



Comune di Rimini

**Area Gestione del Territorio
Settore Sportello per l'edilizia e Piani
attuativi**

Ufficio Gestione Urbanistica

SEDE UFFICI: Via Rosaspina, 21 - 47900 Rimini
tel. 0541/704878 - 4884 fax 0541/704810

SITO: www.comune.rimini.it
email: chiara.dalpiatz@comune.rimini.it
SEDE LEGALE: P.zza Cavour, 27 - 47900 Rimini
c.f.-p.iva 00304260409

PIANO DI SVILUPPO AZIENDALE

in zona agricola¹

¹ ART. n°31.1 ZONE OMOGENEE E (estratto dalle N.T.A. del PRG vigente)

ART. 31.18 - ZONA E1 ZONA AGRICOLA NORMALE USO TEMPORANEO DI EDIFICI O DI AREE

L'edificazione in tali zone, fatto salvo quanto previsto dai successivi paragrafi 31.1.2 e 31.1.4, è riservata al soddisfacimento delle esigenze abitative e produttive connesse con la conduzione delle aziende che esercitano l'attività agricola su terreni di propria o altrui proprietà.

Ai fini urbanistici vengono computate le sole aree in proprietà, anche se non contigue, ma costituenti un unico organismo produttivo a giudizio della Commissione Agraria Comunale o della Commissione Edilizia allargata con gli esperti in materia agraria.

Per essere riconosciuta come tale l'azienda agricola deve disporre di almeno 4 Ha di superficie in proprietà ovvero 2 Ha se preesistente alla data del 28/04/1975.

... omississ ...

ART. 31.1.1 - ZONA E1 NUOVE COSTRUZIONI; EDIFICI RURALI AD USO ABITATIVO ED ANNESSI AGRICOLI

Per soddisfare le necessità della produzione agricola è ammessa la costruzione di nuove abitazioni ed annessi agricoli (stalle, fienili, cantine, serre, silos e magazzini) adiacenti o distaccati dai precedenti, in conformità delle leggi regionali vigenti.

Parametri edilizi

- intervento edilizio diretto:

- $U_f = 100 \text{ mq./Ha.}$, con l'aggiunta di ulteriori 60 mq./Ha da destinarsi ad annessi agricoli;
- Su max ad uso abitativo per azienda = 300 mq.
- Su max per annessi agricoli = 500 mq.

Quantità superiori di superfici per annessi agricoli sono ammesse previa redazione di PSA, da approvarsi come Piano Particolareggiato di iniziativa privata, che ne motivi l'esigenza e il dimensionamento fino ad un max di 1000 mq. e senza che ciò costituisca variante al PRG.

I suindicati indici ammessi possono essere superati esclusivamente a seguito di PSA in variante al PRG.

- $S_f \text{ minima} = 40.000 \text{ mq.}$ (20.000 mq. se l'azienda è preesistente alla data del 28/04/1975).
- $H = 7.50 \text{ mt.}$

Le nuove abitazioni dovranno mantenere le caratteristiche tipologiche e costruttive tradizionali proprie della costruzione rurale tradizionale e andranno realizzate, ove possibile, in prossimità di edifici esistenti.

Le stalle devono distare almeno $20,00 \text{ mt.}$ dagli edifici residenziali agricoli e $100,00 \text{ mt.}$ dalle zone residenziali indicate dal PRG.

PIANO DI SVILUPPO AZIENDALE

in zona agricola

RELATIVA A:

RICHIESTO DA:

REDATTO DA:

Il Richiedente

*I Tecnici:
L'Agronomo*

Il Progettista

Documento 1 – RELAZIONE GENERALE ² *agronomica, economica ed edilizio-urbanistica*

LEGENDA

1. -	RELAZIONE ILLUSTRATIVA INTRODUTTIVA.....	4
1.1	Descrizione dell'intervento da realizzare.....	4
1.2	Illustrazione delle ragioni della soluzione prescelta.....	4
1.3	Esposizione della fattibilità dell'intervento.....	4
1.4	Disponibilità delle aree e/o immobili da utilizzare.....	4
1.5	Accessibilità, viabilità e mobilità.....	4
1.6	Circostanze che influenzano la scelta e la riuscita del progetto.....	5
1.7	Aspetti funzionali ed interrelazionali degli elementi del progetto.....	5
1.8	Profilo agronomico.....	5
1.9	Profilo economico.....	5
1.10	Profilo edilizio, urbanistico, architettonico e paesaggistico.....	5
2. -	RELAZIONE TECNICA.....	6
2.1	Descrizione della situazione aziendale in atto.....	6
2.2	Descrizione del programma di ristrutturazione aziendale.....	7
2.3	Descrizione tecnica.....	8
3. -	STUDIO, ANALISI E PROIEZIONI DEGLI INVESTIMENTI.....	9
3.1	Programma degli investimenti.....	9
3.2	Piano finanziario.....	10
3.3	Previsioni sul reddito da lavoro conseguibile ed efficienza raggiungibile dall'azienda a piano ultimato.....	11
4. -	STUDIO DI PREFATTIBILITA' URBANISTICA E AMBIENTALE.....	12
4.1	Compatibilità con il PRG vigente.....	12
4.2	Compatibilità con vincoli di tutela architettonica e/o ambientale.....	12
4.3	Studio sui prevedibili effetti.....	12
4.4	Misure di compensazione e di tutela (<i>tutela ambientale, interventi di ripristino, riqualificazione, miglioramento ambientale-paesaggistico</i>).....	12

² **N.B.: NOTE PER LA REDAZIONE DELLA PRESENTE RELAZIONE E SUE PARTI**
LA REDAZIONE DELLA PRESENTE RELAZIONE GENERALE DOVRA' AVVENIRE RISPONDENDO PUNTUALMENTE A TUTTI I PUNTI IN ELENCO SENZA ELIMINARNE ALCUNO. NEL CASO IN CUI ALCUNI PUNTI O PARTI NON FOSSERO INTERESSATE, SCRIVERE AD ES. NESSUNO O NON RICHIESTO O NON INTERESSATO.

4.5	Indagini geologiche, idrogeologiche, relazione geotecnica	12
5. -	DOCUMENTAZIONI AUTORIZZATIVE E SCHEMI GRAFICI	13
6. -	ALLEGATI TECNICI	14
6.1	Si elencano di seguito i documenti allegati al presente progetto generale	14
6.2	Si elencano di seguito i PARERI E Nulla Osta da richiedere.....	14
7. -	CONCLUSIONI.....	15

1. - RELAZIONE ILLUSTRATIVA INTRODUTTIVA

1.1 Descrizione dell'intervento da realizzare

1.2 Illustrazione delle ragioni della soluzione prescelta

1.3 Esposizione della fattibilità dell'intervento

1.4 Disponibilità delle aree e/o immobili da utilizzare

1.5 Accessibilità, viabilità e mobilità

1.6 Circostanze che influenzano la scelta e la riuscita del progetto

1.7 Aspetti funzionali ed interrelazionali degli elementi del progetto

1.8 Profilo agronomico

1.9 Profilo economico

1.10 Profilo edilizio, urbanistico, architettonico e paesaggistico

I tecnici:

Il Progettista

2.3 Descrizione tecnica⁵

I tecnici:
L'Agronomo

Il Progettista

⁵ 1) - Descrizione dell'assetto edilizio della corte rurale, o centro aziendale, esistente, specificando le modalità attuali di utilizzo dei fabbricati ad uso abitativo e il nuovo assetto conseguente all'attuazione del PSA.

2) – Descrizione degli interventi edilizi previsti nel P.S.A. distinguendo tra interventi di recupero (risanamento, ristrutturazione, ecc.), ampliamento e nuova costruzione, con riferimento particolare a:

- criteri osservati per la localizzazione degli interventi di nuova costruzione;
- materiali di finitura esterna;
- sistemazione delle aree di pertinenza degli edifici (piantumazioni, ecc.);
- rispetto norme di legge sulle barriere architettoniche;
- smaltimento dei reflui.

3) – Dimostrazione che l'incremento degli indici di PRG, relativi agli edifici per abitazione, ove previsto, è strettamente correlato alle esigenze produttive dell'azienda agricola.

4) – Tabella riassuntiva delle superfici utili o dei volumi degli edifici esistenti e di progetto con distinzione dei fabbricati produttivi, di servizio e per abitazione, evidenziando le eventuali quantità di superficie utile che eccedono rispetto agli indici fissati dalle norme di zona di PRG.

5) – Nel caso di PSA che prevedano più interventi edilizi e/o infrastrutturali, programma di esecuzione degli interventi stessi.

Gli aspetti agronomici ed economici contenuti nella relazione dovranno essere trattati e sottoscritti da tecnico esperto (perito agrario, agrotecnico, laureato in scienze agrarie o forestali).

3. - STUDIO, ANALISI E PROIEZIONI DEGLI INVESTIMENTI

3.1 Programma degli investimenti

3.2 Piano finanziario

3.3 Previsioni sul reddito da lavoro conseguibile ed efficienza raggiungibile dall'azienda a piano ultimato⁶

*I tecnici:
L'Agronomo*

Il Progettista

⁶ Gli aspetti agronomici ed economici contenuti nella relazione dovranno essere trattati e sottoscritti da tecnico esperto (perito agrario, agrotecnico, laureato in scienze agrarie o forestali).

4. - STUDIO DI PREFATTIBILITA' URBANISTICA E AMBIENTALE

4.1 Compatibilità con il PRG vigente

4.2 Compatibilità con vincoli di tutela architettonica e/o ambientale

4.3 Studio sui prevedibili effetti

4.4 Misure di compensazione e di tutela

(tutela ambientale, interventi di ripristino, riqualificazione, miglioramento ambientale-paesaggistico)

4.5 Indagini geologiche, idrogeologiche, relazione geotecnica

Il presente Progetto Generale è corredato del DOCUMENTO 2 contenente le indagini geologiche, idrogeologiche (e se necessaria la relazione geotecnica condotte nell'area oggetto dell'intervento.

Si riporta di seguito una breve sintesi delle indagini condotte e le relative risultanze); di seguito sono riassunti gli elementi caratterizzanti e di rilievo del sito d'intervento.

N.B. QUESTA PARTE E' DA TERMINARE NELLA ELENCAZIONE ANCHE PER GARANTIRE UN CORRETTO INQUADRAMENTO ANCHE URBANISTICO

5. - DOCUMENTAZIONI AUTORIZZATIVE E SCHEMI GRAFICI

Il presente progetto generale è corredato dal DOCUMENTO 3 contenete le planimetrie di stato di fatto e di progetto come sotto elencati: **N.B. QUESTA PARTE E' DA TERMINARE NELLA ELENCAZIONE DEGLI ELABORATI NECESSARI PER L'ISTRUTTORIA E APPROVAZIONE DEL PSA**

• Documentazione

- *Precedenti edilizi*
(elencazione di estremi di progetti, autorizzazioni edilizie richieste/rilasciate legittimenti lo stato 'esistente),
- *Condoni*
(elencazione di richieste di condono edilizio o sanatorie e loro stato, se rilasciate, rifiutate, in corso di definizione, ecc..),
- *Estratto di mappa catastale*
(non antecedente sei mesi, o eventuali tipi di frazionamento se eseguiti posteriormente alla data dell'estratto di mappa, relativo/i a tutte le particelle oggetto del presente P.S.A. da approvarsi ed istruire come P.P. di iniziativa privata);

• Schemi grafici

- *Elaborato 01 - Stralcio del piano urbanistico generale*
(Tavv. utilizzo del suolo e vincoli in atto),
- *Elaborato 02 Planimetrie contenenti le curve di livello e/o corografia*
(Scala 1:5000 e/o 1:2000)
- *Elaborato 03 Inquadramento territoriale*
(inquadramento dell'are di intervento con indicazione dei percorsi pedonali e carrabili, degli eventuali spazi pubblici, delle altezze dei fabbricati limitrofi e delle relative distanze dal confine di proprietà; Scala 1:1000 e/o 1:500)
- *Elaborato 04 Planimetria dello stato di fatto*
(stato di fatto plano-altimetrico della zona, prima e dopo l'intervento, con l'individuazione di un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello comprendente:Scala 1:500 e/o 1:200)
- *Elaborato 05 Sezioni e/o profili dello stato di fatto*
(Scala 1:500 e/o 1:200)
- *Elaborato 06 Elaborato fotografico con planimetria riportante i punti di scatto*
(almeno 4/8 fotografie illustranti il sito)
- *Elaborato 07 Stralcio catastale e visura catastale*
(Ovvero estratto di mappa scala 1:2000)
- *Elaborato 08 Planimetria generale di progetto*
(Scala 1:200 e/o 1/100)
- *Elaborato 09 Pianta, sezioni, prospetti e/o profili di progetto*
(Scala 1:200 e/o 1:100)
- *Elaborato 010 Dettagli di eventuali manufatti speciali*
(Scala adeguata)

6. - ALLEGATI TECNICI

6.1 Si elencano di seguito i documenti allegati al presente progetto generale

- _____
- _____
- _____
- _____
- _____
- _____

6.2 Si elencano di seguito i PARERI E Nulla Osta da richiedere

- _____
- _____
- _____
- _____
- _____
- _____

7. - CONCLUSIONI

Il presente Progetto Generale è costituito dal presente atto e dai DOCUMENTI 2 e 3 allegati.

Note: _____

Data ___ / ___ / _____

Il Richiedente

I Tecnici
