

IL RESPONSABILE D'AREA

Premesso che in data 24/11/2014 Prot. 26575 è stata presentata domanda di Permesso di Costruire con Piano di Utilizzo, Pratica registrata con il n. 466/2014, per *Nuova costruzione di villetta residenziale previa approvazione di P.U. Scheda P.Z. 10 – S.2bis “Nuova residenza” a Monte Tauro* da realizzarsi in Via Chiesa su immobile censito al N.C.T. di Coriano foglio 16 mappali 738;

Dato atto che durante l'esame della pratica si è reso necessario aggiornare gli elaborati grafici depositati al momento della presentazione della domanda di permesso di costruire di cui sopra con nuovi elaborati Prot. 9259 del 29/04/2015;

Visti gli elaborati di progetto architettonico redatti dal progettista e direttore dei lavori Arch. Pasquini Andrea costituiti da:

Relazione Tecnica Prot. 9259 del 29/04/2015

Estratto di P.R.G.;

Tav. 1 Prot. 9259 del 29/04/2015, Ripartizione aree d'intervento

Tav. 2 Prot. 9259 del 29/04/2015, Stato di fatto e piano quotato, sezione

Tav. 3 Prot. 9259 del 29/04/2015, Progetto delle urbanizzazioni

Tav. 4 Prot. 9259 del 29/04/2015, Plan. ubicativa, stato di fatto, schema fognario, particolari vari

Tav. 5 Prot. 9259 del 29/04/2015, Piante

Tav. 6 Prot. 9259 del 29/04/2015, Prospetti e sezioni

Relazione tecnica sui principi e requisiti della progettazione ecologica Prot. 12802 del 19/06/2015,

che restano depositati in originale presso l'Area Governo del Territorio e in copia presso il Servizio Segreteria;

Richiamata la Scheda del P.U.: P.Z. 10 – S.2 BIS “Nuova residenza” a Monte Tauro, che prevede:

1. Modalità di attuazione.

1. Vedi all'art. 47 Norme generali per le Zone Omogenee “C” e all'art. 50 Sottozone C2 delle presenti norme.
2. Gli interventi consentiti all'interno dell'ambito si attuano esclusivamente per mezzo di PU, come specificato all'art.113.
3. Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
 - a) l'onere della realizzazione e cessione della viabilità pubblica e delle opere connesse, come del complesso delle altre aree per standards urbanistici (Ssu) è a totale carico dei soggetti attuatori del PU.
 - b) le altre aree soggette ad acquisizione pubblica o Superfici extra (Se) verranno cedute al Comune da parte dei proprietari ad un prezzo pari al valore agricolo delle stesse, concordato dalle parti con la stipula della convenzione.
 - c) il verde privato è inedificabile.

Richiamato l'art. 2bis, “Parametri di equivalenza e comparazione tra PRG 97 e Delibera Regionale n° 279/2010”, del Regolamento Edilizio Comunale che, ad integrazione di quanto indicato al punto 1 comma 3 lettera b della scheda sopra riportata, prevede ai sensi dell'ex art. 10 delle N.d.A. del PRG 97 il seguente punto:

12 – Superfici Extra (Se)

... ..

2. Tali aree pubbliche sono acquisite dall'Amministrazione Comunale tramite cessione bonaria, ad un prezzo pari al valore agricolo delle stesse, concordato con i proprietari in sede di stipula della convenzione per l'attuazione delle previsioni di PUA. In alternativa può essere concordata la cessione gratuita di un terzo dell'area rimanendo la restante parte in proprietà come area agricola; deve essere comunque assicurata con il PUA la dotazione minima di aree per standards prevista dalle norme di legge.

... ..

Rilevato che l'area interessata dall'intervento ha una superficie catastale di **mq 3.590** e il Piano di Utilizzo prevede:

_Superficie catastale = mq. 3.590
_Superficie territoriale = **mq. 1.000**
_Superficie fondiaria privata = mq. 718,57
di cui: area fondiaria = mq. 630,60
2/3 Superficie extra = mq. 87,97
_Superficie Utile massima = mq. $1.000 \times 0,20 + 20\%$ (bonus bioedilizia) = **mq. 240,00**
_Superficie standard urbanistici = **mq. 281,41**
di cui: Parcheggi P2 = mq. 62,50
 Viabilità = mq. 70,52
 Verde pubblico = mq. 103,00
 1/3 Superficie extra = mq. 45,39

Considerato, pertanto, che la cessione delle Superfici extra (Se) non avviene tramite cessione bonaria ad un prezzo pari al valore agricolo delle stesse, bensì, risulta concordata la cessione gratuita di un terzo dell'area rimanendo la restante parte area agricola in proprietà, così come stabilito dalla normativa sopra riportata e come si desume da quanto sottoscritto dal progettista in relazione tecnica;

Rilevato che la domanda di Permesso di Costruire con Piano di Utilizzo ha ottenuto nell'istruttoria-relazione tecnica, a firma del responsabile del procedimento del 18/06/2015, parere favorevole condizionato al parere favorevole della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio (espresso nella seduta del 23/06/2015) e al completamento della pratica edilizia con la documentazione di seguito riportata:

_Aggiornare Autorizzazione all'apertura di accesso carrabile della Provincia di Rimini in quanto risulta modificato l'arretramento del cancello carrabile autorizzato a ml. 12,50;

_Adeguare progetto alle richieste dell'Ufficio Pianificazione Territoriale e Urbanistica della Provincia di Rimini con:

-dichiarazione che le fondazioni del fabbricato e dei manufatti accessori saranno realizzate su pali, debitamente incastrati nel substrato compatto, che saranno realizzati drenaggi sui lati di monte e laterali dell'area d'imposta del fabbricato, spinti fino alla profondità del primo solaio, al fine di intercettare ed allontanare acque di infiltrazione che possono indurre a processi di instabilità del pendio, che non vi sarà dispersione nel terreno delle acque meteoriche intercettate.

-autorizzazione allo scarico delle acque meteoriche provenienti dal sistema di regimazione idraulica prospettato da parte dell'autorità idraulica competente.

-riportare sulla Tavola 4 del P.U. il valore di 8,00 mc in corrispondenza dell'opera di presidio idraulico.

_Nuovo Nulla Osta HERA definitivo per reti di acquedotto e fognatura bianca;

_Approvazione del P.U. da parte della Giunta Comunale.

_Atto unilaterale d'obbligo a firma dei proprietari con il quale si impegnano ad eseguire tutti gli interventi previsti in conformità al Piano.

Considerato che la **Conferenza dei Servizi Interna** per esame pratiche edilizie ai sensi del terzo paragrafo dell'art. 11 del Regolamento Edilizio, nella seduta del **19/06/2015** ha espresso parere: *favorevole condizionato al parere favorevole della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio* (espresso nella seduta del 23/06/2015) e al completamento della pratica edilizia con la documentazione riportata nella relazione istruttoria del 18/06/2015. *L'intervento modifica in modo sostanziale la posizione delle opere di urbanizzazione rendendole più funzionali al loro futuro utilizzo pertanto l'intervento deve essere approvato dal Consiglio Comunale;*

Richiamato l'art. 113 punto 4 delle N.d.A. del PRG, vigente che recita:

“L’esame del PU avviene secondo le modalità procedurali proprie dei Permessi di Costruire.

Il PU si attua successivamente attraverso intervento edilizio diretto. Qualora in PU presenti un livello di dettaglio adeguato delle opere di urbanizzazione e degli edifici, esso può essere oggetto di un unico o più permessi di costruire, previa stipula della convenzione o registrazione e trascrizione dell’atto d’obbligo. In tal caso le successive eventuali varianti in corso d’opera seguono l’iter ordinario previsto per il permesso di costruire o per la denuncia di inizio attività (ora SCIA).

Il PU può modificare non sostanzialmente il posizionamento delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie senza incrementare la potenzialità edificatoria (Pe) né ridurre le aree ad uso pubblico: in tal caso il PU è approvato dal Consiglio Comunale.”;

Nei casi in cui il PU sia completo dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primarie, il relativo permesso di costruire dovrà essere rilasciato sulla base di tali elaborati e dei pareri già acquisiti.

Il PU è approvato in via ordinaria da parte della Giunta Comunale.

Rilevato che le opere in progetto modificano non sostanzialmente il posizionamento delle opere di urbanizzazione primarie rendendole più funzionali al loro futuro utilizzo senza incrementare la potenzialità edificatoria e senza ridurre le aree ad uso pubblico, il P.U. deve essere approvato in via straordinaria dal Consiglio Comunale, ai sensi dell’art. 113 punto 4 delle N.d.A. del P.R.G., in accoglimento del parere della Conferenza dei Servizi Interna per esame pratiche edilizie ai sensi del terzo paragrafo dell’art. 11 del Regolamento Edilizio;

Rilevato che l’intervento riguarda una **nuova costruzione in bioedilizia con innalzamento dell’indice** previsto dall’art. 121 delle N.d.A. del P.R.G. **del 20%;**

Visto che il parere preliminare dell’Ufficio Urbanistica Prot. 4410 del 25/02/2015 indica che per ottenere i benefici di cui all’art. 121 del PRG occorre presentare tutti gli elaborati relativi alla “*progettazione ecologica*” e ottenere il parere favorevole della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio che dovrà constatare se il progetto risponde ai requisiti indicati all’**art. 48 progettazione ecologica** del Regolamento Edilizio.

Visto l’art. 121 delle N.d.A. del P.R.G.;

Visto l’art. 48 del Regolamento Edilizio;

Considerato che la **Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio**, nella seduta del 23/06/2015 ha espresso parere: *favorevole in base alle indicazioni previste dall’art. 48 del R.E. condizionato alla presentazione delle schede tecniche dei materiali. Si consiglia di allegare alla Fine Lavori prova di tenuta all’aria dell’edificio (Blower door test) e valutare attentamente i costi/benefici dei singoli elementi di involucro e impianti con eventuale utilizzo di protocollo di qualità;*

Richiamato il Regolamento Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria a scomputo approvato con deliberazione n. 78 del 23/11/2009 nonché lo schema di Atto unilaterale d’obbligo per cessione e realizzazione di standard urbanistici allegato;

Visto lo schema di Atto unilaterale d’obbligo, allegato al presente atto, redatto in base allo schema allegato alla deliberazione di C.C. n. 78 del 23/11/2009 “*Approvazione del Regolamento Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria a scomputo*”, modificato e integrato con le specificità relative al presente progetto rispetto allo schema predisposto dal richiedente e pervenuto agli atti dell’Amministrazione con Prot. 9259 del 29/04/2015;

Visto il parere favorevole alla proposta presentata espresso dall’**Ufficio LL.PP. Comunale** in data **19/05/2015** con Prot. **10685;**

Visto il parere favorevole espresso dall’**Ufficio Urbanistica Comunale** in data **19/05/2015** con Prot. **10709 con le seguenti condizioni:**

- *l'atto d'obbligo deve essere redatto ai sensi del Regolamento opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo approvato con deliberazione n. 78 del 23/11/2009 che deve regolamentare in particolare quanto segue:*
 - a) *oneri/competenze relativi alla ricezione delle acque meteoriche nel fondo di proprietà privata;*
 - b) *oneri/competenze relativi alla manutenzione della scala nell'area pubblica;*
 - c) *oneri/competenze relativi alla manutenzione del muro di sostegno che sostiene la zona verde pubblico.*

Visto il parere **favorevole** espresso dall'**Ufficio Pianificazione Territoriale e Urbanistica della Provincia di Rimini** ai sensi dell'**art. 5 della L.R. 19/2008**, con Prot. **18287/C1907** del **27/05/2015**, pervenuto in data 29/05/2015 con Prot. 11482, **con le seguenti prescrizioni** da osservarsi nella fase attuativa degli interventi:

- *le fondazioni del fabbricato e dei manufatti accessori dovranno essere su pali, debitamente incastrati nel substrato compatto;*
- *andranno realizzati drenaggi sui lati di monte e laterali dell'area d'imposta del fabbricato, spinti fino alla profondità del primo solaio, al fine di intercettare ed allontanare acque di infiltrazione che possono indurre a processi di instabilità del pendio;*
- *è fatto divieto alla dispersione nel terreno delle acque meteoriche intercettate. Preliminarmente al rilascio del permesso a costruire del fabbricato deve essere ottenuta l'autorizzazione per lo scarico delle acque meteoriche provenienti dal sistema di regimazione idraulica prospettato da parte dell'autorità idraulica competente. Deve essere riportato sulla Tavola 4 del P.U. il valore di 8,00 mc in corrispondenza dell'opera di presidio idraulico.*

Vista la relazione geologica redatta nel mese di Novembre 2014, ai sensi delle N.T.C. 14/01/2008, redatta dal Geol. Urbinati fabiano con studio tecnico a Rimini, depositata agli atti con Prot. **26575** del **24/11/2015** e successiva relazione **geologica integrativa** Prot. **9259** del **29/04/2015**;

Stabilito che la gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria del manufatto scala e muro di sostegno individuabili all'interno dell'elaborato grafico Tav. 3 - Progetto delle urbanizzazioni, Prot. 9259 del 29/04/2015, sarà a totale carico del richiedente anche successivamente alla cessione dell'area al Comune, così come riportato nella bozza di atto unilaterale d'obbligo agli artt. 4 e 5;

Considerato che per la gestione e manutenzione delle opere pubbliche si prevede un costo annuo di di € 300,00 in riferimento al calcolo degli oneri riflessi diretti e indiretti per parcheggi, viabilità e verde pubblico;

Considerato che il Piano di Utilizzo presenta un livello di dettaglio adeguato delle opere di urbanizzazione;

Preso atto che la presente proposta è stata presentata alla II Commissione Consiliare ai sensi del Regolamento approvato con Deliberazione di C.C. n. 46 del 07/08/2013;

Visto il D.Lg.vo 14/03/2013, n. 33 «Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni»;

Richiamato l'esito favorevole/condizionato dell'istruttoria-relazione del 18/06/2015 svolta dalla Geom. Del Prete Ombretta, quale Responsabile del Procedimento, nonché il parere espresso dalla Conferenza dei Servizi Interna per esame pratiche edilizie ai sensi del terzo paragrafo dell'art. 11 del Regolamento Edilizio nella seduta del 19/06/2015 e il parere espresso dalla Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio nella seduta del 23/06/2015;

Visto il Regolamento Edilizio Comunale vigente;

Visto il Piano Regolatore Generale vigente;

Visti gli strumenti urbanistici vigenti;

Visto Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";

Vista la legge Regionale 30 luglio 2013, n. 15 e successive modifiche ed integrazioni;

Tutto ciò premesso,

PROPONE

1) di approvare ai sensi dell'art.113 delle Norme di Attuazione del PRG il Piano di Utilizzo, Pratica registrata con il n. 466/2014 per *Nuova costruzione di villetta residenziale previa approvazione di P.U. Scheda P.Z. 10 – S.2bis “Nuova residenza” a Monte Tauro* da realizzarsi in Via Chiesa su immobile censito al N.C.T. di Coriano foglio 16 mappali 738, per le motivazioni di cui in premessa, redatto dal progettista architettonico e direttore dei lavori Arch. Pasquini Andrea costituito da:

Relazione Tecnica Prot. 9259 del 29/04/2015

Estratto di P.R.G.;

Tav. 1 Prot. 9259 del 29/04/2015, Ripartizione aree d'intervento

Tav. 2 Prot. 9259 del 29/04/2015, Stato di fatto e piano quotato, sezione

Tav. 3 Prot. 9259 del 29/04/2015, progetto delle urbanizzazioni

Tav. 4 Prot. 9259 del 29/04/2015, Plan. ubicativa, stato di fatto, schema fognario, particolari vari

Tav. 5 Prot. 9259 del 29/04/2015, Piante

Tav. 6 Prot. 9259 del 29/04/2015, Prospetti e sezioni

Relazione tecnica sui principi e requisiti della progettazione ecologica Prot. 12802 del 19/06/2015

2) Di approvare lo schema di **Atto unilaterale d'obbligo** allegato e facente parte integrante e sostanziale del presente atto;

3) Di dare atto che la domanda di Permesso di Costruire con Piano di Utilizzo, Pratica registrata con il n. 466/2014, dovrà essere integrata con Atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto secondo lo schema approvato dal Consiglio Comunale, al fine della realizzazione e cessione degli standards urbanistici di mq. 281,41;

4) Di dare atto che, ai sensi dell'art 39 comma 1 lett. b) del D. Lg.vo 14/03/2013, n. 33 «Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni» lo schema della presente deliberazione, è stato preventivamente pubblicato sul sito web dell'Ente alla sezione “Amministrazione Trasparente” - “Pianificazione e governo del territorio”;

5) Di dare atto che, ai sensi dell'art. 39 del D. Lg.vo 14/03/2013, n. 33 il presente atto, una volta approvato, verrà pubblicato nella sezione Amministrazione Trasparente, sotto sezione di primo livello: Pianificazione del territorio, sotto sezione di secondo livello: Area Governo del Territorio – Deliberazioni adottate-approvate;

6) Di dare atto che sarà prevista nel Bilancio dell'Esercizio Finanziario 2017 la copertura dei costi relativi alla gestione delle nuove opere di standard pubbliche cedute alla Amministrazione Comunale, per € 300,00 al Cap. 90.200.375 art. 650 “Tutela, valorizzazione e recupero ambientale - Servizi gestione verde”;

7) Di dare atto che il Responsabile del Procedimento è la Geom. Del Prete Ombretta;

Ai sensi dell'art. 3, comma 4, del Regolamento per la Pubblicazione on-line dell'allegato al presente provvedimento, viene omessa la pubblicazione dell'allegato al quale potranno accedere su richiesta i portatori di interesse giuridicamente rilevante, come previsto dall'art. 22 della Legge n. 241/1990 e dall'art. 15 della Legge n. 15/2005 (art. 4, comma 7, del Regolamento per le Pubblicazioni on-line).

Il Responsabile Area Governo del Territorio
Arch. Danilo Donati

SCHEMA DI PROPOSTA