



COMUNE DI MISANO ADRIATICO

PROVINCIA DI RIMINI

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

**PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA IN ZONA D7-3 IN
VARIANTE AL PRG (VP 39) - APPROVAZIONE**

NR. Progr. 44

Data 29/09/2021

Il Presidente ha convocato il CONSIGLIO COMUNALE nella sala delle adunanze, oggi 29 SETTEMBRE 2021 alle ore 20:30 in adunanza STRAORDINARIA di PRIMA CONVOCAZIONE previo invio di invito scritto a domicilio, nei modi e termini di cui all'art. 15 dello Statuto Comunale.

Fatto l'appello nominale risultano:

N.	Cognome e nome	Presente	Assente	N.	Cognome e nome	Presente	Assente
1.	PICCIONI FABRIZIO	X		10.	SIGNORINI LUCA	X	
2.	VALENTINI FILIPPO	X		11.	LAZZARI LAURA		X
3.	DOMINICI MARCO	X		12.	DAMIANI PAOLA	X	
4.	MALPASSI MARIA ELENA	X		13.	PONTIS VERONICA	X	
5.	FERRI GIUSEPPINA	X		14.	SENSOLI MARCO		X
6.	BELPASSI ALEX		X	15.	CECCHETTO CLAUDIO	X	
7.	TONINI MANUELA		X	16.	GUAGNELI LUIGI		X
8.	BAROGI EMANUELE	X		17.	SAVORETTI SARA	X	
9.	BERARDI RAFFAELLA	X					

Sono inoltre presenti gli assessori non consiglieri: Marco Ubaldini e Nicola Schivardi.

Partecipa alla seduta il Segretario Generale Dott. DAVIDE G. PRATICO'.

Il Presidente del Consiglio Comunale, BAROGI EMANUELE, constatata la legalità della adunanza, dichiara aperta la seduta.

Designa scrutatori, per la verifica delle eventuali votazioni segrete, i Sigg. Consiglieri: VALENTINI FILIPPO, DOMINICI MARCO, SAVORETTI SARA

Pareri di cui all'art. 49 del D.lgs. n. 267/2000

Il Responsabile del Settore URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA

Per quanto concerne la regolarità tecnica ha espresso parere:

FAVOREVOLE in data 07/09/2021

Geom. Rita Simoncelli

(firmato digitalmente ai sensi
dell'art. 1 lettera n del DPCM 22/02/2013)

Il Responsabile del Settore FINANZIARIO E RISORSE UMANE

Per quanto concerne la regolarità contabile ha espresso parere:

FAVOREVOLE in data 22/09/2021

Dott.ssa Debora Dionigi Fabbri

(firmato digitalmente ai sensi
dell'art. 1 lettera n del DPCM 22/02/2013)

**OGGETTO: PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA IN ZONA D7-3 IN
VARIANTE AL PRG (VP 39) - APPROVAZIONE**

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che la presente deliberazione, ai sensi dell'art. 73 del Decreto Legge 17 marzo 2020 n. 18 è assunta in modalità mista, con alcuni componenti in presenza presso la sede consiliare e altri in videoconferenza.

Riscontrato il numero legale, il Vice Segretario Comunale accerta che i presenti in persona e in videoconferenza:

- a) possano intervenire nella discussione in corso;
- b) possano visionare e scambiare i documenti;
- c) possano manifestare il voto, mediante appello nominale;

Vista la propria precedente deliberazione n.36 del 9.4.2019 con la quale è stato adottato il piano particolareggiato di iniziativa privata relativo al comparto urbanistico D7-3 in variante al PRG vigente (Variante Parziale 39) presentato in data 19.2.2019 dalle società proprietarie dei terreni ed in particolare la Società Santa Monica S.p.A. e la Società Sunflower Srl;

Considerato che gli elaborati tecnico amministrativi che costituiscono il piano particolareggiato sono i seguenti:

N.	CODICE	DESCRIZIONE ELABORATO
1	PUA_EG_A01_SDF	Stato di fatto – Estratto PRG – Planimetrie catastali
2	PUA_EG_A02_PRO	Planimetrie di progetto – Dotazioni – Suddivisione aree – Suddivisione aree quotato
3	PUA_EG_A03_PAR	Sezioni stradali – Sezioni ambientali – Visualizzazioni – Schema dei flussi
4	PUA_EG_M01	Stato di progetto - Impianti Meccanici-Distribuzione Gas - Planimetria Generale
5	PUA_EG_M02	Stato di progetto - Impianti Meccanici-Smaltimento acque meteoriche e reflue - Planimetria Generale
6	PUA_EG_M03	Stato di progetto - Impianti Meccanici PUA-Idrico Sanitario e Antincendio - Planimetria Generale
7	PUA_EG_E01	Stato di progetto - Impianti Elettrici e Speciali Distribuzione principale sottoservizi - Planimetria Generale
8	PUA_EG_E02	Stato di fatto- Impianti Elettrici e Speciali Distribuzione principale sottoservizi - Planimetria Generale
9	PUA_ED_A00	Elenco elaborati
10	PUA_ED_A01	Relazione illustrativa
11	PUA_ED_A02	Documentazione fotografica stato di fatto
12	PUA_ED_A03	Computo metrico estimativo opera di urbanizzazione primaria
13	PUA_ED_M01	Relazione tecnica descrittiva
14	PUA_ED_E01	Relazione tecnica descrittiva
15		Rapporto preliminare ambientale
16		Valutazione previsionale di clima acustico
17		Relazione geologica
18		Norme tecniche di attuazione
19		Schema di convenzione

Preso atto che tale piano particolareggiato è stato presentato in variante al PRG per i seguenti aspetti:

- 1) leggera rettifica del perimetro del comparto nella porzione all'incrocio di Via Del Carro con Via Cà Raffaelli (in quanto piccole porzioni di aree sono già state cedute alla Amministrazione Comunale per la realizzazione della rotonda) e lato campo sportivo per piccole compensazioni con l'Amministrazione Comunale, rettifiche che non determinano una maggior potenzialità edificatoria come dimostrato a pag.11 della relazione illustrativa;
- 2) mantenimento in proprietà dell'area attualmente destinata alla posa di tribune temporanee ad uso dell'autodromo nonché precisazioni in merito al coefficiente di raccordo tra la superficie fondiaria riservata agli interventi privati (non "2" ma "fino a 2");
- 3) Aumento dell'altezza massima dei fabbricati da H.max 7,50 mt. ad H.max 15,50 mt. Per poter sviluppare edifici in altezza piuttosto che in orizzontale;
- 4) introduzione dell'uso "*b2.1 – Attività commerciali al dettaglio di piccola dimensione*" ed inoltre, a seguito di emendamento anche dell'uso "*b2.2 – Attività commerciali di media dimensione NON alimentari*";

Dato atto che gli elaborati di variante al PRG (VP 39) nello specifico sono: *Relazione di variante ed estratto Norme di PRG modificate* (art.4.10.4) e Tavola grafica con le rettifiche perimetrali al comparto (illustrate a pagina 11 della relazione illustrativa);

Ribadito che con la deliberazione di adozione veniva altresì stabilito che la nuova viabilità adiacente alla recinzione dell'autodromo dovrà essere "strada pubblica" a ripristino della viabilità vicinale storica da tempo in disuso perché ricompresa all'interno dell'autodromo;

Dato atto che, al fine di quantificare il maggior valore generato dalla variante urbanistica ai sensi dell'art.16 del DPR 380/2001 modificato ed integrato dall'art.17, comma 1, lettera g) legge 164 del 2014, è stata redatta perizia dall'arch. Simone Giorgetti appositamente incaricato;

Preso atto che nella citata perizia presentata a questa Amministrazione Comunale in data 8.4.2019 prot.n.9561, risulta che l'importo del "contributo straordinario" (CS) da corrispondere a questa Amministrazione Comunale, fissato dalla delibera regionale sugli oneri n.186/2018 nella misura pari al 50% del maggior valore generato dalla trasformazione MVGT, è pari a:

$$CS = \text{€}. 178.423,30 \times 0,50 = \text{€}. 89.311,65$$

Ribadito che ai sensi dell'art.16 del DPR 380/2001 modificato ed integrato dall'art.17, comma 1, lettera g), legge 164 del 2014, alla lettera d-ter) è stabilito che:

"d-ter) ... Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 % tra il Comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche..."

Ritenuto di prevedere che il soggetto attuatore del comparto in parola versi il contributo straordinario di cui è detto alla firma della convenzione urbanistica di cui al citato comparto oppure che in tale sede vengano individuate *"...opere pubbliche e servizi nel contesto in cui ricade l'intervento..."* con importo equivalente da realizzarsi a cura del soggetto attuatore;

Dato atto che gli elaborati del Piano e della variante di cui trattasi sono stati depositati dal 9-5-2019 al 29-7-2019 per oltre sessanta giorni consecutivi presso la Segreteria del Comune ed apposito avviso è stato pubblicato all'albo pretorio on-line di questo Comune, sul Bollettino Ufficiale Emilia Romagna (29.5.2019) nonché sul sito informatico di questo Comune il luogo della pubblicazione sulla stampa locale (giusto art.56 della L.R. n.15 del 30.7.2013 e Circolare Servizio Opere e Lavori Pubblici della Regione Emilia Romagna emanata il 3.10.2013);

Considerato che contestualmente al deposito degli atti, è stata data comunicazione alle autorità militari (con nota prot.n.12394 del 8.5.2019) e sono stati richiesti i pareri relativi al procedimento di verifica di assoggettabilità di cui all'art.12 del D.Lgs. 152/2006 m.i. agli enti territorialmente competenti (nota prot.12584 del 9.5.2019), e sono stati richiesti i pareri di competenza agli enti di seguito specificati:

- AUSL ed ARPA ai sensi dell'art.19, lett.h), della L.R. n.19 del 4.5.82;
- Ufficio Difesa del Suolo della Provincia ai sensi dell'art.5 della L.R. n.19 del 2008;
- Ufficio Urbanistica della Provincia di Rimini ai sensi dell'art.15, comma 5, della LR 47/78;

Preso atto che, nel corso dell'istruttoria, gli enti sopracitati hanno richiesto integrazioni e/o specificazioni sotto vari aspetti e che tali richieste sono state opportunamente inoltrate ai soggetti attuatori i quali, tramite i loro tecnici hanno provveduto ad integrare ed ottemperare alle richieste di integrazione di cui è detto predisponendo anche integrazioni/ sostituzioni di elaborati

Visti i pareri espressi da:

- **ARPAE** con nota Sindaco n°15180/19, pervenuta in data 22.12.2020 ns. prot.31292 con la quale è stato espresso parere favorevole con prescrizioni;

- **AUSL** – Dipartimento sanità pubblica POS:111/19-Bis, nota pervenuta in data 22.1.2021 ns..prot.2069 con la quale è stato espresso parere favorevole;

- **Ufficio di Supporto tecnico geologico della Provincia**, (ex Ufficio Difesa del Suolo) dato atto che nota pervenuta in data 24.06.2020 ns. prot.n.13773, con la quale è stato espresso parere favorevole con prescrizioni;

Visto il Decreto del Presidente della Provincia n.48 del 19-6-2019 con il quale, facendo proprie le valutazioni dell'istruttoria allegate al medesimo sotto la lettera "A", ha ribadito che non ci sono osservazioni da formulare ai sensi dell'art.15, comma 5, della L.R.47/78 in merito allo strumento urbanistico (VP 39 al PRG) ed esprimendo parere favorevole ai sensi dell'art.5 della L.R. 19/08 in merito alla compatibilità delle previsioni della Variante con le condizioni di pericolosità del territorio;

Preso atto che la Provincia di Rimini, con Decreto del Presidente n.3 del 11.1.2021, ha ritenuto di escludere il Piano particolareggiato in questione e la relativa variante al PRG dalla procedura di VAS di cui agli articoli da 13 a 18 del D.Lgs. 152/2006 dettando alcune prescrizioni;

Preso atto che il Settore Tecnico Ambientale di questo Comune, con nota del 26.08.2021 prot.n.26609 ha espresso il proprio parere preventivo sul piano particolareggiato che si allega alla presente deliberazione;

Dato atto che il piano particolareggiato di cui trattasi, unitamente alla VP 39, è stato sottoposto all'esame della Commissione Qualità Architettonica e Paesaggio in data 03.07.2019 che ne ha preso atto;

Considerato che nel termine di sessanta giorni dalla pubblicazione del Piano non sono pervenute osservazioni;

Dato atto che alcuni elaborati di piano particolareggiato sono stati aggiornati per recepire le varie condizioni espresse dagli enti e di cui è detto e che i nuovi elaborati sono stati trasmessi tramite PEC in data 17.6.2020 prot. n.13008 (Relazione geologica e modellazione sismica) ed in data 14.12.2020 prot.n.30344 (Valutazione di impatto acustico e calcolo DPA Cabine MT);

Ritenuto di procedere alla approvazione della variante parziale n.39 al PRG e del piano particolareggiato di iniziativa privata del comparto D7-3 di cui trattasi;

Richiamato quanto espresso nella delibera di Consiglio n.36 del 09.04.2019 con la quale il PUA in questione veniva adottato, ed in particolare che *“la nuova viabilità adiacente alla recinzione dell'autodromo dovrà essere “strada pubblica” a ripristino della viabilità vicinale storica da tempo in disuso perché ricompresa all'interno dell'autodromo”* e non *“strada di servizio privata autodromo”* come indicato negli elaborati di PUA;

Dato atto che ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs 267/2000, hanno espresso il loro parere preventivo, mediante firma elettronica qualificata (*art. 1 lettera n del DPCM 22/02/2013*), apposta sul programma gestionale, nei termini meglio dettagliati sulla prima pagina del presente documento:

- il responsabile del settore interessato per quanto concerne la regolarità tecnica;
- il responsabile dei servizi finanziari per quanto concerne la regolarità contabile;

Preso atto dell'andamento della discussione e uditi gli interventi come da allegato, si procede alla votazione sulla proposta di deliberazione espressi per appello nominale:

Con voti favorevoli n. 9, contrari n. 0 , astenuti n. 3 Pontis, Cecchetto, Savoretti,

DELIBERA

1) Di dare atto che le premesse fanno parte integrante del presente dispositivo;

2) Di accogliere quanto osservato e prescritto dagli enti interpellati in merito al piano particolareggiato di iniziativa privata – comparto D7-3 – in variante al PRG vigente (variante Parziale n.39) e nello specifico:

- **ARPAE**, con nota Sindaco n°15180/19, pervenuta in data 22.12.2020 ns. prot.31292 con la quale è stato espresso parere favorevole con prescrizioni (**Allegato 1**)

- **AUSL** – Dipartimento sanità pubblica POS:111/19-Bis, nota pervenuta in data 22.1.2021 ns. prot.2069 con la quale è stato espresso parere favorevole (**Allegato 2**);

- **Ufficio di Supporto tecnico geologico della Provincia**, (ex Ufficio Difesa del Suolo) dato atto che nota pervenuta in data 24.06.2020 ns. prot.n.13773, con la quale è stato espresso parere favorevole con prescrizioni (**Allegato 3**);

- **Provincia di Rimini** (parere urbanistico sulla variante) con decreto del Presidente n.48 del 19.6.2019 (**Allegato 4**)

- **Provincia di Rimini** (in merito al procedimento di VAS) con decreto del Presidente n.3 del 11.1.2021 (**Allegato 5**)

- **Settore STA** di questo Comune giusto parere espresso in data 26.08.2021 (**Allegato 6**)

3) Di approvare la **variante parziale 39 al vigente PRG** di cui agli elaborati tecnico amministrativi (**Allegato 7**) e nello specifico *“Relazione di variante – Estratto Norme di PRG (art.4.10.4) – Estratto azzonamento (vigente variato);*

4) di approvare, conformemente ai pareri sopracitati, il piano particolareggiato di iniziativa privata relativo al **comparto D7-3**, in variante al PRG (VP 39) composto dai seguenti elaborati integrati a seguito delle prescrizioni dei vari Enti di cui è detto e di seguito specificato:

N.	CODICE	DESCRIZIONE ELABORATO	
1	PUA_EG_A01_SDF	Stato di fatto – Estratto PRG – Planimetrie catastali	Allegato 8
2	PUA_EG_A02_PRO	Planimetrie di progetto – Dotazioni – Suddivisione aree – Suddivisione aree quotato	Allegato9
3	PUA_EG_A03_PAR	Sezioni stradali – Sezioni ambientali – Visualizzazioni – Schema dei flussi	Allegato 10
4	PUA_EG_M01	Stato di progetto - Impianti Meccanici-Distribuzione Gas - Planimetria Generale	Allegato 11
5	PUA_EG_M02	Stato di progetto - Impianti Meccanici-Smaltimento acque meteoriche e reflue - Planimetria Generale	Allegato 12
6	PUA_EG_M03	Stato di progetto - Impianti Meccanici PUA-Idrico Sanitario e Antincendio - Planimetria Generale	Allegato 13
7	PUA_EG_E01	Stato di progetto - Impianti Elettrici e Speciali Distribuzione principale sottoservizi - Planimetria Generale	Allegato 14
8	PUA_EG_E02	Stato di fatto- Impianti Elettrici e Speciali Distribuzione principale sottoservizi - Planimetria Generale	Allegato 15
9	PUA_ED_A00	Elenco elaborati	Allegato16
10	PUA_ED_A01	Relazione illustrativa	Allegato 17
11	PUA_ED_A02	Documentazione fotografica stato di fatto	Allegato 18
12	PUA_ED_A03	Computo metrico estimativo opera di urbanizzazione primaria	Allegato 19
13	PUA_ED_M01	Relazione tecnica descrittiva	Allegato 20
14	PUA_ED_E01	Relazione tecnica descrittiva	Allegato 21
15		Rapporto preliminare ambientale	Allegato 22
16		Valutazione previsionale di clima acustico e successiva integrazione presentata in data 14.12.2020 ns.prot.n.30344: - Valutazione Impatto acustico e - Calcolo DPA Cabine MT	Allegato 23-A Allegato 23-B Allegato 23-C
17		Relazione geologica e successiva integrazione presentata in data 17.06.2020 ns. Prot.13008 (Relazione geologica e modellazione sismica)	Allegato 24-A Allegato 24-B
18		Norme tecniche di attuazione (che devono essere integrate con tutte le prescrizioni espresse dai vari Enti che si sono espressi come citato in delibera)	Allegato 25
19		Schema di convenzione	Allegato 26

5) Di dare atto e ribadire che la nuova viabilità adiacente alla recinzione dell'autodromo dovrà essere "strada pubblica" a ripristino della viabilità vicinale storica da tempo in disuso perché ricompresa all'interno dell'autodromo;

6) di dare mandato agli uffici del settore urbanistica affinché vengano compiuti tutti gli atti conseguenti alla approvazione per la conclusione dell'iter amministrativo della variante parziale al PRG e del piano particolareggiato in questione;

7) Di autorizzare il responsabile del settore interessato a sottoscrivere la relativa convenzione autorizzandolo ad apportare modifiche non sostanziali ma comprensive delle prescrizioni espresse dagli Enti di cui è detto e di quanto stabilito nella presente deliberazione soprattutto a riguardo del contributo straordinario di cui è detto in narrativa;

8) Di autorizzare il competente Conservatore dei Registri Immobiliari di Rimini alla trascrizione del relativo contratto con rinuncia all'iscrizione dell'ipoteca legale e con esonero da ogni responsabilità al riguardo;

Infine stante l'urgenza,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con voti favorevoli n. 9, contrari n. 0 , astenuti n. 3 Pontis, Cecchetto, Savoretti,

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.134, comma 4, del D.Lgs.18.8.2000 n.267, per consentire l'immediata attuazione di quanto disposto.

Lì, 03 novembre 2021

Il Segretario Generale

Dott. Davide G. Praticò *

Il Presidente

Ing. Emanuele Barogi *

* documento informatico firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 D.Lgs. 82/2005 e ss.mm.ii.