



COMUNE DI
misano
adriatico
Provincia di Rimini

Variante specifica 36 al PRG/V

Relazione

Estratto Norme di PRG – Articolo 4.8.3–6

Estratto azzonamento

UFFICIO TECNICO COMUNALE

RELAZIONE

La presente Variante Parziale 36 al vigente PRG accompagna il Piano Urbanistico Attuativo relativo al comparto C2-5 che, come autorizzato dalla Giunta Comunale con delibera n.37 del 8.3.2018, è stato presentato in variante al PRG in quanto comporta una modifica grafica includendo nel perimetro del comparto medesimo una modesta porzione di aree limitrofe, sempre della medesima proprietà, che attualmente hanno la destinazione di: *lotto "f" - Unità non utilizzate dal punto di vista edilizio*, e relative modifiche normative.

Nella previsione di piano urbanistico attuativo vengono attuate anche altre piccole modifiche di posizionamento delle aree a parcheggio, della viabilità e dell'area di concentrazione dell'edificabilità che però non costituiscono variante al PRG ai sensi del paragrafo 9 dell'art.4.1.2 delle Norme di PRG.

L'originario comparto interessa una superficie territoriale di mq.16.302 mentre l'area ora inserita (lotto "f") è di mq.804 per un totale di mq.17.106 ca.

Nel conteggio della potenzialità edificatoria da realizzare nel comparto medesimo, la superficie del *lotto "f"* non viene valutata quindi i coefficienti dell'art.4.1.2 delle Norme di PRG vengono applicati alle sole aree comprese nel perimetro originario determinando una potenzialità edificatoria di ca. mq.2.345.

La modifica grafica richiesta si rende necessaria anche per la particolare conformazione del comparto medesimo che, tolte le aree in cessione alla Amministrazione Comunale per la realizzazione del sottopasso e relativa viabilità di collegamento (per a ca. mq.13.180), ha una conformazione peculiare e la superficie ove localizzare gli interventi privati e le aree pubbliche (parcheggi e viabilità) è di soli mq.3.926.

In conseguenza di ciò si rende necessaria anche una modifica normativa all'art.4.8.3-paragrafo 6 relativo al comparto C2-5, che limiti la superficie fondiaria che spetta al privato riducendo il coefficiente di mq.1,8 da applicare alla superficie complessiva realizzabile. Nel piano urbanistico attuativo il rapporto SF/SC è pari a 1,274 pertanto nella proposta di modifica delle norme di PRG si ritiene di prevedere un ambito che vada da mq.1,2 a mq.1,3.

Nell'articolo di PRG in questione, in fase di adozione era stato eliminato il riferimento al PTCP non più in vigore (art.25 delle precedenti Norme del piano provinciale) che ad oggi fa riferimento all'art.5.7 c.3 delle vigenti Norme di P.T.C.P., ritenendo inoltre che il comparto di cui trattasi, con soli mq.3.926, riguardasse un ambito limitato e marginale dell'intera area individuata nel PTCP con *"Ambiti di riqualificazione dell'immagine turistica"*.

Nelle Osservazioni espresse dall'Ufficio Urbanistica della Provincia, così come riprese e fatte proprie al Decreto del Presidente della Provincia n.121 del 19.12.2018, viene richiesto di ripristinare la disposizione vigente, provvedendo anche ad aggiornarla ai riferimenti normativi attuali (art.5.7 comma 3 delle Norme di PTCP).

Pertanto si è provveduto a recepire l'osservazione espressa dalla Provincia integrando l'**art.4.8.3 paragrafo 6** delle Norme di PRG come riportato alla pagina seguente.

NOTA:

Al fine di rendere di più immediata comprensione le modifiche apportate, le parti del testo normativo che la presente variante prevedeva di eliminare sono conservate ed evidenziate con il segno ~~barrate~~, mentre quelle di cui si prevede l'introduzione sono evidenziate con colorazione giallo/grigio e carattere sottolineato.

Inoltre, a seguito dell'accoglimento delle osservazioni dell'Ufficio Urbanistica della Provincia è stata aggiunta la frase in calce all'articolo medesimo evidenziata in grassetto-sottolineato.

Estratto Norme di PRG – Articolo 4.8.3–6

Art. 4.8.3 - C2 / Zone urbane di nuovo impianto prevalentemente residenziali

1. La disciplina d'uso e d'intervento delle zone C2 è definita attraverso schede relative ai singoli comparti.

...omississ...

6. Comparto C2-5 (Misano Mare)

Usi ammessi:

- ☐ a1, a2, b5, f1.1, f2.2, f2.4;
- ☐ in misura non superiore al 15% della SC max: b2.1, b2.7, b3.1, b4.1, b4.2, b4.4.

Potenzialità edificatoria e parametri d'intervento:

- ☐ potenzialità edificatoria complessiva: pari alla potenzialità edificatoria riservata agli interventi privati, di cui all'Art. 4.1.2, e incrementabile nei limiti di seguito specificati relativamente agli spazi per servizi pubblici e sociali;
- ☐ SF riservata agli interventi privati: 4,8 mq. ogni mq. di SC **da 1,2 a 1,3 mq.**

Spazi per servizi pubblici e sociali

Gli spazi per servizi pubblici e sociali indicati dalle planimetrie di P.R.G. all'interno del comparto sono da utilizzarsi e sistemarsi nei limiti definiti dalle presenti Norme per le zone corrispondenti alle sigle indicate all'interno del comparto e dalla planimetria "Sistema dei servizi e della mobilità".

In sede di pianificazione attuativa, tali spazi possono subire variazioni di destinazione specifica, entro la casistica dei servizi pubblici e sociali, e piccole variazioni di conformazione, salve restando eventuali maggiori variazioni connesse al disposto del comma 9 dell'Art. 4.1.2.

I parcheggi pubblici P1 sono in ogni caso da prevedersi in misura non inferiore a mq. 4 ogni 40 mq. di SC max, e andranno ubicati prevalentemente all'interno dell'area di concentrazione dell'edificazione, in opportuna vicinanza alle attività da servire.

L'eventuale quota di parcheggi P1 non localizzata nelle planimetrie di P.R.G. potrà essere reperita anche riducendo in misura corrispondente le aree per altri servizi pubblici localizzate all'interno del comparto.

Tipi d'intervento ammessi:

- ☐ tutti.

Modalità di attuazione degli interventi:

☐ strumento urbanistico attuativo. L'attuazione delle previsioni relative al presente comparto è comunque subordinata e condizionata alla redazione del programma generale e all'approvazione del relativo Accordo di Programma di cui al 3° comma dell'art. 25 della Norme del P.T.C.P.

☐ **L'attuazione delle previsioni relative al presente comparto è comunque subordinata e condizionata alla redazione del programma generale e dell'approvazione del relativo Accordo Territoriale di cui al comma 3 dell'art.5.7 delle Norme di P.T.C.P.**

PIANO REGOLATORE GENERALE - **VIGENTE**

TAVOLA 2a: AZZONAMENTO

SETTORE NORD



PROPOSTA DI PUA IN VARIANTE al P.R.G

TAVOLA 2a: AZZONAMENTO

SETTORE NORD

