

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. 41 del 23/05/2013**

tavola

D

titolo

RELAZIONE ILLUSTRATIVA



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 : 14/06/2013

NOME FILE: 037 VPUA 300513.pln

1. Premessa.....	2
2. Inquadramento urbanistico della proposta.....	8
3. Le scelte urbanistiche.....	13
4. Le scelte di progetto.....	18
5. Le opere di urbanizzazione in progetto.....	31

1. Premessa

Il presente progetto urbanistico costituisce variante al precedente PUA del 2003 per la Riqualificazione dell'ex Pastificio Ghigi con oggetto aree ubicate nel Comune di Morciano di Romagna in prossimità delle vie Roma, Marconi, Serrata, Crispi e Pascoli.

Al fine di ricostruire la storia amministrativa del Piano, si riportano tutti i passaggi che hanno portato all'approvazione del PRU 2003 (come da Premessa dell'elaborato D allegato al PRU 2003) e, di seguito, le vicende intercorse dal 2003 sino ad oggi.

IL PRU 2003

Il Comune di Morciano ha avviato un'iniziativa per la riqualificazione urbana in base alla legge regionale n. 19/98 e al relativo bando attuativo, individuando con delibera del Consiglio Comunale n. 75 del 6/12/99, come ambito di intervento, il comparto B comprendente il pastificio Ghigi. Tale ambito, della superficie di circa mq. 149.000, è delimitato a est dalla via Forlani, a sud dalla via Firenze, a ovest dal centro storico e dalla via Marconi (con un allargamento per creare un affaccio verso il fiume), a nord da via Pascoli e via Roma.

In data 18/01/2000 veniva sottoscritto il protocollo d'intesa tra il Comune di Morciano di Romagna, la Provincia di Rimini e il Con.Sv.Agri, con cui si assumevano impegni reciproci relativamente al trasferimento dell'attività in una nuova zona e alla ristrutturazione dell'attuale stabilimento.

Con la delibera n. 75/99 di individuazione degli ambiti, sono stati definiti gli obiettivi urbanistici da porre alla base del programma di riqualificazione urbana, poi ripresi e ulteriormente specificati con la delibera di indirizzo per la formazione del Programma di Riqualificazione Urbana, secondo le indicazioni dell'art. 3 comma 2 della L.R. 19.

Con questa delibera il Comune ha invitato formalmente la soc. coop. Con.Sv.Agri a presentare entro sei mesi:

- a) lo studio di fattibilità degli interventi proposti
- b) il progetto preliminare degli interventi pubblici e privati che si intendono realizzare
- c) lo studio degli effetti sui sistemi complessi locali.

L'elaborazione delle proposte viene seguita da un gruppo di lavoro misto composta da due rappresentanti del Comune di Morciano, da un rappresentante dell'Amministrazione Provinciale di Rimini e da un rappresentante della proprietà.

Nel frattempo il Con.Sv.Agri incaricava l'arch. Edoardo Preger di elaborare la proposta di riqualificazione urbana del comparto comprendente il complesso industriale del Pastificio Ghigi a Morciano, predisponendo tutti gli elaborati richiesti dal Comune con la sua delibera di indirizzo.

Nel mese di marzo il Comune ha definito le norme di pianificazione territoriale e urbanistica riferite alle attività commerciali in sede fissa, in applicazione della legge regionale 5 luglio 1999, n. 14. In particolare tali norme, approvate dalla conferenza provinciale dei servizi, prevedono l'insediamento nella zona D7, relativa al pastificio, di una nuova grande struttura commerciale con superficie di vendita non superiore a 2.500 mq, di cui 1.500 mq alimentare, ed un complesso commerciale di vicinato della superficie di vendita complessiva non superiore a 1.500 mq, attivabili solo a seguito del Programma di Riqualificazione Urbana, così come previsto dall'art. 5.5 delle norme tecniche del PRG, adottate con delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 11/03/2000.

Entro il termine del 18 Luglio, fissato dal Comune di Morciano con la delibera del Consiglio Comunale n. 2 del 07/02/2000, il Con.Sv.Agri ha presentato lo studio di fattibilità degli interventi proposti, il progetto preliminare degli interventi pubblici e privati che si intendono realizzare e lo studio degli effetti sui sistemi complessi locali.

Il Consiglio Comunale di Morciano, con delibera n. 101 del 07/12/2000 ha preso atto della rispondenza, in linea di principio, della proposta privata con gli obiettivi e con gli indirizzi progettuali indicati con l'atto del C.C. n. 2/2000. Successivamente l'amministrazione Comunale di Morciano, dando il via alla fase negoziale del procedimento, ha indicato alcune modifiche alla proposta di PUA presentata.

Il Piano Urbanistico Attuativo (PUA), presentato nel luglio del 2002, ha recepito gli elementi progettuali della proposta presentata il 18 luglio 2000, con le modifiche concordate con l'Amministrazione Comunale in sede negoziale, e costituisce il Programma di Riqualificazione Urbana, così come previsto dall'art. 4 della L.R. 19/98, commi 4 e 5.

Il Consiglio Comunale di Morciano, nell'adottare il PUA ha raccomandato di apportare, prima della sua approvazione, alcune modifiche al progetto, ed in particolare di demolire il corpo del mulino che fronteggia la scuola elementare, recuperando le superfici utili nel complesso del mangimificio.

In data 24/12/02 Con.Sv.Agri ha trasferito ad una nuova società da essa partecipata, la Rinnovamento Ghigi Srl tutti gli immobili oggetto del PRU. Rinnovamento Ghigi ha presentato in data 09/01/03 un'osservazione al PUA, che recepisce in gran parte la

raccomandazione del Consiglio Comunale di ridurre il corpo del mulino antistante la scuola, e modifica di conseguenza l'intero assetto dell'area del mangimificio, prevedendone la demolizione. Sull'area viene previsto un fabbricato residenziale, con alcuni negozi a piano terra ed un parcheggio nell'interrato. Inoltre nell'occasione è stato anche proposto di cambiare la destinazione d'uso dell'albergo, prevedendo al suo posto delle attività commerciali, degli uffici e della residenza, ma conservando comunque nella normativa la possibilità di realizzare un'attività ricettiva (albergo o residence) se le condizioni di mercato lo renderanno possibile.

DALL'APPROVAZIONE DEL PRU 2003 AD OGGI

L'Accordo di Programma fra il Comune di Morciano di Romagna, la Regione Emilia Romagna, la Provincia di Rimini, il Con.Sv. Agri e Rinnovamento Ghigi, per l'attuazione del Programma di Riqualificazione Urbana dell'area Ghigi nel Comune di Morciano di Romagna è stato approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Rimini del 14.07.2003 n. 28 (pubblicato sul B.U.R. Emilia Romagna in data 06 agosto 2003);

La crisi produttiva di Con.Sv.Agri ha impedito il completamento del nuovo stabilimento ed il conseguente trasferimento dell'attività da Morciano a San Clemente. Tale crisi ha avuto il suo epilogo con il decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 17 dicembre 2007 n. GAB 817, con cui la società Con.Sv.Agri è stata dichiarata in Liquidazione Coatta Amministrativa;

Il mancato rilascio degli immobili da parte di Con.Sv.Agri nei tempi previsti ha di fatto impedito lo sviluppo del Programma di Riqualificazione Urbana. Rinnovamento Ghigi ha potuto quindi operare solo sulle aree esterne rese disponibili da Con.Sv.Agri, realizzando la piazza - giardino ed il parcheggio su via Roma, per un importo complessivo di €. 2.700.000, ricevendo il contributo previsto dall'Accordo di €. 826.330 concesso dalla Regione al Comune di Morciano;

Il ritardo e l'incertezza sullo sviluppo concreto del PRU hanno obbligato il Comune di Morciano a programmare in altre aree la realizzazione delle maggiori attrezzature pubbliche previste dal PRU;

Viste le mutate condizioni, è stata attivata la Conferenza di programma che ha portato nel 2008 alla condivisione della proposta di Atto integrativo all'accordo di programma per la riqualificazione del comparto comprendente il pastificio Ghigi, formalizzata con il verbale in data 18 novembre 2008;

Le difficoltà intervenute nella procedura di liquidazione di Con.Sv.Agri., la mancata consegna degli immobili a Rinnovamento Ghigi entro il termine del 31/12/2009 e la

necessità di rivedere il progetto urbanistico del comparto Ghigi per rispondere a nuove esigenze della Pubblica Amministrazione e istanze provenienti dai cittadini, ha portato il Consiglio Comunale, con atto n. 4 del 08/02/2010, ad approvare una nuova proposta di Accordo integrativo all'AdP originale da sottoporre alla Conferenza di programma la quale, nella seduta del 10 febbraio 2010, ha condiviso la proposta del Consiglio comunale pur convenendo con le parti di avviare un percorso partecipato in attuazione della L.R. 19/98, come modificata dalla L.R. 6/09, coinvolgendo la popolazione di Morciano sul tema della riqualificazione dell'area Ghigi e aprendo un ampio dibattito sulla rigenerazione urbana complessiva del centro di Morciano. I lavori dei laboratori di partecipazione si sono avviati nel settembre 2010 e si sono conclusi a marzo 2011. Il Consiglio Comunale con atto n. 3 in data 02 marzo 2011 ha preso atto degli esiti dei predetti lavori.

Rispetto all'accordo sottoscritto nel 2003, ai successivi atti preparatori volti alla condivisione di un Accordo integrativo del 2008, e alla proposta approvata dal Consiglio comunale nel gennaio 2010:

- la Soc. Coop. Con.Sv.Agri è stata posta in liquidazione coatta amministrativa;
- la Società Ghigi Industria Agroalimentare srl ha acquistato dalla Con.Sv.Agri, in liquidazione coatta amministrativa, il ramo d'azienda per la produzione e la commercializzazione di "pasta di grano duro e all'uovo";
- la Società Ghigi Industria Agroalimentare srl ha presentato un progetto industriale per il completamento del nuovo pastificio e, in un secondo momento, per la costruzione di un molino, nell'area industriale di San Clemente;
- in data 14 gennaio 2010, è stato sottoscritto un verbale di accordo ex art. 47, comma 5, L. 428/1990 tra la Provincia di Rimini, i Comuni di Morciano di Romagna e di San Clemente, la Soc. Ghigi Industria Alimentare s.r.l., la Soc. Coop. Con.Sv.Agri. (rappresentata dai commissari liquidatori), e i lavoratori rappresentati dalla R.S.U. e dalle Organizzazioni provinciali di categoria, attraverso il quale si concorda tra l'altro, che la Società Ghigi Industria Agroalimentare srl assumerà, entro il 31 dicembre 2012, un minimo di 33 dipendenti a tempo pieno, ovvero il numero maggiore di lavoratori necessario a coprire 33 postazioni di lavoro equivalente al tempo pieno, entro il 31/12/2015 assumerà ulteriori 5 postazioni di lavoro equivalente al tempo pieno, e all'avvio della produzione del molino

garantirà almeno ulteriori 8 postazioni di lavoro annuali equivalenti al tempo pieno;

- i liquidatori della Soc. Coop. Con.Sv.Agri hanno consegnato alla Soc. Rinnovamento Ghigi lo stabilimento "libero" in data 15 ottobre 2010;
- gli obblighi e gli impegni assunti nell'Accordo di Programma originale da parte della Società Con.Sv.Agri. si sono esauriti con la consegna degli immobili oggetto degli interventi di riqualificazione previsti dal PRU di Morciano alla società Rinnovamento Ghigi.

La Conferenza di Programma istituita ai sensi dell'art. 6 dell'Accordo del 2003 ha condiviso la proposta di un "Accordo Integrativo" in data 9 giugno 2011, le cui motivazioni sono dettagliatamente illustrate nella proposta stessa, al fine di consentire l'attuazione del Piano di Riqualificazione Urbana medesimo;

Tale Accordo Integrativo prevede l'obbligo di presentare una variante sostanziale al progetto urbanistico approvato, entro 90 giorni dall'avvenuta sottoscrizione del Verbale della Conferenza di Programma del 09.06.2011;

Per l'utilizzazione a scopo edilizio delle aree di cui trattasi, detto Progetto Urbanistico è stato predisposto a firma dell'Arch. Oreste Diversi residente a Imola (BO) in piazzale Leonardo Da Vinci n. 1, C.F. DVR RST 54H29 C065H, P.I. 02652770401 iscritto all'Ordine degli Architetti di Bologna al n°3718 secondo il disposto delle precitate leggi urbanistiche nazionali e regionali, del P.R.G. vigente, degli Accordi sopra richiamati e delle condizioni generali allegate al presente atto e del Regolamento Edilizio Comunale (R.E.);

In data 06 settembre 2011, in conformità ai contenuti della predetta proposta di Atto integrativo l'architetto Oreste Diversi, nella sua qualità di progettista incaricato dalla soc. Rinnovamento Ghigi S.r.l., ha presentato gli elaborati costituenti il PUA di che trattasi;

La Variante al Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) è stata depositata presso la Segreteria del Comune e pubblicata all' Albo Pretorio del Comune di Morciano di Romagna per trenta giorni interi e consecutivi dal 14/04/12 al 13/05/12 ai sensi dell'art.25 della L.R. 47/78 e successive modifiche e integrazioni;

Parallelamente sono stati acquisiti gli esiti da parte di tutti gli Enti coinvolti, come di seguito specificati:

- Telecom - rete telefonica: prot. 53602 del 30/01/2013

- Enel - rete elettrica: prot. 0139204 del 02/02/2012 e prot. 0377527 del 21/03/2013
- Edison - rete gas metano: prot. 2082 del 18/04/2012
- Servizio Lavori Pubblici - Patrimonio del Comune di Morciano: prot. 4278 del 13/04/2012 e prot. 8668 del 09/08/2012
- Ufficio Polizia Municipale dell'Unione della Valconca: prot. 1888 del 18/04/2013
- Hera - rete idrica e fognatura: prot. 79477 del 10/05/2012
- Hera - isole ecologiche: prot. 108464/12 del 27/06/2012
- Parere Provincia di Rimini - Ufficio Difesa del Suolo: prot. 35450/C1604 del 14/08/2012
- Parere integrato Arpa/Ausl: prot. 0019009/15.13.03.00/1 del 18/02/2013 (a seguito di specificazioni del Comune di Morciano prot. 10475 del 05/10/2012, prot. 998 del 17/01/2013 e prot. 1695 del 31/01/2013)
- Verbale della Commissione Qualità architettonica e il Paesaggio n. 02 del 09/05/2013

Con Delibera di Consiglio comunale n. 92 del 21/12/2012, esecutiva, ad oggetto "Variante cartografica e normativa 2012 (VS_2012) al PRG, art. 15 della LR 47/1978 e smi - Adozione" il Comune di Morciano, su richiesta del privato legittimato, ha attuato la trasformazione urbanistica dell'area posta su via Serrata e adiacente il comparto Ghigi, attribuendole destinazione a verde e parcheggi a servizio e integrazione degli usi presenti nel comparto adiacente e, pertanto, tiene altresì conto delle recenti acquisizioni da parte della Proprietà dell'area a parcheggio di Via Serrata e dell'area degradata su via Roma utile per il collegamento verde al cortile della biblioteca.

Con Deliberazione del Consiglio comunale n. 41 del 23/05/2013 si è proceduto alle controdeduzioni delle osservazioni e dei pareri espressi dagli Enti coinvolti, decidendo altresì alla concessione dell'utilizzo di alcune aree a favore del soggetto privato attuatore ed ha richiesto il recepimento dei contenuti dei suddetti atti da parte del Piano.

Ad oggi è in corso l'attuazione del relativo P.U.A., in conformità alla convenzione sottoscritta in data 15 Settembre 2003 (atto notaio Fabbrani di Rimini, rep. 17515); in particolare, rispetto agli impegni ed alle opere previste nell'Accordo, risultano ad oggi realizzati:

- **da parte del Comune di Morciano**
 - sistemazione di Piazza Risorgimento

➤ **da parte di Rinnovo Ghigi**

- realizzazione del parcheggio e del giardino pubblico su via Roma (Piazza Ghigi);
- deposito DIA per la demolizione del mangimificio, i cui lavori sono in corso di conclusione;
- deposito DIA per la demolizione parziale del pastificio;
- bonifica da materiali contenenti amianto rilevati nell'ambito delle demolizioni;

Tutto quanto sopra premesso, il presente progetto urbanistico è stato elaborato in conformità allo schema di Atto Integrativo all'Accordo di Programma proposto dalla Conferenza di Programma del 09/06/2011 e successivamente adeguato alle prescrizioni dei vari Enti chiamati ad esprimersi, come da Deliberazione del Consiglio comunale n. 41 del 23/05/2013 (e relativi allegati).

2. Inquadramento urbanistico della proposta

Il pastificio Ghigi costituisce per molti aspetti un'emergenza nella vita e nell'immagine di Morciano. Per decenni ne ha infatti condizionato, con alterne vicende, lo sviluppo economico: fonte di benessere nelle fasi positive di crescita, ma anche un fattore di crisi negli anni '70, quando l'azienda sembrava ormai destinata alla chiusura, poi scongiurata quando il Con.Sv.Agri l'ha rilevata e rilanciata. E' una presenza caratterizzante sul piano dell'immagine urbana, per il grande sviluppo orizzontale del pastificio e verticale del mangimificio e del mulino, che spiccano su un impianto urbanistico singolarmente ordinato di edilizia prevalentemente a due piani. Un'emergenza molto evidente e visibile da tutta la Valconca tanto da essere stato definito il "Castello di Morciano" per la forma merlata dei parapetti in sommità e per gli imponenti volumi dei diversi corpi di fabbrica, che dialogano con gli inserimenti storici delle colline circostanti e con l'antico e celebre castello malatestiano di Montefiore Conca.

Questa presenza è ormai diventata "ingombrante" per l'assetto urbanistico di Morciano. La fabbrica nella sua crescita ha subito successivi ampliamenti, sacrificando e inglobando anche una strada pubblica. Il pastificio ha rappresentato una fonte inevitabile di problemi per il traffico pesante e per le emissioni generate dall'attività dell'azienda e danneggia ancora oggi, pur essendo ormai sospesa l'attività produttiva al suo interno, l'immagine e lo sviluppo armonico di Morciano, configurandosi come area

industriale dismessa in stato di abbandono e degrado nell'immediata prossimità del centro storico e inglobata nel centro urbano.



Imm 1: Vista panoramica dell'ex pastificio



Imm 2. Vista dal mangimificio e particolari delle forme merlate dei parapetti



Imm 3. Vista panoramica dello stabilimento, inserito nel paesaggio collinare

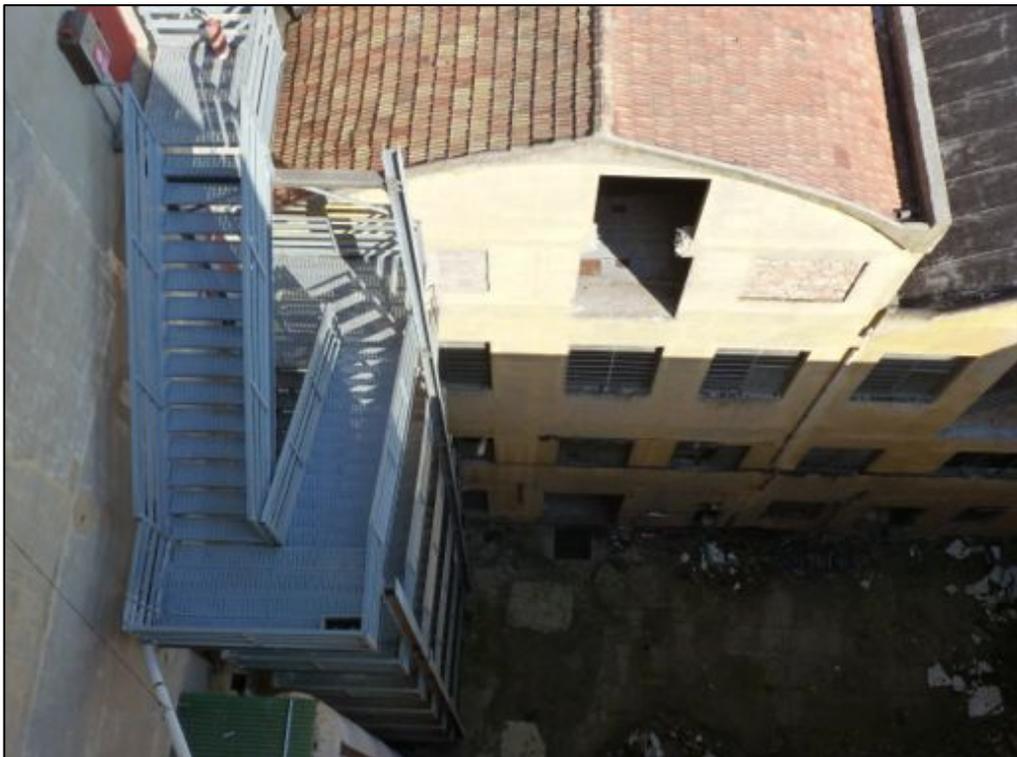
Seguono immagini dello stato di degrado e di abbandono, riguardanti sia l'interno che l'esterno, in cui si trova attualmente l'ex stabilimento.



Imm 4 Interno dello Stabilimento Ghigi



Imm 5 Cortile interno dello stabilimento



Imm 6 Cortile interno dello stabilimento



Imm 7 Interno dello stabilimento

Nel momento in cui l'azienda ha assunto l'orientamento di trasferire l'attività produttiva in una nuova struttura, per l'improrogabile necessità di ammodernare le linee di produzione e di ampliare la stessa per rispondere allo sviluppo del mercato¹, si è posto immediatamente il problema dell'utilizzo di un così imponente fabbricato nel cuore di Morciano.

Una prima proposta è venuta con il "Piano Regolatore di Vallata" commissionato dall'Unione dei Comuni della Valconca, che ne ha ipotizzato il riuso per una pluralità di funzioni culturali, commerciali e sociali, proposta ripresa e sviluppata in risposta al bando regionale per la riqualificazione urbana.

Oggi il presente PRU vuole dare una risposta efficace al problema, tenuto conto delle nuove condizioni al contorno e delle esigenze emerse con l'evolversi del contesto economico-sociale in oggetto. Alcuni punti chiave sono alla base della progettazione del nuovo assetto del territorio interessato dal PRU:

¹ Le successive vicende produttive del pastificio Ghigi hanno portato alla messa in liquidazione della società. Il nuovo pastificio è stato realizzato in comune di S. Clemente; è stata riavviata l'attività commerciale con il marchio "Ghigi" ed è ormai ripresa l'attività produttiva.

- 1) la necessità di una totale demolizione del pastificio, al fine di garantire una bonifica integrale dell'area e di permettere una riappropriazione da parte dei cittadini delle aree occupate dal Ghigi;
- 2) l'esigenza di una connessione tra gli elementi generatori della forma urbis di Morciano, il fiume, la collina e il centro storico, e l'attenzione volta ad incoraggiare forme di mobilità sostenibile tramite riqualificazione/potenziamento delle aree pedonali e regolazione/moderazione del traffico;
- 3) la volontà di inserire nuove centralità e nuove funzioni capaci di attrarre tutte le fasce di utenti in modo da incrementare la vivibilità dell'area, rispettando e rafforzando il ruolo di centro commerciale naturale che Morciano ha assunto nel tempo;
- 4) l'intenzione di cogliere l'opportunità per incrementare gli spazi verdi all'interno delle aree centrali e di riqualificare quelli esistenti; e allo stesso tempo operare tramite densificazione del territorio, incrementando l'offerta abitativa su aree già urbanizzate per salvaguardare le aree rurali e collinari inedificate;
- 5) l'attenzione rivolta ad una progettazione che miri al risparmio energetico, limitando gli impatti ambientali tanto nella fase di realizzazione dell'intervento quanto nella fase di vita successiva;
- 6) la possibilità di realizzare nuove attrezzature pubbliche.

Da queste premesse è maturata la proposta di riqualificazione complessiva di un intero settore della città, con un intervento per molti versi straordinario se rapportato alla dimensione di Morciano.

3. Le scelte urbanistiche

Nei vari incontri organizzati dall'Amministrazione Comunale in collaborazione con il gruppo di architetti Bolognesi, che ha redatto lo studio denominato "Verso Morciano 2030", è emersa la necessità di realizzare una "CERNIERA VERDE" che consenta di collegare la collina con il fiume attraverso Piazza Ghigi e il nascente complesso.

Gli elementi chiave che hanno guidato l'impostazione urbanistica del Piano mirano alla **riqualificazione dell'area dismessa**, a beneficio del centro urbano e dei cittadini; essi potranno riutilizzare il luogo e, nel contempo, usufruire della riapertura della viabilità cittadina, della costruzione del nuovo auditorium, della realizzazione dei nuovi percorsi ciclo-pedonali e della riqualificazione della Piazza Ghigi. Sarà così realizzata la

riconnessione e la rivitalizzazione dell'area degradata ed abbandonata del pastificio, bonificandola integralmente.

Obiettivo del Piano sarà il **collegamento del nuovo complesso al compatto tessuto urbano del centro storico**, fortemente caratterizzato dalla diffusione e continuità del sistema commerciale e dall'edificazione continua a filo strada.

Inoltre la volontà di creare una connessione tra i due elementi ambientali che caratterizzano e valorizzano la forma urbis Morcianese, la collina e il fiume Conca, permetterà il collegamento del parco collinare e fluviale con il centro urbano. Ciò risponde alla necessità di realizzare una "**CERNIERA VERDE**", emersa nell'ambito del percorso partecipativo "Verso Morciano 2030".

A tal fine nel Piano si prevedono nuovi collegamenti ciclo-pedonali nord-sud, che attraverseranno, con omogeneità di arredo e di materiali, differenti realtà urbane e ambientali, rapportandosi con aree verdi, spazi di sosta e socialità, attività commerciali nuove ed esistenti, caratterizzanti la valenza di centro commerciale naturale ormai assunta dal Comune di Morciano.

Il rigoroso impianto urbanistico, caratterizzato dal regolare tessuto a scacchiera, che si sviluppa fra il centro storico, il fiume e la prima collina, facilita la soluzione progettuale, perché costituisce una chiara matrice compositiva e di organizzazione funzionale. Si intersecano così, alla quota della strada, i percorsi pedonali, riproposti a scacchiera, legati al commercio e ai servizi, con quello trasversale nuovo, più di carattere ambientale, che unisce il fiume e la collina con le cinque strade parallele del centro del paese.

I **percorsi commerciali** si sviluppano oltre che su via Roma, dove si prevede una sistemazione e riqualificazione dei percorsi pedonali esistenti e della viabilità carrabile, anche sulle vie Colombari e Crispi, che vengono riaperte alla città, collegate all'asse e intersecate al nuovo complesso residenziale e commerciale.

Lo schema della **viabilità** generale è basato sulle vie principali urbane (via Roma, via Marconi, via Serrata e via Forlani - XXV Luglio) dalle quali si accede ai seguenti parcheggi :

- quelli già esistenti di Piazza Risorgimento di 127 posti auto;
- il parcheggio a due piani interrati di piazza Ghigi di 182 posti auto;

- il parcheggio privato posto al piano interrato sotto il nuovo complesso, in cui sono previsti 67 posti auto destinati alle nuove residenze e 339 posti auto dedicati agli utenti dell'area commerciale;
- il nuovo parcheggio a raso con accesso da via Serrata di 55 posti auto dedicati agli utenti dell'area commerciale;
- il nuovo parcheggio ad uso pubblico nelle scuole medie e lungo la via Forlì di 59 posti auto.

La via Roma sarà destinata al traffico locale a velocità moderata, grazie all'inserimento della zona a 30 Km/h che favorirà il traffico pedonale e ciclabile incrementando la sicurezza dei fruitori di servizi e delle attività commerciali nuove ed esistenti che si affacciano su questa via.

La via Colombari, come da previsione di PRG, verrà prolungata, rendendola finalmente continua da via Pascoli a via Forlì; caratterizzata, quindi, come strada pubblica aperta al traffico veicolare; nel tratto centrale verrà coperta da una vetrata leggera.

La via Crispi, ora strada asfaltata senza uscita utilizzata a parcheggio, sarà esclusa completamente al traffico veicolare, realizzando una fascia a verde pubblico che impreziosirà il percorso pedonale "commerciale" ed un nuovo percorso ciclo-pedonale. Essa collegherà via Roma alla via Marconi, attraverso l'ampia e luminosa Galleria Ghigi (con copertura vetrata leggera per una percezione di "spazio a cielo aperto"), fulcro della "cerniera verde" tra il parco fluviale e la collina.

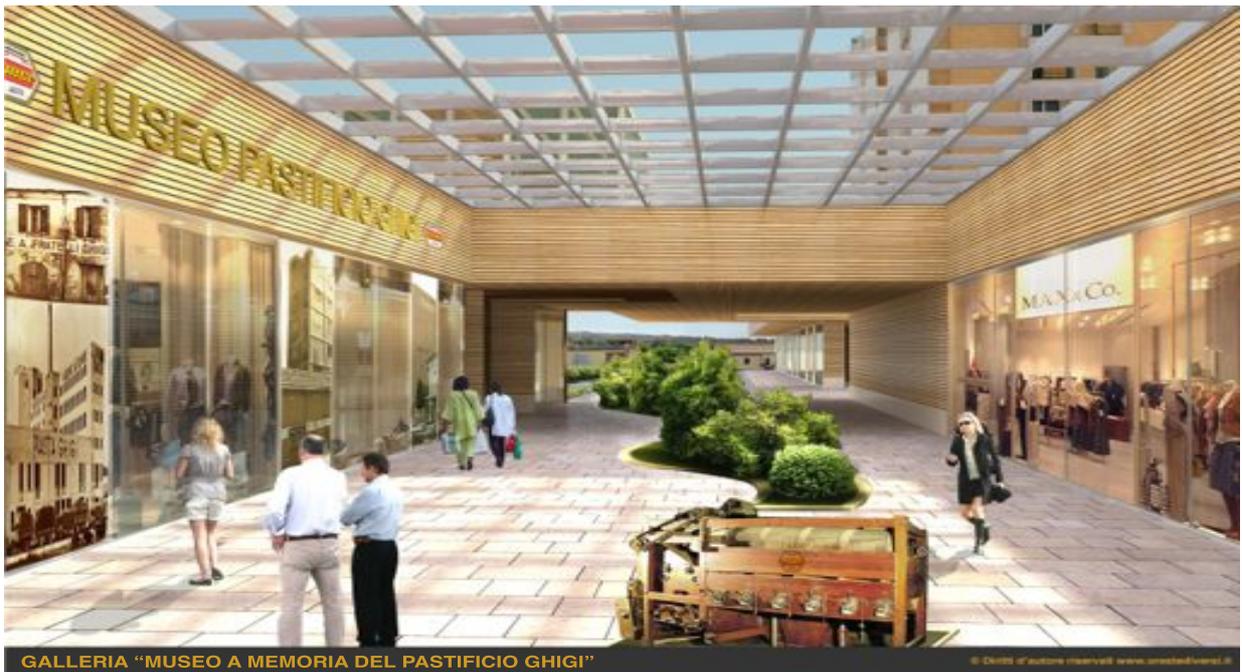
Questa nuova galleria prende spunto da un intervento ancora in essere che il grande architetto Ulisse Arata realizzò negli anni '30 nel centro storico di Bologna nelle immediate vicinanze di Piazza Maggiore. In questo progetto di architettura moderna, Arata realizzò, pur non senza critiche, un'innovativa galleria commerciale illuminata da una grande copertura vetrata zenitale, valorizzando così le attività commerciali ivi insediate e generando uno spazio dedicato alla socialità tutt'oggi vitale.

Analogamente, le due grandi coperture trasparenti in progetto (Galleria Ghigi e via Colombari) saranno realizzate con coperture zenitali in silicone strutturale e ampie vetrate, consentendo al visitatore una percezione di "spazio a cielo aperto" ed impreziosendo così l'ideale "cerniera verde".

All'interno della Galleria Ghigi saranno installate gigantografie a ricordo del pastificio.



Imm 8. Galleria dell'Arch. Ulisse Arata nel cetro storico di Bologna



Imm 9. Galleria Ghigi

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.

Il sistema della mobilità lenta e del verde verrà inoltre potenziato grazie all'inserimento di un percorso ciclo-pedonale ed un'area a verde di collegamento di via Roma alla Biblioteca.

Da annoverare nell'ambito della ricucitura verde tra collina e fiume sono anche i giardini pensili che si intende realizzare al piano primo e che verranno mantenuti ad uso pubblico per la libera fruizione da parte della cittadinanza.

Infine si segnala, insieme alla riapertura di via Colombari e di via Crispi, la realizzazione di un ulteriore collegamento carrabile parallelo a via Crispi di collegamento tra via Marconi e via Colombari, dedicato esclusivamente ai mezzi per il rifornimento delle attività commerciali. In questo modo è stato possibile evitare il transito di tali mezzi nelle vie cittadine più sensibili ed in particolare su via Pascoli.

La suddetta via Pascoli non subirà modifiche in termini di accessibilità carrabile; d'altronde se ne propone l'annessione alla zona con limitazione della velocità a 30 km/h.

L'intero sistema di viabilità pedonale e carrabile compreso nel perimetro del PUA, verrà riqualificato attraverso l'inserimento di arredo urbano e di finiture omogenei che ne denotino il carattere unitario.



Imm 10 Biblioteca di via Colombari, in secondo piano l'opificio Ghigi



Imm 11. Vista di via Roma e Piazza Risorgimento.

4. Le scelte di progetto

Le proposte dello studio “Verso Morciano 2030”, sintesi delle idee emerse dal percorso partecipativo, vengono recepite nel presente Piano.

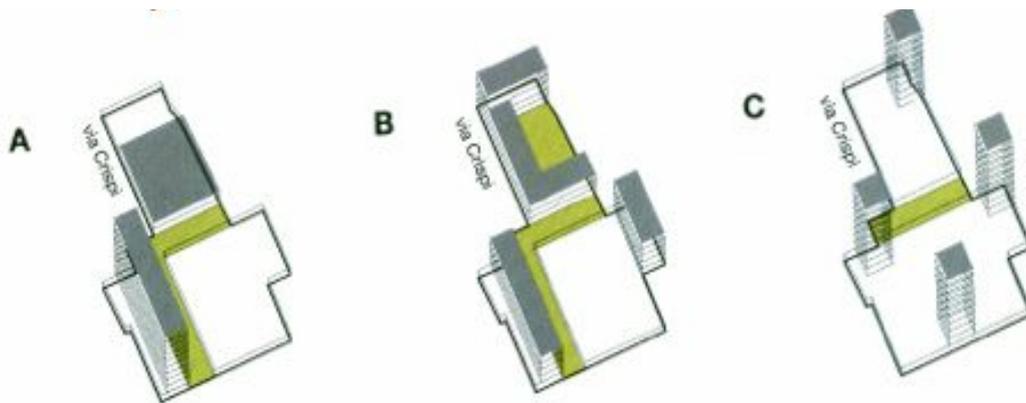
Il proposito della **totale demolizione dello stabilimento** promuove una forte e determinata riqualificazione dell'intero comparto; ciò consente una bonifica integrale del sito con effetti benefici che si ripercuoteranno sull'intero abitato e la valorizzazione del centro naturale a vocazione commerciale.

Lo studio “Verso Morciano 2030” aveva analizzato alcune possibili soluzioni per inserire la potenzialità edificatoria concessa con simulazioni assometriche (A - B - C); esse prevedevano volumetrie diversificate per valutare l'impatto della **“densificazione”** sull'ambiente circostante. Le proposte A e B di edificare all'incirca i volumi esistenti con uno sviluppo orizzontale sono state scartate per ovvi motivi di impatto ambientale. Anche la proposta C delle quattro torri alte da realizzarsi negli angoli della proprietà è stata abbandonata per far posto a due sole alte palazzine.

Quest'ultima soluzione, cui il presente Piano si rifà, consente di attenuare i volumi esistenti liberando nuovi spazi e scorci visuali nel paesaggio circostante che con l'edificazione estesa non potevano essere visibili.

Come in molti paesi europei e ora anche in Italia, si tendono a privilegiare progetti di riqualificazione di aree degradate, densificando lo sviluppo in altezza per usufruire delle strutture e dei servizi esistenti con il minor spreco possibile di nuovo territorio, tramite interventi ecosostenibili atti a migliorare e diminuire l'impatto ambientale con conseguente aumento del risparmio energetico.

Il soggetto attuatore ha preso atto delle tematiche emerse nell'ambito dei procedimenti amministrativi in merito alla dimensione dell'intervento previsto sull'area dell'ex Ghigi e le relative dotazioni territoriali, prevedendo la riduzione delle superfici e delle volumetrie ivi edificabili mediante contenimento delle altezze e reperendo sul territorio le relative dotazioni pubbliche e pertinenziali. Consapevole dell'importanza della tematica, si è adoperato per il soddisfacimento degli standard pubblici e delle dotazioni pertinenziali, reperendoli nelle loro totalità sul territorio. Inoltre ha provveduto all'acquisto di ulteriori aree limitrofe al comparto al fine di attribuire al progetto tutte le dotazioni territoriali necessarie.



Imm 12. Stralcio "Verso Morciano 2030": A) Simulazione sviluppo orizzontale con un corpo basso e uno alto; B) Soluzione in 4 corpi, sviluppo orizzontale; C) Soluzione con 4 torri alte.



Imm 13. Stralcio “Verso Morciano 2030”: Simulazione prospettica con inserimento ambientale di due edifici sviluppati in altezza.

La proprietà attuerà soluzioni architettoniche moderne e all'avanguardia utilizzando materiali pregiati che non necessiteranno di manutenzione nel tempo, puntando sulla cura del dettaglio e della qualità. Lo scopo è la realizzazione di un intervento di “architettura moderna” che ambisce a calarsi nel centro urbano, fra le colline del Valconca, migliorando notevolmente lo “status quo” e il paesaggio circostante con “scorci” nuovi ed interessanti.

Le nuove residenze potranno offrire ai cittadini tipologie diversificate: appartamenti grandi con 3 camere e doppi servizi ma anche bilocali con superficie non inferiore ai 50 mq, conformemente alla normativa comunale.

L'intervento, con nuove residenze munite di tutti i comfort e autorimesse interrato ben servite, valorizzerà le già presenti residenze del centro e incentiverà la riqualificazione dell'abitato e delle attività commerciali dando un nuovo e forte impulso a tutto il centro urbano di Morciano.

Auspicio che anima i soggetti pubblici e privati coinvolti nel Piano, impegnati congiuntamente all'attuazione di interventi di notevole spessore, è l'attrazione dei giovani verso il centro, la biblioteca ed il nuovo auditorium.

Quest'ultimo, previsto al piano primo nello spazio reso libero dalle demolizioni, è inserito fra le due palazzine, in una posizione perfettamente fruibile dai cittadini e caratterizzata dalla presenza di una qualificante area verde a giardino pensile.



Imm 14 . Vista interna della sala Auditorium



Imm 15. Auditorium e giardini pensili



Imm 16. Auditorium e giardini pensili



Imm 17. Giardini pensili



Imm 18. Prospetto Nord (verde a portamento prostrato lungo il bordo del piano primo)

I giardini pensili, di proprietà privata ma ad uso pubblico, saranno caratterizzati dalla messa a dimora di piante, anche ad alto fusto, debitamente ancorate, e da aiuole integrate nello spessore del solaio a filo della pavimentazione in pietra di luserna o similare. Queste soluzioni, con l'utilizzo di collaudati sistemi d'impermeabilizzazione, drenaggio ed irrigazione automatica, consentiranno un verde rigoglioso e naturale. Inoltre l'utilizzo di essenze a portamento prostrato (rampicante o ricadente) nei giardini che fanno da cornice alla piazza del piano primo consentirà di realizzare una cortina verde lungo i bordi della stessa, ai fini di una mitigazione dell'"alzata" di basamento al complesso.

I giardini saranno attrezzati con panchine ed arredo urbano per permettere l'utilizzo di questo spazio come punto di incontro, anche in relazione alla presenza dell'auditorium e del bar-ristorante al piano primo.

Le aree del nuovo complesso ad uso pubblico saranno sempre fruibili, senza forme di dissuasione dell'accesso.

Rispetto all'edificazione estesa ed alla proposta delle 4 torri, la densificazione delle volumetrie in solo 2 palazzine consente una migliore funzionalità ed economie che potranno essere investite sulla qualità e sugli interventi atti al risparmio energetico.

Nel percorso partecipativo "Verso Morciano 2030" è sorta la problematica di ridurre la superficie commerciale del piano terra, concessa sull'intera estensione del lotto. Il presente Piano prescrive, al contrario, il mantenimento al piano terra di una distanza dai confini atta a consentire la realizzazione di nuovi percorsi perimetrali, migliorando così i collegamenti ai parcheggi, alle piazze e al centro storico.

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. Detto ciò, le finiture previste per i nuovi edifici sono le seguenti:

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

La sala polivalente - Auditorium avrà 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 similari), in accordo con il Settore Lavori Pubblici del Comune di Morciano previa approvazione delle relative fasi di progettazione da parte degli organi competenti.

Gli spazi pubblici o ad uso pubblico saranno trattati in maniera omogenea sempre in accordo con il Settore Lavori Pubblici del Comune di Morciano. Le pavimentazioni dei percorsi saranno in pietra di luserna/pesarese e le sedi stradali in asfalto fonoassorbente, come da elaborato B3.8. Per la tipologia degli elementi di arredo urbano si veda anche la tavola B3.10. Ulteriore specificazione verrà eseguita in fase di progettazione esecutiva.

La proprietà RINNOVAMENTO GHIGI attuerà gli interventi proposti per stralci funzionali oggetto di piano unitario, in cui è suddivisa l'area soggetta a PUA.

L'intera area è stata suddivisa in comparti ed in particolare :

- 1) COMPARTO 1- Rinnovamento Ghigi (che comprende le aree di proprietà della società Rinnovamento Ghigi)
- 2) COMPARTO 2a, 2b, 2c, 2d - Vie circostanti il complesso Ghigi
- 3) COMPARTO 3- Biblioteca
- 4) COMPARTO 4 - Piazza Risorgimento
- 5) COMPARTO 5 - Piazza Ghigi
- 6) FUORI COMPARTO A, B e C - A : prosecuzione di via Roma fino a via Forlì, parte di via Forlì fino al parcheggio delle ex scuole medie; B : lotto su via Serrata di

proprietà Rinnovamento Ghigi; C : lotto su via Roma al limite del centro storico di proprietà Rinnovamento Ghigi.

1) **COMPARTO 1- Rinnovamento Ghigi**

Il comparto 1 di proprietà privata costituisce il nucleo centrale dell'intervento per dimensione, funzioni inserite e coincide essenzialmente con l'area in cui sorgeva il vecchio pastificio Ghigi. La demolizione integrale del vecchio stabilimento, in attuale stato di abbandono e degrado, lascia spazio all'inserimento di aree commerciali, residenziali, terziarie e attrezzature pubbliche.

Nel Piano si prevede al piano terra l'insediamento di esercizi commerciali di vicinato, medio/piccole strutture ed una grande struttura di vendita (CONAD), atti a creare un complesso commerciale di vicinato per un massimo di 4.000 mq di superficie di vendita (3.543,49 mq di superficie di vendita in progetto); il nuovo punto Conad trasferirà l'attività dalla sede già esistente a Morciano.

La connessione della nuova area commerciale, con quelle già esistenti del centro storico, è garantita dalla riapertura e dal miglioramento della viabilità interna al comparto con nuovi percorsi pedonali e ciclabili continuativi rispetto agli esistenti (si veda l'allegato "Sistema della mobilità lenta"). Ciò consentirà di valorizzare tutte le attività commerciali esistenti a Morciano.

Attraverso due ampie scalinate ad uso pubblico (una su via Roma e l'altra all'interno della galleria Ghigi) si accede ad una piazza attrezzata al piano primo. Anch'essa a prevalente uso pubblico, consentirà ai cittadini un'inusuale vista sul centro storico e sulle colline circostanti, racchiudendo attrezzature pubbliche (sala polivalente - Auditorium) e attività terziarie (ristorante e bar con terrazza panoramica) inserite tra aree verdi e spazi di sosta per un incremento dello scambio e della socialità nell'area.

La sala polivalente - Auditorium, di circa 700 mq, ospita 300/400 posti e si configura come uno spazio flessibile e adattabile alle diverse funzioni che potranno esservi ospitate. L'ingresso principale dell'Auditorium si affaccia su un ampio atrio, ove saranno ubicati i servizi e il guardaroba. Esso è raggiungibile sia dal piano terra che dall'interrato mediante percorso coperto dalla scala della Galleria Ghigi.

Il ristorante di circa 700 mq sarà dotato di ingresso pertinenziale ed è costituito da hall d'ingresso, due ampie sale da pranzo, ambienti di servizio, cucina e bar; le pareti perimetrali saranno realizzate prevalentemente con ampie vetrate scorrevoli che permetteranno un facile collegamento estivo verso le aree pavimentate esterne e

l'affaccio diretto sulle logge prospicienti via Roma. In tale porzione si potranno prevedere anche altre attività come bar, pizzeria o altro.

Il nuovo spazio all'aperto e ad uso pubblico al piano primo, con qualificanti giardini pensili ed insolita visuale sull'abitato, incrementerà l'attrattività del nuovo complesso nei confronti delle fasce più giovani, come peraltro auspicato dai cittadini stessi nel percorso partecipativo che ha preceduto la redazione del PUA.

Le unità residenziali sono dislocate su due palazzine, una su via Marconi (palazzina B di 4 piani residenziali) ed una su via Roma (palazzina A di 3 piani residenziali), che si elevano sul livello della piastra attrezzata per un massimo di 3.200 mq di superficie utile (2.900,40 mq di superficie utile in progetto); attualmente sono previste 46 unità immobiliari, ma potranno essere realizzate sino ad un massimo di 67 unità, fra uffici e unità abitative, nel caso siano richieste tipologie residenziali piccole (ma comunque sempre con superficie utile minima 50 mq e nel rispetto delle relative dotazioni pertinenziali) o tipologie direzionali; ciascuna palazzina è servita da un corpo scala ed un ascensore, con ingresso posto al piano terra collegato anche all'interrato. In quest'ultimo sono previsti 67 posti auto di pertinenza alla residenza.

Alla palazzina B si accede dal nuovo ramo viario a raso parallelo a via Crispi, che collega via Colombari a via Marconi, mentre la palazzina A ha accesso da via Roma, a fianco della Galleria Ghigi.



Imm 19. Il parcheggio al piano interrato (in fondo la rampa scoperta di via Serrata)



Imm 20. Il parcheggio al piano interrato (rampa di via Roma ed aree verde per l'illuminazione naturale)

Gli accessi carrabili al piano interrato, mediante rampe scoperte, sono multipli per una migliore distribuzione del traffico ed una adeguata sicurezza antincendio, rispettivamente da via Marconi, da via Serrata e da via Roma. In particolare la rampa di via Roma è prevista per il solo accesso carrabile in entrata in modo da renderla compatibile con l'introduzione di via Roma in zona a traffico lento.

Tutti gli appartamenti sono dotati di logge ricavate tra cavedi di facciata, che consentono di mantenere l'unitarietà dei prospetti, realizzati prevalentemente con elementi prefabbricati di alto valore estetico e tecnologico, oppure in zinco titanio qualora l'economia dell'intervento lo consenta. Questi cavedi tecnologici, che caratterizzeranno il disegno delle facciate, saranno realizzati per mascherare tutti i passaggi impiantistici a partire dai componenti centralizzati a basso impatto ambientale posizionati sulle coperture per un loro occultamento totale alla vista.

Anche tutte le attività commerciali saranno servite da impiantistica centralizzata posizionata sulle coperture delle palazzine al fine di evitare l'installazione di antiestetici condizionatori od altro.

Grazie ai medesimi cavedi verticali si garantirà anche il completo occultamento dei contatori elettronici collegati via web alle società di fornitura e di tutte le tubazioni impiantistiche e del gas.

Le nuove sofisticate tecnologie adottate consentiranno di evitare l'installazione di antiestetici pannelli solari e fotovoltaici, non graditi nel centro storico, migliorando la vista del complesso dalle colline e garantendo nondimeno il rispetto delle normative in termini di risparmio energetico: l'impiantistica per il condizionamento e il riscaldamento utilizzerà gruppi endotermici a gas a basso consumo o similari che produrranno acqua calda e fredda per il riscaldamento/raffrescamento delle residenze e per le unità di trattamento aria dei negozi.

Particolare riguardo sarà dedicato alla protezione acustica totale, sempre nel rispetto della normativa vigente, per non creare disagi alle abitazioni limitrofe riducendo l'impatto acustico e visivo delle macchine di condizionamento, occultate e coibentate con una mascheratura estetica e fono isolante su tutto il perimetro delle coperture delle palazzine.

2) COMPARTO 2a, 2b, 2c, 2d - Vie circostanti il complesso Ghigi

La sistemazione della viabilità e degli spazi pubblici assume un valore decisivo per la riqualificazione complessiva del comparto e per legare i nuovi interventi al resto della città, in particolare alla sua area più centrale.

Si è già descritta l'importanza assegnata al nuovo percorso ciclo-pedonale di via Crispi, che collega il fiume ed il futuro parco fluviale alla via Roma, alla via Colombari e, mediante i percorsi trasversali, con il centro storico.

Tutte le altre vie pubbliche esistenti costituiscono un impianto viario molto ampio che si presta ad interventi di miglioramento, per moderare la velocità, proteggere gli attraversamenti e favorire in generale la fruizione pedonale; già da anni è in atto un programma in tal senso a partire dalla zona più centrale di Morciano e l'attuale intervento intende proseguirlo, assumendone gli indirizzi fondamentali e anche molti aspetti costruttivi di dettaglio per evitare discontinuità.

In queste aree si opererà tramite il rifacimento degli stalli già esistenti, la realizzazione di marciapiedi mancanti ed allargamento, ove possibile, di quelli esistenti, in particolare in corrispondenza degli incroci, per impedire la sosta, migliorare la visibilità, moderare la velocità e per facilitare gli attraversamenti ciclo-pedonali. L'altezza del marciapiede è in funzione delle attività che lo fronteggiano e della conseguente previsione di utenza pedonale.

Inoltre si provvederà alla stesura di asfalto fonoassorbente atto a ridurre l'impatto acustico dell'intervento sulle numerose vie cittadine limitrofe (tutta via Pascoli e tratti di via Marconi, via Colombari, via Roma, via XXV Luglio) come da elaborato B3.8.

Il presente progetto prevede la realizzazione delle seguenti opere nei comparti:

- **2a** - trasformazione del parcheggio presente in via Crispi in area verde per la realizzazione della “cerniera verde” e di un nuovo percorso ciclo pedonale
- **2b** - riapertura e risistemazione di tutta via Colombari con nuova pavimentazione e realizzazione di marciapiedi
- **2c** - area verde di via XXV Luglio
- **2d** - risistemazione di via Roma all'interno del comparto

3) **COMPARTO 3 - Biblioteca**

La Biblioteca e le sue pertinenze non saranno, al momento, oggetto di intervento diretto. L'eventuale sistemazione delle aree esterne potrà essere prevista solo a seguito di concertazione con l'A.C. e previo ottenimento della prescritta autorizzazione da parte della Soprintendenza di Ravenna.

4) **COMPARTO 4 - Piazza Risorgimento**

Piazza Risorgimento non è oggetto di alcun intervento.

5) **COMPARTO 5 - Piazza Ghigi**

L'area libera su via Roma, antistante il Pastificio Ghigi, è stata utilizzata per creare un parcheggio pubblico multipiano a raso e interrato a servizio della collettività. L'ampio spazio in superficie è stato destinato a piazza pedonale, coerentemente con gli spazi pubblici di collegamento tra parco collinare e fluviale.

Sarà riqualificato il sistema delle fontane a raso con intervento di tipo conservativo e rimessa in funzione delle stesse.

6) **FUORI COMPARTO A, B, C - Aree fuori comparto**

A- Si prevede la risistemazione di via Roma fino alla via Forlì, la realizzazione di un parcheggio ad uso pubblico nel cortile delle ex scuole medie e la riqualificazione di via Forlì per consentire la realizzazione di nuovi parcheggi, per un totale di n. 59 posti auto. Il tutto in accordo con gli Enti preposti. In particolare si provvederà alla stesura di asfalto fonoassorbente atto a ridurre l'impatto acustico dell'intervento, analogamente a numerose vie cittadine, come da elaborato B3.8. Inoltre in via Forlì, proposta a senso unico verso via Roma, saranno sostituiti gli attuali pini con tigli messi a dimora su nuovo marciapiede, lato abitazioni, con nuova illuminazione pubblica.

Sempre fuori comparto la Proprietà ha provveduto al reperimento di ulteriori aree per il miglioramento dei collegamenti e delle zone di sosta a servizio dell'intervento e della cittadinanza:

B - lotto su via Serrata da adibirsi a parcheggio multipiano e a verde pubblico, con inserimento di un ulteriore percorso ciclo pedonale

C - lotto su via Roma, al limite con il centro storico, per il collegamento verde verso la Biblioteca con demolizione di fabbricati incongrui e fatiscenti.

Il Soggetto Attuatore ha la possibilità di realizzare l'intervento a mezzo di stralci funzionali, meglio identificati di seguito, che consentano l'esecuzione dell'opera privata e delle opere di urbanizzazione necessarie all'edificazione :

STRALCI FUNZIONALI :

Stralcio 1 :

Fuori comparto A : Realizzazione di parcheggio ad uso pubblico nelle Scuole medie e lungo la via Forlì, con rifacimento della stessa a senso unico di marcia, ad esclusione del tratto stradale di via Roma;

Comparto 5 - Piazza Ghigi : ripristino del sistema delle fontane e manutenzione, come indicato nella presente e nelle NtA, elab. B4. Nel presente comparto sono già stati realizzati e ceduti al Comune di Morciano il parcheggio pubblico e il verde.

Stralcio 2 :

Comparto 1 : opere relative alla costruzione delle superfici attinenti l'uso commerciale, direzionale, terziario e di pubblico esercizio del piano terra e primo, ricomprendendo il piano interrato e le aree relative al soddisfacimento degli standard pubblici e privati (comparto 1, fuori comparto C, comparto 2a).

Stralcio 3 :

Comparto 1 : opere relative alla costruzione delle superfici inerenti le attrezzature pubbliche (auditorium), comprensive delle aree relative al soddisfacimento degli standard pubblici e privati (comparto 1 e fuori comparto B)

Stralcio 4 :

completamento dell'intervento relativo agli altri usi (residenziale, ...) ivi comprese le aree per il soddisfacimento dei relativi standard pubblici e privati (comparto 1, comparto 4 con sistemazione aree a verde pubblico, comparto 2c previo il reperimento dell'area da parte dell'A.C. da adibire a verde pubblico e percorsi)

Stralcio 5 :

Esecuzione opere di completamento, ripristino di eventuali danni, esecuzione lavori accessori (asfalto, interventi di riparazione agli spazi pubblici, ecc.) comparti 2b, 2d e fuori comparto A per il tratto della via Roma.

La proprietà si riserva la facoltà di unire eventuali stralci in fase esecutiva.

5. Le opere di urbanizzazione in progetto

PUBBLICA ILLUMINAZIONE - vedasi tav. B3.6 e B3.6a

Verrà realizzata secondo lo schema allegato attenendosi alle seguenti prescrizioni:

- posa in opera di canalizzazioni in PVC diametro 100 mm, debitamente rinfiancate con cls alla profondità massima di ml. 0,7-0,8;
- installazione di pozzetti di derivazione ed ispezione di cm 40x40x40 (misure interne) completi di botola di copertura in ghisa sferoidale;
- installazione e caratteristiche dei punti luce come da progetto;
- eliminazione dei punti luce specificati (eventualmente riutilizzati per alcuni dei nuovi punti luce specificati);
- allacciamento alla rete esistente;
- allacciamento alla rete ENEL tramite quadro di comando illuminazione pubblica nei punti concordati con l'ENEL;
- i nuovi pali e corpi illuminanti sono stati scelti della ditta Guzzini di ottima qualità

Per il collegamento dei punti luce si predispone una linea interrata con cavi di sezione adeguata isolati con gomma butilica sotto guaina in pvc posata ad almeno 70 - 80 cm di profondità.

Prima della consegna dell'opera dovrà essere prodotto il certificato di collaudo da parte del competente ISPESL come da norme vigenti.

RETE TELEFONICA - vedasi tav. B3.4

La rete telefonica realizzata come da schemi allegati e approvati dalla Telecom sarà costituita dai seguenti elementi:

- tubazione realizzata con [n] tubi corrugati 125/106
- tubazione realizzata con [n] tubi corrugati 63/51

Le tubazioni sono generalmente posate ad una profondità di cm 100 dal piano viabile di rotolamento dal marciapiede, rinfiancate in cls e adagate in uno strato di sabbia. Alla

profondità di 30 cm viene posato un nastro di segnalazione.

I pozzetti di intercettazione o diramazione previsti hanno le seguenti dimensioni:

- pozzetto prefabbricato in ghisa a elementi componibili di ampliamento completo di chiusino. Portata 250 KN. Impiego in aree pedonali. Dimensioni interne 40x40 cm
- pozzetto prefabbricato in c.a. rispondente alle attuali norme di legge relative ai manufatti sotterranei. Dimensioni interne 90x70 cm. Chiusino portante in ghisa di dimensioni interne 60x60 cm.
- Pozzetto prefabbricato in c.a. rispondente alle attuali norme di legge relative ai manufatti sotterranei. Dimensioni interne 125x80 cm. Chiusino portante in ghisa di dimensioni interne 70x100 cm

Gli armadietti di distribuzione telefonica sono previsti VTR di tipo C per posa incassata.

FOGNATURA BIANCA - vedasi tav. B3.2

Nel progetto preliminare degli interventi pubblici e privati da realizzare con il programma non si alterano in maniera significativa le esistenti superfici impermeabili e permeabili del comparto stesso.

Le nuove fognature verranno realizzate seguendo le indicazioni dei competenti uffici tecnici tenendo comunque conto delle seguenti prescrizioni indicative (approvate dall'ente gestore HERA Spa):

Le opere di cui sopra si intendono eseguite con debito rinfianco in cls ove necessario.

FOGNATURA NERE - vedasi tav. B3.2

La nuova rete fognaria nere all'interno della proprietà verrà realizzata seguendo le indicazioni dei competenti uffici tecnici tenendo comunque conto delle seguenti prescrizioni indicative (approvate dall'ente gestore HERA Spa) :

- tubazioni in cemento posata ad una distanza dal piano viabile non inferiore a 1,2 metri.
- tubazioni in pvc Ø20 posata ad una distanza dal piano viabile non inferiore a 1,2 metri.
- Pozzetti di ispezione 70x70 cm esterno (e comunque di idonea dimensione) con maschera carrabile in ghisa sferoidale
- Pozzetti di allacciamento ai lotti di idonea dimensione con maschera portante di idonea dimensione, con maschera portante di idonea dimensione

Le opere di cui sopra si intendono eseguite con debito rinfianco in cls ove necessario.

Prima dell'allaccio nella fognatura stradale tutte le acque nere dovranno essere prima

convogliate in fosse IMOF da realizzarsi possibilmente all'interno delle aree di proprietà.

RETE GAS - vedasi tav. B3.5

La nuova rete del gas metano sarà realizzata in tubi in acciaio saldato DN 100 e DN 50 collegati alla rete esistente secondo gli elaborati di progetto ed in conformità alle disposizioni impartite dall'ente gestore EDISON (resta intesa per l'ente gestore la possibilità di modificare il progetto).

La tubazione posta ad una profondità minima di cm 60 dal piano stradale dovrà essere protetta con sabbia fino alla quota della sottostruttura stradale.

Lungo le tubazioni vengono posti gli allacciamenti ai contatori delle utenze previste dal progetto con tubazioni in acciaio di idoneo diametro. L'ubicazione esatta dei contatori viene rimandata alla fase esecutiva dei lavori, in questa fase si sono posizionati davanti agli ingressi delle 2 palazzine per consentire un facile allaccio fino alla coperture delle stesse con tubazione nascosta.

I box contatori saranno completamente rivestiti per occultare alla vista antiestetici sportelli in lamiera ed altro. Nel caso l'ente gestore accettasse, si propende per la soluzione di realizzare i box sulle coperture delle palazzine e non nelle facciate dell'immobile.

In particolare EDISON ha chiesto l'eventuale collegamento di via Colombari a via Marconi attraverso l'aiuola verde sul confine di proprietà.

RETE IDRICA - vedasi tav. B3.1

La nuova rete idrica sarà realizzata seguendo le indicazioni dell'Ente gestore HERA Spa e sarà costituita dai seguenti elementi:

- tubo DN 100 GS (ghisa sferoidale) lungo tutto il nuovo percorso pedonale
- tubo DN 80 GS lungo la nuova apertura di via Colombari
- saracinesche di intercettazione
- idranti antincendio pubblici

Le condotte dovranno essere posate alle utenze ad una profondità che varia da 0,8 a 1,5 metri e adagiate su letto e rinfiacco con sabbietta di cava.

Le derivazioni e gli allacci alle utenze saranno realizzati con materiali e diametri idonei e saranno ubicati nei luoghi individuati con maggior dettaglio al momento della fase esecutiva dei lavori.

RETE DI DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA - vedasi tav. B3.3

La rete di distribuzione dell'energia elettrica realizzata come da schemi allegati e approvati dagli uffici tecnici dell'ENEL sarà costituita dai seguenti elementi:

- canalizzazioni in PVC Ø160 , Ø125
- pozzetti di dimensioni 150x150x150
- cabina di trasformazione MT/BT 400x250

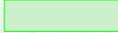
Tutte le opere riguardanti i lavori di Urbanizzazione Primaria dovranno essere eseguite secondo i progetti allegati ed in base alle indicazioni che gli uffici Tecnici competenti riterranno d'impartire anche nel corso dei lavori.

In particolare è stato chiesto lo spostamento della cabina precedentemente approvata nell'area verde di via Crispi per migliorare l'effetto di continuità del verde verso il fiume.

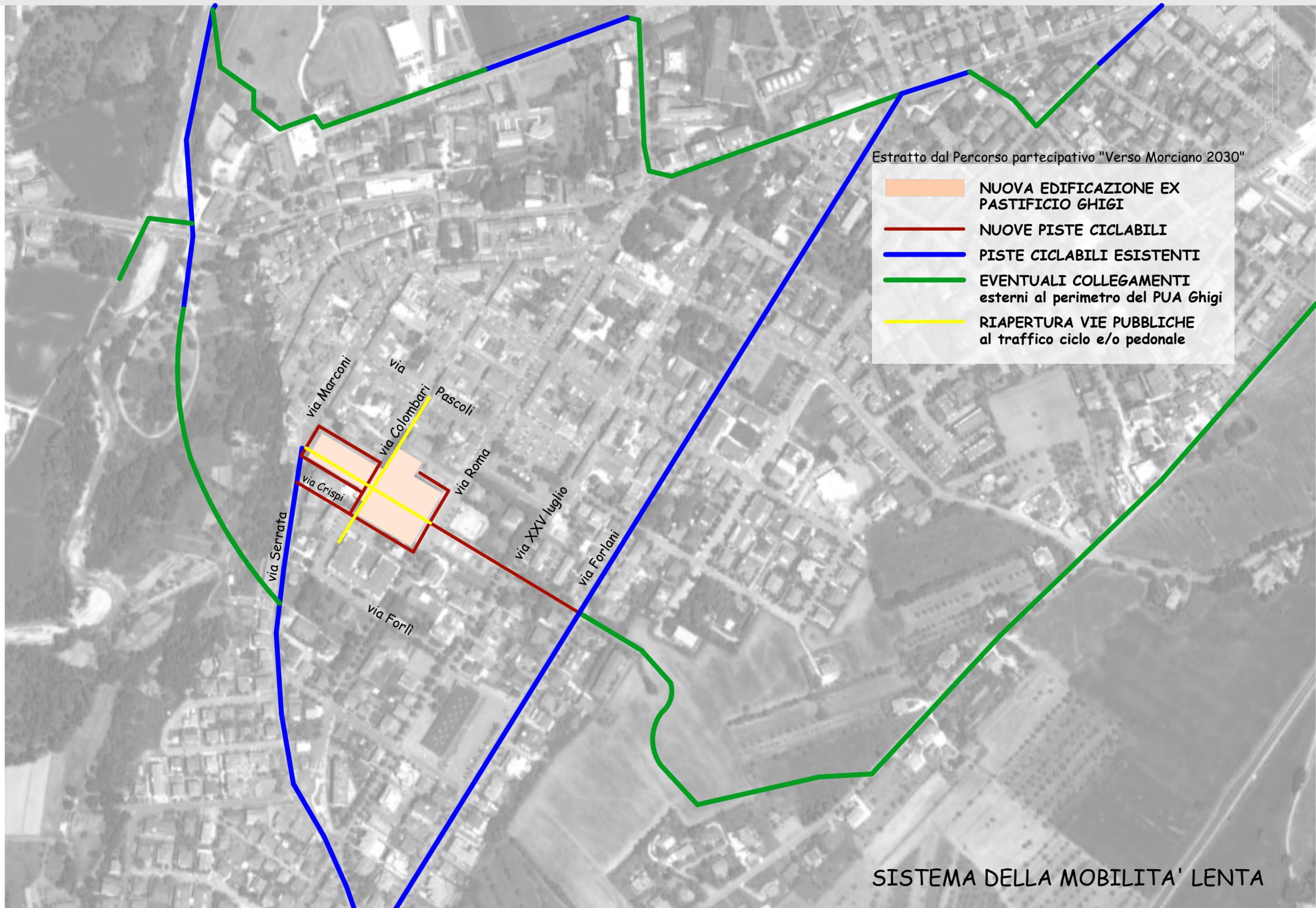
Le cabine verranno eseguite conformemente al nulla osta definitivo dell'Ente gestore.

SISTEMA DEL VERDE DI PROGETTO

Estratto dal Percorso partecipativo "Verso Morciano 2030"

-  NUOVE PALAZZINE
-  NUOVO AUDITORIUM - SALA CONGRESSI
-  VERDE PUBBLICO
-  VERDE PRIVATO e AD USO PUBBLICO
-  PARCHI PUBBLICI





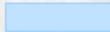
Estratto dal Percorso partecipativo "Verso Morciano 2030"

- NUOVA EDIFICAZIONE EX PASTIFICIO GHIGI
- NUOVE PISTE CICLABILI
- PISTE CICLABILI ESISTENTI
- EVENTUALI COLLEGAMENTI esterni al perimetro del PUA Ghigi
- RIAPERTURA VIE PUBBLICHE al traffico ciclo e/o pedonale

SISTEMA DELLA MOBILITA' LENTA

SISTEMA DELLA SOSTA DI PROGETTO

Estratto dal Percorso partecipativo "Verso Morciano 2030"

-  **NUOVO PARCHEGGIO INTERRATO DI PROGETTO**
n. 339 nuovi posti auto per commercio e
n. 67 nuovi posti auto per residenze
-  **NUOVO PARCHEGGIO A RASO via Serrata**
n. 55 nuovi posti auto
-  **NUOVI PARCHEGGI A RASO PUBBLICI**
n. 182 Piazza Ghigi
n. 59 via Forlì e Scuole medie

N. 702 NUOVI POSTI AUTO

