C I T T A' D I S A N T A R C A N G E L O D I R O M A G N A
PROVINCIA DI RIMINI
SETTORE TERRITORIO - SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA E URBANISTICA
Attuazione Urbanistica, SIT

Santarcangelo di Romagna, li 12/04/2023

Oggetto: **Procedimento unico ai sensi dell'art. 53, comma 1, lettera b della L.R. 24/2017: Intervento di riconversione e ammodernamento con ampliamento dell'Azienda Agricola "L'Arcangelo di Squadrani Edoardo S.S." ubicata in Via dell'Uso 876 in variante alla pianificazione urbanistica vigente.**

Il sottoscritto responsabile dell'istruttoria tecnica, in relazione all'istanza presentata al SUAP dell'Unione Valmarecchia dalla ditta "L'Arcangelo di Squadrani Edoardo S.S.", in data 06/12/2021 prot. n. 20098 e recepita al prot. comunale al prot. n. 627 del 10/01/2022, avente come oggetto: riconversione e ammodernamento con ampliamento del centro aziendale ubicato in Via dell'Uso 876 in variante alla pianificazione urbanistica vigente (PSC, RUE) in ambito agricolo AVP.

La società agricola in oggetto dispone di terreni coltivabili che vengono condotti in affitto ubicati nei comuni di Montiano (FC), Poggio Torriana (RN) e Santarcangelo di Romagna per una superficie complessiva di 242.711 mq; nello specifico nel Comune di Santarcangelo dove ha sede l'azienda questa si sviluppa su due unità produttive per complessivi mq 29.037 così suddivisi:

- Foglio17 Particelle 43-931 per una superficie catastale di mq 14.034 (proprietà Squadrani Edoardo)
- Foglio17 Particella 946-947-1051 per una superficie catastale di mq 15.003 (proprietà Squadrani Edoardo e Francisconi Miriam).

Tenuto conto che l'area in oggetto è così individuata dagli strumenti urbanistici vigenti:
PSC vigente approvato con DCC n. 22 del 21/07/2010, variante approvata con DCC n. 41 del 09/05/2012 e successiva variante specifica approvata con DCC n. 9 del 26/02/2021:

1) *"Territorio Rurale – TRU" sottoposto alla disciplina dell'art. 33 norme;*
2) *"Ambiti ad alta vocazione agricola – AVP" sottoposto alla disciplina degli artt. 69, 72, 74 norme;*
3) *"Ambiti a vulnerabilità idrogeologica, Area di ricarica indiretta della falda – ARI" sottoposte alla disciplina dell'art. 14.4 delle norme;*
4) *"Zone ed elementi di interesse storico archeologico e siti di interesse archeologico individuati dal PSC in area a potenzialità archeologica bassa" sottoposte alla disciplina dell'Art. 30 delle norme.*

RUE vigente approvato con DCC n. 42 del 09/05/2012, variante specifica n. 1 approvata con DCC n. 13 del 12/03/2015, variante n. 2 approvata con DCC n. 94 del 22/12/2016, variante specifica n. 2 approvata con DCC n. 4 del 01/02/2019 e variante specifica n. 3 approvata con DCC n. 58 del 30/09/2021:

1) *"Territorio Rurale – TRU";*
2) *"Ambiti ad alta vocazione agricola - AVP" sottoposti alla disciplina degli artt. 38, 38bis, 41, 43-48 delle norme;*

I parametri edilizi ed urbanistici nel territorio rurale sono definiti dalle Norme, di cui agli artt. 38-48, e dalle "schede degli ambiti agricoli", di cui all'elaborato 1.2 di RUE.

Le aree di proprietà dell'azienda risultano legittimate dai seguenti titoli abilitativi:
- fabbricato colonico:
  - Concessione Edilizia n.142 del 12.12.1991 (P.C.n.231/1991);
  - Concessione Edilizia n.142/var. del 28.01.1995 (P.C.n.289/1994);
  - Richiesta certificato di Conformità Edilizia del 28.09.2015 solo per sub. 5 (Pratica 85/CC/2015);

- CIL per manutenzione straordinaria fabbricato colonico del 26.10.2015 (Pratica 141/AL/2015);

- annessi rustici:
  - Permesso di Costruire n.11 del 28.09.2012 (Pratica 16/PC/2012)
  - SCIA in variante prot 1049 del 11.01.2013 (Pratica 3/DA/2013);
  - SCIA in variante prot 19802 del 12.08.2013 (Pratica 159/DA/2013);
  - Certificato di conformità edilizia e agibilità n.17 del 30.06.2015 (Pratica 5/CC/2014);

Considerato che, per l'attivazione del procedimento in oggetto ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017, è stata valutata la legittimità degli interventi rispetto alle disposizioni di norma e dei vincoli e tutele insistenti sulle aree interessate, comportando, al contempo, variante ai seguenti elaborati normativi e cartografici di RUE, nello specifico:

- RUE: Norme – art. 41
- RUE: Elaborato 1.2 "schede ambiti agricoli"
- RUE: Tavola 1R
- RUE: Tavola 1D

Visto, pertanto, che il Servizio Attuazione, SIT del Comune ha predisposto la relazione di variante agli strumenti urbanistici vigenti comprensiva degli stralci normativi e cartografici di RUE, tenendo conto della VALSAT redatta ai sensi dell'art. 18 della L.R. 24/2017 depositata agli atti dalla ditta richiedente;

La variante proposta comporta:

- Realizzazione di Su max = 1.405,00 mq, in deroga alla Su max ammessa pari a 580,74 mq, con l'applicazione dell'indice Uf= 0.02 mq/mq del Rue vigente;
- Realizzazione di Sa max secondo le disposizioni di Rue vigente (Sa = 50% Su);
- deroga all'Hmax = 5 mt di cui alle Norme di Rue vigente, unicamente per alcuni fabbricati di cui alle tavole allegate all'istanza;

Vista la pubblicazione dell'avviso del procedimento unico sul BURERT n. 1 del 05/01/2022 e sull'albo pretorio n. 1294 del 22/12/2021;

Dato atto che la documentazione relativa all'intervento edilizio e alla proposta di variante sono stati depositati alla libera visione e consultano presso il Servizio Attuazione Urbanistica, Sit del Comune e allo SUAP dell'Unione Valmarecchia per 60 giorni naturali e consecutivi decorrenti dalla data del 05/01/2022 al 07/03/2022, e che in tale periodo non risultano pervenute osservazioni;

Visto che la Giunta Comunale si è espressa con parere favorevole sul progetto presentato nella seduta del 13/01/2022:

Visto che in data 20/01/2022 si è svolta la prima seduta della CdS indetta dallo SUAP a seguito della quale risulta redatto il verbale di seduta recepito agli atti al prot. n. 3794 del 07/02/2022 con il quale sono stati sospesi i termini dei lavori della cds per richiesta integrazioni sulla base dei contributi degli Enti intervenuti;

Visto che nella seduta n. 1N/2022 del 01/02/2022 la Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio (C.Q.A.P.) ha espresso parere sospensivo in quanto: "*La commissione ritiene che si debbano distinguere i portici perimetrali dagli edifici modificando l'articolazione della copertura abbassando le linea di colmo dei portici ed evidenziando la linea di gronda dell'edificio*";

Viste le varie proroghe richieste dalla ditta richiedente congiuntamente al tecnico progettista incaricato per l'integrazione di quanto richiesto nella prima seduta di CdS;

Vista l'integrazione pervenuta al SUAP a mezzo pec del 10/02/2023 prot. n. 2601 recepita agli atti in data 14/02/2023 prot. n. 5160, a seguito della quale si è svolta in data 27/02/2023 la seconda seduta della CdS indetta dallo SUAP (verbale di seduta recepito agli atti al prot. n. 7840 del 07/03/2023) con la quale sono stati nuovamente sospesi i termini dei lavori della cds per richiesta integrazioni sulla base dei contributi degli Enti intervenuti;

Dato atto che risulta recepito in data 21/03/2023 nella seduta n. 2N/2023 il parere favorevole della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio (C.Q.A.P.);

Vista l'integrazione pervenuta al SUAP a mezzo pec del 03/04/2023 prot. n. 6467 recepita agli atti in data 04/04/2023 prot. n. 11603;

Effettuata l'istruttoria di verifica dei parametri edilizi ed urbanistici e della completezza ed esaustività degli elaborati presentati ai sensi dell'art. 18 della L.R. 15/2013, sulla scorta della domanda presentata e delle integrazioni pervenute, si specifica che:
- lo stato di fatto allegato alla presente istanza risulta conforme all'ultimo titolo abilitativo presentato (SCIA di variante 159/DA/2013) senonché per il conteggio delle superficie utili (Su), in quanto le due celle frigorifero (locali di deposito di mq 25,02 e mq 45,18 per totali mq 70,20) all'epoca si calcolavano come superfici accessorie (Sa) mentre oggi in applicazione della DAL 279/2010 vengono conteggiate come Su pertanto la Su dello stato di fatto è quella correttamente indicata nella proposta di variante urbanistica di mq 464,19;
- la superficie accessoria (Sa) del piano interrato del fabbricato residenziale esistente non viene conteggiata ai sensi dell'art. 8bis comma 1 del vigente RUE;
- il ricovero per animali risulta escluso dal conteggio della SU e Sa di progetto senza specifiche sulla superficie coperta e altezza massima;

Atteso che il procedimento di cui all'art. 53 comma 2, della L.R. 24/2017 "*consente di acquisire tutte le autorizzazioni, intese, concessioni, licenze, pareri, concerti, nulla osta e assensi necessari per la realizzazione dell'opera*", anche ai fini della costituzione dei necessari titoli abilitativi edilizi, come richiesto nel caso di specie, avendo, il richiedente, depositato con l'integrazione del 10/02/2023 la documentazione contenente tutti gli elementi necessari ai fine del rilascio del PdC con la puntuale localizzazione delle opere da realizzare in relazione agli strumenti urbanistici comunali vigenti, il loro dimensionamento, le caratteristiche planivolumetriche, le destinazioni d'uso e i parametri urbanistici ed edilizi, nonché modulo 1 "richiesta di titolo edilizio per PdC ordinario" e modulo 2 "relazione tecnica di asseverazione della richiesta del titolo edilizio";

L'opera in oggetto ricade nei casi di esonero dal pagamento del contributo di costruzione ai sensi dell'art. 32 L.R. 15/2013;

Sulla base di quanto sopra richiamato, il Servizio Attuazione Urbanistica, SIT, formula parere favorevole di compatibilità urbanistica ed edilizia dando atto che l'approvazione è subordinata:
- al rispetto dell'altezza massima inferiore a ml 1,80 per il ricovero per animali ai sensi della definizione n. 20 della DAL 279/2010 e smi (superfici escluse dal computo della SU e della Sa);
- al rispetto di tutte le prescrizioni indicate nei pareri degli Enti intervenuti nel procedimento unico ai sensi dell'art. 53 L.R. 24/2017.
- alla preventiva pronuncia del Consiglio Comunale ovvero è soggetta, a pena di decadenza, a ratifica da parte del medesimo organo entro trenta giorni dall'assunzione della determinazione conclusiva della Conferenza di Servizi;
- all'acquisizione da parte dell'Ente competente sul procedimento, per la ditta intestataria l'informazione antimafia di cui all'art. 84 comma 3 del D.Lgs. n. 159/2011. La conclusione della CdS e la sua efficacia sono subordinate all'acquisizione dell'informazione antimafia non interdittiva;

- alla pubblicazione sul sito web dell'amministrazione procedente e dell'autorità competente per la valutazione ambientale di copia integrale della determinazione di conclusione della CdS ed al deposito presso la sede dell'amministrazione procedente per la libera consultazione del pubblico;
- alla pubblicazione sul BURERT dell'avviso di avvenuta conclusione della Conferenza di Servizi. La determinazione motivata di conclusione positiva della Conferenza di Servizi produce gli effetti indicati dal comma 2 dell'art. 53 LR 24/2017 dalla data di pubblicazione nel BURERT dell'avviso;

Nella determinazione conclusiva dovrà essere dato atto che:
- Il provvedimento costituisce anche dichiarazione di sintesi ai sensi dell'art. 17, comma 1, lettera b) del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. recependo le prescrizioni contenute nel parere motivato di VALAST e nei pareri degli Enti competenti in materia ambientale intervenuti in CdS;
- L'inizio dei lavori dovrà avvenire entro un anno dalla data di pubblicazione dell'avviso di avvenuta conclusione della CdS sul BURERT, pena la decadenza del titolo stesso;
- Alla comunicazione di inizio lavori dovrà essere allegato l'atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto;
- Il termine di ultimazione dei lavori, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare i tre anni dalla data di pubblicazione dell'avviso di avvenuta conclusione della CdS sul BURERT, pena la decadenza della parte non eseguita nei termini;
- Entrambi i termini possono essere prorogati, come previsto dall'art 19 della L.R. 15/2013, anteriormente alla scadenza, con comunicazione da parte dell'interessato.
- L'opera in oggetto ricade nei casi di esonero dal pagamento del contributo di costruzione ai sensi dell'art. 32 L.R. 15/2013.

Il Responsabile del Servizio Attuazione Urbanistica, SIT	La Dirigente del Settore Territorio
Geom. Luca Montanari	Arch. Silvia Battistini

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del Codice dell'Amministrazione Digitale (D.Lgs. n° 82/2005) e successive modificazioni.