

COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA

PROVINCIA DI RIMINI

PROGRAMMA DI AMMODERNAMENTO DI AZIENDA AGRICOLA (PRA)
DESTINATA AD ATTIVITA' DI PRIMA LAVORAZIONE
DI PRODOTTI AGRICOLI
in via Calatoio Santarini n.39-43

PROPRIETA' : Sig.ri FABBRI ROBERTO e FABBRI MAURIZIO
AFFITTUARIO : Soc. Agricola Fabbri di Fabbri Maurizio e Roberto s.s.
Via Calatoio Santarini n. 39, Santarcangelo di R.

PROGETTISTA : Architetto GUERRINO PAGANELLI
Via Dante di Nanni 16/g, Santarcangelo di R.

ELABORATO: Tav.3 - Relazione descrittiva degli
interventi previsti

DATA ELABORAZIONE: OTTOBRE 2017

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 2-3-7-8 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.

L'unità fondiaria agricola della **Soc. Agricola Fabbri di Fabbri Maurizio e Roberto S.S.** con sede in via Calatoio Santarini n. 39 a Santarcangelo di Romagna è costituita dai fondi 1, 2 e 3 di complessivi mq 151.512 e precisamente:

1. **Proprietà Fabbri Maurizio e Fabbri Roberto in via dell'Uso - Via Calatoio Santarini Comune di Santarcangelo di Romagna**
Foglio 18 Particelle 19-75-1295-1210 Superficie catastale mq 39.480
2. **Proprietà Soc. Agricola Fabbri di Fabbri Maurizio e Roberto s.s. in Via Case Nuove - Comune di Santarcangelo di Romagna**
Foglio 27 Particelle 564 - 565 Superficie catastale mq 64.008
3. **Proprietà Soc. Agricola Fabbri di Fabbri Maurizio e Roberto s.s. in Via Montalbano - Comune di Santarcangelo di Romagna**
Foglio 25 Particelle 284 Superficie catastale mq 48.024

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

- Nel 2003 il sig. Fabbri Gino ed il figlio Fabbri Maurizio hanno realizzato un annesso rustico per l'attività di prima lavorazione di prodotti agricoli e ricovero attrezzi in via Calatoio Santarini n. 39, con:
Permesso di Costruire a titolo gratuito n.1 del 17.02.2003 (Pratica 10/PC/2002)
Permesso di Costruire in sanatoria n. 29 del 18.05.2004
Certificato di conformità edilizia e agibilità n.3 del 23.03.2005.
- Nel 2010 i fratelli Fabbri Maurizio e Roberto hanno realizzato un annesso rustico (cella frigorifera) in via Calatoio Santarini n. 43, con:
Permesso di Costruire n° 10 del 19.02.2008 (Pratica 35/PC/2003)
Denuncia di Inizio Attività Prot. 9003822 del 24.06.2009 (Pratica 190/DA/2009)
Denuncia di Inizio Attività Prot. 5005 del 06.08.2010 (Pratica 170/DA/2010)
Certificato di conformità edilizia ed agibilità n.4 del 07.12.2011
- Nel 2011 Fabbri Maurizio e Fabbri Roberto hanno realizzato una serra fissa in via Calatoio Santarini n. 43, con:
Permesso di Costruire n° 14 del 10.06.2011 (Pratica 9/PC/2011)
Richiesta di Certificato di conformità edilizia ed agibilità del 14.03.2014
- Nel 2015-2016 Fabbri Maurizio e Fabbri Roberto hanno realizzato un ampliamento di annessi rustici in via Calatoio Santarini n. 43, con:
Permesso di Costruire n° 9 del 07.08.2015 (Pratica 9/PC/2014)
SCIA VARIANTE Prot.15816/76/DA/2016 del 31.05.2016
Richiesta di Certificato di conformità non ancora richiesto perché la realizzazione è ancora in corso.

I fondi 2 e 3 non sono stati oggetto di interventi edilizi diretti.

2. VERIFICHE prescrizioni dell'art. 43 commi 2-3-7-8 delle NTA del RUE Variante 2

Per il RUE Variante 2 VIGENTE, LA Soc. Agricola Fabbri di Fabbri Maurizio e Roberto ai fini della costituzione della superficie minima di intervento dell'azienda agricola, è costituita dai fondi 1. 2. e 3. Rispettivamente in Ambito AVN (mq 39.480), in Ambito AVP (mq 64.008) in Ambito AVP/AVN (mq 48.024).

Verifica prescrizione art. 43 comma 7 delle NTA del RUE

Per le aziende agricole estese su più zone, la possibilità di intervenire è subordinata al rispetto della seguente prescrizione:

Sa AVN = mq 39.480 Sm = 30.000
Sa AVP = mq 64.008 Sm = 30.000
Sa AVN = mq 48.024 Sm = 30.000

Per cui $39.480/30.000 + 64.008/30.000 + 48.024/30.000 = 5,05 > 1,00$ VERIFICATA

Verifica prescrizione art. 43 comma 8 delle NTA del RUE

La potenzialità edificatoria complessiva nelle singole funzioni per le aziende agricole estese su più zone è data dalla somma delle quote di capacità derivanti dai terreni posti nelle singole zone, il limite superiore di tale capacità edificatoria per le singole funzioni, è direttamente proporzionale alla percentuale della superficie complessiva detenuta nelle varie zone, si ha cioè: la possibilità di intervenire è subordinata al rispetto della seguente prescrizione:

Sa AVN = mq 39.480 SM AVN = 1.000
Sa AVP = mq 64.008 SM AVP = 1.200
Sa AVN = mq 48.024 SM AVN = 1.000
St 39.480 + 64.008 + 48.024 = mq 151.512

Per cui:

$39.480 \times 1.000/151.512 + 64.008 \times 1.200/151.512 + 48.024 \times 1.000/151.512 = \text{mq } 1.084,49$ Su edif. complessiva

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 18 particelle n. 1210-1280-1295-19-75 superficie catastale mq 39.480

Foglio 27 particelle n. 564-565 superficie catastale..... mq 64.008

Foglio 25 particelle n. 284 superficie catastale..... mq 48.024.

Superficie complessiva AZIENDA AGRICOLA.....mq 151.512

CALCOLO Su e Sa con il RUE Variante 2 vigente

Superficie utile Fabbricati esistenti (Su) vedi TAVOLA N.8 mq 1.875,19

Superficie accessoria Fabbricati esistenti (Su) vedi TAVOLA N.8 mq 860,08

Superficie utile (Su) Fabbricati di PROGETTO vedi TAVOLA N.10mq 3.751,29

Superficie accessoria (Su) Fabbricati di PROGETTO VEDI TAVOLA N.10mq 808,87

Utilizzazione fondiaria (Uf)

Ambiti Agricoli AVN-AVP Uf 0,02 mq/mq

Edificabilità massima PRA 0,024 mq/mq $151.512 \times 0,024 = \text{mq } 3.751,29$ di Su

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 cella frigorifera) max 30% della Su complessiva altezza massima ml 7,00;**

4. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

L'intervento proposto ha per oggetto il progetto di ampliamento/ammodernamento di annessi rustici da realizzarsi in località Canonica via Calatoio Santarini 39-43 a Santarcangelo di Romagna.

La via Calatoio Santarini ha attualmente le dimensioni di una strada vicinale presentando, se pur asfaltata, una carreggiata di circa 5 mt.

L'area di proprietà dei sig.ri Fabbri Maurizio e Fabbri Roberto, è individuata in Catasto Terreni al Foglio 18 del Comune di Santarcangelo di Romagna, con le particelle n. 19-75-1295-1210, per una **superficie catastale complessiva di mq. 39.480**. Tale area è destinata, dal vigente RUE Var.2:

- Ambito agricolo di valore naturale e ambientale - AVN.

Il terreno, pianeggiante, attualmente è coltivato frutteto (1/3 albicocchi e il resto a fragole con serre stagionali e cachi). La vocazione dell'area è quella di diventare, in continuità architettonica con i fabbricati esistenti, il centro dell'attività di prima lavorazione dell'Azienda Agricola Fabbri, che vedrà **l'ampliamento di annessi rustici con accesso da via Calatoio Santarini sull'area esistente di mq 7.000 ca. a servizio di un'Azienda Agricola che coltiva a frutteto una superficie di mq 727.028** in gran parte nel comune di Santarcangelo di R.

L'intervento propone un ampliamento con l'accorpamento dei quattro fabbricati realizzati (capannone per attività di prima lavorazione, cella frigorifera, portico e serra fissa) integrandoli in un unico fabbricato totalmente adibito ad attività di prima lavorazione prodotti agricoli con antistante fabbricato colonico adibito a servizi (mensa ed uffici) 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 3.700 mq da 7.000 a 10.700 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 tintecciato a calce color cotto.

Il progetto risulta in deroga per il superamento dei seguenti parametri tecnici - urbanistici:

- 1. Ampliamento annessi rustici di 1.876,10 mq di Su (Su da mq 1.875,19 a mq 3.751,29);**
- 2. Altezza massima annessi rustici ml 5,00 con la possibilità per alcune porzioni del complesso (fabbricato a servizi, ex serra e cella frigorifera) 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,**
 - **recupero dell'ex serra fissa con falde più alte di ml 5,00 per l'inserimento dell'impianto fotovoltaico;**
 - **realizzazione di una nuova cella frigorifera di grande capienza per il prodotto raccolto di un'altezza maggiore di ml. 5,00 (altezza interna di progetto ml 6,50).**

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

1. **Ampliamento di annessi rustici da adibire ad attività di prima lavorazione prodotti agricoli con struttura in acciaio su pali, copertura in legno piana, pensiline, infissi e portoni in alluminio e portoni pavimentazione interna tipo industriale.....Su mq 596,81**
2. **Nuova cella frigorifera per raccolto con pareti REI, tamponamenti con pannelli sandwich e parete ventilata in muratura con finitura ad intonachino, compresa nuova rampa di carico e rete antincendio con antistante portico di carico e scarico.....Su mq 287,67**
3. **Ristrutturazione ex serra con parete ventilata con finitura ad intonachino, infissi in alluminio e portoni da adibire ad attività di prima lavorazione prodotti agricoli con portico sul fronte di via Calatoio SantariniSu mq 390,29**
4. **Nuova costruzione di fabbricato a servizi su due piani con portico.....Su mq 601,33
AMPLIAMENTO COMPLESSIVO.....Su MQ 1876,10**
5. **Pavimentazioni in c.a. e asfalto.....mq 1.356,65 ca**
6. **Piazzali in massetti in cotto.....mq 531,26 ca**
7. **Piazzali e viabilità in Macadam.....mq 2.310,83 ca**
8. **Fasce verdi di mitigazione.....mq 2.796,64 ca**

5. TIPOLOGIE

Essendo un fabbricato rurale di dimensioni importanti, per ridurre l'impatto architettonico, il progetto prevede un'accentuata articolazione dei corpi del complesso, organizzato come una casa colonica collegata con un portico al complesso di annessi rustici retrostante. Il portico diventa l'elemento architettonico che caratterizza il complesso sviluppandosi sui lati sud-ovest visibili dalle due strade (via dell'Uso e via Calatoio Santarini).

Il fabbricato a servizi si configura come una tradizionale casa colonica tipologia cesenate - riminese con pianta rettangolare a due piani con tetto a falde (in questo caso a padiglione per uniformarsi alle coperture dei fabbricati esistenti), il portico addossato su tre lati a forma di U completa la caratterizzazione tipologia. L'orientamento non è quella classica a sud, ma ovest parallela a via dell'Uso.

Per l'annesso rustico l'ampliamento è stato previsto con il collegamento delle coperture a falde e a padiglione esistenti, intergrate con una parte con leggera pendenza (nuova cella frigorifera e ampliamento annessi 800 mq ca). I pannelli fotovoltaici saranno installati integrandoli nel manto di copertura in laterizio del fabbricato (ex serra fissa) limitando così al massimo l'impatto visivo.

6. CARATTERISTICHE PROGETTUALI

Per l'unità edilizia oggetto di intervento, dove sono presenti consistenti parti del fabbricato realizzate in tempi diversi, con l'ampliamento da realizzare, si completerà il complesso in modo coerente e uniforme.

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

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 ai due fabbricati esistenti 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 del frutteto .

La proprietà

Il progettista

ALLEGATO "A"

Intonaco cella frigorifera
con finiture ad intonachino color cotto

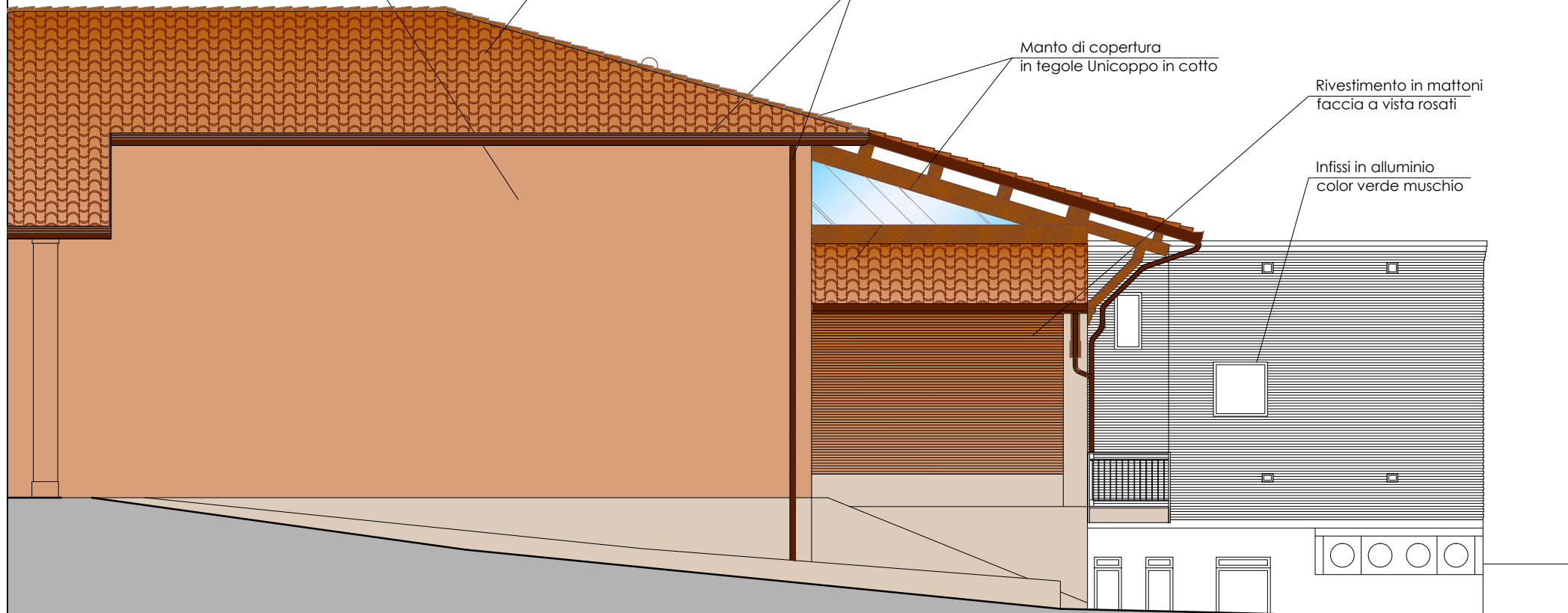
Capriata in legno lamellare
color noce chiaro

gronda e pluviale
in rame

Manto di copertura
in tegole Unicoppo in cotto

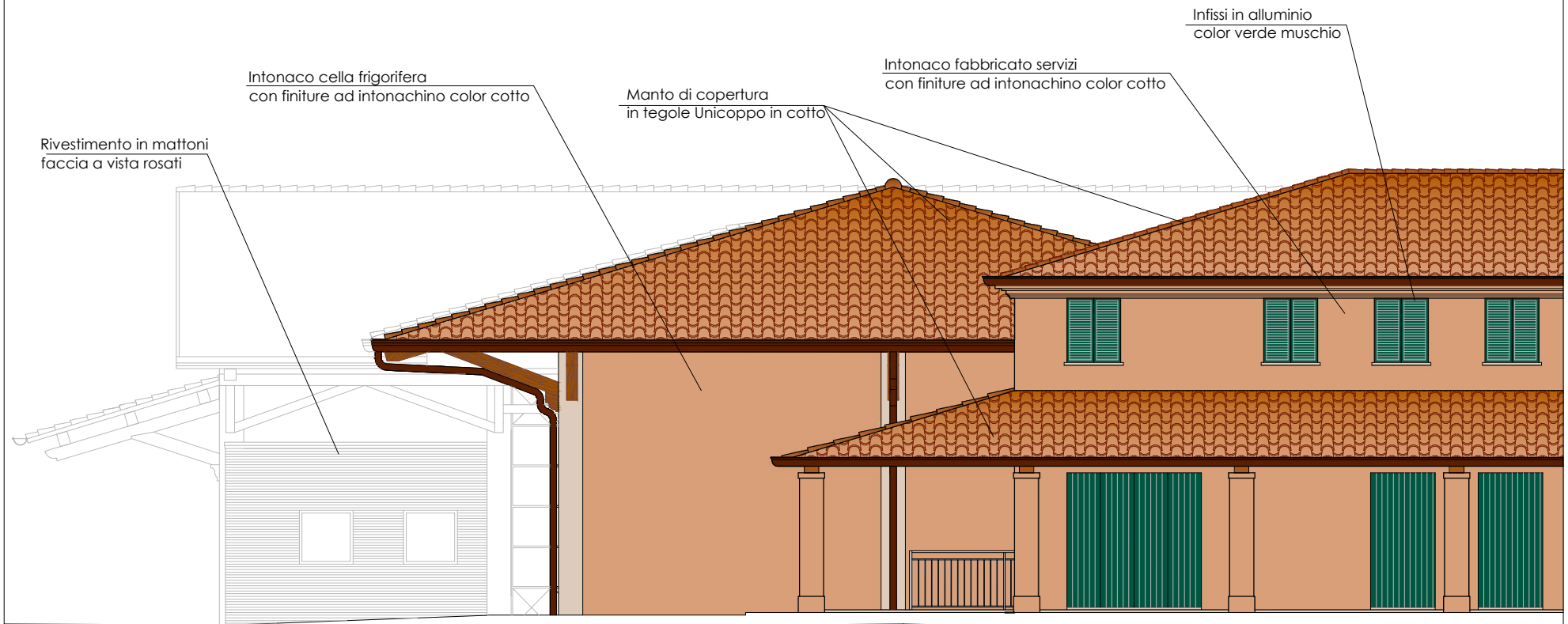
Rivestimento in mattoni
faccia a vista rosati

Infissi in alluminio
color verde muschio



Prospetto su via Calatoio Santarini-Lato Sud

ALLEGATO "B"



Prospetto su via Dell'Uso-Lato Ovest

