



# COMUNE di VERUCCHIO

PROVINCIA DI RIMINI

ORIGINALE

## ATTO DI CONSIGLIO Seduta del 31/07/2017 n. 34

**Oggetto: APPROVAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "APNI 1" - 1° STRALCIO" IN LOCALITA' VILLA VERUCCHIO, VIA TRARIO, DEPOSITATO IN VARIANTE AL VIGENTE PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC), PROPOSTO DAI SIGG.RI CELLI E PROTTI.**

L'anno duemiladiciassette il giorno trentuno del mese di luglio, alle ore 20:40, 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	P
6	FRACASSI ROBERTO	Consigliere	A
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, MALERBA GIUSEPPE

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

**Sabrina Cenni nella sua qualita' di Vicepresidente**, nominati scrutatori i consiglieri:

BOLLINI ELENA, AMATI CRISTINA, SACCHI MONICA

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 22/11/2016 con prot. n° 15150, per l'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata denominato "APNI 1 – 1° stralcio" in località Villa Verucchio, via Trario, 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:

- Tav. A Relazione e Norme tecniche di attuazione e documentazione fotografica
- Tav. B Visure catastali ed estratto di mappa
- Tav. C Computo metrico (giugno 2017)
- Tav. C1 Elenco Prezzi, Stima incidenza Manodopera, cronoprogramma, piano di manutenzione, capitolato speciale
- Tav. C2 Dichiarazioni conformità urbanistica
- Tav. D Relazione Geologica
- Tav. D1 Relazione geologica - allegati
- Tav. E Schema di convenzione
- Tav. F Accordo art. 18
- Tav. G Relazione Ambientale
- Tav. H Clima acustico
- Tav. Verifica idraulica
- Tav. 1 Rilievo stato di fatto
- Tav. 2 Planimetria di progetto con standard urbanistici
- Tav. 3 Tipologie Edilizie
- Tav. 4 Rete Fognature e Acquedotto
- Tav. 5 Rete Gas
- Tav. 6 Rete Enel
- Tav. 7 Rete Telecom
- Tav. 8 Illuminazione Pubblica
- Tav. 8.1 Calcoli illuminotecnici e quadri
- Tav. 9 Arredo Urbano
- Relazione aree permeabili
- Relazione OOU costi
- Scheda POC

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 14/12/2016, 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 26/07/2017 il PUA in parola come risulta dal verbale agli atti ;



# COMUNE di VERUCCHIO

PROVINCIA DI RIMINI

- la Provincia di Rimini – U.O.A. Difesa del Suolo e Assetto del Territorio, ha espresso in data 21/04/2017 con Prot. n° 7326/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 04/05/2017 con Prot. n° 0093599/POS. 392/2016 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° 52 del 23/06/2017 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° 1751 del 07/02/2017 (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 € 520.000,00; 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 01/02/2017, con la seguente CONDIZIONE: *"Evitare le siepi in Viburno Tinus in quanto eccessivamente esposti ad attacchi parassitari e sostituirle con Photinia Red Robbin o Ginestra. Evitare le alberature in Tiglio e sostituirle con Carpino nero o Orniello"*.

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;

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

Prima di avviare la discussione sul punto, il Sindaco dà informazione circa l'articolo 78 c.2 del D.Lgs. n. 267/2000 invitando tutti i consiglieri che versano in una situazione di conflitto di interessi



# COMUNE di VERUCCHIO

PROVINCIA DI RIMINI

ad allontanarsi dall'aula.

Il Sindaco legge l'argomento inserito al punto 5) dell'ordine del giorno e precisa che stante il conflitto d'interesse per la tematica ad oggetto della suddetta delibera deve uscire dall'aula e lasciare la Presidenza alla consigliera Cenni.

Si allontana dall'aula del Consiglio il Sindaco Stefania Sabba.

La consigliera Cenni assume la Presidenza e lascia la parola al Vicesindaco Alex Urbinati per una breve illustrazione dell'argomento.

Prende la parola il Vicesindaco il quale espone quanto segue: *“In riferimento al Piano Urbanistico Attuativo in approvazione questa sera riporto alcune considerazioni già fatte in sede di commissione consiliare seconda. Il progetto è in variante al POC in quanto in riduzione rispetto alla precedente versione approvata dal Consiglio comunale. In sede di variante al PSC i proponenti hanno fatto richiesta di ridurre la zona edificabile ridestinando ad agricola buona parte della loro proprietà. Inizialmente era inoltre previsto che sull'area potessero essere destinati i diritti edificatori dell'AR2 situata via Tenuta, come stabilito da apposita scheda del PSC, mentre ora questa possibilità è stata eliminata anche a fronte della diminuzione della superficie territoriale su cui insiste il progetto. Nello specifico il progetto prevede una superficie territoriale di 15.500 mq, di questa il 60% sarà destinato a standard pubblico (strade, verde pubblico, ers) per un controvalore di quasi 450.000,00 euro, come disciplinato dalla L.R. 20/2000. In particolare dal punto di vista degli spazi pubblici si perseguiranno due importanti obiettivi:*

*1) dotare la zona di un parco pubblico di importanti dimensioni che da un lato potrà dare risposta alle esigenze dei cittadini residenti e dall'altro potrà fungere da importante cuscinetto di salvaguardia tra la zona residenziale e l'adiacente zona artigianale;*

*2) realizzare una viabilità urbana che in futuro potrà essere messa in collegamento con la vicina via Allende.*

*Verranno realizzate abitazioni di piccole dimensioni che non supereranno i due piani per complessivi ventiquattro appartamenti.*

*A questi si aggiungono sei appartamenti di Edilizia Residenziale Sociale. A questo proposito giova evidenziare che dopo trent'anni il Comune potrà tornare a fare politiche abitative per le fasce di reddito più basse.*

*Con la firma della convenzione infatti il Comune diventerà proprietario di un lotto su cui realizzare un immobile da destinare ad ERS secondo quanto previsto dalla normativa vigente.*

*Almeno il 51% degli appartamenti dovrà essere concesso in affitto a prezzo calmierato mentre la restante parte, comunque non superiore al 49%, potrà essere venduta sempre a prezzo calmierato.*

*Dal punto di vista costruttivo l'edificio destinato all'ERS dovrà avere le medesime caratteristiche degli edifici destinati al libero mercato e dovrà quindi rispettare tutti i requisiti tecnici previsti nella strumentazione urbanistica comunale.*

*L'Amministrazione comunale valuterà nei prossimi mesi come procedere per la realizzazione e gestione dell'ERS valutando se procedere con un bando pubblico oppure accordarsi con ACER che già gestisce il patrimonio immobiliare gli alloggi di edilizia residenziale pubblica”.*

Al termine dell'intervento del Vicesindaco, la consigliera Cenni prende la parola per chiedere se e quando il lotto da destinarsi ad ERS entrerà nelle disponibilità del Comune.



# COMUNE di VERUCCHIO

PROVINCIA DI RIMINI

Il Vicesindaco Alex Urbinati risponde che il Comune diventerà proprietario del lotto solo alla firma della convenzione e quindi fino ad allora l'intero progetto può ancora ritenersi provvisorio.

Il Vicesindaco prosegue dichiarando che: *“stando alle informazioni ricevute è comunque interesse dei privati proponenti addivenire alla firma della convenzione nel più breve tempo possibile visto che hanno già un accordo con una impresa locale per la realizzazione delle opere di urbanizzazione”*.

Non essendovi ulteriori interventi il Presidente Cenni mette ai voti la proposta di deliberazione inserita al punto 5) dell'ordine del giorno:

con voti n. 7 favorevoli e n. 3 voti astenuti (Sacchi, Cenni e 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\_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 1 – 1° stralcio” in località Villa Verucchio in via Trario, 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.
- 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 8 con particella 1007/parte di superficie pari a mq. 3.100), 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 1 – 1° stralcio” in località Villa Verucchio in via Trario, 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).



# COMUNE di VERUCCHIO

PROVINCIA DI RIMINI

8) Di provvedere a dare notizia dell'avvenuta approvazione della variante al POC mediante affissione di appositi avvisi e pubblicazione all'albo pretorio.

Veduto, letto, approvato e sottoscritto:

Il Vicepresidente  
Sabrina Cenni

Il Segretario Generale  
Severini Roberto