

Provincia di Rimini



Comune di Morciano di Romagna

PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

Comparto comprendente il Pastificio Ghigi

applicazione della LR 19/98

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

(accordo di programma PRU Ghigi approvato con decreto del Presidente della Provincia di Rimini 14.07.2003 n. 28 e successivo atto integrativo)

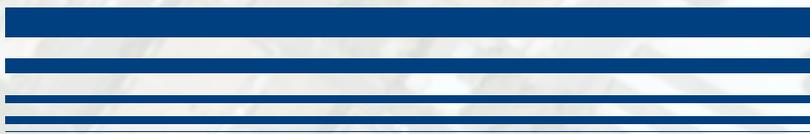
**Adeguamento tecnico in recepimento di quanto contenuto
nella Delibera Consigliare n. 50 del 18/07/2013**

tavola

B4

titolo

**NORME TECNICHE DI
ATTUAZIONE**



COMMITTENTE

RINNOVAMENTO GHIGI s.r.l.

via dei Mercanti 3 - 47100 Forlì (FC)

C.F. e P.IVA 02710820404

Reg. Impr. Forlì-Cesena n.2024/2000

REA n.286102

PROGETTISTA ARCHITETTONICO

Arch. ORESTE DIVERSI

Piazzale Leonardo da Vinci 1 - 40026 Imola (BO)

TEL. 0542/22497 - FAX. 0542/610366

C.F. DVR RST 54H29 C065H - P.IVA 02652770401

architetto@orestediversi.it - www.orestediversi.it

EMISSIONE : 13/09/2013

NOME FILE: 037 VPUA 300513.pln



ART.1 – DISPOSIZIONI GENERALI

1. La presente Variante PUA (Piano Urbanistico Attuativo) costituisce variante essenziale al precedente PUA del 2003 per la Riqualficazione dell'ex Pastificio Ghigi ed ha per oggetto aree ubicate nel Comune di Morciano di Romagna in prossimità delle vie Roma, Marconi, Serrata, Crispi e Pascoli individuate al Catasto di Morciano di Romagna:

Foglio 7, mappali 99, 105, 700 di proprietà Rinnovamento Ghigi Srl

Foglio 7, mappali 817, 818, 819, 820, 2398, 2406, 2413 di proprietà comunale

Foglio 2, mappali 271, 476, 506 di proprietà comunale.

2. La proprietà soc. Rinnovamento Ghigi ha acquistato delle aree esterne al perimetro del PUA ma adiacenti all'ex pastificio identificate catastalmente al foglio 7 mappali 4, 8, 9 su via Serrata e foglio 7 mappali 2428 su via Roma.
3. Le aree di proprietà interessate dal PUA sono individuate nel PRG in zona D4 e G5, regolate dall'allegato F.1.m delle Norme tecniche di attuazione (NTA). Il piano urbanistico riguarda un'area soggetta a "Programma di Riqualficazione Urbana" ai sensi dell'art. 21 delle NTA di PRG
4. Le tavole e i documenti allegati al presente PUA, di cui all'elenco del successivo art. 2, sostituiscono integralmente quelli allegati al PUA 2003.
5. Il presente PUA opera in attuazione del PRG e nel rispetto di tutte le norme vigenti in materia urbanistica ed edilizia. Per quanto non riportato nelle presenti norme, sono applicate le norme di PRG, del Regolamento edilizio, del regolamento igienico sanitario.

ART. 2 – ELENCO ELABORATI COSTITUTIVI DEL PUA

1. Il PUA si compone degli elaborati previsti dall'articolo 58 del vigente regolamento edilizio.

ELABORATI STATO di FATTO	
A1	Estratto di Prg e NtA
A2	Estratti e visure catastali
A3	Planimetria Generale Stato di Fatto
A4.1	Livello 0 : Pastificio, Mulino e Scuola
A4.2	Livello 1 : Pastificio, Mulino e Scuola
A4.3	Livello 2 : Pastificio, Mulino e Scuola
A4.4	Livello 2b : Pastificio, Mulino e Scuola
A4.5	Livello 3 : Pastificio, Mulino e Scuola
A4.6	Livello 4 : Pastificio, Mulino e Scuola
A4.7	Livello 5 : Pastificio, Mulino e Scuola
A4.8	Livello 6 : Pastificio, Mulino e Scuola
A4.9	Livello 7 : Pastificio, Mulino e Scuola
A4.10	Livello -1, 0, 1 : Mangimificio
A4.11	Livello 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 : Mangimificio
A5	Sezioni e Prospetti
A6	Documentazione Fotografica
A7	Dichiarazioni di Conformità del Progettista

ELABORATI STATO di PROGETTO	
B1.1	Individuazione comparti di intervento
B1.2	Sistema dei parcheggi pertinenziali e del verde privato
B1.3	Piante piano terra e primo
B1.4	Comparti 1 e 3 : schemi di utilizzo
B1.5	Tipologie edilizie
B2.1	Sezioni e prospetti
B2.2	Schemi prospettici
B3.1	Schema della rete idrica
B3.2	Schema della rete fognante
B3.3	Schema della rete elettrica
B3.4	Schema della rete telefonica
B3.5	Schema della rete del Gas
B3.6	Schema della pubblica illuminazione
B3.6a	Relazione tipologie corpi illuminanti, calcolo illuminotecnici e dichiarazioni di conformità alla normativa vigente
B3.7	Schema del verde
B3.8	Schema delle pavimentazioni
B3.9	Schema della segnaletica e del traffico

B3.10	Schema dell'arredo urbano
B3.11	Isole Ecologiche
B3.12	Stima dei Costi
B4	Norme Tecniche di Attuazione
B4.a	Calcolo degli standard pubblici e pertinenziali di progetto
B5	Indicazioni dotazioni standard pubblici
B5.a	Aree oggetto di cessione di diritti e servitù
C	Relazione geologica e geotecnica
D	Relazione illustrativa
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
F	Verifica di Assoggettabilità alla procedura di VAS
G	Valutazione previsionale di clima acustico
H	Verifica di Assoggettabilità alla procedura di VIA

ART.3 – ZONIZZAZIONE E DESTINAZIONI D'USO

1. Il PUA è costituito dalle aree individuate nelle tavole grafiche (B1.1, B1.2, B1.3, B1.4, B3.7, B3.8, B3.9, B.5), corredate da apposita legenda e comprensive di distinzione con retino e perimetro per le seguenti destinazioni:

- Area destinata ad edificazione prevalentemente residenziale e ricettivo; vedasi tav. B1.4
- Area destinata ad edificazione prevalentemente commerciale, direzionale, artigianale e servizi di uso collettivo; vedasi tav. B1.4
- Area per parcheggio pubblico e pertinenziale; vedasi tav. B1.2 e B5
- Area per la viabilità di progetto (sedi stradali e marciapiedi); vedasi tav. B3.8, B3.9, B3.10
- Area per il verde: vedasi tav. B1.2, B3.7 e B5

2. Nelle tabelle – schede riepilogative che seguono sono riportati i dati dimensionali massimi consentiti e i dati progettuali relativi all'intervento rappresentato nelle tavole grafiche (Superficie Territoriale, Superficie Fondiaria, Superfici Utili suddivise per destinazione d'uso, Superficie per Standard Pubblici e Dotazioni Pertinenziali ed alle aree oggetto di cessione di diritti).

DATI MASSIMI DI PROGETTO

S.T.	Superficie Territoriale Totale	37.646,10 mq
S.F.	Superficie Fondiaria Comparto Ghigi	10.985,00 mq
S.U.	Superficie Utile massima edificabile	10.200,00 mq
S.n.r. e S.a.	Superficie non residenziale e Superficie accessoria massima	30% S.U. = 3.060,00 mq
S.U. attrezzature pubbliche	Superficie Utile per Attrezzature pubbliche	700,00 mq
S.U. totale edificabile	= SU + SU attrezzature pubbliche	10.900,00 mq

Superfici Massime Consentite dei singoli usi

S.U. abitabile	Superficie utile massima per uso residenziale	3.200,00 mq
S.V.	Superficie massima di Vendita	4.000,00 mq
	di cui Sv complesso commerciale di vicinato	1.500,00 mq
	di cui SV grande struttura di vendita alimentare	2.500,00 mq
S.n.	Superficie utile per attività produttive, commerciali,...	6.300,00 mq
S.n. attività di pubblico esercizio piano primo	Somministrazione di alimenti e/o bevande	700,00 mq

Numero di Unità Immobiliari residenziali massime	67 n.
Numero di Unità Immobiliari direzionali massime 30% delle u.i massime di progetto	20 n.
H. massima di progetto	altezza massima degli edifici esistenti art. 4 delle Nta

METODO DI CALCOLO DEGLI STANDARD PUBBLICI

Superficie totale per standard pubblico	residenziale 100% della SU di progetto
	commerciale 100% della SUL di progetto

METODO DI CALCOLO DELLE DOTAZIONI PERTINENZIALI

RESIDENZA - P2	1mq/10 mc di Volume
	1pa ogni unità immobiliare ovvero 1 pa ogni 50 mq di SU
ESERCIZI di VICINATO	1mq/10 mc di Volume
	1pa ogni unità immobiliare ovvero 1 pa ogni 50 mq di SU
	1mq/3mq di SU di vendita con un minimo di 3pa
COMMERCIALE ALIMENTARE (oltre i 1500 mq di vendita)	1 pa /8 mq di Sv o frazione
COMMERCIALE NON ALIMENTARE fino a 400 mq di Sv	1pa/40 mq di Sv
COMMERCIALE NON ALIMENTARE da 400 mq a 800 mq di Sv	1pa/25 mq di Sv
PUBBLICI ESERCIZI	1pa/25 mq di Su
AUDITORIUM	1pa/25 mq di Su

METODO DI CALCOLO STANDARD CICLI e MOTOCICLI

Spazi per Biciclette e motocicli	1 posto bici ogni 4 pa
	1 posto moto ogni 4 pa
	non devono essere inferiori al 15% in termini numerici, a quelli in progetto per le auto

DATI DI PROGETTO DEL PUA

R = Uso Residenziale

S.U. di progetto	2900,40 mq	< 3200 mq
Numero Unità Immobiliari residenziali di progetto	46 n.	< 67 u.i.

A B C = Uso Commerciale

A - piano terra Attività commerciali

SV di progetto	esercizi di vicinato e medio/piccole	1.499,49 mq	< 1.500 mq
	grande struttura di vendita	2.044,00 mq	< 2.500 mq
Totale SV di progetto		3.543,49 mq	< 4.000 mq

S.n. di progetto attività commerciali	5.932,54 mq
S.n. Attività commerciali	5.932,54 mq

B - Attività Direzionali/terziarie

Sn Attività direzionali/terziarie (A e B) piano terra	133,18 mq	
Numero Unità Immobiliari direzionali di progetto	2 n.	< 20 u.i.

S.u./S.n. totale di progetto piano terra =A+B	6.065,72 mq	< 6.300 mq
------------------------------------------------------	--------------------	------------

C - Pubblici Esercizi

S.n. attività pubblico esercizio - ristorante/pizzeria	700,00 mq	< 700 mq
--------------------------------------------------------	------------------	----------

S.u. totale di progetto =R+A+B+C	9.666,12 mq	< 10.200 mq
-----------------------------------------	--------------------	-------------

D - Attrezzature pubbliche

S.U. attrezzature pubbliche Auditorium	700,00 mq
-----------------------------------------------	------------------

S.U. totale con Auditorium	R+A+B+C+E	10.366,12 mq	< 10.900 mq
-----------------------------------	------------------	---------------------	-------------

D - Superfici Accessorie e non residenziali di progetto

S.a.	= Sa totale vani tecnici, vani scale, ...	150,11 mq	
S.n.r.		1.463,81 mq	
Superficie accessoria totale		1.613,92 mq	< 30% Sn < 2.899,84 mq

F - Servizi ad uso pubblico

Superficie Servizi Igienici pubblici	136,12 mq
Superficie Galleria Ghigi	836,00 mq
Superficie scala galleria di accesso piano primo	38,40 mq
Piazza piano primo comprensiva del verde e dei percorsi	3.416,00 mq
	4.426,52 mq

DATI DI PROGETTO DEL PUA

Superfici Residenziali e commerciali per il calcolo degli standard pubblici e delle dotazioni pertinenziali

Uso Residenziale

SU residenziale	tipologia piano	n. piani	S.U. piano	totale x tipo	S.U. totale palazzina
Palazzina A via Roma	tipo intero	1	453,38	453,38	1086,88 mq
	duplex - giorno	1	315,92	315,92	
	duplex - notte	1	317,58	317,58	
Palazzina B via Serrata	tipo intero	4	453,38	1813,52	1813,52 mq
			R) SU totale residenziale		2900,40 mq
1 ae ogni 30 mq di Su			Abitanti equivalenti		97 a.e.
Volume calcolato sulla SU con un'altezza convenzionale di 2,70 mt					Volume su Su
Su	2900,40	x	2,7	H. mt	7831,08 mc

Usi Commerciali

SU commerciale		S.V. (vendita)	S.n. (non vendita)	S.n. totale commerciale
Negozio 1	vicinato	80,00	23,73	103,73 mq
Negozio 2	vicinato	133,50	52,46	185,96 mq
Negozio 3	vicinato	61,75	28,36	90,11 mq
Negozio 4	vicinato	86,00	12,48	98,48 mq
Negozio 5	vicinato	47,00	34,31	81,31 mq
Negozio 6	vicinato	85,00	52,72	137,72 mq
Negozio 7	vicinato	100,00	31,63	131,63 mq
Totale esercizi di vicinato :		593,25	235,69	828,94 mq
Negozio 8	medio/piccola	270,00	208,92	478,92 mq
Negozio 9	medio/piccola	636,24	389,11	1025,35 mq
Totale medio/piccole strutture di vendita :		906,24	598,03	1504,27 mq
Totale complesso commerciale di vicinato		1499,49	833,72	2333,21 mq

Conad	grande alimentare	2044,00	1555,33	3599,33 mq
Totale grande struttura vendita alimentare		2044,00	1555,33	3599,33 mq
A) Totale complesso commerciale di vicinato e grande struttura di vendita alimentare		3543,49	2389,05	5932,54 mq

		S.n. o S.u.	S.a. o S.n.r.	
Attività A	direzionale/terziario	52,18	0	52,18 mq
Attività B	direzionale/terziario	81,00	0	81 mq
B) Totale Altre Attività		133,18	0	133,18 mq

Ristorante/bar	pubblici esercizi	700,00	0	700,00 mq
C) Totale Pubblici esercizi		700,00	0	700,00 mq

Auditorium		700,00	0	700,00 mq
D) Totale Attrezzature Pubbliche		700,00	0	700,00 mq

SUPERFICI LORDE di PROGETTO		Usi commerciali	Usi ricettivi	Usi Ricreativi	Usi Pubblici
PIANO TERRA	Negozi e Conad	6480,00			
	Ingresso Ristorante		26,00		
	Biblioteca				0,00
	Vano scala Biblioteca				0,00
	Vano scala accesso piastra, servizi igienici				212,00
	Galleria				836,00
	Vano scala accesso piastra via Roma				34,00
PIANO PRIMO	Piano primo: ristorante/bar		865,00		
	Scala accesso e porticato				259,00
	Auditorium			780,00	
	Biblioteca e tunnel				0,00
SUL Totali per Usi		6480,00	891,00	780,00	1341,00

Totale SUL Usi Privati	8151,00 mq
-------------------------------	-------------------

Volume calcolato sulla SUL con altezza convenzionale di 4,5 mt			Volume su Sul
Sul x 4,5 mt	8151,00	x	4,5 mt
			36679,50 mc

DATI DI PROGETTO DEL PUA

Calcolo standard Pubblici Necessari e di Progetto

CALCOLO STANDARD PUBBLICI EX LR 20/2000	Sup. standard
100% SU residenziale + SUL commerciale =	11051,40 mq
Di cui 40% a Parcheggio pubblico	4420,56 mq
Di cui 60% a Verde pubblico	6630,84 mq

STANDARD DI PARCHEGGIO PUBBLICO	QUOTA NECESSARIA	DIFFERENZA
1 Parcheggio Piazza Ghigi 4258		
	mq 4258,00	mq 4420,56
		mq -162,56
STANDARD A VERDE e PERCORSI DI PROGETTO	QUOTA NECESSARIA	DIFFERENZA
1 Via Crispi 846		
2 Percorso nuovo PK via Serrata 300		
3 Lato il Melograno 653		
4 Via Roma Lato Biblioteca 432		
5 Piazza Ghigi 2768		
6 Via XXV luglio 1340		
7 Stazione delle Corriere 456		
	mq 6795,00	mq 6630,84
		mq 164,16
TOTALE STANDARD	mq 11053,00	mq 1,60

Quota PARCHEGGIO PUBBLICO	38,52%
Quota VERDE PUBBLICO	61,48%

DATI DI PROGETTO DEL PUA
Calcolo Dotazioni Pertinenziali Necessarie e di Progetto

RESIDENZIALE			P2	posti auto
<i>NtA</i>	1 pa/unità	n.	46	n. 46
<i>art. 40 quater</i>	1 pa/50 mq Su	Su	2900,40 / 50 mq =	n. 58
<i>TOGNOLI</i>	1 mq/10 mc V	pa = (Volume (Su x h. 2,70mt) /10)/25 =		n. 31
PARCHEGGI P2 PERTINENZIALI AL RESIDENZIALE TOTALI				n. 58

COMMERCIALE			P3	posti auto
a) Esercizi di vicinato : NEGOZIO 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7				posti auto
<i>NtA</i>	1 pa/50 mq Su	Su	828,94 / 50 mq =	n. 17
<i>art. 40 quater</i>	1 pa/unità	n.	7	n. 7
<i>LR 14/99</i>	min 3 p.a./u.i.	n.	7 x 3 pa =	n. 21
	1 mq/3 mq Sv	pa = (Sv/3) / 25 mq =		n. 8
<i>TOGNOLI</i>	1 mq/10 mc V	pa = (Volume (Su x h 4,5 mt) /10)/25		n. 15
b) Negozio 8				
<i>NtA+LR 14/99</i>	1 pa/40 mq Sv	Sv	270,00 / 40 mq	n. 7
c) Negozio 9				
<i>NtA+LR 14/99</i>	1 pa/25 mq Sv	Sv	636,24 / 25 mq	n. 25
d) Altre attività : Attività A e B				
<i>NtA</i>	1 pa/25 mq Su	Su	133,18 / 25 mq	n. 5
<i>TOGNOLI</i>	1 mq/10 mc V	pa = (Volume (Sul x h 4,5 mt) /10)/25=		n. 2
e) Conad				
<i>NtA+LR 14/99</i>	1 pa/8 mq Sv	Sv	2044,00 / 8 mq	n. 256
f) Ristorante				
<i>NtA</i>	1 pa/25 mq Su	Su	700,00 / 25 mq	n. 28
g) Auditorium				
<i>NtA</i>	1 pa/25 mq Su	Su	700,00 / 25 mq	n. 28
PARCHEGGI P3 PERTINENZIALI AL COMMERCIALE TOTALI				n. 370

POSTI AUTO P2 RESIDENZIALI DI PROGETTO		QUOTA NECESSARIA	QUOTA IN ESUBERO
Interrato	67	58	9

POSTI AUTO P3 COMMERCIALI DI PROGETTO		QUOTA NECESSARIA	QUOTA IN ESUBERO
Interrato	339		
Parcheggio via Serrata a raso	55		
Parcheggio via Forlì e ex scuole	59		
453		370	83

DATI DI PROGETTO DEL PUA
Standard Cicli e Motocicli

PARCHEGGI MOTO E CICLI			QUOTA NECESSARIA	QUOTA DI PROGETTO	QUOTA da DELOCALIZZARE
MOTOCICLI	n.	453 /4	113		
CICLI	n.	453 /4	113		
			226	186	40

DATI DI PROGETTO DEL PUA : Aree Oggetto di Cessione di Diritti

CESSIONI e SERVITU' - Tav. B5a		
A e B) Aree in Concessione onerosa da cielo a sottosuolo da pubblico a privato		
Via Crispi	A1	788,00 mq
Via Crispi	B1	136,00 mq
Lato Il Melograno	B2	75,00 mq
		A1+B1+B2 999,00 mq
C) Cessione gratuita di proprietà da privato a pubblico del piano terra, sottosuolo di proprietà privata		
Via Crispi	C1	58,00 mq
Via Serrata	C2	35,00 mq
Lato Il Melograno	C3	597,00 mq
Via Roma-Lato Biblioteca	C4	70,00 mq
Auditorium piano primo	C5	956,00 mq
		C 1.716,00 mq
D) Proprietà privata ad uso pubblico (gratuita)		
Via Colombari	D1	1.197,00 mq
Galleria Ghigi	D2	836,00 mq
Via Roma	D3	230,00 mq
Piano Primo	D4	3.416,00 mq
		D 5.679,00 mq
E) Cessione gratuita di proprietà da privato a pubblico da cielo a sottosuolo		
Via Serrata	E1	265,00 mq
Via Roma, lato Biblioteca	E2	362,00 mq
		E 627,00 mq

ART. 4 – DISCIPLINA PER LA EDIFICAZIONE DEI LOTTI

Le presenti norme specificano quelle contenute nelle Norme di Attuazione del PRG e nel Regolamento Edilizio Comunale.

L'individuazione dei lotti di intervento edilizio privato è riportata nella tavola B1.1 – Individuazione comparti di intervento

- *Altezza massima degli edifici : contenuta entro quelle massime degli edifici esistenti, vedasi tav. B2.1 e B2.2.*
- *Distanza tra pareti : 10 mt*
- *Distanze dai confini verso proprietà private : 5 mt*
- *Presenza di eventuali servitù : vedasi tav. B5.a*
- *Accessi ai lotti : vedasi tav. B3.9*

Per ogni aumento di numero delle unità immobiliari e relativo cambio di destinazione d'uso sarà necessario procedere con un permesso di costruire.

L'ingombro degli edifici del piano volumetrico tav. B2.2 è indicativo, sono ammesse variazioni di sagoma contenute all'interno del perimetro di intervento, comunque nel rispetto delle distanze minime dai confini verso proprietà private, delle altezze e delle volumetrie massime consentite, dai limiti stabiliti dalle NtA.

ART. 5 – USI AMMESSI E TIPOLOGIE DEGLI EDIFICI

1. Le tipologie edilizie e l'organizzazione funzionale dei lotti sono illustrati a livello grafico nelle tavole di progetto B1.2, B1.3, B1.4 e B1.5, elaborati da ritenersi indicativi dal punto di vista strettamente progettuale.
2. L'elenco degli usi serve come riferimento:
 - per l'indicazione degli usi previsti;
 - per l'indicazione dei requisiti urbanistici necessari per l'autorizzazione di un determinato uso (dotazioni di parcheggi privati, di parcheggi pubblici e di verde pubblico);
 - per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione.

3. Al piano interrato sono ammessi i parcheggi, le attrezzature tecnologiche strettamente necessarie alla funzionalità del complesso edilizio nonché spazi di servizio e vani accessori alle attività sovrastanti.
4. Al piano terra sono ammesse tutte le funzioni commerciali previste dall'art. 21 delle NTA del PRG, le funzioni direzionali (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), le funzioni artigianali (artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione), i pubblici esercizi (attività di somministrazione di alimenti e/o bevande) e attività di interesse comune di tipo civile (comprende le 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).
5. Al piano primo sono ammesse prevalentemente funzioni residenziali, oltre a pubblici esercizi (attività di somministrazione di alimenti e/o bevande), attività culturali (comprende musei, biblioteche, sale per incontri, auditorium, teatri, dibattiti, mostre); le attività ricettive alberghiere (come definite dalla legislazione in materia); può comprendere sale per convegni e attrezzature sportive e ricreative complementari;
6. Al piano secondo e a quelli superiori sono ammesse prevalentemente funzioni residenziali; possono comprendere sale per convegni e attrezzature sportive e ricreative complementari oltre alle attività alberghiere (come definite dalla legislazione in materia), le funzioni direzionali (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).
7. Gli usi ammessi dovranno rispettare i seguenti quantitativi massimi riferiti alla S.U./S.n. o alla S.V.:
 - funzioni di cui al precedente comma 4, di complessivi mq 6.300 di Sn che comprende mq 4.000,00 di Superficie di Vendita complessiva; nella superficie di vendita di mq 4.000,00 è possibile realizzare una grande struttura di vendita alimentare per una superficie di vendita fino a mq 2.500,00 e un complesso commerciale di vicinato per la superficie di vendita rimanente;

- funzioni residenziali mq 3.200,00 di Superficie Utile;
 - funzioni ricettive alberghiere: massimo il 30% delle superfici residenziali ammesse, previo reperimento degli standard pubblici e delle dotazioni pertinenziali necessarie;
 - funzioni relative alla somministrazione di alimenti e/o bevande: superfici senza limitazioni dimensionali al piano terra, massimo mq 700 di SU al piano primo;
 - direzionale e terziario (artigianato e attività di interesse comune di tipo civile): senza limitazioni dimensionali al piano terra; massimo il 30% delle superfici residenziali ammesse nei piano primo e superiori;
 - attività culturali: come indicato nelle tavole grafiche del piano particolareggiato.
8. Sono ammesse, nel rispetto del quantitativo complessivo massimo della SU realizzabile di cui al precedente art. 3, e fermo restando il limite massimo di 4.000,00 mq di superficie di vendita delle attività commerciali (SV), variazioni quantitative tra i vari usi contenute entro il 6% della S.U.
9. Le superfici accessorie (SNR per gli usi residenziali o assimilati e la SA per gli altri usi) potranno essere realizzate nel limite massimo del 30% della superficie utile totale.
10. La superficie utile delle unità immobiliari ad uso residenziale non può essere inferiore a mq 50.
11. Al piano terra e primo saranno previste aree private ad uso pubblico regolamentate in accordo con l'Amministrazione Comune, vedi tavola B5a :
- Galleria Ghigi : sarà regolamentato l'accesso in modo tale da mantenere condizioni di sicurezza e decoro dell'area, con eventuale chiusura della stessa ;
 - Piazza del Piano Primo e le aree risultanti dall'edificazione saranno oggetto di servitù perpetua ad uso pubblico, anch'essa regolamentata in accordo con l'A.C.; sarà concesso il pubblico accesso senza limitazioni di giorni e d'orari.
12. Sono ammesse, in tutto il comparto, le infrastrutture tecnologiche e impianti per la gestione dell'ambiente e per l'attrezzamento del territorio, le reti tecnologiche, l'infrastrutturazione per la mobilità. Gli impianti tecnologici nella quantità strettamente necessaria per essere posti a servizio del complesso edilizio non

costituiscono superficie computabile né contribuiscono al calcolo dell'altezza degli edifici se realizzati nel rispetto del Regolamento Edilizio Comunale.

13. In merito alla realizzazione esecutiva degli insediamenti destinati ad attività produttive e di servizio caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute dovrà essere richiesto lo specifico parere Arpa-Ausl, come previsto dall'art. 33 e 41 della L.R. 31/2002 (Parere Integrato Arpa e AUSL prot. 9009/15.13.03.00/1 del 18/02/2013)

ART. 6 – DISCIPLINA DELLA FASE ESECUTIVA. PRESCRIZIONI DEGLI ENTI COMPETENTI

1. Si riportano integralmente le prescrizioni degli Enti competenti a rilasciare pareri obbligatori e vincolanti nel procedimento.
2. Parere dell'Ufficio Difesa del Suolo della Provincia di Rimini prot. 35450/C1604 del 14/08/2012 (estratto):

si esprime **PARERE FAVOREVOLE** ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/08 con il rispetto delle seguenti prescrizioni da osservarsi nella fase attuativa degli interventi e che dovranno trovare collocazione nel corpo normativo dello strumento urbanistico attuativo:

- per ogni fabbricato in previsione si dovrà produrre apposita relazione geologica così come prescritto dalla legge, ricostruendo la successione litostratigrafica del sottosuolo delle aree di ingombro attraverso prove dirette per la modellazione geologica del sito di cui al punto 6.2.1 del T.U. "Norme tecniche per le costruzioni". Le indagini e le prove utilizzate per la ricostruzione del modello geologico/geotecnico dovranno essere eseguite e certificate dai laboratori di cui all'art. 59 del DPR n. 380/2001, come stabilito al paragrafo 6.2.2, comma 6, del medesimo T.U.;
- dovrà essere rispettato quanto disposto nelle normative sismiche di riferimento per quanto riguarda l'altezza massima degli edifici rispetto alla larghezza delle strade;
- nella progettazione dei fabbricati con previsione di piano interrato si dovrà tenere in debita considerazione la presenza della falda (eventuale sottospinta idrostatica, impermeabilizzazioni, ecc...);
- la progettazione esecutiva dell'opera di rilevante interesse pubblico prevista all'interno del Piano Attuativo dovrà basarsi sui risultati dell'analisi della risposta sismica locale III° livello di approfondimento datata 19.07.2012 a firma del Dott. Geol. Mario Casadio, come stabilito dal punto 3.2.2 delle N.T.C. 2008.

3. Parere Integrato Arpa e AUSL prot. 19009/15.13.03.00/1 del 18/02/2013 (estratto):

si esprime **Parere FAVOREVOLE** a quanto in oggetto con le seguenti **PRESCRIZIONI**:

1. dovranno essere rispettate le prescrizioni indicate nel parere suindicato sulla valutazione del clima/impatto acustico dell'area oggetto di intervento e qui di seguito riportate:
 - 1a. dovranno essere realizzati i nuovi edifici residenziali in conformità al DPCM 05/12/1997, con particolare attenzione alle prestazioni fonoisolanti strutturali e delle componenti delle facciate; inoltre, si dovranno adottare tutti gli accorgimenti (es. profondità balconi, altezza parapetti, finiture isolanti, chiusura vani tecnici, ecc.) utili a minimizzare l'impatto acustico determinato dalle infrastrutture circostanti (strade) e dagli impianti tecnologici;

- 1b. viste le considerazioni fatte in merito alle "soluzioni" progettuali legate alla pedonalizzazione di strade o tratti di queste ed in riferimento agli interventi di mitigazione proposti dal Tecnico Competente in Acustica (T.C.A.) e dallo Studio di Progettazione (vedi relazioni integrative del 21/12/2012), le valutazioni effettuate in questa sede dovranno essere eventualmente aggiornate sulla base delle scelte conclusive di attuazione del progetto;
- 1c. qualora dovessero essere previste variazioni rispetto a quanto esaminato e valutato nella documentazione presentata ed in particolare relativamente al periodo di svolgimento delle attività e/o funzionamento degli impianti tecnologici (U.T.A., ecc...), anche nelle ore notturne (22.00 – 06.00), o alla tipologia di questi ultimi, come ipotizzato dal T.C.A., la documentazione di impatto acustico dovrà essere aggiornata in base alle nuove condizioni di esercizio previste al fine di valutare e verificare il rispetto dei limiti acustici;
- 1d. per la viabilità interna e limitrofa all'area oggetto di intervento dovrà essere impiegato l'asfalto fonoassorbente; si fa presente che per tale impiego dovrà essere predisposto un programma poliennale di manutenzione dell'asfalto; dovrà essere verificata anche l'opportunità di adottare eventuali ulteriori accorgimenti mitigativi;
- 1e. in fase di progettazione esecutiva dei singoli insediamenti dovrà essere verificato quanto misurato e dichiarato nella Valutazione di clima/impatto acustico dell'area, al fine di garantire nelle aree oggetto di intervento (edifici e pertinenze esterne) il rispetto dei limiti stabiliti dalla normativa vigente;
- 1f. in riferimento al punto precedente, dovrà essere verificato con particolare attenzione il rispetto dei limiti acustici vigenti con l'attività a regime del supermercato Conad, nonché del relativo carico-scarico merci e transizione/sosta automezzi al fine di minimizzare l'impatto acustico generato dalle attività medesime;
- 1g. dovranno essere effettuate misurazioni fonometriche post operam, al fine di verificare i livelli di rumore attestati e stimati nella relazione acustica presentata, aggiornata al 21/12/2012. Tale verifica dovrà essere da eseguita in corrispondenza dei ricettori (in particolare residenziali e plurifunzionali -come ad esempio edificio esistente Maestre Pie-); in ogni caso nei nuovi edifici dovrà essere garantito il rispetto dei limiti a finestre chiuse e a centro stanza, come previsto dall'art.6 del D.P.R.n. 142/2004; gli esiti delle suddette verifiche dovranno essere trasmessi agli uffici comunali per le eventuali osservazioni/valutazioni di competenza;
2. il completamento dell'edificazione è subordinato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (parcheggi, nuova viabilità, ...);
3. nella fascia di rispetto delle cabine di trasformazione elettrica (Distanze di Prima Approssimazione) non si dovranno prevedere attrezzature per la permanenza delle persone per più di 4 ore giornaliere e/o aree di sosta (panchine, giochi, ecc.);
4. ai fini della tutela dall'inquinamento luminoso, gli impianti di illuminazione previsti dovranno essere conformi alla normativa vigente (L.R. 19/2003, D.G.R. 2263/2005, Circolare esplicativa n.14096 del 12/10/2006 e ss.mm.ii.);
5. per quanto riguarda le fasi di cantiere si dovranno mettere in atto tutte le prescrizioni descritte e proposte dai tecnici nei documenti presentati ed in particolare:
- 5a. dovrà essere posta particolare attenzione al contenimento delle polveri aerodisperse prodotte dalle attività di scavo, con relativo stoccaggio dei materiali e dal transito dei mezzi pesanti (autobetoniere e autocarri). A tal fine si dovranno eseguire pulizie delle strade mediante idoneo sistema di spazzamento con cadenza almeno giornaliera o con frequenza maggiore, qualora il mutare delle condizioni dell'ambiente circostante e/o le condizioni meteorologiche ne richiedano l'intervento. Dovranno essere previste inoltre la bagnatura/copertura dei materiali di scavo in stoccaggio e la copertura dei mezzi pesanti di trasporto dei medesimi materiali;
- 5b. per quanto riguarda l'impatto acustico delle attività di cantiere dovranno essere adottate le misure necessarie (es. recinzioni con funzione di mitigazione acustica, bassa velocità di marcia degli automezzi) al fine di contenere la rumorosità derivante dalle attività e dai macchinari utilizzati e dovranno essere richieste le eventuali

- autorizzazioni in deroga previste dalla normativa vigente in materia (Regolamento di Morciano di R. Del.C.C.n.61/2007 – L.447/95 - L.R.15/2001 – D.G.R.45/2002);
- 5c. le aree di cantiere dovranno ottenere le autorizzazioni previste ai sensi del D.Lgs.152/06 e ss.mm.ii. nonché dalla
- ex DGR 2236/09 e ss.mm.ii. – DGR 1769/10 per quanto riguarda le emissioni in atmosfera;
 - DGR 286/05 e DGR 1860/06 per le acque meteoriche e di dilavamento;
6. definite le collocazioni delle cabine di trasformazione elettrica previste nelle aree di cantiere si dovranno specificare le D.P.A. (distanze di prima approssimazione) di cui al D.P.C.M. 8/7/2003 e D.M. 29/5/2009 all'interno delle quali non dovranno essere posizionate aree o locali ove è prevista la sosta per periodi di tempo superiori alle 4 ore giornaliere.

Si specifica che:

- per confermare la coerenza acustica con la previsione urbanistica (opere in progetto), il Piano di Classificazione Acustica comunale dovrà essere aggiornato secondo le previsioni di Piano Particolareggiato (riferimento a note del Comune rif. prot. n.10475 del 04/10/2012, rif. prot. n.998 del 17/01/2013, rif. prot.1695 del 31/01/2013);
- in merito alla realizzazione della/e singola/e cabina/e di trasformazione, si esprimerà parere di competenza Arpa-Ausl a seguito di specifica richiesta ai sensi dell'art. 19 lett. h-bis della L.R.19/82, D.P.C.M. 08/07/03 e D.M. 29/05/08 con trasmissione di completa documentazione agli Enti citati (D.P.A. e caratteristiche cabina/e, percorso rete elettrica Mt);
- sui progetti esecutivi degli insediamenti destinati ad attività produttive e di servizio caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute dovrà essere richiesto lo specifico parere ad Arpa-Ausl, come previsto dall'art. 33 e 41 della L.R. 31/2002 (disciplina generale dell'edilizia);
- i locali degli erigendi stabili dovranno essere conformi alla vigente regolamentazione igienico edilizi.

Tale parere non è espresso ai fini autorizzativi per:

- le emissioni in atmosfera, ai sensi del D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii. Parte quinta;
- i rifiuti, ai sensi del D.Lgs.n. 152/2006 e ss.mm.ii. Parte quarta;
- le acque reflue, ai sensi del D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii. Parte terza;
- la rete Enel, ai sensi della L.R.10/93 e ss.mm.ii..

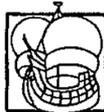
4. Deliberazione di G.P. n. 29 del 07/03/2013 (estratto):

D E L I B E R A

- di approvare, per le motivazioni in essa riportate, l'istruttoria congiunta dell'Ufficio VIA –AIA e dell'Ufficio VAS, allegata quale parte integrante e sostanziale sub “A” alla presente deliberazione e conseguentemente:
 - o di escludere dalla ulteriore procedura di V.I.A., con le prescrizioni indicate nel citato allegato “A” sez. 1, ai sensi dell'art. 10 comma 1 della Legge Regionale n. 9 del 18 maggio 1999 e successive modifiche ed integrazioni, il progetto denominato “Costruzione di centro commerciale nel comparto ex Ghigi”, presentato dalla ditta Rinnovamento Ghigi Srl, con sede legale in Forlì alla via Olivucci n. 7;
 - o di esprimere, con le valutazioni indicate nel citato allegato “A” sez. 2, il parere motivato ai sensi dell'art.15 del D.Lgs 152/06 in merito alla Variante al Piano Particolareggiato di iniziativa privata per l'attuazione del P.R.U. Ghigi - Comune di Morciano di Romagna,

....omissis...

avente ad oggetto "Decisione in merito alla procedura di verifica di assoggettabilità (screening ambientale) relativa al progetto denominato "Costruzione di centro commerciale nel comparto ex Ghigi", presentato dalla ditta Rinnovamento Ghigi Srl, e Parere motivato ai sensi dell'art.15 del D.Lgs. n. 152/2006 sulla Variante al Piano Particolareggiato di iniziativa privata per l'attuazione del P.R.U. Ghigi nel comune di Morciano di Romagna".



PROVINCIA DI RIMINI

SEZIONE 1

Decisione in merito alla procedura di verifica di assoggettabilità (screening ambientale) relativa al progetto denominato "Costruzione di centro commerciale nel comparto ex Ghigi", presentato dalla ditta Rinnovamento Ghigi Srl.

SEZIONE 2

Parere motivato ai sensi dell'art.15 del D.Lgs. n°152/2006 della Variante al Piano Particolareggiato di iniziativa privata per l'attuazione del P.R.U. Ghigi.

SEZIONE 1

DECISIONE IN MERITO ALLA PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ (SCREENING AMBIENTALE) RELATIVA AL PROGETTO DENOMINATO "COSTRUZIONE DI CENTRO COMMERCIALE NEL COMPARTO EX GHIGI", PRESENTATO DALLA DITTA RINNOVAMENTO GHIGI SRL

....omissis...

Si formula il parere tecnico di escludere, ai sensi dell'art.10 comma 1 della Legge Regionale n°9 del 18 maggio 1999 e successive modifiche ed integrazioni, dalla ulteriore procedura di V.I.A. il progetto denominato "Costruzione di centro commerciale nel comparto ex Ghigi", presentato dalla ditta Rinnovamento Ghigi Srl, con sede legale in Forlì alla via Olivucci n°7, con le prescrizioni riportate ai punti successivi:

- a) E' necessario che sia prestata la massima attenzione in merito all'incremento di pressione sonora sull'area urbana attorno al centro commerciale, tenendo conto sia degli impianti tecnologici in progetto sia del traffico indotto dal centro commerciale. Pertanto, post operam, dovrà essere realizzata una doppia campagna (estate-inverno) di monitoraggio della pressione sonora intorno all'area del centro commerciale. Di detta campagna, predisposta in accordo con ARPA, e dei relativi esiti dovrà essere data comunicazione all'autorità competente Provincia di Rimini;

- b) Gli impianti tecnologici a servizio del centro commerciale (climatizzazione, catena del freddo, ecc.) dovranno avere caratteristiche di sostenibilità ambientale, soprattutto per quanto concerne sia la pressione sonora che le emissioni atmosferiche generate dagli stessi;
- c) Deve essere prevista, a compensazione della realizzazione dell'opera, una dotazione vegetazionale a corredo del progetto di superficie almeno pari alla superficie utile del centro commerciale;
- d) Ai fini della minimizzazione del traffico indotto, non appare corretta la scelta del percorso potenzialmente effettuato dai mezzi di carico e scarico merci, sia per la conformazione viaria del centro di Morciano di Romagna sia per la vicinanza a siti sensibili. Pertanto la ditta proponente dovrà predisporre una diversa entrata/uscita per in suddetti mezzi, che potrebbe essere rappresentata da via Serrata;
- e) In riferimento alla qualità delle acque del sottosuolo ed alla conformazione delle falde acquifere presenti, dovranno essere posizionati piezometri a monte e a valle del centro commerciale, in corrispondenza delle principali linee di flusso, e dovranno essere condotte analisi (quantitative e qualitative) ante e post operam. I risultati di dette analisi dovranno essere comunicate all'autorità competente Provincia di Rimini ed alla Sezione territoriale ARPA di Rimini;
- f) Per la fase di cantiere appare necessario che sia prestata la massima attenzione in merito alla possibile presenza di materiali contenenti fibre di amianto, nonostante la specifica e preventiva bonifica ad opera di altra ditta, come indicato nella documentazione presentata. Pertanto, occorre un controllo accurato del materiale in ingresso all'impianto e, se necessario, sospendere immediatamente l'attività, segnalando la presenza di rifiuti pericolosi alla Provincia di Rimini;
- g) Per la fase di cantiere le attività demolizione e di trattamento dei rifiuti inerti dovranno essere svolte esclusivamente in orario diurno e lavorativo, riducendo i disagi nei confronti dei residenti;
- h) Tutti gli impianti necessari alle operazioni di trattamento dei rifiuti inerti durante le operazioni di demolizione della struttura esistente dovranno essere posizionati al centro del cantiere, minimizzando la pressione sonora generata verso gli edifici circostanti;
- i) Risulta fondamentale che i cumuli di rifiuti inerti stoccati nel cantiere vengano umidificati con regolarità tramite idoneo impianto idrico di nebulizzazione;
- j) Che tutte le autorizzazioni, necessarie per la realizzazione dell'opera in oggetto della presente valutazione, dovranno essere rilasciate dalle autorità competenti ai sensi delle vigenti leggi;

SEZIONE 2

PARERE MOTIVATO IN MERITO ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA AI SENSI DELL'ART. 15, COMMA 1, DEL D.LGS 152/06 DELLA VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA PER L'ATTUAZIONE DEL P.R.U. GHIGI

....omissis...

ESPRIME il seguente parere motivato in merito alla variante al Piano particolareggiato di iniziativa privata per l'attuazione del PRU Ghigi: sulla base degli elementi emersi dal Rapporto ambientale e dal relativo processo di consultazione e sulla base dei giudizi dei soggetti competenti in materia ambientale coinvolti, si esprime il seguente parere motivato positivo, a condizione che si tenga adeguatamente conto di quanto riportato ai punti successivi:

- a. rispetto alla conformità con le norme dei piani sovraordinati relativamente al sistema delle dotazioni territoriali, il PUA dovrà rispettare il fabbisogno previsto dalle norme vigenti;
 - b. si condividono le valutazioni dei soggetti competenti in materia ambientale, richiamati in narrativa, alle quali si rimanda e alle quali dovrà essere data adeguata risposta nelle diverse fasi di realizzazione dell'intervento. In particolare:
 - rispetto alle soluzioni progettuali architettoniche, si rimanda alle indicazioni della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici. Si raccomanda, comunque, di adottare sistemi costruttivi e materiali edilizi volti alla sostenibilità degli edifici e di valorizzare gli spazi aperti, quale l'area di pertinenza della Biblioteca comunale, contribuendo alla compensazione ambientale dell'urbanizzazione prevista e potenziando così la centralità di questi spazi pubblici;
 - rispetto al verde pensile, vista l'estesa superficie potenzialmente interessata, si sottolinea la necessità di progettare con attenzione gli interventi in funzione dei vantaggi che se ne possono trarre per l'utilizzo di aree normalmente poco sfruttate per attività all'aperto, per migliorare le prestazioni termoclimatiche degli edifici e valorizzarli sotto il profilo estetico-paesaggistico;
 - c. si valuta positivamente la scelta attuata con la variante al PUA di ridurre la superficie utile totale di progetto, già prevista in circa mq 20.000 di Su, a circa 15.900 mq. Il Rapporto ambientale e gli approfondimenti fatti attraverso l'acquisizione di ulteriori dati sul territorio attestano che le criticità derivanti dall'aumento di traffico troveranno adeguata mitigazione nella fase progettuale ed esecutiva. Si ritiene, tuttavia, auspicabile che sia percorsa ogni strada ancora possibile funzionale ad un'ulteriore riduzione delle superfici, a un alleggerimento complessivo dei volumi e del conseguente carico urbanistico a favore di un migliore inserimento paesaggistico e di una migliore qualità dell'ambiente urbano, privilegiando così interventi volti a evitare piuttosto che mitigare gli impatti ambientali;
 - d. si valuta positivamente la scelta, in linea con i risultati del laboratorio di urbanistica partecipata "*Verso Morciano 2030*", di individuare un collegamento verde collina-fiume lungo l'asse di via Crispi. Tuttavia tale collegamento risulta essere piuttosto limitato mentre sarebbe auspicabile caratterizzarlo maggiormente come elemento guida della connessione ciclo-pedonale anche in funzione di futuri sviluppi al di fuori del perimetro del Piano. Fin d'ora dovrà essere potenziato sulla via Serrata, anche alla luce dell'adozione della variante urbanistica con Del. C.C. n. 92 del 21/12/12 che prevede l'eliminazione del comparto C1 (m13) per parziale destinazione a verde e parcheggi, variante che dà la possibilità di meglio integrare l'intervento del PUA in quell'area;
 - e. la via Colombari dovrà essere realizzata nel rispetto di quanto connotato e caratteristico di una pubblica strada che dal tessuto urbano consolidato attraversa il comparto, prevedendone il ricongiungimento con le strade e percorsi limitrofi al comparto;
 - f. i percorsi utilizzati dai mezzi pesanti per accedere alle aree di carico e scarico gravano su strade interessate da strutture "sensibili" (scuole), le misure di mitigazione, quindi, assumono particolare importanza. Tuttavia al fine di minimizzare le criticità emergenti da tali attività sotto l'aspetto ambientale e alleggerire il transito su via Roma e via Pascoli, si chiede di prendere in esame e verificare un percorso alternativo di accesso su via Serrata/via Marconi;
 - g. Il monitoraggio, previsto dall'art. 18 del D.lgs 152/2006, dovrà individuare tempestivamente gli impatti negativi in modo da poter adottare le opportune misure correttive e dovrà essere svolto così come previsto e definito nel Rapporto ambientale e secondo le indicazioni e prescrizioni contenute nel parere di ARPA-AUSL richiamato in narrativa;
- Si rammenta infine che, ai sensi dell'art. 17, comma 1, lett. b del D.Lgs 152/2006, l'atto di approvazione del Piano deve contenere una dichiarazione di sintesi in cui si illustra in che modo le considerazioni ambientali sono state integrate e come si è tenuto conto del Rapporto ambientale e degli esiti delle consultazioni, nonché le ragioni per le quali è stato scelto il

piano adottato, alla luce delle alternative possibili che erano state individuate. Inoltre dovranno essere resi pubblici il parere motivato e le misure adottate in merito al monitoraggio.

5. Parere della C.Q.A.P. (estratto della seduta n. 02 del 09/05/2013):

La Commissione, visti tali elaborati, nonché udite le osservazioni d'ufficio, le controdeduzioni predisposte alle osservazioni pervenute da parte dei cittadini e soggetti interessati, ivi comprese quelle degli Enti pubblici preposti, si allinea sostanzialmente al lavoro dell'ufficio evidenziando in particolare quanto sviluppato durante la seduta e, precisamente:

- qualificazione formale/architettonica dell'auditorium e comunque di tutti gli spazi pubblici;
- corretto inserimento e mitigazione del basamento della piastra di alzata;
- valutazione circa la possibilità di realizzare i parcheggi con soluzioni altimetriche a quote differenziate (es. seminterrato) con eventuale possibilità di fruizione ad usi pubblici su più livelli (es. piano rialzato).

La Commissione, infine, condivide le tematiche ed i suggerimenti espressi dalla Soprintendenza di Ravenna.

6. Osservazione Servizio Urbanistica – Edilizia Privata prot. 5055 del 09/05/2013 (**allegato A** alle presenti Nta).
7. Parere Integrato Ausl-Arpa prot. 70433 del 05/07/13 (**allegato B** alle presenti Nta).
8. Parere Soprintendenza per i Beni architettonici e Paesaggistici prot. 11291 del 05/07/2013 (**allegato C** alle presenti Nta).
9. Istruttoria del Servizio Urbanistica – Edilizia Privata – allegato G alla Delibera del C.C. n. 50 del 18/07/13 (**allegato D** alle presenti Nta).
10. Le opere dovranno essere eseguite in conformità alla normativa vigente accogliendo le richieste e le indicazioni tecnico-progettuali formulate dagli uffici comunali e dagli enti competenti.

ART. 7 – SCELTE DEI MATERIALI – tav. B3.7, B3.8 e B3.10

Il presente Piano, per sua natura, ha un livello di dettaglio conforme alla scala urbanistica. Pertanto le previsioni sui materiali da utilizzarsi, strettamente collegate alla successiva

fase esecutiva, sono da intendersi indicative e rimandate all'approvazione del permesso di costruire.

Detto ciò, le finiture previste in facciata e negli spazi privati ad uso pubblico sono le seguenti:

- paramento di facciata di tipo modulare in materiale ceramico (cotto, pietra ricostruita, gres porcellanato, o simili), conglomerato cementizio o metallico (zinco, alluminio, etc.)
- zoccolature e finiture in materiale ceramico (pietra ricostruita, gres porcellanato, etc.) o metallico (zinco, alluminio o similare)
- frangisole ad elementi di tipo modulare in materiale ceramico (cotto, pietra ricostruita, gres porcellanato, o simili) o ligneo
- rivestimento delle fasce di piano in materiale metallico (zinco, alluminio, etc.) o vetro
- parapetti in vetro o in elementi pieni con rivestimento metallico (zinco, alluminio, etc.)
- pavimentazioni in gres porcellanato, pietra di luserna/pesarese o similare, marmi e/o similari.

Verde Privato ad uso pubblico del piano primo :

- Il miglioramento del microclima implica un uso più consapevole dei materiali. Nella scelta dei materiali da utilizzare nella configurazione dei parterre devono essere prese in considerazione le proprietà fisiche in relazione alle prestazioni rispetto al controllo della radiazione solare.
- Premesso che la scelta delle essenze deve privilegiare le specie autoctone per capacità di adattamento al clima e per coerenza con la storia del paesaggio legata al contesto di riferimento, si analizzerà il contributo del verde al miglioramento del microclima dal punto di vista della forma della chioma, della qualità dell'ombra, della configurazione geometrica delle alberature nel rispetto del Regolamento del Verde Comunale.

Sala polivalente – Auditorium :

- copertura in legno lamellare con adeguate caratteristiche acustiche,
- le pareti saranno realizzate in vetro, legno o cotto ed i rivestimenti esterni saranno in cotto e zinco titanio (o simili), in accordo con il Settore Lavori Pubblici del Comune di Morciano.

Servizi e Spazi Pubblici :

dovranno essere trattati in maniera omogenea in accordo con il Settore Lavori Pubblici del Comune di Morciano :

- copertura via Colombari : struttura leggera vetrata
- pavimentazioni dei percorsi saranno in pietra di luserna/pesarese o similare
- sedi stradali in asfalto fonoassorbente, come da elaborato B3.8.
- la tipologia degli elementi di arredo urbano è trattata nella tavola B3.10. Ulteriore specificazione verrà eseguita in fase di progettazione esecutiva.

Il sistema delle fontane di Piazza Ghigi sarà ripristinato e le fontane saranno rimesse in funzione, a seguito di presentazione di apposito progetto all'Ufficio competente. Il soggetto privato attuatore propone di prenderne in carico la gestione e manutenzione futura.

In fase di permesso di costruire il progetto sarà sottoposto all'esame della Commissione Qualità Architettonica e Paesaggistica, così come le opere di urbanizzazione dovranno passare all'esame e all'approvazione del Settore Lavori Pubblici del Comune di Morciano.

ART. 8 – VIABILITA', RECINZIONI E ACCESSI CARRAI

La sistemazione delle strade, riportata negli elaborati, e la pavimentazione dei marciapiedi, tiene conto delle linee guida di cui l'Amministrazione Comunale si è dotata con atto G.C. n. del per la progettazione degli spazi pubblici (tav. B3.6, B3.7, B3.8, B3.9, B3.10). Il progetto esecutivo di tutte le opere pubbliche e degli spazi pubblici sarà elaborato sulla base delle prescrizioni di dettaglio impartite dai competenti uffici comunali.

Per la viabilità interna e limitrofa dell'area oggetto di intervento dovrà essere impiegato asfalto fonoassorbente; per tale impiego il soggetto attuatore predisporrà un programma poliennale di manutenzione dell'asfalto da sottoporre all'approvazione dell'ufficio comunale competente in fase di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione - Parere Integrato Arpa e AUSL prot. 19009/15.13.03.00/1 del 18/02/2013.

Sono previsti tre nuovi accessi carrabili su via Roma, su via Serrata e su via Marconi per il collegamento con il parcheggio interrato a servizio delle residenze e delle attività commerciali. Un ulteriore accesso carrabile al piano terra, di servizio alla struttura commerciale di vendita alimentare, è realizzato su via Colombari. Tutti gli accessi

compresi i ciclo pedonali sono meglio identificati nella tav. B3.9 – Schema del traffico veicolare.

L'accesso carrabile posto su via Roma sarà disciplinato consentendo il solo ingresso da tale strada.

ART. 9 – VERDE PUBBLICO, VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

L'individuazione del verde pubblico è riportata nella tavola B5 – Individuazione degli standard pubblici di progetto. In tutte le aree a verde pubblico, laddove la quantità di terreno vegetale circostante consenta un corretto sviluppo della pianta, saranno collocati a dimora alberi d'alto fusto e arbusti scelti tra essenze di tipo pregiato e sulla base del piano comunale del verde vigente o su specifiche prescrizioni impartite dai competenti uffici comunali. Negli spazi meno ampi dei marciapiedi saranno messe a dimora piante simili a quelle già esistenti lungo le strade limitrofe, prevalentemente con sviluppo radicale in profondità, onde evitare il danneggiamento dei manufatti stradali, sia per parte pubblica che per parte privata.

ART. 10 – PUBBLICA ILLUMINAZIONE

Si applicano le prescrizioni per la realizzazione dei nuovi impianti di illuminazione in conformità alla L.R. 19/2003 e relative successive norme applicative. Dovrà essere presentata idonea tavola con la localizzazione degli impianti che riporti altresì il livello di illuminazione al suolo che dovrà essere conforme a quanto previsto dalle normative vigenti in merito alle diverse zonizzazioni e strade. Vedesi tav. B3.6 e B3.6a.

ART. 11 – CONFORMITA' A NORME SPECIALI

Le caratteristiche dimensionali di massima delle opere di urbanizzazione sono desumibili dagli elaborati del PUA (planimetrie generali di progetto, schemi delle reti). Le opere di urbanizzazione saranno oggetto di progettazione di dettaglio in conformità alle prescrizioni impartite dai competenti uffici comunali e dalle aziende erogatrici di pubblici servizi.

Ad approvazione avvenuta del piano particolareggiato il soggetto attuatore presenterà, entro sei mesi, i progetti delle opere di urbanizzazione, delle opere da cedere al Comune e delle opere da eseguire su spazi pubblici, in conformità alla normativa vigente accogliendo

le richieste e le indicazioni tecnico-progettuali formulate dagli uffici comunali e ad eseguire, conseguentemente, tutte le opere previste da tali progetti.

Contestualmente alla presentazione dei progetti delle opere, nel rispetto del cronoprogramma per la realizzazione delle opere pubbliche e di urbanizzazione, dovranno essere evidenziate le tempistiche relative e definite le modalità di attuazione di tutti gli interventi con la previsione di giorni, orari, dei percorsi e degli orari di percorrenza delle strade pubbliche da parte dei mezzi di cantiere, e ogni altra azione necessaria atta a contenere gli effetti ambientali delle lavorazioni edilizie, come da Osservazione del Servizio Urbanistica – Edilizia Privata del Comune di Morciano prot. 5055 del 09/05/2013.

ART. 12 – PARCHEGGI PRIVATI DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI

Tutte le costruzioni dovranno essere dotate di spazi per parcheggi privati nella misura e con le modalità fissate dalle Norme di Attuazione del PRG e/o del RE per ciascuna destinazione d'uso prevista all'interno delle costruzioni stesse. Potranno essere reperiti spazi anche al di fuori del perimetro di intervento così come previsto dalle NtA del PRG all'art. 40 ter, comma 7.

ART. 13 – TITOLI ABILITATIVI

Gli interventi edilizi sono da attuarsi con “Permesso di Costruire” ai sensi dell'art. 9 L.R. 31/2002.

Il numero delle pratiche edilizie presentabili può essere riferito anche a porzioni del complesso edilizio evidenziato dalle tavole grafiche purché ogni singolo permesso di costruire preveda le dotazioni di servizi e di standard previsti per le superfici utili indicate nel titolo abilitativo stesso.

Le disposizioni sopra citate sono da ritenersi vincolanti in sede di presentazione del “Permesso di Costruire”.

Allegato lettera "A"
alla delibera C.C. n. 41 del 19.3.2013



Comune di Morciano di Romagna

Provincia di Rimini
Servizio Urbanistica - Edilizia Privata

VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA PER L'ATTUAZIONE DEL "P.R.U. GHIGI" depositato in data 14 marzo 2012

Osservazione formulata dagli uffici comunali prot. n. 5055 del 09 maggio 2012

L'esame dei documenti della Variante al Piano particolareggiato di iniziativa privata per l'attuazione del "P.R.U. Ghigi" trova nel presente documento l'espressione delle osservazioni formulate dai competenti uffici comunali.

Le osservazioni sono suddivise in due capitoli principali: il primo riferito agli aspetti formali dei documenti depositati, il secondo entra più nel merito di aspetti di pianificazione e di progetto e di rapporto con la città e con gli spazi pubblici urbani.

A) ASPETTO FORMALE

Le osservazioni del presente capitolo riguardano essenzialmente l'aspetto formale ed i contenuti degli elaborati facenti parte il Piano così come presentato rispetto alle norme del Regolamento Edilizio vigente

	Riferimento dell'osservazione	Osservazione
a	Allegato D "Relazione illustrativa"	
a.1	Pag. 3-5	Sono descritti i passaggi che hanno portato all'approvazione del PRU 2003. La descrizione non è completa pertanto, se mantenuta, è opportuno integrarla.

a.2	Pag. 14 e 29	Per quanto riguarda i parcheggi su Via Roma e su Piazza Risorgimento si rimanda ai rilievi di merito formulati in seguito.
a.3	Pag. 16 e 30	In merito alla eliminazione delle vasche su Piazza Ghigi si rimanda ai rilievi di merito formulati in seguito.
a.4	Pag. 25	A pag. 25 è indicato "... 72 unità immobiliari con possibilità fino ad un massimo di 190"; nelle NTA è indicato altro numero pari a 179 unità immobiliari. Al riguardo si evidenzia che il numero degli alloggi insediabili nel comparto deriva prioritariamente dal rispetto di quanto contenuto nelle norme generali sul dimensionamento minimo degli alloggi e del reperimento dei relativi parcheggi pertinenti, ai sensi delle norme di PRG vigente. Ciò detto è comunque necessaria la coerenza dei dati.
a.5	Pag. 28	<p>a.5.1 Sono esplicitate alcune considerazioni in materia di monetizzazione non congruenti: il piano particolareggiato deve indicare chiaramente quali eventualità (realizzazione dei parcheggi pubblici oppure monetizzazione in tutto o in parte degli stessi) a cui, solo durante il processo di approvazione, la A.C. potrà dare risposta in base alle proposte avanzate. L'ufficio ritiene, in considerazione della importanza dell'intervento e della sua collocazione all'interno della trama urbana centrale, che le dotazioni debbano trovare il massimo soddisfacimento possibile nella loro realizzazione lasciando, eventualmente, le possibilità di monetizzazione a quantità trascurabili o residuali;</p> <p>a.5.2 Non sono indicati gli interventi previsti del comparto 2c, così come anche a pag. 38; sullo stesso tema la tav. B1.1 riporta un incomprensibile "non oggetto di intervento" che va eliminato e la medesima area va evidenziata nella tavola B5 dove, invece, è inspiegabilmente assente;</p>
a.6	Pag. 31	A pag. 31 viene indicato che "l'AC ha chiesto di...". In realtà si tratta di una ipotesi formulata del soggetto attuatore in piena autonomia. Occorre adeguare il testo.

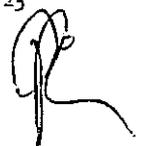


a.7	a pag. 35 cronoprogramma:	<p>a.7.1 Il cronoprogramma non è necessario che venga inserito nella relazione illustrativa stante che lo stesso è riportato nella proposta di Atto integrativo e verrà riportato nella convenzione urbanistica;</p> <p>a.7.2 Il cronoprogramma previsto, in ogni caso, non è conforme con quello indicato nella proposta di Atto integrativo e pertanto andrebbe adeguato;</p> <p>a.7.3 L'adeguamento del crono programma dovrà avvenire nel rispetto delle nuove tempistiche condivise con la Conferenza di Programma, prima della conclusiva approvazione del testo definitivo dell'Atto integrativo all'Accordo di Programma 2003.</p>
a.8	Pag. 39	<p>A pag. 39 sono indicate superfici coerenti con quelle indicate nella proposta di Atto integrativo approvato dal Consiglio comunale nel settembre 2011, mentre nelle NTA (all. B4) tali superfici sono diverse. Si ritiene che tra le due "versioni" quella da tenere come riferimento debba essere quella contenuta nell'allegato D - <i>relazione tecnica</i> - in quanto coerente con i contenuti deliberati dal Consiglio comunale. Pertanto l'esame del Piano e la verifica circa il reperimento delle dotazioni territoriali e pertinenziali viene effettuato sul dimensionamento indicato nella relazione tecnica. Ne consegue che i dati contenuti nell'allegato B4 - NTA - dovranno essere resi conformi all'allegato sopra menzionato.</p>
a.9	a pagg. 38-39	<p>I dati indicati nella tabella della Relazione sono comunque riportati in maniera da rendere difficile l'attività di verifica con quelli desumibili dai documenti allegati al P.P. in particolare quelli grafici; occorre creare le condizioni per un effettivo controllo e la coerenza dei dati, fermo restando che l'ufficio ha proceduto alla propria verifica nel rispetto dei dati licenziati dal Consiglio comunale, il tutto come da allegato alla presente osservazione.</p>
b	Allegato B4 "Norme tecniche di attuazione" - Incoerenza dei dati riportati	<p>Le unità immobiliari massime indicate non corrispondono a quanto previsto dalla relazione (si veda precedente punto a.4) ed i parcheggi non corrispondono rispetto alla tabella di pag. 39 della Relazione tecnica. Analoghe incoerenze si verificano per alcuni dati di superficie.</p>



		Inoltre le tavole grafiche (all. B.1.2) riportano altri dati ancora (verosimilmente errati). E' necessario riportare a coerenza i dati forniti su tutti gli allegati documentali ovviamente indicando quelli esatti.
c	Dall'allegato B4 "Norme Tecniche di Attuazione" si riscontrano i seguenti temi:	
c.1	art. 1	La descrizione generale è piuttosto imprecisa, in particolare quando si riferisce che "... le aree interessate sono individuate nel PRG in zona D4 ...". Le aree in proprietà sono riferite a tale zona ma il Piano, nel suo complesso, è riferito alla perimetrazione assoggettata a Programma di Riqualificazione Urbana.
c.2	art. 3 standard	Dove si parla di standard è necessario evidenziare i dati e sviluppare i relativi calcoli che consentano di determinare i risultati indicati. Al riguardo si rimanda anche a quanto evidenziato al precedente punto a.9.
c.3		Da un riscontro con la tavola B.5 appare che i P1 indicati nelle NTA siano superiori a quelli dell'elaborato grafico che individua mq 4.258 contro i mq 4.486,50.
c.4		Al medesimo art. 3 il dato relativo ai posto auto P3 è errato; anche nella tav. B.1.2 (legenda) è riportato un dato errato rispetto a quanto cartografato nella medesima tavola.
c.5		c.5.1 All'art. 5, oltre ai soliti dati di superfici errati, si rileva che la SNR e la SA "potranno essere realizzate nel limite massimo del 31% della superficie utile totale". Al di là del dato un po' strano (31%) si ritiene, per analogia con simili dimensionamenti già previsti dal PRG per altre zone urbanistiche, che tale dato debba essere indicato nel 30%; c.5.2 All'art. 5 non si comprende il senso del comma 8; c.5.3 Alla fine del comma 11 dell'art. 5 aggiungere "... se realizzati nel rispetto del Regolamento Edilizio comunale";
c.6	Relazione e NTA	Sia la Relazione illustrativa sia le NTA non riportano indicazione precise sui materiali da utilizzare che appare necessario, invece, indicare al fine della più puntuale

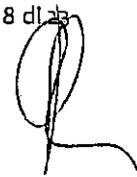
		percezione di ciò che sarà il risultato finale.
d	Tavola B1.1 "Individuazione dei comparti di intervento"	<p>d.1 Nella Tavola B1.1 il parcheggio pubblico di Piazza Ghigi è quantificato in mq. 4.339,92 e cioè in misura superiore rispetto a quanto indicato nella Tavola B.5 che individua in mq 4.258 quelli effettivi, peraltro già realizzati nel rispetto del Piano del 2003, così come già rilevato al precedente punto c.3;</p> <p>d.2 Nell'area cortilizia dell'edificio pubblico interessato dal Piano (biblioteca), è prevista la localizzazione di alcuni locali ed aree di servizio. Si ritiene che detti spazi debbano trovare idonea e più opportuna collocazione all'interno dell'area in proprietà.</p>
e	Tavola B1.2 "Planimetria di progetto: Sistema dei parcheggi"	<p>e.1 Per quanto riguarda le indicazioni numeriche indicate in tale elaborato si rimanda a quanto evidenziato ai punti precedenti circa la non corrispondenza e l'imprecisione con alcuni dati riportati nell'apparato normativo e nella relazione;</p> <p>e.2 Sul tema dei parcheggi P1 e P3 localizzati su Via Roma e su Piazza Risorgimento, come pure per quelli previsti sull'area pubblica dell'area ex scuole medie e su Via Forlì, si demanda al punto successivo ove si evidenziano gli aspetti di merito;</p> <p>e.3 Nel caso in cui venga consentita l'utilizzazione dell'area pertinenziale della ex scuola media e venga condivisa la riduzione della sede stradale di Via Forlì, allo scopo di rendere tale strada a senso unico di marcia, si ritiene che la superficie derivante dalla riduzione della sede viaria nella parte adiacente all'edificio pubblico, debba essere conservata ed aggregata all'edificio medesimo, al fine di salvaguardarne e migliorarne l'utilizzo;</p> <p>e.4 Le eventuali superfici dell'area pertinenziale della ex scuola media, incrementata di parte di Via Forlì, risulterebbe essere quantificata in mq. 1.700,00 circa. Si ritiene opportuna una planimetria di dettaglio.</p>
f	Tavola B1.3 "Comparto 1, 3 - Piano terra e primo. Schemi"	Nella Tavola B1.3 appaiono sovradimensionati, e poco giustificabili, le superfici ad uso accessorio, dei cinque



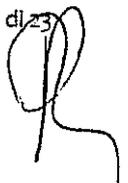
	di utilizzo"	negozi commerciali non alimentari;
g	Tavola B1.4 "Comparto 1, 3 - Piano secondo, terzo, quarto, quinto, tipo e coperto. Schemi di utilizzo" e Tavola B1.5 "Tipologie residenziali"	In questi due elaborati si evidenzia, in particolare, la previsione di corpi aggettanti fuori dalla sagoma dell'edificio (balconi). Al riguardo si ricorda quanto prescritto dalla Commissione per la Qualità architettonica e il paesaggio nell'esame del Piano del.2003, che testualmente si riporta <i>"In considerazione del contesto ambientale ed architettonico in cui si inserisce l'intervento nel suo insieme, si ritiene opportuno evitare corpi di fabbrica che fuoriescono dall'ingombro degli edifici, al fine di salvaguardare la tipologia costruttiva dell'intervento (logge invece dei balconi)"</i> . Allo scopo si rimanda al punto successivo ove si evidenziano gli aspetti di merito.
h	Tavola B2.1 "Sezioni e profili"	h.1 Da tale elaborato si rilevano altezze considerevoli del piano terra ad uso commerciale che indica una altezza interna sul fronte di Via Roma e su quello di Via Marconi pari a mt. 5,95 e per la parte più interna mt. 4,90. Oltre al fatto che le stesse concorrono alla quantificazione dei volumi per il calcolo dei parcheggi pertinenziali, si ritengono oltremodo eccessive, anche in funzione di quanto verrà specificato nei punti seguenti in tema di altezze; h.2 L'altezza massima dei piani interrati ai fini del calcolo della superficie accessoria deve essere inferiore a mt. 2,50 ai sensi del vigente Regolamento Edilizio comunale; h.3 Si rileva che gli impianti tecnologici posti in copertura agli edifici hanno altezza importanti pari a mt. 3,50 e mt. 4,30. Se confermate tali altezze i relativi volumi concorrono al calcolo dell'altezza dell'edificio.
i	Tav. B2.2 "Viste prospettiche, piani volumetrico"	Tav. B2.2: le altezze indicate tra l'ultima e la penultima rappresentazione della tavola non sono congruenti; nell'ultima pagina non è chiarito dove è fissato il "caposaldo" di riferimento;
l		In generale si riscontrano diversi errori nella tavole di progetto (in particolare B1.1, B1.2, B2.2, B3.7, B3.9, B4, B5, D;) spesso anche contrastanti all'interno del medesimo documento. Come già detto, in merito agli standard ed ai parcheggi pertinenziali, l'ufficio ha provveduto a ricalcolare completamente le dotazioni necessarie, come risulta dall'allegato alla presente osservazione, partendo

		dai dati riportati nel documento D "Relazione illustrativa", che risultano coerenti con quanto deliberato dall'Organo competente;
m	Tav. B5 "Indicazioni dotazioni standard"	L'individuazione grafica non appare completa ed esaustiva rispetto alla perimetrazione del PRU, al contenuto dello stesso ed alle opere ivi ricomprese ed in parte già realizzate (ad es. area corriere), in sostanza si limita a rappresentare le aree in proprietà e non l'intero ambito di intervento come peraltro indicato nella Tav. B1.1 "Individuazione comparti di intervento".
n	Allegato E "Schema di convenzione"	
n.1		<p>n.1.1 Lo schema di convenzione appare sostanzialmente corretto anche se carente di alcune precisazioni ed indicazioni necessarie. Si ritiene opportuno basarsi comunque sullo schema tipo approvato dal Consiglio comunale con atto n. 15 del 14.02.2008, al quale sarà necessariamente indispensabile apportare i dovuti adattamenti e integrazioni, ancor più necessari, in caso di piani attuativi derivanti da programmi complessi come quello in esame;</p> <p>n.1.2 Trattandosi di nuova convenzione, che sostituirà la precedente, si ritiene opportuno indicare specificatamente, nella premessa, tutti i passaggi procedurali intervenuti, nonché tutti gli impegni già assolti (ad es. l'avvenuta costruzione e cessione al Comune del parcheggio e dell'area verde di Piazza Ghigi), ivi comprese le anticipazioni degli oneri già versati, precisando tutti i dati relativi;</p> <p>n.1.3 Nella parte "Visti" si ritiene opportuno indicare anche: <i>" - la deliberazione di Consiglio comunale n. 15 del 14.02.2008 con la quale è stato approvato lo schema tipo della convenzione per l'attuazione degli strumenti urbanistici attuativi, a cui il presente atto si conforma".</i></p>
n.2	Art. 3 "Obblighi del soggetto attuatore"	Alla fine dell'art. 3, dopo il punto con la lettera o), rispetto alla convenzione tipo, manca la seguente dicitura che dovrà essere inserita: <i>" Il soggetto attuatore si obbliga a sostenere l'onere di</i>

		manutenzione delle opere a verde comprese nelle urbanizzazioni primarie e secondarie per un periodo di tre anni successive alla data di ultimazione delle stesse".
n.3	Art. 4 "Aree, oneri ed opere di urbanizzazione"	<p>n.3.1 All'art. 4, punto 4.1 lettera b) è indicato "ad acquisire dal Comune la cessione dei diritti di aree di proprietà comunale per complessivi circa mq. 802,92 (previsti nell'accordo 767,67) al costo di €/mq Il valore di tali aree dovrà essere concordato fra le parti con l'avvallo dei tecnici comunali competenti".</p> <p>Al riguardo si osserva:</p> <p>n.3.1.a Come già affermato in precedenza la decisione circa l'eventuale utilizzazione di tali aree spetta all'Organo comunale competente;</p> <p>n.3.1.b Il valore di tali eventuali aree sarà oggetto di idonea valutazione da parte degli uffici tecnici comunali;</p> <p>n.3.2 All'art. 4, punto 4.1 lettera c) è indicato un prospetto delle aree e/o opere di urbanizzazione primaria che saranno cedute gratuitamente al Comune. Si rileva che tale prospetto NON è compilato in alcun modo;</p> <p>n.3.3 Al medesimo punto viene indicato la "planimetria allegata" quale allegato alla convenzione, in realtà carente.</p> <p>Tale planimetria dovrebbe individuare le eventuali aree pubbliche oggetto di utilizzo da parte del soggetto attuatore (già preventivamente indicate nell'allegato 8 alla proposta di Atto integrativo). Si ritiene necessario, fermo restando che la decisione circa l'utilizzazione di dette aree spetta all'Organo competente, che tale planimetria sia allegata alla convenzione. Allo scopo si suggerisce di redigerla su base catastale al fine di identificare esattamente le aree interessate.</p> <p>n.3.4 A titolo puramente conoscitivo si evince, dalla stessa Convenzione, che tali aree sono quantificate in circa mq. 802,92 (nello schema grafico allegato 8 alla proposta di Atto integrativo, risulta una superficie inferiore pari a mq. 767,67). Si ritiene necessario una esatta individuazione di tali aree;</p>
n.4	Art. 7 "Garanzie"	Dopo il primo comma del punto 7.1 , v'è aggiunta la seguente frase nel rispetto dello schema di convenzione



		<p>tipo: <i>"L'Ente fideiussore dovrà avere sede o una filiale nel Comune di Morciano di Romagna";</i></p>
n.5		<p>Va precisamente indicata la tempistica relativamente alla presentazione dei progetti attinenti le opere pubbliche ed alla relativa attuazione, con particolare riguardo all'attinenza con le "linee guida" che il Comune approverà, in riferimento a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - auditorium e tutti gli spazi ed aree pubbliche, quantificazione formale/architettonica, dotazioni e finiture; - parcheggi e verde su aree di proprietà comunale (area ex scuola media, Via Crispi e altri frustoli); - modalità di approvazione, quantificazioni dei costi, fidejussioni, penali, ecc.; - nuovo crono programma degli interventi (condiviso dalla Conferenza di Programma); - planimetria aree pubbliche in uso e/o in cessione; - individuazione opere attinenti l'intervento privato (parcheggi pertinenziali, verde e parcheggi pubblici) e relativa tempistica di realizzazione; - esecuzione opere e azioni derivanti dalle indicazioni che verranno formulate in sede di Valutazione Ambientale Strategica, screening, parere AUSL-ARPA e modalità di monitoraggio e manutenzione post operam.
n.6		<p>Va attentamente studiato il corretto inserimento e la mitigazione del basamento (parti cieche) della piastra rialzata, anche utilizzando elementi verdi.</p>
n.7		<p>Va precisamente indicata la possibilità e i contenuti circa la realizzazione dell'intervento a mezzo di stralci esecutivi.</p> <p>A solo titolo di esempio:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1° stralcio: opere relative alla costruzione delle superfici attinente l'uso commerciale (primo piano fuori terra) e pubblico (auditorium), ricomprendendo il piano interrato e le aree relative al soddisfacimento degli standard pubblici e privati; • 2° stralcio: completamento intervento relativo agli altri usi (residenziale, direzionale, ecc), ivi comprese le aree per il soddisfacimento dei relativi standard

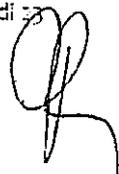


		<p>pubblici e privati;</p> <ul style="list-style-type: none"> • 3° stralcio: esecuzione opere di completamento, ripristino eventuali danni, esecuzione lavori accessori (asfalto, interventi di riparazione agli spazi pubblici, ecc.).
n.8		<p>Deve essere evidenziato l'impegno a ripristinare eventuali danni causati dall'esecuzione dell'intervento su aree ed immobili di proprietà pubblica derivanti da apposita contestazione degli uffici comunali competenti; l'impegno deve prevedere anche aspetti relativi alla manutenzione degli spazi e delle opere pubbliche interessati, direttamente o indirettamente, dai lavori durante il loro svolgimento.</p>
o	Tavole C, F, F.1, G e H	<p>Sono tavole riguardanti temi specialistici (relazione geologica, valutazione materia ambientali, ecc.) per le quali si rimanda l'esame agli Organi competenti, ferma restando la correttezza dei dati progettuali, come indicato in precedenza e di seguito.</p>

B) ASPETTO SOSTANZIALE E DI MERITO

Le osservazioni del presente capitolo riguardano essenzialmente il merito di aspetti di pianificazione e di progetto e di rapporto con la città e gli spazi pubblici urbani

	Riferimento dell'osservazione	Osservazione
p	Standard urbanistici	<p>Il primo tema in ordine agli aspetti sostanziali della Variante al Piano presentata dal soggetto attuatore riguarda la dotazione degli standard urbanistici: rispetto al dimensionamento previsto emerge una inadeguatezza delle dotazioni territoriali (verde e parcheggi pubblici). Si ritiene che la previsione prospettata dal soggetto attuatore, di monetizzare una cospicua quota di standard, non sia condivisibile, sia per la tipicità dell'intervento sia per assicurare i necessari servizi ai fruitori esistenti e di quelli che verranno. Si ritiene, quindi, opportuno reperire gli spazi pubblici carenti ovvero di prevedere una adeguata riduzione della superficie edificabile ivi prevista.</p>

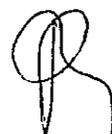


q	Spazi pubblici progettazione -	In relazione agli interventi che riguardano gli spazi pubblici o comunque adibiti a uso pubblico, si rileva che sia gli esiti di "Verso Morciano 2030" sia la volontà espressa dall'Amministrazione comunale, esplicitavano la necessità di una logica unitaria per disegno, progettualità, finiture, soluzioni tecniche e tecnologiche, e di uso dei materiali, nel trattare le opere da realizzare. Si ritiene che, a tali principi, il Piano debba adeguarsi per la progettazioni definitiva ed esecutiva delle opere di urbanizzazione e di tutti gli spazi pubblici sotto la stretta sorveglianza degli uffici comunali.
r		Le aree individuate "con cessione di diritti" andranno meglio definite sia dai documenti del piano particolareggiato che dal titolo alla cessione (tipo di diritto reale) che sarà oggetto di specifica definizione da parte del Consiglio Comunale.
s		Per le aree indicate "private ad uso pubblico" si ritiene debba essere definito da apposito atto (tipicamente una convenzione apposita), concordando i tempi e i modi dell'uso pubblico, i costi di manutenzione, le eccezionalità o singolarità (feste, fiere, manifestazioni) e tutte le casistiche gestionali.
t		Devono rimanere a carico del soggetto attuatore e suoi aventi causa la manutenzione delle aree a verde comprese nel perimetro del piano particolareggiato e, in modo particolare, la gestione e la manutenzione degli "spazi d'acqua" già realizzati su Piazza Ghigi; gli impegni andranno sottoscritti da apposita convenzione.
u		Si ritiene che, pur non essendoci alcuna prescrizione normativa a proposito, l'altezza degli edifici previsti dalla Variante al Piano debba essere contenuta entro quelle massime del preesistente stabilimento (fatti salvi, come da nome di Regolamento Edilizio comunale, i volumi tecnici). Il raggiungimento di tale obiettivo può trovare conforto anche tramite il contenimento delle altezze dei singoli piani, in particolare del piano terra, che tramite più attenta previsione può contribuire al contenimento delle altezze complessive.



v		Deve essere prodotto un cronoprogramma per la realizzazione delle opere pubbliche e di urbanizzazione. In particolare saranno evidenziate le tempistiche relative alla realizzazione delle opere pubbliche, quali parcheggi, aree verdi, auditorium, ecc.; andrà inoltre preliminarmente definita una modalità di attuazione di tutti gli interventi che preveda giorni e orari in cui eseguire tutti i lavori (pubblici o privati che siano), dei percorsi e degli orari di percorrenza delle strade pubbliche da parte dei mezzi di cantiere, e ogni altra azione necessaria atta a contenere gli effetti ambientali (riferita alla qualità dell'aria, ai rumori, alla fruibilità degli spazi pubblici) delle lavorazioni edilizie.
z		Appare problematico l'accesso ai parcheggi interrati da Via Roma anche in virtù delle risultanze emerse dal percorso di urbanistica partecipata che individua Via Roma quale asse civico del paese proponendo, preferibilmente, una mobilità lenta. Si ritiene necessario valutare attentamente questa soluzione e indagare adeguatamente le possibilità alternative.
aa		Si ritiene che la Via Colombari debba rimanere a cielo aperto o, al limite, coperta solo da una leggera struttura completamente vetrata, al fine di mantenere salda l'immagine, la funzione e la caratteristica di una vera e propria strada, anche ai fini dell'attuazione delle previsioni urbanistiche del PRG comunale.
bb		In riferimento alla galleria commerciale (indicata come "Galleria Chigi") si ritiene che sia meritevole realizzarla con il massimo della trasparenza, attraverso una interruzione, totale o parziale, della piastra-solaio e la sostituzione con coperture leggere e vetrate al fine di annullare o attenuare la percezione di "spazio chiuso".
cc		L'edificio ad uso prevalentemente residenziale che affaccia su Via Roma dovrà mantenere l'allineamento sulla stessa strada, non sporgendo con alcun elemento rispetto all'allineamento dell'edificio esistente, al fine di mantenere le caratteristiche predominanti della zona. Per tali motivi si ritiene di escludere qualsiasi oggetto, volumi, pensiline o balconi che debordino da tale allineamento preesistente. (Al riguarda si rimanda al precedente punto

		g) in cui è specificato ciò che era già stato esaminato dal precedente P.P. 2003).
dd		Nel merito dell'utilizzo di parte dell'area pertinenziale all'edificio della biblioteca occorrerà, in primo luogo, concordare con la Soprintendenza dei Beni ambientali e architettonici di Ravenna la fattibilità di tale uso (trattandosi di pertinenza di edificio con tutela storico architettonica, tale tutela si estende anche alle sue pertinenze) così come sarà necessario definire con la stessa Soprintendenza i proposti interventi sull'edificio della Biblioteca. In ogni caso si ritiene poco opportuno utilizzare l'area pertinenziale della Biblioteca per posizionarvi servizi di vario genere come già in precedenza rilevato.
ee		Il verde pensile andrà attentamente progettato sia a livello tecnologico che di fruizione d'uso, evitando soluzioni di fruizione che possano creare problemi logistici e valori di percezione, attenendosi ad una immagine il più possibile a giardino in relazione alla complessità specifica di intervento. In ogni caso andrà previsto un uso pubblico permanente aperto alla generalità della cittadinanza. Si ritiene che l'attenzione progettuale a questa area verde risulta utile anche ai fini del suo reale utilizzo.
ff		Nello schema di convenzione (art. 4, punto 4.1, lettera a.7), è indicato che il complesso edificato sarà dotato di un impianto di videosorveglianza completo su tutte le aree pubbliche o a uso pubblico, utilizzabile dalla centrale di polizia locale e delle forze di pubblica sicurezza. Si ritiene utile, altresì, per l'importanza dimensionale, storica e logistica, l'apposizione di alcune web cam che riprendano tutto l'iter dei lavori, dalla demolizione alla fine dei lavori, da rendere pubblico tramite un time-lapse.
gg		La proposta di attuare un parcheggio sull'area pertinenziale della ex-scuola media di proprietà comunale, anche se fuori comparto, è una azione pianificatoria attuabile in funzione delle normative regionali e comunali vigenti, salvo la preliminare decisione da parte dell'Organo comunale competente. Tuttavia si ritiene debbano essere utilizzate alcune



		<p>cautele esecutive, come ad esempio la realizzazione a raso, senza salti di quota, in continuità logistica e progettuale con il Padiglione fieristico.</p> <p>La distribuzione dei posti auto e il disegno complessivo andrà meglio definito in fase di progettazione definitiva ed esecutiva secondo le indicazioni tecnico-pregettuali che saranno fornite dalla Amministrazione comunale.</p>
hh		<p>Si ritiene necessario, in relazione alla tipologia ed al dimensionamento dell'intervento, prevedere la realizzazione di bagni pubblici (con gestione e manutenzione a carico del soggetto attuatore) al piano terra del complesso, fruibili, facilmente accessibili e identificabili, da spazi ad uso pubblico o dalla galleria Ghigi.</p>
ii		<p>Con il termine "cerniera verde" si è inteso definire, nel documento "Verso Morciano 2030", il collegamento fiume - collina. Tale connessione trova la sua collocazione urbanistica fin dal PRG del 2000 e lo stesso Piano attuativo del 2003 riconosce tale funzione. Nella proposta di Variante al P.P. è confermato tale percorso, pur ritenendo che lo stesso debba trovare un più corretto dimensionamento soprattutto nella parte verso Via Serrata anche utilizzando l'area attualmente occupata da Via Crispi. Le caratteristiche tipologiche ed i materiali di arredo dovranno essere tali da far percepire un reale collegamento fiume - collina, nonostante tale percorso includa la galleria commerciale, già prevista nel Piano 2003. Inoltre si ritiene necessario prevedere una trama di percorsi che consenta una continuità con il centro del paese utilizzando gli spazi a terra derivati dall'arretramento dei nuovi edifici.</p>
ll		<p>Per quanto riguarda i parcheggi si ritiene che la previsione di nuovi posti su Via Roma e su Piazza Risorgimento debba essere, anche in considerazione degli errori di calcolo di cui si è detto nei precedenti punti, attentamente valutata e, comunque, verificata in relazione alle linee guida di cui la Amministrazione comunale vuole dotarsi per la progettazione degli spazi pubblici. Ciò premesso, si evidenzia che il conteggio allegato alla presente osservazione non tiene conto dei predetti posti auto.</p>

mm		Lungo la Via Roma e, sarebbe auspicabile anche lungo la Via Colombari, si ritiene opportuno che si affaccino attività commerciali direttamente accessibili dal pubblico e non le "vetrine chiuse" della grande struttura di vendita alimentare come previste, al fine di valorizzarne il contesto commerciale.
nn		La Piazza Ghigi deve rimanere nella situazione come attuata; perciò la prevista trasformazione delle vasche d'acqua in "tappeto verde" non appare praticabile. Il soggetto attuatore si dovrà impegnare alla rimessa in pristino e funzionamento delle vasche d'acqua così come alla sua manutenzione (analogamente a quanto indicato per le aree verdi).

Morciano, 09 maggio 2012

Il Responsabile del Procedimento
arch. Carlo Palmerini

Il Responsabile del Servizio
geom. Monica Galli



**VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA PER
L'ATTUAZIONE DEL "P.R.U. GHIGI"**

**STANDARD URBANISTICI
PARCHEGGI PERTINENZIALI**

L'Accordo di Programma per la Riqualificazione Urbana del comparto comprendente il pastificio "Chigi" approvato nel 2003 prevedeva circa mq. 20.000,00 di superficie utile.

La proposta di Atto integrativo a tale Accordo e, quindi, la variante allo strumento attuativo in oggetto prevede una riduzione del dimensionamento fino a mq. 15.900,00 di superficie utile di cui mq. 700 di proprietà pubblica (auditorium).

L'Accordo di Programma del 2003, comprendente il relativo strumento attuativo, è stato approvato in variante agli strumenti urbanistici generali ai sensi degli artt. 5 e 9 della L.R. n. 19/1998 e secondo le procedure di cui agli artt. 35 e 40 della L.R. n. 20/2000.

La strumentazione urbanistica generale, ed in particolare l'art. 21 delle NTA "Zona D4: Aree produttive esistenti soggette a riqualificazione urbana", comma 5, dispone che "Le destinazioni d'uso, le superfici utili, i volumi realizzabili e le altre modalità di intervento saranno specificati ... con la definizione del Programma di Riqualificazione Urbana, la cui approvazione seguirà le procedure previste dall'art. 5 della L.R. n. 19/98", demandando pertanto al Programma di Riqualificazione Urbana la disciplina dell'area.

La normativa regionale in tema di commercio stabilisce che, in materia di aree da cedere ad uso pubblico per standard urbanistici, si applicano le norme della L.R. n. 47/1978 e successive modifiche ed integrazioni, precisando che, per quanto riguarda gli esercizi di vicinato sono applicabili le norme sugli standard relative agli insediamenti residenziali, mentre alle medie e grandi strutture commerciali si applicano sempre le norme specifiche sugli standard relative agli insediamenti commerciali (rif. Parte IV delle NTA del PRG).

Nel Piano urbanistico del 2003 (tav. B4 Norme Tecniche di Attuazione) è indicato un elenco di superfici, riguardanti i parcheggi pertinenziali, il verde ed i parcheggi pubblici, desunto dalla progettazione dell'area di intervento poi riportata nelle tavole grafiche (in particolare tav. B.1.1 Superfici fondiarie, standard, schema della viabilità di progetto).

Ciò premesso, si ritiene necessario illustrare e dettagliare le modalità di calcolo utilizzate dall'ufficio per conseguire i risultati che seguono riguardanti, per l'appunto, il conteggio sia degli



standard urbanistici (verde e parcheggio pubblici), sia dei parcheggi pertinenziali, riferiti alla Variante al Piano particolareggiato di iniziativa privata proposta dal soggetto privato attuatore.

Allo scopo, si richiamano di seguito, i riferimenti normativi regionali ad oggi vigenti, evidenziando che l'attuale strumentazione urbanistica comunale è approvata ai sensi della L.R. n. 47/1978 e s.m.i..

- **art. 46 L.R. 47/1978**

USI - ALBERGHIERI
- DIREZIONALI
- COMMERCIALI

a 100 mq di superficie lorda di pavimento (Slp) deve corrispondere almeno 100 mq di spazio pubblico, escluso le sedi viarie, di cui:

- * 40 mq destinate a parcheggio
- * 60 mq destinate a verde

- RESIDENZIALI
5 mq ogni 25 mq di superficie utile (Su)

- **art. A-24 L.R. 20/2000**

USI - RICREATIVI
- RICETTIVI
- DIREZIONALI
- COMMERCIALI

a 100 mq per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento (Slp)

- RESIDENZIALI
30 mq ogni 30 mq di superficie utile (Su)

Dal confronto tra le due fonti normative si evince che l'unica differenza risulta essere il calcolo dello standard per gli usi residenziali.

Tenuto conto di quanto premesso sul contenuto del PRG vigente, in analogia a quanto previsto nelle schede attuative per l'attuazione dei nuovi comparti edificatori, si è ritenuto appropriato considerare, per gli usi residenziali, lo standard della L.R. n. 20/2000 quantificato in 30 mq ogni 30 mq di Su.

Detto ciò, si è rilevato che tra gli allegati al Piano non era presente una scheda di calcolo della Superficie lorda di pavimento afferente gli usi ricreativi, ricettivi, direzionali, commerciali necessaria per quantificare i relativi standard urbanistici in virtù delle fonti normative sopra richiamate.

L'ufficio, quindi, ha chiesto al tecnico progettista, tramite mail in data 05.07.2012, depositata agli atti, di produrre tale conteggio, di seguito riportato, da cui risultano le seguenti superfici lorde di pavimento:

17/01/23


CALCOLO SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO DA ART. A-24 L.R. 20/2000

		Usi commerciali	Usi ricettivi	Usi ricreativi
PIANO TERRA	Negozi e Conad	6715,10		
	Ingresso ristorante		25,71	
	Biblioteca			144,43
	Vano scala lato biblioteca		280,00	
	vano scala accesso piastra		105,03	
PIANO PRIMO	Ristorante comprensivo di logge		850,71	
	Auditorium			770,74
	Biblioteca e tunnel			252,69
		6715,10	1261,45	1167,86

Pertanto ne deriva che, gli standard urbanistici, vengono quantificati come segue:

STANDARD MINIMI

➤ Art. A-24 L.R. 20/2000

USI - COMMERCIALI	
- CONAD + NEGOZI	mq. 6.715,10
- RISTORANTE	mq. 1.261,45
- AUDITORIUM/BIBLIOTECA	mq. 1.167,86
	mq. 9.144,41
Slp mq. 9.144,41 x 100 : 100	mq. 9.144,41

di cui 40% da destinare a parcheggi pubblici pari a mq. 3.657,76 e 60% a verde pubblico alberato e attrezzato pari a mq. 5.486,65 (il riferimento normativo per la suddivisione delle quote destinate a parcheggio e a verde pubblico è l'art. 46 L.R. n. 47/78, in quanto la legge n. 20/2000 non entra nel merito di tale ripartizione).

USI - RESIDENZIALE	
Su mq. 8.090,04 x 30 : 30	mq. 8.090,04

per analogia si usa la stessa ripartizione degli standard anche per gli usi residenziali, prevedendo quindi il 40% da destinare a parcheggio pubblico pari a mq. 3.236,02 e 60% a verde pubblico alberato e attrezzato pari a mq. 4.854,02.

TOTALE STANDARD MINIMI

mq. 9.144,41 + mq. 8.090,04 =	mq. 17.234,45
di cui:	
- 40% a parcheggio	mq. 6.893,78
- 60% a verde pubblico	mq. 10.340,67

STANDARD DI PROGETTO (tav. B5)

PARCHEGGI

- Piazza Ghigi (già realizzato) mq. 4.258,00

VERDE

- Piazza Ghigi (già realizzato) mq. 2.768,00
 - Via Crispi mq. 910,00
 - Stazione corriere (già realizzato) mq. 456,00
 - Collegamento Via XXV Luglio/monte mq. 1.340,00
- mq. 5.474,00

TOTALE STANDARD DI PROGETTO

mq. 4.258,00 + mq. 5.474,00 = mq. 9.732,00

Dalle verifiche effettuate, dagli ulteriori dati acquisiti e per quanto già considerato nella propria osservazione, emerge una **inadeguatezza degli standard urbanistici** rispetto alla tipicità dell'intervento e al dimensionamento della Variante al Piano, così quantificati.

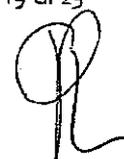
STANDARD MINIMI DA REPERIRE

mq. 17.234,45 - 9.732,00 = mq. 7.502,45
di cui:

- a parcheggio	mq. 6.893,78 - mq. 4.258,00	mq. 2.635,78
- a verde pubblico	mq. 10.340,67 - mq. 5.474,00	mq. 4.866,67

La Variante al Piano, così come depositata, ha previsto alcune AREE PRIVATE DI USO PUBBLICO che **NON** concorrono nella dotazione degli standard e per le quali resta in capo del soggetto attuatore sia la realizzazione sia la manutenzione, quali:

- cortina alberata mq. 96,85
 - gallerie e percorsi pedonali mq. 3.530,00
 - "piastra" piano primo mq. 4.068,27
- mq. 7.695,12



PARCHEGGI PRIVATI PERTINENZIALI

- a. art. 40 ter, comma 5, NTA di PRG P2 (parcheggi pertinenziali privati di uso riservato) riferiti alla residenza essendo interrati e fuori dalla sagoma dell'edificio devono avere la soletta di copertura che consenta la formazione di tappeto erboso con cespugli.
➤ In particolare quelli riferiti a Via Crispi
- b. art. 40 ter, comma 7, NTA di PRG P3 (parcheggi privati pertinenziali di uso comune) se superiore a 100 p.a. l'Amministrazione, per la parte eccedente può accettare la trasformazione da P3 a P1 da realizzarsi anche su suolo pubblico. Tali P1 NON possono essere monetizzati.
- c.1 art. 40 ter, comma 9, NTA di PRG spazi per biciclette e motocicli:
* 1 posto bici ogni 4 p.a.
* 1 posto moto ogni 4 p.a.
- c.2 art. 45, comma 7 e 8, NTA di PRG spazi per biciclette e motocicli:
* non devono essere inferiori al 15%, in termini numerici, a quelli realizzati per le auto
* in prossimità degli ingressi alle strutture di vendita prevedere appositi spazi con rastrelliere per le biciclette

QUANTITA' PARCHEGGI PERTINENZIALI IN BASE AGLI USI

(tabella parcheggi pertinenziali P2 E P3)

art. 40 e seg. NTA di PRG

- a) RESIDENZA 1 mq/10mc di volume e comunque 1 pa/a unità immobiliare ovvero 1 pa/50 mq di Su (tutti P2)
- b) ESERCIZI DI VICINATO 1 mq/10mc di volume e comunque 1 pa/a unità immobiliare ovvero 1 pa/50 mq di Su (P2); 1 mq/3 mq Su di vendita, con un minimo assoluto di 3 p.a. (art. 47, comma 1) (tutti P3)
- c) USI PUBBLICI/AUDITORIUM 1 pa/25 mq di Su (tutti P3)
- d) COMMERCIALE ALIMENTARE oltre 1.500 mq di superficie di vendita (Sv) 1 pa/8 mq di Sv o frazione (tutti P3)

e) COMMERCIALE NON ALIMENTARE

- fino a 400 mq di Sv: 1 pa/40 mq Sv o frazione
- da 400 a 800 mq di Sv: 1 pa/25 mq Sv o frazione
(tutti P3)

PARCHEGGI PERTINENZIALI MINIMI

- a) RESIDENZA n. 72 unità immobiliari previste mq. 8.090,04
- Tognoli mq. $8.090,04 \times 2,70 \times 10 : 100 = \text{mq } 2.184,31 : 25,00 = 87,37 - 88 \text{ p.a.}$
 - 1 pa/1 u.i. - mq. $25,00 \times 72 = 1.800 \text{ mq}$
- mq. $12,50 \times 72 = 900 \text{ mq}$
 - 1 pa/50 mq Su $8.094,04 : 50$ 161,88 - 162 p.a.
n. 162 p.a. tutti P2

b) ESERCIZI DI VICINATO mq. 450 - n. 3 esercizi di vicinato

- Tognoli $450,00 \times 5,40 \text{ (Hm p.t.)} \times 10 : 100 = \text{mq } 243,00 : 25,00 = 9,72 - 10 \text{ p.a.}$
- 1 pa/1 u.i. - mq. $25,00 \times 3 = \text{mq } 75,00$
- mq. $12,50 \times 3 = \text{mq } 37,50$
- 1 pa/50 mq Su $450,00 : 50 = 9 \text{ p.a.}$
- 1 mq/3 mq Sv con un minimo di 3 p.a.
 $450 : 3 = \text{mq } 150 : 25,00 = 6 \text{ p.a. minimo } 9 \text{ p.a.}$ n. 10 p.a. tutti P3

c) USI PUBBLICI/AUDITORIUM 1 pa/25 mq di Su tutti P3

- 1 pa/25 mq di Su $700,00 : 25 = 28 \text{ p.a.}$ n. 28 p.a. tutti P3

d) COMMERCIALE ALIMENTARE oltre 1.500 mq di superficie di vendita (Sv) - mq. 2.500

- 1 pa/8 mq di Sv $2.500,00 : 8 =$ n. 312,50 - 313 p.a.
n. 313 p.a. tutti P3

e) COMMERCIALE NON ALIMENTARE

- fino a 400 mq di Sv: 1 pa/40 mq Sv o frazione
n. 1 da 400 : 40 = n. 10 p.a. tutti P3
- da 400 a 800 mq di Sv: 1 pa/25 mq Sv o frazione
n. 1 $650 : 25 =$ n. 26 p.a. tutti P3

TOTALE PARCHEGGI PERTINENZIALI MINIMI

P2 n. 162
P3 (10+28+313+10+26) n. 387



PARCHEGGI PERTINENZIALI DI PROGETTO

P2	interrato palazzina A	n. 96
	interrato " B	n. 65
	TOTALE P2	n. 161 (*)

(*) N.B. Il numero dei parcheggi P2, riferiti alla residenza, saranno oggetto di verifica puntuale in sede di progettazione esecutiva, circa il reale dimensionamento degli stalli e degli spazi chiusi ai sensi dell'art. 40 ter, comma 11 delle NTA del PRG).

P3	interrato palazzina B	n. 127
	area esterna ex scuola media	n. 69 (**)(***)
	TOTALE P3	n. 196

(**) N.B. Ai sensi dell'art. 40 ter, comma 7 NTA di PRG possono essere trasformati da P3 a P1 da realizzarsi anche su suolo pubblico. NON POSSONO ESSERE MONETIZZATI. Ciò detto, l'eventuale utilizzazione di tale area dovrà essere approvata dall'Organo competente come già ribadito nell'osservazione d'ufficio.

(***) N.B. Non sono stati conteggiati i parcheggi previsti e/o riorganizzati su Via Roma e su Piazza Risorgimento per le motivazioni contenute nell'osservazione d'ufficio.

DA REPERIRE

P2	n. 162 - 161	n. 1 p.a.
P3	n. 387 - 196	n. 191 p.a.

STANDARD CICLI E MOTOCICLI MINIMI

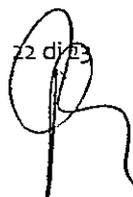
spazi per biciclette e motocicli:

- * 1 posto bici ogni 4 p.a.
- * 1 posto moto ogni 4 p.a.
- * non devono essere inferiori al 15%, in termini numerici, a quelli realizzati per le auto

N. 387 p.a. pertinenziali ad uso commerciale: $4 = 96,75 - 97$ p.bici
97 p. moto

N. 387 p.a. pertinenziali ad uso commerciale $\times 15\% = 58,05$
59 p.bici
59 p. moto

n. 97 posti biciclette
n. 97 posti motocicli

22 di 23


CICLI E MOTOCICLI DI PROGETTO

p.biciclette n. 26 + 20 = n. 46

p. motocicli n. 36

DA REPERIRE

p.biciclette n. 97 - 46 = n. 51

p. motocicli n. 97 - 36 = n. 61

Si mette in evidenza che, nel caso si decidesse di destinare parte degli immobili ad altri usi, comunque consentiti (es. attività alberghiera), dovrà essere verificato il rispetto dello standard riferito ai parcheggi pertinenziali così come disciplinato dalle NTA del PRG.

Morciano, 09 maggio 2012

Il Responsabile del Procedimento

arch. Carlo Palmerini



Il Responsabile del Servizio

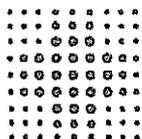
geom. Monica Galli



Sezione Provinciale
di Rimini

Servizio Territoriale

Via Settembrini, 17/D - 47923 - Rimini
Tel. 0541/319202 - Fax 0541/319250
E-mail: urpm@arpa.emr.it
E-mail PEC: coom@cepf.arpa.emr.it
<http://www.arpa.emr.it/rimin/>



Allegato E alla deliberazione CC
n. 50 in data 18 LUG. 2013

SERVIZIO SANITARIO REGIONALE
EMILIA-ROMAGNA
Azienda Unità Sanitaria Locale di Rimini

Dipartimento Sanità Pubblica

Processo Nuovi Insediamenti Produttivi
Via Coriano n. 38 Rimini 47924
Tel. 0541 707290 Fax 0541 707215
P.IVA 02329590406
E-mail: igiene.edilizia@auslrm.net

ALLEGATO B

Prot. N.° 007/0633

Rimini, 05/08/13

**OGGETTO: PARERE ai sensi dell'art. 19 lett. h, della L.R. 4/5/82, n.19 e ss.mm.ii.
Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per l'attuazione del "P.R.U. Ghigi" -
Adeguamento tecnico in recepimento della D.C.C. 41/2013. Comune di Morciano di Romagna.
POS. 34 / 2013**

Comune di Morciano di Romagna Provincia di Rimini	
ARRIVO	Protocollo n. 0007287 del 08/07/2013
Ricev. il 08/07/2013	Tit. 10 Cl. 12
UFF. : AT SIN	

Al Servizio Urbanistica -
Edilizia Privata del
Comune di
MORCIANO DI ROMAGNA
Vs. rif. Prot. 6826 del 21/06/2013

Vista la documentazione pervenuta in data 26/06/2013, relativa a quanto in oggetto e composta da:

- Atto Consiliare 41 del 23/5/2013;
- Tavole del PUA:
A1- A2 - B1.2;- B1.3,- B1.4-B1.5 - B 2.1-B2.2-B3.1-B3.2-B3.3-B3.4-B3.5-B3.6-B3.6 a - B.3.7 -
B3.8-B3.9-B3.10-B3.11-B3.12-B4-B4 a-B5-B5 a- -D-D1-D2-E-G

viste le modifiche apportate al progetto precedentemente valutato (sul quale è stato emesso parere Arpa.- Ausl 0019009/15.13.03.00/1 del 18/02/2013) in adempimento e recepimento di quanto indicato nella Del.C.C.41 del 23/05/2013;

preso atto delle note trasmesse dal Comune di Morciano di R.:

- rif. prot. n.10475 del 04/10/2012,
- rif. prot. n.998 del 17/01/2013,
- rif. prot.1695 del 31/01/2013,

presentate nella precedente istruttoria, conclusasi con il parere Arpa.-Ausl sopra indicato;

visto il parere prot.PGRN/2013/4641 del 03/07/2013 emesso da Arpa sulla valutazione del clima/impatto acustico;

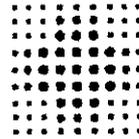
visti le vigenti norme e regolamenti in materia di igiene degli ambienti confinati, sanità pubblica, igiene e sicurezza sul lavoro e di tutela ambientale;

si esprime **Parere FAVOREVOLE** a quanto in oggetto con le seguenti **PRESCRIZIONI**:

1. dovranno essere rispettate le osservazioni/condizioni indicate nel parere PGRN/2013/4641 del 03/07/2013 emesso dal Servizio Territoriale di Arpa sulla Valutazione del clima/impatto acustico dell'area e qui di seguito riportate:
 - a) dovranno essere realizzati i nuovi edifici residenziali in conformità al D.P.C.M.05/12/1997, con particolare attenzione all'isolamento acustico di facciata ed ai componenti degli edifici;
 - b) si dovranno adottare tutti gli accorgimenti descritti dal TCA (alle pagg.43-44 della Relazione, utili a minimizzare l'impatto acustico determinato dalle sorgenti di rumore (veicoli, impianti tecnologici, ecc.);



Sezione Provinciale
di Rimini



SERVIZIO SANITARIO REGIONALE
EMILIA-ROMAGNA
Azienda Unità Sanitaria Locale di Rimini

Servizio Territoriale

Via Settembrini, 17/D – 47923 – Rimini
Tel. 0541/319202 - Fax 0541/319250
E-mail: urpm@arpa.emr.it
E-mail PEC: paopin@cert.arpa.emr.it
<http://www.arpa.emr.it/rimini/>

Dipartimento Sanità Pubblica

Processo Nuovi Insediamenti Produttivi
Via Coriano n. 38 Rimini 47924
Tel. 0541 707290 Fax 0541 707215
P.IVA 02329590406
E-mail: igiene.edilizia@auslrm.net

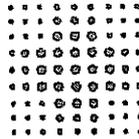
- c) per la viabilità interna e limitrofa all'area oggetto di intervento dovrà essere impiegato l'asfalto fonoassorbente (come prescritto e confermato dal TCA a pag.55 della Relazione); si fa presente che per tale impiego dovrà essere predisposto un programma poliennale di manutenzione dell'asfalto; dovrà essere verificata anche l'opportunità di adottare eventuali ulteriori accorgimenti mitigativi (ad esempio, prescrizioni a pag.37 della Relazione);
 - d) qualora dovessero essere previste variazioni rispetto a quanto esaminato e valutato nella documentazione presentata ed in particolare relativamente al periodo di svolgimento delle attività e/o funzionamento degli impianti tecnologici nonché alla tipologia di questi ultimi (pagg. 37-43), anche nelle ore notturne (22.00 – 06.00), o alla tipologia di questi ultimi, come ipotizzato dal TCA, la documentazione di impatto acustico dovrà essere aggiornata in base alle nuove condizioni di esercizio previste al fine di valutare e verificare il rispetto dei limiti acustici;
 - e) in fase di progettazione esecutiva dei singoli insediamenti dovrà essere verificato quanto misurato e dichiarato nella Relazione dell'area, al fine di garantire nelle aree oggetto di intervento (edifici e pertinenze esterne) il rispetto dei limiti stabiliti dalla normativa vigente; dovrà essere verificato con particolare attenzione il rispetto dei limiti acustici vigenti con l'attività a regime del supermercato Conad, nonché del relativo carico-scarico merci e transizione/sosta automezzi al fine di minimizzare l'impatto acustico generato dalle attività medesime;
 - f) dovranno essere effettuate misurazioni fonometriche post operam, al fine di verificare i livelli di rumore attestati e stimati nella relazione acustica presentata. Tale verifica dovrà essere eseguita in corrispondenza dei ricettori (in particolare residenziali e plurifunzionali – come ad esempio edificio esistente Maestre Pie-). Si conferma la prescrizione dettata dal TCA a pag. 57 della Relazione: *“se a seguito della verifica del livello ambientale interno si dovessero rilevare valori superiori a quanto previsto dall'art.6 del DPR 142 del 30 marzo 2004 si dovrà procedere ad incrementare l'isolamento acustico di facciata”*, al fine di verificare nei nuovi edifici il rispetto dei limiti a finestre chiuse e a centro stanza; gli esiti delle suddette verifiche dovranno essere trasmessi agli uffici comunali per le eventuali osservazioni/valutazioni di competenza;
 - g) relativamente alla fase di cantiere si confermano le prescrizioni già date nel parere Arpa-Ausl sopra citato, e dovrà essere attuato quanto previsto dal TCA a pag. 62 della Relazione;
2. in via generale si confermano le prescrizioni (dalla n.2 alla n.6) e le specifiche già dettate nel parere Arpa-Ausl sopra citato che si allega in copia alla presente;
 3. i locali degli erigendi stabili dovranno essere conformi alla vigente regolamentazione igienico edilizia.

Si specifica che:

- per confermare la coerenza acustica con la previsione urbanistica (opere in progetto), il Piano di Classificazione Acustica comunale dovrà essere aggiornato secondo le previsioni di Piano Particolareggiato (riferimento a note del Comune rif. prot. n.10475 del 04/10/2012, rif. prot. n.998 del 17/01/2013, rif. prot.1695 del 31/01/2013);
- in merito alla realizzazione della/e singola/e cabina/e di trasformazione, si esprimerà parere di competenza Arpa-Ausl a seguito di specifica richiesta ai sensi dell'art. 19 lett. h-bis della L.R.19/82, D.P.C.M. 08/07/03 e D.M. 29/05/08 con trasmissione di completa documentazione agli Enti citati (D.P.A. e caratteristiche cabina/e, percorso rete elettrica Mt);



Sezione Provinciale
di Rimini



SERVIZIO SANITARIO REGIONALE
EMILIA-ROMAGNA
Azienda Unità Sanitaria Locale di Rimini

Servizio Territoriale

Via Settembrini, 17/D - 47923 - Rimini
Tel. 0541/319202 - Fax 0541/319250
E-mail: urpm@arpa.emr.it
E-mail PEC: arpm@cert.arpa.emr.it
<http://www.arpa.emr.it/rimini>

Dipartimento Sanità Pubblica

Processo Nuovi Insempiamenti Produttivi
Via Corlano n. 38 Rimini 47924
Tel. 0541 707290 Fax 0541 707215
P.IVA 02329590406
E-mail: igiene.edilizia@auslrm.net

- sui progetti esecutivi degli insediamenti destinati ad attività produttive e di servizio caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute dovrà essere richiesto lo specifico parere ad Arpa-Ausl, come previsto dall'art. 33 e 41 della L.R. 31/2002 (disciplina generale dell'edilizia). In tale sede si valuteranno le caratteristiche specifiche dei singoli locali/attività con particolare riferimento a:
 - aeroilluminazione naturale dei locali destinati all'uso lavorativo e/o utili;
 - dotazione dei servizi;
 - caratteristiche delle scale;
 - superficie dei locali;
 - dotazione minima dei locali di servizio del ristorante;
- i progetti esecutivi degli insediamenti sui quali NON è previsto il parere Arpa Ausl dovranno rispondere alla vigente regolamentazione igienico edilizia con particolare riferimento a:
 - Caratteristiche delle scale;
 - Aeroilluminazione naturale dei bagni nei casi previsti.

Tale parere non è espresso ai fini autorizzativi per:

- le emissioni in atmosfera, ai sensi del D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii. Parte quinta;
- i rifiuti, ai sensi del D.Lgs.n. 152/2006 e ss.mm.ii. Parte quarta;
- le acque reflue, ai sensi del D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii. Parte terza;
- la rete Enel, ai sensi della L.R.10/93 e ss.mm.ii..

Distinti saluti.

ARPA
IL RESPONSABILE S.T.
Dott.ssa Gianna Salvi
IL RESPONSABILE
PROCEDIMENTO ARPA
Arch. Monica Giorgetti

AUSL
IL RESPONSABILE N.L.P.
Dott. Giovanni Bagli
IL RESPONSABILE
PROCEDIMENTO AUSL
T.d.P. Valter Signorini

Allegati

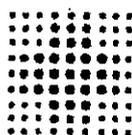
- parere Arpa.-Ausl 0019009/15.13.03.00/1 del 18/02/2013
- copia tavole



Sezione Provinciale
di Rimini

Servizio Territoriale

Via Settembrini, 17/D - 47923 - Rimini
Tel. 0541/319202 - Fax 0541/319250
E-mail: urpm@arpa.emr.it
E-mail PEC: paom@cert.arpa.emr.it
<http://www.arpa.emr.it/rimln>



SERVIZIO SANITARIO REGIONALE
EMILIA-ROMAGNA

Azienda Unità Sanitaria Locale di Rimini

Dipartimento Sanità Pubblica

Processo Nuovi Insediamenti Produttivi
Via Corfano n. 38 Rimini 47924
Tel. 0541 707290 Fax 0541 707215
P.IVA 02329590406
E-mail: igiene.edilizia@auslrm.net

Prot. N.° 0018008/15.13.23.00/1

Rimini, 18/02/2013

OGGETTO: PARERE ai sensi dell'art. 19 lett. h, della L.R. 4/5/82, n.19.
Variante al piano particolareggiato di iniziativa privata per l'attuazione del Programma di riqualificazione urbana "P.R.U. GHIGI" - Comune di Morciano di R.
POS. 8 / 2012

Al Settore Urbanistica del
Comune di
MORCIANO DI ROMAGNA

Vs. rif. Prot. 3266 del
16/03/2012

Vista la documentazione pervenuta in data 22/03/2012, relativa a quanto in oggetto successivamente integrata in data 13/8/2012, 23/10/2012 e 23/1/2013;

Visto il parere prot..PGRN/2013/0001067 del 07/02/2013 emesso da Arpa sulla valutazione del clima acustico dell'area;

Visti le vigenti norme e regolamenti in materia di igiene degli ambienti confinati, sanità pubblica, igiene e sicurezza sul lavoro e di tutela ambientale;

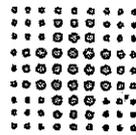
si esprime **Parere FAVOREVOLE** a quanto in oggetto con le seguenti **PRESCRIZIONI**:

1. dovranno essere rispettate le prescrizioni indicate nel parere suindicato sulla valutazione del clima/impatto acustico dell'area oggetto di intervento e qui di seguito riportate:

- 1a. dovranno essere realizzati i nuovi edifici residenziali in conformità al DPCM 05/12/1997, con particolare attenzione alle prestazioni fonoisolanti strutturali e delle componenti delle facciate; inoltre, si dovranno adottare tutti gli accorgimenti (es. profondità balconi, altezza parapetti, finiture isolanti, chiusura vani tecnici, ecc.) utili a minimizzare l'impatto acustico determinato dalle infrastrutture circostanti (strade) e dagli impianti tecnologici;
- 1b. viste le considerazioni fatte in merito alle "soluzioni" progettuali legate alla pedonalizzazione di strade o tratti di queste ed in riferimento agli interventi di mitigazione proposti dal Tecnico Competente in Acustica (T.C.A.) e dallo Studio di Progettazione (vedi relazioni integrative del 21/12/2012), le valutazioni effettuate in questa sede dovranno essere eventualmente aggiornate sulla base delle scelte conclusive di attuazione del progetto;
- 1c. qualora dovessero essere previste variazioni rispetto a quanto esaminato e valutato nella documentazione presentata ed in particolare relativamente al periodo di svolgimento delle attività e/o funzionamento degli impianti tecnologici (U.T.A., ecc...), anche nelle ore notturne (22.00 - 06.00), o alla tipologia di questi ultimi, come ipotizzato dal T.C.A., la documentazione di impatto acustico dovrà essere aggiornata in base alle



Sezione Provinciale
di Rimini



SERVIZIO SANITARIO REGIONALE
EMILIA-ROMAGNA
Azienda Unità Sanitaria Locale di Rimini

Servizio Territoriale

Via Saffernbrini, 17/D - 47923 - Rimini
Tel. 0541/319202 - Fax 0541/319250
E-mail: urpm@arpa.emr.it
E-mail PEC: arcom@cert.arpa.emr.it
<http://www.arpa.emr.it/rimini/>

Dipartimento Sanità Pubblica

Processo Nuovi Insediamenti Produttivi
Via Coriano n. 38 Rimini 47924
Tel. 0541 707290 Fax 0541 707215
P.IVA 02329590406
E-mail: igiene.edilizia@auslrm.net

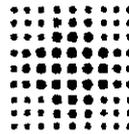
- nuove condizioni di esercizio previste al fine di valutare e verificare il rispetto dei limiti acustici;
- 1d. per la viabilità interna e limitrofa all'area oggetto di intervento dovrà essere impiegato l'asfalto fonoassorbente; si fa presente che per tale impiego dovrà essere predisposto un programma poliennale di manutenzione dell'asfalto; dovrà essere verificata anche l'opportunità di adottare eventuali ulteriori accorgimenti mitigativi;
 - 1e. in fase di progettazione esecutiva dei singoli insediamenti dovrà essere verificato quanto misurato e dichiarato nella Valutazione di clima/impatto acustico dell'area, al fine di garantire nelle aree oggetto di intervento (edifici e pertinenze esterne) il rispetto dei limiti stabiliti dalla normativa vigente;
 - 1f. in riferimento al punto precedente, dovrà essere verificato con particolare attenzione il rispetto dei limiti acustici vigenti con l'attività a regime del supermercato Conad, nonché del relativo carico-scarico merci e transizione/sosta automezzi al fine di minimizzare l'impatto acustico generato dalle attività medesime;
 - 1g. dovranno essere effettuate misurazioni fonometriche post operam, al fine di verificare i livelli di rumore attestati e stimati nella relazione acustica presentata, aggiornata al 21/12/2012. Tale verifica dovrà essere da eseguita in corrispondenza dei ricettori (in particolare residenziali e plurifunzionali -come ad esempio edificio esistente Maestre Pie-); in ogni caso nei nuovi edifici dovrà essere garantito il rispetto dei limiti a finestre chiuse e a centro stanza, come previsto dall'art.6 del D.P.R.n. 142/2004; gli esiti delle suddette verifiche dovranno essere trasmessi agli uffici comunali per le eventuali osservazioni/valutazioni di competenza;
 2. il completamento dell'edificazione è subordinato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (parcheggi, nuova viabilità, ...);
 3. nella fascia di rispetto delle cabine di trasformazione elettrica (Distanze di Prima Approssimazione) non si dovranno prevedere attrezzature per la permanenza delle persone per più di 4 ore giornaliere e/o aree di sosta (panchine, giochi, ecc.);
 4. ai fini della tutela dall'inquinamento luminoso, gli impianti di illuminazione previsti dovranno essere conformi alla normativa vigente (L.R. 19/2003, D.G.R. 2263/2005, Circolare esplicativa n.14096 del 12/10/2006 e ss.mm.ii.);
 5. per quanto riguarda le fasi di cantiere si dovranno mettere in atto tutte le prescrizioni descritte e proposte dai tecnici nei documenti presentati ed in particolare:
 - 5a. dovrà essere posta particolare attenzione al contenimento delle polveri aerodisperse prodotte dalle attività di scavo, con relativo stoccaggio dei materiali e dal transito dei mezzi pesanti (autobetoniere e autocarri). A tal fine si dovranno eseguire pulizie delle strade mediante idoneo sistema di spazzamento con cadenza almeno giornaliera o con frequenza maggiore, qualora il mutare delle condizioni dell'ambiente circostante e/o le condizioni meteorologiche ne richiedano l'intervento. Dovranno essere previste inoltre la bagnatura/copertura dei materiali di scavo in stoccaggio e la copertura dei mezzi pesanti di trasporto dei medesimi materiali;
 - 5b. per quanto riguarda l'impatto acustico delle attività di cantiere dovranno essere adottate le misure necessarie (es. recinzioni con funzione di mitigazione acustica, bassa velocità di marcia degli automezzi) al fine di contenere la rumorosità derivante dalle attività e dai macchinari utilizzati e dovranno essere richieste le eventuali



Sezione Provinciale
di Rimini

Servizio Territoriale

Via Settembrini, 17/D - 47923 - Rimini
Tel. 0541/319202 - Fax 0541/319250
E-mail: urpm@arpa.emr.it
E-mail PEC: arcom@cert.arpa.emr.it
<http://www.arpa.emr.it/rimini>



SERVIZIO SANITARIO REGIONALE
EMILIA-ROMAGNA

Azienda Unità Sanitaria Locale di Rimini

Dipartimento Sanità Pubblica

Processo Nuovi Insediamenti Produttivi
Via Corfano n. 38 Rimini 47924
Tel. 0541 707290 Fax 0541 707215
P.IVA 02329590406
E-mail: igiene.edilizia@auslrn.net

autorizzazioni in deroga previste dalla normativa vigente in materia (Regolamento di Morciano di R. Del.C.C.n.61/2007 - L.447/95 - L.R.15/2001 - D.G.R.45/2002);

5c. le aree di cantiere dovranno ottenere le autorizzazioni previste ai sensi del D.Lgs.152/06 e ss.mm.ii. nonché dalla

- ex DGR 2236/09 e ss.mm.ii. - DGR 1769/10 per quanto riguarda le emissioni in atmosfera;
- DGR 286/05 e DGR 1860/06 per le acque meteoriche e di dilavamento;

6. definite le collocazioni delle cabine di trasformazione elettrica previste nelle aree di cantiere si dovranno specificare le D.P.A. (distanze di prima approssimazione) di cui al D.P.C.M. 8/7/2003 e D.M. 29/5/2009 all'interno delle quali non dovranno essere posizionate aree o locali ove è prevista la sosta per periodi di tempo superiori alle 4 ore giornaliere.

Si specifica che:

- per confermare la coerenza acustica con la previsione urbanistica (opere in progetto), il Piano di Classificazione Acustica comunale dovrà essere aggiornato secondo le previsioni di Piano Particolareggiato (riferimento a note del Comune rif. prot. n.10475 del 04/10/2012, rif. prot. n.998 del 17/01/2013, rif. prot.1695 del 31/01/2013);
- in merito alla realizzazione della/e singola/e cabina/e di trasformazione, si esprimerà parere di competenza Arpa-Ausl a seguito di specifica richiesta ai sensi dell'art. 19 lett. h-bis della L.R.19/82, D.P.C.M. 08/07/03 e D.M. 29/05/08 con trasmissione di completa documentazione agli Enti citati (D.P.A. e caratteristiche cabina/e, percorso rete elettrica Mt);
- sui progetti esecutivi degli insediamenti destinati ad attività produttive e di servizio caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute dovrà essere richiesto lo specifico parere ad Arpa-Ausl, come previsto dall'art. 33 e 41 della L.R. 31/2002 (disciplina generale dell'edilizia);
- i locali degli erigendi stabili dovranno essere conformi alla vigente regolamentazione igienico edilizi.

Tale parere non è espresso ai fini autorizzativi per:

- ✓ le emissioni in atmosfera, ai sensi del D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii. Parte quinta;
- ✓ i rifiuti, ai sensi del D.Lgs.n. 152/2006 e ss.mm.ii. Parte quarta;
- ✓ le acque reflue, ai sensi del D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii. Parte terza;
- ✓ la rete Enel, ai sensi della L.R.10/93 e ss.mm.ii..

Distinti saluti.

ARPA
IL RESPONSABILE S.T.
Dott.ssa Gianna Saletti
IL RESPONSABILE
PROCEDIMENTO ARPA
Arch. Monica Giorgetti

AUSL
IL RESPONSABILE N.I.P.
Dott. Giovanni Bagli
IL RESPONSABILE
PROCEDIMENTO AUSL
T.d.P. Valter Signorini

All. copia tavolo

Protocollo

Da: Per conto di: pec.auslrn@legalmail.it [posta-certificata@legalmail.it]
Inviato: venerdì 5 luglio 2013 16:28
A: comune@morcianodiromagna.legalmail.it
Oggetto: POSTA CERTIFICATA: 2013/0070433 : PARERE PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL P.R.U. GHIGI ADEGUAMENTO TECNICO, COMUNE DI MORCIANO DI R. POS. 34/13
Firmato da: posta-certificata@legalmail.it
Allegati: daticert.xml; 2013/0070433 : PARERE PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL P.R.U. GHIGI ADEGUAMENTO TECNICO, COMUNE DI MORCIANO DI R. POS. 34/13

Messaggio di posta certificata

Il giorno 05/07/2013 alle ore 16:27:50 (+0200) il messaggio "2013/0070433 : PARERE PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL P.R.U. GHIGI ADEGUAMENTO TECNICO, COMUNE DI MORCIANO DI R. POS. 34/13" è stato inviato da "pec.auslrn@legalmail.it" indirizzato a:
comune@morcianodiromagna.legalmail.it

Il messaggio originale è incluso in allegato.

Identificativo messaggio: 693126481.769244198.1373034470627vliaspec07@legalmail.it

L'allegato daticert.xml contiene informazioni di servizio sulla trasmissione

Legalmail certified email message

On 2013-07-05 at 16:27:50 (+0200) the message "2013/0070433 : PARERE PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL P.R.U. GHIGI ADEGUAMENTO TECNICO, COMUNE DI MORCIANO DI R. POS. 34/13" was sent by "pec.auslrn@legalmail.it" and addressed to:
comune@morcianodiromagna.legalmail.it

The original message is attached with the name postacert.eml or 2013/0070433 : PARERE PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL P.R.U. GHIGI ADEGUAMENTO TECNICO, COMUNE DI MORCIANO DI R. POS. 34/13.

Message ID: 693126481.769244198.1373034470627vliaspec07@legalmail.it

The daticert.xml attachment contains service information on the transmission



08/07/2013

Protocollo

Da: pec.auslrn@legalmail.it
Inviato: venerdì 5 luglio 2013 16:28
A: comune@morcianodiromagna.legalmail.it
Oggetto: 2013/0070433 : PARERE PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL P.R.U. GHIGI ADEGUAMENTO TECNICO, COMUNE DI MORCIANO DI R. POS. 34/13

Allegati: 70433.pdf; Segnatura.xml



70433.pdf



Segnatura.xml

Messaggio inviato da: DIPARTIMENTO DI PREVENZIONE RIMINI

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end.



Allegato C alla deliberazione CC
50 in data 18 LUG, 2013

05 LUG, 2013

ALLEGATO C

Ministero per i Beni e le Attività Culturali

Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici
 per le province di Ravenna, Ferrara, Forlì-Cesena, Rimini

Comune di Morciano di Romagna	
Provincia di Rimini	
ARRIVO	Protocollo n. 0007261 del 05/07/2013
Ricevuto 05/07/2013	Tit. 10 Cl. 12
Uff. AT BIN	

Lettera inviata solo tramite FAX
 SOSTITUISCE L'ORIGINALE
 ai sensi art. 43, comma 6, DPR 445/2000

Al SINDACO
 del COMUNE DI MORCIANO DI ROMAGNA
 piazza del Popolo n. 1
 47833 MORCIANO DI ROMAGNA (RN)
 (Fax 0541.987581)

Prot. N. 1291

Allegati

Risposta al Foglio del 21.06.2013 prot. 6815

Class. 34.19.04 86.3 Fasc. 177/3 RN

N.s. prot. entr. 10778 del 25.06.2013

OGGETTO: MORCIANO DI ROMAGNA (RN).

Programma di riqualificazione urbana "P.R.U. GHIGI". Variante al Piano Particolareggiato di iniziativa privata per l'attuazione del P.R.U. Ghigi.

Parere.

In esito alla nota di codesto Comune, acquisita in data 25.06.2013 e con la quale è stata trasmessa copia degli elaborati del programma di cui si tratta ai fini dell'ottenimento di un parere in merito alla idoneità della trasposizione progettuale delle valutazioni precedentemente espresse nell'ambito del procedimento VAS - sul quale questo Ufficio si era pronunciato con nota 14393 del 23.08.2012 - si espone quanto segue.

Le osservazioni fatte da questa Soprintendenza nelle precedenti note riguardavano essenzialmente l'opportunità di distinguere il progetto di recupero della ex scuola elementare da quello più generale del PUA Ghigi; di prevedere un parcheggio di un solo piano interrato; di rivedere infine la soluzione progettuale delle torri di progetto, la cui altezza complessiva appariva in prima ipotesi eccessiva, anche in considerazione del rispetto dovuto alla visuale di collegamento "cerniera verde" collina-fiume.

A seguito di dette osservazioni, l'Amministrazione Comunale si è adoperata nel promuovere incontri tecnici tra progettisti del piano, progettisti dello studio di fattibilità della riqualificazione degli spazi pubblici correlati all'attuazione del PUA e funzionari di questo Istituto, con la finalità di recepire al meglio le indicazioni suggerite, comunque convenendo sull'importanza di contemperare al meglio l'opportuna, indispensabile riqualificazione dell'area dismessa ex Ghigi con le esigenze di conservazione del tessuto urbano esistente. L'esito di tale attività di concertazione e condivisione delle scelte progettuali è stato una sostanziale revisione dei contenuti della proposta, sia sotto il profilo del linguaggio architettonico che riguardo gli aspetti funzionali e di accessibilità.

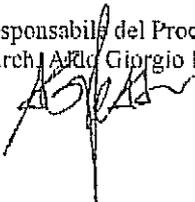
A giudizio di questo Ufficio, le nuove scelte progettuali recepiscono sostanzialmente le indicazioni suggerite con particolare riferimento ai punti succitati. In particolare le due torri residenziali, significativamente ridotte in altezza e rese sostanzialmente autonome, presentano un impaginato architettonico dei fronti completamente rivisto e caratterizzato da un linguaggio unitario e da una ritmica di facciata più coerente con la tipologia - grazie anche alla sostituzione dei balconi aggettanti con logge che non alterano la percezione della volumetria dei corpi di fabbrica, garantendo un più armonioso inserimento dei volumi di progetto nel contesto edilizio di riferimento.

Sotto il profilo delle sistemazioni viarie, nell'economia di una riqualificazione complessiva del comparto che consenta un legame diretto tra gli spazi recuperati ed il centro città, si giudica condivisibile la proposta come riformulata, che prevede un nuovo percorso ciclo-pedonale reperito attraverso la pedonalizzazione di via Crispi, il prolungamento e conseguente riapertura di via Colombari, la risistemazione di via Roma con rimodulazione della sezione stradale. Le dotazioni territoriali previste dal progetto e dal correlato documento di qualità urbana, redatto di iniziativa pubblica, sono da ritenersi senz'altro migliorative in termini di implementazione e riqualificazione delle opere di urbanizzazione e arredo urbano.

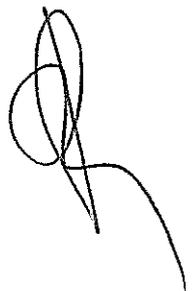
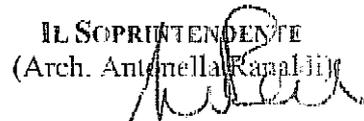
Infine, richiamando quanto indicato al punto d) della nota 14593 del 23/08/2012, si sottolinea l'importanza di caratterizzare in modo distinto la prevista copertura di via Colombari - che è a tutti gli effetti una strada pubblica aperta al traffico veicolare - rispetto a quella della galleria Ghigi di collegamento tra via Roma e via Marconi, che si configurerà come autentico luogo di aggregazione pubblica, oltre che di cerniera tra due ambiti urbani e percorso commerciale.

Si esprime infine apprezzamento per la decisione del 23 maggio u.s. del Consiglio Comunale di codesta Amministrazione, in linea con l'indicazione data da questo Ufficio, di non intervenire in questa fase sull'edificio dell'ex scuola elementare pur essendo esso ricompreso, fin dal 2000, nella perimetrazione dell'ambito interessato dal progetto complessivo PRU Ghigi.

Il Responsabile del Procedimento
(Arch. ~~Arto~~ Giorgio Pezzi)



IL SOPRINTENDENTE
(Arch. Antonella Ranalli)



ALLEGATO D

Allegato lettera "G"
alla delibera C.C. n. 50 del 18 LUG. 2013



Comune di Morciano di Romagna

Provincia di Rimini
Servizio Urbanistica – Edilizia Privata

VARIANTE AL PUA DEL PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA DEL COMPARTO GHIGI (P.R.U. GHIGI)

Relazione formulata dagli uffici comunali sul recepimento di quanto deliberato dal Consiglio Comunale con atto n° 41 del 23.05.2013 e conseguente adeguamento tecnico degli elaborati costituenti la variante al PUA

A seguito dell'approvazione dell'atto di Consiglio Comunale n° 41 del 23.05.2013 il soggetto attuatore ha presentato, in data 18 giugno 2013, gli elaborati della Variante in adeguamento alle prescrizioni, alle controdeduzioni e ai pareri approvati con l'atto consiliare sopra richiamato.

Gli uffici comunali hanno provveduto all'esame dei documenti della Variante al Piano particolareggiato di iniziativa privata per l'attuazione del "P.R.U. Ghigi" in adeguamento a quanto prescritto e provvedono, nel presente documento, a formulare adeguata relazione al Consiglio affinché possa deliberare in merito.

Rispetto alle osservazioni formulate nella precedente del 09 maggio 2012 si rilevano, rispetto a quanto prodotto in data 18 giugno u.s. dal soggetto attuatore, le seguenti tematiche su cui non è stata data risposta o è stata data parzialmente o sulle quali vi sono incongruenze tra gli elaborati:

	Riferimento dell'osservazione	Osservazione dell'ufficio tecnico	Relazione puntuale elaborato D1	Considerazioni
1	n.4 Art. 7 "Garanzie"	L'ufficio indicava che lo schema di convenzione	Si riporta quanto risposto: "L'elaborato E	Nell'elaborato E - Convenzione - tale frase

		all'art. 7 era carente della seguente dicitura: "L'Ente fideiussore dovrà avere sede o una filiale nel Comune di Morciano di Romagna";	(convenzione) è stato integrato nella parte "visti" come da osservazione	non è stata inserita pertanto occorre inserirla prima della sottoscrizione
2	n.7	L'ufficio indicava quanto segue: Va precisamente indicata la possibilità e i contenuti circa la realizzazione dell'intervento a mezzo di stralci esecutivi. A solo titolo di esempio: <ul style="list-style-type: none">• 1° stralcio: opere relative alla costruzione delle superfici attinente l'uso commerciale (primo piano fuori terra) e pubblico (auditorium), ricomprendendo il piano interrato e le aree relative al soddisfacimento degli standard pubblici e privati;• 2° stralcio: completamento intervento relativo agli altri usi (residenziale, direzionale, ecc), ivi comprese le aree per il soddisfacimento dei relativi standard pubblici e privati;• 3° stralcio: esecuzione opere di completamento, ripristino eventuali danni, esecuzione lavori accessori (asfalto, interventi di riparazione agli spazi pubblici, ecc.).	Si riporta quanto risposto: "Per il crono programma delle opere e la suddivisione in stralci si rimanda alle tempistiche individuate dalla stesura definitiva dell'Atto integrativo all'Accordo di Programma"	Il riferimento all'Atto integrativo all'Accordo di Programma non è puntuale. Il riferimento esatto è l'elaborato "D - Relazione illustrativa" (punto 4) dove è presente, per l'appunto, la suddivisione dell'intervento in stralci.
3	z.	L'ufficio indicava quanto segue: Appare problematico l'accesso ai parcheggi interrati da Via Roma anche in virtù delle risultanze emerse dal percorso di urbanistica partecipata che individua Via	Si riporta quanto risposto: "Si accoglie solo parzialmente l'osservazione in merito all'accesso carrabile da Via Roma. La rampa in oggetto è necessaria ai fini della sicurezza antincendio degli	Al riguardo si ritiene che la limitazione della sola entrata possa soddisfare la caratterizzazione di Via Roma quale asse civico del paese.

		<p>Roma quale asse civico del paese proponendo, preferibilmente, una mobilità lenta. Si ritiene necessario valutare attentamente questa soluzione e indagare adeguatamente le possibilità alternative.</p>	<p>spazi interrati; essa verrà utilizzata per il solo accesso carrabile in entrata in modo da diminuire i flussi di traffico prevedibili e renderla compatibile con l'introduzione della zona a mobilità lenta in Via Roma. Si veda l'elaborato B1.2 e l'art. 8 delle NTA B4."</p>	
4	aa	<p>L'ufficio indicava quanto segue: Si ritiene che la Via Colombari debba rimanere a cielo aperto o, al limite, coperta solo da una leggera struttura completamente vetrata, al fine di mantenere salda l'immagine, la funzione e la caratteristica di una vera e propria strada, anche ai fini dell'attuazione delle previsioni urbanistiche del PRG comunale.</p>	<p>Si riporta quanto risposto: "Si accoglie l'osservazione prevedendo su Via Colombari la realizzazione di una leggera copertura interamente vetrata; inoltre si specifica che la Via Colombari sarà trattata come pubblica strada: si veda l'elaborato B2.1."</p>	<p>Sul tema si evidenzia quanto rimarcato, in ultimo, dalla Soprintendenza di Ravenna con nota prot. n. 11291/2013</p>
5	ff	<p>L'ufficio indicava quanto segue: Nello schema di convenzione (art. 4, punto 4.1, lettera a.7), è indicato che il complesso edificato sarà dotato di un impianto di videosorveglianza completo su tutte le aree pubbliche o a uso pubblico, utilizzabile dalla centrale di polizia locale e delle forze di pubblica sicurezza. Si ritiene utile, altresì, per l'importanza dimensionale, storica e logistica, l'apposizione di alcune web cam che riprendano tutto l'iter dei lavori, dalla demolizione alla fine dei lavori, da rendere pubblico tramite un time-lapse.</p>	<p>Si riporta quanto risposto: "Si accoglie l'osservazione. Si è adeguato l'art. 4 dell'elaborato E"</p>	<p>Visto il punto indicato in convenzione si rileva che: 1. non risulta la dicitura "utilizzabile dalla centrale di polizia locale e delle forze di pubblica sicurezza" 2. non risulta inserita la seconda parte dell'osservazione</p>
6	hh	<p>L'ufficio indicava quanto segue: Si ritiene necessario, in relazione alla tipologia ed al dimensionamento</p>	<p>Si riporta quanto risposto: "Si accoglie l'osservazione. All'interno del complesso si prevede la realizzazione di bagni ad uso pubblico con</p>	<p>Accertato il recepimento dell'osservazione si ritiene opportuno disciplinarne la manutenzione e la pulizia a carico del soggetto</p>

		<i>dell'intervento, prevedere la realizzazione di bagni pubblici (con gestione e manutenzione a carico del soggetto attuatore) al piano terra del complesso, fruibili, facilmente accessibili e identificabili, da spazi ad uso pubblico o dalla galleria Ghigi.</i>	accesso al piano terra dalla galleria Ghigi. Si veda l'elaborato B1.3"	attuatore, prevedendo un articolo nella convenzione urbanistica.
--	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------

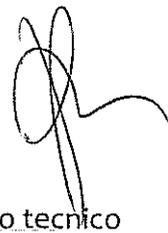
Morciano, 10 luglio 2013

Il Responsabile del Procedimento

f. to arch. Carlo Palmerini

Il Responsabile del Servizio

geom. Monica Galli



Allegato alla relazione dell'ufficio tecnico

**VARIANTE AL PUA DEL PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA DEL
COMPARTO GHIGI (P.R.U. GHIGI)
ADEGUAMENTO TECNICO IN RECEPIMENTO DELLA
DELIBERA CONSILIARE N 41 del 23 maggio 2013**

**STANDARD URBANISTICI
PARCHEGGI PERTINENZIALI**

L'Accordo di Programma per la Riqualificazione Urbana del comparto comprendente il pastificio "Ghigi" approvato nel 2003 prevedeva circa mq. 20.000,00 di superficie utile.

La proposta di Atto integrativo a tale Accordo e, quindi, la variante allo strumento attuativo in oggetto, nella stesura depositata, prevedeva una riduzione del dimensionamento fino a mq. 15.900,00 di superficie utile di cui mq. 700 di proprietà pubblica (auditorium).

Da ultimo, a seguito del recepimento dei contenuti dell'atto consiliare n. 41/2013 il soggetto attuatore ha prodotto gli elaborati progettuali dai quali è emersa una ulteriore riduzione da 15.200 mq. a 10.200 mq., oltre a 700 mq. per attrezzature pubbliche (auditorium).

La presente relazione è stata redatta, per semplicità e immediatezza di confronto, in conformità alla precedente, allegata alla osservazione d'ufficio del 09 maggio 2012 e facente parte dei documenti allegati alla delibera di Consiglio comunale n. 41 del 23 maggio 2013.

L'adeguamento degli elaborati al Piano conseguenti la suddetta delibera consiliare n. 41/2013 ha portato in evidenza anche quei dati necessari, precedentemente carenti e poco organizzati e a volte discordanti, sui quali fare le opportune verifiche. Tali verifiche sono state organizzate esattamente come quelle dell'allegato dell'osservazione d'ufficio (allegato "A" alla del. C.C. n. 41/2013), al fine di poter effettuare un confronto diretto ed immediato.

Si evidenzia che in tale documento, per puro errore materiale nella elaborazione elettronica del documento stesso, risultava mancante il dato relativo al ristorante al piano primo che qui viene integrato.

L'ufficio, quindi, ha estratto gli elementi necessari per le verifiche dimensionali dei dati forniti nel documento B4 "Norme tecniche di attuazione":

DATI MASSIMI DEL PUA		DATI DI PROGETTO	
S.U. massima edificabile	mq 10.200	S.U. massima edificabile	mq 9.666,12
S.n.r. e S.a massima 30% di S.U.	mq 3.060	S.n.r. e S.a massima 30% di S.U.	mq 1.613,92
S.U. attrezzature pubbliche	mq 700	S.U. attrezzature pubbliche	mq 700,00
S.U. totale massima edificabile	mq 10.900	S.U. totale massima edificabile	mq 10.366,12
In relazione agli usi:		In relazione agli usi:	
S.U. usi residenziali	mq 3.200	S.U. usi residenziali	mq 2.900,40
S.V. superficie massima di vendita	mq 4.000	S.V. superficie massima di vendita	mq 3.543,49
S.n. superficie per attività commerciali e produttive	mq 6.300	S.n. superficie per attività commerciali e produttive	mq 6.065,72

Pertanto ne deriva che, gli standard urbanistici, relativi al piano come adeguato, vengono quantificati come segue:

STANDARD MINIMI

➤ Art. A-24 L.R. 20/2000

USI - COMMERCIALI	
- CONAD + NEGOZI	mq 6.480,00
- RISTORANTE	mq 891,00
- AUDITORIUM/BIBLIOTECA	mq 780,00
	mq 8.151,00
Slp mq. 8.151,00 x 100 : 100	mq 8.151,00

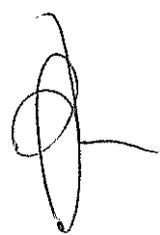
di cui 40% da destinare a parcheggi pubblici pari a mq 3.260,40 e 60% a verde pubblico alberato e attrezzato pari a mq 4.890,60 (il riferimento normativo per la suddivisione delle quote destinate a parcheggio e a verde pubblico è l'art. 46 L.R. n. 47/78, in quanto la legge n. 20/2000 non entra nel merito di tale ripartizione).

USI - RESIDENZIALE	
Su mq 2.900,40 x 30 : 30	mq 2.900,40

per analogia si usa la stessa ripartizione degli standard anche per gli usi residenziali, prevedendo quindi il 40% da destinare a parcheggio pubblico pari a mq 1.160,16 e 60% a verde pubblico alberato e attrezzato pari a mq 1.740,24.

TOTALE STANDARD MINIMI

mq 8.151,00 + mq 2.900,40 =	mq. 11.051,40
di cui:	
- 40% a parcheggio	mq. 4.420,56
- 60% a verde pubblico	mq. 6.630,84



STANDARD DI PROGETTO (Tav. B5 - Indicazioni dotazioni standard pubblici)

PARCHEGGI

- Piazza Ghigi (già realizzato) **mq. 4.258,00**

VERDE

- Piazza Ghigi (già realizzato) mq 2.768,00
- Via Crispi mq 846,00
- Stazione corriere (già realizzato) mq 456,00
- Collegamento Via XXV Luglio/monte mq 1.340,00
- Via Roma Lato biblioteca mq 432,00
- Lato Melograno mq 653,00
- Percorso nuovo park Via Serrata mq 300,00
- mq 6.795,00**

TOTALE STANDARD DI PROGETTO

mq 4.258,00 + mq 6.795,00 = **mq 11.053,00**

Dalle verifiche effettuate, dagli ulteriori dati acquisiti e per quanto già considerato nella propria osservazione, emerge ora una sostanziale correttezza degli standard previsti nel piano particolareggiato. Gli standard complessivi sono corretti (mq 1,60 in più) con un lieve sbilanciamento tra le quote 40% e 60% complessivamente accettabile (parcheggi pubblici 38,52% e verde pubblico 61,48%).

I parcheggi realizzati in superficie devono sempre essere alberati o, in caso di impossibilità tecnica, comunque ombreggiati utilizzando prevalentemente materiale vegetale (art. 40 e seguenti delle NTA di PRG).

PARCHEGGI PRIVATI PERTINENZIALI MINIMI

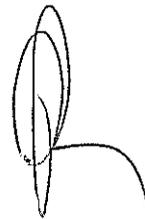
a) RESIDENZA n° 46 unità immobiliari previste mq 2.900,40

- Tognoli mq. $2.900,40 \times 2,70 \times 10 : 100 = \text{mq } 783,08 : 25,00 = 31,32 = 31 \text{ p.a.}$
 - 1 pa/1 u.i. $1/7 = 7 \text{ p.a.}$
 - 1 pa/50 mq Su $2.900,40 : 50 = 58,009 = 58 \text{ p.a.}$
- n° 58 p.a. tutti P2**

b) ESERCIZI DI VICINATO

S.n. mq 828,94 - n. 7 esercizi di vicinato
S.V. mq 593,25

- Tognoli $828,94 \times 4,50 \text{ (Hm p.t.)} \times 10 : 100 = \text{mq } 373,02 : 25,00 = 14,92 = 15 \text{ p.a. (*)}$
- 1 pa/1 u.i. - mq. $25,00 \times 7 = \text{mq } 175,00$
minimo 3 p.a. ogni unità $7 \times 3 = 21 \text{ p.a.}$
- 1 pa/50 mq S.u. $828,94 : 50 = 17 \text{ p.a.}$



- 1 mq/3 mq S.u. con un minimo di 3 p.a. per unità
828,94:3 = mq 276,31: 25,00 = 11 p.a. minimo 21 p.a.

n. 21 p.a. tutti P3

(*) nell'elaborato "B4 - Norme Tecniche di Attuazione" il calcolo parte da una base errata; infatti non viene utilizzata la Su, né tantomeno la Sul indicata ma probabilmente la S.V. che non è superficie di riferimento. Il risultato è che il prodotto non è di 11 posti auto (come indicato nel documento B4) ma bensì di 15. Si rileva che, in ogni caso, il rispetto viene garantito in quanto i posti auto pertinenziali dei negozi di vicinato devono essere non inferiore a 21.

c) USI PUBBLICI/AUDITORIUM 1 pa/25 mq di Su tutti P3

- 1 pa/25 mq di Su 700,00 : 25= 28 p.a.

n. 28 p.a. tutti P3

d) COMMERCIALE ALIMENTARE oltre 1.500 mq di superficie di vendita (Sv) - mq. 2.500

- 1 pa/8 mq di Sv 2.044,00 : 8=

n. 255,50 = 256 p.a.

n. 256 p.a. tutti P3

e) COMMERCIALE NON ALIMENTARE

- fino a 400 mq di Sv: 1 pa/40 mq Sv o frazione
n. 1 da 270,00 : 40= 6,75

n. 7 p.a. tutti P3

- da 400 a 800 mq di Sv: 1 pa/25 mq Sv o frazione
n. 1 636,24 : 25= 25,45

n. 25 p.a. tutti P3

f) ATTIVITA' TERZIARIE O ALTRE ATTIVITA'

mq 133.18 : 25 = 5,33

n. 5 p.a. tutti P3

g) USI PUBBLICI/AUDITORIUM 1 pa/25 mq di Su tutti P3

- 1 pa/25 mq di Su 700,00 : 25= 28 p.a.

n. 28 p.a. tutti P3

TOTALE PARCHEGGI PERTINENZIALI MINIMI

P2 n. 58

P3 (21+28+256+7+25+5+ 28) n. 370

PARCHEGGI PERTINENZIALI DI PROGETTO

P2 interrato n. 67

TOTALE P2 n. 67 (**)

(**) N.B. Il numero dei parcheggi P2, riferiti alla residenza, saranno oggetto di verifica puntuale in sede di progettazione esecutiva, circa il reale dimensionamento degli stalli e degli spazi chiusi ai sensi dell'art. 40 ter, comma 11 delle NTA del PRG).

P3 interrato palazzina n. 339

Parcheggio Via Serrata a raso n. 55

area esterna ex scuola media n. 59 (***)

TOTALE P3 n. 453

(***) N.B. Ai sensi dell'art. 40 ter, comma 7 NTA di PRG possono essere trasformati da P3 a P1 da realizzarsi anche su suolo pubblico. **NON POSSONO ESSERE MONETIZZATI** e deve essere previsto il convenzionamento per le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria.

I parcheggi realizzati in superficie devono sempre essere alberati o, in caso di impossibilità tecnica, comunque ombreggiati utilizzando prevalentemente materiale vegetale (art. 40 e seguenti e art. 46 delle NTA di PRG).

VERIFICA PARCHEGGI PERTINENZIALI

P2	necessari n. 58, di progetto n. 67	VERIFICATO
P3	necessari n. 370, di progetto n. 453	VERIFICATO

STANDARD CICLI E MOTOCICLI MINIMI

spazi per biciclette e motocicli:

- * 1 posto bici ogni 4 p.a.
- * 1 posto moto ogni 4 p.a.
- * non devono essere inferiori al 15%, in termini numerici, a quelli realizzati per le auto

N. 453 p.a. pertinenziali ad uso commerciale: $4 = 113,25 =$ 113 p.bici
113 p. moto

N. 453 p.a. pertinenziali ad uso commerciale x 15% = 67,95 68 p.bici
68 p. moto

n. 113 posti biciclette
n. 113 posti motocicli

CICLI E MOTOCICLI DI PROGETTO

p.biciclette e p. motocicli (non differenziati) n. 171 (***)

DA REPERIRE

p.biciclette e p. motocicli (in totale) n. $(113+113) - 171 =$ n. 55 (****)

(****) Gli spazi adibiti a tale uso saranno oggetto di verifica puntuale in sede di progettazione esecutiva circa il reale dimensionamento degli stalli ai sensi dell'art. 44, comma 2, delle NTA del PRG.

(*****) Si ritiene che in considerazione dell'elevato numero richiesto, nel rispetto del reperimento minimo fissato in n. 136 (68 per biciclette e 68 per motocicli) e in virtù di quelli previsti in progetto pari ad un numero complessivo di 171, la quota residua, in accordo con l'Amministrazione, possa essere localizzata in altre zone del territorio comunale.

Si rammenta che, nel caso si decidesse di destinare parte degli immobili ad altri usi, comunque consentiti (es. attività alberghiera), dovrà essere verificato il rispetto dello standard riferito ai parcheggi pertinenziali così come disciplinato dalle NTA del PRG.

Morciano, 10 luglio 2013

Il Responsabile del Procedimento
arch. Carlo Palmerini



Il Responsabile del Servizio
geom. Monica Galli

