

MORCIANO

FORUM

Newsletter dell'Amministrazione Comunale di Morciano di Romagna a tutti i suoi cittadini
Spedizione in Abbonamento Postale art.2-comma 20/C - L.662/96 - Filiale di Rimini

Adottata dal Consiglio
Comunale la variante
al Piano regolatore
generale in vigore



**SPECIALE PRG
2000**



Sviluppo nella qualità

Un PRG nel segno della centralità

Questo numero del nostro Forum ospita, come ampiamente comunicato in precedenza, lo speciale sulla avvenuta adozione del Piano regolatore generale del nostro Comune.

L'amministrazione comunale si era impegnata alla definizione del nuovo strumento urbanistico comunale entro il 2000 e, puntualmente, la sua adozione è intervenuta lo scorso 10 ottobre nel corso di un affollato consiglio comunale. Il lavoro svolto nei mesi precedenti la presentazione è stato attento, meticoloso, approfondito ed ha consentito di studiare nei dettagli il territorio comunale al fine di comprenderne le esigenze, le dinamiche per calibrare le proposte che muteranno il panorama complessivo del nostro paese. Viabilità, verde, servizi pubblici, aree destinate alla residenza ed alla produzione questi, in sintesi, i temi di cui il PRG 2000 si occupa con due obiettivi dichiarati:

- 1) Qualità
- 2) Partecipazione

Per qualità intendo la "qualità totale" del sistema Morciano la quale può suddividersi in "qualità del sito" e "qualità dei servizi".

Morciano per lungo tempo è stato il "centro" di un sistema geoeconomico ben superiore alla sola Valconca per servizi commerciali, scolastici, produttivi e dei servizi.

Ora questa centralità può essere ulteriormente garantita a patto che si possa continuare a guardare a Morciano come luogo nel quale il territorio, fatto di abitazioni, aree verdi, spazi pubblici e i servizi alla persona, le scuole, i negozi ed attività formano un insieme di condizioni per le quali la qualità della vita può essere superiore a quella di altre aree.

- Per questo ci si è impegnati affinché trionfasse il verde, privato e pubblico, e perché, da questo, si potessero trarre

nuove attività economiche di iniziativa privata.

- Per questo si è intervenuti ad indicare una viabilità che, seppur puramente indicativa dovendo i progettisti entrare nei dovuti particolari, vuole spostare dal centro urbano il traffico specie quello pesante.
- Per questo si sono individuate importanti aree a destinazione "servizi" perché il ruolo di centro che si vuol confermare a Morciano significa la porre in essere attività sovramunicipali quali scuole, impianti sportivi, sanità, ecc.

Ma il 1999 ha segnato una tappa importante per le previsioni urbanistiche locali. La provincia di Rimini ha, infatti, definitivamente portato alla approvazione lo strumento urbanistico sovramunicipale chiamato Piano territoriale di coordinamento provinciale, sostanzialmente il piano regolatore dell'intero territorio provinciale. Tale strumento per il comune di Morciano, stretto tra Conca e Ventena ed a ridosso di un crinale che è la Panoramica, prevede la possibilità di un uso edificatorio del territorio in una stretta asola.

E nell'individuare questo territorio non si poteva non adottare anche il criterio della "compensazione" perché chi più fosse chiamato a partecipare alle necessità di tutti potesse, nei limiti del possibile, venir compensato di tale necessità.

Ma il PRG 2000 si occupa anche di individuare la massa critica per sopportare il carico dell'onere di essere "centro" della Valconca. A servizi ampliati devono corrispondere capacità economiche compatibili. Per questo innanzi al tradizionale impegno a favore del commercio e del terziario le previsioni del piano regolatore prevedono un aumento della diffe-

renziamento del corpo economico morcianoese. Si individua un ampliamento della zona artigianale di Via Ca' Fabbro al fine di ospitare quelle attività artigianali e produttive oggi inserite nel centro urbano e quelle della cosiddetta new economy che si vorranno insediare a Morciano. Gli anni '90 hanno poi dimostrato come la capacità attrattiva per la residenza nel nostro comune sia via via aumentata tanto da saturare le previsioni insediative del precedente prg. Quindi il PRG 2000 non poteva non trarre l'attenzione dei progettisti per l'individuazione di nuove aree edificabili da destinare alla residenza dopo aver completato quelle più interne al centro urbano.

Uno strumento meditato quindi che trae la sua ragion d'essere dalla programmazione comunale ma anche di quella sovramunicipale (Unione, Provincia, Regione) e che vuole essere **aperto al contributo di tutti i cittadini**.

Ecco il perché di questo speciale: consentire il raggiungimento del secondo obiettivo di cui sopra, la **Partecipazione**.

Adottare un piano significa, infatti, comunicare che è intenzione dell'amministrazione comunale procedere alla approvazione in tempi brevi del nuovo strumento urbanistico affinché tutti quello che lo desiderino possano produrre al Consiglio Comunale, osservazioni, suggerimenti, proposte. A tal fine per facilitare questo obiettivo in ultima pagina di copertina viene pubblicato un fac-simile di modulo per la presentazione delle osservazioni di cui sopra.

Perché, com'è nella mia volontà, il PRG 2000 diventi il punto di partenza per un rinnovato sviluppo della nostra comunità cittadina.

Il Sindaco
Prof. Giorgio Ciotti

Fuori i tir dal centro della città

Morciano e il traffico. Un rapporto spesso burrascoso e problematico.

La città è luogo di transito per la mobilità di tutta la Valconca, non solo da parte riminese ma anche pesarese, verso il mare e viceversa. Quindi tutti i giorni viene attraversata non solo da chi si reca a Morciano ma anche da parte del traffico di grande scorrimento, in particolare di quello di tipo pesante, che passa nel centro urbano per raggiungere altre destinazioni. Rumore, smog e scarsa sicurezza sono all'ordine del giorno. Morciano oggi è stretta all'interno delle sue due strade provinciali: via Abbazia e via Forlani. La variante al Piano Regolatore Generale adottata punta a modificare questa situazione con l'obiettivo di togliere dal centro di Morciano il traffico pesante. Il nuovo Prg propone una viabilità nuova che mira a far passare le auto a scorrimento veloce e i tir a destra e a sinistra dell'abitato attraverso tre nuove strade.

La nuova Provinciale Saludecense

Si sta avvicinando l'apertura al traffico della variante alla vecchia Saludecense da San Giovanni al confine con Morciano, fino a via Cinque Quattrini. Rispetto alla nuova strada il Piano

Regolatore di Morciano fa propria la previsione provinciale già approvata. Nel Prg 2000 la nuova Strada Provinciale prosegue seguendo il corso del Conca e di fronte alla zona artigianale di via Don Masi si dirige verso il nuovo ponte sul fiume che porterà le auto a Sant'Andrea in Casale. All'altezza del nuovo ponte una rotonda consentirà agli automobilisti di tornare su via Abbazia e proseguire per il centro della città. E' molto più di una semplice previsione urbanistica perché la Provincia di Rimini ha inserito il prolungamento della Saludecense, con relativo ponte, nel suo Programma triennale dei Lavori Pubblici che è tenuto a rispettare per legge.

Una "bretella" per raggiungere Ca' Fabbro

Per evitare che con l'apertura della nuova Saludecense il traffico proveniente da San Giovanni e diretto alla zona artigianale di via Ca' Fabbro e all'Alta Valconca (Saludecio, Mondaino etc), da via Cinque Quattrini debba ritornare indietro su via Abbazia, la variante generale prevede la realizzazione di una nuova strada. Un prolungamento di via Cinque Quattrini, al quale si potrà arrivare attraverso una comoda e sicura rotonda dalla nuova Provinciale, che porterà i mezzi direttamente in via Ca' Fabbro. Anche questo intervento è stato inserito, e finanziato, nella programmazione degli interventi della Provincia.



Il centro durante una fiera di San Gregorio

La Circonvallazione Sud

Se la nuova Provinciale sarà destinata a intercettare il traffico pesante della parte di Morciano affacciata sul Conca, la cosiddetta Circonvallazione sud servirà per tutti i mezzi provenienti da Montefiore, Saludecio, Tavoleto etc. Oggi il traffico che arriva da quella zona passa tutto in via Forlani. Per eliminare questo inconveniente si individua la realizzazione della Circonvallazione: un prolungamento di via Ca' Fabbro che, invece di ricongiungersi alla Panoramica, prosegue a fondo valle per sbucare a Falda, in Comune di Montefiore. Via Ca' Fabbro diventerà Strada Provinciale e il tratto pianeggiante attualmente esistente verrà ampliato e adeguato alle nuove esigenze. Una volta realizzata la nuova Circonvallazione provinciale via Forlani diventerà a tutti gli effetti una strada comunale.

Le nuove strade del centro urbano

Oltre al grande traffico il Prg 2000 si preoccupa anche della viabilità interna alla città. Alcune strade verranno prolungate oppure collegate ad altre dalle quali distano pochi metri. Si tratta di interventi di "ricucitura" della viabilità esistente che in

parte verranno realizzati dal Comune e in parte dai privati che vorranno costruire in determinate zone. Alcune delle previsioni più rilevanti: prolungamento di via Don Masi fino a Largo Centro Studi e collegamento con l'attuale Ponte sul Conca; completamento di via Della Repubblica fino a via Pina Renzi; collegamento di via Boccioni con una traversa di via Forlani; collegamento tra via Colombari e via Serrata; possibilità di ampliamento della salita di via Ca' Fabbro (lato Ventena), di via Panoramica e via Montaldosso.

Le piste ciclabili

Strade per le auto e percorsi protetti riservati a pedoni e biciclette. Il Prg 2000 si preoccupa anche della viabilità "alternativa". Oltre alla pista ciclabile che il Comune sta per realizzare lungo via Abbazia, destinata a collegarsi con quella che San Giovanni sta concludendo lungo la vecchia Saludecense, la variante ne prevede anche una nuova. Si tratta della pista ciclabile di via Panoramica che costeggerà l'intero crinale, dovrà essere realizzata principalmente da chi vorrà costruire abitazioni nei nuovi lotti e per il resto dal Comune.

MORCIANO OGGI E DOMANI:

- Superficie totale: 5,41 Km²
- Strade comunali: 23,21 Km
- Strade vicinali: 3,68 Km
- Strade provinciali: 5,95 Km
- Totale abitanti effettivi (1998): 5.655
- Totale nuovi abitanti teorici: 2.757
- Totale abitanti teorici di Morciano (in 10 anni): 8.412

I NUMERI DELLA NUOVA VIABILITÀ:

- Nuova Strada Provinciale Saludecense: 900 mt
- Strada via 5 Quattrini/via Ca' Fabbro: 550 mt
- Circonvallazione Sud: 1,7 Km
- Pista ciclabile di via Abbazia: 1,8 Km
- Pista ciclabile di via Panoramica: 1,75 Km

Legenda

Un aiuto alla lettura dei simboli riportati
nella cartografia ufficiale

A/cs	Aree appartenenti al centro storico della città	D/II	Nuove aree produttive per attività artigianali e industriali
A/is	Edifici isolati di valore storico/ambientale	D/III	Nuove aree produttive per attività commerciali e di servizio
B1	Aree residenziali, in parte già edificate, nelle quali sono previste solo nuove costruzioni di completamento	D/t	Area per attività turistiche e ricettive (albergo ecc)
B2	Aree residenziali, in parte già edificate e da completare, in zone sensibili da un punto di vista ambientale	E2a E2b E2c	Aree agricole con vincoli naturalistici che consentono piccoli ampliamenti e costruzioni di limitata entità
B3	Aree residenziali di piccole dimensioni, da completare, in campagna	E3	Zone agricole che confinano con le aree già urbanizzate o di prossima urbanizzazione
B4	Aree nel centro urbano per le quali esiste già un Piano particolareggiato	E4	Aree destinate alla produzione agricola
B5	Aree nelle quali è favorito il trasferimento delle attività produttive funzionanti per la riqualificazione dell'intero isolato	E5	Aree agricole nelle quali si possono realizzare attività sportive e ricreative solo se aperte al pubblico
B6	Lotti di terreno sparsi sul territorio, destinati alla costruzione di residenze con indici di edificabilità più bassi della norma	F1	Aree destinate alla costruzione di scuole
C1	Nuove aree per la realizzazione di abitazioni	F2	Aree destinate alla costruzione di servizi sanitari
C2	Aree residenziali del centro urbano in cui gli interventi non sono sottoposti a Piano particolareggiato	F3	Parco del Conca – Parco pubblico attrezzato
D1	Aree per attività produttive, già realizzate e da realizzare, previste dal vecchio Prg e confermate dall'attuale	G1	Parchi e giardini attrezzati destinati anche ad attività sportive e servizi comuni
D2	Aree per attività artigianali e industriali già interamente realizzate	G2	Parcheggi
D3	Aree per attività commerciali e di servizio già interamente realizzate	H1	Aree per scuole e attrezzature sanitarie con un bacino d'utenza comunale
D4	E' l'area della Ghigi inserita nel Piano di Recupero Urbano del Comune	H2	Aree per attrezzature sanitarie e ospedaliere con un bacino d'utenza più grande di quello comunale (Clinica Montanari)
D5	Distributori di carburanti	H3	Aree destinate alle attrezzature tecnologiche necessarie per garantire i servizi pubblici (Acquedotto, ripetitori per telecomunicazioni, Enel ecc)
			Confini delle aree in cui per intervenire è obbligatorio presentare un Piano Particolareggiato
			Confini del centro abitato
			Confini delle aree a vocazione commerciale, in cui è possibile aprire esercizi di vendita fino a 1500 mq di superficie
			Confini delle aree commerciali in cui è possibile presentare Piani particolareggiati d'intervento per la valorizzazione della vendita

Appunti tecnici sulla Variante Generale

La Variante Generale al Piano Regolatore propone l'adeguamento necessario a tutte le normative intervenute dal 1985, anno di approvazione definitiva del Piano vigente. Ma ancor più necessariamente adegua le previsioni territoriali e urbanistiche alle mutate condizioni economiche, sociali e ambientali.

La viabilità è elemento tra i più importanti prevedendo il totale trasferimento del traffico di transito e pesante fuori dal centro abitato, con la previsione del proseguimento della "Saludecese" e la previsione della cosiddetta "Circonvallazione Sud" che, con il proseguimento della Via Cà Fabbro parallelamente al Torrente Ventena, canalizza tutto il traffico diretto verso Saludecio, Montefiore e il pesarese verso Urbino. L'altro argomento di fondamentale importanza è la previsione del parco sul Conca (zona F3) che non solo viene definitivamente individuato e normato ma che ha anche le fasi di progettazione puntuale in avanzato stato di redazione da parte di una importante progettista di fama internazionale.

A ciò si aggiunge la grande dotazione di aree a verde e a servizi collettivi (individuate come zone G, F e H) che sono individuate in modo da costituire una dorsale continua in adiacenza alla Via Montaldosso e alla Via Panoramica costituendo un corridoio ecologico e al tempo stesso un'area vasta a verde attrezzato dove è prevista la realizzazione di forme alternative di trasporto a impatto nullo (pista ciclabile) in parte da realizzarsi da parte dei privati interessati alle nuove lottizzazioni. Tale fascia a verde è anche stata prevista come forma di compensazione ambientale per le nuove lottizzazioni nelle quali sono comunque richiesti standard molto elevati ed elevata qualità di progettazione e realizzazione.

In tema ambientale è da sottolineare la previsione delle zone B5 che prevedono la delocalizzazione di attività produttive incompatibili con la residenza e che oggi si trovano invece internamente ad aree intensamente abitate. Per permettere e agevolare, quindi rendere operativo in pochi anni, tale intendimento la zona artigianale è stata adeguatamente dimensionata; inoltre è previsto che l'Amministrazione Comunale venga in possesso di una quota di edificabilità, e delle relative aree, nel momento in cui i privati presentano un Piano Particolareggiato. In tal modo, attraverso bandi pubblici, è possibile, ed in tempi molto brevi, prevedere il trasferimento delle attività produttive localizzate in posti inadatti e disporre di piccole superfici produttive per le attività artigianali che faticano a trovare adeguati spazi in tempi in cui vengono realizzati superfici medio-grandi, rispondendo, con tutta la zona artigianale, alle esigenze di medio-piccole attività tipiche della nostra area.

In tutte le aree di espansione residenziale poste fuori dal tessuto urbano esistente è stato previsto l'indice di edificabilità minimo stabilito dalla normativa urbanistica regionale aumentabile di un 30%, su proposta dei privati, esclusivamente nel caso in cui i lottizzanti si impegnino ad aumentare le dotazioni a standard (soprattutto verde pubblico) e a realizzare un'opera di interesse pubblico. Analoghe previsioni sono state individuate sia per l'area turistica che per la speciale zona agricola E5, dove la realizzazione di strutture ricettive, nel primo caso, e la possibilità di ampliamenti (modesti) con la realizzazione di strutture sportive e ricreative è possibile solamente rendendo utilizzabile alla collettività le relative aree a verde o a impianti sportivi all'aperto. Nella Variante sono state riprese tutte le norme sul commercio già proposte e approvate dalla Conferenza dei Servizi provinciale del 21 giugno scorso in attuazione della Legge Regionale n° 14/1999.

arch. Carlo Palmerini
Responsabile del Servizio Ambiente e Territorio del Comune di Morciano di Romagna ed estensore della Variante Generale al P.R.G.

MORCIANO

FORUM

Newsletter dell'Amministrazione Comunale di Morciano di Romagna a tutti i suoi cittadini

Iscri. al tribunale di Rimini n.14/2000 del 21/06/2000

Anno 1 n.5
Novembre 2000

Editore
Comune di Morciano

Direttore Responsabile
Andrea Manusia

In redazione
Gabriele Pizzi

Stampa
Tipolitografia Casadei
via Forlani 121, Morciano di R.

Immagini fotografiche
Studio Polverelli, Morciano

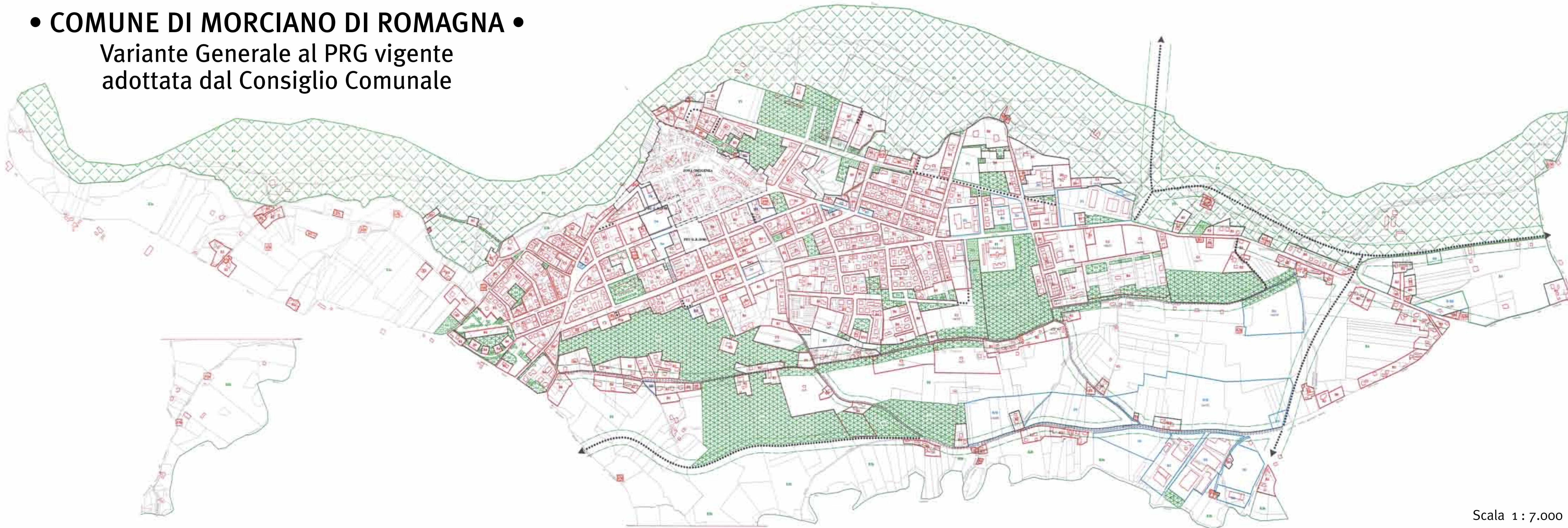
News • News • News • News • News •

IL PIANO REGOLATORE GENERALE IN CD ROM E SU INTERNET.

Per consentire la più ampia diffusione delle informazioni riguardanti la Variante generale e i suoi strumenti di attuazione il Comune ha predisposto la realizzazione di un CD ROM contenente la cartografia e gli allegati tecnici. Chi fosse interessato può richiedere il CD ROM all'Ufficio Tecnico, rimborsando il solo costo del supporto informatico, oppure visitare il sito:
www.comune.morciano-di-romagna.rn.it

• COMUNE DI MORCIANO DI ROMAGNA •

Variante Generale al PRG vigente
adottata dal Consiglio Comunale



Scala 1 : 7.000

Linfa e attrezzature per il verde pubblico

Nuova vitalità per l'asta fluviale del Conca e per le aree verdi di Morciano. E' questo l'obiettivo che il Prg 2000 di Morciano condivide con il Piano regolatore dell'Unione. La nuova variante riserva al verde pubblico circa 1/3 dell'intera superficie comunale. Morciano avrà presto uno specifico Piano comunale del verde. Nel futuro si punta principalmente ad ampliare parchi e zone di rispetto destinate ai cittadini e ad attrezzare e far scoprire aree ultimamente un po' dimenticate dai morcianesi. Tre i punti di riferimento principale: il fiume Conca, il crinale e la nuova Circonvallazione sud.

Il Parco del Conca

L'asta fluviale del Conca è da sempre l'area verde più vasta

di Morciano. Nella zona che va dall'Abbazia di San Gregorio all'area ex Bilancioni, in fondo a viale Stadio, passando per la valorizzazione della Fossa dei Mulini, il nuovo Prg ha delimitato il Parco del Conca. L'intento è quello di rappacificare la città con il suo fiume, rivitalizzare quell'area e renderla disponibile e fruibile ai morcianesi e non solo. Come noto, il compito di disegnare il Parco del Conca è stato affidato all'architetto argentino Emilio Ambasz. Urbanisticamente è consentita in quell'area la realizzazione di impianti scoperti per lo sport, che permetteranno l'ampliamento del centro sportivo, di piste ciclabili, percorsi pedonali, luoghi per la sosta e altre attrezzature.

Il Parco Bigi

E' uno dei principali polmoni verdi nel centro di Morciano. Il nuovo Piano regolatore stabilisce il completamento e la definitiva sistemazione del Parco a ridosso del crinale. Destinando a verde pubblico tutta l'area non ancora edificata che separa via Panoramica da via Forlani. In questo modo il Parco aumenterà la sua ampiezza del 500%.

Il crinale

Per difendere il crinale del "monte" di Morciano, la collina su cui corrono via Panoramica e via Montaldosso, preservandone e aumentandone il verde e compensando eventuali nuove edificazioni, la variante stabilisce che debbano essere riservati a verde pubblico i

20 metri a destra e a sinistra della Panoramica. Aree che dovranno essere destinate, con intervento pubblico o privato, alla realizzazione di percorsi protetti ciclabili-pedonali. L'altra area verde che la variante preserva da qualsiasi intervento di edificazione è quella dietro al cimitero.

L'area di via Ca' Fabbro

Ai bordi del prolungamento di via Ca' Fabbro, la Circonvallazione sud, il Prg 2000 individua una nuova area verde di grandi dimensioni a disposizione della cittadinanza. Al suo interno le uniche costruzioni consentite, oltre ad attrezzature che ne favoriscano l'utilizzo da parte dei cittadini, saranno impianti e servizi sportivi pubblici al coperto.

Residenze di qualità

Il tema dello sviluppo della città nel segno della qualità vede nelle nuove residenze la massima visibilità.

Il Prg attualmente in vigore ha da tempo esaurito la sua disponibilità di aree per nuove residenze.

L'impostazione della nuova variante guarda sia a ciò che già esiste che a quello che servirà per il futuro. Ponendo regole per ben precise e rigide per evitare un'eccessiva cementificazione e garantire una crescita equilibrata.

Le nuove regole

L'indice di edificabilità del Prg 2000 è vicino al minimo stabilito dalla legge e sono richieste elevate qualità di progettazione. Le altezze sono contenute, il limite massimo oscilla tra i 6,5 e 7,5

metri per le aree di espansione. Si vogliono evitare i grandi condomini e favorire le case a schiera e piccoli condomini. Ogni nuova costruzione farà aumentare la dotazione di verde e servizi. Il costruttore potrà scegliere. Se costruisce secondo i normali indici dovrà cedere i normali standard ambientali previsti dalla legge. Può invece ottenere un bonus del 30% sull'edificazione ma dovrà garantire una maggiore dotazione ambientale e di servizi. Ogni comparto è infatti completo di una scheda che prevede gli interventi aggiuntivi tra cui scegliere: piste ciclabili, aree verdi attrezzate e anche una piscina coperta. Servizi realizzati e ceduti gratuitamente al Comune.



Un quartiere di Morciano

Le nuove aree

L'espansione residenziale di maggiore rilievo è stata individuata dalla variante al Prg lungo la via Panoramica. Morciano si trova infatti chiusa tra due fiumi, nelle cui vicinanze vigono le relative norme di tutela. Questa caratteristica geografica, unita alle indicazioni del Piano territoriale di coordinamento provinciale, consente margini di manovra, per nuove edificazioni, solo nell'area centrale del territorio comunale. Da qui la scelta di via Panoramica. Le nuove zone edificabili si trovano sul lato della strada di crinale che guarda verso il Ventena.

Le ricuciture urbane

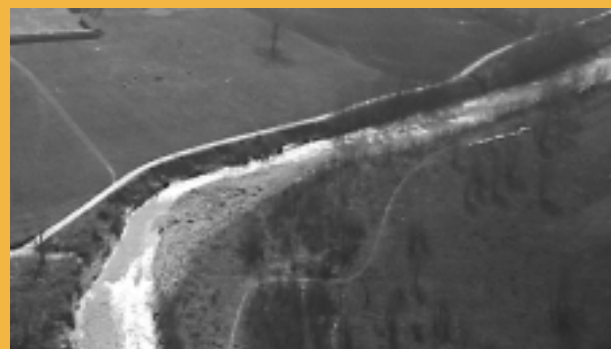
Accanto alle aree di nuova espansione, la variante generale al Prg consente di completare alcuni comparti e quartieri di Morciano che hanno un evidente bisogno di "ricucitura", oltre che per strade e zone verdi, anche tra le abitazioni.

Il principale completamento si trova lungo via Abbazia, sul tratto finale parallelo a via Montaldosso. Possibilità di completamento sono consentite in diverse zone del centro, per esempio lungo il proseguimento di via Manzoni e in via Concia.

I numeri • I numeri • I numeri • I numeri

I NUMERI DEL VERDE E DEI SERVIZI PUBBLICI:

- Parco sul Conca: 1.336.000 mq
- Parco Bigi attuale: 18.000 mq
- Parco Bigi Prg 2000: 103.000 mq
- Aree per servizi pubblici via Ca' Fabbro: 133.000 mq
- Aree a servizio scuole: 55.300 mq
- Altri parchi e zone attrezzate di pubblica utilità: 449.000 mq



I nuovi insediamenti produttivi a Ca' Fabbro

Sono due i punti di riferimento principali individuati dal Prg 2000 per le attività produttive sul territorio di Morciano: via Ca' Fabbro e via Don Masi. L'area artigianale di via Don Masi rimane in sostanza quella attuale. Per quanto riguarda Ca' Fabbro la nuova variante consente il completamento dell'area già da tempo in attività. Le nuove aree di via Ca' Fabbro, per la loro ampiezza, potranno ospitare imprese di dimensioni medio-piccole. Alcune, da fuori territorio, hanno già richiesto di potersi insediare.

Inoltre esiste da tempo l'esigenza di rendere disponibili aree idonee per le piccole imprese artigianali che ancora oggi operano all'interno del centro di Morciano. L'indice di edificabilità consentito dal Prg 2000 è molto basso e le altezze sono contenute (12 metri al massimo). Tutti i nuovi capannoni dovranno essere a una distanza minima di 20 metri da altre aziende, zone agricole o residenziali. Inoltre sono previste modalità operative che garantiscano insediamenti di elevata qualità, consentendo

anche la partecipazione del comune al fine del trasferimento di attività che oggi si trovano nel centro urbano.

Le attività turistiche

Il nuovo Prg contiene previsioni anche per distributori di carburanti e servizi turistici. Ai tre distributori esistenti la variante ne aggiunge altri due, uno vicino all'incrocio tra la nuova via 5 Quattrini e via Ca' Fabbro, l'altro sulla nuova Strada Provinciale. Tra le novità più importanti c'è anche l'individuazione di un'area da destinare a servizi legati al mondo del turismo. Si trova sulla via Montaldosso ed è legata alle attività

dell'Abbazia di San Gregorio una volta che sarà restaurata e recuperata. Quindi accoglienza e soggiorno. Sull'area però il Prg pone dei vincoli molto forti: per ogni metro quadro costruito dovrà essere destinato almeno un metro quadrato di superficie all'utilizzo pubblico. All'esterno della struttura potranno essere sistemate anche attrezzature di servizio, per esempio di tipo sportivo, ma a parte quelle strettamente legate all'attività ricettiva le altre dovranno essere aperte gratuitamente all'utilizzo della collettività per un lungo periodo di tempo.



I numeri • I numeri • I numeri • I numeri • I numeri

I NUMERI DELLE NUOVE ATTIVITÀ PRODUTTIVE:

- Aree per nuovi insediamenti artigianali: 120.000 mq
- Aree per nuovi insediamenti commerciali: 8.400 mq
- Area per servizi al turismo: 32.000 mq

I NUMERI DELLE NUOVE RESIDENZE:

- Superficie utile per nuove residenze (escluso PRU Ghigi): 84.929 mq
- Nuove abitazioni previste (ampiezza media 103 mq l'una): 825

AL SIG. SINDACO del Comune di Morciano di Romagna

OSSERVAZIONE ALLA VARIANTE GENERALE AL PIANO REGOLATORE

(art. 9 L. 1150/1942)

Il sottoscritto Nato a il
residente a in Via n.

PREMESSO

che il proprio terreno sito in località in Via Foglio n.....
particella n. è stato classificato nella zona
a norma dell'art.9 della Legge 17 agosto 1942;

PROPONE OSSERVAZIONI

Alla variante generale al Piano regolatore, pubblicata in data per i seguenti motivi:

[illegible]

☐ 2)

Pertanto nel ribadire che le nuove classificazioni della proprietà dell'istante sono penalizzanti;

CHIEDE

Che siano apportate le seguenti modifiche alle destinazioni delle particelle n.

 e che vengano destinate e/o classificate come

Morciano di Romagna, lì

I Ricorrenti

Nota: Si precisa che possono presentare osservazioni, alla variante generale al Piano regolatore, le Associazioni sindacali e gli enti pubblici e le istituzioni interessate, nonché i privati cittadini, entro i termini stabiliti dalla legge. I rilievi dovrebbero riguardare i criteri di imposizione e le previsioni (generali e di dettaglio) del progetto di variante generale al Piano regolatore e dovrebbero motivarsi con sunti critici o argomenti metodologici e tecnici. Per ammettere, in aggiunta agli Enti e alle associazioni indicati all'art. 9 delle L.U. nazionale anche le osservazioni dei privati, si è tenuto conto dell'opportunità di averne la massima collaborazione ai fini del miglioramento del progetto. Le osservazioni costituiscono una semplice forma di collaborazione, tant'è che nelle controdeduzioni il Comune non è tenuto alla loro puntuale confutazione.