

COMUNE DI RIMINI

- Segreteria Generale -

DELIBERAZIONE ORIGINALE DI GIUNTA COMUNALE

N. : 172 del 24/05/2016

Oggetto : PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO: "SAN MARTINO IN RIPAROTTA" - SCHEDE DI PROGETTO 4.12 DEL P.R.G. PRE-VIGENTE - EX ART. 1.7 DEL P.S.C. VIGENTE - APPROVAZIONE.

L'anno duemilasedici, il giorno 24 del mese di Maggio, alle ore 15:50, con la continuazione in Rimini, in una sala della Residenza Municipale si è riunita la Giunta Comunale.

Per la trattazione dell'argomento all'oggetto indicato, risultano presenti:

		Pres./Ass.
- GNASSI ANDREA	Sindaco	presente
- LISI GLORIA	Vice Sindaco	presente
- BIAGINI ROBERTO	Assessore	presente
- BRASINI GIAN LUCA	Assessore	presente
- IMOLA IRINA	Assessore	presente
- PULINI MASSIMO	Assessore	assente
- SADEGHOLVAAD JAMIL	Assessore	presente

Totale presenti n. 6 - Totale assenti n. 1

Presiede GNASSI ANDREA nella sua qualità di SINDACO.

Partecipa il VICE SEGRETARIO GENERALE BELLINI ALESSANDRO.

Entra il Sindaco Gnassi.

OGGETTO: Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato: “San Martino in Riparotta” - Scheda di progetto 4.12 del P.R.G. pre-vigente – ex art. 1.7 del P.S.C. vigente - Approvazione.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che:

- con deliberazioni di Giunta Provinciale n. 351 del 03/08/1999 e n. 379 del 12/08/1999 è stato approvato il P.R.G.;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 65 del 29/03/2011 è stato adottato il P.S.C.;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 66 del 29/03/2011 è stato adottato il R.U.E.
- con deliberazione n. 15 del 15/03/2016 il Consiglio Comunale ha “preso atto” dell’intesa della Provincia di Rimini in ordine al Piano Strutturale Comunale (ex art. 32 L.R. 20/2000) e, contestualmente, ha approvato lo stesso “P.S.C.” con tutti i suoi allegati;

VISTI:

- l’accordo di pianificazione ex art.18 L.R. 20/2000 sottoscritto dai soggetti attuatori in data 10/03/2008, Repertorio n. 76309, Raccolta n. 22731, registrato all’Agenzia delle Entrate di Rimini il 12/03/2008 al n. 3420;
- l’atto integrativo ad “accordo di pianificazione ex art.18 L.R. 20/2000” del 10/03/2008 (sopra citato), sottoscritto in data 02/05/2011 con atto Repertorio n. 30764, raccolta n. 13154, registrato all’Agenzia delle Entrate di Rimini il 05/05/2011 al n. 5449;
- l’accordo di programma in variante al PRG tra Comune di Rimini e Provincia di Rimini per la tutela della salute ed il risarcimento/ristoro dei danni causati dalla costruzione dell’elettrodotto denominato “San Martino”, sottoscritto in data 05/05/2011 ed approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Rimini n. 9 del 10/05/2011 (che produce gli effetti di variante al vigente P.R.G. dalla sua pubblicazione, effettuata sul BUR n. 77 del 25/05/2011);

VISTA la richiesta di approvazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato: “San Martino in Riparotta” - Scheda di progetto 4.12 del P.R.G. pre-vigente, ex L.R. n. 47/78 e s.m.i presentata nella sua stesura definitiva in data 10/12/2015 con nota prot. n. 256671 e successivamente integrata in data 18/01/2016 prot. n. 9167, dalle proprietà:

_____ e finalizzata ad ottenere l'approvazione del Piano Particolareggiato in oggetto da parte dell'Amministrazione Comunale;

DATO ATTO che i richiedenti sono proprietari dei terreni siti in Rimini distinti al N.C.T. al Foglio n. 51, rispettivamente delle seguenti particelle:

- Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero part. n.297;
- Parrocchia San Martino in Riparotta part. n. 1341 (parte);

CONSIDERATO che l'area è situata all'esterno del territorio urbanizzato, e il progetto presentato, riguarda la scheda di PRG, n. 4.12 situata a monte della Chiesa parrocchiale in località San Martino in Riparotta. La superficie territoriale di scheda è pari a 16.808,00 mq. circa e prevede la realizzazione di n. 6 edifici a destinazione residenziale per una superficie utile complessiva pari a 6.700,00 mq.. La superficie dell'intervento è superiore a quella territoriale poiché comprende un'area di circa 735,00 mq., esterna al comparto e interessata da viabilità esistente; la stessa è situata in adiacenza al perimetro d'intervento, e risulta di proprietà dei privati confinanti che si obbligano a cederla gratuitamente al fine della realizzazione della nuova viabilità di progetto;

ATTESO che l'intervento proposto prevede la realizzazione di una quota parte di viabilità esterna al comparto d'intervento, di proprietà di alcuni privati confinanti, e distinta al NCT, al Fig. 51, particelle n. 318, 275, 1011, 161, 163, 1341 (parte), per un totale di 735,00 mq. circa;

PRESO ATTO che l'area sopracitata è classificata:

- dal P.R.G. pre-vigente come: "scheda di progetto 4.12, (Area disciplinata dall'art. 35, punto 35.2.1 delle N.T.A. di P.R.G). Zonizzazione: Zona C2 (art. 23.2.2);
- dal P.S.C. approvato con delibera di C.C. n. 15 del 15/03/2016 in aree che sottostanno alla disciplina dell'art. 1.7 comma 3 bis "*Sono considerati conformi al PSC i procedimenti negoziali riferiti ad accordi di programma (art. 40 L.R. 20/2000), accordi con i privati (art. 18 L.R. 20/2000), programmi integrati d'intervento (L. 179/1992) e loro varianti, definitivamente approvati e sottoscritti prima della data di approvazione della presente strumentazione. Gli atti conseguenti alla loro sottoscrizione saranno quindi attuabili entro la validità del PSC*".

DATO ATTO che il Piano Particolareggiato di iniziativa privata è risultato conforme al P.T.C.P. approvato con Delibera di Consiglio Provinciale C.P. n. 61 del 23/10/2008, immediatamente esecutiva ai sensi di legge;

DATO ATTO che il Piano Particolareggiato di iniziativa privata è risultato conforme al P.S.C. come approvato;

DATO ATTO altresì che, a seguito dell'entrata in vigore del D.Lgs. 3/04/2006 n. 152 e s.m.i., il presente Piano Particolareggiato è stato sottoposto a verifica di assoggettabilità come attestato dal Decreto del Presidente della Provincia di Rimini n. 66 del 26/05/2015 dalla quale emerge che non risulta da assoggettare a VAS;

PRESO ATTO dell'iter procedimentale e dell'avvenuta partecipazione popolare, prevista ai sensi dell'art. 25 della L.R. 47/78 e s.m.i., all'Albo pretorio del comune e sul B.U.R. dell'avviso di avvenuto deposito degli elaborati presso gli uffici comunali preposti 26/08/2015 al 26/10/2015, di cui al protocollo speciale (prot. n. 229445 del 04/11/2015) istituito in data 26/08/2015 e che durante la pubblicazione e il deposito in segreteria comunale non sono pervenute osservazioni e opposizioni al Piano Particolareggiato;

ACQUISITI e VALUTATI i pareri necessari alla formazione dell'iter istruttorio del Piano in oggetto, che sono divenuti parte integrante del corpo normativo del P.P. stesso;

PRESO ATTO:

- dello schema di convenzione, come modificato dagli Uffici comunali e formalmente accettato dal Soggetto Attuatore, che definisce gli obblighi e le garanzie a carico degli attuatori il Piano Particolareggiato,
- delle NTA del piano particolareggiato, come modificate dall'Ufficio, formalmente accettate dal Soggetto attuatore,
- che tali documenti fanno parte degli elaborati di piano particolareggiato allegato _A_ parte integrante e sostanziale del presente atto deliberativo di seguito elencati:

N.	Allegati	Oggetto
1	All. 1	Relazione Illustrativa
2	All. 2	Corografia - Stralcio PRG – Inquadramento catastale – Visure catastali
3	All. 3	Documentazione fotografica
4	All. 4	Computo metrico
5	All. 5	Elenco prezzi unitari
6	All. 6	Quadro economico
7	All. 7	Relazione geologica
8	All. 8	Relazione fognature – Acquedotto e Illuminazione pubblica
9	All. 9	Piano di manutenzione dell'opera
10	All. 10	Capitolato Speciale d'appalto – Schema di contratto d'appalto
11	All. 11	Schema Convenzione (modificate dalla U.O. Piani attuativi privati)
12	All. 12	Norme Tecniche (NTA) (modificate dalla U.O. Piani attuativi privati)
	Elaborati Tecnici	Oggetto
13	Tav. 01	Stato di fatto plano-altimetrico Sovrapposizione Rilievo-Catasto-PRG
14	Tav. 02	Planimetria generale di progetto
15	Tav. 03	Planimetrie Opere edilizie private, superfici fondiarie - lotti e massimi ingombri
16	Tav. 04	Zonizzazione e standard
17	Tav. 05	Tipologia edilizia – UMI A – E
18	Tav. 06	Tipologia edilizia – UMI B – C – D
19	Tav. 07	Tipologia edilizia – UMI F
20	Tav. 08	Schema Recinzioni e Accessi
21	Tav. 09	Sezioni e Profili Altimetrici
22	Tav. 10	Viabilità pubblica – Parcheggio pubblico attrezzati
23	Tav. 11	Verde pubblico - Igiene Ambientale
24	Tav. 12	Illuminazione pubblica
25	Tav. 13	Schema Rete Fognatura Acque Bianche
26	Tav. 14	Schema Rete Fognatura Acque Nere
27	Tav. 15	Schema Rete Idrica
28	Tav. 16	Schema Rete Elettrica
29	Tav. 17	Schema Rete GAS – SGR
30	Tav. 18	Schema Rete TELECOM
31	Tav. 19	Schema percorsi senza barriere architettoniche ai sensi del DPR 503/1996
32	Tav. 20	Schema Impianto di Irrigazione del verde pubblico

PRESO ATTO del Referto Urbanistico a firma del Dirigente del Settore Pianificazione Attuativa ed ERP, Dott. Natalino Vannucci, allegato _ B_ parte integrante e sostanziale del presente atto deliberativo, che esprime la conformità urbanistica e tecnica dell'intervento e ricomprende la scheda di parere contabile e la scheda di coerenza con il Masterplan;

DATO ATTO che le Opere di urbanizzazione primaria previste dal citato Piano Particolareggiato consistono in:

- | | |
|---|-------------------|
| - Aree attrezzate a verde pubblico | mq 4.739,74 circa |
| - Aree attrezzate a parcheggio pubblico | mq 2.274,63 circa |
| - Viabilità di lottizzazione | mq 3.536,99 circa |

PRECISATO che la viabilità di lottizzazione risulta così distribuita:

- Viabilità di progetto mq 2.801,84,
- Viabilità esistente mq 725,35
- Viabilità proposta in cessione su Via San Martino in Riparotta mq 9,80;

PRESO ATTO che l'attrezzatura delle Opere di urbanizzazione previste dal Piano in oggetto e sopra elencate avrà un costo di realizzazione stimato in € 1.473.882,00 circa incluso IVA; queste, vengono realizzate dagli attuatori a scemputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti ai sensi di legge fino alla concorrenza dell'importo tabellare definito dalla Regione E/R, pari a € 259.022,00 (importo tabellare), così come previsto nello schema di convenzione urbanistica;

VALUTATO che:

- il costo di realizzazione delle Opere di Urbanizzazione primaria da portare a scemputo degli oneri di urbanizzazione primaria, risulta superiore al valore tabellare di scemputo previsto;
- la verifica dello scemputo sarà comunque svolta ad avvenuto collaudo favorevole delle opere di urbanizzazione primaria precisando che, qualora il costo delle opere di urbanizzazione realizzate fosse superiore all'importo degli oneri di primaria dovuti, tale maggior spesa rimarrà a totale onere e carico del Soggetto attuatore;

CONSIDERATO che a garanzia degli obblighi previsti nella convenzione saranno presentate le seguenti fidejussioni:

- a) € 1.473.882,00 a garanzia della "corretta" e "puntuale" realizzazione delle OO.UU. primaria da presentarsi prima del rilascio del Permesso di Costruire;
- b) € 100.000,00, quale penale, a garanzia del rispetto di tutti i tempi previsti in convenzione urbanistica in ordine alla realizzazione e cessione delle aree ed Opere sopra citate da presentarsi prima della sottoscrizione della Convenzione Urbanistica;

PRESO ATTO che la polizza fideiussoria, bancaria o assicurativa di Euro 1.473.882,00, che garantisce la corretta realizzazione delle Opere di urbanizzazione, il collaudo favorevole delle stesse, e la cessione di aree ed attrezzature, sarà presentata prima del rilascio del permesso di costruire, e dovrà essere puntualmente aggiornata in fase attuativa sulla scorta dei computi metrici stimativi allegati al progetto definitivo/esecutivo delle opere stesse.

DATO ATTO che la proposta di cui trattasi comporta riflessi indiretti sulla situazione economico finanziaria dell'Ente, costituiti dalla gestione delle opere pubbliche (energia, acqua, gas ecc) e costi di manutenzione (pulizia, sfalcio, verniciatura, sostituzione elementi ecc.), quantificabili in circa 8.000,00 € annui, a partire, presumibilmente, dall'anno 2026, come meglio evidenziato nella "Scheda di parere contabile" ricompresa nel fascicolo allegato "B" – Referto urbanistico", parte integrante e sostanziale del presente atto;

DATO ATTO altresì che, ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. n. 33/13, la presente proposta deliberativa, corredata degli allegati parte integrante, è posta in pubblicazione sul sito del Comune di Rimini a partire dal giorno 23.05.2016;

RITENUTO di rinviare a successivi atti da adottare a cura del responsabile del procedimento la definizione del periodo di esigibilità degli importi indicati per OO.UU. fermo restando la necessità di provvedere a inserire negli strumenti di programmazione la valorizzazione delle opere a scomputo;

VISTO il parere favorevole del Dirigente del Settore Pianificazione Attuativa ed Edilizia Residenziale Pubblica ai sensi dell'art. 49 comma 1 e dell'art. 147 bis comma 1 del Decreto Legislativo 18/08/2000 n. 267 in ordine alla regolarità tecnica della proposta di cui trattasi, contenente la dichiarazione di assenza di condizioni di incompatibilità previste dagli artt. 2 e 7 del Codice di Comportamento dei dipendenti del Comune di Rimini, allegato al presente atto;

VISTO il parere favorevole del Responsabile del Servizio Finanziario ai sensi del suddetto art. 49 in ordine alla regolarità contabile, allegato al presente atto;

ACQUISITO il parere di legittimità del Vice Segretario Comunale, ai sensi dell'art. 5, comma 3 del "Regolamento sui controlli interni", adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 24/01/2013;

VISTI i riferimenti al quadro normativo in atto, e cioè:

la Legge 17/08/1942 n. 1150 e s.m.i.;

l'art. 8 della Legge 06/08/1967 n. 765 e s.m.i.;

la Legge 28/01/1977 n. 10 e s.m.i.;

il T.U. 6/06/2001 n. 380 e s.m.i.;

la Legge Regionale dell'Emilia-Romagna 07/12/1978 n. 47 e s.m.i.;

la Legge Regionale dell'Emilia-Romagna 29/03/1980 n. 23 e s.m.i.;

la Legge Regionale dell'Emilia-Romagna 08/11/1988 n. 46 e s.m.i.;

la Legge Regionale dell'Emilia-Romagna 30/01/1995 n. 6 e s.m.i.;

la Legge Regionale dell'Emilia-Romagna 24/03/2000 n. 20 e s.m.i.;

la Legge Regionale dell'Emilia-Romagna 30/07/2013 n. 15 e s.m.i.;

il D.Lgs. 12/04/2006 n. 163 ora D.Lgs. n. 50/2016;

il Piano Regolatore Generale pre-vigente, come approvato con delibere di Giunta Provinciale n. 351 del 3/08/1999 e n. 379 del 12/08/1999;

il P.T.C.P. approvato dalla Provincia di Rimini con Del. di C.P. n. 61 del 23/10/2008, immediatamente esecutiva ai termini di legge;

il Piano Strutturale Comunale approvato con delibera di C.C. n. 15 del 15/03/2016;

A VOTI unanimi espressi per alzata di mano;

D E L I B E R A

1) di approvare il Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato: “San Martino in Riparotta” - Scheda di progetto 4.12 del P.R.G. pre-vigente, ex art. 1.13 del P.S.C. vigente, costituito dagli elaborati tecnico-grafici ed amministrativi di cui all'allegato _A_, parte integrante e sostanziale del presente atto deliberativo di seguito elencati:

N.	Allegati	Oggetto
1	All. 1	Relazione Illustrativa
2	All. 2	Corografia - Stralcio PRG – Inquadramento catastale – Visure catastali
3	All. 3	Documentazione fotografica
4	All. 4	Computo metrico
5	All. 5	Elenco prezzi unitari
6	All. 6	Quadro economico
7	All. 7	Relazione geologica
8	All. 8	Relazione fognature – Acquedotto e Illuminazione pubblica
9	All. 9	Piano di manutenzione dell'opera
10	All. 10	Capitolato Speciale d'appalto – Schema di contratto d'appalto
11	All. 11	Schema Convenzione (modificate dalla U.O. Piani attuativi privati)
12	All. 12	Norme Tecniche (NTA) (modificate dalla U.O. Piani attuativi privati)
	Elaborati Tecnici	Oggetto
13	Tav. 01	Stato di fatto plano-altimetrico Sovrapposizione Rilievo-Catasto-PRG
14	Tav. 02	Planimetria generale di progetto
15	Tav. 03	Planimetrie Opere edilizie private, superfici fondiarie - lotti e massimi ingombri
16	Tav. 04	Zonizzazione e standard
17	Tav. 05	Tipologia edilizia – UMI A – E
18	Tav. 06	Tipologia edilizia – UMI B – C – D
19	Tav. 07	Tipologia edilizia – UMI F
20	Tav. 08	Schema Recinzioni e Accessi
21	Tav. 09	Sezioni e Profili Altimetrici
22	Tav. 10	Viabilità pubblica – Parcheggio pubblico attrezzati
23	Tav. 11	Verde pubblico - Igiene Ambientale
24	Tav. 12	Illuminazione pubblica
25	Tav. 13	Schema Rete Fognatura Acque Bianche
26	Tav. 14	Schema Rete Fognatura Acque Nere
27	Tav. 15	Schema Rete Idrica
28	Tav. 16	Schema Rete Elettrica
29	Tav. 17	Schema Rete GAS – SGR
30	Tav. 18	Schema Rete TELECOM
31	Tav. 19	Schema percorsi senza barriere architettoniche ai sensi del DPR 503/1996
32	Tav. 20	Schema Impianto di Irrigazione del verde pubblico

di cui si richiamano:

- lo Schema di convenzione, come modificato dagli Uffici comunali;
 - le Norme Tecniche d'Attuazione, come modificate dagli Uffici comunali;
- Il Referto Urbanistico (allegato B parte integrante e sostanziale del presente atto deliberativo) che esprime le valutazioni dell'ufficio funzionali all'approvazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata, la conformità urbanistica dell'intervento e ricomprende la scheda di parere contabile e la scheda di coerenza con il Masterplan;
- 2) di approvare ed autorizzare la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria i cui costi di realizzazione sono pari a € 1.473.882,00 circa (IVA inclusa), da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, così come previsto nello schema di convenzione urbanistica;
- 3) di prendere atto che gli oneri di urbanizzazione primaria da scomputare, sono stimati preventivamente in € 259.022,00 (importo tabellare); rimane fermo che il Soggetto Attuatore, nel caso in cui il costo delle opere risulti superiore, realizzerà e cederà comunque al Comune di Rimini le predette opere di urbanizzazione senza nulla pretendere dall'Amministrazione Comunale;
- 4) di dare atto che le opere di urbanizzazione da realizzare in attuazione del presente Piano Particolareggiato saranno cedute, unitamente alle aree sottese, all'Amministrazione Comunale, e dalla stessa, prese in carico nei tempi e con le modalità previste in Convenzione Urbanistica;
- 5) di rinviare a successivi atti da adottare a cura del responsabile del procedimento la definizione del periodo di esigibilità degli importi indicati per OO.UU. fermo restando la preliminare necessità di provvedere, in occasione delle prossime variazioni al bilancio, a inserire negli strumenti di programmazione la valorizzazione delle opere a scomputo;
- 6) di prendere atto che a garanzia degli obblighi previsti nella convenzione saranno presentate le seguenti fidejussioni:
- a) € 1.473.882,00 a garanzia della "corretta" e "puntuale" realizzazione delle OO.UU. primaria da presentarsi prima del rilascio del Permesso di Costruire;
 - b) € 100.000,00, quale penale, a garanzia del rispetto di tutti i tempi previsti in convenzione urbanistica in ordine alla realizzazione e cessione delle aree ed Opere sopra citate da presentarsi prima della sottoscrizione della Convenzione Urbanistica;
- 7) di dare atto che la polizza fideiussoria, bancaria o assicurativa di Euro 1.473.882,00, a garanzia della corretta realizzazione delle Opere di urbanizzazione, del collaudo favorevole delle stesse, e della cessione di aree ed attrezzature, sarà prodotta al rilascio del permesso di costruire;
- 9) di autorizzare il Dott. Natalino Vannucci Dirigente del Settore Pianificazione Attuativa ed Edilizia Residenziale Pubblica a sottoscrivere, in nome e per conto dell'Amministrazione Comunale, la convenzione attuativa del Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato: "San Martino in Riparotta" - Scheda di progetto 4.12 del P.R.G. pre-vigente, ex art. 1.7 del P.S.C. vigente, secondo lo schema di cui al precedente punto 1),

con facoltà dello stesso di apportarvi modifiche ed integrazioni, comunque non sostanziali, che si rendessero necessarie per una sua migliore definizione;

10) di dare atto che la proposta di cui trattasi comporta riflessi indiretti sulla situazione economico-finanziaria dell'Ente, costituiti dalla gestione delle opere pubbliche (energia, acqua, gas ecc) e costi di manutenzione (pulizia, sfalcio, verniciatura, sostituzione elementi ecc.), quantificabili in circa 8.000,00 € annui, a partire, presumibilmente, dall'anno 2026, come meglio evidenziato nella "Scheda di parere contabile" ricompresa nel fascicolo allegato "B" – Referto Urbanistico", parte integrante e sostanziale del presente atto;

11) di dare atto che ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. n. 33/13, la presente proposta deliberativa, corredata degli allegati parte integrante, è posta in pubblicazione sul sito del Comune di Rimini a partire dal giorno 23.05.2016;

12) di dare atto altresì che:

- è stato acquisito parere favorevole del Dirigente del Settore Pianificazione Attuativa ed Edilizia Residenziale Pubblica ai sensi dell'art. 49 comma 1 e dell'art. 147 bis comma 1 del Decreto Legislativo 18/08/2000 n. 267 in ordine alla regolarità tecnica della proposta di cui trattasi, contenente la dichiarazione di assenza di condizioni di incompatibilità previste dagli artt. 2 e 7 del Codice di Comportamento dei dipendenti del Comune di Rimini;
- è stato acquisito parere favorevole del Responsabile del Servizio Finanziario ai sensi del suddetto art. 49 in ordine alla regolarità contabile;
- è stato acquisito il parere di legittimità del Vice Segretario Comunale, ai sensi dell'art. 5, comma 3 del "Regolamento sui controlli interni", adottato con deliberazione di C.C. n. 4 del 24/01/2013;

13) di dare atto che il responsabile del procedimento è il Dirigente del Settore Pianificazione Attuativa ed Edilizia Residenziale Pubblica Dott. Natalino Vannucci.

SINDACO

GNASSI ANDREA

VICE SEGRETARIO GENERALE

BELLINI ALESSANDRO