



# COMUNE di SARSINA

PROVINCIA DI FORLÌ - CESENA

Adottato con Del. C.C. n.            del  
Riserve con Del. G.P. n.           del  
Approvato con Del. C.C. n.        del

## PIANO OPERATIVO COMUNALE

art.lo 30 della L.R. 20/2000 e s.m.i.

## RELAZIONE

Il Sindaco  
prof. L. Cappelli

l'Assessore  
M. Moretti

Il Progettista  
arch. C. Lazzari

Il Dirigente  
ing. M. Fabbretti

ELABORATO

**1**

## **1 Premessa**

Il presente POC è predisposto in conformità alle previsioni del PSC ed in particolare:

- prevede di dare avvio alla previsione insediativa dell'Ambito per nuovi insediamenti A12-8 Il Piano di cui all'elaborato B.2 Schede d'Ambito del PSC; trattandosi di un ambito di elevata superficie se ne prevede l'attuazione per comparti secondo quanto disposto all'art. 3.24 delle Norme del PSC;
- individua le dotazioni territoriali esistenti (già disciplinate dal RUE) e di nuova previsione, verifica il livello prestazionale assegnato al Comune di Sarsina dal PTCP (Allegato Quadro conoscitivo C.1.1) e il rispetto delle quote minime di dotazione per abitante così come stabilite dall'art. 3.41 del PSC;
- localizza le opere e i servizi pubblici contenuti nel Piano triennale delle opere pubbliche di cui costituisce strumento di indirizzo e coordinamento ;

## **2 L' Ambito per nuovi insediamenti A12-8 Il Piano**

La scelta di dare avvio all' Ambito A12-8 nasce da un'esigenza maturata in questi ultimi anni che ha visto l'elaborazione e l'approvazione del PSC e del RUE. In particolare quest'ultimo ha confermato come la capacità insediativa residua degli Ambiti consolidati del capoluogo e dei centri minori lungo la valle del Savio risulti ormai in fase di esaurimento e così anche le previsioni insediative del previgente PRG, confermate dal PSC, risultano in massima parte attuate o in fase di ultimazione. Tale carenza ha dato luogo, in questi ultimi anni, a fenomeni di allontanamento verso i comuni confinanti che hanno larga disponibilità di aree edificabili (S. Agata Feltria).

Le motivazioni che hanno portato alla scelta di questo particolare ambito di trasformazione 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 in diversi incontri pubblici (30 maggio e 11 luglio 2007) 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 attrarre anche quote di domanda provenienti dalla pianura (piccoli edifici plurifamiliari);
  - rispondere al bisogno sociale di abitazioni mediante edilizia residenziale pubblica;.

- 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 così 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 Turrigo*

## **2.1 Il progetto di massima dell'assetto complessivo dell'ambito A12-8 il Piano**

### *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.

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 Turrigo (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.) di Sul massima **mq 2.000**. 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.



*Il Castello di Casalecchio (a sx foto storica)*



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 (Palazzo Baronale) e di attrezzature sportive private (campi da tennis) alle quali si è dato continuità con la

localizzazione di un'area di 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.

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 (eventuale potenziamento dei servizi dell'attuale Albergo con centro benessere, ecc.) di Sul massima **mq 1.500**, tale intervento è subordinato ad ulteriori approfondimenti geologici e geotecnici dell'area da effettuarsi in sede di PUA.

L'area al di là 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 eventualmente essere trasferita nelle altre parti meglio insediabili.



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

### 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 particolare 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. Tale tessuto è stato inserito per soddisfare una richiesta insediativa mediata da altro soggetto incaricato di realizzare le opere. Anche il Comparto 2 (altro POC) 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 eccessivamente "intensivo" del tipo plurifamiliare in quanto le fronti continue degli edifici plurifamiliari dovranno risultare di lunghezza massima m. 35,00.



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 degli 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 (m. 5) 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*

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

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

L'ambito è stato suddiviso in tre comparti d'attuazione sulla base dei diversi caratteri clivometrici. naturali, di accessibilità interna e tenendo conto delle necessità determinate dalla carenza di aree edificabili nel territorio comunale e delle opere pubbliche necessarie alla sostenibilità degli interventi in oggetto.

Il presente POC attiva il **Comparto 1** suddiviso in tre fasi d'attuazione (**fasi A, B, C**).

Si è ritenuto importante, in un momento come questo di "crisi planetaria", dare luogo all'attivazione dell'ambito con una prima fase (Comparto 1 fase A) caratterizzata da una struttura proprietaria dei terreni alquanto frazionata, ma con una richiesta manifestata di nuove abitazioni. A tale prima fase vengono attribuite infatti funzioni d'"**innesco**" di un processo che dovrà portare alla successiva realizzazione delle fasi B e C previste dal presente POC e che coinvolgono aree con un limitato numero di proprietà.

La Sul impiegata nel Comparto 1 è pari a mq 11.903,06 superiore ad 1/3 della potenzialità edificatoria complessiva così come richiesto dalle condizioni alle trasformazioni di cui alla Scheda Ambito del PSC.

Considerato il non eccessivo carico urbanistico della fase A (stimato in 124 abitanti insediabili) si è ritenuto di condizionare alla fase temporale dell'attuazione delle successive fasi B e C del Comparto 1 il miglioramento della viabilità nel tratto a valle verso il Savio della S.P. 135 e alla messa in sicurezza dell'innesto viario tra la S.P. 135 e la S.P. 138 di fondovalle così come è stabilito nella Scheda d'ambito del PSC; pertanto l'attuazione del Comparto 1 fasi B e C sarà subordinata al soddisfacimento della suddetta condizione.



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 di cui all' art. 8.1 comma 1 lettera f) delle Norme del RUE, pertanto ai sensi dell'art. 3.3 comma 5 del PSC l'indice perequativo viene così differenziato:

COMPARTO - FASE	mq St	mq SUL realizzabile	Abitanti insediabili	Stima nuovi appartamenti	Nuovo indice pereq
COMPARTO 1 – Fase A	77.876	6.247,07	124	51	0,0803
COMPARTO 1 – Fase B	27.034	1.290,60	26	11	0,0478
COMPARTO 1 – Fase C	73.840	4.365,39	87	36	0,0592
<b>TOTALE 1° POC</b>	<b>178.750</b>	<b>11.903,06</b>	<b>237</b>	<b>98</b>	<b>0,0666</b>
COMPARTO 2	96.944	8.311,48	165	68	0.0858
COMPARTO 3	181.920	2.666,16	53	22	0.0147
<b>Totale successivi POC</b>	<b>278.864</b>	<b>10.977,64</b>	<b>218</b>	<b>90</b>	<b>0.0394</b>
<b>TOTALE AMBITO</b>	<b>457.614</b>	<b>22.880,70</b>	<b>455</b>	<b>188</b>	<b>0.05</b>

*nota: la differenza tra mq 22.932,75 di Sul stabilita dal PSC e mq 22.880,70 di sul (-52,05 mq) è data dal non aver considerato nella superficie complessiva dell'ambito la strada provinciale 135 che lo interseca.*

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.

Gli interventi relativi al Comparto 1 si attuano previa approvazione di uno o più PUA, in quest'ultimo caso sulla base delle tre fasi A, B e C così come perimetrare nelle tavole S; eventuali lievi variazioni delle suddivisioni in comparti e fasi relative all'ambito potranno essere effettuate all'atto di approvazione del PUA secondo quanto stabilito all'art. 3.24 commi 5 e 6 delle Norme del PSC.

Per l'attuazione degli interventi si applicano le norme del RUE per quanto non in contrasto con le norme del presente POC che comunque prevalgono.



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

## **CRITERI UTILIZZATI PER LA DIFFERENZIAZIONE DELL'INDICE PEREQUATIVO**

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.

2) una seconda stima dell'incidenza dell'**impianto di depurazione** con collettore di scarico al fiume relativo agli abitanti equivalenti del comparto 1 fasi A, B, C da realizzarsi **a carico** della Fase A.

Si precisa che l'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 due fasi** (ognuna con le caratteristiche richieste dalla normativa di settore) di cui la prima fase, corrispondente al presente POC (Comparto 1 fasi A, B, C) sarà dimensionata sui relativi AE (circa 50% dell'intero ambito), la seconda fase da attuarsi invece con il/i successivo/i POC (altri Comparti). Tale scelta si basa in particolare sulla notevole dimensione dell'ambito, la diverse configurazioni morfologiche, ma soprattutto da una proiezione temporale spostata abbondantemente in avanti per l'attuazione dei Comparti 2 e 3 (non compresi nel presente POC).

### 1) Prima 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 infrastrutturazione) è evidente che il valore del terreno non infrastrutturato ne risulti fortemente condizionato (al ribasso) al fine di conservare valori economici finali di Sul confrontabili con quelli di mercato.

La stima è stata fatta indirizzando il risultato finale ad un valore economico d'incidenza mq Sul (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 con riferimento al comma 1 dell'art. 8.1 del RUE (escluso depuratore e collettore al fiume).

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 Sul 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 con riferimento al comma 1 dell'art. 8.1 del RUE (escluso depuratore e collettore al fiume) è alla cessione al Comune del *Lotto per edilizia residenziale pubblica 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 ERP 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 stato 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 Sul 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 con riferimento al comma 1 dell'art. 8.1 del RUE (escluso depuratore e collettore al fiume) 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 Sul 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 con riferimento al comma 1 dell'art. 8.1 del RUE (escluso depuratore e collettore al fiume).

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 Sul 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 – bifamiliari) 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 (escluso depuratore e collettore al fiume) 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)



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

## **2) Seconda stima**

Come già specificato questa seconda stima riguarda la ricalibratura dell'indice perequativo delle tre fasi del comparto 1 a favore della fase A che avrà in carico la realizzazione dell'impianto di depurazione con relativo collettore principale di scarico al fiume. Anche in questo caso si è operata una comparazione tra oneri e Sul, i nuovi indici perequativi risultano così articolati:

Fase A - la potenzialità edificatoria ammessa, a seguito della valutazione degli oneri insediativi, è di Sul mq **6.247,07** con nuovo indice perequativo pari a **0,0803** mq/mq (invece di mq mq 5.970,07 con indice 0,0767).

Fase B - la potenzialità edificatoria ammessa, a seguito della valutazione degli oneri insediativi, è di Sul mq **1.290,60** con nuovo indice perequativo paria **0,0478** mq/mq (invece di mq 1.351,60 con indice 0,05 mq/mq)

Fase C - la potenzialità edificatoria ammessa, a seguito della valutazione degli oneri insediativi, è di Sul mq **4.365,39** con nuovo indice perequativo pari a **0,0592** mq/mq (invece di mq 4.581,39 con indice 0,062).



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

## 2.3 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. 8.1 comma 1 delle Norme del RUE;
- attrezzature e spazi collettivi di cui all'art. 8.2 comma 2 delle Norme del RUE.

### 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 dotazione 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 redistribuzione 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 Sul (art. 8.3 comma 5 delle Norme del RUE); 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;

In merito all'impianto di depurazione 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 due fasi (ognuna con le caratteristiche richieste dalla normativa di settore) di cui la prima fase, corrispondente al presente POC (Comparto 1 fasi A, B, C) sarà dimensionata sui relativi AE (circa 50% dell'intero ambito), la seconda fase da attuarsi invece con il/i successivo/i POC (altri Comparti). Tale scelta di frazionare in due parti l'impianto si basa in particolare sulla notevole dimensione dell'ambito, la diverse configurazioni morfologiche e soprattutto da una proiezione temporale spostata abbondantemente in avanti per l'attuazione dei Comparti 2 e 3 (non compresi nel presente POC).

Il Comparto 1 fase A, che darà luogo alla prima attuazione dell'Ambito, avrà in carico la realizzazione dell'impianto di depurazione con relativo collettore principale di scarico al fiume, le cui caratteristiche dovranno essere concordate con gli Enti preposti; tale onere è stato considerato nella attribuzione del nuovo indice perequativo.

#### Attrezzature e spazi collettivi

Le attrezzature e spazi collettivi per gli insediamenti residenziali dovranno essere realizzati e ceduti in ragione mq 25 per 1 abitante effettivo e potenziale pari a 50 mq di Sul realizzabile (ottenuta moltiplicando la Superficie territoriale per il nuovo indice perequativo assegnato alle diverse fasi del Comparto 1) così ripartite:

- 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 (U) 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.

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 gli insediamenti non residenziali si applicano le disposizioni di cui all'art. 8.6 comma 4 delle Norme del RUE.

Le aree per attrezzature collettive individuate nelle tavole S di cui ai punti precedenti possono essere, in fase di PUA, diversamente collocate all'interno del Comparto 1 sulla base di specifiche esigenze progettuali; dovranno comunque essere rispettati criteri di ripartizione funzionale nei confronti della struttura insediativa e nel rispetto, di quanto specificato nelle Norme del RUE per quanto non in contrasto a quanto qui stabilito.

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 (Ppr2) sono regolate dall'art. 8.5 delle norme del RUE.

### **3 Verifica del livello prestazionale assegnato al Comune di Sarsina dal PTCP (Allegato Quadro conoscitivo C.1.1) e del rispetto delle quote minime di dotazione per abitante così come stabilite dall'art. 3.41 del PSC**

#### **Dati demografici**

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**

Abitanti non dimoran. abitual. = **54**

Totale = **3.748**

da dati Istat

Abitanti residenti al 31 dicembre	2003	2004	2005	2006	2007
	3.748	3.744	3.700	3.659	3.682
di cui stranieri	128	142	164	148	191

Non risultano pertanto variazioni significative rispetto a quanto descritto e considerato nel Quadro Conoscitivo del PSC paragrafo “Il Sistema demografico” che presentava una popolazione in leggero decremento nel decennio 1991-2000 (da 3.908 abitanti a 3.765).

Dato significativo è l'aumento della popolazione straniera che nel 1999 risultava di 77 unità e nel 2007 risulta di 191 unità. Nel quinquennio 2003 – 2007 l'aumento degli immigrati è pari al 49%.

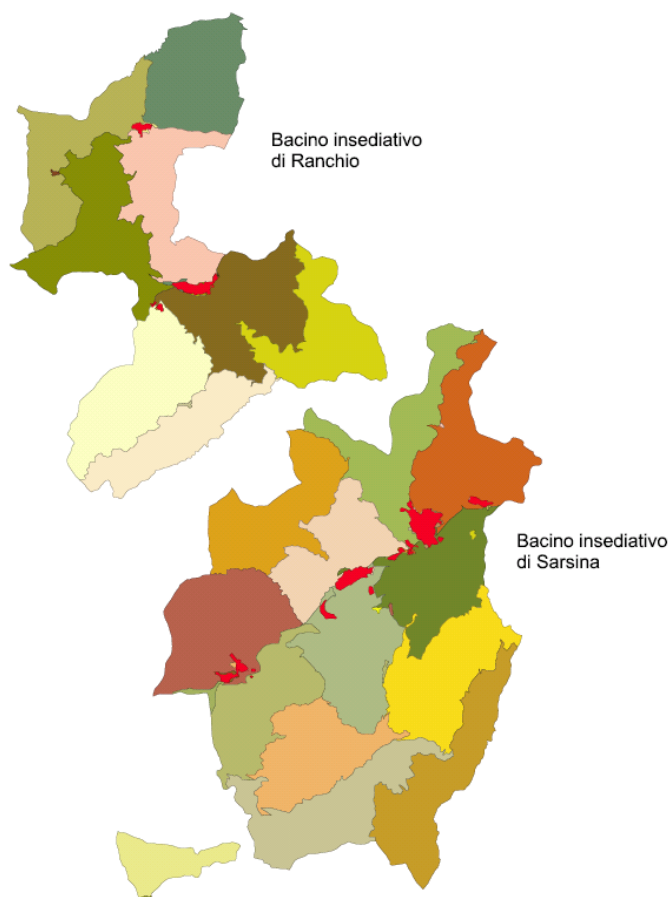
Pertanto a base dei calcoli di verifica è stato utilizzato il dato del censimento 2001 in quanto già disaggregato per sezioni di censimento.

Sono stati presi in considerazione, per il calcolo della popolazione effettiva, la popolazione residente nei due principali bacini d'utenza dei servizi pubblici:

- bacino insediativo di Sarsina
- bacino insediativo di Ranchio

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

#### IL TERRITORIO COMUNALE E LE SEZIONI DI CENSIMENTO ISTAT



### Bacino insediativo di Sarsina

<b>Nucleo</b>	<b>abitanti</b>
Sarsina centro e Calbano	1.734
Sorbano	175
Casette di Campagna	52
Turrito	239
Quarto	151
case sparse	607
<b>Totale</b>	<b>2.807</b>

### Bacino insediativo di Ranchio

<b>Nucleo</b>	<b>abitanti</b>
Ranchio centro e Poggio	369
Rivoschio centro	55
case sparse	310
<b>Totale</b>	<b>734</b>

*nota: è presente una discordanza nei dati Istat disaggregati per sezione di censimento (ab. 3.541) ed il totale (ab. 3.694)*

E' stata fatta pertanto una ripartizione percentuale e comparazione tra la popolazione dei due bacini insediativi rispetto al totale derivato dal censimento 2001 (compreso i non dimoranti abitualmente - tot 3.748) che risulta:

Bacino insediativo	percentuale sul totale	popolazione effettiva
Bacino insediativo Sarsina	circa 80%	2.998
Bacino insediativo Ranchio	circa 20%	750
<b>TOTALE</b>		<b>3.748</b>

Sono stati poi sommati gli abitanti derivati dalle previsioni insediative già previste dal PRG e confermate dal PSC di cui una parte è in fase di ultimazione (PUA in corso) e l'altra parte dovrebbe attuarsi entro i 5 anni di validità del POC anche se ciò risulta alquanto improbabile a causa delle "staticità" di quelle aree che dura più di 15 anni ;

Bacino insediativo	abitanti di previsione	totale pop. effettiva
Bacino insediativo Sarsina	208 (PUA in corso)+89	<b>3.295</b>
Bacino insediativo Ranchio	140	<b>890</b>
<b>TOTALE</b>		<b>4.185</b>

Tale dato di popolazione effettiva (residente + temporanea) verrà utilizzato per il calcolo delle dotazioni minime effettuato sui singoli bacini d'utenza.

*nota: non è stato considerato in numero di abitanti equivalenti attivati dal POC in quanto le dotazioni sono state considerate già soddisfatte all'interno dell'ambito di trasformazione stesso.*

### **Calcolo delle dotazioni esistenti di cui alle tavole D del presente POC**

#### **Bacino insediativo di Sarsina - Zona Sarsina e Calbano**

TIPO DI DOTAZIONE	CODICE DOTAZIONE	SUPERFICI E	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	Calbano
	TOTALE	14.873,968	

rsa_consultorio_pediatico	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	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	Parcheeggi pubblici	2780,441	Sarsina- Calbano
parch_esistenti_18	Parcheeggi 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	
	<b>TOTALE Sorbano</b>	<b>4.524,50</b>	

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	
	<b>TOTALE Turrito</b>	<b>4.323,50</b>	

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	
<b>TOTALE Quarto</b>		<b>14.928,49</b>	

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	Ranchio-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	Parcheeggi 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	
<b>TOTALE Ranchio Poggio</b>		<b>21.957,615</b>	

*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	Parcheeggi pubblici	338,35	Pieve di Rivoschio
parch esistenti	Parcheeggi 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	
<b>TOTALE P. Rivoschio</b>		<b>17.342,45</b>	

**Verifica dell'rispetto delle quote minime di dotazione per abitante**

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:

- 4,5 mq di aree per l'**istruzione dell'obbligo** (scuole materne, elementari e medie);
- 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.

Tali dati quantitativi rapportati al dato abitanti effettivi (Bacino Sarsina n. 3.295 + Bacino Ranchio n. 890 = n. 4.185) dà luogo alle seguenti **quote minime** di dotazione da soddisfare;

Bacino insediativi	dotazione a) 4,5 mq	dotazione b) 4 mq	dotazione c) 12 mq	dotazione d) 4,5mq	totale mq
Bacino insediativo Sarsina	14.828	13.180	39.540	14.828	82.376
Bacino insediativo Ranchio	4.005	3.560	10.680	4.005	22.250
<b>Totale</b>	<b>18.833</b>	<b>16.740</b>	<b>50.220</b>	<b>18.833</b>	<b>104.626</b>

In merito alle **dotazioni esistenti** risulta:

Bacino insediativi	dotazione a) 4,5 mq	dotazione b) 4 mq	dotazione c) 12 mq	dotazione d) 4,5mq	totale 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
<b>Totale</b>	<b>22.434</b>	<b>28.556</b>	<b>101.273</b>	<b>21.696</b>	<b>173.959</b>

Le dotazioni di attrezzature e spazi collettivi risulta soddisfatta sull'intero territorio comunale con **mq 41,53 per abitante**.

Rispetto al bacino insediativo di Sarsina risultano **mq 40,85 per abitante**.

Rispetto al bacino inseditivo di Ranchio risultano **mq 44,21 per abitante**.

Dall'analisi dei dati risulta una leggera carenza di parcheggi pubblici a Sarsina, occorre comunque precisare che:

- nelle valutazioni non sono stati considerati i parcheggi pubblici lungo strada del centro abitato di Sarsina di cui una buona parte risulta essere assimilabile a parcheggi di tipo P1 a diretto servizio dell'insediamento (non conteggiabili)

mentre un'altra notevole parte è da considerarsi di tipo P2 in quanto a pagamento (principali vie del centro storico);

- il centro abitato di Sarsina e Calbano è quello che necessita maggiormente di tale dotazione occorre comunque tenere presente che le aree utilizzabili a tal fine risultano ormai del tutto inesistenti;

Nel programma opere pubbliche 2009 – 2011 (n. 21 – Realizzazione parcheggi) sono previsti nuovi parcheggi in via Cimitero a Sarsina (ultima area disponibile con una certa “facilità”).

Un altro dato che risulta evidente è la quantità notevole di verde pubblico attrezzato, tale dotazione risulta derivare, in particolare, dalla recente realizzazione del Parco delle Marmitte dei Giganti per il quale si è considerato nel presente 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.

Il Parco delle Marmitte dei Giganti, recentemente ultimato, il completamento della Cittadella del Teatro a Calbano (n. 32 Programma O.P.), la programmata Valorizzazione ambientale, storico culturale dell'area Sic di Careste con il recupero del rudere dell' Abbazia di S. Salvatore in Summano (n. 20 Programma O.P.), il mantenimento delle dotazioni di qualità urbana già individuate dal PSC e non ultimo una dotazione di mq 41 per abitante (oltre il limite minimo prestabilito dal PSC di mq 25 per abitante), non possono che riconfermare **il livello prestazionale di tipo “superiore” del Comune di Sarsina assegnato dal PTCP.**

-----