

IL RESPONSABILE D'AREA

Premesso che:

- la Ditta **PICCOLA FAMIGLIA ONLUS, PARROCCHIA DI S. INNOCENZA VERGINE E MARTIRE**, LEGALE RAPPRESENTANTE **SIG. BELLAVISTA DON LANFRANCO** in data 22/08/2013 Prot. 13446 ha presentato il Permesso di Costruire n. 318/2013, per il rilascio di *Piano di utilizzo di iniziativa privata P.U. come da art. 113 delle NdA del PRG per Opere di Urbanizzazione primaria privata afferenti il lotto n. 8 del PUA d'iniziativa privata P.Z.10-S3 approvato con Decreti del Commissario Straordinario n. 36/2011 e n. 50/2011 e correlate con Progetto Unitario (PU) d'intervento in Via Chiesa*, su immobile censito al NCT di Coriano, foglio 27 mapp. 6, 265 A, 217, 218 C, 222 A, della superficie di mq. 11.844;
- detto PU, con istruttoria tecnica conclusa il 26/02/2014 con parere Favorevole, ha ottenuto in data **27/03/2014**, dalla Conferenza dei Servizi Interna per esame pratiche edilizie ai sensi del terzo paragrafo dell'art. 11 del Regolamento Edilizio, parere **FAVOREVOLE**;

Visto il Decreto del Commissario Straordinario nell'esercizio delle competenze e dei poteri del Consiglio Comunale n. 36/2011 con il quale è stato approvato il PUA di iniziativa Privata PZ10-S3 "AMBITO TERRITORIALE DELLA COMUNITA' DI MONTETAURO", e il Decreto del Commissario Straordinario nell'esercizio delle competenze e dei poteri del Consiglio Comunale n. 50/2011 con il quale sono state approvate le fasi di attuazione del PUA;

Richiamato l'art. 113 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) 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 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);

Rilevato che il presente PU non prevede la cessione di aree ad uso pubblico in quanto trattasi di realizzazione di opere di urbanizzazione primaria privata (viabilità interna al lotto n. 8) al servizio degli edifici da realizzarsi, pertanto il soggetto richiedente non è tenuto alla sottoscrizione di atti che lo impegnino nei confronti dell'Amministrazione Comunale;

Preso atto dei nuovi elaborati, vistati in data 20/09/2013 dalla Soc. HERA servizio fognatura, depositati in data 08/05/2014 con prot. 10450:

- Tav. 6A int. Progetto rete fognature HERA acque bianche e nere;
- Tav. 6B int. Relazione descrittiva fognature Lotto n° 8-9;

in aggiornamento e sostitutivi degli analoghi precedenti depositati, che contengono le modifiche conseguenti all'istruttoria di HERA relative ad una leggera traslazione del tracciato e dettagli di ordine costruttivo della condotta fognaria, limitatamente al lotto di interesse (n. 8);

Dato atto che ai fini istruttori, in relazione agli elaborati di cui al punto precedente, si è ritenuto di dover acquisire nuovamente il parere della Conferenza dei Servizi Interna per esame pratiche edilizie ai sensi del terzo paragrafo dell'art. 11 del Regolamento Edilizio e che, nella seduta del 12/09/2014 con verbale n. 5 è stato emesso parere favorevole sulle modifiche apportate;

Visti i pareri, le autorizzazioni e le relazioni espresse in sede di approvazione del PUA di iniziativa Privata PZ10-S3 "AMBITO TERRITORIALE DELLA COMUNITA' DI MONTETAURO" che qui s'intendono riportati con riferimento al lotto d'intervento oggetto della presente, in particolare di:

- Aziende **AUSL-ARPA** – dipartimento di sanità pubblica - hanno espresso con nota Prot. 0005857/15.13.03.00/1 del 18/01/11 parere favorevole ai sensi dell'art. 19 lett. h, della L.R. 04/05/82, n. 19 con le seguenti osservazioni:
 1. ai fini della tutela dall'inquinamento luminoso, gli impianti di illuminazione previsti dovranno essere conformi alla normativa vigente(**LR 19/2003 DRG 2263/2005 circolare esplicativa n 14096 del 12/10/2006 e ss. Mm. Ii.**);
 2. *in fase di progettazione attuativa dei singoli insediamenti opere dovrà essere valutato e verificato il rispetto dei limiti acustici stabiliti dalla normativa vigente;*
 3. *i locali degli erigendi stabili dovranno essere conformi alla vigente regolamentazione edilizia;*
 4. *se previste, le attività socio sanitarie e assistenziali dovranno garantire i requisiti previsti dalla specifica regolamentazione regionale (DGR 564/2000 ecc.);*
 5. **marciapiedi dovranno essere dotati di protezioni contro le cadute nel vuoto** nelle zone ove sussiste il pericolo.

Inoltre si osserva che :

1. in merito alla **cabina di trasformazione** ARPA e AUSL esprimeranno parere di competenza a seguito di specifica richiesta ai sensi dell'art. 19 lett. H-bis della LR 19/82 DPCM 08/07/03 e DM 29/05/08 con trasmissione di completa documentazione agli Enti citati (DPA e caratteristiche cabina);
 2. Sui progetti esecutivi degli insediamenti destinati ad attività produttive e di servizio caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute dovrà essere richiesto lo specifico parere come previsto dall'art 33 e 41 della LR 31/2002 (disciplina generale edilizia). Ai fini della progettazione definitiva/esecutiva sin d'ora si evidenzia che:
 - i) locali di lavoro in soluzione interrata/seminterrata sono di norma vietati dall'art 65 del D.Lgs vo 81/2008 "Attuazione in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro. In deroga al divieto l'organo di vigilanza può consentire l'uso dei locali alle sole specifiche attività insediabili previa valutazione di merito sulle caratteristiche dei locali e delle attività lavorative;
 - ii) vani utili di civile abitazione non sono ammesse: iii) le altezze di locali e le caratteristiche dei vani scala dovranno essere conformi alla vigente regolamentazione igienico edilizia.
- Aziende **AUSL-ARPA** – dipartimento di sanità pubblica - hanno espresso con nota prot. 0016913/15.12.02.00/1 del 16/02/12 parere favorevole ai sensi dell'art. 19 lett. h bis, della L.R. 04/05/82, n. 19 DPCM 8/07/03 Dm 29/05/08 Realizzazione di cabina elettrica MT/BT sita in Coriano all'interno del PUA Comunità Montetauro – Soc. La Piccola Famiglia Onlus e altri con le seguenti osservazioni:

Si esprime parere favorevole alla realizzazione della cabina di trasformazione elettrica garantendo 2 mt di DpA da ciascuna parte esterna della stessa.

All'interno delle suindicate fasce di rispetto non è consentita la presenza di locali o strutture che comportino una presenza di persone per tempi superiori alle quattro ore giornaliere ne attrezzatura per la sosta delle persone (panchine, giochi, ecc.).
 - **Ufficio Difesa del suolo della Provincia di Rimini** ha espresso, con nota Prot. **10870/C1604** del **08/03/2011** parere ai sensi dell'art. 5 L.R. 19/08, con le seguenti osservazioni:
 1. Preliminarmente all'approvazione del PUA devono essere approvate le dovute correzioni agli elaborati che trattano il tema della regimazione delle acque meteoriche (TAV 6b Tav 6F) al fine da renderli coerenti con la scelta di utilizzare due invasi come opere di presidio idraulico in ottemperanza alle disposizioni dell'art 2.5 comma 2, delle NTA del PTCP 2007 come si evince dalla relazione idrologica ed idraulica allegato 7D e dai correlati elaborati cartografici 7Be 7C.
 2. per ogni fabbricato in previsione si dovrà produrre apposita relazione geologica così come prescritto dalla legge, ricostruendo le successione litostratigrafica del sottosuolo delle aree di ingombro attraverso prove dirette per la modellazione geologica del sito di cui al punto 6.2.1 del T.U. "norme tecniche per le costruzioni. Le indagini e le prove utilizzate per la ricostruzione del modello geologico/geotecnico dovranno essere eseguite e certificate dai laboratori di cui all'art. 59 del DPR n. 380/2001 come stabilito al paragrafo 6.2.2 comma 6 del medesimo TU.
 3. la progettazione delle opere di rilevante interesse pubblico presenti all'interno del Piano Particolareggiato non potrà prescindere dalle risultanze degli studi di Risposta Sismica locale effettuati in questa sede.
 4. dovrà essere rispettato quanto disposto nelle normative sismiche di riferimento per quanto riguarda l'altezza massima degli edifici rispetto alla larghezza delle strade.
 5. le fondazioni dei manufatti edilizi dovranno essere su terreni dotati di buone proprietà geomeccaniche escludendo di interessare la porzione di terreno definita "strato A nell'indagine geologica;
 6. a tergo di ogni opera di contenimento, compresi i muri di cantina andrà realizzato un adeguato drenaggio finalizzato ad intercettare e regimare le acque di infiltrazione nel primo sottosuolo.
 7. i movimenti di terra devono essere contenuti, in particolare per la realizzazione delle opere di urbanizzazione che interferiscono con il deposito di versante da verificare come cartografato nelle tavola D del PTCP 2007 e nella tavola 2° di PUA.

8. preliminarmente al rilascio dei permessi a costruire dei singoli fabbricati dovranno essere realizzate e collaudate dall'Autorità Idraulica competente le opere necessarie a soddisfare il rispetto del principio dell'invarianza idraulica stabilito dall'art 2.5 delle NTA del PTCP 2007 (rettifica sezioni corsi d'acqua interpoderali ricettori delle acque meteoriche del comparto, adeguamento delle tombinature esistenti, realizzazione dell'invaso di laminazione, ottenimento del Nulla Osta Idraulico allo scarico delle acque nel corpo idrico ricettore, ecc...) ed andranno autorizzati gli scarichi nei corpi idrici ricettori.
- Nulla osta definitivo espresso su un elaborato progettuale dalla Società **HERA Rimini S.r.l. – Servizio acquedotto- e -Servizio fognature-** in data 05/07/2012 n° 113149/12;
 - Parere **ENEL-DIS 12/10/2010-1125754**, con il quale si comunica che l'intervento deve essere effettuato **con la necessità di costruire una cabina elettrica**;
 - **Autorizzazione paesaggistica** Prot. 5858 del 09/05/2012 rilasciata alla ditta Don Lanfranco Bellavista per la Realizzazione invaso di laminazione con recinzione e risagomatura del fosso laterale, ricadenti nella fascia dei 150 metri del corso d'acqua Rio Melo. Parere favorevole della **Soprintendenza per i Beni Architettonici e paesaggistici** Prot 7091 del 30/04/2012 acquisito agli atti di questa Amministrazione con prot n 5429 del 02/05/2012;
 - Autorizzazione alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria per il PUA di iniziativa privata PZ 10. S3 Ambito territoriale della Comunità di Montetauro in Comune di Coriano rilasciata dalla **Provincia di Rimini** in data 25/07/2012 Prot 32976/11.17.04 **Servizio Infrastrutture Territoriali e Tecnologiche Ufficio Viabilità**
 - Indagine Geologica – geotecnica relativa al PUA PZ10 S3 dell' Gennaio 2012 a firma del Dott. Geologo Eugenio Fiorini con studio in Coriano Via Giovagnoli, 28/c;

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

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

PROPONE

1. Di approvare il Piano di Utilizzo (P.U.) presentato dalla Ditta **PICCOLA FAMIGLIA ONLUS, PARROCCHIA DI S. INNOCENZA VERGINE E MARTIRE, LEGALE RAPPRESENTANTE SIG. BELLAVISTA DON LANFRANCO** in data 22/08/2013 Prot. 13446 per la realizzazione di *Opere di Urbanizzazione primaria privata afferenti il lotto n. 8 del PUA d'iniziativa privata P.Z.10-S3 approvato con Decreti del Commissario Straordinario nell'esercizio delle competenze e dei poteri del Consiglio Comunale n. 36/2011 e n. 50/2011 e correlate con Progetto Unitario (PU) d'intervento in Via Chiesa, LOTTO 8 censito al NCT di Coriano, foglio 27 mapp. 6, 265 A, 217, 218 C, 222 A, della superficie di mq. 11.844.*
2. Di approvare gli elaborati visti in data 20/09/2013 dalla Soc. HERA servizio fognatura, depositati in data 08/05/2014 con prot. 10450:
 - Tav. 6A int. Progetto rete fognature HERA acque bianche e nere;
 - Tav. 6B int. Relazione descrittiva fognature Lotto n° 8-9;in aggiornamento e sostitutivi degli analoghi precedenti depositati, che contengono le modifiche conseguenti all'istruttoria di HERA relative ad una leggera traslazione del tracciato e dettagli di ordine costruttivo della condotta fognaria, limitatamente al lotto di interesse (n. 8).
3. Di dare atto che il presente PU non prevede la cessione di aree ad uso pubblico in quanto trattasi di realizzazione di opere di urbanizzazione primaria privata (viabilità interna al lotto n. 8) al servizio

degli edifici da realizzarsi, pertanto il soggetto richiedente non è tenuto alla sottoscrizione di atti che lo impegnino nei confronti dell'Amministrazione Comunale.

4. Di dare atto che il presente provvedimento non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio dell'Ente.
5. 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".
6. 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.
7. Di dare atto che il Responsabile del Procedimento è il Geom. Lucia Ugolini.

Il Responsabile Area Governo del Territorio
Arch. Danilo Donati

SCHHEMA DI PROPOSTA