



COMUNE DI MISANO ADRIATICO

PROVINCIA DI RIMINI

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE COPIA

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) COMPARTO C2-5 LOCALITA' MISANO MARE IN VARIANTE AL PRG (VP 36) - ADOZIONE

NR. Progr. 61

Data 30/08/2018

Adunanza STRAORDINARIA Seduta PUBBLICA di PRIMA CONVOCAZIONE in data 30 AGOSTO 2018 alle ore 20:45.

Il Presidente ha convocato il CONSIGLIO COMUNALE nella solita sala delle adunanze, oggi 30 AGOSTO 2018 alle ore 20:45 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.	GIANNINI STEFANO	X		10.	SANTINI MANILA		X
2.	SILQUINI DAVIDE	X		11.	FALOCCHIO SHEILA	X	
3.	VALENTINI FILIPPO	X		12.	BERTUCCIOLI VALERIO		X
4.	DOMINICI LUCA		X	13.	GENTILINI LUCA	X	
5.	FERRI GIUSEPPINA	X		14.	GENNARI FABIO	X	
6.	ANGELINI ROBERTO	X		15.	PICCIONI MATTEO	X	
7.	BERARDI RAFFAELLA	X		16.	VILLA EMANUELE	X	
8.	BELPASSI ALEX	X		17.	MIGNANI ANTONIO	X	
9.	GHINELLI PAOLO	X					

Sono presenti gli Assessori:

TONINI MANUELA, PICCIONI FABRIZIO, MALPASSI MARIA ELENA.

Partecipa alla seduta il Vice Segretario Comunale: Dott. PASQUINI AGOSTINO.

Il Presidente del Consiglio Comunale, BERARDI RAFFAELLA, constatata la legalità della adunanza, dichiara aperta la seduta.

Designa scrutatori, per la verifica delle eventuali votazioni segrete, i Sigg. Consiglieri: VALENTINI FILIPPO, ANGELINI ROBERTO, GENTILINI LUCA

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

Il Responsabile del SETTORE URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA Per quanto concerne la regolarità tecnica esprime parere:

FAVOREVOLE

Data 23/08/2018

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
F.to Geom. Rita Simoncelli

Il Responsabile del SETTORE FINANZIARIO

Per quanto concerne la regolarità contabile esprime parere:

FAVOREVOLE

Data 23/08/2018

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
F.to Dott. Fabrizio Bernardi

OGGETTO:

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) COMPARTO C2-5 LOCALITA' MISANO MARE IN
VARIANTE AL PRG (VP 36) - ADOZIONE**

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che con deliberazione di Giunta Comunale n.37 del 08.03.2018 veniva autorizzata la presentazione del piano attuativo del PRG per il comparto denominato C2-5 in località Misano Mare in variante al PRG per: modifica del perimetro del comparto, diversa dislocazione delle aree a parcheggio e dell'area di concentrazione dell'edificazione, riduzione dell'indice di conversione SC/SF in considerazione della ridotta superficie del comparto;

Dato atto che in data 16 agosto 2018 sono stati presentati gli elaborati tecnico amministrativi relativi al comparto C2-5 ove il richiedente è la signora CESCHINA Marina Bruna quale proprietaria delle aree interessate dal comparto e titolare dei diritti edificatori delle aree già cedute alla Amministrazione Comunale lungo la ferrovia;

Considerato che il comparto in questione si trova tra l'esistente campo sportivo comunale di Via Platani (lato Riccione), l'edificato di Via Platani (lato mare), di Via Grossi (lato Cattolica) mentre a monte l'ambito arriva fino alla ferrovia comprendendo la viabilità di raccordo tra il futuro sottopasso ferroviario di previsione e la strada di scorrimento che costeggia la linea ferroviaria, Via Della Stazione;

Ribadito che il piano attuativo viene presentato in variante al PRG in quanto comporta una modifica grafica venendo compresa nel perimetro del comparto una fascia di terreno limitrofa (lotto "f") di mq.804, sempre di proprietà della signora Ceschina, ed una modifica normativa all'art.4.8.3 paragrafo 6, ove viene cambiato il rapporto tra SF/SC diminuendo il coefficiente da mq.1,8 a mq.1,274 con conseguente minor superficie fondiaria riservata agli interventi privati oltre che l'eliminazione ad un riferimento alle Norme del precedente PTCP;

Considerato che a fronte della variante al PRG proposta, al fine di ottemperare quanto previsto all'art.16 del D.P.R. 380/2001 m.i., viene stabilito che:

- venga ceduta anticipatamente l'area necessaria alla realizzazione della viabilità di raccordo al sottopasso ferroviario ed in particolare presentando entro 30 giorni dalla data di adozione del piano in parola, apposito atto di impegno a cedere effettivamente l'area nei successivi 60 giorni, come da schema di seguito riportato;
- l'edificazione del comparto viene limitata alla potenzialità edificatoria dell'area originariamente inserita nello stesso, quindi non utilizzando l'indice del lotto "f" (UF = 0,22 mq/mq);
- in fase attuativa venga realizzata la totalità di parcheggi pubblici adiacenti all'area di concentrazione dell'edificazione e non la sola quota parte di cui all'art.4.1.2-8;

Di dare atto che, con la cessione anticipata delle aree di cui è detto sopra rispetto la approvazione definitiva del piano urbanistico attuativo, la potenzialità edificatoria prevista dall'art.4.1.2 e 4.8.3-6 delle norme di attuazione del vigente Piano Regolatore Generale per il comparto C2-5, rimarrà a favore della signora Ceschina Marina Bruna, vale a dire che tali aree continueranno a maturare a favore della cedente o dei suoi aventi causa, l'indice di Utilizzazione Territoriale (U.T.) previsto per i comparti di zona in cui tali aree sono comprese;

Preso atto che la variante parziale al PRG ed il piano urbanistico attuativo di cui trattasi sono composti dagli elaborati tecnico amministrativi che di seguito di elencano:

ELABORATI DI VARIANTE AL PRG (V.P. 36)

- Relazione di variante
- Norme di attuazione in variante al PRG
- Variante grafica (vedi tavola 1 degli elaborati di PUA)

ELABORATI DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Tav. 0	Elenco tavole
Tav. 1	Stralcio PRG – Estratto di mappa catastale – Vincoli
Tav. 2 A	Stato di fatto – Rilievo topografico plano-altimetrico – Rilievo alberature e fabbricati
Tav. 2 B	Stato di fatto: doc.ne fotografica – Profili del terreno – Fabbricato da demolire
Tav. 3 A	Calcolo della superficie totale realizzabile – Individuazione delle proprietà
Tav. 3 B	Progetto. Schema zonizzazione
Tav. 3 C	Progetto: Planimetri generale – Planivolumetrico
Tav. 3 D	Progetto: Tipologie edilizie
Tav. 3 E	Progetto: Verde privato
Tav. 3 F	Progetto: Viabilità, segnaletica, sezione stradale, verde pubblico
Tav. 4 A	Distribuzione impianto fognario
Tav. 4 B	Distribuzione impianto acquedotto
Tav. 4 C	Distribuzione impianto gas
Tav. 4 D	Distribuzione impianto distribuzione gas
Tav. 5 A	Distribuzione elettrificazione primaria, impianto telefonico, fibra ottica
Tav. 5 B	Distribuzione impianto illuminazione pubblica
Tav. 5 C	Documentazione tecnica di progetto illuminotecnico
Tav. 6 A	Relazione illustrativa generale con preventivo di spesa
Tav. 6 B	Norme urbanistiche ed edilizie
Tav. 7	Schema di convenzione
Tav. 8	Relazione geologica
Tav. 9	Valutazione previsionale di clima acustico e impatto acustico
Tav. 10	Relazione di verifica di assoggettabilità a V.A.S.

Di prendere atto che per la verifica di assoggettabilità (Tav.10) i progettisti si sono riservati di presentare il relativo elaborato a breve e comunque prima del deposito e pubblicazione del piano medesimo;

Di dare atto che la relazione di verifica di assoggettabilità della variante al PRG si fa riferimento all'elaborato del piano urbanistico attuativo di cui al punto precedente;

Di prendere atto che il comparto in questione è interessato in piccola parte dal vincolo di cui all'art.142 del D.Lgs.42/2004 in quanto una fascia di circa mt.10 si trova entro il limite di mt.300 dalla linea di battaglia (vedi tavola 1 del piano) quindi gli elaborati di variante e di piano attuativo verranno trasmessi anche in Sovrintendenza per l'acquisizione dell'apposito parere;

Di dare atto che il comparto C2-5 di cui trattasi, nel vigente PTCP è individuato negli "Ambiti di riqualificazione dell'immagine turistica" di cui all'art.5.7 c.3 delle Norme di Attuazione del PTCP ma riguarda solo un ambito limitato e marginale dell'intera area, così che l'intervento in questione non preclude che in futuro, sulla porzione più rilevante delle aree libere, si possa intervenire con uno specifico programma di iniziativa privata, o di altro tipo, nel rispetto delle previsioni e delle prescrizioni del PTCP. In tal senso, anzi, la riqualificazione dell'area farà certamente parte degli obiettivi strategici del Piano Urbanistico Generale che il Comune sta elaborando, nel rispetto dei vincoli esistenti, con particolare riferimento ai varchi a mare;

Di prendere atto che l'area del comparto C2-5 in parola, nel piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico (P.A.I.), è ricompresa nelle aree ad "Alluvioni frequenti" di cui all'art.19 e seguenti delle Norme del Progetto di variante 2016 del P.A.I., per la qual cosa dovranno essere attuate particolari modalità costruttive;

Ribadito l'interesse di procedere alla adozione ed approvazione del piano in questione in variante al PRG al fine di acquisire, in tempi brevi, le aree necessarie alla realizzazione del sottopasso ferroviario ed alla viabilità di raccordo di cui è detto;

Di dare atto che la variante urbanistica ed gli elaborati di PUA verranno inviati ai vari Enti chiamati ad esprimersi in merito, ai sensi delle vigenti disposizioni legislative, i quali potranno

chiedere eventuali specificazioni ed integrazioni al fine di esprimere il proprio parere e che la proprietà è tenuta a provvedere al fine di giungere alla approvazione di quanto in oggetto;

Vista la legge urbanistica n.1150/1942 m.i.;
Vista la L.R. n.47 del 7.12.1978 e ss.mm.ii.;
Vista la L.R. n.24 del 21.12.2017 ed indicazioni applicative del marzo 2018;
Visto il D.Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii.;
Visto il D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.:

Dato atto che sulla proposta della presente deliberazione , ai sensi dell'art.49 del D.Lgs. n.267/2000, hanno espresso i pareri che si allegano:

- il responsabile del settore interessato per quanto concerne la regolarità tecnica,
- il responsabile del settore finanziario per quanto concerne la regolarità contabile;

Segue discussione registrata su supporto informatico conservato agli atti dell'Ente;

Con voti favorevoli n. 9, contrari n. 5 (Gentilini, Gennari, Villa, Piccioni del gruppo M5S, Mignani del gruppo Fratelli d'Italia-F.I., astenuti n. 0,

DELIBERA

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

2) di adottare la variante grafico-normativa al PRG vigente denominata "Variante parziale 36" nonché il piano urbanistico attuativo relativo al comparto C2-5 secondo gli elaborati tecnico amministrativi che si allegano alla presente deliberazione e che di seguito si elencano (*) :

ELABORATI DI VARIANTE AL PRG (V.P..36)

- Relazione di variante – **allegato 1**
- Norme di attuazione in variante al PRG – **allegato 2**
- Elaborato di variante grafica (vedi tav.1 del PUA – allegato 4)

ELABORATI DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

- Tav. 0 Elenco tavole – **allegato 3**
- Tav. 1 Stralcio PRG – Estratto di mappa catastale – Vincoli – **allegato 4**
- Tav. 2 A Stato di fatto – Rilievo topografico planoaltimetrico – Rilievo alberature e fabbricati – **allegato 5**
- Tav. 2 B Stato di fatto – doc.ne fotografica – Profili del terreno – Fabbricato da demolire – **allegato 6**
- Tav. 3 A Calcolo della superficie totale realizzabile – Individuaz. delle proprietà – **allegato 7**
- Tav. 3 B Progetto. Schema zonizzazione – **allegato 8**
- Tav. 3 C Progetto: Planimetri generale – Planivolumetrico – **allegato 9**
- Tav. 3 D Progetto: Tipologie edilizie – **allegato 10**
- Tav. 3 E Progetto: Verde privato – **allegato 11**
- Tav. 3 F Progetto: Viabilità, segnaletica, sezione stradale, verde pubblico – **allegato 12**
- Tav. 4 A Distribuzione impianto fognario – **allegato 13**
- Tav. 4 B Distribuzione impianto acquedotto – **allegato 14**
- Tav. 4 C Distribuzione impianto gas – **allegato 15**
- Tav. 4 D Distribuzione impianto distribuzione gas – **allegato 16**
- Tav. 5 A Distribuzione elettrificazione primaria, impianto telefonico, fibra ottica – **allegato 17**
- Tav. 5 B Distribuzione impianto illuminazione pubblica – **allegato 18**
- Tav. 5 C Documentazione tecnica di progetto illuminotecnico – **allegato 19**
- Tav. 6 A Relazione illustrativa generale con preventivo di spesa – **allegato 20**
- Tav. 6 B Norme urbanistiche ed edilizie – **allegato 21**
- Tav. 7 Schema di convenzione – **allegato 22**
- Tav. 8 Relazione geologica – **allegato 23**
- Tav. 9 Valutazione previsionale di clima acustico e impatto acustico – **allegato 24**
- Tav. 10 Relazione di verifica di assoggettabilità a V.A.S. (*elaborato che dovrà essere*

presentato entro 30 giorni dalla data della presente deliberazione unitamente all'atto unilaterale d'obbligo di cui ai punti che seguono)

3) di dare mandato agli uffici per gli adempimenti conseguenti relativi all'iter di variante del PRG e di piano urbanistico attuativo, inviando gli elaborati ai vari Enti chiamati ad esprimersi in merito, i quali potranno chiedere eventuali specificazioni e/o integrazioni alla proprietà, così come gli uffici comunali, al fine di esprimere il necessario parere ai sensi delle vigenti disposizioni di legge;

4) Di subordinare ognuno dei punti di questa deliberazione ad una preventiva formale obbligazione unilaterale della proprietà, signora Ceschina Marina Bruna, che impegni la medesima a cedere anticipatamente le aree necessarie alla realizzazione del sottopasso ferroviario e della viabilità di raccordo previsti nelle tavole di PRG ed indicate in cessione a questa Amministrazione Comunale negli elaborati di piano urbanistico attuativo di cui sopra;

5) Di dare atto che, con la cessione anticipata delle aree in parola rispetto la approvazione definitiva del piano urbanistico attuativo, la potenzialità edificatoria prevista dall'art.4.1.2 e 4.8.3-6 delle norme di attuazione del vigente Piano Regolatore Generale per il comparto C2-5, rimarrà a favore della signora Ceschina Marina Bruna, vale a dire che tali aree continueranno a maturare a favore della cedente o dei suoi aventi causa, l'indice di Utilizzazione Territoriale (U.T.) previsto per i comparti di zona in cui tali aree sono comprese;

6) Di dare atto che se **entro 30 giorni da oggi**, la signora Ceschina Marina Bruna non dovesse sottoscrivere detto atto unilaterale d'obbligo verrà resa inefficace ogni disposizione di questa deliberazione, che verrà appositamente revocata nella prossima seduta di Consiglio Comunale;

7) di dare atto che lo schema di detto atto unilaterale d'obbligo è il seguente:

Atto unilaterale d'obbligo

La sottoscritta _____ nata a _____ il _____ e residente a _____ in via _____ al n. _____ nella sua qualità di _____

PREMESSO di aver letto, compreso ed approvato ogni disposizione contenuta nella deliberazione di Consiglio Comunale n. _____ del _____ [LA PRESENTE DELIBERAZIONE] che qui si allega in copia senza allegati, sottoscritta per accettazione in ogni sua pagina,

IMPEGNA LA SOTTOSCRITTA ED I SUOI AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO A:

- **cedere alla Amministrazione Comunale di Misano Adriatico entro 60 giorni dalla sottoscrizione del presente atto unilaterale d'obbligo**, le aree necessarie alla realizzazione del sottopasso ferroviario e viabilità di raccordo previsto nelle tavole di azionamento di PRG ed indicate quali "AREE DA CEDERE SENZA OPERE" negli elaborati del piano urbanistico attuativo del comparto C2-5 presentate in data 16.08.2018 – Tavola 3 B – Progetto – schema di zonizzazione. Tali aree sono distinte a catasto terreni al foglio 11 particelle 293/parte, 2445, 2453, 2455, 2447, 2177, 2174/parte e saranno meglio individuate a seguito dei necessari frazionamenti;

Pertanto dopo la presentazione del presente atto unilaterale d'obbligo che dovrà avvenire entro 30 giorni dalla data della deliberazione di Consiglio Comunale, al fine di ottemperare a quanto sopra riportato la sottoscritta attuerà le seguenti azioni:

- *farà predisporre a proprie spese i necessari frazionamenti delle aree;*
- *provvederà al pagamento delle tasse e imposte dell'atto pubblico che il Comune (o apposito Notaio) predisporrà per dare efficacia reale al passaggio di proprietà delle aree di cui sopra mentre le spese di rogito sono a carico del Comune.*

Data _____

In fede _____

8) di autorizzare il funzionario competente ad acquisire le aree di cui sopra con apposito atto

pubblico in attuazione di quanto disposto con la presente deliberazione autorizzandolo ad inserire in detto atto modifiche, clausole o condizioni di rito che dovesse ritenere necessarie al momento della stipula e che non alterino la sostanza del presente atto;

Infine, stante l'urgenza,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con voti favorevoli n. 9, contrari n. 5 (Gentilini, Gennari, Villa, Piccioni del gruppo M5S, Mignani del gruppo Fratelli d'Italia-F.I., astenuti n. 0,

DELIBERA

Di dichiarare immediatamente eseguibile la presente deliberazione ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.lgs. n. 267/2000.

* gli elaborati tecnici sono allegati in cartaceo unicamente all'originale, depositati in fascicolo a parte accanto all'originale della deliberazione. Sono inoltre allegati in formato digitale nella apposita procedura gestionale e consultabili sul sito istituzionale dell'Ente .

Il presente verbale viene approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
F.to BERARDI RAFFAELLA

IL VICE SEGRETARIO COMUNALE
F.to PASQUINI AGOSTINO

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Copia della presente deliberazione viene pubblicata nel sito informatico istituzionale di questo Comune per 15 giorni consecutivi dal 31 agosto 2018 al 15 settembre 2018, ai sensi e per gli effetti dell'art. 124, comma 1, del D.lgs. 18 Agosto 2000, n. 267 e dell'art. 32, comma 1, della legge 18 Giugno 2009, n. 69.

Li. 31 agosto 2018

IL RESPONSABILE DEL
SETTORE AMMINISTRAZIONE GENERALE
F.to Dott. Agostino Pasquini

E' copia conforme all'originale
Li. 31 agosto 2018

IL RESPONSABILE DEL
SETTORE AMMINISTRAZIONE GENERALE
Dott. Agostino Pasquini

ATTESTATO DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è stata pubblicata nei termini sopraindicati.

E' divenuta esecutiva il 11 settembre 2018, giorno successivo al decimo di pubblicazione, ai sensi dell'art. 134, 3° comma, D.lgs. 18 Agosto 2000, n. 267.

Addì,

IL RESPONSABILE DEL
SETTORE AMMINISTRAZIONE GENERALE
F.to Dott. Agostino Pasquini