



Comune di Rimini

Direzione generale
U.O. Pianificazione Generale

Via Rosaspina,21 - 47923 Rimini
tel. 0541 704698
PEC: dipartimento3@pec.comune.rimini.it
www.comune.rimini.it
c.f.-p.iva 00304260409

Allegato A

Oggetto: Procedimento Unico per l'approvazione della variante del Programma di Qualificazione e di Sviluppo Aziendale (PQSA), presentato dalla Soc. Pesaresi Giuseppe S.p.A. ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/10, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 63 del 15/12/2016 – Relazione di variante.

Con deliberazione di C.C. n. 63 del 15/12/2016 è stato approvato il Programma di qualificazione e sviluppo aziendale, presentato dalla Soc. Pesaresi Giuseppe S.p.a., e il progetto edilizio ad esso allegato, relativo all'attività produttiva esistente in via Emilia n.190. Il progetto approvato prevede il restauro della ex fornace, la costruzione di un fabbricato ad uso direzionale, di un fabbricato ad uso produttivo e la realizzazione di un'oasi naturalistica, interessando complessivamente 8.060 mq di SC di cui 3.760 mq già esistenti.

Con nota prot. n.313144 del 10/11/2020 la Società Pesaresi ha richiesto di variare il progetto approvato con riferimento ai seguenti aspetti:

- smantellamento dell'attuale impianto per la produzione del conglomerato posto in area demaniale e realizzazione del nuovo impianto all'interno del capannone di progetto con conseguente variazione dell'altezza;
- implementazione della parte a doppio volume nel capannone esistente;
- collegamento tra gli edifici esistenti a destinazione direzionale e produttiva e conseguente riduzione delle superfici nel direzionale di progetto.

Il progetto in variante conferma le destinazioni e i dati dimensionali precedentemente assentiti, determinando una lieve riduzione delle superfici complessivamente coinvolte da 8.060 a 8.030 mq.

Nella **Tavola dei Vincoli** l'area è interessata dai seguenti vincoli e tutele identificati nella Scheda dei vincoli come segue:

- 1 - Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua (art. 5.4 di PTCP);
- 14 - Aree soggette a vincolo paesaggistico;
- 24 - Immobili accentrati o sparsi di pregio storico-culturale e testimoniale;
- 27 - Zone a diversa potenzialità archeologica (art. 2.12 di PSC);
- 35 - Aree di ricarica della falda idrogeologicamente connesse all'alveo (ARA) (art. 3.3 di PTCP);
- 40 - Zone di rispetto delle opere di captazione di acque ad uso idropotabile (art. 2.24 di PSC);
- 51 - Fasce di rispetto stradali;
- 59 - Acquedotto di Romagna;
- 62 - Elettrodotti e relative distanze di rispetto;
- 68 - Aeroporto - Mappe di Vincolo.

Il progetto è attuabile ai sensi dell'art. 17 comma 11 del PTPR, recepito dall'art.5.4 comma 6 del PTCP, che consente, sui complessi industriali e sulle loro pertinenze funzionali, ricadenti nelle zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua, e già insediati in data antecedente al 29 giugno 1989, interventi di ammodernamento, di ampliamento e/o di riassetto organico, sulla base di specifici programmi di qualificazione e sviluppo aziendale.





Comune di Rimini

Direzione generale
U.O. Pianificazione Generale

Via Rosaspina, 21 - 47923 Rimini
tel. 0541 704698
PEC: dipartimento3@pec.comune.rimini.it
www.comune.rimini.it
c.f.-p.iva 00304260409

Nel **RUE** vigente l'impianto produttivo esistente è collocato in territorio rurale e più precisamente in ambito agricolo periurbano (AAP) ed è individuato come "Impianto produttivo isolato in territorio rurale", disciplinato all'art. 77 lettera e) delle norme, che rimanda al PSC per gli interventi di ampliamento.

Il **PSC** stabilisce all'art. 5.11 comma 6, per gli impianti produttivi collocati in ambito rurale ed individuati dalla cartografia di RUE, che *"eventuali esigenze di ampliamento e sviluppo dell'attività possono trovare risposta ed essere disciplinate in sede di POC, solo laddove se ne dimostri l'effettiva necessità attraverso specifici programmi di potenziamento produttivo dell'attività in essere riferiti ad una dimensione temporale di medio termine, sulla base di preventive valutazioni sulla sostenibilità ambientale e in particolare sull'impatto paesaggistico, e previa la sottoscrizione di un accordo ex-art. 11 della L.241/1990 che preveda anche l'impegno alla demolizione delle parti ampliate o costruite ex novo e al ripristino dei luoghi nel caso di cessazione dell'attività"*.

Valutati i contenuti della variante al progetto edilizio e preso atto di quanto già determinato in sede di approvazione del Programma di qualificazione e sviluppo aziendale, sotto il profilo urbanistico si evidenzia quanto segue:

- come si evince dalle relazioni di progetto, la variante consente un miglioramento in termini ambientali in quanto il previsto nuovo impianto, da inserire all'interno del capannone di progetto, sarà ecologicamente più performante e consentirà lo smantellamento di quello attualmente collocato in area demaniale fuori dal PQSA e in ambito soggetto a vincolo paesaggistico, determinando quindi un miglioramento dell'area di vincolo in fregio al fiume (Allegato 3VAR);
- la variante comporta inoltre un miglioramento sotto il profilo della salvaguardia idraulica, in quanto lo smantellamento dell'impianto esistente in area demaniale determina un incremento della superficie permeabile in ambito ARA.

Il progetto approvato e la sua variante dovranno essere verificati rispetto a tutti i vincoli presenti sull'area, con particolare riferimento a quelli sopraggiunti o modificati in data successiva all'approvazione del PQSA, e in particolare si evidenzia che:

- con deliberazione di C.C. n.3 del 11/02//2021 è stata aggiornata la Tavola dei vincoli a seguito dell'approvazione delle Mappe di Vincolo di cui all'art.707 del Codice della Navigazione;
- sulla base dell'ultimo aggiornamento trasmesso da Enel, aggiornato a dicembre 2020, la linea MT risulta interessare l'area solo marginalmente verso la strada.

L'Amministrazione Comunale, pur essendo dotata di nuovi strumenti urbanistici (PSC e RUE), non è dotata di POC.

Nel dicembre 2017 è stata approvata la nuova legge Regionale n. 24, che disciplina la tutela e l'uso del territorio ed introduce nuovi strumenti urbanistici. La nuova legge urbanistica regionale disciplina inoltre il periodo transitorio fino al 1/1/2022 entro cui deve essere previsto l'avvio del nuovo PUG (Piano Urbanistico Generale). Nei quattro anni successivi all'entrata in vigore della legge stessa potranno essere comunque approvati i procedimenti speciali di approvazione di progetti che comportano l'effetto di variante agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, tra i quali rientra il procedimento previsto all'art. 8 del D.P.R. 160/2010.

I procedimenti finalizzati a garantire gli ampliamenti di imprese insediate nel territorio (art. 8 D.P.R. 160/2010, art. 53 L.R. 24/2017) sono volti a migliorare la competitività e il rilancio delle aziende del territorio e, sovvertendo i canoni classici dell'urbanistica tradizionale (previsione urbanistica e conseguente titolo abilitativo), conformano la strumentazione urbanistica al progetto definitivo e diventano essi stessi strumenti attuativi.





Comune di Rimini

Direzione generale
U.O. Pianificazione Generale

Via Rosaspina,21 - 47923 Rimini
tel. 0541 704698
PEC: dipartimento3@pec.comune.rimini.it
www.comune.rimini.it
c.f.-p.iva 00304260409

Con l'approvazione del progetto con tale procedura si può determinare variazione della strumentazione territoriale e urbanistica vigente, che nel caso specifico del Comune di Rimini è costituita dal PSC e RUE.

Dato atto che non risulta necessario variare il PSC in quanto l'intervento risulta coerente con tale strumento, nonostante l'art. 8 del DPR 160/2010 sia esso stesso strumento urbanistico, appare utile recepirne nel RUE i contenuti determinando variante normativa e cartografica a quest'ultimo, con modifiche a:

- norme del RUE con la definizione della disciplina urbanistica all'art 7bis (Allegato B);
- tavola 1.4 del RUE nella quale sarà introdotto un perimetro di progetto speciale con riferimento all'ambito oggetto d'intervento (Allegato C).

Rispetto all'ambito d'intervento individuato nel PQSA approvato, il comparto d'intervento viene ampliato per comprendere l'impianto di produzione del conglomerato posto in area demaniale, che sarà demolito.

Gli elaborati di VALSAT prodotti da parte della Società Pesaresi S.p.A integreranno, a conclusione dell'iter amministrativo, gli elaborati vigenti di RUE.

Con nota prot. 136947 del 05/05/2021 è stata richiesta integrazione alla relazione geologica allegata alla delibera di Consiglio Comunale n. 63 del 15/12/2016, con la quale è stato approvato il PQSA. Con nota prot. 176671 del 10/06/2021 è pervenuta l'integrazione richiesta, risultata però ancora carente di alcune verifiche necessarie. Con nota prot. 136947 del 05/05/2021 è stata conseguentemente richiesta una nuova integrazione alla relazione geologica, pervenuta con prot. n. 203292 del 01/07/2021.

L'intervento è attuabile tramite permesso di costruire convenzionato che dovrà disciplinare le fasi attuative e le eventuali varianti edilizie ammissibili. In ottemperanza a quanto disposto dalla L.R. 24/2017 è necessario assicurare il completamento dei lavori entro tempi certi e quanto più possibile ravvicinati, conseguentemente la Conferenza dei servizi fisserà il termine massimo entro cui dovrà essere attuato l'intervento.

In riferimento al contributo straordinario previsto dall'art.16 comma 4 lett. d-ter del D.P.R. 380/2001, si evidenzia che risulta interamente versato in data 30/11/2016 e che le modifiche al progetto approvato, non comportando né incrementi di superficie né variazioni delle destinazioni d'uso, sono irrilevanti ai fini dell'incremento di valore dell'area oggetto d'intervento.

Il Responsabile
U.O. Pianificazione Generale
Arch. Lorenzo Turchi
(documento firmato digitalmente)

