



Oggetto: Procedimento unico per l'approvazione di ampliamento di fabbricato adibito all'esercizio di impresa "Bernardi srl", ai sensi dell'art. 53 1 comma lettera b LR 24/2017 e s.m.i.

RELAZIONE URBANISTICA

La proposta (prot. 371362 e 371379 del 24/12/2020, integrata con nota prot. 63097 del 01/03/2021, prot. 369025 e 369048 del 02/11/2022, prot. n. 24907 del 23/01/2023, prot. n. 33206 del 30/01/2023) riguarda l'ampliamento di un fabbricato sito in Rimini Via San Martino in Riparotta, 5/T, in cui si effettuano lavorazioni di prodotti agricoli e loro commercializzazione. Trattasi di un edificio esistente distinto al N.C.E.U. al Foglio 51 mapp. 35 avente una consistente in SC = mq. 1955,55 che con la presente istanza si chiede di ampliare, su aree di proprietà della richiedente, distinte al N.C.T. al Foglio 51 mapp. 33 e 1360.

La proposta progettuale interessa aree che il PSC classifica come ASP – Ambiti consolidati per attività produttive di cui all'art. 5.4 del PSC.N e AAP – Ambiti agricoli periurbani di cui agli artt. 5.9, 5.10 e 5.11.

Conseguentemente nel RUE vigente le suddette aree sono classificate ASP1 – Ambiti specializzati per attività prevalentemente produttive manifatturiere e AAP – Ambiti agricoli periurbani di cui agli artt. 68 e 76 del RUE.N.

Il Comune di Rimini non è dotato di POC e dal 1/1/2022, dopo la conclusione della prima fase del periodo transitorio previsto dalla LR 24/2017, sarà possibile ricorrere al procedimento unico descritto dall'art. 53 comma 1 lettera b) della LR 24/2017 come interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa già insediate nel territorio anche in variante alla strumentazione urbanistica vigente (in proposito si veda il punto 6 della DGR 1956 del 22/11/2021).

Nel caso specifico i proponenti hanno presentato una proposta progettuale, ai sensi dell'art. 53 della LR 24/2017 comma 1 lettera b), in cui la struttura esistente consistente in SC di 1955,55 mq con destinazione produttiva, possa essere ampliata di ulteriore SC pari a 3597,54 mq. (mq 353,84 in ASP e mq 3243,70 in AAP)

I dati progettuali desumibili dalla tavola di progetto B.11 – Parametri Edilizi sono i seguenti:



Comune di Rimini

Direzione Generale
Settore Governo del Territorio
U.O. Pianificazione Generale

Via Rosaspina, 21 - 47923 Rimini
tel. 0541 704898
PEC: dipartimento3@pec.comune.rimini.it
www.comune.rimini.it
c.f.-p.iva 00304260409

	ASP 1	AAP	TOTALE
ST	3.738,03	9.005,00	12.743,03
SC ESISTENTE	1.955,55	0	1.955,55
SC AMPLIAMENTO	353,84	0000	3.597,54
SU AMPLIAMENTO	353,84	3.134,50	3.488,34
H	8,60	7,50-8,60-11,90	7,50-8,60-11,90
S COPERTA ESISTENTE	1.857,43	0	1857,43
S COPERTA AMPLIAMENTO	201,04	2.728,26	2929,30
UF PROGETTO	0,618	0,36	/
IC	0,55	0,30	/
SP ESISTENTE	814,00	9005,00	9819,00
SP DI PROGETTO	3455,45		3455,45
S IMPERMEABILE DI PROGETTO	515,15	2933,90	3449,05

Destinazione = produttiva, nello specifico lavorazione e confezionamento di prodotti ortofrutticoli

L'art. 68 del RUE_N stabilisce per l'ambito ASP1 seguenti parametri per l'intervento di ampliamento (AM):

- UF max: 0,6 mq./mq.;
- IC max: 50% della SF;
- H max: ml. 10,50 o fino a ml. 14,50 per comprovate necessità impiantistiche e tecnologiche (o preesistente se superiore);
- H max art. 7 ter della L.R. 20/2000 s.m.i.: ml. 14,00.

Per quanto riguarda la realizzazione delle dotazioni agli insediamenti l'art. 38 del RUE_N fissa per la funzione D (produttiva) una quota di parcheggi pubblici - P1 pari a mq 10 ogni 100 mq di SU negli interventi edilizi di AM.

Analisi di compatibilità urbanistica

Si rileva che:

- per quanto riguarda i vincoli il progetto rientra all'interno dell'ambito di vulnerabilità idrogeologica ARI - Aree di ricarica indiretta della falda di cui agli artt. 3.5, 3.1 e 3.2



delle norme del PTCP e pertanto ogni intervento è subordinato al rispetto delle prescrizioni del piano stesso. In particolare è prescritto che a compensazione di nuove impermeabilizzazioni risulta necessario individuare aree da destinare a ripascimento della falda, localizzate nel medesimo ambito ARI. Si evidenzia che l'ambito ARI individuato dal PSC risulta più ampio di quello rappresentato dal PTCP nella tavola D - Rischi ambientali. Con il PSC tutta l'area di proprietà dei proponenti è coinvolta dal vincolo di vulnerabilità idrogeologica ARI. Dalla tav. B.19 - ARI - si evince che la nuova superficie impermeabile di progetto è pari a mq. 3449,05, mentre la superficie a verde da vincolare a permeabilità permanente, individuata all'interno del lotto stesso, risulta compensata essendo pari a mq. 3455,45;

- l'intervento ricadendo in area a basso grado di potenzialità archeologica, nel rispetto di quanto stabilito dall'art 2.12 del PSC.N, è necessario prima della sua realizzazione, coinvolgere la Soprintendenza, inviando il progetto con la localizzazione dell'intervento e i dettagli di sezione relativi alle opere di scavo;
- L'UF di progetto in ASP 1 risulta pari a 0,618 mq/mq e supera la capacità edificatoria massima dell'area attribuita dal RUE, ma rispetta la direttiva specifica dettata dall'art 5.4 di PSC che prevede che l'UF max = 0,7 mq/mq e SP min = 10% della SF e comunque non inferiore al 30% dell'area scoperta di pertinenza;
- sono state rispettate le distanze dai confini verso strada, dai confini di proprietà e tra pareti antistanti come si evince dalla tav. B.3 - Planimetria Generale;
- dalla proposta progettuale (tav. B12 - Dotazioni) emerge che i parcheggi pubblici (P1) previsti dall'art. 37 del RUE, per l'intervento di AM quantificati in P1 = 10 mq. ogni 100 mq di SU e dovuti solo in rapporto alla superficie incrementata, siano pari a mq. 348,83 (circa 14 p.a.), vengono monetizzati anziché realizzati e ceduti, nonostante che il RUE all'art. 39, consenta la monetizzazione qualora i posti auto siano ≤ 5 p.a. o con superficie per attrezzature collettive $U \leq a$ mq. 300,00. Restano valide le opportunità dettate dall'art. 38 comma 2 del RUE vigente di delocalizzare le dotazioni territoriali in altra porzione del TU, purché quest'ultima sia giudicata idonea dagli uffici. Gli uffici si riservano quindi di richiedere la monetizzazione nel caso in cui la proposta di cessione sia valutata inidonea per ubicazione, morfologia o funzionalità.
- sono rispettati i limiti previsti dal PTCP e PSC per le superfici permeabili (30% della St).

Proposta di variante

In base a quanto descritto nel paragrafo precedente, l'istituto dell'art. 53 determinerà quindi l'approvazione:



- del permesso di costruire, da convenzionarsi con l'AC in caso di cessione e realizzazione delle dotazioni territoriali;
- della variante normativa e cartografica al RUE;
- della variante alla Tavola dei Vincoli e alla VALSAT del PSC, a seguito delle nuove impermeabilizzazioni in ambito ARI.

Le varianti al PSC e RUE riguarderanno nello specifico i seguenti elaborati:

- Tavola VIN 3a del PSC;
- Tavola 2.3 della VALSAT;
- Tavola 1.4 del RUE nella quale sarà introdotto un perimetro di progetto speciale con riferimento all'art. 53 LR 24/2017 e un perimetro di "Impianti produttivi isolati in territorio rurale" sulle aree interessate dall'ampliamento dell'edificio in territorio rurale ;
- Norme del RUE con la definizione di tutti i parametri all'art 7bis.

La variante agli strumenti urbanistici, determinando un incremento di valore dei suoli, richiederà il versamento del contributo straordinario ai sensi dell'art. 16 comma 4 lettera dter) del DPR 380/2001 e smi. Il calcolo del contributo sarà determinato in funzione del valore di trasformazione delle aree da calcolarsi sulla base dei seguenti parametri urbanistici incrementali: superficie eccedente il massimo consentito dal RUE per l'ASP1 che ammonta a **66,57** mq (l'ampliamento della struttura produttiva, conteggiando anche l'esistente, ha un'incidenza territoriale sull'area pari a $U_f = 0,68$ mq/mq, mentre il RUE fissa un $U_f \text{ max} = 0,60$ mq/mq) e sulla superficie realizzabile in AAP che ammonta a **3243,70** mq. (l'ampliamento della struttura produttiva, ha un'incidenza territoriale sull'area pari a $U_f = 0,36$ mq/mq).

Il Responsabile
UO Pianificazione generale
Arch. Lorenzo Turchi
(documento firmato digitalmente)