



CITTA' DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA

Provincia di Rimini

ORIGINALE

ATTO DI CONSIGLIO

Seduta del 27/03/2018 n. 9

Oggetto : PROGRAMMA DI RICONVERSIONE O AMMODERNAMENTO DELL'AZIENDA AGRICOLA (PRA) E PIANO DI SVILUPPO AZIENDALE (PSA) PER L'ATTUAZIONE DI INTERVENTI EDILIZI CON IL SUPERAMENTO DEI LIMITI AI PARAMETRI TECNICO-URBANISTICI AL FINE DI MIGLIORARE L'ATTIVITÀ DELL'AZIENDA AGRICOLA FABBRI DI FABBRI MAURIZIO E ROBERTO S.S. UBICATA IN SANTARCANGELO DI ROMAGNA, LOCALITÀ CANONICA, VIA DELL'USO, VIA CALATOIO SANTARINI.

L'anno duemiladiciotto il giorno ventisette del mese di marzo, alle ore 19:45, nella Sala Consiliare, si è riunito il Consiglio Comunale, convocato con avvisi spediti nei modi e termini di legge, in Prima convocazione, in seduta Pubblica, in sessione Ordinaria.

Risultano presenti ed assenti i seguenti Consiglieri Comunali:

n.	Cognome e Nome	Carica	Presenza
1	PARMA ALICE	Consigliere	P
2	CECCARINI LAURA	Consigliere	P
3	RINALDI MIRKO	Consigliere	P
4	PAESINI FRANCESCA	Consigliere	A
5	MARTIGNONI ANDREA	Consigliere	P
6	FABBRI CRISTINA	Consigliere	P
7	COVERI STEFANO	Presidente	P
8	CAPRIOTTI LOUIS	Consigliere	P
9	RENZI ARIANNA	Consigliere	A
10	TUMBARELLO PATRIZIA	Consigliere	P
11	BERLATI LUIGI	Consigliere	P
12	VICARIO WALTER	Consigliere	P
13	ANDREAZZOLI SARA	Consigliere	P
14	BALDUCCI FABIO	Consigliere	P
15	NOVELLI ANDREA	Consigliere	P
16	MONTEVECCHI MATTEO	Consigliere	P
17	ZAGHINI ROBERTO	Consigliere	P

Presenti n. 15

Assenti n. 2

Partecipa alla seduta il Segretario Generale **Lia Piraccini**.

Stefano Coveri nella sua qualità di **Presidente**, dichiarata aperta la seduta per aver constatato il numero legale degli intervenuti, invita i Consiglieri a discutere sull'argomento in oggetto.

Scrutatori: **RINALDI MIRKO, TUMBARELLO PATRIZIA, NOVELLI ANDREA**



CITTA' DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA

Provincia di Rimini

(Sono presenti i seguenti Assessori: Zangoli Emanuele, Rinaldi Danilo, Fussi Pamela e Sacchetti Filippo)

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che il Comune di Santarcangelo di Romagna, a seguito dell'entrata in vigore della Legge Regionale 24 marzo 2000 n. 20 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio", e s.m.i. ha intrapreso il percorso per l'elaborazione dei nuovi strumenti urbanistici di pianificazione, e che:

- ha approvato definitivamente il Piano Strutturale Comunale P.S.C., ai sensi della L.R. n. 20/2000 e s.m.i., con Delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 21/07/2010 e successiva variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 41 del 09/05/2012;
- ha altresì approvato definitivamente il Regolamento Urbanistico Edilizio R.U.E., ai sensi della L.R. n. 20/2000 e s.m.i., con Delibera di Consiglio Comunale n. 42 del 09/05/2012 così come modificato con successive: *variante specifica n. 1* approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 12/03/2015 e *variante 2*, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 94 del 22 dicembre 2016;
- con Delibera Commissariale n. 36 del 05/09/2013 è stato approvato il "POC ZERO", legato alle programmazioni delle opere pubbliche e di interesse pubblico comprendendo anche le progettazioni e le pianificazioni più avanzate che non hanno trovato conclusione con l'intervenuta approvazione del PSC/RUE, con carattere ricognitivo quale strumento preliminare alla redazione del primo POC;
- con Deliberazione Commissariale n.94 è stato approvato il POC Tematico "Parco Artistico Mutonia - Luogo del Contemporaneo";
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 56 del 01/08/2017 è stato approvato il Piano Operativo Comunale POC 1, per la programmazione degli ambiti di trasformazione e riqualificazione del territorio, da realizzare nell'arco temporale di cinque anni;

Dato atto che:

- i signori Fabbri Roberto e Fabbri Maurizio, congiuntamente alla Società Agricola Fabbri di Fabbri Maurizio e Roberto s.s., con sede in Santarcangelo di Romagna in Via Calatoio Santarini n. 39, quali proprietari dei terreni e delle aree oggetto del presente intervento, in data 18/05/2017, al prot. n. 14503 hanno presentato richiesta intesa ad ottenere l'approvazione del Programma di Riconversione o Ammodernamento dell'azienda agricola (PRA) e Piano di Sviluppo Aziendale (PSA) per l'attuazione di interventi edilizi con il superamento dei limiti ai parametri tecnico-urbanistici al fine di migliorare l'attività dell'azienda agricola, attraverso l'ampliamento dei fabbricati esistenti, ai sensi dell'art. 38bis comma 10 delle norme di RUE vigente;
- i terreni interessati sono ubicati:
 - Via dell'Uso, Via Calatoio Santarini e censiti al catasto terreni al foglio n. 18 mappali nn. 19, 75, 1295, 1210, per una superficie complessiva di mq 39.480;
 - Via Case Nuove e censiti al catasto terreni al foglio n. 27 mappali nn. 564, 565, per una superficie complessiva di mq 64.008;



CITTA' DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA

Provincia di Rimini

- Via Montalbano e censiti al catasto terreni al foglio n. 25 mappale n. 284, per una superficie complessiva di mq 48.024;

Posto che l'area in cui è insediata attualmente la società agricola da ampliare, individuata dagli strumenti urbanistici comunali vigenti all'esterno del Territorio Urbanizzato, ricade in Territorio Turale nell'ambito AVN "Aree di valore naturale e ambientale" ai sensi degli artt. 70 del P.S.C. e 39 del R.U.E;

Dato atto che l'art. 45 del vigente RUE ammette interventi con il superamento dei parametri tecnico-urbanistici fissati dalle norme di ambito esclusivamente attraverso la presentazione di un Programma di Riconversione o Ammodernamento dell'azienda agricola (PRA) e Piano di Sviluppo Aziendale (PSA);

Visto che l'art. 73 del vigente RUE definisce la documentazione da allegare alla presentazione del Programma di Riconversione o Ammodernamento dell'azienda agricola (PRA) e Piano di Sviluppo Aziendale (PSA) e le modalità di approvazione;

Rilevato che il Programma in oggetto, è stato depositato presso la segreteria generale del Comune per 60 giorni consecutivi e precisamente dal 06/06/2017 al 07/08/2017, così come da avviso reso noto con pubblicazione all'Albo Pretorio (registro Albo n. 514 del 06/06/2017), ed è costituito dai seguenti elaborati:

- Tav. 1 – Estratto di mappa catastale;
- Tav. 2 - Stralcio RUE;
- Tav. 3 – Relazione descrittiva degli interventi previsti;
- Tav. 3bis – Planimetrie terreni unità fondiaria agricola e cronistoria fondi;
- Tav. 4 – Documentazione fotografica dei fabbricati esistenti;
- Tav. 5 – Planimetria dello stato di fatto;
- Tav. 6 – Planimetria di progetto;
- Tav. 6bis – Planimetria verifica permeabilità area d'intervento;
- Tav. 7 – Planimetria con indicazione del riparto culturale e delle infrastrutture;
- Tav. 8 – Fabbricati esistenti, piante;
- Tav. 9 – Fabbricati esistenti, sezioni e prospetti;
- Tav. 10 – Fabbricati di progetto, piante;
- Tav. 10bis – Fabbricati di progetto, piante comparazione;
- Tav. 11 – Fabbricati di progetto, sezioni e prospetti;
- Tav. 11bis – Fabbricati di progetto, sezioni e prospetti comparazione;
- Tav. 12 – Valutazione del corretto inserimento visivo delle nuove opere;
- Tav. 13 – schema atto d'obbligo;
- Tav. 14 – relazione della VAS;
- Tav. 15 – Schema fognature esistente;
- Tav. 16 schema fognature progetto;
- Attestazione della veridicità degli elementi indicati nel PRA;
- Certificato attestante la qualifica di imprenditore agricolo;
- Dichiarazione circa la presenza di servitù e/o diritti;
- Relazione geologica-geotecnica;



CITTA' DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA

Provincia di Rimini

- Relazione Piano Sviluppo Aziendale (PSA);
- Relazione previsionale di impatto acustico;
- Relazione di calcolo invarianza e permeabilità.

Dato atto che nei 60 giorni di deposito, cioè entro il 07/08/2017, non è pervenuta alcuna osservazione;

Considerato inoltre che il Programma di Riconversione o Ammodernamento dell'azienda agricola (PRA) e Piano di Sviluppo Aziendale (PSA) in oggetto non risulta assoggettato a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi dell'art. 5 D.Lgs. 152/06 in recepimento della Direttiva 2001/42/CE, in quanto non parificato ad un piano urbanistico attuativo;

Dato atto, inoltre che:

- la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio in data 23/05/2017 nella seduta n. 3N/2017, ha espresso parere favorevole;
- l'Unione di Comuni Valmarecchia in data 11/07/2017, con nota pervenuta agli atti in data 12/07/2017 prot. n. 21224, ha espresso parere favorevole;
- la Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le provincie di Ravenna, Forlì-Cesena e Rimini in data 08/08/2017 prot. n. 9626 Class. 34.19.07 Fasc. 92.10/250 RN Archeologica, con nota pervenuta agli atti in data 09/08/2017 prot. n. 24199, ha espresso parere favorevole;
- l'A.U.S.L. di Rimini in data 04/01/2018 prot. n. 0003008/20.14.1 pos. 158/17, con nota pervenuta agli atti in data 05/01/2018 prot. n. 330, che recepisce il parere di ARPAE prot. n. PGRN 11845/2017 del 21/12/2017, ha espresso, ai sensi dell'art. 19 lettera h della Legge Regionale n. 19/1982 e s.m.i., parere favorevole con le seguenti osservazioni/prescrizioni:

A.U.S.L.:

- all'interno delle fasce definite Distanza di Prima Approssimazione (D.P.A.) relative alla linea elettrica 132 kV, si dovrà evitare la presenza di persone con permanenza superiore alle 4 ore giornaliere;
- gli spogliatoi, wc e docce del personale, dovranno essere dotati di impianto di riscaldamento;

A.R.P.A.E.:

- in merito all'acustica:
 - o dovranno essere rispettati i limiti acustici vigenti, così come stimato dal Tecnico Competente in Acustica (T.C.A.) nella Relazione tecnica presentata (Documentazione previsionale di impatto acustico – emessa il 30/11/2017-), sia all'interno dell'area oggetto di intervento sia in corrispondenza dei ricettori esterni eventualmente esposti;
 - o gli impianti rumorosi che saranno installati per l'esercizio dell'attività dovranno rispettare i limiti acustici vigenti, il traffico di mezzi di trasporto dovrà avvenire solo nel periodo diurno, coerentemente con quanto previsto e attestato dal T.C.A.; qualora le condizioni di esercizio delle attività, sia all'interno che all'esterno dei corpi di fabbrica, subiranno modifiche rispetto a quanto valutato in questa sede progettuale, dovrà essere verificato nuovamente il rispetto dei limiti acustici vigenti con stime previsionali aggiornate;



CITTA' DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA

Provincia di Rimini

- relativamente all'installazione di una nuova cella frigorifera con unità esterna, dislocata rispetto alla posizione attuale (vedi pag. 21 della Relazione acustica), dovranno essere confermate e verificate le caratteristiche tipologiche e funzionali descritte dal T.C.A., considerando capacità di schermatura/attenuazione rumore di grado uguale o superiore a quanto previsto nel progetto;
- in riferimento ai punti a), b) e c), eventuali successive valutazioni a conferma o aggiornamento di quanto stimato e verificato in questa sede progettuale, nonché valutazioni dell'impatto acustico post operam, restano in capo all'Amministrazione Comunale di Santarcangelo di Romagna;
- all'interno delle fasce definite D.P.A. (Distanze di Prima Approssimazione), calcolate ai sensi del D.P.C.M. 08/07/2003, calcolate pari a 21.00 m relativamente alla linea elettrica 132 kV (vedi Tav. 6 – ottobre 2017 – e Tav. 14 – VAS-), si dovrà evitare la presenza di persone non inferiore alle 4 ore giornaliere;
- in relazione agli impianti ed alle reti tecnologiche, nonché all'esercizio delle nuove attività, dovrà essere verificato, secondo il dettaglio progettuale esecutivo, il rispetto della normativa ambientale vigente, in base a quanto previsto negli ambiti dei relativi procedimenti autorizzatori (es. autorizzazione in deroga, attivazione impianti, ...);
- per le singole matrici ambientali si osserva inoltre:
 - per le acque reflue dovrà essere rilasciata autorizzazione ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. parte terza e della normativa regionale dell'Emilia Romagna;
 - per le emissioni in atmosfera dovrà essere rilasciata relativa autorizzazione (nuova o di rinnovo) ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. parte quinta e del D.P.R. 59/2013;
 - i rifiuti dovranno essere gestiti conformemente ai dettami del d.lgs. 152/06 e s.m.i. parte quarta;
 - per il rumore in fase progettuale esecutiva si dovranno richiedere gli eventuali nulla-osta per il cantiere, secondo quanto previsto dalle norme e regolamenti comunali vigenti;
- l'Ufficio Difesa del Suolo della Provincia di Rimini in data 11/01/2018 prot. n. 780/C1907 fascicolo 07.04.03/0003/2017, con nota pervenuta agli atti in data 12/01/2018 prot. n. 966, ha espresso, ai sensi dell'art. 5 della Legge Regionale n. 19/2008 e s.m.i., parere favorevole con le seguenti prescrizioni da osservarsi nella fase attuativa degli interventi e che dovranno trovare collocazione nel corpo normativo dello strumento urbanistico:
 - in applicazione della prescrizione di cui all'art. 14.4 comma 1 lettera b) delle NTA del PSC, che recita “Nelle aree di ricarica indiretta (ARI) il POC e gli strumenti attuativi, a compensazione di nuove impermeabilizzazioni, individuano le aree da destinare a ripascimento della falda per un'estensione non inferiore a quella di nuova impermeabilizzazione” si dovrà dimostrare, sulla base di appositi certificati, che le superfici pavimentate in macadam ed in autobloccanti sono effettivamente permeabili;
 - in applicazione alle disposizioni di cui all'art. 3.5 e 10.2 delle NTA del PTCP, si ricorda l'obbligo della gestione delle acque di prima pioggia;
 - sono da applicarsi le disposizioni di cui al comma 7 dell'art. 14.2 delle NTA del PSC come misure per la tutela quali-quantitativa della risorsa idrica;



CITTA' DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA

Provincia di Rimini

- in fase esecutiva si dovrà tenere in debito conto la presenza della falda che può raggiungere quote prossime al piano di campagna (impermeabilizzazione vani cantina, sottospinta idrostatica, ecc,...);
 - le fondazioni dei fabbricati in previsione dovranno essere impostate al di sotto dello strato del terreno che, con fenomeni di ritiro e rigonfiamento, risente dell'alternarsi delle stagioni (-2,00 m dal p.c.);
- il Consorzio di Bonifica in data 19/02/2018 prot. n. 4938/RN/141, con nota pervenuta agli atti in data 19/02/2018 prot. n. 5361, ha espresso parere favorevole con le seguenti prescrizioni: occorrerà prevedere, prima dell'immissione del fosso di guardia nella rete fognaria, l'inserimento di un tratto di condotto a sezione ridotta (condotto strozzato) con diametro non superiore a DN 160, in modo da far funzionare tali fossi come vasche di laminazione lineari. Il volume da assegnare a tali fossi dovrà pertanto essere convenientemente dimensionato ai sensi della normativa vigente.

Vista la Legge Regionale 24 marzo 2000, n. 20 e s.m.i.;

Vista la Legge Regionale 13 giugno 2008, n. 19 e s.m.i.;

Vista la Legge Regionale 30 luglio 2013, n. 15 e s.m.i.;

Visto il Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152;

Visto il D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e s.m.i.,

Visto la Legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i.;

Visto il D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267;

Dato atto che la proposta della presente Delibera è stata preventivamente pubblicata nella Sezione *"Pianificazione e governo del territorio"* nella Pagina Istituzionale conforme all'art. 51 del D.Lgs. n. 33/2013, istituita presso la Gazzetta Amministrativa della Repubblica Italiana (Amministrazione Trasparente), ai sensi di quanto stabilito dall'art. 39.1 del D.Lgs. n. 33/2013;

Visto il relativo parere di regolarità tecnica: **favorevole**, reso ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267, allegato al presente atto;

Visto il verbale n. 1 in data 24/03/2018, con il quale la 2^a Commissione Consiliare esprime il proprio parere favorevole in merito alla presente proposta di delibera;

Alle ore 20.40 la seduta consiliare viene sospesa per consentire all'Ufficio di Presidenza di riunirsi e chiarire una questione sollevata dal Cons. Berlati in merito alla rettifica trasmessa ai consiglieri in data 26/03/2018 e riprende alle ore 20.55.

Il **Presidente** comunica che l'Ufficio di Presidenza ha ritenuto che la rettifica trasmessa ai consiglieri in data 26/03/2018 sia di carattere inessenziale rispetto alla Delibera in oggetto, quindi



CITTA' DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA

Provincia di Rimini

ha ritenuto di poter trattare l'argomento senza impedimenti.

Effettuano interventi il Presidente, il Sindaco, l'Assessore Sacchetti, il Segretario Generale Dr.ssa Piraccini, il Vice Segretario Generale Dr. Petrillo ed i Consiglieri Berlati, Novelli Balducci, Vicario, Capriotti, Zaghini e Martignoni, i cui contenuti risultano testualmente riportati nel documento audio conservato nel sistema informatico dell'ente quale allegato alla presente delibera;

Esaurito il dibattito consiliare, il Presidente mette ai voti la proposta di delibera;

Con n. 9 voti favorevoli e n. 6 contrari (Conss. Berlati, Vicario, Andreazzoli, Balducci, Novelli e Montevecchi), espressi per alzata di mano dai n. 15. presenti,

DELIBERA

1. di approvare il Programma di Riconversione o Ammodernamento dell'azienda agricola (PRA) e Piano di Sviluppo Aziendale (PSA) per l'attuazione di interventi edilizi con il superamento dei limiti ai parametri tecnico-urbanistici al fine di migliorare l'attività dell'azienda agricola F.lli Fabbri, ai sensi dell'art. 38bis comma 10 delle norme di RUE vigente, come risultante dagli elaborati tecnici depositati ed elencati in premessa, integrati in data 16/03/2018 prot. n. 8435 con le prescrizioni richieste dagli Enti preposti per l'espressione dei propri pareri, composto degli elaborati come elencati in premessa che non costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento e che vengono depositati agli atti del Comune;
2. di stabilire il termine massimo di anni cinque dalla sottoscrizione dell'atto d'obbligo, entro il quale le opere dovranno essere completate e comunque entro il quale venga depositata la segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità per l'intervento da realizzare;
3. di assoggettare il Programma suddetto alle condizioni riportate nello "schema d'atto unilaterale d'obbligo" facente parte degli elaborati tecnici riportati in premessa;
4. di condizionare il rilascio del permesso di costruire alla stipula e conseguente registrazione e trascrizione dell'atto unilaterale d'obbligo da parte di tutti i proprietari ed aventi titolo;
5. di recepire, facendoli propri, i pareri espressi:
 - dalla Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio in data 23/05/2017 nella seduta n. 3N/2017;
 - dall'Unione di Comuni Valmarecchia in data 11/07/2017, con nota pervenuta agli atti in data 12/07/2017 prot. n. 21224;
 - dalla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le provincie di Ravenna, Forlì-Cesena e Rimini in data 08/08/2017 prot. n. 9626 Class. 34.19.07 Fasc. 92.10/250 RN Archeologica, con nota pervenuta agli atti in data 09/08/2017 prot. n. 24199;
 - dall'A.U.S.L. di Rimini in data 04/01/2018 prot. n. 0003008/20.14.1 pos. 158/17, con nota pervenuta agli atti in data 05/01/2018 prot. n. 330, che recepisce il parere di ARPAE prot. n. PGRN 11845/2017 del 21/12/2017;



CITTA' DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA

Provincia di Rimini

- dall'Ufficio Difesa del Suolo della Provincia di Rimini in data 11/01/2018 prot. n. 780/C1907 fascicolo 07.04.03/0003/2017, con nota pervenuta agli atti in data 12/01/2018 prot. n. 966;
 - dal Consorzio di Bonifica in data 19/02/2018 prot. n. 4938/RN/141, con nota pervenuta agli atti in data 19/02/2018 prot. n. 5361;
6. di ottenere prima del rilascio del Permesso di Costruire il nulla-osta dell'ente gestore per l'approvvigionamento idrico e lo smaltimento delle acque reflue;
7. di dare mandato al Servizio Qualità Urbana e Pianificazione Territoriale di provvedere a tutti gli adempimenti necessari e conseguenti affinché l'avviso di avvenuta approvazione della stessa venga pubblicato ai sensi del comma 8 dell'art. 34 della L.R. 20/2000 sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna.



CITTA' DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA

Provincia di Rimini

Del che s'è redatto il presente verbale che viene così sottoscritto:

IL PRESIDENTE
Stefano Coveri

IL SEGRETARIO GENERALE
Lia Piraccini