

Morciano di Romagna – B5 (m29)

Localizzazione

L'area in oggetto è adiacente ad altra zona avente la stessa caratterizzazione di zona assoggettata a ristrutturazione urbanistica in via Due Ponti.

1. Destinazioni d'uso previste

Residenziale, con possibilità di destinare ad attività integrative (per commercio e uffici) il 60 % 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 40% della SU.

Rapporto di copertura $Q=40\%$

3. Parametri edilizi

- Altezza massima ml 7,50.
- Distacchi dal confine di zona non inferiori a ml. 7,50.
- Distacchi dal confine 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

- 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. Qualificazione delle aree a standard

Le aree di parcheggio dovranno essere sistemate in modo che le aree sistemate a verde e piantumate siano non inferiori al 30% della superficie totale. Le aree a verde pubblico devono essere sistemate a parco e giardino.

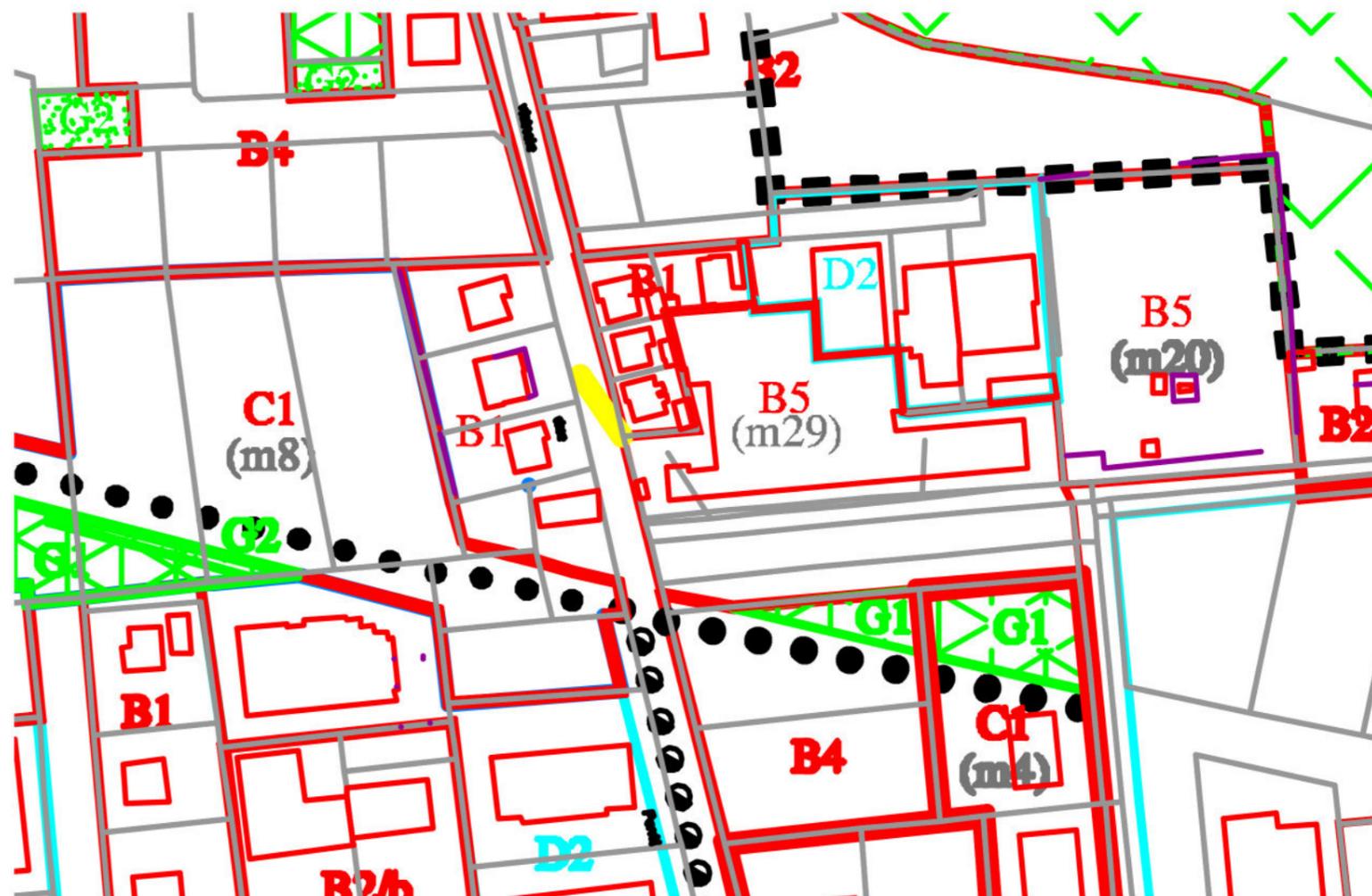
7. Indicazioni aggiuntive

Le aree a verde pubblico e G dovranno essere collocate a confine con le aree pubbliche dell'adiacente zona B4.

Come previsto dall'art 16 delle NTA, la convenzione potrà prevedere un aumento dell'indice Ut di zona nella misura del 30%, la Sa va contenuta entro i limiti del 60% della SU, un $Q= 70\%$, attività integrative (per commercio e uffici) fino al 70% della Su e una altezza massima dei fronti fino ad un massimo di ml. 11,50, qualora il convenzionante si impegni alla realizzazione delle seguenti opere di interesse pubblico così qualificate:

a) Aree G

Realizzazione e cessione gratuita al Comune di un immobile per finalità pubbliche equivalente all'indice di utilizzazione territoriale dello 0,05 mq/mq rispetto a quello indicato nella presente scheda attuativa e lotto di pertinenza pari al doppio della superficie utile equivalente. La convenzione urbanistica stabilirà le modalità attuative da parte dell'operatore privato.



Art 14. Zona B5 : Isolati soggetti a interventi di ristrutturazione urbanistica

1. Si tratta di isolati urbanizzati - a volte approssimativamente - caratterizzati da elementi di notevole inefficienza, con edifici residenziali o produttivi obsoleti, e con frammentazione dannosa di attività incompatibili. In questi casi è previsto un intervento di rinnovo urbano mediante ristrutturazione urbanistica.
2. L'obiettivo del PRG è quello di consentire ed orientare tali operazioni di rinnovo, e contemporaneamente di avviare - al fine di riqualificare la residenza - una graduale, progressiva delocalizzazione degli impianti produttivi, laddove presenti, in altre aree a specifica destinazione, che nell'ambito della variante stessa l'Amministrazione prevede. Gli interventi di cui al presente articolo sono perimetrati nelle tavole di Piano; il Piano Attuativo dovrà essere unitariamente esteso all'intero perimetro individuato negli elaborati della Variante e redatto in conformità alla prescrizioni contenute nel documento F2. Il Piano attuativo fisserà, nell'ambito dei massimali stabiliti dal documento F2 per ogni settore, limiti inderogabili di densità fondiaria non superiori a quanto stabilito all'art. 7 del D.M. 2 Aprile 1968.
3. Fino all'approvazione del Piano Attuativo sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio edilizio.
4. Per le destinazioni d'uso si fa riferimento alle indicazioni contenute nel documento F2.
5. Gli interventi da attuarsi nelle aree previste dalla Amministrazione Comunale, di cui al precedente punto 2, devono realizzarsi attraverso idonei strumenti giuridici di concertazione tra Comune e parte privata, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 11 della Legge n° 241/1990 e da eventuale normativa di settore.
6. gli interventi di cui al presente comma sono soggetti al reperimento per intero degli standard previsti dall'art. A-24 della L.R. n. 20/2000 salvo quanto diversamente specificato nelle apposite schede.
7. Gli impianti produttivi, oggetto di delocalizzazione, potranno procedere all'esecuzione dell'intervento di ristrutturazione urbanistica secondo la specifica scheda prescrittiva, solo qualora sia stata sottoscritta la convenzione urbanistica, ai sensi di quanto disposto al successivo art. 18 ovvero qualora sia dimostrata l'impossibilità del reperimento di aree disponibili per la delocalizzazione nell'ambito dell'area appositamente individuata allo scopo dal PRG. Tale comma si applica esclusivamente alle sottozone di cui alle schede m1, m19, m23.



NUOVO COMPLESSO URBANISTICO
M29
comparto B5 (m29)

Comune di Morciano di Romagna
via Due Ponti

"S.N.C. INNOVA CUCINE COMPONENTI DI BATELLI P. & C."

STATO DI FATTO
Estratto P.R.G.

A.01.01