

COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA

PROVINCIA DI RIMINI

PROGRAMMA DI AMMODERNAMENTO DI AZIENDA AGRICOLA(PRA)
DESTINATA AD ATTIVITA' DI PRIMA LAVORAZIONE
DI PRODOTTI AGRICOLI - CANTINA - LABORATORIO
in via Dell'Uso n.876

PROPRIETA' : Sig. SQUADRANI EDOARDO
Via Dell'Uso, n. 876
Santarcangelo di Romagna

AFFITTUARIO : Soc. Agricola L'Arcangelo di Squadrani Edoardo S.S.
con sede in Via Dell'Uso, n. 876
Santarcangelo di Romagna

PROGETTISTA : Architetto GUERRINO PAGANELLI
Via Portici Torlonia 16, Santarcangelo di R.

ELABORATO: Tav.3 - Relazione descrittiva
degli interventi previsti

SCALA: 1:200

DATA ELABORAZIONE: NOVEMBRE 2021

SOMMARIO

- 1 INTERVENTI EDILIZI E MODIFICAZIONI CHE HANNO INTERESSATO L'UNITA' AGRICOLA NEI 10 ANNI PRECEDENTI LA RICHIESTA del PRA.**
- 2 VERIFICHE prescrizioni dell'art. 43 commi 2-3 delle NTA del RUE Variante 2.**
- 3. TECNICI GENERALI E DI VERIFICA DEGLI STANDARDS URBANISTICI PER L'INTERVENTO DI AMPLIAMENTO IN PROGETTO**
- 4. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO**
- 5. TIPOLOGIE**
- 6. CARATTERISTICHE PROGETTUALI**
- 7. COLLOCAZIONE FUNZIONALE DELL'AZIENDA**

1. INTERVENTI EDILIZI E MODIFICAZIONI CHE HANNO INTERESSATO L'UNITA' AGRICOLA NEI 10 ANNI PRECEDENTI LA RICHIESTA del PRA.

La Soc. Agricola l'Arcangelo di Squadrani Edoardo S.S. con sede in via Dell'Uso n. 876 a Santarcangelo di Romagna si estende su due unità produttive in Comune di Santarcangelo per complessivi mq **29.037**.

e più precisamente:

- **Proprietà** *Squadrani Edoardo*
in via dell'Uso - Santarcangelo
Foglio17 Particelle 43-931 Superficie catastalemq **14.034**

- **Proprietà** *Squadrani Edoardo e Francisconi Miriam*
in via dell'Uso - Santarcangelo
Foglio17 Particella 946-947-1051 Superficie catastalemq **15.003**

Sulle particelle **946 e 1051 di mq 14.826** è stata costituita servitù "non aedificandi", dott. A. Ricci notaio in Rimini con atto del 16 Giugno 1980, Rep n. 154.814/16183, Reg. a Rimini il 7.07.1980 al n. 4251.

L'unità fondiaria agricola costituita dai due fondi è stata oggetto dei seguenti interventi edilizi:

- Nel 1991 il sig. Squadrani Mario ha effettuato un intervento di Ristrutturazione sul fabbricato colonico con:
 - **Concessione Edilizia n.142 del 12.12.1991 (P.C.n.231/91);**
 - **Concessione Edilizia n.142/var. del 28.01.1995 (P.C.n.289/94);**
- il sig.Squadrani Edoardo ha realizzato la ristrutturazione di annessi rustici per l'attività di prima lavorazione di prodotti agricoli, con:
 - Permesso di Costruire n.11 del 28.09.2012 (Pratica 10/PC/2002)**
 - SCIA Prot 1049/03/DA/2013 DEL 11.01.2013**
 - SCIA Prot 19802/159/DA/2013 DEL 12.08.2013**
 - Certificato di conformità edilizia e agibilità annessi rustici n.17 del 30.06.2015;**
 - Richiesta certificato di Conformità Edilizia (casa SUB.5) del 28.09.2015;**
 - CIL per manutenzione straordinaria fabbricato colonico del 26.10.2015;**

2. VERIFICHE prescrizioni dell'art. 43 commi 2-3 delle NTA della Variante 3 del RUE

Per la Variante n. 3 del RUE (vigente), LA Soc. Agricola l'Arcangelo di Squadrani Edoardo S.S. ai fini della costituzione della superficie minima di intervento dell'azienda agricola, è costituita dai fondi 1. 2. in Ambito AVP (mq 29.037).

3. TECNICI GENERALI E DI VERIFICA DEGLI STANDARDS URBANISTICI PER L'INTERVENTO DI AMPLIAMENTO IN PROGETTO

Nel seguito vengono riassunti i dati tecnici generali e di verifica degli standards urbanistici per l'intervento di ampliamento in progetto, così come riportato al paragrafo precedente.

Superficie AZIENDA AGRICOLA

Foglio 17 particelle n. 43 - 931 superficie catastale.....mq 14.034
Foglio 17 particelle n. 1.051-947-946 superficie catastale..... mq 15.003
Superficie complessiva AZIENDA AGRICOLA.....mq 29.037

CALCOLO Su e Sa con il RUE Variante 2 vigente

Superficie utile Fabbricati esistenti (Su) vedi TAVOLA N.10 mq 464,19
Superficie accessoria Fabbricati esistenti (Sa) vedi TAVOLA N.10 mq 67,56

Superficie utile (Su) Fabbricati di PROGETTO vedi TAVOLA N.13mq 1.402,18
Superficie accessoria (Sa) Fabbricati di PROGETTO VEDI TAVOLA N.13mq 700,74

Utilizzazione fondiaria (Uf)

Ambiti Agricoli AVP Uf 0,02 mq/mq

Edificabilità massima PRA 0,050 mq/mq 29.037 x 0,050 = mq 1.451,85 di Su

Perimetro area di intervento mq 7.332,26 < mq 9.679,00 = 30% di mq 29.037 Sup. azienda agricola

Per le attività di prima lavorazione prodotti agricoli:

- Distanze dai confini di proprietà non inferiore a ml 10,00.
- Altezza massima annessi rustici ml 5,00

Altezza massima per alcune porzioni del complesso di annessi rustici (fabbricato a servizi e fabbricato colonico) max 30% della Su complessiva altezza massima ml 7,00

Gli interventi edilizi in attuazione del PSA e successivi sono realizzati secondo le modalità e prescrizioni contenute nella Variante n.3 del RUE. Dovranno essere comunque rispettati i parametri di Su e Sa stabiliti dal PSA (Su 1.451,85 mq e Sa 725,92 mq).

4. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

L'intervento proposto ha per oggetto il progetto di ampliamento/ammodernamento di annessi rustici da realizzarsi in località Canonica via Dell'Uso 876 a Santarcangelo di Romagna.

L'area di proprietà dei sig.ri Squadrani Edoardo e Francisconi Miriam, è individuata in Catasto Terreni al Foglio 17 del Comune di Santarcangelo di Romagna, con le particelle n. 43-931-946-947-1051, per una **superficie catastale complessiva di mq. 29.037**. Tale area è destinata, dal vigente RUE Var.2:

- Ambito ad alta vocazione produttiva agricola - AVP.

Il terreno, pianeggiante, attualmente è coltivato frutteto (1/3 albicocchi e il resto a fragole con serre stagionali e ciliegi) e varie colture di ortaggi. La vocazione dell'area è quella di diventare, in continuità architettonica con i fabbricati esistenti, il centro dell'attività di prima lavorazione della **Soc. Agricola l'Arcangelo di Squadrani Edoardo S.S.**, che vedrà **l'ampliamento di annessi rustici con accesso da via dell'Uso sull'area esistente di mq 3.190 ca. a servizio di un'Azienda Agricola che coltiva a frutteto, vigneto, ortaggi e seminativo**, in gran parte nel comune di Santarcangelo di R. e Poggio Torriana e Comune di Montiano per complessivi **24.00 ettari**.

L'intervento propone un ampliamento con l'accorpamento del fabbricato realizzato nel 2014 (capannone per attività di prima lavorazione, cella frigorifera, pergolati) integrandoli in un unico fabbricato totalmente adibito ad attività di prima lavorazione prodotti agricoli, cantina, laboratorio e ricovero attrezzi con antistante fabbricato colonico adibito a residenza dei conduttori dell'azienda agricola.

L'ampliamento consiste nella realizzazione di un nuovo fabbricato con le stesse caratteristiche e dimensioni quello esistente, collegato alla struttura principale da un ampio porticato.

La scelta urbanistica è stata quella di prevedere l'ampliamento integrando i fabbricati esistenti limitando al massimo l'occupazione di ulteriore terreno agricolo per la realizzazione dei nuovi fabbricati (ampliamento dell'area di intervento di soli 4.142 mq da 3.190 a 7.332 mq. ca).

Nel sistema insediativo proposto è stata garantita la conservazione dell'assetto morfologico, con l'utilizzo di forme tradizionali e la riproposizione di segni architettonici della tradizione, tetti a falde con struttura in legno e con manto in coppi di laterizio, portico con copertura a falda in legno, facciate articolate con alternanza di superfici in mattoni faccia a vista rosato e intonaco tinteggiato a calce color giallo ocra come quello esistente

IL PROGETTO RISULTA IN DEROGA PER IL SUPERAMENTO DEI SEGUENTI PARAMETRI TECNICI - URBANISTICI:

1. **EDIFICABILITA MASSIMA Uf 0,05** (anziché Uf 0,02 mq/mq AVP)
Ampliamento annessi rustici di 937,99 mq di Su (Su da mq 464,19 a mq 1.402,18 < mq 1451,85;
2. **Altezza massima annessi rustici ml 5,00 con la possibilità per alcune porzioni del complesso** (fabbricato a servizi, fabbricato colonico) **max 30% della Su complessiva altezza massima ml 7,00**. Tale deroga (vedi planimetria allegato C) viene richiesta per rispondere alle seguenti esigenze tecniche dell'azienda agricola (realizzazione del fabbricato a servizi a due piani - torretta belvedere.

In particolare il progetto di ampliamento/ammodernamento di annessi rustici prevede:

1. **L'ampliamento dell'annesso rustico esistente da adibire ad attività di prima lavorazione prodotti agricoli consiste nella nuova realizzazione di:** Portici di mq 49,88 , Ufficio di mq 19,39, Attività di prima lavorazione e nuova Cella frigorifera di mq 268,09, Tettoia carico e scarico e Deposito imballaggi di mq 130,56, con struttura in acciaio, copertura in legno piana, infissi e portoni in alluminio e portoni pavimentazione interna tipo industriale.
Ampliamento Annesso rustico esistenteSu mq 467,92
2. **Nuovo annesso rustico da adibire al piano terra a Cantina con portico (mq 138,92), Laboratorio prodotti da forno con portici (mq 157,58), Sala degustazione con servizi (mq 88,56) e al piano interrato cantina con servizi (mq 208,01) e deposito attrezzi di mq 142,41** con struttura in c.a., copertura in legno, infissi e portoni in alluminio e portoni pavimentazione interna tipo industriale..... **Su+Sa mq 735,48**
3. **Nuova costruzione di portico di collegamentoSu mq 245,80**
AMPLIAMENTO COMPLESSIVO ANNESSI RUSTICISu+Sa MQ 1.449,20
AMPLIAMENTO COMPLESSIVO con terrazza P.1° abitazioneSu+Sa MQ 1.564,80
4. **Pavimentazioni in c.a. e cottomq 1.422,84 ca**
5. **Piazzali in massetti autobloccanti Tessellamq 517,02 ca**
6. **Piazzali e viabilità in ghiaio lavato.....mq 485,75 ca**
7. **Fasce verdi e di mitigazione.....mq 3.146,75 ca**

5. TIPOLOGIE

Il progetto di ampliamento di annessi rustici è adiacente ad un complesso edilizio classificato ES 3B, per cui per ridurre l'impatto architettonico, il progetto prevede un'accentuata articolazione dei corpi del complesso, organizzato come una casa colonica padronale con complesso di annessi rustici retrostante. La torretta belvedere (con funzione di vano tecnico di accesso alle coperture) diventa l'elemento architettonico che caratterizza il complesso degli annessi rustici di servizio all'attività agricola, sviluppandosi sui lati sud-ovest visibili dalla strada via dell'Uso.

Il fabbricato a servizi si configura come un tradizionale complesso di annessi rustici articolato con pianta rettangolare con tetto a falde (in questo caso a padiglione per uniformarsi alle coperture dei fabbricati esistenti), portici addossati su tre lati. L'orientamento del nuovo corpo in ampliamento è quella classica a sud-ovest, perpendicolare a via dell'Uso.

Per l'annesso rustico l'ampliamento è stato previsto con il collegamento delle coperture a falde e a padiglione esistenti. I pannelli fotovoltaici saranno installati integrandoli nel manto di copertura in laterizio del fabbricato limitando così al massimo l'impatto visivo.

6. CARATTERISTICHE PROGETTUALI

Per l'unità edilizia oggetto di intervento, dove sono presenti il fabbricato colonico ristrutturato nel 1994 e l'annesso rustico ristrutturato nel 2014 con le stesse caratteristiche architettoniche, l'ampliamento da realizzare è stato progettato in modo da completare il complesso in modo coerente e uniforme.

L'unità edilizia avrà prospetti architettonici unitari con alternanza di pareti con finitura ad intonachino color giallo ocra e mattoni faccia a vista di recupero.

I colori delle facciate dell'edificio si rifanno ai cromatismi dell'edilizia tradizionale romagnola, evitando di creare contrasti con il contesto (vedi particolari costruttivi allegati A-B).

Saranno adottati tutti i criteri progettuali per l'isolamento termico e acustico degli edifici e per il risparmio energetico negli stessi, utilizzo di vetri isolanti termici e acustici, coibentazioni termo-acustiche, malte naturali.

7. COLLOCAZIONE FUNZIONALE DELL'AZIENDA

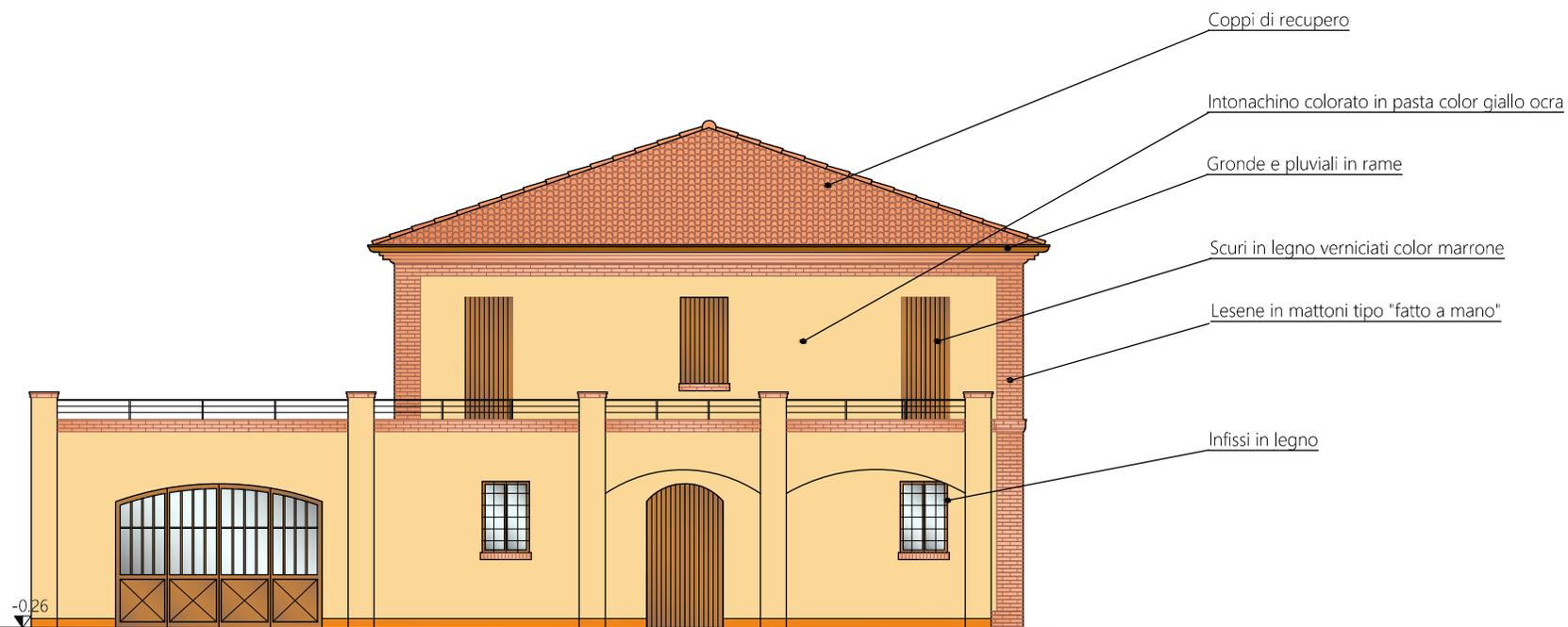
Gli ampliamenti sono previsti adiacenti al fabbricato esistente dell'azienda agricola, per i seguenti motivi:

- **ridurre al minimo gli interventi di predisposizione della viabilità** di accesso all'attività di prima lavorazione prodotti agricoli con la conseguente impermeabilizzazione / occupazione di terreno agricolo coltivato;
- **riduzione dell'impatto visivo del complesso e della sua viabilità;**
- **ridurre al minimo l'impatto del nuovo manufatto sull'impianto del frutteto**, essendo l'ampliamento realizzato sul piazzale già esistente e già pavimentato, influenzando marginalmente sull'impianto delle coltivazioni in essere.

La proprietà

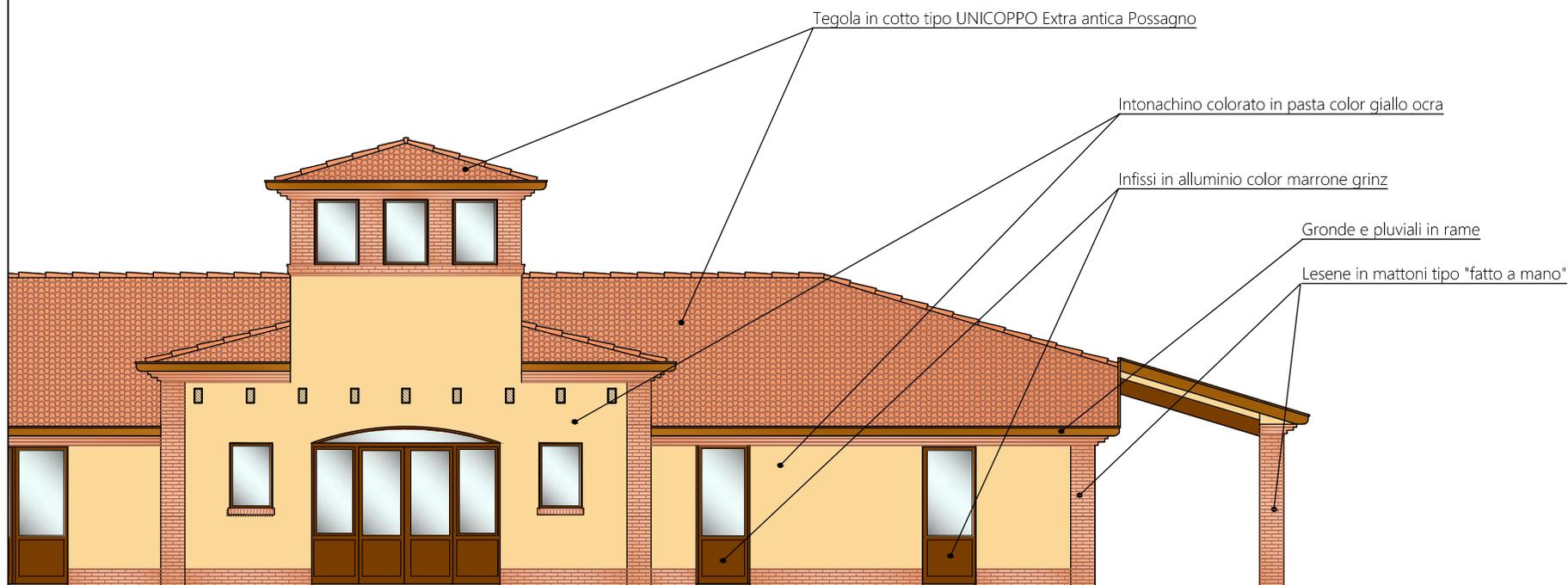
Il progettista

ALLEGATO A



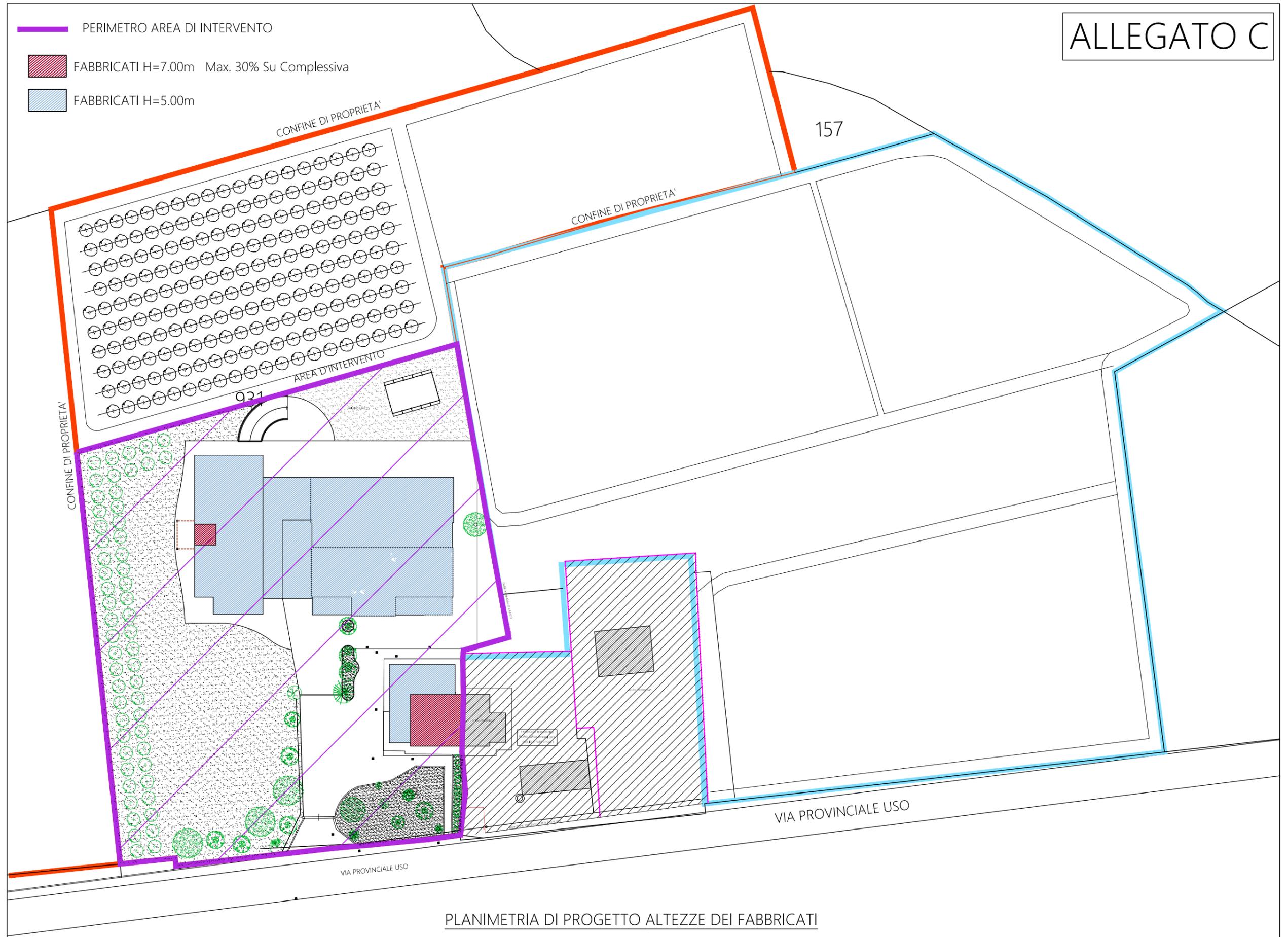
PROSPETTO CON INDICAZIONE DEI MATERIALI

ALLEGATO B



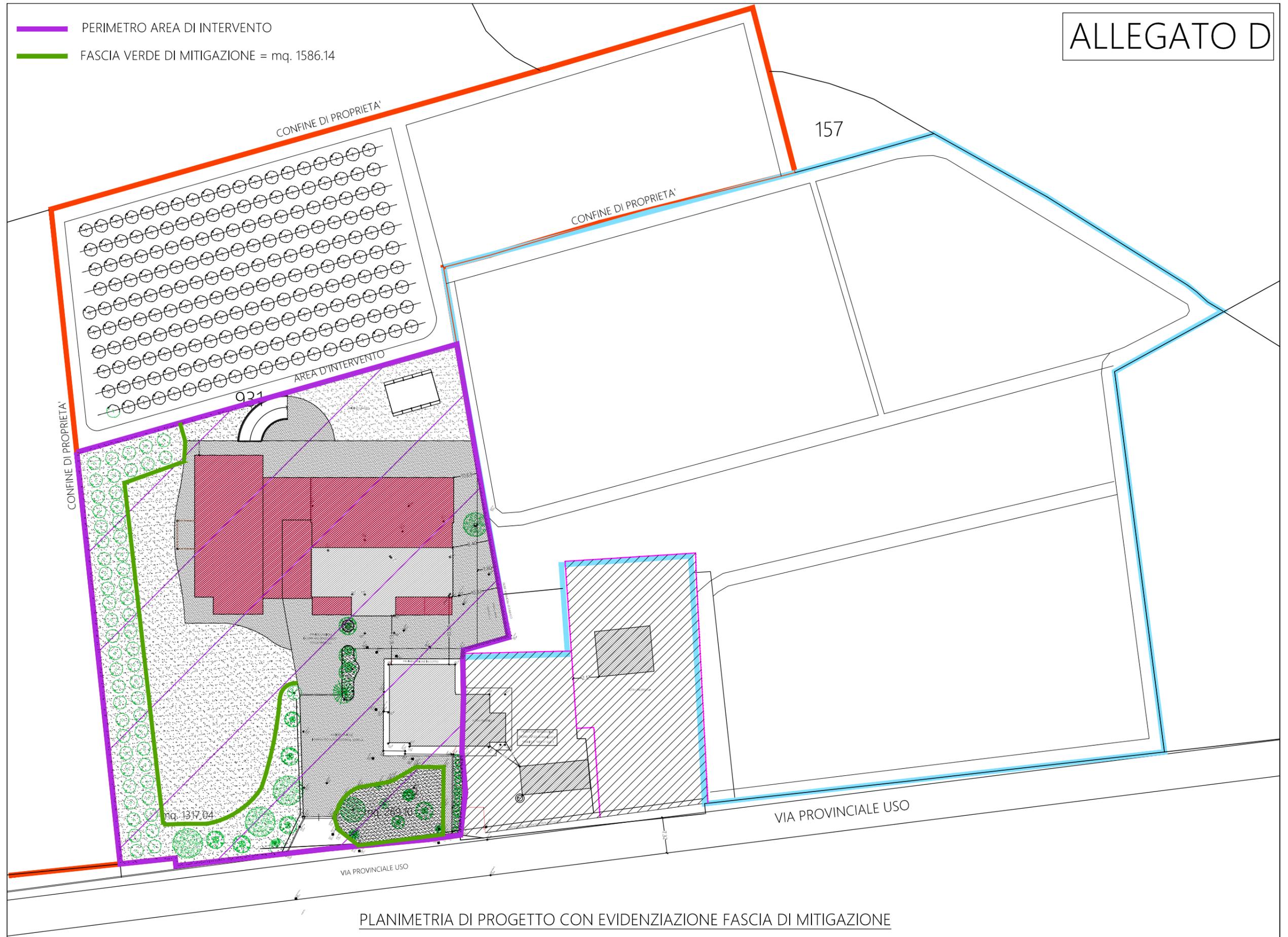
PROSPETTO CON INDICAZIONE DEI MATERIALI

- PERIMETRO AREA DI INTERVENTO
- FABBRICATI H=7.00m Max. 30% Su Complessiva
- FABBRICATI H=5.00m



PLANIMETRIA DI PROGETTO ALTEZZE DEI FABBRICATI

- PERIMETRO AREA DI INTERVENTO
- FASCIA VERDE DI MITIGAZIONE = mq. 1586.14



PLANIMETRIA DI PROGETTO CON EVIDENZIAMENTO FASCIA DI MITIGAZIONE