

INDICE

Art. 1 - Ambito di applicazione.....	pagina 1
Art. 2 - Elenco degli elaborati	pagina 2
Art. 3 - Zonizzazioni e disciplina urbanistica di riferimento	pagina 2
Art. 4 - Individuazioni catastali – perimetrazioni	pagina 4
Art. 5 - Carattere delle indicazioni contenute negli elaborati	pagina 6
Art. 6 - Termini di validità ed efficacia del PUA	pagina 10
Art. 7 - Modalità di attuazione – Titoli abilitativi – Varianti	pagina 11
Art. 8 - Potenzialità edificatoria e standards urbanistici	pagina 15
Art. 9 - Usi ammessi e usi previsti	pagina 17
Art. 10 - Opere di urbanizzazione ed ulteriori opere pubbliche	pagina 19
Art. 11 - Articolazioni funzionali dei suoli – Comparto di attuazione	pagina 20
Art. 12 - Frazionamento – Occupazione di suolo pubblico – Servitù	pagina 23
Art. 13 - Prescrizioni per la redazione dei progetti, la fase di cantiere e post operam	pagina 23

ART. 1 – AMBITO DI APPLICAZIONE

1. Il presente Piano Urbanistico Attuativo (PUA) ha per oggetto la riqualificazione urbana dell'area occupata dall'ex opificio Ghigi e di quelle adiacenti, ubicate nel Comune di Morciano di Romagna in prossimità delle vie Roma, Marconi, Serrata, Crispi, Forli, XXV Luglio e Pascoli.

2. L'ambito di applicazione del PUA è dato dalla lettura congiunta degli elaborati di progetto, il cui elenco è riportato al successivo articolo , dal Regolamento Edilizio e dalle prescrizioni di cui alle presenti Norme di Attuazione. Le indicazioni ivi contenute vanno osservate nei limiti e con le specificazioni previste dagli articoli seguenti e tenendo conto dei criteri contenuti nella Relazione illustrativa del Piano. La simbologia usata va intesa secondo le legende indicate a margine di ciascun elaborato.

3. Esso è parte del più vasto perimetro del Programma di Riqualificazione Urbana (PRU Ghigi) ai sensi dell'art. 4 della L.R. 19/1998 di cui all'Accordo di Programma stipulato il 12 maggio 2003¹ e successivi atti integrativi² ed è variante al Piano Urbanistico attuativo approvato con delibera di consiglio comunale n. 50 del 18 luglio 2013 convenzionato con atto rep. 34620 racc. 15641 del 23 gennaio 2014 redatto dal notaio dot. Pietro Bernardi Fabbrani.

4. Si applicano, altresì, in quanto compatibili:

- gli artt. 13 e 28 della L. n. 1150/1942;
- le disposizioni dei Piani di Recupero ex L. 457/78;
- gli art. 21 e 25 della L.R. n. 47/1978, di cui segue le procedure, per quanto concesso prima dall'art. 41 della L.R. n. 20/2000 e poi dall'art. 4 comma 4 della L.R. 24/2017;
- l'art. 3 della L.R. n. 46/88 e successive modifiche ed integrazioni.

si compone dei seguenti elaborati:

-in colore nero le tavole invariate dal PUA 2013

-in grigio le tavole del PUA 2013 variate

~~-in grigio le tavole eliminate~~

-in colore rosso le tavole variate

-in colore blu le tavole aggiunte rispetto al PUA 2013

A1 — Estratto di Prg e Nta;

A2 — Estratti e visure catastali;

A3 Planimetria generale stato di fatto; (tavola invariata)

A4.1 Livello 0: Pastificio, Mulino e Scuola; (tavola invariata)

A4.2 Livello 1: Pastificio, Mulino e Scuola; (tavola invariata)

A4.3 Livello 2: Pastificio, Mulino e Scuola; (tavola invariata)

A4.4 Livello 2b: Pastificio, Mulino e Scuola; (tavola invariata)

A4.5 Livello 3: Pastificio, Mulino e Scuola; (tavola invariata)

A4.6 Livello 4: Pastificio, Mulino e Scuola; (tavola invariata)

A4.7 Livello 5: Pastificio, Mulino e Scuola; (tavola invariata)

A4.8 Livello 6: Pastificio, Mulino e Scuola; (tavola invariata)

A4.9 Livello 7: Pastificio, Mulino e Scuola; (tavola invariata)

A4.10 Livello -1,0, 1: Mangimificio; (tavola invariata)

A4.11 Livello 2,3,4,5,6,7,8: Mangimificio; (tavola invariata)

¹ Approvato con decreto del Presidente della Provincia n. 28 del 14 luglio 2003.

² Si vedano:

- l'atto integrativo sottoscritto in data 19/07/2013 e approvato con decreto del Presidente della Provincia n. 20 del 19/07/2013 (BURERT n. 223, parte seconda, del 31 luglio 2013);
- l'atto integrativo sottoscritto in data 11/01/2021 ed approvato con decreto del Presidente della Provincia n. 9 del 15 gennaio 2021 (BURERT n. 25, parte seconda, del 3 febbraio 2021)

A5 Sezioni e Prospetti; (tavola invariata)
A6 Documentazione fotografica; (tavola invariata)
~~A7 Dichiarazioni di conformità del progettista;~~
B0.1 Estratto di prg e Nta_2021
B0.2 Planimetria di rilievo su base catastale_2021
B0.3 Sezioni territoriali dello stato di fatto_2021
B1.0 Individuazione area di intervento_2021
B1.1 Individuazione comparti di intervento;
VARIATA IN B1.1 Individuazione comparti di intervento su base PRG con definizione della destinazione d'uso dei suoli_2021
B1.2 Sistema dei parcheggi pertinenziale e del verde privato;
VARIATA IN B1.2 Sistema dei parcheggi pertinenziali e del verde privato e privato di uso pubblico_2021
B1.3 Piante piano terra e primo;
VARIATA IN B1.3a Planimetria piano interrato _2021
B1.3b Planimetria piano terra _2021
B1.3c Planimetria piano primo e coperture _2021
B1.4 Comparti 1 e 3: schemi di utilizzo;
VARIATA IN B1.4 Schemi di utilizzo_2021
~~B1.5 Tipologie edilizie;~~
B1.5 Dimensionamento urbanistico-edilizio e massimi ingombri_2021
B2.1 Sezioni e prospetti;
VARIATA IN B2.1 Sezioni e prospetti_2021
~~B2.2. Schemi prospettici;~~
B3.1 Schema della rete idrica;
VARIATA IN B3.1 Schema della rete idrica_2021
B3.2 Schema della rete fognante;
VARIATA IN B3.2 Schema delle rete fognaria_2021
B3.2a Schema delle rete di irrigazione
B3.3 Schema della rete elettrica;
VARIATA IN B3.3 Schema delle rete elettrica_2021
B3.4 Schema della rete telefonica;
VARIATA IN B3.4 Schema della rete telefonica_2021
~~B3.5—Schema della rete gas;~~
B3.6 Schema della pubblica illuminazione;
VARIATA IN B3.6 Schema della pubblica illuminazione_2021
B3.6a Relazione tipologie corpi illuminanti, calcolo illuminotecnici e dichiarazione di conformità alla normativa vigente;
VARIATA IN B3.6a Relazione tipologie corpi illuminanti, calcolo illuminotecnici e dichiarazione di conformità alla normativa vigente_2021
B3.7 Schema del verde;
VARIATA IN B3.7 Schema del verde_2021
B3.7a Permeabilità e verde vegetazionale_2021
B3.8 Schema delle pavimentazioni;
VARIATA IN B3.8 Schema delle pavimentazioni_2021
B3.9 Schema della segnaletica e del traffico;
VARIATA IN B3.9 Schema della segnaletica_2021
B3.9a Viabilità_2021
B3.10 Schema dell'arredo urbano;
VARIATA IN B3.10 Arredo urbano e recinzioni_2021
~~B3.11 Isole Ecologiche;~~
B3.12 Stima dei costi;

VARIATA IN B3.12 Stima dei costi_2021

B4 Norme tecniche di attuazione;

VARIATA IN B4 Norme tecniche di attuazione_2021

B4.a Calcolo degli standard pubblici e pertinenziali di progetto;

VARIATA IN B4.a Calcolo degli standard pubblici e pertinenziali di progetto_2021

B5 Indicazioni dotazioni standard pubblici;

VARIATA IN B5 Dotazioni standard pubblici_2021

B5.a Aree oggetto di cessione di diritti e servitù;

VARIATA IN B5.a Aree oggetto di cessione di diritti e servitù_2021

B.6 Via Roma_2021

B.7 Via XXV Luglio_2021

C Relazione geologica e geotecnica;

VARIATA IN C Relazione geologica_2021

D Relazione illustrativa;

VARIATA IN D relazione illustrativa_2021

~~D1 Relazione di cui al punto 10 delibera C.C. n. 41 del 23/05/2013;~~

~~D2 Dichiarazione di sintesi art. 17 comma 1 lett. B D. Lgs. 152/2006;~~

E Schema di convenzione;

VARIATA IN E schema di convenzione_2021

F verifica di assoggettabilità alla procedura di VAS;

VARIATA IN F VAS_2021

G Valutazione previsionale di clima acustico;

VARIATA IN G Valutazione previsionale di clima acustico_2021

~~H Verifica di assoggettabilità alla procedura di VIA;~~

I Studio del traffico_2021

L Pareri_2021

M Individuazione catastale_2021

ART. 3 ZONIZZAZIONI E DISCIPLINA URBANISTICA DI RIFERIMENTO

1. Il piano urbanistico riguarda una porzione significativa dell'area soggetta a "Programma di Riqualificazione Urbana", il cui perimetro è evidenziato alle tavole di zonizzazione del PRG "D.3.2m" e "D3.m".
2. Le aree interessate dal PUA, all'interno del perimetro del PRU, sono esattamente individuate nel PRG con i seguenti azzonamenti:
 - D4 (aree produttive esistenti soggette a riqualificazione urbana) perimetrata sul sedime del sito produttivo dismesso, la cui disciplina è riposta all'art. 21 delle Nta;
 - G5 (spazi riservati a parcheggi e verde), adiacente al comparto D4, regolata dall'art. 34 ter delle Nta;
 - porzioni di sedimi stradali esistenti da dismettere (Via Crispi), regolati dall'art. 38 delle Nta;
3. Sono oggetto dell'intervento di riqualificazione urbana ulteriori aree sebbene non rientranti nella perimetrazione del PUA, ricadenti nelle seguenti zone:
 - G1 (spazi pubblici per attività collettive e verde pubblico) posta tra via XXV Luglio e Via Forlani, di cui all'art. 32 delle Nta del PRG;
 - F4 (aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico di carattere generale e sociale), la cui disciplina è dettata dall'art. 29 bis delle Nta;
 - B4 (Aree urbanizzate a destinazione prevalentemente residenziale disciplinate da Piano attuativo vigente) la cui disciplina è dettata dall'art. 13 delle Nta;
 - ulteriori porzioni di sedimi stradali esistenti (via XXV Luglio, via Roma, via Forlì, via Serrata/Marconi, via Colombari);
 - A/cs (centri urbani di formazione storica), la cui disciplina è dettata dall'art. 8 delle Nta.
4. Sono correlate all'intervento aree esterne al perimetro del PRU e del PUA, ed esattamente ricadenti nelle seguenti ulteriori zone:
5. La disciplina urbanistica di riferimento del Piano discende ed è specificazione degli impegni assunti nell'Accordo di programma relativo al PRU Ghigi e dai successivi Atti integrativi, così come sottoscritti da Regione Emilia Romagna, Comune di Morciano di Romagna, Provincia di Rimini e dal promotore privato (in questo documento denominato anche soggetto attuatore, in sigle "S.A.");
6. In virtù del rimando contenuto all'art. 21 delle Nta del PRG, le presenti Norme integrano e dettagliano quelle ivi disposte per la zona oggetto di riqualificazione; il loro rispetto è pertanto condizione necessaria per il rilascio di ogni intervento edilizio ed urbanistico;
7. Per quanto non esplicitamente disciplinato dall'Accordo di Programma e successivi Atti integrativi, o qui espressamente riportato e fatto salvo, gli interventi edilizi nell'area pianificata dovranno rispettare le pertinenti disposizioni del PRG e delle norme regolamentari al momento del rilascio dei titoli abilitativi;
8. I principali parametri urbanistici ed edilizi descrittivi dell'intervento (superficie territoriale, superficie fondiaria, superfici utile, lorde, di vendita, accessorie e superfici non computabili suddivise per destinazione d'uso, nonché le superfici per standard pubblici, dotazioni pertinenziali e delle aree oggetto di cessione di diritti) sono riportati in calce alle presenti Norme.
9. Per ogni utile rendicontazione dei parametri di progetto, si fa riferimento alle DTU regionali vigenti (attualmente DGR n. 922/2017 come modificata da DGR n. 1136/2018). Laddove le nuove definizioni abbiamo introdotto diverse condizioni attuative rispetto a quelle riportate nel Regolamento Edilizio vigente al 2003, sono riportati i relativi raffronti.

ART. 4 INDIVIDUAZIONE CATASTALE – PERIMETRAZIONI

1. Le aree interessate dal PUA sono censite ai Fogli 2 e 7 del Catasto del Comune di Morciano di Romagna come illustrato alla Tav. B0.2 ed appresso specificato:

Proprietà	Fg.	Particella	Superficie catastale	Superficie reale
C.I.A. soc. coop (ex opificio)	7	³ 2539	13.152 mq	13.409 mq
C.I.A. soc.coop. (frustolo da acquisire da proprietà Niccolini)	7	2579	3 mq	3 mq
Comune di Morciano di Romagna (parcheggio ex Rinnovo Ghigi srl)	7	⁴ 2406	4.288 mq	4.350 mq
C.I.A. soc. coop. (via Crispi)	7	2571	903 mq	903 mq
Comune di Morciano di Romagna (via Roma)	7	sedime str. s.n.p.	970 mq	970 mq
Comune di Morciano di Romagna ⁵ (marciapiede via Roma)	7	2413	45 mq	42 mq
Tot. STER PUA			19.361 mq	19.677 mq

Proprietà	Fg.	Particella	Superficie catastale	Superficie reale
C.I.A. soc.coop. (area verde c/o via XXV Luglio)	7	644	104 mq	101 mq
C.I.A. soc.coop. (area verde c/o via XXV Luglio)	7	646	528 mq	560 mq
Comune di Morciano di Romagna (parcheggio via Forli)	7	151 parte+s.n.p.	2.212 mq	2.227 mq
Comune di Morciano di Romagna (ex scuola media)	7	151 parte	2.410 mq	2.434 mq
Comune di Morciano di Romagna (cab. Enel ex scuola media)	7	584	15 mq	15 mq
Comune di Morciano di Romagna ⁶ (area verde c/o via XXV Luglio)	7	2540	116 mq	105 mq
Comune di Morciano di Romagna (area verde c/o via XXV Luglio)	7	2541	8 mq	10 mq
C.I.A. soc. coop. (aiuola verde Melograno)	7	2573	80 mq	80 mq
Comune di Morciano di Romagna (via Colombari)	2	sedime str. s.n.p.	791 mq	791 mq
Comune di Morciano di Romagna (via Roma)	7	sedime str. s.n.p.	1.817 mq	1.814 mq
Comune di Morciano di Romagna (via Marconi/Via Serrata)	2-7	sedime str. s.n.p.	1.294 mq	1.294 mq
Comune di Morciano di Romagna (via Pascoli – centro polivalente)	2	271-506-476	1.840 mq	1.823 mq
Comune di Morciano di Romagna (via XXV Luglio)	7	sedime str. s.n.p.	827 mq	827 mq
Tot. STER Extra PUA			12.042 mq	12.081 mq
TOTALI			31.403 mq	31.758 mq

2. La superficie territoriale reale del piano attuativo, così come allo stato attuale ripermetrata, (mq 19.677) differisce dalla superficie catastale delle particelle coinvolte (mq 19.361) di mq 316. Tale differenza, dovuta all'origine grafica delle superfici catastali è ampiamente contenuta nella tolleranza di 1/20 prevista dalle norme catastali. Il dato della S_{TER}, per quanto significativo dell'entità del settore urbano oggetto di riqualificazione, non risulta comunque avere influenze dirette su alcuno dei parametri urbanistico-edilizi cogenti, poiché non si riflette né sulla capacità edificatoria né incide sulla determinazione della quantità minima delle aree di cessione per standards urbanistici.

3 Il "cاپosaldo fisso permanente", previsto dall'art. 49 della L.R. 47/78, è evidenziato nella Tav. A.01 e risulta posto sul cordolo stradale nell'angolo ovest di piazza Risorgimento.

³ La consistenza del mappale 2539 ha subito variazioni nel tempo a seguito dell'acquisto di alcune porzioni di aree (ex mappali 8, 9, 4 insistenti sulla proprietà "ex bar Pacina") adiacenti all'ex mangimificio, che ora si trovano accorpate alla suddetta particella 2539. Inoltre su via Roma è stata acquisita la proprietà ex mappale 2428. Nell'ambito del mappale 2359 accorparsi porzione di area urbana dal mappale 10 per mq. 3 circa.

⁴ Mappale ora di proprietà del Comune di Morciano di Romagna per effetto della cessione da parte del soggetto attuatore con annesse opere di urbanizzazione (parcheggio e verde pubblico di Piazza Ghigi).

⁵ Il mappale 2413 pur non essendo intestato al Comune di Morciano di Romagna ha le peculiarità per poter essere classificato di uso pubblico.

⁶ Il mappale 2540 pur non essendo catastalmente intestato al Comune di Morciano risulta di proprietà di questo Ente pubblico in virtù dell'atto di cessione gratuita stipulato a rogito del Notaio Pietro Bernardi Fabbrani in data 14/02/2018, rep. 39786/19243.

ART. 5 – CARATTERE DELLE INDICAZIONI CONTENUTE NEL ELABORATI

5. Per quanto non evincibile dalle presenti norme, le tavole di progetto hanno carattere prescrittivo relativamente a:
- Posizione, dimensione e forma della superficie fondiaria;
 - Massimo ingombro dei fabbricati;
 - Distribuzione, localizzazione, dimensione delle opere di urbanizzazione fuori terra (strade veicolari, parcheggi pubblici, percorsi pedonali, spazi a verde pubblico attrezzato) e delle aree su cui insistono (aree per standards urbanistici);
 - Quantità e dislocazione delle piantumazioni su spazi pubblici;
6. Per quanto non diversamente prescritto, assumono carattere indicativo i seguenti aspetti degli elaborati grafici:
- Quote altimetriche delle opere di urbanizzazione fuori terra (strade, parcheggi, percorsi pedonali, ecc);
 - Distribuzione interna degli edifici nonché il loro ingombro planivolumetrico, fatte salve le altezze massime e distanze minime;
 - Distribuzione e sistemazione delle aree pertinenziali scoperte;
 - Punti di allaccio degli impianti per servizi a rete;
 - Progetti di massima degli impianti per servizi a rete e relative caratteristiche tecniche;
 - Individuazione dei parcheggi pertinenziali alle varie attività insediate ai fini del soddisfacimento delle rispettive quote;

ART. 6 -TERMINI DI VALIDITÀ ED EFFICACIA DEL PUA

1. Il termine di validità del PUA coincide con quello fissato per l'esecuzione delle opere private e pubbliche previste all'art. 12 dall'Accordo di Programma ex art. 4 e 9 della L.R. 19/98 relativo al "Programma di riqualificazione urbana dell'area Ghigi" sottoscritto in data 11/01/2021 detto termine risulta compatibile con quello decennale fissato dalla legislazione urbanistica (art. 28, comma 5, punto 3, L. 1150/1942) decorrente dalla data di stipula della convenzione urbanistica (23/01/2014);
2. Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del PUA, questo diventa inefficace per la parte che non abbia avuto esecuzione, rimanendo soltanto fermo a tempo indeterminato o fino a ripianificazione successiva l'obbligo di osservare negli interventi sugli edifici esistenti e nelle destinazioni d'uso, le prescrizioni di zona stabilite dal piano stesso, a norma dell'art. 17 della L. n. 1150/42;
3. La prescrizione delle obbligazioni assunte dal soggetto attuatore nell'ambito del PUA decorre dal termine per l'adempimento, come stabilito nella convenzione, non rilevando a tal fine né la data della stipulazione della convenzione né il termine di validità del PUA;
4. I termini di attuazione del PUA devono essere conformi a quanto riportato all'art. 12 dell'Atto integrativo dell'Accordo di programma sottoscritto in data 11/01/2021.

ART. 7 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE – TITOLI ABILITATIVI – VARIANTI

1. Il Piano si attua tramite idonei titoli abilitativi, previa stipula della convenzione urbanistica tra l'amministrazione e il soggetto attuatore, con la quale si dettaglieranno gli impegni derivanti dalla sottoscrizione dell'Accordo di programma del 12/05/2003 e successivi atti integrativi;

2. Trattandosi di previsione urbanistica inerente l'edificazione di complesso produttivo e di grande struttura commerciale, per idoneo titolo si deve intendere – almeno nella sua iniziale qualificazione tecnico-giuridica – il Titolo unico rilasciato dal SUAP ai sensi dell'art. 7 comma 6 del DPR 160/2010, che incorpora, per quanto disposto dagli artt. 8 e 9 D.Lgs. n. 114/1998 e dall'art. 13 L.R. 14/1999, l'autorizzazione all'apertura delle medie e grandi strutture di vendita commerciali qui previste, il permesso di costruire ex art. 10 DPR 380/2001 nonché ogni altro nulla-osta, autorizzazione o parere acquisito nei termini di cui agli articoli da 14 a 14-quinquies della L. 241/90. Ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs. n. 114/98 e dell'art. 11, comma 8 della L.R. 14/99, il titolo abilitativo edilizio è rilasciato successivamente o, ove possibile, contestualmente all'autorizzazione commerciale di apertura;

3. I progetti edilizi che compongono il titolo edilizio debbono essere costituiti da tutti gli elaborati previsti dai regolamenti del Comune di Morciano di Romagna e dalle normative regionali e nazionale;

4. Il rilascio dei titoli abilitativi di cui sopra è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria inerenti l'area o all'impegno di contemporanea esecuzione delle stesse. Le forme di coordinamento tra esecuzione degli edifici ed esecuzione delle opere di urbanizzazione sono precisati nella Convenzione urbanistica;

5. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, redatto a cura e spese del soggetto attuatore, dovrà contenere tutti gli elaborati tecnico-economici previsti dalla normativa in vigore;

6. In merito al rilascio dei titoli abilitativi, è ammessa tanto la presentazione di distinte richieste tra opere di urbanizzazione ed edifici quanto richieste unitarie;

7. Per ciò che attiene in particolare alla parte edificatoria privata, stante il previsto carattere di forte integrazione del complesso ed alla conformazione del parcheggio pertinenziale interrato, dovrà essere presentato un unico progetto edilizio. Il numero delle pratiche edilizie presentabili potrà, viceversa, essere riferito anche a singole porzioni del complesso edilizio purché in ogni singola istanza sia dimostrata l'autosufficienza della parte in oggetto in termini di dotazioni pubbliche e private nonché il rispetto di qualsiasi ulteriore aspetto incidente ai sensi delle presenti norme;

8. Alla delibera di Consiglio comunale di approvazione del PUA e di successive varianti è data la facoltà, qualora ne ricorrano i presupposti e compatibilmente con le norme in materia di autorizzazione commerciale, di riconoscere nel presente strumento requisiti sufficienti sui contenuti planovolumetrici, formali, tipologici e costruttivi, per i quali gli interessati, in alternativa al permesso di costruire, possono presentare una SCIA ai sensi dell'art. 13, comma 2, della L.R. 15/2013;

9. Le tempistiche esecutive da rispettare sono previste nella convenzione urbanistica da sottoscrivere. Prima della data di scadenza del titolo edilizio sarà possibile comunicare proroga, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 15/2013, nel rispetto dei tempi previsti dall'art. 12 dell'accordo di programma sottoscritto in data 11/01/2021, ovvero comunicare la regolare fine dei lavori; è comunque fatto obbligo per il soggetto attuatore rinnovare il titolo per le parti mancanti.

10. Costituisce variante al PUA da sottoporsi alla valutazione finale dell'organo comunale deliberante:

- la diversa distribuzione delle superfici tra i lotti anche se nel rispetto di quelle massime consentite in tutto l'insediamento;
- l'introduzione di usi non elencati all'art. ___ comma ___ delle presenti Norme;
- modifiche ed interventi eccedenti i parametri urbanistico-edilizi di cui all'art. ___ comma ___ delle presenti norme, previa verifica di conformità ai contenuti dell'Accordo di Programma;
- tutte le modifiche inerenti aspetti prescrittivi impartiti dagli Enti o previsti dalle presenti Norme di attuazione quali, ad esempio, quelli indicati all'art. ___ comma ___;

11. Non costituiscono variante al PUA e potranno essere attuati in variante ai titoli edilizi in corso secondo le forme e procedure previste dalle normative vigenti:

- l'introduzione di una nuova media struttura di vendita non alimentare, aggiuntiva rispetto al Titolo unico SUAP rilasciato in data 30/12/2014 e pertanto per un totale di n. 3 esercizi commerciali, nel rispetto della superficie massima di mq. 1.500 di cui al successivo/precedente art. ___ comma ___;
- le modifiche che investono unicamente l'assetto distributivo interno ed esterno (modifiche prospettiche) degli edifici o che derivino dalla specificazione dei contenuti planivolumetrici;

- l'introduzione di usi non inizialmente previsti ma ammessi dall'art. ___ comma ___ delle presenti norme, fatto salvo il rispetto delle dotazioni territoriali e di quelle private (parcheggi pertinenziali), le cui verifiche andranno estese a tutto l'ambito, con ricalcolo delle superfici e delle dotazioni;
- diminuzione od aumento del numero delle unità immobiliari di ciascun edificio purché nel rispetto dei parametri urbanistico-edilizi consentiti all'art. ___commi ___; tale ipotesi di modifica dovrà essere accompagnata dalle previsioni progettuali atte a garantire il rispetto delle dotazioni normative richieste (di parcheggi pubblici, privati pertinenziali, ecc.), con verifiche di fattibilità estese a tutto l'ambito e ricalcolo delle superfici, delle previsioni e dotazioni;
- aumento delle superfici utili ed accessorie di ciascun edificio purché nel rispetto dei parametri urbanistico-edilizi consentiti dalle presenti norme, per l'intervento complessivo, delle altezze e delle volumetrie di PUA e comunque nel rispetto delle dotazioni pubbliche e private;
- modifiche prospettiche anche associate alla modifica delle soluzioni distributive interne delle singole unità immobiliari;
- installazione di pergolati ed altri manufatti indicati nelle presenti norme, nel rispetto delle normative e regolamentazioni vigenti;
- tutte le sistemazioni esterne (percorsi pedonali, aree di cortile pavimentate, ecc.) necessarie alla fruizione delle singole unità immobiliari di progetto, purché nel rispetto delle regole d'intervento generali;

12. Le varianti ai progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione non devono incidere su aspetti significativi del PUA. Nel caso in cui sia ammessa la presentazione della forma abilitante della SCIA, essa dovrà essere preventivamente corredata di tutti i pareri degli Uffici tecnici comunali e degli Enti o Società gestori di pubblici servizi coinvolti ovvero contenere la documentazione necessaria affinché il SUAP possa provvedere con le richieste dei suddetti pareri;

13. La Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità (SCEA) dei fabbricati privati potrà essere richiesta solo qualora:

- sia avvenuta la realizzazione degli standards pubblici e dei parcheggi pertinenziali necessari al soddisfacimento del quantitativo minimo richiesto dalla normativa;
- sia stato depositato il certificato di collaudo/regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione;
- siano positivamente conclusi e regolarmente accertati gli obblighi realizzativi inerenti le ulteriori opere di urbanizzazione fuori comparto.

14. In merito ai futuri assetti e modalità autorizzative applicabili agli esercizi commerciali, si richiamano le disposizioni contenute nella vigente disciplina regionale, secondo cui: *"le modifiche alla ripartizione della superficie di vendita degli esercizi posti all'interno del centro commerciale, che sotto l'aspetto tecnico-funzionale si sostanziano in una rimodulazione del centro commerciale e che pertanto non alterino l'originaria superficie di vendita del centro, la dotazione di parcheggi pertinenziali, le dimensioni attribuite a ciascun settore merceologico, la superficie complessiva attribuita alle differenti tipologie in misura superiore al 20% delle medesime, nonché le tipologie di esercizi commerciali, ai sensi del punto 1 della D.C.R. n.1253 del 1999, che costituiscono il centro commerciale medesimo, sono soggette alla sola comunicazione al Comune"*.

Art. 8 – POTENZIALITA' EDIFICATORIA E STANDARDS URBANISTICI

2. La potenzialità edificatoria del Piano prescinde da indici di edificabilità fondiaria o territoriale ed è fissata nei seguenti quantitativi massimi, espressi in termini di Superficie utile netta (S_U), Superficie lorda (S_L), Superficie di vendita (S_V) e superficie accessoria (S_A):

- mq 7.700 di S_U da suddividere tra l'insieme degli usi ammessi e previsti come nel proseguo specificato;
- = mq 12.900 di S_A da suddividere tra l'insieme degli usi ammessi e previsti come nel proseguo specificato;
- centro commerciale di attrazione di livello inferiore, entro cui realizzare una grande struttura di vendita alimentare, per una superficie di vendita, nonché un massimo di 3 medie strutture di vendita non alimentari ed esercizi di vicinato non alimentari per una superficie di vendita massima di mq. 1.500;

Lo standard urbanistico fa riferimento agli artt. A-23, A-24 e A-25 della L.R. 20/2000 (piuttosto che all'art. 46 della L.R. 47/78) nonché ai seguenti articoli delle NTA del PRG: Art. 33, comma 3, art. 52 e art. 53;

3. In aggiunta alle superfici di cui sopra è ammessa la realizzazione di superfici accessorie (S_A) nei seguenti limiti massimi:

- a. Per la parte interrata: senza limitazioni (ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. a.2 del REC 2001);
- b. Per la parte fuori terra: entro il 30% della superficie utile (S_U) massima ammissibile.

4. Nell'interrato sarà realizzato un controsoffitto con altezza del parcheggio massima di cm 250 al fine di occultare tutte le strutture prefabbricate e gli impianti tecnologici. Nelle parti senza impianti possono per valorizzare gli ambienti potranno essere tenute altezze più alte di 250 cm per dare maggiore respiro ai grandi comparti senza per questo incidere sulla superficie utile e accessoria; in questo modo la vivibilità del parcheggio risulterà molto migliorata.

5. I vani ospitanti impianti tecnologici pertinenziali, nella quantità strettamente necessaria a garantire la funzionalità del complesso edilizio, non costituiscono superficie edificatoria computabile.

6. La quantificazione delle previsioni di cessione delle aree per standard urbanistici risulta verificata rispetto alle massime potenzialità edificatorie ammesse dal Piano, stabilite come segue, e verificabili negli elaborati grafici:

Destinazione	S_L	S_U	S_V
Commerciale	5.911	5.566	3.820
Artigianato di Servizio	556	508	0
Esercizi Pubblici	857	778	0
Direzionale/Residenziale	751	653	0
Totale	8.075	7.505	3.820

7. Su istanza motivata del Soggetto Attuatore, quota parte delle dotazioni territoriali, nel limite del 2% del fabbisogno complessivo, potrà essere monetizzata ai sensi dell'art. 53, comma 1, lett. c) e d) delle NTA del PRG; per la determinazione del corrispettivo si applicano le deliberazioni comunali vigenti al momento della richiesta;

8. Tutte i fabbricati di progetto dovranno essere dotati di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura prescritta per ciascuna destinazione d'uso dalla disciplina urbanistica sovraordinata ed in particolare all'art. 40-quater delle NTA del PRG, recante disposizioni applicative dell'art. 41 sexies della L. 1150/42 e della Delibera di Consiglio Regionale n. 1253/1999. Tale dotazione, così come individuata graficamente alla Tav. B12, deve garantire condizioni di facile accessibilità e di sicurezza nonché i requisiti tipologici indicati all'art. 40-ter delle NTA del PRG.

9. Parte della dotazione prescritta, in quanto eccedente i 100 posti auto, è reperita al di fuori del comparto di intervento, usufruendo della possibilità indicata al comma 7 dell'art. 40-ter delle NTA; tale quota, costituita da n. 61 posti auto P3 da trasformare in P1, è localizzata nell'area pubblica ad azionamento F4 adiacente via Forlì che verrà attrezzata e mantenuta a cura ed onere del Soggetto attuatore. Le modalità di tale trasformazione e gli impegni di successiva manutenzione saranno puntualmente definiti con appositi provvedimenti dell'Amministrazione comunale da riportarsi nell'atto di cessione e costituzione delle servitù.

10. L'area di parcheggio di cui al comma 2 possiede i requisiti indicati all'art. 45, comma 2, delle NTA del PRG, in quanto è posta in un ragionevole raggio di accessibilità pedonale dalla struttura di vendita, cui sarà collegata con un percorso pedonale protetto (marciapiede, attraversamenti segnalati) e privo di barriere architettoniche. Tale area pubblica costituisce cerniera di collegamento tra le funzioni pubbliche già insediate o da insediarsi, poiché assolverà al contempo alle esigenze (in parte sovrapponibili) del centro commerciale, del limitrofo Padiglione Fieristico e del nuovo centro polivalente/biblioteca.

11. Ai sensi dell'art. 40-ter, comma 9, e dell'art. 45, comma 7, delle NTA del PRG, la dotazione di parcheggi pertinenziali dovrà essere integrata della necessaria quantità di posti per motocicli e per biciclette, come verificato nell'elaborato Tav. DD;

12. La dotazione vegetazione a compensazione della realizzazione dell'opera deve avere una superficie pari alla superficie utile del centro commerciale di attrazione di livello inferiore. Tale dotazione vegetazione dovrà corrispondere alla superficie utile del centro commerciale al momento del primo avvio dell'attività e non potrà essere ridotta. Il centro commerciale di attrazione di livello inferiore si svilupperà al solo piano terra delle palazzine A e B.

Art. 9 – USI AMMESSI E USI PREVISTI

1. Gli usi così come le tipologie edilizie e l'organizzazione funzionale dell'intero complesso, sono illustrati a livello grafico nelle tavole di progetto. Tali elaborati sono da ritenersi indicativi dal punto di vista distributivo e potranno essere modificati nei limiti consentiti dalle presenti norme in sede di progettazione esecutiva;

2. Ai sensi dell'art. 21, commi 5 e 6, delle NTA del PRG, gli usi ammessi dal Piano sono i seguenti:

- **funzioni residenziali:** abitazioni permanenti;
- **attività ricettive alberghiere:** come definite dalla legislazione in materia, compreso le relative sale per convegni e attrezzature sportive e ricreative complementari;
- **attività terziarie specializzate:** sedi direzionali di enti, istituti e imprese, pubbliche o private, attività bancarie, finanziarie, assicurative, amministrative, attività terziarie di servizio alle imprese e attività assimilabili, piccoli uffici e studi professionali;
- **attività di interesse comune di tipo civile:** quali sedi del Comune e degli organi di decentramento sub-comunali, servizi amministrativi, socio-assistenziali, previdenziali, culturali, sedi di forme associative di base-sindacali, economiche, categoriali, politiche e simili;
- **funzioni produttive:** limitatamente all'artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione;
- **pubblici esercizi:** attività di somministrazione di alimenti e/o bevande, quali bar, ristoranti, pizzerie, pub o similari;
- **funzioni commerciali:** esercizi commerciali al dettaglio, in sede fissa, nella forma del centro commerciale di attrazione di livello inferiore con una grande struttura di vendita di prodotti alimentari, con superficie di vendita (SV) < 2.350 mq ed un massimo di 3 medie strutture di vendita e negozi di vicinato non alimentari, con superficie di vendita complessiva (SV) < 1.500 mq;
- **attività culturali:** limitatamente all'utilizzo temporaneo dello spazio di uso pubblico posto al piano primo del fabbricato A per mostre, incontri e conferenze all'aperto;

3. Nel rispetto di tali quantitativi massimi e previo reperimento degli standard pubblici e delle dotazioni pertinenziali necessarie, valgono altresì le seguenti ulteriori condizioni:

- le attività di pubblico esercizio, direzionali e artigianali di servizio non hanno limitazioni quantitative percentuali e possono subire riduzioni o incrementi di capacità insediativa reciproci o a favore di attività di interesse comune e attività ricettive alberghiere;
- per le attività direzionali la possibilità di riduzione è consentita qualora l'Amministrazione non abbia esercitato la prelazione sull'acquisto nei termini previsti negli accordi assunti;
- i parcheggi pertinenziali sono ammessi in quanto dotazioni obbligatorie commisurate alla consistenza delle destinazioni d'uso previste e non costituiscono uso urbanistico autonomo anche se realizzati in eccedenza rispetto alle quantità minime;
- non sono ammessi parcheggi costituenti attività economica;
- attrezzature tecnologiche: le cabine Enel sono ammesse nella misura strettamente necessaria richiesta dall'Ente titolare delle infrastrutture elettriche.

4. Gli usi previsti con la presente variante al PUA sono i seguenti:

- **attività terziarie specializzate:** sedi direzionali di enti, istituti e imprese, pubbliche o private, attività bancarie, finanziarie, assicurative, amministrative, attività terziarie di servizio alle imprese e attività assimilabili, piccoli uffici e studi professionali;
- **attività di interesse comune di tipo civile:** quali sedi del Comune e degli organi di decentramento sub-comunali, servizi amministrativi, socio-assistenziali, previdenziali, culturali, sedi di forme associative di base-sindacali, economiche, categoriali, politiche e simili;
- **funzioni produttive:** limitatamente all'artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione;
- **pubblici esercizi:** attività di somministrazione di alimenti e/o bevande, quali bar, ristoranti, pizzerie, pub o similari;
- **funzioni commerciali:** esercizi commerciali al dettaglio, in sede fissa, nella forma del centro commerciale di attrazione di livello inferiore con una grande struttura di vendita di prodotti alimentari, con superficie di vendita (SV) < 2.350 mq ed un massimo di 3 medie strutture di vendita e negozi di vicinato non alimentari, con superficie di vendita complessiva (SV) < 1.500 mq;
- **attività culturali:** limitatamente all'utilizzo temporaneo dello spazio di uso pubblico posto al piano primo del fabbricato A per mostre, incontri e conferenze all'aperto;

5. Sono ammesse in tutto il comparto le infrastrutture tecnologiche ed impianti per la gestione dell'ambiente e per l'attrezzatura del territorio, le reti tecnologiche, infrastrutture per la mobilità strettamente necessarie alla funzionalità del complesso edilizio e dell'abitato circostante.

6. È ammessa infine la realizzazione di manufatti tecnologici minori in posizione isolata ed esterna ai fabbricati a corredo delle reti elettriche, del gas, acqua, ecc. per esigenze tecnico-costruttive che dovessero intervenire in corso d'opera.
7. Le aree a piano terra occupate da parcheggi, percorsi pedonali, verde e viabilità non potranno subire modifiche di destinazione dopo l'ultimazione dei lavori.

ART. 10 OPERE DI URBANIZZAZIONE ED ULTERIORI OPERE PUBBLICHE

1. Le caratteristiche dimensionali di massima delle opere di urbanizzazione previste dal Piano sono desumibili dagli elaborati facente parte della variante al PUA e riguardano:
 - a. verde pubblico e relativi percorsi ed attrezzature (Piazza Ghigi, corridoio verde tra via XXV Luglio e via Forlani, area limitrofa a via Roma, area tra via Colombari e via Serrata);
 - b. adeguamenti di strade veicolari, marciapiedi e piste ciclabili;
 - c. impianto di pubblica illuminazione;
 - d. rete fognante di raccolta delle acque meteoriche e dei liquami delle utenze;
 - e. reti di distribuzione dell'acqua potabile, dell'energia elettrica-forza motrice, gas, telefono;
2. Le opere di cui al comma 1 sono qualificabili come opere di urbanizzazione primaria a diretto servizio dell'insediamento e verranno realizzate previo:
 - a. redazione di progetto esecutivo recependo le prescrizioni tecniche impartite dagli uffici comunali competenti e dagli enti gestori dei servizi;
 - b. rilascio di polizza fideiussoria di Istituto bancario o primaria Agenzia assicurativa;
 - c. rilascio di idoneo titolo abilitativo;
3. Tali opere saranno realizzate a cura e spese della proprietà e cedute gratuitamente al Comune di Morciano di Romagna. Tempi e modalità di tale cessione gratuita sono stabiliti dalla Convenzione.
4. Per le opere di cui al comma 1 lett. c, d ed e che consistono in buona sostanza in adeguamenti di reti ed aree esistenti ovvero di meri allacci alle reti tecnologiche generali, realizzazione di un nuovo tratto fognario su Via Colombari/Via Forlì (come da parere Hera prot. 105744/2020) e non comportano la cessione all'ente comunale di nuove infrastrutture ed aree pubbliche, la presa in carico e i collaudi saranno gestiti in convenzione.
5. Qualora, successivamente alla scadenza del PUA, il soggetto attuatore o suo avente causa intenda eseguire ulteriori opere di urbanizzazione e/o di arredo urbano che reputi funzionali al miglior apprezzamento del complesso edilizio ed alla sua fruibilità, dovrà formulare espressa richiesta all'Amministrazione comunale, la quale si riserva di autorizzarle previa valutazione della qualità intrinseca dell'intervento, della sua compatibilità con il contesto urbano e di ogni altra pertinente considerazione in ordine all'interesse pubblico della proposta. Tali opere seguiranno eventualmente, ricorrendone i presupposti, le procedure di cui all'art. 20 del Codice dei Contratti pubblici;

ART. 11 ARTICOLAZIONI FUNZIONALI DEI SUOLI – COMPARTO DI ATTUAZIONE

1. In virtù delle caratteristiche che lo connotano, il Piano è composto da un unico comparto edificatorio e non prevede stralci o unità minime d'intervento, costituite da lotti o porzioni fabbricabili correlate a specifiche opere di urbanizzazione, dotate di propria autonomia funzionale e per questo attuabili in fasi temporali successive e distinte.

2. Per comodità di trattazione entro il perimetro sottoposto a PUA si possono comunque distinguere i seguenti sub-comparti e relative superfici reali:

1A	Parcheggio - Piazza Ghigi	4.350	mq
1B	Via Roma	970	mq
1C	Area edificata ex opificio	10.905	mq
1D	Area Ex Castiglioni	326	mq
1E	Area Ex Bar Pacina	1.975	mq
1F	Area Ex Via Crispi	903	mq
1G	Area Verde Via Serrata.....	206	mq
1H	Marciapiede Via Roma.....	42	mq
	TOTALE	19.677	mq

3. Sono oggetto d'intervento, sebbene esterne al PUA, le seguenti ulteriori aree:

2A	Parcheggio Via Forli	2.227	mq
2B	Via Roma	1.357	mq
2C	Via Roma	415	mq
2D	Via Serrata/Via Marconi.....	1.294	mq
2E	Via Colombari	791	mq
2F	Area "il Melograno"	80	mq
2G	Ex Scuola Media+cabina enel	2.449	mq
2H	Standard di verde pubblico di Via XXV Luglio	1.603	mq
2L	Centro Culturale Polivalente di Via Pascoli.....	1.823	mq
	TOTALE	12.039	mq

4. Per l'esatta individuazione dei sub-comparti fa fede l'elaborato B1.1, ove sono indicate graficamente le relative metrature e le titolarità dei suoli.

5. Per il carattere di inscindibilità della parte edificatoria privata rispetto all'insieme delle opere di urbanizzazione al contorno, è prescritto che l'esecuzione delle suddette opere di urbanizzazione debba avvenire in maniera coordinata (unitaria e contestuale) rispetto all'esecuzione dei fabbricati previsti. E' pur sempre ammessa l'esecuzione preventiva delle opere pubbliche indicate al comparto 2H rispetto alla parte edificatoria privata.

6. La superficie fondiaria (SF) prevista è pari a 13.941 mq, suddivisa in due lotti edificabili entro e fuori terra nonché uno edificabile interrato. Le massime superfici dei lotti sono le seguenti:

LOTTO A	7.241	mq
LOTTO B	5.493	mq
LOTTO C	1.207	mq
TOTALE	13.941	mq

7. Il Progetto di pianificazione individua nelle tavole grafiche con opportuni colori, sigle e/o perimetri le seguenti destinazioni funzionali dei suoli:

- Aree per il verde pubblico (comparto 1D, 1G e 2H);
- Aree per parcheggi pubblici (comparto 1A);
- Aree per la viabilità pubblica esistente (comparto 1B, 2B, 2C, 2D,2E);
- Aree per la viabilità di progetto (comparto 1C parte raccordo Via Colombari);
- Aree destinate all'edificazione entro e fuori terra (comparto 1C parte);
- Aree per parcheggi pertinenziali (comparto 1C parte interrata, 1E e 1F);
- Aree per il verde privato (comparto 1C parte);

8. In funzione del regime giuridico applicabile, al termine dell'intervento l'uso dei suoli è articolato come segue:

- Aree pubbliche: costituite dall'insieme delle aree su cui sono previste strade, marciapiedi, parcheggi di urbanizzazione primaria e secondaria (comprese le relative aiuole), aree per verde pubblico, nonché ulteriori dotazioni territoriali ed ecologiche, come individuate alla Tav. B5.a; tra queste è ricompresa anche la porzione di marciapiede di via Colombari da assoggettare a concessione onerosa di suolo pubblico per la posa di bocca di lupo e griglie di aerazione imposte ai fini antincendio al parcheggio interrato del complesso edilizio.

- Aree private di uso pubblico: costituite da superfici ove è ammessa la realizzazione di percorsi carrabili, ciclabili e pedonali, parcheggi privati, verde pertinenziale (giardini). Tali aree private saranno assoggettate a servitù di uso pubblico, in quota parte regolamentata (galleria commerciale, servizi igienici, vano scala e ascensore di collegamento dal piano terra al piano primo della palazzina A) come meglio individuato alla Tav. B5.a;
- Aree private: costituite da superfici fondiarie entro cui saranno collocati i nuovi fabbricati ed alcune aree libere circostanti come meglio individuato alla Tav. B5.a;

ART. 12 FRAZIONAMENTI – OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO – SERVITÙ

1. Le superfici fondiarie verranno individuate catastalmente con particelle e subalterni congruenti con le destinazioni d'uso previste dal Piano per aree libere e fabbricati.
2. Per l'assolvimento di finalità generali ovvero per il miglioramento della fruibilità ed accessibilità delle aree sottoposte al processo di riqualificazione da parte dell'intera collettività, le porzioni di superfici fondiarie e gli immobili evidenziati alla Tav. B5.a saranno assoggettati a servitù perpetua di uso pubblico. Contenuti, modalità e tempi di costituzione di tale servitù saranno disciplinati dalla Convenzione urbanistica.
3. Su un tratto di marciapiede pedonale in fregio a Via Colombari si rende necessaria la concessione permanente per l'occupazione di suolo pubblico per mq. 47 stante la necessità di realizzare una bocca di lupo e la posa di una soprastante griglia di aerazione quale in adempimento della normativa antincendio prescritta per l'agibilità del parcheggio interrato.
4. La Tav. B5.a evidenzia la fascia da assoggettare a servitù di passaggio e condotta a favore di ENEL per l'infrastrutturazione del complesso ed in particolare per la posa di condotte interrate della rete elettrica Enel a servizio della grande struttura di vendita alimentare.

ART. 13 PRESCRIZIONI PER LA REDAZIONE DEI PROGETTI, LA FASE DI CANTIERE E POST OPERAM

1. **Tipologie edilizie:** per la natura delle funzioni da insediare, per gli edifici di progetto non è prestabilita una categorizzazione di tipologie ammesse né un carattere conformabile a soluzioni già presenti nella morfologia del tessuto edificato circostante; trattandosi di un intervento di discreto impatto volumetrico, si ritiene piuttosto che lo stesso debba differenziarsi dalle pre-esistenze senza necessità di integrazione con il contesto. Le tipologie prescelte verranno morfologicamente declinate in ragione dell'utilizzo di tecnologie di prefabbricazione.

2. **Allineamenti:** la Tav. AA4B rappresenta le linee di massimo ingombro dell'edificio fuori terra. L'edificio si dovrà conformare ai principali fronti delle cortine urbane adiacenti, verso cui tentare un dialogo ed un tentativo di armonizzazione prospettica, sebbene non sia prescritto alcun allineamento lungo i fronti stradali. Il SUE potrà imporre allineamenti stradali qualora lo consiglino ragioni estetiche, ambientali, di traffico e urbanistiche in genere, ai sensi dell'art. 72 del Regolamento Edilizio Comunale.

3. **Altezze:** L'altezza massima degli edifici previsti nell'ambito del PUA non potrà superare il limite di 15 mt dal marciapiede (o sistemazione delle aree circostanti) sia per il fabbricato individuato come "Corpo A" che per quello denominato "Corpo B". Come si può evincere dalla Tav. AA5, tali altezze sono sensibilmente inferiori a quelle massime dell'edificio preesistente (37 mt circa).

4. **Distanze:** Le distanze minime da osservare nell'attuazione del Piano sono le seguenti:

Confini di proprietà: 5,00 mt per le parti in elevazione e 0,00 mt (sul confine) per le porzioni edificate interrato.

Confini con spazi pubblici: 0,00 mt (sul confine) per le pareti di edifici; nel caso di elementi aggettanti dalle facciate (balconi, pensiline, cornici, ecc.), il Piano individua le seguenti misure minime:

- Tipologia A: (particolare in relazione Tav. FF) per la realizzazione delle pensiline vetrate previste sui due lati prospettanti via Colombari e Via Roma, così come indicate nel medesimo elaborato, è ammesso un aggetto di 0,80 mt, un'altezza minima dal marciapiede pari a 2,30 mt ed un distacco dal piano della carreggiata stradale di mt 2,40 **Si richiede pertanto l'applicazione della deroga** alle norme da osservare rispetto a marciapiedi pubblici o di uso pubblico di cui **all'art. 71, commi 1 e 2, del REC.**
- Tipologia B: (particolare in relazione Tav. FF) per la realizzazione delle pensiline vetrate prospettanti le superfici fondiarie di uso pubblico ex via Crispi, è ammesso un aggetto di mt. 2,50, un'altezza dal marciapiede pari a 4,60 mt ed un distacco minimo da filo marciapiede o dal bordo della carreggiata stradale di 0.60 mt in conformità alle norme del REC;

Pareti finestrate: La legge 55/2019, ha definito che "le distanze minime tra edifici, previste all'art. 9, commi 2 e 3 del DM 1444/1968, si applicano obbligatoriamente solo alle zone C di espansione. Vista la collocazione dell'area di intervento (Ex Pastificio), a confine del centro storico, vista la densità abitativa è riconducibile a una zona B.

Pareti di edifici tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli:

- per le distanze tra edifici frontistanti via Colombari (avente larghezza della carreggiata pari a mt 9,94) si applica la distanza minima di 2,20 mt dalla carreggiata. Stante una distanza reciproca dei fabbricati comprensiva di strada pari a mt 14,48 < alla massima altezza ammessa per gli edifici (15 mt). **Si richiede pertanto l'applicazione della deroga, all'art. 9 del DM 1444/58 per gruppi di edifici oggetto di piani particolareggiati.**

Altezza dell'edificio rispetto al ciglio opposto della strada: L'art. 7.2.2 delle NTC 2008 demanda alla regolamentazione comunale l'introduzione di limitazioni circa l'altezza degli edifici in funzione della larghezza delle strade. Poiché la pianificazione urbanistica generale non ha usufruito di tale facoltà, il Piano colma questo vuoto normativo assumendo il rapporto tra l'altezza massima del fronte (H_f) e la distanza del fronte stesso dal ciglio opposto della carreggiata (D_{co}) come segue: $H_f \leq 1,5 \times D_{co}$

5. **Elementi ombreggianti:** è ammessa l'apposizione di tendaggi esterni paralleli al piano-facciata del fabbricato al fine di minimizzare l'apporto dell'irraggiamento solare. Eventuali tendaggi sporgenti sono ammessi solo per i volumi edilizi più arretrati al piano primo. In entrambi i casi i tendaggi dovranno garantire omogeneità cromatica e materica oltre che coerenza con i canoni estetici degli edifici. Sul lastrico solare del Corpo A, a supporto delle attività terziarie od espositive ivi previste, sono ammessi elementi ombreggianti di tipo leggero quali: gazebo, realizzati con strutture metalliche o lignee di ridotta sezione, vele sorrette da piedritti e tiranti, pergolati idonei alla crescita di arbusti rampicanti oppure coperti con materiali filtranti la luce o tende impachettabili motorizzate di nuova generazione; l'area complessivamente occupata dagli stessi manufatti non potrà superare il 20% della superficie in pianta degli spazi scoperti pavimentati (escluso quindi la parte ricoperta da tappeto erboso) e dovrà essere debitamente arretrata dal perimetro esterno del fabbricato al fine di minimizzarne l'impatto visivo dagli spazi pedonali a quota stradale.

6. **Volumi sotterranei o seminterrati**: nel comparto d'intervento è ammessa la realizzazione di volumi sotterranei (interrati o seminterrati) accessibili da mezzi e da persone. La loro realizzazione è ammessa senza limiti, sia entro che fuori il sedime dei fabbricati f.t., per garantire la dotazione di parcheggi pertinenziali; la destinazione d'uso degli ulteriori vani al piano sotterraneo deve essere conciliabile con le vigenti norme in materia igienico-sanitaria, edilizia e di sicurezza. Compatibilmente con dette norme, l'accesso può avvenire all'interno dell'unità edilizia.

7. **Coperture e sottotetti**: gli edifici di progetto dovranno avere coperture piane al fine di ospitare tetti verdi ed impianti tecnologici (pannelli fotovoltaici) come previsto all'art. 74 comma 7 del REC.

Al di sotto del solaio di copertura non è ammessa la realizzazione di vani sottotetto.

Le coperture piane delle palazzine che ospitano impianti tecnologici e tetti verdi (giardini pensili) potranno essere utilizzate solo per le normali operazioni di manutenzione e pulizia, ad eccezione dell'area assoggettata a servitù di uso pubblico.

7bis. **Terrazza/Piazza piano primo**: il terrazzo al piano primo della palazzina A, sarà destinato a spazio privato di uso pubblico per attività/eventi. Saranno individuati idonei spazi per apertura di lucernai (a servizio dei locali sottostanti) e per la posa di impianti tecnologici, non potranno essere collocati impianti o aperti lucernai ove non previsto. Le parti permeabili e impermeabili definiti dal piano non potranno subire variazioni dopo la conclusione dei lavori e il termine di validità della convenzione.

8. **Norme morfologiche e di decoro dei fabbricati**: tutti gli elementi di finitura degli edifici dovranno essere completamente rivestiti o tinteggiati prima della comunicazione di fine dei lavori. Analogamente, le altre finiture non potranno avvenire in maniera parziale. Quanto all'abaco dei materiali valgono le disposizioni di seguito riportate, compatibili con quanto prescritto dalla CQAP nella seduta del 25 novembre 2013 in merito al perseguimento della massima uniformità dei materiali:

- paramenti: prefabbricato di facciata di tipo modulare in calcestruzzo armato;
- rivestimenti di facciata e frangisole: elementi di tipo modulare in materiale ceramico, cotto, pietra ricostruita, gres porcellanato, o ligneo o materiale metallico (alluminio, lamiera stirata in ferro o alluminio), intonaco (portale commemorativo);
- zoccolature: pietra di Luserna, materiale ceramico, pietra ricostruita, gres porcellanato, etc. o metallico (zinco-titanio, alluminio o similare) o conglomerato cementizio;
- fasce marcapiano: rivestimento in materiale metallico (zinco-titanio, alluminio o similari) o vetro o conglomerato cementizio;
- parapetti e recinzioni: in ferro, vetro, in elementi pieni con rivestimento metallico (zinco-titanio, alluminio o similari) o conglomerato cementizio. Le eventuali tinteggiature degli elementi in metallo impiegati per cancelli, ringhiere e recinzioni dovrà avvenire con tinte che risaltino le caratteristiche dei materiali;
- pavimentazioni: pietra di Luserna/Pesarese, graniti, marmi e/o similari, gres porcellanato, mattonelle autobloccanti in cemento;
- serramenti: in legno, alluminio, pvc o combinazioni dei suddetti materiali;
- opere del lattoniere (scossaline, canali di gronda e pluviali di discesa): in rame, alluminio, zinco-titanio od altra lega metallica con categorica esclusione di elementi in PVC;

9. **Pavimentazioni spazi pubblici e arredo urbano**: Gli spazi pubblici dovranno essere trattati in maniera omogenea rispetto alle aree contermini. Salvo diversa prescrizione degli uffici comunali competenti, valgono le seguenti previsioni:

- pavimentazioni dei percorsi e dei parcheggi: pietra di Luserna o similare, mattonelle autobloccanti in cemento o similari, asfalto e macadam;
- rifacimenti delle sedi stradali pubbliche o private: asfalto;
- elementi di arredo urbano: secondo le tipologie indicate nella Tav. AA.14;

10. **Recinzioni**: Non sono ammesse recinzioni a delimitazione di spazi privati rispetto a spazi pubblici o di uso pubblico. Sono viceversa ammesse recinzioni e muri di contenimento sui confini privati nel limite di quelli evidenziati nella Tav. AA14. Tali recinzioni saranno costituite da una base in conglomerato cementizio (pari all'eventuale dislivello tra i due fondi confinanti + 0,6 mt) e soprastante porzione in grigliato metallico di altezza nel rispetto di quanto previsto all'art. 54 del REC;

11. **Accessi carrabili**: Le aree pubbliche che disimpegnano le superfici fondiarie garantiranno complessivamente n. 8 accessi carrabili a diretto servizio dei fabbricati privati, identificabili negli elaborati grafici allegati al PUA e precisamente:

- su via Roma, per mezzo di rampa a doppio senso di marcia;
- su via Roma per l'ingresso alla cabina ENEL nella proprietà privata;
- su via Marconi, per l'accesso e l'uscita a/da rampa a doppio senso di marcia;

- su via Marconi, per l'accesso a strada privata a senso unico ~~alternato~~ di collegamento con via Colombari aperta al transito di pedoni, cicli e mezzi preposti al carico e scarico delle merci;
- su via Serrata, per l'accesso a mezzo di rampa a senso unico al parcheggio interrato;
- su via Serrata per l'ingresso/uscita al parcheggio al piano terra;
- su via Colombari, per l'accesso all'area coperta di carico/scarico merci del Conad Superstore.

Le rampe saranno realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque;

La larghezza non deve essere inferiore a ml 2,50 se la rampa è rettilinea, e ml 3,50 se curva;

Tra l'inizio della livelletta inclinata e lo spazio pubblico, dovrà essere previsto, come da art. 51 del REC, un tratto piano con pendenza $\leq 10\%$, per una lunghezza di almeno 5,00 m, atto alla sosta di un'autovettura. Fatto salvo per le rampe attinenti al solo ingresso di Via Serrata e all'ingresso/uscita di Via Marconi, ove tale lunghezza è ridotta e si richiede pertanto l'applicazione della deroga alle norme da osservare per passi carrai e uscite autorimesse di cui all'art. 51, commi 3, del REC..

12. Accessi Pedonali: Tutti gli accessi e percorsi ciclopeditoni previsti alla Tav. AA12 assumono carattere cogente e non possono essere soppressi. Potrà viceversa ammettersi una loro modifica, previo parere favorevole degli Uffici comunali, qualora sia dimostrato il non pregiudizio del livello di funzionalità originario.

13. Numerazione Civica: Sarà onere del proponente l'intervento fare richiesta al Comune per l'attribuzione della numerazione civica prima del deposito della SCEA, prevedendo i particolari di realizzazione e installazione all'interno del titolo edilizio diretto;

14. Impianti pubblicitari: il Piano non prefigura contenuti e tipologie delle dotazioni pubblicitarie, per le quali, in fase realizzativa o successivamente, dovrà essere richiesta apposita autorizzazione ai sensi del Regolamento comunale vigente al momento della richiesta. Il PUA individua la posizione delle insegne su Via Roma e il totem su Via Serrata/ Via Marconi.

15. Aree a verde: Nelle aree a verde privato e pubblico, laddove la quantità di terreno vegetale circostante consenta un corretto sviluppo della pianta e dove non siano presenti piani interrati sottostanti e nel rispetto delle distanze dai confini, sono prescritte piante e arbusti scelti tra essenze di tipo pregiato (tigli, ippocastani o simili), salvo diverse prescrizioni impartite dagli uffici comunali competenti.

Negli spazi meno ampi dei marciapiedi, sempre se non presenti piani interrati sottostanti, ove possibile, saranno messe a dimora piante simili a quelle già esistenti lungo le strade limitrofe, prevalentemente con sviluppo radicale in profondità (tipo: *Carpinus Betulus Pyramidalis*, *Fraxinus Angustifolia*, *Cupressus sempervirens pyramidalis*, *Ginkgo Biloba*), onde evitare il danneggiamento dei manufatti stradali, sia per parte pubblica che per parte privata.

Nei giardini pensili (aree verdi con la presenza sottostante di piani interrati o abitabili) saranno messe a dimora essenze arbustive di modeste dimensioni e dotate di idonee caratteristiche in relazione alla ridotta coltre di terreno vegetale disponibile. I medesimi giardini saranno inerbiti con sedum.

La scelta delle essenze prescelte per il verde sia pubblico che privato dovrà privilegiare le specie autoctone per capacità di adattamento al clima e per coerenza con la storia del paesaggio legata al contesto di riferimento. Saranno quindi messe a dimora piante e cespugli nel rispetto del Regolamento del Verde Comunale.

Per la messa a dimora di alberature, sia a corredo di parcheggi e strade, sia funzionali alla sistemazione delle aree destinate a verde attrezzato (stradale, ricreativo e di mitigazione), dovrà essere prevista la dotazione di apposito impianto di irrigazione goccia a goccia.

16. Ricarica dei veicoli elettrici: in ottemperanza a quanto prescritto dal combinato disposto dell'art. 16 del D.Lgs. 10 giugno 2020 n. 48 e dall'art. 4 comma 1-bis del D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192 nonché dall'art. 66 del REC, verranno adottate le seguenti misure:

- almeno n. 2 posti auto al piano terra del complesso edilizio sia dotati di stazioni di ricarica di veicoli elettrici ai sensi dell'art. 4 comma 1-bis lett. a.1) del D.Lgs. 16 dicembre 2016, n. 257, di recepimento della direttiva 2014/94/UE;
- specifiche predisposizioni impiantistiche (canalizzazioni) affinché ogni posto auto privato posto al piano interrato del complesso edilizio possa ospitare, anche in una fase successiva, punti di ricarica di veicoli elettrici ai sensi dell'art. 4 comma 1-bis lett. a.2) del D.Lgs. 16 dicembre 2016, n. 257, di recepimento della direttiva 2014/94/UE.

L'approntamento di tali requisiti sarà oggetto di specifica prescrizione in sede di rilascio del/i permesso/i di costruire per il completamento del complesso e di accertamento nell'ambito della Segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità ovvero del collaudo di cui all'art. 10 del DPR 160/2010.

17. Rete di video sorveglianza: La rete di video sorveglianza che il Soggetto attuatore realizzerà su area privata ma rivolta a tutte le aree pubbliche o di uso pubblico contermini al complesso polifunzionale, avente requisiti e specifiche idonee affinché sia utilizzabile dalla centrale di polizia locale e dalle forze di pubblica sicurezza.

18. **Altre prescrizioni:** La progettazione ed esecuzione degli interventi dovranno rispettare le norme specifiche di settore, pareri degli enti sovraordinati e coinvolti, e tutte le relazioni ed elaborati facenti parte integrale e sostanziale del presente PUA.