

IL RESPONSABILE D'AREA

Vista la seguente proposta di deliberazione:

Premesso:

- Che in data 21/03/2013 con Prot. 3970 la Sig.ra Barbieri Giuseppina ha presentato il Permesso di Costruire per la “*costruzione di nuovo fabbricato rurale (da realizzarsi previa approvazione di Piano di Utilizzo)*”, in Via Puglie, su terreno censito al Catasto Terreni di Coriano al Foglio 40 mappali 68-69-70-71-74-76-77-389-390;
- Che unitamente al citato permesso di costruire è stato presentato anche il Piano di Utilizzo (PU)

Richiamato l'art. 64 delle N.d.A. del PRG vigente, “Interventi di nuova costruzione (NC) nelle sottozone E1”, comma 8. In assenza di Piano di Utilizzo non è consentita la realizzazione di nuove costruzioni a destinazione residenziale.;

Richiamato l'art. 113 Progetto Unitario o Piano di Utilizzo (PU) delle N.d.A. del PRG, vigente che recita:

Art.113 Progetto Unitario o Piano di Utilizzo (PU)

1. Ove specificamente indicato nelle planimetrie di progetto il PRG si attua attraverso un Progetto Unitario o Piano di Utilizzo (PU) di iniziativa privata, da approvarsi preventivamente alla richiesta dei singoli Permessi di costruire.
2. Il PU si applica in quelle zone di espansione di contenute dimensioni incluse o limitrofe a zone in tutto o in parte edificate, la cui utilizzazione richiede la predisposizione o l'integrazione di opere di urbanizzazione.
3. Il PU definisce i modi di utilizzo delle aree con indicazione:
 - *delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare direttamente dal privato, comprensive delle quote previste di (Ssu), ai sensi dell'art. 19, nella misura e nella tipologia espressamente indicata nella normativa della zona omogenea alla quale appartengono le aree oggetto di PU, anche se non specificamente individuate nelle tavole del PRG;*
 - *delle modalità di attuazione di dette opere di urbanizzazione;*
 - *delle destinazioni d'uso, della sistemazione delle aree e degli schemi planivolumetrici e tipologici previsti;*
 - *degli edifici da tutelare e salvaguardare nell'ambito delle zone di interesse storico e pregio ambientale.*
4. Il PU è accompagnato da un atto unilaterale d'obbligo nel quale tutti i proprietari, o gli aventi titolo, si obbligano ad eseguire tutti gli interventi conformemente a quanto previsto dal piano.

L'esame del PU avviene secondo le modalità procedurali proprie dei Permessi di costruire.

Il PU si attua successivamente attraverso intervento edilizio diretto. Qualora il 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.

Il PU può modificare non sostanzialmente il posizionamento delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie senza incrementare la potenzialità edificatoria (Pe) nè 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 il PU presentato non apporta modifiche al posizionamento delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie senza incrementare la potenzialità edificatoria (Pe) né ridurre le aree ad uso pubblico (art. 113 comma 4, 3° capoverso), pertanto la sua approvazione è di competenza della Giunta Comunale (art. 113 comma 4, 5° capoverso);

Visto lo schema di atto unilaterale d'obbligo approvato con delibera di Giunta Comunale n. 184 del 07/06/2007;

Visto il parere favorevole dell'Ufficio Pianificazione Territoriale e Urbanistica della Provincia di Rimini ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008 Prot. 174/C1907 del 07/01/2014, Fascicolo 07.04.03/0017/2013, nel rispetto delle seguenti prescrizioni da osservarsi nella fase attuativa degli interventi:

- *Lo sbancamento lato monte per la realizzazione del piano d'imposta del fabbricato dovrà essere contenuto da un'opera di sostegno dimensionata alle spinte attive;*
- *Dovranno essere realizzati drenaggi perimetrali al fabbricato in progetto spinti al di sotto del primo solaio atti a drenare le acque meteoriche e le eventuali circolazioni idriche superficiali che si possono verificare;*
- *Le fondazioni del fabbricato dovranno esser su pali attestati nel substrato inalterato.*

Visto il **parere favorevole** dell'Ufficio LL.PP. dell'Area Gestione del Patrimonio circa l'autorizzazione alla monetizzazione dei Parcheggi Pubblici P.2 per mq. 56,53, espresso con Prot. 17882 del 22/10/2013;

Visto il **parere favorevole** Prot. n. 112261/11 del 23/06/2011 agli atti del Comune Prot. 9385 del 28/06/2011, espresso dalla Società **HERA Rimini S.r.l. - Servizio fognature** – per autorizzazione allo scarico in corpo idrico superficiale e nel suolo, con la prescrizione che:

- 1) *Dovranno essere rispettate le condizioni/prescrizioni richieste dall'A.R.P.A. di Rimini con Prot. 3973/X.2/122 del 06/06/11;*
- 2) *L'estrazione del fango dalla vasca IMHOFF e la pulizia dei pozzetti condensa-grassi dovrà essere effettuata almeno una volta l'anno. A tal scopo dovranno essere conservate le bolle rilasciate dalla ditta che ha effettuato l'espurgo;*
- 3) *Non potranno all'atto esecutivo apportarsi modifiche ai disegni vistati senza preventivo parere*
- 4) *Prima di dare inizio ai lavori, il richiedente deve ottenere il prescritto nulla osta sul progetto dal competente Ufficio Comunale;*
- 5) *Per poter conseguire l'autorizzazione allo scarico del fabbricato, il richiedente deve comunicare la fine lavori al Comune.*

Dato che sono tutti efficaci i pareri ottenuti in precedenza alla data di presentazione della domanda di permesso di costruire del 21/03/2014 prot. 3970, poiché rilasciati sulla scorta delle soluzioni progettuali contenute nel Piano in approvazione;

Visto il parere dell'**agronomo Dott. Agr. Oscar Buda**, espresso in data 21/10/2013, che in base alla documentazione presentata ed analizzata, ritiene, la Ditta Barbieri Giuseppina, **in possesso dei requisiti di redditività e di lavoro necessari alla conduzione aziendale** agli atti Prot. 20133 del 13/11/2013;

Considerato che il Piano di Utilizzo:

- presenta un livello di dettaglio adeguato delle opere di urbanizzazione;
- in data **19/06/2013** è stato visionato dalla Conferenza dei Servizi Interna, per esame pratiche edilizie ai sensi del terzo paragrafo dell'art. 11 del Regolamento Edilizio con parere **SOSPESO in attesa parere agronomico**;
- in data **17/12/2013** è stato nuovamente visionato, a seguito del parere agronomico, dalla Conferenza dei Servizi Interna con parere **FAVOREVOLE/CONDIZIONATO al parere favorevole della Società HERA Acquedotto**;

Visto il parere di Hera S.p.A. del 18/02/2014 Prot. 0022967, per Potenziamento rete idrica che prescrive: “... occorre potenziare la linea in sede stradale per ml. 600 circa, come già evidenziato in varie occasioni all'Amministrazione Comunale”

Visto il Frazionamento per l'individuazione della **corte rurale**, Foglio **40 Part. 389**, della superficie di mq. **2.928,00**, presentato all'UTE in data **06/03/2014 Prot. 2014/RN0028472** agli atti del Comune in data **27/05/2014 Prot. 12087**;

Richiamato l'esito favorevole dell'istruttoria svolta dal Geom. Lucia Ugolini, Responsabile del Procedimento;

PROPONE

1. Di approvare il P.U. (Piano di Utilizzo) presentato dalla Sig.ra BARBIERI GIUSEPPINA in data 21/03/2013 con Prot. 3970, depositato agli atti dell'Area Governo del Territorio.
2. Di dare atto che il richiedente debba procedere alla sottoscrizione dello schema di atto unilaterale d'obbligo approvato con delibera di Giunta Comunale n.184 del 07/06/2007.
3. Di dare atto che il presente provvedimento non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio dell'Ente.:
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 adottato, 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.

Il Responsabile Area Governo del Territorio
Arch. Danilo Donati