



Comune di Morciano di Romagna

Provincia di Rimini

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

SEDUTA: Pubblica
SESSIONE: Straordinaria

CONVOCAZIONE: 1° 2°

N. 41	O G G E T T O	VARIANTE CARTOGRAFICA E NORMATIVA AL PIANO REGOLATORE GENERALE DENOMINATA "VARIANTE SPECIFICA 2016", ART. 15 DELLA LEGGE REGIONALE N. 47/1978 E S.M.I. - ADOZIONE.
IN DATA 30/06/2016		

L'anno **duemilasedici**, il giorno **trenta** del mese di **giugno**, alle ore **20:45**, in apposita sala della residenza comunale, previa regolare convocazione, si è riunito il Consiglio comunale.

All'inizio della trattazione dell'argomento in oggetto risultano presenti ed assenti:

	NOME E COGNOME	PRES.	Ass.		NOME E COGNOME	PRES.	Ass.
1.	CLAUDIO BATTAZZA	Sì	==				
2.	EVI GIANNEI	==	Sì	8.	CLAUDIA CORSINI	Sì	==
3.	STEFANO DRADI	==	Sì	9.	FILIPPO GHIGI	Sì	==
4.	MICHELA MORGANTI	Sì	==	10.	FILIPPO GENNARI	==	Sì
5.	IVAN TAGLIAFERRI	Sì	==	11.	MATTEO STACCOLI	Sì	==
6.	CORRADO BERNABEI	==	Sì	12.	MARZIA GHIGI	==	Sì
7.	MATTEO GOBBI	Sì	==	13.	DANIELE ARDUINI	Sì	==

Presenti n. 8

Assenti n. 5.

Fra gli assenti sono giustificati i signori: MARZIA GHIGI, FILIPPO GENNARI, STEFANO DRADI, EVI GIANNEI.

L'Assemblea è presieduta dal Presidente, MICHELA MORGANTI.

Partecipa con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione (art. 97, comma 4, lett. a) D.Lgs. 267/2000) il Segretario comunale, Dott.ssa ROSANNA FURII.

E' presente l'Assessore esterno, senza diritto di voto, FEDERICA GIANNEI.

Il Presidente, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, invita i convocati a deliberare sull'oggetto sopra indicato.

Sono nominati scrutatori i consiglieri: GOBBI, GHIGI F., ARDUINI.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la sottoestesa proposta di deliberazione del Servizio Urbanistica-Edilizia Privata n. 7 in data 23/06/2016;

Visti i seguenti pareri resi in merito alla summenzionata proposta ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267:

- FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica, espresso in data 23/06/2016 dal Responsabile del Servizio Urbanistica-Edilizia Privata, Geom. MONICA GALLI;
- FAVOREVOLE, *fermo restando il monitoraggio degli equilibri di bilancio prima della sua approvazione finale*, in ordine alla regolarità contabile, espresso in data 30/06/2016 dal Responsabile del Servizio Contabilità, Dott. FRANCESCO BENDINI;

Dopo una breve introduzione del Sindaco sulle argomentazioni che sono alla base della variante in oggetto, il Presidente del Consiglio invita il Responsabile del Servizio Urbanistica-Edilizia Privata, geom. Monica Galli, ad illustrare la proposta, che prevede n. 15 argomenti che si decide di illustrare singolarmente e di procedere successivamente alla votazione di ciascuno di essi, tenuto conto che non verrà trattata la proposta di variante n. 6 "Nuova previsione di zona di espansione C1 via Panoramica" in quanto ritirata come da votazione di cui alla precedente deliberazione n. 40 in data odierna, pur mantenendone la numerazione.

Il Consigliere Arduini fa notare che, in merito alla prima proposta di modifica, l'indicazione di via Roma è errata e va indicata via XXV Luglio e all'interno del testo via Roma è da intendersi via Forlani.

Il Responsabile del Servizio Urbanistica-Edilizia Privata riconosce valida l'osservazione e pertanto uniformerà in tal senso gli atti.

Dato atto che la variante di cui trattasi, prevedendo il completamento di aree edificabili o la diversa modalità di intervento, è da considerarsi non incisiva sotto il profilo degli effetti sull'ambiente e che, pertanto, la stessa non richiede la verifica di assoggettabilità alla VAS di cui al D.Lgs. n. 04/2008 e al punto 3.6 della Circolare Regione Emilia Romagna del 12.11.2008 "Prime indicazioni in merito all'entrata in vigore del D. Lgs. 16 gennaio 2008, n. 4, correttivo della parte seconda del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, relativa a VAS, VIA e IPPC e del titolo I della l. r. 13 giugno 2008, n. 9", in quanto non presenta alcun impatto significativo sull'ambiente;

Dato atto altresì che in data 28 giugno u.s. si è riunita la Consulta comunale "Urbanistica", convocata dal Presidente con nota prot. n. 6716 del 22 giugno 2016, la quale ha trattato la proposta di variante urbanistica di cui trattasi;

Preso atto dell'integrale dibattito sull'argomento risultante da registrazione digitale depositata agli atti del Comune;

Si procede quindi all'effettuazione di singole votazioni su ognuna delle modifiche proposte, aventi l'esito riportato in corrispondenza di ciascuna:

1 – Riperimetrazione della zona B1

Via XXV Luglio

favorevoli n. 6 (Battazza, Morganti, Tagliaferri, Gobbi, Corsini, Ghigi F.)
astenuiti n. 2 (Arduini e Staccoli)

2 – Modifica di porzione della zona C1 (m4) in zona B1

Via Abbazia

favorevoli n. 6 (Battazza, Morganti, Tagliaferri, Gobbi, Corsini, Ghigi F.)

astenuti n. 2 (Arduini e Staccoli)

3 – Riclassificazione della zona G2 in zona B3

Via Virgilio

favorevoli n. 6 (Battazza, Morganti, Tagliaferri, Gobbi, Corsini, Ghigi F.)

astenuti n. 2 (Arduini e Staccoli)

4 – Riclassificazione della sottozona B2 a B3

**Via Abbazia angolo
Via Cinque Quattrini**

favorevoli n. 6 (Battazza, Morganti, Tagliaferri, Gobbi, Corsini, Ghigi F.)

astenuti n. 2 (Arduini e Staccoli)

5 – Modifica della zona E2a in zona B3

**Località Via Cinque
Quattrini**

favorevoli n. 6 (Battazza, Morganti, Tagliaferri, Gobbi, Corsini, Ghigi F.)

astenuti n. 2 (Arduini e Staccoli)

6 – Nuova previsione di zona di espansione C1

Via Panoramica

RTIRATA

7 – Adeguamento del parametro della Snr in Sa

favorevoli unanimi

8 – Riclassificazione di porzione di zona C1 (m12) in zona C2

Via Giusti

favorevoli n. 6 (Battazza, Morganti, Tagliaferri, Gobbi, Corsini, Ghigi F.)

astenuti n. 2 (Arduini e Staccoli)

09 – Variazione comparto edificatorio C1 (m8)

Via Giusti

favorevoli n. 6 (Battazza, Morganti, Tagliaferri, Gobbi, Corsini, Ghigi F.)

astenuti n. 2 (Arduini e Staccoli)

10 – Modifica Zona B2

Via Serrata

Alle ore 21:45 si allontana dall'aula l'Assessore Tagliaferri, il quale non partecipa alla discussione e alla votazione di questa variante.

Presenti n. 7

favorevoli n. 5 (Battazza, Morganti, Gobbi, Corsini, Ghigi F.)

astenuti n. 2 (Arduini e Staccoli)

L'Assessore Tagliaferri rientra alle ore 21:50.

11 – Variazione comparto edificatorio C1 (m21)

**Via Roma angolo Via
XXV Luglio**

Il Consigliere Arduini formula la sua dichiarazione di voto contrario, dichiarandosi favorevole alla ristrutturazione del parcheggio pubblico multipiano di via Concia, tuttavia non ritiene opportuno realizzarla attraverso la concessione di un bonus edificatorio in una zona che è, a suo avviso, già sufficientemente urbanizzata, senza una compensazione di aree verdi.

Favorevoli n. 6 (Battazza, Morganti, Tagliaferri, Gobbi, Corsini, Ghigi F.)

contrario n. 1 (Arduini)

astenuto n. 1 (Staccoli)

12 – Riclassificazione della zona D2 in zona B5

Via Due Ponti

favorevoli n. 6 (Battazza, Morganti, Tagliaferri, Gobbi, Corsini, Ghigi F.)

astenuti n. 2 (Arduini e Staccoli)

13 – Ripristino zona G1 centro parrocchiale
favorevoli unanimi

Via Roma

14 – Modifica zona produttiva D1 Cà Fabbro a zona E2a e zona E2b Via Ca' Fabbro
favorevoli n. 6 (Battazza, Morganti, Tagliaferri, Gobbi, Corsini, Ghigi F.)
astenuiti n. 2 (Arduini e Staccoli)

15 – Variante zona produttiva D1 Cà Fabbro a zona E2b

**Via Cinque
Quattrini**

favorevoli n. 6 (Battazza, Morganti, Tagliaferri, Gobbi, Corsini, Ghigi F.)
astenuiti n. 2 (Arduini e Staccoli)

16 – Inserimento nuovo art. 67 nel documento F.1.m
favorevoli unanimi.

Al termine delle singole esposizioni e votazioni si passa alla votazione finale di carattere generale della proposta di variante urbanistica denominata "Variante specifica 2016".

Con votazione palese avente il seguente esito:

favorevoli n. 6 (Battazza, Morganti, Tagliaferri, Gobbi, Corsini, Ghigi F.)
astenuiti n. 2 (Arduini e Staccoli)

DELIBERA

- 1) di approvare la proposta di deliberazione del Servizio Urbanistica-Edilizia Privata n. 7 in data 23/06/2016, di seguito riportata;
- 2) di dare mandato al Responsabile del Servizio Urbanistica-Edilizia Privata di apportare, a seguito della discussione, tutte le modifiche agli allegati della proposta summenzionata, anche in virtù dello stralcio della proposta di variante n. 6 "Nuova previsione di zona di espansione C1 via Panoramica" procedendo in tal modo all'adeguamento di tutti gli allegati.

Documenti allegati parti integranti e sostanziali del presente atto:

- pareri resi ai sensi dell'art. 49, c. 1, del D.Lgs. 267/2000 sulla proposta di deliberazione;
- allegati alla proposta:
 - A. Norme di Attuazione e Relazione Illustrativa
 - B. Estratto P.R.G. D.1.m vigente C.T.R.
 - C. Estratto P.R.G. D.1.m variante C.T.R.
 - D. Estratto P.R.G. D.3.m vigente CATASTALE
 - E. Estratto P.R.G. D.3.m variante CATASTALE
 - F. Dimensionamento tabella A
 - G. Relazione di fattibilità geologica e geotecnica delle nuove previsioni edificatorie (solo il frontespizio, l'elenco delle relazioni e la prima pagina delle stesse, mentre la documentazione completa risulta depositata agli atti della proposta e presso il Servizio Urbanistica-Edilizia Privata).



Comune di Morciano di Romagna

Provincia di Rimini

Servizio Urbanistica-Edilizia Privata

Responsabile del Servizio: Geom. MONICA GALLI

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

n. 7 del 23/06/2016

Oggetto: **VARIANTE CARTOGRAFICA E NORMATIVA AL PIANO REGOLATORE GENERALE DENOMINATA "VARIANTE SPECIFICA 2016", ART. 15 DELLA LEGGE REGIONALE N. 47/1978 E S.M.I. - ADOZIONE.**

Premesso che questa Amministrazione è dotata di P.R.G. approvato con deliberazione di Giunta Provinciale n. 140 del 15/07/2003;

Richiamata la deliberazione di Giunta Comunale n. 122 in data 07 settembre 2010, esecutiva ai sensi di legge, con la quale venivano fornite disposizioni al Responsabile del Servizio Urbanistica Edilizia Privata per la redazione di una o più proposte di variante parziale al P.R.G. vigente, nel solco delle direttive e indirizzi contenuti nell'atto medesimo e secondo i dettagli di intervento, forniti dall'Amministrazione, su cui operare le varianti specifiche;

Dato atto che in seguito sono state approvate da questa Assemblea alcune varianti urbanistiche nel solco delle direttive fornite agli uffici competenti come di seguito elencate:

Oggetto della variante	Atto di adozione	Atto di approvazione
<i>Variante Specifica 2010/2 (VS_10/2) al Piano Regolatore Generale, art. 15 della Legge Regionale n. 47/1978 e s.m.i.</i>	CC n. 77 del 14.12.2010	CC n. 48 del 11.08.2011
<i>Variante Cartografica 2011 (vs_2011) al Piano Regolatore Generale, art. 15 della Legge Regionale n. 47/1978 e s.m.i. -</i>	CC n. 68 del 30.11.2011	CC n. 26 del 02.05.2012
<i>Variante Cartografica e Normativa 2012 (VS_2012) al Piano Regolatore Generale, art. 15 della Legge Regionale n. 47/1978 e s.m.i.</i>	CC n. 92 del 21.12.2012	CC n. 49 del 18.07.2013
<i>Variante Cartografica e Normativa 2013/2 (VS_13_2) al Piano Regolatore Generale, art. 15 della Legge Regionale n. 47/1978 e s.m.i.</i>	CC n. 84 del 30.11.2013	CC n. 10 del 29.03.2014

Rilevata l'esigenza di intervenire sulle previsioni dei contenuti già presenti nel vigente P.R.G. sia di carattere normativo sia di carattere cartografico, al fine di poter dare corretta attuazione agli interventi edificatori già previsti dal vigente PRG ma che con le attuali previsioni non possono trovare o trovano, con difficoltà, corretta attuazione tenuto anche conto che la strumentazione urbanistica e le previsioni in essa contenute risalgono ad oltre tredici anni fa;

Considerate e vagliate, inoltre, alcune proposte di modifica presentate da vari cittadini tese sia alla riqualificazione di aree del territorio urbano comprendendo in tal senso anche l'omogeneità delle destinazioni dei terreni e degli edifici ivi ricompresi, sia alla rapida attuazione degli interventi edificatori comportanti opere di rilevante interesse per la collettività;

Rilevata, quindi, la necessità di apportare alcune modifiche di carattere cartografico e normativo al vigente PRG, modificandole alla luce sia di nuove esigenze ed opportunità successivamente emerse, sia in relazione agli interventi che nel frattempo sono stati attuati o avviati nel loro più diretto intorno territoriale;

Dato atto che, di conseguenza, è stato dato mandato agli uffici comunali competenti di predisporre la proposta di variante urbanistica contenente le seguenti modifiche relative ad alcuni aspetti legati alla attuazione delle previsioni di Piano che prevedono:

1. Ridefinizione dell'area di pertinenza di edificio classificato in B1 a compensazione della cessione gratuita al Comune di area G1;
2. Riclassificazione di due superfici fondiariae da C1 a B1;
3. Riclassificazione di una superficie fondiaria da G2 a B1;
4. Riclassificazione di una superficie fondiaria da B2 a B3;
5. Modifica di un'area classificata in zona E2a in zona B3;
6. Previsione di una modesta zona di espansione nell'ambito del territorio urbanizzato a fronte di una consistente cessione gratuita di aree G al Comune e creazione di nuova scheda attuativa (C1 m29);
7. Adeguamento del parametro della SNR in SA nelle schede attuative del doc. F.2.m, in ottemperanza alla DAL n. 279/2010;
8. Riclassificazione di una superficie fondiaria da C1 a C2;
9. Modifica grafica e normativa del comparto C1 (m8) con adeguamento della relativa scheda attuativa (C1m8);
10. Modifica di zona B2 e ridefinizione della relativa normativa B2 per particolari situazioni;
11. Variazione della scheda attuativa del comparto edificatorio C1 (m21);
12. Riclassificazione di una zona D2 a B5 e creazione di nuova scheda attuativa (B5 m30);
13. Ripristino della zonizzazione G1 a seguito degli atti assunti dal Consiglio comunale;
14. Modifica dell'area classificata in zona D1 posta in via Cà Fabbro e riclassificazione della stessa in zona agricola a seguito degli atti assunti dal Consiglio comunale;
15. Modifica di un'area classificata in zona D1, posta margine del territorio comunale e riclassificazione in zona agricola;
16. Inserimento nuovo articolato normativo nel documento F.1.m.

Vista la proposta predisposta dal Responsabile del Servizio Urbanistica Edilizia Privata in relazione alle indicazioni fornite dalla Amministrazione Comunale, composta dai seguenti elaborati, denominati "VARIANTE SPECIFICA 2016" e costituiti da:

- | | |
|---|--------|
| A. Norme di Attuazione e Relazione Illustrativa | |
| B. Estratto P.R.G. D.1.m vigente | C.T.R. |
| C. Estratto P.R.G. D.1.m variante | C.T.R. |

- D. Estratto P.R.G. D.3.m vigente CATASTALE
- E. Estratto P.R.G. D.3.m variante CATASTALE
- F. Dimensionamento tabella A
- G. Relazione di fattibilità geologica e geotecnica delle nuove previsioni edificatorie

Rilevato che, nel dettaglio, le varianti cartografiche proposte da apportare al vigente P.R.G. consistono in *(si riporta testualmente quanto indicato nella relazione illustrativa)*:

1 – Ripерimetrazione della zona B1

Via XXV Luglio

La modifica proposta dagli osservanti riguarda la richiesta di salvaguardare l'intero lotto di proprietà comprendendo, quindi, anche una piccola porzione residuale avente attualmente la destinazione di zona G1 "verde pubblico". Nell'area di proprietà insiste un edificio di civile abitazione e la rettifica proposta determinerebbe un allineamento della zonizzazione B1 con la particella catastale di proprietà. A fronte di ciò gli interessati si sono impegnati a cedere gratuitamente al Comune (vedi atto unilaterale d'obbligo allegato alla presente relazione quale *allegato A1*), l'area residua di proprietà di 124 mq. facente parte il percorso verde tra via Forlani e via XXV Luglio, già destinato a zona G1 dalla vigente strumentazione urbanistica locale e denominata "Cerniera verde", quale percorso pubblico che collega il Fiume alla Collina, così come emerso anche dal percorso di urbanistica partecipata "Verso Morciano 2030".

Giungere ad un accordo bonario con il privato, in luogo dell'attivazione delle procedure di esproprio previste dalla legge vigente, consentirà all'Ente pubblico una considerevole economicità di atti ed un risparmio notevole in termini di tempo e di risorse economico finanziarie.

Inoltre occorre rilevare che la volontà di dare attuazione alle previsioni di PRG e, quindi, alla realizzazione di tale percorso verde, a distanza di 13 anni non si è di fatto mai concretizzata, pertanto si ritiene accettabile una lieve variazione delle previsioni urbanistiche finalizzata alla effettiva realizzazione dell'opera.

La presente variazione determina una lieve modifica del dimensionamento del Piano.

Variante di tipo esclusivamente cartografico alle tavole di PRG D.1.m e D.3.m..

2 – Modifica di porzione della zona C1 (m4) in zona B1

Via Abbazia

Con la variante generale al PRG del 2003 era stato prospettato lo sviluppo edificatorio ovvero di ristrutturazione urbanistica di una zona interessata da più proprietà caratterizzate, a loro volta, da differenti realtà: un'area già adibita ad attività produttiva, un'area facente parte l'area cortilizia di fabbricato residenziale esistente, un'area interessante un lotto libero.

La volontà di dare attuazione alle previsioni di PRG e, quindi, al comparto edificatorio di espansione C1 (m4) a distanza di 13 anni non si è di fatto mai concretizzata.

Con la presente modifica, a seguito di istanza di due delle tre proprietà interessate, si propone un diverso sviluppo della zona attraverso la definizione in zona B1 dell'area cortilizia del fabbricato residenziale esistente (avendo peraltro rilevato anche la presenza di un manufatto su tale porzione di area), facendo così coincidere la destinazione di zona B1 con la particella catastale; la classificazione del lotto libero adiacente in zona B1, in analogia al lotto confinante e a quelli posti nelle immediate vicinanze della zona interessata; la ridefinizione del comparto C1 (m4) alle aree residue senza alcuna modifica della relativa scheda attuativa.

Il richiedente proprietario del lotto libero ha peraltro sottoscritto un atto unilaterale d'obbligo, che si allega alla presente relazione quale *allegato A2*, con il quale manifesta l'effettiva volontà di realizzare un edificio sul proprio terreno in tempi brevi.

La presente variazione determina una modifica del dimensionamento del Piano.

Variante di tipo esclusivamente cartografico alle tavole di PRG D.1.m e D.3.m..

3 – Riclassificazione della zona G2 in zona B3 Via Virgilio

L'area è posta all'incrocio tra via Virgilio e via Largo Centro Studi nell'ambito di un isolato avente destinazione residenziale.

Su istanza del privato si propone la modifica della destinazione urbanistica da zona G2 "area per parcheggi" a zona B1 "area di completamento" uniformando il lotto alle destinazioni limitrofe, anche in considerazione che la previsione di PRG e cioè, la realizzazione del parcheggio pubblico, a distanza di 13 anni non si è di fatto mai concretizzata. Il richiedente, nel rispetto delle previsioni di PRG ha già ceduto al Comune le aree necessarie per l'allargamento di via Largo Centro Studi. Si rileva che nell'area scolastica adiacente (scuole superiori) sono già presenti ampi parcheggi pubblici.

Il richiedente, proprietario del terreno in oggetto, ha peraltro sottoscritto un atto unilaterale d'obbligo, che si allega alla presente relazione quale *allegato A3*, con il quale manifesta l'effettiva volontà di realizzare un edificio sul proprio terreno in tempi brevi.

La presente variazione determina una modifica del dimensionamento del Piano.

Variante di tipo esclusivamente cartografico alle tavole di PRG D.1.m e D.3.m..

4 – Riclassificazione della sottozona B2 a B3 Via Abbazia angolo Via Cinque Quattrini

Nell'ambito dell'edificato e del territorio urbanizzato viene evidenziata, da parte dell'osservante proprietario, una situazione atipica in quanto sul lotto di proprietà è prevista una destinazione residenziale B2 ma di fatto non è possibile alcuna edificazione. Infatti la normativa di tale sottozona consente interventi di ampliamento sugli edifici esistenti ma, nel caso in specie, l'area è priva di edifici e quindi la normativa non risulta applicabile ed appropriata. Per tale motivo è stata inoltrata la richiesta di modifica alla zonizzazione urbanistica dell'area in proprietà.

Si propone quindi, per omogeneità con le aree limitrofe, una destinazione di sottozona B3.

La presente variazione determina una modifica del dimensionamento del Piano.

Variante di tipo esclusivamente cartografico alle tavole di PRG D.1.m e D.3.m..

5 – Modifica della zona E2a in zona B3 Località Via Cinque Quattrini

L'area in oggetto è posta in località Cinque Quattrini a ridosso dell'abitato esistente su via Abbazia. Su istanza del privato si propone la modifica della destinazione urbanistica da zona E2a a zona B3 trattandosi di area posta in adiacenza all'edificato consolidato, al fine di consentire la costruzione della abitazione principale dei richiedenti.

I richiedenti, proprietari del terreno in oggetto, hanno peraltro sottoscritto un atto unilaterale d'obbligo, che si allega alla presente relazione quale *allegato A4*, con il quale manifestano l'effettiva volontà di realizzare un edificio sul proprio terreno in tempi brevi.

La presente variazione determina una modifica del dimensionamento del Piano.

Variante di tipo esclusivamente cartografico alle tavole di PRG D.1.m e D.3.m..

6 – Nuova previsione di zona di espansione C1 Via Panoramica

Nuova Scheda attuativa C1 (m29)

L'osservante è proprietario dei terreni ricompresi tra via Panoramica e via Forlani e hanno una superficie territoriale complessiva pari a circa mq. 15.700,00 e si trovano nell'ambito

dell'area avente destinazione urbanistica di "Zona G1: Spazi ad uso pubblico per attività collettive e verde pubblico" e sono limitrofi all'attuale parco Bigi. Tale previsione urbanistica, a distanza di 13 anni, non si è mai concretizzata.

Il richiedente propone un modesto sviluppo edificatorio, tramite la presentazione di un Piano Attuativo Urbanistico, a ridosso dell'edificato esistente, a fronte di una importante cessione di area a standard di entità notevolmente superiore a quella prevista per zone di espansione analoghe, il tutto come si evince dalla documentazione prodotta dal richiedente e allegata all'istanza.

Ne deriva che l'eventuale accoglimento dell'osservazione determinerà un considerevole accrescimento delle aree pubbliche nel territorio comunale soprattutto nella zona in oggetto, il tutto nel solco delle indicazioni urbanistiche del P.R.G. vigente.

L'accesso all'area di proprietà viene garantita da un accesso su via Panoramica (terreno distinto al Catasto al foglio n. 7 mapp. n. 573), come disciplinato dall'atto notarile Rep. N. 141524 del 24.02.1973, prodotto dall'osservante e depositato agli atti che, al punto 1), testualmente recita: "L'acquirente è obbligato a destinare la particella 573 a strada d'uso pubblico".

Si evidenzia, infine, che l'osservante ha sottoscritto un atto unilaterale d'obbligo, che si allega alla presente relazione quale **allegato A5**, con il quale manifesta sia l'effettiva volontà di attuare l'intervento edificatorio in tempi brevi sia l'impegno a realizzare e cedere gratuitamente al Comune le aree a standard risultanti in misura nettamente superiore al minimo previsto per zone analoghe.

Fermo restando la decisione dell'Organo competente sulla proposta in argomento, constatato che trattasi di area che possiede le caratteristiche di cui all'art. 16 delle N.T.A. e che per tale motivo dovrà essere assoggettata all'obbligo di prevedere le aree per iniziative di rilevante interesse per la comunità locale (*indice di utilizzazione territoriale dello 0,05 mq/mq aggiuntivo rispetto a quello delle relative schede che dovrà essere riservato al Comune - art. 16, comma 5 delle N.T.A.*), si ritiene che le stesse possano essere reperite, e urbanizzate dal lottizzante, nell'ambito delle aree pubbliche così come indicate dall'osservante stesso, stante il considerevole quantitativo delle aree a standard previste a favore del Comune.

La presente variazione determina una modifica del dimensionamento del Piano.

Variante di tipo cartografico alle tavole di PRG D.1.m. e D.3.m. e normativo all'elaborato F.2.m. - scheda attuativa C1 (m29).

7 – Adeguamento del parametro della Snr in Sa nel documento F.2.m

In tutte le schede attuative il parametro della Superficie non residenziale "Snr" viene sostituito con il parametro della Superficie accessoria "Sa", in adeguamento ai contenuti della DAL n. 279/2010, recante "Approvazione dell'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia, e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi (art. 16, comma 2, lettera c), L.R. 20/2000 - art. 6, comma 4, e art. 23, comma 3, L.R. 31/2002)", entrata in vigore il 28 gennaio 2014 e che già prevalgono sulle eventuali diverse definizioni stabilite dagli strumenti di pianificazione territoriale.

Variante di tipo esclusivamente normativo all'elaborato di PRG F.2.m.

8 – Riclassificazione di porzione di zona C1 (m12) in zona C2 Via Giusti

Con la variante generale al PRG del 2003 era stato prospettato lo sviluppo edificatorio di una zona interessata da più proprietà caratterizzate, a loro volta, da differenti realtà: un'area piuttosto estesa su cui insistono edifici residenziali e pertinenziali, un'altra discreta porzione di superficie su cui insiste una attività produttiva e altra porzione di area non edificata.

Fermo restando l'interesse a mantenere la previsione urbanistica tesa alla realizzazione del nuovo tronco stradale (quale naturale prolungamento di via Don Masi), si ritiene accoglibile l'istanza presentata dagli osservanti avente la finalità di riqualificare l'area attualmente occupata da attività produttiva dismessa, prevedendo una nuova destinazione residenziale C2 in coerenza con l'area limitrofa e fermo restando l'impegno a realizzare la porzione di viabilità pubblica ivi prevista nell'area di proprietà. Ciò anche in considerazione che la volontà di dare attuazione alle previsioni di PRG e, quindi, al comparto edificatorio C1 (m12) a distanza di 13 anni non si è di fatto mai concretizzata. La ridefinizione del comparto C1 (m12) rispetto alle aree residue avviene senza alcuna modifica della relativa scheda attuativa. I richiedenti, proprietari del terreno in oggetto, hanno peraltro sottoscritto un atto unilaterale d'obbligo, che si allega alla presente relazione quale **allegato A6**, con il quale manifestano l'effettiva volontà di realizzare l'intervento edificatorio sul proprio terreno in tempi brevi e l'impegno a realizzare le opere pubbliche ivi previste. La presente variazione determina una modifica del dimensionamento del Piano. Variante di tipo cartografico alle tavole di PRG D.1.m e D.3.m.

09 - Variazione comparto edificatorio C1 (m8)

Via Giusti

Modifica Scheda attuativa C1 (m8)

Gli osservanti sono proprietari dei terreni ricompresi nel comparto di espansione prevalentemente residenziale C1 (m8). Tale comparto è inserito in un ambito edificato nel quale, fra l'altro, è prevista la realizzazione di un tronco stradale (quale proseguimento di via Don Masi), che determina, di fatto, l'edificazione in aree ben definite. L'intervento edificatorio è altresì assoggettato all'obbligo di prevedere e cedere al Comune un'area per iniziative di rilevante interesse sociale, oltre agli standard urbanistici che, nel caso in specie, erano stati quantificati in misura maggiore rispetto alla normativa vigente e a quanto indicato dalla Provincia di Rimini con atto di G.P. n. 213 del 02.09.2008, proprio in funzione dell'adiacente abitato urbano esistente.

Inoltre la proprietà ha la necessità di localizzare il bonus edificatorio riconosciuto dal Comune a seguito di avvenuta esecuzione di opere di interesse pubblico (cd. *aree monumento dei caduti*), così come disciplinato dalla convenzione sottoscritta dalle parti in data 08 luglio 2008 n. 815 di Reg..

La modifica proposta dagli osservanti è tesa, quindi, a localizzare la capacità edificatoria del comparto, a prevedere l'area per iniziative di rilevante interesse sociale, a localizzare il bonus edificatorio riconosciuto dal Comune a seguito di avvenuta esecuzione di opere di interesse pubblico (aree monumento dei caduti), così come disciplinato dalla predetta convenzione del 08 luglio 2008 (n. 815 di Reg.), a realizzare la viabilità di progetto (prolungamento di via Don Masi), eseguendo una lieve rettifica in diminuzione della superficie del comparto.

Tutto ciò attraverso una modifica dell'organizzazione dell'area, anche attraverso la previsione di non prevedere il prolungamento di via Villa (stante l'avvenuta modifica alla viabilità circostante), e una diminuzione degli standard urbanistici che da 40 mq/30 mq di Su passano a 32 mq/30 mq di Su che, in ogni caso, risultano comunque maggiori allo standard previsto in tutti gli altri comparti edificatori (30 mq/30 mq di Su) e, pertanto, rispettosi di quanto evidenziato dalla Provincia di Rimini con l'atto sopra richiamato.

L'accoglimento della proposta determinerà, di fatto, la revoca dell'atto consiliare n. 86 del 30 novembre 2013, ad oggetto "*Istanza prot. n. 12286 del 22.11.2013, recante <Piano Urbanistico Attuativo C1 (m8). Richiesta trasferimento capacità edificatoria relativa al bonus>. Provvedimenti in merito*".

Infine, si sottolinea che i richiedenti, proprietari del terreno in oggetto, hanno sottoscritto un atto unilaterale d'obbligo, che si allega alla presente relazione quale **allegato A7**, con il quale manifestano l'effettiva volontà di realizzare l'intervento edificatorio sul proprio terreno in tempi brevi e l'impegno a realizzare le opere pubbliche ivi previste.

Variante di tipo cartografico alle tavole di PRG D.1.m e D.3.m. e normativo all'elaborato F.2.m. - scheda attuativa C1 (m8).

10 – Modifica Zona B2

Via Serrata

La variazione riguarda la modifica cartografica e normativa della “zona B2 - Aree urbane di completamento a destinazione prevalentemente residenziale in situazioni sensibili dal punto di vista ambientale”, in particolare la specifica area identificata in “B2/a”, di cui all'art. 11, comma 9 delle N.T.A. del PRG vigente, posta su via Serrata.

La normativa urbanistica vigente prevede che l'intervento edificatorio sia subordinato alla cessione al Comune di Morciano di Romagna dell'area cartografata come “zona G1 - Spazi ad uso pubblico per attività collettive e verde pubblico” prevista all'interno dell'area di proprietà. La proposta di modifica è tesa essenzialmente a conciliare gli interessi privati con quelli pubblici, attuando in sostanza le previsioni del PRG vigente attraverso una differente localizzazione delle aree pubbliche, anche in considerazione che la previsione di PRG e cioè, la realizzazione del verde pubblico, a distanza di 13 anni non si è di fatto mai concretizzata.

I soggetti proprietari richiedenti hanno sottoscritto un atto unilaterale d'obbligo, che si allega alla presente relazione quale *allegato A8*, con il quale hanno assunto l'impegno di procedere alla cessione gratuita di tale area, a favore del Comune di Morciano di Romagna, ad avvenuta approvazione della variante.

A fronte di ciò è stata proposta la modifica dell'art. 11, comma 9 delle N.T.A. e della tavole cartografiche del PRG vigente.

La presente variazione determina una modifica del dimensionamento del Piano.

Variante di tipo cartografico alle tavole di PRG D.1.m e D.3.m. e normativo all'elaborato F.1.m..

11 – Variazione comparto edificatorio C1 (m21) Luglio

Via Roma angolo via XXV

Modifica Scheda attuativa C1 (m21)

La modifica riguarda un'area sita nel capoluogo, posta tra il comparto di riqualificazione urbana dell'ex Ghigi e piazza Risorgimento, la cui trasformazione è già assoggettata a strumento urbanistico attuativo per l'espansione sia residenziale sia commerciale e direzionale.

La particolare caratteristica della zona interessata è per l'appunto la sua localizzazione e la possibilità di immaginare nuovi spazi pubblici nel cuore del Paese.

Il richiedente propone la modifica della relativa scheda attuativa del comparto C1(m21) attraverso la variazione delle “Indicazioni aggiuntive” ivi previste, che già prevedono la possibilità di incrementare la capacità edificatoria, ai sensi dell'art. 17 delle N.T.A., qualora vi sia l'impegno, da parte del soggetto attuatore, di eseguire opere di interesse pubblico.

La proposta formulata dall'osservante, quindi, prospetta un aumento del dimensionamento del PUA qualora il convenzionante si impegni a ristrutturare il parcheggio pubblico multipiano di via Concia, attraverso la rimozione della struttura intelaiata esistente, il rifacimento ex novo con struttura in c.a., la localizzazione di ulteriori parcheggi pubblici e la realizzazione di un nuovo accesso da via Matteotti, il tutto nel solco dei risultati emersi dai laboratori di urbanistica partecipata denominata “Morciano 2030” (1).

Tali risultati, infatti, da una parte hanno riconosciuto l'area di espansione in oggetto come prioritaria per recuperare ulteriori spazi pubblici tesi a collegare le due ampie piazze (Risorgimento e Ghigi), e determinante per ricucire gli spazi pubblici cittadini e migliorare i percorsi pubblici. Allo stesso tempo prevede una caratterizzazione dell'intervento edificatorio in modo analogo all'adiacente comparto di riqualificazione ex Ghigi attraverso una edificazione "a torre" al fine di liberare quanti più spazi possibili a terra.

L'altro tema emerso dai laboratori di urbanistica partecipata, a supporto della proposta pervenuta, è il sistema dei parcheggi e delle isole pedonali: gli esiti hanno prospettato soluzioni di parcheggi pubblici concentrati e parcheggi pubblici diffusi.

In particolare si evidenzia l'alta concentrazione dei parcheggi nell'ambito del centro cittadino (piazza Risorgimento, nuovi parcheggi connessi la Ghigi, ...) e l'obiettivo di rimuovere i parcheggi a raso nel centro storico del paese (Piazza Umberto I, via Ronci, ...), al fine di restituire alla cittadinanza gli spazi pubblici su cui sono state già eseguite opere di riqualificazione delle pavimentazioni e dell'arredo urbano. Tali spazi sono ora occupati dalle macchine in sosta che non consentono, quindi, la libera fruizione e la individuazione del vero centro storico di Morciano. I laboratori, quindi, hanno prospettato la localizzazione degli spazi dedicati al parcheggio degli autoveicoli all'esterno di tale ambito storico, in una nuova centralità pubblica creando un collegamento tra via Matteotti e via Concia risolvendo l'accessibilità al centro storico e mantenendo e meglio strutturare la quantità di parcheggi pubblici esistenti.

L'osservante ha quindi proposto una soluzione urbanistica tesa a realizzare una delle tematiche emerse dai laboratori di urbanistica partecipata, sottoscrivendo anche un atto unilaterale d'obbligo, che si allega alla presente relazione quale *allegato A9*, con il quale ha assunto l'impegno ad eseguire l'opera di interesse pubblico come sopra illustrata, ad avvenuta approvazione della variante.

La presente variazione determina una modifica del dimensionamento del Piano.

Variante di tipo esclusivamente normativo agli elaborati di PRG F.2.m. - scheda attuativa C1 (m21)

(1) Tra l'anno 2010 ed il 2011, si sono svolti i laboratori di urbanistica partecipata che, seppur con particolare riferimento al PRU Ghigi, ha prospettato una serie di indirizzi progettuali per l'ambito cittadino (definiti "programma"), che hanno portato al documento "*Verso Morciano 2030*". Tale materiale ha analizzato lo stato attuale del centro cittadino e delle tematiche ivi connesse, con particolare riferimento al comparto ex Ghigi, prospettando una serie di indirizzi progettuali, recepiti dal Consiglio comunale con atto n. 03 del 02 marzo 2011. Nel suddetto documento sono riportati, tra l'altro, i principali esiti del percorso di ascolto, la definizione di un documento di indirizzi, le tavole di analisi e gli scenari di trasformazione in un arco temporale di medio e lungo periodo e, alla fine, una indicazione di insieme di linee guida, implementabili e aggiornabili nel tempo, per il governo delle trasformazioni future.

Nel documento "*Verso Morciano 2030*" sono state prese in esame alcune tematiche di seguito elencate, tese ad una progressiva riqualificazione del centro cittadino nonché ad una graduale evoluzione delle abitudini locali, con particolare riguardo alla viabilità urbana:

- collegamento fiume - collina ("Cerniera verde")
- ampliamento biblioteca
- realizzazione di sala polivalente di 300/400 posti (auditorium)
- creazione di una zona a 30 km orari
- formazione di una nuova centralità pubblica tra via Matteotti e via Concia, la dove oggi si trova il parcheggio multipiano all'aperto
- realizzazione di un'area ludica attrezzata per i ragazzi
- riapertura strade interne al comparto Ghigi
- conversione e ristrutturazione della ex scuola media in usi e attività pubbliche
- raddoppio del Padiglione fieristico
- l'accorpamento a fianco del centro parrocchiale di via Roma della nuova Chiesa e della nuova canonica

Alcune di tali tematiche sono già state trattate e prese decisioni in merito e, in alcuni casi, i relativi interventi sono già stati previsti o realizzati, come ad esempio la realizzazione di una sala polivalente e auditorium è stata

prevista a carico del soggetto attuatore il PRU Ghigi, al quale spetterà poi la cessione gratuita al Comune oppure la riapertura ovvero il prolungamento di via Colombari prima occupata dal complesso industriale Ghigi avverrà nell'ambito degli interventi previsti nel PRU medesimo o ancora il raddoppio del Padiglione fieristico comunale già realizzato mediante finanza di progetto.

L'Amministrazione comunale è interessata a perseguire, attraverso il recupero e la rifunzionalizzazione dei contenitori pubblici più significativi o attraverso la realizzazione di infrastrutture e attrezzature collettive di supporto, il recupero edilizio e la riqualificazione urbanistica del "centro cittadino" o comunque degli ambiti urbani a questo più prossimi, attuando così quanto emerso dal predetto percorso partecipativo messo in atto da questa Amministrazione che, seppur con particolare riferimento al PRU Ghigi, ha prospettando una serie di indirizzi progettuali per l'ambito cittadino (definiti "programma"). E' risultato necessario che il programma che investono proprietà private debbano perseguire anche interventi con finalità e interessi pubblici, in quanto l'attivazione di parte di essi comporta la corresponsione di ingenti investimenti finanziari che l'Amministrazione non è in grado di far fronte senza distogliere risorse da restanti iniziative indispensabili per la comunità locale.

Qualora si renda necessario l'Amministrazione comunale potrà fornire il materiale conclusivo dei laboratori di urbanistica partecipata "Verso Morciano 2030", peraltro già apprezzati dal Presidente della Provincia di Rimini in occasione di una partecipazione ad una Assemblea consiliare di Morciano.

12 – Riclassificazione della zona D2 in zona B5

Via Due Ponti

Nuova Scheda attuativa B5 (m30)

L'osservante è proprietario di un complesso edilizio posto in via Due Ponti, classificato dal PRG vigente in "Zona D2: aree produttive esistenti di tipo secondario (artigianato e industria)". Su tale area, infatti, è presente un edificio produttivo (artigianale) attorniato da edifici prevalentemente destinati alla residenza e, quindi, aventi destinazione urbanistica di zona B. La proposta di modifica inoltrata dal richiedente ha come finalità quella di realizzare un intervento di ristrutturazione urbanistica attraverso la demolizione dell'edificio esistente, la cui superficie ha un rapporto di copertura pari a circa il 45% dell'area di proprietà, al fine di riqualificare l'area prevedendo una nuova destinazione residenziale in coerenza con le aree limitrofe. Accogliere l'osservazione proposta produrrà una riqualificazione non solo dell'area di cui trattasi ma anche delle aree residenziali limitrofe esistenti, in quanto verrebbero rimosse le promiscuità degli usi oggi esistenti.

Il richiedente, proprietario della zona di cui trattasi, ha peraltro sottoscritto un atto unilaterale d'obbligo, che si allega alla presente relazione quale *allegato A10*, con il quale manifesta l'effettiva volontà di realizzare l'intervento di ristrutturazione urbanistica in tempi brevi.

La presente variazione determina una modifica del dimensionamento del Piano.

Variante di tipo cartografico alle tavole di PRG D.1.m, D.3.m. e normativo all'elaborato F.2.m. - scheda attuativa B5 (m30).

13 – Ripristino zona G1 centro parrocchiale

Via Roma

La presente proposta di modifica urbanistica è in attuazione della deliberazione di Consiglio comunale n. 10 dell'08 aprile 2014, recante "Atto C.C. n. 58 del 01.09.2008, ad oggetto <Adozione P.U.A. di iniziativa pubblica per la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria e attrezzature pubbliche>. Revoca. Provvedimenti conseguenti" e di quanto contenuto, in particolare, al punto 3. del dispositivo, che testualmente si riporta:

3. Di stabilire che sull'immobile e relative pertinenze, denominato "Centro Parrocchiale" a tutt'oggi utilizzato per tale finalità, venga ripristinata, attraverso opportuna variante urbanistica da sottoporre a questa Assemblea, la previgente destinazione da zona "D/III (m26) - Zone produttive di tipo terziario (commerciale/direzionale)", a zona "G1 - Spazi ad uso pubblico per attività collettive e verde pubblico", essendosi concluso senza effetti il

protocollo d'intesa sottoscritto tra la Casa di Cura Montanari, la Parrocchia San Michele Arcangelo e il Comune di Morciano di Romagna in data 24 luglio 2007;

In attuazione quindi a tali disposizioni è stato predisposto il ripristino urbanistico di "zona G1 - Spazi ad uso pubblico per attività collettive e verde pubblico" sull'immobile e relative pertinenze denominato "Centro Parrocchiale".

Variante di tipo esclusivamente cartografico alle tavole di PRG D.1.m e D.3.m..

14 – Modifica zona produttiva D1 Cà Fabbro a zona E2a e zona E2b Via Cà Fabbro

La proposta che segue è consequenziale alle decisioni e alle direttive assunte dal Consiglio comunale nella seduta del 19 maggio 2016 con atto n. 33, ad oggetto "Atto di C.C. n. 93 del 21.12.2012, recante <P.U.A. di iniziativa pubblica Cà Fabbro approvato con atto C.C. n. 19 del 18.02.2009. Adozione Variante>. Revoca. Provvedimenti conseguenti".

In particolare con tale provvedimento veniva espressa "... la volontà di procedere alla redazione di una variante alla locale strumentazione urbanistica interessante i terreni di cui trattasi avendo come finalità la modifica della disciplina urbanistica dell'area in esame al fine di prevedere una zonizzazione agricola in luogo di quella produttiva, consapevoli che ciò determinerà la decadenza, di fatto, del Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica "Cà Fabbro" approvato con atto del Consiglio comunale n. 19 in data 18 febbraio 2009".

Allo scopo, quindi, si è proceduto alla modifica della destinazione urbanistica delle aree ricomprese nel perimetro di "Zona D1 - Aree produttive disciplinate da Piano attuativo" site in via Cà Fabbro e composte da tre aree distinte ma contermini, già assoggettate al citato Piano urbanistico Attuativo, riclassificandole in zone agricole, in particolare in "Zona E2a - Aree di interesse paesaggistico ambientale" per le due aree poste a monte della strada pubblica e in "Zona E2b - Aree agricole di tutela dei caratteri dei corsi d'acqua" per quella posta a valle di detta strada.

Come già noto all'Organo consiliare, l'approvazione della presente modifica, determinerà, di fatto, la decadenza del Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica "P.U.A. Cà Fabbro" approvato con atto del Consiglio comunale n. 19 in data 18 febbraio 2009.

Variante di tipo cartografico alle tavole di PRG D.1.m e D.3.m..

15 – Variante zona produttiva D1 Cà Fabbro a zona E2b Quattrini

Via Cinque

La proposta che segue è consequenziale alla precedente modifica in quanto rimuove la zona produttiva D1 prevista in località Cà Fabbro, via Cinque Quattrini, riclassificandola in zona E2b "Aree agricole di tutela dei caratteri dei corsi d'acqua". Tale area è la quarta della previsione urbanistica di zona produttiva che era costituita da aree più o meno contermini.

Quella in oggetto è posta più a margine del territorio comunale, a confine con il Comune di San Giovanni in Marignano e con la strada provinciale "Saludecese" e risulta fisicamente separata dalle precedenti zone D1 pianificate dal PUA.

Inoltre tale zona risulta, per ampia parte, interessata dalla tutela di cui all'art. 142 del D. Lgs. n. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), che prevede un ambito di tutela entro i 150 metri dai fiumi, pertanto la sua riclassificazione in zona E2b appare del tutto coerente con la predetta tutela e con le area limitrofe.

La proprietà aveva già chiesto, in altre occasioni, di riclassificare l'area a zona agricola e, il Consiglio comunale, fin dal 2013 aveva espresso ampio consenso a tale istanza in occasione

della variante urbanistica denominata "*Variante cartografica e normativa 2013/2 (VS_13_2)*", stante la caratterizzazione dell'area posta in ambito pregevole sotto il profilo ambientale ed anche per il fatto che sulla stessa sarebbe stato possibile localizzare esclusivamente gli standard del nuovo comparto produttivo senza possibilità di edificazione alcuna. La Provincia di Rimini, con le osservazioni formulate (atto di G.P. n. 28 in data 26.02.2014), ha segnalato che detta modifica ricade nelle zone sottoposte a tutela dall'art. 33 della L.R. n. 47/78, ritenendo, in sostanza, che la variante in tale zona non fosse ammissibile.

L'applicazione normativa non si ritiene del tutto scontata, né condivisa, a causa di un vistoso disallineamento tra la normativa della L.R. n. 47/78 e quella della L.R. n. 20/2000, pertanto si ritiene di riproporre la modifica su descritta anche in virtù della modifica di cui al precedente punto (Modifica zona produttiva D1 Cà Fabbro a zona E2a e zona E2b).

Variante di tipo cartografico alle tavole di PRG D.1.m e D.3.m..

16 – Inserimento nuovo art. 67 nel documento F.1.m

Viene previsto un nuovo articolo normativo al doc. F.1.m, quale l'articolo 67 recante "*Zone di particolare protezione dall'inquinamento luminoso*". Ciò si rende necessario al fine di ottemperare a quanto disposto dalla determinazione dirigenziale n. 1229 del 27.04.2016 di ARPAE dell'Emilia Romagna con la quale ha proceduto ad assegnare d'ufficio, ai sensi dell'art. 3, comma 6 della D.G.R. n. 1732/2015, una zona di particolare protezione dall'inquinamento luminoso in favore dell'Osservatorio astronomico ubicato in Comune di Saludecio. La zona di protezione ha un raggio di 15 chilometri attorno all'Osservatorio astronomico di Saludecio, pertanto, ricomprende gran parte dei Comuni della Provincia e, per intero, tutto il territorio di Morciano di Romagna.

Variante di tipo esclusivamente normativo all'elaborato di PRG F.1.m.

--- 0 ---

Verificato che la variante di cui trattasi prevede l'inserimento di nuove previsioni urbanistiche al P.R.G. vigente e quindi è necessario allegare alla documentazione tecnica anche la relazione di fattibilità geologica e geotecnica delle nuove previsioni edificatorie;

Dato atto che si tratta, in ogni caso, di modifiche di modesta entità e con ridotta incidenza sotto il profilo dimensionale, e che come tali possono essere assunte tramite il procedimento di Variante di approvazione solo comunale ai sensi dell'art. 15 della previgente legislazione urbanistica regionale;

Considerato, pertanto, che la variante in oggetto rientra nella fattispecie indicata all'art. 15, comma 4, della Legge Regionale n. 47/1978 e successive modifiche ed integrazioni, così come modificato e integrato dall'art. 12 della L.R. n. 6/1995 e successive modifiche ed integrazioni;

Visto l'art. 41, comma 2, della L.R. 24 marzo 2000, n. 20 e successive modifiche ed integrazioni;

Dato atto che la competenza a deliberare è del Consiglio comunale essendo un atto che si riflette sulla strumentazione urbanistica generale del territorio e che, quindi, svolge un'importante funzione di politica economica, tale perciò da determinare scelte programmatiche rilevanti da parte dell'Amministrazione comunale e, come tale, di spettanza di un organo ampiamente rappresentativo, quale è il Consiglio comunale;

Visto quanto disposto all'art. 78 comma 2 del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali n. 267 del 18.08.2000 e ss.mm., il quale dispone che gli amministratori devono astenersi dal prendere parte alla decisione e alla valutazione di delibere riguardante interessi propri o di loro parenti o affini fino al quarto grado. L'obbligo di astensione non si applica ai provvedimenti normativi di carattere generale, quali i piani urbanistici, ad eccezione dei casi in cui sussista una correlazione immediata e diretta fra il contenuto della deliberazione e specifici interessi dell'amministratore e suoi affini fino al quarto grado. Nel solco della normativa sopra citata, si procederà, sulle singole osservazioni presentate, per votazioni separate;

Ritenuto opportuno proporre **singole votazioni su ognuna delle modifiche proposte**, così come dettagliatamente specificate nella relazione illustrativa e nel testo della presente proposta, e di seguito riassunte per titolo:

- | | |
|---|--|
| 1 – Ripерimetrazione della zona B1 | Via XXV Luglio |
| 2 – Modifica di porzione della zona C1 (m4) in zona B1 | Via Abbazia |
| 3 – Riclassificazione della zona G2 in zona B3 | Via Virgilio |
| 4 – Riclassificazione della sottozona B2 a B3 | Via Abbazia angolo Via Cinque Quattrini |
| 5 – Modifica della zona E2a in zona B3 | Località Via Cinque Quattrini |
| 6 – Nuova previsione di zona di espansione C1 | Via Panoramica |
| 7 – Adeguamento del parametro della Snr in Sa | |
| 8 – Riclassificazione di porzione di zona C1 (m12) in zona C2 | Via Giusti |
| 09 – Variazione comparto edificatorio C1 (m8) | Via Giusti |
| 10 – Modifica Zona B2 | Via Serrata |
| 11 – Variazione comparto edificatorio C1 (m21) | Via Roma angolo Via XXV Luglio |
| 12 – Riclassificazione della zona D2 in zona B5 | Via Due Ponti |
| 13 – Ripristino zona G1 centro parrocchiale | Via Roma |
| 14 – Modifica zona produttiva D1 Cà Fabbro a zona E2a e zona E2b | Via Cà Fabbro |
| 15 – Variante zona produttiva D1 Cà Fabbro a zona E2b | Via Cinque Quattrini |
| 16 – Inserimento nuovo art. 67 nel documento F.1.m | |

Infine si propone la **votazione finale di carattere generale** alla presente proposta di variante urbanistica denominata "Variante specifica 2016";

Tutto ciò premesso;

PROPONE

- ❖ La premessa è parte integrante e sostanziale del presente atto;
- ❖ Di adottare, ai sensi dell'art. 15, comma 4, della Legge Regionale 7 dicembre 1978, n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, e ai sensi dell'art. 41, comma 2, della Legge Regionale 27 marzo 2000, n. 20 e successive modifiche e integrazioni, la Variante cartografica e normativa al P.R.G. vigente, denominata "VARIANTE SPECIFICA 2016" che, riassumendo, prevede:
 1. Ridefinizione dell'area di pertinenza di edificio classificato in B1 a compensazione della cessione gratuita al Comune di area G1;

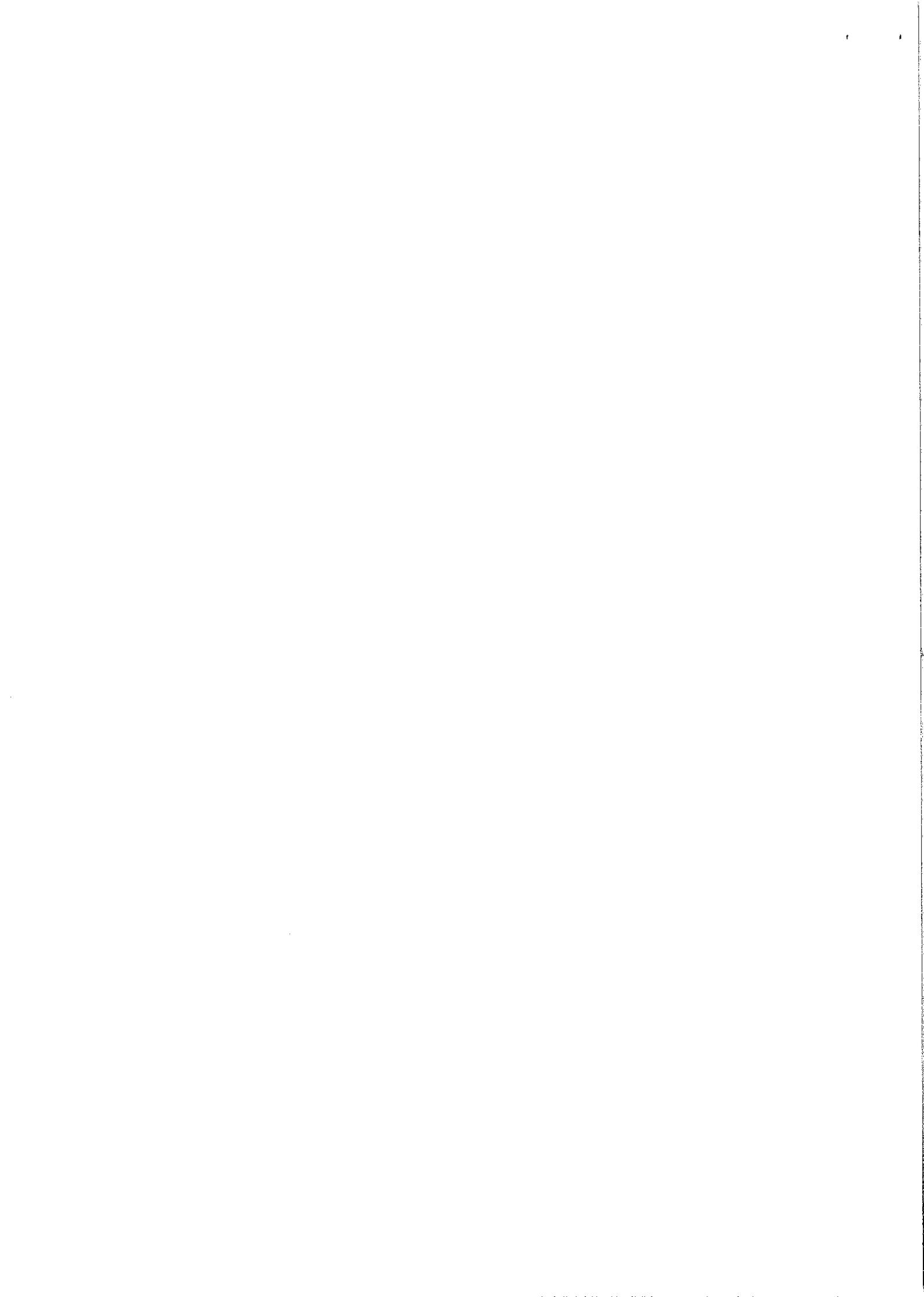
2. Riclassificazione di due superfici fondiarie da C1 a B1;
 3. Riclassificazione di una superficie fondiaria da G2 a B1;
 4. Riclassificazione di una superficie fondiaria da B2 a B3;
 5. Modifica di un'area classificata in zona E2a in zona B3;
 6. Previsione di una modesta zona di espansione nell'ambito del territorio urbanizzato a fronte di una consistente cessione gratuita di aree G al Comune e creazione di nuova scheda attuativa (C1 m29);
 7. Adeguamento del parametro della SNR in SA nelle schede attuative del doc. F.2.m, in ottemperanza alla DAL n. 279/2010;
 8. Riclassificazione di una superficie fondiaria da C1 a C2;
 9. Modifica grafica e normativa del comparto C1 (m8) con adeguamento della relativa scheda attuativa (C1m8);
 10. Modifica di zona B2 e ridefinizione della relativa normativa B2 per particolari situazioni;
 11. Variazione della scheda attuativa del comparto edificatorio C1 (m21);
 12. Riclassificazione di una zona D2 a B5 e creazione di nuova scheda attuativa (B5 m30);
 13. Ripristino della zonizzazione G1 a seguito degli atti assunti dal Consiglio comunale;
 14. Modifica dell'area classificata in zona D1 posta in via Cà Fabbro e riclassificazione della stessa in zona agricola a seguito degli atti assunti dal Consiglio comunale;
 15. Modifica di un'area classificata in zona D1, posta margine del territorio comunale e riclassificazione in zona agricola;
 16. Inserimento nuovo articolato normativo nel documento F.1.m.
- ❖ Di dare atto che la Variante urbanistica di cui trattasi è composta dai seguenti elaborati che risultano allegati quale parte integrante e sostanziale al presente atto:
- A. Norme di Attuazione e Relazione Illustrativa
 - B. Estratto P.R.G. D.1.m vigente C.T.R.
 - C. Estratto P.R.G. D.1.m variante C.T.R.
 - D. Estratto P.R.G. D.3.m vigente CATASTALE
 - E. Estratto P.R.G. D.3.m variante CATASTALE
 - F. Dimensionamento tabella A
 - G. Relazione di fattibilità geologica e geotecnica delle nuove previsioni edificatorie (solo il frontespizio, l'elenco delle relazioni e la prima pagina delle stesse, mentre la documentazione completa risulta depositata agli atti della proposta e presso il Servizio Urbanistica-Edilizia Privata);
- ❖ Di dare atto, altresì, che la presente variante al vigente strumento urbanistico è adottata con le procedure e modalità previste dall'art. 15, comma 4, della Legge Regionale n. 47/1978 e successive modifiche ed integrazioni e che per l'approvazione trova applicazione la procedura di cui all'art. 21 della Legge Regionale n. 47/1978, integrata da quanto disposto all'art. 15 della stessa norma (come sostituito dall'art. 12 della Legge Regionale n. 6/1995);
- ❖ Di dare atto, quindi, che ai sensi dell'art. 21 della L.R. 07.12.1978 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni:
- La Variante Urbanistica, così come adottata, verrà depositata presso la Segreteria comunale per la durata di trenta giorni consecutivi;
 - Il deposito sarà reso noto al pubblico mediante avviso all'Albo Pretorio on-line del Comune e pubblicato sulla stampa locale;
 - Chiunque potrà prendere visione e presentare le osservazioni entro il termine di 30 giorni successivi alla data del compiuto deposito;

- I proprietari degli immobili interessati dalla Variante potranno presentare opposizioni entro il termine perentorio di 30 giorni successivi alla data del compiuto deposito;
- ❖ Di dare atto che dalla data del presente atto entrano in vigore le “ *misure di salvaguardia* ”, ai sensi dell’art. 55 della L.R. 7 dicembre 1978 n. 47, così come modificato ed integrato dall’art. 12 della L.R. 24 marzo 2000 n. 20 e successive modifiche ed integrazioni;
- ❖ Di dare mandato, al Responsabile del Servizio Urbanistica – Edilizia Privata, per l’adozione di tutti gli adempimenti inerenti e conseguenti l’esecutività del presente atto, secondo le procedure di cui agli artt. 15 e 21 della L.R. 7 dicembre 1978 n. 47, così come modificato ed integrato dalla L.R. 30 gennaio 1995 n. 6 e successive modifiche ed integrazioni.

Letto, approvato e sottoscritto:

Il Presidente
F.to MICHELA MORGANTI

Il Segretario comunale
F.to Dott.ssa ROSANNA FURII





Comune di Morciano di Romagna

Provincia di Rimini

Servizio Urbanistica-Edilizia Privata

Responsabile del Servizio: Geom. MONICA GALLI

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

n. 7 del 23/06/2016

Oggetto: **VARIANTE CARTOGRAFICA E NORMATIVA AL PIANO REGOLATORE GENERALE DENOMINATA "VARIANTE SPECIFICA 2016", ART. 15 DELLA LEGGE REGIONALE N. 47/1978 E S.M.I. - ADOZIONE.**

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

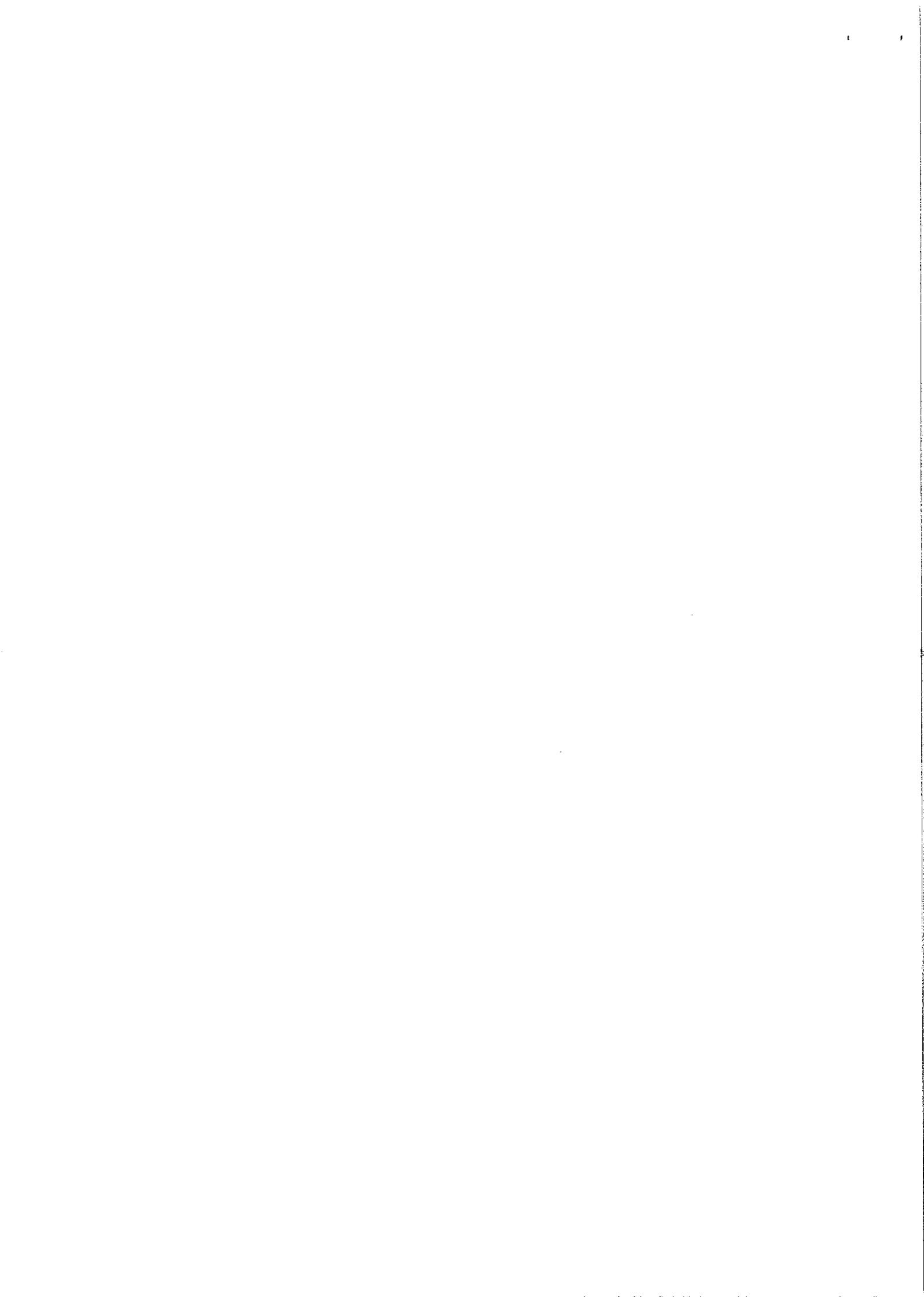
(regolarità e correttezza dell'azione amministrativa)

Il sottoscritto, ai sensi dell'art. 49, comma 1, e dell'art. 147 bis, comma 1, del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267 e successive modificazioni, dichiara che il proprio parere in ordine alla regolarità tecnica è

FAVOREVOLE CONTRARIO NON DOVUTO

Morciano di Romagna, 23/06/2016

Il Responsabile del Servizio Urbanistica-
Edilizia Privata
F.to Geom. MONICA GALLI





Comune di Morciano di Romagna

Provincia di Rimini

Servizio Urbanistica-Edilizia Privata

Responsabile del Servizio: Geom. MONICA GALLI

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

n. 7 del 23/06/2016

Oggetto: **VARIANTE CARTOGRAFICA E NORMATIVA AL PIANO REGOLATORE GENERALE DENOMINATA "VARIANTE SPECIFICA 2016", ART. 15 DELLA LEGGE REGIONALE N. 47/1978 E S.M.I. - ADOZIONE.**

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

(riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente)

Il sottoscritto, ai sensi dell'art. 49, comma 1, e dell'art. 147 bis, comma 1, del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267 e successive modificazioni, dichiara che il proprio parere in ordine alla regolarità contabile è

FAVOREVOLE, fermo restando il monitoraggio degli equilibri di bilancio prima della sua approvazione finale.

Morciano di Romagna, 30/06/2016

Il Responsabile del Servizio Contabilità
F.to Dott. Francesco Bendini



Allegato "A"



Comune di Morciano di Romagna

Provincia di Rimini

Servizio Urbanistica – Edilizia Privata

Piano Regolatore Generale 2000

Variante generale approvata con atto G.P. n. 140 del 15 luglio 2003

VARIANTE SPECIFICA 2016

NORME DI ATTUAZIONE E RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Adottata con atto del C.C. n. 41 del 30 GIU. 2016

Approvata con atto del C.C. n. _____ del _____

STESURA ADOTTATA

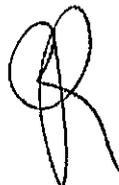
Testo adeguato alle decisioni assunte dal Consiglio comunale con atto n. 40 del 30.06.2016 che hanno portato a stralciare la proposta n. 6 esposta nella Relazione Illustrativa.

Servizio Urbanistica Edilizia Privata

Morciano di Romagna, luglio 2016

NORME DI ATTUAZIONE

AVVERTENZA: al fine di rendere di più immediata comprensione le modifiche normative introdotte, le parti di testo che la presente Variante in adozione propone di eliminare sono conservate col segno ~~barra doppia~~, mentre quelle di cui si propone l'introduzione sono evidenziate con carattere **grassetto**.



1 - Campo di applicazione ed elementi costitutivi della Variante Specifica

1.1 La presente Variante Parziale al P.R.G. (denominata "*Variante Specifica 2016*") ha come campo di applicazione la cartografia di piano e una variazione alle Norme Tecniche di Attuazione del PRG (documento F.1.m) e alcune alle Schede Prescrittive per la redazione dei Piani Attuativi (doc. F.2.m).

1.2 Sono elementi costitutivi della Variante:

- a) Norme di Attuazione e Relazione Illustrativa
- b) Estratto P.R.G. D.1.m vigente C.T.R.
- c) Estratto P.R.G. D.1.m variante C.T.R.
- d) Estratto P.R.G. D.3.m vigente CATASTALE
- e) Estratto P.R.G. D.3.m variante CATASTALE
- f) Dimensionamento tabella A
- g) Relazione di fattibilità geologica e geotecnica delle nuove previsioni edificatorie

1.3 In caso di non corrispondenza fra gli elaborati grafici e le presenti Norme, le prescrizioni delle presenti Norme prevalgono su quelle degli elaborati grafici.



2 - Modifiche e integrazioni alle NTA (doc. F.1.m)

2.1 L'art. 11 delle NTA del PRG è modificato al solo comma 9 come segue:

"Art. 11 - Zona B2 : Aree urbane di completamento destinazione prevalentemente residenziale in situazioni sensibili dal punto di vista ambientale.

1. Si tratta di lotti edificati in aree significative dal punto di vista ambientale per la vicinanza di particolari categorie del paesaggio (corsi d'acqua, aree boscate, crinali) oppure dotate di un particolare corredo arboreo delle pertinenze (giardino / parco), da tutelare. In queste aree è tassativo il mantenimento ed il restauro del verde esistente.
2. Per gli edifici esistenti in tali zone, è consentito l'incremento "una tantum" del 20% ragguagliato alla superficie utile (Su) e comunque non superiore a 50 mq. per u.l.. Qualora sia destinato ad altri usi, dovrà essere dimostrato che lo standard per parcheggio privato previsto all' art. 2 legge n° 122/89, risulti soddisfatto (sia per la quota relativa al fabbricato preesistente, sia per quella afferente all' ampliamento). Tale ampliamento non dovrà comportare unità abitative di dimensione inferiore a 50 mq di Su ad esclusione di una sempre ammessa, aumenti delle altezze massime dei fronti dell'unità immobiliare superiori a mt. 7,50, fatte salve le altezze preesistenti, e non ridurre le distanze dei fronti dal ciglio della strada. L'ampliamento di cui trattasi potrà essere autorizzato solo se non comporta un significativo danneggiamento al corredo arboreo esistente. Si opera per intervento edilizio diretto ovvero mediante piano urbanistico attuativo. E' ammesso il raggiungimento complessivo di una Snr pari a 0,4 mq/mq di Superficie utile (Su).
3. Nei casi individuati nelle tavole D di PRG, sono consentiti i soli interventi manutentivi e quelli di restauro e risanamento conservativo (di cui all' art. 36 della L.R. 7/12/78 n. 47, lettera A2.2), con divieto di ampliamento. Si applicano in questi casi le prescrizioni e le indicazioni di cui al precedente art. 1, comma 5.
4. L'utilizzazione degli incrementi volumetrici "una tantum" potrà avvenire una volta sola, e l'uso fattone dovrà risultare con un atto da trasciversi nei registri immobiliari a cura e spese del beneficiario.
5. Sono consentite le attività residenziali e quelle connesse, secondo quanto stabilito all' art. 6, punto 2.
6. E' ammessa la demolizione e ricostruzione, ad esclusione dei manufatti indicati al precedente punto 3, per i quali si applicano le disposizioni lì indicate. La ricostruzione può avvenire entro i limiti della volumetria legittima demolita, rispettando l'altezza massima dei fronti dell'unità immobiliare non superiore a mt. 7,50, fatte salve altezze preesistenti, e riduzione dei distacchi minimi stradali preesistenti, nel rispetto della normativa di R.E. e di quanto disposto dall'art. 9 del D.M. 1444/68 ovvero 10 metri, quale distacco minimo tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Può essere presentato, ai sensi del precedente comma 2, un piano urbanistico attuativo al fine della riduzione delle distanze dai confini di proprietà, nel rispetto della sopracitata normativa di Regolamento Edilizio, e per l'utilizzazione dell'incremento una tantum del 20% di cui al comma 2. La ricostruzione di cui trattasi potrà essere autorizzata solo se non comporta taglio, rimozione o danneggiamento del corredo arboreo esistente ovvero, se la parziale rimozione risultasse necessaria, su specifica documentazione asseverata firmata, oltre che dal progettista e dal direttore dei lavori (se nominato) da un esperto in materie botaniche che preveda comunque interventi sostitutivi nel rispetto delle norme di R.E..
7. Dovranno altresì essere realizzati, a cura e spese degli operatori interessati, i parcheggi ad uso pubblico ed i marciapiedi pubblici frontistanti il lotto di proprietà, eventualmente carenti,



secondo le indicazioni fornite dal Regolamento Edilizio comunale e/o disposizioni assunte dall'Amministrazione comunale.

8. Nella porzione di zona B2, indicata con la lettera "B" nelle tavole grafiche e ricadente all'interno della perimetrazione dei terrazzi idraulicamente connessi all'alveo dell'integrazione al PAI, la sua attuazione è subordinata al rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 9 comma 4.2 lett. a) delle Norme del Piano stralcio come integrate.
9. Nell'area B2 individuata con la sigla "B2/a" l'intervento edilizio dovrà avvenire mediante presentazione di un progetto unitario comprendendo la cessione gratuita al Comune dell'area avente destinazione G1 così come cartografata nelle tavole di PRG; la cessione di tale area dovrà avvenire, in ogni caso, entro il termine di sei mesi dalla comunicazione del Comune di avvenuta approvazione della variante urbanistica. E' consentito il recupero e la ristrutturazione degli edifici esistenti. L'eventuale demolizione con ricostruzione ~~deve~~ potrà avvenire ~~sulla~~ ~~esistente area di sedime. L'eventuale ampliamento del 20% previsto per le zone B2 potrà essere~~ ~~utilizzato mediante sopraelevazione e non ampliamento in orizzontale.~~ a condizione che la ricostruzione preveda l'allineamento con l'edificio confinante su via Serrata. E' consentito l'ampliamento fino ad una Su complessiva in tutto il lotto di mq. 650,00, così come cartografato nelle tavole di PRG; l'ampliamento potrà avvenire per sopraelevazione del volume esistente ricostruito entro la sagoma e/o in orizzontale. Nel caso in cui l'ampliamento riguardi l'edificio esistente si dovrà mantenere, al piano terra e sul fronte di via Serrata, l'allineamento con la parte rientrante del corpo di fabbrica confinante; l'altezza massima del fronte su via Serrata non dovrà essere superiore a 7,50 ml. Per la zona B2/a in oggetto valgono altresì le prescrizioni indicate ai precedenti commi 4, 5 e 7.
10. Nell'area individuata con la sigla "B2/b" l'intervento edilizio da attuarsi secondo le norme del presente articolo, sulle due unità edilizie interessate, potrà avvenire solo dopo il trasferimento o la chiusura dell'attuale attività commerciale di materiali per l'edilizia e di altra attività commerciale o artigianale, queste ultime se e in quanto incompatibili con la residenza, come richiamato al precedente comma 5, con gli usi ammessi della zona B2. Fino a tale momento sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria. Nel caso di intervento edilizio ammesso dal presente comma la prospiciente area G2 dovrà essere sistemata e ceduta gratuitamente al Comune, quale quota parte e in via prioritaria, nell'ambito degli standard urbanistici previsti.

2.2 Viene prevista l'aggiunta di un nuovo articolo alle NTA del PRG - doc. F.1.m - come segue:

"Art. 67 - Zone di particolare protezione dall'inquinamento luminoso".

1. Si tratta di una zona di particolare protezione dall'inquinamento luminoso con raggio di 15 chilometri attorno all'osservatorio astronomico ubicato nel Comune di Saludecio, assegnata con determinazione dirigenziale n. 1229 del 27.04.2016 di ARPAE dell'Emilia Romagna ai sensi dell'art. 3, comma 6 della D.G.R. n. 1732/2015.
2. Entro tale area, ai sensi dell'art. 3, comma 2 della predetta deliberazione regionale n. 1732/2015 è necessario:
 - a. limitare il più possibile i nuovi impianti di illuminazione esterna, pubblica e privata;
 - b. adeguare gli impianti realizzati prima del 14 ottobre 2003 e le fonti di rilevante inquinamento luminoso;

- c. ridurre il più possibile i tempi di accensione degli impianti di illuminazione e massimizzare l'uso dei sistemi passivi di segnalazione (es. catarifrangenti, ecc.) nel maggiore rispetto dell'ecosistema.

3 - Modifiche e integrazioni alle schede Prescrittive (doc. F.2.m)

3.1 In tutte le schede attuative il parametro della Superficie non residenziale "Snr" viene sostituito con il parametro della Superficie accessoria "Sa", in adeguamento ai contenuti della DAL n. 279/2010, recante "Approvazione dell'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia, e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi (art. 16, comma 2, lettera c), L.R. 20/2000 - art. 6, comma 4, e art. 23, comma 3, L.R. 31/2002)", entrata in vigore il 28 gennaio 2014 e che già prevalgono sulle eventuali diverse definizioni stabilite dagli strumenti di pianificazione territoriale.

PER EFFETTO DELLE DECISIONI ASSUNTE
DAL C.C. CON ATTO N. 40 DEL 30.06.2016, VIENE
STRALCIATA LA SOTTOSTANTE SCHEDA C1 (m29).

~~3.2 Viene prevista una nuova scheda attuativa come segue:~~

~~Merciano di Romagna - C1 (m29)~~

~~Localizzazione~~

~~Trattasi di area ricompresa tra via Panoramica e via Forlani e adiacente al Parco collinare di Merciano.~~

~~Si pone a confine ed a completamento di aree già urbanizzate, quale continuazione naturale del Parco esistente fino agli insediamenti esistenti e non serviti dal Parco attuale.~~

~~01 - Destinazioni d'uso previste~~

~~Residenziale, con possibilità di destinare ad attività integrative (uffici) il 15% della S.U. realizzabile.~~

~~02 - Parametri Urbanistici~~

~~L'indice di Densità Territoriale è pari a UT = 0.12 mq/mq; la Snr va contenuta entro i limiti del 30% della Su.~~

~~il rapporto di Copertura Q = 0.40 mq/mq;~~

~~Il riferimento sui parametri e sul loro metodo di calcolo è la Delibera dell'Assemblea Legislativa Regione Emilia-Romagna 4 febbraio 2010, n. 279.~~

~~03 - Parametri Edilizi~~

~~Altezza massima dei fabbricati, misurata dal marciapiede stradale fino all'intersezione dell'estradosso dell'ultimo solaio di copertura con l'esterno delle murature perimetrali, sarà di m. 6.50 sul fronte a monte del fabbricato e m. 9.00 sul fronte a valle.~~

~~L'estradosso del colmo di copertura non dovrà superare la quota di errale;~~

~~Distacchi dal confine di zona per zone esterne al perimetro del comparto m. 7.50, distacchi dai confini di proprietà m. 5.00.~~

~~04 - Modalità attuative~~

~~Si opera previa approvazione di uno strumento attuativo di natura privata esteso all'intero settore perimetrato.~~



~~05 - Aree a Standard - prescrizioni~~

~~L'area G prospiciente la via Panoramica come indicata nelle Cartografie di Piano, assume carattere prescrittivo e varranno le norme circa la piantumazione di idonee alberature così come previste nel Piano Comunale del Verde.~~

~~Tali aree dovranno poi essere cedute al Comune.~~

~~Si applicano le dotazioni territoriali pari a 30 mq/abitante (un abitante equivale a 30 mq di Su).~~

~~06 - Qualificazione delle Aree a Standard~~

~~Le aree sistemate a verde e piantumate non dovranno essere inferiori al 30% della Superficie Territoriale (ST) al netto della viabilità e dei parcheggi pubblici.~~

~~Le aree a verde dovranno essere sistemate a parco e giardino.~~

~~L'intera area G, ricompresa nell'ambito del perimetro del comparto, dovrà essere ceduta al Comune di Morciano di Romagna quale standard di parcheggio pubblico, verde attrezzato e Zona G.~~

3.3 Viene prevista la modifica della scheda attuativa C1 (m8) come segue:

Morciano di Romagna - C1 (m8)

Localizzazione

Trattasi di area compresa tra Via Don Masi e Via Villa.

1. Destinazioni d'uso previste

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

2. Parametri urbanistici

L'indice di utilizzazione territoriale è pari a $U_t = 0,20$ mq/mq; la Snr va contenuta entro i limiti del 40% della Su.

Rapporto di copertura $Q = 50\%$

3. Parametri edilizi

- Altezza massima ml 9,50.
- Distacchi dal confine di zona e di proprietà non inferiori a ml. 5,00.

4. Modalità attuative

Si opera previa approvazione di uno strumento attuativo di natura privata o pubblica esteso all'intero settore perimetrato.

5. Quantificazione delle aree a standard

- Per le aree a verde pubblico varranno le norme circa la piantumazione di idonee alberature così come previste nel Piano Comunale del Verde.
- Trattandosi di opere ricomprese nel perimetro del Territorio urbanizzato, in coerenza con l'art. 35 della L.R. 47/78 e s.m.l., viene prevista una significativa dotazione di standard pari a ~~40~~ **32** mq/ab (un abitante equivale a 30 mq. di Su.) funzionale alla localizzazione e realizzazione del bonus edificatorio del 30% e delle aree per iniziative di rilevante interesse per la comunità locale.
- La realizzazione indicata nelle cartografie di piano del tratto di strada (collegamento tra via Don Masi e Via Villa) dovrà essere realizzata a cura e spese dei lottizzanti e ceduta al Comune.
- Le aree G1 e G2 indicate nella cartografia di zonizzazione hanno valore prescrittivo e costituiscono standard della lottizzazione.

3.4 Viene prevista la **modifica** della scheda attuativa C1 (m21) come segue:

Morciano di Romagna – C1 (m21)

Localizzazione

Area centrale a confine con il ~~perimetro individuato nel~~ programma di riqualificazione urbana approvato ai sensi della L.R. 19/98. Prospiciente il capolinea-stazione delle autocorriere su Piazza Risorgimento già sede del mercato settimanale.

1. Destinazioni d' uso previste

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

2. Parametri urbanistici

L'indice di utilizzazione territoriale è pari a $Ut = 0,30$ mq/mq; la ~~Su~~ Sa va contenuta entro i limiti del 50% della SU.

Rapporto di copertura $Q = 50\%$

3. Parametri edilizi

- Altezza massima ml 9,50.
- Distacchi dal confine di zona e di proprietà non inferiori a ml. 5,00.

4. Modalità attuative

Si opera previa approvazione di uno strumento attuativo ~~che può essere~~ di natura privata e pubblica esteso all' intero settore perimetrato.

5. Quantificazione delle aree a standard

- Per le aree a verde pubblico varranno le norme circa la piantumazione di idonee alberature così come previste nel Piano Comunale del Verde.
- Si applicano le dotazioni territoriali pari a 30 mq/ab; un abitante equivale a 30 mq. di Su.

6. Prescrizioni sulle aree verdi

Gli interventi potranno essere autorizzati solo se non comportano taglio, rimozione o danneggiamento del corredo arboreo esistente. **Sono consentiti abbattimenti delle essenze arboree solo nel caso in cui queste risultino gravemente danneggiate o malate ovvero per rendere più ordinato e organizzato il corredo arboreo stesso.**

7. Indicazioni aggiuntive

~~Come previsto dall'art. 17 delle NTA, la convenzione potrà prevedere un aumento dell'indice Ut di zona nella misura del 30%, un Q = 70%, attività integrative (per commercio e uffici) fino al 70% della Su e distacchi dai confini con le strade e piazze pubbliche pari a ml. 0,00 qualora il convenzionante si impegni alla realizzazione delle seguenti opere di interesse pubblico così qualificate:~~

~~a) Aree G~~

~~Cessione pari ad almeno mq. 900 su Via XXV Luglio a confine con la perimetrazione del Piano di Riqualificazione Urbana.~~

~~b) Realizzazione di portico ad uso pubblico su Piazza Risorgimento.~~

Come disciplinato dalle NTA e trattandosi di intervento adiacente al programma di riqualificazione urbana, lo strumento attuativo potrà prevedere un aumento della Su realizzabile fino ad un massimo di 3.000 mq., la Sa va contenuta entro i limiti del 60% della SU, un Q fino ad un massimo del 70%, attività integrative (per commercio e uffici) fino al 70% della Su e una altezza massima dei fronti fino ad un massimo di ml. 18,50, qualora il convenzionante si impegni alla realizzazione delle seguenti opere di interesse pubblico così qualificate:

a) Parcheggio pubblico

Ristrutturazione del parcheggio pubblico multiplano esistente in via Concia attraverso un intervento di rimozione della struttura esistente, rifacimento ex novo con struttura in prefabbricato in c.a., realizzazione nuovo accesso da via Matteotti, il tutto nel solco dei risultati emersi dal laboratorio di urbanistica partecipata, denominato "Verso Morciano 2030".

Le aree a parcheggio, risultanti dall'ampliamento, potranno concorrere alla quota di standard dell'intervento edificatorio.

b) Aree G e verde pubblico

Tali quote di standard dovranno essere reperite all'interno del perimetro del comparto edificatorio e, preferibilmente, a confine con la perimetrazione del Piano di Riqualificazione Urbana.

La convenzione urbanistica potrà prevedere il reperimento delle aree G anche attraverso la cessione al Comune di superfici con finalità pubbliche da realizzarsi nel comparto.

**PER EFFETTO DELLE DECISIONI ASSUNTE DAL C.C. CON ATTO N. 40
DEL 30.06.2016 LA PRESENTE SCHEDA VIENE RINOMINATA DA
B5(m30) A B5 (m29) AL FINE DI MANTENERE CORRETTA LA
NUMERAZIONE.**

3.5 Viene prevista una **nuova** scheda attuativa come segue:

Morciano di Romagna – B5 (~~m30~~) (m29)

Localizzazione

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

1. Destinazioni d' uso previste

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

2. Parametri urbanistici

L'indice di utilizzazione territoriale è pari a $Ut = 0,30$ mq/mq; la Sa va contenuta entro i limiti del 40% della SU.

Rapporto di copertura $Q = 40\%$

3. Parametri edilizi

- Altezza massima ml 7,50.
- Distacchi dal confine di zona non inferiori a ml. 7,50.
- Distacchi dal confine di proprietà non inferiori a ml. 5,00.

4. Modalità attuative

Si opera previa approvazione di uno strumento attuativo di natura privata esteso all'intero settore perimetrato.

5. Quantificazione delle aree a standard

- Varranno le norme circa la piantumazione di idonee alberature così come previste nel Piano Comunale del Verde.
- Si applicano le dotazioni territoriali pari a 30 mq/ab; un abitante equivale a 30 mq. di Su.

6. Qualificazione delle aree a standard

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

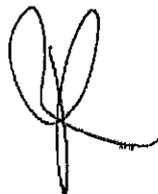
7. Indicazioni aggiuntive

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

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

c) Aree G

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

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive script.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Versione adottata

Testo adeguato alle decisioni assunte dal Consiglio comunale con atto n. 40 del 30.06.2016 che hanno portato a stralciare la proposta n. 6 esposta nella presente Relazione illustrativa.



1 - LE MODIFICHE INTRODOTTE

La Variante Parziale di carattere normativo e cartografico, interviene su alcune previsioni già contenute nel vigente PRG, modificandole alla luce sia di nuove esigenze ed opportunità successivamente emerse, sia in relazione agli interventi che nel frattempo sono stati attuati o avviati nel loro più diretto intorno territoriale, sia in relazione al "riuso" del territorio già edificato. Solo in alcuni modesti casi vengono previsti interventi di "ricucitura" del tessuto urbano tesi a conseguire finalità di interesse pubblico e sviluppo per la comunità locale. Della presente variante urbanistica si è tenuto conto di quanto emerso dai laboratori di urbanistica partecipata denominata "Verso Morciano 2030".

In particolare, l'Amministrazione comunale ha fornito indicazioni al Servizio Urbanistica Edilizia Privata affinché procedesse alla redazione di una variante urbanistica riguardante alcuni aspetti delle previsioni di piano, contemplando variazioni, aggiustamenti e trasformazioni che vengono così riassunte:

1. Ridefinizione dell'area di pertinenza di edificio classificato in B1 a compensazione della cessione gratuita al Comune di area G1;
2. Riclassificazione di due superfici fondiariae da C1 a B1;
3. Riclassificazione di una superficie fondiaria da G2 a B1;
4. Riclassificazione di una superficie fondiaria da B2 a B3;
5. Modifica di un'area classificata in zona E2a in zona B3;
6. ~~Previsione di una modesta zona di espansione nell'ambito del territorio urbanizzato a fronte di una consistente cessione gratuita di area G al Comune e creazione di nuova scheda attuativa (C1 m29);~~
STRALCIATA PER EFFETTO DELLE DECISIONI ASSUNTE DAL C.C. CON ATTO N. 40 DEL 30.06.2016.
7. Adeguamento del parametro della SNR in SA nelle schede attuative del doc. F.2.m, in ottemperanza alla DAL n. 279/2010;
8. Riclassificazione di una superficie fondiaria da C1 a C2;
9. Modifica grafica e normativa del comparto C1 (m8) con adeguamento della relativa scheda attuativa (C1m8);
10. Modifica di zona B2 e ridefinizione della relativa normativa B2 per particolari situazioni;
11. Variazione della scheda attuativa del comparto edificatorio C1 (m21);
12. Riclassificazione di una zona D2 a B5 e creazione di nuova scheda attuativa (B5 m30);
13. Ripristino della zonizzazione G1 a seguito degli atti assunti dal Consiglio comunale;
14. Modifica dell'area classificata in zona D1 posta in via Cà Fabbro e riclassificazione della stessa in zona agricola a seguito degli atti assunti dal Consiglio comunale;
15. Modifica di un'area classificata in zona D1, posta margine del territorio comunale e riclassificazione in zona agricola;
16. Inserimento nuovo articolato normativo nel documento F.1.m

Si tratta in ogni caso di modifiche con ridotta incidenza sotto il profilo dimensionale e che, come tali, possono essere assunte tramite il procedimento di Variante di approvazione solo comunale, ai sensi dell'art. 15 della previgente legislazione urbanistica regionale (L.R. n. 47/78 e s.m.l.).

Allo scopo viene adeguata la tabella A relativa al dimensionamento.

Di seguito si illustrano puntualmente le modifiche introdotte.



1 – Riperimetrazione della zona B1

Via XXV Luglio

La modifica proposta dagli osservanti riguarda la richiesta di salvaguardare l'intero lotto di proprietà comprendendo, quindi, anche una piccola porzione residuale avente attualmente la destinazione di zona G1 "verde pubblico". Nell'area di proprietà insiste un edificio di civile abitazione e la rettifica proposta determinerebbe un allineamento della zonizzazione B1 con la particella catastale di proprietà. A fronte di ciò gli interessati si sono impegnati a cedere gratuitamente al Comune (vedi atto unilaterale d'obbligo allegato alla presente relazione quale **allegato A1**), l'area residua di proprietà di 124 mq. facente parte il percorso verde tra via Forlani e via XXV Luglio, già destinato a zona G1 dalla vigente strumentazione urbanistica locale e denominata "Cerniera verde", quale percorso pubblico che collega il Fiume alla Collina, così come emerso anche dal percorso di urbanistica partecipata "Verso Morciano 2030".

Giungere ad un accordo bonario con il privato, in luogo dell'attivazione delle procedure di esproprio previste dalla legge vigente, consentirà all'Ente pubblico una considerevole economicità di atti ed un risparmio notevole in termini di tempo e di risorse economico finanziarie.

Inoltre occorre rilevare che la volontà di dare attuazione alle previsioni di PRG e, quindi, alla realizzazione di tale percorso verde, a distanza di 13 anni non si è di fatto mai concretizzata, pertanto si ritiene accettabile una lieve variazione delle previsioni urbanistiche finalizzata alla effettiva realizzazione dell'opera.

La presente variazione determina una lieve modifica del dimensionamento del Piano.

Variante di tipo esclusivamente cartografico alle tavole di PRG D.1.m e D.3.m..

2 – Modifica di porzione della zona C1 (m4) in zona B1

Via Abbazia

Con la variante generale al PRG del 2003 era stato prospettato lo sviluppo edificatorio ovvero di ristrutturazione urbanistica di una zona interessata da più proprietà caratterizzate, a loro volta, da differenti realtà: un'area già adibita ad attività produttiva, un'area facente parte l'area cortilizia di fabbricato residenziale esistente, un'area interessante un lotto libero.

La volontà di dare attuazione alle previsioni di PRG e, quindi, al comparto edificatorio di espansione C1 (m4) a distanza di 13 anni non si è di fatto mai concretizzata.

Con la presente modifica, a seguito di istanza di due delle tre proprietà interessate, si propone un diverso sviluppo della zona attraverso la definizione in zona B1 dell'area cortilizia del fabbricato residenziale esistente (avendo peraltro rilevato anche la presenza di un manufatto su tale porzione di area), facendo così coincidere la destinazione di zona B1 con la particella catastale; la classificazione del lotto libero adiacente in zona B1, in analogia al lotto confinante e a quelli posti nelle immediate vicinanze della zona interessata; la ridefinizione del comparto C1 (m4) alle aree residue senza alcuna modifica della relativa scheda attuativa.

Il richiedente proprietario del lotto libero ha peraltro sottoscritto un atto unilaterale d'obbligo, che si allega alla presente relazione quale **allegato A2**, con il quale manifesta l'effettiva volontà di realizzare un edificio sul proprio terreno in tempi brevi.

La presente variazione determina una modifica del dimensionamento del Piano.

Variante di tipo esclusivamente cartografico alle tavole di PRG D.1.m e D.3.m..



3 – Riclassificazione della zona G2 in zona B3 Via Virgilio

L'area è posta all'incrocio tra via Virgilio e via Largo Centro Studi nell'ambito di un isolato avente destinazione residenziale.

Su istanza del privato si propone la modifica della destinazione urbanistica da zona G2 "area per parcheggi" a zona B1 "area di completamento" uniformando il lotto alle destinazioni limitrofe, anche in considerazione che la previsione di PRG e cioè, la realizzazione del parcheggio pubblico, a distanza di 13 anni non si è di fatto mai concretizzata. Il richiedente, nel rispetto delle previsioni di PRG ha già ceduto al Comune le aree necessarie per l'allargamento di via Largo Centro Studi. Si rileva che nell'area scolastica adiacente (scuole superiori) sono già presenti ampi parcheggi pubblici.

Il richiedente, proprietario del terreno in oggetto, ha peraltro sottoscritto un atto unilaterale d'obbligo, che si allega alla presente relazione quale **allegato A3**, con il quale manifesta l'effettiva volontà di realizzare un edificio sul proprio terreno in tempi brevi.

La presente variazione determina una modifica del dimensionamento del Piano.

Variante di tipo esclusivamente cartografico alle tavole di PRG D.1.m e D.3.m..

4 – Riclassificazione della sottozona B2 a B3 Via Abbazia angolo Via Cinque Quattrini

Nell'ambito dell'edificato e del territorio urbanizzato viene evidenziata, da parte dell'osservante proprietario, una situazione atipica in quanto sul lotto di proprietà è prevista una destinazione residenziale B2 ma di fatto non è possibile alcuna edificazione. Infatti la normativa di tale sottozona consente interventi di ampliamento sugli edifici esistenti ma, nel caso in specie, l'area è priva di edifici e quindi la normativa non risulta applicabile ed appropriata. Per tale motivo è stata inoltrata la richiesta di modifica alla zonizzazione urbanistica dell'area in proprietà.

Si propone quindi, per omogeneità con le aree limitrofe, una destinazione di sottozona B3.

La presente variazione determina una modifica del dimensionamento del Piano.

Variante di tipo esclusivamente cartografico alle tavole di PRG D.1.m e D.3.m..

5 – Modifica della zona E2a in zona B3 Località Via Cinque Quattrini

L'area in oggetto è posta in località Cinque Quattrini a ridosso dell'abitato esistente su via Abbazia. Su istanza del privato si propone la modifica della destinazione urbanistica da zona E2a a zona B3 trattandosi di area posta in adiacenza all'edificato consolidato, al fine di consentire la costruzione della abitazione principale dei richiedenti.

I richiedenti, proprietari del terreno in oggetto, hanno peraltro sottoscritto un atto unilaterale d'obbligo, che si allega alla presente relazione quale **allegato A4**, con il quale manifestano l'effettiva volontà di realizzare un edificio sul proprio terreno in tempi brevi.

La presente variazione determina una modifica del dimensionamento del Piano.

Variante di tipo esclusivamente cartografico alle tavole di PRG D.1.m e D.3.m..

PER EFFETTO DELLE DECISIONI ASSUNTE
DAL C.C. CON ATTO N. 40 DEL 30.06.2016, VIENE
STRALCIATA LA SOTTOSTANTE PREVISIONE URBANISTICA.

~~6 Nuova previsione di zona di espansione C1 - Via Panoramica~~

~~Nuova Scheda attuativa C1 (m29)~~

~~L'osservante è proprietario dei terreni ricompresi tra via Panoramica e via Foriani e hanno una superficie territoriale complessiva pari a circa mq. 15.700,00 e si trovano nell'ambito dell'area avente destinazione urbanistica di "Zona G1: Spazi ad uso pubblico per attività collettive e verde pubblico" e sono limitrofi all'attuale parco Bigi. Tale previsione urbanistica, a distanza di 13 anni, non si è mai concretizzata.~~

~~Il richiedente propone un modesto sviluppo edificatorio, tramite la presentazione di un Piano Attuativo Urbanistico, a ridosso dell'edificio esistente, a fronte di una importante cessione di area a standard di entità notevolmente superiore a quella prevista per zone di espansione analoghe, il tutto come si evince dalla documentazione prodotta dal richiedente e allegata all'istanza.~~

~~Ne deriva che l'eventuale accoglimento dell'osservazione determinerà un considerevole accrescimento delle aree pubbliche nel territorio comunale soprattutto nella zona in oggetto, il tutto nel solco delle indicazioni urbanistiche del P.R.G. vigente.~~

~~L'accesso all'area di proprietà viene garantita da un accesso su via Panoramica (terreno distinto al Catasto al foglio n. 7 mapp. n. 573), come disciplinato dall'atto notarile Rep. N. 141524 del 24.02.1973, prodotta dall'osservante e depositato agli atti che, al punto 1), testualmente recita: "L'acquirente è obbligato a destinare la particella 573 a strada d'uso pubblico".~~

~~Si evidenzia, infine, che l'osservante ha sottoscritto un atto unilaterale d'obbligo, che si allega alla presente relazione quale **allegato A5**, con il quale manifesta sia l'effettiva volontà di attuare l'intervento edificatorio in tempi brevi sia l'impegno a realizzare e cedere gratuitamente al Comune le aree a standard risultanti in misura nettamente superiore al minimo previsto per zone analoghe.~~

~~Fermo restando la decisione dell'Organo competente sulla proposta in argomento, constatato che trattasi di area che possiede le caratteristiche di cui all'art. 16 delle N.T.A. e che per tale motivo dovrà essere assoggettata all'obbligo di prevedere le aree per iniziative di rilevante interesse per la comunità locale (indice di utilizzazione territoriale dello 0,05 mq/mq aggiuntivo rispetto a quello delle relative schede che dovrà essere riservato al Comune art. 16, comma 5 delle N.T.A.), si ritiene che le stesse possano essere reperite, e urbanizzate dal lottizzante, nell'ambito delle aree pubbliche così come indicate dall'osservante stesso, stante il considerevole quantitativo delle aree a standard previste a favore del Comune.~~

~~La presente variazione determina una modifica del dimensionamento del Piano,~~

~~Variante di tipo cartografico alle tavole di PRG D.1.m. e D.3.m. e normative all'elaborato F.2.m. scheda attuativa C1 (m29).~~



7 – Adeguamento del parametro della Snr in Sa nel documento F.2.m

In tutte le schede attuative il parametro della Superficie non residenziale "Snr" viene sostituito con il parametro della Superficie accessoria "Sa", in adeguamento ai contenuti della DAL n. 279/2010, recante "Approvazione dell'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia, e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi (art. 16, comma 2, lettera c), L.R. 20/2000 - art. 6, comma 4, e art. 23, comma 3, L.R. 31/2002)", entrata in vigore il 28 gennaio 2014 e che già prevalgono sulle eventuali diverse definizioni stabilite dagli strumenti di pianificazione territoriale.

Variante di tipo esclusivamente normativo all'elaborato di PRG F.2.m.

8 – Riclassificazione di porzione di zona C1 (m12) in zona C2 Via Giusti

Con la variante generale al PRG del 2003 era stato prospettato lo sviluppo edificatorio di una zona interessata da più proprietà caratterizzate, a loro volta, da differenti realtà: un'area piuttosto estesa su cui insistono edifici residenziali e pertinenziali, un'altra discreta porzione di superficie su cui insiste una attività produttiva e altra porzione di area non edificata.

Fermo restando l'interesse a mantenere la previsione urbanistica tesa alla realizzazione del nuovo tronco stradale (quale naturale prolungamento di via Don Masi), si ritiene accoglibile l'istanza presentata dagli osservanti avente la finalità di riqualificare l'area attualmente occupata da attività produttiva dismessa, prevedendo una nuova destinazione residenziale C2 in coerenza con l'area limitrofa e fermo restando l'impegno a realizzare la porzione di viabilità pubblica ivi prevista nell'area di proprietà. Ciò anche in considerazione che la volontà di dare attuazione alle previsioni di PRG e, quindi, al comparto edificatorio C1 (m12) a distanza di 13 anni non si è di fatto mai concretizzata. La ridefinizione del comparto C1 (m12) rispetto alle aree residue avviene senza alcuna modifica della relativa scheda attuativa.

I richiedenti, proprietari del terreno in oggetto, hanno peraltro sottoscritto un atto unilaterale d'obbligo, che si allega alla presente relazione quale **allegato A6**, con il quale manifestano l'effettiva volontà di realizzare l'intervento edificatorio sul proprio terreno in tempi brevi e l'impegno a realizzare le opere pubbliche ivi previste.

La presente variazione determina una modifica del dimensionamento del Piano.

Variante di tipo cartografico alle tavole di PRG D.1.m e D.3.m.

09 – Variazione comparto edificatorio C1 (m8)

Via Giusti

Modifica Scheda attuativa C1 (m8)

Gli osservanti sono proprietari dei terreni ricompresi nel comparto di espansione prevalentemente residenziale C1 (m8). Tale comparto è inserito in un ambito edificato nel quale, fra l'altro, è prevista la realizzazione di un tronco stradale (quale proseguimento di via Don Masi), che determina, di fatto, l'edificazione in aree ben definite. L'intervento edificatorio è altresì assoggettato all'obbligo di prevedere e cedere al Comune un'area per iniziative di rilevante interesse sociale, oltre agli standard urbanistici che, nel caso in specie, erano stati quantificati in misura maggiore rispetto alla normativa vigente e a quanto

indicato dalla Provincia di Rimini con atto di G.P. n. 213 del 02.09.2008, proprio in funzione dell'adiacente abitato urbano esistente.

Inoltre la proprietà ha la necessità di localizzare il bonus edificatorio riconosciuto dal Comune a seguito di avvenuta esecuzione di opere di interesse pubblico (cd. *aree monumento dei caduti*), così come disciplinato dalla convenzione sottoscritta dalle parti in data 08 luglio 2008 n. 815 di Reg..

La modifica proposta dagli osservanti è tesa, quindi, a localizzare la capacità edificatoria del comparto, a prevedere l'area per iniziative di rilevante interesse sociale, a localizzare il bonus edificatorio riconosciuto dal Comune a seguito di avvenuta esecuzione di opere di interesse pubblico (aree monumento dei caduti), così come disciplinato dalla predetta convenzione del 08 luglio 2008 (n. 815 di Reg.), a realizzare la viabilità di progetto (prolungamento di via Don Masi), eseguendo una lieve rettifica in diminuzione della superficie del comparto.

Tutto ciò attraverso una modifica dell'organizzazione dell'area, anche attraverso la previsione di non prevedere il prolungamento di via Villa (stante l'avvenuta modifica alla viabilità circostante), e una diminuzione degli standard urbanistici che da 40 mq/30 mq di Su passano a 32 mq/30 mq di Su che, in ogni caso, risultano comunque maggiori allo standard previsto in tutti gli altri comparti edificatori (30 mq/30 mq di Su) e, pertanto, rispettosi di quanto evidenziato dalla Provincia di Rimini con l'atto sopra richiamato.

L'accoglimento della proposta determinerà, di fatto, la revoca dell'atto consiliare n. 86 del 30 novembre 2013, ad oggetto "*Istanza prot. n. 12286 del 22.11.2013, recante <Piano Urbanistico Attuativo C1 (m8). Richiesta trasferimento capacità edificatoria relativa al bonus>. Provvedimenti in merito*".

Infine, si sottolinea che i richiedenti, proprietari del terreno in oggetto, hanno sottoscritto un atto unilaterale d'obbligo, che si allega alla presente relazione quale **allegato A7**, con il quale manifestano l'effettiva volontà di realizzare l'intervento edificatorio sul proprio terreno in tempi brevi e l'impegno a realizzare le opere pubbliche ivi previste.

Variante di tipo cartografico alle tavole di PRG D.1.m e D.3.m. e normativo all'elaborato F.2.m. - scheda attuativa C1 (m8).

10 – Modifica Zona B2

Via Serrata

La variazione riguarda la modifica cartografica e normativa della "*zona B2 - Aree urbane di completamento a destinazione prevalentemente residenziale in situazioni sensibili dal punto di vista ambientale*", in particolare la specifica area identificata in "B2/a", di cui all'art. 11, comma 9 delle N.T.A. del PRG vigente, posta su via Serrata.

La normativa urbanistica vigente prevede che l'intervento edificatorio sia subordinato alla cessione al Comune di Morciano di Romagna dell'area cartografata come "*zona G1 - Spazi ad uso pubblico per attività collettive e verde pubblico*" prevista all'interno dell'area di proprietà.

La proposta di modifica è tesa essenzialmente a conciliare gli interessi privati con quelli pubblici, attuando in sostanza le previsioni del PRG vigente attraverso una differente localizzazione delle aree pubbliche, anche in considerazione che la previsione di PRG e cioè, la realizzazione del verde pubblico, a distanza di 13 anni non si è di fatto mai concretizzata.

I soggetti proprietari richiedenti hanno sottoscritto un atto unilaterale d'obbligo, che si allega alla presente relazione quale **allegato A8**, con il quale hanno assunto l'impegno di

procedere alla cessione gratuita di tale area, a favore del Comune di Morciano di Romagna, ad avvenuta approvazione della variante.

A fronte di ciò è stata proposta la modifica dell'art. 11, comma 9 delle N.T.A. e della tavole cartografiche del PRG vigente.

La presente variazione determina una modifica del dimensionamento del Piano.

Variante di tipo cartografico alle tavole di PRG D.1.m e D.3.m. e normativo all'elaborato F.1.m..

11 – Variazione comparto edificatorio C1 (m21)

Via Roma angolo via XXV Luglio

Modifica Scheda attuativa C1 (m21)

La modifica riguarda un'area sita nel capoluogo, posta tra il comparto di riqualificazione urbana dell'ex Ghigi e piazza Risorgimento, la cui trasformazione è già assoggettata a strumento urbanistico attuativo per l'espansione sia residenziale sia commerciale e direzionale.

La particolare caratteristica della zona interessata è per l'appunto la sua localizzazione e la possibilità di immaginare nuovi spazi pubblici nel cuore del Paese.

Il richiedente propone la modifica della relativa scheda attuativa del comparto C1(m21) attraverso la variazione delle "Indicazioni aggiuntive" ivi previste, che già prevedono la possibilità di incrementare la capacità edificatoria, ai sensi dell'art. 17 delle N.T.A., qualora vi sia l'impegno, da parte del soggetto attuatore, di eseguire opere di interesse pubblico.

La proposta formulata dall'osservante, quindi, prospetta un aumento del dimensionamento del PUA qualora il convenzionante si impegni a ristrutturare il parcheggio pubblico multipiano di via Concia, attraverso la rimozione della struttura intelaiata esistente, il rifacimento ex novo con struttura in c.a., la localizzazione di ulteriori parcheggi pubblici e la realizzazione di un nuovo accesso da via Matteotti, il tutto nel solco dei risultati emersi dai laboratori di urbanistica partecipata denominata "Morciano 2030" (1).

Tali risultati, infatti, da una parte hanno riconosciuto l'area di espansione in oggetto come prioritaria per recuperare ulteriori spazi pubblici tesi a collegare le due ampie piazze (Risorgimento e Ghigi), e determinante per ricucire gli spazi pubblici cittadini e migliorare i percorsi pubblici. Allo stesso tempo prevede una caratterizzazione dell'intervento edificatorio in modo analogo all'adiacente comparto di riqualificazione ex Ghigi attraverso una edificazione "a torre" al fine di liberare quanti più spazi possibili a terra.

L'altro tema emerso dai laboratori di urbanistica partecipata, a supporto della proposta pervenuta, è il sistema dei parcheggi e delle isole pedonali: gli esiti hanno prospettato soluzioni di parcheggi pubblici concentrati e parcheggi pubblici diffusi.

In particolare si evidenzia l'alta concentrazione dei parcheggi nell'ambito del centro cittadino (piazza Risorgimento, nuovi parcheggi connessi la Ghigi, ...) e l'obiettivo di rimuovere i parcheggi a raso nel centro storico del paese (Piazza Umberto I, via Ronci, ...), al fine di restituire alla cittadinanza gli spazi pubblici su cui sono state già eseguite opere di riqualificazione delle pavimentazioni e dell'arredo urbano. Tali spazi sono ora occupati dalle macchine in sosta che non consentono, quindi, la libera fruizione e la individuazione del vero centro storico di Morciano. I laboratori, quindi, hanno prospettato la localizzazione degli

spazi dedicati al parcheggio degli autoveicoli all'esterno di tale ambito storico, in una nuova centralità pubblica creando un collegamento tra via Matteotti e via Concia risolvendo l'accessibilità al centro storico e mantenendo e meglio strutturare la quantità di parcheggi pubblici esistenti.

L'osservante ha quindi proposto una soluzione urbanistica tesa a realizzare una delle tematiche emerse dai laboratori di urbanistica partecipata, sottoscrivendo anche un atto unilaterale d'obbligo, che si allega alla presente relazione quale **allegato A9**, con il quale ha assunto l'impegno ad eseguire l'opera di Interesse pubblico come sopra illustrata, ad avvenuta approvazione della variante.

La presente variazione determina una modifica del dimensionamento del Piano.

Variante di tipo esclusivamente normativo agli elaborati di PRG F.2.m. - scheda attuativa C1 (m21)

(1) Tra l'anno 2010 ed il 2011, si sono svolti i laboratori di urbanistica partecipata che, seppur con particolare riferimento al PRU Ghigi, ha prospettato una serie di indirizzi progettuali per l'ambito cittadino (definiti "programma"), che hanno portato al documento "*Verso Morciano 2030*". Tale materiale ha analizzato lo stato attuale del centro cittadino e delle tematiche ivi connesse, con particolare riferimento al comparto ex Ghigi, prospettando una serie di indirizzi progettuali, recepiti dal Consiglio comunale con atto n. 03 del 02 marzo 2011. Nel suddetto documento sono riportati, tra l'altro, i principali esiti del percorso di ascolto, la definizione di un documento di indirizzi, le tavole di analisi e gli scenari di trasformazione in un arco temporale di medio e lungo periodo e, alla fine, una indicazione di insieme di linee guida, implementabili e aggiornabili nel tempo, per il governo delle trasformazioni future.

Nel documento "*Verso Morciano 2030*" sono state prese in esame alcune tematiche di seguito elencate, tese ad una progressiva riqualificazione del centro cittadino nonché ad una graduale evoluzione delle abitudini locali, con particolare riguardo alla viabilità urbana:

- collegamento fiume - collina ("Cerniera verde")
- ampliamento biblioteca
- realizzazione di sala polivalente di 300/400 posti (auditorium)
- creazione di una zona a 30 km orari
- formazione di una nuova centralità pubblica tra via Matteotti e via Concia, la dove oggi si trova il parcheggio multipiano all'aperto
- realizzazione di un'area ludica attrezzata per i ragazzi
- riapertura strade interne al comparto Ghigi
- conversione e ristrutturazione della ex scuola media in usi e attività pubbliche
- raddoppio del Padiglione fieristico
- l'accorpamento a fianco del centro parrocchiale di via Roma della nuova Chiesa e della nuova canonica

Alcune di tali tematiche sono già state trattate e prese decisioni in merito e, in alcuni casi, i relativi interventi sono già stati previsti o realizzati, come ad esempio la realizzazione di una sala polivalente e auditorium è stata prevista a carico del soggetto attuatore il PRU Ghigi, al quale spetterà poi la cessione gratuita al Comune oppure la riapertura ovvero il prolungamento di via Colombari prima occupata dal complesso industriale Ghigi avverrà nell'ambito degli interventi previsti nel PRU medesimo o ancora il raddoppio del Padiglione fieristico comunale già realizzato mediante finanza di progetto.

L'Amministrazione comunale è interessata a perseguire, attraverso il recupero e la rifunzionalizzazione dei contenitori pubblici più significativi o attraverso la realizzazione di infrastrutture e attrezzature collettive di supporto, il recupero edilizio e la riqualificazione urbanistica del "centro cittadino" o comunque degli ambiti urbani a questo più prossimi, attuando così quanto emerso dal predetto percorso partecipativo messo in atto da questa Amministrazione che, seppur con particolare riferimento al PRU Ghigi, ha prospettato una serie di indirizzi progettuali per l'ambito cittadino (definiti "programma"). E' risultato necessario che i programmi che investono proprietà private debbano perseguire anche interventi con finalità e interessi pubblici, in quanto

L'attivazione di parte di essi comporta la corresponsione di ingenti investimenti finanziari che l'Amministrazione non è in grado di far fronte senza distogliere risorse da restanti iniziative indispensabili per la comunità locale.

Qualora si renda necessario l'Amministrazione comunale potrà fornire il materiale conclusivo dei laboratori di urbanistica partecipata "Verso Morciano 2030", peraltro già apprezzati dal Presidente della Provincia di Rimini in occasione di una partecipazione ad una Assemblea consiliare di Morciano.

12 - Riclassificazione della zona D2 in zona B5

Via Due Ponti

Nuova Scheda attuativa B5 (m30)

L'osservante è proprietario di un complesso edilizio posto in via Due Ponti, classificato dal PRG vigente in "Zona D2: aree produttive esistenti di tipo secondario (artigianato e industria)". Su tale area, infatti, è presente un edificio produttivo (artigianale) attorniato da edifici prevalentemente destinati alla residenza e, quindi, aventi destinazione urbanistica di zona B. La proposta di modifica inoltrata dal richiedente ha come finalità quella di realizzare un intervento di ristrutturazione urbanistica attraverso la demolizione dell'edificio esistente, la cui superficie ha un rapporto di copertura pari a circa il 45% dell'area di proprietà, al fine di riqualificare l'area prevedendo una nuova destinazione residenziale in coerenza con le aree limitrofe. Accogliere l'osservazione proposta produrrà una riqualificazione non solo dell'area di cui trattasi ma anche delle aree residenziali limitrofe esistenti, in quanto verrebbero rimosse le promiscuità degli usi oggi esistenti.

Il richiedente, proprietario della zona di cui trattasi, ha peraltro sottoscritto un atto unilaterale d'obbligo, che si allega alla presente relazione quale *allegato A10*, con il quale manifesta l'effettiva volontà di realizzare l'intervento di ristrutturazione urbanistica in tempi brevi.

La presente variazione determina una modifica del dimensionamento del Piano.

Variante di tipo cartografico alle tavole di PRG D.1.m, D.3.m. e normativo all'elaborato F.2.m. - scheda attuativa B5 (m30).

13 - Ripristino zona G1 centro parrocchiale

Via Roma

La presente proposta di modifica urbanistica è in attuazione della deliberazione di Consiglio comunale n. 10 dell'08 aprile 2014, recante "Atto C.C. n. 58 del 01.09.2008, ad oggetto <Adozione P.U.A. di iniziativa pubblica per la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria e attrezzature pubbliche>. Revoca. Provvedimenti conseguenti" e di quanto contenuto, in particolare, al punto 3. del dispositivo, che testualmente si riporta:

3. Di stabilire che sull'immobile e relative pertinenze, denominato "Centro Parrocchiale" a tutt'oggi utilizzato per tale finalità, venga ripristinata, attraverso opportuna variante urbanistica da sottoporre a questa Assemblea, la prevalente destinazione da zona "D/III (m26) - Zone produttive di tipo terziario (commerciale/direzionale)", a zona "G1 - Spazi ad uso pubblico per attività collettive e verde pubblico", essendosi concluso senza effetti il protocollo d'intesa sottoscritto tra la Casa di Cura Montanari, la Parrocchia San Michele Arcangelo e il Comune di Morciano di Romagna in data 24 luglio 2007;

In attuazione quindi a tali disposizioni è stato predisposto il ripristino urbanistico di "zona G1 - Spazi ad uso pubblico per attività collettive e verde pubblico" sull'immobile e relative pertinenze denominato "Centro Parrocchiale".

Variante di tipo esclusivamente cartografico alle tavole di PRG D.1.m e D.3.m..

14 – Modifica zona produttiva D1 Cà Fabbro a zona E2a e zona E2b Via Cà Fabbro

La proposta che segue è consequenziale alle decisioni e alle direttive assunte dal Consiglio comunale nella seduta del 19 maggio 2016 con atto n. 33, ad oggetto "Atto di C.C. n. 93 del 21.12.2012, recante <P.U.A. di iniziativa pubblica Cà Fabbro approvato con atto C.C. n. 19 del 18.02.2009. Adozione Variante>. Revoca. Provvedimenti conseguenti".

In particolare con tale provvedimento veniva espressa "... la volontà di procedere alla redazione di una variante alla locale strumentazione urbanistica interessante i terreni di cui trattasi avendo come finalità la modifica della disciplina urbanistica dell'area in esame al fine di prevedere una zonizzazione agricola in luogo di quella produttiva, consapevoli che ciò determinerà la decadenza, di fatto, del Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica "Cà Fabbro" approvato con atto del Consiglio comunale n. 19 in data 18 febbraio 2009".

Allo scopo, quindi, si è proceduto alla modifica della destinazione urbanistica delle aree ricomprese nel perimetro di "Zona D1 - Aree produttive disciplinate da Piano attuativo" site in via Cà Fabbro e composte da tre aree distinte ma contermini, già assoggettate al citato Piano urbanistico Attuativo, riclassificandole in zone agricole, in particolare in "Zona E2a - Aree di interesse paesaggistico ambientale" per le due aree poste a monte della strada pubblica e in "Zona E2b - Aree agricole di tutela dei caratteri dei corsi d'acqua" per quella posta a valle di detta strada.

Come già noto all'Organo consiliare, l'approvazione della presente modifica, determinerà, di fatto, la decadenza del Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica "P.U.A. Cà Fabbro" approvato con atto del Consiglio comunale n. 19 in data 18 febbraio 2009.

Variante di tipo cartografico alle tavole di PRG D.1.m e D.3.m..

15 – Variante zona produttiva D1 Cà Fabbro a zona E2b Via Cinque Quattrini

La proposta che segue è consequenziale alla precedente modifica in quanto rimuove la zona produttiva D1 prevista in località Cà Fabbro, via Cinque Quattrini, riclassificandola in zona E2b "Aree agricole di tutela dei caratteri dei corsi d'acqua". Tale area è la quarta della previsione urbanistica di zona produttiva che era costituita da aree più o meno contermini. Quella in oggetto è posta più a margine del territorio comunale, a confine con il Comune di San Giovanni in Marignano e con la strada provinciale "Saludecese" e risulta fisicamente separata dalle precedenti zone D1 pianificate dal PUA.

Inoltre tale zona risulta, per ampia parte, interessata dalla tutela di cui all'art. 142 del D. Lgs. n. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), che prevede un ambito di tutela entro i 150 metri dai fiumi, pertanto la sua riclassificazione in zona E2b appare del tutto coerente con la predetta tutela e con le area limitrofe.

La proprietà aveva già chiesto, in altre occasioni, di riclassificare l'area a zona agricola e, il Consiglio comunale, fin dal 2013 aveva espresso ampio consenso a tale istanza in occasione della variante urbanistica denominata "Variante cartografica e normativa 2013/2 (VS_13_2)", stante la caratterizzazione dell'area posta in ambito pregevole sotto il profilo ambientale ed anche per il fatto che sulla stessa sarebbe stato possibile localizzare esclusivamente gli standard del nuovo comparto produttivo senza possibilità di edificazione alcuna. La Provincia di Rimini, con le osservazioni formulate (atto di G.P. n. 28 in data 26.02.2014), ha segnalato che detta modifica ricade nelle zone sottoposte a tutela dall'art.

33 della L.R. n. 47/78, ritenendo, in sostanza, che la variante in tale zona non fosse ammissibile.

L'applicazione normativa non si ritiene del tutto scontata, né condivisa, a causa di un vistoso disallineamento tra la normativa della L.R. n. 47/78 e quella della L.R. n. 20/2000, pertanto si ritiene di riproporre la modifica su descritta anche in virtù della modifica di cui al precedente punto (Modifica zona produttiva D1 Cà Fabbro a zona E2a e zona E2b).

Variante di tipo cartografico alle tavole di PRG D.1.m e D.3.m..

16 – Inserimento nuovo art. 67 nel documento F.1.m

Viene previsto un nuovo articolo normativo al doc. F.1.m, quale l'articolo 67 recante "Zone di particolare protezione dall'inquinamento luminoso". Ciò si rende necessario al fine di ottemperare a quanto disposto dalla determinazione dirigenziale n. 1229 del 27.04.2016 di ARPAE dell'Emilia Romagna con la quale ha proceduto ad assegnare d'ufficio, ai sensi dell'art. 3, comma 6 della D.G.R. n. 1732/2015, una zona di particolare protezione dall'inquinamento luminoso in favore dell'Osservatorio astronomico ubicato in Comune di Saludecio. La zona di protezione ha un raggio di 15 chilometri attorno all'Osservatorio astronomico di Saludecio, pertanto, ricomprende gran parte dei Comuni della Provincia e, per intero, tutto il territorio di Morciano di Romagna.

Variante di tipo esclusivamente normativo all'elaborato di PRG F.1.m.

2 – Il bilancio quantitativo della Variante

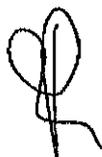
Viene aggiornata la Tabella A relativa al dimensionamento dello strumento urbanistico generale, allegata alla presente variante.

Allegati al presente elaborato:

- A.1 atto unilaterale d'obbligo di cui alla modifica 1
- A.2 atto unilaterale d'obbligo di cui alla modifica 2
- A.3 atto unilaterale d'obbligo di cui alla modifica 3
- A.4 atto unilaterale d'obbligo di cui alla modifica 5
- ~~A.5 atto unilaterale d'obbligo di cui alla modifica 6~~

**STRALCIATO PER EFFETTO
DELLE DECISIONI ASSUNTE
DAL C.C. CON ATTO N. 40
DEL 30.06.2016.**

- A.6 atto unilaterale d'obbligo di cui alla modifica 8
- A.7 atto unilaterale d'obbligo di cui alla modifica 9
- A.8 atto unilaterale d'obbligo di cui alla modifica 10
- A.9 atto unilaterale d'obbligo di cui alla modifica 11
- A.10 atto unilaterale d'obbligo di cui alla modifica 12



Registro n. 72
del 14/04/2016

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

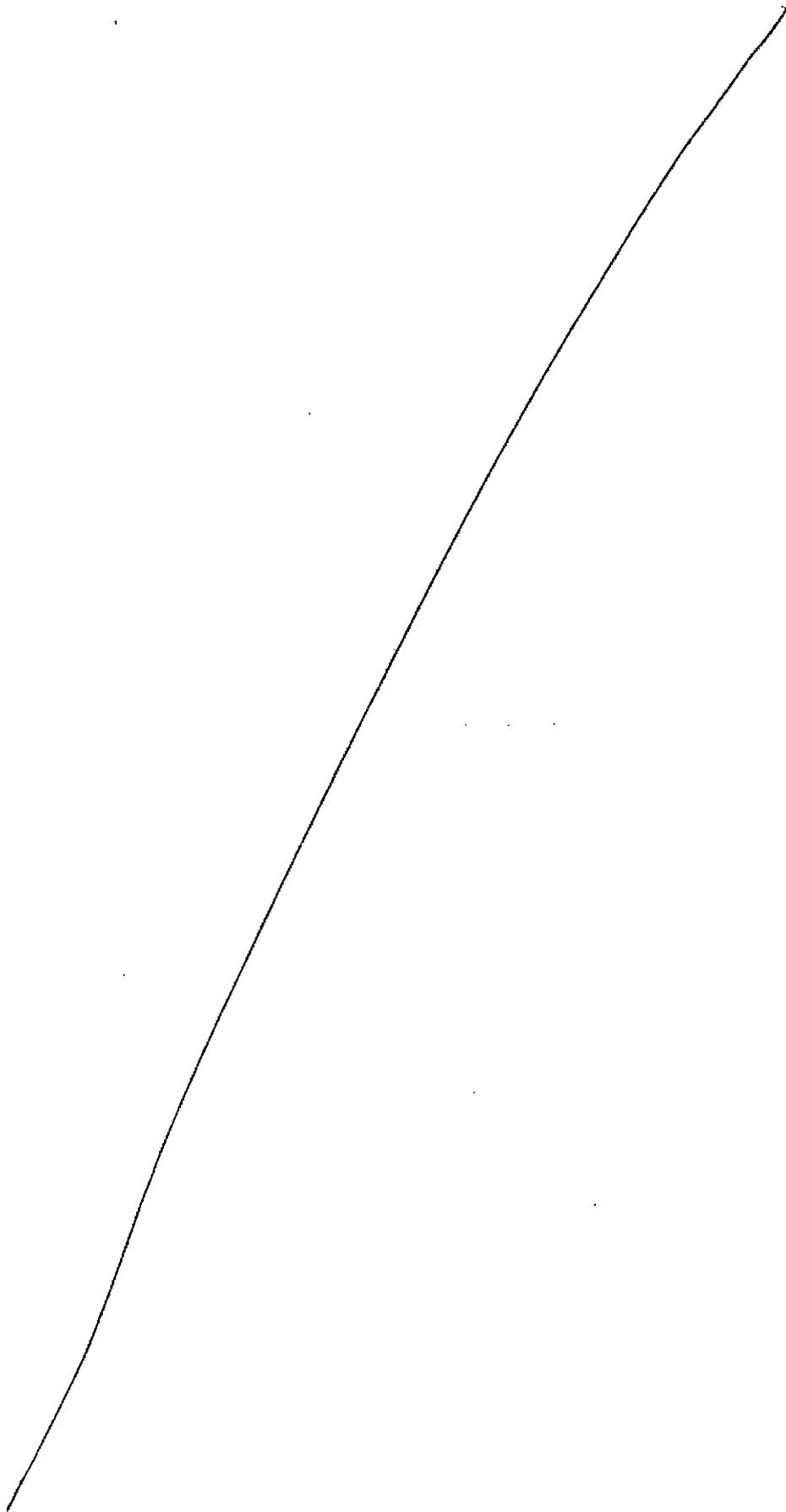
- Sig.ra BILANCONI MARIA THEA nata a _____ il
residente a _____ in Via _____
- Sig. BILANCONI MAURIZIO nato a _____ il :
residente a _____ in Via _____ n. 1
nella loro qualità di proprietari del fabbricato sito in Morciano di Romagna in
Via XXV Luglio n. 95;

Premesso che:

- il giorno 25 agosto 1984 venne depositato al catasto Terreni un "tipo di frazionamento", che si allega al presente atto con la lettera A, a firma del geom. Lucio Bavieri (allora tecnico del Comune di Morciano di Romagna), con il quale, assieme ad altre particelle di altri proprietari, vennero frazionate particelle da passare a strada di proprietà dei Sigg. Bilancioni e più precisamente le particelle 254b di mq. 8 e la particella 12b di mq. 116, per un totale di mq. 124 senza che fosse intervenuto alcun atto notarile di vendita a favore del Comune di Morciano di Romagna;
- il Comune di Morciano di Romagna è dotato di Piano Regolatore Generale (P.R.G.) approvato con deliberazione della Giunta Provinciale di Rimini n. 140 in data 15 luglio 2003, pubblicata sul B.U.R. della Regione Emilia Romagna in data 20 agosto, n. 122;
- il Comune di Morciano di Romagna intende realizzare, su dette particelle di complessivi mq. 124, lavori per creare un collegamento tra la via XXV Luglio e la via Forlani che farà parte del percorso pubblico che collegherà la zona fluviale con la zona collinare, come risultante dalle tavole grafiche del PRG vigente;
- i sottoscritti in data 08 luglio 2010 hanno trasmesso al Comune di Morciano di Romagna una nota, che si allega al presente atto con la lettera B, con la quale si impegnavano a cedere gratuitamente al Comune la citata area di mq. 124, necessaria per i predetti lavori di interesse pubblico, a fronte dell'impegno da parte del Comune ad adottare una variante al PRG vigente, tesa a prevedere la destinazione di "zona B1 - Aree urbane di completamento a destinazione prevalentemente residenziale", sull'intero lotto attiguo di proprietà (su cui insiste un edificio di civile abitazione), censito al Catasto al foglio 7 ora mappale 2010, ivi comprendendo quindi anche l'area residuale derivata dal citato frazionamento (ex particella 254a di mq. 236), meglio indicata nell'allegato frazionamento) e che attualmente invece si trova in "zona G1 - Spazi pubblici riservati alle attività collettive e al verde attrezzato";

Ciò premesso, i sottoscritti Bilancioni Maria Thea e Bilancioni Maurizio, con il presente atto unilaterale irrevocabile, a valere ad ogni effetto di legge, per loro, per i propri eredi o aventi causa, assumono gli obblighi di seguito specificati

① RAPPRESENTATO DAL PROPRIO AMMINISTRATORE DI SOSTEGNO AW. GIOVANNI VANDINI DEL FORO DI RIMINI COME DA ALLEGATA AUTORIZZAZIONE



fermo restando la condizione che il Comune di Morciano di Romagna proceda all'adozione della variante al PRG vigente così come richiesta.

I sottoscritti Bilancioni Maria Thea e Bilancioni Maurizio si impegnano a:

1. redigere, a propria cura e spese, l'identificazione catastale con attribuzione di identificativi delle particelle ex 12b di mq. 116 ed ex 254b di mq. 8 per un totale di mq. 124, come risultanti dal frazionamento a firma del geom. Lucio Bavieri del 25 agosto 1984;
2. procedere alla cessione, a titolo gratuito, a favore del Comune di Morciano di Romagna delle particelle ex 12b di mq. 116 ed ex 254b di mq. 8 per un totale di mq. 124, nella identificazione catastale che verrà attribuita in seguito dal Catasto, destinati dal vigente PRG a zona G1;
3. procedere, entro il termine di tre mesi dalla data di comunicazione della effettiva approvazione della variante al PRG vigente da parte del Comune di Morciano di Romagna, alla formalizzazione della cessione indicata al precedente punto 2.;
4. stabilire che gli impegni di cui ai precedenti punti sono assunti solo nel caso in cui il Comune di Morciano di Romagna proceda alla redazione di una variante al PRG vigente che preveda la destinazione di "zona B1 - Aree urbane di completamento a destinazione prevalentemente residenziale", sull'intero lotto di proprietà censito al Catasto al foglio 7 ora mappale 2010 (su cui insiste un edificio di civile abitazione), che attualmente invece si trova in "zona G1 - Spazi pubblici riservati alle attività collettive e al verde attrezzato";
5. autorizzare, fin da ora, l'Amministrazione comunale a ripristinare la destinazione urbanistica di zona previgente nel caso di inadempimento degli obblighi assunti con il presente atto.

Tutte le spese inerenti e conseguenti il presente atto, ivi comprese quelle relative alle spese catastali e notarili sono ad esclusivo carico dei sottoscritti firmatari.

Il presente atto è da considerarsi vincolante dalla data di sottoscrizione.

Il presente atto sarà oggetto di registrazione in caso d'uso.

BILANCONI Maria Thea

M. Thea Bilancioni

BILANCONI Maurizio

RAPPRESENTATO DALL'AVV. GIOVANNI VAN ZINI

G. Van Zini

La sottoscritta FURII D.ssa Rosanna, Segretario Comunale di questo Ente, autorizza l'inserimento

in data odierna della presente scrittura privata nel Registro cronologico dei contratti del Comune

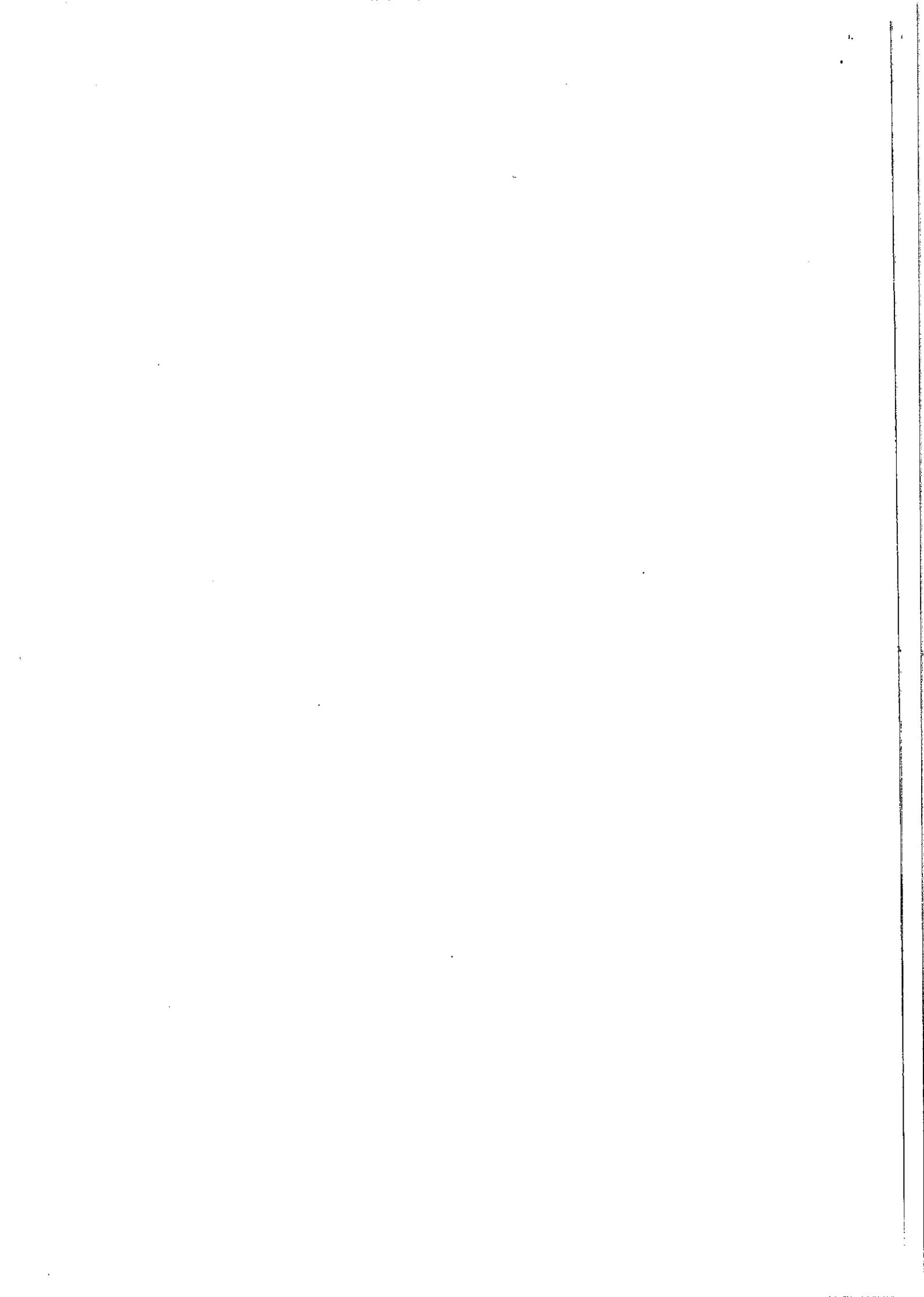
Dalla Residenza Municipale, il 14/04/2016

Registro n. 72

Il Segretario Comunale

Rosanna Furii





Avv. GIOVANNI VANZINI

Via Giordano Bruno, 27 - Tel. e fax 0541/980697

47841 CATTOLICA (RN)

Via Flaminia, 183/E - Tel. e fax 0541/383666

47900 RIMINI

Al Sig. Giudice Tutelare del Tribunale di Rimini

Amministrazione di Sostegno di MAURIZIO BILANCONI nato a

il _____ e residente in _____, Via

--R.G. 498/2009

Procedimento R.G. 498 sub 4 / 2009

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
- 1 APR. 2016
Il Collaboratore di Cancelleria

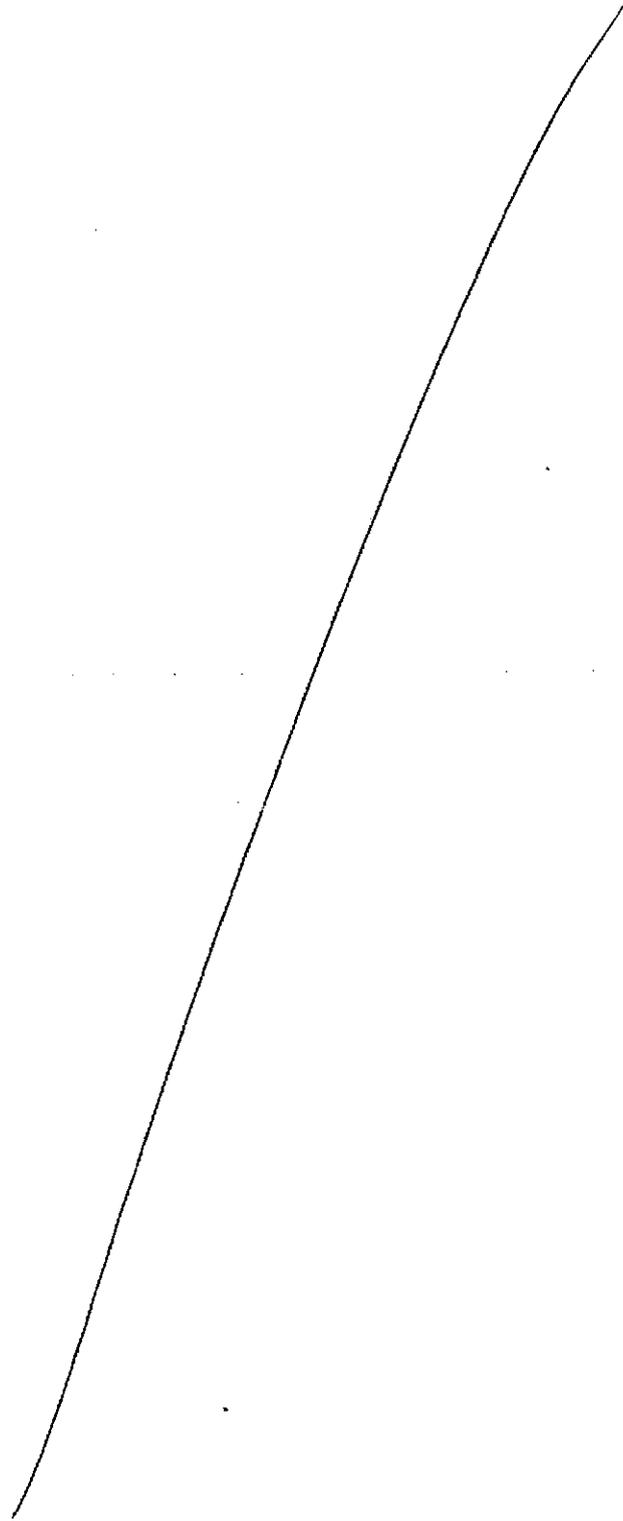
Istanza dell' Amministratore di Sostegno Avv. Giovanni Vanzini

Con riferimento all' istanza R.G. 498 sub 4 /2009 depositata dal sottoscritto Amministratore di Sostegno in data 14/3/2016 ed al relativo provvedimento del Sig. Giudice del 16/3/2016 che si allega alla presente, il sottoscritto comunica che il Sig. Maurizio Bilancioni non intende sottoscrivere l' atto unilaterale d' obbligo (ed ovviamente gli atti successivi) assistito dal sottoscritto Amministratore di Sostegno, in quanto sarebbe disponibile alla sottoscrizione solo se potesse effettuarla in autonomia.

Allo stato, pertanto, dato il vantaggio che comporta l' accordo con il Comune di Morciano, il sottoscritto

CHIEDE

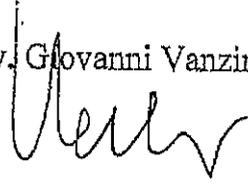
che la S.V. Ill.ma voglia autorizzare il sottoscritto, in rappresentanza esclusiva del Sig. Maurizio Bilancioni, a sottoscrivere l' atto unilaterale d' obbligo consegnato dal Comune di Morciano ed a sottoscrivere e compiere tutti i conseguenti atti necessari tra cui, a titolo esemplificativo, l' incarico ad un tecnico che rediga l' identificazione catastale indicata al punto 1) dell' atto unilaterale d' obbligo e la sottoscrizione dell' atto di



cessione di cui ai punti 2) e 3).

Rimini, li 31/3/2016

(Avv. Giovanni Vanzini)



V^o, si autografe,
Rn, 7/4/2015,

IL GIUDICE TUTELARE
Dott.ssa COSTANZA PERRI



TRIBUNALE DI RIMINI
DEPARTO DI CANCELLERIA
IL
8 APR 2016
del
da



Per presa visione
12/4/16 





Registro

Repertorio n. ... 66

del ... 10/03/2016

originao A. 2

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

- Sig. GENGHINI SERGIO nato a il residente
a in Via in qualità di legale
rappresentante della soc. Immobiliare Genghigi Sergio & C. s.n.c. con
sede a Morciano di Romagna in via Don Masi n. 10/12, in qualità di
proprietario del terreno sito in Morciano di Romagna in Via Abbazia e
distinto al Catasto al foglio 3 mappale n. 350;

Premesso che:

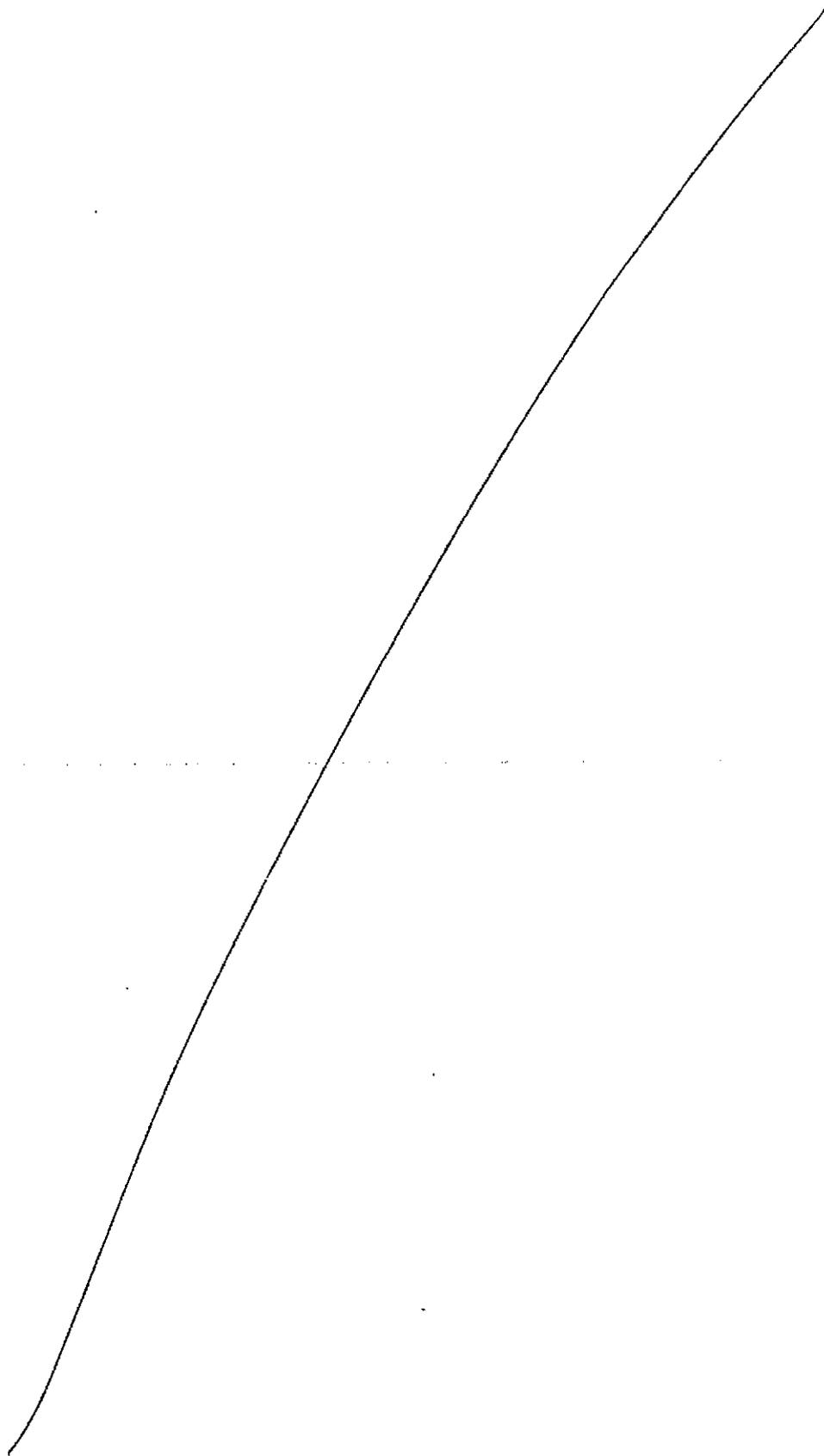
- il Comune di Morciano di Romagna è dotato di Piano Regolatore Generale (P.R.G.) approvato con deliberazione della Giunta Provinciale di Rimini n. 140 in data 15 luglio 2003, pubblicata sul B.U.R. della Regione Emilia Romagna in data 20 agosto, n. 122;
- il sottoscritto in data 14 luglio 2015 ha trasmesso al Comune di Morciano di Romagna una nota, che si allega al presente atto con la lettera A, con la quale chiedeva la trasformazione del PRG vigente dell'area di proprietà attualmente ricompresa in "Zona C1 - Aree di espansione prevalentemente residenziale sottoposte a Piano Attuativo" scheda (m12), in "zona B1 - Aree urbane di completamento a destinazione prevalentemente residenziale", in quanto intenzionato ad attuare un intervento di nuova edificazione;
- l'attuale perimetrazione del comparto C1 include altre due proprietà, oltre quella del sottoscritto, già edificate e non interessate ad attuare alcuna trasformazione urbanistica delle stesse;
- il terreno di proprietà del sottoscritto è, quindi, l'unico ineditato all'interno della perimetrazione di zona C1;

Ciò premesso, il sottoscritto Genghigi Sergio in qualità di legale rappresentante della soc. Immobiliare Genghigi Sergio e C. s.n.c. con il presente atto unilaterale irrevocabile, a valere ad ogni effetto di legge, per loro, per i propri eredi o aventi causa, assume gli obblighi di seguito specificati fermo restando la condizione che il Comune di Morciano di Romagna proceda all'adozione della variante al PRG vigente così come richiesta.

Il sottoscritto Genghini Sergio si impegna a:

1. presentare, entro il termine di tre mesi dalla data di comunicazione da parte del Comune di Morciano di Romagna di avvenuta approvazione della variante al PRG, il progetto edilizio per l'edificazione del terreno oggetto di modificazione, finalizzato al rilascio del titolo abilitativo;
2. ritirare il permesso di costruire entro sei mesi dall'avvenuta approvazione della variante al PRG previa corresponsione, a favore del Comune di Morciano di Romagna, del contributo di costruzione che avverrà in un'unica soluzione e senza alcuna rateizzazione;

Genghini Sergio



3. realizzare l'intervento edificatorio nel termine previsto dal titolo abilitativo;
4. autorizzare, fin da ora, l'Amministrazione comunale a ripristinare la destinazione urbanistica di zona previgente nel caso di inadempimento degli obblighi assunti con il presente atto.

Gli impegni ivi assunti restano validi solo nel caso in cui il Comune di Morciano di Romagna proceda alla redazione di una variante al PRG vigente che preveda la destinazione di "zona B1 - Aree urbane di completamento a destinazione prevalentemente residenziale", sul lotto di proprietà censito al Catasto al foglio 3 mappale 350 che attualmente invece si trova in "Zona C1 - Aree di espansione prevalentemente residenziale sottoposte a Piano Attuativo" scheda (m12).

Tutte le eventuali spese inerenti e conseguenti il presente atto sono ad esclusivo carico dei sottoscritti firmatari.

Il presente atto è da considerarsi vincolante dalla data di sottoscrizione.

Il presente atto sarà oggetto di registrazione in caso d'uso.

Li, 10 marzo 2016

GENGHINI Sergio
I.r. Soc. Immobiliare Genghini Sergio e C. s.n.c.



La sottoscritta FURII D.ssa Rosanna, Segretario Comunale di questo Ente, autorizza l'inserimento in data odierna della presente scrittura privata nel Registro cronologico dei contratti del Comune.

Dalla Residenza Municipale, il

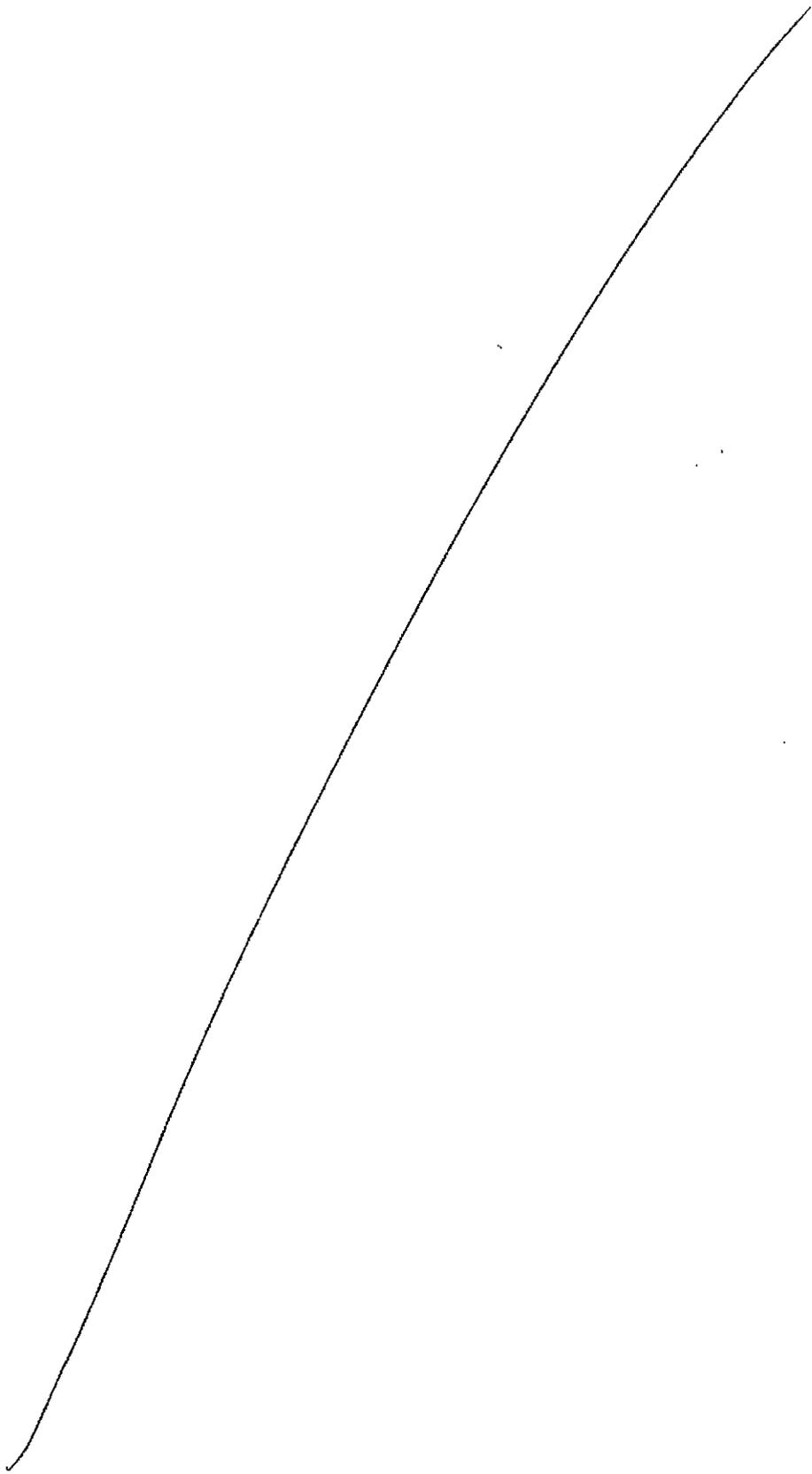
10/03/2016

Registro n. 66

Il Segretario Comunale

D.ssa Rosanna FURII





orig. n. 4.3

Registro n. 73
del 29/04/2016

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

- Sig. MIGANI CRISTINA nata a _____ il _____, residente a _____ in Via _____, in qualità di proprietaria dei terreni siti in Morciano di Romagna in Via Virgilio e distinto al Catasto al foglio 3 mappale n. 2115-2117-2144-2128-2120-2122-2130-2095-490-2118-2125-2127-2119;

Premesso che:

- il Comune di Morciano di Romagna è dotato di Piano Regolatore Generale (P.R.G.) approvato con deliberazione della Giunta Provinciale di Rimini n. 140 in data 15 luglio 2003, pubblicata sul B.U.R. della Regione Emilia Romagna in data 20 agosto, n. 122;
- il sottoscritto in data 04 febbraio 2013 ha trasmesso al Comune di Morciano di Romagna una nota, che si allega al presente atto con la lettera A, con la quale chiedeva la trasformazione del PRG vigente dell'area di proprietà attualmente ricompresa in "Zona G2 - Spazi pubblici riservati a parcheggi", in "zona B1 - Aree urbane di completamento a destinazione prevalentemente residenziale", in quanto intenzionato ad attuare un intervento di nuova edificazione;

Ciò premesso, la sottoscritta Migani Cristina, con il presente atto unilaterale irrevocabile, a valere ad ogni effetto di legge, per loro, per i propri eredi o aventi causa, assume gli obblighi di seguito specificati fermo restando la condizione che il Comune di Morciano di Romagna proceda all'adozione della variante al PRG vigente così come richiesta.

La sottoscritta Migani Cristina si impegna a:

1. presentare, entro il termine di tre mesi dalla data di comunicazione da parte del Comune di Morciano di Romagna di avvenuta approvazione della variante al PRG, il progetto edilizio per l'edificazione del terreno oggetto di modificazione, finalizzato al rilascio del titolo abilitativo;
2. ritirare il permesso di costruire entro sei mesi dall'avvenuta approvazione della variante al PRG previa corresponsione, a favore del Comune di Morciano di Romagna, del contributo di costruzione che avverrà in un'unica soluzione e senza alcuna rateizzazione;
3. realizzare l'intervento edificatorio nel termine previsto dal titolo abilitativo;
4. autorizzare, fin da ora, l'Amministrazione comunale a ripristinare la destinazione urbanistica di zona previgente nel caso di inadempimento degli obblighi assunti con il presente atto.

Gli impegni ivi assunti restano validi solo nel caso in cui il Comune di Morciano di Romagna proceda alla redazione di una variante al PRG vigente

[Handwritten signature]

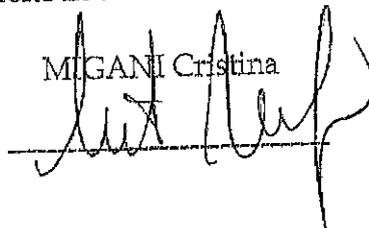
che preveda la destinazione di "zona B1 - Aree urbane di completamento a destinazione prevalentemente residenziale", sul lotto di proprietà censito al Catasto al foglio 3 mappale 350 che attualmente invece si trova in "Zona G2 - Spazi pubblici riservati a parcheggi".

Tutte le eventuali spese inerenti e conseguenti il presente atto sono ad esclusivo carico dei sottoscritti firmatari.

Il presente atto è da considerarsi vincolante dalla data di sottoscrizione.

Il presente atto sarà oggetto di registrazione in caso d'uso.

MIGANI Cristina



La sottoscritta FURII D.ssa Rosanna, Segretario Comunale di questo Ente, autorizza l'inserimento in data odierna della presente scrittura privata nel Registro cronologico dei contratti del Comune.

Dalla Residenza Municipale, il 29/04/2018

Registro n. 73

Il Segretario Comunale

D.ssa Rosanna FURII



ANNUNO A.4

Registro n. ...⁶⁸.....
del ...⁵⁻⁰⁴⁻²⁰¹⁵.....

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

- Sig.ra MASSARI LILIANA nata a _____ il _____, residente a _____
in Via _____ ;
- Sig. SARTORI CRISTIAN nato a _____ il _____, residente a _____
in Via _____ ;
- Sig.ra SARTORI CATIA nata a _____ il _____, residente a _____
in Via _____ ;

in qualità di comproprietari dei terreni siti in Morciano di Romagna in Via Cinque Quattrini e distinti al Catasto al foglio 1 mappale n. 51-56-67-68-69;

Premesso che:

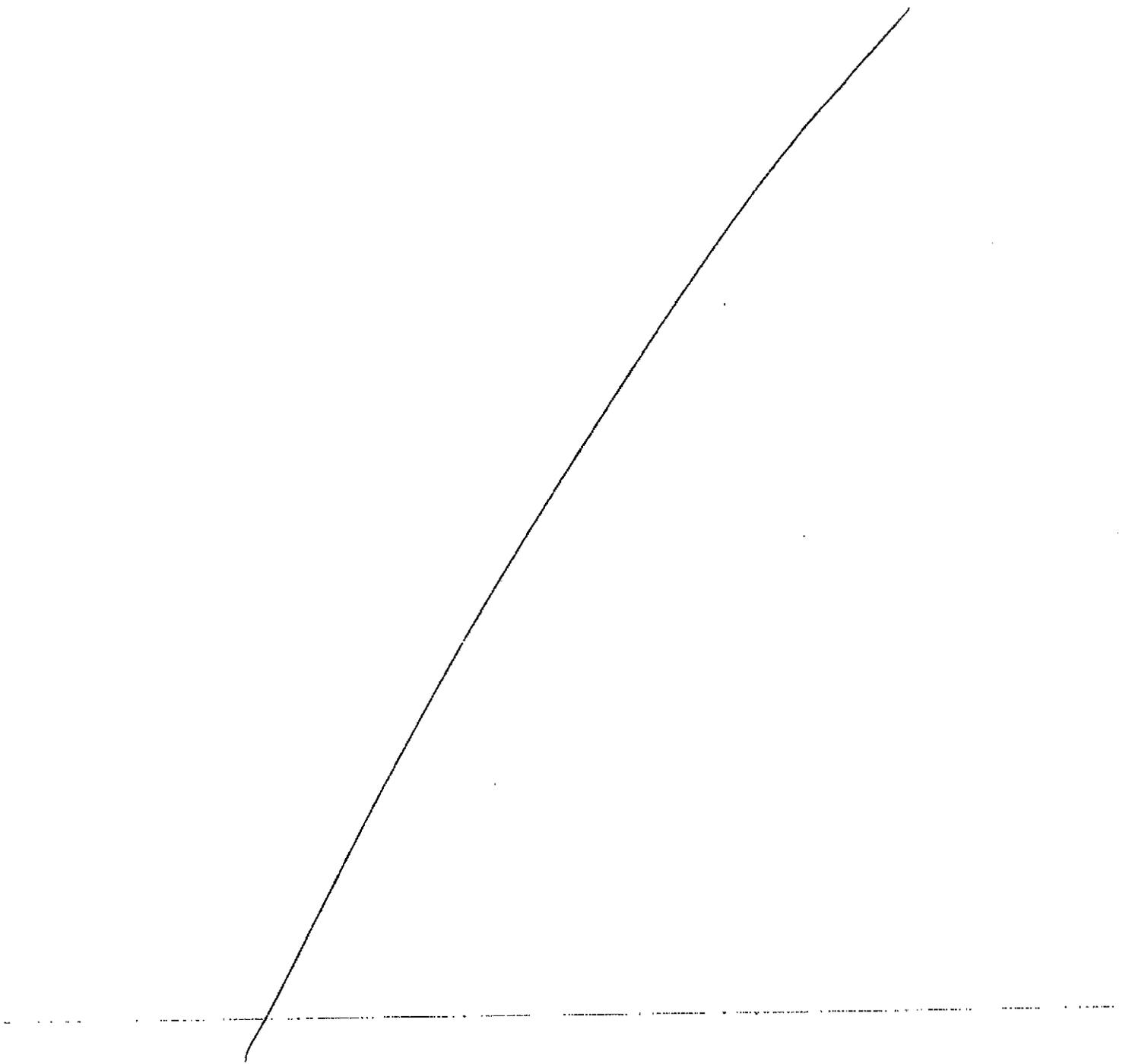
- il Comune di Morciano di Romagna è dotato di Piano Regolatore Generale (P.R.G.) approvato con deliberazione della Giunta Provinciale di Rimini n. 140 in data 15 luglio 2003, pubblicata sul B.U.R. della Regione Emilia Romagna in data 20 agosto, n. 122;
- i sottoscritti in data 23 luglio 2015 hanno trasmesso al Comune di Morciano di Romagna una nota, che si allega al presente atto con la lettera A, con la quale chiedevano la trasformazione del PRG vigente dell'area di proprietà attualmente ricompresa in "Zona E2a - Aree agricole di interesse paesaggistico ambientale", in "Zona B3 - Agglomerati rurali a destinazione prevalentemente residenziale", in quanto intenzionato ad attuare un intervento di nuova edificazione per il proprio nucleo familiare, attualmente in affitto;

Ciò premesso, i sottoscritti Massari Liliana, Sartori Cristian e Sartori Catia, con il presente atto unilaterale irrevocabile, a valere ad ogni effetto di legge, per loro, per i propri eredi o aventi causa, assumono gli obblighi di seguito specificati fermo restando la condizione che il Comune di Morciano di Romagna proceda all'adozione della variante al PRG vigente così come richiesta.

I sottoscritti Massari Liliana, Sartori Cristian e Sartori Catia si impegnano a:

1. presentare, entro il termine di tre mesi dalla data di comunicazione da parte del Comune di Morciano di Romagna di avvenuta approvazione della variante al PRG, il progetto edilizio per l'edificazione del terreno oggetto di modificazione, finalizzato al rilascio del titolo abilitativo;
2. ritirare il permesso di costruire entro sei mesi dall'avvenuta approvazione della variante al PRG previa corresponsione, a favore del Comune di Morciano di Romagna, del contributo di costruzione che avverrà in un'unica soluzione e senza alcuna rateizzazione;
3. realizzare l'intervento edificatorio nel termine previsto dal titolo abilitativo;





4. autorizzare, fin da ora, l'Amministrazione comunale a ripristinare la destinazione urbanistica di zona previgente nel caso di inadempimento degli obblighi assunti con il presente atto.

Gli impegni ivi assunti restano validi solo nel caso in cui il Comune di Morciano di Romagna proceda alla redazione di una variante al PRG vigente che preveda la destinazione di "Zona B3 - Agglomerati rurali a destinazione prevalentemente residenziale", sul lotto di proprietà censito al Catasto al foglio 3 mappale 350 che attualmente invece si trova in "Zona E2a - Aree agricole di interesse paesaggistico ambientale".

Tutte le eventuali spese inerenti e conseguenti il presente atto sono ad esclusivo carico dei sottoscritti firmatari.

Il presente atto è da considerarsi vincolante dalla data di sottoscrizione.

Il presente atto sarà oggetto di registrazione in caso d'uso.

MASSARI Liliana

Liliana Massari

SARTORI Cristian

Cristian Sartori

SARTORI Catia

Catia Sartori



La sottoscritta FURII D.ssa Rosanna, Segretario Comunale di questo Ente, autorizza l'inserimento in data odierna della presente scrittura privata nel Registro cronologico dei contratti del Comune.

Dalla Residenza Municipale, il 5/04/2016

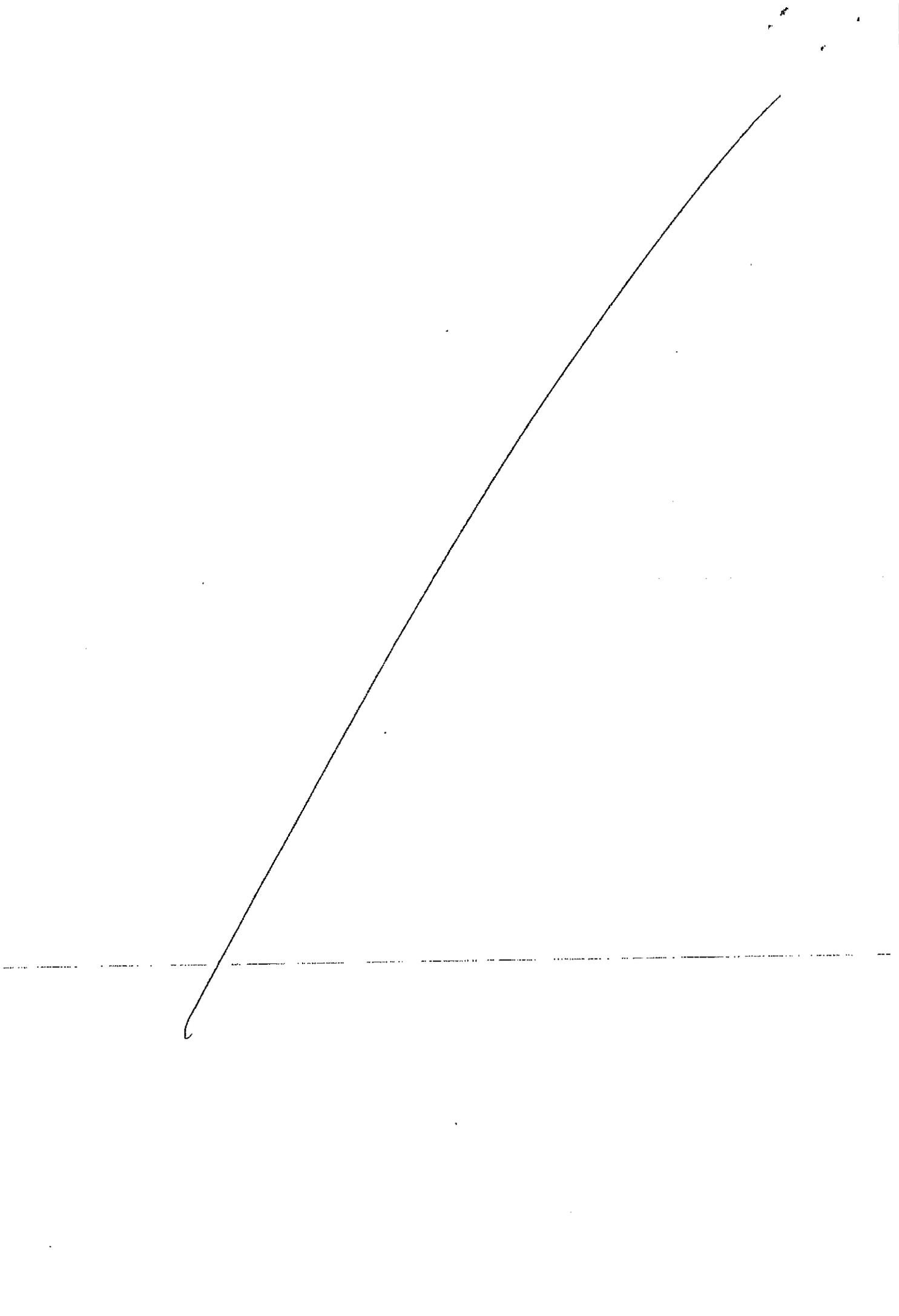
Registro n. 02

Il Segretario Comunale

D.ssa Rosanna FURII

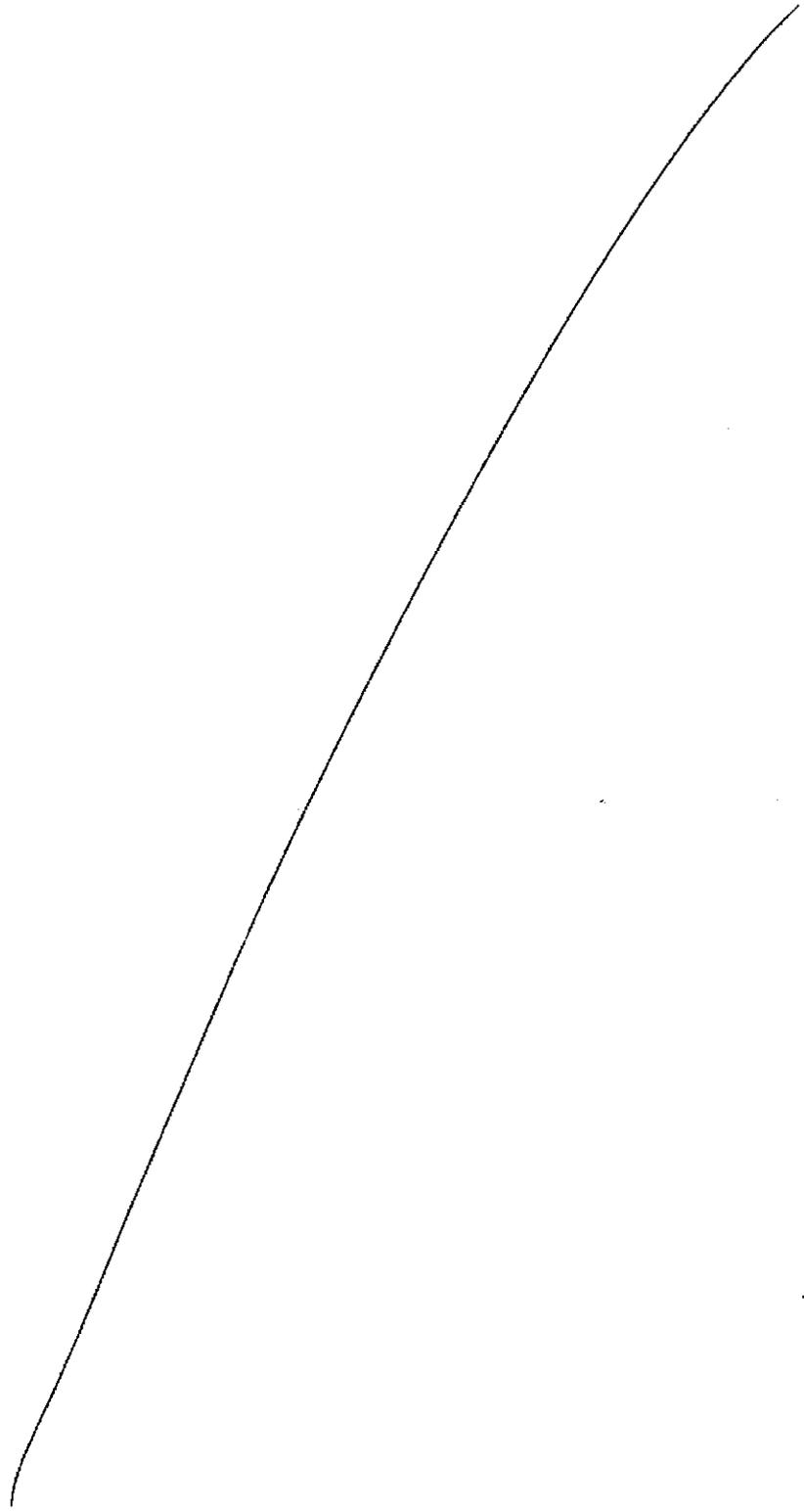


Rosanna Furii



ALLEGATO A.5
STRALCIATO PER EFFETTO DELLE DECISIONI ASSUNTE
DAL C.C. CON ATTO N. 40 DEL 30.06.2016.

A handwritten signature or mark, possibly a stylized 'L' or a similar symbol, located in the bottom right corner of the page.



ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

- Sig. MORRI Antonella, nata a _____ il _____
residente a _____ in Via _____
- Sig. MORRI Vladimiro nato a _____ il _____
residente a _____ in Via _____
- Sig. TONTI Fiorella nata a _____ il _____ residente a _____
in Via _____
- Sig. TONTI Graziano nato a _____ il _____ residente a _____
in Via _____

in qualità di soci della società "Morri Giovanni e Tonti Adolfo s.n.c." con sede in Morciano di Romagna Via Giusti n. 13 P.I. 00260030408; proprietari degli immobili siti in Morciano di Romagna in Via Giusti n. 13 e distinti al Catasto al foglio 3 mappale n. 186 e 363;

Premesso che:

- il Comune di Morciano di Romagna è dotato di Piano Regolatore Generale (P.R.G.) approvato con deliberazione della Giunta Provinciale di Rimini n. 140 in data 15 luglio 2003, pubblicata sul B.U.R. della Regione Emilia Romagna in data 20 agosto, n. 122;
- i sottoscritti in data 23.03.2016 hanno trasmesso al Comune di Morciano di Romagna una nota, che si allega al presente atto con la lettera A, con la quale chiedevano la trasformazione del PRG vigente dell'area di proprietà attualmente ricompresa in "Zona C1 - Aree di espansione prevalentemente residenziale sottoposte a Piano Attuativo - scheda (m12)" in "Zona C2 - Aree di espansione prevalentemente residenziale con intervento edilizio diretto", in quanto intenzionati ad attuare un intervento di riqualificazione dell'area in questione stante l'avvenuta dismissione dell'attuale attività produttiva di proprietà;
- la modifica richiesta non esclude la necessità di realizzare il tronco stradale di progetto, quale prosecuzione di via Don Masi come indicato nella proposta allegata;

Ciò premesso, i sottoscritti Morri Antonella, Morri Vladimiro, Tonti Fiorella e Tonti Graziano, con il presente atto unilaterale irrevocabile, a valere ad ogni effetto di legge, per loro, per i propri eredi o aventi causa, assume gli obblighi di seguito specificati fermo restando la condizione che il Comune di Morciano di Romagna proceda all'adozione della variante al PRG vigente così come richiesta.

I sottoscritti Morri Antonella, Morri Vladimiro, Tonti Fiorella e Tonti Graziano si impegnano a:

1. presentare, entro il termine di tre mesi dalla data di comunicazione da parte del Comune di Morciano di Romagna di avvenuta approvazione della variante al PRG, il progetto edilizio per la trasformazione degli

- immobili di proprietà ricomprendendo le necessarie opere di urbanizzazione, finalizzato alla stipula della convezione urbanistica con conseguente rilascio del titolo abilitativo;
2. sottoscrivere la convenzione urbanistica con il Comune di Morciano di Romagna entro il termine di nove mesi dall'avvenuta approvazione della variante al PRG;
 3. ritirare il permesso di costruire entro dodici mesi dall'avvenuta approvazione della variante al PRG previa corresponsione, a favore del Comune di Morciano di Romagna, del contributo di costruzione che avverrà in un'unica soluzione e senza alcuna rateizzazione;
 4. realizzare l'intervento edificatorio nel termine previsto dal titolo abilitativo;
 5. autorizzare, fin da ora, l'Amministrazione comunale a ripristinare la destinazione urbanistica di zona previgente nel caso di inadempimento degli obblighi assunti con il presente atto.

Gli impegni ivi assunti restano validi solo nel caso in cui il Comune di Morciano di Romagna proceda alla redazione di una variante al PRG vigente che preveda la destinazione di "Zona C2 - Aree di espansione prevalentemente residenziale con intervento edilizio diretto", sugli immobili di proprietà censite al Catasto al foglio 3 mappale 186 e 363, che attualmente invece si trovano in "Zona C1 - Aree di espansione prevalentemente residenziale sottoposte a Piano Attuativo - scheda (m12)".

Tutte le eventuali spese inerenti e conseguenti il presente atto sono ad esclusivo carico dei sottoscritti firmatari.

Il presente atto è da considerarsi vincolante dalla data di sottoscrizione.

Il presente atto sarà oggetto di registrazione in caso d'uso.

Morri Antonella

Antonella Morri

Morri Vladimiro

Vladimiro Morri

Tonti Fiorella

Fiorella Tonti

Tonti Graziano

Graziano Tonti



La sottoscritta FURII D.ssa Rosanna, Segretario Comunale di questo Ente, autorizza l'inserimento in data odierna della presente scrittura privata nel Registro cronologico dei contratti del Comune.

Dalla Residenza Municipale, il

5/04/2016

Registro n. 69

Il Segretario Comunale

D.ssa Rosanna FURII



Registro

Repertorio n. 65

allegato A.7

del 10/03/2016

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

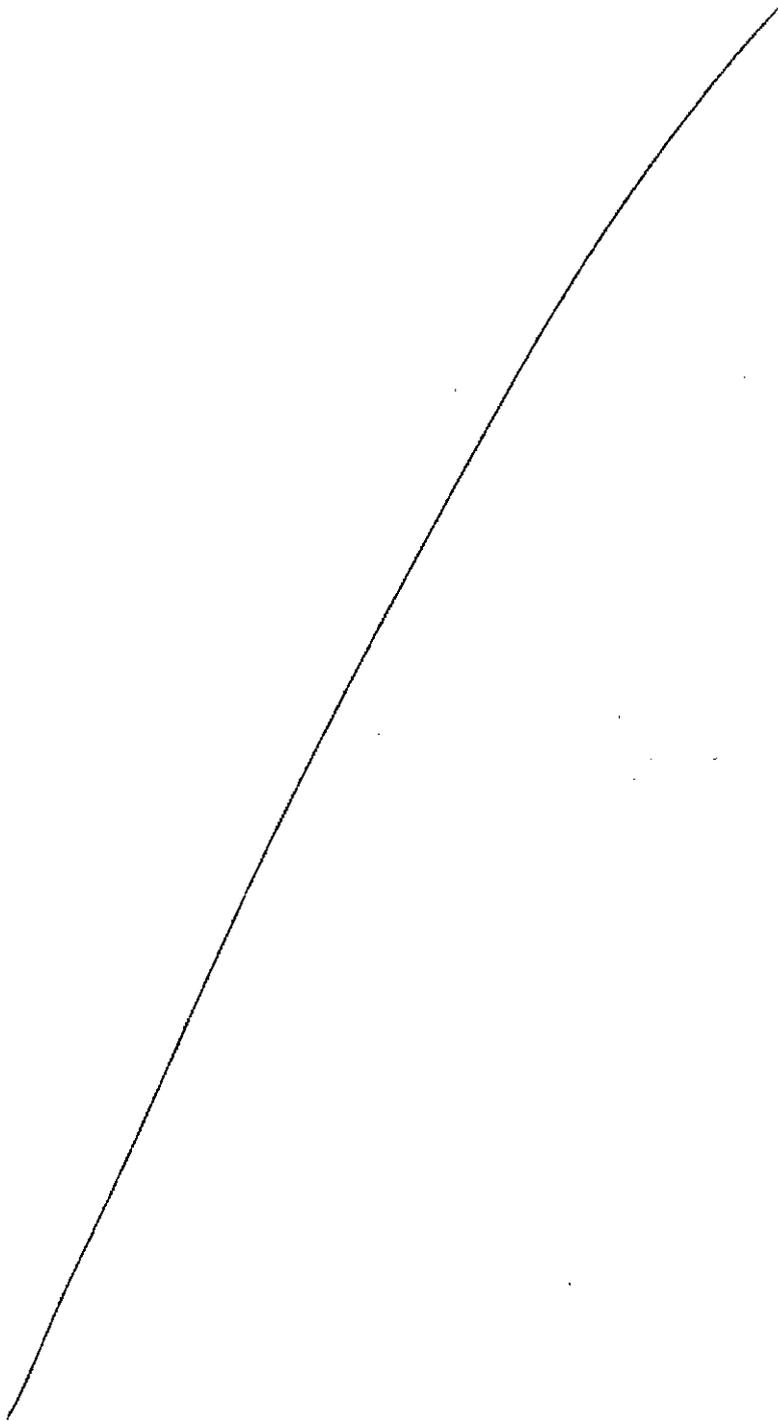
- Sig. MATTEO Piccari nato a _____ il _____ residente a _____ in Via _____, in qualità di legale rappresentante della soc. G.B.M. s.r.l. con sede a Morciano di Romagna in via XXV Luglio n. 94, in qualità di proprietario del terreno sito in Morciano di Romagna in loc. Due Ponti e distinto al Catasto al foglio 3 mappale n. 67 - 141 - 477 - 478 - 2190 - 2212 - 2214 - 2215;

Premesso che:

- il Comune di Morciano di Romagna è dotato di Piano Regolatore Generale (P.R.G.) approvato con deliberazione della Giunta Provinciale di Rimini n. 140 in data 15 luglio 2003, pubblicata sul B.U.R. della Regione Emilia Romagna in data 20 agosto, n. 122;
- il sottoscritto in data 07 dicembre 2015 ha trasmesso al Comune di Morciano di Romagna una nota, che si allega al presente atto con la lettera A, con la quale chiedeva la modifica della previsione del PRG vigente dell'area di proprietà attualmente ricompresa in Zona C1 (m8), in quanto intenzionato ad attuare l'intervento di urbanizzazione ed edificazione e definire la localizzazione del bonus edificatorio già concesso dall'Amministrazione comunale e così come disciplinato dalla convenzione sottoscritta dalle parti in data 08 luglio 2008 n. 815 di Reg.;
- tale istanza è tesa, quindi, a localizzare la capacità edificatoria del comparto, a prevedere l'area per iniziative di rilevante interesse sociale, a localizzare il bonus edificatorio riconosciuto dal Comune a seguito di avvenuta esecuzione di opere di interesse pubblico (aree monumento dei caduti), a realizzare la viabilità di progetto (prolungamento di via Don Masi);
- tutto quanto descritto avverrà attraverso una diversa organizzazione dell'area ed una diminuzione degli standard urbanistici che da 40 mq/30 mq di Su passano a 32 mq/30 mq di Su che, in ogni caso, risultano comunque maggiori allo standard previsto in tutti gli altri comparti edificatori (30 mq/30 mq di Su) e, pertanto, rispettosi di quanto evidenziato dalla Provincia di Rimini con l'atto di G.P. n. 213 del 02.09.2008;

Ciò premesso, il sottoscritto Matteo Piccari in qualità di legale rappresentante della soc. G.B.M. s.r.l., con il presente atto unilaterale irrevocabile, a valere ad ogni effetto di legge, per loro, per i propri eredi o aventi causa, assume gli obblighi di seguito specificati fermo restando la condizione che il Comune di Morciano di Romagna proceda all'adozione della variante al PRG vigente così come richiesta.

Matteo Piccari



Il sottoscritto Matteo Piccari si impegna a:

1. presentare, entro il termine di un anno dalla data di comunicazione da parte del Comune di Morciano di Romagna di avvenuta approvazione della variante al PRG, il Piano Urbanistico Attuativo del comparto edificatorio C1 (m8) finalizzato alla relativa approvazione;
2. presentare, entro il termine di dodici mesi dall'avvenuta approvazione del Piano Urbanistico Attuativo, la richiesta per il rilascio del titolo abilitativo inerente le opere di urbanizzazione dell'area in questione;
3. autorizzare, fin da ora, l'Amministrazione comunale a ripristinare la destinazione urbanistica di zona previgente nel caso di inadempimento degli obblighi assunti con il presente atto.

Gli impegni ivi assunti restano validi solo nel caso in cui il Comune di Morciano di Romagna proceda alla redazione di una variante al PRG vigente che preveda la modifica richiesta con l'osservazione richiamata in premessa.

Tutte le eventuali spese inerenti e conseguenti il presente atto sono ad esclusivo carico dei sottoscritti firmatari.

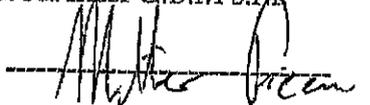
Il presente atto è da considerarsi vincolante dalla data di sottoscrizione.

Il presente atto sarà oggetto di registrazione in caso d'uso.

Lì, 10 marzo 2016

Matteo PICCARI

L.r. Soc. sei mesi G.B.M s.r.l



La sottoscritta FURII D.ssa Rosanna, Segretario Comunale di questo Ente, autorizza l'inserimento in data odierna della presente scrittura privata nel Registro cronologico dei contratti del Comune.

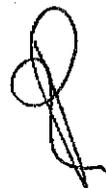
Dalla Residenza Municipale, il

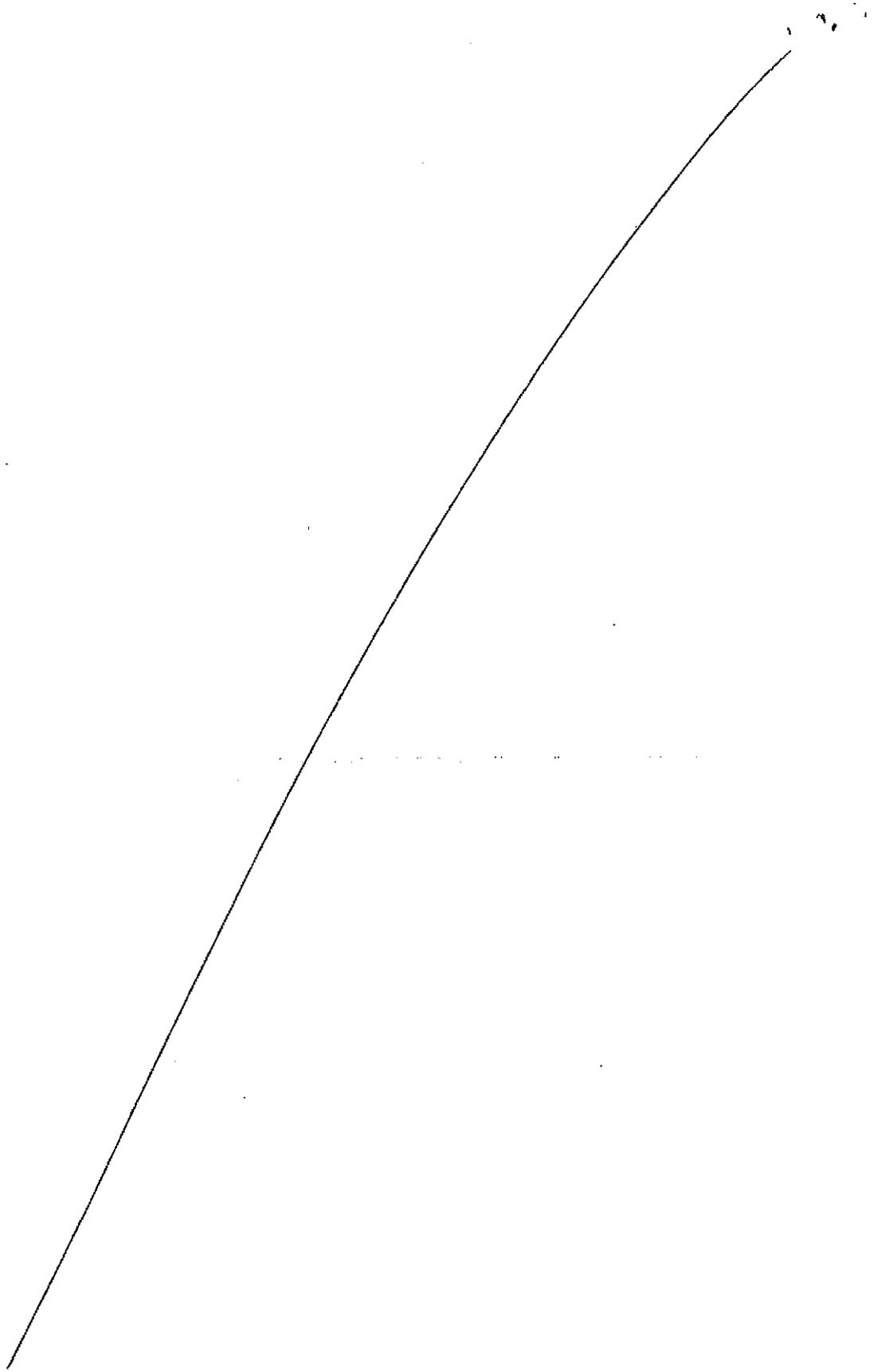
10/03/2016

Registro n. 65

Il Segretario Comunale

D.ssa Rosanna FURII





ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

- Sig. CALESINI Fernando nato a il e residente a in Via n., proprietario degli immobili siti in Morciano di Romagna in Via Serrata e distinti al Catasto al foglio 7 mappale n. 1 sub 4 e 5, mappale n. 7, mappale n. 432, mappale n. 671 sub 6 e 7;
- Sig. MASO GIUSEPPE nato a il e residente a in Via n., proprietario degli immobili siti in Morciano di Romagna in Via Serrata e distinti al Catasto al foglio 7 mappale n. 671 sub 4 e 5, mappale n. 672 sub 1 e 2;

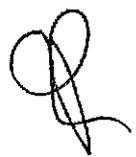
Premesso che:

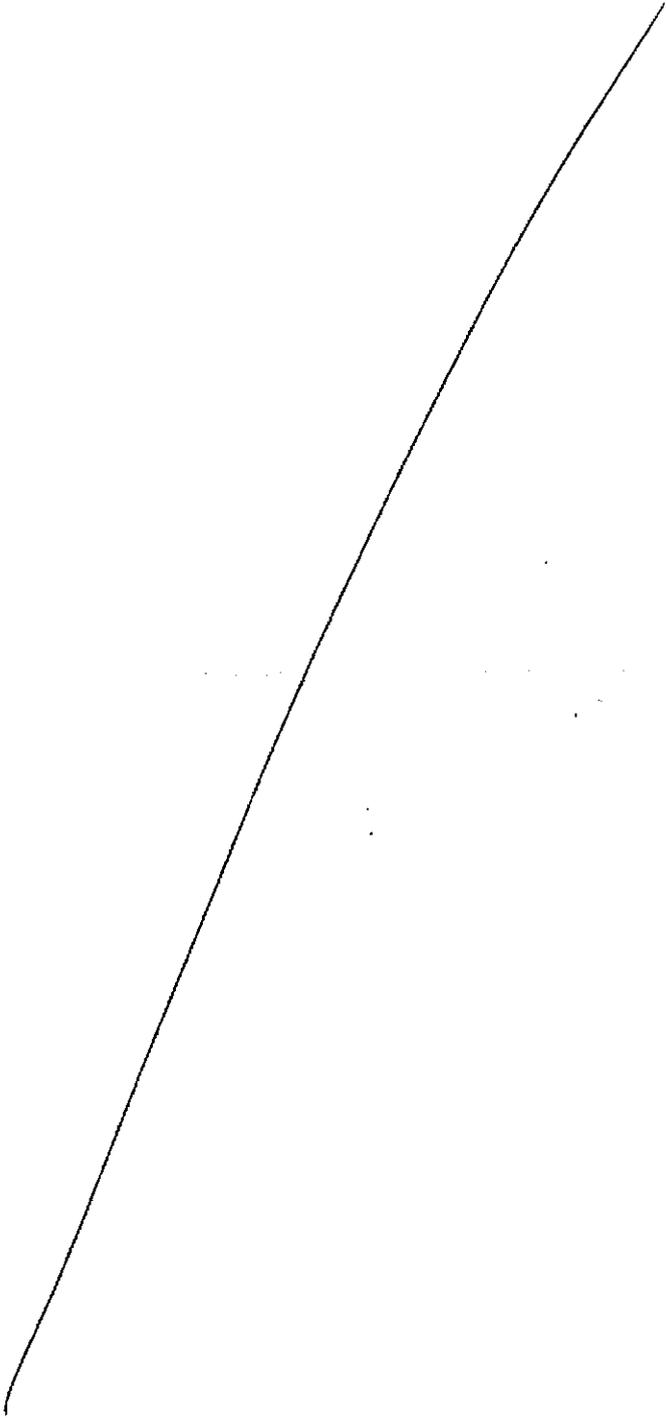
- il Comune di Morciano di Romagna è dotato di Piano Regolatore Generale (P.R.G.) approvato con deliberazione della Giunta Provinciale di Rimini n. 140 in data 15 luglio 2003, pubblicata sul B.U.R. della Regione Emilia Romagna in data 20 agosto, n. 122;
- i sottoscritti in data 17 febbraio 2016 hanno trasmesso al Comune di Morciano di Romagna una nota, che si allega al presente atto con la lettera A, con la quale chiedevano la modifica cartografica e normativa al PRG vigente dell'area di proprietà ricompresa in "Zona B2- Aree urbane di completamento a destinazione prevalentemente residenziale in situazioni sensibili dal punto di vista ambientale", in particolare nella zona "B2/a";
- l'intervento edificatorio prevede la cessione gratuita al Comune di Morciano di Romagna della "zona G1 - Spazi ad uso pubblico per attività collettive e verde pubblico" come individuata nelle tavole grafiche;
- la modifica avanzata con la proposta di variante è tesa essenzialmente a conciliare gli interessi privati con quelli pubblici, attuando in sostanza le previsioni del PRG vigente;

Ciò premesso, i sottoscritti Calesini Fernando e Maso Giuseppe, con il presente atto unilaterale irrevocabile, a valere ad ogni effetto di legge, per loro, per i propri eredi o aventi causa, assumono gli obblighi di seguito specificati fermo restando la condizione che il Comune di Morciano di Romagna proceda alla redazione della variante al PRG vigente così come richiesta.

I sottoscritti Calesini Fernando e Maso Giuseppe si impegnano a:

1. redigere, a propria cura e spese, il frazionamento delle aree aventi destinazione di zona G1 entro il termine di un mese dalla data di comunicazione della effettiva approvazione della variante al PRG vigente da parte del Comune di Morciano di Romagna;





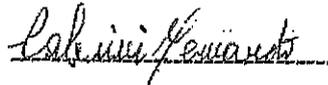
2. formalizzare la cessione, a titolo gratuito, a favore del Comune di Morciano di Romagna delle aree G1 come sopra individuate e nella identificazione catastale che verrà attribuita in seguito dal Catasto, della superficie complessiva di circa 1.100,00 mq., il tutto entro sei mesi dalla predetta comunicazione di avvenuta approvazione della variante al PRG;
3. stabilire che gli impegni di cui ai precedenti punti sono assunti solo nel caso in cui il Comune di Morciano di Romagna proceda alla redazione di una variante al PRG vigente che preveda la modifica normativa e cartografica della Zona B2, in particolare zona "B2/a" così come richiesta;
4. autorizzare, fin da ora, l'Amministrazione comunale a ripristinare la destinazione urbanistica di zona previgente nel caso di inadempimento degli obblighi assunti con il presente atto.

Tutte le spese inerenti e conseguenti il presente atto, ivi comprese quelle relative alle spese catastali e notarili sono ad esclusivo carico dei sottoscritti firmatari.

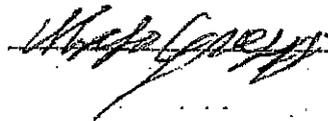
Il presente atto è da considerarsi vincolante dalla data di sottoscrizione.

Il presente atto sarà oggetto di registrazione in caso d'uso.

CALESINI Fernando



MASO Giuseppe



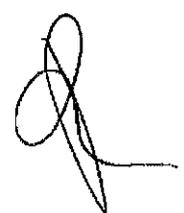
La sottoscritta FURII D.ssa Rosanna, Segretario Comunale di questo Ente, autorizza l'inserimento in data odierna della presente scrittura privata nel Registro cronologico dei contratti del Comune.

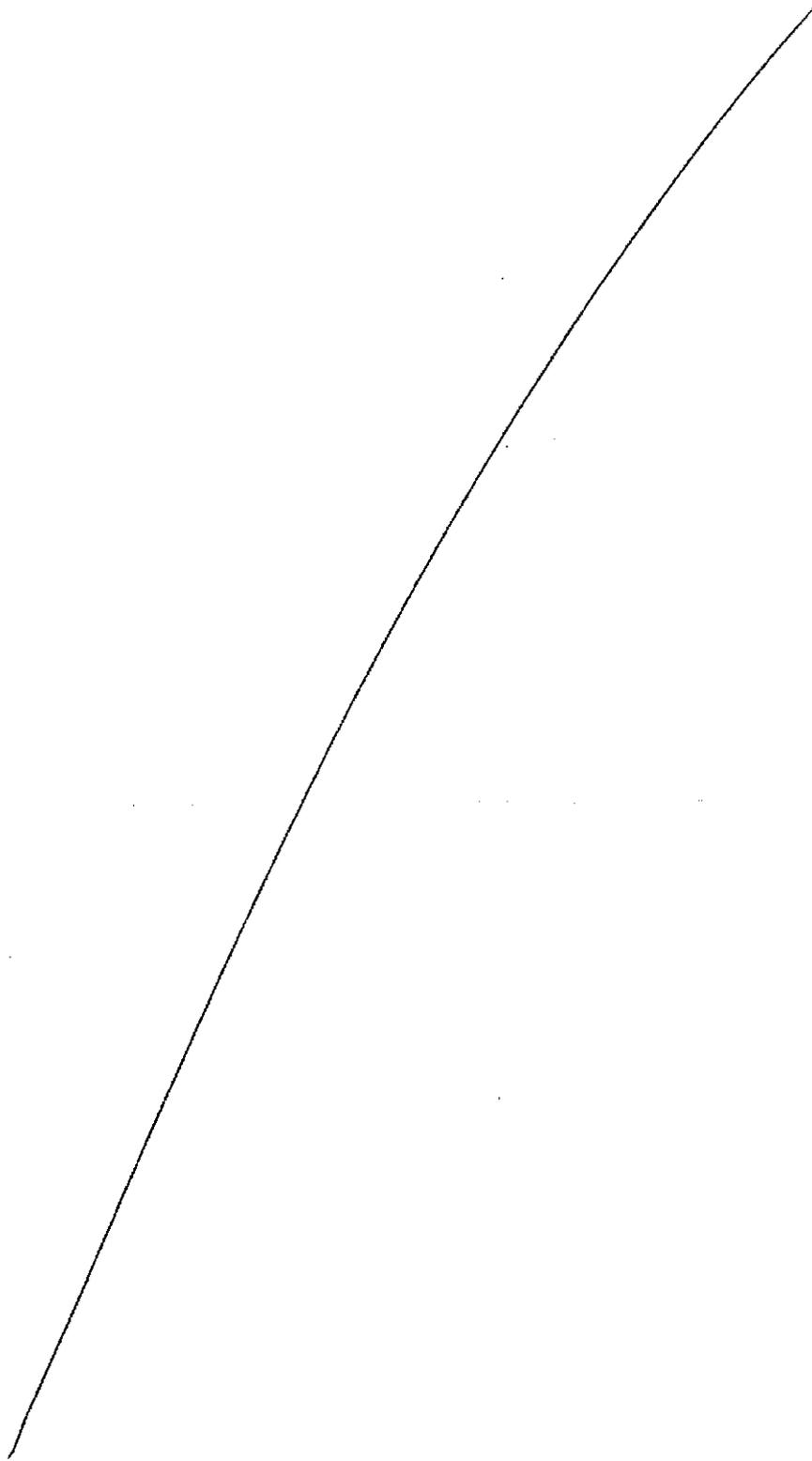
Dalla Residenza Municipale, il 29.06.2016

Registro n. 45.

Il Segretario Comunale

D.ssa Rosanna FURII





ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

- Sig. IMOLA Marcello nato a il
residente a in Via C.F.
in qualità di proprietario del terreno sito in
Morciano di Romagna, in Via Roma e via XXV Luglio, catastalmente
distinto al foglio 7, mappali n.ri 315, 316, 120, 121 e 314;

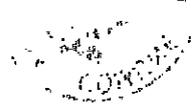
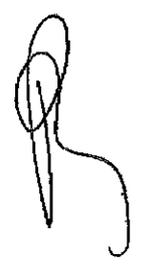
Premesso che:

- il Comune di Morciano di Romagna è dotato di Piano Regolatore Generale (P.R.G.) approvato con deliberazione della Giunta Provinciale di Rimini n. 140 in data 15 luglio 2003, pubblicata sul B.U.R. della Regione Emilia Romagna in data 20 agosto, n. 122;
- il sottoscritto in data 28.02.2012 ha trasmesso al Comune di Morciano di Romagna una nota, che si allega al presente atto con la lettera A, con la quale chiedeva la modifica del PRG vigente dell'area di proprietà ricompresa in "Zona C1 - Aree di espansione prevalentemente residenziale sottoposte a Piano Attuativo", in particolare della scheda attuativa (m21) in quanto intenzionato a procedere ad una riqualificazione dell'area di proprietà ricompresa tra le due strade principali di Morciano, quali via Roma e via XXV Luglio;
- è intenzione del sottoscritto attuare l'intervento così come proposto a fronte di una importante riqualificazione e ampliamento di una opera di urbanizzazione a favore del Comune;

Ciò premesso, il sottoscritto Imola Marcello con il presente atto unilaterale irrevocabile, a valere ad ogni effetto di legge, per se e per i propri eredi o aventi causa, assume gli obblighi di seguito specificati fermo restando la condizione che il Comune di Morciano di Romagna proceda all'adozione della variante al PRG vigente così come richiesta.

Con la firma del presente atto, il sottoscritto Imola Marcello si impegna a:

1. presentare, entro il termine di sei mesi dalla data di comunicazione da parte del Comune di Morciano di Romagna di avvenuta approvazione della variante al PRG, il Piano Urbanistico Attuativo del comparto edificatorio C1, così come modificato, comprensivo del progetto del parcheggio pubblico di via Concia in quanto strettamente correlato;
2. presentare entro un anno dall'approvazione del PUA C1 (m21) la richiesta per il rilascio del permesso abilitativo inerente le opere di urbanizzazione dell'area in questione ivi comprendendo quelle attinenti al parcheggio pubblico di via Concia, in quanto strettamente correlate;
3. autorizzare, fin da ora, l'Amministrazione Comunale a ripristinare la destinazione urbanistica di zona previgente nel caso di inadempimento degli obblighi assunti con il presente atto.



Gli impegni ivi assunti restano validi solo ed esclusivamente nel caso in cui il Comune di Morciano di Romagna proceda alla redazione di una Variante al PRG vigente che preveda la modifica della scheda attuativa del comparto edificatorio C1 (m21) interessante le aree di proprietà del sottoscritto, censite al Catasto al foglio 7, mappali n.ri 315, 316, 120, 121 e 314, con conseguente approvazione definitiva della stessa.

Tutte le eventuali spese inerenti e conseguenti il presente atto sono ad esclusivo carico del sottoscritto firmatario.

Il presente atto è da considerarsi vincolante dalla data di sottoscrizione.

Il presente atto sarà oggetto di registrazione in caso d'uso.

Marcello IMOLA

Marcello Imola



La sottoscritta FURII D.ssa Rosanna, Segretario Comunale di questo Ente, autorizza l'inserimento in data odierna della presente scrittura privata nel Registro cronologico dei contratti del Comune.

Dalla Residenza Municipale, il 11-06-2016

Registro n. 70

Il Segretario Comunale

D.ssa Rosanna FURII



[Handwritten signature]

allegato 10
76
Registro n.
del ... 31/05/2016.

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

- Sig. Battelli Fabio nato a _____ il _____, residente a _____ in Via _____ C.F. _____, in qualità di legale rappresentante della ditta "S.N.C. INNOVA CUCINE COMPONENTI DI BATTELLI P. & C" con sede in MORCIANO DI ROMAGNA P.iva 01790750408, proprietaria del fabbricato con relativa corte di pertinenza sito in Morciano di Romagna, in Via Due Ponti, catastalmente distinto al foglio 3, mappale n.ro 233 subb 1 e 4 e mappali n.ri 292, 293, 354, 355, 2088;

Premesso che:

- il Comune di Morciano di Romagna è dotato di Piano Regolatore Generale (P.R.G.) approvato con deliberazione della Giunta Provinciale di Rimini n. 140 in data 15 luglio 2003, pubblicata sul B.U.R. della Regione Emilia Romagna in data 20 agosto, n. 122;
- il sottoscritto in data 19.04.2016 ha trasmesso al Comune di Morciano di Romagna una nota, che si allega al presente atto con la lettera A, con la quale chiedeva la modifica del PRG vigente dell'area di proprietà ricompresa in "Zona D2: aree produttive esistenti di tipo secondario (artigianato ed industria)", per riclassificarla in "Zona B5 : Isolati soggetti a interventi di ristrutturazione urbanistica" secondo la scheda attuativa (m...) in quanto intenzionato a procedere ad una riqualificazione dell'area di proprietà;
- è intenzione del sottoscritto attuare l'intervento così come proposto a fronte della realizzazione e cessione gratuita al Comune di un immobile per finalità pubbliche;

Ciò premesso, il sottoscritto Battelli Fabio con il presente atto unilaterale irrevocabile, a valere ad ogni effetto di legge, per se e per i propri eredi o aventi causa, assume gli obblighi di seguito specificati fermo restando la condizione che il Comune di Morciano di Romagna proceda all'adozione della variante al PRG vigente così come richiesta.

Con la firma del presente atto, il sottoscritto Battelli Fabio si impegna a:

1. presentare, entro il termine di sei mesi dalla data di comunicazione da parte del Comune di Morciano di Romagna di avvenuta approvazione della variante al PRG, il Piano Urbanistico Attuativo del comparto edificatorio B5, come da relativa scheda attuativa, comprensivo della previsione di un immobile per finalità pubbliche in quanto strettamente correlato;
2. presentare entro un anno dall'approvazione del PUA B5 (m...) la richiesta per il rilascio del permesso abilitativo inerente le opere di urbanizzazione dell'area in questione;



3. autorizzare, fin da ora, l'Amministrazione Comunale a ripristinare la destinazione urbanistica di zona previgente nel caso di inadempimento degli obblighi assunti con il presente atto.

Gli impegni ivi assunti restano validi solo ed esclusivamente nel caso in cui il Comune di Morciano di Romagna proceda alla redazione di una Variante al PRG vigente che preveda la classificazione delle aree di proprietà del sottoscritto, censite al Catasto al foglio 3, mappali n.ri 292, 293, 354, 355, 2088, e 233 subb 1 e 4 in "Zona B5 : Isolati soggetti a interventi di ristrutturazione urbanistica" secondo la scheda attuativa (m...), con conseguente approvazione definitiva della stessa.

Tutte le eventuali spese inerenti e conseguenti il presente atto sono ad esclusivo carico del sottoscritto firmatario.

Il presente atto è da considerarsi vincolante dalla data di sottoscrizione.

Il presente atto sarà oggetto di registrazione in caso d'uso.

Fabio BATTELLI

INNOVA
CUCINE COMPONIBILI
di FABIO BATTELLI P. & C. S.R.L.
47022 MORCIANO DI ROMAGNA
Via D. De' F.lli 2/A Tel. 0547 933330
C.C. P. IVA: 01790750408



La sottoscritta FURII D.ssa Rosanna, Segretario Comunale di questo Ente, autorizza l'inserimento in data odierna della presente scrittura privata nel Registro cronologico dei contratti del Comune.

Dalla Residenza Municipale, il 3/05/2016

Registro n. 44

Il Segretario Comunale

D.ssa Rosanna FURII



R

Allegato "B"



Comune di Morciano di Romagna

Provincia di Rimini

Servizio Urbanistica – Edilizia Privata

Piano Regolatore Generale 2000

Variante generale approvata con atto G.P. n. 140 del 15 luglio 2003

VARIANTE SPECIFICA 2016

**Estratti Tavola D.1.m PRG Vigente
C.T.R.**

Adottata con atto del C.C. n. 41 del 30 GIU, 2016

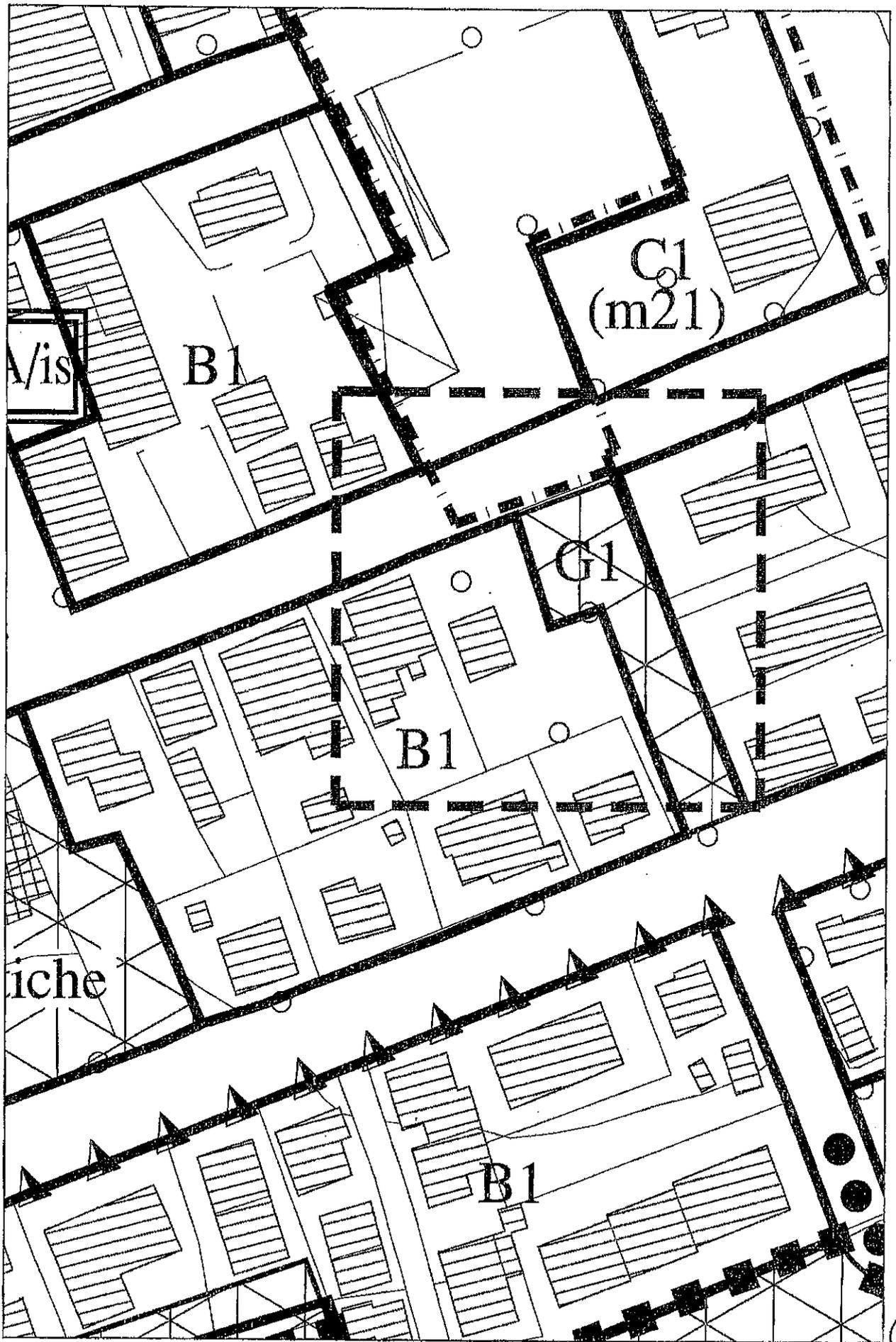
Approvata con atto del C.C. n. del

STESURA ADOTTATA

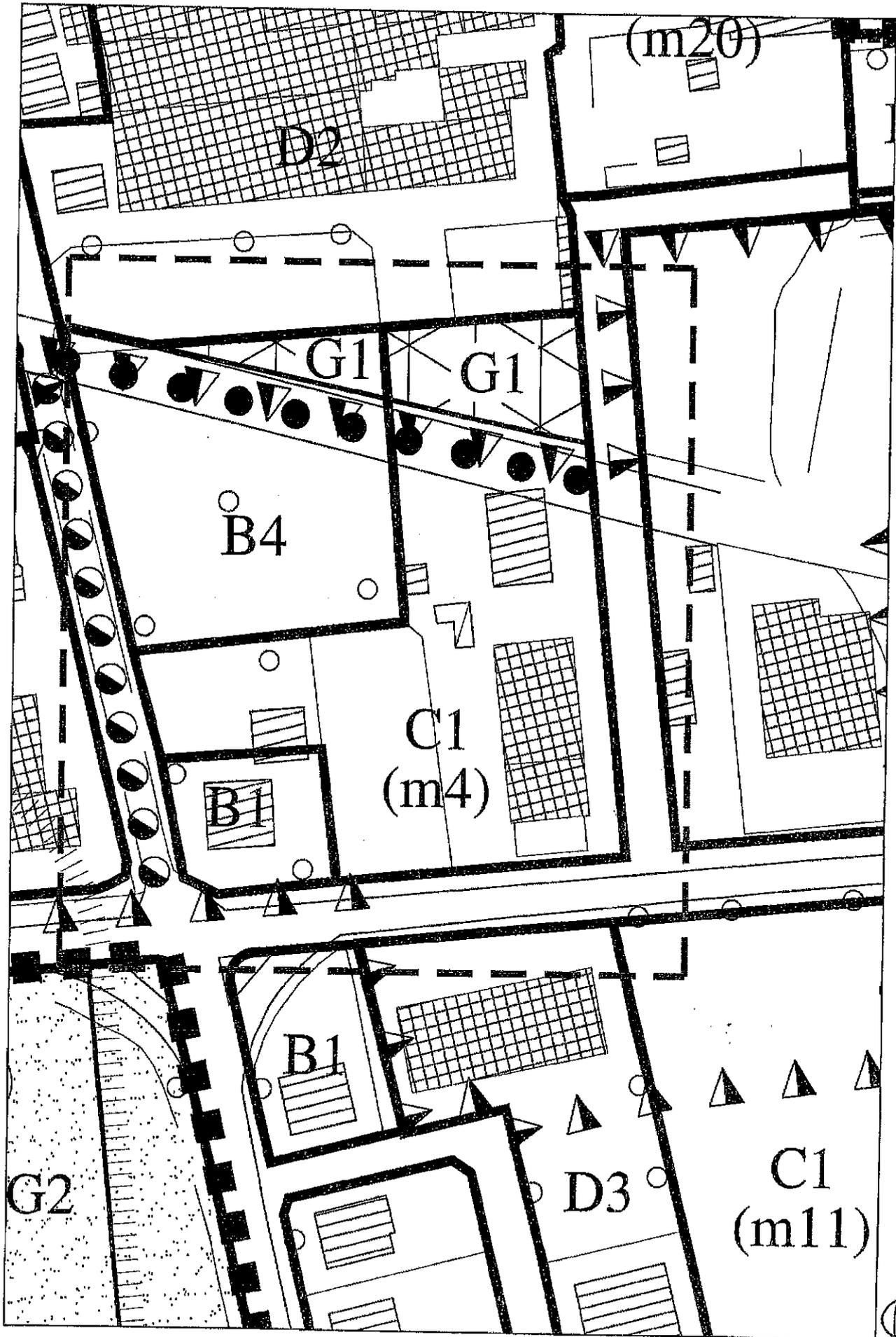
Servizio Urbanistica Edilizia Privata

Morciano di Romagna, aprile 2016

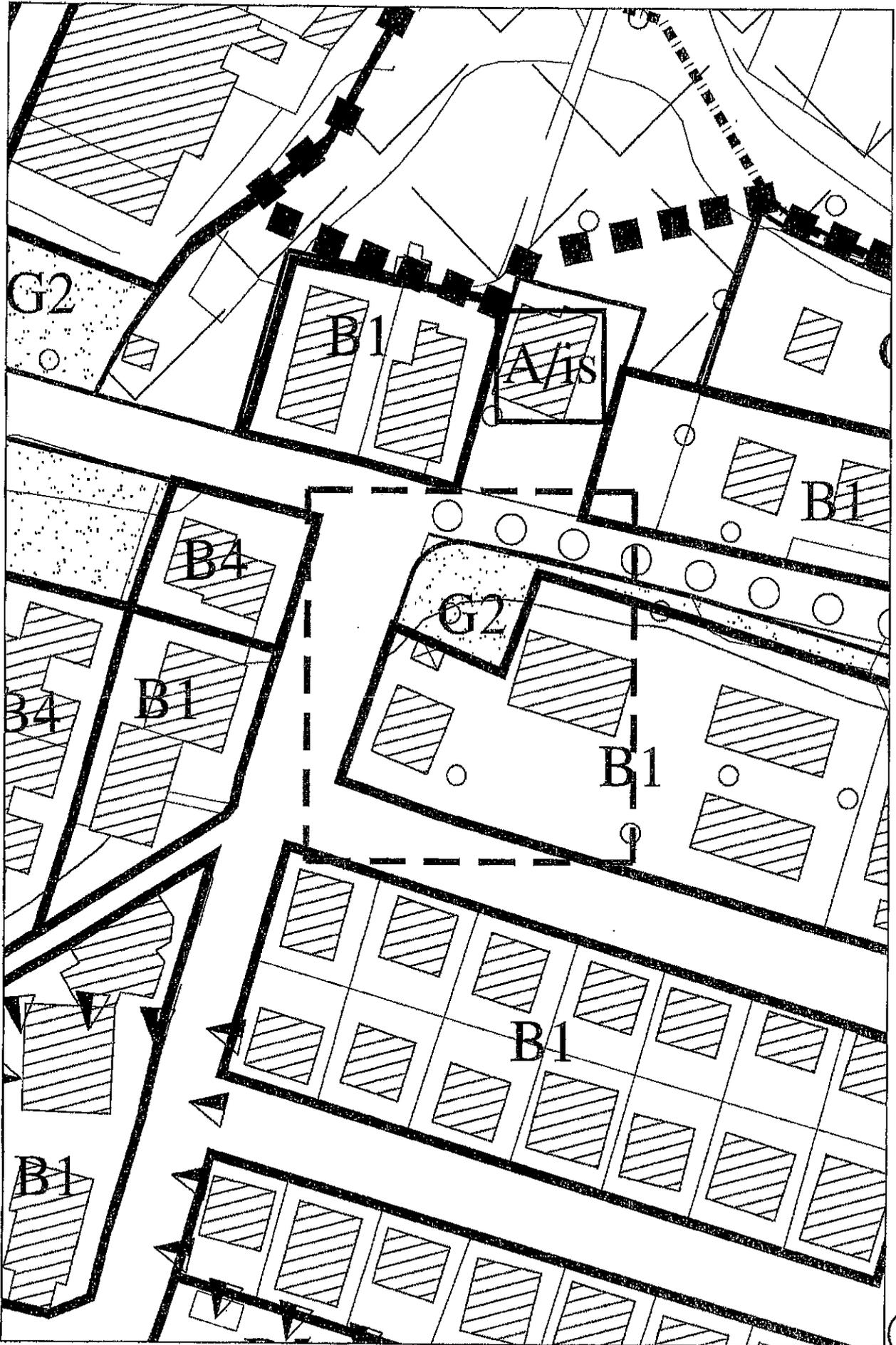
MODIFICA N. 1



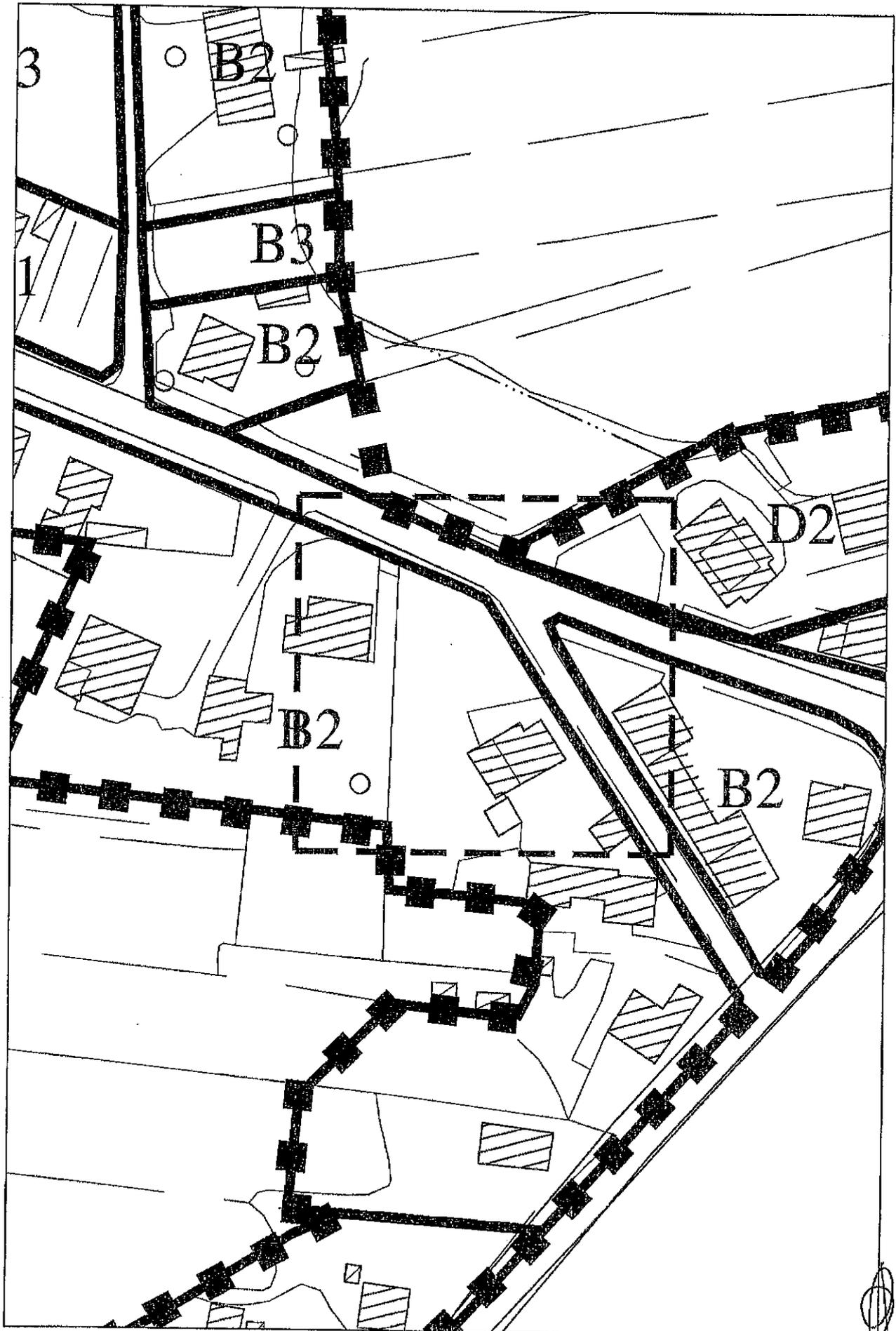
MODIFICA N. 2



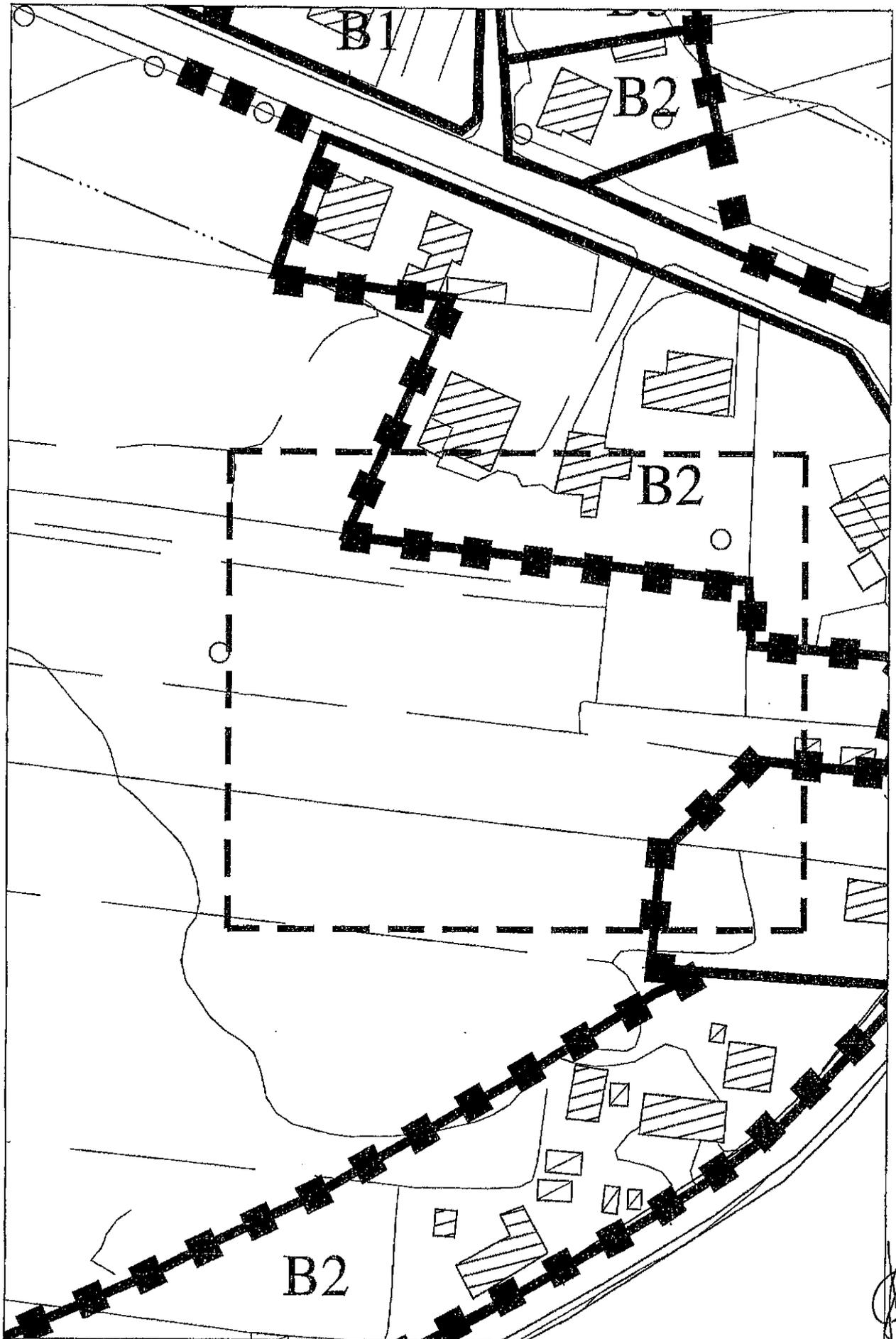
MODIFICA N. 3



MODIFICA N. 4



MODIFICA N. 5

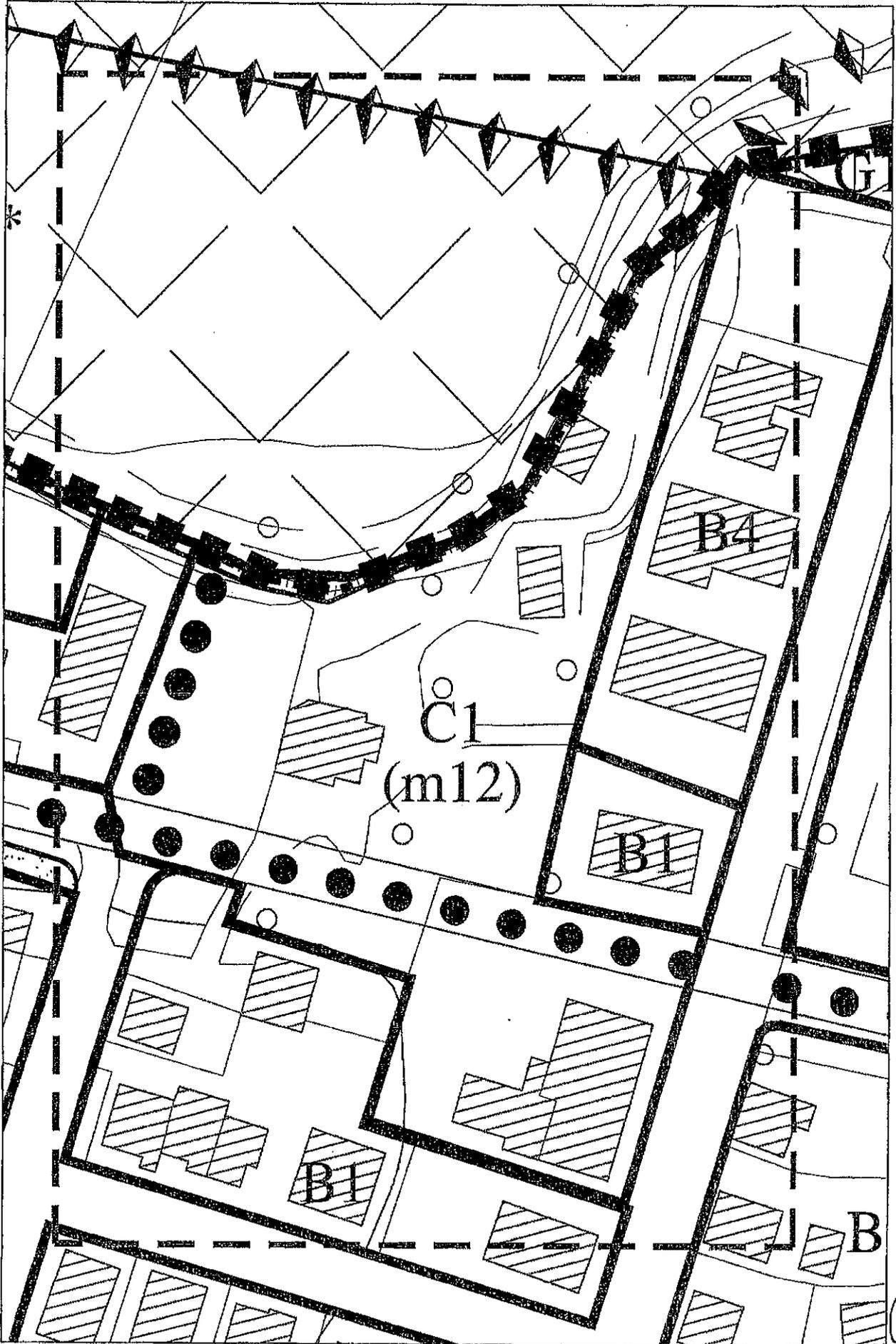


MODIFICA N. 6

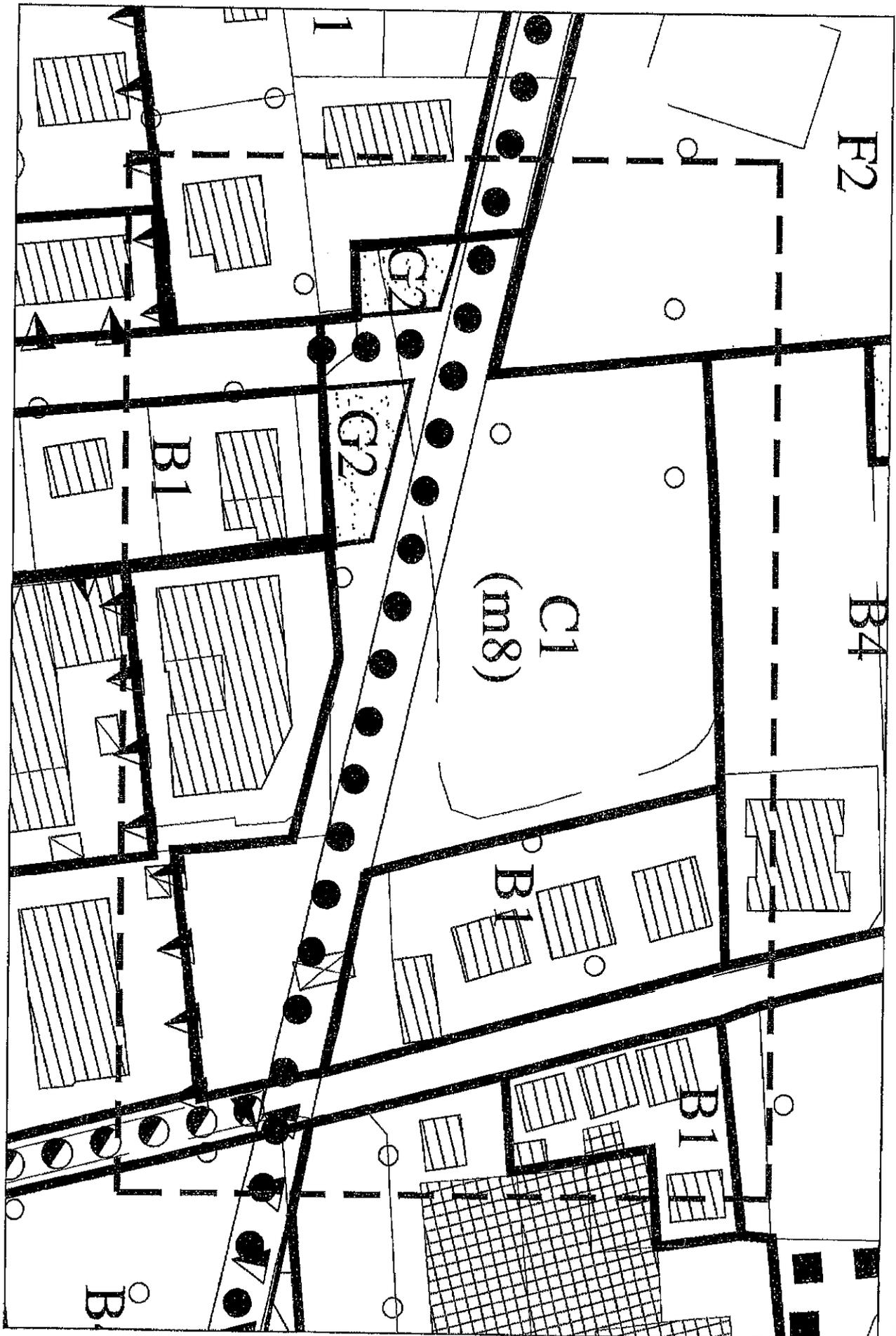
**STRALCIATO PER EFFETTO DELLE DECISIONI ASSUNTE
DAL C.C. CON ATTO N. 40 DEL 30.06.2016.**

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a vertical stroke, located in the bottom right corner of the page.

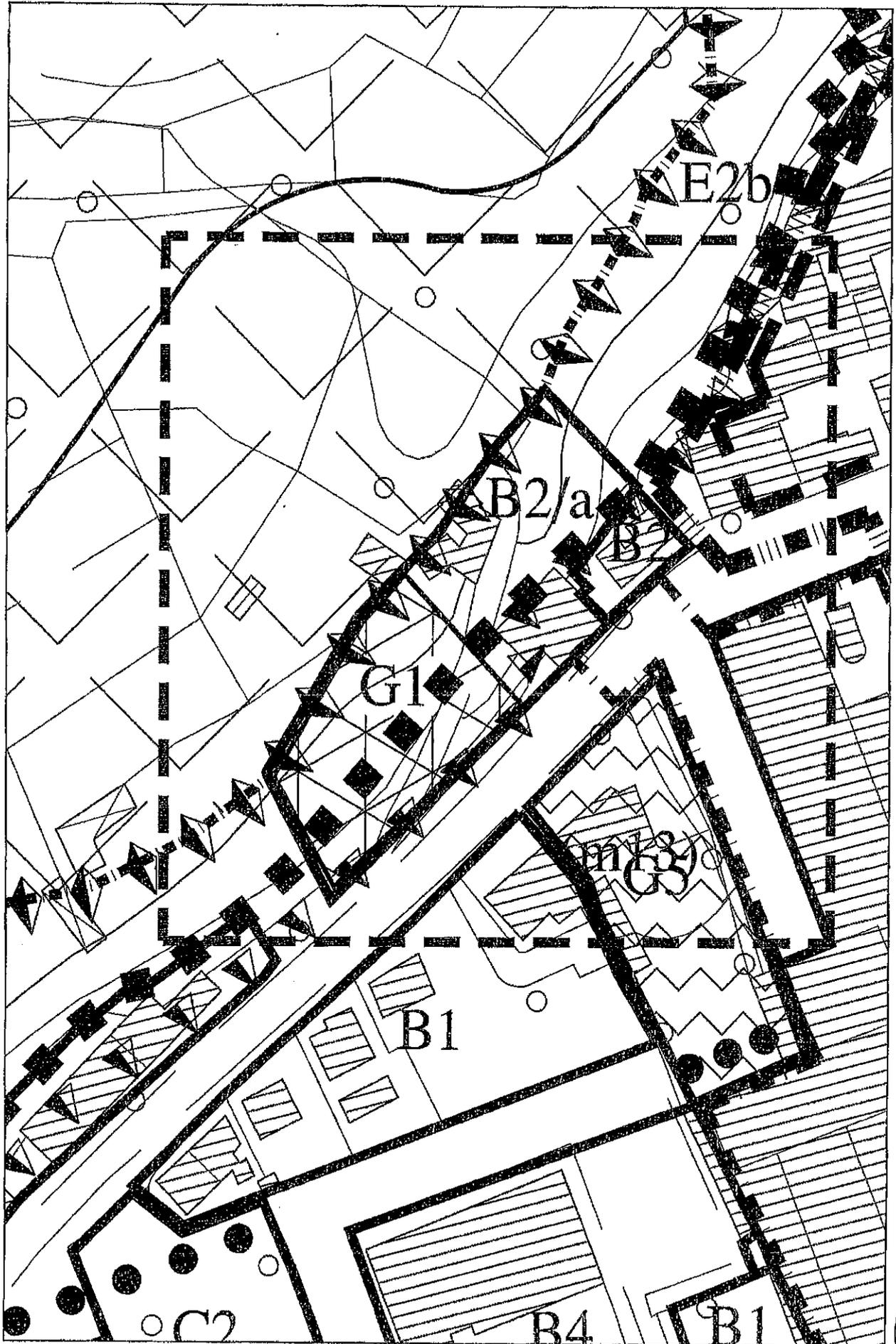
MODIFICA N. 8

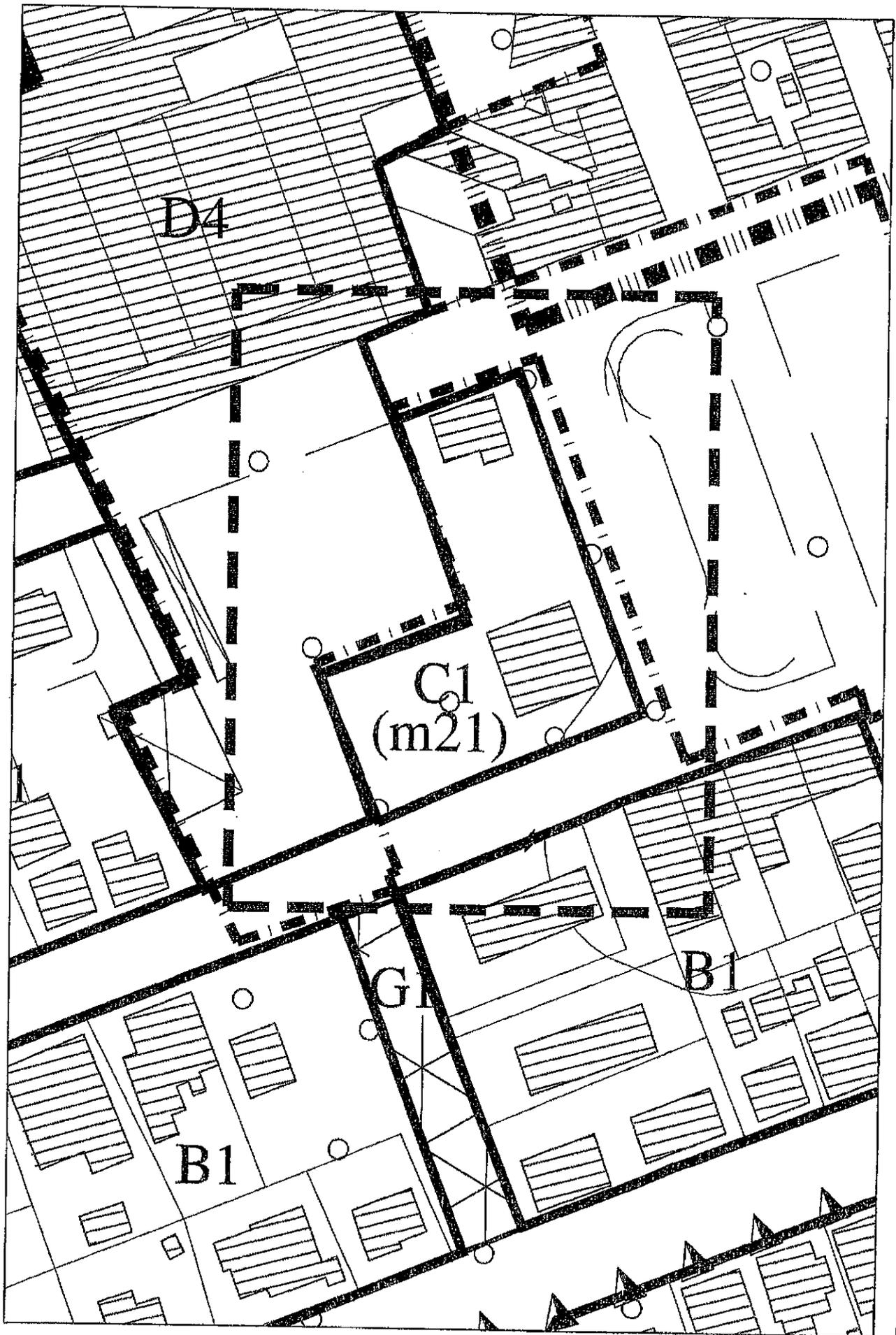


MODIFICA N. 9



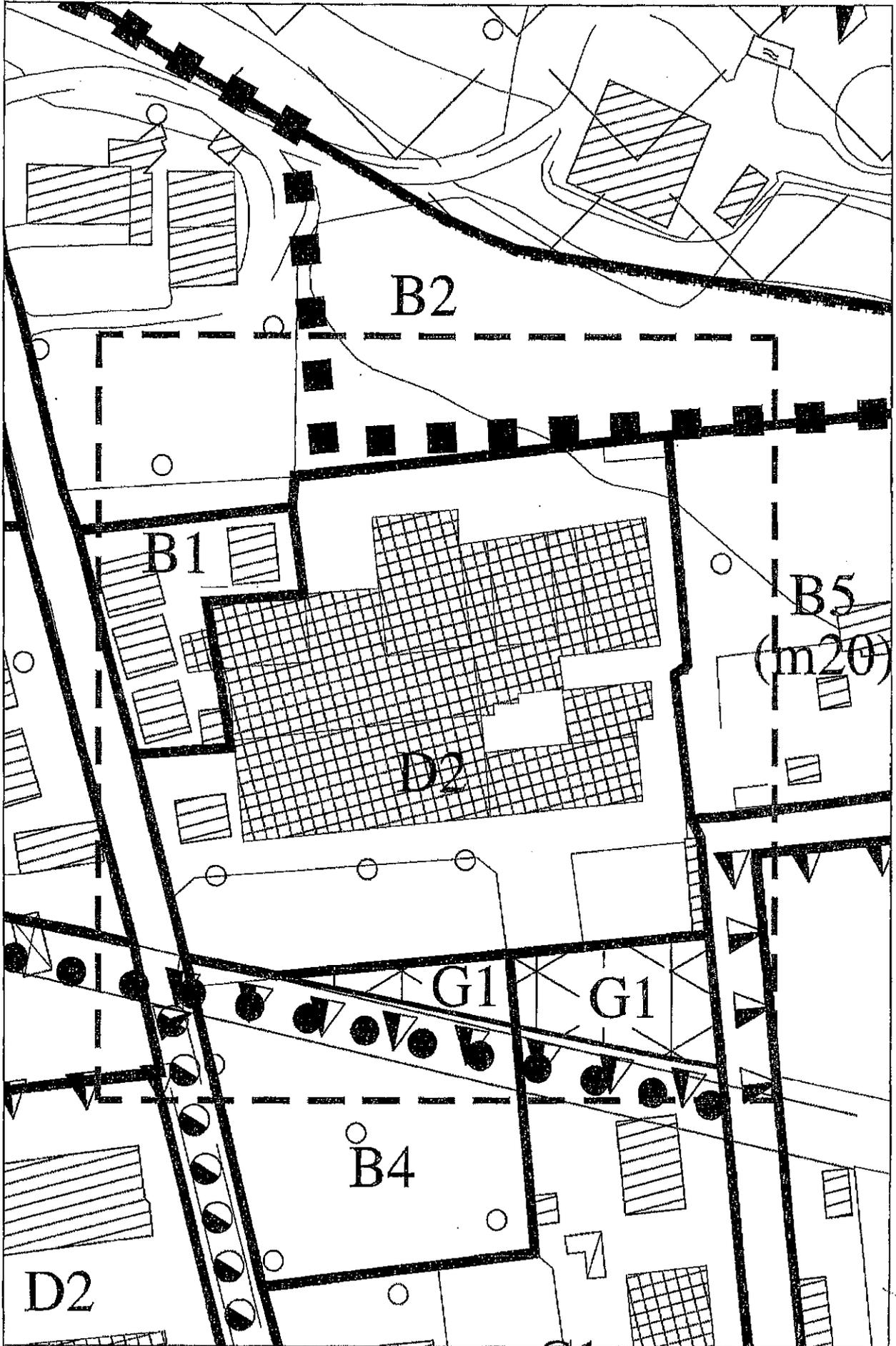
MODIFICA N. 10



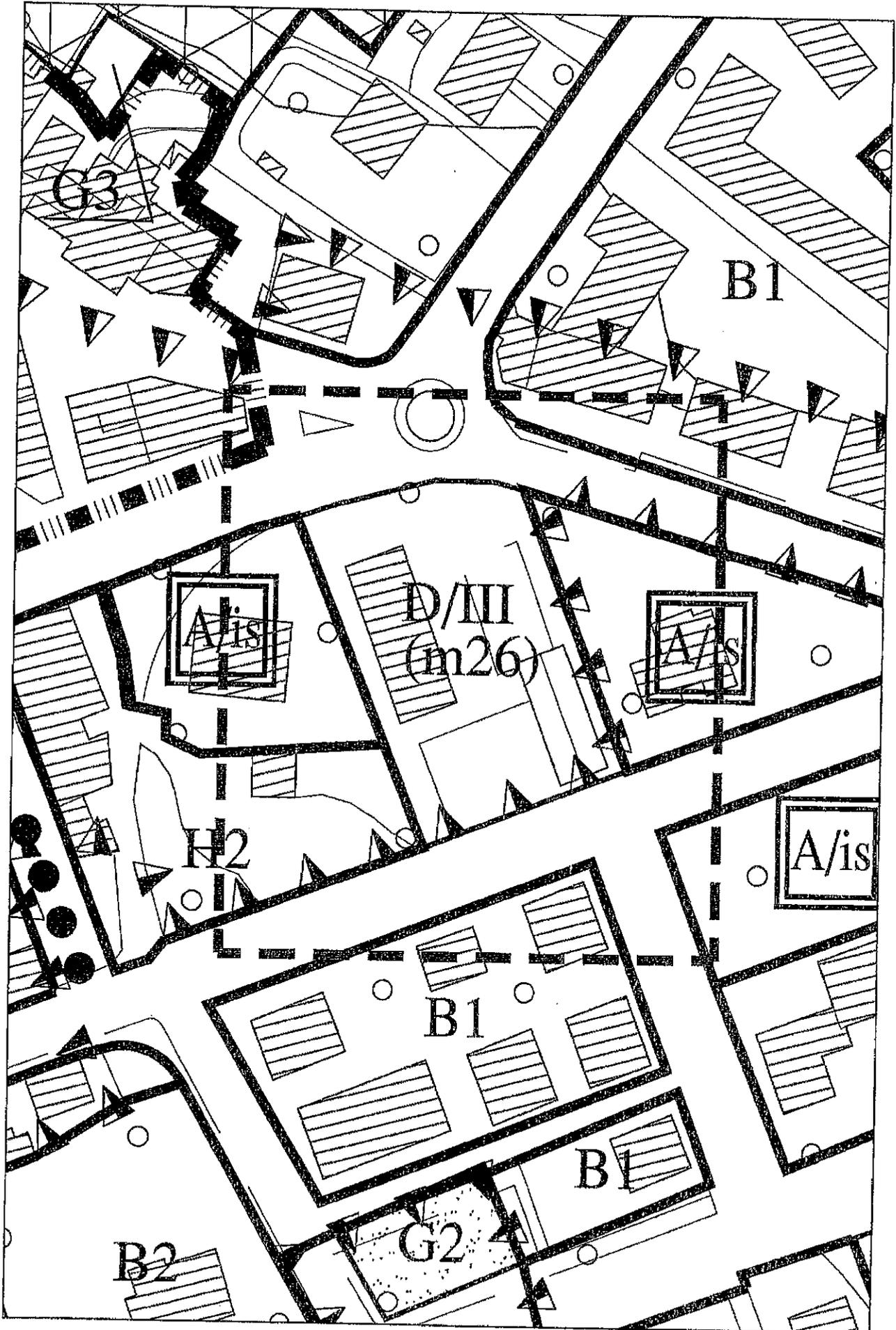


R

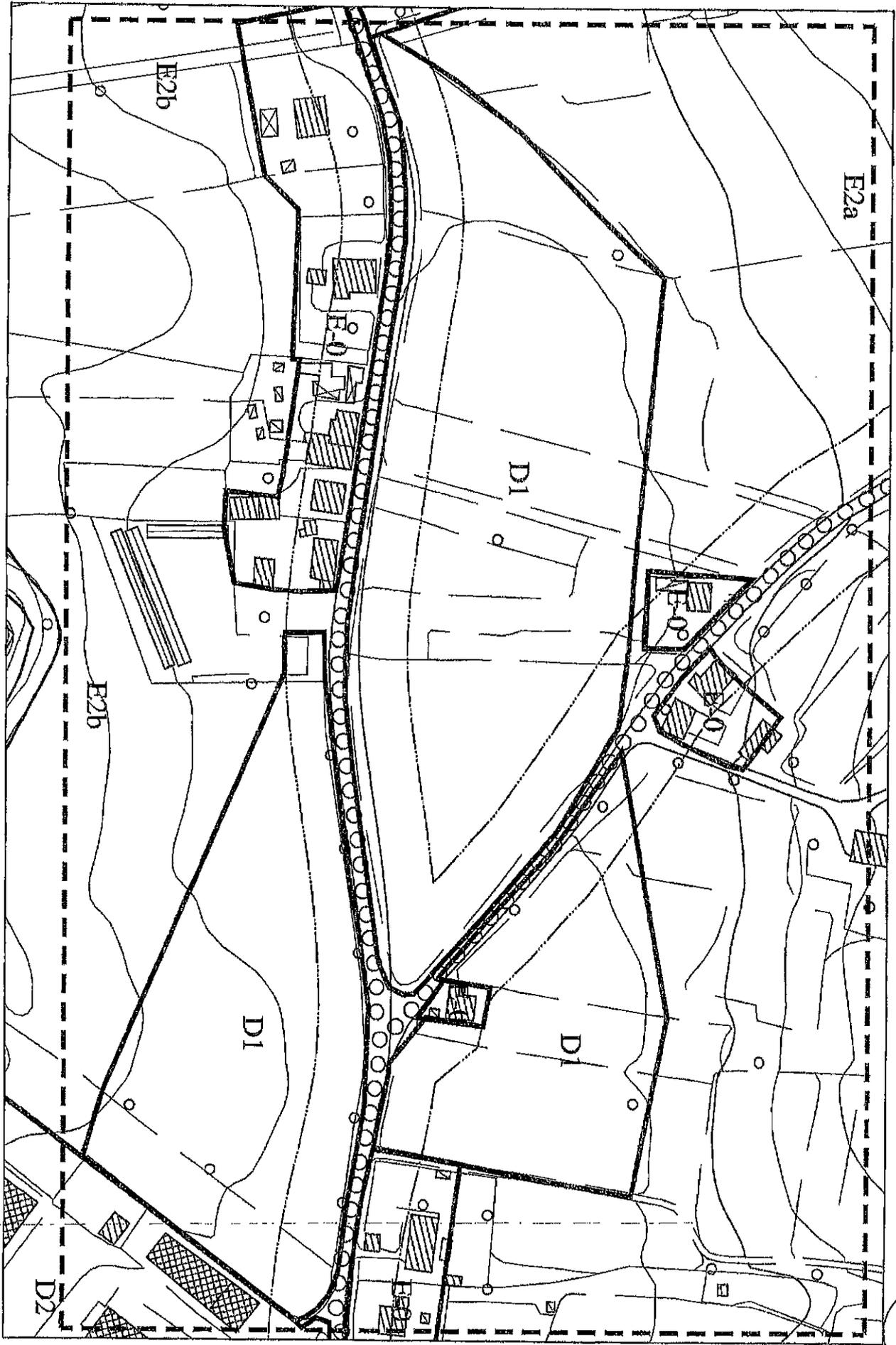
MODIFICA N. 12



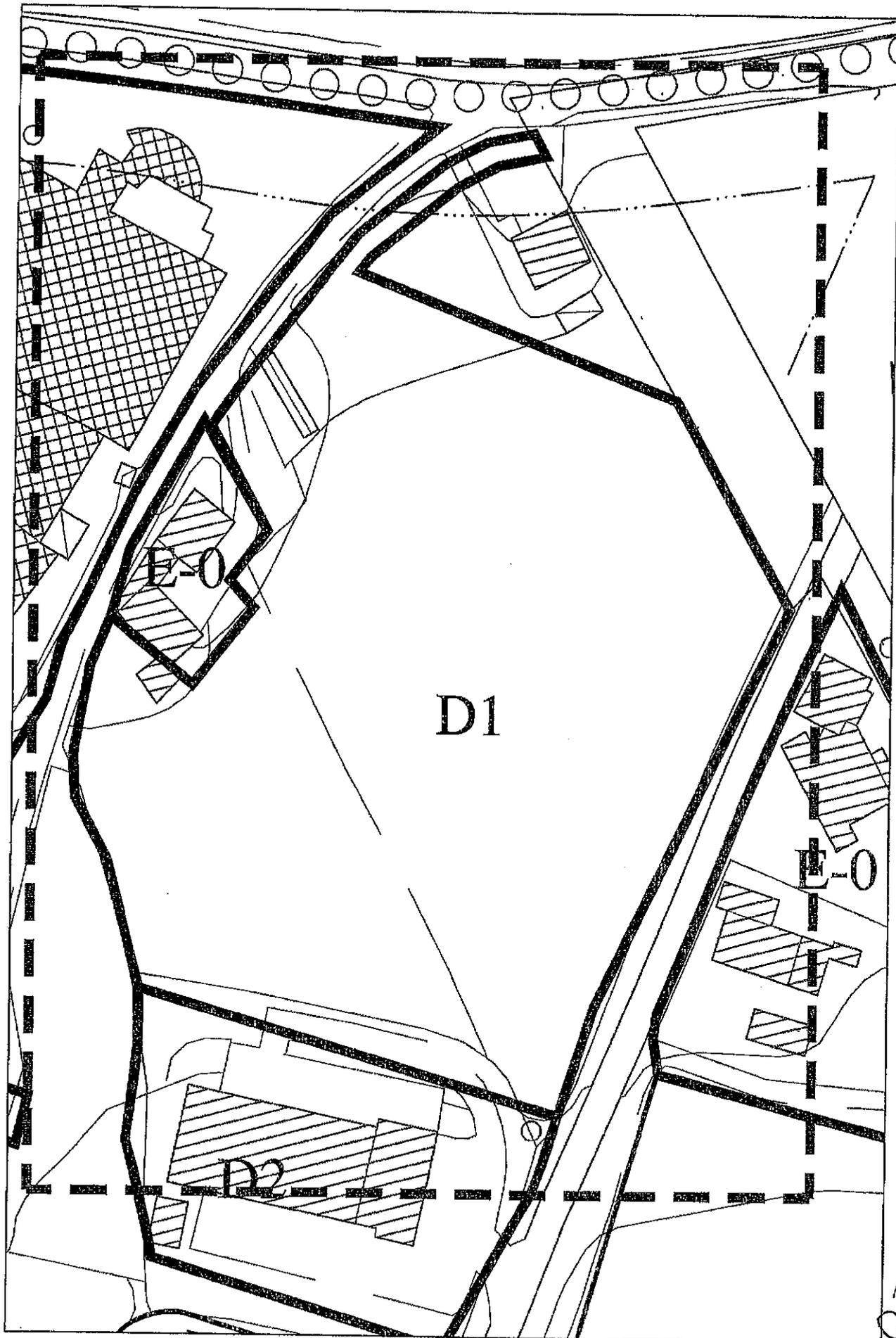
MODIFICA N. 13



MODIFICA N. 14



MODIFICA N. 15





Allegato "C"



Comune di Morciano di Romagna

Provincia di Rimini

Servizio Urbanistica – Edilizia Privata

Piano Regolatore Generale 2000

Variante generale approvata con atto G.P. n. 140 del 15 luglio 2003

VARIANTE SPECIFICA 2016

**Estratti Tavola D.1.m PRG Variante
C.T.R.**

Adottata con atto del C.C. n. 44 del 30 GIU, 2016

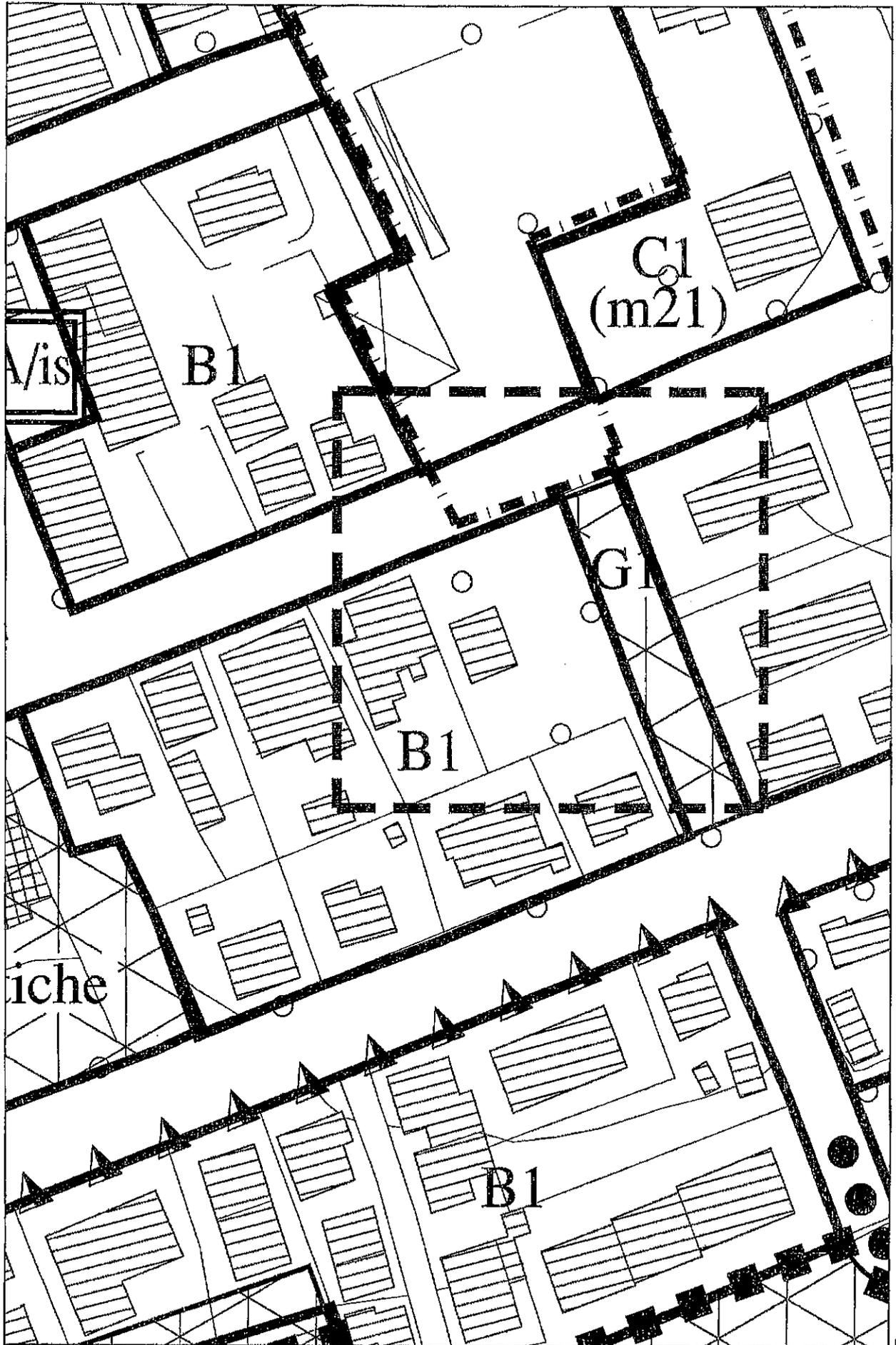
Approvata con atto del C.C. n. _____ del _____

STESURA ADOTTATA

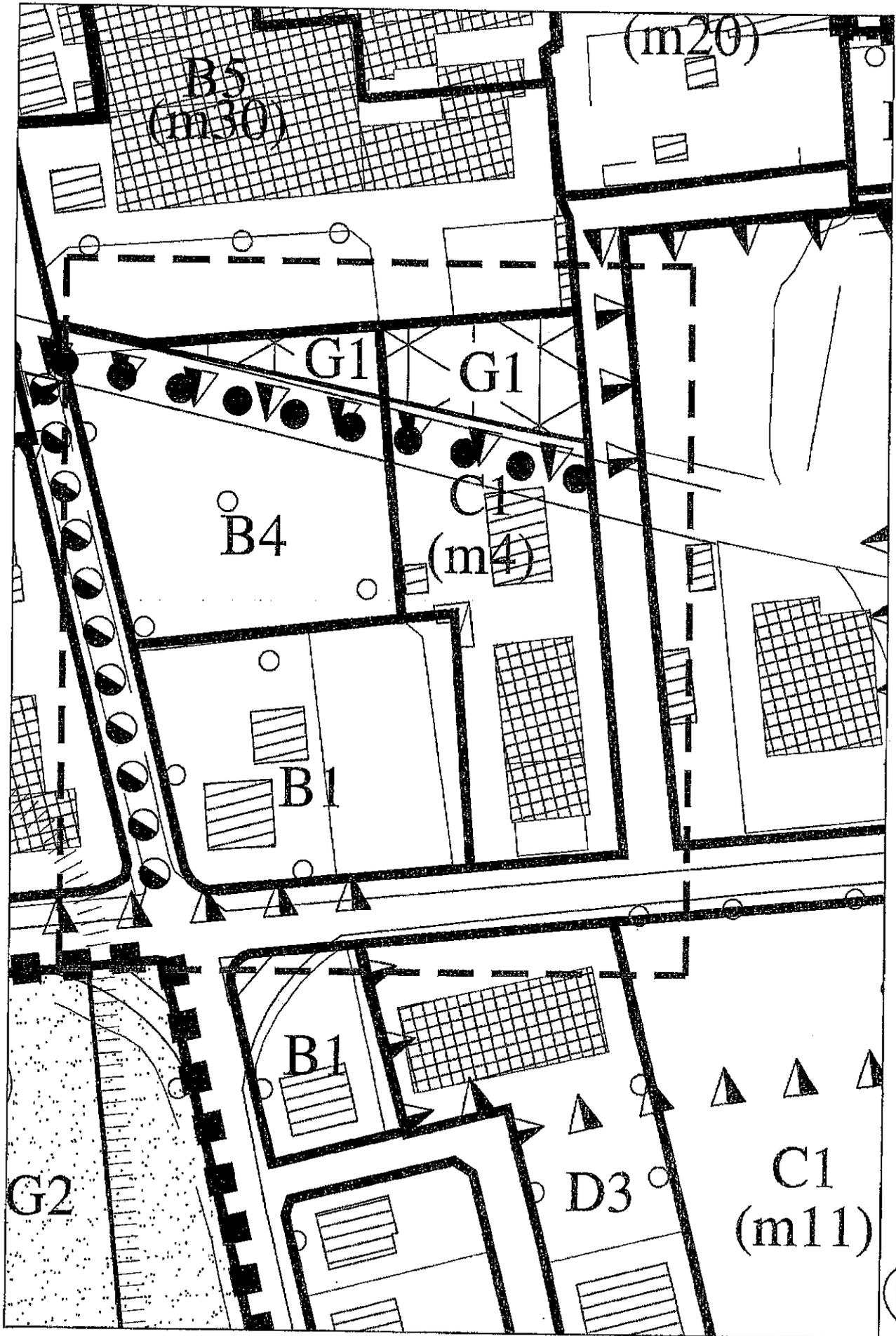
Servizio Urbanistica Edilizia Privata

Morciano di Romagna, aprile 2016

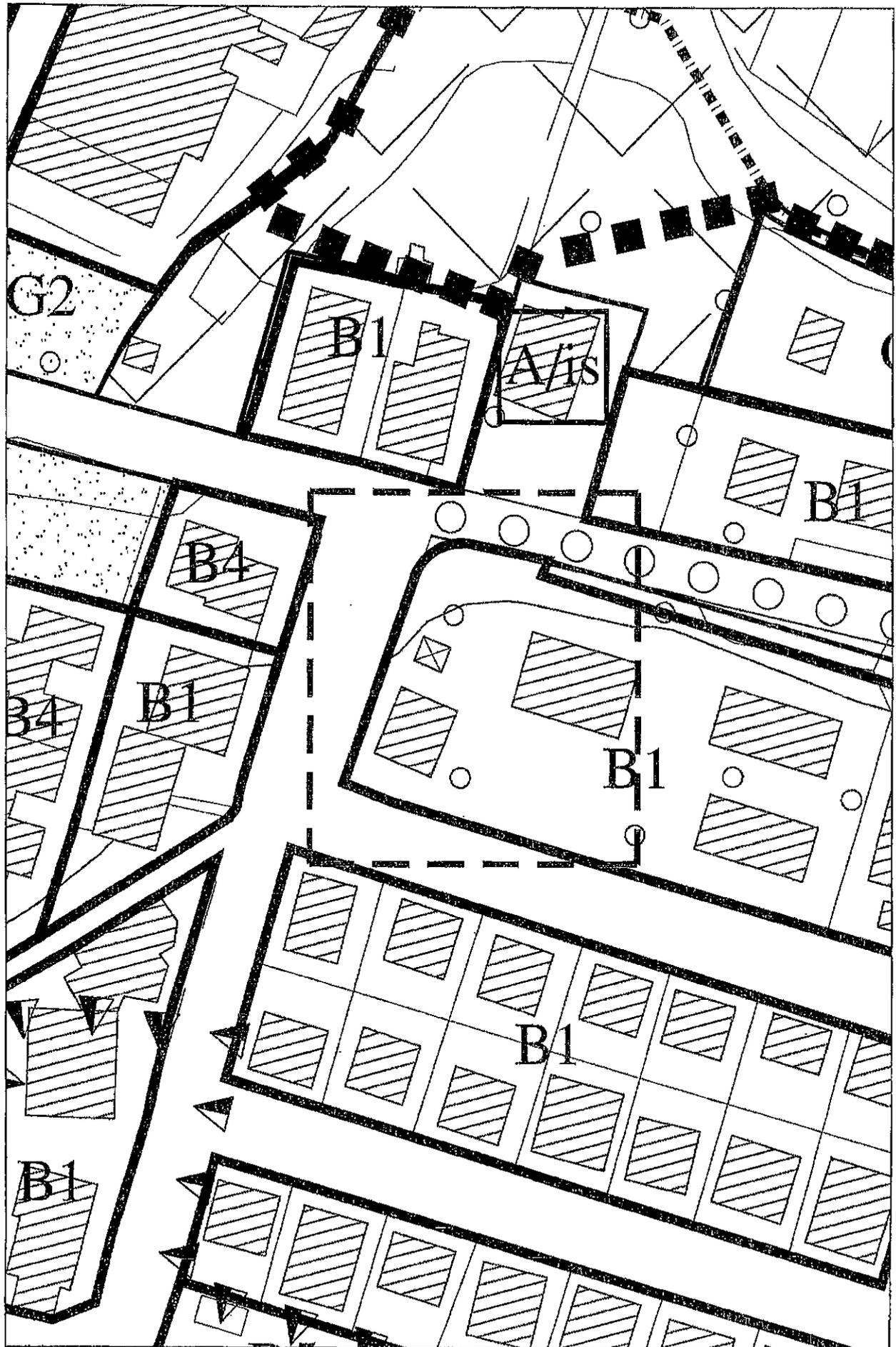
MODIFICA N. 1



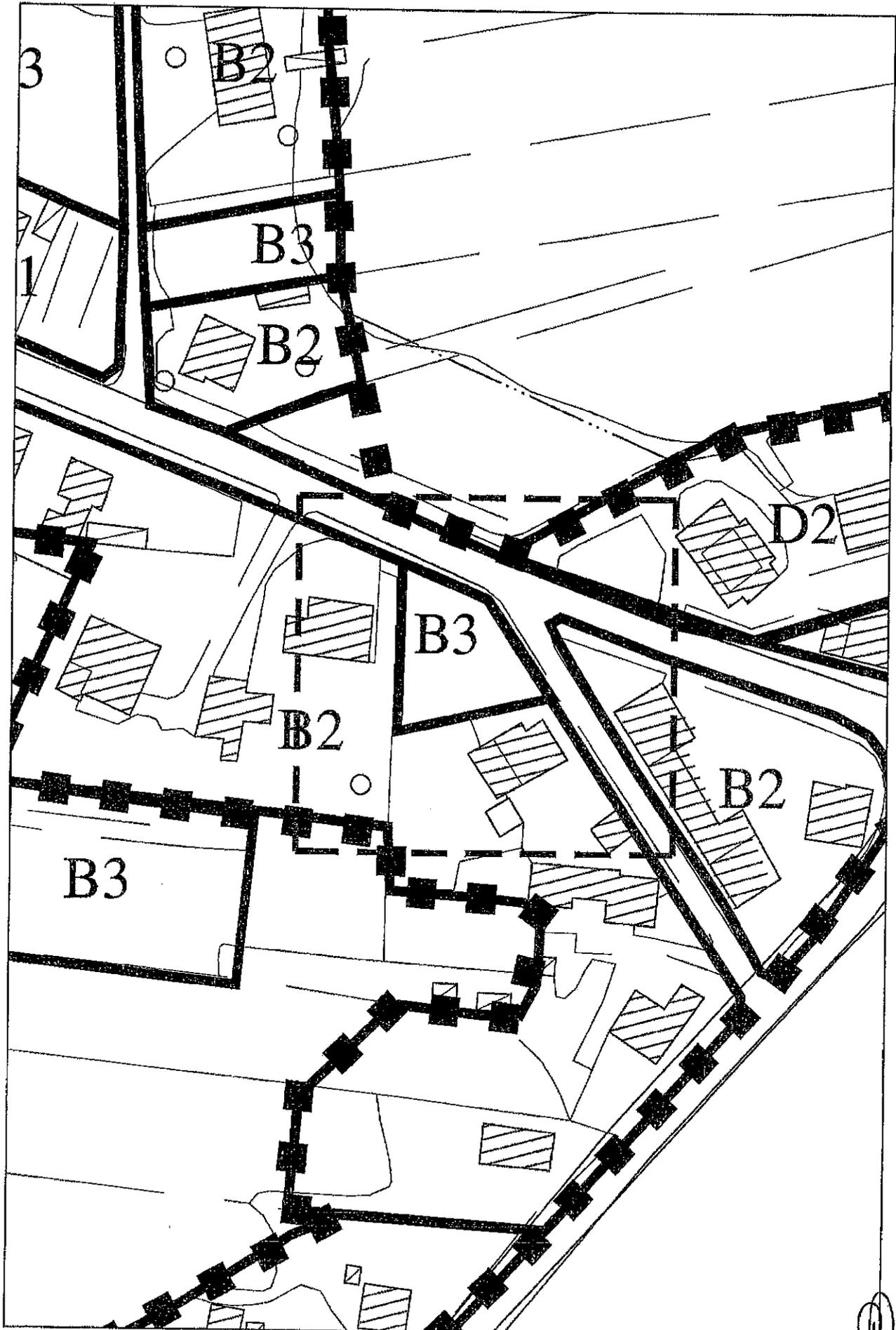
MODIFICA N. 2



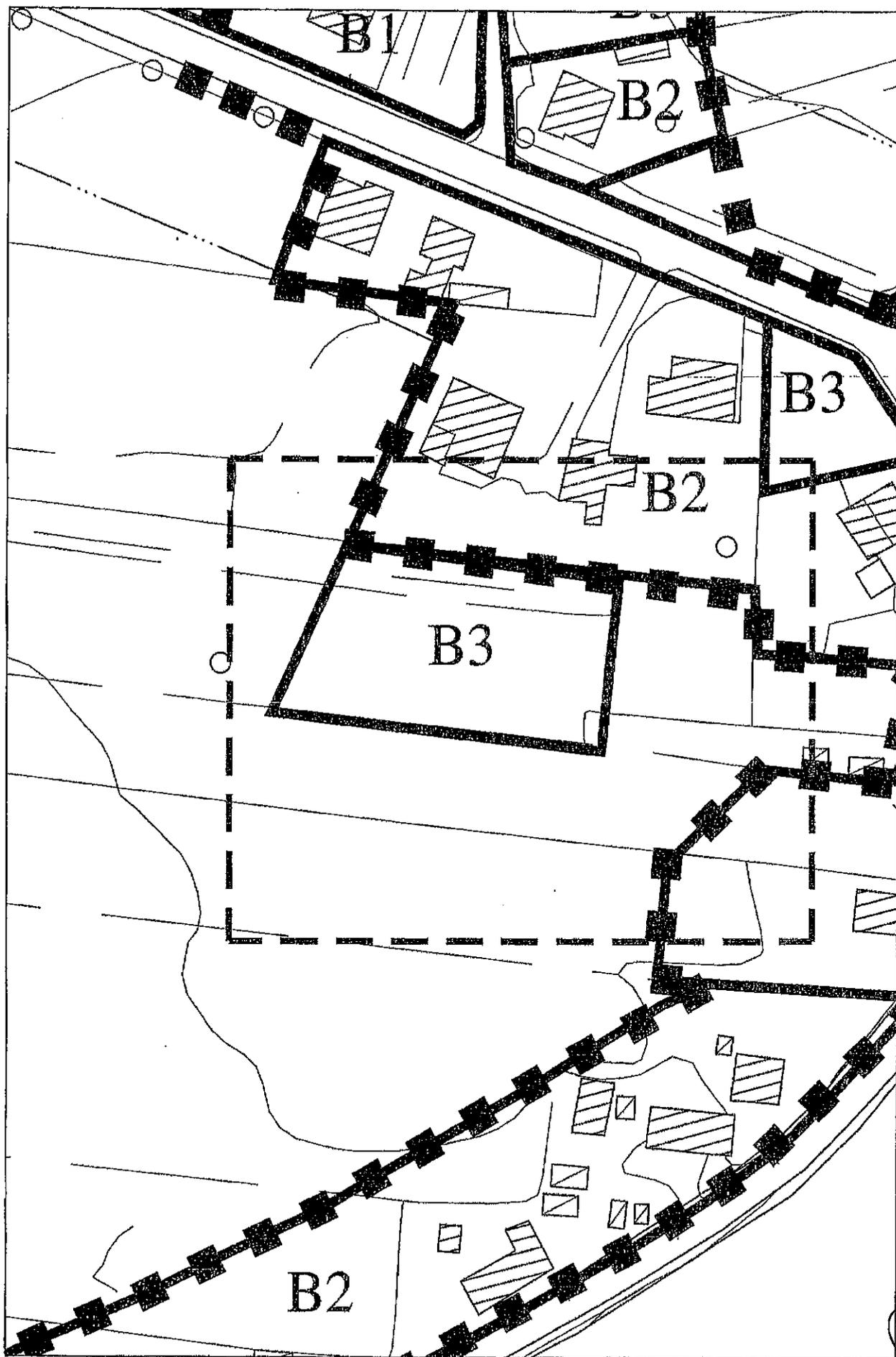
MODIFICA N. 3



MODIFICA N. 4



MODIFICA N. 5

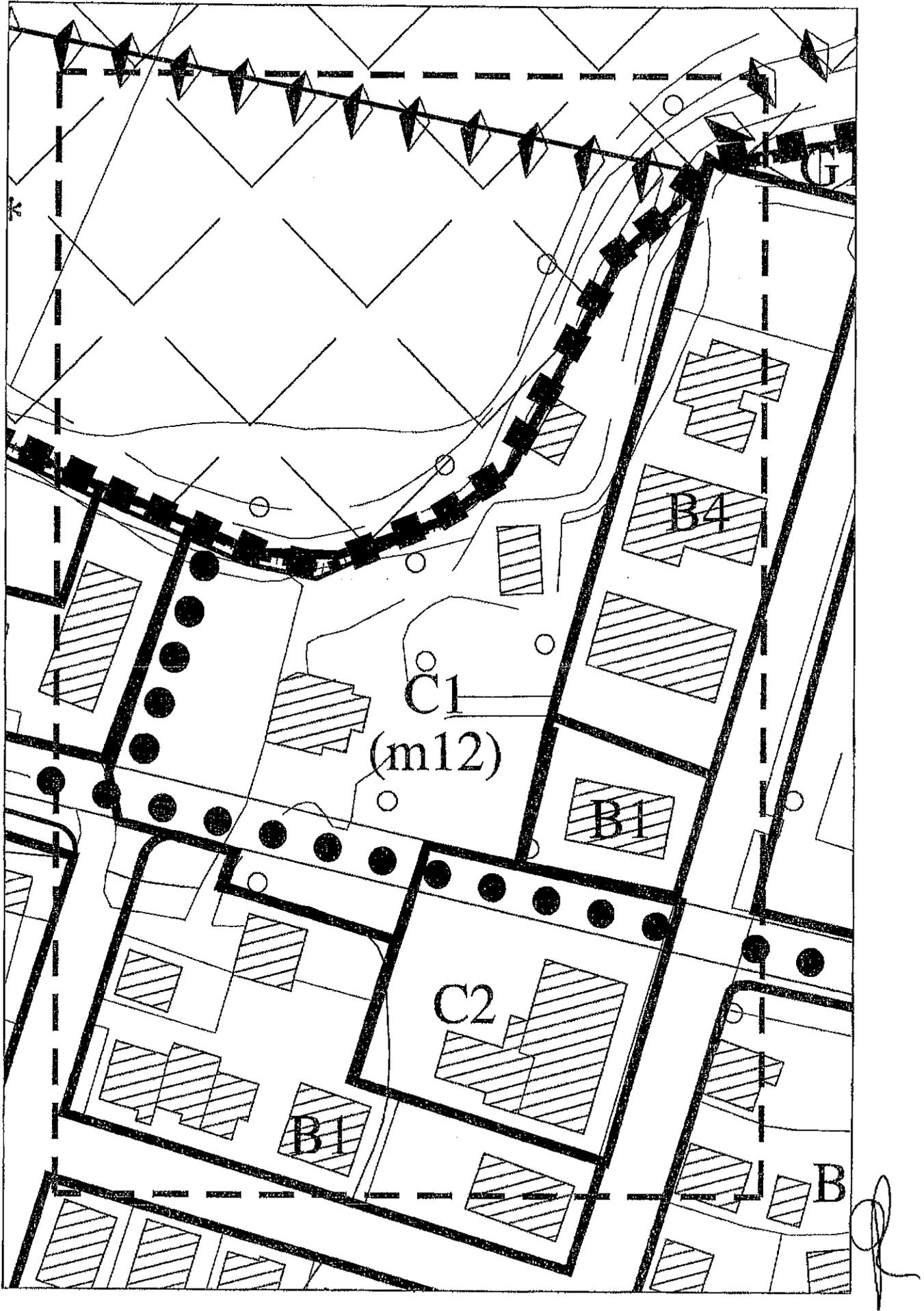


MODIFICA N. 6

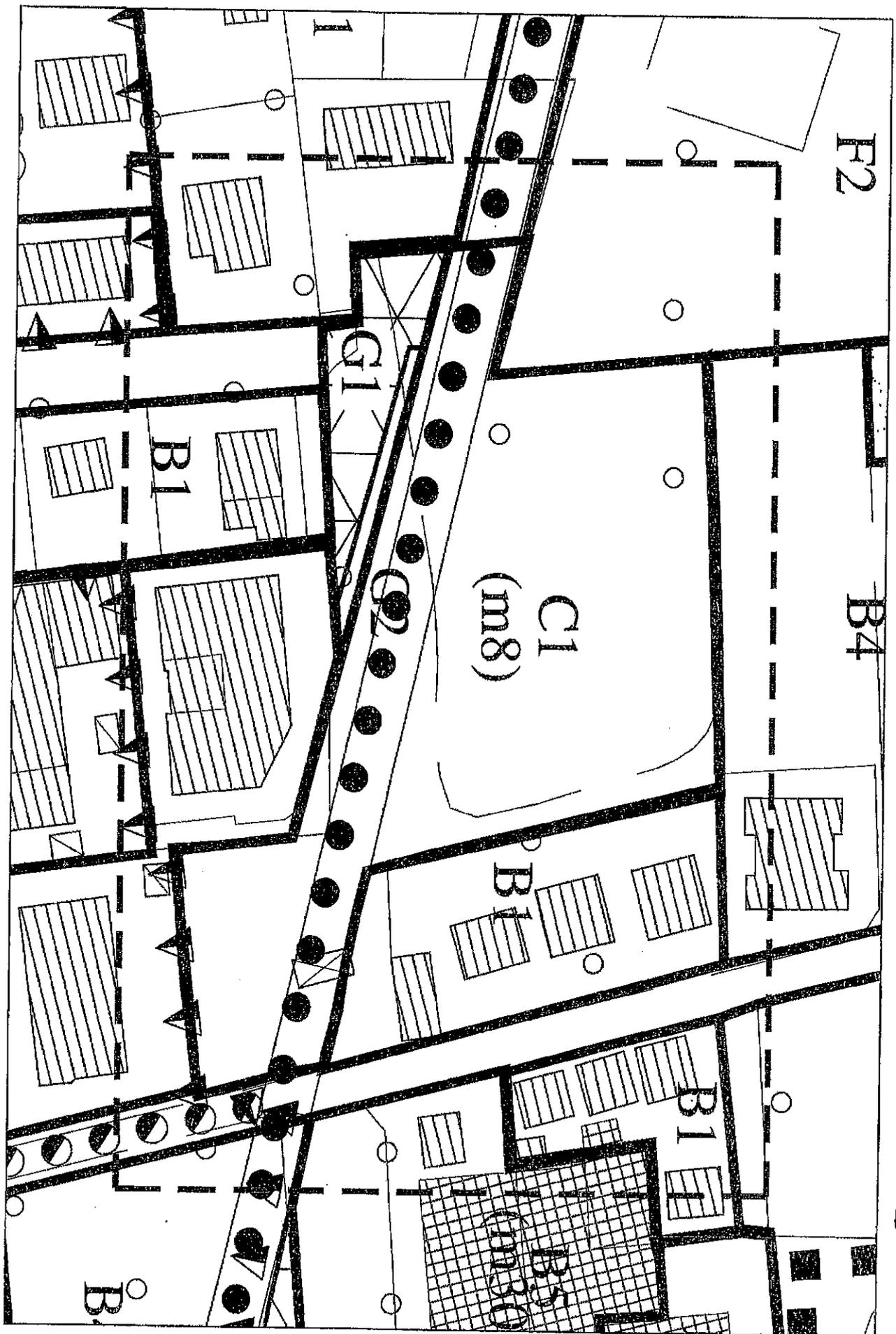
**STRALCIATO PER EFFETTO DELLE DECISIONI ASSUNTE
DAL C.C. CON ATTO N. 40 DEL 30.06.2016.**

A handwritten signature or mark, possibly initials, located in the bottom right corner of the page.

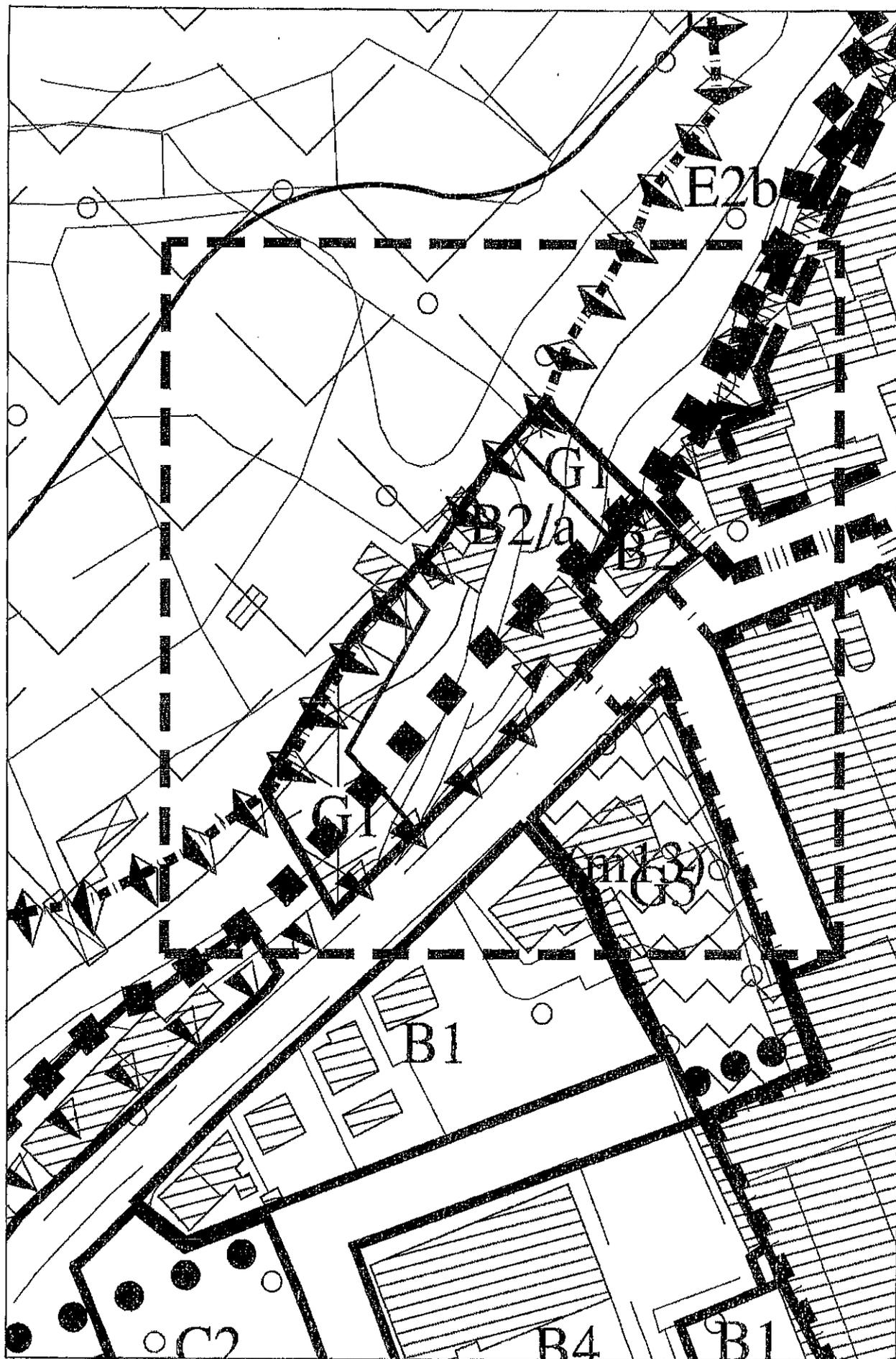
MODIFICA N. 8



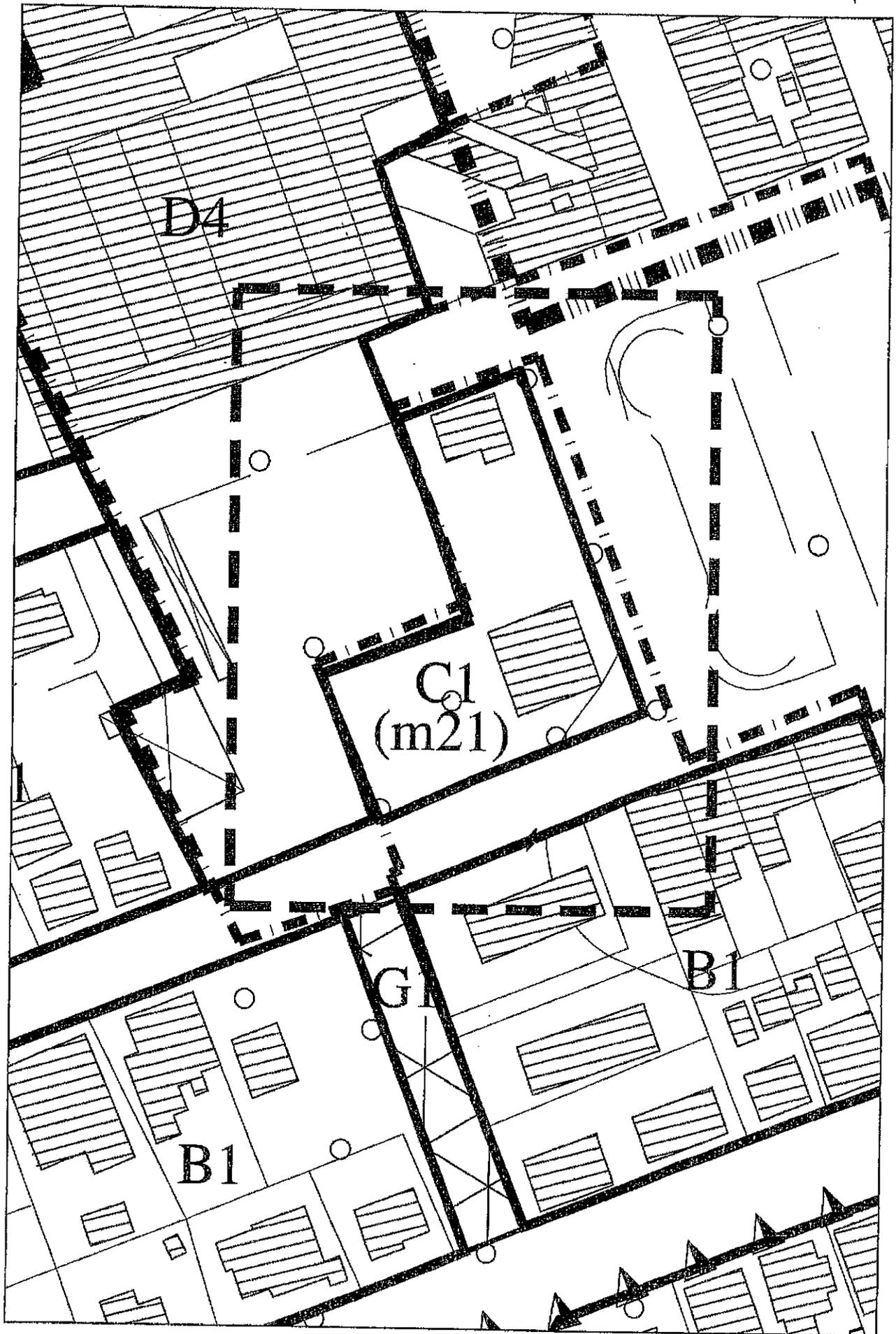
MODIFICA N. 9

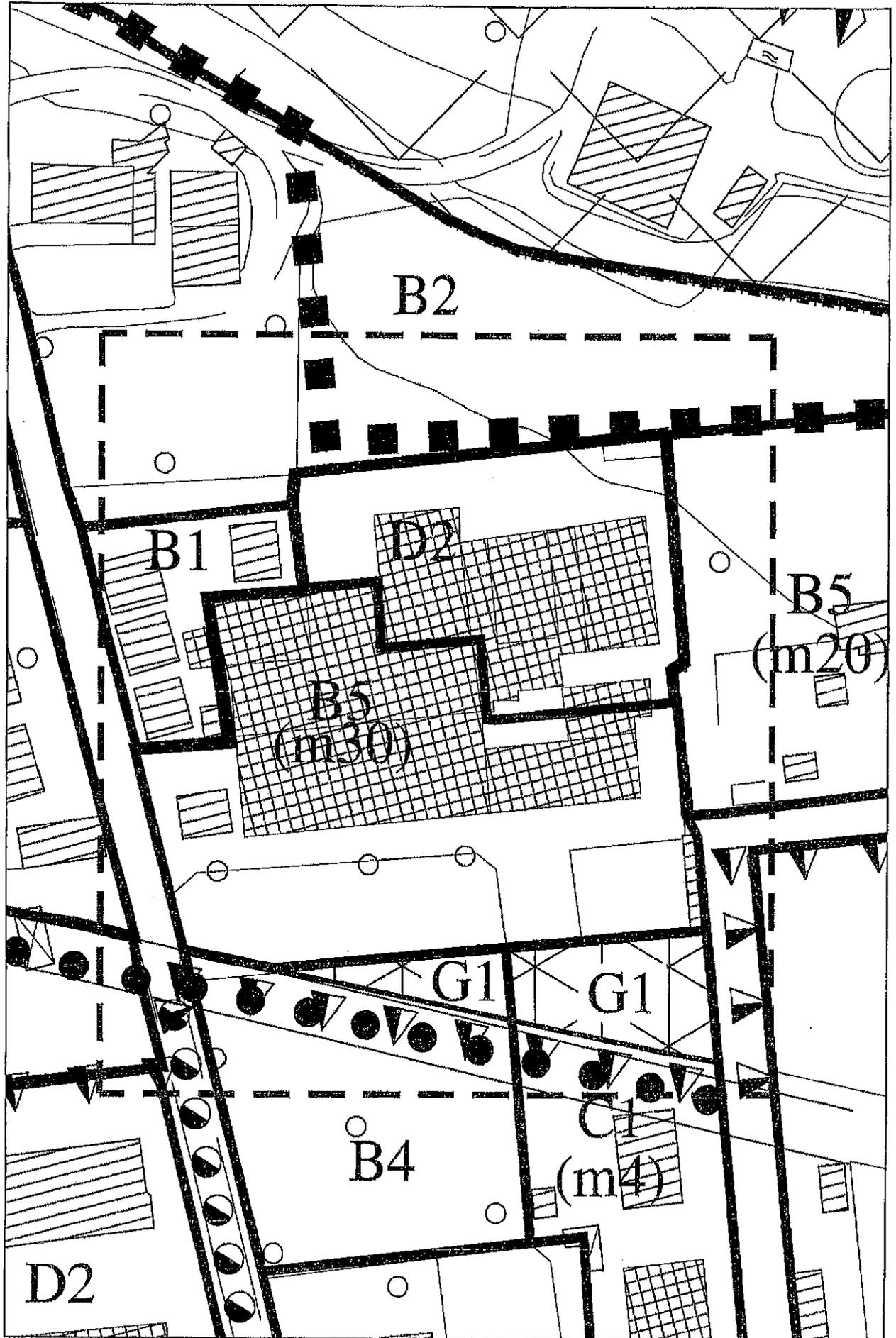


MODIFICA N. 10

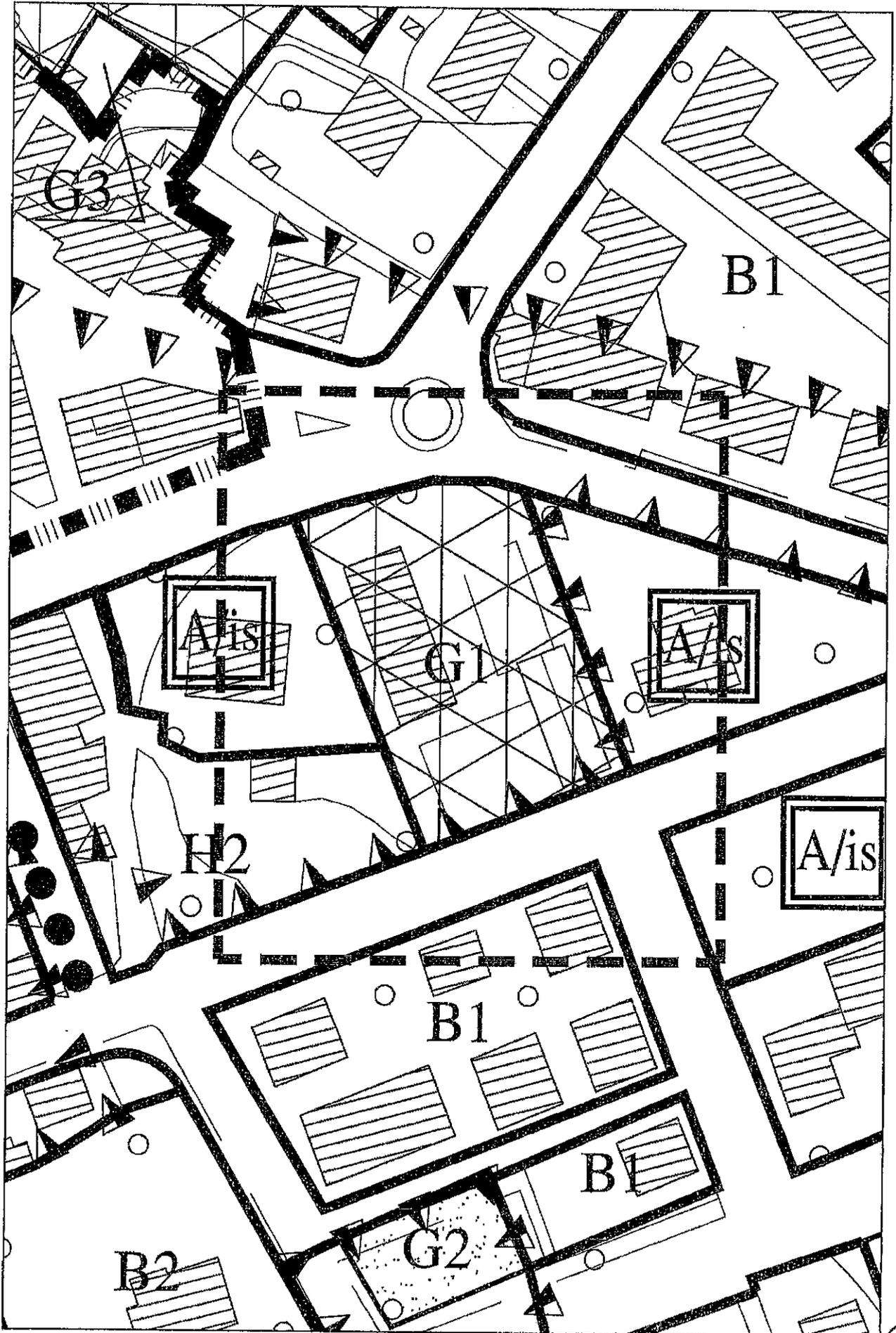


MODIFICA N. 11

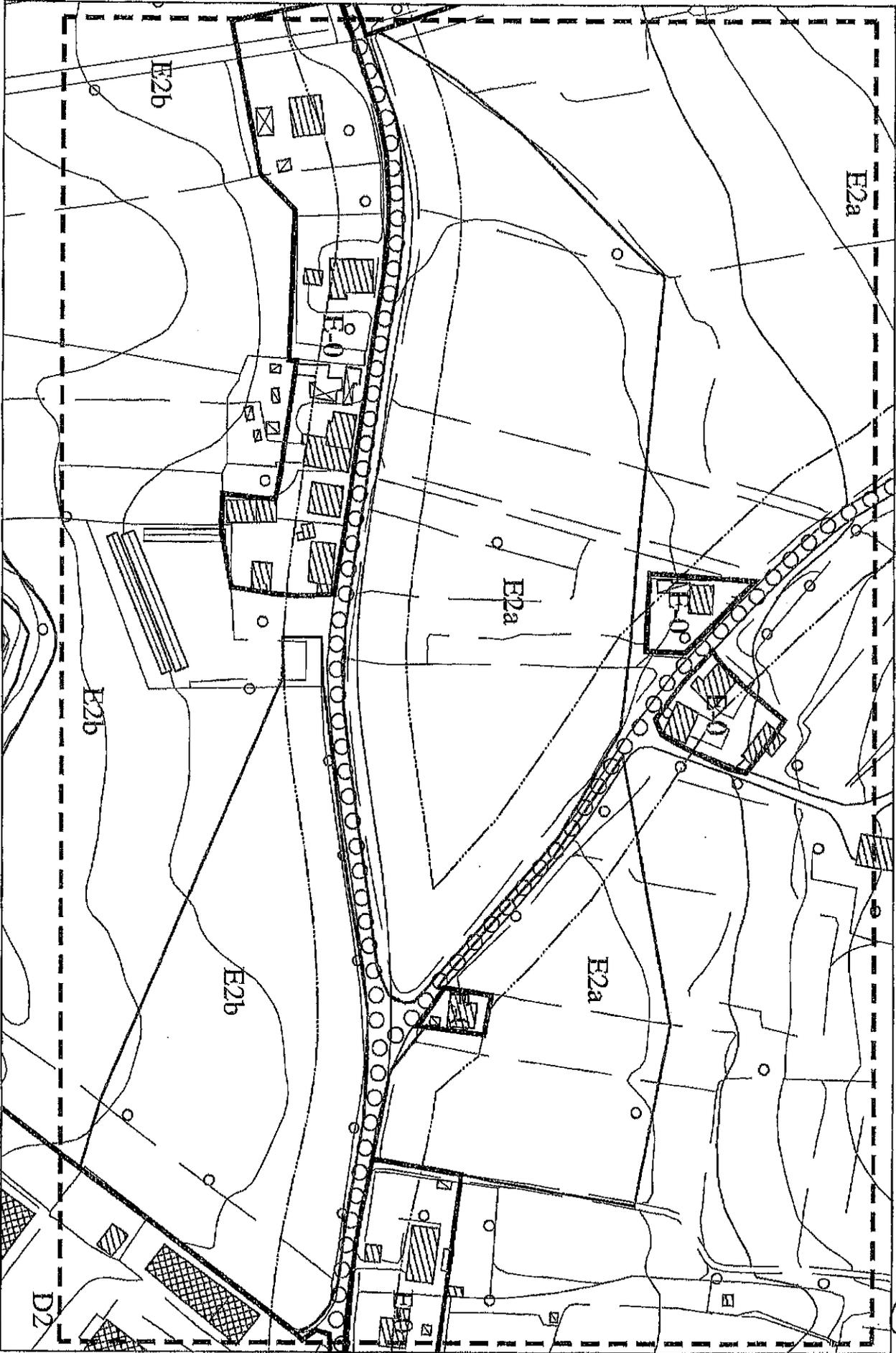


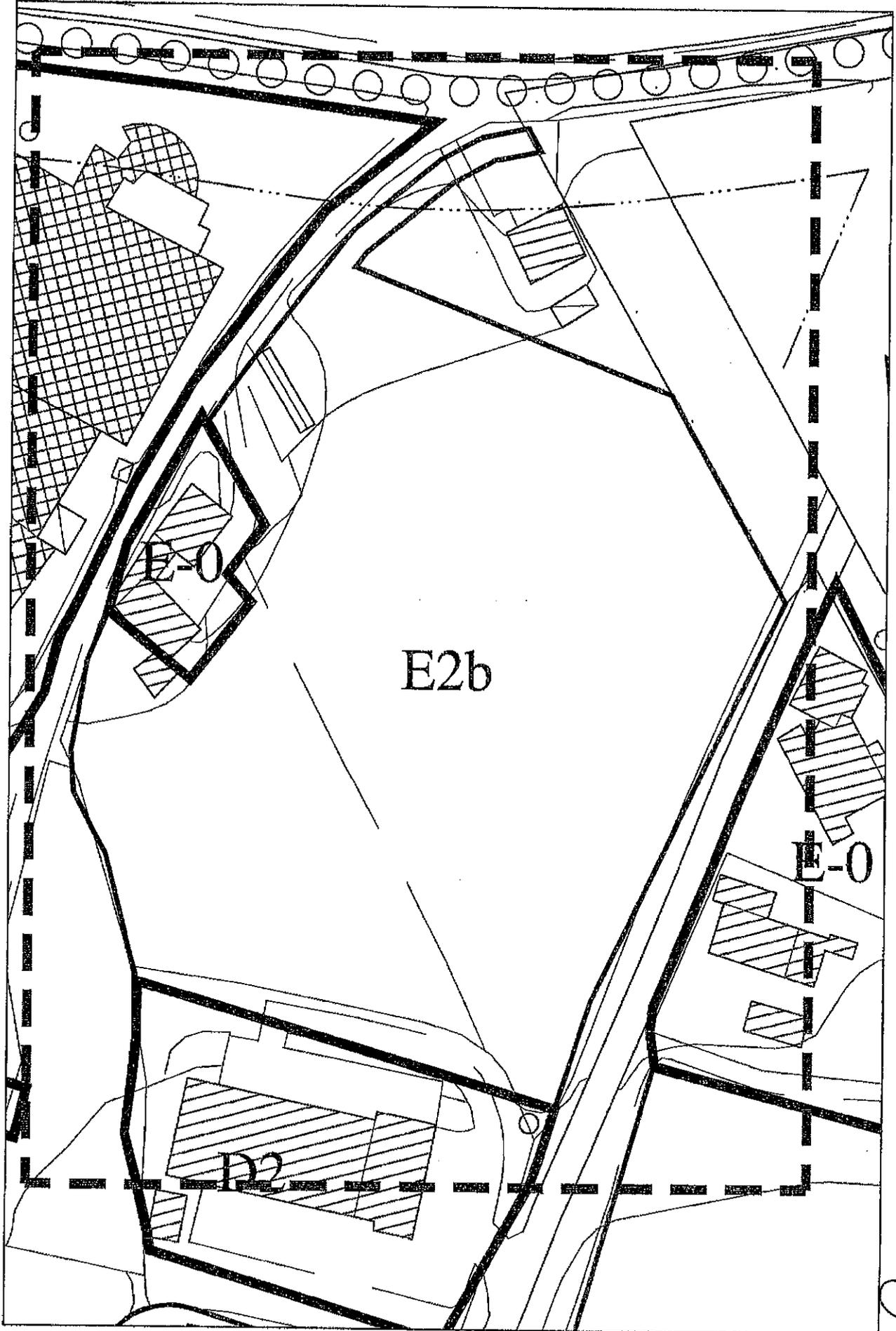


MODIFICA N. 13



MODIFICA N. 14





A handwritten signature or set of initials is located in the bottom right corner of the page, outside the main architectural drawing area.



Allegato "D"



Comune di Morciano di Romagna

Provincia di Rimini

Servizio Urbanistica – Edilizia Privata

Piano Regolatore Generale 2000

Variente generale approvata con atto G.P. n. 140 del 15 luglio 2003

VARIANTE SPECIFICA 2016

**Estratti Tavola D.3.m PRG Vigente
CATASTALE**

Adottata con atto del C.C. n. 41 del 30 GIU. 2016

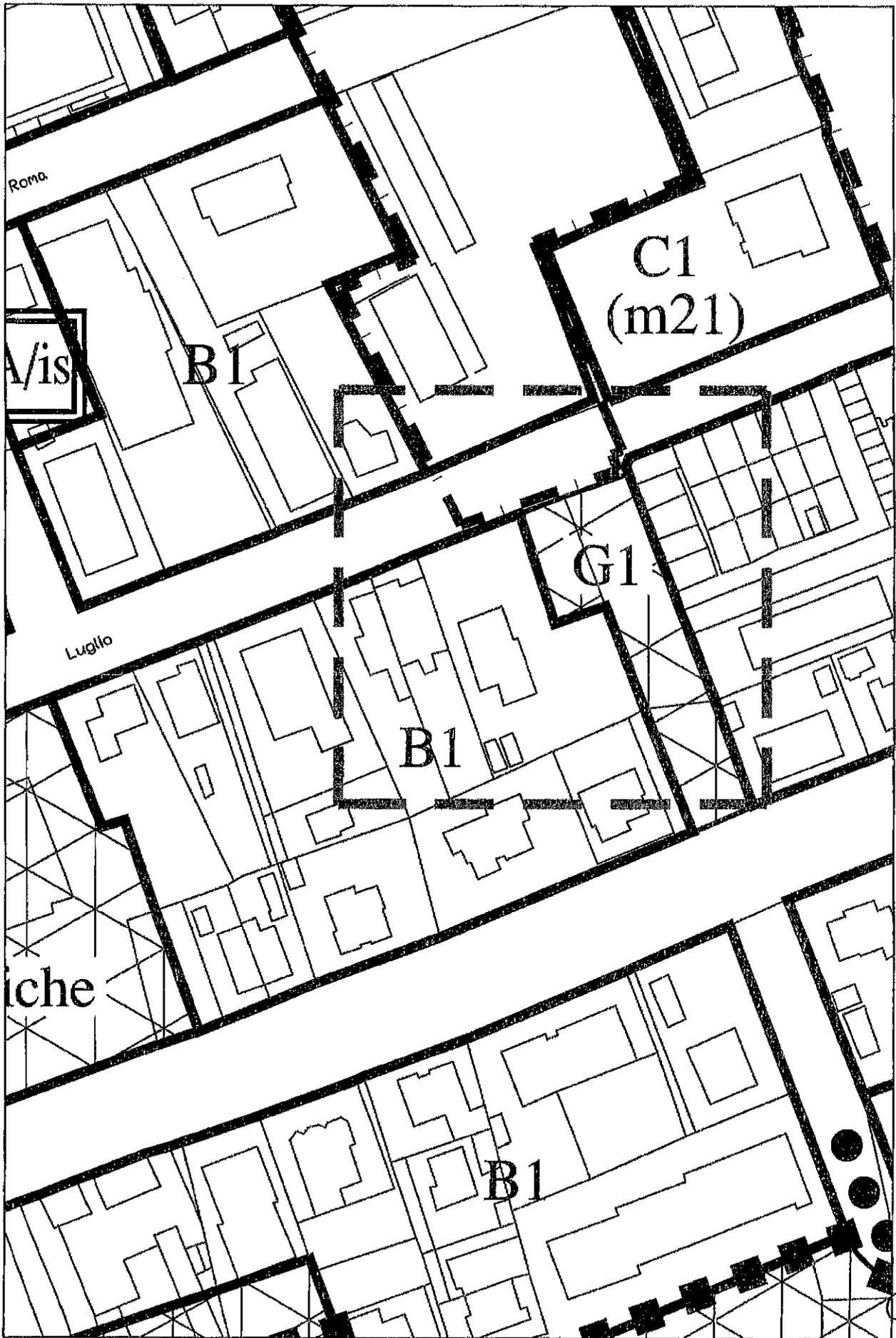
Approvata con atto del C.C. n. _____ del _____

STESURA ADOTTATA

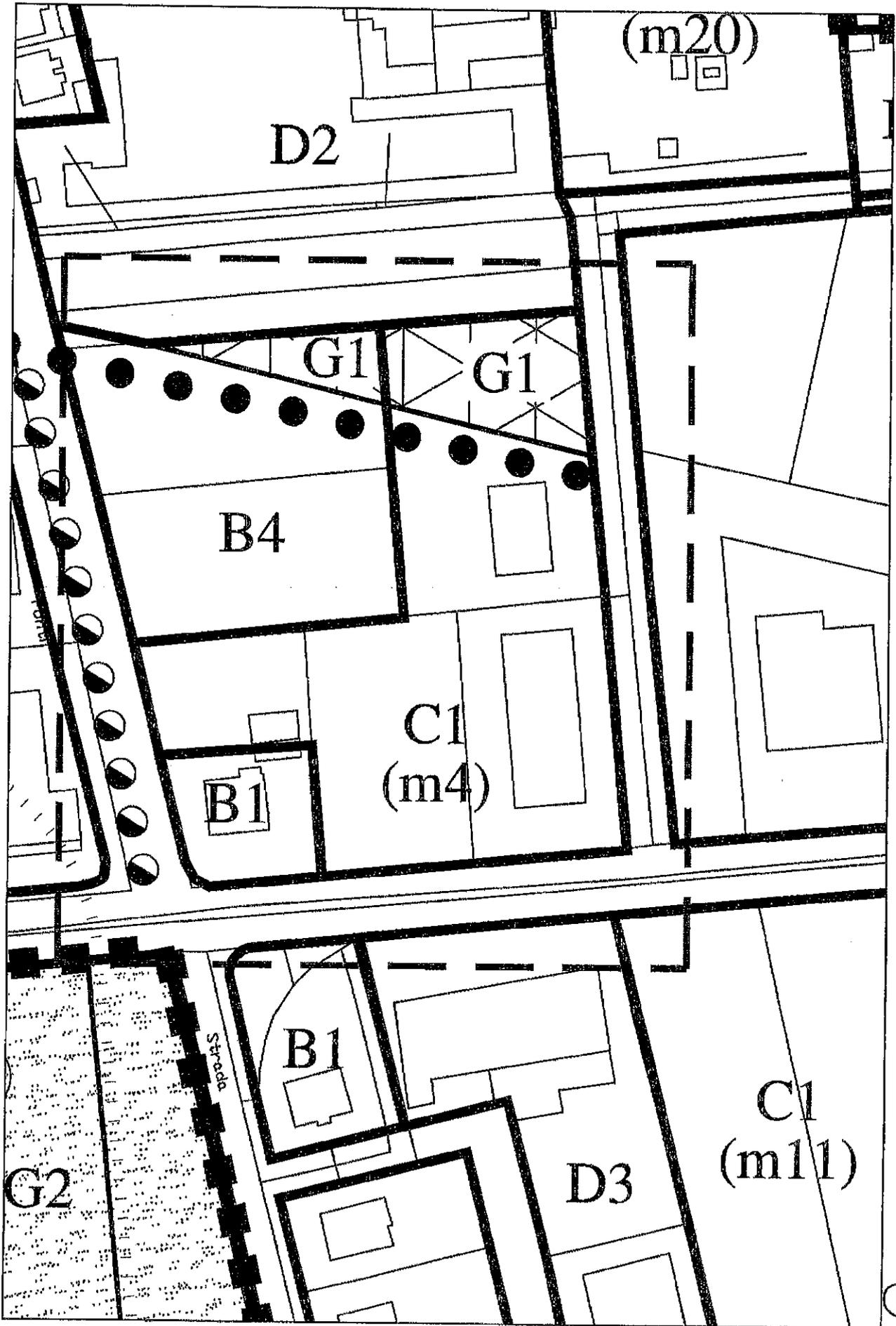
Servizio Urbanistica Edilizia Privata

Morciano di Romagna, aprile 2016

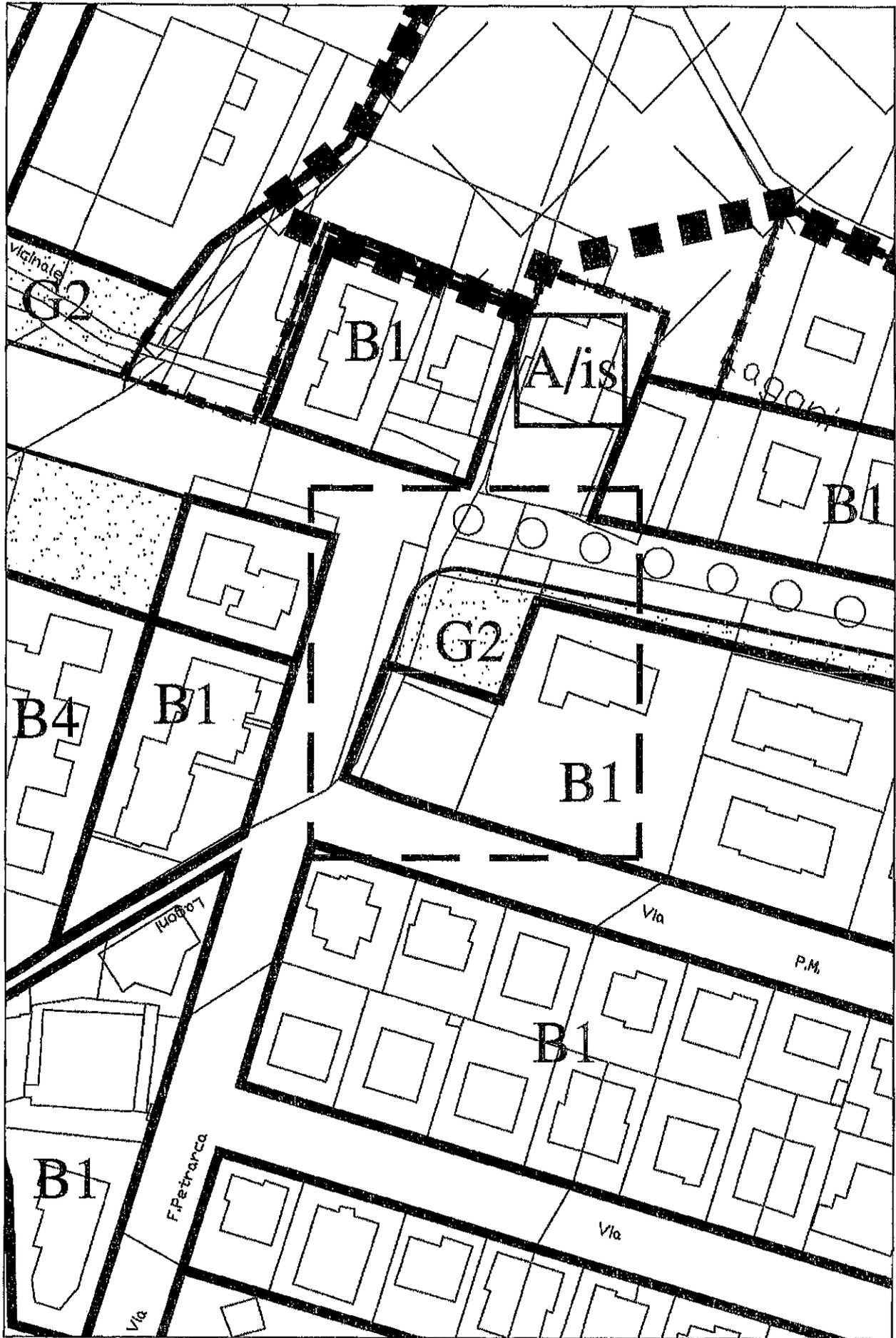
MODIFICA N. 1



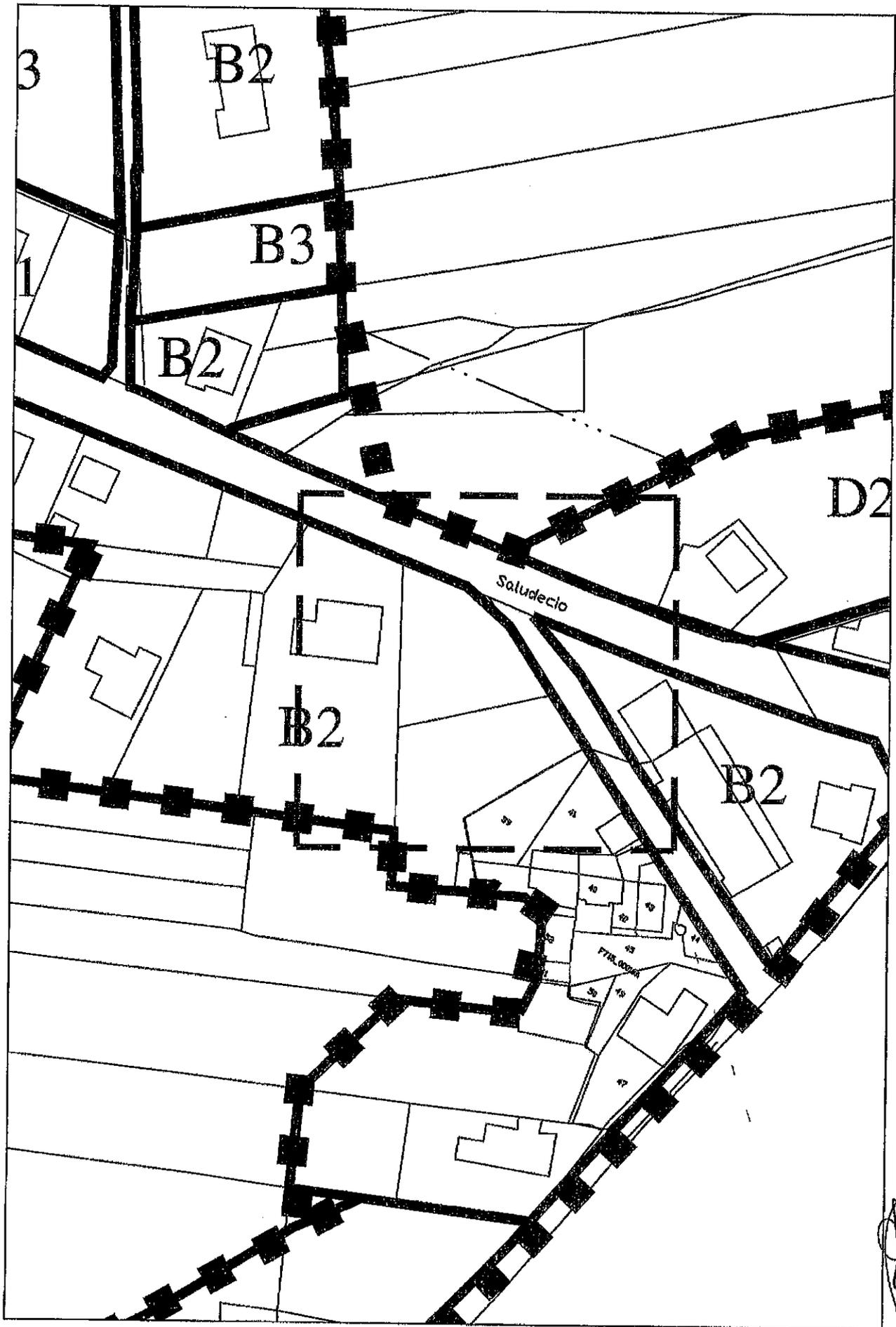
MODIFICA N. 2



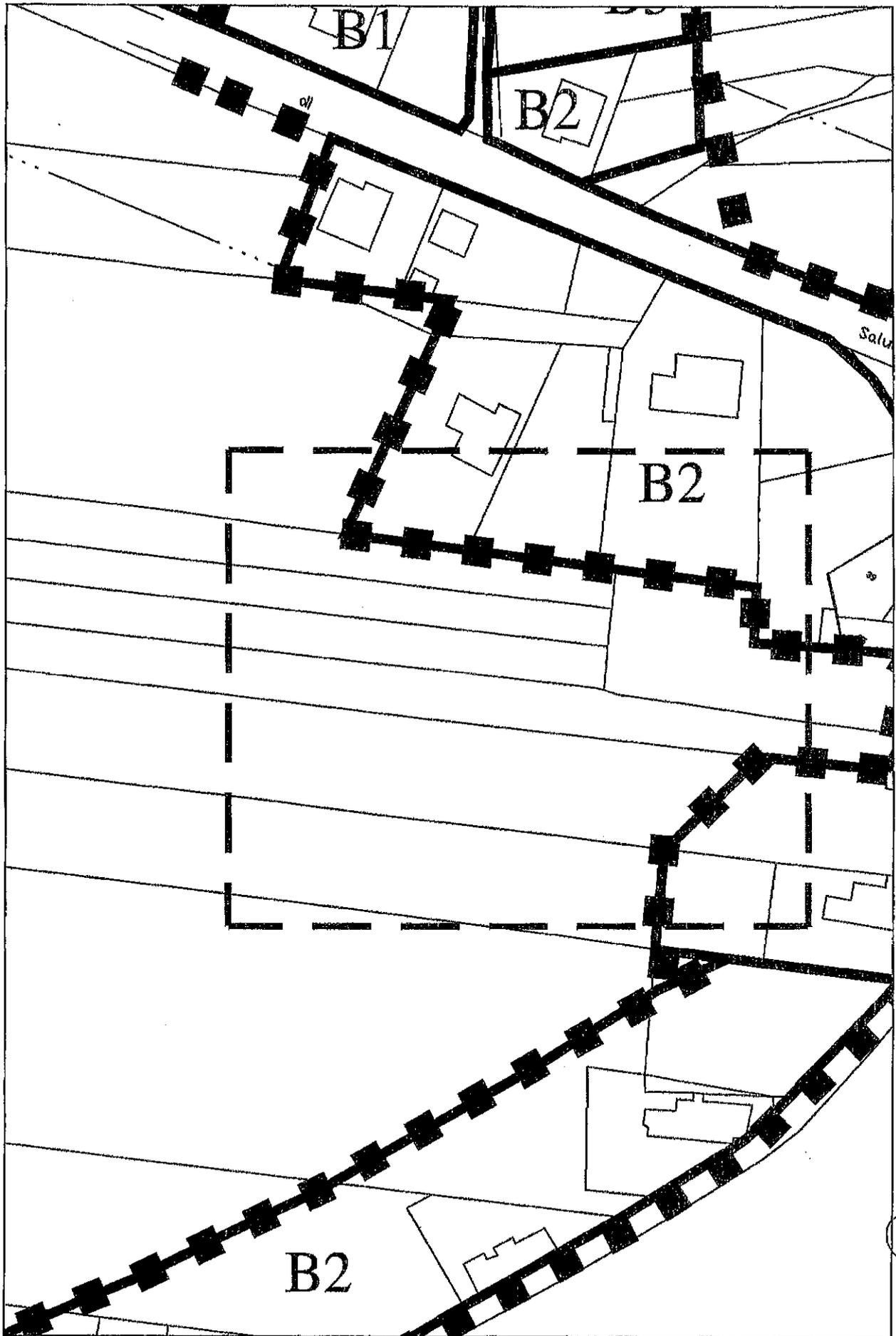
MODIFICA N. 3



MODIFICA N. 4



MODIFICA N. 5

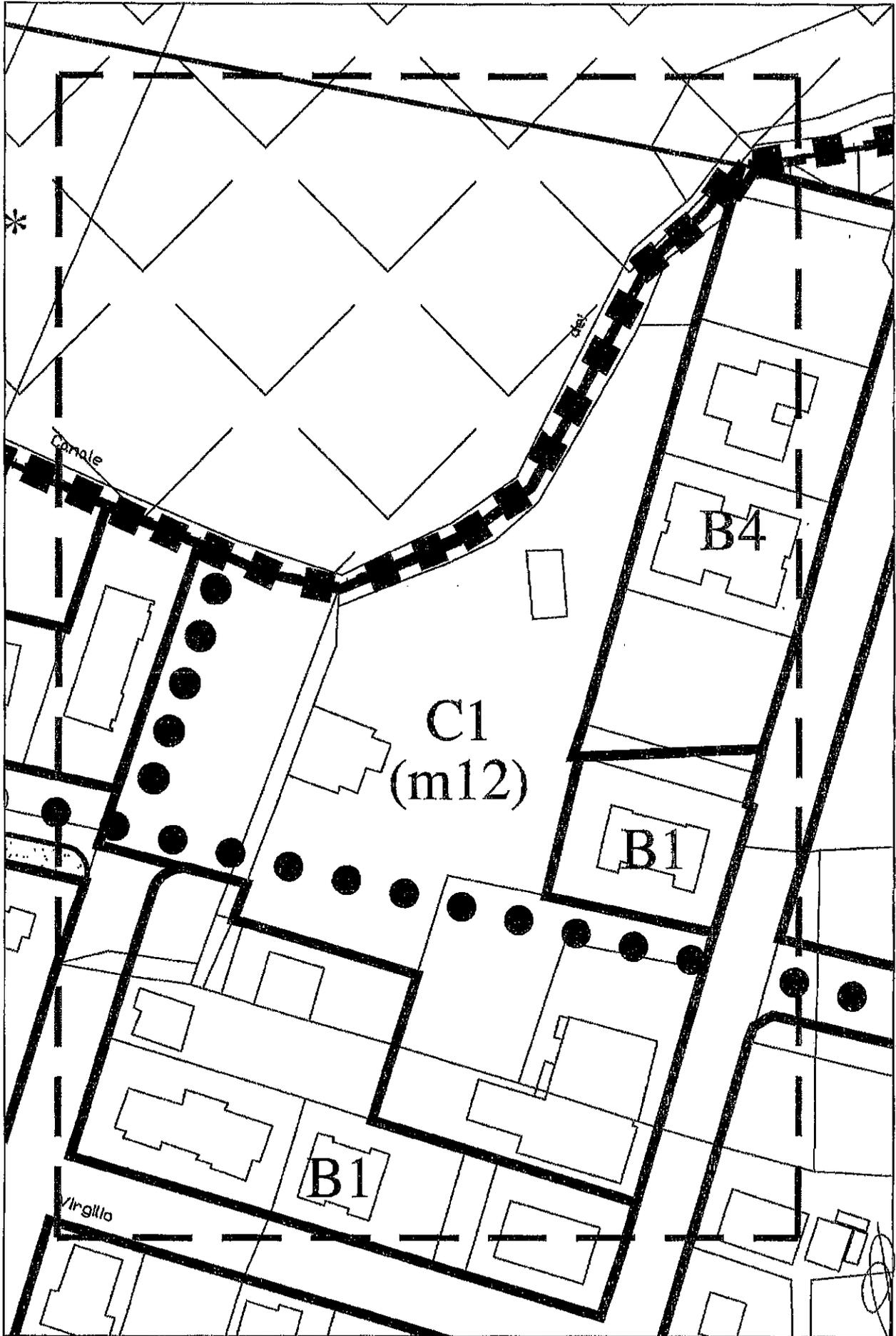


MODIFICA N. 6

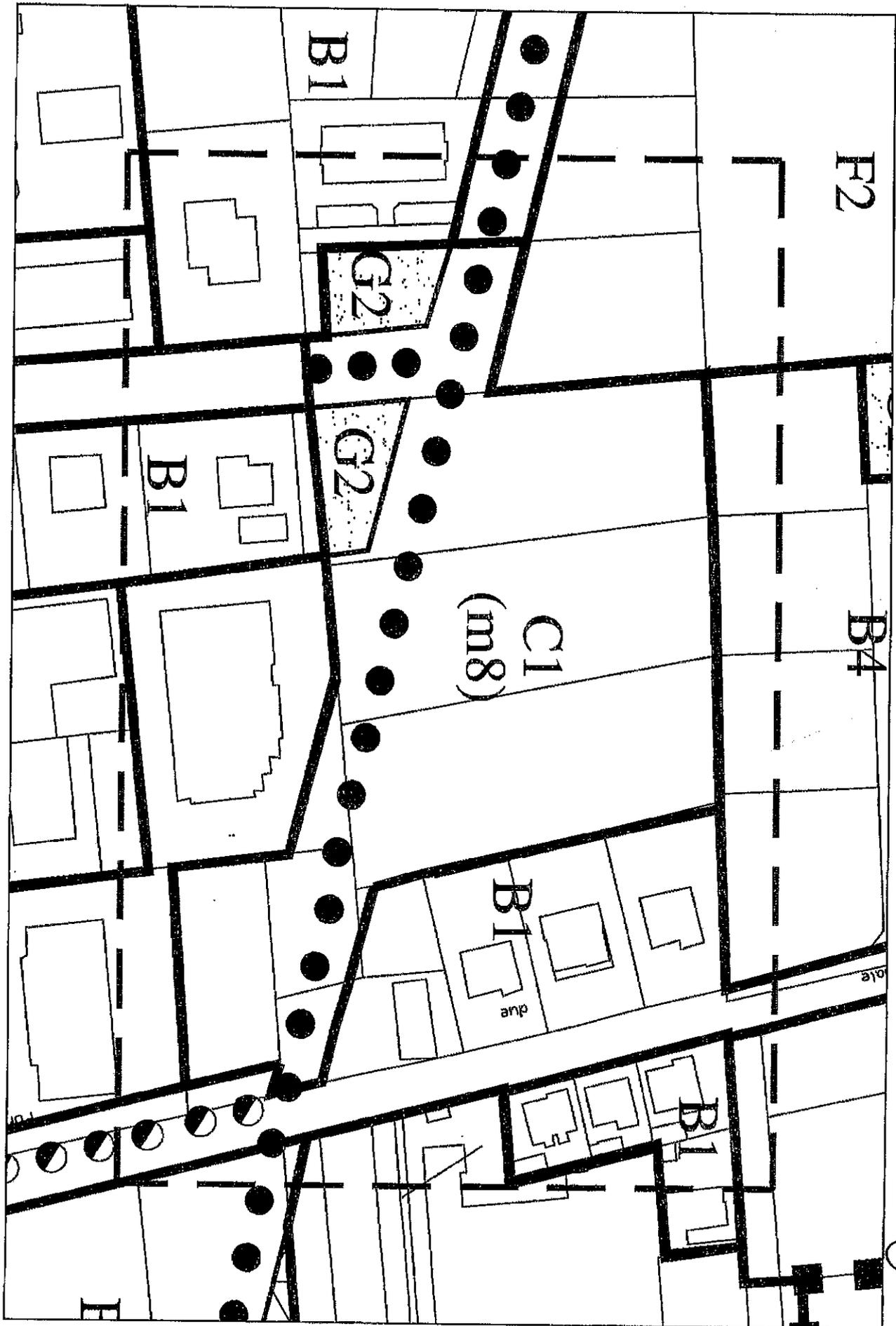
**STRALCIATO PER EFFETTO DELLE DECISIONI ASSUNTE
DAL C.C. CON ATTO N. 40 DEL 30.06.2016.**

A handwritten signature or mark, possibly initials, located in the bottom right corner of the page.

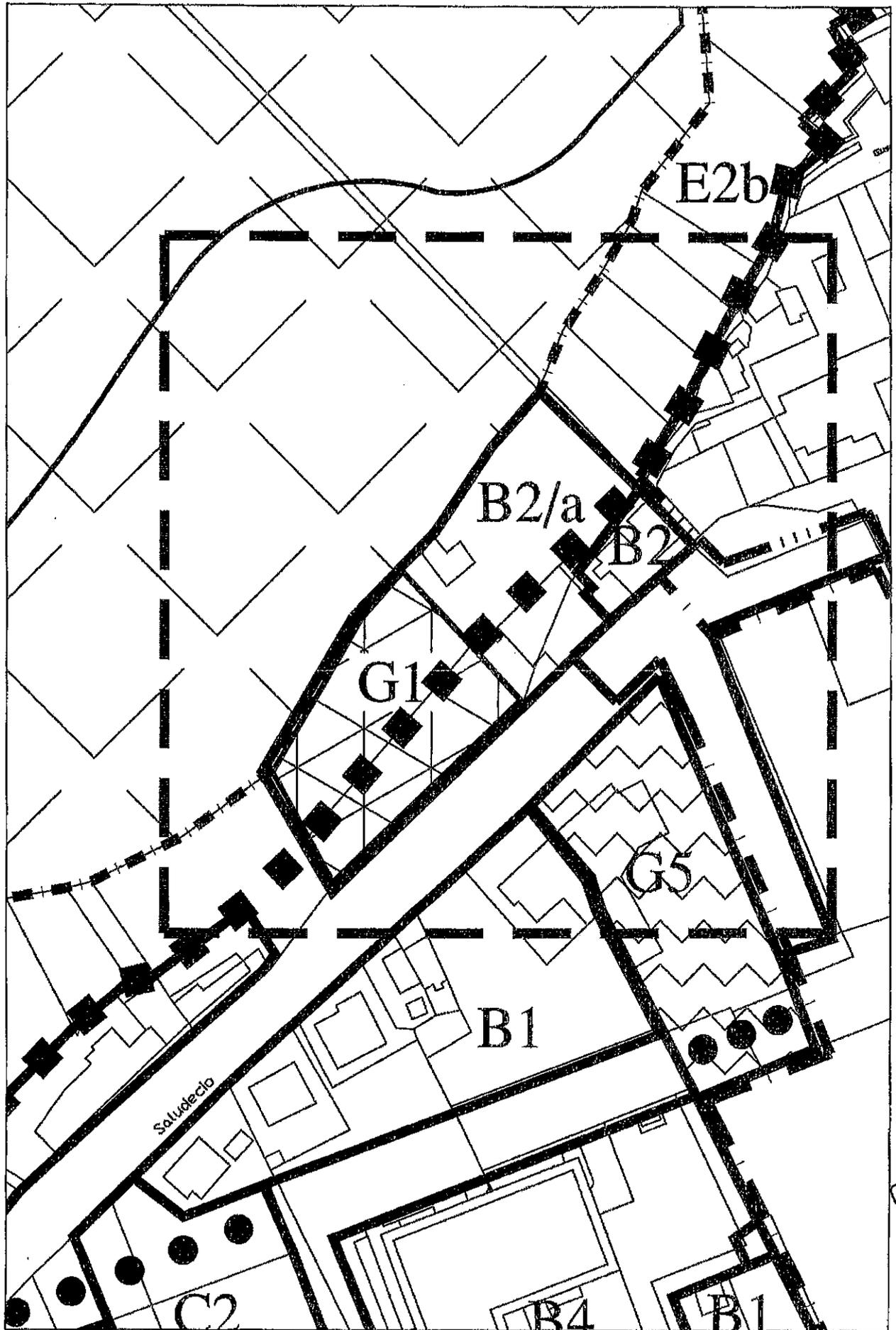
MODIFICA N. 8



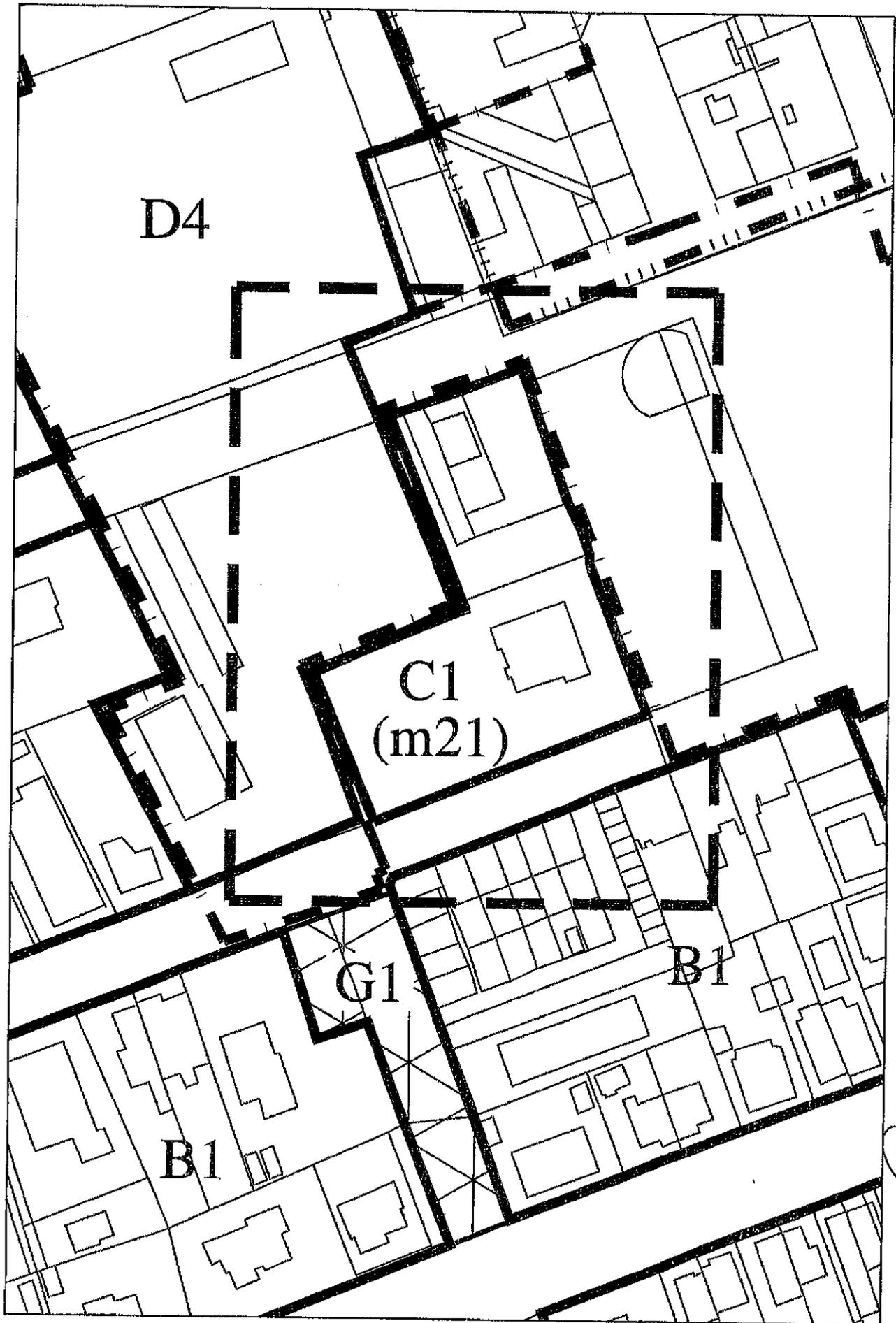
MODIFICA N. 9



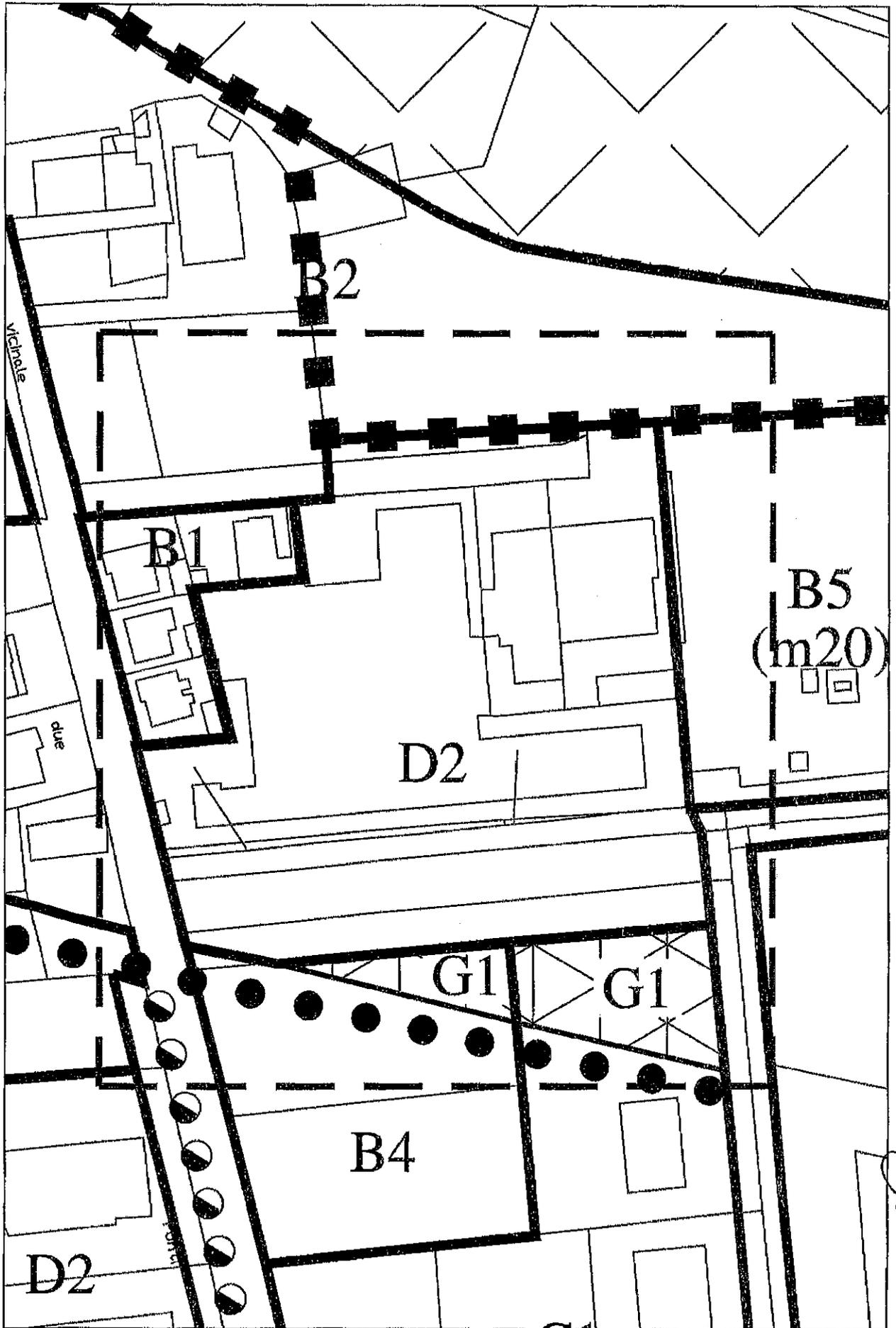
MODIFICA N. 10



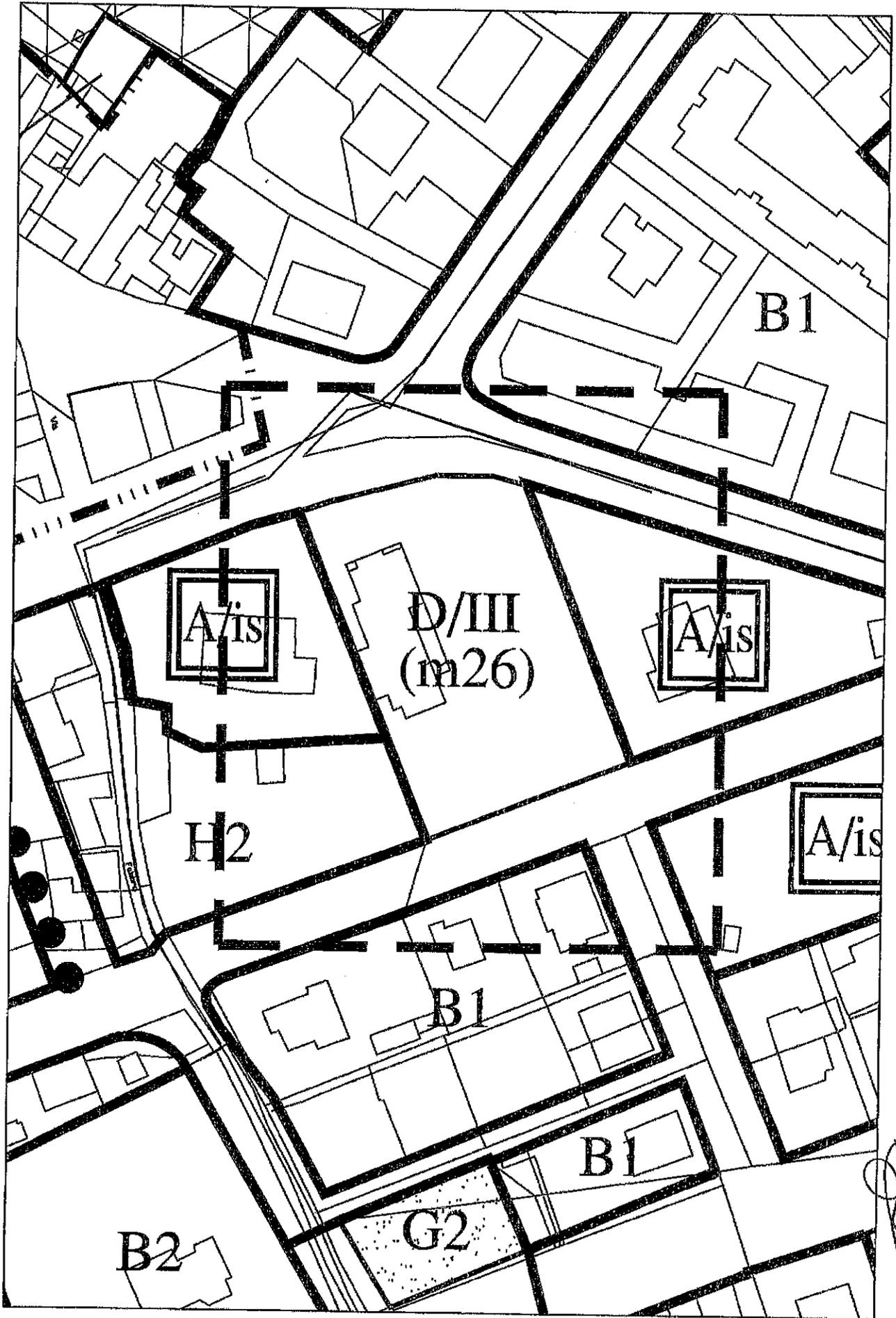
MODIFICA N. 11



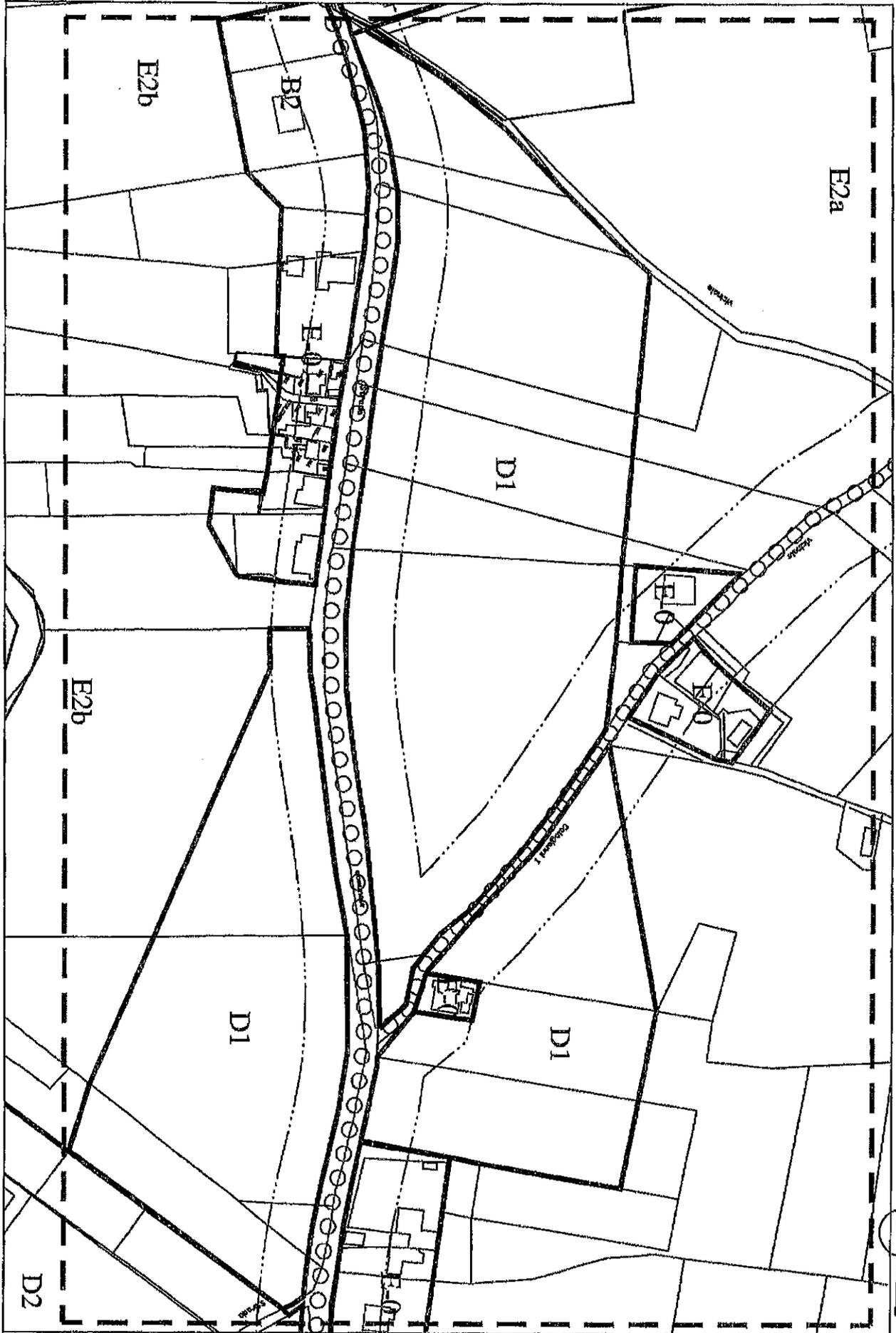
MODIFICA N. 12



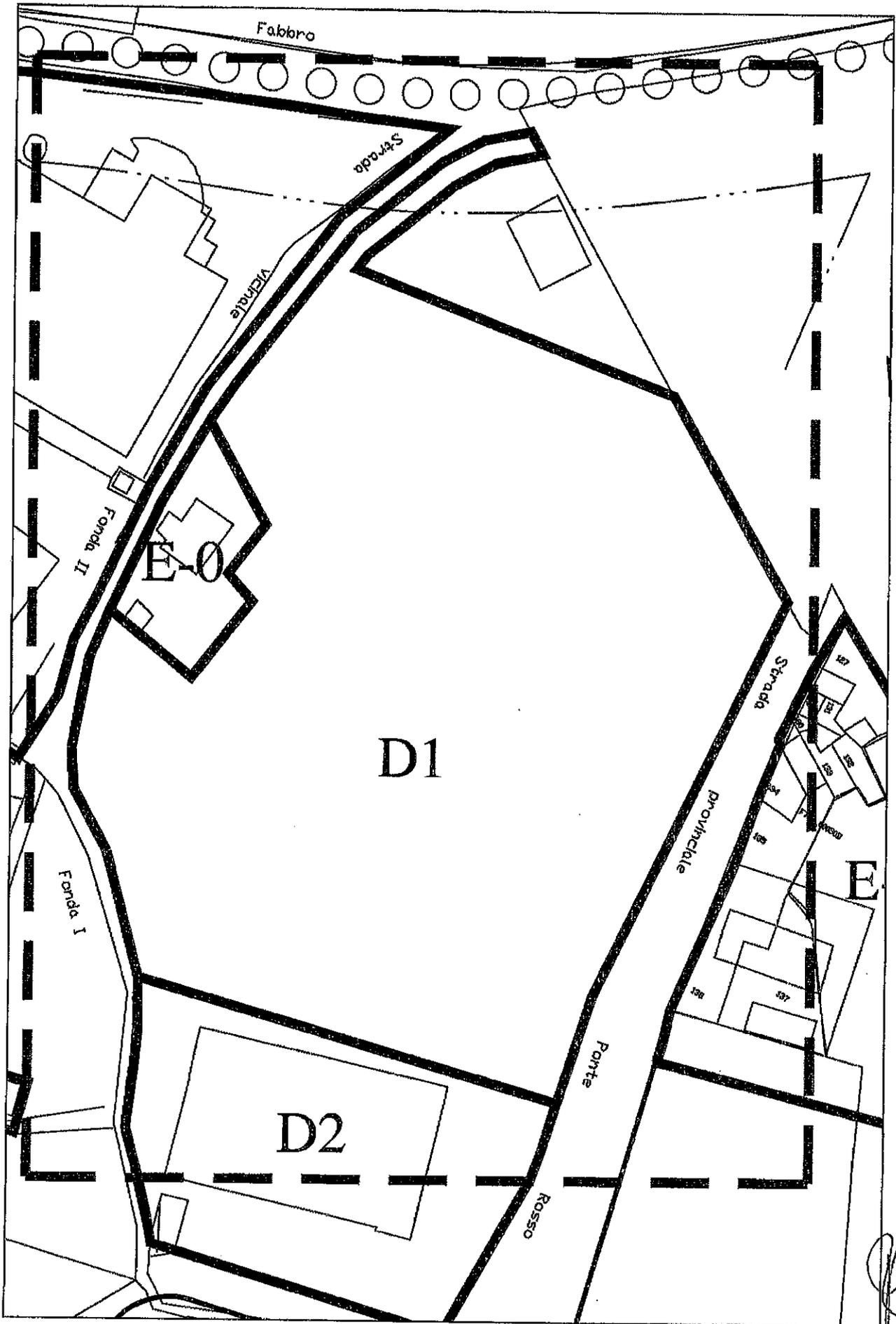
MODIFICA N. 13



MODIFICA N. 14



MODIFICA N. 15





Allegato "E"



Comune di Morciano di Romagna

Provincia di Rimini

Servizio Urbanistica – Edilizia Privata

Piano Regolatore Generale 2000

Variante generale approvata con atto G.P. n. 140 del 15 luglio 2003

VARIANTE SPECIFICA 2016

**Estratti Tavola D.3.m PRG Variante
CATASTALE**

Adottata con atto del C.C. n. 41 del 30 GIU. 2016

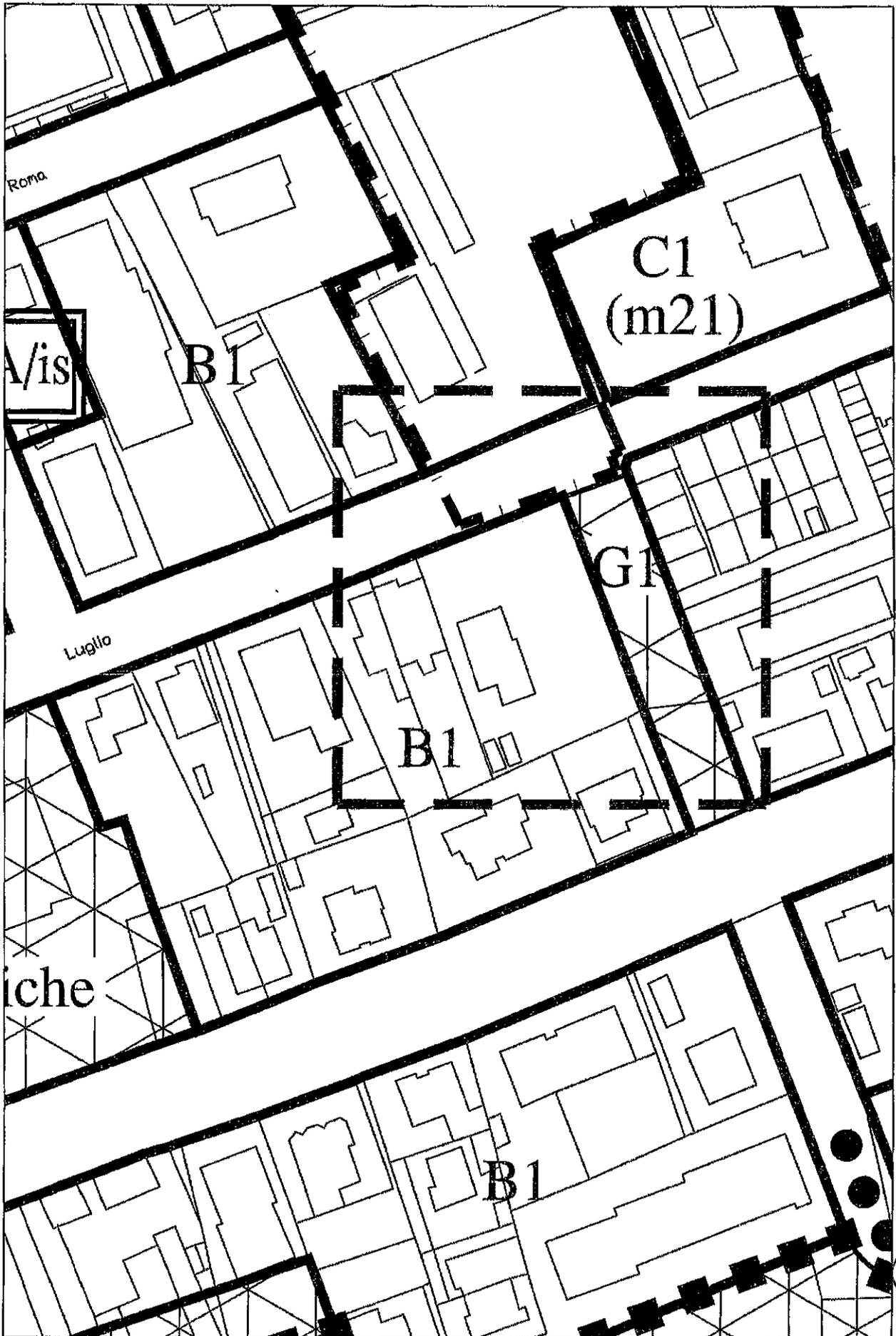
Approvata con atto del C.C. n. del

STESURA ADOTTATA

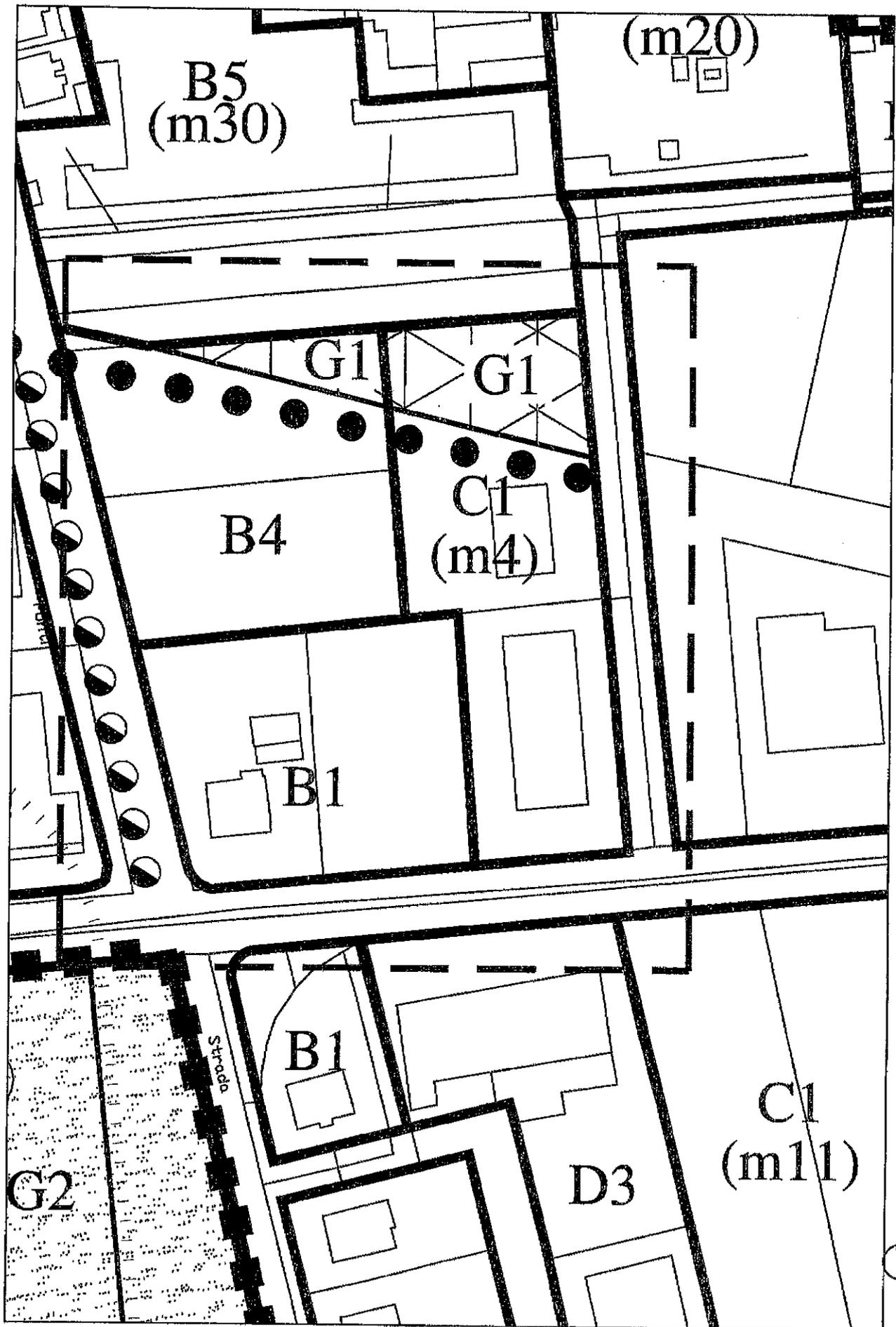
Servizio Urbanistica Edilizia Privata

Morciano di Romagna, aprile 2016

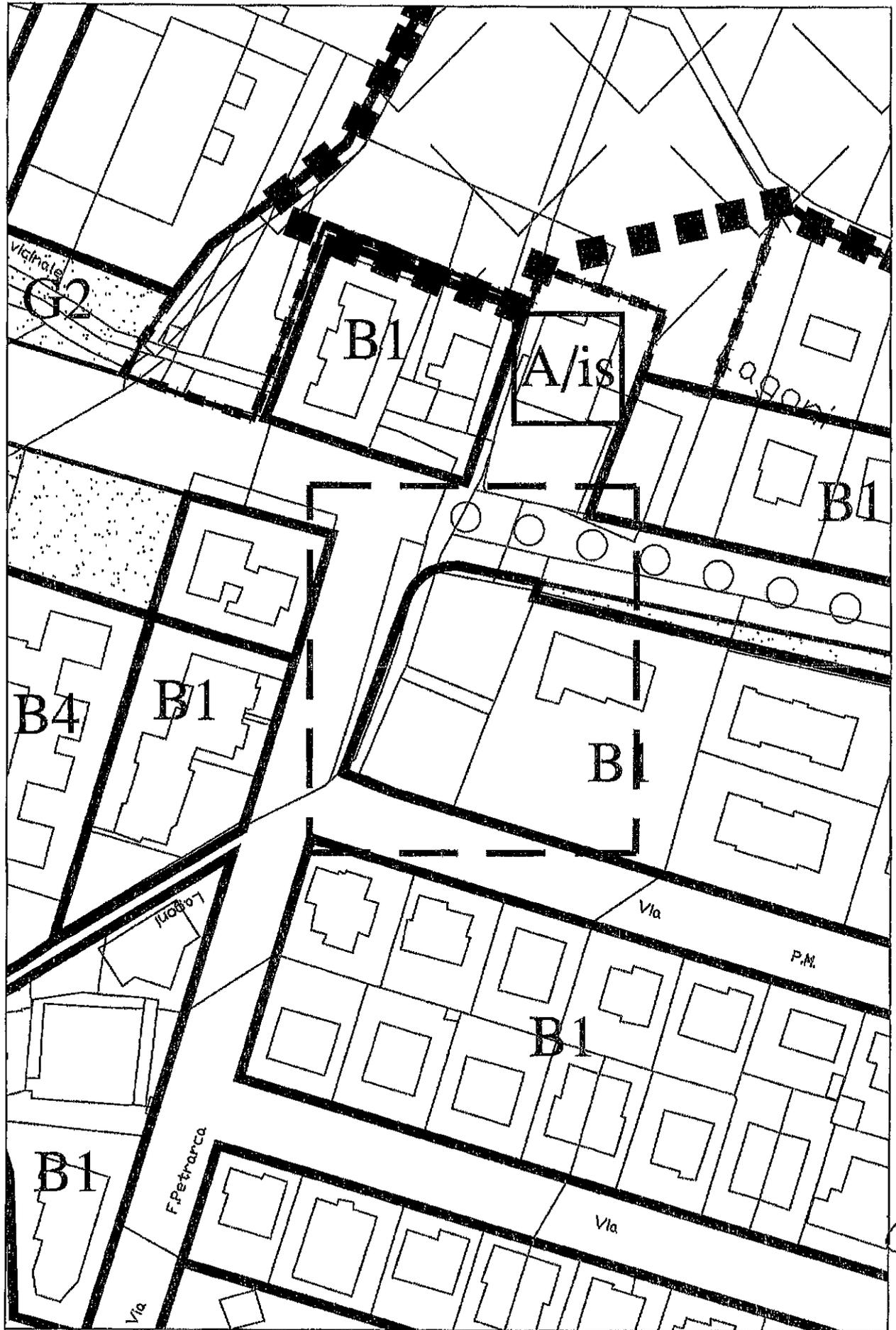
MODIFICA N. 1



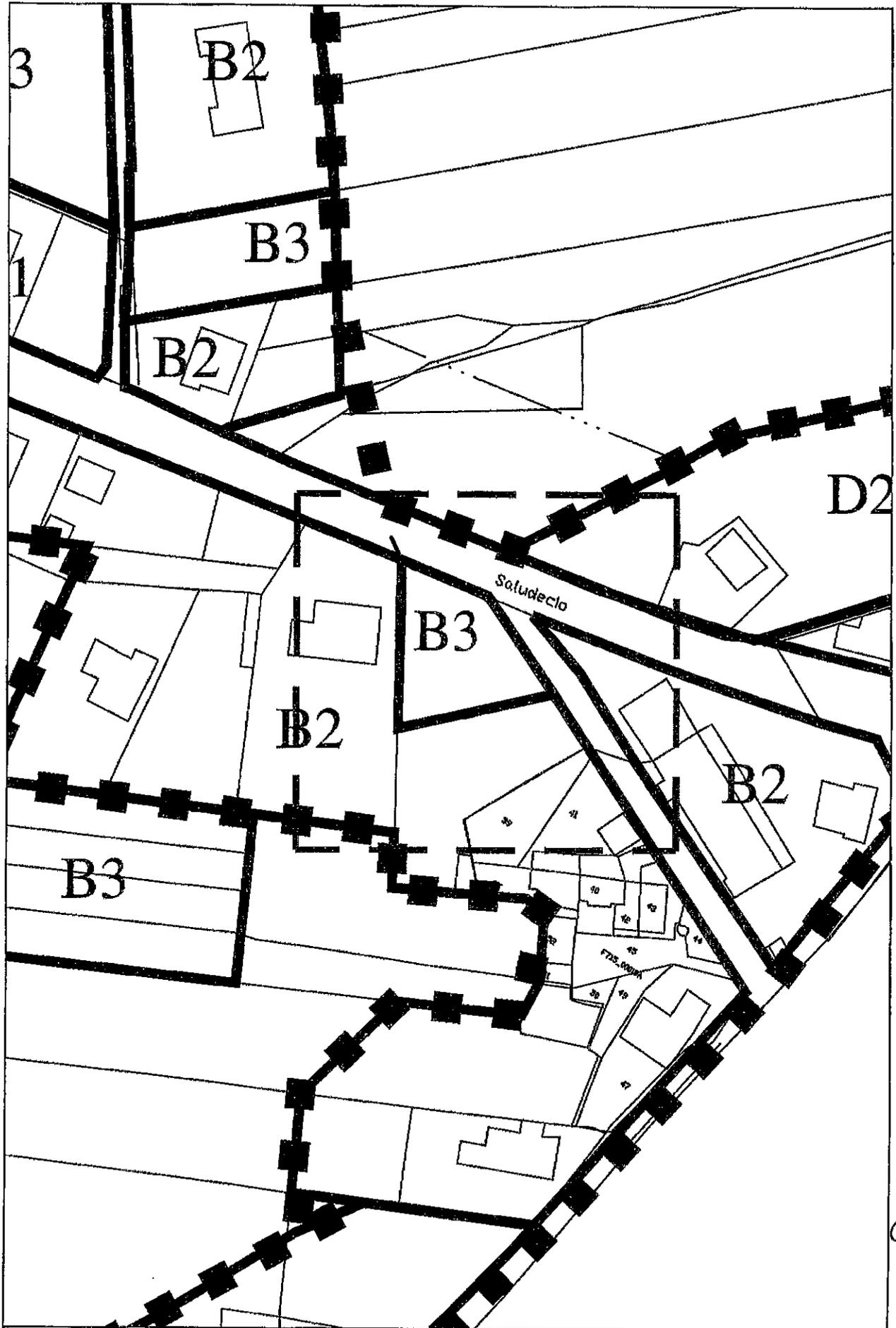
MODIFICA N. 2



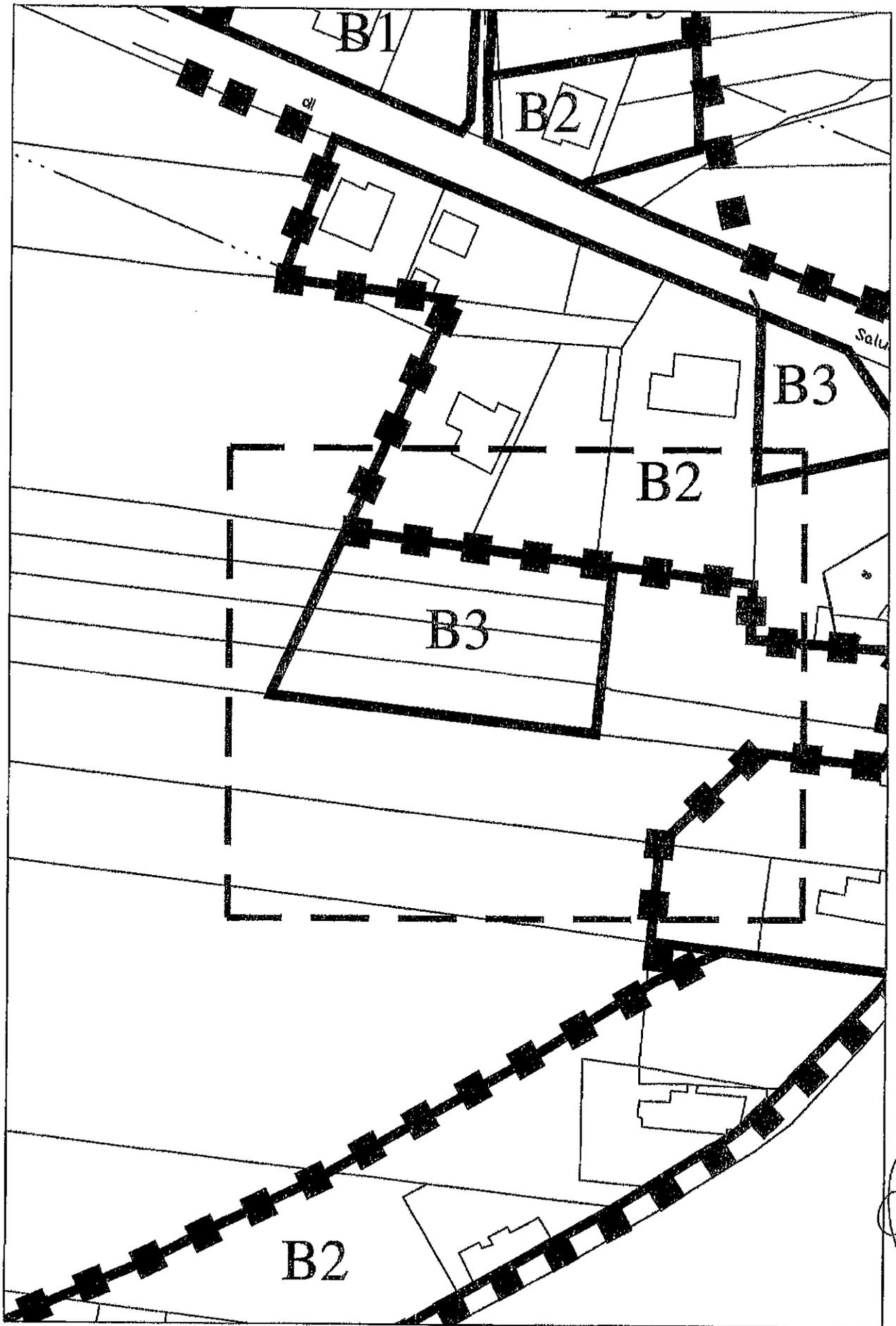
MODIFICA N. 3



MODIFICA N. 4



MODIFICA N. 5

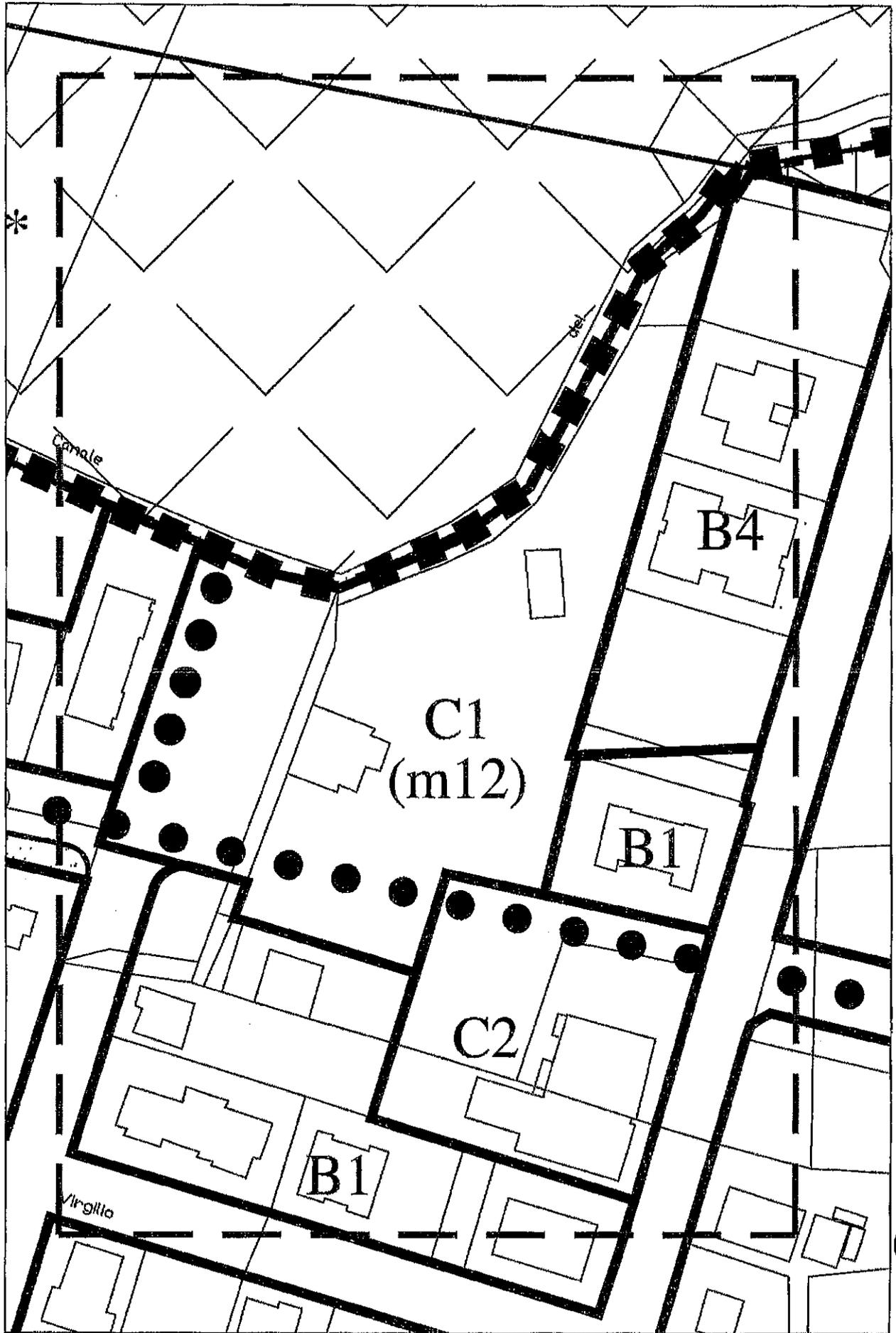


MODIFICA N. 6

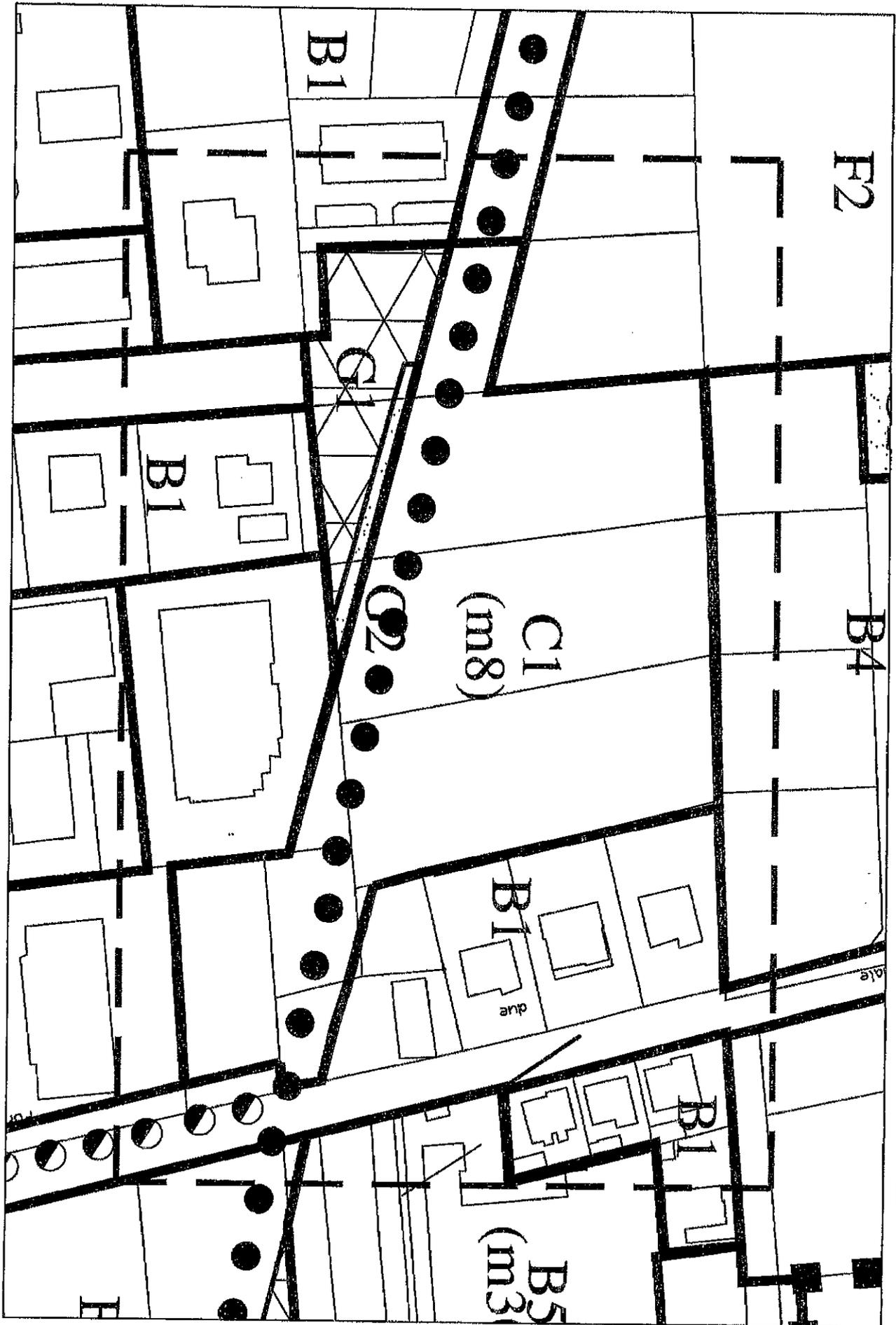
**STRALCIATO PER EFFETTO DELLE DECISIONI ASSUNTE
DAL C.C. CON ATTO N. 40 DEL 30.06.2016.**

A handwritten signature or mark, possibly initials, located in the bottom right corner of the page.

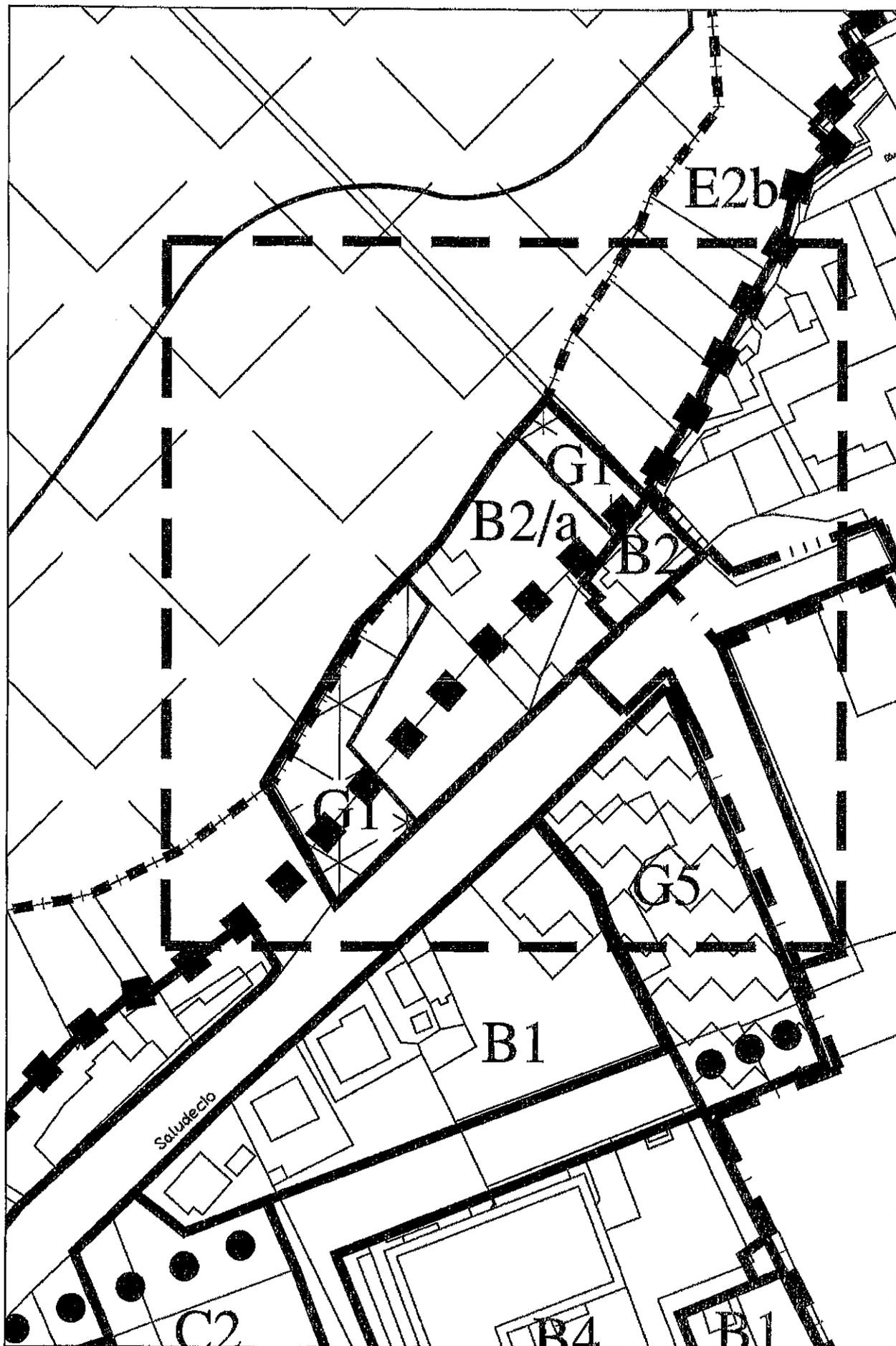
MODIFICA N. 8



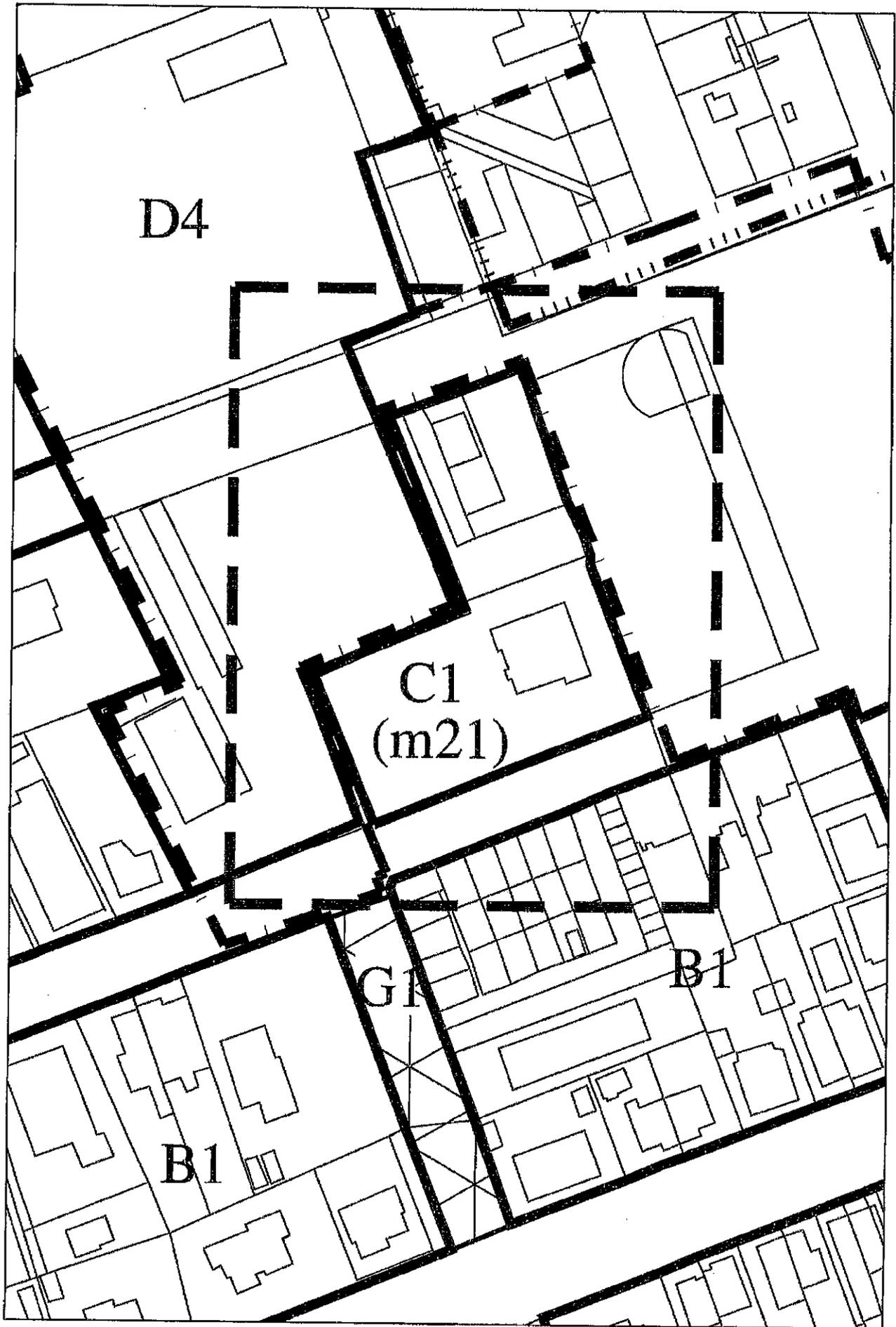
MODIFICA N. 9



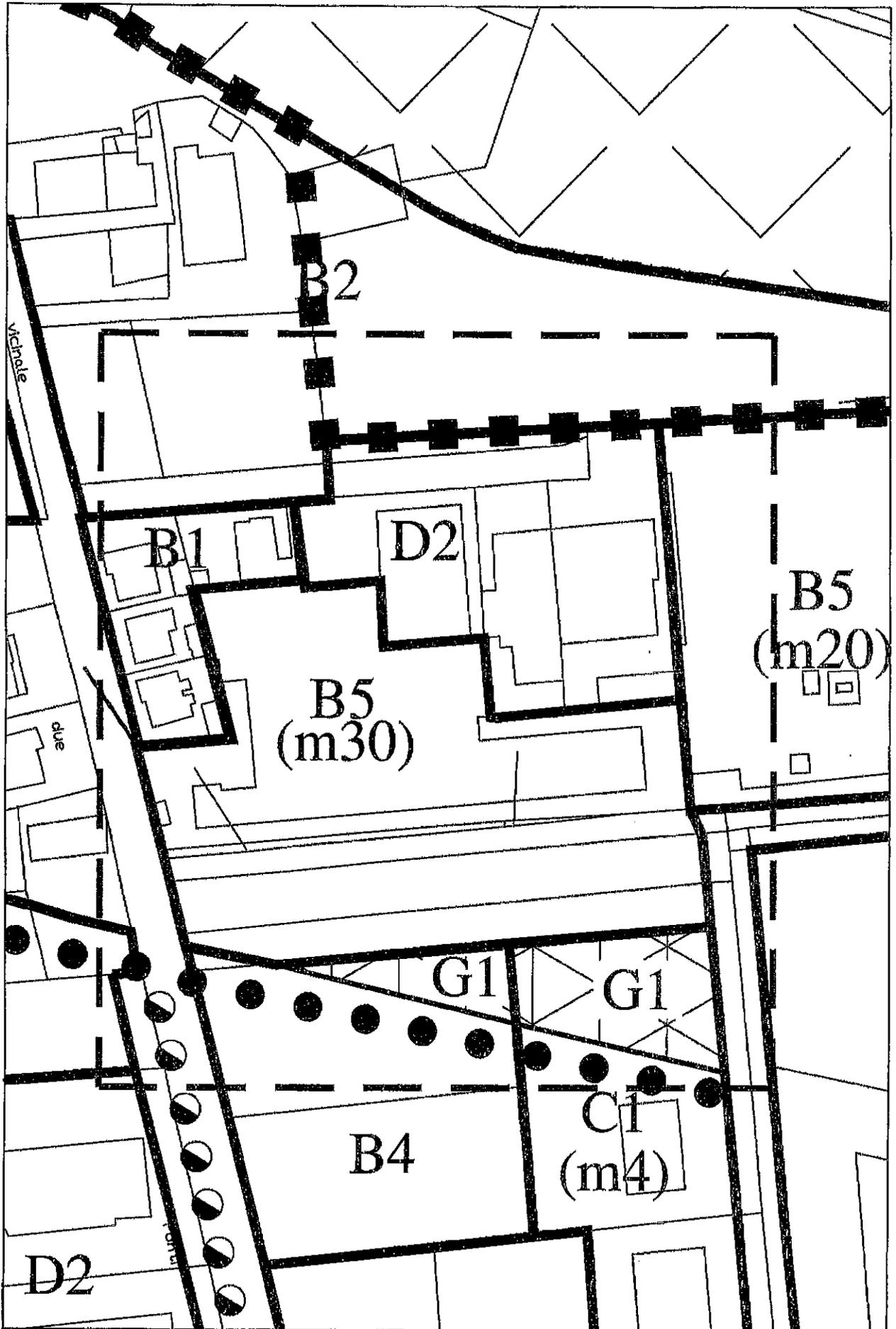
MODIFICA N. 10



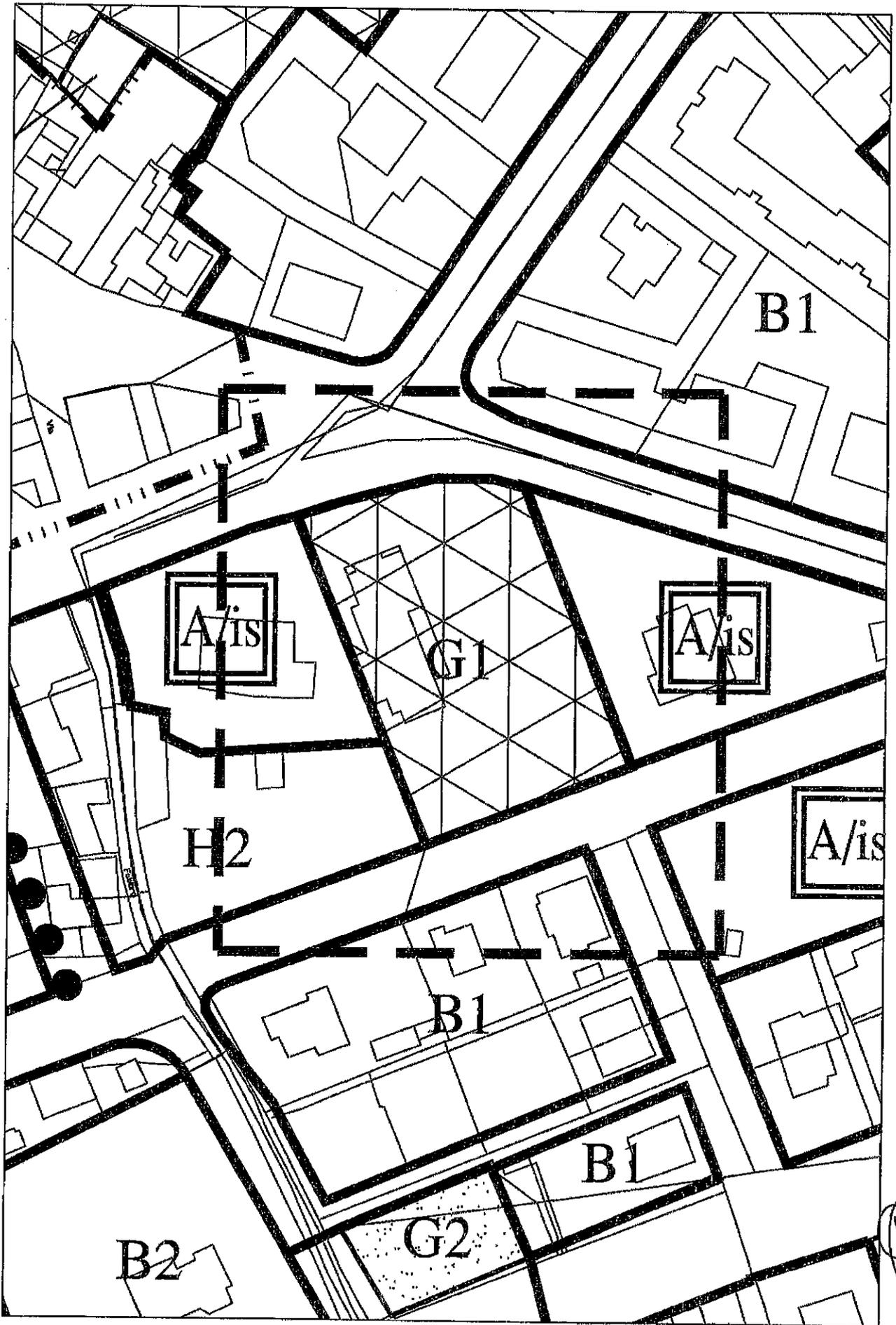
MODIFICA N. 11



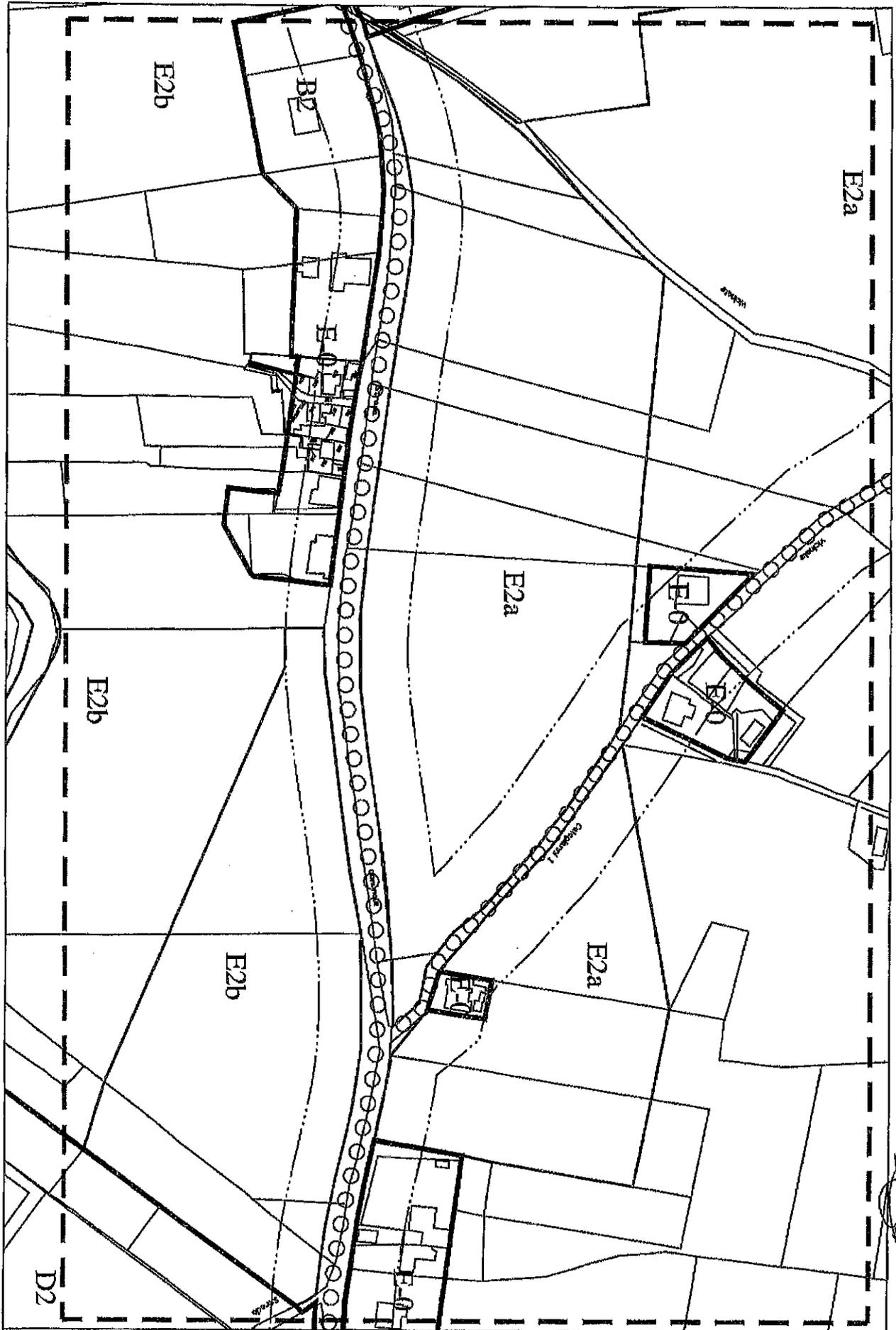
MODIFICA N. 12



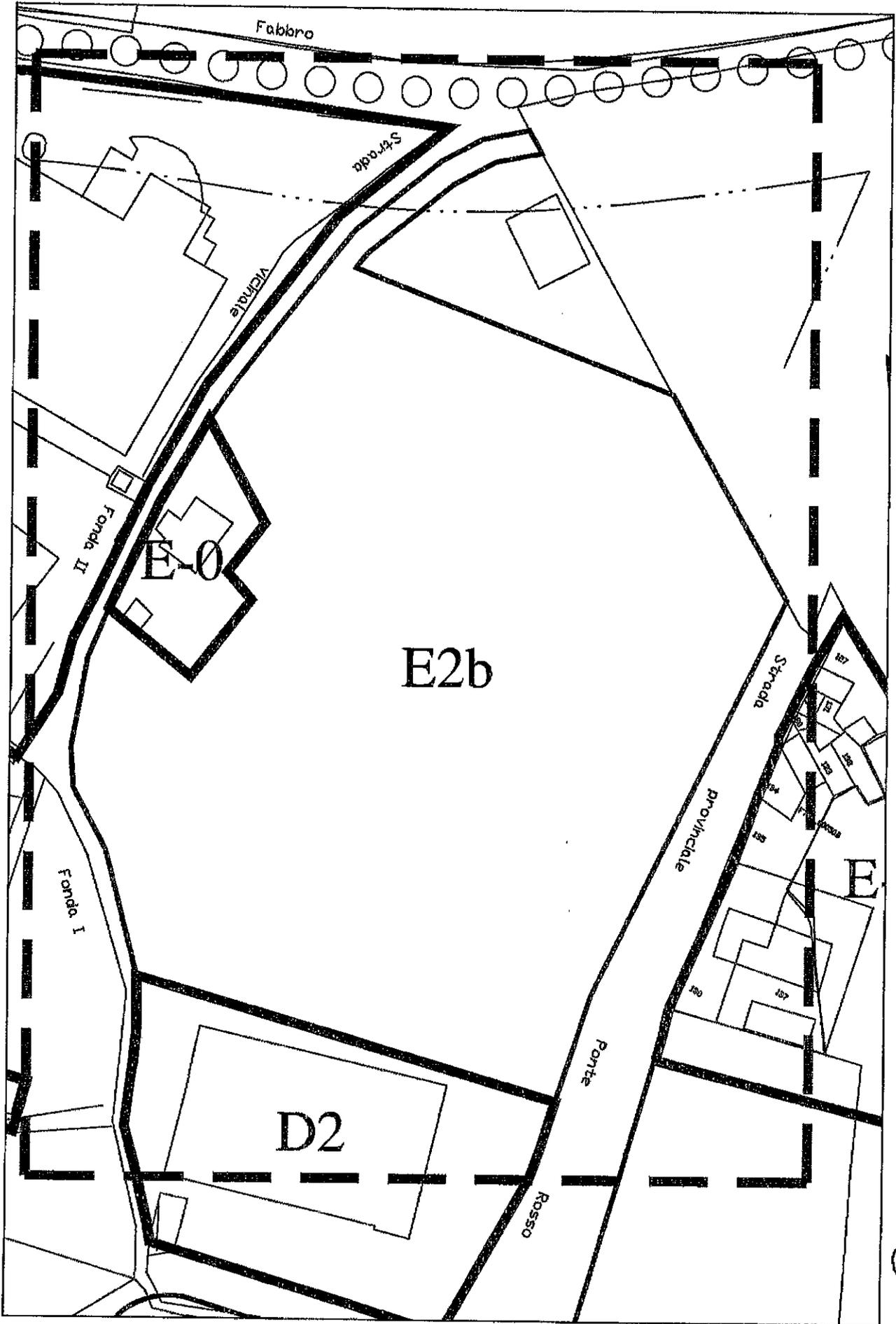
MODIFICA N. 13



MODIFICA N. 14



MODIFICA N. 15





Allegato "F"



Comune di Morciano di Romagna

Provincia di Rimini

Servizio Urbanistica – Edilizia Privata

Piano Regolatore Generale 2000

Variante generale approvata con atto G.P. n. 140 del 15 luglio 2003

VARIANTE SPECIFICA 2016

Dimensionamento Tabella A

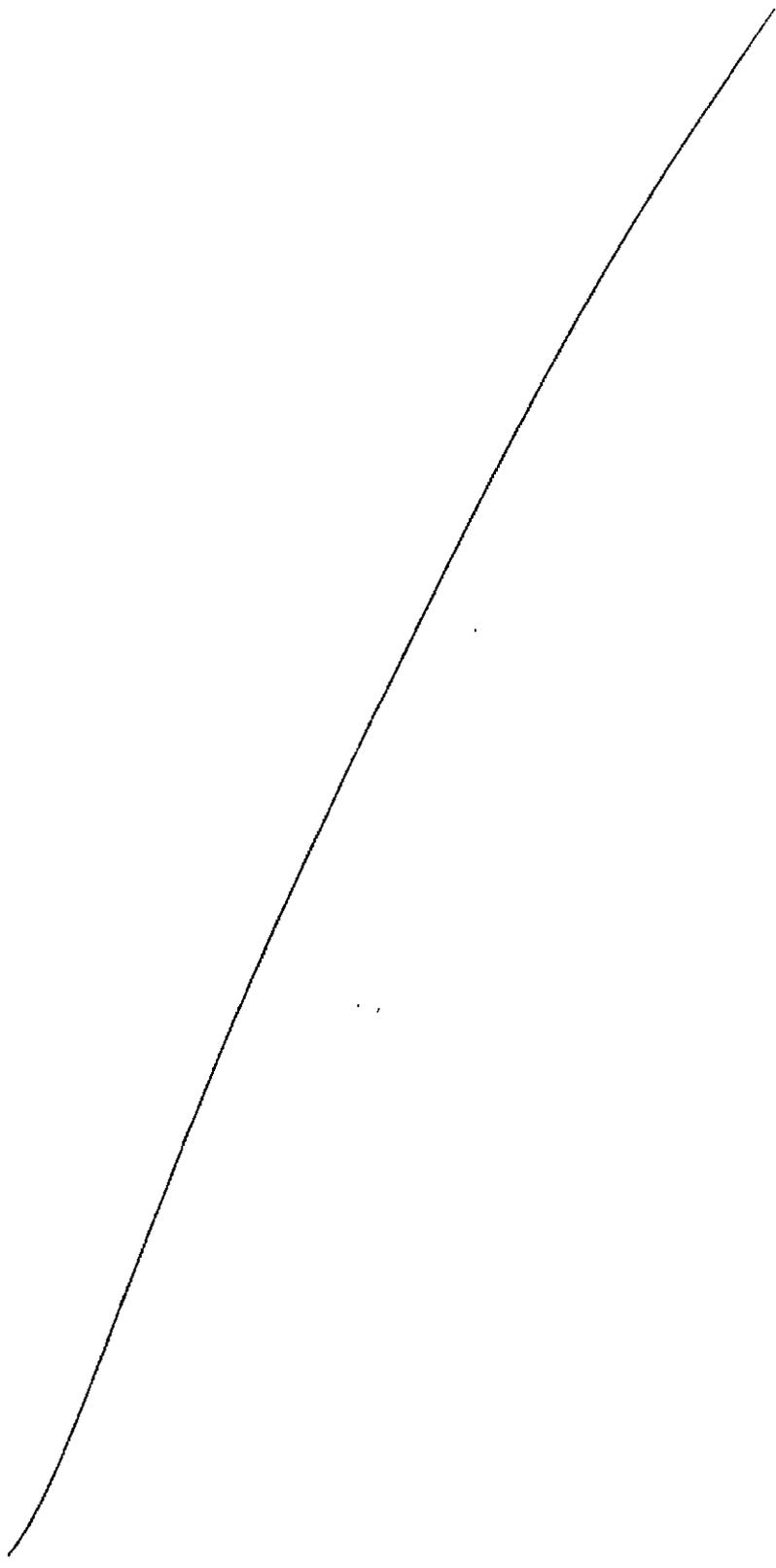
Adottata con atto del C.C. n. 41 del 30 GIU. 2016
Approvata con atto del C.C. n. del

STESURA ADOTTATA

Testo adeguato alle decisioni assunte dal Consiglio comunale con atto n. 40 del 30.06.2016 che hanno portato a stralciare la proposta n. 6 esposta nella Relazione Illustrativa.

Servizio Urbanistica Edilizia Privata

Morciano di Romagna, luglio 2016

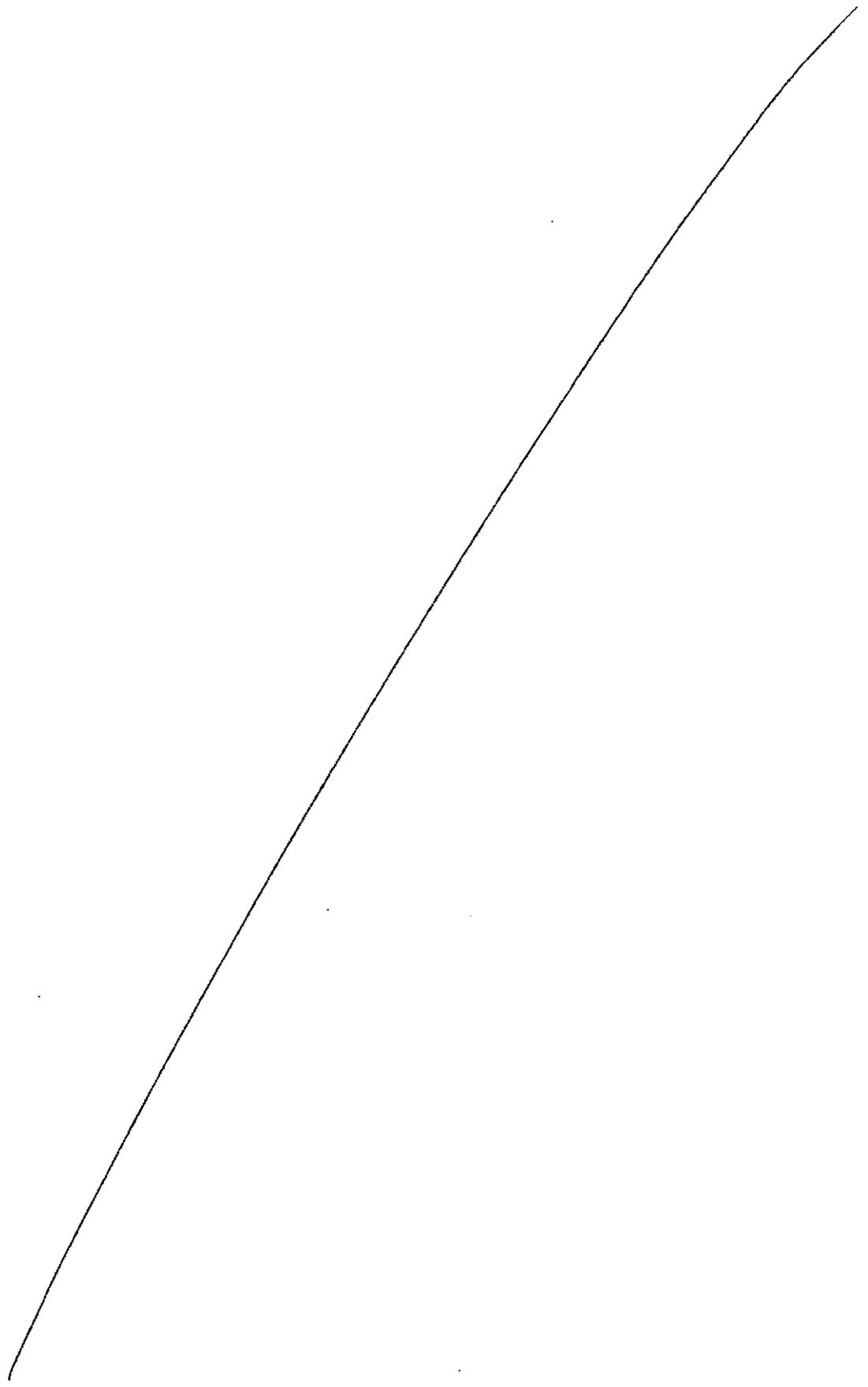


		Superfici territoriali					Superfici utili		
		B1	B3	B4	B5	C1	C2	Totale	Totale
Zona B1									0
Zona B3									3173
Zona B4 - Montaldosso									4300
Zona B4 - Boccioni									1367
Zona B4 - Venzolini									2400
Zona B4 - Giovannelli									2151
Zona B4 - Marchi									2148
Zona B4 - Sanchi									2897
Zona B4 - PEEP									0
B5 m1					3300			3300	990
B5 m2					7954			7954	2386
B5 m3					8341			8341	2602
C1 m4						6458		6458	1937
C1 m5						19636		19636	2380
C1 m7						8526		8526	1705
C1 m8						10985		10985	2187
C1c m9						12576		12576	1539
C1 m10						31021		31021	4653
C1 m11						5783		5783	1735
C1 m12						10316		10316	2063
C1 m13									2250
C1 m14						1725		1725	345
C1 m15						12396		12396	4638
C1 m16						10815		10815	4366
B5 m18					1550			1550	465
B5 m19					7840			7840	2352
B5 m20					4702			4702	1410
C1 m21						3226		3226	663
B5 m23					1431	5786		7217	1738
Zona C2							5782	5782	2891
Tot parziali					35118	139256	5782	178156	65466
Comunicato a Direzione e si calcola una media del 25%									16366
Residuo Resistenza									49100
Dimensionamento Piano di Riqualificazione Urbana									6095
Dimensionamento complessivo PRG approvato									65465
Dimensionamento totale									71561
Incremento Su 6% capacità Insediativa (art. 12, c.4°, lettera c, L.R. n. 6/95)									4294
TOTALE MASSIMO									75855

metri quadri di Su di incremento e/o diminuzione										
B1	B3	B4	B5	C1	C2	Totale	Superficie Utili Totale	Aumento Su	Riduzione Su	Bonus art. 16 N.2
Zona B1	riduzione indice Uf da 0,50 a 0,40									
Zona B3										
Zona B4 - Montebasso								200		
Zona B4 - Bocconi										
Zona B4 - Vanzolini										
Zona B4 - Giovannelli										
Zona B4 - Nancini										
Zona B4 - Serchi										
Zona B4 - FEEP										
B5 m1			3300			3300	3300			
B5 m2			7954			7954	7954			
B5 m3			8341			8341	8341			
C1 m4				6458		6458	6458			
C1 m5				19836		19836	19836			
C1 m7				9421		9421	9421			
C1 m8				10965		10965	10965			
C1 m9				12793		12793	12793			
C1 m10				31021		31021	31021	28		
C1 m11				5783		5783	5783			
C1 m12				10316		10316	10316			
C1 m13										
C1 m14				1725		1725	1725			
C1 m15				12366		12366	12366			
C1 m15				10915		10915	10915			
B6 m18			1550			1550	1550			
C1 m18			7840			7840	7840			
B6 m20			4702			4702	4702			
C1 m21				3226		3226	3226			
C1 m22				2600		2600	2600			
B5 m23			1431			1431	1431			
Zona C2	riduzione indice Uf da 0,50 a 0,40				7793	7793	7793	202		
Tot parziali		0	23477	132933	7793	15723	61323	428	-5317	4175
Commento e Direzionale si calcola una media del 25%						15723				
Residuo Residenza						47171				
Incremento Ut (*) ai sensi dell'art. 16 N.1.A.						4175				
Dimensionamento Piano di Riqualificazione Urbana						6096				
Dimensionamento complessivo della presente Variante						71593				
Dimensionamento P.R.G. 2003						71561				
Incremento Su della Variante						-714				
DISPONIBILITA' all'ULTERIORE INCREMENTO Su, art. 12, comma quarto, lettera c, L.R. n. 6/95, pari a 610.						4291				

metri quadrati di Su di incremento e/o diminuzione										
B1	B3	B4	B5	C1	C2	Totale	Superfici utili Totale	Aumento Su	Riduzione Su	Bonus art.16 Bonus -
Zona B1							-1494	185		
Zona B3							3940			
Zona B4 - Martediasso							4500			
Zona B4 - Bocconeri							1367			
Zona B4 - Vanzolini							2400			
Zona B4 - Giovannelli							2151			
Zona B4 - Menichini							2748			
Zona B4 - Senchi							2897			
Zona B4 - PREP							0			
B5 m1	3300					3300	590			
B5 m2							2386			
C1 m4	7954			6458		7954	1937			581
C1 m5				19836		19836	2390			714
C1 m7				9421		9421	1884			
C1 m8				10985		10985	2197			659
C1 m9				12793		12793	1535			377
C1 m10				31021		31021	4653			
C1 m11				5783		5783	1735			520
C1 m12				10316		10316	2063			619
C1 m13							0		-2250	
C1 m15				12396		12396	4388			
C1 m16				10915		10915	4366			
B5 m18	1550					1550	465			
B5 m19	7840					7840	0			0
B5 m20	4702					4702	1410			
C1 m21				3226		3226	968			
C1 m22				2800		2800	840			
B5 m23	1431					1431	429			
Zona C2					6283	6283	2513			
C1 m24 - Accordo di pianificazione art. 16 L.R. 20/2000										
B5 m25 - Accordo di programma art. 40 L.R. 20/2000										
C1 m27				36398		36398	0			
Ed. Convenzionale m28				3794		3794	1897			
Tot parziali	0		18937	139744	6283		58115	185	-2250	3470
Comunicato e Direzionale si calcola una media del 25%						14529				
Residuo Residenza						43597				
Incremento lit (*) ai sensi dell'art. 16 N.T.A.							3470			
Dimensionamento Piano di Riqualificazione Urbana							6095			
Dimensionamento complessivo della presente Variante							67568			
INCREMENTO MASSIMO art. 12 L.R. 6/95							4284			
Incremento utilizzato Variante Assestamento 2004							748			
Incremento utilizzato Variante Assestamento 2006							-714			
Incremento utilizzato Variante 2008							-5095			
Incremento utilizzato presente Variante 2012							-2064			
RESPONSABILITA' DI ULTERIORE INCREMENTO Su, ai sensi dell'art. 12, comma quarto, lettera c, L.R. n. 6/95, pari a MC. 11.351										

metri quadri di Su. di incremento e/o eliminazione										
B1	B3	B4	Superfici territoriali			C2	Totale	Superfici utili Totali	Aumento Su	Riduzione Su / Bonus art.16 t Bonus -
			B5	C1	C2					
Zona B1							150	1487		
Zona B3							4140	318		
Zona B4 - Montaldoso							4500			
Zona B4 - Bocconi							1367			
Zona B4 - Varzolari							2400			
Zona B4 - Governelli							2151			
Zona B4 - Marconi							2748			
Zona B4 - Sanchi							2897			
Zona B4 - PEEP							0			
B5 m1		3300					3300	990		
B5 m2		7854					7854	2386		
C1 m4			4070				4070	1221	-716	
C1 m5			19836				19836	2380		
C1 m7			8421				8421	1684		
C1 m8			10366				10366	2080		
C1 m9			12793				12793	1535		
C1 m10			31021				31021	4653		
C1 m11			5783				5783	1785		
C1 m12			7312				7312	1462	-601	
C1 m15			12396				12396	4958		
C1 m16			10915				10915	4366		
B5 m18		1550					1550	465		
B5 m20		4702					4702	1410		
C1 m21			3226				3226	568		
C1 m22			2805				2805	840	2032	
B5 m23		1431					1431	428		
Zona C2					9287		3715	1202		
C1 m24 - Accordo di pianificazione art. 18 L.R. 20/2000										
B5 m25 - Accordo di programma art. 40 L.R. 20/2000										
B5 - Convenzionata m25										
C1 m29			3794				3794	1897		
B5 m30		6380					15676	1881	564	
Tot parziali		25317	133766		9287		60334	4501	-1379	
Comunicato e Direzionale ai calcoli una media del 25%							15084			
Residuo Residenza							45250			
Incremento Ut (*) ai sensi dell'art. 15 N.I.A.							4348			
Dimensionamento Piano di Riqualificazione Urbana (come approvato 2013)							3200			
Dimensionamento complessivo della presente Variante							67632		-2895	
INCREMENTO MASSIMO art. 12 L.R. 6195							4185			
Incremento utilizzato Variante Assessment 2004							746			
Incremento utilizzato Variante Assessment 2006							-714			
Incremento utilizzato Variante 2008							-5055			
Incremento utilizzato Variante 2012							-2084			
Incremento approvazione PRU							-2895			
Incremento modifica (seconda) Accordo di programma art. 40 LR 20/2000 (ex B5 m25)							-5155			
Incremento mancata utilizzazione bonus C1 (m5) e C1(m6) già approvati							-1091			
Incremento utilizzato Variante 2013							-72			
Incremento utilizzato presente Variante 2016							3522			
DISPONIBILITA' di ULTERIORE INCREMENTO Su ai sensi dell'art. 12, comma quarto, lettera c, L.R. n. 0195, pari a MQ. 16.605										
DISPONIBILITA' di ULTERIORE INCREMENTO Su definita con i "diritti in voto" del PRU approvato 2013, pari a MQ. 5.000										



Allegato "G"



Comune di Morciano di Romagna

Provincia di Rimini

Servizio Urbanistica – Edilizia Privata

Piano Regolatore Generale 2000

Variante generale approvata con atto G.P. n. 140 del 15 luglio 2003

VARIANTE SPECIFICA 2016

**Relazione di fattibilità geologica e geotecnica delle
nuove previsioni edificatorie**

Adottata con atto del C.C. n. 41 del 30 GIU. 2016

Approvata con atto del C.C. n. _____ del _____

STESURA ADOTTATA

Servizio Urbanistica Edilizia Privata

Morciano di Romagna, aprile 2016

ELENCO DELLE RELAZIONI

(per facilità di lettura viene indicato il numero della modifica corrispondente)

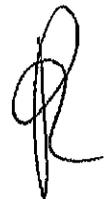
allegato G1 modifica n. 3

allegato G2 modifica n. 5

~~allegato G3 modifica n. 6~~

allegato G4 modifica n. 10

STRALCIATO PER EFFETTO DELLE
DECISIONI ASSUNTE DAL C.C. CON
ATTO N. 40 DEL 30.06.2016.



allegato A1

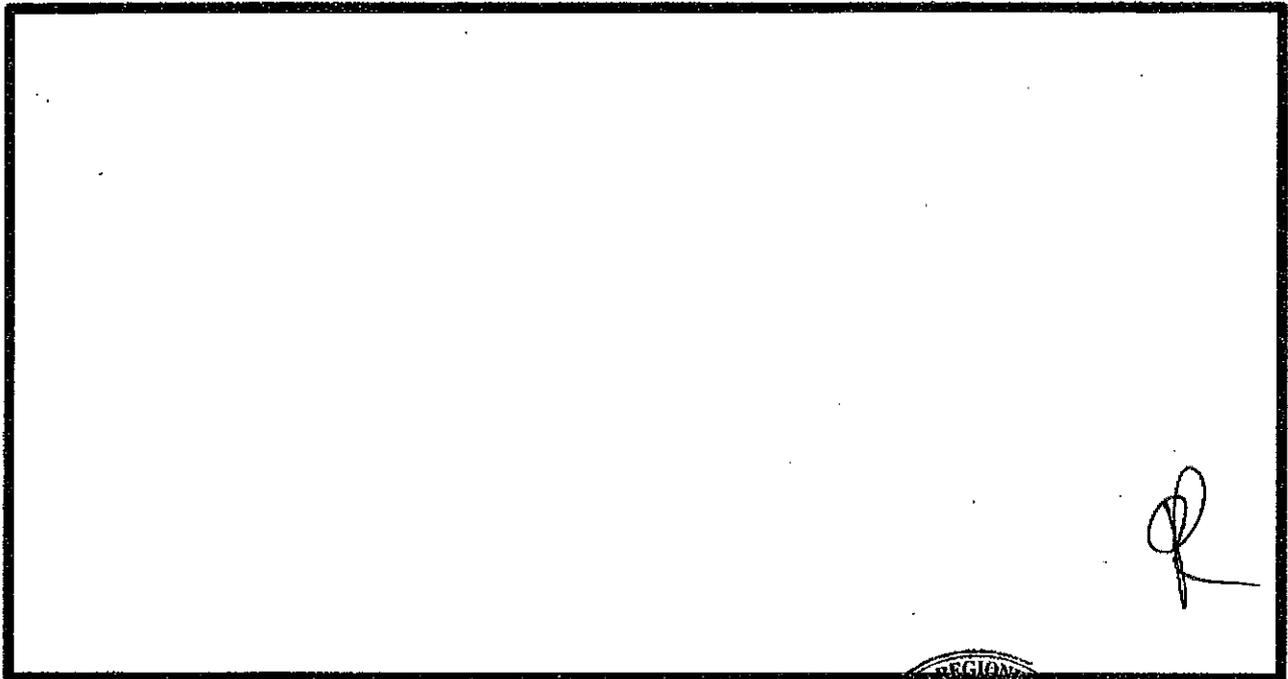
STUDIO GEOLOGICO
SU UN'AREA IN COMUNE DI MORCIANO DI ROMAGNA
IN VIA FRANCESCO PETRARCA IN VARIANTE AL P.R.G.

COMMITTENTE: MIGANI CRISTINA

OGGETTO: RELAZIONE GEOLOGICA

UBICAZIONE:

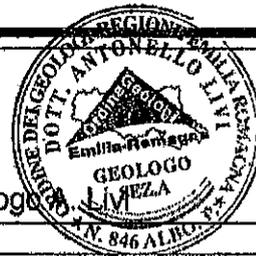
COMUNE DI MORCIANO DI ROMAGNA - PROVINCIA DI RIMINI



data MARZO 2016

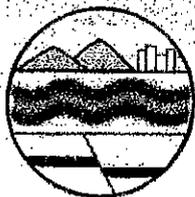
rif. 551__16

Dott. Geologo



DOTT. GEOLOGO A. LIVI
V. Roma 18 Saludecio Rn
tel - fax 0541982358 - 3383875695

I DISEGNI ED ELABORATI SONO DI ESCLUSIVA PROPRIETA' DELLO STUDIO, E' VIETATA LA RIPRODUZIONE ANCHE PARZIALE DEGLI STESSI, SENZA LA PREVENTIVA AUTORIZZAZIONE SCRITTA DELLO STUDIO



GEOLOGI ASSOCIATI

Dr. Demetrio Bastianelli - Dr. Flavio Carlini

47843 Misano Adriatico (RN) - Via Repubblica, 75

Tel./Fax 0541 610614

C.F. e P. IVA 04042090409

omegato G2

COMUNE DI MORCIANO DI ROMAGNA

Provincia di Rimini

**VARIANTE AL PRG VIGENTE PER L'EDIFICAZIONE
IN UN APPEZZAMENTO DI TERRENO IN LOCALITA'
"GHETTO CINQUE QUATTRINI" IDENTIFICATO AL NCT
FOGLIO n. 1 MAPPALI nn. 51, 56, 57, 68 E 69.**

Committente: Massari Lilliana, Sartori Catia e Cristian

RELAZIONE GEOLOGICA

I PROFESSIONISTI:



**I^A STESURA
Marzo 2016**

INTEGRAZIONI

**RIFERIMENTO
06/16**

R

ALLEGATO G.3
STRALCIATO PER EFFETTO DELLE DECISIONI ASSUNTE
DAL C.C. CON ATTO N. 40 DEL 30.06.2016.

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

allegato 94

SIG. CALESINI FERNANDO

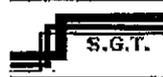
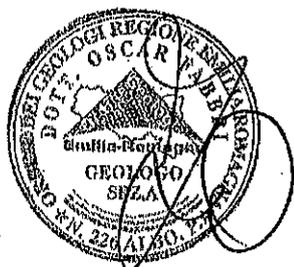
COMUNE DI MORCIANO DI ROMAGNA (RN)

STUDIO GEOLOGICO-GEOTECNICO SU UN LOTTO DI TERRENO IN
OSSERVAZIONE AL P.R.G. PER DESTINAZIONE A NEGOZI E RESIDENZA ;
SITO IN VIA SERRATA NEL COMUNE DI MORCIANO DI ROMAGNA.

RELAZIONE



GENNAIO 2016



S.G.T.

STUDIO DI GEOLOGIA TECNICA

Dott. Oscar Fabbri

Morciano di Romagna - Via Buccì 32/D - Tel. (0541) 989271