



# 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.

### NORME

Il Sindaco  
prof. L. Cappelli

l'Assessore  
M. Moretti

Il Progettista  
arch. C. Lazzari

Il Dirigente  
ing. M. Fabbretti

ELABORATO

**2**

## INDICE

Titolo I	Disposizioni Generali.....	2
Art. 1.1	Oggetto del Piano Operativo Comunale.....	2
Art. 1.2	Validità ed efficacia.....	2
Art. 1.3	Elaborati costitutivi.....	2
Art. 1.4	Altre disposizioni .....	3
Titolo II	Disciplina per l'attuazione dell'ambito A12.8 il Piano.....	3
Art. 2.1	Perimetrazione dell'Ambito e comparti d'attuazione .....	3
Art. 2.2	Disposizioni relative alla potenzialità edificatoria e all'attuazione dell'Ambito A18 Il Piano .....	3
Art. 2.3	Condizioni alla trasformazione stabilite nell'elaborato B2 del PSC (Schede d'ambito) .....	5
Art. 2.4	Dotazioni territoriali interne all'Ambito .....	6

## **TITOLO I      DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Art. 1.1    Oggetto del Piano Operativo Comunale**

1. Il POC, redatto ai sensi degli articoli 30 e 34 della L.R. 20/200, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni a decorrere dalla data di pubblicazione sul BUR della sua approvazione.
2. Il presente POC è predisposto in conformità alle previsioni del PSC ed in particolare:
  - a) 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 individua l'attuazione per comparti secondo quanto disposto all'art. 3.24 delle Norme del PSC;
  - b) 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;
  - c) localizza le opere e i servizi pubblici contenuti nel Piano triennale delle opere pubbliche di cui costituisce strumento di indirizzo e coordinamento.
3. Le modifiche che il POC può apportare alle previsioni del PSC sono da questo stabilite al comma 3 dell'articolo 3.1, al comma 5 dell'art. 3.3 e al comma 4 del art. 3.24 delle relative Norme.

### **Art. 1.2    Validità ed efficacia**

1. Dalla sua data di entrata in vigore, il POC assume piena validità ed efficacia nei confronti delle trasformazioni che ne costituiscono l'oggetto.
2. Le previsioni del P.R.G. previgente confermate dal P.S.C., individuate nelle tavole C del PSC e nell'Allegato 02.2 delle Norme del RUE (Schede Interventi urbanistici e/o edilizi non attuati), devono essere attuate con il presente POC e sono soggette alle disposizioni stabilite dall'art. 7.14 delle Norme del RUE.

### **Art. 1.3    Elaborati costitutivi**

1. Il presente POC è costituito da:
  - 1    Relazione;**
  - 2    Norme;**
  - D    Dotazioni di qualità urbana esistenti ambito A12-8 il Piano (scala 1:2.000):**
    - Tavola D.01 – Sarsina;
    - Tavola D.02 – Ranchio e Pieve di Rivoschio;
    - Tavola D.03 – Quarto, Pian dei Lupini, Casette di Campagna, Curva di Burin, Vossloh;
    - Tavola D04 – Sorbano, Turrito, Belfiore, Valbiano;
  - OP   Localizzazione delle opere pubbliche da realizzare (scala 1:5.000):**
    - Tavole OP.01...11;
  - 3    Programma delle Opere Pubbliche triennio 2009-2011;**

- S Scheda di assetto urbanistico** (scala 1:2.000 e 5.000)  
 Tavola S.01 – Ambito A12.8 Il Piano. Assetto insediativo complessivo e comparti d’attuazione;  
 Tavola S.02 – Ambito A12.8 Il Piano. Il sistema del verde;  
 Tavola S.03 – Ambito A12.8 Il Piano. Confronto con CTR e con Catasto, prescrizioni per l’attuazione degli interventi;
- 4 Proposta di convenzione;**  
**5 Verifica di assoggettabilita’ a VAS.**

**Art. 1.4 Altre disposizioni**

1. Gli immobili soggetti a trasformazione fisica e funzionale per effetto del presente POC rimangono comunque subordinati alle norme di tutela che li riguardano o di eventuali altre norme specifiche di PSC.
2. Nell’ambito delle componenti territoriali regolamentate dal presente POC e per indirizzi di intervento coerenti con il sistema di previsioni potenziali costituito da RUE e POC, possono essere considerate e valutate dal Comune di Sarsina eventuali proposte di privati presentate ai sensi dell’art.18 della LR 20/2000. In tal caso, qualora esse possano per esplicita previsione normativa essere tradotte in PUA, questo si configura come lo strumento di pianificazione cui tali proposte possono accedere, ai sensi del citato art. 18, comma 3, della LR 20/2000.

**TITOLO II DISCIPLINA PER L’ATTUAZIONE DELL’AMBITO A12.8 IL PIANO**

**Art. 2.1 Perimetrazione dell’Ambito e comparti d’attuazione**

1. In conformità alle disposizioni del comma 3 dell’art. 3.1 del PSC il presente POC ha operato lievi modifiche della perimetrazione dell’ambito A12.8 il Piano per calibrarlo, ove era possibile, sui limiti delle diverse proprietà interessate.
2. L’ambito A12.8 il Piano è stato suddiviso in tre comparti d’attuazione sulla base dei diversi caratteri clivometrici, naturali e di accessibilità interna.  
 Il presente POC attiva l’intero Comparto 1 suddiviso in tre subcomparti denominati Fasi A, B e C; queste ultime, data la notevole estensione del Comparto, rappresentano parti funzionali che potranno essere attivate anche con tre diversi PUA. Alla fase A vengono attribuite funzioni d’“innesco” dell’intero un processo insediativo.

**Art. 2.2 Disposizioni relative alla potenzialità edificatoria e all’attuazione dell’Ambito A18 Il Piano**

1. A carico dei soggetti attuatori dei diversi Comparti dell’ambito A12.8 Il Piano e delle relative fasi di cui al comma 2 dell’art. 2.1 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
-----------------	-------	---------------------	----------------------	--------------------------	--------------

					<b>pereq</b>
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>

2. Sono inoltre previste, per meglio caratterizzare il futuro tessuto sociale dell'ambito, funzioni commerciali e terziarie compatibili alle seguenti condizioni:
  - a) Comparto 1 fase C – Lotto per edilizia a destinazione terziaria con le funzioni di cui all'art. 7.12 delle Norme del RUE (direzionali e turistico – ricettive) per una Sul massima di mq 1.500. L'attuazione di tale intervento è subordinata ad ulteriori approfondimenti geologici e geotecnici dell'area individuata nella tavola S.01 da attuarsi in sede di PUA;
  - b) Comparto 2 – (non compreso nel presente POC) Lotto per edilizia a destinazione mista (commerciale, residenziale, pubblici esercizi, ecc.) con le funzioni di cui all'art. 7.5 delle Norme del RUE per una Sul massima di mq 2.000.

Le Sul massime di cui alle lettere a) e b) sono da intendersi comprese nelle Sul definite nella tabella di cui al comma precedente.
3. Il potenziale edificatorio indicato nella tabella di cui al comma 1 rappresenta la dotazione massima di Sul attuabile per ogni comparto e fase; se in sede di PUA, sulla base delle dimensioni catastali e/o dei rilevamenti sul posto, viene rilevata una St inferiore si applica il relativo l'indice perequativo.
4. Il Comparto 3 (non compreso nel presente POC), in quanto presenta un'accessibilità di portata 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 sono soggette alle disposizioni di cui al comma 6 del presente articolo.
5. In conformità alle disposizioni del comma 7 dell'art.3.2 del PSC nell'ambito in questione, in sede di PUA, può essere prevista una quantità aggiuntiva di Sul per la formazione di interventi di carattere pubblico e di interesse collettivo, oppure di ERP. In quest'ultimo caso tale Sul aggiuntiva, rispetto a quella definita nella tabella di cui al comma 2 dell'art. 2.2, non potrà comunque eccedere, in conformità al comma 8 dell'art. 3.2 di PSC il limite massimo cumulativo del 20% rispetto alla Sul di PUA. Le aree di insediamento per l'ERP possono essere mantenute in proprietà del soggetto attuatore, se questo è riconosciuto fra quelli che operano per consentire l'accesso alla casa per le fasce sociali deboli, diversamente tali aree debbono essere cedute al Comune, che potrà assegnarle in diritto di superficie a singoli privati, ovvero cederle in proprietà a cooperative di abitazione ed altri consimili soggetti.

6. Il presente POC demanda ai PUA la possibilità di individuare nell'Ambito altre aree, oltre a quelle individuate nelle tavole S, che, una volta esaurite la proprie potenzialità edificatorie, siano da cedere al Comune. Qualora quest'ultimo lo ritenesse opportuno potrà utilizzare le aree così acquisite sempre per la formazione di attrezzature pubbliche o di interventi ERP, in tal caso adeguandosi alle indicazioni procedurali di cui al comma precedente.  
Le aree di cui sopra vengono acquisite dal Comune con un valore unitario (euro/mq) stabilito da specifica deliberazione della Giunta Comunale.
7. I PUA, ai sensi dell'art. 3.24 comma 5 e 6 del PSC, hanno facoltà di apportare lievi modifiche alle perimetrazioni del Comparto 1 e delle relative fasi, oggetto del presente POC, e ai contenuti non prescrittivi purché rimanga confermato l'assetto complessivo definito negli elaborati S senza che ciò costituisca Variante ai sensi dell'art. 34 L.R. 20/2000.
8. Qualora si intenda procedere all'attuazione parziale di una fase relativa al Comparto 1, come individuate nelle tavole S, il PUA potrà essere attuato quando vi concorrano le proprietà interessate in ragione di non meno del 90% della Superficie territoriale (St).
9. Nel caso di cui al comma precedente i soggetti proprietari interessati possono presentare una proposta di PUA che riguardi la suddetta porzione della fase. 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, degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazione territoriali ed approva lo stralcio attuativo nel modo seguente:
  - a) con delibera di Consiglio 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, secondo la procedura di cui all'art. 34 della L.R. n. 20/2000 nel caso in cui lo stralcio comporti modifiche essenziali all'assetto definito negli elaborati S.
10. Per quanto non specificatamente indicato e disposto nelle presenti Norme e nella Scheda d'assetto urbanistico (tavole S) si applicano, per l'attuazione del PUA e degli interventi diretti, le norme del RUE. Le particolari disposizioni del presente POC prevalgono sulle Norme del RUE esclusivamente per l'Ambito in oggetto e non si intendono derogatorie in quanto rimane nell'esclusiva facoltà del RUE normare l'intero territorio comunale.

### **Art. 2.3 Condizioni alla trasformazione stabilite nell'elaborato B2 del PSC (Schede d'ambito)**

1. La Sul impiegata nel presente POC per l'attuazione del Comparto 1 è pari a mq 11.903,06 ed è superiore ad 1/3 della potenzialità edificatoria complessiva dell'Ambito.
2. Considerato il non eccessivo carico urbanistico assegnato all'attuazione del Comparto 1 fase A (stimato in 124 abitanti insediabili) si è ritenuto di condizionare alla fase temporale dell'attuazione delle fasi B e C del presente POC 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.

3. il soddisfacimento delle ulteriori condizioni alla trasformazione di cui alla Scheda d'Ambito del PSC risultano dagli elaborati costitutivi il presente POC.

#### **Art. 2.4 Dotazioni territoriali interne all'Ambito**

1. Sono a carico dei soggetti attuatori dei PUA relativi ai diversi comparti e fasi individuate nelle tavole S, la realizzazione delle opere e la cessione delle relative aree al Comune, con le modalità stabilite in convenzione, per:
  - a) infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti di cui all'art. 8.1 comma 1 delle Norme del RUE;
  - b) attrezzature e spazi collettivi di cui all'art. 8.2 comma 2 delle Norme del RUE.
2. 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 pertanto ammesse modifiche, in fase di PUA, alle condizioni definite nella suddetta Scheda.
3. Il PUA che darà attuazione al Comparto 1 fase A avrà in carico:
  - a) la realizzazione dell'impianto di depurazione, con collettore di scarico al fiume, per gli abitanti equivalenti relativi all'intero Comparto 1;
  - b) la rotonda d'intersezione del percorso portante con la strada provinciale n.135 da concordarsi con il competente Ufficio provinciale; quest'ultimo, in accordo con l'Amministrazione comunale, può definire soluzioni alternative (rallentamento della velocità del traffico, particolari segnalazioni, ecc.);Tali oneri sono stati considerati nella attribuzione del nuovo indice perequativo.
4. 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) 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.
5. In merito ai punti a) e b) del comma precedente è richiesta, di norma, la semplice cessione delle aree al Comune, quest'ultimo, se lo reputa opportuno, può comunque stabilire che la realizzazione delle opere corrispondenti sia assunta, anche in parte, a

carico del soggetto proponente per assolvere direttamente agli oneri per le urbanizzazioni secondarie e per altre eventuali condizioni d'obbligo.

6. L'area per attrezzature collettive - attrezzature sportive identificata con la sigla UU nella tavola S.01 (Comparto 1 fase C) che risulta di quantità maggiore rispetto a quanto definito al comma 3, dovrà essere attrezzata e ceduta gratuitamente al Comune, con le modalità stabilite in convenzione, in quanto valutata nell'attribuzione dei nuovi indici perequativi.
7. Per le dotazioni territoriali relative agli insediamenti non residenziali si applicano le disposizioni di cui all'art. 8.6 comma 4 delle Norme del RUE e le particolari disposizioni per le strutture commerciali.
8. Le dotazioni di parcheggi privati pertinenziali (Ppr2) sono regolate dall'art. 8.5 delle norme del RUE.

-----