

Regione Emilia-Romagna

COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA (RN)

Oggetto

Procedimento unico
(L.R. 24/2017, art. 53, c.1, lett. b)
per costruzione di nuovo fabbricato agricolo in via Dell'Uso
foglio 28, particelle 61-112-113-224-226-228

Proprietà

Pirini Silvano

c.f. PRN SVN 43A29 I304L

Affittuario

Società Agricola Pirini s.s.

p.i. 04 391 460 401

Progettista

ing. Maurizio Pazzini

via Dell'Argilla 18

47822 Santarcangelo di Romagna (RN)

c.f. PZZ MRZ 58E22 H294H

p.i. 01 787 530 409

Collaboratore

geom. Mauro Benvenuti

via Santarcangiolese 3192

47824 Poggio Torriana (RN)

c.f. BNV MRA 62P06 I304Y

p.i. 02 102 800 402

rev.

0

1

2

3

scala

-

data

giugno 2023

rif. interno

S82

elaborato

RELAZIONE
TECNICA DESCRITTIVA

Indice

0. PREMESSA	1
1. ANALISI STATO DI FATTO	2
1.1 – Stato attuale dell’azienda	2
1.2 – Manufatti aziendali.....	2
2. PROGETTO	3
2.1 – Descrizione dell’intervento	3
2.2 – Inquadramento urbanistico	3
2.3 – Opere in progetto.....	3

0. PREMESSA

La presente relazione illustra l'intervento di costruzione di nuovo fabbricato agricolo in comune di Santarcangelo di Romagna (RN), via Dell'Uso, sui terreni di proprietà Pirini Silvano (individuati catastalmente al foglio 28, particelle 61, 112, 113, 224, 226, 228) per la realizzazione della sede operativa della **Società Agricola Pirini s.s.**



- Comune di Santarcangelo di Romagna (RN), foglio 28, particelle 61, 112, 113, 224, 226, 228 -

L'intervento sarà realizzato previo "Procedimento Unico" ai sensi dell'art. 53, comma 1, lettera b della L.R. 24/2017.

1. ANALISI STATO DI FATTO

1.1 – STATO ATTUALE DELL’AZIENDA

La Società Agricola Pirini s.s., costituitasi nel 2018 con sede legale in comune di Santarcangelo di Romagna (RN), Strada Provinciale Dell’Uso n. 1965, opera attualmente su una superficie agricola aziendale di complessivi ettari 08.77.14 ripartita su tre comuni:

- Santarcangelo di Romagna (RN): ettari 02.00.07;
- Poggio Torriana (RN): ettari 00.61.45;
- Savignano sul Rubicone (FC): ettari 06.15.62.

Tutti i terreni sono in zona agricola di pianura, con destinazione colturale a frutteto, olivo e seminativo.

Le caratteristiche dell’azienda sono descritte nella documentazione allegata (*Visura Società Agricola, Anagrafe Aziende Agricole e Piano Colturale AGREa*).

La ricostruzione storica dell’attuale fondo aziendale è riportata nell’allegato elaborato 4 (*Cronistoria del fondo*).

1.2 – MANUFATTI AZIENDALI

Allo stato attuale l’Azienda risulta priva di fabbricati.

E’ esistente un piazzale per una superficie lorda di 930 mq circa edificato precedentemente all’anno 1986 , ed oggetto di Condono Edilizio (Pratica Edilizia 341 / 1986 , per cui è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n° 1756 nell’anno 1996) unitamente all’immobile che vi insisteva sopra , prima che quest’ultimo venisse demolito .

Il piazzale realizzato in cls levigato è dotato di raccolta e smaltimento delle acque chiare ed è utilizzato come deposito stagionale di attrezzi.

La rappresentazione dello stato attuale è riportata nelle allegate tavola 0 (*Documentazione fotografica*) e nuova tavola 3 (*Stato di fatto*).

2. PROGETTO

2.1 – DESCRIZIONE DELL’INTERVENTO

Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo fabbricato a servizio dell’Azienda Agricola, da edificarsi sui terreni presi in affitto dal Sig. Pirini Silvano (Socio Amministratore della Società Agricola) , siti in comune di Santarcangelo di Romagna (RN), ed individuati catastalmente al Foglio 28 , con le Particelle 61, 112, 113, 224, 226 e 228.

Il nuovo fabbricato avrà le seguenti funzioni:

- lavorazione e stoccaggio prodotti agricoli al piano terra e parzialmente al piano seminterrato;
- ricovero macchine e attrezzi meccanici al piano seminterrato;
- sede aziendale e rivendita diretta prodotti agricoli parte al piano terra e parte al primo piano.

Il dimensionamento funzionale e geometrico del nuovo fabbricato si fonda sull’analisi di sviluppo aziendale contenuta nell’allegata *Relazione Tecnica Agronomica* redatta dagli agronomi dott. Roberto Dell’Ospedale e dott. Filippo Biondi.

2.2 – INQUADRAMENTO URBANISTICO

L’inquadramento urbanistico dell’intervento è definito dai seguenti strumenti:

- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Rimini (P.T.C.P.);
- Piano Strutturale Comunale del Comune di Santarcangelo di Romagna (P.S.C.);
- Regolamento Urbanistico Edilizio del Comune di Santarcangelo di Romagna (R.U.E.).

I vincoli che interessano direttamente l’area di edificazione sono riportati nell’allegata tavola 2 (*Stralcio PSC – RUE*) e analizzati per il loro contenuto nell’allegato *Rapporto Preliminare Ambientale con Verifica Assoggettabilità a VAS* ai sensi dell’art. 12 del D. Lgs. 152/06 e s.m.i. redatta dal dott. Giorgio Ciuffolli e dott. Franco Battistini.

2.3 – OPERE IN PROGETTO

Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo fabbricato costituito da due corpi adiacenti strutturalmente indipendenti tra loro :

- un corpo principale con volumetria semplice, avente pianta rettangolare di dimensioni 22.60 ml x 28.10 ml, sviluppantesi su un piano seminterrato di altezza utile 3.0 ml e un piano fuori terra di altezza lorda esterna variabile fra 5.20 ml e 11.00 ml, comprendente un soppalco parziale;

- un corpo secondario con volumetria composita avente pianta inscrivibile in un rettangolo di dimensioni 11.30 ml x 5.65 ml, sviluppantesi su piano seminterrato avente altezza di ml. 3.50 e piano terra avente altezza lorda esterna variabile da 3.85 ml. a 5.20ml.

Le destinazioni d'uso previste sono le seguenti.

Piano seminterrato corpo principale:

- ricovero attrezzi;
- area officina;
- area stoccaggio bins e cassette;
- area stoccaggio temporaneo piantine orticole da trapiantare;
- magazzino mezzi tecnici antiparassitari;
- area stoccaggio concimi;
- ripostiglio;
- spazio di manovra .

Piano terra corpo principale:

- ricevimento prodotti;
- lavaggio e cernita prodotti;
- stoccaggio confezioni ed imballi;
- stoccaggio prodotto fresco da lavorare;
- lavorazione e confezionamento prodotti;
- stoccaggio prodotto fresco lavorato e prodotto confezionato;
- stoccaggio temporaneo prodotto finito;
- stoccaggio temporaneo pre-spedizione;
- movimentazione e carico;
- servizi igienici.

Piano soppalco corpo principale:

- ufficio ed archivi.

Piano terra corpo accessorio:

- spaccio aziendale con vendita al dettaglio.

La rappresentazione grafica della distribuzione interna è riportata nell'allegata tavola 5 (*Stato di Progetto*); la valutazione dell'impatto acustico dell'intervento è riportata nell'allegato elaborato "*Valutazione di impatto acustico*" a firma dell'ing. Mauro Massari.

Il corpo principale sarà realizzato con struttura mista (c.a. e legno) nella parte in elevazione , e struttura in opera di c.a. nella parte seminterrata; il corpo accessorio sarà realizzato anch'esso con struttura mista (c.a. e legno) al piano terra ed interamente con struttura di c.a. al piano seminterrato ; per entrambi i corpi si prevedono fondazioni di tipo profondo realizzate con pali trivellati di c.a..

La descrizione di dettaglio del progetto strutturale è riportata negli allegati elaborati relativi alla "*Valutazione rischio sismico*"; le valutazioni sul terreno di fondazione sono riportate nell'allegato elaborato "*Relazione geologica fabbricato*" a firma del dott. Franco Battistini. La realizzazione del nuovo fabbricato implica l'esecuzione di scavi di sbancamento del terreno che saranno effettuati sulla scorta degli accertamenti preliminari previsti in relazione al potenziale archeologico dell'area riportato nell'allegata nuova tavola 5 A (*Potenzialità archeologica*).

Internamente al corpo principale si prevede la realizzazione di due distinte celle frigorifere per la conservazione dei prodotti freschi.

Le finiture esterne saranno costituite da intonaci al civile tinteggiati nei colori delle terre naturali , con particolari in rilievo esterni in prossimità dei pilastri ; coperture in cotto e infissi in legno.

Le dotazioni impiantistiche principali saranno costituite dalle reti idrica ed elettrica; è prevista l'installazione di impianto fotovoltaico in copertura.

Il sistema fognario prevede la rimozione di una parte della rete esistente che verrà rifatta ex novo e sulla base delle indicazioni riportate nell'allegata "*Relazione geologica fognature*" a firma del dott. Franco Battistini.

Il piazzale esterno sarà rimodellato per garantire una adeguata accessibilità carrabile, con il mantenimento dell'attuale punto di ingresso dalla strada pubblica.