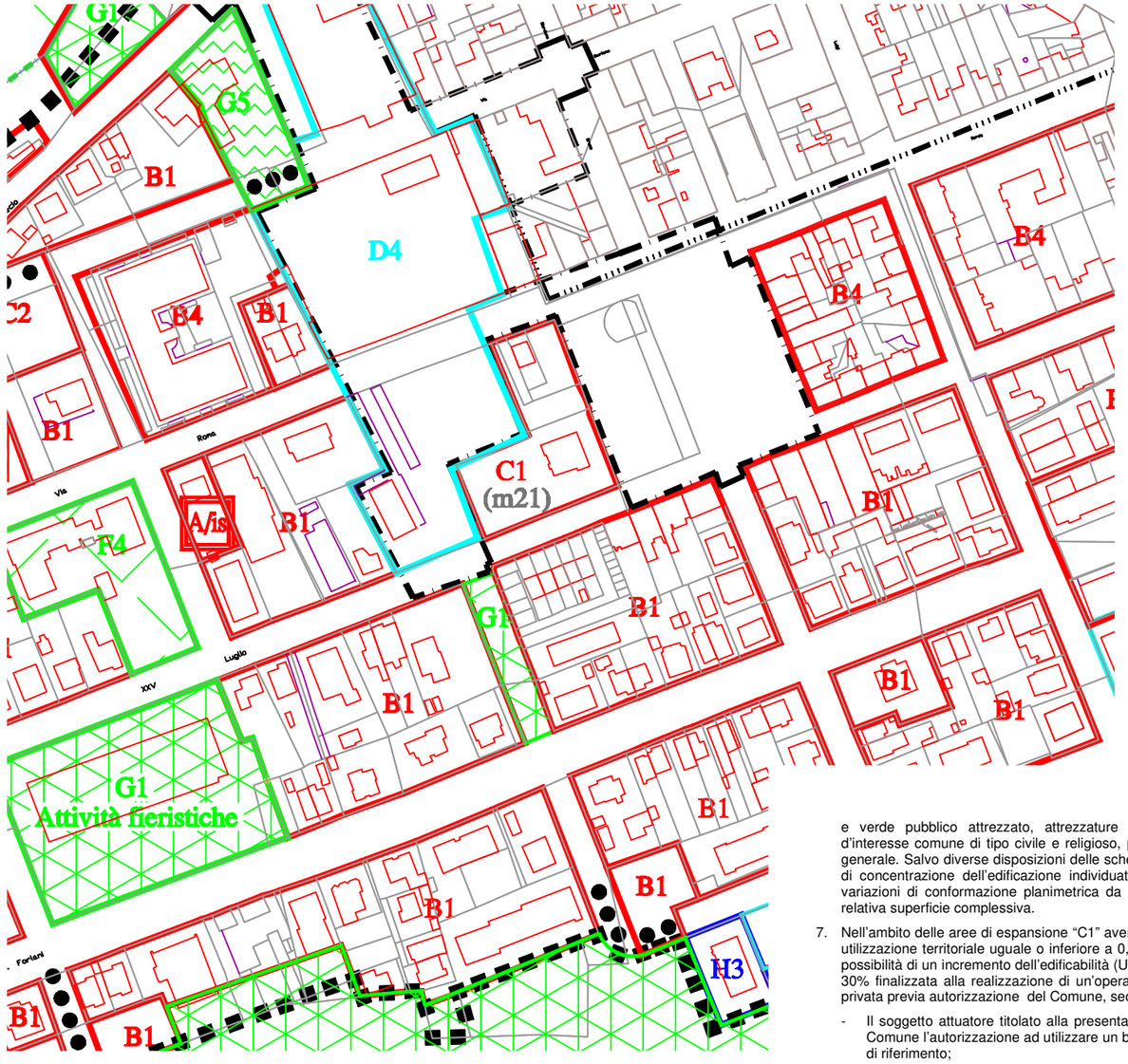
Morciano di Romagna – C1 (m21)
Localizzazione
Area centrale a confine con il programma di riqualificazione urbana **approvato** ai sensi della L.R. 19/98. Prospiciente il capolinea-stazione delle autocorriere su Piazza Risorgimento già sede del mercato settimanale.
1. Destinazioni d' uso previste
Residenziale, con possibilità di destinare ad attività integrative (per commercio e uffici) il 40 % della Su realizzabile.
2. Parametri urbanistici
L'indice di utilizzazione territoriale è pari a Ut= 0,30 mq/mq; la **Sa** va contenuta entro i limiti del 50% della SU.
Rapporto di copertura Q=50%
3. Parametri edilizi
- ***Altezza massima ml 9,50.***
- Distacchi dal confine di zona e di proprietà non inferiori a ml. 5,00.

4. Modalità attuative
Si opera previa approvazione di uno strumento attuativo di natura privata esteso all' intero settore perimetrato.
5. Quantificazione delle aree a standard
- Per le aree a verde pubblico varranno le norme circa la piantumazione di idonee alberature così come previste nel Piano Comunale del Verde.
- Si applicano le dotazioni territoriali pari a 30 mq/ab; un abitante equivale a 30 mq. di Su.

6. Prescrizioni sulle aree verdi
Gli interventi potranno essere autorizzati solo se non comportano taglio, rimozione o danneggiamento del corredo arboreo esistente. **Sono consentiti abbattimenti delle essenze arboree solo nel caso in cui queste risultino gravemente danneggiate o malate ovvero per rendere più ordinato e organizzato il corredo arboreo stesso.**
7. Indicazioni aggiuntive
Come disciplinato dalle NTA e trattandosi di intervento adiacente al programma di riqualificazione urbana, lo strumento attuativo potrà prevedere un aumento della Su realizzabile fino ad un massimo di 3.000 mq., la Sa va contenuta entro i limiti del 60% della SU, un Q fino ad un massimo del 70%, attività integrative (per commercio e uffici) fino al 70% della Su e una altezza massima dei fronti fino ad un massimo di ml. 18,50, qualora il convenzionante si impegni alla realizzazione delle seguenti opere di interesse pubblico così qualificate:

a) **Parcheggio pubblico**
Ristrutturazione del parcheggio pubblico multipiano esistente in via Concia attraverso un intervento di rimozione della struttura esistente, rifacimento ex novo con struttura in prefabbricato in c.a., realizzazione nuovo accesso da via Matteotti, il tutto nel solco dei risultati emersi dal laboratorio di urbanistica partecipata, denominato "*Verso Morciano 2030*".
Le aree a parcheggio, risultanti dall'ampliamento, potranno concorrere alla quota di standard dell'intervento edificatorio.

b) **Aree G e verde pubblico**
Tali quote di standard dovranno essere reperite all'interno del perimetro del comparto edificatorio e, preferibilmente, a confine con la perimetrazione del Piano di Riqualificazione Urbana.
La convenzione urbanistica potrà prevedere il reperimento delle aree G anche attraverso la cessione al Comune di superfici con finalità pubbliche da realizzarsi nel comparto.



Art 16. Regime di utilizzazione delle zone C1

1. La potenzialità edificatoria prevista nelle zone diespansione prevalentemente residenziale sottoposte a Piano Attuativo C1 è riservata ad interventi privati nella misura specificata nelle schede di cui al documento F2 relative ai singoli comparti, salvo diverse disposizioni del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare o di altri provvedimenti a questo equiparabili.

2. La superficie del comparto non impegnata dalla Sf di pertinenza degli interventi privati deve essere ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale in aggiunta alla quota dovuta in quanto standard urbanistico, e sarà da questa utilizzabile per la realizzazione di servizi o insediamenti di pubblica utilità, nel rispetto della potenzialità edificatoria complessivamente definita per ciascun comparto nelle schede di cui al documento F2.

3. Qualora una parte del comparto venga acquisita dall'Amministrazione Comunale mediante esproprio, la potenzialità edificatoria per interventi privati va calcolata sulla parte non espropriata.

4. Qualora all'interno dei comparti siano state individuate le zone G, queste costituiscono le aree di standard obbligatori da cedere al Comune in sede di attuazione.

5. Al fine di promuovere iniziative di rilevante interesse per la comunità locale, tra cui il soddisfacimento dell'edilizia economico popolare, in tutte le nuove zone di espansione C1, aventi superificie territoriale maggiore di mq. 5.000, è previsto un indice di utilizzazione territoriale dello 0,05 mq/mq aggiuntivo, rispetto a quello delle relative schede che dovrà essere riservato al Comune. Le convenzioni urbanistiche, nel rispetto di quanto disposto dagli artt. 3 e 18 della L.R. 20/2000, stabiliranno le eventuali modalità attuative da parte dell'operatore privato o del Comune, applicando lo scomputo dai contributi concessori di cui all'art. 5 della L. n. 10/1977, ai sensi del comma 4 dell'Art. A-26 della L.R. n. 20/2000.

6. Nell'ambito delle aree da cedersi all'Amministrazione Comunale, lo strumento attuativo e la relativa convenzione individueranno la quota parte da riservarsi e sistemarsi a cura e spese della proprietà per opere di urbanizzazione primaria, nonché per i servizi pubblici e sociali rappresentati da verde pubblico

e verde pubblico attrezzato, attrezzature prescolastiche e scolastiche dell'obbligo, attrezzature d'interesse comune di tipo civile e religioso, parcheggi pubblici o per interenti comunque di interesse generale. Salvo diverse disposizioni delle schede del documento F2 relative ai singoli comparti, le aree di concentrazione dell'edificazione individuate nelle planimetrie di P.R.G. possono subire modeste variazioni di conformazione planimetrica da parte dello strumento attuativo, senza incremento della relativa superficie complessiva.

7. Nell'ambito delle aree di espansione "C1" aventi superficie territoriale maggiore di mq. 5.000 e indice di utilizzazione territoriale uguale o inferiore a 0,30 mq/mq è previsto, nel dimensionamento del Piano, la possibilità di un incremento dell'edificabilità (Ut), indicata nella scheda attuativa, fino ad un massimo del 30% finalizzata alla realizzazione di un'opera pubblica o di interesse generale a cura della proprietà privata previa autorizzazione del Comune, secondo le seguenti modalità:

   - Il soggetto attuatore titolato alla presentazione del Pua, prima della sua presentazione, chiede al Comune l'autorizzazione ad utilizzare un bonus edificatorio e da realizzarsi nell'ambito del comparto di riferimento;
   - Sulla ammissibilità della domanda si esprime la Giunta comunale la quale, in caso di accettazione, individua l'opera pubblica che si rende necessaria sul territorio comunale con priorità a quelle incluse nel piano triennale dei lavori pubblici;
   - Il soggetto attuatore presenta quindi nel termine massimo di 120 giorni dalla comunicazione del comune il progetto preliminare dell'opera pubblica indicata dall'Amministrazione comunale;
   - La giunta comunale esprime il proprio parere in merito a tale progetto preliminare e, se approvato, autorizza la presentazione del PUA e del progetto definitivo dell'opera pubblica;
   - Contestualmente al Pua il soggetto attuatore presenta quindi la progettazione definitiva dell'opera pubblica o di interesse generale individuata. Spetta all'ufficio tecnico competente in materia di lavori pubblici certificare, con apposita relazione, la congruità economica dei costi previsti dal progetto presentato. Trovano applicazione le norme in materia di lavori pubblici.
   - Entro sei mesi dalla data di sottoscrizione della convenzione urbanistica tra il Comune ed il soggetto privato dovranno essere avviati i lavori inerenti l'opera pubblica, previa approvazione del progetto esecutivo a cura del responsabile dell'ufficio tecnico competente in materia di lavori pubblici. La convenzione urbanistica disciplinerà nel dettaglio i tempi per la esecuzione dei lavori, le modalità attuative, le penalità, ecc.
   - Il bonus edificatorio assume carattere di perequazione urbanistica prevista dall'art. 18 della L.R. 20/2000 e sue ss.mm. esso sarà commisurato al valore dell'opera pubblica realizzata dal privato valutando l'entità del bonus secondo il valore delle aree edificabili ai fini Ici per l'annualità di riferimento;

8. L'utilizzazione dell'incremento di edificabilità indicata al precedente comma 7. dovrà essere attuata nel rispetto degli indici e dei parametri edilizi indicati nelle rispettive schede attuative previste nel documento F.2 (altezza massima, distanza dai confini di proprietà e di zona, rapporto di copertura, standard urbansitici, ecc.)

9. Non sono computabili nelle dotazioni di standard per verde pubblico, le aree che ricadono nelle fasce di rispetto stradale e cimiteriale.

© ArchiGEO - Tutti i diritti riservati

ARCHIGEO STUDIO ARCHITETTURA E GEOLOGIA
Architetto Giancarlo Betti
Geologo Lucilla Tentoni
47833 Morciano di Romagna (RN) via Abbazia 49
tel.327 1524148 Email: info@studioarchigeo.it

NUOVO COMPLESSO

PALAZZO IMOLA

comparto C1 (m21)

Comune di Morciano di Romagna
piazza Risorgimento - via Roma - via XXV Luglio

Sig. Imola Marcello, Morciano di Romagna (RN)

STATO DI FATTO

Estratto P.R.G.

A.01.01