COMUNE DI SARSINA

PROVINCIA DI FORLI' - CESENA

POC

PIANO OPERATIVO COMUNALE

art.lo 30 della L.R. 20/2000

Adottato con Del. C.C. n. del
Approvato con Del. C.C. n. del

IL SINDACO
Gianluca Suzzi

IL DIRIGENTE
Ing. Mauro Fabbretti

L'UFFICIO URBANISTICA
Geom. Graziella Fabbretti

PROGETTISTA INCARICATO
Arch. Carlo Lazzari

ELABORATO

A

SOMMARIO

PREMESSA 3

TITOLO 1 DOCUMENTO PROGRAMMATICO PER LA QUALITA' URBANA 3

1.1 OBBIETTIVI E STRATEGIE 3

1.2 VERIFICA DEL LIVELLO PRESTAZIONALE ASSEGNATO AL COMUNE DI SARSINA DAL PTCP E DEL RISPETTO DELLE QUOTE MINIME DI DOTAZIONE PER ABITANTE 4

1.3 NUOVE DOTAZIONI TERRITORIALI E Programma Triennale delle Opere Pubbliche 5

TITOLO 2 INTERVENTI DEL SECONDO POC 7

2.1 DIMENSIONAMENTO E RAPPORTI CON IL PSC 7

2.2 SCHEDE D'INTERVENTO E TAVOLA DEI VINCOLI 8

TITOLO 3 NORME 48

TITOLO 4 SCHEDA DEI VINCOLI 50

APPENDICE A – CALCOLO DELLE ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI ESISTENTI 51

APPENDICE B - CRITERI UTILIZZATI PER LA DIFFERENZIAZIONE DELL'INDICE PEREQUATIVO NELL'AMBITO A12.8 IL PIANO 54

PREMESSA

L'Amministrazione comunale, in vista della scadenza del primo POC[1] che comporta il decadimento delle previsioni insediative non attuate tra cui anche quelle del PRG previgente secondo quanto disposto all'art. 3.14[2] delle norme del PSC, ha indetto un bando per la selezione di proposte di trasformazione urbanistica ed edilizia da programmare con un nuovo POC quale auspicabile stimolo per un contenimento della dispersione demografica e miglioramento della qualità urbana.

Sono state accolte 13 proposte, delle 19 pervenute, che rispondevano ai requisiti stabiliti dal PSC in merito al dimensionamento e localizzazione delle aree; tali proposte riguardano interventi di completamento degli ambiti consolidati del capoluogo e di alcune frazioni e sono state inserite nel POC per soddisfare prevalentemente esigenze abitative di residenti con nuovi edifici mono-bifamiliari. Alcune aree, di media consistenza insediativa, sono riconferme di aree del PRG previgente in scadenza e pertanto già valutate in sede di PRG e PSC; queste aree all'interno dei territori urbanizzati sono state assoggettate a nuova disciplina d'intervento operando una valutazione dei vincoli ambientali.

Inoltre l'Amministrazione comunale, al fine di garantire la possibilità di dare inizio ad un processo di trasformazione territoriale che sulla base degli obiettivi di qualità individuati dal PSC risulti in grado di soddisfare una richiesta abitativa di "ampio spettro", ha riconfermato l'Ambito di PSC A12.8 Il Piano già previsto nel primo POC che, a causa della crisi economica, non ha auto un seguito attuativo.
L'inserimento nel presente POC di tale Ambito ha l'obiettivo di:

- soddisfare la richiesta dei piccoli proprietari di aree comprese nell'Ambito stesso che hanno espresso la necessità di poter realizzare l'abitazione per la propria famiglia (edifici mono bifamiliari);
- soddisfare la richiesta abitativa espressa dal capoluogo che dista pochi chilometri, ma soprattutto attrarre quote di domanda provenienti dalla Valle del Savio (piccoli edifici plurifamiliari);
- rispondere al bisogno sociale di abitazioni mediante edilizia residenziale sociale (ERS);
- attivare un potenziamento delle attrezzature e dei servizi per la collettività anche di livello territoriale con la particolarità che tale sistema risulterà integrato alla pluralità di funzioni insediabili nell'ambito (abitative, commerciali, turistico ricettive, ecc.);

TITOLO 1 DOCUMENTO PROGRAMMATICO PER LA QUALITA' URBANA

1.1 OBBIETTIVI E STRATEGIE

Il Documento Programmatico per la Qualità Urbana, introdotto dalla LR n.6/2009, "*individua i fabbisogni abitativi, di dotazioni territoriali e di infrastrutture per la mobilità, definendo gli elementi di identità territoriale da salvaguardare e perseguendo gli obiettivi di miglioramento dei servizi, della qualificazione degli spazi pubblici, del benessere ambientale e della mobilità sostenibile".*

Il Piano Strutturale Comunale, allo scopo di promuovere e tutelare il territorio, ha definito una serie di obiettivi e strategie da perseguire:

- **tutela e qualificazione delle risorse ambientali**, in particolare:
  - tutela e valorizzazione delle emergenze naturalistiche e delle aree di pregio;
  - tutela e valorizzazione dei centri e nuclei storici;
  - tutela dei caratteri distintivi del territorio rurale, degli edifici isolati di pregio storico - culturale presenti e quale fondamento di tali scelte: la conservazione della presenza antropica nel territorio rurale;
  - potenziamento della funzione turistico ambientale;
- **qualificazione del sistema insediativo residenziale e suo potenziamento in un quadro di valorizzazione integrata delle funzioni di rilievo esistenti e di nuova creazione**; in tale processo risulterà necessario**:**
  - favorire il coordinamento a livello intercomunale e provinciale delle politiche per i servizi e per le attrezzature;
  - assicurare la maggiore equità possibile dei risvolti economici delle scelte urbanistiche in particolare fra i soggetti privati;
- **miglioramento del livello di qualità ambientale e insediativa delle aree produttive e salvaguardia di un'equilibrata presenza delle diverse tipologie artigianali e commerciali**;
- **conservazione e miglioramento della produttività delle aziende agricole** mediante:
  - promozione, nelle aree più marginali, della continuazione delle attività agricole e il mantenimento di una comunità rurale vitale, anche quale presidio del territorio, incentivando lo sviluppo di attività complementari nelle aziende agricole;
  - promozione delle funzioni economiche, ecologiche e sociali della silvicoltura;
  - promozione della difesa del suolo e degli assetti idrogeologici, geologici ed idraulici e la salvaguardia della sicurezza del territorio, delle risorse naturali ed ambientali;
  - valorizzazione e salvaguardia del paesaggio rurale nella sua connotazione economica e strutturale tradizionale.

Il PSC ha pertanto individuato il futuro ruolo di Sarsina nella capacità di dare attuazione alle scelte e alle politiche di tutela e qualificazione del territorio sviluppando il sistema economico ed insediativo sul proprio assetto tipico: **residenziale di qualità, turistico-ambientale e parzialmente produttivo in un contesto di qualificate attrezzature territoriali**.

Il RUE, nel perseguire gli obiettivi già assunti nel PSC, li ha così recepiti, per quanto di propria competenza, all'interno degli ambiti urbani e del territorio rurale:

- **assetto sostenibile del territorio e dell'uso del suolo**, sulla base delle specifiche caratteristiche delle condizioni ambientali e promuovendo il risparmio energetico e l'uso di fonti energetiche rinnovabili;
- **promozione dello sviluppo locale** mediante:
  - la qualificazione e la diversificazione dell'offerta turistica (ambientale, culturale, escursionistica, enogastronomica, ecc.);

[1] Il primo POC è stato approvato con Delibera del CC n.66 del 30.11.2012.
[2] Art. 3.14 del PSC, stralci Commi 5 e 6. Comma 5: *Le previsioni del P.R.G. previgente, confermate ed individuate nella Tav. C dal presente Piano, devono essere attuate con il primo P.O.C. e, fino alla scadenza di tale termine, non sono soggette alle disposizioni di cui ai precedenti artt. 2.4 e 2.6.* Comma 6*: Nel caso in cui le suddette previsioni non vengano attuate nel termine indicato nel precedente comma, le stesse dovranno essere assoggettate ad una nuova disciplina, disposta, per gli ambiti di rispettiva competenza, dal P.O.C. e dal R.U.E., in conformità con le disposizioni di tutela fissate dal P.T.C.P. e recepite dal presente Piano.*

- la valorizzazione delle produzioni "tipiche", promuovendo la ricerca e l'applicazione di tecnologie innovative, realizzando luoghi e iniziative di promozione e valorizzazione dei prodotti;
- la promozione della qualità dei prodotti agricoli e dei luoghi della produzione, perseguendo lo sviluppo sostenibile delle attività agricole;

- **contenimento del consumo di suolo** privilegiando la realizzazione di nuovi interventi edilizi in aree libere intercluse e la riqualificazione anche attraverso processi di sostituzione edilizia;
- **rigenerazione degli insediamenti e il miglioramento della qualità della vita e della sicurezza dei cittadini** mediante:
  - la promozione della qualità ambientale ed il controllo/riduzione dei rischi;
  - l'incremento e la qualificazione della "città pubblica" anche attraverso interventi di riqualificazione diffusa in grado di produrre una nuova qualità urbana;
  - la delocalizzazione dal contesto residenziale e rurale delle attività incompatibili;
  - la semplificazione normativa e l'introduzione di regole in grado di consentire una maggiore trasparenza dei processi di trasformazione.

Il presente POC persegue gli obiettivi generali già assunti nella formazione del PSC e del RUE, li declina, per quanto di competenza, nelle aree e ambiti di trasformazione individuati perseguendo in particolare:

- **Il soddisfacimento dei fabbisogni abitativi** espressi dalla popolazione residente che richiede nuove abitazioni a seguito di sdoppiamenti dei nuclei familiari con la necessità di mantenere la medesima zona di residenza o per il miglioramento della propria condizione abitativa. Parte di tali fabbisogni potranno essere recepiti anche da interventi di edilizia sociale residenziale (ERS) da concentrarsi nelle principali frazioni. Tali interventi sono necessari per limitare la dispersione demografica attualmente in atto (si veda paragrafo successivo).

- La continuazione degli **interventi di miglioramento dei servizi e di qualificazione degli spazi pubblici**, operata già da anni, che ha portato una notevole qualificazione dei centri di Sarsina e Ranchio, ma anche delle frazioni minori. Il soddisfacimento delle richieste abitative operato dal POC sarà accompagnato dal reperimento di attrezzature e spazi collettivi che implementeranno il livello di qualità complessivo delle aree urbane.

- **l'incentivazione di un processo più ampio di trasformazione territoriale**, sulla base degli obiettivi di qualità già individuati dal PSC, in grado di soddisfare una richiesta abitativa di più "ampio spettro" integrata ad una pluralità di funzioni (commerciali, turistico ricettive, ecc.) e nel contempo in grado di attivare un potenziamento delle attrezzature e dei servizi per la collettività, anche di livello territoriale.

Obiettivo del presente POC è pertanto quello di perseguire quanto nel PSC era stato individuato come "assetto tipico" di questo territorio: "residenziale di qualità, turistico-ambientale e parzialmente produttivo in un contesto di qualificate attrezzature territoriali".

1.2 VERIFICA DEL LIVELLO PRESTAZIONALE ASSEGNATO AL COMUNE DI SARSINA DAL PTCP E DEL RISPETTO DELLE QUOTE MINIME DI DOTAZIONE PER ABITANTE

Sono stati aggiornati, sulla base dei censimenti e proiezioni Istat, i dati relativi alla popolazione residente nel Comune da cui risulta:

dal 14° censimento generale della popolazione (21.10.2001)
Abitanti residenti = **3.694**[3]

dal 15° censimento generale della popolazione (09.10.2011)
Abitanti residenti = **3.602**
Con una variazione rispetto al 2001 pari a **-2,5%**

La popolazione anagrafica al 26.10.2017 risulta:
Abitanti residenti = **3.404**
Con una variazione rispetto al 2011 pari a **-5,5%**

Pertanto il fenomeno demografico, che negli anni 2001 - 2003 presentava per la prima volta un saldo positivo (da 3.694 abitanti a 3.748), tendenza presa a riferimento dal PSC e dal successivo primo POC, ora è caratterizzata, nell'arco di tempo 2001- 2011 - 2017, da un accentuato decremento.
Occorre segnalare che le politiche e le azioni messe in atto dal PSC e dal RUE pur avendo portato, in quest'ultimo decennio, a risultati positivi in merito:
- a puntuali e complessivi miglioramenti delle infrastrutture e delle attrezzature pubbliche negli ambiti consolidati con un conseguente miglioramento della qualità urbana in particolare dei centri storici ed urbani di Sarsina e Ranchio;
- alla fruizione turistico-ambientale del territorio favorendo l'insediamento di attività diverse e compatibili nonché le azioni di promozione del territorio messe in atto;

sono anche da richiamare gli incentivi promossi dagli strumenti urbanistici comunali per favorire il mantenimento della residenza rurale mediante la possibilità di attuare ampliamenti residenziali e produttivi agricoli, non sono comunque riuscite a contrastare, in modo determinate, il fenomeno della contrazione demografica.

Per la verifica del livello prestazionale assegnato al Comune di Sarsina dal PTCP sono stati presi in considerazione i due principali bacini d'utenza dei servizi pubblici:
- bacino insediativo di Sarsina
- bacino insediativo di Ranchio

in quanto il territorio comunale si presenta articolato con un sistema insediativo gravante su due distinte vallate distinte (Savio e Borello).

E' stata fatta pertanto una ripartizione percentuale e comparazione tra la popolazione dei due bacini insediativi che risulta:

[3] Dato utilizzato per il primo POC.

- censimento 2001:

Bacino insediativo	percentuale sul totale	popolazione effettiva
Bacino insediativo Sarsina	circa 80%	2.955
Bacino insediativo Ranchio	circa 20%	739
TOTALE		3.694

- popolazione anagrafica al 26.10.2017:

Bacino insediativo	percentuale sul totale	popolazione effettiva
Bacino insediativo Sarsina	circa 79,84%	2.718
Bacino insediativo Ranchio	circa 20,16%	686
TOTALE		3.404

Per il soddisfacimento delle dotazioni minime stabilite al comma 2 dell'art. 3.41 del PSC (25 mq per abitante effettivo) si è tenuto conto della seguente ripartizione:

a) 4,5 mq di aree per l'istruzione dell'obbligo (scuole materne, elementari e medie);
b) 4 mq di aree per attrezzature di interesse comune; strutture per i servizi socio-assistenziali di base (asili nido, strutture per gli anziani) e strutture igienico sanitarie (strutture sanitarie territoriali e di prevenzione, presidi di primo intervento, cimiteri); strutture per la pubblica Amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile; strutture per attività culturali, associative e politiche;
c) 12 mq spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive di base, fruibili alla popolazione nel suo complesso ed escluse le fasce di rispetto infrastrutturali, demaniali e cimiteriali e le aree esposte ad impatti ambientali e/o nocivi per la salute pubblica;
d) 4,5 mq di parcheggi pubblici (P2) non al diretto servizio dell'insediamento.

Riepilogo delle **dotazioni esistenti**:

Bacino insediativo	**dotazione a)** istruzione dell' obbligo	**dotazione b)** interesse comune	**dotazione c)** verde pubblic. attrezzato	**dotazione d)** parcheggi pubblici	**TOTALE**
	mq	mq	mq	mq	mq
Bacino insediativo Sarsina	16.318	20.550	83.249	14.493	**134.610**
Bacino insediativo Ranchio	6.116	8.006	18.024	7.203	**39.349**
Totale	**22.434**	**28.556**	**101.273**	**21.696**	**173.959**

Tali dati quantitativi rapportati al dato abitanti effettivi (Bacino Sarsina n. 2.718 + Bacino Ranchio n. 686 = n. 3.404) dà luogo alle seguenti quantità di **dotazioni per abitante**:

Bacino insediativi	**dotazione a)** istruzione dell' obbligo	**dotazione b)** interesse comune	**dotazione c)** verde pubblic. attrezzato	**dotazione d)** parcheggi pubblici	**TOTALE**
	Mq/abitante	Mq/abitante	Mq/abitante	Mq/abitante	Mq/abitante
Bacino insediativo Sarsina	6,00	7,5	30,63	5,33	**49,53**
Bacino insediativo Ranchio	8,92	11,67	26,27	10,50	**57,36**
Totale	**6,59**	**8,39**	**29,75**	**6,37**	**51,10**

Le dotazioni di attrezzature e spazi collettivi risulta soddisfatta sull'intero territorio comunale con **mq 51,10 per abitante**.
Un dato che risulta immediatamente evidente è la quantità di verde pubblico attrezzato (29,75 mq/abitante), tale dotazione deriva, in particolare, dalla realizzazione del Parco delle Marmitte dei Giganti per il quale si è considerato nel conteggio unicamente il mero percorso attrezzato (mq 12.586) che congiunge il centro abitato di Sarsina da monte a valle lungo il rio Crocetta e non l'intera area del parco.

Considerato che gli interventi del presente POC non influiranno sul dimensionamento complessivo delle dotazioni di 51,10 mq per abitante in quanto generano essi stessi nuove dotazioni, l'obbiettivo primario del programma delle opere pubbliche è il mantenimento e la qualificazione delle dotazioni esistenti.

1.3 NUOVE DOTAZIONI TERRITORIALI E PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE

Di recente ultimazione risultano oltre al Parco della Marmitte dei Giganti ed al completamento della Cittadella del Teatro a Calbano, i nuovi parcheggi in via Cimitero a Sarsina (ultima area libera inedificata disponibile), mentre è in corso la progettazione della valorizzazione ambientale, storico culturale dell'area SIC di Careste con l'appalto delle opere di recupero del rudere dell'antica Abbazia di S. Salvatore in Summano (n. 7/2018 Programma O.P.).

Di particolare rilevanza è, nel Capoluogo, l'intervento di "Riqualificazione, ampliamento servizi area palestra e Centro di socializzazione di via Linea Gotica" (n.12/2018 Programma O.P.) ove, con risorse pubbliche e private, si prevede di dare luogo ad un intervento di riqualificazione polifunzionale di un edificio pubblico (realizzazione di una nuova palestra, centro socializzazione e l'insediamento di un'attività commerciale di rilevanza medio piccola) con adeguamento sismico ed energetico.

Il presente POC inoltre riconferma tre dotazioni territoriali del PRG previgente, sottoponendole a vincolo preordinato all'esproprio e a nuova disciplina (elaborato C del POC).

Nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2018-2020 sono previste le seguenti dotazioni territoriali:

CDC	2018	Importo totale	Cronoprogramma Spesa			2019	Importo totale	Cronoprogramma Spesa			2020	Importo totale	Cronoprogramma Spesa		
			2018	2019	2020			2018	2019	2020			2019	2020	2021
1	Sistemazione edifici scolastici	10.000,00	10.000,00			Sistemazione edifici scolastici	10.000,00	10.000,00			Sistemazione edifici scolastici	10.000,00	10.000,00		
2	Sistemazione strade comunali e parcheggi	50.000,00	40.000,00	10.000,00		Sistemazione strade comunali e parcheggi	50.000,00	40.000,00	10.000,00		Sistemazione strade comunali e parcheggi	50.000,00	40.000,00	10.000,00	
3	Sistemazione Immobili Comunali	25.000,00	20.000,00	5.000,00		Sistemazione Immobili Comunali	30.000,00	20.000,00	10.000,00		Sistemazione Immobili Comunali	30.000,00	20.000,00	10.000,00	
4	Manutenzione straordinaria Cimiteri	10.000,00	10.000,00			Manutenzione straordinaria Cimiteri	5.000,00	5.000,00			Manutenzione straordinaria Cimiteri	5.000,00	5.000,00		
5	Sistemazione Strada di Tivo	40.000,00	30.000,00	10.000,00		Riqualificazione Piazza del Mercato Ranchio 2° Stralcio	100.000,00	80.000,00	20.000,00		Realizzazione parcheggio via Matteotti	50.000,00	40.000,00	10.000,00	
6	Intervento di miglioramento sismico Palazzo Comunale	683.411,06	50.000,00	633.411,06		Completamento area multifunzionale Ranchio	80.000,00	60.000,00	20.000,00		PSR Piano Sviluppo Rurale	100.000,00	60.000,00	40.000,00	
7	Chiesa di S. Salvatore in Summano	100.000,00	80.000,00	20.000,00		Sistemazione strada Comunale S. Martino Pagno	120.000,00	30.000,00	90.000,00		Sistemazione Marciapiedi e percorsi pedonali Ranchio	150.000,00	130.000,00	20.000,00	
8	Riqualificazione del Cimitero di Ranchio	35.000,00	30.000,00	5.000,00		Sistemazione Strada Rivoschio Gamberuccio	70.000,00	50.000,00	20.000,00		Sistemazione Strada Comunale Rullato	80.000,00	70.000,00	10.000,00	
9	Messa in sicurezza ex Edificio sclastico pieve di Rivoschio	150.000,00	130.000,00	20.000,00		Sistemazione Strada Comunale Campiano	80.000,00	60.000,00	20.000,00						
10	Intervento di sistemazione centro storico di Calbano	35.000,00	35.000,00			Sistemazione Strada Comunale Quarto Monte	100.000,00	80.000,00	20.000,00						
11	Intervento per riqualificazione area verde Sorbano	35.000,00	35.000,00			Sistemazione Marciapiedi e percorsi pedonali Via D. Sturzo Via Mazzini e Via Vallauri	200.000,00	130.000,00	70.000,00						
12	Riqualificazione , Ampliamento Servizi Area Palestra e Centro di Socializzazione di Linea Gotica del Comune di Sarsina	500.000,00	50.000,00	450.000,00		Illuminazione Percorso pedonale Quarto - Quarto Vecchio e via Laghetti	60.000,00	50.000,00	10.000,00						
	Totale previsioni 2017	**1.673.411,06**	**520.000,00**	**1.153.411,06**	**0**	Totale previsioni 2018	**905.000,00**	**615.000,00**	**290.000,00**	**0,00**	Totale previsioni 2018	**475.000,00**	**375.000,00**	**100.000,00**	**0,00**

TITOLO 2 INTERVENTI DEL SECONDO POC

2.1 DIMENSIONAMENTO E RAPPORTI CON IL PSC

Il PSC al comma 3 dell'art. 3.3 "Articolazione e dimensionamento del Piano" stabilisce che:
"Con riferimento alle esigenze ed ai limiti di cui al precedente comma 2[4], non costituisce variante al presente Piano la localizzazione da parte dei successivi P.O.C., di nuovi insediamenti residenziali e produttivi fuori dagli ambiti previsti dal presente Piano, purché tali insediamenti abbiano una dimensione contenuta, siano a ricucitura dei tessuti urbanizzati esistenti, non comportino incompatibilità funzionali con le attività già insediate e siano facilmente accessibili e servibili dal sistema viario e infrastrutturale tecnologico.
In sede di P.O.C. dovranno essere indicati gli ambiti individuati nelle tavv. B4 e C del presente Piano che diminuiscono la propria capacità insediativa per consentirne il trasferimento in altre aree. Il P.O.C. assegnerà a queste ultime le rispettive capacità edificatorie, senza superare l'indice di edificazione medio previsto nei tessuti edilizi esistenti ad esse limitrofi".

Il presente POC ha individuato:
- **n. 8 aree** esterne agli ambiti stabiliti dal PSC con le caratteristiche richieste dal comma 3 dell'art. 3.3 del PSC;
- l'**Ambito A12-8 Il Piano** riconfermando la previsione del primo POC non attuata.

Occorre precisare che n.4 aree esterne agli ambiti stabiliti dal PSC sono riconferme delle previsioni del PRG previgente in scadenza con il primo POC[5] ai sensi dei commi 5 e 6 dell'art. 3.14 del PSC.
Tali aree sono state assoggettate a nuova disciplina dal POC in conformità con le disposizioni di tutela fissate dal P.T.C.P.

Nell'attribuire i nuovi diritti edificatori si è attenuto alle indicazioni del PSC[6] che prevede le seguenti classi di indici edificatori:
- classe 1: territorio agricolo 0,01 - 0,075 m^2/m^2;
- classe 2: territorio periurbano non infrastrutturato 0,10 - 0,15 m^2/ m^2;
- classe 3: territorio facilmente infrastrutturabile contiguo all'urbano o interno all'urbanizzato 0,175 - 0,25 m^2/ m^2.

La seguente tabella illustra le localizzazioni delle aree d'intervento e gli indici di edificabilità territoriale (IT) assegnati:

Area/Ambito	*destinazione*	*Caratteristiche dell'area d'intervento*	*Classe pereq*	*IT m^2/m^2*
n. 1 Turrito	Residenziale*	interna all'urbanizzato	Classe 3	0,200
n. 2 Calbano	Residenziale	interna e contigua all'urbanizzato	Classe 3	0,280
n. 3 Ranchio	Residenziale*	in Ambito A10	Classe 3	0,250
n. 4 Ranchio	Residenziale*	interna all'urbanizzato	Classe 3	0,250
n. 5 Ranchio	Residenziale	interna e contigua all'urbanizzato	Classe 3	0,250
n. 6 Calbano	Residenziale	in territorio agricolo	Classe 1	0,065
n. 7 Turrito	Produttivo*	in Ambito A13	Classe 3	0,400
n. 8 Sorbano	Residenziale	In territorio agricolo contiguo all'urb.	Classe 2	0,148
A12-8 Il Piano	Residenziale	Stabilita dal PSC	Stabilita dal PSC	0,050

* Previsioni del PRG previgente assoggettate a nuova disciplina

Sono state attuate minime differenziazioni degli indici sulla base di quanto disposto al comma 2 dell'art. 3.2 delle norme del PSC con particolare riferimento alla dimensione dell'area e alla sostenibilità dell'intervento.

Si precisa che il presente POC ha recepito le definizioni tecniche uniformi (DTU) di cui alla Delibera di Giunta Regionale n.922 del 28.06.2017 (Atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia ai sensi degli artt. 2bis e 12 della LR 15/2013) nelle more dell'adeguamento del RUE.

Le seguenti tabelle illustrano il dimensionamento delle aree e gli ambiti inseriti nel nuovo POC.

Area/Ambito	*destinazione*	*STER*	*IT m^2/m^2*	*ST (m^2)*	*abitanti/addetti*
n. 1 Turrito	Residenziale*	11.030,00	0,200	2.206,00	44
n. 2 Calbano	Residenziale	2.710,00	0,280	760,00	15
n. 3 Ranchio	Residenziale*	4.178,00	0,250	1.045,00	21
n. 4 Ranchio	Residenziale*	5.920,00	0,250	1.428,00	29
n. 5 Ranchio	Residenziale	1.240,00	0,250	310,00	6
n. 6 Calbano	Residenziale	4.600,00	0,065	300,00	6
n. 7 Turrito	Produttivo*	3.900,00	0,400	1.560,00	10
n. 8 Sorbano	Residenziale	1.756,00	0,148	260,00	5
A12-8 Il Piano	Residenziale	458.655,00	0,050	22.932,00	455

* Previsioni del PRG previgente assoggettate a nuova disciplina.

Totale dimensionamento POC	*ST (m^2)*	*abitanti / addetti*
Residenziale aree esterne agli Ambiti del PSC	**6.309,00**	**126**
Residenziale Ambito del PSC (A12-8 Il Piano)	**22.932,75**	**455**
Produttivo aree esterne agli Ambiti del PSC	**1.560,00**	**10**

Il PSC prevede il seguente dimensionamento insediativo:

Ambito	*località*	*IT m^2/m^2*	*[7]ST (m^2)*	*abitanti*	*addetti*
A13.1	Ranchio Badia	0,150	9.804,00	-	49
A12.2	Calbano	0,075	4.465,12	89	
A12.3	Sorbano	0,100	3.172,90	63	

[4] I Piani Operativi Comunali potranno redistribuire e prevedere a favore della più minuta agglomerazione urbana il 20% della complessiva capacità insediativa del PSC.
[5] Il Primo POC è stato approvato con Delibera del CC n.66 del 30.11.2012.
[6] Art. 3.2 "Diritti edificatori e ambiti di perequazione urbanistica" delle Norme del PSC
[7] Ex Sul ora ST (superficie totale)

A12.4	Ranchio	0,05	4.220,95	84	
A13.5	Valbiano	0,200	21.250,20		126
A11.6	Ranchio	30% esistente	2.553,10	51	
A13.7	Para	0,100	7.380,00		43,9
A12.8	Il Piano	0,050	22.932,75	455	

Totale dimensionamento PSC	ST (m^2)	abitanti / addetti
Residenziale (A12 e A11)	**37.344,82**	**742**
Produttivo (A13)	**38.434,20**	**179,9**

Il totale del dimensionamento residenziale e produttivo del POC relativo alle aree esterne agli ambiti stabiliti dal PSC è inferiore al 20% del dimensionamento del PSC per le rispettive destinazioni.

Sono qui di seguito indicati i seguenti Ambiti del PSC che diminuiscono la propria capacità insediativa, ai sensi del comma 3 dell'art. 3.3 del PSC, per consentirne il trasferimento nelle suddette nuove aree individuate dal POC:

Ambito	*STER*	*IT m^2/m^2 PSC*	*ST m^2 PSC*	***Nuovo IT m^2/m^2 POC***	***Nuova ST m^2POC***
A12.2 Calbano	59.535,00	0,075	4.465,12	**0,035**	**2.089,67**
A12.3 Sorbano	31.729,00	0,100	3.172,90	**0,046**	**1.484,91**
A12.4 Ranchio	84.419,00	0,050	4.220,95	**0,023**	**1.975,39**
Totale resid.	-		11.858,97		**5.549,97**
A13.5 Valbiano	106.251,00	0,200	21.250,20	**0,185**	**19.690,00**

Viene pertanto ridotto, in modo proporzionale, il potenziale edificatorio dei seguenti ambiti individuati nelle tavv. B4 e C del PSC:

- A12.2 Calbano
- A12.3 Sorbano
- A12.4 Ranchio
- A13.5 Valbiano

Si precisa inoltre che decadono, a seguito dello scadere del primo POC, le aree del PRG previgente confermate dal PSC, tali aree sono individuate nella tavola C del PSC ed F del RUE e disciplinate nell'Allegato 3 alle Norme del RUE (Parte II - Schede relative alle previsioni del PRG previgente confermate dal PSC).

2.2 SCHEDE D'INTERVENTO E TAVOLA DEI VINCOLI

Sono qui di seguito rappresentate le Schede d'intervento delle aree individuate dal POC che contengono:

- le caratteristiche dimensionali e morfologiche delle aree;
- i vincoli che gravano su tali aree, l'elaborato costituisce la Tavola dei Vicoli del presente POC ai sensi del comma 3 ter dell'art. 19 LR 20/2000;
- le finalità e le condizioni alle trasformazioni in funzione della sostenibilità territoriale degli interventi;
- le dotazioni territoriali richieste in funzione della localizzazione dell'area e della sostenibilità dell'intervento. Nei casi di cui al comma 7 dell'art. A26 allegato alla LR 20/2000 si è proceduto con la monetizzazione secondo i valori disposti da Deliberazione comunale;
- il concorso alla realizzazione di ERS (Edilizia residenziale sociale) ai sensi degli artt. A6 bis e A6 ter dell'Allegato alla LR 20/2000 sulla base di quanto stabilito dalle norme del RUE che prevedono, all'art. 4.11, i casi in cui sia possibile monetizzare tale dotazione;
- lo schema d'intervento su base CTR con eventuali elementi prescrittivi, i parametri e i limiti che ne condizionano l'attuazione; la perimetrazione dell'area d'intervento è riportata anche su base catastale (le eventuali difformità sono dovute al diverso sistema di rilevamento);
- le modalità d'attuazione dell'area.

Per l'Ambito A12.8 Il Piano sono state inoltre elaborate le seguenti Schede di assetto urbanistico che illustrano e disciplinano il nuovo assetto dell'area:

- Tavola S.1 – Assetto insediativo complessivo e comparti d'attuazione;
- Tavola S.2 – Il sistema del verde;
- Tavola S.3 – Confronto con CTR e con Catasto, prescrizioni per l'attuazione degli interventi.

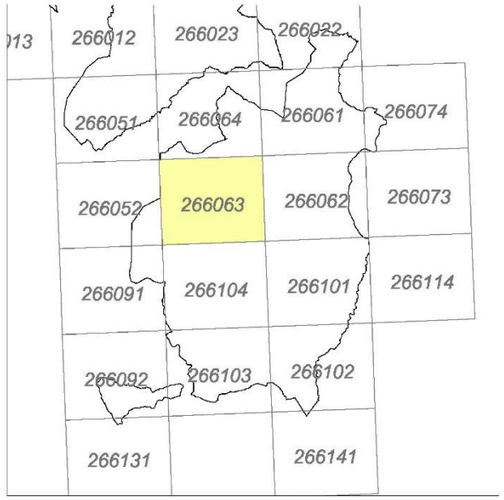
Tabella riassuntiva delle modalità d'attuazione delle aree e ambiti individuati dal POC:

Area/Ambito	*Scheda d'intervento*	*Modalità d'attuazione*
Turrito	Scheda intervento n.1	Pdc convenzionato
Calbano	Scheda intervento n. 2	Pdc convenzionato
Ranchio	Scheda intervento n. 3	Pdc convenzionato
Ranchio	Scheda intervento n. 4	Pdc convenzionato
Ranchio	Scheda intervento n. 5	Pdc
Calbano	Scheda intervento n. 6	Pdc convenzionato
Turrito	Scheda intervento n. 7	Pdc convenzionato
Sorbano	Scheda intervento n. 8	Come da disposizioni vigenti[8] (SCIA)
A12-8 Il Piano	Scheda intervento A12-8 Il Piano e tavole S01, S02 e S03	PUA

Le aree e l'ambito di cui sopra sono individuate nelle Tavole D del POC.

[8] Trattasi unicamente di cambio d'uso e intervento di ristrutturazione edilizia

AREA N. 1 – TURRITO



Localizzazione nel territorio comunale e foto aerea del sito

Foto 1 – l'area vista da via 1° Maggio salendo dalla SR 71 Fondovalle del Savio

Foto 2 – l'area vista da via 1° Maggio verso nord ovest, a sx i parcheggi pubblici esistenti

SCHEDA D'INTERVENTO e TAVOLA DEI VINCOLI

Foto 3 – l'area vista da via 1° Maggio verso sud est

1. PRINCIPALI CARATTERISTICHE DELL'AREA D'INTERVENTO

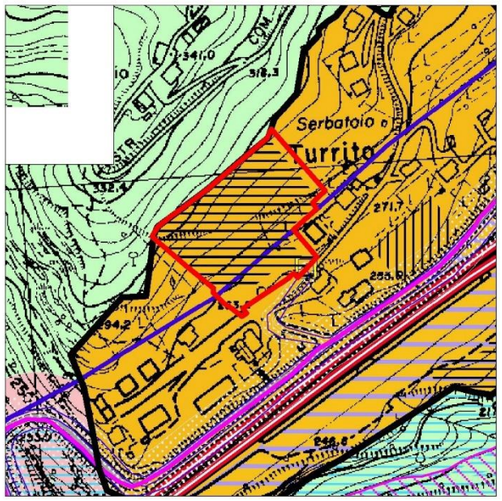
Trattasi di una previsione del PRG previgente confermata dal PSC, recepita dal RUE e non attuata nei termini di scadenza del primo POC; ai sensi dell'art. 3.14 del PSC è stata assoggetta a nuova disciplina in conformità con le disposizioni di tutela fissate dal P.T.C.P.

L'area risulta, nel PSC, compresa nel territorio urbanizzato ed in ambito A10, il presente POC conferma la destinazione residenziale valutandone la nuova capacità insediativa e le dotazioni territoriali come previsto all'art. 3.17 delle norme del RUE.

L'area ha una superficie territoriale di circa 11.030 m^2 ed è localizzata nelle immediate vicinanze del complesso parrocchiale di San Fortunato in Turrito nel centro della frazione.

Prospetta sulla via Primo Maggio in corrispondenza di un parcheggio pubblico, presenta una buona accessibilità territoriale in quanto prossima all'uscita Turrito della E45.

I terreni sono attualmente coltivati a seminativo.



PSC - Tavola C Ambiti insediativi di progetto

Territorio urbanizzato

Ambiti urbani consolidati (A10)

Previsione a destinazione residenziale da PRG

2. TAVOLA DEI VINCOLI

Zonizzazione paesaggistica

Dalla Tavola del PSC B1.2 “Zonizzazione paesaggistica” non risultano particolari vincoli.

Nella Tavola del PSC B2.2 “Carta forestale e dell’uso del suolo” l’area risulta interessata unicamente da seminativi.

Dissesto

L’area ricade in Zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità (Art. 2.16 PSC) ed in particolare in:

- Depositi eluvio colluviali

In merito alla zonizzazione sismica è stato effettuato dalla RER, nel territorio comunale, uno studio di approfondimento di II livello dal quale risultano le zone suscettibili di amplificazione locali.

Piano stralcio per il Rischio Idrogeologico (Autorità Bacini Regionali Romagnoli)

L’area ricade su superfici sulle quali sono assenti aree ad elevata o moderata probabilità di esondazione di cui agli artt. 3 e 4 della Normativa del Piano Stralcio.

Vincoli infrastrutturali

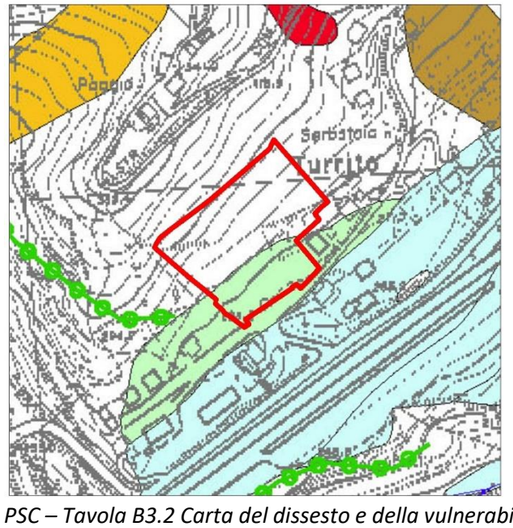
L’area è attraversata da una linea dell’acquedotto che conforma una servitù di passaggio per gli interventi manutentivi da eseguirsi con mezzi meccanici, nel margine sud è presente la fascia di rispetto stradale della viabilità comunale.

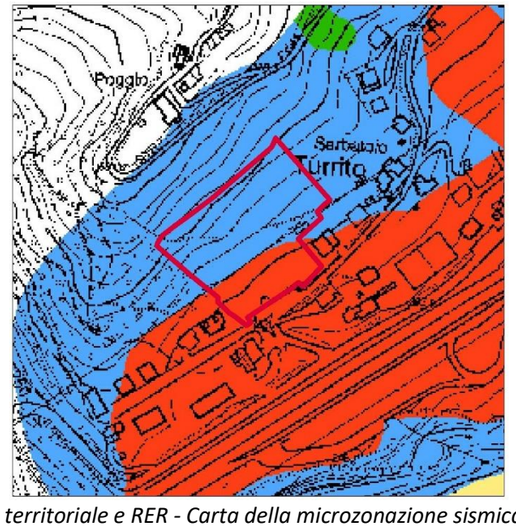
Aree soggette al rilascio di Autorizzazione paesaggistica (Art. 146 D.lgs 42/2004)

L’area non risulta soggetta al rilascio di Autorizzazione paesaggistica.

Reti tecnologiche

L’area è servita da rete elettrica, acquedottistica e gas pertanto necessita della sola realizzazione delle infrastrutture interne. Per quanto riguarda gli scarichi delle acque reflue urbane l’area è compresa nell’agglomerato di Turrito di Belfiore (AFC0113) di consistenza minore a 200 abitanti equivalenti servita da rete fognaria.





PSC – Tavola B3.2 Carta del dissesto e della vulnerabilità territoriale e RER - Carta della microzonazione sismica di 2° livello

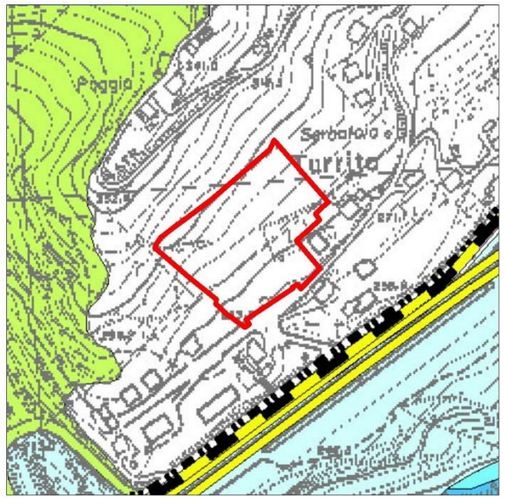
Legenda Tavola B3.2

Depositi eluvio colluviali

Legenda Carta della microzonazione sismica di 2° livello

Zone stabili

Zone suscettibili di amplificazioni locali Fpga = 1,9 – 2,0



PSC -Tavola B1.2 - Zonizzazione Paesaggistica

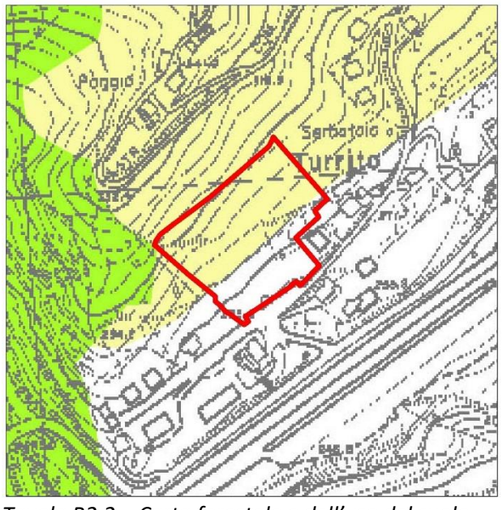
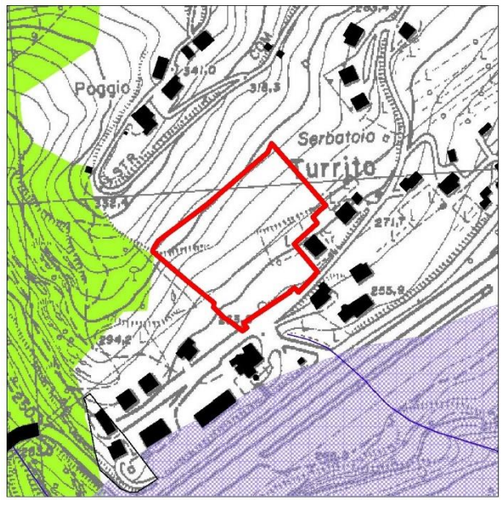


Tavola B2.2 – Carta forestale e dell’uso del suolo

Legenda Tavola B2.2

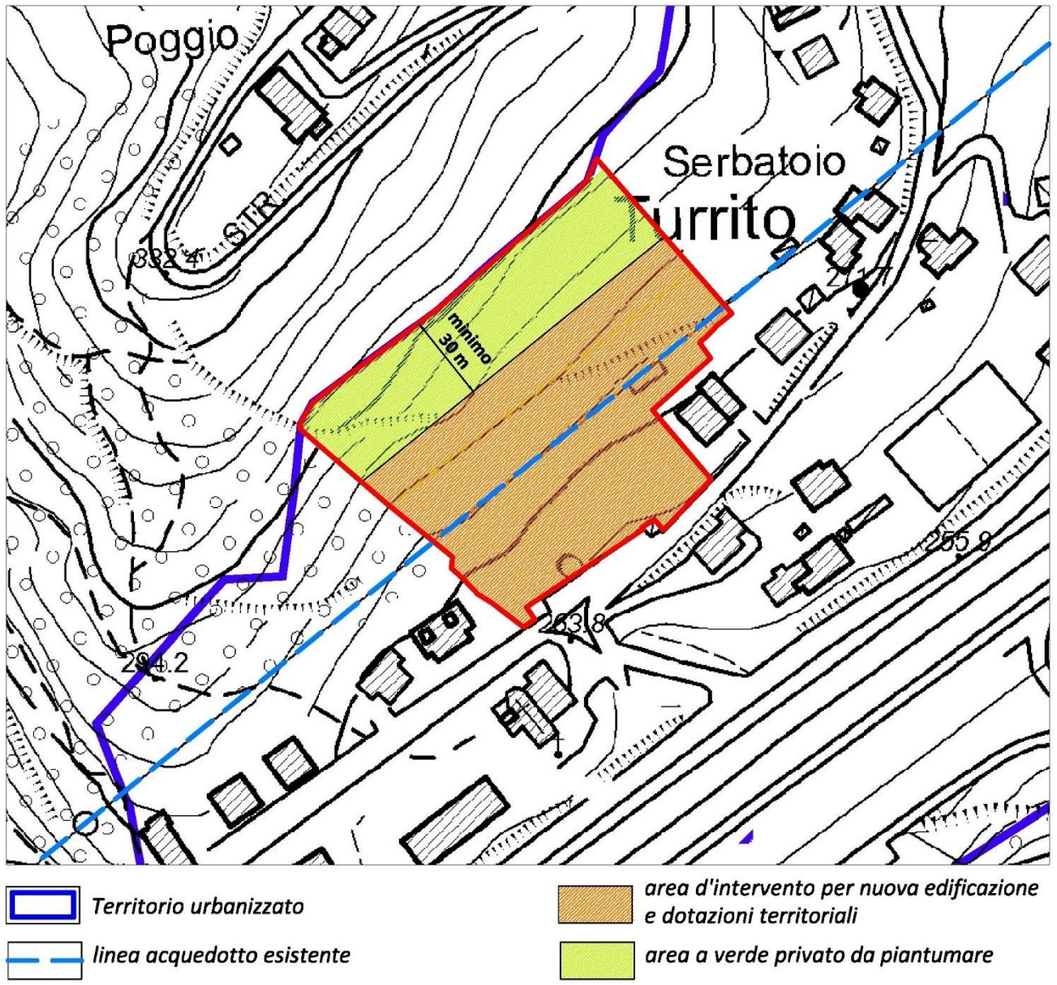
Seminativi



PSC - Tavola E17 Aree soggette al rilascio di Autorizzazione paesaggistica.

3. FINALITÀ E CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE

L'intervento urbanistico edilizio è finalizzato ad una ricucitura funzionale della frazione di Turrito ed al miglioramento dello standard di qualità urbana mediante reperimento di nuove dotazioni territoriali.



3.1 Disposizioni particolari:

L'area è attraversata da una linea dell'acquedotto pertanto si dovrà tener conto, in fase di progettazione, della servitù esistente e della necessità di potervi accedere per l'eventuale manutenzione (3 m circa da verificare con l'Ente gestore del servizio).

L'ammissibilità dell'intervento è subordinata alla richiesta di Valutazione preventiva (art. 21 Lr 15/2013) a cui dovrà essere allegata una Relazione Tecnica Descrittiva degli interventi proposti corredata di:

- planimetrie dello stato di fatto e documentazione fotografica;
- planimetrie esplicative con individuazione e dimensionamento di massima della nuova viabilità d'impianto, dei nuovi edifici con relativi schemi tipologici, delle funzioni da insediare e delle aree a parcheggio e a verde pubblico (minimo in scala 1/500);
- il verde privato dovrà essere progettato con piantumazioni di essenze arboree e arbustive secondo quanto prescritto nell'Appendice A delle norme del RUE (Interventi di tutela e sviluppo del verde);
- individuazione planimetrica di eventuali stralci funzionali da attuarsi con le seguenti prescrizioni:
  - ogni singolo stralcio non deve pregiudicare la fattibilità complessiva dell'intervento;
  - deve essere valutata la fattibilità tecnica di ogni stralcio (accessibilità, continuità delle reti tecnologiche, ecc.);
  - deve essere prevista la realizzazione e cessione di almeno quota parte delle dotazioni territoriali richieste;
- relazione sulla sostenibilità e funzionalità dell'intervento proposto in merito alle reti tecnologiche (sistema fognario, idrico, gas, pubblica illuminazione, rete elettrica, ecc.);
- relazione geologica che attesti la fattibilità dell'intervento sulla base delle condizioni geomorfologiche dell'area;

3.2 Dotazioni territoriali:

- realizzazione e cessione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti; in particolare la nuova viabilità d'impianto dovrà rispondere ai requisiti di cui al DM 05.11.2001 (Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade – Strade urbane di quartiere);
- realizzazione e cessione dei parcheggi pubblici (P1 e P2), del verde pubblico (V) nelle seguenti quantità:
  - per la funzione residenziale:
    - P1 = 5 m^2 ogni 100 m^2 di ST
    - P2 = 15 m^2 ogni 100 m^2 di ST
    - V = 30 m^2 ogni 100 m^2 di ST
  - per le altre funzioni ammesse:
    - P2 = 40 m^2 ogni 100 m^2 di ST
    - V = 60 m^2 ogni 100 m^2 di ST
- reperimento dei parcheggi privati pertinenziali (Pr1) secondo quanto stabilito dalle norme del RUE.

3.3 Concorso alla realizzazione di ERS (Edilizia residenziale sociale)

Secondo quanto stabilito dalle norme del RUE[9] e da definirsi in sede di rilascio del titolo abilitativo.

3.4 Parametri, limiti e condizioni dell'intervento:

a) Funzioni ammesse:

- quelle riportate nelle Norme del RUE per gli Ambiti A-10.

b) Parametri dimensionali:

- STER (superficie territoriale): **11.030** m^2

[9] Art. 4.11 Concorso alla realizzazione di ERS

- IT (indice di edificabilità territoriale territoriale): **0,20** m^2/m^2 di ST
- ST (superficie totale): ≤ **2.206** m^2;
- H (altezza dell'edificio): ≤ **10,80** m;
- IVL (Indice di visuale libera) = non inferiore a **0.5**
- IPT (indice di permeabilità territoriale): ≥ **35%**

c) Limiti e condizioni dell'intervento:

- DCS (distanze dai confini stradali): ≥ **5,00** m;
- DCP (distanze dai confini di proprietà): ≥ **5,00** m, è inoltre consentita l'edificazione in confine, a norma di codice civile, solo a seguito di progetto unitario tra confinanti;
- DPF (distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti): ≥ **10,00** m (D.M. 1444/1968 art. 9);
  IVL (indice di visuale libera): non inferiore a **0,5**;

Sono ammesse lievi rettifiche della perimetrazione dell'area d'intervento a seguito di una valutazione dettagliata delle condizioni morfologiche dei terreni e/o dei limiti delle proprietà interessate.

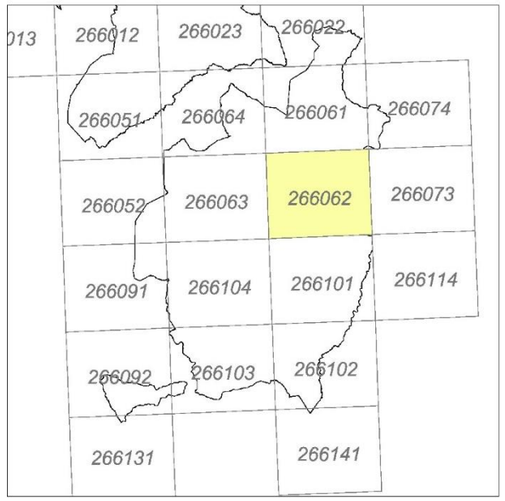
Gli interventi sono subordinati al rispetto delle prescrizioni dell'Ufficio Tecnico comunale Lavori Pubblici.

3.5 Attuazione:

L'attuazione dell'intervento è soggetta a <u>Permesso di Costruire convenzionato</u>.

Estratto catastale fg. 41p. 180, 568, 182, 202, 552, 550, 551, 556, 202, 203 scala 1/2000

AREA N. 2 – CALBANO



Localizzazione nel territorio comunale e foto aerea del sito

Foto 1 – l'accesso all'area visto da valle

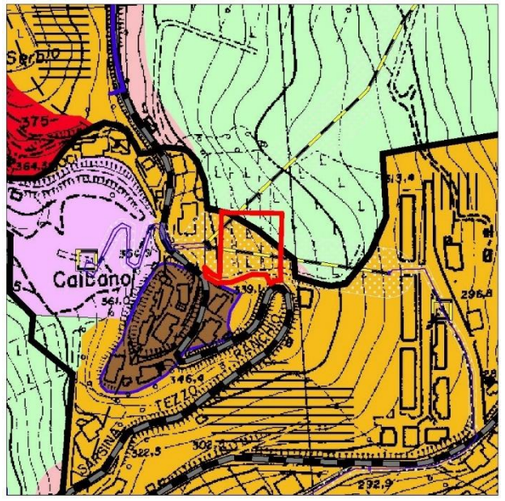
Foto 2 – l'accesso all' area vista da valle attualmente coltivata a vigna, foto 3 la vigna vista da monte

SCHEDA D'INTERVENTO e TAVOLA DEI VINCOLI

Foto 4 – a sx l'arrivo della vecchia strada che portava al Castello di Calbano e a dx la continuazione della vecchia strada ora recuperata in cotto
Foto 5 – a dx l'Accesso all'arena Plautina, a sx l'accesso a monte al Castello di Calbano.

1. PRINCIPALI CARATTERISTICHE DELL'AREA D'INTERVENTO

L'area ha una superficie territoriale di circa 2.710 m^2 e risulta, nel PSC, in massima parte compresa nel territorio urbanizzato in ambito A10 e per una piccola parte in territorio rurale.
L'area è connessa direttamente alla viabilità pubblica (tratto urbano della SP 128) e alle reti infrastrutturali e tecnologiche. I terreni sono attualmente coltivati a vigna.



PSC - Tavola C Ambiti insediativi di progetto

Territorio urbanizzato

Ambiti urbani consolidati (A10)

Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico con dominanza della componente silvicola e zootecnica estensiva (A18d)

Rete elettrica media tensione

2. TAVOLA DEI VINCOLI

<u>Zonizzazione paesaggistica</u>

Dalla Tavola del PSC B1.2 "Zonizzazione paesaggistica" non risultano particolari vincoli.

Nella Tavola del PSC B2.2 "Carta forestale e dell'uso del suolo" l'area risulta interessata unicamente da seminativi.

Dissesto
Nella Tavola B3.2 “Carta del dissesto e della vulnerabilità territoriale” non risultano particolari vincoli. Si rimanda alla relazione geologica per gli ulteriori approfondimenti.

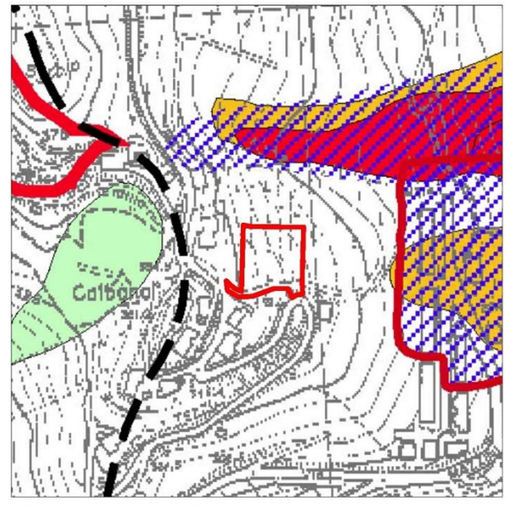
In merito alla zonizzazione sismica è stato effettuato dalla RER, nel territorio comunale, uno studio di approfondimento di II livello dal quale risultano le zone suscettibili di amplificazione locali.

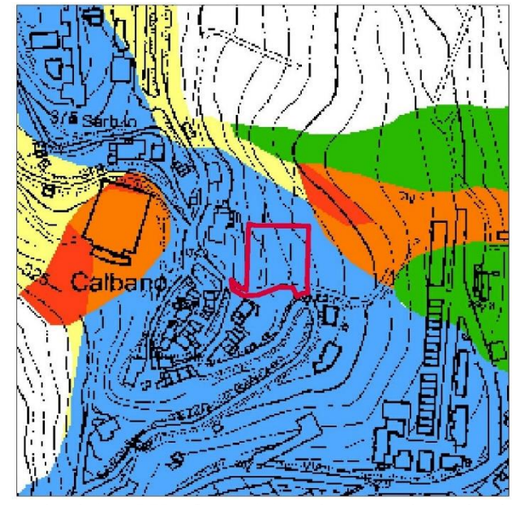
Piano stralcio per il Rischio Idrogeologico (Autorità Bacini Regionali Romagnoli)
L’area ricade in aree a rischio di frana R4 (rischio molto elevato) di cui all’art. 13 della Normativa del Piano Stralcio.

Vincoli infrastrutturali
Il tracciato di due elettrodotti di media tensione risultano interessare l’area.
L’area è solo parzialmente lambita dalla fascia di rispetto stradale della SP 128 (tratto urbano).

Aree soggette al rilascio di Autorizzazione paesaggistica (Art. 146 D.lgs 42/2004)
L’area non risulta soggetta al rilascio di Autorizzazione paesaggistica.

Reti tecnologiche
L’area è servita da rete elettrica, acquedottistica e gas pertanto necessita della sola realizzazione delle infrastrutture interne. Per quanto riguarda gli scarichi delle acque reflue urbane l’area è servita da rete fognaria per acque nere ed è compresa nell’agglomerato di Sarsina (AFC0116) di consistenza 1.692 abitanti equivalenti (2.000 AE di progetto) dotato di impianto di depurazione.





PSC – Tavola B3.2 Carta del dissesto e della vulnerabilità territoriale e RER - Carta della microzonazione sismica di 2° livello

Legenda Tavola B3.2
Corpi di frana attiva
Aree a rischio di frana (AdB)

Legenda Carta della microzonazione sismica di 2° livello
Zone stabili

PSC -Tavola B1.2 - Zonizzazione Paesaggistica

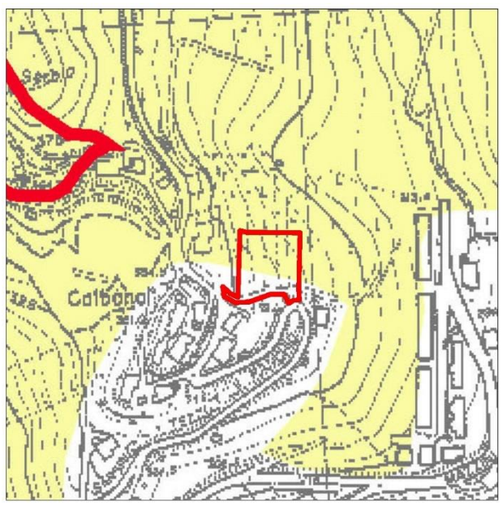
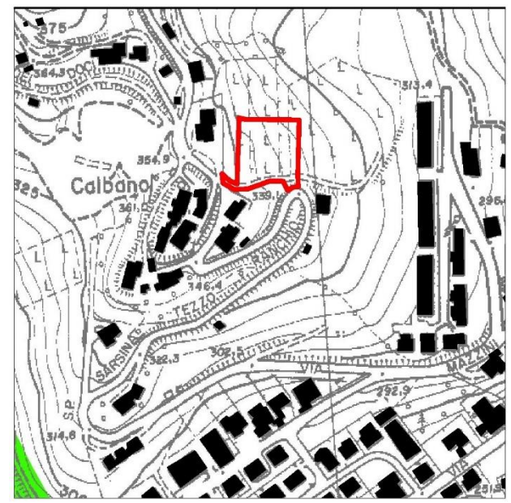


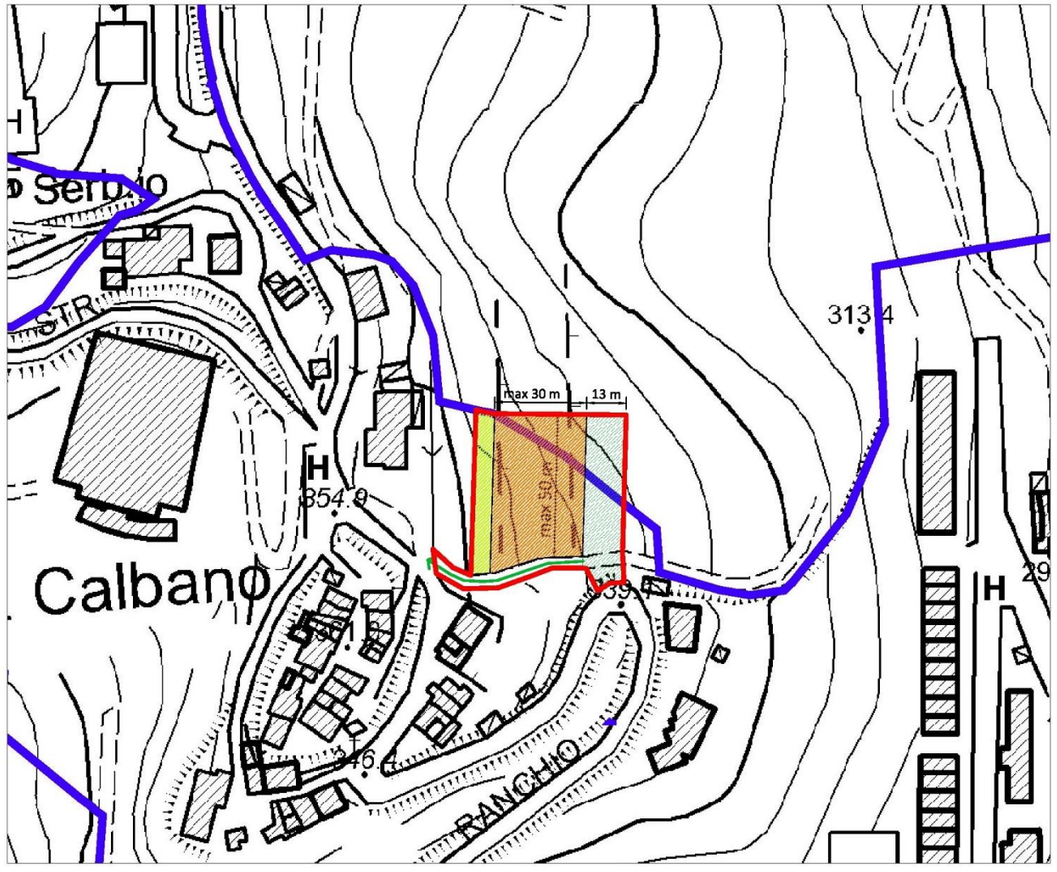
Tavola B2.2 – Carta forestale e dell’uso del suolo
Legenda Tavola B2.2
Seminativi



PSC - Tavola E18 Aree soggette al rilascio di Autorizzazione paesaggistica

3. FINALITÀ E CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE

L'intervento urbanistico edilizio è finalizzato al completamento dell'ambito consolidato di Sarsina ed al miglioramento dello standard di qualità urbana mediante reperimento di nuove dotazioni di parcheggio pubblico a servizio del centro storico di Calbano che ne è attualmente privo e ripristino del vecchio tracciato (percorso pedonale) che conduceva al Castello di Calbano.



Territorio urbanizzato

area per parcheggio pubblico e viabilità d'accesso da realizzare e cedere all'A.C.

area a verde privato da piantumare

area d'intervento per nuova edificazione

percorso pedonale da sistemare ed attrezzare e cedere all'Amm. Comunale

3.1 Disposizioni particolari:

- Realizzazione e cessione d un'area per parcheggi pubblici e viabilità d'impianto come da schema grafico;
- Sistemazione del percorso pedonale (tracciato dell'antica via che conduceva al Castello di Calbano) mediante realizzazione di adeguate pavimentazioni, sistemazioni a verde e cessione all'Amministrazione comunale.
- Verifica dei tracciati degli elettrodotti attraversanti l'area ed eventuale spostamento secondo quanto richiesto dall'Ente gestore.

L'ammissibilità dell'intervento è subordinata alla richiesta di Valutazione preventiva (art.21 Lr 15/2013) a cui dovrà essere allegata una Relazione Tecnica Descrittiva degli interventi proposti corredata di:

- planimetrie dello stato di fatto e documentazione fotografica;
- planimetrie esplicative con individuazione e dimensionamento di massima della nuova viabilità d'impianto, dei nuovi edifici con relativi schemi tipologici, delle funzioni da insediare, delle aree a parcheggio pubblico e delle opere previste per il ripristino del percorso pedonale (minimo in scala 1/500);
- il verde privato dovrà essere progettato con piantumazioni di essenze arboree e arbustive secondo quanto prescritto nell'Appendice A delle norme del RUE (Interventi di tutela e sviluppo del verde);
- relazione sulla verifica dell'immissione in sicurezza nella strada pubblica;
- relazione sulla sostenibilità e funzionalità dell'intervento proposto in merito alle reti tecnologiche (sistema fognario, idrico, gas, pubblica illuminazione, rete elettrica, ecc.);
- relazione geologica che attesti la fattibilità dell'intervento sulla base delle condizioni geomorfologiche dell'area ed attestazione dell'assenza di rischio per la pubblica incolumità.

3.2 Dotazioni territoriali:

- realizzazione e cessione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti; in particolare la nuova viabilità d'impianto dovrà rispondere ai requisiti di cui al DM 05.11.2001 (Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade – Strade urbane di quartiere);
- realizzazione e cessione dei parcheggi pubblici (P1 e P2) come da schema grafico per una superficie di circa 650 m compresa la viabilità d'impianto;
- La realizzazione e cessione del verde pubblico (V) non è richiesta data la modesta dimensione dell'intervento, la monetizzazione è assolta con la maggior cessione di parcheggi pubblici;
- reperimento dei parcheggi privati pertinenziali (Pr1) secondo quanto stabilito dalle norme del RUE.

3.3 Concorso alla realizzazione di ERS (Edilizia residenziale sociale)

Secondo quanto stabilito dalle norme del RUE[10] e da definirsi in sede di rilascio del titolo abilitativo.

3.4 Parametri, limiti e condizioni dell'intervento:

a) Funzioni ammesse:

- a) abitativa.

b) Parametri dimensionali:

- STER (superficie territoriale): **2.710** m^2
- IT (indice di edificabilità territoriale territoriale): **0,28**[11] m^2/m^2 di ST
- ST (superficie totale): ≤ **760** m^2;
- H (altezza dell'edificio): ≤ **10,80** m;

[10] Art. 4.11 Concorso alla realizzazione di ERS

[11] L'indice di 0,25 mq/mq di cui all'art. 3.2 del PSC è stato portato a 0,28 quale compensazione per la maggiore cessione di aree per dotazioni.

- IVL (Indice di visuale libera) = non inferiore a **0.5**

c) *Limiti e condizioni dell'intervento:*

- DCS (distanze dai confini stradali): come da codice della strada per la SP 128 e ≥ **5,00** m per viabilità interna;
- DCP (distanze dai confini di proprietà): ≥ **5,00** m, è inoltre consentita l'edificazione in confine, a norma di codice civile, solo a seguito di progetto unitario tra confinanti;
- DPF (distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti): ≥ **10,00** m (D.M. 1444/1968 art. 9);
  IVL (indice di visuale libera): non inferiore a **0,5**;

Sono ammesse lievi rettifiche della perimetrazione dell'area d'intervento a seguito di una valutazione dettagliata delle condizioni morfologiche dei terreni e/o dei limiti delle proprietà interessate.

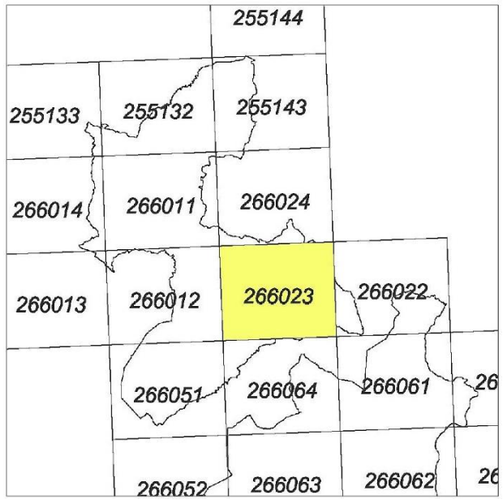
Gli interventi sono subordinati al rispetto delle prescrizioni dell'Ufficio Tecnico comunale Lavori Pubblici.

3.5 Attuazione:

L'attuazione dell'intervento è soggetta a Permesso di Costruire convenzionato.

Estratto catastale fg 35 p. 204 (parte) scala 1/2000

AREA N. 3 – RANCHIO



Localizzazione nel territorio comunale e foto aerea del sito

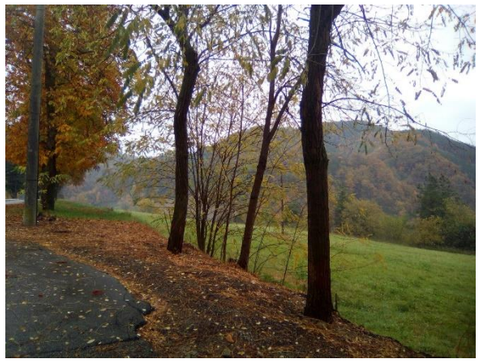


Foto 1 e 2 – l'area lungo via Giovanni XXIII vista da est

Foto 3 e 4 –vista da ovest

SCHEDA D'INTERVENTO e TAVOLA DEI VINCOLI

1. PRINCIPALI CARATTERISTICHE DELL'AREA D'INTERVENTO

Trattasi di una previsione del PRG previgente confermata dal PSC, recepita dal RUE e non attuata nei termini di scadenza del primo POC; ai sensi dell'art. 3.14 del PSC è stata assoggetta a nuova disciplina in conformità con le disposizioni di tutela fissate dal P.T.C.P.

L'area risulta, nel PSC, adiacente all'territorio urbanizzato ed in ambito A10, il presente POC conferma la destinazione residenziale valutandone la nuova capacità insediativa e le dotazioni territoriali come previsto all'art. 3.17 delle norme del RUE.

L'area ha una superficie territoriale di circa 4.178 m^2, è localizzata nelle immediate vicinanze del Cimitero di Ranchio e si affaccia direttamente sulla via Givanni XXIII..

I terreni sono attualmente coltivati a seminativo.

PSC - Tavola C2 Ambiti insediativi di progetto

Territorio urbanizzato

Ambiti urbani consolidati (A10)

Previsione a destinazione residenziale da PRG

2. TAVOLA DEI VINCOLI

<u>Zonizzazione paesaggistica</u>

Dalla Tavola del PSC B1.1 "Zonizzazione paesaggistica" l'area ricade nelle "Zone di tutela del paesaggio fluviale" del Torrente Borello di cui alla lettera c), comma 2 dell'art. 2.4 delle Norme del PSC.

Nella Tavola del PSC B2.1 "Carta forestale e dell'uso del suolo" l'area risulta interessata unicamente da seminativi ed è ai margini esterni di una zona boscata.

<u>Dissesto</u>

Nella Tavola B3.1 "Carta del dissesto e della vulnerabilità territoriale" non risultano particolari zone di dissesto.

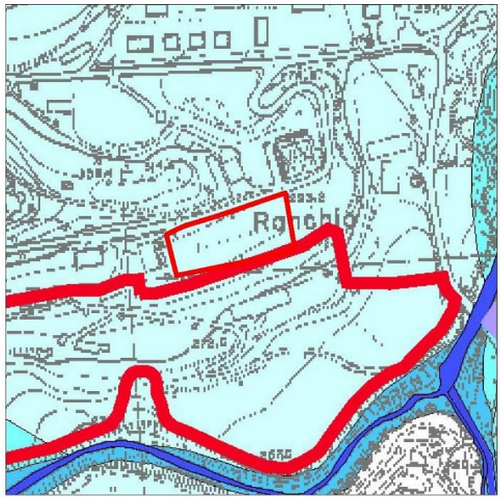
In merito alla zonizzazione sismica è stato effettuato dalla RER, nel territorio comunale, uno studio di approfondimento di II livello dal quale risultano le zone suscettibili di amplificazione locali.

Piano stralcio per il Rischio Idrogeologico (Autorità Bacini Regionali Romagnoli)
L'area ricade su superfici sulle quali sono assenti aree ad elevata o moderata probabilità di esondazione di cui agli artt. 3 e 4 della Normativa del Piano Stralcio.

Vincoli infrastrutturali e cimiteriale
Non risultano particolari vincoli infrastrutturali se non la fascia di rispetto della strada comunale. L'area ricade in parte nel vincolo cimiteriale di inedificabilità.

Aree soggette al rilascio di Autorizzazione paesaggistica (Art. 146 D.lgs 42/2004)
L'area risulta ricadere solo in piccolissima parte nelle Fasce di tutela di fiumi, torrenti e corsi d'acqua.

Reti tecnologiche
L'area è servita da rete elettrica, acquedottistica e gas pertanto necessita della sola realizzazione delle infrastrutture interne. Per quanto riguarda gli scarichi delle acque reflue urbane l'area è servita da rete fognaria per acque miste ed è compresa nell'agglomerato di Ranchio (AFC0118) di consistenza 406 abitanti equivalenti dotato di impianti di depurazione.



PSC -Tavola B1.1 - Zonizzazione Paesaggistica
Legenda Tavola B1.1
Zone di tutela del paesaggio fluviale

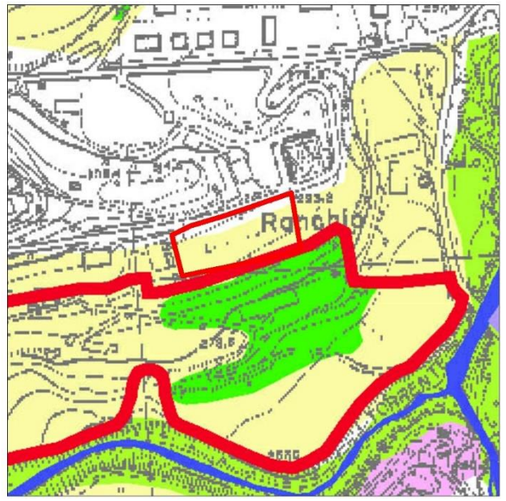
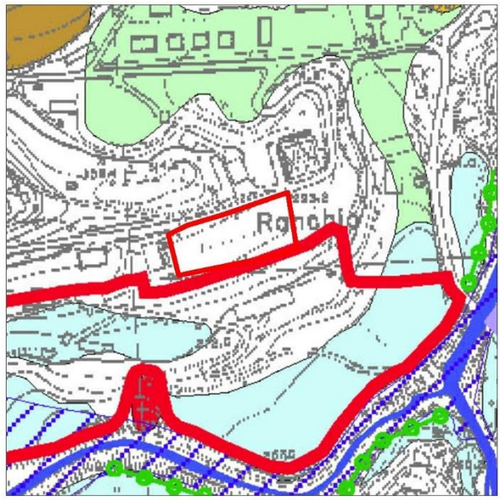
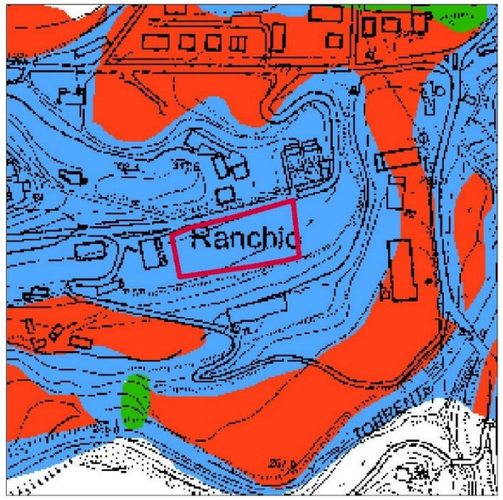


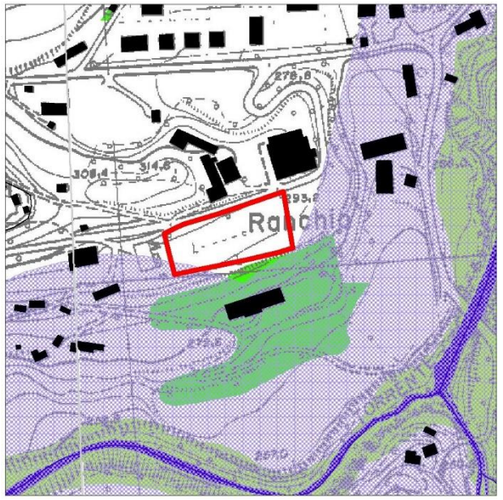
Tavola B2.1 – Carta forestale e dell'uso del suolo
Legenda Tavola B2.1
Seminativi





PSC – Tavola B3.1 Carta del dissesto e della vulnerabilità territoriale e Tavola B7a.2 Zonizzazione sismica di secondo livello.

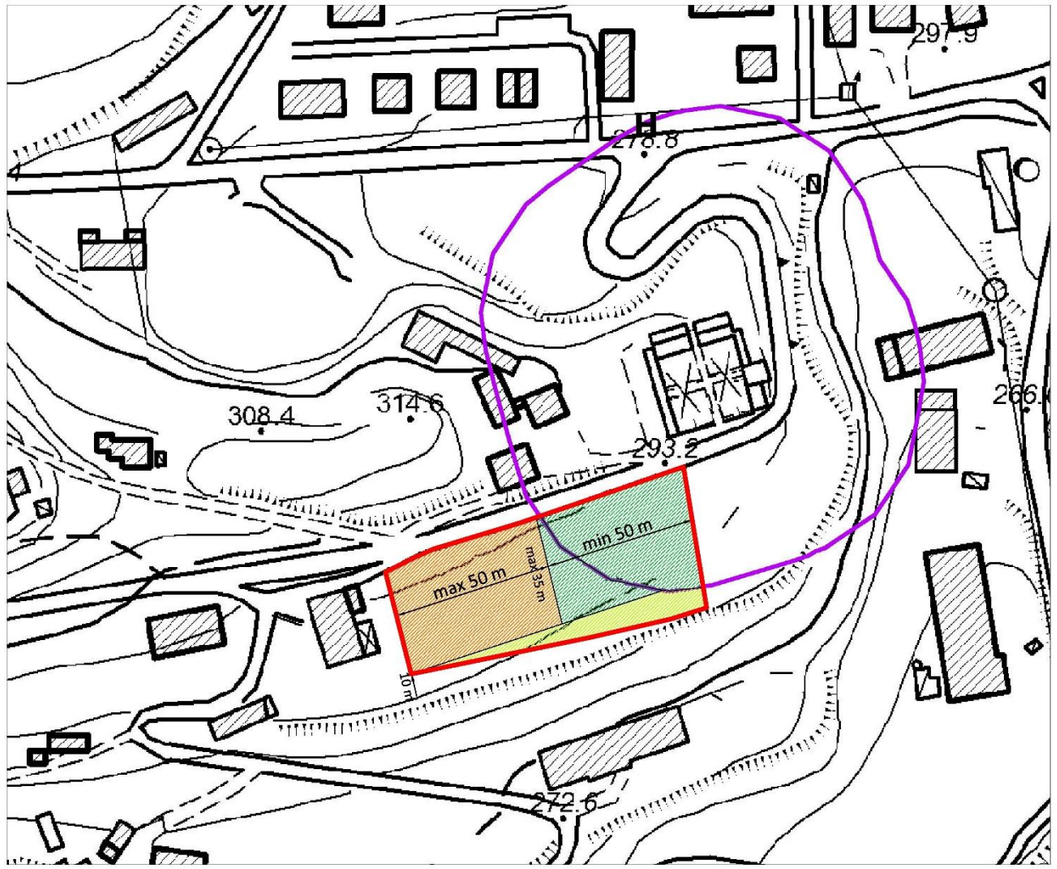
Legenda Carta della microzonazione sismica di 2° livello
Zone stabili



PSC - Tavola E9 Aree soggette al rilascio di Autorizzazione paesaggistica
Fasce di tutela di fiumi, torrenti e corsi d'acqua

3. FINALITÀ E CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE

L'intervento urbanistico edilizio è finalizzato al soddisfacimento della richiesta abitativa nel centro di Ranchio ed al miglioramento dello standard di qualità urbana mediante reperimento di nuove dotazioni di parcheggio pubblico a servizio anche del vicino cimitero.



area d'intervento per nuova edificazione

area per parcheggi pubblici da realizzare e cedere all' A.C. e verde privato alberato

area a verde privato da piantumare

3.1 Disposizioni particolari:

- L'area ricade nelle *Zone di tutela del paesaggio fluviale* pertanto al fine di conseguire un idoneo inserimento paesaggistico dell'intervento urbanistico edilizio dovranno essere adottate le misure e prescrizioni contenute nell'Appendice B delle norme del RUE (Caratteri ed inserimento paesaggistico dei manufatti edilizi nel territorio rurale) con particolare riferimento agli artt. B2, B3 e B6.
- il verde privato dovrà essere attrezzato con piantumazioni di essenze arboree e arbustive secondo quanto prescritto nell'Appendice A delle norme del RUE (Interventi di tutela e sviluppo del verde);

L'ammissibilità dell'intervento è subordinata alla richiesta di Valutazione preventiva (art. 21 Lr 15/2013) a cui dovrà essere allegata una Relazione Tecnica Descrittiva degli interventi proposti corredata di:

- planimetrie dello stato di fatto e documentazione fotografica;
- planimetrie esplicative con individuazione e dimensionamento di massima della nuova viabilità d'impianto, dei nuovi edifici con relativi schemi tipologici e delle misure adottate per l'inserimento dei manufatti edilizi nel paesaggio fluviale, dell'allestimento del verde privato, delle funzioni da insediare e delle aree a parcheggio e a verde privato (minimo in scala 1/500);
- individuazione planimetrica di eventuali stralci funzionali da attuarsi con le seguenti prescrizioni:
  - ogni singolo stralcio non deve pregiudicare la fattibilità complessiva dell'intervento;
  - deve essere valutata la fattibilità tecnica di ogni stralcio (accessibilità, continuità delle reti tecnologiche, ecc.);
  - deve essere prevista la realizzazione e cessione di almeno quota parte delle dotazioni territoriali richieste;
- relazione sulla sostenibilità e funzionalità dell'intervento proposto in merito alle reti tecnologiche (sistema fognario, idrico, gas, pubblica illuminazione, rete elettrica, ecc.);
- relazione geologica che attesti la fattibilità dell'intervento sulla base delle condizioni geomorfologiche dell'area;

3.2 Dotazioni territoriali:

- realizzazione e cessione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti; in particolare la nuova viabilità d'impianto dovrà rispondere ai requisiti di cui al DM 05.11.2001 (Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade – Strade urbane di quartiere);
- realizzazione e cessione dei parcheggi pubblici (P1 e P2) nelle seguenti quantità:
  - per la funzione residenziale:
    - P1 = 5 m^2 ogni 100 m^2 di ST
    - P2 = 15 m^2 ogni 100 m^2 di ST
  - per le altre funzioni ammesse:
    - P2 = 40 m^2 ogni 100 m^2 di ST
- La realizzazione e cessione del verde pubblico (V) non è richiesta data la modesta dimensione dell'intervento pertanto si dovrà procedere con la monetizzazione come da deliberazione comunale nella quantità di 30 m^2 ogni 100 m^2 di ST per la funzione residenziale e 60 m^2 ogni 100 m^2 di ST per le altre funzioni.
- reperimento dei parcheggi privati pertinenziali (Pr1) secondo quanto stabilito dalle norme del RUE.

3.3 Concorso alla realizzazione di ERS (Edilizia residenziale sociale)

Secondo quanto stabilito dalle norme del RUE[12] e da definirsi in sede di rilascio del titolo abilitativo.

3.4 Parametri, limiti e condizioni dell'intervento:

a) Funzioni ammesse:

- quelle riportate nelle Norme del RUE per gli Ambiti A-10.

[12] Art. 4.11 Concorso alla realizzazione di ERS

b) *Parametri dimensionali:*

- STER (superficie territoriale): **4.178** m^2
- IT (indice di edificabilità territoriale territoriale): **0,25** m^2/m^2 di ST
- ST (superficie totale): ≤ **1.045** m^2;
- H (altezza dell'edificio): ≤ **7,80** m;
- IVL (Indice di visuale libera) = non inferiore a **0.5**
- IPT (indice di permeabilità territoriale): ≥ **40%**

c) *Limiti e condizioni dell'intervento:*

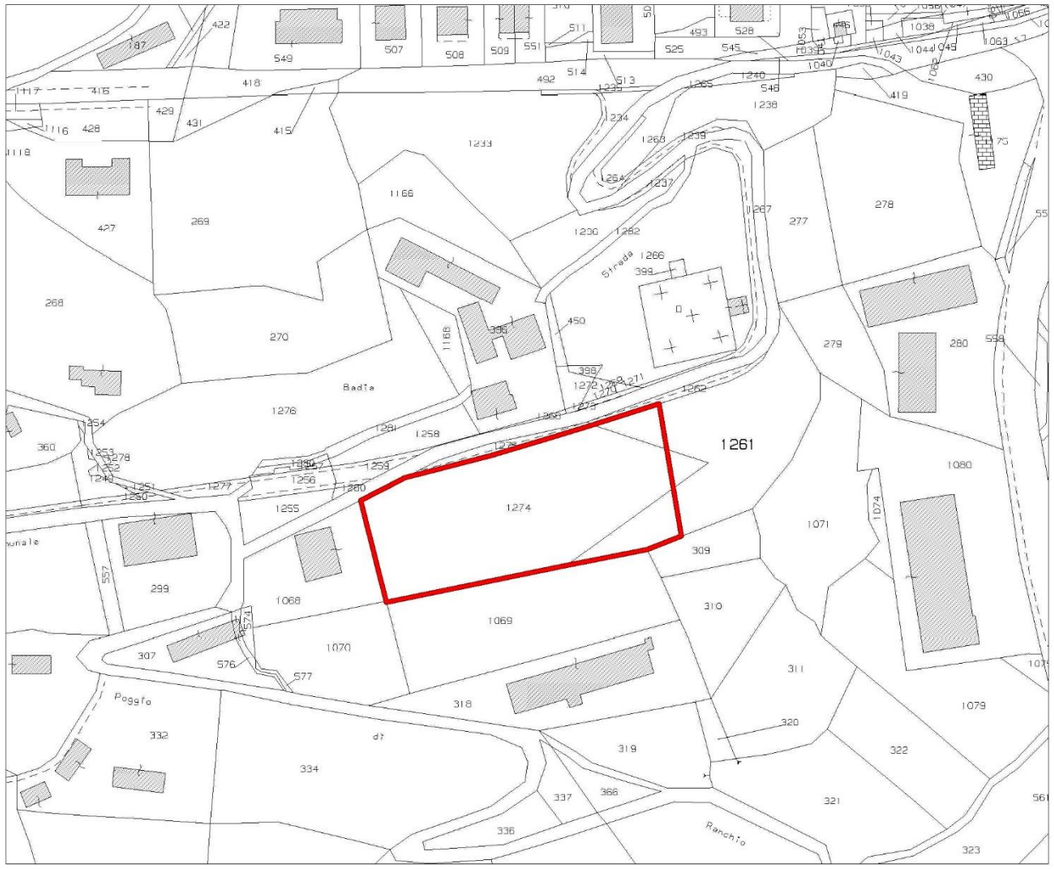
- DCS (distanze dai confini stradali): ≥ **5,00** m;
- DCP (distanze dai confini di proprietà): ≥ **5,00** m, è inoltre consentita l'edificazione in confine, a norma di codice civile, solo a seguito di progetto unitario tra confinanti;
- DPF (distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti): ≥ **10,00** m (D.M. 1444/1968 art. 9);
  IVL (indice di visuale libera): non inferiore a **0,5**;

Sono ammesse lievi rettifiche della perimetrazione dell'area d'intervento a seguito di una valutazione dettagliata delle condizioni morfologiche dei terreni e/o dei limiti delle proprietà interessate.

Gli interventi sono subordinati al rispetto delle prescrizioni dell'Ufficio Tecnico comunale Lavori Pubblici.

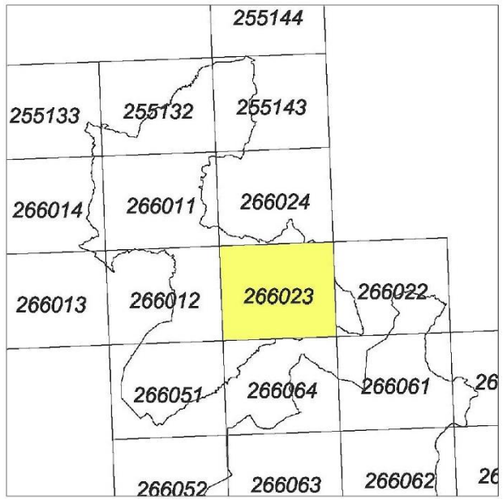
3.5 Attuazione:

L'attuazione dell'intervento è soggetta a <u>Permesso di Costruire convenzionato</u>.



Estratto catastale fg 20 p. 1274 e 1261 parte scala 1/2000

AREA N. 4 – RANCHIO



Localizzazione nel territorio comunale e foto aerea del sito

Foto 1 – l'area a dx vista da monte (verso est) lungo la via Kennedy

Foto 2 – la macchia al centro dell'area – Foto 3 vista da valle verso monte

SCHEDA D'INTERVENTO e TAVOLA DEI VINCOLI

Foto 4 – la parte dell'area a ovest da edificare

Foto 5e 6 – la parte dell'area verso est e vista dall'incrocio tra via Kennedy e via Giovanni XXIII

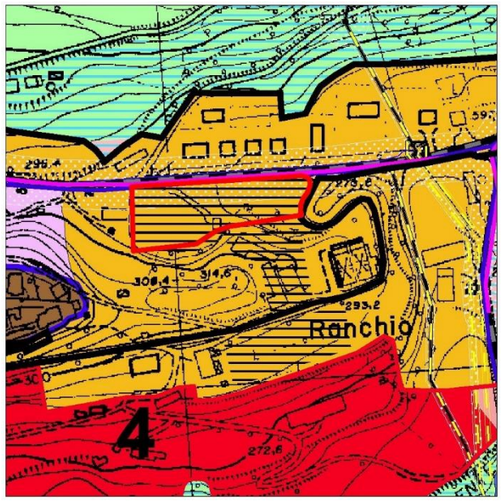
1. PRINCIPALI CARATTERISTICHE DELL'AREA D'INTERVENTO

Trattasi di una previsione del PRG previgente confermata dal PSC, recepita dal RUE e non attuata nei termini di scadenza del primo POC; ai sensi dell'art. 3.14 del PSC è stata assoggetta a nuova disciplina in conformità con le disposizioni di tutela fissate dal P.T.C.P.

L'area risulta, nel PSC, compresa nel territorio urbanizzato ed in ambito A10, il presente POC conferma la destinazione residenziale valutandone la nuova capacità insediativa e le dotazioni territoriali come previsto all'art. 3.17 delle norme del RUE.

L'area ha una superficie territoriale di circa 5.920 m^2, è localizzata nella nuova zona residenziale di Ranchio e si affaccia direttamente sulla via Kennedy (tratto urbano della SP 29).

I terreni sono attualmente a prato.



PSC - Tavola C2 Ambiti insediativi di progetto

Territorio urbanizzato

Ambiti urbani consolidati (A10)

Previsione a destinazione residenziale da PRG

2. TAVOLA DEI VINCOLI

Zonizzazione paesaggistica

Dalla Tavola del PSC B1.1 "Zonizzazione paesaggistica" l'area ricade nelle "Zone di tutela del paesaggio fluviale" ma non è soggetta alle disposizioni di cui all'art. 2.4 del PSC in quanto ricadente all'interno del territorio urbanizzato (comma 3, art. 2.4 PSC).

Dissesto

L'area ricade in Zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità (Art. 2.16 PSC) ed in particolare in:

- Depositi eluvio colluviali

In merito alla zonizzazione sismica è stato effettuato dalla RER, nel territorio comunale, uno studio di approfondimento di II livello dal quale risultano le zone suscettibili di amplificazione locali.

Piano stralcio per il Rischio Idrogeologico (Autorità Bacini Regionali Romagnoli)

L'area ricade su superfici sulle quali sono assenti aree ad elevata o moderata probabilità di esondazione di cui agli artt. 3 e 4 della Normativa del Piano Stralcio.

Vincoli infrastrutturali e cimiteriale

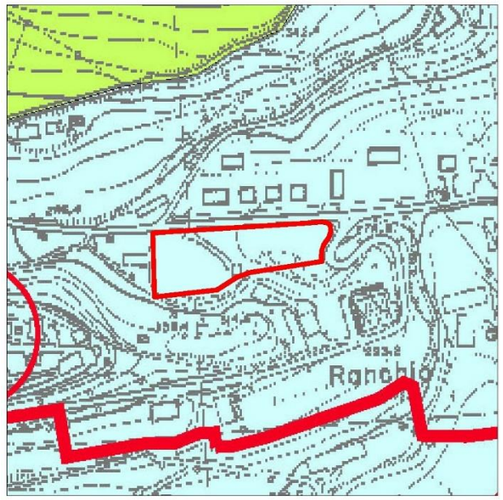
Non risultano particolari vincoli infrastrutturali se non la fascia di rispetto della SP 29 (tratto urbano). L'area ricade in parte nel vincolo cimiteriale di inedificabilità.

Aree soggette al rilascio di Autorizzazione paesaggistica (Art. 146 D.lgs 42/2004)

L'area non risulta ricadere in aree soggette al rilascio di Autorizzazione paesaggistica.

Reti tecnologiche

L'area è servita da rete elettrica, acquedottistica e gas pertanto necessita della sola realizzazione delle infrastrutture interne. Per quanto riguarda gli scarichi delle acque reflue urbane l'area è servita da rete fognaria per acque miste ed è compresa nell'agglomerato di Ranchio (AFC0118) di consistenza 406 abitanti equivalenti dotato di impianti di depurazione.



PSC -Tavola B1.1 - Zonizzazione Paesaggistica

Legenda Tavola B1.1

Zone di tutela del paesaggio fluviale

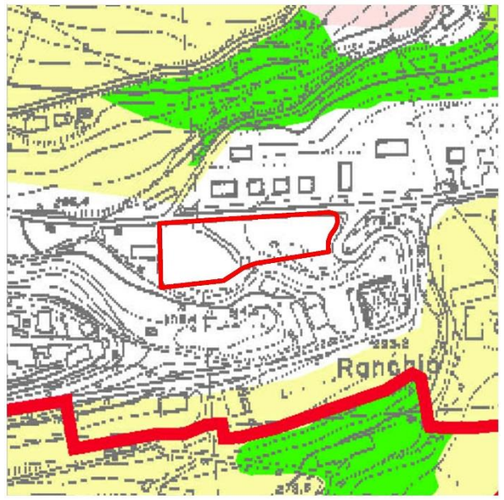
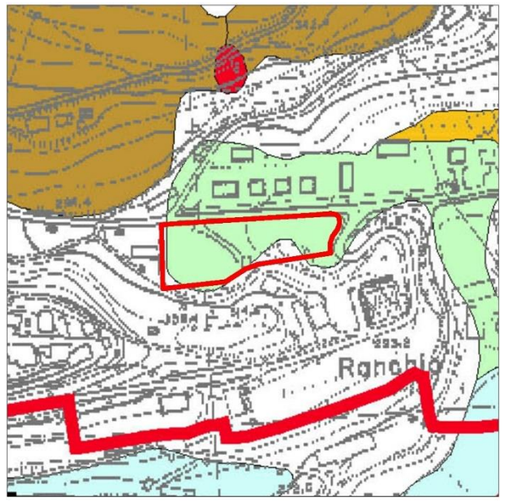
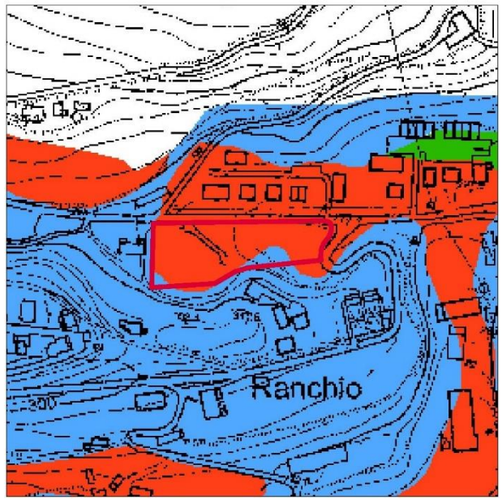


Tavola B2.1 – Carta forestale e dell'uso del suolo





PSC – Tavola B3.1 Carta del dissesto e della vulnerabilità territoriale e Tavola B7a.2 Zonizzazione sismica di secondo livello.

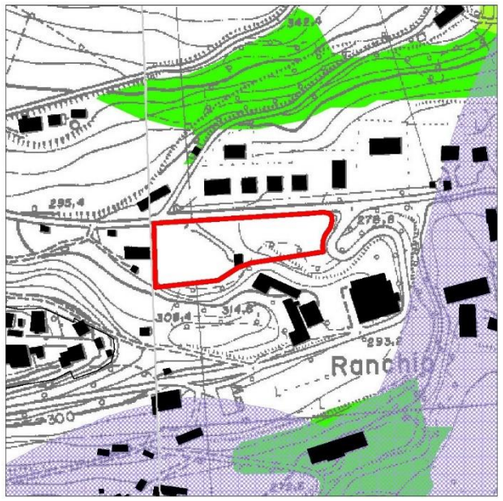
Legenda Tavola B3.2

Depositi eluvio colluviali

Legenda Carta della microzonazione sismica di 2° livello

Zone stabili

Zone suscettibili di amplificazioni locali Fpga = 1,9 – 2,0



PSC - Tavola E9 Aree soggette al rilascio di Autorizzazione paesaggistica

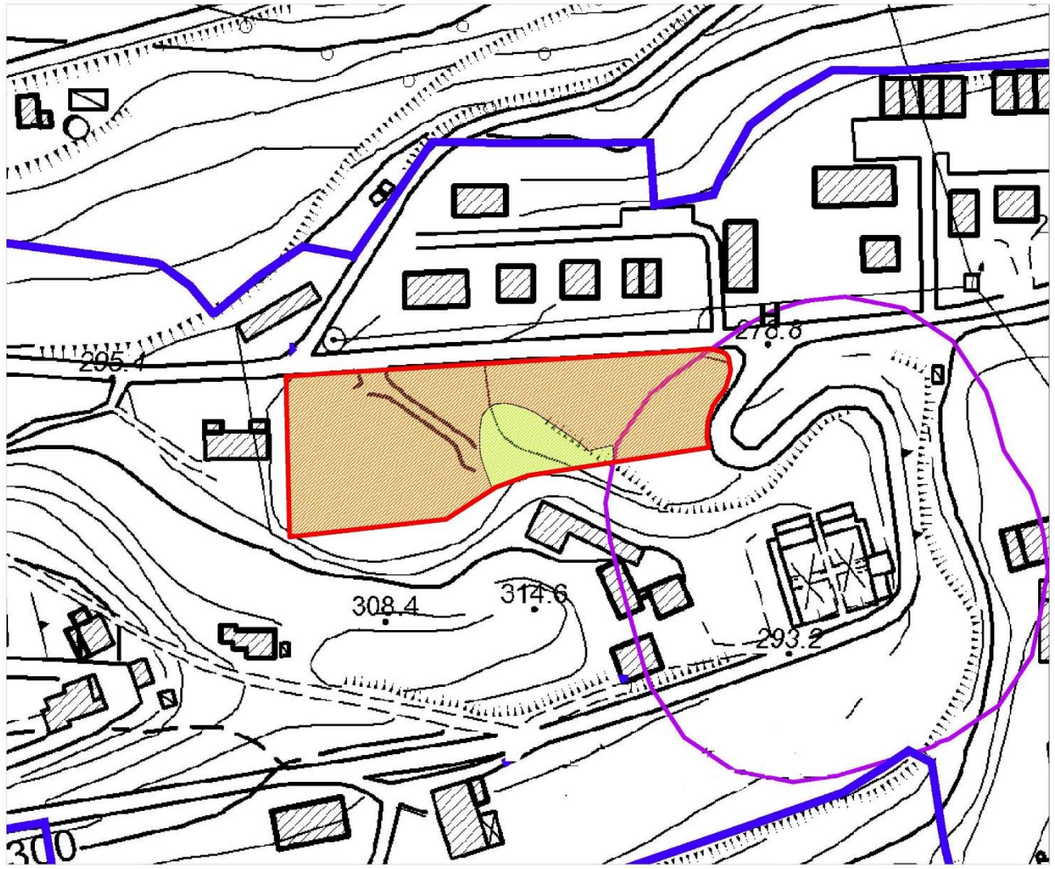
3. FINALITÀ E CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE

L'intervento urbanistico edilizio è finalizzato al soddisfacimento della richiesta abitativa nel centro di Ranchio ed al miglioramento dello standard di qualità urbana mediante reperimento di nuove dotazioni di parcheggio e verde pubblico.

3.1 Disposizioni particolari:

L'ammissibilità dell'intervento è subordinata alla richiesta di Valutazione preventiva (art. 21 Lr 15/2013) a cui dovrà essere allegata una Relazione Tecnica Descrittiva degli interventi proposti corredata di:

- planimetrie dello stato di fatto e documentazione fotografica;
- planimetrie esplicative con individuazione e dimensionamento di massima della nuova viabilità d'impianto, dei nuovi edifici con relativi schemi tipologici, delle funzioni da insediare e delle aree a parcheggio e a verde pubblico (minimo in scala 1/500);
- il verde privato dovrà essere progettato con piantumazioni di essenze arboree e arbustive secondo quanto prescritto nell'Appendice A delle norme del RUE (Interventi di tutela e sviluppo del verde);
- individuazione planimetrica di eventuali stralci funzionali da attuarsi con le seguenti prescrizioni:
  - ogni singolo stralcio non deve pregiudicare la fattibilità complessiva dell'intervento;
  - deve essere valutata la fattibilità tecnica di ogni stralcio (accessibilità, continuità delle reti tecnologiche, ecc.);
  - deve essere prevista la realizzazione e cessione di almeno quota parte delle dotazioni territoriali richieste;
- relazione sulla sostenibilità e funzionalità dell'intervento proposto in merito alle reti tecnologiche (sistema fognario, idrico, gas, pubblica illuminazione, rete elettrica, ecc.);
- relazione geologica che attesti la fattibilità dell'intervento sulla base delle condizioni geomorfologiche dell'area;



area d'intervento per nuova edificazione e dotazioni territoriali da realizzare e cedere all'Amm. comunale

area a verde alberato esistente da conservare

3.2 Dotazioni territoriali:

- realizzazione e cessione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti; in particolare la nuova viabilità d'impianto dovrà rispondere ai requisiti di cui al DM 05.11.2001 (Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade – Strade urbane di quartiere);
- realizzazione e cessione dei parcheggi pubblici (P1 e P2), del verde pubblico (V) nelle seguenti quantità:
  - per la funzione residenziale:
    - P1 = 5 m^2 ogni 100 m^2 di ST
    - P2 = 15 m^2 ogni 100 m^2 di ST
    - V = 30 m^2 ogni 100 m^2 di ST
  - per le altre funzioni ammesse:
    - P2 = 40 m^2 ogni 100 m^2 di ST
    - V = 60 m^2 ogni 100 m^2 di ST
- reperimento dei parcheggi privati pertinenziali (Pr1) secondo quanto stabilito dalle norme del RUE.

3.3 Concorso alla realizzazione di ERS (Edilizia residenziale sociale)

Secondo quanto stabilito dalle norme del RUE[13] e da definirsi in sede di rilascio del titolo abilitativo.

3.4 Parametri, limiti e condizioni dell'intervento:

a) Funzioni ammesse:

- quelle riportate nelle Norme del RUE per gli Ambiti A-10.

b) Parametri dimensionali:

- STER (superficie territoriale): **5.920** m^2
- IT (indice di edificabilità territoriale territoriale): **0,25** m^2/m^2 di ST
- ST (superficie totale): ≤ **1.480** m^2;
- H (altezza dell'edificio): ≤ **10,80** m;
- IVL (Indice di visuale libera) = non inferiore a **0.5**
- IPT (indice di permeabilità territoriale): ≥ **35%**

c) Limiti e condizioni dell'intervento:

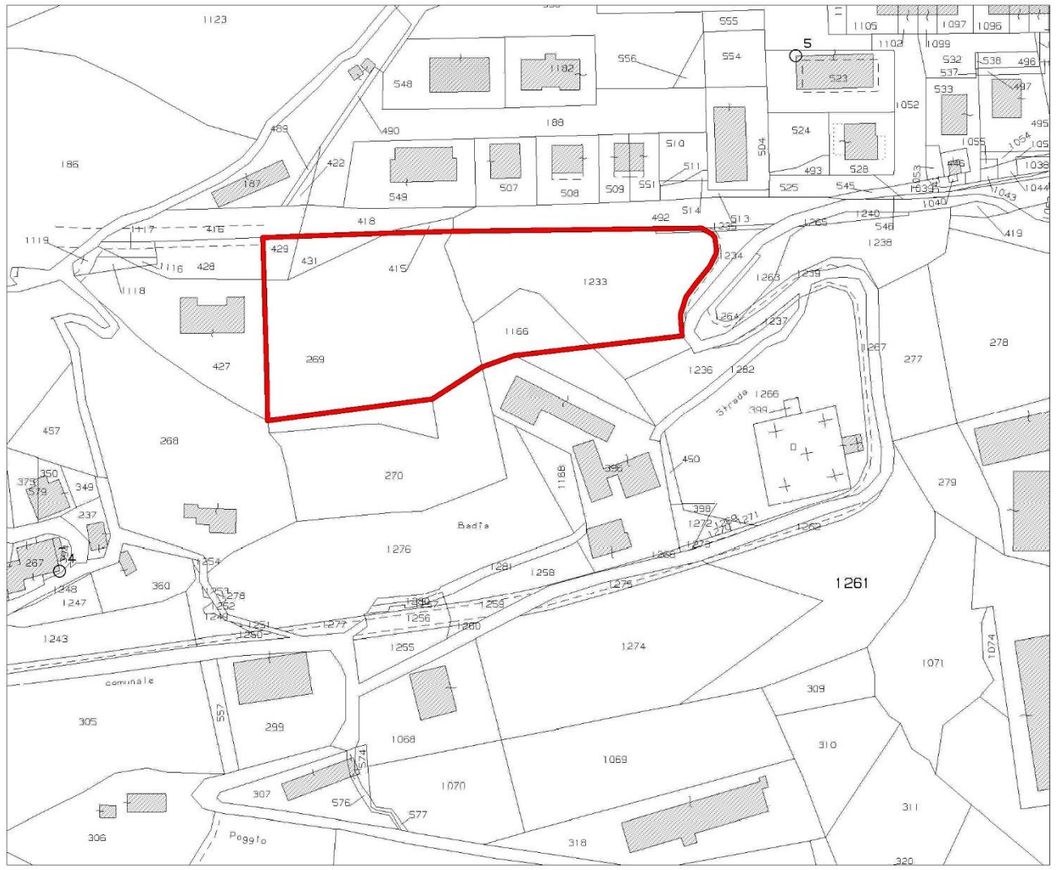
- DCS (distanze dai confini stradali): ≥ **10,00** m;
- DCP (distanze dai confini di proprietà): ≥ **5,00** m, è inoltre consentita l'edificazione in confine, a norma di codice civile, solo a seguito di progetto unitario tra confinanti;
- DPF (distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti): ≥ **10,00** m (D.M. 1444/1968 art. 9);
  IVL (indice di visuale libera): non inferiore a **0,5**;

Sono ammesse lievi rettifiche della perimetrazione dell'area d'intervento a seguito di una valutazione dettagliata delle condizioni morfologiche dei terreni e/o dei limiti delle proprietà interessate.

Gli interventi sono subordinati al rispetto delle prescrizioni dell'Ufficio Tecnico comunale Lavori Pubblici.

3.5 Attuazione:

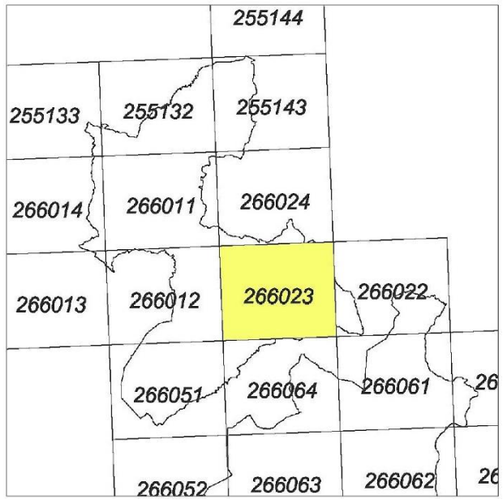
L'attuazione dell'intervento è soggetta a <u>Permesso di Costruire convenzionato</u>.



Estratto catastale fg 20 p. 429, 431, 269, 1166 parte e 1233 parte scala 1/2000

[13] Art. 4.11 Concorso alla realizzazione di ERS

AREA N. 5 – RANCHIO



Localizzazione nel territorio comunale e foto aerea del sito

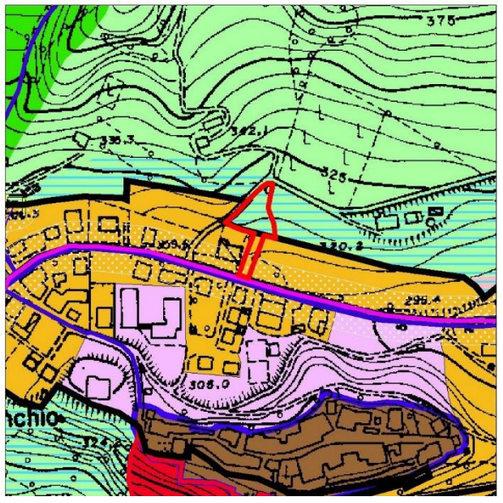
Foto 1 – l'accesso all'area da via Kennedy

SCHEDA D'INTERVENTO e TAVOLA DEI VINCOLI

Foto 2 – vista verso l'area in prossimità dell'incrocio tra via Kennedy e via Monte della Croce

1. PRINCIPALI CARATTERISTICHE DELL'AREA D'INTERVENTO

L'area ha una superficie territoriale di circa 1.240 m^2 ed è adiacente al territorio urbanizzato di Ranchio ove ricade l'accesso all'area sulla via Kennedy (tratto urbano della SP 29).
I terreni sono attualmente privi di vegetazione se si esclude la presenza del viale alberato d'acceso.



PSC - Tavola C2 Ambiti insediativi di progetto

Territorio urbanizzato

Ambiti urbani consolidati (A10)

Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico con dominanza della componente silvicola e zootecnica estensiva (A18d)

Zone di tutela del paesaggio fluviale

2. TAVOLA DEI VINCOLI

<u>Zonizzazione paesaggistica</u>

Dalla Tavola del PSC B1.1 "Zonizzazione paesaggistica" l'area ricade nelle "Zone di tutela del paesaggio fluviale" del Torrente Borello di cui alla lettera c), comma 2 dell'art. 2.4 delle Norme del PSC.

Nella Tavola del PSC B2.2 "Carta forestale e dell'uso del suolo" l'area risulta interessata unicamente da ambienti a vegetazione arbustiva o spazi aperti senza o con poca vegetazione.

Dissesto

Nella Tavola B3.1 “Carta del dissesto e della vulnerabilità territoriale” l’area risulta vicina a coltri di depositi di versante “Zone es elementi caratterizzati da potenziale instabilita”. Per approfondimenti si rimanda alla relazione geologica.

In merito alla zonizzazione sismica è stato effettuato dalla RER, nel territorio comunale, uno studio di approfondimento di II livello dal quale risultano le zone suscettibili di amplificazione locali.

Piano stralcio per il Rischio Idrogeologico (Autorità Bacini Regionali Romagnoli)

L’area ricade su superfici sulle quali sono assenti aree ad elevata o moderata probabilità di esondazione di cui agli artt. 3 e 4 della Normativa del Piano Stralcio.

Vincoli infrastrutturali

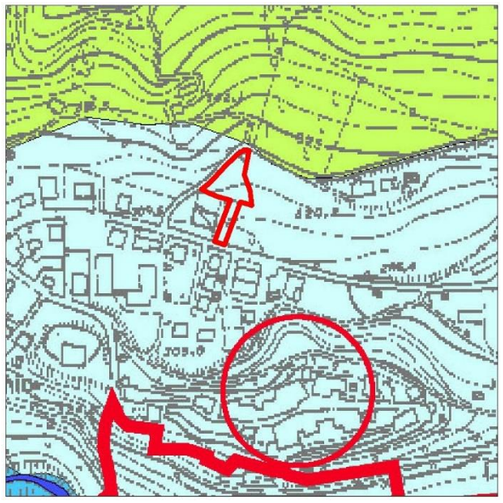
Non risultano particolari vincoli infrastrutturali se non la fascia di rispetto della strada via Monte della Croce.

Aree soggette al rilascio di Autorizzazione paesaggistica (Art. 146 D.lgs 42/2004)

L’area non risulta ricadere in Aree soggette al rilascio di Autorizzazione paesaggistica.

Reti tecnologiche

L’area è servita da rete elettrica, acquedottistica e gas pertanto necessita della sola realizzazione delle infrastrutture interne. Per quanto riguarda gli scarichi delle acque reflue urbane l’area è servita da rete fognaria per acque miste ed è compresa nell’agglomerato di Ranchio (AFC0118) di consistenza 406 abitanti equivalenti dotato di impianti di depurazione.



PSC -Tavola B1.1 - Zonizzazione Paesaggistica

Legenda Tavola B1.1

Zone di tutela del paesaggio fluviale

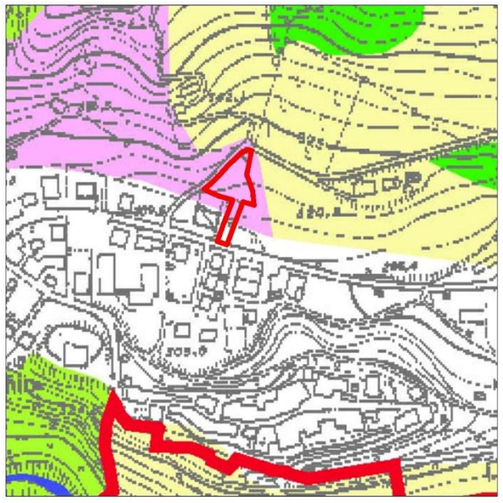
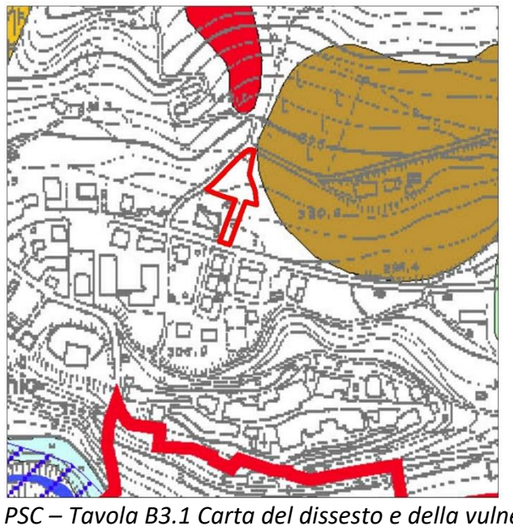
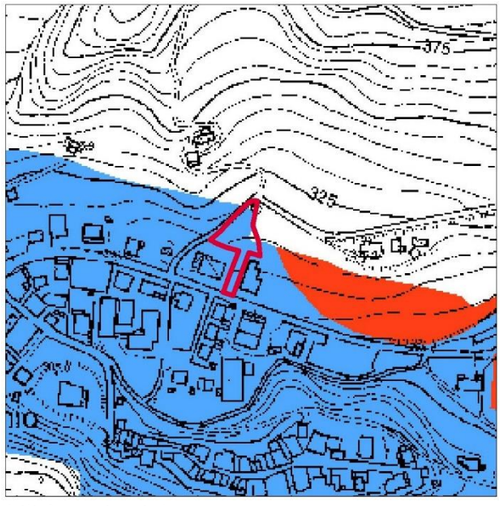


Tavola B2.1 – Carta forestale e dell’uso del suolo

Legenda Tavola B2.1

Cespuglieti: ambienti a vegetazione arbustiva o spazi aperti senza o con poca veg.





PSC – Tavola B3.1 Carta del dissesto e della vulnerabilità territoriale e Tavola B7a.2 Zonizzazione sismica di secondo livello.

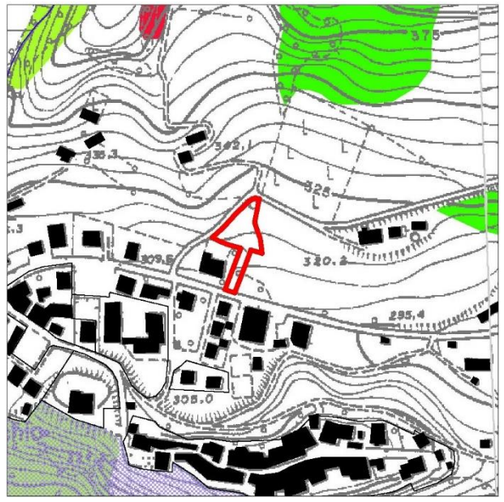
Legenda Tavola B3.2

Coltri di depositi di versante

Legenda Carta della microzonazione sismica di 2° livello

Zone stabili

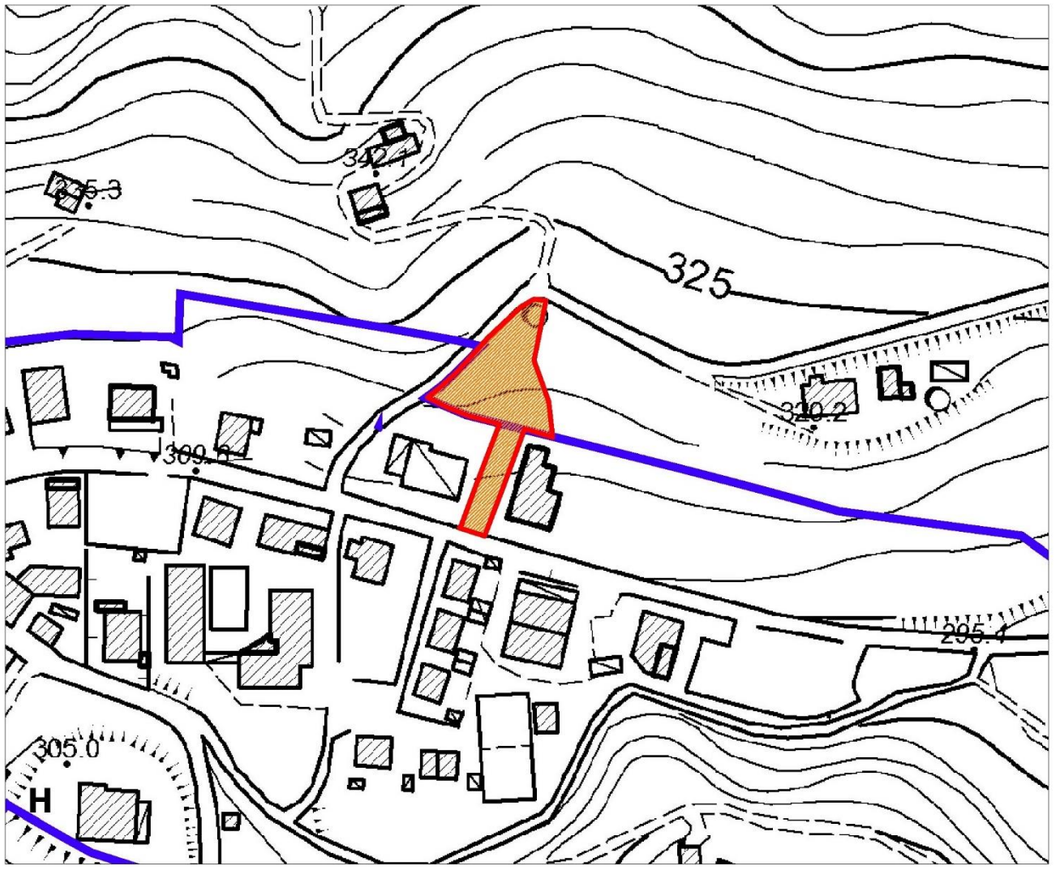
Zone suscettibili di amplificazioni locali Fpga = 1,9 – 2,0



PSC - Tavola E9 Aree soggette al rilascio di Autorizzazione paesaggistica

3. FINALITÀ E CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE

L’intervento urbanistico edilizio è finalizzato al soddisfacimento della richiesta di un’abitazione monofamiliare nella frazione di Ranchio.



Territorio urbanizzato

area d'intervento per nuova edificazione residenziale

3.1 Disposizioni particolari:

- L'area ricade nelle *Zone di tutela del paesaggio fluviale* pertanto al fine di conseguire un idoneo inserimento paesaggistico dell'intervento urbanistico edilizio dovranno essere adottate le misure e prescrizioni contenute nell'Appendice B delle norme del RUE (Caratteri ed inserimento paesaggistico dei manufatti edilizi nel territorio rurale) con particolare riferimento agli artt. B2, B3 e B6.
- relazione geologica che attesti la fattibilità dell'intervento sulla base delle condizioni geomorfologiche dell'area;

3.2 Dotazioni territoriali:

- Trattandosi di un intervento per un edificio monofamiliare i parcheggi pubblici (P1 e P2) e il verde pubblico (V) dovranno essere monetizzati come da deliberazione comunale nelle seguenti quantità:
  - per la funzione residenziale:
    - P1 = 5 m^2 ogni 100 m^2 di ST
    - P2 = 15 m^2 ogni 100 m^2 di ST
    - V = 30 m^2 ogni 100 m^2 di ST
- reperimento dei parcheggi privati pertinenziali (Pr1) secondo quanto stabilito dalle norme del RUE.

3.3 Concorso alla realizzazione di ERS (Edilizia residenziale sociale)

Da monetizzare secondo quanto stabilito dalle norme del RUE[14].

3.4 Parametri, limiti e condizioni dell'intervento:

a) Funzioni ammesse:

- a) abitativa.

b) Parametri dimensionali:

- STER (superficie territoriale): **1.240** m^2
- IT (indice di edificabilità territoriale territoriale): **0,25** m^2/m^2 di ST
- ST (superficie totale): ≤ **310** m^2;
- H (altezza dell'edificio): ≤ **10,80** m;
- IVL (Indice di visuale libera) = non inferiore a **0.5**
- IPT (indice di permeabilità territoriale): ≥ **25%**

c) Limiti e condizioni dell'intervento:

- DCS (distanze dai confini stradali): ≥ **10,00** m;
- DCP (distanze dai confini di proprietà): ≥ **5,00** m, è inoltre consentita l'edificazione in confine, a norma di codice civile, solo a seguito di progetto unitario tra confinanti;
- DPF (distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti): ≥ **10,00** m (D.M. 1444/1968 art. 9);
  IVL (indice di visuale libera): non inferiore a **0,5**;

Sono ammesse lievi rettifiche della perimetrazione dell'area d'intervento a seguito di una valutazione dettagliata delle condizioni morfologiche dei terreni e/o dei limiti delle proprietà interessate.

Gli interventi sono subordinati al rispetto delle prescrizioni dell'Ufficio Tecnico comunale Lavori Pubblici.

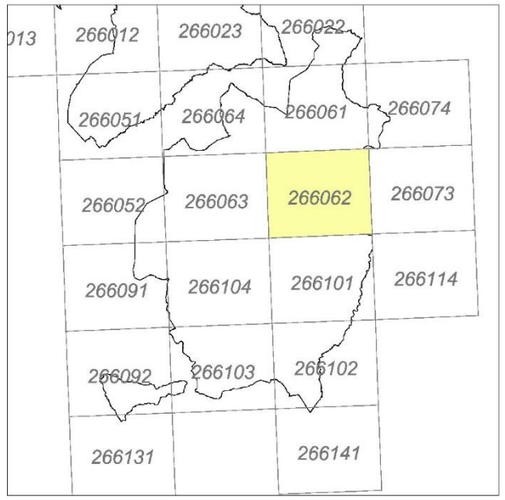
3.5 Attuazione:

L'attuazione dell'intervento è soggetta a Permesso di Costruire.

[14] Art. 4.11 Concorso alla realizzazione di ERS

Estratto catastale fg 20 p. 171 e 380 scala 1/2000

AREA N. 6 – CALBANO



Localizzazione nel territorio comunale e foto aerea del sito

Foto 1 – la SP 128 da monte prima dell'incrocio con la vicinale che conduce all'area d'intervento (a sx)

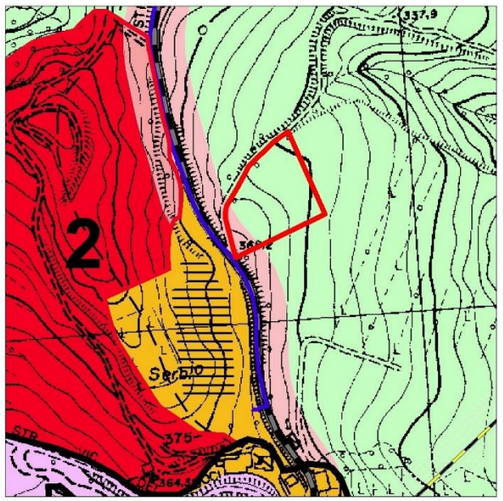
Foto 2 – l'innesto nella vicinale dalla SP 128 (a dx l'area d'intervento)

SCHEDA D'INTERVENTO e TAVOLA DEI VINCOLI

Foto 2 l'area d'intervento

1. PRINCIPALI CARATTERISTICHE DELL'AREA D'INTERVENTO

L'area ha una superficie di circa 4.600 m^2 ed è adiacente all'Ambito A10 di Sarsina – Calbano, si sviluppa principalmente lungo una strada privata che si immette direttamente nella SP 128.
I terreni sono attualmente coltivati a seminativo.



PSC - Tavola C2 Ambiti insediativi di progetto

Territorio urbanizzato

Ambiti urbani consolidati (A10)

Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico con dominanza della componente silvicola e zootecnica estensiva (A18d)

2. TAVOLA DEI VINCOLI

<u>Zonizzazione paesaggistica</u>

Dalla tavola del PSC B1.2 - Zonizzazione Paesaggistica non risultano particolari vincoli

Nella Tavola del PSC B2.2 "Carta forestale e dell'uso del suolo" l'area risulta interessata da seminativo.

Dissesto
Nella Tavola B3.1 “Carta del dissesto e della vulnerabilità territoriale” l’area non risulta interessata da zone di instabilità. Per approfondimenti si rimanda alla relazione geologica.

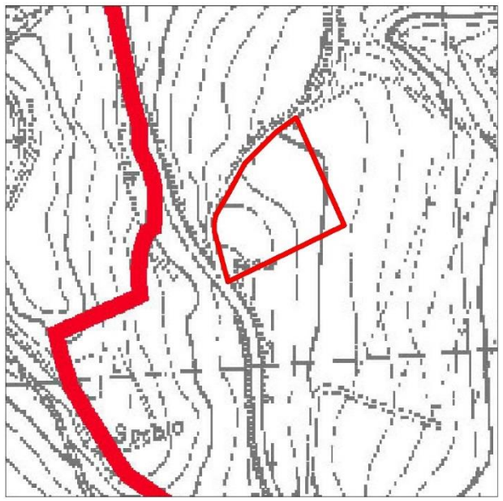
In merito alla zonizzazione sismica è stato effettuato dalla RER, nel territorio comunale, uno studio di approfondimento di II livello dal quale risultano le zone suscettibili di amplificazione locali. L’area in questione, in questo caso, ne è solo parzialmente interessata.

Piano stralcio per il Rischio Idrogeologico (Autorità Bacini Regionali Romagnoli)
L’area ricade su superfici interessate da rischio di frana R2 (Rischio medio) di cui all’art. 13 della Normativa del Piano Stralcio.

Vincoli infrastrutturali
Non risultano particolari vincoli infrastrutturali se non la fascia di rispetto della strada SP 128.

Aree soggette al rilascio di Autorizzazione paesaggistica (Art. 146 D.lgs 42/2004)
L’area non risulta ricadere in Aree soggette al rilascio di Autorizzazione paesaggistica.

Reti tecnologiche
L’area è servita da rete elettrica, acquedottistica e gas pertanto necessita della sola realizzazione delle infrastrutture interne. Per quanto riguarda gli scarichi delle acque reflue urbane l’area non è prossima alla linea della rete fognaria per acque nere posta lungo la SP 128 e dovrà dotarsi di proprio impianto di depurazione secondo quanto disposto dalla legislazione vigente in materia.



PSC -Tavola B1.2 - Zonizzazione Paesaggistica
Legenda Tavola B1.2

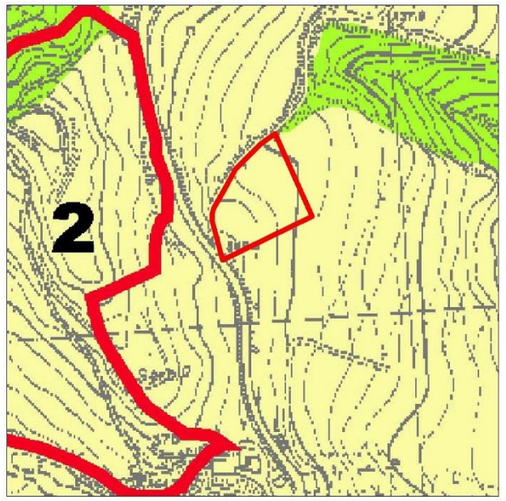
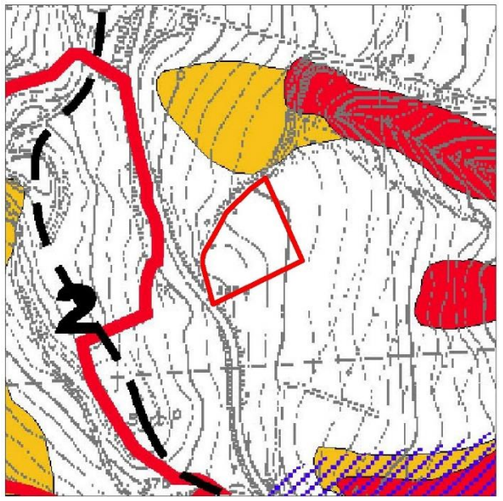
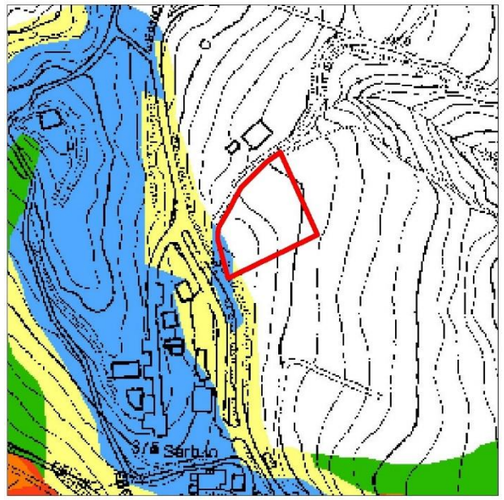
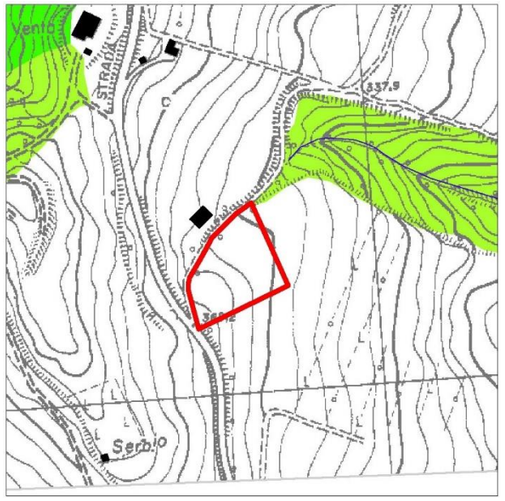


Tavola B2.2 – Carta forestale e dell’uso del suolo
Legenda Tavola B2.2
Seminativi





PSC – Tavola B3.2 Carta del dissesto e della vulnerabilità territoriale e Tavola B7a.2 Zonizzazione sismica di secondo livello.
Legenda Carta della microzonazione sismica di 2° livello
Zone stabili



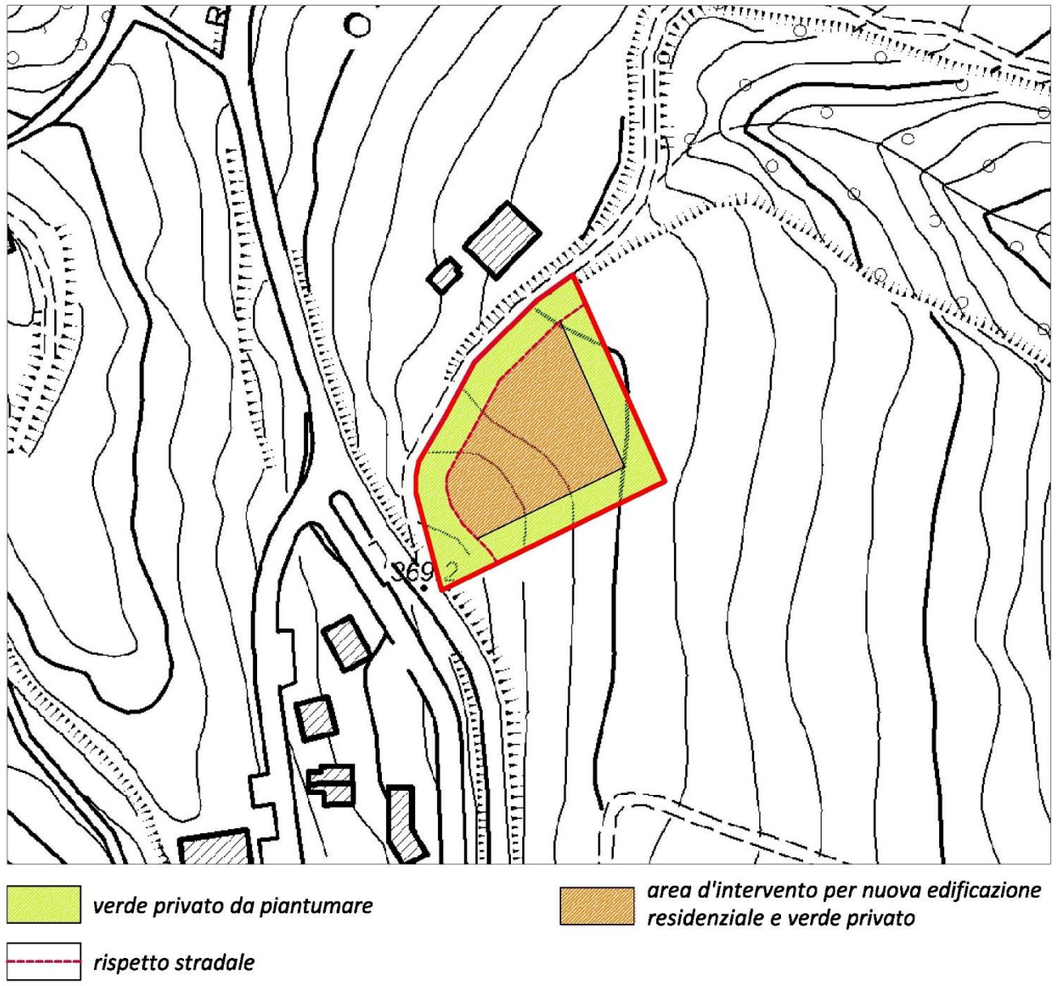
PSC - Tavola E14 Aree soggette al rilascio di Autorizzazione paesaggistica

3. FINALITÀ E CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE
L’intervento urbanistico edilizio è finalizzato al soddisfacimento della richiesta di un’abitazione mono – bifamiliare a Calbano.

3.1 Disposizioni particolari:
- Se pur prossima all’abitato di Calbano l’area ricade interamente in territorio rurale pertanto al fine di conseguire un idoneo inserimento paesaggistico dell’intervento edilizio dovranno essere adottate le misure e prescrizioni contenute nell’Appendice B delle norme del RUE (Caratteri ed

inserimento paesaggistico dei manufatti edilizi nel territorio rurale) con particolare riferimento agli artt. B2, B3 e B6;

- dovrà essere allestita una fascia perimetrale, di circa 10 m di profondità, di verde piantumato con essenze arboree e arbustive secondo quanto prescritto nell'Appendice A delle norme del RUE (Interventi di tutela e sviluppo del verde);
- relazione geologica che attesti la fattibilità dell'intervento sulla base delle condizioni geomorfologiche dell'area.



3.2 Dotazioni territoriali:

- Trattandosi di un intervento per un edificio mono bifamiliare familiare i parcheggi pubblici (P1 e P2) e il verde pubblico (V) dovranno essere monetizzati come da deliberazione comunale nelle seguenti quantità:
  - per la funzione residenziale:
    - P1 = 5 m^2 ogni 100 m^2 di ST
    - P2 = 15 m^2 ogni 100 m^2 di ST
    - V = 30 m^2 ogni 100 m^2 di ST
- reperimento dei parcheggi privati pertinenziali (Pr1) secondo quanto stabilito dalle norme del RUE.

3.3 Concorso alla realizzazione di ERS (Edilizia residenziale sociale)

Da monetizzare secondo quanto stabilito dalle norme del RUE[15].

3.4 Parametri, limiti e condizioni dell'intervento:

a) Funzioni ammesse:

- a) abitativa.

b) Parametri dimensionali:

- STER (superficie territoriale): **4.600** m^2
- IT (indice di edificabilità territoriale): **0,065** m^2/m^2 di SF
- ST (superficie totale): ≤ **300** m^2;
- H (altezza dell'edificio): ≤ **7,80** m;
- IVL (Indice di visuale libera) = non inferiore a **0.5**
- IPF (indice di permeabilità fondiaria): ≥ **80%**

c) Limiti e condizioni dell'intervento:

- DCS (distanze dai confini stradali): ≥ come da codice della strada;
- DCP (distanze dai confini di proprietà): ≥ **5,00** m, è inoltre consentita l'edificazione in confine, a norma di codice civile, solo a seguito di progetto unitario tra confinanti;
- DPF (distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti): ≥ **10,00** m (D.M. 1444/1968 art. 9);
  IVL (indice di visuale libera): non inferiore a **0,5**;

Sono ammesse lievi rettifiche della perimetrazione dell'area d'intervento a seguito di una valutazione dettagliata delle condizioni morfologiche dei terreni e/o dei limiti delle proprietà interessate.

Gli interventi sono subordinati al rispetto delle prescrizioni dell'Ufficio Tecnico comunale Lavori Pubblici.

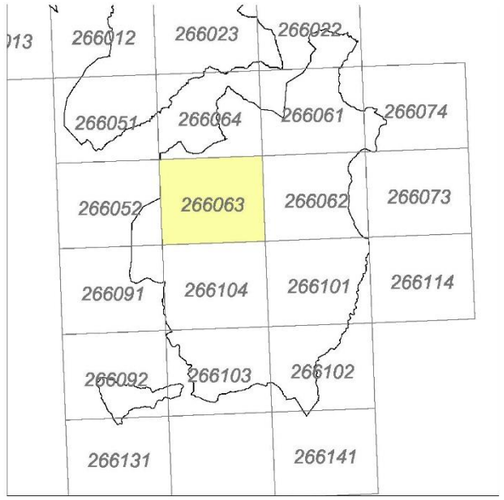
3.5 Attuazione:

L'attuazione dell'intervento è soggetta a Permesso di Costruire.

[15] Art. 4.11 Concorso alla realizzazione di ERS

Estratto catastale fg 35 p. 1038 parte scala 1/2000

AREA N. 7 – TURRITO



Localizzazione nel territorio comunale e foto aerea del sito

Foto 1 – vista dell'area dallo svincolo dell'E45

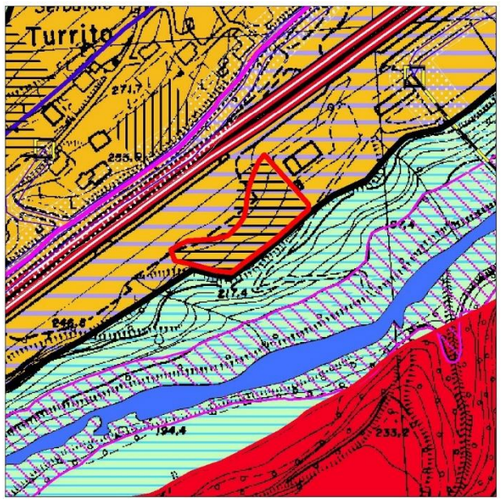
SCHEDA D'INTERVENTO e TAVOLA DEI VINCOLI

Foto 2 – vista dell'area dallo svincolo dell'E45

1. PRINCIPALI CARATTERISTICHE DELL'AREA D'INTERVENTO

Trattasi di una previsione produttiva del PRG previgente confermata dal PSC, recepita dal RUE e non attuata nei termini di scadenza del primo POC; ai sensi dell'art. 3.14 del PSC è stata assoggetta a nuova disciplina in conformità con le disposizioni di tutela fissate dal P.T.C.P.

L'area risulta, nel PSC, compresa nel territorio urbanizzato ed in ambito A13, il presente POC conferma la destinazione produttiva valutandone la nuova capacità insediativa e le dotazioni territoriali come previsto all'art. 3.17 delle norme del RUE.



L'area ha una superficie territoriale di circa 3.900 m^2, è localizzata nell'ambito produttivo di Turrito e prospetta direttamente sulla E45

I terreni sono attualmente a prato, nella fascia di rispetto della E45 è presente una recente piantumazione di essenze arboree.

PSC - Tavola C2 Ambiti insediativi di progetto

Territorio urbanizzato

Ambiti specializzati per attività produttive (A13)

Previsione a destinazione produttiva da PRG

2. TAVOLA DEI VINCOLI

Zonizzazione paesaggistica

Dalla Tavola del PSC B1.2 “Zonizzazione paesaggistica” l’area ricade nelle "Zone di tutela del paesaggio fluviale", ma non è soggetta alle disposizioni di cui all’art. 2.4 del PSC in quanto ricadente all’interno del territorio urbanizzato (comma 3, art. 2.4 PSC).

Nella Tavola del PSC B2.2 “Carta forestale e dell’uso del suolo” l’area non risulta interessata da boschi.

Dissesto

Nella Tavola B3.2 “Carta del dissesto e della vulnerabilità territoriale” l’area ricade in depositi alluvionali terrazzati di cui alle “Zone es elementi caratterizzati da potenziale instabilità”.

In merito alla zonizzazione sismica è stato effettuato dalla RER, nel territorio comunale, uno studio di approfondimento di II livello dal quale risultano le zone suscettibili di amplificazione locali.

Piano stralcio per il Rischio Idrogeologico (Autorità Bacini Regionali Romagnoli)

L’area ricade su superfici sulle quali sono assenti aree ad elevata o moderata probabilità di esondazione di cui agli artt. 3 e 4 della Normativa del Piano Stralcio.

Vincoli infrastrutturali

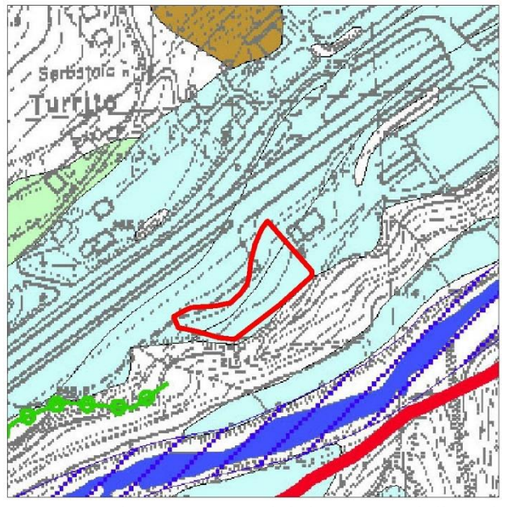
Non risultano particolari vincoli infrastrutturali se non la fascia di rispetto della E45.

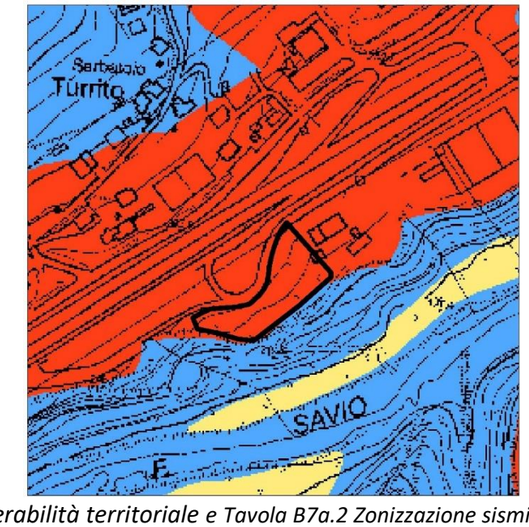
Aree soggette al rilascio di Autorizzazione paesaggistica (Art. 146 D.lgs 42/2004)

L’area ricade nelle Fasce di tutela di fiumi, torrenti e corsi d’acqua pertanto è soggetta al rilascio di Autorizzazione paesaggistica.

Reti tecnologiche

L’area è servita da rete elettrica, acquedottistica e gas pertanto necessita della sola realizzazione delle infrastrutture interne. Per quanto riguarda gli scarichi delle acque reflue urbane l’area è compresa nell’agglomerato di Turrito di Sotto (AFC0111) di consistenza minore a 200 abitanti equivalenti ed è servita da rete fognaria mista.





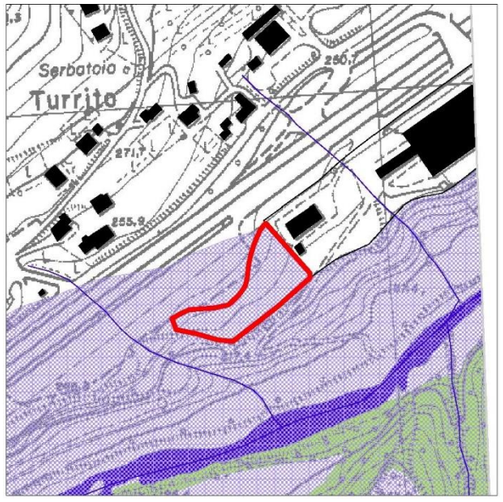
PSC – Tavola B3.2 Carta del dissesto e della vulnerabilità territoriale e Tavola B7a.2 Zonizzazione sismica di secondo livello.

Legenda Tavola B3.2

Depositi alluvionali terrazzati

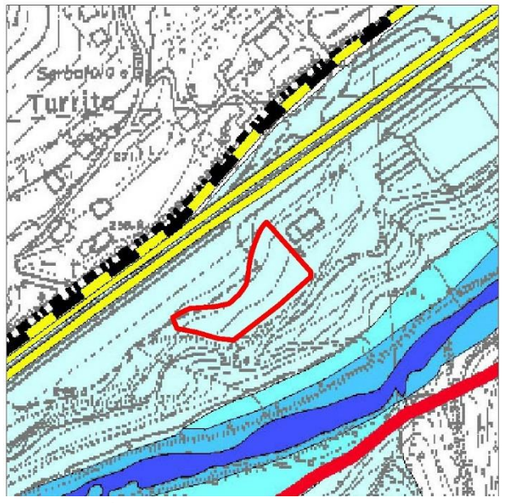
Legenda Carta della microzonazione sismica di 2° livello

Zone suscettibili di amplificazioni locali Fpga = 1,9 – 2,0



PSC - Tavola E17 Aree soggette al rilascio di Autorizzazione paesaggistica

Fasce di tutela di fiumi, torrenti e corsi d’acqua



PSC -Tavola B1.2 - Zonizzazione Paesaggistica

Legenda Tavola B1.2

Zone di tutela del paesaggio fluviale

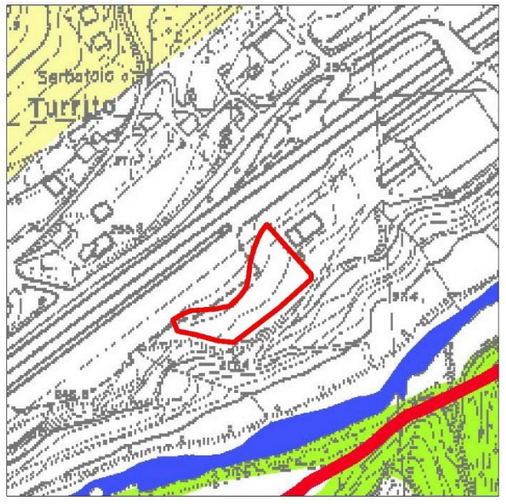
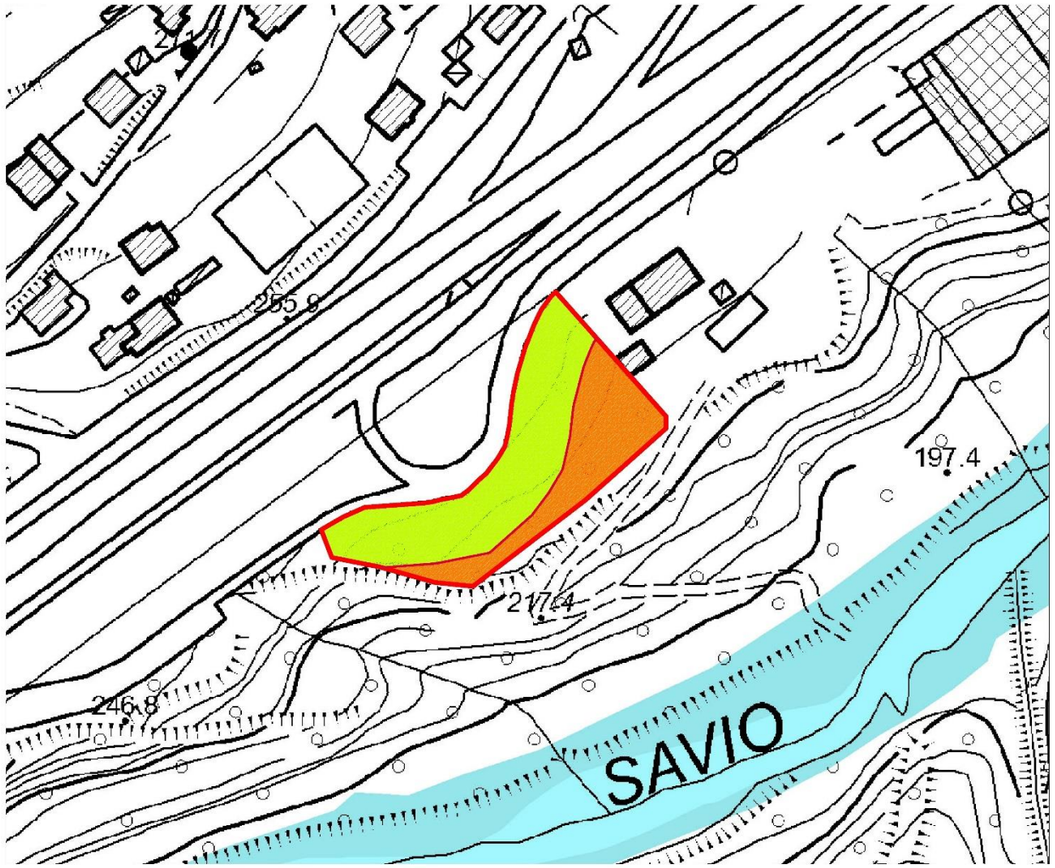


Tavola B2.2 – Carta forestale e dell’uso del suolo

Legenda Tavola B2.2

3. FINALITÀ E CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE

L'intervento edilizio è finalizzato al soddisfacimento della richiesta di ampliamento di attività artigianali nella frazione di Turrito.



verde privato alberato

area d'intervento per nuova edificazione produttiva

rispetto stradale

3.1 Disposizioni particolari:

L'ammissibilità dell'intervento è subordinata alla richiesta di Valutazione preventiva (art. 21 Lr 15/2013) a cui dovrà essere allegata una Relazione Tecnica Descrittiva degli interventi proposti corredata di:

- planimetrie dello stato di fatto e documentazione fotografica;
- planimetrie esplicative con individuazione e dimensionamento di massima della nuova viabilità d'impianto, dei nuovi edifici con relativi schemi tipologici, delle funzioni da insediare e delle aree a parcheggio (minimo in scala 1/500);
- individuazione planimetrica di eventuali stralci funzionali da attuarsi con le seguenti prescrizioni:
  - ogni singolo stralcio non deve pregiudicare la fattibilità complessiva dell'intervento;
  - deve essere valutata la fattibilità tecnica di ogni stralcio (accessibilità, continuità delle reti tecnologiche, ecc.);
  - deve essere prevista la realizzazione e cessione di almeno quota parte delle dotazioni territoriali richieste;
- relazione sulla sostenibilità e funzionalità dell'intervento proposto in merito alle reti tecnologiche (sistema fognario, idrico, gas, pubblica illuminazione, rete elettrica, ecc.);
- relazione geologica che attesti la fattibilità dell'intervento sulla base delle condizioni geomorfologiche dell'area;

3.2 Dotazioni territoriali:

- realizzazione e cessione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti; in particolare la nuova viabilità d'impianto dovrà rispondere ai requisiti di cui al DM 05.11.2001 (Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade);
- realizzazione e cessione dei parcheggi pubblici (P1 e P2) nelle seguenti quantità:
  - per la funzione produttiva e commerciale all'ingrosso:
    - P2 = 10 m^2 ogni 100 m^2 di ST
  - per le altre funzioni ammesse:
    - P2 = 40 m^2 ogni 100 m^2 di ST
- La realizzazione e cessione del verde pubblico (V) non è richiesta data la localizzazione dell'intervento pertanto si dovrà procedere con la monetizzazione come da deliberazione comunale nella quantità di 24 m^2 ogni 100 m^2 di ST per la funzione produttiva e commerciale all'ingrosso, 60 m^2 ogni 100 m^2 di ST per le altre funzioni.
- reperimento dei parcheggi privati pertinenziali (Pr1 e Pr2) secondo quanto stabilito dalle norme del RUE.

3.3 Concorso alla realizzazione di ERS (Edilizia residenziale sociale)

Da monetizzare secondo quanto stabilito dalle norme del RUE[16].

3.4 Parametri, limiti e condizioni dell'intervento:

a) Funzioni ammesse:

- quelle riportate nelle Norme del RUE per gli Ambiti A-13.1 compresa una nuova medio piccola struttura di vendita.

b) Parametri dimensionali:

- STER (superficie territoriale): **3.900** m^2
- IT (indice di edificabilità territoriale): **0,40** m^2/m^2
- ST (superficie totale): ≤ **1.560** m^2;
- H (altezza dell'edificio): ≤ **12,50** m;
- IVL (Indice di visuale libera) = non inferiore a **0.5**
- IPT (indice di permeabilità territoriale): ≥ **25%**

c) Limiti e condizioni dell'intervento:

- DCS (distanze dai confini stradali): come da codice della strada;

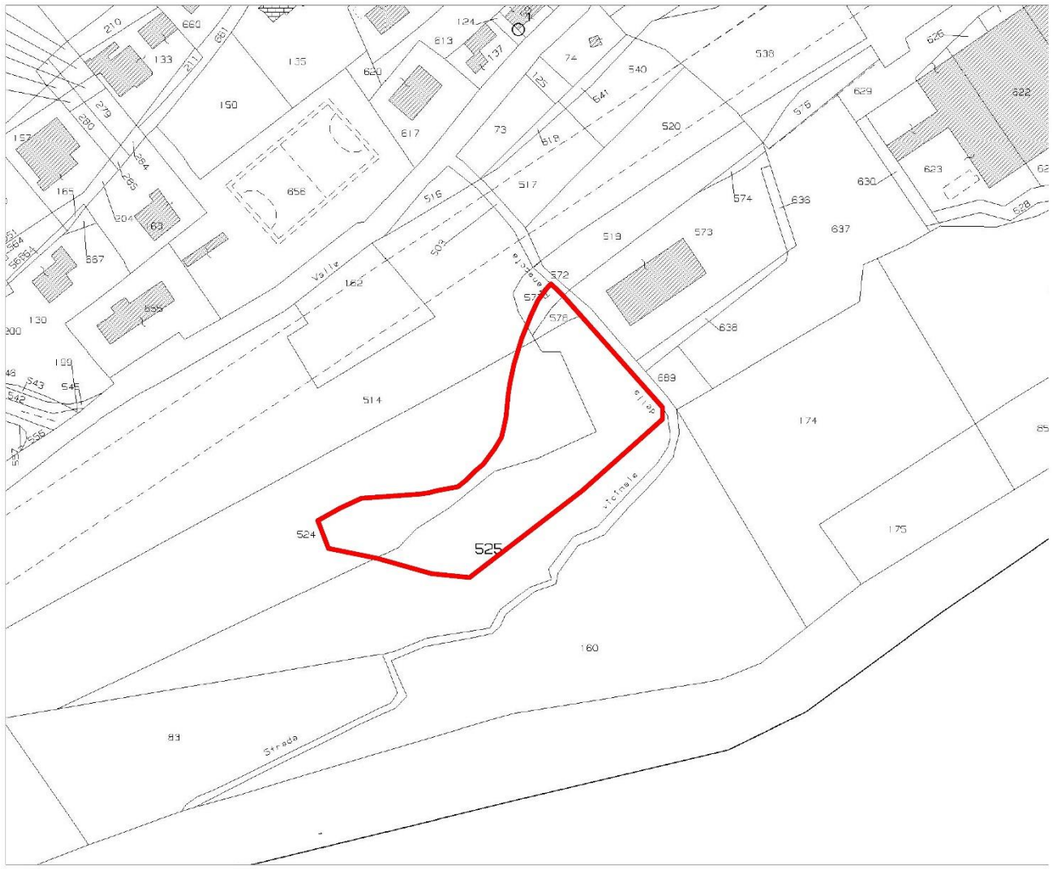
[16] Art. 4.11 Concorso alla realizzazione di ERS

- DCP (distanze dai confini di proprietà): ≥ **5,00** m, è inoltre consentita l'edificazione in confine, a norma di codice civile, solo a seguito di progetto unitario tra confinanti;
- DPF (distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti): ≥ **10,00** m (D.M. 1444/1968 art. 9);
  IVL (indice di visuale libera): non inferiore a **0,5**;

Sono ammesse lievi rettifiche della perimetrazione dell'area d'intervento a seguito di una valutazione dettagliata delle condizioni morfologiche dei terreni e/o dei limiti delle proprietà interessate.

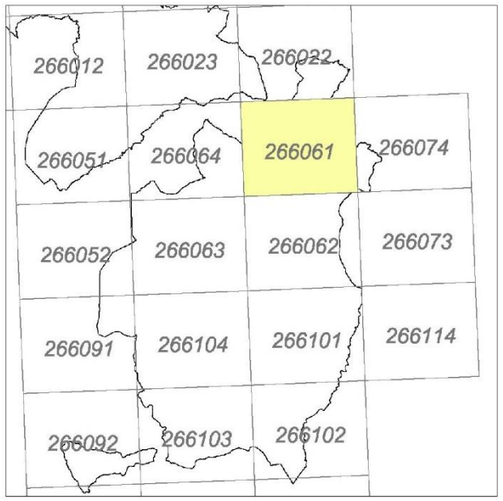
Gli interventi sono subordinati al rispetto delle prescrizioni dell'Ufficio Tecnico comunale Lavori Pubblici.

3.5 Attuazione:
L'attuazione dell'intervento è soggetta a <u>Permesso di Costruire convenzionato.</u>



Estratto catastale fg 41 p. 525 parte, 524 part e 578 scala 1/2000

AREA N. 8 – SORBANO



Localizzazione nel territorio comunale e foto aerea del sito

Foto 1 e 2 – foto del manufatto edilizio

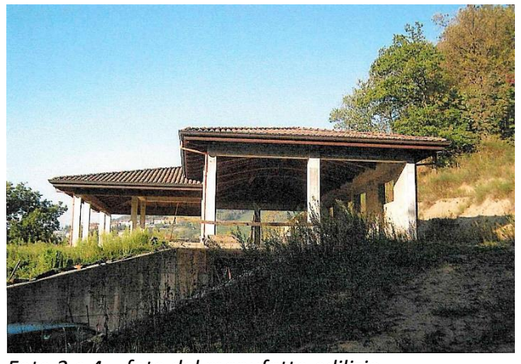
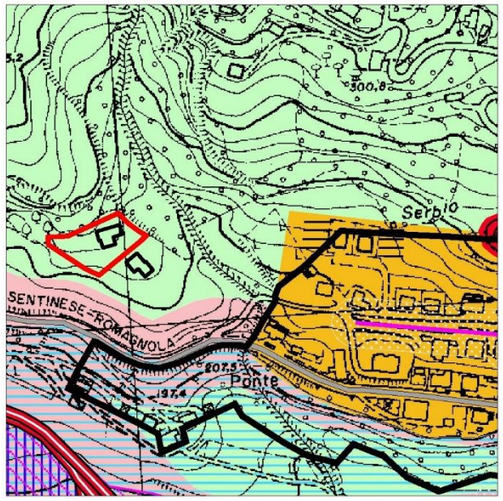


Foto 3 e 4 – foto del manufatto edilizio

SCHEDA D'INTERVENTO e TAVOLA DEI VINCOLI

1. PRINCIPALI CARATTERISTICHE DELL'AREA D'INTERVENTO

Trattasi del cambio d'uso a residenza di edificio esistente destinato a servizio agricolo. L'edificio di superficie circa 260 m^2 presenta caratteristiche tipologiche idonee ed è posto ad una distanza di 100 m dal territorio urbanizzato di Sorbano, è connesso direttamente alla pubblica via ed alle reti infrastrutturali tecnologiche. Si dà luogo alla modifica della destinazione d'uso da servizio agricolo a residenza scomputando tale superficie dal dimensionamento residenziale che il PSC attribuisce al POC.



PSC - Tavola C2 Ambiti insediativi di progetto

Territorio urbanizzato

Ambiti urbani consolidati (A10)

Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico con dominanza della componente silvicola e zootecnica estensiva (A18d)

2. TAVOLA DEI VINCOLI

Zonizzazione paesaggistica

Dalla Tavola del PSC B1.1 "Zonizzazione paesaggistica" nell'area di pertinenza non risultano particolari vincoli.

Nella Tavola del PSC B2.2 "Carta forestale e dell'uso del suolo" l'area risulta interessata da ambienti a vegetazione arbustiva o spazi aperti senza o con poca vegetazione (cespuglieti).

Dissesto

Nella Tavola B3.2 "Carta del dissesto e della vulnerabilità territoriale" l'area ricade in depositi alluvionali terrazzati di cui alle "Zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità".
L'area in questione non rientra nella zonizzazione sismica effettuata dalla RER.

Piano stralcio per il Rischio Idrogeologico (Autorità Bacini Regionali Romagnoli)

L'area ricade su superfici interessate da rischio di frana R2 (Rischio medio) di cui all'art. 13 della Normativa del Piano Stralcio.

Vincoli infrastrutturali

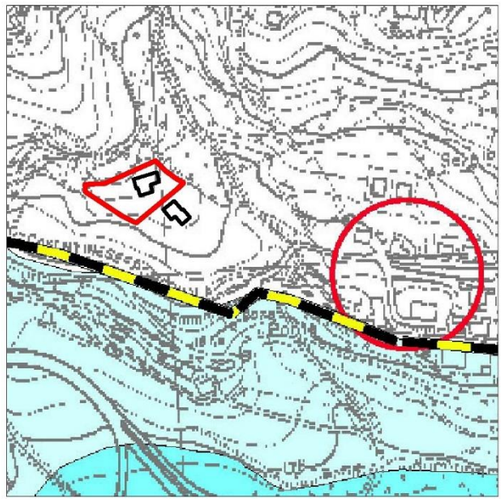
Non risultano particolari vincoli infrastrutturali.

Aree soggette al rilascio di Autorizzazione paesaggistica (Art. 146 D.lgs 42/2004)

L'area non risulta ricadere in Aree soggette al rilascio di Autorizzazione paesaggistica.

Reti tecnologiche

L'area è servita da rete elettrica, acquedottistica pertanto necessita della sola realizzazione delle infrastrutture interne. Per quanto riguarda gli scarichi delle acque reflue urbane l'area non è servita da rete fognaria pertanto dovrà dotarsi di sistemi di depurazione secondo disposto dalla legislazione vigente.



PSC -Tavola B1.2 - Zonizzazione Paesaggistica
Legenda Tavola B1.2
Zone di tutela del paesaggio fluviale

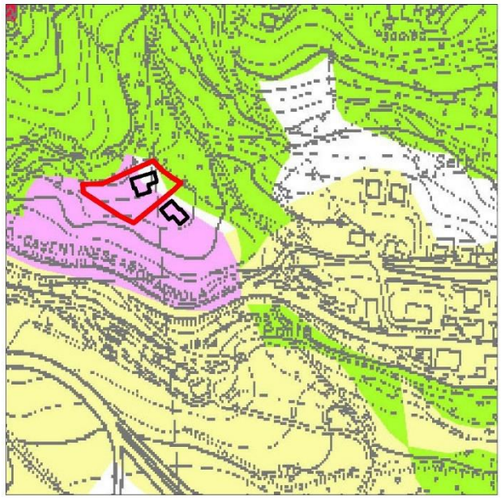
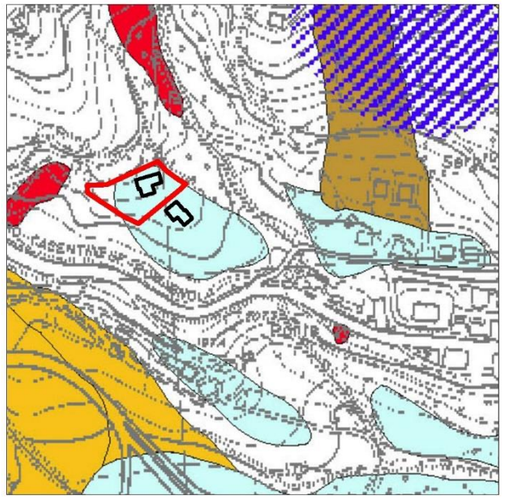
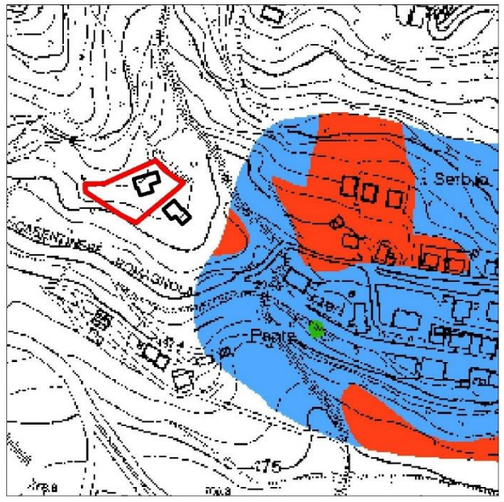
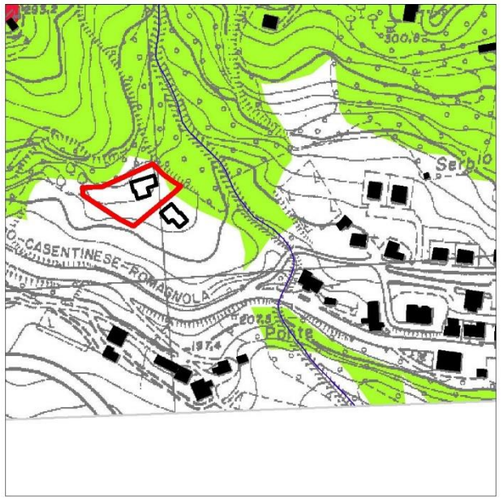


Tavola B2.2 – Carta forestale e dell'uso del suolo
Legenda Tavola B2.2
Cespuglieti: ambienti a vegetazione arbustiva o spazi aperti senza o con poca veg.





PSC – Tavola B3.2 Carta del dissesto e della vulnerabilità territoriale e Tavola B7a.2 Zonizzazione sismica di secondo livello.
Legenda Tavola B3.2
Depositi alluvionali terrazzati



PSC - Tavola E14 Aree soggette al rilascio di Autorizzazione paesaggistica

3. FINALITÀ E CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE

L'intervento urbanistico edilizio è finalizzato al soddisfacimento della richiesta di un'abitazione monofamiliare nella frazione di Sorbano.

3.1 Dotazioni territoriali:

- Trattandosi di un cambio d'uso a residenza di modesta entità pertanto i parcheggi pubblici (P1 e P2) e il verde pubblico (V) dovranno essere monetizzati come da deliberazione comunale nelle seguenti quantità:
  - per la funzione residenziale:
    - P1 = 5 m^2 ogni 100 m^2 di ST
    - P2 = 15 m^2 ogni 100 m^2 di ST
    - V = 30 m^2 ogni 100 m^2 di ST
- reperimento dei parcheggi privati pertinenziali (Pr1) secondo quanto stabilito dalle norme del RUE.

3.2 Parametri, limiti e condizioni dell'intervento:

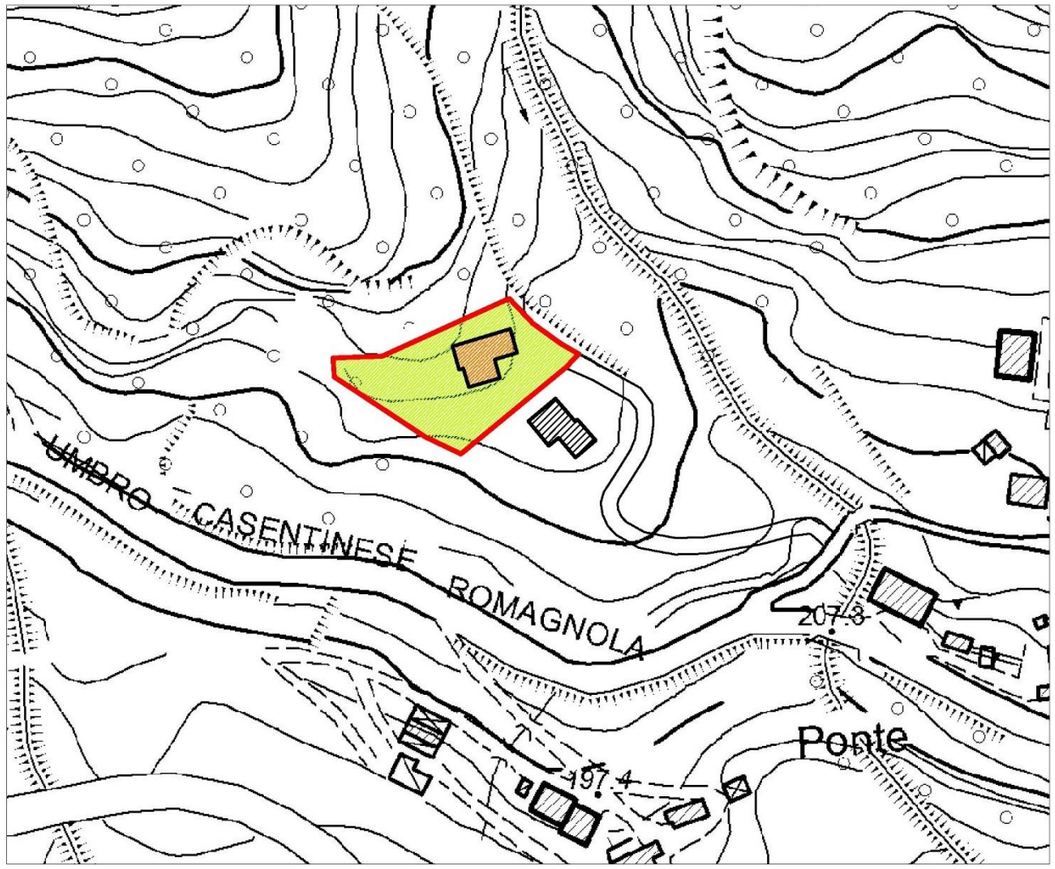
a) Funzioni ammesse:
- a) abitativa

b) Parametri dimensionali:
- ST (superficie territoriale): **1.754** m^2 (area associata all'edificio esistente);
- IT (indice di edificabilità territoriale): circa **0,148** m^2/m^2
- ST (superficie totale): come l'edificio esistente (circa 260 m^2)

c) Limiti e condizioni dell'intervento:
- Sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia;

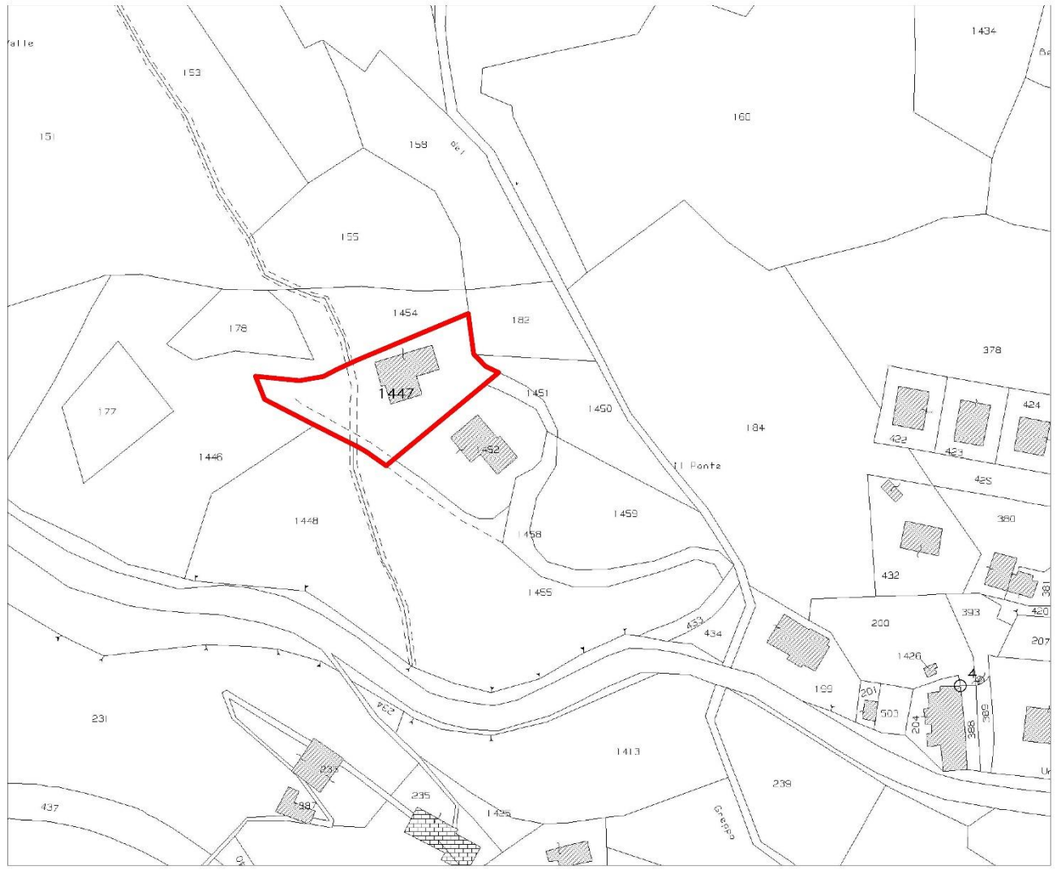
3.3 Attuazione:

L'attuazione del cambio d'uso e dell'intervento di ristrutturazione edilizia sono soggetti alle disposizioni vigenti.



verde privato

edificio esistente soggetto a cambio d'uso (da servizio agricolo a residenza)



Estratto catastale fg 18 p. 1447 scala 1/2000

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Forli'

Scala 1: 200

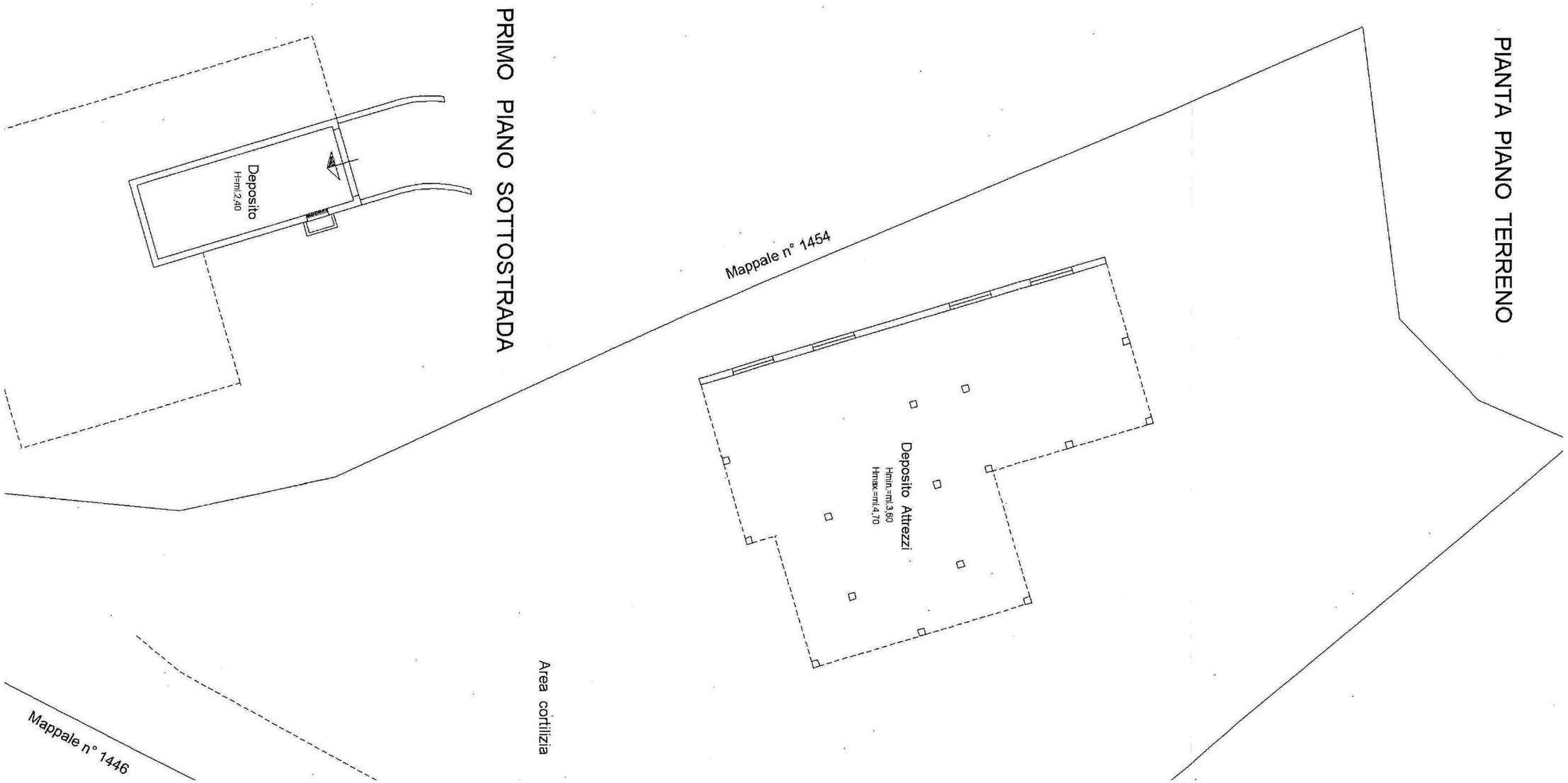
Dichiarazione protocollo n. del

Planimetria di u.i.u. in Comune di Sarsina - Sorbano

Localita' Sorbano - Ponte civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 18
Particella: 1447
Subalterno:

Compilata da:
Gori Cinzia
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Forli' N. 1714



Planimetria catastale del fabbricato fg 18 p. 1447

AMBITO A12-8 – IL PIANO

1 PREMESSA

Le motivazioni dell'Amministrazione comunale di riconfermare nel secondo POC l'Ambito A12-8 sono state:

- il buon livello di accessibilità rispetto al sistema viabilistico portante con riferimento al collegamento con Cesena, ove sono presenti funzioni e servizi di livello territoriale, mediante l'E45 la cui più vicina immissione è a Turrito che dista dall'area circa 1,5 km;
- la possibilità di dare inizio ad un processo di trasformazione che, sulla base degli obiettivi di qualità già individuati dal PSC (Scheda Ambito), sia in grado di soddisfare una richiesta abitativa di "ampio spettro" calibrata per comparti e fasi temporali ed in particolare:
- soddisfare la richiesta dei piccoli proprietari di aree comprese nell'Ambito che hanno espresso la necessità di poter realizzare l'abitazione per la propria famiglia (edifici mono bifamiliari);
- soddisfare la richiesta abitativa espressa dal capoluogo che dista pochi chilometri e sopratutto attrarre anche quote di domanda provenienti dalla Valle del Savio (piccoli edifici plurifamiliari);
- rispondere al bisogno sociale di abitazioni mediante edilizia residenziale sociale;.
- la possibilità di attivare un potenziamento delle attrezzature e dei servizi per la collettività anche di livello territoriale con la particolarità che tale sistema risulterà integrato alla pluralità di funzioni insediabili nell'ambito (abitative, commerciali, turistico ricettive, ecc.);

L'ambito A12 – 8 è l'unico, tra quelli individuati dal PSC nel territorio comunale, che presenta una "gamma" di opportunità diversificate per il soddisfacimento delle esigenze insediative in un contesto di qualità ambientale e, nel medesimo tempo, la contestuale possibilità di insediare molteplici funzioni e attrezzature. Tali prerogative potranno risultare, in un momento come questo di crisi e stagnazione economica, stimolo e incentivo per un possibile ed auspicabile rilancio demografico ed economico del territorio comunale.

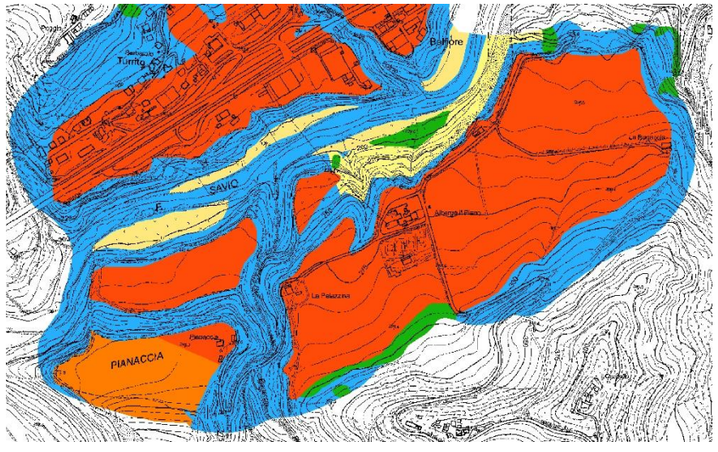
vista del Piano da Turrito

2. TAVOLA DEI VINCOLI

Si rimanda all'elaborato di PSC "Schede d'ambito" (scheda relativa all'Ambito A12.8 il Piano) ove sono riportati i vincoli e le particolari prescrizioni.

SCHEDA D'INTERVENTO e TAVOLA DEI VINCOLI

Si integra la suddetta Scheda di PSC con la zonizzazione sismica effettuata dalla RER nel Comune di Sarsina e le aree interessate da Autorizzazione paesaggistica.



Legenda Carta della microzonazione sismica di 2° livello

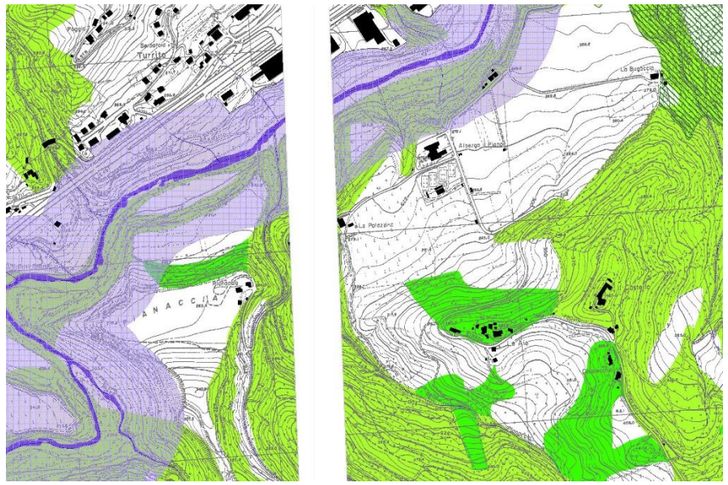
Zone stabili

Zone suscettibili di amplificazioni locali Fpga = 1,7 – 1,8

Zone suscettibili di amplificazioni locali Fpga = 1,9 – 2,0

Zone suscettibili di instabilità: instabilità di versante

Per quanto riguarda le prescrizioni geologiche si rimanda al successivo paragrafo 3.8 (Prescrizioni particolari).



PSC - Tavole E17 – E18 Aree soggette al rilascio di Autorizzazione paesaggistica

Fasce di tutela di fiumi, torrenti e corsi d'acqua

Formazioni boschive del piano basale sub montano

Conifere adulte

L'Ambito risulta interessato marginalmente da aree soggette al rilascio di Autorizzazione paesaggistica

3 IL PROGETTO DELL'ASSETTO COMPLESSIVO DELL'AMBITO A12-8 IL PIANO

3.1 L'assetto insediativo complessivo di massima

Il nuovo impianto urbano, di cui agli elaborati S.01, S.02 e S.03, costituisce l'assetto complessivo di massima dell'intero Ambito ed è stato progettato secondo quanto stabilito nella specifica Scheda d'Ambito del PSC.

In conformità alle disposizioni del comma 3 dell'art. 3.1 del PSC il presente POC ha operato lievi modifiche della perimetrazione per calibrarlo, ove era possibile, sui limiti delle diverse proprietà interessate.

L'ambito A12-8 risulta "tagliato" trasversalmente in due parti dalla Strada provinciale 135 dando luogo ad una "parte est" e ad una "parte ovest", la prima è caratterizzata da un piano omogeneo con pendenze lievi che si accentuano man mano che ci si avvicina al monte, ha una buona accessibilità e discreta esposizione al sole (si veda tavola S.3); si prefigura pertanto come area ottimale dell'ambito per l'insediamento.

La parte ovest presenta una più complessa articolazione: l'area a sud – sud ovest dell'Albergo il Piano è simile per caratteri alla parte est, la parte immediatamente a ovest - nord ovest dell'Albergo il Piano è per clivometria difficilmente insediabile con l'esclusione di un piccolo terrazzamento nelle adiacenze del citato albergo.
L'area situata al di là del Rio della Pianaccia è caratterizzata da due terrazzamenti posti a quote diverse (uno a valle verso il Savio l'altro a monte con notevole dislivello) che presentano anch'essi lievi pendenze, è caratterizzata da una maggiore naturalità (presenza di aree boscate) e presenta un'accessibilità limitata a causa dell'attraversamento del Rio della Pianaccia.

vista da monte verso Turrito (a sx S.P. 135)

L'impianto urbano progettato è "sostenuto" da un percorso portante che taglia longitudinalmente l'intero ambito ed interseca la strada provinciale n. 135 immediatamente a monte dell'Albergo il Piano. Tale asse principale distribuisce e connette i percorsi d'impianto e di collegamento che danno luogo ad una trama insediativa regolare caratterizzata da due diversi, per densità e tipologie edilizie, tipi di tessuto residenziale. Questi ultimi sono inoltre "intersecati" da percorsi pedonali pubblici alberati con funzione di collegamento tra i diversi isolati e l'esterno dell'ambito. Le alberature di tali percorsi nord – sud, congiuntamente a quelle relative alla viabilità carrabile con andamento prevalente est – ovest, interrompono visivamente la continuità del tessuto edilizio operando una forte mitigazione dell'impatto insediativo sul paesaggio collinare e nei confronti del castello di Casalecchio posto sulla sovrastante testata di crinale.

Per le motivazioni sopra espresse alla parte est dell'ambito è stato attribuito un maggior carico insediativo, qui vi è qui previsto il centro dell'intero insediamento con la piazza, le attrezzature pubbliche ed un edificio a funzioni miste (commerciali, pubblico esercizio, uffici, ecc.). E' stata qui individuata anche un'area di discrete dimensioni destinata ad edilizia residenziale pubblica ed eventualmente ad attrezzature pubbliche di livello territoriale o locale al fine di soddisfare le particolari esigenze che potrebbero sorgere nel tempo o a seguito della realizzazione differita dei diversi comparti.

La parte ovest dell'ambito è invece caratterizzata da un minor carico insediativo, sono state utilizzate le aree che si presentano a tal fine ottimali, è da segnalare anche la presenza a confine dell' Albergo il Piano (ex Palazzo Baronale) e di attrezzature sportive private (campi da tennis) alle quali si è dato continuità con la localizzazione di un'area di verde pubblico attrezzato per lo sport di notevoli dimensioni; quest'ultima funge anche da filtro nei confronti della parte "naturale" dell'ambito relativa al Rio della Pianaccia.

Il Castello di Casalecchio (a dx foto storica)

Nelle adiacenze dell'Albergo il Piano ed in stretta connessione con l'area verde sportiva di cui sopra, è stato individuato un lotto per edilizia turistico ricettiva e relativi servizi, tale intervento è subordinato ad ulteriori approfondimenti geologici e geotecnici dell'area da effettuarsi in sede di PUA (si veda successivo paragrafo 3.8).
L'area aldilà del Rio della Pianaccia è stata insediata solo limitatamente rispetto alle potenzialità della propria superficie per le motivazioni sopra illustrate e con particolare riferimento alla difficile accessibilità; si è ritenuto infatti sostenibile con l'attuale tracciato viario, debitamente allargato, che scende fino al corso del rio per attraversarlo e poi risalire in quota fino al primo terrazzamento, l'insediamento di un tessuto rado di edilizia mono bifamiliare. Si anticipa che la potenzialità edificatoria perequativa di questa parte di ambito potrà essere trasferita nelle altre parti meglio insediabili.

Il palazzo Baronale del Piano ora albergo (a dx foto storica)

3.2 Tessuti e tipi edilizi residenziali

Sono stati individuati due tipi diversi di tessuto edilizio residenziale (tav. S.01 e S.03) da insediare nell'ambito:

- il tessuto edilizio A12.8-1, composto da tipi mono – bifamiliari isolati con massimo due piani fuori terra, è il tessuto che ha la minor densità territoriale ma anche maggiori oneri d'infrastrutturazione. Riguarda in massima parte il Comparto 1 fase A ed è stato predisposto per soddisfare la richiesta di abitazioni di qualità con notevoli aree verdi di pertinenza da parte di soggetti prevalentemente interessati a realizzare direttamente la propria abitazione;
- il tessuto edilizio A12.8-2, composto da tipi plurifamiliari con massimo tre piani fuori terra, è un tessuto con una densità territoriale medio bassa. Riguarda parte della fase A (lato ovest) e in particolare la fase C dove la superficie territoriale, a seguito dell'inserimento delle attrezzature sportive, risulta più limitata. Anche il Comparto 2 è stato dotato di tale tipo di tessuto in quanto rappresenta la parte "più urbana" dell'ambito con la piazza e le attrezzature collettive. La configurazione ad isolati dei Comparti 1 e 2 non permette un uso "intensivo" del tipo plurifamiliare in quanto le fronti continue degli edifici plurifamiliari dovranno risultare di <u>lunghezza massima m. 35,00</u>.

a dx l'area relativa alla fase A (parte est) vista da monte, a sx vista da valle

Nella predisposizione dell'impianto edilizio (sia per i tessuti A12.8-1 che A12.8-2) le varie fasi di progettazione (PUA e Permessi di costruire) dovranno tener conto delle prescrizioni ed indicazioni riportate nella tavola S.03 in merito all'esposizione solare e al rapporto con i fronti strada principali, in particolare:

- trattandosi di edilizia di pendio (con diverse clivometrie a seconda delle zone) **gli sbancamenti dovranno essere limitati** all'inserimento dell'edificio e, se è il caso, all'immediata area di contorno;
- gli edifici dovranno essere **prevalentemente "isorientati"** ovvero con il fronte di maggiori dimensioni orientato a sud – sud est al fine di usufruire del miglior irraggiamento (calore e luce naturale) anche in stagione invernale e nel contempo di poter utilizzare al massimo l'energia solare (termico e fotovoltaico) a copertura parziale o totale del proprio fabbisogno energetico.

Il soleggiamento estivo (surriscaldamento) dovrà essere preso in considerazione nelle fasi progettuali mediante il controllo dell'ombreggiamento, del rapporto tra superfici impermeabilizzate e verdi, la scelta di materiali di finitura delle superfici esterne e del tipo di copertura (tetti ventilati e tetti verdi). Assume particolare rilevanza, sia per il controllo del soleggiamento che per la mitigazione dell'impatto insediativo, l'**effetto schermante dato dagli alberi** caducifoglie che non interferiscono con il soleggiamento invernale. A tal fine il PUA e i relativi Permessi di costruire dovranno fornire specifica progettazione in merito al verde da impiantare negli spazi pubblici e in quelli privati tenendo conto di quanto sopra indicato e dandone esatta spiegazione (ad esempio con "assonometrie solari" o altri tipi di schemi).

- le fronti edilizie principali (in genere definite dalla maggiore consistenza per sviluppo in lunghezza e volumetria) dei diversi organismi edilizi dovranno presentarsi **allineate lungo strada** (strade principali e d'impianto) con l'opzione di:
  - tenere l'allineamento continuo prevalente a minor distanza stradale (5 m) dando luogo così ad un'area pertinenziale sul retro;
  - tenere l'allineamento continuo prevalente a maggior distanza stradale dando così luogo ad un'area di pertinenza verso il fronte strada;
  - l'edificio posto in modo baricentrico nel lotto, con riferimento ai tipi mono bifamiliari, non è ammesso;

Tali diverse configurazioni dovranno essere determinate da un'analisi della clivometria dell'area insediabile mediante sezioni e individuazione dei minori sbancamenti, del miglior soleggiamento della casa e, non ultimo, del rapporto tra zona giorno e area pertinenziale.

- le superfici impermeabili dovranno essere limitate allo stretto necessario (marciapiedi di contorno all'edificio e accessi alle eventuali pertinenze).

a sx vista verso il comparto 1 (parte est) e 2, a dx vista del comparto 1 parte ovest

3.3 Funzioni ammesse nell'Ambito A12-8

quelle riportate nelle Norme del RUE per gli Ambiti A-10.

3.4 L'attuazione per comparti dell'ambito A12-8 il Piano e la differenziazione dell'indice perequativo

L'intero ambito ha una superficie territoriale di 458.655,00 m^2 per la quale il PSC ha previsto un indice perequativo di 0,050 che dà luogo ad una potenzialità edificatoria di ST pari a 22.932,75 m^2 a cui corrisponde una stima di 188 appartamenti corrispondenti a 455 abitanti insediabili.

L'ambito è stato suddiviso in tre comparti (Comparto n. 1, 2 e 3) sulla base dei diversi caratteri clivometrici. naturali, di accessibilità interna e tenendo conto delle necessità determinate dalla delle opere pubbliche necessarie alla sostenibilità degli interventi in oggetto.
Il Comparto n.1 è a sua volta suddiviso in tre fasi d'attuazione (**fasi A, B, C**), di cui la fase A potrà anche essere attuata in due stralci.
Considerato il non eccessivo carico urbanistico assegnato all'attuazione del Comparto 1 fase A (stimato in 119 abitanti insediabili) si è ritenuto di condizionare alla fase temporale dell'attuazione delle successive fasi B e C il miglioramento della viabilità nel tratto a valle verso il Savio della S.P. 135 mentre la messa in sicurezza dell'innesto viario tra la S.P. 135 e la S.P. 138 di fondovalle sarà condizione per l'attuazione della fase A così come è stabilito nella Scheda d'ambito del PSC.

La SP 138 e l'immissione nella SP 135

A carico dei soggetti attuatori dei diversi comparti dell'ambito e delle relative fasi risultano oneri maggiori o minori per la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, pertanto, ai sensi dell'art. 3.3 comma 5 del PSC, l'indice perequativo viene così differenziato:

COMPARTO - FASE	STER m^2	ST m^2	Abitanti insediabili	Stima nuovi appartamenti	IT Nuovo indice pereq.
COMPARTO 1 – Fase A	77.876	5.970,07	119	49	0,0767
COMPARTO 1 – Fase B	27.034	1.351,60	27	11	0,0500
COMPARTO 1 – Fase C	73.840	4.581,39	91	38	0,0620
COMPARTO 2	96.944	8.311,48	165	68	0.0858
COMPARTO 3	181.920	2.666,16	53	22	0.0147
TOTALE AMBITO	**457.614**	**22.880,70**	**455**	**188**	**0.05**

Si rimanda all'Appendice B per le specifiche del calcolo dell'attribuzione dei diversi indici perequativi.

I nuovi indici perequativi individuati per i diversi comparti e fasi non aumentano la capacità complessiva dell'ambito, l'indice medio perequativo è sempre 0.05 mq/mq.

Il Comparto 3, in quanto presenta un'accessibilità limitata a causa dell'attraversamento del rio Pianaccia, potrà trasferire in altri comparti dell'ambito la propria potenzialità edificatoria a condizione che tale trasferimento sia debitamente registrato con atto e trasmesso al Comune. Tali aree, una volta prive di potenzialità edificatoria, dovranno essere cedute al Comune, qualora lo ritenga necessario, per la costituzione di dotazioni territoriali, con un valore unitario (euro/m^2) stabilito da specifica deliberazione della Giunta Comunale.

In conformità alle disposizioni del comma 7 dell'art.3.2 del PSC nell'ambito, in sede di PUA, può essere prevista una quantità aggiuntiva di ST per la formazione di interventi di carattere pubblico e di interesse collettivo.

a sx l'area del comparto 1 fase C per attrezzature sportive, a dx l'area per il turistico ricettivo

Comparto 3 - a sx la strada che scende verso il Rio Pianaccia e a dx vegetazione ripariale

a sx il terrazzamento alto del comparto 3 e a dx vista verso l'E45 dal comparto 3

3.5 Incentivi

- Si stabilisce il seguente incentivo di superficie pari al 20% della ST assegnata dal PUA qualora l'edificio sia realizzato in classe energetica A. L' incentivo potrà essere richiesto in sede di rilascio di PdC.
- Al fine di evitare eccessivi sbancamenti, si stabilisce che per i tipi mono - bifamiliari non vengono considerate nel calcolo della ST le superfici relative ai parcheggi pertinenziali (Pr1), con altezza utile interna non superiore a 2,40 m, se posti al piano fuori terra.

3.6 Il sistema delle infrastrutture per l'urbanizzazione e delle attrezzature e spazi collettivi interni all'ambito

Sono a carico dei soggetti attuatori dei PUA la realizzazione delle opere e la cessione delle relative aree al Comune, con le modalità stabilite in convenzione, per:

- infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti di cui all'art. 4.2 delle Norme del RUE;
- attrezzature e spazi collettivi di cui all'art. 4.3 delle Norme del RUE.

3.6.1 Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

Le strade, i percorsi pedonali e i parcheggi pubblici P1 al diretto servizio degli insediamenti (diversi da quelli P2 facenti parte delle attrezzature e spazi collettivi) sono specificati nelle tavole S (Scheda d'assetto urbanistico), in particolare tali tavole rappresentano l'assetto di massima dell'insediamento, sono ammesse modifiche in fase di PUA del sistema infrastrutturale viario alle seguenti condizioni:

- dovrà essere mantenuto il percorso portante che taglia longitudinalmente l'ambito ed interseca la strada provinciale n. 135 immediatamente a monte dell'Albergo il Piano. Eventuali modifiche del sistema viario d'impianto e di collegamento sono ammesse sulla base di motivate esigenze progettuali e salvaguardando i diritti edificatori delle proprietà non partecipanti e i rispettivi oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali;
- la rotonda d'intersezione del percorso portante con la strada provinciale n.135 è a carico dei soggetti attuatori della fase A da concordarsi con il competente Ufficio provinciale, quest'ultimo, in accordo con l'Amministrazione comunale, può definire soluzioni alternative (rallentamento della velocità del traffico, ecc.). tale onere è stato considerato nella ridistribuzione dell'indice perequativo come maggior onere per la realizzazione della rete infrastrutturale;
- un sistema sostanzialmente diverso da quello qui proposto dell'assetto viario potrà essere accettato, previo assenso dell'Ufficio Tecnico comunale che dovrà prenderlo in carico una volta realizzato, alle seguenti condizioni:
- l'intervento di modifica dovrà utilizzare il sistema "**strada calma**" che comporta l'utilizzo di tutte le tipologie di intervento (singole o combinate tra loro) atte a moderare gli effetti negativi prodotti dal traffico e ridurre la velocità dei veicoli mediante l'introduzione di una particolare geometria stradale e di barriere ed altri ostacoli fisici, **caratterizzati da una progettazione di qualità**, nell'interesse della vivibilità e della sicurezza stradale.

Nella strada calma i pedoni devono fruire di passaggi pedonali ben visibili e più sicuri, privi di barriere architettoniche, esteticamente piacevoli, alberati ed eventualmente attrezzati con panchine ed aree di parcheggio.

In merito alla modifica della geometria stradale per dare attuazione alla strada calma si utilizza, in genere, un sistema a "chicanes" costituito da deflessioni dell'asse stradale a forma di S. Può essere ottenuta tramite allargamenti alternati dei marciapiedi, il posizionamento di isole centrali spartitraffico, oppure attraverso uno sfalsamento dei parcheggi, collocati prima della chicanes su un lato della strada e dopo su quello opposto. Le chicanes sono realizzate per indurre i veicoli a ridurre la velocità, il rallentamento viene determinato sia dalla manovra di correzione di traiettoria imposta al veicolo, sia dalla sensazione di "strada chiusa" che la chicanes dà agli automobilisti. La configurazione geometrica della chicanes deve essere tale da massimizzare il rallentamento dei veicoli, senza però impedire il transito dei mezzi di emergenza, di sgombero neve e di servizio.

- dovrà essere mantenuto l'assetto del tessuto a isolati di non eccessive dimensioni e i percorsi pedonali alberati con andamento perpendicolare alla viabilità carrabile;
- i parcheggi pubblici P1 dovranno essere garantiti nella misura non inferiore a 4 mq ogni 100 mq di ST; se non distribuiti lungo strada, come indicato nelle tavole S, potranno trovare compensazione nelle aree da destinarsi a P2 (attrezzature e spazi collettivi) che comunque dovranno risultare in questo caso sufficientemente distribuite. I parcheggi P1 dovranno essere individuati a livello grafico nelle planimetrie di progetto;

Per quanto riguarda le reti acquedottistiche, la rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche si veda successivo paragrafo 3.8 "Prescrizioni particolari"

3.6.2 Attrezzature e spazi collettivi

Le attrezzature e spazi collettivi per gli insediamenti residenziali dovranno essere realizzati e ceduti in ragione di 25 m^2 per 1 abitante effettivo e potenziale pari a 50 m^2 di ST realizzabile (ottenuta moltiplicando la Superficie territoriale per il nuovo indice perequativo assegnato così ripartite:

a) 4,5 m^2 di aree per l'istruzione dell'obbligo (scuole materne, elementari e medie);

b) 4 m^2 di aree per attrezzature di interesse comune; strutture per i servizi socio-assistenziali di base (asili nido, strutture per gli anziani) e strutture igienico sanitarie (strutture sanitarie territoriali e di prevenzione, presidi di primo intervento); strutture per la pubblica Amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile; strutture per attività culturali, associative e politiche;

c) 12 m^2 spazi aperti (V) attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive di base, fruibili dalla popolazione nel suo complesso ed escluse le fasce di rispetto infrastrutturali, e le aree esposte ad impatti ambientali e/o nocivi per la salute pubblica;

D) 4,5 m^2 di parcheggi pubblici (P2) non al diretto servizio dell'insediamento.

In merito ai punti a) e b) è richiesta, di norma, la semplice cessione delle aree, l'Amministrazione comunale, se lo reputa opportuno, può comunque stabilire che la realizzazione delle opere corrispondenti sia assunta a carico del soggetto proponente per assolvere direttamente agli oneri per le urbanizzazioni secondarie e per altre eventuali condizioni d'obbligo.

Per le superfici non residenziali ammissibili si applicano le seguenti quantità:

- P2 = 40 m^2 ogni 100 m^2 di ST
- V = 60 m^2 ogni 100 m^2 di ST

Le aree per attrezzature collettive individuate nelle tavole S di cui ai punti precedenti possono essere, in fase di PUA, diversamente collocate sulla base di specifiche esigenze progettuali; dovranno comunque essere rispettati criteri di ripartizione funzionale nei confronti della struttura insediativa.
Le aree per attrezzature collettive che risultano in tutto o in parte di quantità maggiore rispetto a quanto qui sopra definito (con particolare riferimento all'area per attrezzature sportive – fase C) dovranno anch'esse essere attrezzate e cedute, con le modalità stabilite in convenzione, in quanto valutate nell'attribuzione dei nuovi indici perequativi.
Le dotazioni di parcheggi privati pertinenziali (Pr1 e Pr2) sono regolate dall'art. 4.4 e 4.5 delle norme del RUE.

3.7 Concorso alla realizzazione di ERS (Edilizia residenziale sociale)

Da cedere le aree o gli alloggi secondo quanto stabilito dalle norme del RUE[17]

3.8 Prescrizioni particolari

a. Prescrizioni geologiche: in sede di PUA dovranno essere effettuati ulteriori approfondimenti geologici e geotecnici che avranno come tema principale la definizione del limite dell'accumulo franoso e della risposta sismica del deposito contrassegnato come B8, anche in relazione delle strutture di progetto. La progettazione degli interventi dovrà essere coerente con le risultanze degli studi e con quanto esposto in "Inquadramento geologico e parere ai sensi dell'art. 5 LR 19/2008" (Delibera della Giunta Provinciale n. 236 del 25.10.2010 relativa alla formulazione delle riserve al primo POC).
b. Prescrizioni relative alla viabilità d'accesso all'Ambito[18]:
   1. A seguito della realizzazione delle opere di urbanizzazione relative alla fase A del Comparto 1, l'Amministrazione pubblica dovrà provvedere alla messa in sicurezza dell'innesto viario tra la S.P. 135 e la S.P. 138 di fondovalle;
   2. I PUA relativi alle fasi B e C del Comparto 1 sono subordinati al miglioramento della viabilità nel tratto a valle verso il Savio della S.P. 135;
c. Prescrizioni relative alla rete acquedottistica: la sostenibilità della rete acquedottistica presente nell'area è limitata al Comparto 1 fase A (119 abitanti insediabili) a condizione che siano realizzate le seguenti opere di adeguamento e potenziamento:
   1. Realizzazione della pressurizzazione con accumulo alla quota più bassa del "Piano" (si veda elaborato S3) che spinga verso il serbatoio di San Martino;
   2. Il progetto dovrà comprendere una nuova rete di distribuzione dal suddetto serbatoio di sommità all'area da insediare con indicazione dei dislivelli tra serbatoio e suddetta area. Tale nuova rete di distribuzione dovrà essere interconnessa con la rete esistente nella porzione a monte dell'allaccio alla nuova pressurizzazione;

   Le successive fasi e comparti del POC sono subordinate alla disconnessione della rete di Sarsina dall'acquedotto di Quarto ed al collegamento a nuova condotta di Romagna Acque.
d. Prescrizioni relative alla rete fognante e agli impianti di depurazione: per quanto riguarda gli scarichi delle acque reflue urbane l'area non è servita da rete fognaria e depurativa pertanto dovrà dotarsi, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente, di idonei sistemi di depurazione a trattamento unico prima dello scarico finale dando così luogo ad un nuovo nucleo isolato di consistenza compresa fra 200 e 2.000 abitanti equivalenti[19]. Nella tavola S1 del POC è individuata l'apposita area di circa 5.000 m^2, da cedere all'Amministrazione comunale, per la collocazione di tali impianti la cui realizzazione, considerata la notevole dimensione dell'Ambito ed in particolare una proiezione temporale spostata notevolmente in avanti per l'attuazione dei Comparti 2 e 3, sarà a carico dei soggetti attuatori dei diversi Comparti. Una diversa collocazione dell'area, per motivi di efficienza complessiva, potrà essere valutata in sede di PUA.
e. Prescrizioni relative alla rete di canalizzazione delle acque meteoriche: Il recupero acque piovane è obbligatorio per tutti gli edifici che saranno realizzati.

3.9 Attuazione

Mediante PUA sulla base dei diversi comparti e fasi d'attuazione.

Gli interventi relativi al Comparto 1 fase A si attuano previa approvazione di uno o due PUA (primo e secondo stralcio).

Eventuali lievi variazioni della perimetrazione del Comparti potranno essere effettuate in sede di approvazione dei PUA secondo quanto stabilito all'art. 3.24 commi 5 e 6 delle Norme del PSC.

[17] Art. 4.11 Concorso alla realizzazione di ERS
[18] Prescrizioni della Scheda n.8 dell'Elaborato del PSC "Schede d'Ambito"
[19] La potenzialità insediativa dell'intero ambito è stimata in 455 abitanti insediabili

Nel caso in cui si proceda con una attuazione a stralci i soggetti proprietari interessati possono presentare una proposta di PUA che riguardi la suddetta porzione. Il Comune invita i proprietari delle aree non interessate dallo stralcio funzionale a presentare proposta di PUA congiunta. In caso d'inerzia da parte di questi ultimi, il Comune verifica la congruità dello stralcio funzionale proposto rispetto all'intervento complessivo, inteso come salvaguardia dei diritti edificatori delle proprietà non partecipanti e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali ed approva lo stralcio attuativo nel modo seguente:

a) con delibera Comunale nell'ambito dell'approvazione del PUA nel caso in cui lo stralcio sia funzionale e coerente all'assetto definito negli elaborati S;

b) con Variante specifica al POC, qualora ammissibile, nel caso in cui lo stralcio comporti modifiche essenziali all'assetto definito negli elaborati S.

TITOLO 3 NORME

Art. 1 Oggetto del Piano Operativo Comunale

1. Il POC, redatto ai sensi dell'art. 30 della L.R. 20/2000, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni.

2. E' predisposto in conformità alle previsioni del PSC vigente e recepisce le definizioni tecniche uniformi (DTU) di cui alla Delibera di Giunta Regionale n.922 del 28.06.2017 (Atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia ai sensi degli artt. 2bis e 12 della LR 15/2013) nelle more dell'adeguamento del RUE.

Art. 2 Elaborati costitutivi

1. Il presente POC è costituito:
    1. dal presente **elaborato A** articolato in:
        a. Documento programmatico per la qualità urbana
        b. Interventi del secondo POC con Schede d'intervento e Tavola dei vincoli
        c. Norme
        d. Scheda dei vincoli
    2. dalle **tavole D** relative alle Dotazioni di qualità urbana (scala 1:2.000) con individuazione degli interventi:
        1. Tavola D1 – Sarsina;
        2. Tavola D2 – Ranchio e Pieve di Rivoschio;
        3. Tavola D3 – Quarto, Pian dei Lupini, Casette di Campagna, Vossloh;
        4. Tavola D4 – Sorbano, Turrito, Valbiano;
    3. dalle **tavole S** relative alle Schede di assetto urbanistico dell'Ambito A12-8 Il Piano (scala 1:2.000 e 5.000):
        1. Tavola S.1 – Ambito A12.8 Il Piano. Assetto insediativo complessivo e comparti d'attuazione;
        2. Tavola S.2 – Ambito A12.8 Il Piano. Il sistema del verde;
        3. Tavola S.3 – Ambito A12.8 Il Piano. Confronto con CTR e con Catasto, prescrizioni per l'attuazione degli interventi;
    4. dall'elaborato **B**: Vas/Valsat, Rapporto ambientale preliminare;
    5. dall'elaborato **C**: Aree per dotazioni territoriali soggette a vincolo preordinato all'esproprio e relative norme
    6. dall'elaborato **D**: Proposta di convenzione
    7. dall'elaborato **E**: Relazione geologica

Art. 3 Rapporti con gli strumenti di programmazione comunali

1. Il POC si coordina con il bilancio pluriennale comunale ed ha il valore e gli effetti del programma pluriennale di attuazione, di cui all'art. 13 della Legge 28 gennaio 1977, n. 10. Esso costituisce strumento di indirizzo e coordinamento per il programma triennale delle opere pubbliche e per gli altri strumenti comunali settoriali, previsti da leggi statali e regionali.

Art. 4 Modalità d'attuazione degli interventi inseriti nel POC

1. Gli interventi sono disciplinati nelle Schede d'Intervento e subordinati alle relative prescrizioni, nella Tabella n.1 sono elencate le aree e le modalità d'attuazione.

Tabella n.1

Area/Ambito	*Scheda d'intervento*	*Modalità d'attuazione*
Turrito	Scheda intervento n.1	Pdc convenzionato
Calbano	Scheda intervento n. 2	Pdc convenzionato
Ranchio	Scheda intervento n. 3	Pdc convenzionato
Ranchio	Scheda intervento n. 4	Pdc convenzionato
Ranchio	Scheda intervento n. 5	Pdc
Calbano	Scheda intervento n. 6	Pdc convenzionato
Turrito	Scheda intervento n. 7	Pdc convenzionato
Sorbano	Scheda intervento n. 8	Come da disposizioni vigenti[20] (SCIA)
A12-8 Il Piano	Scheda intervento n. 9 Ambito A12.8 Il Piano e tavole S01, S02 e S03	PUA

2. Lo schema grafico progettuale inserito nelle Schede d'intervento del presente elaborato e nelle tavole S costituisce riferimento per l'attuazione degli interventi, eventuali modifiche potranno essere attuate per migliorare la qualità dell'insediamento in merito all'efficienza del sistema delle dotazioni territoriali, dell'accessibilità e comunque nel maggior interesse pubblico.

3. Entro il termine di validità del presente POC, ai sensi del comma 1 dell'art. 30 della LR 20/2000, cessano di avere efficacia le previsioni del POC non attuate:
    a) nel caso di intervento indiretto, non sia stato adottato o presentato il PUA;
    b) nel caso di intervento diretto, non sia stata presentata la segnalazione certificata di inizio attività ovvero non sia stata presentata domanda per il rilascio del permesso di costruire e firmata la relativa convenzione.

Art. 5 Dotazioni territoriali

1. Gli interventi inseriti nel POC concorrono alla realizzazione delle dotazioni territoriali per il mantenimento e miglioramento del livello prestazionale assegnato al Comune di Sarsina dal PTCP e del rispetto delle quote minime di dotazione per abitante come definite dall'art. 3.41 del PSC.

2. Nel caso di monetizzazione, ove previsto dalle Schede d'intervento, le risorse finanziarie in tal modo acquisite dovranno essere iscritte in appositi capitoli di bilancio riservati alla costituzione e al mantenimento delle dotazioni territoriali.

3. Gli interventi di nuova costruzione inseriti nel POC concorrono alla realizzazione dell'edilizia sociale (ERS) ai sensi degli artt. A-6 bis e A-6ter dell'Allegato alla LR 20/2000, le risorse derivanti

[20] Trattasi unicamente di cambio d'uso e intervento di ristrutturazione edilizia

da eventuali monetizzazioni dovranno essere interamente destinate a finanziare la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.

Art. 5 Abrogazione e sostituzione di precedenti disposizioni

1. Sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che risultino incompatibili con il presente POC.

2. Cessano di avere efficacia le previsioni residenziali e produttive del PRG previgente confermate dal PSC ed individuate:
   - nelle tavole C del PSC e disciplinate agli articoli 3.14 e 5.1 delle norme dl PSC;
   - nelle tavole F e FV del RUE e disciplinate nell'Allegato 3 delle Norme del RUE, Parte II, art. 2.2 "Interventi urbanistici e/o edilizi non attuati".

   Le previsioni per dotazioni di cui all'art. 2.3 "Dotazioni territoriali da realizzare", del citato Allegato 3 vengono invece confermate ed assoggettate a nuova disciplina specificata nell' elaborato C del POC.
   Per gli interventi urbanistici e/o edilizi in corso d'attuazione di cui all' art. 2.4, Parte II, dell'Allegato 3 delle Norme del RUE, resta in vigore la disciplina particolareggiata ed i contenuti convenzionali in essere secondo quanto disposto dall'art. 3.17 delle norme del RUE.

3. Gli ambiti per nuovi insediamenti di cui alla successiva Tabella 2 ed individuati:
   - nelle tavole A e C del PSC e nell'elaborato "Schede d'Ambito";
   - nelle tavole F, FV e GS del Rue;

   diminuiscono la propria capacità insediativa, ai sensi del comma 3 dell'art. 3.3 del PSC, per consentirne il trasferimento delle quantità edificatorie nelle nuove aree individuate dal POC:

Tabella 2 – nuovi indici perequativi Ambiti del PSC

Ambito	*STER*	*Nuovo IT m^2/m^2*	*Nuova ST m^2*
A12.2 Calbano	59.535,00	0,035	2.089,67
A12.3 Sorbano	31.729,00	0,046	1.484,91
A12.4 Ranchio	84.419,00	0,023	1.975,39
A13.5 Valbiano	106.251,00	0,185	19.690,00

TITOLO 4 SCHEDA DEI VINCOLI

Nelle more dell'emanazione, da parte della Regione Emilia Romagna, di apposito atto d'indirizzo come previsto dall' art. 19, comma 3 sexties della LR 20/2000, è stata effettuata una prima ricognizione dei vincoli gravanti sul territorio con riferimento agli ambiti di competenza del POC.
Per ogni area di trasformazione sono stati riportati gli stralci cartografici relativi ai vincoli, mentre nella Scheda di seguito riportata sono elencati gli strumenti di pianificazione, le leggi ovvero gli atti amministrativi da cui derivano tali vincoli.

DENOMINAZIONE VINCOLO	STRUMENTO URBANISTICO/ LEGGE / ATTO AMMINISTRATIVO
Infrastrutturali	
Fasce di rispetto stradali	DPR 495/1992
Fasce di rispetto rete elettrica	DPCM 8 luglio 2003
Fasce di rispetto rete gas	Definite dall'Ente gestore
Fasce di rispetto depuratori	DCM 04/01/1977
Fasce di rispetto cimiteriale	Lr 19/2004
Fasce di rispetto Antenne Radio TV esistenti	Lr 30/2000, DGR 978/2010 e PPLER

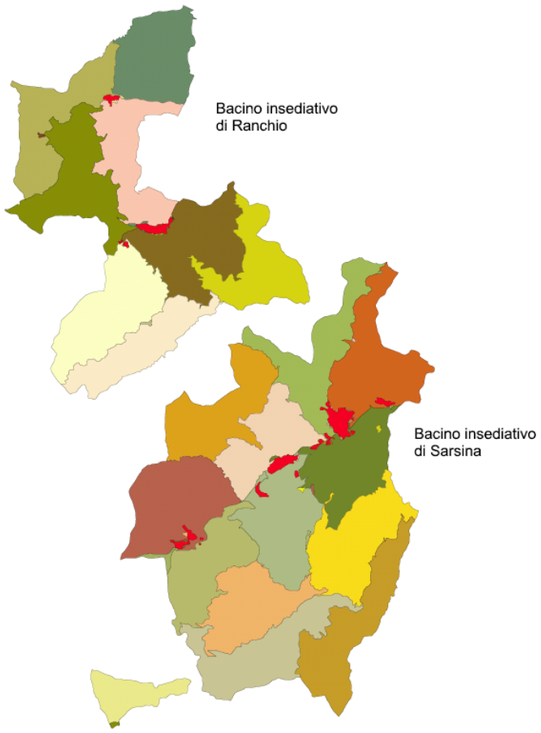
Integrità fisica del territorio	
Calanchi e aree calanchive	PTCP artt. 20A e 41 – PSC art. 2.7
Aree interessate da dissesti (frane attive, frane quiescenti)	PTCP art. 26 – PSC art. 2.15
Zone ed elementi interessati da potenziale instabilità (coltri di depositi di versanti, conoidi di deiezioni attivi)	PTCP art. 27 – PSC art. 2.16

Aree a rischio fisico insediativo	Piano stralcio per il rischio idrogeologico
Aree a rischio di frana molto elevato R4	art. 12
Aree a rischio di frana elevato R3	art. 12
Aree a rischio di frana medio R2	art. 12
Aree a rischio di frana moderato R1	art. 12
Aree ad elevata probabilità di esondazione	art. 3
Aree a moderata probabilità di esondazione	art. 4
Perimetrazioni contenute nei Piani straordinari di cui alla L 267/98 modificata ed integrata dalla L. 226/199 – Capoluogo Pescaglia e Rio Crocetta	art. 12 bis

Ambientali	
Sistema forestale e boschivo	PSC art. 2.2
Zone ricomprese entro il limite morfologico e zone di tutela del paesaggio fluviale	PSC art. 2.4
Aree soggette al rilascio di autorizzazione paesaggistica	all'art. 146 del D.Lgs. 42/2004

APPENDICE A – CALCOLO DELLE ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI ESISTENTI

IL TERRITORIO COMUNALE E LE SEZIONI DI CENSIMENTO ISTAT



Calcolo delle dotazioni esistenti

Bacino insediativo di Sarsina - Zona Sarsina e Calbano

TIPO DI DOTAZIONE	CODICE DOTAZIONE	SUPERFICIE	LOCALITA'
palestra	istruzione dell'obbligo	2462,626	Sarsina-Calbano
scuola_media	istruzione dell'obbligo	2579,505	Sarsina-Calbano
scuola_materna	istruzione dell'obbligo	1499,705	Sarsina-Calbano
scuola_elementare	istruzione dell'obbligo	2910,068	Sarsina-Calbano
scuola_materna	istruzione dell'obbligo	2801,802	Sarsina-Calbano
scuola_superiore	istruzione dell'obbligo	360,714	Sarsina-Calbano
scuola_superiore	istruzione dell'obbligo	2259,548	Sarsina-Calbano
	TOTALE	**14.873,968**	

RSA_consultorio_pediatrico	interesse comune	2295,457	Sarsina-Calbano
cimitero	interesse comune	0,00	Sarsina-Calbano
municipio	interesse comune	465,001	Sarsina-Calbano
carabinieri	interesse comune	527,560	Sarsina-Calbano
municipio	interesse comune	598,378	Sarsina-Calbano
museo_nazionale	interesse comune	895,996	Sarsina-Calbano
area_archeologica	interesse comune	419,478	Sarsina-Calbano
area_archeologica	interesse comune	144,864	Sarsina-Calbano
centro_culturale	interesse comune	936,585	Sarsina-Calbano
cinema	interesse comune	631,002	Sarsina-Calbano
museo arte sacra	interesse comune	1082,296	Sarsina-Calbano
teatro arena plautina	interesse comune	7023,600	Sarsina-Calbano
sala mostre	interesse comune	263,428	Sarsina-Calbano
chiesa	interesse comune	245,301	Sarsina-Calbano
chiesa	interesse comune	260,595	Sarsina-Calbano
cattedrale	interesse comune	766,324	Sarsina-Calbano
chiesa	interesse comune	502,935	Sarsina-Calbano
chiesa	interesse comune	113,726	Sarsina-Calbano
	TOTALE	**17.172,526**	

parch_esistenti_11	Parcheggi pubblici	378,462	Sarsina-Calbano
parch_esistenti_17	Parcheggi pubblici	50,325	Sarsina-Calbano
parch_esistenti_06	Parcheggi pubblici	57,370	Sarsina-Calbano
parch_esistenti_15 pt	Parcheggi pubblici	1314,814	Sarsina-Calbano
parch_esistenti_15 p1	Parcheggi pubblici	1314,814	Sarsina-Calbano
parch_esistenti_19	Parcheggi pubblici	98,740	Sarsina-Calbano
parch_esistenti_07	Parcheggi pubblici	501,005	Sarsina-Calbano
parch_esistenti_20	Parcheggi pubblici	290,417	Sarsina-Calbano
parch_esistenti_04	Parcheggi pubblici	1797,254	Sarsina-Calbano
parch_esistenti_01	Parcheggi pubblici	530,267	Sarsina-Calbano
parch_esistenti_10	Parcheggi pubblici	801,959	Sarsina-Calbano
parch_esistenti_02	Parcheggi pubblici	300,819	Sarsina-Calbano
parch_esistenti_03	Parcheggi pubblici	149,630	Sarsina-Calbano
parch_esistenti_05	Parcheggi pubblici	145,009	Sarsina-Calbano
parch_esistenti_08	Parcheggi pubblici	184,797	Sarsina-Calbano
parch_esistenti_09	Parcheggi pubblici	45,060	Sarsina-Calbano
parch_esistenti_12	Parcheggi pubblici	341,816	Sarsina-Calbano
parch_esistenti_13	Parcheggi pubblici	135,516	Sarsina-Calbano
parch_esistenti_14	Parcheggi pubblici	432,147	Sarsina-Calbano
parch_esistenti_16	Parcheggi pubblici	2780,441	Sarsina-Calbano
parch_esistenti_18	Parcheggi pubblici	147,026	Sarsina-Calbano
	TOTALE	**11.797,688**	

verde_pubb_esistente_01	Verde pubblico attr.	1105,062	Sarsina-Calbano
verde_pubb_esistente_12	Verde pubblico attr.	753,700	Sarsina-Calbano
verde_pubb_esistente_11	Verde pubblico attr.	444,881	Sarsina-Calbano
verde_pubb_esistente_10	Verde pubblico attr.	815,583	Sarsina-Calbano
verde_pubb_esistente_09	Verde pubblico attr.	2358,600	Sarsina-Calbano
verde_pubb_esistente_08	Verde pubblico attr.	2645,535	Sarsina-Calbano
verde_pubb_esistente_05	Verde pubblico attr.	17117,846	Sarsina-Calbano
verde_pubb_esistente_04	Verde pubblico attr.	1643,117	Sarsina-Calbano
verde_pubb_esistente_13	Verde pubblico attr.	574,988	Sarsina-Calbano
verde_pubb_esistente_14	Verde pubblico attr.	9430,269	Sarsina-Calbano
verde_pubb_esistente_15	Verde pubblico attr.	462,084	Sarsina-Calbano
verde_pubb_esistente_02	Verde pubblico attr.	1264,916	Sarsina-Calbano
verde_pubb_esistente_06	Verde pubblico attr.	398,998	Sarsina-Calbano
verde_pubb_esistente_07	Verde pubblico attr.	37,698	Sarsina-Calbano
verde_pubb_esistente_03	Verde pubblico attr.	1824,533	Sarsina-Calbano
verde_pubb_esistente_16_marmitte	Verde pubblico attr.	12586,784	Sarsina-Calbano
verde_pubb_esistente_18_arena_plaut	Verde pubblico attr.	12802,145	Sarsina-Calbano
verde_pubb_esistente_17	Verde pubblico attr.	723,581	Sarsina-Calbano
	TOTALE	**66.990,320**	
	TOTALE Sarsina e Calbano	**110.834,502**	

Bacino insediativo di Sarsina - Zona Sorbano

TIPO DI DOTAZIONE	CODICE DOTAZIONE	SUPERFICIE	LOCALITA'
sala_polivalente	interesse comune	436,56	Sorbano
chiesa	interesse comune	186,33	Sorbano
	TOTALE	622,89	
parch_pubb_esistenti	Parcheggi pubblici	597,12	Sorbano
parch_pubb_esistenti	Parcheggi pubblici	542,83	Sorbano
parch_pubb_esistenti	Parcheggi pubblici	276,37	Sorbano
	TOTALE	1.416,32	
verde_esistente	verde pubblico attr.	2485,29	Sorbano
	TOTALE	2.485,29	
	TOTALE Sorbano	**4.524,50**	

Bacino insediativo di Sarsina - Zona Turrito

TIPO DI DOTAZIONE	CODICE DOTAZIONE	SUPERFICIE	LOCALITA'
chiesa	interesse comune	378,19	Turrito
	TOTALE	378,19	
parch_pubb_esistenti	Parcheggi pubblici	600,74	Turrito
parch_pubb_esistenti	Parcheggi pubblici	678,39	Turrito
	TOTALE	1.279,13	
verde_esistente	verde pubblico attr.	2.666,18	Turrito
	TOTALE	2.666,18	
	TOTALE Turrito	**4.323,50**	

Bacino insediativo di Sarsina - Zona Quarto

TIPO DI DOTAZIONE	CODICE DOTAZIONE	SUPERFICIE	LOCALITA'
scuola_materna_elementare	istruzione dell'obbligo	1443,78	Quarto
	TOTALE	1.443,78	
cimitero	interesse comune	0,00	Quarto
pro_loco	interesse comune	180,44	Quarto
chiesa	interesse comune	297,11	Quarto
chiesa area	interesse comune	1898,90	Quarto
	TOTALE	2.376,450	
verde_pubb_esistente	verde pubblico attr.	1357,42	Quarto
verde_pubb_esistente	verde pubblico attr.	8592,45	Quarto
verde_pubb_esistente	verde pubblico attr.	1158,39	Quarto
	TOTALE	11.108,26	
	TOTALE Quarto	**14.928,49**	

Bacino insediativo di Ranchio - Zona Ranchio e Poggio

TIPO DI DOTAZIONE	CODICE DOTAZIONE	SUPERFICIE	LOCALITA'
scuola_materna_elementare	istruzione dell'obbligo	2301,65	Ranchio-Poggio
scuola_media	istruzione dell'obbligo	3814,51	Ranchio-Poggio
	TOTALE	6.116,16	
cimitero	interesse comune, ecc.	0,00	Ranchio-Poggio
pubblica_amministrazione	interesse comune, ecc.	1311,81	Ranchio-Poggio
sala_polivalente	interesse comune, ecc.	525,25	Ranchio-Poggio
chiesa	interesse comune, ecc.	279,78	Ranchio-Poggio
	TOTALE	2.116,84	
parch_esistenti	Parcheggi pubblici	245,86	Ranchio-Poggio
parch_esistenti	Parcheggi pubblici	249,94	Ranchio-Poggio
parch_esistenti	Parcheggi pubblici	266,18	Ranchio-Poggio
parch_esistenti	Parcheggi pubblici	274,55	Ranchio-Poggio
parch_esistenti	Parcheggi pubblici	280,20	Rancho-Poggio
parch_esistenti	Parcheggi pubblici	349,40	Ranchio-Poggio
parch_esistenti (zona cimitero)	Parcheggi pubblici	366,00	Ranchio-Poggio
parch_esistenti	Parcheggi pubblici	628,92	Ranchio-Poggio
parch_esistenti	Parcheggi pubblici	706,99	Ranchio-Poggio
parch_esistenti	Parcheggi pubblici	743,61	Ranchio-Poggio
parch_esistenti	Parcheggi pubblici	834,48	Ranchio-Poggio
parch_esistenti	Parcheggi pubblici	1821,85	Ranchio-Poggio
	TOTALE	6.767,98	
verde_pubb_esistente	Verde pubblico attr.	551,15	Ranchio-Poggio
verde_pubb_esistente	Verde pubblico attr.	2529,65	Ranchio-Poggio
verde_pubb_esistente	Verde pubblico attr.	3875,83	Ranchio-Poggio
	TOTALE	6.956,63	
	TOTALE Ranchio Poggio	**21.957,615**	

Bacino insediativo di Ranchio - Zona Pieve di Rivoschio

TIPO DI DOTAZIONE	CODICE DOTAZIONE	SUPERFICIE	LOCALITA'
cimitero	interesse comune, ecc	0,00	Pieve di Rivoschio
ass_culturale	interesse comune, ecc	418,43	Pieve di Rivoschio
ass_culturale	interesse comune, ecc	2134,15	Pieve di Rivoschio
chiesa	interesse comune, ecc	2401,02	Pieve di Rivoschio
chiesa	interesse comune, ecc	886,06	Pieve di Rivoschio
	TOTALE	5.839,66	
parch_esistenti	Parcheggi pubblici	338,35	Pieve di Rivoschio
parch esistenti	Parcheggi pubblici	97,42	Pieve di Rivoschio
	TOTALE	435,77	
verde_pubb_esistente	Verde pubblico attr.	953,81	Pieve i Rivoschio
verde_pubb_esistente	Verde pubblico attr.	10113,21	Pieve di Rivoschio
	TOTALE	11.067,02	
	TOTALE P. Rivoschio	**17.342,45**	

Riepilogo delle **dotazioni esistenti**:

Bacino insediativi	**dotazione a)** istruzione dell' obbligo	**dotazione b)** interesse comune	**dotazione c)** verde pubblic. attrezzato	**dotazione d)** parcheggi pubblici	**TOTALE**
	mq	mq	mq	mq	mq
Bacino insediativo Sarsina	16.318	20.550	83.249	14.493	**134.610**
Bacino insediativo Ranchio	6.116	8.006	18.024	7.203	**39.349**
Totale	**22.434**	**28.556**	**101.273**	**21.696**	**173.959**

APPENDICE B - CRITERI UTILIZZATI PER LA DIFFERENZIAZIONE DELL'INDICE PEREQUATIVO NELL'AMBITO A12.8 IL PIANO

Per la differenziazione dell'indice perequativo è stata operata : 1) una prima stima dell'incidenza delle opere per le infrastrutture per l'urbanizzazione (escluso impianto depurativo e collettore di scarico al fiume) relative ad **ogni** specifico comparto e/o fase **ritenendo tali opere funzionali e necessarie al funzionamento dell'intero ambito**. Nella stima si è considerata la realizzazione di tali infrastrutture **a carico dei proprietari dei lotti compresi nei diversi comparti e/o fasi**, dando così luogo ai maggiori o minori oneri, con le specifiche riportate qui di seguito.

Si precisa che l'intero ambito dà luogo alla formazione di un nuovo agglomerato di consistenza fra 200 e 2000 abitanti equivalenti il cui impianto depurativo potrà essere realizzato **in una** o più **fasi** (ognuna con le caratteristiche richieste dalla normativa di settore) di cui la prima fase, corrispondente al presente POC (Comparto 1 fase A) sarà dimensionata sui relativi AE (119 abitanti insediabili), le successive fasi saranno da attuarsi invece con i successivi PUA. Tale scelta si basa in particolare sulla notevole dimensione dell'ambito, le diverse configurazioni morfologiche, ma soprattutto da una proiezione temporale spostata abbondantemente in avanti in particolare per l'attuazione dei Comparti 2 e 3.

1) Stima

Trattandosi di un'area di notevolissime dimensioni caratterizzata da tipologie insediative non intensive, da interventi di mitigazione degli impatti (viali alberati, percorsi pedonali alberati, ecc.) e da notevoli attrezzature pubbliche (il tutto corrispondente a notevoli costi di infrastrutrazione) è evidente che il valore del terreno non infrastrutturato ne risulti fortemente condizionato (al ribasso) al fine di conservare valori economici finali di ST confrontabili con quelli di mercato.
La stima è stata fatta indirizzando il risultato finale ad un valore economico d'incidenza mq ST (valore terreno più oneri di infrastrutturazione) riferito al mercato locale.

A carico del Comparto 1 fase A (tessuto edilizio con prevalenza di tipi mono - bifamiliari) sono stati considerati gli oneri relativi alla realizzazione delle relative infrastrutture.
La superficie di riferimento del Comparto 1 fase A è stata stimata in mq 77.876.
La superficie per le relative infrastrutture è stata stimata complessivamente in mq 16.538.
La potenzialità edificatoria ammessa, a seguito della valutazione degli oneri insediativi, è di ST mq 5.970,07 con nuovo indice perequativo pari a 0,0767 mq/mq (invece di mq 5.245,50 con indice 0.05)

A carico del Comparto 1 fase B (con prevalenza di tipi mono - bifamiliari) sono stati considerati gli oneri relativi alla realizzazione delle relative infrastrutture è alla cessione al Comune del Lotto per edilizia residenziale sociale e attrezzature pubbliche di mq 12.080 circa (si veda tav S.01 fase B). Quest'ultimo potrà essere utilizzato per la potenzialità edificatoria della fase B; in fase di rilascio del PUA l'Amministrazione comunale potrà acquisirlo gratuitamente (o a valore simbolico) come lotto a potenzialità zero da utilizzarsi unicamente da parte dell'Ente per ERS o attrezzature pubbliche (dotazioni territoriali) ed eventualmente concesso in diritto di superficie.
La superficie di riferimento del Comparto 1 fase B è stata stimata in mq 27.034.
La superficie per le relative infrastrutture, a cui è stata aggiunta, mediante comparazione e assimilazione, la cessione gratuita del Lotto per edilizia residenziale pubblica e attrezzature pubbliche, è stata stimata complessivamente in mq 3.368.
La potenzialità edificatoria ammessa, a seguito della valutazione degli oneri insediativi, è di ST mq 1.351,60 con nuovo indice perequativo pari a 0,05 mq/mq (medesimo indice di PSC)

A carico del Comparto 1 fase C (tessuto edilizio con tipi plurifamiliari) sono stati considerati gli oneri relativi alla realizzazione delle infrastrutture è alla realizzazione e cessione al Comune del Verde pubblico attrezzato – attrezzature sportive di circa mq 20.717 (si veda tav. S.01 fase C).
La superficie di riferimento del Comparto 1 fase C è stata stimata in mq 73.840.
La superficie per le relative infrastrutture, a cui è stato aggiunta, mediante comparazione e assimilazione, la realizzazione e cessione al Comune del Verde pubblico attrezzato – attrezzature sportive, è stata stimata complessivamente in mq 12.128.
La potenzialità edificatoria ammessa, a seguito della valutazione degli oneri insediativi, è di ST mq 4.581,39 con nuovo indice perequativo pari a 0,062 mq/mq (invece di mq 3.692,00 con indice 0.05)

A carico del Comparto 2 (tessuto edilizio con tipi prevalentemente plurifamiliari) sono stati considerati gli oneri relativi alla realizzazione delle infrastrutture.
Occorre precisare che questo comparto è quello con maggiori oneri insediativi e che a seguito della compensazione risulta con l'indice perequativo più alto dell'ambito.
La superficie di riferimento del Comparto 2 è stata stimata in mq 96.944.
La superficie per le relative infrastrutture è stata stimata complessivamente in mq 23.483.
La potenzialità edificatoria ammessa, a seguito della valutazione degli oneri insediativi, è di ST mq 8.311,48 con nuovo indice perequativo pari a 0,0858 mq/mq (invece di mq 4.847,00 con indice 0.05)

A carico del Comparto 3 (tessuto edilizio con tipi mono – bifamilari) è stata stimata una quota forfetaria di oneri per rendere minimamente accessibile una parte del comparto. Pertanto avendo una quota di oneri bassa a proprio carico è risultato quello con l'indice perequativo maggiormente ridotto. La potenzialità edificatoria perequativa di questa parte di ambito potrà essere ceduta e trasferita interamente alle altre parti dell'ambito. E' salvaguardata comunque l'eventuale possibilità di insediare in quest'area della propria potenzialità edificatoria.
La superficie di riferimento del Comparto 3 è stata stimata in mq 181.920.
La superficie per le relative infrastrutture è stata stimata complessivamente in mq 1.500.
La potenzialità edificatoria ammessa, a seguito della valutazione degli oneri insediativi, è di Sul mq **2.666,16** con nuovo indice perequativo pari a **0,0147** mq/mq (invece di mq 9.096 con indice 0.05)