



COMUNE DI

misano
adriatico

Provincia di Rimini

Variante specifica 37 al PRG/V

Relazione

UFFICIO TECNICO COMUNALE

RELAZIONE

A seguito di presentazione di permessi di costruire per impianti produttivi da parte della Soc. SANTA MONICA S.p.A., ai sensi dell'art.8 del DPR 160/2010 e s.m.i., è stata indetta *Conferenza dei servizi decisoria ex art.14, Legge 241/1990, forma simultanea in modalità sincrona* con lettera del 11.7.2018 del SUAP di questo Comune finalizzata alla approvazione di tre progetti per la realizzazione di:

- 1 – nuovo edificio Kart,
- 2 – ampliamento edificio box,
- 3 – ampliamento Medical Center;

Sia preliminarmente che in sede di prima riunione della citata Conferenza, i vari Enti interpellati hanno richiesto integrazioni documentali oltre che chiarimenti ed approfondimenti tecnici, pertanto a conclusione della prima seduta svoltasi in data 20.08.2018, sono stati sospesi i termini del procedimento;

Nello specifico la Provincia di Rimini – Ufficio Urbanistica e Pianificazione, con lettera datata 16.7.2018 prot.n.13388, ha richiesto la presentazione di appositi elaborati, validati da questo Comune, riguardanti i dati tecnici (normativi e grafici) della variante al PRG conseguente alla richiesta avanzata dai privati, richiedendo nello specifico:

- relazione di variante,
- stralci cartografici (PRG vigente - modificato),
- stralcio Norme Tecniche di Attuazione del PRG (vigenti – modificate);
- verifica di assoggettabilità e rapporto preliminare VAS/Valsat,
- relazione geologica.

Al fine di riaprire i lavori della Conferenza dei Servizi, in data 14.12.2018 prot.n. 33333/SUAP sono state presentate, da parte della Soc. SANTA MONICA S.p.A., le integrazioni ed i nuovi elaborati tecnico-amministrativi dei tre progetti di cui sopra opportunamente revisionati dopo le osservazioni/prescrizioni in precedenza espresse dagli Enti (ad esempio il kartodromo è stato posizionato fuori dalla fascia di rispetto delle autostrade) ed anche riducendo un po' gli interventi proposti (ad esempio l'ampliamento dell'edificio box sarà di soli 4 piani e non cinque come era previsto in precedenza).

In seguito all'esame dei nuovi elaborati, è possibile definire quali aspetti degli stessi determinano variante al PRG vigente, sia sotto l'aspetto grafico (con modifica dell'azzonamento) sia per quello normativo (con modifica alle Norme di PRG) come in seguito dettagliatamente relazionato.

Pertanto la presente relazione di variante, lo stralcio dell'azzonamento di PRG (stato attuale – stato modificato) nonché lo stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione (vigenti – modificate) vengono approntate del Settore Urbanistica del Comune (**elaborati di variante specifica n.37 al PRG vigente**) mentre la *relazione di VAS-screeing* e la *relazione geologica* sono state redatte da tecnici competenti nelle specifiche materie.

MODIFICA GRAFICA

Nelle tavole di azzonamento del PRG viene rettificato il perimetro dell'ambito D3-2 (Autodromo) con variazione anche del tracciato della strada perimetrale alla recinzione dell'Autodromo in una piccola porzione lato sud (nei pressi del Medical Center) così da recepire anche la mutata situazione patrimoniale di tali aree a seguito della stipula dell'atto Rep.3955 del 29.09.2016 ad oggetto: *“Costituzione di diritti di superficie finalizzati alla costruzione di una sala polivalente in località Misano Monte e in località Scacciano, di un centro polifunzionale in località Santamonica, permuta e cessione di aree, costituzione diritto di servitù di passaggio e costituzione di diritto d'uso”* attuativo di quanto approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.29 del 16.06.2016.

Con la modifica proposta le aree di proprietà della soc. SANTA MONICA S.p.A. saranno collocate all'interno del perimetro dell'ambito D3-2 mentre la porzione di viabilità "rettificata" è su area del Comune (anche il mappale 860 è di proprietà comunale). Con l'attuazione dell'intervento relativo al Medical Center dovrà essere realizzata la porzione di strada sostitutiva di quella esistente.

Si riporta di seguito un estratto catastale con evidenziate le diverse proprietà delle aree in questione.



MODIFICHE NORMATIVE

L'autodromo "Marco Simoncelli" nel vigente PRG è individuato in zona "D3 – zone urbane esistenti per pubblici esercizi e attività ricreative" di cui all'**art.4.5.4 delle Norme di PRG** ove sono riportate indicazioni più dettagliate per i diversi ambiti individuati con specifica numerazione (1, 2, 3 ... 6) nelle tavole di azionamento.

In cartografia l'autodromo è individuato come **zona D3-2** e, per maggior chiarezza, coerenza e congruità, si ritiene di individuare un apposito articolo di riferimento creando **l'art.4.5.4 BIS nelle Norme di PRG** ove vengono riportate TUTTE le indicazioni specifiche per l'autodromo stesso già presenti nel citato art.4.5.4 nonché le nuove specifiche introdotte con la variante in questione.

Pertanto nell'estratto di Norme del PRG viene riportato il vigente articolo 4.5.4 con in carattere **barrato-evidenziato** tutte le indicazioni relative all'Autodromo (ambito D3-2), le quali vengono riscritte nel nuovo **articolo 4.5.4-BIS** relativo specificatamente all'AUTODROMO, ove con **carattere in grassetto**, vengono evidenziate le modifiche che si rende necessario introdurre con la presente variante allo strumento urbanistico generale.

Occorre premettere che con variante specifica n.11 al PRG, approvata dal Consiglio Comunale con delibera n.102 del 9.11.2005, si era intervenuto sull'articolo 4.5.4 prevedendo, per l'ambito D3-2 (Autodromo), gli usi specifici dell'autodromo stesso e la possibilità di incrementare la superficie complessiva (SC) esistente di ulteriori mq.4.000 corrispondenti alla capacità edificatoria non ancora attuate e prevista nel PIP del 1987. Con tale precedente variante specifica era stato quindi riconosciuto ciò che il piano regolatore del 1985 e la pianificazione attuativa aveva già attribuito a tale ambito. Tale potenzialità edificatoria dal 2005 ad oggi è quasi esaurita e si ritiene di individuare precisamente le nuove potenzialità edificatorie relative ai singoli nuovi interventi richiesti con il procedimento di cui all'art.8 del DPR 160/2010. In merito al pregresso viene anche richiamata la possibilità di installare inoltre tribune coperte e/o scoperte, fisse o smontabili (con i relativi vani tecnici (WC) strettamente indispensabili al loro utilizzo), necessarie in caso di eventi nazionali ed internazionali, come richiamato nella Convenzione Rep.2929 del 20.10.2006. Per concludere con la citata variante specifica n.11 venivano anche inserite alcune prescrizioni particolari (già riportate nella norma) relative alla superficie permeabile ed alla piantumazione dell'area destinata a parcheggi (vedi: *Prescrizioni particolari*).

Dopo le modifiche sopra riportate, che si rendono necessarie per meglio definire ed inquadrare l'articolo di riferimento, al fine di prevedere nelle Norme di PRG quanto richiesto dalla Soc. Santa Monica S.p.A. con il procedimento di cui all'art.8 del DPR 160/2010 sopra richiamato, nel paragrafo "**2. Indici e parametri di intervento**" vengono indicate le nuove superfici ammesse con i singoli interventi e nello specifico:

- per edificio Kart SC max = mq.500 oltre area impianto sportivo coperto max = mq.4.800=
-H max = mt.22,00=
- per ampliamento edificio box SC max =mq.3.900=
-H max = mt.18,00=
- per ampliamento medical center SC max = mq.900=
-H max = mt.8,00=

e nel paragrafo "**3. Prescrizioni particolari**" viene inserito l'**onere di realizzare il tratto di strada sostitutivo di quello attuale preliminarmente all'intervento di ampliamento del medical center.**

Si precisa che rispetto le quantità indicate nei singoli progetti edilizi, quelle indicate in normativa sono state in minima parte arrotondate in eccesso al fine di avere un po' di margine in caso di piccole varianti non sostanziali che si rendessero necessarie in fase attuativa oltre che per la corretta applicazione delle nuove definizioni tecniche uniformi regionali.

Come precisato nella *relazione illustrativa generale* dei progetti, i tre interventi saranno realizzati a stralci sulla base di business plan dedicati, ma collocandosi in questo quadro generale proposto da Santa Monica SpA che, con spirito di lungimiranza, ha impostato una visione futura del Misano World Circuit al fine di attirare sempre più manifestazioni di alta qualità e attrattività con conseguenti cadute positive sul territorio circostante.

Il primo intervento che verrà realizzato sarà l'ampliamento dell'edificio box con revisione della zona podio (da eseguire entro agosto 2021 per la Motogp) poi il nuovo edificio Kard (da eseguire entro il 2022) e l'ampliamento del medical center (da eseguire entro il 2023).
