



**OGGETTO: Verbale relativo alla proposta di deliberazione n. 131 – (Terzo punto all'odg)
"PIANO URBANISTICO GENERALE ASSUNTO CON DELIBERA DI C.C. N. 52 DEL 21/10/2021 -
CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE E ADOZIONE PROPOSTA DI PIANO A
NORMA DELL'ARTICOLO 46 COMMA 1 DELLA L.R. 24/2017" (Relatore: Ubaldini)**

Il Presidente introduce il punto all'odg e cede la parola al Sindaco.

- SINDACO

In Riviera abbiamo gran parte degli alberghi che sono di piccole dimensioni, piccole strutture, datati, che quindi hanno bisogno di essere in qualche modo risistemati. Questa è dunque una opportunità in più che noi mettiamo a disposizione con il Piano.

Avete visto che il Piano si sviluppa in più aree del territorio, in più ambiti, con vocazioni diverse, cioè con vocazione turistica nella zona a mare, con vocazione più naturalistica nella zona del ponte, poi c'è l'entroterra, che è la parte più storica del nostro territorio. In ogni zona sono concesse possibilità diverse di intervento, nei limiti delle cose di cui vi dicevo prima. C'è quindi una strategia complessiva di sviluppo.

Come funzionerà il Piano? Il grosso degli interventi verrà fatto con Accordi Operativi, cioè accordi fatti con l'Amministrazione Comunale, ovviamente rispettando il principio delle strategie di Piano, perché non si può fare un accordo su ogni cosa, ma occorre muoversi all'interno delle strategie delineate dal Piano. "Accordi Operativi" significa che tutto ciò che non è consentito con "Accordi Diretti" lo devi concordare con l'Amministrazione Comunale. Dopo di che si verrà in Consiglio e si voterà. Parliamo di interventi, magari, di una certa dimensione, importanti per il territorio, che dovranno essere oggetto di contrattazione con i privati e che dovranno venire in Consiglio Comunale per l'approvazione. Questo, quindi, è un punto fondamentale, perché consente di muoversi all'interno di una strategia, di concordare con l'Amministrazione e di avere in cambio alcuni benefici pubblici, quali, ad esempio, opere pubbliche, miglioramento di una parte di territorio. E' chiaro che, in questo caso, il guadagno non è solo per il privato, ma anche per l'Amministrazione Comunale, quindi con un beneficio generale per il territorio.

Insomma, è un Piano abbastanza complicato, anche da capire. Come dicevo l'altra volta, ha bisogno anche di una lettura diversa rispetto a quella del vecchio Piano. Una volta si prendevano i reticolati, si guardava dove c'era la previsione urbanistica, si guardava qual era l'indice, si sviluppava in base ai metri e si sapeva cosa si poteva fare. Non è più così, è una cosa un po' più complicata, che anche con i nostri tecnici abbiamo cercato di approfondire.

E' stato un percorso lungo perché l'abbiamo tenuto volutamente lungo. Abbiamo fatto due tornate di osservazioni; dopo la prima è stato pubblicato il Piano, poi l'abbiamo ripubblicato ed abbiamo fatto la seconda, proprio per dare la possibilità a tutti di partecipare.

Se guardate la delibera, sono elencati anche gli incontri che abbiamo fatto e, se li mettiamo in fila, da quando abbiamo iniziato sono veramente tanti, con il territorio, con i cittadini, con le Categorie Economiche, compresi tutti gli incontri che abbiamo fatto per rigenerare il lungomare per la parte commerciale. Sono comunque tutti incontri che abbiamo fatto per arrivare alla elaborazione del Piano, per delineare le strategie, che in qualche modo sono frutto anche della condivisione con il territorio.

Per questo motivo, secondo me, sono arrivate anche molte osservazioni perché, se le mettiamo assieme, fra tutte e due le volte, sono circa 200 osservazioni, ciò significa che le persone hanno veramente lavorato per cercare di richiedere alcune modifiche del Piano. Alcune sono state osservazioni molto personali, nel senso che alcune persone, soprattutto nelle prime osservazioni, chiedevano di poter edificare in territorio agricolo o di trasformare il ricovero attrezzi in abitazione, osservazioni che, come sapete, sono state bocciate. Le seconde osservazioni, proprio



VERBALE DEL CONSIGLIO COMUNALE n. 6 DEL 03/08/2022

perché abbiamo allargato il più possibile la conoscenza del Piano, sono arrivate anche da parte di Associazioni, anche da Categorie Economiche e sono state generali sulla strategia e, in buona parte, le abbiamo fatte nostre, nel senso che in qualche modo avevamo già lavorato in quella direzione. Ad esempio, a fronte delle categorie che ci chiedono di preservare nella zona mare le aree verdi che abbiamo, però non di lasciarle verdi ma di darle una prospettiva di tipo turistico, è una cosa che noi abbiamo già fatto nel Piano, tant'è vero che la previsione edificatoria delle zone mare non esiste più. La previsione di realizzare abitazioni con gli indici che erano previsti prima nelle zone prospicienti il mare non c'è più, proprio perché quelle zone sono destinate esclusivamente allo sviluppo turistico del territorio. Quando si parla di sviluppo turistico ci sta un po' di tutto: c'è il produttivo, c'è il turistico, c'è il commerciale, insomma tutto ciò che in qualche modo serve a fare crescere il tessuto economico del territorio. C'è la possibilità di realizzare parcheggi. Insomma, tutto ciò che in qualche modo serve per dare una risposta alla parte economica, alla parte turistica del nostro paese. Abbiamo quindi assunto e fatte nostre anche quelle osservazioni che andavano nella direzione che noi avevamo già delineato.

Sono arrivate poi osservazioni (poche, in verità) che chiedevano di trasformare zone agricole in zone abitative, cosa che però non si può fare. Sono arrivate anche altre osservazioni, di carattere più generale che, nel limite del possibile, abbiamo accolto, quelle che in qualche modo potevano migliorare la strategia che ci eravamo dati. Altre non erano accoglibili, per cui non sono state accolte. Altre ancora sono state considerate non pertinenti, ad esempio quelle relative alla questione della Statale 16, di cui poi sicuramente discuteremo, perché non spetta al Piano Regolatore delineare un tracciato che non è di competenza comunale, ma di competenza sopraordinata; non possiamo infatti far altro che registrare una previsione urbanistica, consapevoli del fatto che le osservazioni però sono nella nostra direzione, perché noi siamo d'accordo su questo. Il Comune porterà le osservazioni nelle sedi opportune (Anas, Regione e Provincia), per far sì che trovino un tracciato diverso e più conforme a quello della nostra previsione, anche di legislatura. Noi, infatti, abbiamo deciso di realizzare un tracciato diverso da quello che al momento è previsto. Non possiamo fare a meno di metterlo nella previsione, perché quella è una previsione sopraordinata, della quale non si può fare a meno. Vorrebbe dire che il Piano sarebbe respinto il giorno dopo, cosa che non ci possiamo permettere. Tecnicamente, sarebbe sbagliata. Politicamente avrebbe un senso, ma tecnicamente non la potremmo recepire. Però sicuramente facciamo nostri i principi di quelle osservazioni, tant'è vero che con Rossini e con la Provincia ci siamo già mossi per consegnare uno Studio di Fattibilità, che consenta di lavorare ad un tracciato diverso, magari che non arrivi davanti al Casello di Cattolica, ma fino alla prima rotatoria, che adesso realizzerà Anas sul Comune di San Giovanni. Questo vorrebbe dire superare Conca e collegarsi con il tracciato della Statale esistente – sarebbe già una bella possibilità – che non arriva fino al Casello direttamente, che quindi non "disturba" i Comuni di San Giovanni e Cattolica, anzi li aiuta, perché vorrebbe dire agganciarsi prima lungo la Statale esistente e di poter servire la zona a sud di Cattolica dal punto di vista viario. Stiamo lavorando per questo, anche se sappiamo che il percorso della Statale 16 è abbastanza accidentato. Il VIA è in fase di scadenza e non sappiamo se verrà rinnovato; nella migliore delle ipotesi, se verrà rinnovato, il tracciato che verrà realizzato sarà quello di Rimini Nord, di cui abbiamo già ampiamente discusso. Però noi dobbiamo farci trovare pronti, con una proposta di tracciato alternativo nella nostra zona, affinché, qualora si possa realizzare, noi abbiamo un progetto alternativo, possibilmente, come stiamo cercando di fare, condiviso con gli altri Comuni. E' una cosa un po' delicata ma, secondo me, alla fine ci arriveremo, perché il quadro generale ci consente di arrivare a quella soluzione, soluzione che, dal punto di vista ambientale, non so se sia migliore o peggiore. Forse non si taglia per il lungo il fiume Conca, ma comunque si attraversa una diga, per cui è un percorso che, dal punto di vista ambientale, ha comunque qualche problema, però è più logico. Noi abbiamo sempre sostenuto



VERBALE DEL CONSIGLIO COMUNALE n. 6 DEL 03/08/2022

questa linea. "Logico" vuol dire collegare la viabilità esistente piuttosto che fare dei pezzi nuovi. Cerchiamo quindi di lavorare in questa direzione, assieme alla Provincia e al suo Presidente, con il quale siamo in linea su questa idea.

Portiamo dunque in approvazione questo Piano. Voteremo tutte le osservazioni a blocchi omogenei, come dicevamo prima, quindi non una ad una. Mi sembra di capire che non ci siano consiglieri che abbiano qualche elemento di incompatibilità, in quanto è un aspetto che abbiamo verificato, ad ogni modo, se ve ne fossero, dovranno astenersi dalla votazione. Voteremo dunque le osservazioni a blocchi, dopo di che faremo l'approvazione definitiva.

Ovviamente, questo è un Piano che prima entra in funzione e prima ha la possibilità di essere adeguato, migliorato e sistemato. Tutti i Piani Regolatori, anche il nostro vecchio Piano Regolatore del 1997, ha avuto una Variante Generale di sistemazione un anno dopo. Strada facendo, infatti, si vedono eventuali elementi di difformità, che possano poi essere in qualche modo migliorati. Il Piano esistente non potevano più tenerlo perché avevamo fatto 40 Varianti Urbanistiche ed il Piano aveva esaurito la sua previsione. Chi voleva realizzare, ha realizzato e chi non ha realizzato perde la propria previsione, perché evidentemente non c'erano gli elementi per andare avanti.

Il nuovo Piano entrerà in funzione e sicuramente, dopo un periodo di approvazione, avrà bisogno di una revisione. Questo lo do per scontato, perché alcune cose si vedono solo strada facendo. Pertanto, prima andiamo in approvazione (in adozione, in questo caso), prima riusciremo a capire quali saranno gli elementi che potranno essere migliorati. In questo periodo, cioè da qui a quando faremo l'approvazione definitiva, cioè dopo che il CUAV si sarà pronunciato, lo utilizzeremo per cominciare a studiare, su alcune proposte di privati particolari, alcuni Accordi Operativi, per vedere come questo nuovo strumento potrà essere realizzato dal Comune. Questo, infatti, è uno strumento che deve essere sostenibile anche economicamente. Deve essere dimostrata la sua sostenibilità economica e deve avere un ritorno economico per l'Amministrazione Comunale ed un vantaggio per il privato. E' abbastanza complicato da mettere in piedi però, prima ci lavoreremo, prima ci faremo l'abitudine e prima saremo nelle condizioni di migliorare le cose che eventualmente non vadano bene. E' anche vero che in questo caso, dall'adozione precedente al piano attuale, abbiamo già fatto alcune modifiche al Piano stesso, alcune d'ufficio (ce n'è un pacco abbastanza corposo), proprio perché abbiamo notato che ci sono alcuni elementi che andavano migliorati. Solamente la conoscenza del Piano può dare la possibilità di apportare quegli accorgimenti che possano servire per migliorare il Piano stesso. Alcune modifiche le abbiamo fatte, ad esempio quella della ristrutturazione e di passare al volume, che è una premialità per il privato e che, nello stesso tempo, dal punto di vista urbanistico non comporta nulla per il territorio e per il Comune, perché non ci sono metri aggiuntivi rispetto ai volumi delle abitazioni previste. Però diamo questa possibilità effettivamente a chi ristruttura, a chi mette mano alla propria abitazione, non a tutti indistintamente.

Direi, dunque, che abbiamo fatto un lavoro abbastanza grosso. Anche gli elaborati sono a decine, abbastanza corposi e complicati. Siamo arrivati ad un buon punto e direi che quella di stasera è l'occasione per arrivare all'adozione. Poi vedremo di non apportare troppi stravolgimenti, ma questo non dipende da noi ma dalla Provincia e dalla Regione, per arrivare all'approvazione definitiva, spero entro l'anno, perché vorrebbe dire che saremmo arrivati al termine del lavoro. Al momento, infatti, questo Piano entra in funzione, valgono le norme scritte, però gli accordi operativi fino all'approvazione definitiva non si possono fare. Avremo quindi qualche mese con il Piano nuovo, ma gli accordi operativi veri e propri non si possono fare.

Le opportunità sul Piano ci sono, soprattutto per chi vuole investire, soprattutto per chi vuole mettere risorse nella propria attività. Quindi, in tutta la parte produttiva, compreso l'alberghiero ma non solamente, chi vuole fare, chi vuole realizzare, chi vuole fare anche del nuovo



VERBALE DEL CONSIGLIO COMUNALE n. 6 DEL 03/08/2022

o chi vuole migliorare, ha tutte le possibilità che il Piano mette a disposizione, perché questo deve essere l'obiettivo. La stessa cosa la facciamo per le famiglie, perché è importante dare le stesse opportunità a tutti.

Penso che abbiamo fatto un buon lavoro, un po' lunghino, anche perché si è trattato di una cosa nuova. Non avevamo tanti parametri. Adesso gli altri Comuni ci chiedono quale sia il percorso da poter seguire, perché chi fa il primo strumento viene ovviamente seguito. Sicuramente lo faranno, sicuramente lo miglioreranno anche loro. Siamo un po' gli apripista su questa cosa, con tutti gli elementi positivi e negativi: positivi perché saremo i primi ad avere questo strumento nuovo, negativi perché abbiamo dovuto impegnare importanti risorse per poter arrivare alla definizione. Sicuramente, alcune cose di cambiamento ci potranno essere, ma prima partiamo e meglio è.

Stasera, quindi, approviamo questa prima parte, poi ci rivedremo, ovviamente, entro la fine dell'anno.

Adesso, Alberto, ti chiedo se vuoi fare un po' l'inquadramento della situazione, poi magari passeremo alla discussione complessiva. Dopo di che, andremo a vedere le singole osservazioni.

Grazie!

- PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

Grazie, signor sindaco. Passo la parola al dr. Rossini. Prego!

- DR. ROSSINI

Io parto dalle cose che ha detto il sindaco, nel senso che abbiamo fatto un lavoro lungo nel tempo, visto che siamo partiti ancora prima dell'approvazione della Regione Emilia Romagna della legge n.24, quindi prima del 2017. Abbiamo cercato di fare un lavoro molto partecipato, coinvolgendo da subito, quindi fin dall'esame del Quadro Conoscitivo, i cittadini, le Associazioni, le Categorie, eccetera. Partendo quindi proprio dal Quadro Conoscitivo, elaborato dal Dipartimento della Verbalistica dell'Università di Ferrara, abbiamo appunto presentato quel Quadro Conoscitivo, con le indicazioni che dava, sia rispetto all'analisi socio-economica e all'analisi territoriale e anche qualche prima ipotesi di prospettiva dell'evoluzione futura di Misano; abbiamo cercato di diffondere il tipo di filosofia che si andava affermando, anche perché i criteri si stavano ispirando alla nuova Legge Urbanistica Regionale, erano già noti, soprattutto quelli dal punto di vista ambientale, sociale e dal punto di vista degli obiettivi da raggiungere. Abbiamo fatto, in questo senso, un lavoro molto analitico, molto capillare. Poi abbiamo continuato con incontri partecipativi, come ricordava anche il sindaco prima, ad esempio sul progetto del nuovo lungomare o su alcuni progetti del Commercio, che abbiamo condiviso con le Categorie, con gli operatori, con gli imprenditori. Insomma, abbiamo sempre cercato di tenere un canale di comunicazione aperto, di ascolto ed anche di verifica delle ipotesi che il Comune metteva in conto.

Poi siamo arrivati all'elaborazione del Piano vero e proprio, Piano che è stato presentato in numerosi incontri con le Categorie, con le Associazioni, con gli Ordini Professionali tutti, fino ad arrivare, come ricorderete, all'assunzione del Piano e alla risposta che abbiamo dato nella fase delle osservazioni. Una volta approvate le controdeduzioni alle osservazioni, abbiamo nuovamente aperto la fase di ascolto e di incontri. Abbiamo fatto 4 diversi incontri con le Categorie e anche con gli Ordini Professionali ed abbiamo visto che alcune questioni legate al Piano forse meritavano alcuni approfondimenti, alcuni suggerimenti che, visto che le osservazioni erano già state controdedotte, non potevano più essere recepiti, se non per piccole modifiche che si sarebbero potute fare in fase di post adozione, in fase di discussione con il CUAV, cioè il Comitato di Area Vasta, che è formato da noi, dalla Provincia e dalla Regione. Tornando in Consiglio, abbiamo quindi riaperto il periodo delle osservazioni. Anche questo è stato un lavoro molto proficuo, per due



ragioni.

Innanzitutto perché noi abbiamo riaperto la fase delle osservazioni mettendo in salvaguardia il Piano che avevamo assunto, per cui gli uffici urbanistici ed anche i tecnici si sono dovuti ancora confrontare con l'attuale Piano Regolatore e con il buono PUG, così come assunto. Questa è stata una palestra, sia per noi come uffici, sia per i tecnici e tutti quelli che nel frattempo presentavano domanda, proprio per capire come funzionasse il nuovo Piano ed, eventualmente, quali limiti, quali problematiche o quali cose magari fossero non chiare circa come erano state scritte le nuove norme di applicazione urbanistiche o su come era stato scritto il Regolamento, che magari poteva essere scritto meglio o rivisto. Quindi, l'apertura per presentare nuove osservazioni, dopo questo confronto che abbiamo avuto con le Associazioni e con gli Ordini Professionali, ha portato ad ulteriori osservazioni, alle quali adesso proponiamo le controdeduzioni, che però ci hanno fatto capire che in gran parte era stato compreso lo spirito del Piano e magari c'erano alcune richieste di chiarimento o di specificare meglio alcune norme oppure di scriverle in maniera ancor più chiara. Inoltre, ancora qualche osservazione di richiesta di modifica di alcune parti del Piano, che abbiamo cercato ovviamente di recepire, quando possibile.

Questo è stato il lavoro che abbiamo fatto. Abbiamo visto che il Piano, nella sua formulazione, per quello che abbiamo potuto vedere in questi mesi di assunzione e di coabitazione con il vecchio PRG, ha una struttura che gli permette di funzionare.

Abbiamo anche, come diceva il Sindaco, presentato diverse osservazioni da parte dell'Ufficio, che chiariscono e puntualizzano alcune questioni, che forse non erano state colte chiaramente.

Ci sembra dunque che il Piano, nella struttura, nella filosofia che propone, cioè quella che ha riassunto il sindaco e che propone una strategia molto incentrata sulla tutela e valorizzazione dell'ambiente, che a Misano è una risorsa che è stata tutelata anche in passato dal PRG che andrà presto in pensione, ma con tutte le potenzialità che offre, dal punto di vista anche dell'inserire, all'interno del paesaggio, nuove opere, anche nuove costruzioni, laddove ricorrano le condizioni.

Il Piano, appunto, si articola in una strategia che crediamo di avere spiegato bene, cioè la strategia della qualità urbana ed ambientale, che è un po' il cuore del Piano stesso e che si articola nelle Norme Tecniche di Attuazione (NTA). Noi abbiamo anche modificato il Regolamento Edilizio, che non fa parte degli elaborati del Piano, ma che si muove in sintonia con il Piano.

Ecco, questo insieme di strumenti, a partire dal Quadro Conoscitivo, a partire dalla Strategia della Qualità della Urbana ed Ambientale e a partire dalle NTA, creano le premesse affinché Misano possa avere uno sviluppo armonico, così come in parte è stato anche in passato, che tenga conto delle esigenze ed anche delle emergenze ambientali, innanzitutto di quella energetica, non soltanto per i costi ma anche per gli aspetti di sostenibilità ambientale, quindi di produzione anche di energia da fonti rinnovabili o di minor consumo di energia da parte di tutte le strutture, da quelle civili a quelle produttive. Inoltre la possibilità, attraverso soprattutto i principi della SQUEA, di ispirare quelle che saranno le fasi più importanti del Piano, cioè le proposte che riguarderanno gli Accordi Operativi. Anche per non creare aspettative che poi vengano deluse, come ha detto il sindaco, gli accordi Operativi possono essere presentati dopo l'approvazione definitiva del Piano, che avverrà quando il CUAV avrà espresso il proprio parere. La Legge 24 prevede che il CUAV abbia 120 giorni per l'espressione del parere, ma, probabilmente – lo dico come parere – ci metterà un po' di più, a fronte anche delle esperienze che si stanno facendo in Regione. Ad ogni modo, contiamo che tra 4-6 mesi il Piano possa andare ad approvazione, dopo l'adozione di stasera da parte del Consiglio, dispiegando tutta la sua potenzialità, anche in accordo con le proposte che i privati potranno presentare, raccogliendo la filosofia ed anche la parte pratica, attraverso le NTA che il Piano dispiega. Questo periodo di coabitazione ci ha fatto capire molte cose, ma ci ha fatto anche capire che il Piano che abbiamo predisposto, la filosofia che



VERBALE DEL CONSIGLIO COMUNALE n. 6 DEL 03/08/2022

abbiamo cercato di introdurre nei documenti può funzionare.

Parte, dunque, una nuova stagione di programmazione, anche con qualche piccola incognita, perché siamo in una fase di inizio e pochissimi sono i PUA e i PUG già adottati, quindi abbiamo rarissimi casi a cui ispirarci o paragonarci sul territorio regionale. Siamo il primo Comune della Provincia di Rimini ad adottare il PUG e lo facciamo prima che la Provincia passi alla fase di assunzione e di adozione del Piano Territoriale d'Area Vasta, ricordato prima dal Sindaco, che sarà un Piano completamente diverso, con poche direttive ma, soprattutto, con dei principi ispiratori a cui i Comuni dovranno ispirarsi. Noi questa fase la bypassiamo perché presentiamo l'adozione del Piano prima e, probabilmente, andremo all'approvazione del Piano stesso prima ancora che la Provincia lo adotti. Lo assumerà, ma non credo che abbia i tempi per adottarlo.

Le osservazioni le abbiamo raggruppate per tematiche omogenee. Ad ogni modo, l'arch. Santacroce, che ha collaborato con noi in questi anni per la redazione dei documenti del Piano e che qui ringrazio pubblicamente, esporrà brevemente i temi in base ai quali abbiamo raggruppato le osservazioni oltre che le contro-deduzioni alle stesse da parte dell'Ufficio.

- PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

Grazie, dr. Rossini!

A questo punto, io aprirei il dibattito su questa prima parte, in modo tale da ascoltare eventuali interventi. Dopo di che, l'arch. Santacroce illustrerà le osservazioni, gruppo per gruppo. Se ci saranno ulteriori richieste di discussione, continueremo ad aprire il dibattito.

Chiedo quindi se ci sono interventi, a fronte di quanto esposto in questa prima fase dal signor Sindaco e dal dr. Rossini. Se non ci dovessero essere interventi, passeremmo all'analisi dei singoli gruppi di osservazioni.

Ci sono interventi? Prego!

- CONS. SENSOLI

L'intervento principale lo farò dopo l'esposizione delle osservazioni, che sono l'oggetto della delibera di questa sera. Per il momento vorrei chiedere alcune cose per capire come è stata valutata, sempre in merito alle osservazioni, la rimozione del vincolo storico su alcuni edifici e su altri no. Ci sono infatti delle osservazioni che presentano l'adozione della rimozione del vincolo, mentre per altre osservazioni questa richiesta è stata respinta. Ecco dunque che vorrei capire, in merito alla tutela del patrimonio storico, le valutazioni che sono state fatte.

Grazie!

- PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

Risponde l'arch. Santacroce. Prego!

- ARCH. SANTACROCE

Sono arrivate – dopo lo vedremo nel pacchetto che riguarda i vincoli e le tutele – alcune (non molte) singole osservazioni relative alle tutele. Ovviamente, non parliamo di tutele di Sovrintendenza, ma di disciplina definita dal Piano Urbanistico di livello Comunale. Noi, dunque, non abbiamo mai tolto delle tutele di Sovrintendenza, cosa che peraltro non avremmo potuto fare, perché in quel caso si trattava proprio di tutele, mentre qui si tratta di categorie di intervento. E' stata quindi modificata tecnicamente la categoria di intervento, passando quindi ad una ristrutturazione edilizia, togliendo la tutela storica, oppure, in alcuni casi, passando da una categoria di intervento ad un'altra categoria di intervento.

Questo è avvenuto a fronte di sopralluoghi che sono stati effettuati rispetto ai singoli osservanti. In alcuni casi era stata presentata una documentazione abbastanza ampia, che aveva



VERBALE DEL CONSIGLIO COMUNALE n. 6 DEL 03/08/2022

permesso comunque di fare una valutazione. In altri caso, la documentazione non era così sufficiente per cui abbiamo effettuato anche dei sopralluoghi specifici e, sostanzialmente, le ragioni che hanno portato all'eliminazione delle tutele sono, per la quasi totalità dei casi, legate al fatto che abbiamo ravvisato che, in effetti, rispetto al censimento che era stato fatto, il privato ci segnalava una situazione più coerente con l'effettivo stato dell'edificio.

Potremmo entrare nello specifico delle singole osservazioni, però magari le guardiamo dopo.

- ARCH. SANTACROCE

Il censimento era stato anche rivisto, però il problema dei censimenti storici è che viene fatto in maniera speditiva e fatto dall'esterno, perché noi non entriamo nei singoli edifici storici, ma andiamo e fotografiamo da dove si riesce a fotografare l'edificio, per cui in alcuni casi riusciamo ad avvicinarci, mentre in altri casi si sta a distanza. Il privato, ovviamente, ha un grado di conoscenza del proprio immobile totalmente diverso. In alcuni casi, ad esempio, ci veniva segnalato uno stato di degrado che noi, dal di fuori, non avevamo potuto percepire. Entrando invece all'interno e facendo analisi strutturali, si vede realmente lo stato di alterazione del bene, che ha, in alcuni casi, determinato il passaggio da una tutela all'altra.

L'altra ragione di modifica delle tutele storiche è dipesa dalla contemporaneità dei vari elementi di importanza, rispetto alle strategie del bene. Cosa voglio dire? La tutela è la tutela di un patrimonio di tipo storico-patrimoniale, cioè nessuno di questi beni è un bene unico ed inalterabile, altrimenti avrebbe una salvaguardia da parte della Soprintendenza. La tutela di questo patrimonio viene fatta soprattutto in un tessuto come quello di Misano, perché ci sono tanti elementi che, nell'insieme, mantengono la memoria dei luoghi. Ovviamente, mantenere quell'edificio a volte configge con altri obiettivi, che possono essere quelli del risanamento energetico e sismico a livello di piena coerenza, oppure in altri casi (avevamo un caso) con l'impossibilità di realizzare alcuni percorsi pedonali, proprio perché a volte il bene si localizza in una posizione in cui crea una difficoltà a realizzare il marciapiede, a mettere in sicurezza i pedoni. Queste, quindi, sono situazioni che a volte si creano, per cui, in alcuni casi, è stata fatta una valutazione chiedendoci se il bene avesse o non avesse un valore tale da sacrificare gli altri obiettivi. Poi, nella risposta all'osservazione, è spiegato se la modifica è stata dovuta all'emergere di elementi che noi non avevamo potuto percepire, che sono stati illustrati, oppure se abbiamo valutato che altri obiettivi prevalessero sulla tutela del bene storico. In altri casi, invece, questi elementi non c'erano, nel senso che abbiamo riscontrato che, nonostante tutto, l'osservazione non ci forniva nessun elemento per andare a modificare quella classificazione, che effettivamente era corretta così com'era identificata. Non c'erano dunque ragioni per andare ad alterare quel tipo di tutela.

Spero di essere stato sufficientemente chiaro.

- PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

Se non ci sono altri interventi, passerei all'analisi delle osservazioni. Io voterei ogni singolo gruppo di osservazioni una volta sola e con l'immediata eseguibilità. Se poi vorrete fare l'intervento finale, lo farete prima della votazione conclusiva.

- CONS. PONTIS

La condivisione probabilmente è frutto anche del periodo che ha portato a non poterci più incontrare. Questa condivisione, soprattutto fra le frazioni, i cittadini, i comitati, come si è usato all'inizio nella costruzione, non c'è stata. Non so se anche altri consiglieri di minoranza abbiano riscontrato questa cosa. Anche le Categorie non si sono sentite tutte coinvolte. Alcune cose,



VERBALE DEL CONSIGLIO COMUNALE n. 6 DEL 03/08/2022

secondo me, non sono state condivise bene. Come ho detto in Commissione e come ripeterò anche nell'intervento finale, ad esempio il cambio di destinazione, cioè l'individuazione degli assi commerciali di Misano Brasile e la cancellazione della possibilità di trasformazione, togliendo l'asse commerciale in via Sicilia, lato mare, sotto la ferrovia, a Misano Brasile è una cosa di cui gli albergatori non erano assolutamente a conoscenza, se non perché gliel'ho detto io. Io, su questo non sono assolutamente d'accordo, perché comunque una politica del turismo prevede anche una politica del commercio e Misano Brasile ha proprio bisogno di un intervento di riqualificazione di quell'asse commerciale.

Io non so per quale ragione, ma vi posso assicurare che ad oggi non si sentono così coinvolti. Se poi potremo rimediare dopo, quando avremo costruito e quando sarà stato approvato dal CUAV, quindi quando ci sarà l'adozione definitiva nei vari Accordi Operativi, soprattutto perché le imprese ci danno la possibilità di avere una Misano del futuro e non possiamo assolutamente pensare che non siano loro coinvolti in quello che riguarda la progettualità della destinazione a Misano. Però vi posso assicurare che quando avete fatto l'incontro con gli albergatori, questa cosa non è stata evidenziata e Misano Brasile ha un bacino di utenza estiva da non potersi permettere di avere la cancellazione di un asse commerciale, perché era importante. Andando poi verso le chiusure, incentiviamo ulteriori chiusure. Una città turistica come Misano sta vedendo morire, perché non abbiamo ad oggi, per varie ragioni, delle politiche del commercio che ci possano comunque dare degli incentivi. Adesso, il problema è l'E-Commerce e il generale, però noi così le soffochiamo ancora di più. Se poi mi dite che durante gli incontri li avete informati di queste cose. Secondo me, la sinergia fra commercio e turismo oggi a Misano è importante, perché avere un paese con la Bandiera Blu, con i bagnini sempre più attrezzati per fare turismo, ma persone che alla sera si trovano a passeggiare nel vuoto, nel nulla, porterà i turisti a dirottare verso i Comuni limitrofi. Misano Brasile non può essere svuotato completamente, ma c'è bisogno di incentivarlo facendo dei prodotti di riqualificazione nel centro, che non c'è. Così come lo è Portoverde. Non abbiamo sicuramente noi il potere di intervenire nelle tasche di chi affitta, però una politica nostra, che possa portare ad un desiderio di riqualificazione anche loro, ci deve essere.

- PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

Grazie, cons. Pontis! Ad ogni modo, ci sarà spazio per il dibattito anche alla fine. Pertanto, io passerei direttamente all'analisi dei singoli gruppi di osservazioni. Ovviamente, se ci sono delle incompatibilità le dovete segnalare e uscire al momento della votazione.

Gruppo A1 – Osservazioni Generali relative alle normative per gli interventi diretti. Osservazioni Prot. n.1922/2022, 5432/2022 e 5515/2022.

Passo la parola all'arch. Santacroce per illustrarle.

- ARCH. SANTACROCE

Faccio un'illustrazione sintetica, perché nello specifico sono state illustrate l'altra volta in Commissione.

Noi abbiamo raggruppato in questo gruppo una serie di richieste generali relative alle normative per gli interventi diretti. Voi sapete che l'attuazione avviene tramite gli Accordi Operativi, quindi in base alla strategia, oppure all'interno degli interventi diretti con le normative.

In questo caso, ci sono tre osservazioni generali che riguardano la normativa e sono state tutte e tre accolte; in parte sono state accolte in attuazione della richiesta e in parte sono state accolte anche sinergicamente alle significative modifiche che sono state fatte con le osservazioni



VERBALE DEL CONSIGLIO COMUNALE n. 6 DEL 03/08/2022

d'ufficio.

Direi che, in questo caso, non ci sia nulla da aggiungere.

- PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

Grazie, arch. Santacroce! Ci sono interventi? Poiché nessuno chiede di intervenire, passiamo alla votazione.

- PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

Si tratta del **Gruppo A1** – Osservazioni Prot. n.1922/2022, 5432/2022 e 5515/2022.

- ARCH. SANTACROCE

Si tratta dell'Osservazione n.15, dell'Osservazione n.67 e dell'Osservazione n.71.

- PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

A questo punto, se non ci sono interventi, passo alla votazione.

Metto ai voti le controdeduzioni al **Gruppo A1** di Osservazioni.

Il Consiglio approva a maggioranza (11 voti a favore), con 2 astenuti e 2 voti contrari.

Gruppo A2 – Osservazioni relative alla definizione del perimetro del territorio urbanizzato. Osservazioni Prot. n.1957/2022, n.2215/2022, n.2330/2022, n.5431/2022 e n.5792/2022.

Lascio la parola all'arch. Santacroce per una breve illustrazione.

- ARCH. SANTACROCE

In questo caso si tratta delle osservazioni n.22, n.40, n.49, n.66 e n.87.

Il tema che unifica queste osservazioni è quello del perimetro del territorio urbanizzato.

Come sapete, sulla base della nuova legge, una delle prime operazioni da fare è quella di distinguere che cosa è urbanizzato e, invece, che cosa è territorio rurale. La definizione di "Territorio urbanizzato" è una novità della Legge 24, che dà i principi secondo i quali bisogna procedere alla identificazione del Perimetro del Territorio Urbanizzato, che, sostanzialmente, è tutto ciò che è edificato con continuità, oltre a Convenzioni in corso, che, di fatto, hanno il diritto di procedere all'edificazione, che quindi sono in uno stato di diritto rispetto ai diritti dei privati.

Il Piano ha ulteriormente dettagliato come dobbiamo fare i criteri sulla base dei quali noi abbiamo identificato l'edificazione con continuità. Se ricordate, nello scorso passaggio di osservazioni avevamo ricevuto molte osservazioni. Oggi la cosa si è stabilizzata, nel senso che ormai sono stati compresi i criteri che erano stati presentati per cui sono arrivate solo 5 osservazioni. Di fatto, abbiamo non accolto tutte e cinque le osservazioni. In un caso, un'osservazione era non pertinente, perché c'era anche un altro punto al suo interno. Ad ogni modo, sono sostanzialmente tutte non accoglibili, perché contrastano con i principi che abbiamo assunto nel Piano, per la definizione di questo perimetro.

- PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

Grazie, Architetto! Ci sono interventi? Nessuno! Passiamo dunque alla votazione.

Metto ai voti le controdeduzioni al **Gruppo A2** di Osservazioni.

Il Consiglio approva a maggioranza (11 voti a favore), con 3 astenuti e 1 voto contrario.

Gruppo A3 – Osservazioni riguardanti vincoli tutele. Osservazioni Prot. n.1742/2022,



VERBALE DEL CONSIGLIO COMUNALE n. 6 DEL 03/08/2022

n.1806/2022, n.2042/2022, n.2048/2022, n.2155/2022, n.2348/2022, n.5471/2022 e sue integrazioni, Prot. 5596/2022.

Lascio la parola all'arch. Santacroce per una breve illustrazione.

- ARCH. SANTACROCE

In questo caso, in questo pacchetto le osservazioni che sono state presentate sono sette, precisamente le n.13, 14, 29, 31, 37, 53 e 69, con l'integrazione rappresentata dalla n.69 bis.

Come dicevo prima, qui dentro c'è un insieme di osservazioni in parte diverse, che possono riguardare, in alcuni casi, vincoli sovraordinati, quindi la richiesta di modificare dei vincoli sovraordinati o delle normative su cui non possiamo incidere. Quattro osservazioni hanno riguardato edifici che avevano categorie di intervento, che erano quindi tutelate dal Piano Urbanistico Generale, dunque una scelta di competenza del Piano.

Ovviamente risultano non accolto o non pertinenti, a seconda della natura, le richieste che riguardano vincoli sovraordinati, che non sono accoglibili o non pertinenti quelle che, ad esempio, riguardano le distanze. Sono state invece valutate secondo i criteri di cui dicevo prima le osservazioni che erano di competenza del PUG, che quindi riguardavano la disciplina propria di tutela degli edifici storici del PUG. In alcuni casi sono state accolte, in altri casi non sono state accolte e, nell'argomentazione, è spiegata la ragione che ha portato a quella scelta.

- PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

Grazie, arch. Santacroce.

- CONS. SENSOLI

Chiedo di separare, nella votazione, l'Osservazione n.14. semplicemente perché trattasi di un gruppo di osservazioni riguardanti vincoli e tutele. Alle Osservazioni che sono state accolte, io voterò contro, mentre alla n.14, che non è stata accolta, io voterò a favore, perché si parla di eliminazione del vincolo e tutela, unità edilizie di pregio storico, culturale e testimoniale. Quindi, il fatto che non sia stata accolta l'eliminazione del vincolo mi porterà a votare a favore di quella Osservazione, mentre voterò contro le altre Osservazioni che sono state accolte o parzialmente accolte, in quanto sono fortemente convinto che non bisogna eliminare questi vincoli e tutele. Poi, nell'intervento principale che faremo prima dell'adozione, andrò a spiegare questo cosa in modo più completo.

Grazie!

- PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

Sì. Se non ci sono altri interventi, passiamo alla votazione, iniziando dall'Osservazione n.14, Prot. 1806/2022, dopo di che voteremo il resto del gruppo.

Metto ai voti la controdeduzione all'Osservazione n.14.

Il Consiglio approva a maggioranza (12 voti a favore), con 3 astenuti.

Metto ai voti le controdeduzioni al **Gruppo A3** di Osservazioni, con l'esclusione dell'Osservazione n.14, Prot. 1806/2022. Voteremo quindi i Prot. n.1742/2022, n.2042/2022, n.2048/2022, n.2155/2022, n.2348/2022, n.5471/2022 e sue integrazioni, Prot. 5596/2022.

Il Consiglio approva a maggioranza (11 voti a favore), con 3 astenuti e 1 voto contrario.

Gruppo A4 – Ulteriori Osservazioni varie. Osservazioni Prot. n.5385/2022 e n.5774/2022.

Passo la parola all'arch. Santacroce per una breve illustrazione.



VERBALE DEL CONSIGLIO COMUNALE n. 6 DEL 03/08/2022

- ARCH. SANTACROCE

Sì, in questo caso l'illustrazione sarà molto breve. Si tratta delle osservazioni n.63 e n.84.

La n.63 è un errore materiale e l'abbiamo classificata "varia" proprio per questa ragione. C'era un simbolo che non corrispondeva a niente, che comunque era un semplice refuso, quindi l'abbiamo ovviamente accolta.

L'altra Osservazione, che era già stata citata dal sindaco, riguarda il tracciato della S.S.n.16, che viene classificata non pertinente in quanto la definizione di quei tracciati non è di competenza del PUG, che quindi non avrebbe in nessun modo potuto modificare quel tracciato che viene recepito. Viene quindi rappresentata un'argomentazione che era stata prima riportata e si spiega come l'Amministrazione sia d'accordo con i contenuti dell'Osservazione, ma che non è possibile apportare modifiche al Piano, perché non inciderebbero in alcun modo con quel tipo di scelta, proprio perché non compete allo strumento urbanistico di rango comunale.

- PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

Grazie, arch. Santacroce. Prego, cons. Guagneli!

- CONS. GUAGNELI

Chiedo di poter dividere la votazione sulle due Osservazioni, in quanto una delle due, la n.84, è quella che ho fatto io, quindi il voto è diverso da tutte le altre. Tecnicamente, noi votiamo la vostra controdeduzione.

Grazie!

- PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

Se non ci sono altri interventi, passiamo al voto, iniziando dall'Osservazione n.84.

Metto ai voti la controdeduzione all'Osservazione n.84, Prot. 5774/2022.

Il Consiglio approva a maggioranza (11 voti a favore), con 3 contrari e 1 astenuto.

Metto ai voti la controdeduzione all'Osservazione n.63 del **Gruppo A4**, Prot. n.5385/2022.

Il Consiglio approva a maggioranza (11 voti a favore), con 4 astenuti.

Gruppo B1 – Osservazioni relative alla disciplina per gli interventi diretti in ambito rurale. Osservazioni Prot. n.1696/2022, 1931/2022, 1950/2022, 2242/2022, 2333/2022, 2780/2022, 3598/2022, 4385/2022, 4872/2022, 5429/2022, 5580/2022, 5634/2022, 5670/2022, 5706/2022 e 5785/2022.

Lascio la parola all'arch. Santacroce per una breve illustrazione.

- ARCH. SANTACROCE

Questo è uno dei blocchi più corposi di Osservazioni, proprio perché una delle competenze del PUG è proprio quella di disciplinare le possibilità di recupero del riuso del patrimonio in ambito rurale e l'eventuale edificazione.

L'elaborazione di questa normativa, come ricordava prima il sindaco, è stata sviluppata sulla base della Legge Regionale, che ci dà dei paletti molto rigidi su che cosa è possibile fare nel territorio rurale. L'edificazione la possono fare solo gli agricoltori per usi connessi all'agricoltura. Il riuso lo si può fare con alcune limitazioni. In particolare, il Piano è stato attento, come ci viene richiesto, all'espansione insediativa e al tema dell'alterazione del patrimonio rurale nella sua natura paesaggistica ed ambientale.

Appunto per questa ragione è giunta una serie di Osservazioni, precisamente le



VERBALE DEL CONSIGLIO COMUNALE n. 6 DEL 03/08/2022

Osservazioni n.11, 19, 20, 44, 50, 54, 55, 57, 60, 64, 72, 77, 78, 81 e 86. Hanno avuto esiti tra loro diversi, perché le tematiche sono abbastanza diverse.

Sono state accolte quelle che rappresentavano degli errori materiali, oppure quelle che rappresentavano interventi per favorire la demolizione e ricostruzione fuori dal rispetto stradale, quindi dei miglioramenti in questi interventi, precisamente le Osservazioni n.19, 20, 54 e 64.

Sono state parzialmente accolte le Osservazioni n.11, 55, 57, 72, 77 e 86, che sono state finalizzate ad introdurre maggiori possibilità di rigenerazione, ad esempio, nei nuclei sparsi. Come sapete, tra il territorio rurale ed il territorio urbanizzato viene definito l'Edificato Sparso Discontinuo. Ci è stato richiesto di ampliare un po' le possibilità di intervento e di rigenerazione in questi ambiti. Sono stati favoriti gli interventi di piccola modifica agli usi, come l'introduzione degli usi B5 ai Pubblici Esercizi e alcune normative relative alle Discoteche e alle zone perimetrate di tipo ricreativo e turistico, che sono in gran parte state congelate nella loro funzione, rinviando, come avevamo già fatto nel Piano, all'Accordo Operativo e ad eventuali trasformazioni.

Non sono state accolte le Osservazioni che sono incoerenti con i principi che ricordavo prima da applicare nel territorio rurale. Poi ci sono alcuni temi specifici, ad esempio una richiesta di modifica al Piano della Camilluccia, che però il PUG richiama e semplicemente riprende, quindi non è modificabile. Infine, una richiesta di inserire un'area come insediamento produttivo sparso in territorio rurale. Questa era una vecchia classificazione che avevamo fatto nella prima versione del Piano. Oggi questa classificazione non c'è più, quindi la richiesta è di fatto non accoglibile, perché non pertinente.

- PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

Grazie, arch. Santacroce! Ci sono interventi? Prego, cons. Sensoli!

- CONS. SENSOLI

Chiedo di fare la votazione singola di tre Osservazioni, precisamente la n.20, in quanto, essendo stata accolta, sono a favore, la n.50, in quanto non accolta e quindi sono a favore e la n.55, che è stata parzialmente accolta e sono contrario.

Sulle altre Osservazioni di questo gruppo, invece, mi asterrò.

- PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

Votiamo dunque queste tre Osservazioni, cioè la n.20, prot. 1950/2022, la n.50, prot. 2333/2022 e la n.55, con prot. 3598/2022.

Metto ai voti l'Osservazione n.20.

Il Consiglio approva a maggioranza (12 voti a favore), con 3 astenuti.

Metto ai voti l'Osservazione n.50.

Il Consiglio approva a maggioranza (12 voti a favore), con 3 astenuti.

Metto ai voti l'Osservazione n.55.

Il Consiglio approva a maggioranza (11 voti a favore), con 3 astenuti e 1 voto contrario.

Metto ai voti le restanti Osservazioni del Gruppo B1, quindi con esclusione delle Osservazioni n.20, 50 e 55.

Il Consiglio approva a maggioranza (11 voti a favore), con 4 astenuti.

Gruppo B2 – Osservazioni proponenti interventi di trasformazione in ambito rurale. Osservazioni



VERBALE DEL CONSIGLIO COMUNALE n. 6 DEL 03/08/2022

Prot. n.41361/2021, 41366/2021, 41488/2021, 983/2022, 1147/2022, 1612/2022, 1923/2022, 2028/2022, 2047/2022, 2152/2022, 2176/2022, 2216/2022, 2251/2022, 2253/2022, 4721/2022, 5498/2022, 5606/2022 e 5608/2022

Lascio la parola all'arch. Santacroce per una breve illustrazione.

- ARCH. SANTACROCE

Stiamo sempre trattando il tema dell'Ambito Rurale, in particolare affrontiamo le osservazioni che propongono interventi di trasformazione, quindi di alterazione del territorio rurale.

Come sappiamo, la Legge Regionale pone dei vincoli molto precisi su cosa si può o in si può realizzare fuori dal territorio rurale. In particolare, le trasformazioni esterne al territorio rurale sono non ammissibili nel caso in cui siano destinate alla realizzazione di case, quindi di tipo residenziale. Sono teoricamente ammissibili, nel limite del 3% e con tutta una serie di vincoli, quando siano finalizzate ad altri usi. In quel caso, però, come sappiamo, è l'Accordo Operativo che va a definire quel tipo di trasformazione e non è il PUG che possa disegnare questo tipo di trasformazione.

Per questa ragione, noi ci troveremo due grandi pacchetti di osservazioni: 1) un pacchetto di Osservazioni non accolte, cioè tutte quelle che propongono di andare a realizzare edifici residenziali all'esterno del territorio rurale, parliamo quindi delle Osservazioni n.4, 5, 16, 34, 41 e 75; 2) un pacchetto, invece, di Osservazioni che vengono classificate "Non pertinenti", precisamente le n.6, 26, 45, 46 e 73, che propongono interventi di tipo non residenziale, interventi che quindi potranno essere valutati in una seconda fase, in sede appunto di Accordo Operativo, qualora risultino effettivamente coerenti con i vincoli e con le strategie del Piano.

C'è poi un pacchetto di Osservazioni miste di situazioni precedenti, che in parte risultano non accolte e in parte non pertinenti. Sono le Osservazioni che hanno più punti, precisamente la n.1, 2, 59 e 70.

Oltre a questo tema, che è il tema centrale del gruppo, ci sono alcune Osservazioni che vengono parzialmente accolte (la n.8, 30 e 39), che riguardano interventi che propongono rigenerazione edilizia a supporto di attività esistenti, quindi operazioni teoricamente possibili, anche con l'art.53, ma anche parzialmente accoglibili e possibilità di inserimento struttura a servizio dell'auto, in adiacenza alla viabilità.

- PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

Grazie, architetto! Ci sono interventi? Poiché nessuno chiede di intervenire, passiamo alla votazione.

Metto ai voti le Osservazioni del Gruppo B2.

Il Consiglio approva a maggioranza (11 voti a favore), con 4 astenuti.

Gruppo B3 – Osservazioni riguardanti l'individuazione degli edifici incongrui. Osservazioni Prot. n.2218/2022 e 2231/2022.

Lascio la parola all'arch. Santacroce per una breve illustrazione.

- ARCH. SANTACROCE

L'identificazione degli edifici incongrui in ambito rurale è una delle novità che ha introdotto la Legge 24. Sostanzialmente, si tratta della possibilità di incentivare, attraverso una premialità, una maggiore elasticità nelle trasformazioni, l'illuminazione di alcuni edifici presenti in territorio rurale, che devono però risultare incongrui o per natura oppure per loro localizzazione.



VERBALE DEL CONSIGLIO COMUNALE n. 6 DEL 03/08/2022

Nel territorio di Misano, la Regione ci spinge ad identificare un numero molto ridotto di questi edifici, proprio per evitare che si generino aspettative e capacità edificatorie che si spostino nel territorio e che vadano a creare problematiche di altro tipo, di atterraggio.

Noi avevamo identificato semplicemente un edificio. La richiesta del privato è quella di eliminare questo tipo di classificazione.

Noi riteniamo che quella classificazione fosse corretta, siccome però la trasformazione non la si fa se non con il consenso del privato, la totale mancanza di consenso da parte del privato ci spinge ad accogliere la richiesta e a prendere atto di questa impossibilità di intervento.

Al contrario, un altro soggetto ci chiede di identificare l'edificio come edificio incongruo. In effetti, quell'edificio presenta le caratteristiche, anche per natura in quanto è un edificio ex industriale, quindi non un edificio di natura rurale, si localizza anche in un ambito di particolare pregio visto che è vicino al Conca e in una zona interessata da strategie importanti di riqualificazione. In questo caso, quindi, viene avvolta la richiesta, con l'identificazione di quell'edificio incongruo.

Le Osservazioni sono la n.42 e la n.43.

- PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

Grazie, architetto! Ci sono interventi? Poiché nessuno chiede di intervenire, passiamo alla votazione.

Metto ai voti le Osservazioni del Gruppo B3.

Il Consiglio approva a maggioranza (12 voti a favore), con 3 astenuti.

Gruppo C1 – Osservazioni riguardanti la disciplina per gli interventi diretti nel Testo Unico. Osservazioni Prot. n. 1618/2022, 1738/2022, 1928/2022, 1929/2022, 1955/2022, 2005/2022, 2029/2022, 2046/2022, 2049/2022, 2151/2022, 2153/2022, 2154/2022, 2298/2022, 2346/2022, 4241/2022, 5257/2022, 5430/2022, 5607/2022, 5609/2022, 5778/2022

Lascio la parola all'arch. Santacroce per una breve illustrazione.

- ARCH. SANTACROCE

In questo caso il pacchetto è particolarmente numeroso, perché sono appunto 20 Osservazioni, di cui 10 vengono accolte e 4 vengono parzialmente accolte, questo anche perché il Comune ha maggiore elasticità nella definizione della disciplina del territorio urbanizzato.

Quelle accolte (la n.17, 21, 24, 28, 32, 33, 35, 48, 74 e 85) sono Osservazioni che riguardano a volte le norme, a volte la cartografia della disciplina per gli interventi diretti all'interno del territorio urbanizzato. Ci sono modifiche di errori cartografici, ci sono questioni di rappresentazione, piccole rettifiche cartografiche e la conferma di una corretta interpretazione normativa.

Le Osservazioni parzialmente accolte sono la n.12, 36, 56, 65. Anche in questo caso, errori cartografici e rappresentazioni grafiche, oltre al recepimento del Permesso di Costruire in deroga al 22/11. Questo perché abbiamo voluto mantenere all'interno della normativa delle scelte che erano state nel frattempo fatte e che, in questo modo, vengono integrate all'interno del Piano.

Vengono invece non accolte la n.10, 18, 27, 52, 62 e 76, che riguardano richieste di modifica della disciplina negli ambiti consolidati, che sostanzialmente non si legano alla qualificazione del territorio, quindi non sono coerenti con le scelte del Piano.

- PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

Grazie, architetto! Ci sono interventi? Prego cons. Sensoli, faccia pure la domanda.



- CONS. SENSOLI

Mi può spiegare in che cosa consiste la modifica da Zona R3 a Zona R1?

- ARCH. SANTACROCE

Gli ambiti TR3 sono sostanzialmente ambiti che vengono identificati senza alcuna capacità edificatoria, mentre negli altri ambiti esiste una possibilità di ampliamento.

In questo caso, in un caso viene modificata la perimetrazione perché, quando siamo andati a verificare, hanno visto che quel tipo di perimetrazione non era coerente con l'identificazione, con la richiesta, quindi era più corretta la richiesta del privato. Nell'altro caso, non viene accolta, ma viene parzialmente accolta, però viene introdotto un lotto specifico, perché viene inserita la possibilità di edificazione legata alla cessione di un percorso pedonale.

Semplicemente, abbiamo dunque riscontrato che quel tipo di classificazione non era coerente rispetto a quello che avevamo identificato.

Per quanto riguarda l'Osservazione n.17, c'è un lotto che è rimasto R1 e un lotto che è rimasto R3. Il lotto dove ci sono le nuove abitazioni ricomprende anche un pezzo di lotto R1. Praticamente, è una striscia di terreno che è stata classificata come l'altra volta, mentre invece deve essere classificata in questo, perché è all'interno di quella lottizzazione, senza alcun indice aggiuntivo, perché il lotto è completamente costruito.

- PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

Poiché non ci sono altri interventi, passiamo alla votazione.

Metto ai voti le Osservazioni del Gruppo C1.

Il Consiglio approva a maggioranza (11 voti a favore), con 4 astenuti.

Gruppo C2 – Osservazioni riguardanti gli interventi di trasformazione nel T.U. Osservazioni Prot. n. 2008/2022, 2338/2022, 4718/2022 e 5749/2022.

Lascio la parola all'arch. Santacroce per una breve illustrazione.

- ARCH. SANTACROCE

In questo caso, le Osservazioni riguardano le trasformazioni all'interno del territorio urbanizzato e non al di fuori del territorio urbanizzato. La legge spinge a favorire la trasformazione, ma anche in questo caso le trasformazioni dovranno avvenire tramite l'Accordo Operativo, perché il PUG non assegna capacità edificatoria e non prevede neppure delle trasformazioni significative del territorio urbanizzato. Per questa ragione, tutte le Osservazioni sono classificate come "non pertinenti".

Si tratta delle Osservazioni n.25, 51, 58 e 82. Sono state classificate "non pertinenti" perché il PUG non è lo strumento adatto, sarà invece l'Accordo Operativo a determinare quel tipo di trasformazione.

Tra l'altro, le Osservazioni che sono giunte sono in gran parte coerenti anche con le strategie del Piano, quindi successivamente potrà essere presentato l'Accordo Operativo. Oggi, però, non è possibile assegnare quel tipo di capacità edificatoria.

- PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

Grazie, architetto! Ci sono interventi? Non ci sono interventi. Se vuoi fare una dichiarazione di voto, prego!



VERBALE DEL CONSIGLIO COMUNALE n. 6 DEL 03/08/2022

- CONS. PONTIS

Sulle altre Osservazioni, per la gran parte io mi sono astenuta, perché tecnicamente non posso dare un giudizio, anche se, nella linea generale di riqualificazione, è ciò che necessita ad un paese che va incontro al futuro, quindi risparmio di suolo e riqualificazione energetica.

In questo caso, voterò a favore perché, visto che seguiranno gli Accordi Operativi e quindi non ci sarà un giudizio ad oggi, spero ci sia la volontà da parte di più Imprese possibili per aumentare i servizi, dando la possibilità di nuova ricettività e quindi di ulteriore impiego.

Voterò quindi a favore, perché oggi non posso giudicare le azioni che verranno intraprese.

- PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

Grazie, cons. Pontis! Poiché non ci sono ulteriori interventi, passo alla votazione.

Metto ai voti il Gruppo C2 di Osservazioni.

Il Consiglio approva a maggioranza (12 voti a favore), con 3 astenuti.

Gruppo C3 – Osservazioni riguardanti i fronti commerciali nel T.U. Osservazioni Prot. n. 41399/2021, 1541/2022, 1615/2022, 2000/2022, 2156/2022 e 2261/2022.

Lascio la parola all'arch. Santacroce per una breve illustrazione.

- ARCH. SANTACROCE

Il tema dei fronti commerciali è già stato trattato. Sono giunte 6 Osservazioni, di cui 3 accolte e 3 non accolte.

Le Osservazioni accolte sono la n.7, la 9 e la 23. Sono state accolte o perché rappresentavano degli errori materiali, nel senso che erano stati identificati dei fronti commerciali laddove il fronte commerciale non c'era mai stato, per cui era proprio una identificazione di per sé oltretutto inutile – sapete, infatti, che il criterio del fronte commerciale è il mantenimento della destinazione laddove quella destinazione c'era – oppure perché c'erano dei tratti del tutto marginali, quindi dei piccoli mozziconi di strada che sono stati eliminati, in particolare a Misano Brasile.

Non vengono invece accolte le Osservazioni n.3, 38 e 47, perché incidavano in assi commerciali che rappresentano una loro unitarietà, che quindi avrebbero alterato quel tipo di politica che si intende confermare, proprio per tutelare la presenza del commercio sia all'interno di Misano Mare, sia all'interno di Misano Brasile, per mantenere una multifunzionalità di questi ambiti.

- PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

Prego, cons. Sensoli

- CONS. SENSOLI

Chiedo che questo gruppo di Osservazioni venga diviso. Chiedo anche se i consiglieri vogliono dire qualcosa.

In sostanza, chiedo che vengano votate le Osservazioni n.7, 9 e 23, che sono state accolte, in quanto, essendo contrari alla rimozione del vincolo commerciale, personalmente le voterò contro.

Invece, le Osservazioni n.3, 38 e 47, sempre unite in un gruppo, essendo state non accolte, verranno votate a favore.

- DR. ROSSINI.



VERBALE DEL CONSIGLIO COMUNALE n. 6 DEL 03/08/2022

Ad integrazione di quanto ha detto l'arch. Santacroce, circa le Osservazioni 7 e 23, in realtà trattasi più di correzione di errore materiale, perché nella 7 e nella 23 non ci sono fronti commerciali da mantenere o da eliminare. Ad esempio, la n.23 è relativa ad un lato di Portoverde in cui non esiste il commercio. Non è che ci siano attività chiuse, ma non esiste proprio il commercio, perché è una zona residenziale da prima.

- CONS. SENSOLI

Rettifico la richiesta a fronte di questo chiarimento che è avvenuto. Siccome il mio intento è quello di votare contro la rimozione del vincolo commerciale, come da precisione dei tecnici, due delibere sono una presa d'atto di errori materiali, quindi solo la n.9 è una vera e propria rimozione del fronte commerciale, per cui chiedo di votare singolarmente la n.9 rispetto al resto del gruppo.

- PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

Prendo atto di questa ulteriore richiesta, e, prima della votazione, chiedo se ci sono altri interventi riguardo al Gruppo C3.

- CONS. PONTIS

La rimozione dell'asse commerciale è stata frutto di una vostra volontà, oppure di una richiesta? L'altra volta, in Commissione, io ho infatti capito che fossero pervenute più richieste rispetto alla rimozione del vincolo di fronte commerciale, per cui era stata fatta questa scelta. Non è quindi una scelta dovuta a richieste pervenute, bensì una vostra presa di posizione in quanto, secondo voi, era inutile lì continuare a mantenere un asse commerciale, visto che ci sono dei locali vuoti da tempo. E' quindi una scelta vostra, oppure derivata da richieste di privati? In Commissione il Sindaco aveva detto: "*Ci sono pervenute delle richieste di privati*". Quindi, è solo la richiesta di un privato. Questa è una domanda. Può rispondere?

- SINDACO

Sono arrivate diverse richieste da parte di operatori commerciali, ma questo non vuol dire che le abbiamo accolte tutte. Abbiamo accolto solo quelle che, secondo noi, avevano un senso. Ad esempio, ce n'è una sulla Via Platani, un'altra su Via Dante, per togliere. Ce ne sono tante di richieste per togliere il fronte commerciale. Ad esempio, chi ha la parte sotto l'edificio inutilizzata, chiede di toglierla.

Alcune richieste sono accoglibili dal nostro punto di vista, perché sono collocate in luoghi dove il commercio non c'è più da vent'anni. Altre, invece, non sono accoglibili perché, seppure collocate in posti dove non sono utilizzate, è comunque giusto mantenere il fronte commerciale. Ad esempio, lungo Via Platani, abbiamo una richiesta ripetuta di togliere un fronte commerciale in un posto che è chiuso da anni. L'abbiamo lasciato perché Via Platani è, per definizione, la via commerciale principale, così come lo è Via Repubblica e Via Garibaldi. Queste sono vie nelle quali il commercio deve rimanere, non può essere tolto a fronte di una richiesta di trasformazione.

Ci sono invece alcuni parti di territorio dove il commerciale non c'è da trent'anni e, se c'è, ha chiuso. A mio avviso è più logico, piuttosto che tenere tutti i viali interi, tenere solo dei pezzi di quei viali. Via Sicilia e Via Sardegna sono due viali che intersecano la Via Emilia e quest'ultima è il fronte commerciale per eccellenza. Via Alberello è un fronte commerciale, perché ci sono delle attività. Via Sicilia e Via Sardegna sono fronti commerciali nella parte verso mare, dalla Via Emilia fino al Lungomare. Nella parte sopra, invece, di fatto, non lo sono da tempo, pertanto abbiamo pensato di toglierli. E' inutile lasciare la previsione e non dare a nessuna di quelle famiglie la possibilità di poter trasformare la parte sotto quando il negozio è chiuso da tempo. Ne sono rimasti uno o due, mentre gli altri hanno chiuso, ma non è che noi dobbiamo mantenere un



VERBALE DEL CONSIGLIO COMUNALE n. 6 DEL 03/08/2022

previsione che non verrà mai attuata. E' invece meglio rafforzare quei punti che sono rimasti, cioè quelli fronte mare, dove oggettivamente c'è più richiesta. Lì, quindi, viene lasciata, mentre in altri posti viene tolta.

Questa è stata quindi la scelta. Tra l'altro, se vogliamo, c'è da dire che alcuni Comuni italiani hanno eliminato i fronti commerciali. Se infatti, non c'è la richiesta da parte delle persone, il fronte commerciale non si fa. Noi, però, non possiamo fare così, perché abbiamo un tessuto commerciale abbastanza debole, per cui, se facessimo così vorrebbe dire eliminarli tutti. Però è bene fare una valutazione oggettiva, nel senso che dove è giusto che rimangano debbano rimanere. Per quanto riguarda ad esempio Via Repubblica (sopra e sotto), presentiamo un Progetto Legge 41, per riqualificare il fronte commerciale, perché quello è l'elemento principale. Via Garibaldi è assolutamente sofferente, però lo dobbiamo lasciare, perché sono le due vie principali che arrivano alla zona mare. La zona mare del centro non si discute. La stessa cosa per quanto riguarda la zona mare di Misano Brasile. E' invece inutile mantenere tutta Via Sicilia, fino a quassù un cima, dove il commerciale non c'è. C'era, forse, negli anni '60-'70, ma ora c'è una attività commerciale o al massimo due. Tra l'altro, c'è da dire che chi vuole continuare a farlo può continuare. Nessuno vieta di aprire un fronte commerciale dove il fronte commerciale non c'è, perché è di libera iniziativa. Obbligare invece chi ha dei posti chiusi da decenni a rimanere chiusi perché devono fare il fronte commerciale, non va bene.

E' inutile lasciare delle previsioni urbanistiche di fronte commerciale laddove non riescono ad affittare – con tutto il rispetto! – neppure ai cingalesi, perché non c'è assolutamente la richiesta. Se non c'è la richiesta, è inutile lasciare una previsione urbanistica. Bisogna che noi facciamo una oggettiva valutazione di quello che c'è, altrimenti quei negozi non solo si dequalificano, ma rimangono addirittura chiusi. E' un fatto oggettivo.

Questo non vuol dire togliere il commercio agli alberghi. Io lo so che se togli il commercio, anche all'alberghiero viene a mancare un elemento importante, cioè quello della passeggiata, quello dell'acquisto, però è anche vero che non posso continuare a mantenere questa cosa laddove non c'è. Non c'è alcun tipo di richiesta, quindi è bene che vengano eliminati in alcuni tratti. Negli altri, vengono lasciati.

Questa è stata la scelta. Le richieste sono tante e noi abbiamo fatto una scelta oggettiva su alcuni punti.

- PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

Grazie, signor sindaco! Se non ci sono altri interventi, passiamo alla votazione.

Metto ai voti l'Osservazione n.9, prot. 1615.

Il Consiglio approva a maggioranza (11 voti a favore), con 1 astenuto e 3 voti contrari.

Metto in votazione il Gruppo C3 di Osservazioni, con esclusione dell'Osservazione n.9, prot. 1615.

Il Consiglio approva a maggioranza (11 voti a favore), con 4 astenuti.

- CONS. PONTIS

Non so se c'è un conflitto di interesse, visto che io sono proprietaria di un pezzo di terra.

- PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

Prego, signor Sindaco!

- SINDACO

Questa è un'osservazione tra le Categorie, quindi non la fa il soggetto interessato, che in



VERBALE DEL CONSIGLIO COMUNALE n. 6 DEL 03/08/2022

questo caso avrebbe un elemento di parentela, di affinità con te. Insomma, su questa osservazione tu puoi quindi votare tranquillamente, non essendo il soggetto interessato ad avere fatto l'osservazione, ma soggetto terzo.

- PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

Grazie, signor Sindaco! Proseguiamo quindi con le Osservazioni.

Gruppo Osservazioni pervenute dalle Associazioni. Osservazioni Prot. n. 5463/2022 e sua integrazione prot. n.9487/2022, 5681/2022, 5689/2022, 5770/2022.

Lascio la parola all'arch. Santacroce per una breve illustrazione.

- ARCH. SANTACROCE

In questo caso, si tratta del pacchetto di Osservazioni delle Associazioni e dei portatori di interesse. In particolare, ci sono osservazioni che riguardano il tema commerciale, quello che ricordava prima il sindaco, cioè la richiesta di destinare le aree a mare principalmente a servizi e di limitare nuovi insediamenti commerciali. La richiesta viene parzialmente accolta, con l'integrazione di scelte che erano già state introdotte dal Piano. Non è accolta invece laddove viene richiesto di non prevedere nuovo commercio nell'area Bandieri, perché, comunque, il progetto di riqualificazione dell'area Bandieri, anche in ottica commerciale, legato anche alla realizzazione del nuovo sottopasso, viene confermato.

Viene richiesto, ad esempio, di limitare l'altezza dell'edificazione in caso di demolizione e ricostruzione lungo la linea di costa, per evitare situazioni di ombreggiamento. In realtà, la richiesta era per tutta la zona compresa tra la Ferrovia e la linea di costa, ma noi la accogliamo per la linea di costa, proprio per evitare questa situazione di rischio di ombreggiamento.

Inoltre, ci sono delle richieste molto puntuali, sia cartografiche che normative, relative ai parametri, relative agli interventi di riqualificazione e di tutela del verde, che vengono in parte accolte e in parte non accolte, pertanto qui la sintesi è difficile da ripercorrere.

Un'Osservazione riguarda di nuovo la Statale 16 e, in questo caso, mette in discussione il tracciato della Statale 16. Come per l'Osservazione precedente, la risposta è "Non pertinente".

In altri casi, c'è la richiesta di modifiche legate al turismo rurale e alla possibilità di intervenire. Lì c'è un *misunderstanding*, perché sembrava che il Piano impedisse la realizzazione di funzioni turistiche complementari alla zona agricola, per cui abbiamo chiarito che, in realtà, noi non abbiamo mai impedito questo tipo di uso, che invece viene ritenuto coerente dal Piano e che comunque non sarebbe stato possibile impedire.

Ci sono quindi risposte varie, a volte anche molto puntuali, rispetto alle 5 Osservazioni presentate dalle Associazioni.

- PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

Grazie, architetto! Ci sono osservazioni?

- ARCH. SANTACROCE

In questo caso, è un'unica Osservazione. Se vedete nella colonna di sinistra, l'Osservazione richiede: 1) consumo zero di suolo, se non per creare nuovi servizi turistici. L'Osservazione dice infatti: *"Evitate di utilizzare il suolo se non per servizi turistici"*. La richiesta è accolta, in quanto si concorda sul principio; 2) tutelare il verde e gli spazi liberi e utilizzarli per la costruzione di servizi alle strutture esistenti. Questa richiesta viene parzialmente accolta; 3) prevedere, in caso di demolizione e ricostruzione, un limite di altezza nella zona mare. Il limite generale di altezza nella zona mare è quello che abbiamo visto prima nella 68bis, in cui veniva richiesto di evitare, nel caso



VERBALE DEL CONSIGLIO COMUNALE n. 6 DEL 03/08/2022

di demolizione e ricostruzione, che si potesse demolire e ricostruire con altezze maggiori rispetto all'esistente. La richiesta viene parzialmente accolta, perché ci era stata formulata anche in sede di incontro con le Categorie; era quindi stata oggetto di dibattito con le Categorie e, in quella sede, ci era stato raccontato che la ragione era legata all'ombreggiamento della spiaggia, in quanto andando a realizzare edifici più alti si rischia di creare un danno per i bagnini e per tutta l'attività turistica, creando appunto aree di ombreggiamento sulla spiaggia. Questa cosa la condividiamo e quindi evitiamo che si vada a creare questo effetto. Non viene invece condivisa la scelta generale di mantenere le altezze attuali. Perché? Dietro c'è un ragionamento, quello cioè della rigenerazione del patrimonio edilizio. Come sapete, il Quadro Conoscitivo ci consegna una situazione particolarmente critica, soprattutto nella zona mare, data dai problemi di liquefazione sismica. C'è quindi la necessità di intervenire in maniera abbastanza robusta. Come sapete, questa modifica è stata introdotta in questa fase di assunzione, perché sono arrivati gli esiti della liquefazione e della micro rigenerazione sismica, quindi il Piano sceglie proprio di investire sulla rigenerazione, soprattutto del patrocínio a mare, sia di tipo abitativo, sia di tipo alberghiero. Questa, dunque, è una delle priorità del Piano e la rigenerazione è difficile farla senza andare almeno un po' in altezza, perché i vincoli di distanza sono molto rigidi.

Non condividiamo dunque l'accoglimento *tout court* lungo tutta la fascia dalla Ferrovia al mare, che è quella più problematica da un punto di vista sismico. Manteniamo quindi la possibilità di andare anche in altezza, tranne nella linea di costa, proprio per evitare l'effetto di ombreggiamento. Proprio questa è la ragione che ci ha portato ad un parziale accoglimento dell'Osservazione.

- SINDACO

Ci sono due Osservazioni da parte di due Associazioni, una il contrario dell'altra. Una Associazione ci chiede di non aumentare in altezza (bisognerebbe però capire dove l'albergo eventualmente svilupperà poi metri), mentre invece l'Associazione Albergatori chiede di fare un Piano più dappertutto, per fare servizi fra le camere. Sono quindi contrastanti fra di loro.

Noi, invece, cerchiamo di dare la possibilità a tutti. Anche lo sviluppo in altezza è un elemento importante, perché se uno riqualifica l'albergo creando maggiori spazi, anche se lo fa in altezza va bene. L'attenzione particolare viene posta sulla primissima linea, perché ci sono degli alberghi che sono anche al di sotto della linea di mare e, se quelli costruiscono, vuol dire che l'ombreggiamento per il bagnino è sicuro. L'Osservazione quindi non viene accolta, però bisognerà valutare, di caso in caso e prima di costruire, le simulazioni che si faranno e l'effetto che verrà prodotto. Questo è un elemento importante che, in qualche modo, ci deve far capire come agire quando la richiesta arriva dagli alberghi, che sono proprio in prima linea.

- CONS. PONTIS

E' frutto del fatto che certamente non l'hanno ben compreso. Noi l'abbiamo visto tante volte però, poiché non siamo tecnici, è molto difficile da comprendere. Però, in quel caso, se quegli alberghi non hanno le distanze, se non possono ampliarsi in altezza avranno delle superfici da altre parti?

- SINDACO

Una volta dimostrato che causa ombra alla zona mare, non è detto che non maturino comunque, in virtù del miglioramento sismico ed energetico, dei metri. E' chiaro che, non potendoli spendere lì, li potrà spendere da un'altra parte, tant'è vero che noi abbiamo delle zone a mare, che sono zone dove non c'è previsione urbanistica, ma saranno zone di atterraggio, in cui poter andare a sviluppare. Pertanto, non toglie la possibilità all'albergo di farlo, però se capisci che



quello crea un danno all'altro operatore – in questo caso è abbastanza oggettivo, perché si capisce abbastanza bene – tu puoi maturare dei metri, però li spendi da un'altra parte.

- ARCH. SANTACROCE

Vorrei evidenziare una cosa.

Quella di cui stiamo parlando è una premialità che scatta in caso di demolizione e ricostruzione. Noi abbiamo infatti detto che c'è il 15%, che c'è il 20% e alcune premialità. Non è però detto che uno riesca a realizzare la premialità, nel senso che può capitare, a volte, che io abbia una casa e che non riesca a realizzare la premialità; ad esempio, se non ho le distanze sufficienti, non riesco a realizzare quell'intervento. Questo, dunque, è un vincolo. Per andare incontro a questo vincolo e favorire la rigenerazione, abbiamo detto che si può andare in altezza.

A questo punto, però, si crea un altro problema, cioè quello dell'ombreggiamento, che crea un danno ad altri operatori, ma anche alla collettività in generale, perché andare a creare un'ombra in spiaggia significa comunque creare un danno alla collettività. Riteniamo dunque che in quel caso, quello debba essere assunto come vincolo. Gli operatori che hanno la proprietà sulla spiaggia, oltre ai naturali vincoli di distanza, sanno che c'è questo ulteriore vincolo, quello cioè di non andare a creare ombra. Siccome quello è uno degli ambiti le cui potenzialità potranno teoricamente decollare all'interno di un Accordo Operativo, quindi essere sviluppate in un ambito esterno, comunque quella possibilità teorica da praticare rimane anche per quegli operatori. Non è, quindi, che non generino la capacità, però nello sviluppare la loro capacità hanno un vincolo in più. Poi, magari, un operatore ha gli spazi per riuscire comunque a realizzare, mentre in altri casi non sarà possibile perché non potrà andare in altezza e avrà i vincoli delle distanze.

- PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

Grazie, architetto. Prego, cons. Sensoli!

- CONS. SENSOLI

Per quanto riguarda l'Osservazione n.68, nella sintesi della richiesta ci sono tre punti: 1) area Bandieri; 2) Unità Territoriale di costa; 3) richiesta di mantenere l'attuale collocazione dello IAT. Però, nell'esito, ci sono solo 2 risposte, una non pertinente e una parzialmente accolta. Siccome le richieste sono 3 e le risposte 2, vorrei capire quali siano i riferimenti.

- ARCH. SANTACROCE

In realtà, se si va a vedere nella risposta, la parzialmente accolta (la 2) comprende le due parti sottolineate, cioè l'Unità di Costa e il tema dello IAT. Non c'è il numerino nella sintesi. Nella risposta 2, si risponde sia al tema dell'Unità Territoriale di Costa, sia al tema della localizzazione dello IAT. L'ultima frase, infatti, riporta: *"... su cui l'Amministrazione sta effettuando le opportune valutazioni. Lo IAT verrà comunque collocato nella sede idonea, centrale rispetto a quella turistica"*.

- CONS. PONTIS

Qui loro chiedono che non venga spostata ma che venga mantenuta l'attuale collocazione e voi gli avete risposto "Parzialmente accolta", dicendo che, essendo l'edificio che attualmente ospita lo IAT patrimonio comunale, verranno fatte le opportune valutazioni e che, in termini di valorizzazione, lo IAT verrà comunque collocato in una sede idonea o centrale. Gli avete quindi detto che lo spostate.

- ARCH. SANTACROCE



VERBALE DEL CONSIGLIO COMUNALE n. 6 DEL 03/08/2022

La risposta va letta in questo modo. Per quanto riguarda l'area Bandieri, quella è la n.1, giudicata "non pertinente". Va aggiunto un "2" riguardo all'Unità Territoriale di Costa, che comprende anche il punto dello IAT.

Il punto n.2, che quindi comprende l'Unità Territoriale di Costa e lo IAT, viene accolto per quanto riguarda l'Unità di Costa e non viene accolto per lo IAT. Ad ogni modo, se volete, si può anche suddividere. Siamo però sempre all'interno della stessa Osservazione.

In sostanza, il "parzialmente accolto" comprende la risposta positiva riguardo all'Unità di Costa e la risposta negativa alla richiesta di decidere che lo IAT debba rimanere lì. Il punto n.2, quindi, è parzialmente accolto.

- SINDACO

Scusate, però non spetta all'Associazione stabilire dove mantenere lo IAT! Ad ogni modo, loro fanno questa richiesta e noi rispondiamo. Peraltro, non rispondiamo "No", ma diciamo che lo IAT sarà oggetto di valutazione. Non abbiamo ancora stabilito, neppure nel nostro bilancio, se attuare o meno lo spostamento dello IAT. Una delle previsioni è quella di andare in Via Toscana con la Polizia Municipale e non con lo IAT. Una previsione poteva essere quella di collocare lo IAT lì. Un'altra previsione può essere quella di lasciare nella palazzina di Via Marconi lo IAT stesso. Non siamo però ancora nelle condizioni di dire la soluzione definitiva, perché siamo ancora in fase di decisione.

- PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

Grazie. Prego, cons. Sensoli.

- CONS. SENSOLI

Io, Presidente, faccio una richiesta. Chiedo di votare separatamente queste ultime osservazioni: la 68 bis sulla quale, essendo parzialmente accolta, mi asterrò; la n.83, che parla delle modifiche al PUG per lo svolgimento di attività complementari connesse, che è parzialmente accolta e su cui io mi asterrò. La n.68 bis e la n.83 le possiamo quindi votare insieme.

Chiedo che la n.80 venga votata singolarmente, perché parla di Statale 16 e quindi dichiarata non pertinente e, per quanto mi riguarda, voterò contro.

La n.68 e la n.79 insieme, perché essendo delle osservazioni che hanno un esito multiplo e quindi una votazione che esprime un'intenzione politica non è possibile racchiudere i vari pensieri politici all'interno di quella osservazione, avendo una tre esiti su un'osservazione e un'altra 12 esiti su una sola osservazione; non essendo possibile racchiudere il mio pensiero politico in una sola votazione per quell'osservazione lì, io uscirò dall'aula e non parteciperò al voto.

- PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

Prego, cons. Guagneli

- CONS. GUAGNELI

Solo per ribadire ciò che ha già anticipato Sensoli. Chiedo anch'io di votare singolarmente la n.80, in coerenza con le mie osservazioni, visto che si parla di Statale 16. Esprimerò quindi un voto diverso rispetto alle altre.

- PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

In definitiva, le votiamo tutte singolarmente. Pertanto, il gruppo di osservazioni pervenuto dalle Associazioni verrà votato per singola osservazione.



VERBALE DEL CONSIGLIO COMUNALE n. 6 DEL 03/08/2022

Metto in votazione l'Osservazione 68 bis, prot. 9487/2022.

Il Consiglio approva a maggioranza (11 voti a favore), con 4 astenuti.

Metto in votazione l'Osservazione 83, prot. 5770/2022.

Il Consiglio approva a maggioranza (11 voti a favore), con 4 astenuti.

Metto in votazione l'Osservazione 80, prot. 5689/2022.

Il Consiglio approva a maggioranza (11 voti a favore), con 3 contrari e 1 astenuto.

Metto in votazione l'Osservazione 68, prot. 5463/2022. Escono il cons. Sensoli e la cons. Pontis, alle ore 22:24, che quindi non partecipano alla votazione.

Il Consiglio approva a maggioranza (11 voti a favore), con 2 astenuti.

Metto in votazione l'Osservazione 79, prot. 5681/2022. Sono sempre fuori dall'aula i consiglieri Sensoli e Pontis, che quindi non partecipano alla votazione.

Il Consiglio approva a maggioranza (11 voti a favore), con 2 astenuti.

Rientrano i consiglieri Sensoli e Pontis.

Gruppo osservazioni d'Ufficio. Osservazione Prot. n. 5250/2022.

Lascio la parola all'arch. Santacroce per una breve illustrazione.

- ARCH. SANTACROCE

In questo caso, si tratta della classica osservazione d'Ufficio, in cui si correggono una serie di refusi e si precisano una serie di aspetti di dettaglio, in particolare avvenuta con la salvaguardia, quindi l'ufficio ha sperimentato l'utilizzo del Piano, per cui ha ritenuto di affinare tutta una serie di passaggi, per far funzionare meglio il Piano. Tra l'altro, la scelta di andare in salvaguardia è stata proprio finalizzata a volersi sperimentare, a voler sperimentare proprio le pratiche.

Ci sono alcuni aspetti che sono stati modificati perché sono intercorsi degli elementi nuovi, quindi Piani che sono stati approvati, Pianificazioni o elementi sovraordinati che nel frattempo sono intervenuti. Inoltre, c'è quel tema che è già stato evidenziato, cioè il tema del passaggio al volume in merito alla rigenerazione del patrimonio edilizio, per permettere una maggiore elasticità e fluidità nelle politiche di rigenerazione, dando in questo modo un incentivo al riuso degli edifici esistenti.

Ovviamente, l'Osservazione d'Ufficio è accolta.

- PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

Grazie, arch. Santacroce! Ci sono interventi? Poiché nessuno chiede di intervenire, passiamo alla votazione.

Metto in votazione il gruppo delle Osservazioni d'Ufficio, Osservazione prot. 5250/2022

Il Consiglio approva a maggioranza (11 voti a favore), con 4 astenuti.

Abbiamo concluso la votazione dei gruppi di Osservazioni.

A questo punto, apriamo il dibattito, prima della votazione della proposta n.131. Ci sono interventi? Chiede la parola il cons. Sensoli. Prego!



- CONS. SENSOLI

Prima del mio intervento, vorrei fare due premesse.

La prima premessa è che usciamo da due anni di periodo Covid, in cui quella dell'opposizione è stata un'attività alquanto limitata. Avendo questo fronte comune da sconfiggere, la macchina comunale è stata impiegata in maniera molto attiva in questo senso e l'attività politica è stata ridotta all'osso, perché non vi era possibilità di contatto con le persone.

Adesso però possiamo dire che questa emergenza non c'è più, quindi possiamo ritornare a svolgere il nostro compito e rientrare appieno nel nostro ruolo di opposizione, quello cioè di dire che non tutto va bene, ma che qualche cosa non va bene o che qualche cosa è migliorabile. Questo sta nel gioco delle parti e nel nostro ruolo.

La seconda premessa riguarda un invito che faccio ai tecnici, che hanno provveduto alla stesura del Piano Urbanistico. Come ci è sembrato in passato, invitiamo a non prendere le nostre osservazioni sul personale, in quanto nulla di personale c'è, ma sono soltanto osservazioni politiche. Comprendo benissimo che per voi è un po' come il lavoro di tanti anni, una creatura che avete portato avanti, però l'avete portata avanti su indicazioni politiche. Pertanto, nel momento in cui noi facciamo osservazioni non sono rivolte a voi direttamente. Anzi, colgo l'occasione per ringraziarvi del vostro lavoro, anche se, dal nostro punto di vista, avremmo delle osservazioni da fare, che però non riguardano voi ma le scelte politiche che sono state ritagliate per la costruzione di questo progetto.

Ad inizio di discussione della delibera, abbiamo detto che siamo i primi a fare questa cosa qui. Io ci vedo il bicchiere mezzo vuoto, nel senso che siamo i primi, però sono passati otto anni. Ricordo quando nella precedente Amministrazione, in cui sono stato consigliere comunale, si iniziava a lavorare al PUG, quindi sicuramente 8 anni sono trascorsi. Avremmo potuto aspettare un altro pochino, visto che siamo i primi, senza portare il PUG in discussione il 2 agosto, in pieno periodo di ferie e di lavoro per chi fa la stagione. Io, personalmente, avrei preferito che fosse stato portato un mese o un mese e mezzo più avanti. Visto che abbiamo aspettato 8 anni, aspettare un mese in più, a stagione terminata, secondo me sarebbe stata una scelta più condivisa, visto che parliamo di condivisione. Abbiamo riaperto al pubblico, per cui, magari, in un altro momento, ci sarebbe stata anche più partecipazione di pubblico.

Entrando nel merito del progetto, a me duole constatare, dal mio punto di vista, che manca una progettualità sulla Misano del Futuro. Io, da questo Piano, non ho compreso qual è la Misano che vorremmo fra 20 anni. Mi mancano delle linee che mi facciano capire quale sarà la Misano del Futuro.

Un problema di Misano, che è sempre stato condiviso da tutti i vari schieramenti politici, è quello della interconnessione delle frazioni, che sono sempre state definite dei ghetti, i vari ghetti che compongono il tessuto comunale di Misano. In questi anni, cosa si è fatto per favorire l'interconnessione all'interno del Comune? Questo è un aspetto anche ambientale, un aspetto che ci avete illustrato e che è fondamentale nella stesura del Piano Urbanistico. Se io, per muovermi all'interno del Comune, posso evitare di prendere l'autovettura, ecco che già facciamo una miglioria ambientale. Quindi, perché continuare a pensare a questa TRC che unisca Cattolica a Rimini, le cui evidenze sono chiare, non verrebbe sfruttata e i cui costi ricadrebbero sui cittadini? Inoltre, per come è conformato il nostro territorio, la strozzatura a Misano Brasile a mio avviso porterebbe più svantaggi che vantaggi. Nel complesso, quindi, valutiamo un'opera che già era nata antica. Pertanto, oltre a pensare a queste cose, dovremmo pensare all'interconnettività delle frazioni, che negli anni è stata invece sempre pensata, a mio avviso, come ghetti. Si è dotata ogni frazione di un centro di quartiere (più o meno tutti, non tutti), che è una buona cosa, che però ha



VERBALE DEL CONSIGLIO COMUNALE n. 6 DEL 03/08/2022

fatto sì che si dividesse ancor di più il tessuto comunale.

Personalmente, oltre ad aumentare il livello di vivibilità delle varie frazioni, avrei anche, in questi anni, sperato in una maggiore interconnettività, nella possibilità di connettere i giovani ai poli sportivi, cosa che oggi non c'è e che servirebbe soprattutto per quelle famiglie in cui c'è una macchina sola e bisogna sempre ricadere nell'aiuto dei nonni per portare un figlio a fare sport.

Una delle parti fondamentali, quella cioè dell'interconnessione, io in questo Piano non l'ho quindi notata.

Un'altra cosa a me cara è quella della tutela del patrimonio storico. Ho sollevato delle questioni quando sono stati tolti dei vincoli. Appunto, ci mancherebbe che noi andassimo a togliere dei vincoli della Sovrintendenza! Ci mancherebbe altro!! E' chiaro che noi andiamo però a togliere dei vincoli comunali. Nel 2022 togliamo dei vincoli storici comunali che, negli anni scorsi, erano stati dichiarati tali. Noi, nel 2022, andiamo quindi a dire che quelli non sono più vincoli storici. Non è che di storico ci sia solo il Romano, ma di storico c'è anche la memoria storica dei luoghi, delle nostre frazioni. Gli edifici che sono lì da prima di noi e forse anche da prima dei nostri genitori li dobbiamo tutelare. In vista di realizzazione, che sia per motivi energetici o altro, gli edifici storici a mio avviso vanno tutelati.

E' vero che una delle Osservazioni prevede la rimozione del vincolo perché, spostando indietro quell'edificio, abbiamo la possibilità di realizzarci un marciapiede davanti. D'accordo! Però non è una scusa che regga in quanto, se quell'edificio fa parte di una schiera di altri edifici e noi ne arretriamo uno mentre ne rimangono altri tre o quattro nella posizione precedente, quel marciapiede, in quella strada, non si riesce a portare a termine, perché non è che possiamo abbattere un'intera frazione, un asse stradale storico e centenario per farci il marciapiede. Purtroppo, quelle parti lì le dobbiamo tutelare, quindi si eviterà di farci il marciapiede. E' inutile abbattere e ricostruire una sola casa quando altre tre impediscono la realizzazione del marciapiede. Pertanto, il motivo per cui è stato tolto il vincolo storico non lo trovo sufficiente.

Ribadisco che, a mio avviso, purtroppo l'Amministrazione non è mai stata molto interessata al patrimonio storico. E' da quarant'anni che si parla di ristrutturazione della sede dell'ex Comune, che è uno dei pochi edifici storici che abbiamo, continua ad essere inserito nel Piano delle Opere, però da quarant'anni resta nelle condizioni che tutti conosciamo.

Personalmente, quindi, boccio questo progetto dal punto di vista della progettualità, della mancanza di interconnessione fra le frazioni e per l'annullamento della tutela del vincolo storico su quegli edifici.

Rimane poi l'aspetto degli Accordi Operativi. Quello degli Accordi Operativi è un aspetto molto ma molto delicato, perché è vero che consentono di scegliere punto per punto come realizzare e che cosa realizzare, però questo dà anche una discrezionalità molto ma molto delicata all'Amministrazione Comunale. Sono previsti dalla norma e li andiamo ad incorporare, però vi dico che noi faremo particolare attenzione a questi Accordi Operativi, per capire se poi le richieste fra quello che si può realizzare e quello che bisogna realizzare come infrastrutture, siano sempre sullo stesso livello, sullo stesso rapporto.

Voglio, infine, parlare dei Fronti Commerciali. Questo, infatti, è l'ultimo punto su cui voglio spendere qualche parola. Il sindaco ha parlato sempre al plurale, mentre invece abbiamo visto che l'osservazione che chiedeva l'annullamento del Fronte Commerciale era solo una. Ha sempre parlato al plurale, ripetendo il termine "richieste", però, alla fine, è stata solo un'osservazione ad essere avvolta. Le altre, fortunatamente, non sono state accolte, perché, come abbiamo sempre



VERBALE DEL CONSIGLIO COMUNALE n. 6 DEL 03/08/2022

detto, il nostro tessuto commerciale, soprattutto quello al mare (ma non solo!), va tutelato ed incentivato. Il nostro è un Comune che purtroppo ha la parte a mare in cui, la parte residenziale, sia comunale, ma anche quella dei Comuni limitrofi, quindi esterni al Comune, fa fatica ad attrarre persone all'interno. Noi ci siamo sgoati nella richiesta di riaprire il Lungomare, ma il sindaco è fortemente contrario. Sarebbe una possibilità, come altre, di dare un aiuto al tessuto commerciale all'interno del Comune, soprattutto a quello dell'area a mare, anche se pure le frazioni ne avrebbero necessità.

Ritornando al discorso dei Fronti Commerciali, siccome l'osservazione riguardava la parte a mare, noi dobbiamo incentivare i negozi ad aprire, dobbiamo incentivare i fronti commerciali a rimanere tali, per valorizzare il nostro centro e far sì che sia attrattivo. Se lo chiudiamo tutto, trasformandolo in una zona residenziale-dormitorio, l'attrattività sarà sempre più in calo. Questo è uno dei motivi per i quali ho votato contro l'abbattimento del Fronte Commerciale.

Detto questo, per il momento chiudo il mio intervento, bocciando questo Piano che, per i punti che ho appena espresso, non mi convince.

Grazie!

- PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

Grazie, cons. Sensoli! Ci sono altri interventi? Prego, cons. Savoretti

- CONS. SAVORETTI

Secondo me, il Piano è fortemente condivisibile, perché ci sono dei punti che sono interessanti sotto l'aspetto tecnico. Non c'è quindi niente da dire.

Anch'io ringrazio i tecnici che si sono presi carico della redazione del Piano.

Ciò che, secondo me, va puntualizzato è il concetto di partecipazione e di coinvolgimento. Più volte è stato detto oggi che se n'è discusso con le Categorie, che c'è stata una sorta di coinvolgimento del territorio, eccetera. Veniamo da anni molto difficili, per cui grande rispetto per chi ha fatto le cose, perché non è stato facile per nessuno. Secondo me, però, il concetto di partecipazione e di coinvolgimento del territorio e dei cittadini va rivisto, perché le persone potrebbero davvero portare anche dei consigli e qualcosa di utile per tutti. Ci vuole un po' più – lo dico per tutti, per me per prima – di umiltà nell'ascoltare le persone. Se qualcuno ci viene a dire di non essersi sentito comunque coinvolto, significa che qualcosa si è intoppato. Pertanto, dobbiamo metterci un attimo a tavolino e capire perché non siamo stati compresi. Questo è un dato di fatto, nel senso che qualcuno non si è sentito coinvolto. Questa cosa, dunque, va presa in valutazione.

L'altra cosa che voglio dire è che abbiamo il grande dovere di ripensare il nostro territorio, perché è veramente ricco. Credo che il nostro – e lo dico convinta – sia uno dei Comuni più belli della zona, perché abbiamo tutto. Abbiamo il mare, abbiamo un entroterra favoloso e potremmo davvero fare tante cose, offrire un turismo diversificato, che si possa andare a qualificare anche oltre la stagione estiva. Per poter fare questo, però, dobbiamo metterci tutti in ascolto di quello che possiamo dare agli altri, però, secondo me, questa è una cosa che non viene fatta, perché tante cose non sono sfruttate al meglio. Basta solo pensare agli spettacoli che vengono offerti: se si fa un giro nella zona di Misano e se si fa un giro in un altro Comune, si vede la differenza, non tanto nella qualità che comunque è buona, quanto invece per come vengono presentati. Secondo me, noi possiamo veramente fare molto di più. Questa è una cosa alla quale tengo molto.

Per quanto riguarda il Fronte Commerciale, dobbiamo pensare, visto che andremo anche verso mesi difficili, a come riqualificare determinati commerci o comunque, come possiamo evolverci a fronte dei cambiamenti che ci sono e di cui dobbiamo prendere atto.

Detto questo, faccio anche la dichiarazione di voto. Io mi asterrò, anche se all'interno del



VERBALE DEL CONSIGLIO COMUNALE n. 6 DEL 03/08/2022

Piano ci sono, secondo me, elementi importanti, qualificanti e di valore, che mi sento di condividere. Però, dall'altra parte, sento l'esigenza di far notare gli aspetti legati alla partecipazione, al coinvolgimento ed alla necessità di un ripensamento, affinché la Misano del Futuro possa essere maggiormente fruibile da tutti i cittadini.

Inoltre, quanto diceva poco fa il cons. Sensoli riguardo alla frammentarietà delle frazioni, secondo me è importante. Come ho detto anche un'altra volta, non dobbiamo centralizzare tutto al mare, perché non è vero che le persone che vivono nelle frazioni ci vengano. Bisogna cercare di dare qualcosa anche all'interno delle frazioni, magari sfruttarle per portare del turismo anche all'interno di quelle frazioni stesse.

Per adesso mi fermo, ma avremo modo di parlarne anche più avanti.

Grazie!

- PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

Grazie, cons. Savoretti! Ci sono altri interventi? Prego, cons. Pontis!

- CONS. PONTIS

Riprendo il discorso di Marco Sensoli rispetto all'impegno dei tecnici. A parte il posto, credo che sarebbe stato lo stesso termine di discussione. Li ringraziamo per l'impegno profuso in questi anni. Sappiamo che non è stato un percorso semplice, ma un percorso articolato, anche perché non c'era un esempio a cui ispirarci prima di noi. Siamo quindi anche contenti di avere iniziato un nuovo percorso.

Questo è un Piano che parla di futuro e di riqualificazione, quindi è impossibile non poter essere fieri che comunque ci siano state delle linee dall'alto che non abbiano incentivato l'uso di quello che non è più da usare, ma da tenere come spazio di respiro.

E' anche vero che io, non essendo un tecnico, noi, che non siamo tecnici, non possiamo analiticamente dire quale sia l'Osservazione giusta. Io mi sono astenuta perché nella maggior parte dei casi non potevo fare una valutazione prettamente tecnica. Penso anche che il grosso sia da fare con quelli che saranno gli Accordi Operativi futuri.

Io faccio parte di un'altra fazione politica, quindi mi sembra anche abbastanza scontato che un gruppo di opposizione voti contro ad un Bilancio, ad un Piano Triennale, ad una linea di programma. Nonostante questo, nel Piano ci sono delle cose che sono buone, che sono buone per tutto, ma la politica, per quanto io la faccia da poco, prevede questo, altrimenti saremmo stati tutti quanti in un grande listone, come va di moda adesso, e non avremmo fatto opposizione.

Quello alla condivisione, io credo che non sia un consiglio che noi dobbiamo dare, ma un atto doveroso verso i cittadini, perché se siamo qui è grazie anche a loro. Per me è un dato di fatto che, in un percorso complesso ed articolato come questo, non si sia tenuto conto di un confronto approfondito con tutta la cittadinanza. Avete sì chiamato delle Associazioni, ma purtroppo anche le Associazioni non sono rappresentative. Di questa questione abbiamo parlato tante volte. Innanzitutto, non tutte le Imprese sono raggruppate in Associazioni e questo è un appunto che faccio anche sui dati del turismo. Su quello che non è stato fatto in questi due anni, a volte si parla con il Presidente dell'Associazionismo. Io sono stata Direttore di un'Associazione e so che l'Associazionismo non è più un modo di essere di un'Impresa. In questo caso, quindi, la condivisione con la cittadinanza deve avvenire tramite degli incontri pubblici, in maniera più allargata.

E' vero che noi abbiamo fatto delle Commissioni, ma io penso che il confronto dei gruppi di minoranza sia stato solo per illustrare e non per condividere. Come s'era detto, a volte ci sono anche dei consigli. Secondo me, nella politica ci possono essere le diverse ideologie e momenti in cui dall'opposizione si dice "No" a prescindere, perché magari politicamente le linee sono troppo



VERBALE DEL CONSIGLIO COMUNALE n. 6 DEL 03/08/2022

diverse, pero, secondo me, questo per Misano è un momento opportuno di crescita, che non prevede i due o tre anni che ci porteranno alle elezioni, ma è per il nostro futuro, cioè progettiamo per i prossimi vent'anni.

Io, quindi, auspico che ci siano degli spazi per delle modifiche, ma soprattutto per delle nuove condivisioni.

Diciamocelo chiaramente: un incontro con gli Albergatori lo abbiamo sollecitato noi. Quando noi vi diciamo che ci riportano che non è stato fatto, non vuol dire sempre che ce lo riportino perché hanno votato me, lui o l'altro. Io, ad esempio, abito a Misano Monte, Marco abita a Celle, incontriamo lui al Villaggio e io a Misano Mare, siamo in località differenti, ci capita – io ho un ufficio – di incontrare delle persone che magari ti dicono: "*Ma è vero che lo sapevamo?*". E' l'Associazione che non trasmette? Non lo so! Ma questo non vuol dire che la mancanza di condivisione c'è qualcosa di nascosto a qualcuno, è che se non tutti saranno a conoscenza di quello che potranno fare, rischiamo che qualcuno qualcosa non lo farà.

Quindi, la mia sollecitazione alla condivisione riguarda proprio per non perdere questa grossa opportunità di uno sviluppo. E' ovvio che se noi non mettiamo una serie di servizi, una serie di vincoli precisi, c'è qualcuno che magari le cose non le farà, c'è qualcuno che non le saprà, c'è qualcuno che magari dal tecnico o dal geometra non va. "*Abbiamo chiamato il geometra*". Bene! Ma il geometra cosa fa? Chiama tutto l'elenco dei suoi clienti, vecchi e postumi e dice loro che cosa c'è da fare? Come possiamo fare? Possiamo fare incontri pubblici? Mandare a casa una lettera a tutti? E' una stupidaggine che dico, però, come si mandava ... ci sono delle nuove possibilità per far crescere il paese? Però è molto importante, secondo me e dopo la definitiva approvazione sarà necessario che vengano impiegate le forze di tutti.

La visione di un Piano, appunto, dovrebbe essere quella di migliorare la qualità e la sostenibilità della vita delle persone e delle Imprese e dobbiamo valorizzare e rendere unico il nostro territorio e soprattutto la nostra comunità. Come diceva Marco, non rientra nel Piano sicuramente in parte quello che abbiamo detto, ma, visto che stiamo progettando un futuro, capiamo anche come mettere in sinergia questo territorio, altrimenti le parti anche... Io quando insisto nel dire che muove il commercio, muore il turismo, muore l'alberghiero, muoiono delle possibilità di lavoro per i nostri cittadini, non è che muoia solo l'impresa stessa. In parte, muore anche il bilancio comunale, perché, se poi cominciano a chiudere tutti, le tasse incominciano anche a diminuire, cioè le entrate incominciano anche a diminuire.

Poi io mi auspico che nel Piano, o extra Piano, in quella che è la visione vostra del futuro vengano potenziati e riqualificati i beni comunali. Di alcuni ne abbiamo parlato, i beni comunali intesi anche che ci siano dei nuovi servizi di coesione sociale, per fare in modo che le persone abbiano veramente la possibilità di vivere diversamente e penso che la nostra missione, una delle nostre missioni principali sia quella di aumentare l'attrattività della nostra città, come elemento chiave per favorire anche la promozione di investimenti sul territorio, perché poi è vero che qualcuno non metterà mano ad un alberghetto per costruire due camere, ma se abbiamo un Piano fatto bene c'è la possibilità che anche chi non ristruttura da anni perché non ha i soldi, perché fare un adeguamento sismico è troppo costoso, quindi non potremo giocarci l'altezza, possa pensare anche di avere una prospettiva di vendita.

Ma, secondo me, noi abbiamo talmente poche strutture e imprese che, ad una ad una, ci dovremmo mettere lì a lavorare, per non perdere alcune possibilità, perché altrimenti ci ritroveremo in alcune parti dei ruderi, che non solo saranno poco belli per la realtà, ma daranno comunque sempre l'incentivo a continue chiusure. In questo percorso dobbiamo pensare di affiancare le imprese coinvolgendole, soprattutto ascoltandole. Non possiamo però pensare che siano solo loro a venire da noi, cioè dobbiamo essere, purtroppo, anche propositivi, perché c'è molta lentezza in questo momento: rischio, paura, paura di investimenti. I bonus non è che stiano



VERBALE DEL CONSIGLIO COMUNALE n. 6 DEL 03/08/2022

andando benissimo, che ci sia comunque ancora, ad oggi, la futura possibilità di ristrutturazione.

Una cosa che anche stasera a me è dispiaciuta molto è che, dalle risposte alle osservazioni si evince la poca importanza che a volte viene data al settore produttivo. La risposta del sindaco è stata: *"Non decidono loro, ma decidiamo noi se spostare lo IAT"*. Io, caro sindaco, dico che si decide assieme, perché i cittadini ci hanno messo qui loro. E' vero che non ci sono dei Referendum, però dire *"Decidiamo noi e non decidono loro"*, vista che quella comunque è una volontà nostra di vendita e penso che, rispetto a quell'edificio, che sembra lo spostato da un'altra parte, ma è l'unico edificio attrattivo che è rimasto in centro. E quindi, noi, innanzitutto, ci meritiamo veramente una riqualifica perché siamo la Città dello Sport, dell'Autodromo e lì, veramente, ci vuole una riqualifica, ma ascoltare chi chiede, a volte, e poi condividere e mettere in atto, è un gesto che, secondo me, ai nostri cittadini abbiamo il dovere, dove possiamo, di dare.

Grazie!

- PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

Grazie, cons. Pontis! Ci sono altri interventi? Prego, cons. Guagneli

- CONS. GUAGNELI

E' il secondo Consiglio Comunale (forse il terzo) in cui parliamo del PUG, quindi si rischia dire un po' le stesse cose.

Io ribadisco quello che ho detto anche in precedenza. La Legge Regionale, per me, è positiva rispetto a quello che dovrà essere il nostro futuro, quindi il consumo del territorio, la riqualificazione energetica, la riqualificazione sismica. Però, ad ogni Consiglio Comunale, mi rendo conto che c'è forse ancora troppa discrezionalità da parte di chi amministra, nel senso che i famosi Accordi Operativi faranno sì che questo non sia solo uno strumento urbanistico, ma che diventi uno strumento politico, per dare risposte a chi si vuole rispondere. Faccio un esempio. I Piani Commerciali di cui avevamo parlato prima, perché qualcuno ha fatto un'osservazione, quindi aveva probabilmente una sua necessità, poi magari qualcun altro sarà andato nell'ufficio del sindaco a chiedere direttamente, vengono tolti Fronti Commerciali in due o tre vie, o in una parte di queste vie. E' evidente che questa è una risposta politica, data ad alcuni e non ad altri, perché avete messo un confine, che è una strada, su un lato della quale rimangono i Fronti Commerciali, mentre nell'altro lato – stiamo parlando di Misano Brasile – vengono fatte scelte diverse. Secondo me, invece, visto che quella è un'area turistica, c'è la ferrovia che fa da confine, non andavano tolti. Peraltro, non è che si sia detto: *"O li togliamo tutti o nessuno!"*. Dunque, non andavano tolti.

Tra l'altro, in quell'area dove sono stati tolti – correggetemi se sbaglio – ci sono un paio di attività, per cui questo è un grosso inventivo a chiudere. Ora che possono fare l'altro, qualcuno potrebbe dire: *"Invece di tenere aperto il negozio – magari anche un po' in sofferenza – preferisco farci un appartamento, che magari mi dà risultati diversi"*.

Pertanto, questa forte discrezionalità, che rimane in questo Piano Urbanistico, dal mio punto di vista è sicuramente troppa e non normata perfettamente.

L'altra cosa che voglio ribadire e che ho già detto anche in passato riguarda la Statale 16. Io avevo fatto un'Osservazione nelle osservazioni precedenti e ne ho fatta una praticamente identica in questa occasione. Devo dire che in quest'occasione, la controdeduzione è un pochino più positiva, nel senso che comunque dite che condividete la pericolosità che passi la strada all'interno del fiume Conca. Pertanto, rispetto alla controdeduzione precedente, qualcosina è cambiata.

Mi rendo anche conto che questi sono Piani sovraordinati, di tutto quello che mi avete sempre detto e che mi andrete a ridire sicuramente anche dopo, però io ribadisco che è una scelta pericolosa, molto pericolosa per chi amminerà in futuro, tanto che siate o non siate più voi, perché comunque, arrivati all'approvazione, noi sul nostro Piano Urbanistico, abbiamo la strada



VERBALE DEL CONSIGLIO COMUNALE n. 6 DEL 03/08/2022

che passa dove nessuno vuole. Ribadisco: dove nessuno vuole! Andare dunque a disegnare lì, mi sembra veramente un'assurdità.

Se poi penso a quanto detto dal nostro Presidente di Provincia qualche mese fa, che chiedeva, in qualche modo, di non rompere più le scatole sulla Statale 16; mi riferisco sia a nord che a sud; a nord forse c'è qualche problema in più rispetto ai nostri. Il Presidente della Provincia, in sostanza, ha detto di non rompere più le scatole, perché altrimenti rischiamo di perdere i finanziamenti e che quindi l'opera non venga fatta. Mi sembra un'affermazione non molto corretta fatta da un Presidente di Provincia, nei confronti di quelle aree che verranno devastate. Pur di non perdere i finanziamenti, accettare di fare qualche danno sul territorio mi sembra una cosa che si commenti da sola, un atteggiamento proprio difficile da giustificare.

Voglio anche ribadire ciò che hanno detto i miei colleghi rispetto alla condivisione. Noi, tra l'altro, come minoranza in questi due anni abbiamo cercato di fare un'opposizione tenendo conto dei problemi che ci sono stati appunto in questi due anni. Mi riferisco alla pandemia. Ci siamo quindi resi conto e ci rendiamo ancora conto di tutte le difficoltà che voi avete avuto, delle cose che si potevano fare e di quelle che non si potevano fare, di una storia che speriamo sia finita. Però, visto che in questo momento un po' più di libertà c'è, prima di questo Consiglio Comunale, magari un giro nelle frazioni, o comunque fra i cittadini. Io capisco le Categorie, ci mancherebbe! Però credo che i cittadini siano una parte importante di questo Comune, una parte che va informata. Se voi chiedete a qualche cittadino del Villaggio, di Scacciano, di Misano Monte, di Celle, che cos'è il PUG, vi diranno: "*Boh! di cosa si tratta?*". Non tutti, scusate! Non voglio dire "tutti", perché c'è anche chi si interessa di queste cose. Però c'è sicuramente tanta gente che non ha idea di che cosa sia il PUG e neppure di cosa stiate facendo. Pertanto, in questi 2-3 mesi prima di questa serata, un giro all'interno del territorio, quindi all'interno delle frazioni, l'avreste potuto fare, soprattutto nel rispetto dei cittadini, innanzitutto di chi vi ha votato, ma anche nel rispetto di chi non vi ha votato, perché credo che una scelta come questa vada condivisa. Poi, se non ricordo male, Fabrizio mi ha detto che è un tema complicato da spiegare. Insomma, un sindaco che dice che è un tema complicato da spiegare ai cittadini, non mi sembra che dica una cosa molto elegante, anche perché c'è modo e modo di spiegare le cose. Pertanto, il fatto di ritenere a prescindere che i cittadini non capiscano, non mi sembra un modo corretto di porsi nei confronti della cittadinanza.

Un'ultima cosa riguardo alla progettualità sulla "Misano del Futuro". Io sto dicendo da inizio legislatura che non esiste progettualità, che non c'è progettualità. Avete copiato in questi anni i bilanci degli anni precedenti e mi sembra che anche all'interno del PUG non ci siano strategie così fondamentali per il futuro del nostro Comune.

Grazie!

- PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

Grazie, cons. Guagneli! Chiede la parola il cons. Belassi. Prego!

- CONS. Belpassi

Grazie, Presidente!

Io vorrei un attimino rispondere innanzitutto a Marco riguardo ai tempi del PUG. Hai ragione Marco, nel senso che sia in agosto che a settembre non sarebbe cambiato niente, però considera che in questo momento ci sono due Piani: abbiamo il Piano vecchio e il Piano nuovo. Quindi, c'è anche chi deve fare i lavori, chi sta aspettando il Piano nuovo, perché il Piano vecchio è esaurito. Ripeto, dunque, che hai ragione, però, d'altra parte, ci sono persone che lo stanno aspettando, per cui questo sforzo per anticipare di un mese conta, perché se riusciamo ad adottarlo a dicembre piuttosto che a gennaio, magari le persone riescono anche a progettare e ad



VERBALE DEL CONSIGLIO COMUNALE n. 6 DEL 03/08/2022

intervenire prima sui lavori che devono eseguire. E' dunque questo il motivo per cui si sono adoperati per fare il più presto possibile a portare le Osservazioni in Consiglio e, di conseguenza, adottare il Piano il prima possibile. Ripeto che in questo momento ci sono due Piani e vige quello peggiorativo.

Hai poi parlato di progettualità sulla Misano del Futuro. Io non la vedo come la vedi tu. In realtà, il Piano che vediamo adesso è più che altro osservazioni. Non so se ricordate quante volte abbiamo fatto, all'inizio, le varie cartine sulla viabilità, sui percorsi, su come possiamo comunque gestire la Misano del futuro. Mi ricollego quindi anche all'interconnessione e alla viabilità. C'era la VALSAT, c'era tutto il discorso della viabilità, sia normale, sia pedonale che ciclabile, ma anche riguardante le strade che collegano tutte le frazioni. Non è però una cosa immediata, bensì un percorso. Pertanto, non capisco ciò che non riuscite a vedere! Mi sembra strano che non riusciate a vedere quale sarà la Misano del futuro, anche perché ne abbiamo parlato sempre e molto spesso.

Vogliamo collegare tutte le frazioni, ma è un percorso complicato perché le frazioni sono tante. Siano partiti. Arriveremo o non arriveremo dappertutto? Però l'idea c'è. Partiremo con il lungomare, che arriverà fino alla zona di Portoverde. C'è sempre l'idea del sottopasso sull'area Bandieri. Non riesco a capire, quindi, come mai tutte le volte venga fuori questa mancanza di progettualità sulla Misano del Futuro e sulle frazioni messe in secondo piano!

Non è vero, perché nelle frazioni ci stiamo arrivando. Nelle frazioni abbiamo fatto i Centri di Quartiere, ideati appositamente per creare aggregazione e non per creare ghetti. E' quindi proprio il contrario, cioè per creare aggregazione fra i cittadini. Le frazioni come zone dormitorio? Noi abbiamo cercato di creare un incentivo, stiamo guardando oltre, stiamo dando una mano, per far sì che i cittadini possano ritornare insieme nella nostra Misano, sia nel Centro di Quartiere, sia nella Misano del Futuro.

La Misano del Futuro: Centro Sportivo Polivalente. Tutto completo, verrà un Centro Sportivo fenomenale. Io sono Presidente della Consulta Sportiva ma, sinceramente, non sapevo neppure io quante discipline sportive ci sono a Misano. Vi posso garantire che ce ne sono tantissime! Proprio per questo motivo, vengono anche dalle frazioni vicine.

E' difficile creare una viabilità appositamente per questo sport. Abbiamo messo qualcosa. Al momento c'è Merli che va a chiamata, per cui se uno deve andare in orari specifici, può chiamare Merli, che lo andrà a prendere quasi sotto casa, pagando un biglietto simile a quello di un autobus. E' quasi un servizio di Taxi, quindi direi che è un servizio molto buono. Non è un pullman diretto. Comunque, su questa faccenda del pullman abbiamo discusso spesso, ma non si possono accontentare tutte le categorie. Ad esempio, le Associazioni che hanno più bambini hanno il pulmino e riescono loro ad andare a prendere eventualmente i ragazzi. Le Associazioni un po' più piccole fanno più fatica, però, se uno vuole, i sistemi ci sono. E' comunque fatica trovare un pullman per ogni Società Sportiva. Peraltro, mi sembrerebbe anche sbagliato, visto che andiamo verso un Piano nuovo, che è principalmente green, sul verde, con poco consumo di suolo. Se mettessimo dieci autobus, andremmo quindi ad incasinare tutto. Scusate la parola!

Per quanto riguarda il Patrocinio Storico, ne avevo parlato l'altro giorno in Commissione. E' importante capire qual è il "Patrimonio storico" e qual è il "Patrimonio vecchio". Ragazzi, noi abbiamo delle abitazioni che sono vecchie, che sono pericolanti e pericolose, ma non ci possono mettere mano. Questo è un problema. Non possono metterci mano perché ha un costo, per cui i possessori di questi beni non possono che avere dei problemi, nel senso che se succede qualcosa è colpa loro. Dando invece la possibilità di mettere mano alle "Case vecchie" (e non alle "Case storiche") facciamo sì che il patrimonio di Misano diventi migliore, con le nuove normative, quindi antisismico e con il rispetto della termicità.



VERBALE DEL CONSIGLIO COMUNALE n. 6 DEL 03/08/2022

C'è poi il discorso, veramente molto complicato, degli Accordi Operativi. Su questo avete detto tante cose, nel senso che, visto che è uno strumento politico, avete ipotizzato che noi lo utilizziamo chissà per fare cosa. E' esattamente il contrario, nel senso che, in un accordo operativo fatto bene, è il privato che viene qui e propone ciò che deve essere fatto sul territorio. Ad esempio, se io sono una brava Azienda e propongo un Bed & Breakfast alternativo in una frazione, all'aria aperta, sotto le stelle, perché no?

Ciò che invece è più problematico, come abbiamo già detto dall'inizio, è il consumo di suolo riguardante l'abitativo, infatti sarà solo un 3%. Ci può stare un 3% su tutto il territorio, in cui andremo a creare dell'abitativo. Io sono un tecnico quindi avrei piacere di fare dell'abitativo, però non è possibile se non per un 3%, mentre il resto attraverso gli Accordi Operativi, proprio per far sì che sia il privato a venire dal Comune con delle idee buone da mettere in campo.

Peraltro, gli Accordi Operativi li vedremo tutti, visto che passeranno dal Consiglio.

Coinvolgimento delle Categorie e dei Comitati. Le Categorie sono state coinvolte. Si può dire quello che si vuole, ma il periodo delle Osservazioni è stato aperto due volte, nella prima e nella seconda mandata. Si sono dunque adoperati per ben due volte, cioè con le prime osservazioni perché si capiva che erano un po' incoerenti, difficili, perché se un Piano è nuovo lo è per tutti, non si basa infatti più su principi matematici riguardo ai lotti (tot metri, tot abitazioni), ma il concetto è diverso. Chiaramente, quindi, molte delle prime Osservazioni non erano idonee perché risultavano sbagliate. E' stato quindi concesso ulteriore tempo, sono stati avvisati tutti i tecnici, sono state avvisate le Categorie. Come giustamente diceva Luigi, non sono stati avvisati i Comitati, le persone, però vi posso garantire che le persone interessate a saperlo lo sapevano benissimo, visto che le Osservazioni presentate sono state tante. Quindi, non è proprio vero, forse, secondo me, è il sordo che non vuole sentire!

Fronti Commerciali. E' una mossa politica la nostra, quella di togliere due Fronti Commerciali? No! La nostra mossa politica è quella di mantenere i Fronti Commerciali. Li abbiamo mantenuti e li potevamo togliere. In questo Piano potevamo infatti togliere tutti i Fronti Commerciali lasciando spazio al privato di fare ciò che vuole. No! Abbiamo fatto il contrario, cioè laddove era necessario mantenerli li abbiamo mantenuti, non invece da dove non erano più presenti da tanti anni, in posizioni laddove non si sono mai formati, per cui era inutile mantenerli, perché danno adito ad abitazioni che non ci devono essere, ad affitti che non ci devono essere, quindi più problematiche rispetto al fatto di trasformarli e farli mettere in regola, come dovrebbero essere.

Peraltro, Non è che togliamo loro la possibilità di fare un commerciale, perché gli diamo anche la possibilità di trasformarsi e di mettersi in regola, perché molti si sono già trasformati, ma non in regola.

Un'ultima cosa e poi chiudo. Si tratta del discorso riguardo allo spostamento dello IAT. L'ha già detto Fabrizio, ma lo ripeto perché forse non s'è capito bene. Non è stato ancora deciso dove spostare le IAT., però, se eventualmente sarà spostato, verrà comunque posizionato in una zona centrale. Non è, dunque, un servizio che non daremo più, nel senso che il servizio ci sarà sempre e, se verrà spostato, rimarrà sempre in centro. Non verrà quindi spostato, ad esempio, a Misano Monte.

Statale 16. Hai ragione, anche per noi è un percorso che non è giusto e te l'abbiamo dimostrato più volte. Il problema è sempre lo stesso, nel senso che contro i Piani sovraordinati non



VERBALE DEL CONSIGLIO COMUNALE n. 6 DEL 03/08/2022

possiamo andare, possiamo solo esprimere il nostro parere. Poi, purtroppo, nelle planimetrie va inserito. Dobbiamo quindi solo abbassare le testa. In questo caso, lo disegniamo, ma è solo un percorso disegnato e non la strada che cercheremo di prendere.

Quindi, come abbiamo sempre detto, come ha detto Fabrizio e come siamo d'accordo tutti, secondo noi non è il percorso giusto. Tutto quello che potremo fare affinché la strada prenda il suo giusto decorso, cercheremo di farlo. Inoltre, cercheremo sempre di tenervi informati.

Grazie!

- PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

Grazie, cons. Belpassi! Ci sono altri interventi? Il Sindaco ha detto che farà le conclusioni finali, quindi in questo momento non interverrà. E' stato fatto il primo giro di interventi, quindi, a questo punto, chiedo se ci sono delle repliche rispetto al primo giro, ad esempio rispetto alle considerazioni politiche fatte dal Capogruppo? Prego, cons. Pontis

- CONS. PONTIS

Adesso sento dire che qualcuno l'ha già fatto e che quindi lo andiamo a sanare, così almeno lo mettiamo in regola. Lo avete multato? Visto che qualcuno ha già fatto delle trasformazioni abusivamente, glielo andiamo a far fare legalmente! L'hai detto due volte e, mentre lo dicevi, me lo sono scritto. Dunque, visto che qualcuno sta già avendo in maniera illegale qualcosa, per andarlo a legalizzare, andiamo a consentirlo? lo ho capito così.

Noi, adesso, ci stiamo fossilizzando su Via Sicilia, posso anche pensare o non pensare le stesse cose che ha detto Guagneli, però viene un po' da chiedersi se stiamo ad ascoltare qualcuno e qualcun altro no. E' ovvio che se dai la possibilità di fare l'alberghiero... Abbiamo anche guardato e su Google Map e, ad oggi, ci sono 13 locali commerciali chiusi in Via Sicilia. Diciamo che la Via Emilia ha la via commerciale e Via Sicilia, ad oggi, è l'unica che ha dei locali commerciali, anche se sono chiusi. Poi, se da altre parti daremo la possibilità. Non penso che dove c'è l'abitativo lo sfondino per fare il commerciale. Quindi, facciamo un altro tipo di ragionamento.

Seconda cosa. Avreste potuto anche dire: *"Forse non abbiamo condiviso con tutti, ma lo faremo"*. Perché non è obbligatorio condividere, si va a trovare il detto che "Non c'è peggior sordo di chi non vuol sentire"? Non credo, Alex, che noi possiamo permetterci di dire certe cose. Non ce lo possiamo proprio permettere! Cosa vuol dire che c'è qualche sordo che non vuole sentire? Prendiamo, ad esempio, uno di 70 anni, che non abbia il geometra, che non ha fatto niente, che forse la vuole vendere oppure la vuole lasciare ai figli perché non se la può mantenere. Magari non lo sa. E' vero che le osservazioni le hanno fatte, magari chi ha un tecnico e chi lo sapeva. Chi non lo sapeva, non le ha fatte.

Probabilmente adesso ci sono ancora i termini per farlo, però a volte sentirvi dire: *"Oh, minoranze, però la prendiamo in considerazione questa cosa visto che l'ha detto"*. E' sempre un ripetuto "No". E non solo "No", ma ci guardate come fossimo scemi a volte. Lo dico proprio e lo dico anche 20 volte, perché lo penso! Noi vi abbiamo detto: *"Ci sono i termini per farlo?"*. Bene! A volte si dice anche: *"Lo faremo. Lo facciamo. Sarà opportuno farlo"*.

Fra le cose che vi abbiamo detto, c'è mai qualche volta che sia stato indagato se fosse vero? No! Però non è questo il modo di amministrare insieme, perché da noi volete questa è la buona Amministrazione quando si complimenta. Lo dico a te, Sara, perché sei quella forse più vicina ai loro atti. E "Brava Sara", ci sono stati a volte anche applausi. Ma non è perché venir contro a dire OK, tutto va bene, è portare un confronto in questo Consiglio, di voci differenti, calcolando che siamo abbastanza superiori al 50% da questa parte, quindi qualcuno ci avrà dato, ci avrà detto qualcosa, non è che abbiamo fatto delle campagne elettorali e poi abbandonato la gente e li



VERBALE DEL CONSIGLIO COMUNALE n. 6 DEL 03/08/2022

andremo a ribussare fra un anno e mezzo. No! Siamo coerenti con quello che abbiamo portato, come voi anche. Però ci sono delle partite che a volte bisognerebbe discutere. E i commenti sotto dei consiglieri mentre uno parla, io sinceramente non li accetto, perché noi non li facciamo!

- CONS. BEMPASSI

Scusa, Veronica, forse mi sono espresso male. Non ho detto: "*Visto che ci sono...*", ma il contrario, cioè che è un problema che qualcuno ci sia già. Non ho quindi detto: "*Visto che c'è, mettiamolo a posto*". Non era questo il discorso. Assolutamente! Il mio discorso è questo: e' peggio la situazione che c'è adesso.

Sul fatto che non vi ascoltiamo, io ribadisco che ciò che ho detto è il mio punto di vista. Secondo me, abbiamo fatto vedere il Piano, l'abbiamo portato a diverse persone, lo abbiamo pubblicizzato. Questo, è un punto di vista nostro, della maggioranza. Io ti dico quello che vedo io per quello che abbiamo fatto. Se poi c'è qualcuno che non lo sa, non si può arrivare dappertutto. Se aspettiamo anche l'ultimo che vuole vedere il Piano, lo faremo fra vent'anni! E' per questo che ti dicevo così. Semplicemente, noi abbiamo cercato di passare dai canali principali.

Grazie!

- PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

Grazie, cons. Belpassi! A questo punto, passo la parola al sindaco per le sue conclusioni.

- SINDACO

Grazie!

Innanzitutto, parto dalla questione della partecipazione, che ripetete di continuo. Io, però, dico anche che la partecipazione va sollecitata. Poi anche il cittadino e le Associazioni devono partecipare quando è ora. Se tu crei le occasioni per partecipare, ma la gente non partecipa è un problema di per sé, perché il fatto che la gente non partecipi e che poi magari scriva che va tutto storto, non va bene. Se tu, infatti, pensi che si debba cambiare qualcosa o devi dare qualcosa, devi essere parte attiva. Se la gente partecipa poco, poi non si può dire "*Aspettavamo di fare altri incontri*". Ma se ci avete appena detto che il Piano è lì da 6-7 anni – peraltro non è vero, perché è dal 2017 che c'è la Legge Regionale – e che era ora di portarlo a conclusione, non ci potete ora venire a dire di aspettare ancora un po', di aspettare che finisca la stagione! Se poi aspettiamo qualcuno che faccia le vacanze, lo approviamo a dicembre!?

Insomma, diciamo le cose come stanno. Avete letto questo, voi? Ci sono le date della partecipazione lì, le date degli incontri? Se li contate, sono 17 solo nel 2021 i percorsi di partecipazione. Non vi dico qual è la media della partecipazione delle persone! Il problema è che la gente partecipa poco alle cose in generale, dalle più piccole alle più grosse. Uno strumento urbanistico dovrebbe invece essere oggetto di una straordinaria partecipazione e di condivisione.

Poi, però, la gente deve essere incentivata a partecipare, ci deve mettere anche del proprio, altrimenti noi, se dovessimo fare tutti i percorsi partecipati di cui avete detto per tutte le cose, saremmo ancora all'anno zero, non avremmo fatto niente, perché non si parte mai.

Vanno dunque bene la partecipazione e la condivisione, poi però si arriva al punto in cui bisogna decidere, altrimenti non si finisce mai. E comunque vada, anche se tu hai consultato tutti, non hai comunque mai una panoramica generale per poter dire: "*Facciamo il Piano in questo modo, perché tutti sono d'accordo*". Non sarà mai così. E' chiaro che questo non vuole dire non creare occasioni di partecipazione, perché bisogna farlo e, se abbiamo mancato in alcune cose in questi anni, anche a causa Covid, circa la partecipazione, ce ne dobbiamo fare una colpa, però c'è anche da dire che non è che la gente non abbia partecipato perché non ne ha avuto l'occasione, ma non ha partecipato perché, generalmente, la gente non partecipa alla vita pubblica. E questo è



VERBALE DEL CONSIGLIO COMUNALE n. 6 DEL 03/08/2022

un problema della società in genere. Ripeto: 17 occasioni di incontro e di partecipazione!

Lo sapete che siamo stati noi a pregare alcune Associazioni a fare le Osservazioni? Lo sapete che alcune Associazioni non hanno fatto le Osservazioni, ma hanno fatto gli articoli sul giornale, non sapendo che dovevamo fare le Osservazioni per iscritto? Questa è una mancanza grossa della Organizzazioni e delle Associazioni. Io mi sono trovato l'altro giorno due Associazioni Ambientaliste e mi sono anche stupito perché hanno scritto sul giornale: *"Hanno ... il PUG in questo modo"*. Scusate, ma noi abbiamo fatto due pubblicazioni di Piano! Peraltro, queste sono Associazioni che hanno un apparato, una struttura, non è che siano tutti volontari. Noi abbiamo fatto due pubblicazioni, due fasi di Osservazioni che abbiamo anche allungato per il periodo di Covid e tu mi vieni a scrivere sul giornale che il PUG non va bene perché la strada è storta mentre invece deve essere dritta?! Il momento per dire le cose è quello delle Osservazioni, che vanno fatte in forma scritta. Io mi stupisco di queste cose. Alcune delle nostre Associazioni le abbiamo sollecitate noi a fare delle osservazioni sulla parte strategica, perché non le avevano fatte. Abbiamo detto: *"Potete scrivercele queste cose?"*. Dopo voi dite che l'Osservazione è troppo lunga e incasinata, però grazie a Dio che qualcuno l'abbia fatta! Le abbiamo sollecitate noi. Noi gli abbiamo detto: *"Se pensate, come pensate, che alcune zone a mare vadano preservate perché sono strategiche, scrivetecelo! Noi già lo sappiamo, però scrivetecelo anche voi, così almeno è una cosa condivisa"*.

Non arriviamo dappertutto. Ho capito, ma quando tu fai le riunioni con i Presidenti delle Associazioni e inviti tutte le Associazioni. Poi è vero che però vengono sempre e solo quelle due o tre, quindi vuol dire che le altre non vogliono essere coinvolte o che non sono interessate. Poi, magari, una volta che hai fatto le cose, saranno i primi a dire che non vanno bene e che non ne sapevano niente. Invece il fatto è che non si sono volute informare! La cosa vediamo anche da questo punto di vista e non dire che è sempre colpa dell'Amministrazione che non ha fatto le cose in giro. Invece, è colpa anche del cittadino che deve partecipare, sia in forma singola che in forma associata. E questo vale per sempre, vale anche per noi. Se c'è una cosa che mi interessa, io partecipo, anche come genitore e se devo andare a scuola lo faccio. Non lo fanno tutti, eh! Ecco, quindi, che il nostro modo di comportarci, come cittadini, deve essere diverso. Le occasioni ci sono state.

L'altra volta mi pare che abbiate detto che l'avevamo portata sotto Natale. Va beh, allora non è mai il momento giusto! Una volta Natale, una volta Pasqua, un'altra volta...! L'iter amministrativo è l'iter amministrativo e quando arriva a conclusione va approvato. Adesso dovremmo aspettare settembre. Per quale motivo? Poi, magari, interviene il Piano Regolatore della Provincia, per cui magari dovremmo rimodificarlo tutto e stare lì ancora due anni. Quando si arriva a conclusione, si arriva a conclusione! Peraltro, il Piano non è ancora approvato, mancano dei mesi, dovrà ritornare, avrà delle modifiche. Non è, quindi, che si debba aspettare in eterno, altrimenti impieghiamo una legislatura intera per fare un Piano Regolatore, che poi arriverà agli altri amministratori che magari diranno che non va più bene, per cui sarà da buttare nel bidone. Così non va bene. C'è un iter, c'è un inizio e c'è una fine nelle cose e noi siamo stati all'interno di questo tempo.

Per quanto riguarda le singole questioni, io non le voglio trattare tutte, perché ne abbiamo già parlato.

Circa la questione del Fronte Commerciale, voglio ripetere ciò che ho detto, perché forse non sono stato abbastanza chiaro. Noi abbiamo salvaguardato tutti gli assi commerciali principali del territorio, anche a dispetto di alcuni cittadini che da tanti anni ci chiedono di toglierli. Non potevamo togliere dei pezzi di viali centrali, però, dal mio punto di vista, Via Sicilia e Via Sardegna non hanno più niente di commerciale sopra la Via Emilia. Non c'è più nulla. Questa è la



constatazione di uno stato di fatto. Non c'è. Non ti posso obbligare a fare un negozio dove tu non hai alcun tipo di richiesta, dove è chiuso da vent'anni. Non è possibile! E' vero che è una scelta politica che abbiamo fatto noi, perché lì oggettivamente era così e non perché uno ha fatto l'osservazione, perché sarebbe andata così lo stesso, proprio perché lì non c'è richiesta! Se io devo riqualificare i viali commerciali, riqualifico quelli in cui c'è qualcosa di commerciale, non invece dove non c'è più niente e dove di commerciale non c'è più nulla.

Questa è stata la scelta, nel senso che abbiamo lasciato i viali principali, che sono gli assi commerciali. Che poi, anche lì, i commercianti bisogna però che facciano i commercianti. E' sempre facile dire: *"Ah, qui sul lungomare d'inverno non passano. In Via Platani non possono passare. Abbiamo i negozi più belli del mondo, ma non viene nessuno!"*. Beh, forse non è proprio così! Forse è una serie di cose. Forse non abbiamo neanche tutte queste attività attrattive. Alcune lo sono di più e alcune di meno. E' quindi un problema che c'è nel commercio in generale. Andate in Viale Ceccarini ogni tanto? Lì il commercio pullula? No! Si è trasformato tutto in attività di tipo diverso: bar, ristoranti. E' un problema di crisi generale del commercio e il commerciante in difficoltà deve trovare una soluzione, deve metterci anche del suo quando occorre.

Si dice che il commercio non c'è, però l'area Bandieri non va bene, perché altrimenti porta via lavoro ai nostri negozi! I nostri negozi sono di una certa qualità e, se uno non trova altro sul nostro territorio, va a fare la spesa da un'altra parte. Abbiamo fatto il bene del territorio? Oppure è meglio prevedere uno sviluppo, magari contenuto, magari misurato, con opportunità nuove, affinché uno possa trovare a Misano, nel proprio territorio in cui abita, qualcosa da comprare? L'area commerciale però non va bene perché alcuni commercianti non la vogliono! Noi siamo amministratori, stiamo a sentire tutti, però voi bisogna che sentiate anche i cittadini. Il grosso dei cittadini di Misano, quando deve fare la spesa, non trova tutte queste attività commerciali che lo soddisfino, per cui va da un'altra parte. Quindi, se c'era una opportunità, noi l'abbiamo lasciata nel Piano Bandieri proprio per questo, perché la gente di Misano deve lasciare la propria ricchezza nel territorio di Misano, deve poter spendere qui, la gente deve lavorare qui e quella è un'opportunità in più.

Non hanno quindi sempre ragione le Categorie quando dicono: *"Lì no, altrimenti il mio negozio va in difficoltà"*. Non è sempre così. Chi amministra deve guardare un pochino più alto rispetto al singolo negoziante, che dice che una cosa non va bene perché lo mette in difficoltà. Noi siamo chiamati a fare questo come ruolo.

Queste sono le cose che vi dovevo dire.

E' chiaro che su una previsione di Piano Regolatore, non pretendo che veniate qui a dire che l'abbiano fatto bene. Sul Bilancio e sul Piano Regolatore solitamente si hanno infatti due idee diverse, altrimenti saremmo tutti insieme. Questo io lo comprendo bene, però non potete dire che non c'è la strategia e che non c'è la partecipazione e che poi lo strumento degli Accordi Operativi è troppo discrezionale.

Innanzitutto noi facciamo il Piano in adempimento ad una Legge Regionale, che prevede appunto che ci sia l'Accordo Operativo. Non è, quindi, che quella dell'Accordo Operativo sia una invenzione del Comune di Misano. E' proprio lì che sviluppi la partecipazione delle persone nelle cose da fare, è lì che sviluppi l'imprenditore che ha voglia di investire ed è lì che l'imprenditore ti viene a proporre qualcosa di buono da fare sul territorio. E' lì che sviluppi l'iniziativa del privato, che va condivisa con l'Amministrazione. E' lì che in qualche modo stimoli. Tu non devi dire per filo e per segno come dovrà venire il territorio, devi invece dare delle possibilità a chi, magari, ha più capacità di te dal punto di vista commerciale ed economico, di venirti a proporre delle soluzioni, di venirti a fare delle proposte. Il Piano è aperto per questo. Perché c'è l'Accordo Operativo? C'è affinché il privato possa, ad esempio, venire a dire che riguardo a quella zona verde a mare, dove tu, giustamente, non hai previsto nulla, perché abbiamo tolto gli appartamenti, ha un'idea



VERBALE DEL CONSIGLIO COMUNALE n. 6 DEL 03/08/2022

importante. E' su quello che si sviluppa lo spirito dell'imprenditore. E' quindi quella la possibilità che c'è, è lì che devono essere attivi e svegli quelli che vogliono investire.

Non condivido la critica sul fatto che non ci sia strategia, perché abbiamo fatto un'analisi approfondita del territorio, abbiamo lavorato molto su altri Piani, ad esempio il PUMS per la mobilità. Abbiamo previsto il collegamento delle frazioni. Abbiamo potenziato i Centri Sportivi. Diamo delle grosse opportunità alla zona mare. Lasciamo a verde le zone a mare, proprio per riuscire a creare uno sviluppo. Ecco, quindi, che di strategia ce n'è e anche tanta. Se poi uno la vuole vedere, la vede, mentre se uno deve dire che non c'è, allora non c'è!

Statale 16. Ne abbiamo parlato mille volte. Ciò che noi abbiamo da dire è scritto nel nostro Programma Elettorale, nel Piano del Sindaco. La Statale 16 noi la vogliamo parallela all'Autostrada. OK? Però io, Luigi, non lo posso ripetere a te che hai fatto l'Assessore all'Urbanistica. Tu non avresti mai potuto portare un Piano in diffinità ad un Piano sovraordinato, perché non si può fare, sarebbe una violazione, per cui verrebbe respinto. Questo però non vuol dire che quello c'è e quello ci teniamo. Se noi non l'avessimo modificato, se non avessimo fatto il Piano Regolatore, quella previsione varrebbe ugualmente. Non è che lo strumento urbanistico del Comune vada a modificare. No! Se ti passa l'Autostrada, la Ferrovia o l'Anas, te lo fanno. Tu il Piano lo devi adeguare. Avete visto alla Snam quando l'abbiamo fatto? Passa il gas e diciamo: *"No! passate più in là"*. Abbiamo fatto delle osservazioni, però è un'opera di prioritaria importanza, un'opera di livello nazionale e quindi passa laddove decide chi la progetta. Chi ha fatto le Osservazioni lì? Le ha fatte il Comune e i partiti di maggioranza tutti. Sono state rigettate? Però noi non ci fermiamo perché siamo convinti di quello che facciamo. Siccome hanno finanziato quella rotonda a San Giovanni in Marignano, vuol dire che allora non gli andiamo ad invadere tutto il territorio fino al Casello. Ci possiamo fermare prima, quindi possiamo superare il Conca, congiungerci sulla Statale esistente e servire meglio, come dicevo prima, Cattolica e San Giovanni. E' un'opportunità anche per loro. Solamente così possiamo cambiare l'ordine delle cose. Possiamo cioè dire che il tracciato che c'era prima, del quale noi non siamo mai stati soddisfatti, lo possiamo modificare, perché in accordo con gli altri Comuni abbiamo trovato una soluzione. Così si possono risolvere le cose, non mettendo quella linea lì, perché il Piano verrebbe rimandato indietro. Cioè, facciamo quello che dobbiamo fare e quello che possiamo fare. L'impegno nostro è quello. Dopodiché, arriveremo alla fine? Il Presidente ha detto che non si torna più indietro. Certo, se adesso tu dici che non la facciamo più, tu perdi il finanziamento e si ritorna da capo per tutto il tratto. Siccome invece un finanziamento per la zona nord di Rimini c'è, è chiaro che il Presidente della Provincia deve dire che non dobbiamo perdere l'opportunità, quella ce la portiamo a casa. Sul resto, lavoriamo sulle modifiche del tracciato, come è giusto che sia e come precedentemente concordato con noi.

Veronica fa una visione catastrofica dicendo che qui muore tutto, però non siamo in questa situazione, non mi sembra. C'è un problema di crisi generale, però non diciamo che da noi alcune cose non vanno bene, perché noi abbiamo alcuni settori che sono trainanti. Il settore del commercio è fortemente in crisi, ma non lo è il settore alberghiero, non lo è il settore balneare, non lo è quello della ristorazione. Questo è un dato oggettivo, basta vedere i dati. Se poi mi dici che la marginalità si riduce, questo è un altro discorso, però che chiuda tutto, sinceramente...! Anche perché se c'è un Comune che registra comunque dei dati positivi nel turismo è quello di Misano. Questo è fuori discussione. Che sia per il Circuito, che sia per l'offerta turistica che noi facciamo, che sia per le famiglie che si trovano bene, che sia per la particolarità del territorio, chi registra dati positivi di incremento è il Comune di Misano. La marginalità è un'altra cosa. L'utile degli alberghi è lo stesso di 10 anni fa o di 15 anni fa? Penso proprio di no, però sicuramente il dato turistico è un dato confortante per noi. E' da lì che dobbiamo lavorare, che dobbiamo creare l'opportunità e lo dobbiamo fare noi. E' il nostro lavoro, la nostra missione. Dopo decideranno i



VERBALE DEL CONSIGLIO COMUNALE n. 6 DEL 03/08/2022

cittadini se avremo fatto bene o male. Però io dico che a volte bisogna decidere.

Un'ultima cosa sulla questione dello IAT. C'è un'osservazione di un'Associazione che dice che dobbiamo fare attività culturali e museali. Va beh! E' legittima l'osservazione, però io sono di fronte a queste diverse possibilità. Noi abbiamo previsto, in Via Toscana, di fare un edificio nuovo, che contenga i Vigili e lo IAT. Poi abbiamo pensato che è meglio che contenga solamente i Vigili, ma non perché lo IAT là sia male, ma perché se vogliamo fare una struttura adeguata per i Vigili che cresceranno o che stanno crescendo, forse quella è un po' ristretta. Lo IAT, quindi, rimarrà dov'è.

Quell'edificio era stato previsto di venderlo. Probabilmente non avremo bisogno di venderlo, come ne avevamo bisogno qualche anno fa, per cui potremmo preservarlo. Comunque vada, se dovessimo anche alienarlo per qualche cosa, manterremmo comunque lo IAT sotto perché è un punto centrale e va mantenuto lì anche nei periodi di bassa stagione. Non si è quindi maturata una decisione su quello.

Per quale motivo io avrei dovuto dare una risposta positiva ad un'Associazione dicendole: *"Stia tranquilla che non la vendiamo!"*? Questa è una valutazione in capo all'Amministrazione, che non vuol dire che non ascolti, ma vuol dire che, a seconda delle situazioni, decide il da farsi.

In passato, quando abbiamo messo in vendita quella palazzina, non avevamo i soldi neanche per fare una manutenzione stradale. Adesso la situazione è cambiata e magari sarà ancora meglio. Ma perché non possiamo giocarci la possibilità di decidere questa opportunità fra un anno o due quando ci saranno le condizioni? Perché dobbiamo dire "sì" adesso ad un'Associazione che la manteniamo? Io non ne vedo la ragione. L'osservazione è stata parzialmente accolta proprio per questo motivo, nel senso che decideremo quando sarà il momento ciò che dovremo fare. Questo è il compito dell'Amministrazione. Siamo chiamati qui apposta e verremo appunto giudicati per questo.

Grazie!

- PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

Grazie, signor sindaco!

A questo punto, dichiaro chiuso il dibattito. Se non ci sono intenzioni di voto (alcuni di voi le hanno già fatte) direi di passare alla votazione. Visto che non ce ne sono, passo alla votazione, compresa l'immediata eseguibilità della delibera.

Metto ai voti la proposta di delibera.

Il Consiglio approva a maggioranza (11 voti favorevoli), con 3 voti contrari e 1 astenuto.

Metto ai voti l'immediata eseguibilità della delibera.

Il Consiglio approva a maggioranza (11 voti favorevoli), con 3 voti contrari e 1 astenuto.

Sono le 23:46 e dichiaro concluso il Consiglio Comunale.

Alla proposta APPROVATA verrà assegnato il numero d'ordine del registro dell'anno 2022: 44

Il Presidente del Consiglio Comunale
Ing. Emanuele Barogi



Il Vice Segretario Comunale
Dott.ssa Stefania Villa