



Comune di

misano
adriatico

COMUNE DI MISANO ADRIATICO

Allegato 6 alla deliberazione

C.C./C.S. n. 19 del 28-2-2018

Il Segretario Generale

IL SEGRETARIO GENERALE

Furii Dott.ssa Rosanna

Provincia di Rimini

VARIANTE SPECIFICA N.33
AL PRG VIGENTE
RELAZIONE

RELAZIONE

La presente Variante Parziale al PRG vigente si è resa necessaria a seguito dell'accoglimento della richiesta di *variante* al piano particolareggiato relativo al comparto "C2-6" in località Misano Mare;

L'originario Piano Particolareggiato era stato approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.63 del 24/05/2007 e la conseguente convenzione veniva stipulata in data 26 febbraio 2008, repertorio n. 3121 del Segretario Comunale;

Tale comparto è stato completato per quanto riguarda la realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione previste nel medesimo ed in particolare:

- è stato ceduto il "*verde pubblico*" a monte della statale (atto Rep.3237 del 28.11.2008),
- sono state realizzate e cedute le *opere di urbanizzazione* (strade e parcheggi) in adiacenza all'area di concentrazione della edificabilità (atto Rep.3661 del 21.10.2011);

Successivamente, con deliberazione di Consiglio Comunale n.41 del 26.06.2013, è stata approvata la prima variante a tale Piano Particolareggiato, in variante al PRG, con la quale veniva inserita la possibilità di insediare, nel comparto medesimo, una struttura di vendita medio piccola del settore alimentare (usi b.2.2) da localizzarsi in prossimità di Via F.lli Bandiera;

La relativa convenzione è stata stipulata in data 25/07/2013 con repertorio n.3854 del Segretario Comunale, e nella stessa venivano regolamentate le opere di interesse pubblico da realizzare da parte del soggetto attuatore a fronte della variante apportata;

Ad oggi risultano ancora non edificati alcuni lotti (nn.10-11-12-13-14), tra cui anche quello ove è prevista la medio piccola struttura di vendita alimentare introdotta con la prima variante;

Recentemente la proprietà ha richiesto di poter realizzare la struttura commerciale più in prossimità della ferrovia e di traslare conseguentemente i lotti residenziali in prossimità di Via F.lli Bandiera, giusta richiesta del 23.01.2017, avanzata dal Sig. Riccardo Pierpaoli in qualità di legale rappresentante della Società "COSTRUZIONI EDILI SRL – IN LIQUIDAZIONE" con sede in Pesaro, proprietaria delle aree edificabili del comparto C2-6 distinte al catasto al foglio 10 mappali 1099, 1100, 1101, 1102, 1103, corrispondenti ai lotti n. 10-11/12-13/14 non ancora edificati, del comparto medesimo;

Tali "spostamenti" necessitano di una variante al Piano particolareggiato che si affianchi parallelamente ad una variante al PRG che operi, per l'aspetto normativo specificamente sul comparto C2-6 (art.4.8.3-7) e per l'aspetto cartografico sulla tavola di Azzonamento.

L'accoglimento della proposta presentata ha una duplice motivazione: da una parte favorire allontanamento dalla ferrovia dei previsti edifici di civile abitazione ancora da realizzare nel comparto, (con evidenti benefici degli aspetti acustici) e dall'altra riconoscere la limitata valenza commerciale della Via F.lli Bandiera e quindi eliminare il vincolo che la prevista struttura di vendita alimentare medio-piccola, venga obbligatoriamente realizzata in prossimità di tale via;

Consequentemente con deliberazione di Giunta Comunale n.27 del 23/02/2017, è stata autorizzata la presentazione, in variante al PRG, di una seconda variante al piano particolareggiato in iniziativa privata del comparto C2-6 e specificatamente per i soli lotti 10-11-12-13-14 del medesimo;

In fase di adozione, la variante in questione per il PRG vigente comporta:

a) una modifica normativa delle norme di PRG all'art.4.8.3 punto 7 – Comparto C2-6, paragrafo "*Requisiti morfologici e tipologici*", là dove la norma specifica che "*Gli spazi edificati per usi non residenziali andranno prioritariamente dislocati in corrispondenza del "fronte commerciale" indicato nelle planimetrie di PRG ...omissis...*";

b) una modifica cartografica delle tavole di azzonamento, eliminando la simbologia del *fronte commerciale* su Via F.lli Bandiera nel tratto interessato dal comparto C2-6. Nelle tavole di PRG modificate viene anche regolarizzata la forma della "piazza" di previsione così come realizzata con l'attuazione del Piano particolareggiato in parola.

A fronte della variante al PRG di cui sopra sono state definite maggiori e ulteriori opere pubbliche da realizzare a cura dei soggetti attuatori rispetto a quelle richieste con convenzione repertorio n. 3854 del 25/07/2013, quale contributo straordinario di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001, consistenti nella realizzazione di tratti del marciapiede pubblico nelle Vie F.lli Bandiera e Lamarmora, come da computo metrico e da elaborato allegato alla convenzione, secondo le indicazioni del responsabile del settore tecnico ambientale;

La presente variante ha avuto il proprio iter amministrativo parallelo a quello della seconda variante al piano particolareggiato del comparto C2-6 di cui è detto e si precisa che per la verifica di assoggettabilità di cui all'art. 12 del D.Lgs 152/2006, modificato ed integrato, si fa riferimento al "rapporto preliminare" allegato alla variante al Piano particolareggiato (elaborato tav. 10) .

Nel periodo di deposito degli atti è pervenuta una osservazione alla variante di cui trattasi volta a chiedere di eliminare la simbologia di "fronte commerciale" all'intera Via Fratelli Bandiera e non solo al tratto ricadente entro il perimetro del comparto C2-6, richiesta che è stata valutata favorevolmente dalla Amministrazione Comunale nella seduta del 18.01.2018. Conseguentemente sono stati aggiornati gli astratti di azzonamento al PRG.

Il Responsabile del Settore
Urbanistica ed Edilizia Privata
F.to geom. Rita Simoncelli

