



**OGGETTO: RICHIESTA DI PERMESSI DI COSTRUIRE PER IMPIANTI PRODUTTIVI (PE 2552) ai sensi del D.P.R. 160/2010 e s.m.i. – Conferenza di Servizi decisoria ex art.14 Legge 241/1990 m.i. – Forma simultanea in modalità sincrona – Seconda riunione sincrona in data 30/01/2019 –
RELAZIONE ISTRUTTORIA URBANISTICA – EDILIZIA.**

Proprietà: **SOC. SANTA MONICA SPA**

Interventi: a) Realizzazione nuovo edificio Kart
b) Ampliamento edificio Box
c) Ampliamento edificio Medical Center

Ubicazione: : via Daijro Kato n.10 – impianto produttivo denominato “Misano World Circuit”

Dati catastali : F: 16 mappale 350 (edificio Box)
F: 8 mappale 335/102 (edificio Kart)
F: 16 mappali 350/876/874/872 (edificio Medical Center)

Zona PGR '97: Comparto D3/2 “Zone urbane esistenti – AUTODROMO”

Premesso che:

- in data 11/07/2018 con nota prot.n. 17633/Suap è stata convocata la prima “Conferenza di servizi decisoria ex art.14, Legge n.241/1990 – Forma simultanea in modalità sincrona”;
- in data 20/08/2018 si è tenuta la riunione della Conferenza di Servizi sincrona, a seguito della quale si sono interrotti i termini per la conclusione del procedimento, invitando il richiedente a produrre tutti i chiarimenti e le integrazioni richieste dai vari soggetti coinvolti;
- in data 14/12/2018 con nota prot.n. 33333/suap la Soc. Santa Monica spa ha provveduto ad integrare l'istanza con quanto richiesto dagli Enti nella Conferenza di Servizi con sostituzione integrale degli elaborati di progetto riportanti modifiche sostanziali;
- in data 21/12/2018 con nota prot.n. 34133/suap, è stata convocata la seconda riunione della Conferenza di Servizi decisoria in forma simultanea in modalità sincrona;

Vista la nota dell' ARPAE, pratica SINADOC 37040/2018, con la quale viene comunicato che con Fascicolo n.129/2018 Regione ER è stata pubblicata dal giorno 20/12/2018 sul sito web regionale la “Verifica di assoggettabilità per il progetto denominato – Nuovo Kartodromo”;

Vista la proposta di Variante specifica n.37 (VP 37) che modifica le tavole e le norme del PRG '97 vigente prevedendo, nella tavola di azionamento, una variazione al 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) mentre nelle Norme di PRG viene creato un nuovo articolo specifico per l'Autodromo stralciando parte dell'art. 4.5.4 “D3/Zone urbane esistenti per pubblici esercizi e attività ricreative” e creando un nuovo art. 4.5.4-bis “D3-2/ zone urbane esistenti – AUTODROMO” comprendente le previsioni di cui ai tre progetti presentati dalla Santa Monica SpA di cui trattasi;

Dato atto che in data 16.01.2019 i progetti di cui trattasi sono stati esaminati dalla commissione interna che ha espresso PARERE FAVOREVOLE con le prescrizioni di cui ai punti A), B) e C) sotto riportate;

Preso atto che i medesimi progetti sono stati sottoposti in visione alla Commissione Qualità Architettonica e Paesaggio nella seduta del 18.01.2019;

Considerato che gli interventi richiesti si possono riassumere come segue:

A) Realizzazione nuovo edificio KART: Si trova in adiacenza al circuito Kart outdoor esistente e si configura come una continuazione del percorso del circuito esistente con il cui sarà fisicamente collegato. Ha una superficie per "Servizi per l'impianto sportivo" pari a **mq.480,98 di SC** e una per **"Area impianto sportivo coperto" con area di insediamento (Ai) pari a mq.4.615,73.**

La superficie prevista a parcheggio è complessivamente di mq.3.615 per un totale di 92 posti auto.

Tale area verrà realizzata con tipologia di pavimentazione "Green Park" ai fini di garantire una maggiore permeabilità della superficie (come previsto dall'art. 4.5.4-bis delle NTA di PRG '97).

In relazione al numero dei parcheggi previsti, ai sensi dell'art. 4.5.4-bis, deve essere piantumata un'area in ragione di un albero ogni due posti auto; gli alberi previsti in piantumazione corrispondono a n.46.

La realizzazione di tale intervento, sulla base di business-plan dedicato, è stata prevista entro il 2022.

L'intervento è conforme a quanto riportato all'art.4.5.4-bis delle Norme di PRG variate con la proposta di V.P. 37.

B) Ampliamento edificio BOX: Il progetto per l'edificio dei box, prevede un ampliamento dell'edificio a partire dalla zona podio verso nord per circa 112 metri, l'ampliamento conterrà 6 ulteriori box al piano terra con relativi servizi e aree dedicate all'accoglienza mentre ai due livelli superiori si dislocheranno le sale Vip, comprendenti le tribune posizionate sul lato pista.

La superficie in **ampliamento è di mq.3.780,14 di superficie complessiva.**

E' stata individuata un'area a parcheggio nella zona paddock di circa 21.500 mq.

La realizzazione di tale intervento, sulla base di business-plan dedicato, è stata prevista entro il 2021 per la MotoGP.

L'intervento è conforme a quanto riportato all'art.4.5.4-bis delle Norme di PRG variate con la proposta di V.P. 37 con la prescrizione che venga individuata un'area in cui venga garantita la piantumazione di un albero ogni due posti auto (così come previsto al terzo paragrafo dell'art. 4.5.4/bis – D3/2 Zone urbane esistenti – AUTODROMO).

C) Ampliamento Medical Center: Nello specifico l'intervento consiste nell'ampliamento dell'attuale Medical Center collegando la nuova costruzione con il corpo esistente tramite un tunnel di collegamento. Il nuovo corpo di fabbrica comprende anche una palestra utilizzabile autonomamente.

La superficie in **ampliamento è di mq.840,01 di superficie complessiva.**

E' stata individuata un'area a parcheggio di mq.1.610 su terreni di proprietà comunale.

La previsione di realizzazione di tale intervento sulla base di business plan dedicato, è stata prevista entro il 2023.

L'intervento è sostanzialmente conforme a quanto riportato all'art.4.5.4-bis delle Norme di PRG variate con la proposta di V.P. 37 ma si segnala l'opportunità di inserire nel nuovo articolo di PRG, nel paragrafo **"1.Usi ammessi"** anche gli **"usi esistenti (b4.5 – attività sanitarie)"** e, nel paragrafo **"2.Indici e parametri di intervento"** a fianco della indicazione **"per ampliamento medical center..."** aggiungere l'indicazione **"e palestra ..."**.

L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni: prima del rilascio del relativo permesso di costruire dovrà essere stipulata apposita convenzione ove sia prevista la presentazione di apposito progetto per la realizzazione del citato parcheggio pubblico (secondo le indicazioni e le prescrizioni del settore tecnico ambientale del Comune) nonché i tempi e le modalità per la realizzazione di tale ambito il quale dovrà essere opportunamente piantumato come previsto al paragrafo 3 dell'art.4.5.4/bis – "D3/2 Zone urbane esistenti – AUTODROMO" delle Norme di PRG così come variate con la proposta VP 37.

La citata convenzione dovrà anche precisare che l'intervento edilizio è subordinato alla realizzazione della nuova porzione di strada prospiciente tale immobile.

Sottolineato che gli interventi **sono onerosi**, in quanto non rientrano tra le casistiche di esonero previste dall'art.32 della Legge Regionale 15/2013, si riporta di seguito la quantificazione del contributo di costruzione per i tre interventi proposti calcolato secondo le modalità e valori oggi in vigore:

a) Edificio KART:	SU= 313,26 mq	SAC= 167,72 mq	<u>SC = 480,98 mq</u>
			<u>Ai = 4.615,73 mq</u>
CC=	€ 522,75 x 0,1 x 480,98 mq=	€ 25.143,44	
U1=	€ 29,07 x 313,26 mq=	€ 9.106,46	
U2=	€ 41,44 x 313,26 mq=	€ 12.981,49	
U1=	€ 0,29077 x 4.615,73 mq=	€ 1.342,12	
U2=	€ 0,20710 x 4.615,73 mq=	€ 955,92	

totale contributo di costruzione per "edificio kart" = € 49.529,43

b) Ampliamento BOX: SU= € 2477,36 SAC= € 1302,78 **SC= 3780,14 mq.**

CC= € 522,75 x 0,1 x 3780,14 mq= € 197.606,82

U1= € 29,07 x 2477,36 mq= € 72.016,85

U2= € 41,44 x 2477,36 mq= € 102.661,79

totale contributo di costruzione per "ampliamento box" = € 372.285,46

c) Ampliamento Medical Center: SU=826,90 mq SAC= 13,11 mq **SC= 840,01 mq.**

CC= € 522,75 x 0,1 x 840,01 mq= € 43.911,52

U1= € 29,07 x 826,90 mq= € 34.266,45

U2= € 41,44 x 826,90 mq= € 24.035,13

totale contributo di costruzione per "ampliamento medical center" = € 102.213,10

TOTALE CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER I TRE INTERVENTI = € 524.027,99

In base alle disposizioni summenzionate, verificato quanto presentato ed asseverato dai tecnici progettisti, le richieste risultano essere ammissibili ai sensi dell'art.8 del DPR 160/2010 e quindi si esprime, per quanto di competenza, **PARERE FAVOREVOLE con le prescrizioni sopra indicate ai punti A), B) e C).**

Ai fini del completamento della pratica e per il successivo rilascio dei permessi di costruire, dovranno essere soddisfatte le seguenti condizioni:

1) il procedimento di cui all'art.8 del DPR 160/2010 dovrà essere concluso con la chiusura della conferenza dei servizi e successiva ratifica da parte del Consiglio Comunale che approverà definitivamente la variante al PRG di cui è detto (VP 37);

2) lo stesso dovrà esprimersi in merito alla richiesta degli istanti che propongono il rilascio in tempi differenziati dei progetti di cui sopra. In tal caso il conteggio del contributo di costruzione per ogni singolo intervento dovrà essere aggiornato alla data del rilascio del singolo "permesso di costruire", con applicazione delle disposizioni di legge vigenti al momento;

3) il Consiglio dovrà anche esprimersi quantificando il "contributo straordinario" ai sensi dell'art.16, comma 4. lettera d-ter) del DPR 380/2001 ed art.30, comma 3, lettera f), della L.R. n.15/2013, in quanto i tre interventi proposti determinano variante al PRG;

4) gli interventi edilizi dovranno rispettare quanto previsto nelle "prescrizioni particolari" dell'art.4.5.4-bis delle Norme di PRG variate ed in particolare, preliminarmente al rilascio del permesso di costruire relativo all'intervento di *ampliamento del Medical Center con realizzazione anche di una palestra autonoma*, dovrà essere stipulata apposita convenzione che definisca tempi e modalità di realizzazione del parcheggio su area pubblica e la realizzazione del nuovo tratto di strada sostitutivo dell'esistente come sopra precisato;

5) prima del concreto rilascio dei permessi di costruire dovrà essere corrisposto il contributo di costruzione nonché il contributo straordinario nelle modalità stabilite dal Consiglio Comunale, dovranno essere presentate copie cartacee e digitali degli elaborati di progetto per i singoli interventi comprendenti le prescrizioni espresse dai vari enti a conclusione della conferenza dei servizi di cui all'oggetto.

30 GEN. 2019

Il Funzionario Responsabile

geom. Rita Simoncelli

