



Comune di Morciano di Romagna

Provincia di Rimini

Servizio Urbanistica – Edilizia Privata

Variante Generale al Piano Regolatore

In adeguamento alla proposta formulata dall'Unione della Valconca

- Adottata dal Consiglio Comunale con delibera n. 78 del 10 ottobre 2000
- Modificata dal Consiglio Comunale con delibere n. 90 del 05.12.2002 e n. 09 del 06.03.2003
- Approvata con delibera di Giunta Provinciale di Rimini n. 140 del 15.07.2003, pubblicata sul Bollettino Ufficiale Regione Emilia Romagna in data 20.08.2003 n. 122

F.2.m – ELEMENTI NORMATIVI

Schede prescrittive per la redazione dei Piani Attuativi

- TESTO COORDINATO -

Variante di Assestamento al P.R.G. vigente:

- Adottata dal Consiglio Comunale con delibera n. 10 del 22.03.2004
- Approvata dal Consiglio Comunale con delibera n. 47 del 27.09.2004

Variante Normativa al P.R.G. vigente:

- Adottata dal Consiglio Comunale con delibera n. 38 del 02.08.2004
- Approvata dal Consiglio Comunale con delibera n. 56 del 22.11.2004

Variante Urbanistica al P.R.G. vigente:

- Adottata dal Consiglio Comunale con delibera n. 68 del 30.11.2006
- Approvata dal Consiglio Comunale con delibera n. 52 del 02.08.2007

Variante Urbanistica al P.R.G. vigente:

- Adottata dal Consiglio Comunale con delibera n. 17 del 14.02.2008
- Approvata dal Consiglio Comunale con delibera n. 79 del 20.11.2008

Variante Urbanistica al P.R.G. vigente:

- Adottata dal Consiglio Comunale con delibera n. 77 del 14.12.2010
- Approvata dal Consiglio Comunale con delibera n. 48 del 11.08.2011

Variante Urbanistica al P.R.G. vigente (VS 2011):

- Adottata dal Consiglio Comunale con delibera n. 68 del 30.11.2011
- Approvata dal Consiglio Comunale con delibera n. 26 del 02.05.2012

Variante Urbanistica al P.R.G. vigente (VS 2012):

- Adottata dal Consiglio Comunale con delibera n. 92 del 21.12.2012
- Approvata dal Consiglio Comunale con delibera n. 49 del 18.07.2013

Variante Urbanistica al P.R.G. vigente (VS 2013/2):

- Adottata dal Consiglio Comunale con delibera n. 84 del 30.11.2013
- Approvata dal Consiglio Comunale con delibera n. 10 del 29.03.2014

Variante Urbanistica al P.R.G. vigente:

- Adottata dal Consiglio Comunale con delibera n. 41 del 30.06.2016
- Approvata dal Consiglio Comunale con delibera n. 75 del 22.11.2016

L'adeguamento tiene conto anche delle trasformazioni derivanti dall'approvazione della seconda modifica all'Accordo di Programma ex art. 40 L.R. n. 20/2000 (padiglione fieristico ed ex scuola media).

Il Responsabile del Servizio
F.to Geom. Monica Galli

Il Sindaco
F.to Claudio Battazza

Il Segretario comunale
F.to Dott.ssa Rosanna Furi

Morciano di Romagna – B5 (m1)

Localizzazione

L'area in oggetto si pone all'ingresso viario del territorio comunale lungo la strada provinciale Via Abbazia a ridosso della zona urbana.

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 $U_t=0,3$ mq/mq; la **Sa** va contenuta entro i limiti del 40% della Su.

Rapporto di copertura $Q=40\%$

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 standards

- 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 standards

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.

Morciano di Romagna – B5 (m2)

Localizzazione

Le aree in oggetto sono prospicienti alla zona perimetrata dal PRG come: Zone per attrezzature sportive, pubbliche per l'istruzione e a parco individuando una vocazione complessiva a servizi generali allo stato non dotata sufficientemente di attrezzature di servizio. Per tali motivazioni si individuano le seguenti prescrizioni e parametri.

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 $U_t = 0,3$ 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 e di proprietà non inferiori a ml. 7,50.

4. Modalità attuative

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

5. Quantificazione delle aree a standards

- 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 standards

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

- L'edificazione in tali zone è consentita ad esclusione della porzione di aree interessate dalla fascia esondabile del torrente Conca (Tav. B2' allegata alla relazione geologica), che rimane inedificabile. Su tale area potranno essere consentiti esclusivamente interventi sugli edifici esistenti di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, modifiche alla destinazione d'uso consentite per le rispettive zone. In ogni caso tali aree potranno concorrere alla localizzazione delle aree per standard.
- Le aree ubicate verso il fiume Conca ed evidenziate nelle tavole di zonizzazione dovranno obbligatoriamente essere destinate a parco (standard di verde pubblico), le cui eventuali attrezzature siano amovibili e/o precarie, con l'esclusione di opere comportanti impermeabilizzazione del suolo.

~~Merciano di Romagna B5 (m3)~~

STRALCIATO

Morciano di Romagna – C1 (m4)

Localizzazione

E' situata nell'ambito di una zona oggetto di trasformazione urbana prospiciente la strada provinciale via Abbazia e il completamento dell'arteria urbana via Don Masi di collegamento con l'area sportiva, scolastica e servizi.

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 $U_t = 0,3$ mq/mq; la **Sa** 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 che può essere di natura privata o pubblica esteso all' intero settore perimetrato.

5. Quantificazione delle aree a standards - prescrizioni

- L'area G prospiciente il proseguimento di Via Don Masi, come indicata nelle cartografie di piano, assume carattere prescrittivo come indicato dalla Provincia di Rimini per l'adiacente comparto e varranno le norme circa la piantumazione di idonee alberature così come previste nel Piano Comunale del Verde.
- La realizzazione indicata nelle cartografie di piano del tratto di strada (via Don Masi) dovrà concretizzarsi prima del rilascio delle agibilità.
- Si applicano le dotazioni territoriali pari a 30 mq/ab; un abitante equivale a 30 mq. di Su.

Morciano di Romagna – C1 (m5)

Localizzazione

Zona sud, ricompresa tra Via Ca' Fabbro e la strada di nuova individuazione quale circonvallazione sud.

Si pone a confine con aree a destinazione di interesse generale come indicate nelle tavole cartografiche del presente PRG ponendosi come ricucitura urbana con il centro cittadino.

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 $U_t = 0,12$ mq/mq; la **Sa** va contenuta entro i limiti del 30% della Su.

Rapporto di copertura $Q = 40\%$

3. Parametri edilizi

- Altezza massima ml 6,50 sul fronte a monte e mt. 9,00 sul fronte a valle.
- Distacchi dal confine di zona per zone esterne al perimetro del comparto ml 7,50; distacchi dai confini 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 standards - prescrizioni

- L'area G prospiciente la Via Panoramica come indicata nelle cartografie di piano (profondità minima ml. 20) assume carattere prescrittivo e varranno le norme circa la piantumazione di idonee alberature così come previste nel Piano Comunale del Verde. Tali aree dovranno essere successivamente cedute al Comune.
- 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 non siano inferiori al 30% della superficie totale. Le aree a verde pubblico devono essere sistemate a parco e giardino.
- L'intera area G ricompresa nell'ambito del perimetro del comparto dovrà essere ceduta al Comune quale standard di parcheggio pubblico, verde attrezzato e zona G.

Morciano di Romagna – D/III (m6)

Localizzazione

- Area di proprietà privata compresa tra via Boccioni e via Bucci.

1. Destinazioni d' uso previste

- Direzionale e di servizio.

2. Parametri urbanistici

- L'indice di utilizzazione territoriale è pari a $Ut=0,4$ mq/mq.
- La Sa deve essere contenuta entro il 30 % della Sn
- Rapporto di copertura $Q=40\%$

3. Parametri edilizi

- Altezza massima ml 7,5.
- Distacchi dal confine di zona e di proprietà 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

- Si applicano le dotazioni territoriali di cui all'art. A-24 della L.R. n. 20/2000.

Morciano di Romagna – C1 (m7)

Localizzazione

Si pone in un'area completamente urbanizzata tra Via dei Platani e via dei Ciliegi costituendo una riconoscibile ricucitura urbana.

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 complessiva è pari a $U_t = 0,20$ mq/mq;
la **Sa** va contenuta entro i limiti del 30% della Su.

Rapporto di copertura $Q = 30$ %

3. Parametri edilizi

- Altezza massima ml 7,50.
- Distacchi dal confine di zona per zone esterne al perimetro del comparto ml 7,50; distacchi dai confini di proprietà non inferiori a ml. 5,00.

4. Modalità attuative

Si opera previa approvazione di uno strumento attuativo di natura pubblica esteso all'intero settore perimetrato ovvero di natura privata riservando in questo caso alla parte privata un indice di utilizzazione territoriale complessiva pari a $U_t = 0,15$ mq/mq;

In questo ultimo caso la convenzione urbanistica prevederà le modalità di cessione al Comune delle aree ad esso riservate per il prioritario soddisfacimento del bisogno di edilizia economico popolare.

5. Quantificazione delle aree a standards

- Il Piano attuativo dovrà prevedere la concentrazione delle aree a standard in misura non inferiore a cinquanta mq. ogni trenta mq. di Su e quindi superiore alla dotazione minima fissato in trenta mq ogni trenta mq di Su.

6. Qualificazione delle aree a standards

- 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.
- Per l'area evidenziata con un asterisco (*) nelle tavole grafiche di PRG (Area 0.6 nell'indagine geologica integrativa), ricadenti in uno degli scenari di amplificazione sismica riportati nella tav. B4 allegata all'indagine geologica, è prescritta l'applicazione, in fase esecutiva, delle disposizioni riportate nella legenda della tavola medesima relative a quello scenario, oltre a quanto indicato nella scheda di fattibilità appositamente predisposta dal geologo.

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 realizzabile.

2. Parametri urbanistici

L'indice di utilizzazione territoriale è pari a $U_t = 0,20$ mq/mq; la **Sa** 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.i., viene prevista una significativa dotazione di standard pari a 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.**

Morciano di Romagna – C1 (m9)

Localizzazione

Si pone a ridosso del crinale di Via Panoramica costituendo un'espansione dell'urbano.

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 $U_t=0,12$ la **Sa** va contenuta entro i limiti del 30% della Su.

Rapporto di copertura $Q=30\%$

3. Parametri edilizi

- Altezza massima ml 6,50.
- Distacchi dal confine di zona per zone esterne al perimetro del comparto ml 7,50; distacchi dai confini 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 standards

- L'area G prospiciente la Via Panoramica come indicata nelle cartografie di piano (profondità minima m 20) assume carattere prescrittivo e 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 standards

- 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.
- L'intera area G ricompresa nell'ambito del perimetro del comparto, dovrà essere ceduta al Comune quale standards di parcheggio pubblico, verde attrezzato e zona G.

7. Indicazioni aggiuntive

- L'edificazione in tale area potrà essere attuata solo successivamente alla messa in atto di accorgimenti tecnici necessari all'ottenimento, nelle verifiche di stabilità del versante su cui si attestano, di coefficienti di sicurezza superiori al minimo di legge necessario per dichiarare l'area idonea all'edificazione (rettifiche del versante, drenaggi, opere di consolidamento, ecc).
- Sul fabbricato esistente, ricompreso all'interno della perimetrazione del presente comparto, sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Morciano di Romagna – C1 (m10)

Localizzazione

Si pone a ridosso del crinale di Via Panoramica (nord) costituendo un'espansione dell'urbano.

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 $Ut=0,15$ mq/mq; la **Sa** va contenuta entro i limiti del 30% della Su.

Rapporto di copertura $Q=30\%$

3. Parametri edilizi

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

4. Modalità attuative

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

5. Quantificazione delle aree a standards

- L'area G prospiciente la Via Panoramica come indicata nelle cartografie di piano (profondità minima ml. 20) assume carattere prescrittivo e varranno le norme circa la piantumazione di idonee alberature così come previste nel Piano Comunale del Verde.
- La fruizione dell'area dovrà essere resa possibile dalla realizzazione del tratto di strada compresa tra Via Pina Renzi e Via della Repubblica;
- Si applicano le dotazioni territoriali pari a 30 mq/ab; un abitante equivale a 30 mq. di Su.

6. Qualificazione delle aree a standards

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

Come previsto dall'art 17 delle NTA la convenzione potrà prevedere un aumento dell'indice di Ut di zona nella misura del 30% nonché un $Q= 50\%$ e distacchi dai confini di zona e di proprietà pari a ml. 5.00 qualora il convenzionante si impegni alla realizzazione delle seguenti opere di interesse pubblico così qualificate:

a) Parcheggio pubblico

Come indicato nella cartografia di piano e prospiciente via della repubblica e pari a mq. 2500;

b) Realizzazione percorso pedonale

Nell'ambito dell'area G dovrà essere realizzato un percorso ciclo-pedonale di collegamento con la provinciale Via Abbazia e la Via Panoramica nonché lungo la Via Panoramica.

- L'edificazione in tale area potrà essere attuata solo successivamente alla messa in atto di accorgimenti tecnici necessari all'ottenimento, nelle verifiche di stabilità del versante su cui si attestano, di coefficienti di sicurezza superiori al minimo di legge necessario per dichiarare l'area idonea all'edificazione (rettifiche del versante, drenaggi, opere di consolidamento, ecc).

Morciano di Romagna – C1 (m11)

Localizzazione

L'area in oggetto si pone all'ingresso viario del territorio comunale lungo la strada provinciale Via Abbazia a ridosso della zona urbana.

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 $U_t = 0,30$ mq/mq; la **Sa** va contenuta entro i limiti del 40% della Su.

Rapporto di copertura $Q = 40\%$

3. Parametri edilizi

- Altezza massima ml 9,50.
- Distacchi dai confini di proprietà e di zona mt. 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 standards

- 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 standards

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.

Morciano di Romagna – C1 (m12)

Localizzazione

Trattasi di area parzialmente edificata compresa tra Via Giusti e Via Foscolo che raggruppa destinazioni non compatibili essendosi trovata all'interno di un perimetro completamente a destinazione residenziale e servizi .

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 $U_t = 0,20$ mq/mq; la **Sa** 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 standards

- 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.
- La realizzazione indicata nelle cartografie di piano del tratto di strada (collegamento tra via Don Masi e largo Centro Studi) dovrà concretizzarsi prima del rilascio delle agibilità.

6. Indicazioni aggiuntive

- L'edificazione nelle aree totalmente o parzialmente interessate da scarpate di terrazzo (così come individuate nella tav. 5 dell'indagine geologica) potrà avvenire nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 61, comma 3, delle norme F.1.m.

Il seguente comparto è già stato oggetto di Variante specifica, adottata con atto del C.C. n. 53 del 10.07.2000 ed approvata dalla Provincia di Rimini con atto G.P. n. 41 del 05.02.2002, secondo le perimetrazioni indicate nelle tavole grafiche della serie D.

Morciano di Romagna – C1 (m15)

Localizzazione

Si pone tra Via Abbazia e Viale Europa.

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 $U_t=0,4$ mq/mq; la **Sa** va contenuta entro i limiti del 50% della Su.

Rapporto di copertura $Q=40\%$

3. Parametri edilizi

- Altezza massima ml 9,50.
- Distacchi dal confine di zona e di proprietà non inferiori a ml. 5,00.
- Dagli edifici esterni al comparto dovrà essere osservata una distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

4. Modalità attuative

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

5. Quantificazione delle aree a standards

- 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 di cui all'art. A-24 della L.R. 20/2000 pari a 30 mq/ab; un abitante equivale a 30 mq. di Su.

Il seguente comparto è già stato oggetto di Variante specifica, adottata con atto del C.C. n. 53 del 10.07.2000 ed approvata dalla Provincia di Rimini con atto G.P. n. 41 del 05.02.2002, secondo le perimetrazioni indicate nelle tavole grafiche della serie D.

Morciano di Romagna – C1 (m16)

Localizzazione

Si pone tra Via Abbazia e Viale Europa.

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 $U_t=0,4$ mq/mq; la **Sa** 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.
- Dagli edifici esterni al comparto dovrà essere osservata una distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

4. Modalità attuative

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

5. Quantificazione delle aree a standards

- 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 di cui all'art. A-24 della L.R. 20/2000 pari a 30 mq/ab; un abitante equivale a 30 mq. di Su.

~~Merciano di Romagna C1 (m17)~~

STRALCIATO

Morciano di Romagna – B5 (m 18)

Localizzazione

L'area in oggetto si pone in area completamente urbanizzata compresa tra via Stadio e via Largo Centro Studi.

1. Destinazioni d' uso previste

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

2. Parametri urbanistici

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

Rapporto di copertura $Q=40\%$

3. Parametri edilizi

- Altezza massima ml 9,50.
- Distacchi dal confine di zona e di proprietà non inferiori a ml. 7,50.

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 standards

- 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 standards

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.

Morciano di Romagna – D/III (m19)

Localizzazione

- Area di proprietà privata insiste all'ingresso est dell'abitato comunale e prospiciente la via Abbazia.

1. Destinazioni d'uso previste

- Direzionale, commerciale e di servizio nel rispetto delle determinazioni finali della Conferenza Provinciale dei Servizi assunte in data 21.03.2000.

2. Parametri urbanistici

- L'indice di utilizzazione territoriale è pari a $U_t=0,4$ mq/mq.
- La S_a deve essere contenuta entro il 30 % della S_n
- Rapporto di copertura $Q=50\%$

3. Parametri edilizi

- Altezza massima ml 7,5.
- Distacchi dal confine di zona, di proprietà e dalle strade: ml. 5,00

4. Modalità attuative

- Si opera mediante intervento edilizio diretto convenzionato esteso sull'intera area individuata dalla sottozona D/III (m19) inserendo in tale ambito anche l'area oggetto di realizzazione del parcheggio pubblico, senza che la stessa rientri nel dimensionamento del comparto.

5. Quantificazione delle aree a standard

- Si applicano le dotazioni territoriali previste dall'art. A-24 della L.R. n. 20/2000
- Varranno le norme circa la piantumazione di idonee alberature così come previste nel Piano Comunale del Verde.

6. Prescrizioni

- Sull'intervento grava la sistemazione della viabilità ordinaria di Via Abbazia compresa tra Via Giusti e Via Villa, comprendendo la definizione della viabilità di accesso all'area e al prospiciente parcheggio.
- La progettazione, a carico del soggetto privato, dovrà essere approvata dal Comune di Morciano sulla base delle indicazioni dell'Ente proprietario del tratto di Via Abbazia antistante l'intervento di che trattasi.
- Tali interventi, a cura e spese del soggetto attuatore, dovranno essere conclusi entro sei mesi dal termine più prossimo tra quelli della sottoscrizione della convenzione, del rilascio del titolo abilitativo o della definitiva approvazione della presente variante.
- Al fine di assicurare una più razionale localizzazione delle dotazioni territoriali è possibile prevedere il reperimento e la cessione di aree collocate al di fuori del comparto oggetto d'intervento di trasformazione, a carico dei soggetti attuatori degli interventi, dovendo essi stessi concorrere alla realizzazione delle dotazioni territoriali, ai sensi di quanto dispone l'art. A-26 della legge L.R. n. 20/2000.

Morciano di Romagna – B5 (m20)

Localizzazione

L'area in oggetto è prospiciente la zona perimetrata dal PRG come parco attrezzato F3 e si pone tra aree sensibili dal punto di vista ambientale e altre a destinazione produttiva e residenziale. Trattasi di un'area la cui destinazione d'uso preesistente non è compatibile con le aree urbanizzate circostanti che necessitano di riqualificazione e attrezzature di servizio.

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 e di proprietà non inferiori a ml. 7,50.

4. Modalità attuative

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

5. Quantificazione delle aree a standards

- 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 standards

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 l'adiacente zona D2.

Morciano di Romagna – C1 (m21)

Localizzazione

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

1. Destinazioni d' uso previste

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

2. Parametri urbanistici

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

Rapporto di copertura $Q = 50\%$

3. Parametri edilizi

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

4. Modalità attuative

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

5. Quantificazione delle aree a standard

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

6. Prescrizioni sulle aree verdi

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

7. Indicazioni aggiuntive

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

a) Parcheggio pubblico

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

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

b) Aree G e verde pubblico

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

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

Morciano di Romagna – C1 (m22)

Localizzazione

In area degradata (al termine ovest di Via Spallicci con Via Matteotti) da un punto di vista urbano a ridosso col centro storico, contempla attività non sempre compatibili con la residenza e la vicina destinazione ad attrezzature pubbliche per istruzione.

1. Destinazioni d' uso previste

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

2. Parametri urbanistici

L'indice di utilizzazione territoriale è pari a $Ut=0,30$ mq/mq; la **Sa** va contenuta entro i limiti del 40% della Su. 1

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 o pubblica esteso all' intero settore perimetrato.
- Il Piano attuativo dovrà prevedere l'adeguamento della sezione stradale di Via Concia che dovrà avere caratteristiche geometriche analoghe a quelle del tracciato esistente di Via Spallicci.

5. Quantificazione delle aree a standard

- L'area G2 indicata nelle tavole cartografiche del Piano assume carattere prescrittivo quale area su cui localizzare i parcheggi pubblici.
- 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. Indicazioni aggiuntive

- L'edificazione nelle aree totalmente o parzialmente interessate da scarpate di terrazzo (così come individuate nella tav. 5 dell'indagine geologica) potrà avvenire nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 61, comma 3, delle norme F.1.m.
- L'edificio esistente, in notevole stato di degrado, ubicato all'incrocio di Via Concia dovrà essere demolito al fine di procedere all'adeguamento viario indicato al precedente punto 4.

Morciano di Romagna – D/III (m23)

Localizzazione

L'area in oggetto si pone nel centro del territorio comunale lungo la strada provinciale Via Abbazia in zona urbana.

1. Destinazioni d' uso previste

Direzionale, commerciale e di servizio nel rispetto delle determinazioni della Conferenza Provinciale dei Servizi assunta in data 21.03.2000.

2. Parametri urbanistici

Sn max ammissibile = Su esistente; la Sa va contenuta entro i limiti del 30% della Sn.

Rapporto di copertura Q = esistente

3. Parametri edilizi

- Altezza massima = altezza esistente.
- Distacchi dal confine di zona e di proprietà = distacchi esistenti.

4. Modalità attuative

- Si opera mediante intervento edilizio diretto convenzionato esteso all'intero settore perimetrato individuato dalla sottozona D/III (m23) inserendo in tale ambito anche l'area fronti stante, indicata con asterisco, funzionale alla realizzazione del parcheggio pubblico (standard) senza che la stessa venga computata in un eventuale dimensionamento complessivo.

- E' previsto il recupero e la ristrutturazione dell'edificio esistente, ivi compreso demolizione e fedele ricostruzione, fermo restando la demolizione delle superfetazioni. In caso di demolizione e ricostruzione i parcheggi pertinenziali dovranno essere reperiti nell'interrato dell'edificio.

5. Quantificazione delle aree a standards

- Si applicano le dotazioni territoriali previste dall'art. A-24 della legge regionale n° 20/2000 specificando che, per tale area, si predilige la massima dotazione di parcheggi pubblici.

6. Qualificazione delle aree a standards

Le aree di parcheggio dovranno essere sistemate in modo da consentire l'esecuzione di adeguate schermature verdi privilegiando le siepi alle alberature.

7. Prescrizioni

Sull'intervento grava l'onere della sistemazione dei marciapiedi di Via Abbazia fronti stanti la proprietà; la progettazione e le modalità esecutive saranno a cura e spese del soggetto privato e definite da apposita convenzione con il Comune contestualmente alla approvazione del progetto.

In sede di presentazione dei titoli abilitativi edilizi si dovranno valutare le eventuali ricadute ambientali e dovrà essere verificato il rispetto dei limiti acustici stabiliti dalla normativa vigente, prestando particolare attenzione ai ricettori posti nelle immediate vicinanze delle aree di intervento.”

Il seguente comparto è già stato oggetto di Accordo di pianificazione art. 18 L.R. n. 20/2000, approvato dalla Provincia di Rimini con atto G.P. n. 244 del 11.10.2005, secondo le perimetrazioni indicate nelle tavole grafiche della serie D.

Morciano di Romagna – C1 (m24)

Localizzazione

L'area è adiacente al nuovo Polo scolastico della Valconca e si estende lungo Via Spallicci.

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 $U_t=0,30$; la **Sa** va contenuta entro i limiti del 30% della Su.
- Rapporto di copertura $Q=50\%$

3. Parametri edilizi

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

4. Modalità attuative

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

5. Quantificazione delle aree a standard

- Si applicano le dotazioni territoriali pari a 30 mq/ab; un abitante equivale a 30 mq. di Su.
- Le dotazioni territoriali si attuano ai sensi dell'art. A-26, comma 2, della LR n. 20/2000 e s.m.

6. Qualificazione delle aree a standard

- Le aree a parcheggio pubblico dovranno essere sistemate in modo tale da salvaguardare la permeabilità del suolo.
- Per le aree destinate a verde pubblico varranno le norme circa la piantumazione di idonee alberature così come previste nel Piano Comunale del Verde.

7. Indicazioni aggiuntive

- L'edificazione del comparto è consentita ad esclusione di una piccola porzione di area, ricadente in zona di tutela fluviale, disciplinata dall'art. 22 del P.T.C.P. ove non sono consentiti nuovi interventi edificatori. Tale area, ubicata verso il fiume Conca ed evidenziata nelle tavole di zonizzazione, dovrà obbligatoriamente essere utilizzata esclusivamente per la realizzazione delle dotazioni territoriali consentite dalle disposizioni dell'art. 22 del PTCP;
- La realizzazione dello smaltimento dei reflui dovrà avvenire mediante reti separate (bianche e nere) con l'obbligo, in particolare, di predisporre la rete di fognatura nera sigillata in doppia camera;
- Per ogni fabbricato di nuova costruzione si dovrà produrre apposita relazione geologica così come prescritto dalla legge con i contenuti di cui al D.M. 11.03.88;
- Dovrà assumersi per il coefficiente sismico di fondazione ϵ il valore di 1,3, come indicato dallo studio geologico appositamente predisposto.

8. Tutela degli assetti idrogeologici, geologici e idraulici

- Tutti gli interventi previsti nel comparto dovranno essere realizzati con tecniche che consentano il massimo mantenimento della permeabilità del suolo, al fine di salvaguardare la ricarica della falda e il sostegno alle portate di magra del Conca;

~~Morciano di Romagna B5 (m25)~~

STRALCIATO

Il comparto è stato stralciato a seguito della seconda modifica all'Accordo di Programma - art. 40 L.R. n. 20/2000 - approvata con Decreto del Presidente della Provincia di Rimini n. 31 in data 06.11.2013.

Morciano di Romagna – B6 (m 26)

Localizzazione

- Trattasi di area parzialmente edificata ubicata su Via Panoramica in area pregevole da un punto di vista turistico ed ambientale, nelle immediate vicinanze del Parco comunale "Bigi".

1. Destinazioni d' uso previste

- Turistico – alberghiero con possibilità di prevedere l'uso residenziale per i proprietari, fino ad un massimo di 150 mq. di Su.

2. Parametri urbanistici

- L'indice di utilizzazione territoriale è pari a $U_t = 0,40$ mq/mq.
- La Sa deve essere contenuta entro il 30 % della Sn
- Rapporto di copertura $Q = 40\%$

3. Parametri edilizi

- Altezza massima ml 6,50
- Distacchi dal confine di zona e di proprietà non inferiori a ml. 5,00

4. Modalità attuative

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

5. Quantificazione delle aree a standard

- Si applicano le dotazioni territoriali pari a 100 mq per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento;
- Le aree di parcheggio pubblico dovranno essere sistemate in modo che le aree a verde siano non inferiori al 30% della superficie totale. Le aree a verde pubblico devono essere sistemate a parco e giardino.

6. Organizzazione delle aree private non edificate

- All'interno del nuovo insediamento non sono consentite recinzioni di alcun tipo.
- La distribuzione interna dovrà essere organizzata con percorsi pedonali, che risulteranno carrabili solo per i servizi di emergenza e quelli logistici. Dovrà essere usato materiale drenante e permeabile.
- Le aree non edificate dovranno essere utilizzate a verde privato.
- Nell'ambito delle aree non edificate potranno essere realizzati servizi per il tempo libero e lo sport.

7. Indicazioni aggiuntive

- Al fine di rispondere all'esigenza di prevenzione e riduzione del rischio sismico, occorre procedere alla individuazione delle caratteristiche fisiche del territorio che possono dare origine a effetti di sito e instabilità dei terreni in caso di evento sismico secondo la metodologia illustrata nella nota prot. n. 64066/2005 del 05.12.2005 che si allega alla presente normativa, fornendo prime indicazioni in merito alla classificazione sismica dei terreni del sottosuolo.

~~Merciano di Romagna C1 (m27)~~

STRALCIATO

Morciano di Romagna – Edilizia convenzionata 1 (m28)

Localizzazione

Si pone in area urbanizzata prospiciente Via Europa.

1. Destinazioni d' uso previste

Edilizia convenzionata.

2. Parametri urbanistici

- Nelle aree individuate con la dicitura “Edilizia convenzionata 1” si applica l'indice di utilizzazione territoriale pari a $U_t=0,5$ mq/mq.
- La **Sa** va contenuta entro i limiti del 50% della Su.
- Rapporto di copertura $Q=50\%$

3. Parametri edilizi

- Altezza massima ml 8,50.
- Distacchi dal confine di zona e di proprietà non inferiori a ml. 5,00.

4. Modalità attuative

Si opera previa approvazione di un piano unitario esteso all'intero settore perimetrato che comprende le due aree “Edilizia convenzionata 1”, l'area avente destinazione G2 e l'area avente destinazione G1.

5. Quantificazione delle aree a standard

- Le aree G1 e G2 ricomprese nell'ambito del perimetro del comparto, dovranno essere cedute al comune quali standard di parcheggio pubblico e verde attrezzato.
- E' possibile prevedere la monetizzazione delle eventuali superfici a standard non reperite all'interno del comparto, prevedendo che le stesse siano poste fuori dal comparto e localizzate nell'area G1 posta a monte di Via Montaldosso

7. Qualificazione delle aree a standard

- Le aree di parcheggio pubblico dovranno essere realizzate nel rispetto dell'art. 40 bis delle N.T.A. di P.R.G. Le aree a verde pubblico devono essere sistemate a parco e giardino.

7. Indicazioni aggiuntive

- Per la realizzazione e l'assegnazione degli alloggi di edilizia convenzionata si fa riferimento al Regolamento comunale approvato dal C.C. con atto n. 33 in data 29.06.2006, ad oggetto “Politiche abitative: Approvazione criteri per l'assegnazione in vendita degli alloggi soggetti alle condizioni normative in materia di PEEP in zone appositamente individuate dalla pianificazione comunale”;

Morciano di Romagna – B5 (m29)

Localizzazione

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

1. Destinazioni d'uso previste

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

2. Parametri urbanistici

L'indice di utilizzazione territoriale è pari a $U_t = 0,30$ 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 U_t di zona nella misura del 30%, la Sa va contenuta entro i limiti del 60% della SU, un $Q=70\%$, attività integrative (per commercio e uffici) fino al 70% della Su e una altezza massima dei fronti fino ad un massimo di ml. 11,50, qualora il convenzionante si impegni alla realizzazione delle seguenti opere di interesse pubblico così qualificate:

a) Aree G

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