

**VARIANTE ESSENZIALE AL PROGETTO DI CUI AL PROVVEDIMENTO UNICO AL PROGETTO**  
**PQSA PESARESI STRADE AI SENSI DELL'ART. 8 DPR 160/10**

OGGETTO: Programma di Qualificazione e di Sviluppo Aziendale (PQSA), ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/10, per il restauro conservativo di un edificio ex fornace, per opere da eseguirsi sui fabbricati aziendali esistenti, per la costruzione di un nuovo edificio ad uso direzionale e di un nuovo fabbricato ad uso produttivo, da realizzarsi in Rimini Via Emilia n. 190 in Ditta Pesaresi Giuseppe S.P.A. – Variante al progetto approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 63 del 15/12/2016.

**Allegato: .. alla delibera di C.C. n. ... del .....**

**NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE**

**Art. 1 – GENERALITA'**

1. Il PQSA regola gli interventi di natura edilizia, ambientale ed infrastrutturale dell'area sita in Rimini Via Emilia n. 190 in ditta "Soc. Pesaresi Giuseppe S.P.A.".
2. Il presente PQSA comporta variante al PQSA già approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 63 del 15/12/2016.

**Art. 2 – ELABORATI COSTITUENTI IL PQSA - VARIANTE**

<b>Allegato 0/VAR</b>	<b>Relazione di Variante e Norme Tecniche di Attuazione del P.Q.S.A.</b>	<b>Aggiornamento 2020</b>
<b>Allegato 1/VAR</b>	<b>Relazione programmatica ed economico finanziaria del PQSA</b>	<b>Aggiornamento 2020</b>
Allegato 2bis	Relazione tecnica integrativa	Invariato
<b>Allegato 2/VAR</b>	<b>Relazione tecnica descrittiva degli interventi in variante</b>	<b>Aggiornamento 2020</b>
<b>Allegato 3/VAR</b>	<b>Relazione paesaggistica</b>	<b>Aggiornamento 2020</b>
Allegato 4	Rapporto preliminare di assoggettabilità	invariata

<b>Allegato 4/VAR</b>	<b>Relazione integrativa di VALSAT</b>	Aggiornamento 2020
Allegato 5	Analisi di conformità al Titolo 3 delle NTA del PTCP	Invariato
<b>Allegato 6/VAR</b>	<b>Documentazione Previsionale di impatto acustico</b>	Aggiornamento 2020
TAV A_01	Planimetria generale dello stato di fatto	Invariata
<b>TAV A_02/VAR</b>	<b>Planimetria generale, norme e vincoli</b>	Aggiornamento 2020
TAV A_03	Stato di fatto edificio ex fornace	Invariato
TAV A_04	Stato di fatto casa colonica	Invariato
<b>TAV A_05/VAR</b>	<b>Stato di fatto edificio uffici esistenti – Sanatoria n. 2349/2020</b>	Aggiornamento 2020
<b>TAV A_06/VAR</b>	<b>Stato di fatto magazzino esistente -Sanatoria n. 2349/2020</b>	Aggiornamento 2020
<b>TAV A_07/VAR</b>	<b>Planimetria generale di progetto</b>	Aggiornamento 2020
<b>TAV A_07a/VAR</b>	<b>Schema di dimostrazione del rispetto degli standard dei parcheggi privati L.122/89</b>	Aggiornamento 2020
TAV A_08	Progetto edificio ex fornace	Invariato
TAV A_09	Progetto cabina elettrica	Invariato
<b>TAV A_10/VAR</b>	<b>Progetto edificio uffici e magazzino esistenti</b>	Aggiornamento 2020
<b>TAV A_11/VAR</b>	<b>Progetto edificio uffici e area ristoro</b>	Aggiornamento 2020
<b>TAV A_12/VAR</b>	<b>Progetto nuovo deposito mezzi e materiali</b>	Aggiornamento 2020
TAV A_13	Interventi edificio ex fornace	Invariata
TAV A_14	Interventi cabina elettrica	Invariata
<b>TAV A_15/VAR</b>	<b>Interventi edificio uffici e magazzino esistenti</b>	Aggiornamento 2020
TAV A_16	Gestione delle acque	Invariata
TAV A_17	Passi carrai	Invariata
TAV_A_18	Tombinamento Fosso Budriolo	Invariata

<b>TAV_A_19/VAR</b>	<b>Rendering</b>	<b>Aggiornamento 2020</b>
TAV_A_20	Permeabilità delle aree	Invariata
<b>TAV_A_21/VAR</b>	<b>Interventi edificio uffici e area ristoro</b>	<b>Aggiornamento 2020</b>
<b>TAV_A_22/VAR</b>	<b>Interventi nuovo deposito mezzi e materiali</b>	<b>Aggiornamento 2020</b>
TAV V_1	Stato di fatto - aree verdi	Invariata
TAV V_2	Sistemazione paesaggistica Planimetria generale	Invariata
TAV V_3	Sistemazione paesaggistica dell'area d'intervento architettonico _ Planimetria e sezione	Invariata
TAV V_4	Sistemazione paesaggistica dell'area del nuovo edificio e fornace _ Planimetria e sezioni	Invariata
TAV V_5	Sistemazione paesaggistica dell'area del nuovo fabbricato produttivo _ Planimetria e sezione	Invariata
TAV V_6	Dimostrazione delle superfici destinate a verde privato – Art. 10 Reg. Com. del Verde	Invariata

### **Art. 3 – PROCEDURE, VALIDITA' ED EFFICACIA**

1. Le procedure di formazione ed approvazione del PQSA e della sua variante, sono quelle di cui all'art. 8 del D.P.R. 160/10 e all'art. 5.11, comma 6, delle norme del P.S.C. vigente.
2. Il PQSA in variante, avendo il valore di Piano Operativo Comunale (POC) ai sensi dell'art. 30 della L.R. n. 20/2000, dopo la sua approvazione, a partire dalla sua efficacia avrà validità per 5 anni.
3. Alla scadenza del suindicato periodo quinquennale, cesserà l'efficacia delle previsioni non attuate, come stabilito dall'art. 30, comma 1, della L.R. n. 20/2000.
4. Non costituiscono variante al PQSA eventuali modifiche progettuali quando non determinano incrementi dei seguenti parametri edilizi ed urbanistici: superficie complessiva, l'altezza massima, le destinazioni d'uso.
5. Si dà atto che, in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 5.11, comma 6, delle norme del PSC, si è già proceduto alla sottoscrizione di un accordo ex art. 11 della L. 241/1990.

#### **Art. 4 – MODALITA' DI ATTUAZIONE**

1. Le presenti Norme Tecniche di Attuazione in variante modificano ed in parte integrano le previsioni il PQSA approvato

La realizzazione dell'intero Programma di Qualificazione e di Sviluppo Aziendale

(PQSA) avverrà attraverso l'esecuzione di successive unità minime d'intervento (U.M.I.) comprensive delle relative dotazioni pertinenziali di cui all'art. 6 e sono individuate come segue:

- 1.1) restauro conservativo/scientifico di un edificio ex fornace (A);
  - 1.2) opere da eseguirsi sui fabbricati aziendali esistenti (C-D);
  - 1.3) costruzione di un nuovo edificio ad uso direzionale (G);
  - 1.4) costruzione di un nuovo fabbricato ad uso produttivo e relativi impianti funzionali (F);
  - 1.5) Oasi naturalistica rispetterà gli aspetti progettuali e le modalità di attuazione come da convenzione con il Comune di Rimini, Rep. 5323 trascritto il 19/09/2019 R.G. 13801.
2. La realizzazione dell'intero Programma di Qualificazione e di Sviluppo Aziendale (PQSA) avverrà attraverso l'esecuzione di successive unità minime d'intervento (U.M.I.) che sono individuate come segue: 1) restauro conservativo/scientifico di un edificio ex fornace (A) ; 2) opere da eseguirsi sui fabbricati aziendali esistenti (C-D) ; 3) costruzione di un nuovo edificio ad uso direzionale (G); 4) costruzione di un nuovo fabbricato ad uso produttivo e relativi impianti funzionali (F).
  3. Gli interventi previsti nelle singole U.M.I. saranno autorizzati ed attuati attraverso specifici Permessi di Costruire.
  4. Ciascun Permesso di Costruire costituirà procedimento amministrativo autonomo, disciplinerà tempi e modalità di esecuzione, entità e modalità di versamento degli oneri concessori e modalità di conclusione dei lavori e di relativa certificazione.
  5. Gli interventi relativi alla movimentazione di materiali o macchinari all'interno dell'area del PQSA che perseguono le procedure di riorganizzazione lavorativa nell'ambito della gestione del normale ciclo produttivo i cui posizionamenti non incidano sulle caratteristiche complessive del PQSA stesso non costituiranno variante ne necessiteranno di titolo abilitativo
  6. Una diversa destinazione degli immobili non contemplata dalle finalità del PQSA, (sviluppo aziendale o conversione in attività conforme alle previsioni di RUE), ai sensi della clausola normativa comporterà la perdita della capacità edificatoria edilizia con conseguente dismissione dei fabbricati stessi e non sarà necessaria la fidejussione a garanzia delle demolizioni degli immobili ad implemento aziendale previsti dal PQSA nel caso in cui non saranno più utilizzati per i citati usi.

#### **Art. 5 – INDIVIDUAZIONE CATASTALE DELLE PROPRIETA'**

1. Le aree oggetto del presente progetto in variante del PQSA, sono individuate catastalmente al Foglio Via Emilia, 190 – distinto catastalmente al Foglio 62, mapp. 41-

517-518-521-523-524-540-544, Foglio 63, mapp. 1-2-3-97-98-99-2012-2019-2021-2032.

#### **Art. 6 – DOTAZIONI PERTINENZIALI**

Il progetto delle aree a verde, parcheggi e viabilità interna, resta invariato rispetto le previsioni del PQSA approvato e verrà attuato per stralci in base alle unità minime di intervento.

#### **Art. 7 – MATERIALI AMMESSI E CARATTERI ARCHITETTONICI - VARIANTE**

1. Fermo restando quanto previsto ed approvato dal PQSA si riportano alcuni aspetti riguardanti i materiali da utilizzare e le relative caratteristiche. Nell'ambito della predisposizione dei singoli elaborati progettuali per le distinte UMI, verrà meglio precisata la componentistica tecnica dei materiali.
2. I materiali da utilizzarsi saranno coerenti con l'impostazione architettonica ed il linguaggio progettuale del PQSA approvato, oltre che consoni all'inserimento nel contesto, con l'obiettivo di garantire omogenei livelli di composizione architettonica e prestazionali degli edifici da realizzarsi.
3. Si indicano di seguito, a titolo esemplificativo, dimensionamenti ed elementi di finitura che potranno essere utilizzati in sede di progettazione esecutiva:

- Fornace (A)

Nell'ambito del restauro della fornace i materiali saranno quelli previsti dal progetto autorizzato nel rispetto del restauro scientifico a cui è soggetta.

Le parti riconoscibili come originali o comunque congrue al sistema edilizio costruttivo saranno conservate secondo i principi che sottendono al restauro scientifico. Le integrazioni sono state ipotizzate nel rispetto dei materiali e delle tecniche realizzative di carattere storico, ancora riscontrabili sui manufatti che costituiscono il complesso della ex fornace (forno e pertinenze). Negli ambiti compromessi e degradati e/o mancanti, si perseguirà la continuità formale in forma neutra e si prediligerà la riconoscibilità dei materiali sostitutivi (acciaio Corten, vetro, ecc.), graduati secondo i criteri della tollerabilità meccanica e della compatibilità fisico-chimica tra nuovi e vecchi materiali.

Le murature non a vista saranno intonacate a calce e tinteggiate a latte di calce nei colori consoni al manufatto da restaurare. Gli infissi potranno essere metallici o lignei di colore in tono con l'ambito da restaurare.

- Uffici di progetto ed esistenti (G)

Gli uffici di progetto sono rimodulati in diminuzione dalla presente variante per la redistribuzione di parte delle superfici a favore dei fabbricati C e D.

Le parti di superfici/volumi sottratte saranno trattate a portico al piano terra ed a terrazza/osservatorio in copertura. Ai fini della continuità architettonica e per la protezione dall'irraggiamento diurno la parte a terrazza sarà diaframmata da elementi frangisole metallici di colore chiaro.

- Uffici e capannone esistenti (C D)

Gli uffici esistenti nel fabbricato C saranno riorganizzati internamente e uniti in quota a quelli capannone D che a loro volta saranno implementati. Il collegamento tra i due corpi di fabbrica sarà costituito da una struttura indipendente mediante pilastri e travi in acciaio, tamponamenti laterali in vetro, copertura in lamiera coibentata controsoffittata internamente.

- Capannone di progetto (F)

Si richiama quanto previsto dal PQSA approvato e si precisano le seguenti variazioni:

Il capannone di progetto che assumerà la funzione di deposito e produzione dei prodotti marchi Pesaresi SPA quali Carbaryl e Soryl, avrà una altezza maggiore a quanto previsto nel PQSA originario in ragione degli spazi necessari ai mezzi per movimentazione, carico e scarico dei materiali inerti all'interno dell'edificio.

All'interno sarà collocato un impianto per la produzione del conglomerato bituminoso che avrà un'altezza puntuale massima di ml 35.00 in corrispondenza della torre di rimescolamento degli inerti.

L'impianto, all'interno del capannone, sarà orientato secondo il ciclo produttivo previsto e potrà essere suscettibile di scostamenti nell'ambito del suo posizionamento definitivo.

Il capannone assumerà un'altezza interna di ml 8.45 sotto l'imposta delle strutture spaziali in acciaio che definiscono il sistema costruttivo di sostegno delle coperture e dei soprastanti pannelli fotovoltaici. I Tamponamenti potranno essere costituiti da pannellature murarie, armate in opera o piè d'opera, tinteggiate in sfumature di colori in contrasto, e/o rivestite da materiale lapideo e/o metallico. Le finestrate potranno essere in metallo, legno, ecc. con aperture del tipo a vasistas, a scorrere o ad anta; le aperture per l'accesso degli automezzi potranno essere avvolgibili o a scorrere, rivestite in acciaio, legno, ecc.

#### **Art. 8 – ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE**

1. Gli edifici e le aree esterne dovranno essere realizzati in modo da permettere la fruizione anche a persone disabili.
2. La progettazione esecutiva dovrà rispettare le vigenti norme volte alla eliminazione delle barriere architettoniche.

#### **Art. 9 – RECINZIONI**

Le aree private nell'ambito del perimetro complessivo oggetto del PQSA potranno essere recintate nel rispetto delle norme di cui al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) e della normativa regionale vigenti.

#### **Art. 10 – OPERE DI URBANIZZAZIONE**

L'area risulta già urbanizzata e le opere in progetto non si configurano come opere di urbanizzazione.

#### **Art. 11– PARAMETRI EDILIZI**

- 1) Per quanto riguarda le definizioni dei parametri ed indici edilizi, ci si riferisce a quanto specificato nelle norme di attuazione del vigente RUE e alla Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia (Deliberazione della Assemblea legislativa della regione Emilia Romagna 4 febbraio 2010, n. 279 e ss.mm.ii.
- 2) Nell'ambito dell'intero PQSA, sono ammessi trasferimenti di superficie complessiva tra le diverse U.M.I. ferma restando la superficie complessiva di progetto.