

Comune di
MISANO ADRIATICO

Provincia di RIMINI

**PIANO PARTICOLAREGGIATO
D'INIZIATIVA PRIVATA**

IN 2^a VARIANTE PARZIALE COMPARTO C2.6 - MISANO MARE
ED IN VARIANTE AL PRG VIGENTE

Foglio 10, particelle 1099, 1100, 1101, 1102 e 1103

Tav. **1** RELAZIONE

IL TECNICO

PROGETTISTA: Ing. MAGNANI ENRICO Sezione: A
Via Repubblica, 96 - MISANO ADRIATICO

COLLABORATORE: Geom. MAGNANI GIORGIO
Via Don Minzoni, 1 - MISANO ADRIATICO

LA PROPRIETA'

COSTRUZIONI EDILI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE
Strada degli Oimi, 16/4 - PESARO

COSTRUZIONI EDILI S.R.L.
IN LIQUIDAZIONE
Strada degli Oimi, n° 16/4
61122 PESARO (PU)
C.F./P.I. 00173460411

Data: MARZO 2017

PREMESSA

Con l'approvazione del PRG del Comune di Misano Adriatico, avvenuta con deliberazione della Giunta Provinciale n°482 del 26/10/1999, l'area oggetto dell'intervento è stata definita come "Zona urbana di nuovo impianto prevalentemente residenziale" – Comparto C2/6 – Misano Mare – di cui all'art.4.8.3, comma 7 e relativi riferimenti alle Norme Tecniche di attuazione del PRG medesimo.

L'area è stata oggetto di Piano Particolareggiato di iniziativa privata Comparto C2-6 – MISANO MARE approvato con Delibera del Consiglio Comunale in data 24/05/2007 n. 63 e con il Permesso di costruire n. 32, P.E. 5815 del 01/04/2008 sono stati autorizzati i lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Le opere di urbanizzazione allo stato attuale risultano ultimate e cedute come da convenzione al Comune di Misano Adriatico.

Parte dell'area è stata oggetto di Piano Particolareggiato di iniziativa privata in variante al Piano Particolareggiato Comparto C2-6 – MISANO MARE ed in variante al PRG approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 41 del 26/06/2013, per l'insediamento di una medio piccola struttura di vendita di tipo alimentare.

La Soc. "COSTRUZIONI EDILI s.r.l. – IN LIQUIDAZIONE", con sede in Pesaro (PU) Strada degli Olmi, 16/4, quale proprietaria delle aree edificabili ricomprese all'interno del Comparto C2/6 – Misano Mare è stata autorizzata alla presentazione della presente II Variante al Piano Particolareggiato suddetto dal Comune di Misano Adriatico, con delibera della Giunta Comunale n° 27, del 23/02/2017.

Il Piano Particolareggiato d'iniziativa privata in II Variante al Comparto C2/6 – Misano Mare ha per oggetto le aree edificabili di cui alla premessa, site in Comune di Misano Adriatico (RN) Via Unità d'Italia e Via F.lli Bandiera, distinte al Catasto al Foglio n°10, mappali 1099, 1100, 1101, 1102 e 1103 corrispondenti al lotti n. 10-11/12-13/14.

Tali aree sono destinata dal PRG (Tav.4a) a zona di nuovo impianto prevalentemente residenziale, così come normata all'art.4.8.3, comma 7 del PRG.

Le aree in oggetto confinano a Nord-Est in parte con fabbricato ad uso centrale di sollevamento HERA fognature ed in parte con parcheggio pubblico, a Nord-Ovest con edifici e proprietà prospicienti Via Baracca, ad Est con Via Unità d'Italia ed a Sud con Via F.lli Bandiera.

Complessivamente si tratta di una zona a ridosso della località di Misano Mare compresa fra la Strada Statale e la Ferrovia.

I terreni oggetto del Piano Particolareggiato in II Variante sono attualmente sono privi di edifici.

La viabilità e tutte le opere di urbanizzazione primaria previste per il Comparto C2/6 sono state già realizzate, collaudate e cedute in proprietà al Comune di Misano Adriatico come da convenzione.

L'ipotesi progettuale prevede:

- l'accorpamento dei lotti n°10 e n°11 ad uso commerciale per le attività al dettaglio di piccola dimensione, per le attività al dettaglio di media dimensione, la funzione pubblici esercizi, l'artigianato dei servizi e l'attività di servizio (studi professionali, uffici, attività culturali e sportive) previste;
- i lotti n° 12, 13 e 14 ad uso civile abitazione.

La scelta tipologica delle abitazioni è quella della palazzina, con un'architettura costituita da edifici a più piani per un massimo di tre piani fuori terra.

Per il fabbricato destinato agli usi "b" (funzioni direzionali, commerciali, di servizio e assimilabili) si prevede un massimo di due piani fuori terra.

La Superficie Complessiva oggetto d'intervento è pari a mq. 1760,10 di cui mq. 983,14 destinati alla funzione residenziale e mq. 776,96 destinati alle attività commerciali al dettaglio di piccola dimensione, alle attività al dettaglio di media dimensione, ai pubblici esercizi, all'artigianato dei servizi ed all'attività di servizio (studi professionali, uffici, attività culturali e sportive).

La superficie fondiaria riservata agli interventi privati è pari a 2,2 mq. per ogni mq. di SC (Superficie Complessiva) per l'intero sub-comparto, ma non necessariamente per ogni singolo lotto.

Al fine di:

- rendere meno concentrato il traffico su un incrocio di viabilità principale;
- avere a disposizione nella vicinanza del centro commerciale una maggiore area a parcheggio;
- soddisfare la richiesta del mercato immobiliare;
- allontanare gli edifici residenziali dalla linea ferroviaria;

si è ritenuto opportuno trasferire l'intera superficie commerciale richiesta dal vigente strumento urbanistico, in un solo edificio posto all'inizio di Via Unità d'Italia, lato ferrovia, nel quale sarà confermati gli usi precedenti.