

ALLEGATO 1 ALLA DELIBERA DI ADOZIONE



COMUNE DI
misano
adriatico
Provincia di Rimini

Variante specifica 36 al PRG/V

Relazione

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 nelle proposte 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 viene eliminato il riferimento al PTCP non più in vigore (art.25 delle precedenti Norme del piano provinciale) che ad oggi dovrebbe fare riferimento all'art.5.7 c.3 delle vigenti Norme di P.T.C.P. ma ritenendo che il comparto di cui trattasi, con soli mq.3.926, riguardi un ambito limitato e marginale dell'intera area individuata come "Ambiti di riqualificazione dell'immagine turistica" si ritiene che l'intervento proposto non precluda che in futuro, sulla porzione più rilevante delle aree libere, si possa intervenire con uno specifico programma di iniziativa privata, o di altro tipo, nel rispetto delle previsioni e delle prescrizioni del P.T.C.P. In tal senso, anzi, la riqualificazione dell'area farà certamente parte degli obiettivi strategici del Piano Urbanistico Generale che il Comune sta elaborando, nel rispetto dei vincoli esistenti, con particolare riferimento dei varchi a mare.

Pertanto le variazioni grafiche e normative sopra descritte investono la disciplina dello strumento urbanistico vigente ormai avviato ad essere, nel breve periodo, superato dall'assunzione della proposta del nuovo strumento urbanistico (PUG) in adeguamento alla nuova legge regionale n.24/2017, il cui iter di adozione e approvazione è già stato avviato. Le varianti proposte sono in linea con la strategia che si sta disegnando per il PUG, come anticipato nella consultazione del 12 06 2018, svoltasi a Misano Adriatico.
