



COMUNE di VERUCCHIO

PROVINCIA DI RIMINI

ORIGINALE

ATTO DI CONSIGLIO Seduta del 22/12/2016 n. 62

Oggetto: APPROVAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "APNI 2" - 1° STRALCIO" IN LOCALITA' VILLA VERUCCHIO, VIA TERRACINI, DEPOSITATO IN VARIANTE AL VIGENTE PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC), PROPOSTO DALLA SOC. GRUPPO CMV snc DI "CMV SERVIZI".

L'anno duemilasedici il giorno ventidue del mese di dicembre, alle ore 20:45, nella Sala Consiliare, si è riunito il Consiglio Comunale, convocato con avvisi spediti nei modi e termini di legge, in Prima convocazione, in seduta Pubblica, in sessione Ordinaria.

Risultano presenti ed assenti i seguenti Consiglieri Comunali:

n.	Cognome e Nome	Carica	Presenza
1	SABBA STEFANIA	Presidente	P
2	URBINATI ALEX	Consigliere	P
3	URBINATI ELEONORA	Consigliere	P
4	BOLLINI ELENA	Consigliere	P
5	AMATI CRISTINA	Consigliere	A
6	FRACASSI ROBERTO	Consigliere	P
7	RONCHI DAVIDE	Consigliere	P
8	DOLCI LUIGI	Consigliere	P
9	CAMPANELLI VITO	Consigliere	A
10	FABBRI SAMANTHA	Consigliere	A
11	SACCHI MONICA	Consigliere	P
12	CENNI SABRINA	Consigliere	P
13	DOMINICI ENRICA	Consigliere	P

Presenti n. 10

Assenti n. 3

Sono inoltre presenti

Assessori Esterni: SANDON ROBERTO

Partecipa alla seduta il Segretario Generale **Severini Roberto**.

Stefania Sabba nella sua qualita' di Presidente, nominati scrutatori i consiglieri:

RONCHI DAVIDE, DOLCI LUIGI, CENNI SABRINA

dichiara aperta la discussione sull'argomento in oggetto, regolarmente iscritto all'ordine del giorno.



COMUNE di VERUCCHIO

PROVINCIA DI RIMINI

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che il Comune di Verucchio ha definitivamente approvato il Piano Operativo Comunale (POC) con delibera di C.C. n° 22 del 29/04/2013, pubblicato sul BURER regionale n° 166 del 19/06/2013.

Vista la richiesta pervenuta in data 16/02/2016 con prot. n° 1860, per l'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata denominato "APNI 2 – 1° stralcio" in località Villa Verucchio, via Terracini, depositato in variante al vigente Piano Operativo Comunale (POC).

Vista nel dettaglio la proposta del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) in argomento redatta dagli Architetti Menghi Valerio e Piolanti Silverio, costituita dai seguenti elaborati:

- A) Relazione e Norme tecniche di attuazione
- B) Visure catastali ed estratto di mappa
- C1) Relazione generale sulle opere di urbanizzazione
- C2) Capitolato speciale descrittivo e prestazionale
- C3) Computo metrico opere di urbanizzazione
- D/1) Relazione Geologica
- D/2) Indagini geognostiche e allegati
- E1) Bozza Accordo di pianificazione
- E2) Schema di convenzione
- F) Nulla Osta Enti
- G) Dichiarazione della conformità urbanistica
- H) Studio di sostenibilità fognaria e idraulica
- I) Rapporto preliminare VALSAT
- L) Relazione clima acustico
- Tav. 1 Rilievo stato di fatto e documentazione fotografica
- Tav. 2 Planimetria di progetto con standard urbanistici
- Tav. 3 Tipologie Edilizie
- Tav. 4 Opere di Urbanizzazione - Rete Fognature e Acquedotto
- Tav. 5 Opere di Urbanizzazione - Rete Gas
- Tav. 6 Opere di Urbanizzazione - Rete Enel
- Tav. 7 Opere di Urbanizzazione - Rete Telecom
- Tav. 8 Opere di Urbanizzazione - Illuminazione Pubblica
- Tav. 8.1 Opere di Urbanizzazione – Calcoli illuminotecnici e quadri
- Tav. 9 Opere di Urbanizzazione - Arredo Urbano

Considerato che:

- la proposta di PUA è stata depositata alla libera visione di chiunque presso la Segreteria Comunale per la durata di giorni 30 a partire dal 27/06/2016, e che avviso di tale deposito è stato affisso all'Albo Pretorio di questo Comune;
- nei successivi 30 giorni al deposito non sono pervenute osservazioni al PUA in parola;
- la 2° Commissione Consiliare Permanente ha visionato in data 06/07/2016 il PUA in parola come risulta dal verbale agli atti ;
- la Provincia di Rimini – U.O.A. Difesa del Suolo e Assetto del Territorio, ha espresso in data



COMUNE di VERUCCHIO

PROVINCIA DI RIMINI

15/09/2016 con Prot. n° 18401/C1907, parere favorevole con prescrizioni ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008 sul PUA in argomento, quale parte integrante dell'atto di approvazione dello strumento urbanistico, (allegato A) ;

- il servizio A.U.S.L. di Rimini ha espresso in data 17/08/2016 con Prot. n° 0179599/P/20.14.1, parere favorevole con prescrizioni, ai sensi dell'art. 19 – lett. h) della L.R. 19/1982 sul PUA in argomento, quale parte integrante dell'atto di approvazione dello strumento urbanistico (allegato B).

- la Provincia di Rimini ha trasmesso il Decreto del Presidente n° 99 del 17/11/2016 completo delle istruttorie svolte dai singoli uffici provinciali competenti per materia (Urbanistica e Difesa del Suolo) e dall'ARPAE - SAC (allegato C).

Precisato che il parere espresso da ARPAE - SAC ai sensi dell'art. 15 del D. Lgs. 152/2006, ha valore ed effetti della valutazione ambientale, ai sensi dell'art. 5 comma 7 - lett. b) della LR 20/2000.

Visto che l'Ufficio Tecnico Comunale ha espresso, in merito alla conformità del PUA al vigente Piano Operativo Comunale (POC), parere favorevole di competenza con le seguenti condizioni :

1. La formale sottoscrizione dell'allegato E1) "Bozza Accordo di pianificazione" del PUA è condizione primaria per dare attuazione al piano medesimo e dovrà avvenire antecedentemente alla sottoscrizione della Convenzione Urbanistica;
2. Dovranno essere recepite integralmente tutte le prescrizioni impartite dalle Autorità ambientali e dagli Enti gestori dei sottoservizi;
3. Dovranno essere recepite integralmente tutte le prescrizioni impartite dall'Ufficio LL.PP. contenute nella propria nota prot. n° 12745 del 07/10/2016 (allegato D);
4. L'importo della fidejussione da prestare a garanzia degli obblighi previsti dall'art. 3 dello "schema di convenzione" dovrà essere pari a € 300.000,00; tale fidejussione, rilasciata da Istituto di credito di gradimento del Comune ed escutibile a prima richiesta assoluta in favore dello stesso, dovrà essere presentata contestualmente alla sottoscrizione della Convenzione e potrà essere svincolata solo con atto espresso del Comune, ed ad avvenuta cessione delle dotazioni territoriali previste dal piano.

Sentito il parere favorevole espresso dalla Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio nella seduta del 31/05/2016, con la seguente CONDIZIONE: *"Per le alberature stradale utilizzare il carpino bianco e il leccio in sostituzione dei tigli"*.

Atteso che la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio è l'organo consultivo del Comune nel settore Urbanistico ed Edilizio.

Vista la Legge n° 1150/1942 e successive modifiche;

Vista la Legge Regionale n° 20/2000 e successive modifiche;

Visto il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale PTCP 2012;

Visto il Piano Strutturale Comunale (PSC);

Visto l'allegato parere di regolarità tecnica: **favorevole**, reso ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000;



COMUNE di VERUCCHIO

PROVINCIA DI RIMINI

Visto il D.Lgs. 18/08/2000 n° 267 e successive modifiche ed integrazioni.

Il Sindaco legge l'argomento inserito al punto 3) del presente ordine del giorno precisando che questo argomento è stato oggetto di discussione in sede di II° Commissione consiliare del 19/12/2016 e lascia la parola al Vice Sindaco Alex Urbinati per una breve introduzione.

Il Vice Sindaco Urbinati illustra la deliberazione:

“Ricordo al Consiglio che in sede di adozione della variante al PSC avevo riferito che era intenzione dell'Amministrazione comunale favorire gli interventi per stralci funzionali nelle Aree per nuovi insediamenti (APNI) a patto che tali stralci funzionali siano coerenti con gli schemi approvati con il POC. La situazione attuale del settore dell'edilizia privata infatti non consente di intervenire su aree molto vaste mentre vi è una, seppur timida, ripresa per interventi di dimensioni contenute. Per quanto riguarda l'APNI2, sul quale dobbiamo valutare la proposta in oggetto, ricordo che gli obiettivi pubblici che l'Amministrazione comunale intendeva perseguire su quell'area di circa 87.000 mq di superficie territoriale erano i seguenti:

- *la realizzazione del nuovo palazzetto, cui avrebbe dovuto contribuire il soggetto attuatore dell'intero progetto sull'APNI2 e per la quale era prevista una premialità (obiettivo superato dal fatto che la nuova palestra verrà realizzata direttamente dal Comune dando attuazione al Piano Triennale dei Lavori Pubblici);*
- *l'ampliamento del parco intorno al Polo Scolastico per potere dare risposte a future ed eventuali necessità di ampliamento delle scuole;*
- *il potenziamento delle dotazioni territoriali con particolare riferimento ai parcheggi pubblici;*
- *la realizzazione di una strada di scorrimento che potesse sgravare di traffico il centro della frazione di Villa Verucchio.*

Il progetto presentato interessa solo cinque lotti, collocati in contiguità ed in continuità con il consolidato urbano esistente.

Esso è coerente con lo schema approvato nel POC sia in termini del collocamento degli spazi pubblici collettivi sia per quanto riguarda la realizzazione della viabilità interna. L'intervento è di modeste dimensioni, con edifici in prevalenza a due piani e bifamigliari e come previsto dalla L.R.20/2000 verrà ceduto al Comune un lotto, urbanizzato, per la realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale.

Questo è sicuramente un importante obiettivo conseguito visto che da diversi decenni il nostro Comune, a causa della indisponibilità di aree in proprietà, non ha potuto attuare politiche abitative per le fasce a basso reddito.

Acquisita la proprietà dell'area il Comune dovrà procedere all'assegnazione dell'area a soggetti interessati alla realizzazione di ERS a mezzo di bando pubblico. Ricordo che l'istituto dell'ERS prevede che almeno il 51% degli alloggi realizzati siano messi sul mercato in affitto a prezzo calmierato mentre i restanti alloggi, per una percentuale non superiore al 49%, potranno essere venduti, sempre a prezzo calmierato.

Infine, con l'attuazione per stralci dell'APNI2, e vista l'ormai prossima realizzazione della palestra, viene a decadere la necessità di attribuire ai soggetti attuatori una premialità in termini di indici edificatori”.

Al termine dell'intervento del Vice Sindaco Alex Urbinati, il Sindaco chiede se vi siano interventi



COMUNE di VERUCCHIO

PROVINCIA DI RIMINI

e/o richieste di chiarimenti in merito.

Prende la parola la consigliera Dominici per esprimere la sua perplessità nello specifico evidenziando come sia positivo da un lato, incentivare il settore dell'edilizia in un momento di crisi economica come quello attuale ma dall'altro, ha dei dubbi se si considera che ad oggi sono molti gli immobili venduti. La consigliera prosegue nel suo intervento precisando come sarebbe opportuno invece di incentivare nuove costruzioni, adottare interventi per migliorare gli edifici già presenti nel territorio ed in particolare quelli più datati.

Conclude la consigliera esprimendo il suo parere positivo verso le attività riguardanti l'edilizia residenziale sociale.

Interviene la consigliera Sacchi per esprimere il suo parere concorde con il pensiero espresso dalla consigliera Dominici. La consigliera Sacchi prosegue chiedendosi se questo tipo di interventi risponda ai bisogni dei cittadini o se sia solo un intervento che può avvantaggiare in parte l'amministrazione con gli oneri e in parte l'imprenditore, anche se su quest'ultimo ha dei dubbi visto l'invenduto. Continua nel suo intervento precisando come non fosse al corrente del fatto che in ambito di edilizia residenziale sociale l'amministrazione non avesse alcuno spazio disponibile .

Interviene la consigliera Cenni, precisando che il settore ha subito una crisi perché si è costruito più di quello che serviva . Quindi ripercorrere certe strade sembra un controsenso .

Al termine dell'intervento della consigliera Cenni, il Sindaco non essendoci altri interventi, lascia la parola al Vice Sindaco Alex Urbinati per una breve replica.

Il Vice Sindaco replica alle osservazioni delle consiglieri Sacchi e Cenni dichiarando quanto segue: *“I principi per quanto belli, come “Stop al consumo di territorio”, vanno poi declinati in azione amministrativa. Per questo è importante che il territorio vada utilizzato con parsimonia e solo a fronte di importanti obiettivi pubblici da conseguire. E' evidente, in termini generali, che negli anni passati si sia costruito tanto ma è altrettanto evidente che la gestione dell'urbanistica che si è fatta nel nostro comune è assolutamente diversa da quelle di molte altre realtà, a partire da realtà a noi vicine. Basti pensare che nel nostro comune gli edifici di quattro piani sono stati autorizzati solo nel centro della frazione di Villa Verucchio, mentre nel comune di Rimini arrivano fino al nostro confine nella vicina frazione di Corpòlo. Inoltre l'intervento, per quanto limitato, prevede la realizzazione di edifici in classe energetica A, richiesti dal mercato. Inoltre l'intervento, essendo contiguo al consolidato urbano, non pregiudica l'erogazione di servizi, a differenza di alcune zone realizzate a cavallo degli anni sessanta e settanta, completamente scollegate dal paese e per le quali diventa difficoltoso organizzare i servizi. E' infine evidente, condividendo il pensiero delle consigliere Sacchi e Cenni, che in futuro occorrerà incentivare gli interventi per riqualificare l'esistente e per questo siamo in attesa dell'approvazione della nuova legge urbanistica regionale che dovrebbe introdurre sistemi premianti per favorire il riuso dell'esistente.*

Al termine dell'intervento del Vice Sindaco Alex Urbinati, il Sindaco lascia la parola alla consigliera Cenni per la replica.

La consigliera Cenni ribadisce che per “stop al consumo del territorio” non vuol dire immobilismo totale ma significa anche intervenire sulla riqualificazione e ristrutturazione di edifici già esistenti



COMUNE di VERUCCHIO

PROVINCIA DI RIMINI

questo lo dice anche la Legge regionale .

Al termine dell'intervento della consigliera Cenni, il Sindaco lascia la parola per le opportune repliche alla consigliera Sacchi.

Prende la parola la consigliera Sacchi la quale puntualizza che secondo lei bisogna entrare nel merito sugli studi di fattibilità e sulle scelte di come vengono fatti, precisa come non sia mai stato detto da lei che il Comune lo faccia solo per incassare oneri di urbanizzazione ed il fatto che gli imprenditori facciano degli investimenti solo per guadagnare. Chiede maggiore attenzione nel controllo dei progetti vedi ad esempio, la piazza Europa .

La consigliera Sacchi prosegue nel suo intervento precisando come vi siano presenti sul territorio di Verucchio anche edifici in classificazione energetica "A" costruiti e ad oggi ancora molti appartamenti sono invenduti come ad esempio, in via Provinciale Nord e nei pressi del supermercato Simply .

Al termine dell'intervento della consigliera Sacchi, il Sindaco lascia la parola al Vice Sindaco per la replica.

Il Vice Sindaco dichiara che non è sua intenzione entrare nel merito e giudicare la capacità imprenditoriale del singolo, non gli risulta tuttavia che, tra gli appartamenti realizzati recentemente in classe energetica A, ci sia molto invenduto.

Non essendoci altri interventi, il Sindaco mette ai voti la proposta di deliberazione :

con n.7 voti favorevoli, n. 2 contrari (Cenni-Sacchi) e n. 1 astenuto (Dominici) resi per alzata di mano,

DELIBERA

- 1) Di approvare, ai sensi dell'art. 34 della LR n° 20/2000, la variante al Piano Operativo Comunale (POC), dichiarandone nel contempo la conformità al Piano Strutturale Comunale (PSC), costituita dai seguenti elaborati:
 - a) "POC_Testi 02 Norme tecniche di attuazione", precisando che tale testo sostituirà integralmente quello attualmente vigente;
 - b) "POC_Accordi con i privati stipulati ai sensi dell'Art. 18 della L.R. 20/2000", precisando che tale testo sostituirà integralmente quello attualmente vigente.

- 2) Di approvare il PUA di iniziativa privata "APNI 2 – 1° stralcio" in località Villa Verucchio in via Terracini, depositato in variante al vigente Piano Operativo Comunale (POC), redatto dagli Archh. Menghi Valerio e Piolanti Silverio, e costituito dagli elaborati descritti in premessa, nel rispetto integrale delle osservazioni pervenute dagli Enti istituzionalmente competenti sopra richiamate e delle prescrizioni formulate dall'UTC comunale, sopra analiticamente descritte.



COMUNE di VERUCCHIO

PROVINCIA DI RIMINI

- 3) Di approvare lo schema di “Convenzione Urbanistica” e lo schema di “Accordo di pianificazione” così come emendati dall'Ufficio Urbanistico comunale, ed allegati alla presente deliberazione.
- 4) Di autorizzare il Geom. Gilberto Bugli, nella sua veste di Responsabile Urbanistica – Edilizia – Ambiente, ad intervenire in rappresentanza del Comune nella stipula della "Convenzione Urbanistica" e dello schema di “Accordo di pianificazione” di cui sopra.
- 5) Di dare atto che l’area da acquisire a titolo gratuito dal “lottizzante” in adempimento agli obblighi di cui all’ “Accordo di pianificazione” ed alla “Convenzione Urbanistica”, e da destinarsi ad Edilizia Residenziale Sociale (ERS), è identificata nell’elaborato TAV. 2 del PUA (porzione distinta al Catasto Terreni al Foglio 6 con particella 117/parte di superficie pari a mq. 1803), imponendovi sin d’ora il vincolo di destinazione per le finalità di cui all’art. 44 comma 8 e seguenti delle norme di attuazione del PSC.
- 6) Di trasmettere copia della presente deliberazione, nonché gli elaborati del POC emendati a seguito di approvazione della presente variante, alla Provincia di Rimini ed alla Regione Emilia-Romagna (art. 34 comma 8 della LR 20/2000), in formato nativo digitale.
- 7) Di dare atto che il PUA di iniziativa privata APNI 2 – 1° stralcio” in località Villa Verucchio in via Terracini, depositato in variante al vigente Piano Operativo Comunale (POC), entrerà in vigore dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione dell’avviso dell’avvenuta approvazione della presente variante (art. 34 comma 9 della LR 20/2000).
- 8) Di provvedere a dare notizia dell’avvenuta approvazione della variante al POC mediante affissione di appositi avvisi e pubblicazione all’albo pretorio.

Successivamente

IL CONSIGLIO COMUNALE

Stante l’urgenza di provvedere;

Con n. 7 voti favorevoli (maggioranza), n. 2 voti contrari (Cenni-Sacchi) e n. 1 voti di astensione (Dominici) resi per alzata di mano;

DELIBERA

- di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D.lgs. 18.8.2000 n. 267.



COMUNE di VERUCCHIO
PROVINCIA DI RIMINI



COMUNE di VERUCCHIO
PROVINCIA DI RIMINI

Veduto, letto, approvato e sottoscritto:

Il Presidente
Stefania Sabba

Il Segretario Generale
Severini Roberto