

Studio Tecnico  
Geometra MASSIMO PIRONI  
Via Dante di Nanni n. 16/c Santarcangelo di R. (RN)  
Tel. 0541.624553 Mob. 333.5925630 Mail: maspironi@libero.it

COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA  
Provincia di Rimini

## VARIANTE URBANISTICA Art.53 lett.b) R.R. 24/2017

TRASFORMAZIONE DI AREA URBANA DA AMBITO AUC 6A  
IN AMBITO APC. N.2.3.(b) POSTA IN VIA MORIGI

LA PROPRIETA':

Soc. EDILIMPIANTI 2 Srl  
Via Andrea Costa n.139  
47822 Santarcangelo di R.

IL TECNICO:

Geom. Massimo Pironi  
Via Dante di Nanni n. 16/c  
47822 Santarcangelo di R.

TAVOLA :

RELAZIONE TECNICA

ALLEGATO 0 0 5 REVISIONE 0 0 0

DATA S E T. 2 0 2 1

# Comune di Santarcangelo di Romagna

Provincia di Rimini

## Oggetto: Relazione Tecnica Illustrativa

Per la richiesta del cambio di "Destinazione Urbanistica" di Area Residenziale "AUC 6a" in Ambito Produttivo APC N. 2.3 b) secondo le previsioni dell'Art. 53 c.1 lett. B) della LR 24/2017.

Al catasto terreni al :

- Particella 875 di mq. 3.936,00 Ente Urbano.
- Particella 885 di mq. 2.150,00 Sem. Arb.
- Particella 45 di mq. 1.679,00 Ente Urbano
- Particella 47 di mq. 18.762,00 Ente Urbano

Premesso che la particella edilizia n. 45 di mq. 1.679,00 è stata interessata dal rilascio del "Permesso di Costruire n. 5 del 24/03/2014" per il quale si intende rinunciare alla costruzione del fabbricato autorizzato e che ad oggi sono state attuate solo le opere di demolizione del fabbricato esistente, pertanto ora l'area risulta libera da opere e fabbricati.

La società Edilimpianti 2 SRL essendo la proprietaria anche dell'attività produttiva esercitata sulle particelle 875-885 e 47 poste a confine intende effettuare una programmazione urbanistica riguardante la sistemazione aziendale e lo sviluppo programmato di un'azienda esistente in Santarcangelo di R. Via A. Costa-Via San Bartolo e Via Morigi in Località San Bartolo mediante la richiesta del "cambio di destinazione Urbanistica della particella n. 45 attualmente in ambito "AUC 6a" in Ambito Produttivo APC N. 2.3 b), come indicato in oggetto, secondo le previsioni dell'Art. 53 c.1 lett. B) della LR 24/2017.

Pertanto

**Soc. Edil Impianti 2 Srl e Soc. Simpatia di Campidelli Patrizia e C. Sas**

La Edil Impianti originaria è nata nel 1957, come azienda specializzata nella produzione d'impianti di depurazione per il trattamento delle acque reflue provenienti dagli scarichi civili e industriali. Suddetti impianti vengono progettati e realizzati con vasche prefabbricate in cemento armato da 1 a 60 m<sup>3</sup>, prodotte direttamente dal gruppo e realizzate con materiali certificati CE. Di seguito alcuni dei nostri prodotti: vasche antincendio prefabbricate da 10 a 900 m<sup>3</sup> UNI EN 12845; degrassatori, condesagras-si.

La Edil Impianti è nata nel 1957, come azienda specializzata nella produzione d'impianti di depurazione per il trattamento delle acque reflue provenienti dagli scarichi civili e industriali. Suddetti impianti vengono progettati e realizzati con vasche prefabbricate in cemento armato da 1 a 60 m<sup>3</sup>, prodotte direttamente dal gruppo e realizzate con materiali certificati CE. Di seguito alcuni dei nostri prodotti: vasche antincendio prefabbricate da 10 a 900 m<sup>3</sup> UNI EN 12845; degrassatori, condesagras-si per cucine lavanderie e civile abitazione; vasche imhoff; disoleatori statici separatori oli, liquidi prefabbricati in cemento con certificazione CE conformi a tutti i requisiti nella direttiva 89/106/CEE e normativa UNI EN 858-1:2005; impianti di prima pioggia con disoleatori CE e filtri a carbone attivo; impianti di fitodepurazione a flusso verticale; filtri percolatori aerobici e anaerobici; stazioni di sollevamento da m 2,50 a m 8,00 d'altezza; impianti per autolavaggi.

### *a) Categorie di Lavorazioni*

Depurazione e trattamento delle acque - impianti ed apparecchi; Prefabbricati cemento

### *b) Prodotti Realizzati*

In particolare tutti i manufatti che l'azienda realizza riguardano principalmente il settore edile e lo spettro è vastissimo; se ne evidenziano solo i principali:

- vani tecnici per impianti di pressurizzazione; sistemi monoblocco per centraline termiche a pannelli solari; filtri coclea; impianti a processo SBR di trattamento acque prima pioggia; pannelli formula unica; vani tecnici per piscine e cantine; impianti di disoleazione per rottamai e aziende siderurgiche; cabine prefabbricate per locali tecnici; cantine dispensa prefabbricate; vasche prefabbricate in cemento armato; impianti di trattamento acque di prima pioggia per grandi superfici; sedimentatori di fanghi; impianti di depurazione biologici a biodischi; vasche di laminazione prefabbricate in cemento; filtri batterici parcolatori anaerobici; impianti biologici per ossidazione totale fanghi attivi; dissabbiatori; filtri a carboni attivi-quarzite; depuratori per autolavaggi; stazioni di pompaggio prefabbricate; separatori di liquidi per parcheggi; autorimesse interrate; pozzetti di cacciata per sub-irrigazione; vasche per accumulo acqua piovana.

### c) Prestazioni di Servizi Fitodepurazione

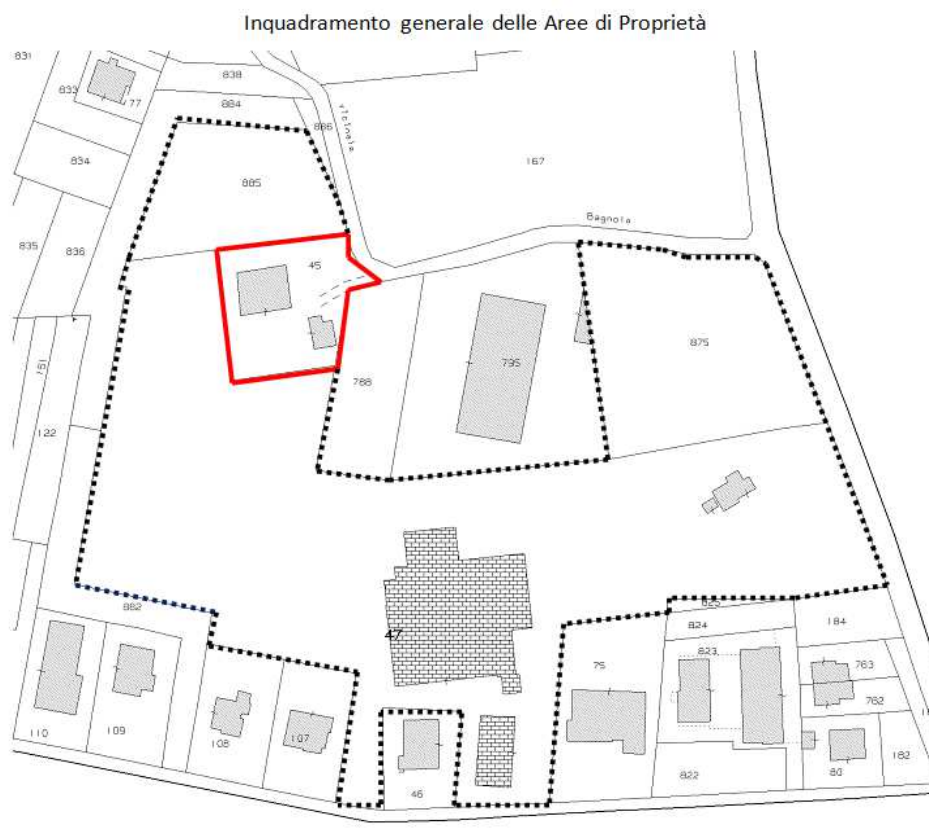
L'azienda Edilimpianti svolge la sua attività nell'ambito APC.N.2.3 (b) contraddistinti al foglio n. 9 particelle 47 e n. 875, la particella 885 è verde privato di ricarica della falda; il cui organico è costituito da n. 15 persone fra operai, tecnici, dipendenti oltre all'indotto esterno costituito da n. 8 addetti, n. 3 Ing. di stabilimento, il medico di azienda, il responsabile addetto alla qualità della produzione e collaborazioni con l'Università di Bari, Bologna e Padova.

## PROPRIETA'

La proprietà degli immobili è la seguente:

a) Ditta **EDILIMPIANTI 2 Srl**, Comune di Santarcangelo di R. Foglio 9:

- Al Nuovo Catasto Terreni Particella 875 di mq. 3.936,00 Ente Urbano.
- Al Nuovo Catasto Terreni Particella 885 di mq. 2.150,00
- Al Nuovo Catasto Terreni Particella 45 di mq. 1.679,00 Ente Urbano
- Al Nuovo Catasto Terreni Particella 47 di mq. 18.762,00 Ente Urbano



La particella in oggetto di colorazione "Rosso" riguarda la modifica della Destinazione Urbanistica, da "Ambito Residenziale AUC 6A" in "Ambito Produttivo APC N. 2.3 b)".

L'area oggetto della presente relazione ha ottenuto il "Permesso di Costruire n. 5/PDC/2014" in quanto l'area trattata insiste in Ambito "AUC 6a" per il quale sono stati versati 109.035,51 quali oneri concessori ed euro 52.376,06 per la monetizzazione delle opere pubbliche.

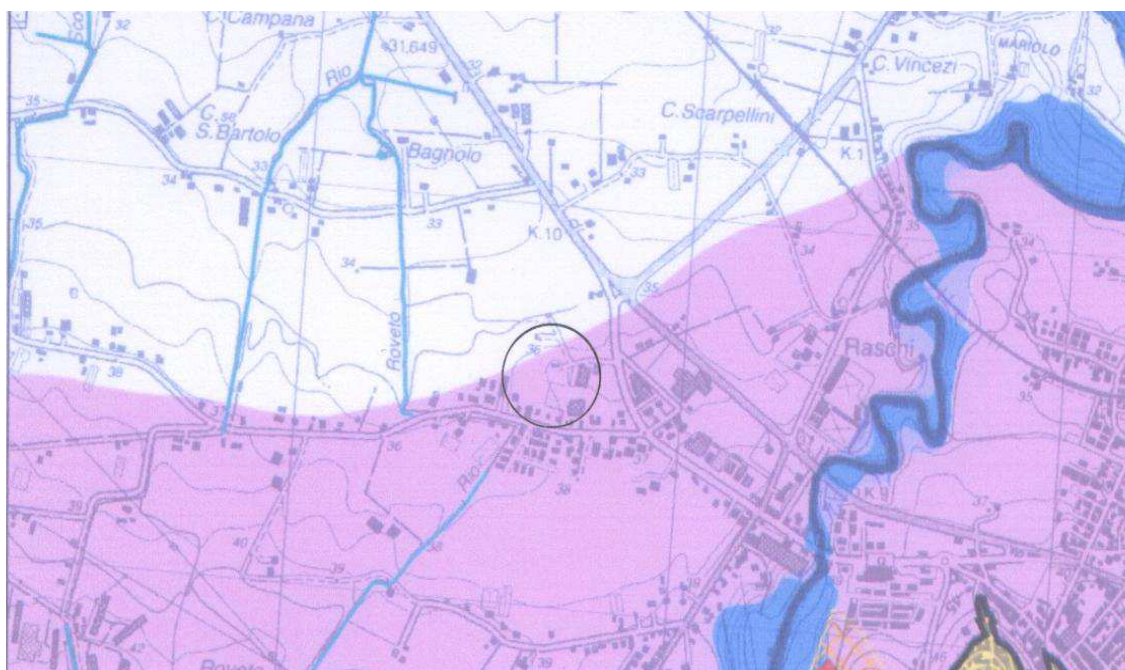
In primordine, avendo il privato, il diritto alla restituzione di quanto versato in relazione al Permesso di Costruzione non avendo completato i lavori ovvero le opere hanno interessato unicamente la demolizione del fabbricato esistente e non essendo trascorsi ancora termini di prescrizione decennale per quel che riguarda la restituzione delle somme anticipatamente versate per gli oneri che per i costi di costruzione.

In second'ordine, che la Uf autorizzata dal Permesso di Costruire n. 42/PDC/2013 possa essere recuperata a favore e per l'ampliamento dei fabbricati insistenti sulla particella n.47 o direttamente sulla particella in esame n. 45 del foglio 9.

#### NORMA VIGENTE DI RIFERIMENTO

Le aree oggetto della richiesta di modifica dello strumento urbanistico vigente, allo stato attuale sono comprese:

**PTCP Articolo 3.5 "Aree di Ricarica Indiretta della falda" – ARI e Bacini Imbriferi-B/1. (D)**









Porzione del terreno in oggetto appartiene alle Aree di Ricarica Indiretta della falda

**PSC - RUE Ambito AUC 6A All'Interno del Territorio Urbanizzato – Ambito APC 2.3. b)**

**SISTEMA INSEDIATIVO**

AUC – Ambiti urbani consolidati (L.R. 20/2000 art. A-10) (Artt. 19, 20 del RUE)




-  AUC.1, AUC.1\* - Ambiti urbani consolidati saturi del capoluogo
-  AUC.2, AUC.2\* - Ambiti urbani consolidati del capoluogo
-  AUC.3 (A,B,\*) - Ambiti prevalentemente residenziali costituiti da case uni e bifamiliari o a schiera
-  AUC.4 - Ambiti di tipo AUC.3 nei quali sono particolarmente rimarcate le difficoltà di circolazione locale e di sosta e l'assenza di spazi di uso collettivo
-  AUC.5 - Ambiti urbani residenziali a bassa densità costituiti da case uni e bi-familiari
-  AUC.6 (A,B,C) - Ambiti urbani consolidati delle frange urbane

**ESISTENTE AMBITO AUC 6A:**



**Da trasformare in APC.N.2 Ambito Produttivo Di Integrazione**

APC - Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale (L.R.20/2000 art. A-13) (Artt. 31-37 del RUE)

-  APC.E - Ambiti produttivi comunali esistenti (art. 33 del RUE)
-  APC.N1 - Ambiti produttivi comunali di integrazione, a conferma di previsioni previgenti (art. 34 del RUE)
-  APC.N2 - Ambiti produttivi comunali di integrazione (art. 35 del RUE)



Comune di Santarcangelo di Romagna

Proposta 49 - CO.FER SNC di Campidelli Renato & C. (sub a)  
 Proposta 2 - Soc. "Edilimpianti 2 SRL" e C. Soc. "Simpatia Sas" (sub b)

**SCHEMA DENOMINAZIONE AMBITO**

**APC.N.2.3 (a, b) - SAN BARTOLO via A. Costa, via San Bartolo**

**OBIETTIVI DI QUALITA' DEL PSC**

*Obiettivi generali della pianificazione: consolidare il tessuto produttivo insediato, consentendo allo stesso tempo una migliore organizzazione funzionale e la riqualificazione delle attività già insediate.*

*Obiettivi specifici: l'ambito dovrà essere progettato tenendo conto che la sua localizzazione lo configura come uno degli elementi della "porta di ingresso" a Santarcangelo da nord-ovest.*

**OBIETTIVI DI QUALITA' DEL POC**

Il seguente intervento riguarda attività produttive esistenti lungo via A. Costa, da razionalizzare e ampliare, con uno sviluppo insediativo sulle aree ancora libere, con funzioni produttive.

**DATI DI RIFERIMENTO.**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

(sub-ambito a)

Foglio nr. 9

167, 174, 814 parte, 780, 795

(sub-ambito b)

Foglio nr. 9

47 parte, 88, 796

**SUPERFICIE TERRITORIALE**

da scheda d'ambito P.S.C. (ST complessiva)

48.188 mq

sub-ambito a) da POC (escluso via Morigi)

21.164 mq

sub-ambito b) da POC

27.834 mq

Sub-ambito a)

Superficie di progetto (ST)

21.164 mq

Superficie utile (SU)

6.652,80 mq

La SU comprende anche l'esistente

Sub-ambito b)

Superficie di progetto (ST)

27.834 mq

Superficie utile (SU di progetto)

5.764 mq

La SU comprende anche l'esistente

Carichi insediativi massimi ammissibili dal POC (nuovo)

Superficie utile (SU)

12.416,80 mq

La SU comprende anche l'esistente

**DOTAZIONI TERRITORIALI**

Secondo i parametri indicati nelle norme di Rue.

USI

Funzioni produttive manifatturiere e assimilabili/commercializzazione dei prodotti

Hmax 8,00 m

**DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO**

Le proposte riguardano l'ambito APC.N.2.3.

In particolare il sub-ambito a) potrà realizzare piazzali ad usi produttivi per deposito materiali, nonché realizzare la potenzialità edificatoria ampliando la funzione esistente o accoglierne altre.

L'accessibilità ad oggi è garantita dalla via A.Costa e da via A. Morigi che dovranno essere riqualificate.

L'obiettivo è di sistemare l'area artigianale-industriale all'ingresso della porta nord di Santarcangelo ed ampliare le richieste dell'azienda in crescita.

Il progetto dovrà prevedere la riqualificazione dell'area e del suo immediato contesto, oggi caotico e degradato, con la prescrizione di realizzare una fascia di mitigazione attorno all'abitato residenziale limitrofo, come da prescrizioni del PSC, e recepimento della variante approvata con D.C.C. n° 37 del 21-6-2017.

**OPERE PREVISTE DAL POC E CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'**

sub-ambito a) - realizzazione del piazzale:

1) Cessione della fascia di area di profondità di circa 3,5 m e lunghezza circa 160 m per realizzare la pista ciclabile tra via A. Costa e il centro parrocchiale (parte 167 e parte 174) sulla base delle soluzioni indicate nella variante di cui sopra e riportate nel fascicolo delle opere pubbliche.

sub-ambito b):

1) Realizzare la pista ciclabile da via A. Costa fino al centro parrocchiale sulla base delle soluzioni indicate nella variante di cui sopra e riportate nel e riportate nel fascicolo delle opere pubbliche;

sub-ambito a) e b) - realizzazione potenzialità edificatoria:

2) Versare il contributo economico per la realizzazione di opere di razionalizzazione e messa in sicurezza della viabilità di via A. Costa; Importo euro 349.354,08 suddiviso pro-quota (euro 30,60/mq Su produttivo); (sub a) euro 172.975,68; sub b) euro 176.378,40;

Le opere di urbanizzazione e gli standard sono a carico dei privati e sono escluse dal contributo di sostenibilità. Le opere di urbanizzazione comprendono la sistemazione di via Morigi per i tratti di competenza, nonché le fasce verdi di mitigazione e filtro lungo la viabilità e lungo il bordo insediato prevalentemente da residenze. In particolare lungo i margini residenziali le fasce di mitigazione devono avere una adeguata profondità quale condizione già prevista nel PSC.

**NORMATIVA ATTUATIVA**

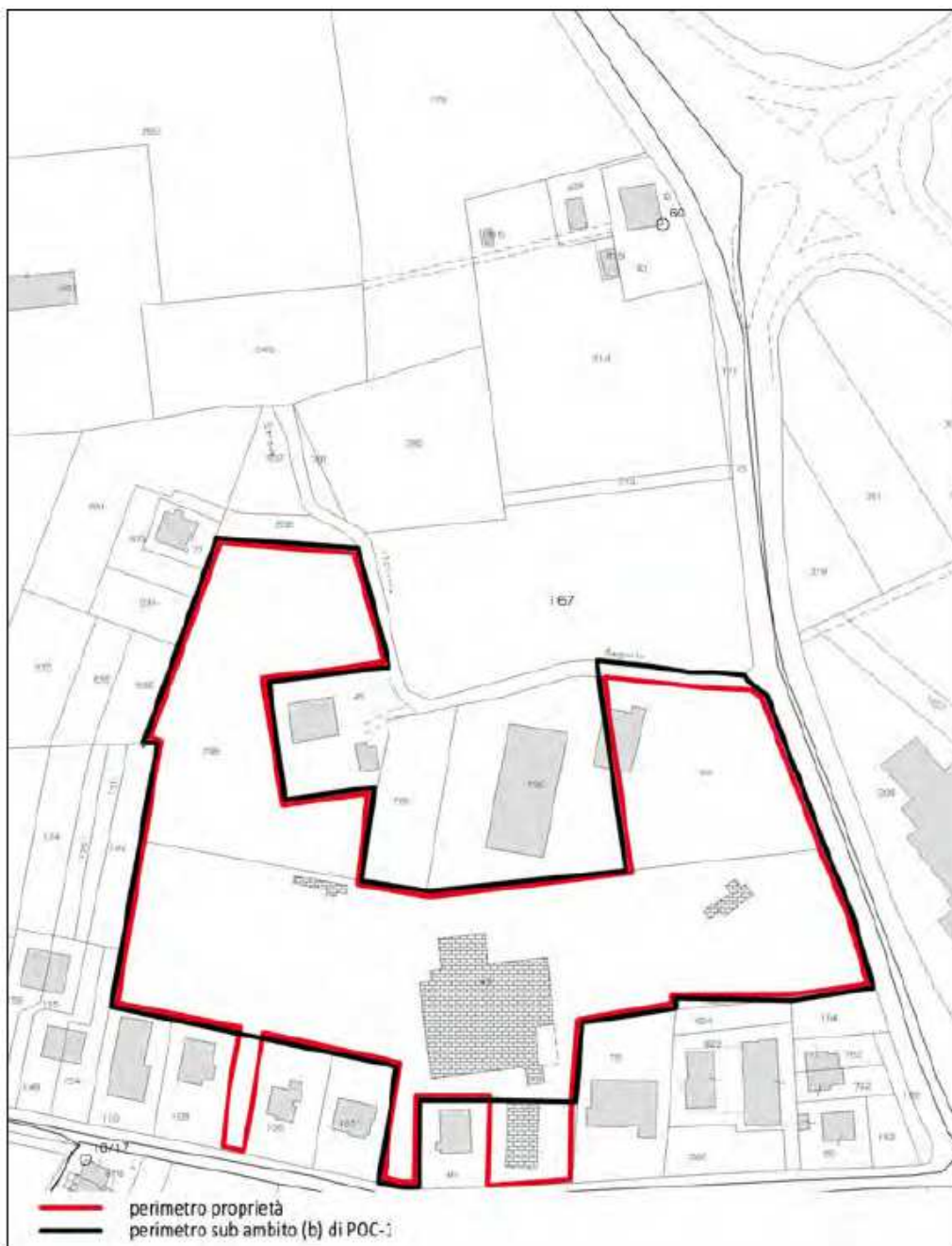
L'intervento si attua mediante Permesso di costruire convenzionato (PdC) per realizzare i piazzali; mediante Piano urbanistico attuativo (PUA) di iniziativa privata per realizzare le potenzialità edificatorie previste. Lo schema di Convenzione è quello in uso attuale, fino a quando sarà approvato il nuovo Schema di Convenzione. All'approvazione del POC dovrà essere rilasciata una fidejussione pari al 20% del valore del contributo di sostenibilità. In alternativa, l'A.C. potrà accordare il pagamento anticipato del contributo.

Relativamente ai vincoli presenti e alle prescrizioni di sostenibilità, si assume quanto prescritto nella Valsat del POC. In riferimento all'art. 14.4 del PSC, a compensazione delle nuove impermeabilizzazioni sono da individuarsi aree da destinare a ripascimento della falda per una estensione non inferiore a quella di nuova impermeabilizzazione la cui dimensione è da verificare in sede attuativa. Devono essere previsti sistemi di gestione delle acque meteoriche, adottando pratiche e strategie per la riduzione dei contaminanti trasportati dalle acque di pioggia (riportate nelle Linee guida del "Piano di utilizzo per la gestione delle acque di prima pioggia"), escludendo quei sistemi che prevedono l'infiltrazione nel sottosuolo delle acque di dilavamento potenzialmente inquinate", come previsto dall'applicazione della direttiva di cui all'art. 3.3 comma 6 delle NTA del PTCP a cui rimanda la disposizione di cui all'art. 3.5 comma 1 lett. c) delle medesime norme. Relativamente al sistema delle reti tecnologiche, si assume quanto riportato nel prospetto allegato alla Valsat. Gli interventi devono essere conformi a quanto prescritto negli elaborati tecnici e vatsat contenuti nella variante approvata con D.C.C. n° 37 del 21-6-2017.

I suddetti contenuti costituiscono parti integranti della presente scheda.

**MODALITA' E TEMPI**

Il PdC e/o il PUA dovrà essere presentato entro 5 anni dall'approvazione del POC, secondo le procedure di legge. Non possono essere previsti nuovi accessi da via Costa, ma deve essere rifunzionalizzato quello esistente.



VARIANTE AMBITO:

Ambito AUC 6A	St Mq. 1.679,00	RUE	UF 0,35	Su mq. 587,65
Ambito APC N. 2b)	St Mq. 27.834,00	Scheda Amb.	Uf 0,20708	Su mq. 5.764,00
Nuovo Ambito APC N. 2.b)	St. Mq. 29.513,00			Su mq. 6.351,65

L'intero nuovo "Ambito APC N.2b) potrà sviluppare una Su di mq. 6.351,00 con le destinazioni d'uso "Produttive manifatturiere e assimilabili/commercializzazione dei prodotti".

La nuova Su potrà essere realizzata nell'ex-perimetro dell'Ambito APC N2.3 (b) prima della variante A-14bis.



Conclusioni determinate dai vari studi specifici:

#### COGEOLOGICO-GEOMORFOLOGICO E GEOTECNICO

Dall'analisi degli aspetti *geologici, geomorfologici e geotecnici* si presume che nella relazione del geologica NON emergono elementi sfavorevoli alla realizzazione della modifica di destinazione urbanistica dell'area.

Le conclusioni a cui arriva il lavoro eseguito, determina che da un punto di vista geotecnico i terreni sono compatibili per la realizzazione di piazzali, infatti l'elaborato a firma del Geologo Franco Battistini testualmente dichiara che :

- ❖ *Considerando le caratteristiche modeste dell'attuale terreno, prima di ricevere l'opera infrastrutturale occorrerà eliminare la parte più superficiale procedendo a bonifica del terreno di fondazione stradale, previa:*
- ❖ ***preparazione del piano di posa della sovrastruttura mediante decorticatura del terreno per una profondità di almeno 0.60 ÷ 0.80 mt. sulla base delle indagini geognostiche svolte in questa fase e successiva compattazione del fondo scavo a mezzo di rullo vibrante;***
- ❖ *messa in posto del telo (TNT) di geotessile al fine di evitare l'asportazione del materiale più fine e favorire il drenaggio;*
- ❖ *stesura di uno strato sabbioso di 0.10 mt., opportunamente costipato;*
- ❖ *messa in posto di uno strato di 0.40 mt. di materiale da rilevato (ex. 40/70) opportunamente costipato, appartenente ai gruppi A1, A3;*
- ❖ *stesura di 0.20 mt. di materiale stabilizzato (A-1a o A-1b); al tetto dovrà fornire un modulo di deformazione pari ad almeno 800 Kg/cmq.;*
- ❖ *messa in posto di uno strato di 0.10 mt. di Bynder;*
- ❖ *stesura di uno strato di 3.0 cm. di tappeto d'usura.*
- ❖ *Si raccomanda infine di attuare una efficiente rete drenante che allontani rapidamente le acque meteoriche verso punti di minimo morfologico evitandone il ristagno e la conseguente infiltrazione verso le opere di fondazione.*
- ❖ ***Ai fini del dimensionamento delle condotte per l'allontanamento delle acque meteoriche e di falda, considerando una evapotraspirazione pari al 50% delle precipitazioni, in considerazione della natura litologica dei terreni il rimanente 50 % si può ritenere completamente coinvolto nel fenomeno di ruscellamento superficiale.***
- ❖ *Non va altresì dimenticato il quantitativo d'acqua derivante dalla mancata infiltrazione nell'area oggetto d'intervento a seguito della realizzazione del piazzale.*
- ❖ *Le prove in situ svolte dovranno necessariamente essere integrate da prove su piastra sia per la preparazione del piano di posa che per la messa in posto del rilevato.*
- ❖ *Infine il grado di addensamento dei litotipi dovrà essere verificato tramite opportune prove di laboratorio CBR (California Bering Ratio) e Proctor.*

#### VALUTAZIONE PREVISIONALE DI IMPATTO ACUSTICO

Per richiesta del cambio di "Destinazione Urbanistica" di Area Residenziale in Ambito Produttivo APC N. 2.3 b) secondo le previsioni dell'Art. 53 c.1 lett. B) della LR 24/2017.

La valutazione previsionale evidenzia il rispetto dei limiti di zona e del criterio differenziale in corrispondenza del ricettore sensibile abitativo analizzato posto nelle immediate vicinanze all'area oggetto di studio.

Nel caso di modifiche agli impianti o al posizionamento degli stessi o ad aggiunte di sorgenti sonore non monitorate nel presente studio si procederà ad un aggiornamento della valutazione previsionale di impatto acustico.

Si conclude che la richiesta di “cambio di Destinazione Urbanistica di un’area Residenziale in Ambito Produttivo APC N. 2.3 b) secondo le previsioni dell’Art. 53 c.1 lett. B) della LR 24/2017” risulta compatibile con le normative vigenti in materia di acustica ambientale.

#### CONCLUSIONI PER ACQUE METEORICHE DI PRIMA PIOGGIA

La deliberazione della Giunta Regionale 14 febbraio 2005 n. 286 (Direttiva indirizzo) e 18 dicembre 2006 n. 1860 (linee Guida) – Nota Esplicativa hanno chiarito nel merito che, art. 3 lettera b), sono esclusi dall’obbligo della realizzazione dell’impianto di prima pioggia tutti gli “*insediamenti/stabilimenti destinati ad attività commerciale o di produzione di beni dotati di superfici impermeabili scoperte adibite esclusivamente al deposito dei prodotti finiti e delle materia prime, connessi all’attività dello stabilimento, eseguito con modalità e tipologie di protezione tali da evitare oggettivamente il dilavamento delle acque meteoriche (ad esempio: materiale completamente protetto da imballaggi, mattoni, aggregati cementizi, ecc) non provoca per loro stessa natura il rilascio di sostanze inquinanti e pertanto il solo deposito dei medesimi, ancorchè non protetti, rientra nella fattispecie delle esclusioni*”.

Nel nostro caso si tratta di un piazzale adibito esclusivamente al deposito all’aperto di manufatti monoblocchi inerti finiti post produzione quindi non vi è la necessità di realizzare l’impianto di prima pioggia.

La Carta del Rischio Ambientale del PSC (Tav. 8) e la “Tav. D” Rischi Ambientali del PTCP (riportate in Allegato 5) indicano che, una porzione dell’area in studio è vulnerabile dal punto di vista idrogeologico ed appartiene alle Aree di Ricarica Indiretta della falda - ARI - (art. 3.5 PTCP). Relativamente a tale vincolo si precisa quanto segue. *La superficie complessiva relativa al cambio di destinazione urbanistica è di circa 1679 metri quadrati “posto all’interno del territorio Urbanizzato” per il quale viene garantita una permeabilità del 30% della ST.*

#### RICHIESTA DI MODIFICA URBANISTICA AL PSC E RUE VIGENTI CONCLUSIONI FINALI

Come già precedentemente illustrato, l’azienda costruita dalla Soc. Edil Impianti 2 S.r.l. , svolge la propria attività industriale in Via Andrea Costa 139 per la produzione e la commercializzazione di manufatti in cemento con particolare riferimento agli impianti di raccolta, smaltimento e depurazione delle acque reflue civili ed industriali.

L’azienda trae origine da analoga preesistente attività artigianale svolta dalla famiglia Campidelli di Santarcangelo, sin dall’anno 1957 con consolidamento dell’attività degli anni 80 tanto da divenire protagonista nel proprio comparto produttivo.

Attualmente l’azienda è certificata UNI EN ISO 9001 per il controllo della qualità.

Allo scopo di mantenere ed incrementare le quote del mercato di riferimento occorre adeguare l’area allo sviluppo dell’attività produttiva mediante misure urbanistiche che consentano l’innovazione aziendale unita alla razionalizzazione delle tutele dei lavoratori anche in previsione dell’incremento produttivo in tema di maestranze.

Si sottolinea che è in corso la richiesta di nuova certificazione OHSAS 18001: 1999 che attesta un costante controllo riguardo la sicurezza e la salute dei lavoratori.

L'azienda ha in corso l'adeguamento, il miglioramento e la riqualificazione della gamma dei prodotti attraverso brevetti per nuovi sistemi di scarico per camper, barriere antiriosione per le coste marine, barriere antimottamento per il contenimento del movimento franoso, vasche prefabbricate armate con fibre d'acciaio in sostituzione parziale od integrale delle tradizionali armature.

L'attuazione della invocata norma regionale con le adeguate misure urbanistiche richieste da questa proprietà consentirebbero così nell'immediato futuro, l'ammodernamento dei macchinari e delle strutture esistenti attraverso l'acquisizione di maggiori spazi sia in termini di uffici che dei ricoveri dei materiali atti alla produzione nonché del prodotto finito e dunque il ponderato sviluppo dell'azienda, la quale in mancanza di tali innovazioni e riqualificazioni si troverebbe ai margini del mercato senza alcuna prospettiva di sviluppo se non addirittura di crisi aziendale data l'attuale situazione.

La struttura esistente non risulta più idonea né per l'azienda, che necessita di spazi per rispondere alle esigenze sopra illustrate né per logistica, che richiede uffici dedicati al comparto tecnico, al laboratorio di analisi, all'ambulatorio medico ed alle sale riunioni e conferenze.

Si segnala che attualmente l'azienda si avvale di collaborazioni esterne così ripartite:

- Studio Montanari di Rimini per la sicurezza;
- Studio Perazzini e Pierini di Viserba di Rimini per le strutture;
- Studio Ing. Succi Andrea di Viserba per le strutture;
- Scienzambiente di Lucchini Gilberto di Rimini per analisi acque reflue;
- Dott. Mancini Marcello Studio Medico di Rimini per la medicina del lavoro;
- Nuova CEI di Santarcangelo di Romagna per le apparecchiature elettriche;
- Metalteco di Cesena per le apparecchiature in acciaio inox;
- Ponzi & Partners di Ravenna per l'assistenza alla qualità.

L'azienda collabora inoltre con varie Università e relativi Docenti per l'analisi, lo studio, la pubblicazione e la presentazione delle novità tecniche afferenti l'attività che si vorrebbero realizzare all'interno dell'azienda.

#### INFINE

Non vengono realizzate opere pubbliche o di uso pubblico e la finalità che si prefigge questo progetto è quello che venga attivata la procedura prevista del procedimento unico di cui all'art. 53 c. 1 lett. b) della LR 24/2017 per l'ampliamento di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa il quale consente di ampliare gli insediamenti produttivi già esistenti nelle relative aree di pertinenza e in lotti contigui o circostanti e *la particella di terreno censita al catasto terreni al Foglio 9 Particella 45 di mq. 1.679,00 ora in ambito AUC 6A*), venga inserita in ambito "APC 2.3.b)" di proprietà sempre della società richiedente.

Pertanto la volumetria autorizzata sulla particella di terreno n. 45 in oggetto dal Permesso di Costruire n. 5 rilasciato in data 24/03/2014 possa essere recuperata a favore e per l'ampliamento dei fabbricati insistenti sulla particella n. 47 o direttamente sulla particella in esame n. 45 del foglio 9 e per quello che riguarda gli oneri e la monetizzazione versata, di poter conguagliare gli importi versati con il futuro "onere di sostenibilità dell'intervento" per cambio di destinazione urbanistica per la realizzazione di un piazzale produttivo nel caso sia da versare.

Con osservanza

Santarcangelo di R. lì 31/08/2021

Il Tecnico Geom. Massimo Pironi

Soc. Edilimpianti 2 Srl