



COMUNE DI
misano
adriatico
Provincia di Rimini

Variante specifica 34 al PRG/V

Relazione

UFFICIO TECNICO COMUNALE

RELAZIONE

Si tratta sostanzialmente di tre variazioni grafiche e due variazioni normative che 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. Segue una breve descrizione delle singole variazioni proposte.

VARIANTI GRAFICHE

Si prevede l'eliminazione di piccoli tratti di "fronte commerciale" sia in località Misano Monte (Azzonamento sud) che in località Villaggio Argentina (Azzonamento nord) ed in questo ambito viene anche inserito il numero "6" nell'esistente zona "B3" al fine di ben localizzare le nuove previsioni inserite con la presente variante all'art.4.3.4 delle Norme di PRG/vigente.

Nella frazione di Misano Monte già in precedenza si era intervenuti provvedendo, di fatto, a correggere un errore materiale relativo alla individuazione del fronte commerciale su un singolo edificio (VP 30) ed ora, in accoglimento alle richieste presentate si riconosce che, a seguito delle mutate condizioni economiche ed a seguito della crisi generalizzata nel settore, il breve tratto di "fronte commerciale", evidenziato in planimetria (Azzonamento Sud) limitato a poche unità non ha più ragione di essere e conseguentemente viene eliminata questa indicazione-prescrizione.

In località Villaggio Argentina le variazioni apportate alla viabilità esistente, soprattutto in conseguenza della realizzazione della terza corsia dell'autostrada, hanno profondamente modificato le abitudini commerciali, sempre di più dirette alla immediata accessibilità e fruibilità degli esercizi commerciali di vicinato. A tal proposito si è già provveduto a perseguire il progetto di "delocalizzare" le poche attività oggi previste nell'abitato in parola, all'interno del nuovo comparto denominato C2-C inserito con la variante 23B ovvero là dove si innesta la nuova viabilità con la Via Tavoleto, realizzata appunto per "superare" l'abitato. Con la presente variante si prevede pertanto di eliminare dalla cartografia l'indicazione del "fronte commerciale" nel tratto dell'ex strada provinciale, in particolare di quegli edifici che fronteggiano direttamente la Via Tavoleto.

Si ricorda che l'eliminazione di tale previsione elimina l'obbligo per i privati interessati, in occasione delle trasformazioni più rilevanti, di destinare i piani terra dei loro edifici a spazi commerciali.

Nella tavola Azzonamento Nord, relativa al Villaggio Argentina viene anche modificata la zona "B3" posta più a nord, dove viene inserito il **numero 6** e, nelle Norme di PRG modificate con la presente variante, vengono introdotte le previsioni per tale specifico ambito (B3-6).

VARIANTI NORMATIVE

Con la presente variante specifica si consente il trasferimento di una piccola parte della potenzialità edificatoria prevista nel comparto **C2-C Villaggio Argentina**, pari a mq.60, alla limitrofa **zona “B3”** individuata appunto con il **numero 6**. ove è esistente un vecchio fabbricato colonico sul quale è urgente intervenire sia per motivi statici che per motivi di decoro in considerazione anche del limitrofo nuovo comparto in corso di attuazione,

Pertanto si interviene sull'**art.4.8.3 paragrafo 27**, relativo al comparto di espansione C2-C Villaggio Argentina, diminuendo la capacità edificatoria di mq. 60 come segue:

“potenzialità edificatoria complessiva mq.2380 – 60 = mq. 2320”

che, di fatto, verranno detratti da quelli previsti sulla UMI 3 nella specifica convenzione, in quanto la UMI-1 e la UMI-2 sono in corso di completamento. Conseguentemente la presente variante dovrà essere recepita nella convenzione attuativa del comparto di cui trattasi.

Mentre all'**art.4.3.4** relativo alla zone **“B3”** nel paragrafo ***Indici e parametri di intervento*** viene introdotta la precisazione che nell'ambito **“B3-6”**, *la superficie complessiva esistente può essere maggiorata di mq.60*. Inoltre nel paragrafo delle ***Prescrizioni per particolari aree*** viene anche inserita la possibilità, sempre per l'ambito B3-6, di realizzare due unità edilizie distinte.

Tali modifiche sono state richieste dal proprietario delle aree in questione, che è il medesimo soggetto sia del comparto C2-C, in corso di attuazione, sia dell'ambito B3-6 ove esiste il vecchio fabbricato colonico, al fine di meglio distribuire la capacità edificatoria esistente e di previsione ed al fine di poter intervenire più efficacemente sul patrimonio edilizio in essere.

Pertanto la modifica normativa in questione non incide sui parametri edilizi generali, prevedendo solo la ri-distribuzione di una quota di capacità edificatoria tra zone limitrofe al fine di permettere interventi edilizi più mirati.

A seguito del parere favorevole con prescrizioni di Ausl-ARPAE, pervenuto in data 15.10.2018 prot.n.27051-URB, all'**art.4.3.4** di cui è detto sopra viene inserita anche la prescrizione che in fase attuativa venga verificato il rispetto dei limiti acustici vigenti per la zona in questione.
