

COMUNE DI POGGIO TORRIANA (RN)
PROVINCIA DI RIMINI

PIANO REGOLATORE GENERALE POGGIO BERNI VARIANTE GENERALE – 1998/2001

VARIANTE PARZIALE CALICCHIO/2021

PIANO DI SVILUPPO AZIENDALE AZIENDA AGRICOLA CALICCHIO
via CAMERANO n°17 - POGGIO TORRIANA (RN)
DA ATTUARE MEDIANTE VARIANTE AGLI STRUMENTI
URBANISTICI VIGENTI
ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010

RELAZIONE VARIANTE PRG

ALLEGATO **1**

committente
Soc. Agr. Calicchio
di Calicchio Giuseppe e Jannino s.s.
Via Camerano, 17
POGGIO TORRIANA (RN)

Il tecnico

ing Carlo Bevitori

Rimini Dicembre 2021

Ing. Carlo Bevitori
via Pietro Sacconi n°48 47922 Rimini tel 0541/791649 fax 0541/798651 cell 349/5485645
mail ingbevitoricarlo@gmail.com p.e.c. carlo.bevitori@ingpec.eu

oggetto: **RELAZIONE VARIANTE PRG** relativa al **PIANO DI SVILUPPO AZIENDALE DELL'AZIENDA AGRICOLA** sita in località **STRADONE** via **CAMERANO N°17 A POGGIO TORRIANA (RN)** DA ATTUARE MEDIANTE VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010.

A – OBIETTIVO DELLA VARIANTE SPECIFICA

Con Legge Regionale n. 07 Novembre 2013 n. 19, avente ad oggetto *“Istituzione del Comune di Poggio Torriana mediante fusione di Comuni di Torriana e Poggio Berni nella Provincia di Rimini ”* è stato istituito dal 01 Gennaio 2014 il Comune di Poggio Torriana.

Nella stesura di tale L.R., ed in particolare all'art. 3 comma 4, è stabilito che gli strumenti urbanistici in essere dei due ex Comuni rimangono validi, sino alla redazione di nuovo strumento urbanistico da parte del costituito Comune di Poggio Torriana.

La stesura vigente del Piano Regolatore Generale dell'ex Comune di Poggio Berni è stata definitivamente approvata con:

- Delibera di Giunta Provinciale n. 349 del 18.12.2001 pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna n. 020 del 06.02.2002;

a cui sono succedute diverse Varianti, in particolare si ricorda la VARIANTE 2/2007, con la quale si è provveduto alla digitalizzazione di alcune tavole, del PRG tra cui quella della zonizzazione e quella dei vincoli.

Da ricordare e richiamare inoltre la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 47 del 22.12.2014, con la quale, tra l'altro, sono state recepite le definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia, ai sensi dell'art. 57 c. 4 della Legge Regionale 30.07.2013, n. 15, a cui è seguita la Determina n. 42/TER del 23.12.2017 di presa d'atto delle modifiche relative alle definizioni uniformi di cui alla delibera di Giunta Regionale n. 922 del 28.06.2017;

In attesa di adeguare la pianificazione ai contenuti della Legge Regionale 24/2017, con la presente Variante specifica si tenta di dare risposta puntuale ad una esigenza di azienda locale (Soc. **AGRICOLA CALICCHIO** di CALICCHIO GIUSEPPE e JANNINO S. S.) che, nonostante questo periodo di generale crisi economica, è in continua evoluzione e crescita, lavorando sia sul mercato nazionale che internazionale.

La ditta richiedente **SOCIETA` AGRICOLA CALICCHIO** di CALICCHIO GIUSEPPE e JANNINO S. S. con sede in POGGIO TORRIANA (RN) in via Camerano n°17 (P IVA 03320230406), delegato dagli altri proprietari dei terreni, ha necessità di proporre una Variante al vigente PRG di Poggio Berni, al fine di impiantare nuove serre perché il mercato in cui opera richiede alla ditta stessa una maggiore produttività a cui non riesce più a far fronte per carenza di spazi.

La stessa, viste le innumerevoli richieste e alla luce della volontà di aggredire nuovi mercati, avrebbe intenzione di espandere la propria superficie di produzione.

SITUAZIONE ATTUALE DELL'AZIENDA

La Soc. Agr. Calicchio di Calicchio Giuseppe e Jannino s.s. si occupa da anni di ortovivaismo per la coltivazione di colture specializzate per l'ottimizzazione del loro ciclo produttivo al fine di ottenere una precocità di produzione e per creare condizioni microclimatiche non garantibili con le condizioni climatiche stagionali, con sede principale in Via Camerano, 17 a POGGIO TORRIANA (RN).

L'azienda ha iniziato l'attività vivaistica nei primi anni '80 con la fondazione dell'Azienda Agricola Calicchio Fabio, per la produzione di ortaggi da consumo. Successivamente, nel 2002, insieme ai figli viene costituita la società denominata Azienda Agricola Calicchio Fabio e Figli s.s., poi trasformata nella nuova ragione sociale *“Soc. Agr. Calicchio di Calicchio Giuseppe e Jannino s.s.”*.

Per ottimizzare gli spazi coltivati, l'azienda inizia a creare le proprie piantine tramite la semina in cubetti di torba da trapiantare successivamente nei campi da coltivare.

In pochi anni l'azienda, con innovazioni tecniche apportate, ha convertito le proprie produzioni da prodotto finito a piantine da trapianto, diventando una vera e propria *“nursery”* delle piante,

servendo inizialmente i clienti in zona, per poi espandersi in quasi tutta Italia (Emilia Romagna, Toscana, Marche, Abruzzo, Campania, Molise, Umbria).

La continua ricerca di perfezionamento tecnico-agronomico, sempre in linea con le direttive della comunità europea per l'uso di fitofarmaci, insieme alla precisione della logistica che da sempre la contraddistingue, hanno permesso di rendere l'azienda leader nel settore vivaistico, con vari benefici a livello produttivo e ambientale.

La produzione di piante, infatti agevola il cliente, nonché produttore del prodotto finito, ad ottimizzare gli spazi nell'area coltivata, con la sicurezza di avere piantine omogenee coltivabili in ogni foro stabilito nello schema di trapianto, cosa che non accadrebbe in caso di semina diretta, dove potrebbero esserci spazi vuoti dovuti ai difetti di germinazione e di spinta germinativa (crescita), con conseguente disomogeneità delle piante e utilizzo idrico e chimico dispersivo, quindi non ottimizzato. Con la continua e crescente richiesta di prodotto, l'azienda nell'anno 2013 ha realizzato 23.044mq di nuove serre fisse ad uso agricolo, dotate di impianti di produzione e controllo climatico di ultima generazione e domotica, realizzate con concessione edilizia rilasciata dal comune di Santarcangelo di Romagna.

Nell'occasione, tramite il PSR 2008/2013 sono entrati in società con Primo Insediamento (*Misura 112 Insediamento dei giovani agricoltori*) legato al piano di investimento (*misura 121 Ammodernamento delle aziende agricole*) altri soci, figli dei titolari.

Ad oggi l'azienda vanta 10.28.87 Ha. di terreno in affitto siti nei due Comuni di Poggio Torriana e Santarcangelo di Romagna e la forza lavoro presente in azienda consta di **n°25 addetti a tempo pieno** di cui 10 unità di manodopera familiare, **e 25 dipendenti nel periodo di maggior lavoro che va da febbraio fino a maggio, PER UN TOTALE DI 50 OCCUPATI.**

NECESSITA' DELL'AZIENDA

Nell'ambito della programmazione futura della ditta, che prevede un incremento della produzione viste le richieste, è intenzione dell'attività ampliare la propria struttura per una migliore gestione e per poter far fronte alle richieste, evitando di richiedere spazi di coltivazione da aziende esterne, in considerazione del fatto che è proprietaria (o meglio i titolari/soci della stessa sono proprietari) di terreni ove sarebbe possibile realizzare le necessarie strutture di cui l'azienda ha necessità.

Alla luce di quanto sopraddetto la Società vuole/chiede con la presentazione dell'istanza ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010, la VARIANTE AL VIGENTE P.R.G. di Poggio Torriana, per poter utilizzare gli appezzamenti di terreni posti proprio a ridosso delle sede principale.

L'intervento proposto comportante per l'azienda un notevole sforzo economico, consentirà un futuro notevole incremento dell'attività e una più razionale gestione delle attività lavorative. Si concentrerà principalmente tutto in uno stesso sito, anche se localizzato in comuni diversi, con notevoli benefici per la gestione operativa e quindi la produttività.

Il nuovo sito sarà dotato di tecnologie innovative di lavorazione e coltivazione atte ad agevolare la qualità lavorativa del personale oltre a quella degli addetti alla gestione delle serre (come, ad esempio, la chiusura delle strutture in caso di pioggia o la gestione delle temperature interne alla serra nel caso in cui quelle esterne non siano idonee alla salute delle piantine in coltivazione all'interno delle serre, assicurando un prodotto di qualità ancora superiore rispetto allo standard già elevato che differenzia la società sul mercato).

E' necessario pertanto intervenire con realizzazione di serre FISSE e non STAGIONALI in modo che l'intervento abbia una prospettiva chiara e definita nel tempo.

Ad oggi nelle zone agricole "E2" (retino giallo) sono ammesse soltanto strutture "stagionali a tunnel" e non sono ammesse strutture diverse da queste come da articolo di norma – Rif. N.T.A. Art. 78.11 **E.2 ZONE PER SERRE FISSE** – a cui si rimanda.

Inoltre l'area di cui sopra ricomprende solo una minima parte di terreno che attualmente costituisce la superficie aziendale, come da rappresentazione che segue



stralcio del PRG attuale – Rif. Tav. P.4.1

Le necessità dell'azienda Calicchio, desumibili, verificate e giustificate dalla relazione di Piano di Riconversione e Ammodernamento dell'Azienda Agricola (P.R.A.) sono relative:

- alla costruzione/realizzazione di **SERRE FISSE** per una superficie lorda (SL) di circa **mq. 28.000** per la coltivazione intensiva di piante orticole fuori suolo;
- alla realizzazione di un **CAPPANONE** di circa **mq. 1.250** di superficie lorda (SL) - oltre quella esistente non oggetto di demolizione in quanto facente parte del Borgo storico di Camerano pari a 53mq - strettamente necessario allo svolgimento dell'attività, che conterrà al suo interno tutte quelle destinazioni d'uso (uffici, sala riunioni, spogliatoi, celle e macchinari per l'inseminazione della torba) che non possono essere svolti sotto una serra.

La realizzazione di quanto di seguito descritto si tramuterà inevitabilmente in nuovi posti di lavoro, in quanto le nuove serre avranno bisogno di nuovo personale.

Infatti l'azienda ha stimato che il progetto di sviluppo aziendale a regime avrà bisogno di n°32 addetti a tempo pieno, tra titolari e dipendenti, e 35 dipendenti nel periodo di maggior lavoro che va da febbraio fino a maggio, per un **TOTALE DI 67 OCCUPATI, CON UN INCREMENTO DI CIRCA IL 35% DI PERSONALE.**

La realizzazione dei predetti obiettivi passa per un piano complessivo di sviluppo aziendale con un ritorno notevole per la comunità di Poggio Torriana e soprattutto del borgo storico di Camerano.

Infatti l'intervento prevede la riqualificazione di parte della via Camerano e liberare la zona a ridosso del borgo dalla presenza di fabbricati poco inseriti nel contesto quali capannoni e serre.

Nello specifico e in estrema sintesi la proposta prevede :

1. **demolizione delle serre stagionali** ad oggi esistenti in prossimità del borgo di Camerano;

2. **demolizione dei fabbricati esistenti** adibiti a capannoni per ricovero mezzi localizzati anch'essi a stretto contatto col borgo di Camerano, che risultano superfetazioni incongrue rispetto al fabbricato facente parte del borgo che comprende una parte adibita a civile abitazione e una parte adibita a magazzino, mantenendo le porzioni storiche;
3. **riqualificazione di tutta l'area a ridosso del borgo** che prevede di valorizzare il lato del borgo rendendolo visibile dal lato monte, prima nascosto dai fabbricati esistenti e dalle serre, con la realizzazione anche di parcheggi a servizio dell'azienda;
4. **cessione dell'area** in cui erano insediate le serre di superficie pari a 4.781mq, posta a ridosso del borgo e in prossimità del campo sportivo, oltre alla cessione delle particelle 260, 262 e 263 del foglio 3 (per un totale di 418mq) per un futuro allargamento della strada da parte dell'amministrazione;
5. **eliminazione dei mezzi pesanti sulla via Camerano, grazie alla realizzazione di nuova viabilità** che tiene conto dell'interazione con le serre già realizzate nel comune di Santarcangelo di Romagna. E' previsto infatti che il traffico dei mezzi pesanti avvenga solo dall'attuale accesso sulla via dell'Uso sito in comune di Santarcangelo e si svolga ad anello sia per le serre in comune di Santarcangelo esistenti che all'interno della nuova realizzazione oggetto della presente, prevedendo il divieto di accesso e transito ai mezzi pesanti (3,5 t) sulla via Camerano;
6. **recupero delle acque meteoriche di serre, capannoni e piazzali**, secondo un progetto finalizzato al recupero TOTALE della acque meteoriche raccolte dalle serre, per essere convogliate nel laghetto esistente in modo da poter essere INTERAMENTE riutilizzata per l'irrigazione delle serre;
7. **allargamento della sede stradale, realizzazione dei parcheggi sulla via Camerano e cessione al comune**. Il progetto prevede, per un tratto di circa 116m, l'allargamento della strada e la realizzazione di n°19 parcheggi a spina di pesce a servizio del borgo, e la traslazione della stazione ecologica in posizione il più lontano possibile dal borgo stesso. L'intervento proposto sarà attuato, per dare il giusto decoro urbano all'intorno posto a margine alla Zona Omogenea "A" di Camerano, prevedendo l'eliminazione del groviglio di pali e fili della linea di pubblica illuminazione, interrando tutta la linea elettrica passante in proprietà di Calicchio Giuseppe fino alla cabina elettrica esistente lungo via Camerano, vicino alla scuola di Camerano.
Si prevederà altresì un nuovo tratto di illuminazione pubblica (attualmente mancante) dalla fontana in ristrutturazione, sul lato opposto dell'incrocio con via Borgo Camerano, fino a tutto il previsto parcheggio pubblico.
8. **realizzazione di nuova fontana**. Venuti a conoscenza di una fontana esistente presente sulla via Camerano davanti a via del Fiume di accesso al borgo, se ne prevede il recupero integrandola nel progetto dei parcheggi con un nuovo spazio fruibile dai residenti;

L'attuazione di quanto sopraddetto presuppone una variante al Piano Regolatore Generale di Poggio Berni tale per cui possa essere realizzato quanto sopraddetto con l'ampliamento della zona classificata come zona agricola – sub-zona **"E.2 ZONE PER SERRE FISSE"**.

L'area oggetto di variante è individuata tra la via Gualdo Sabbioni e il confine comunale con il territorio di Santarcangelo.

Conseguentemente alle motivazioni sopra riportate, la variante proposta consiste anche nell'adeguamento normativo dell'articolato di sub-zona.

B – MODALITA' DI APPROVAZIONE

La Variante, presentata mediante richiesta di applicazione dell'art. 8 di cui al DPR 160/2010, rientra tra quelle previste dall'ex art. 15 comma 4 della L.R. 47/78.

Con la nuova normativa urbanistica, di cui alla L.R. 24/2017 e ss.mm.ii. *"Disciplina Regionale sulla tutela e uso del suolo"*, tale proposta di Variante rientra tra quelle ammissibili anche in assenza di avvio dell'iter procedurale di approvazione del nuovo PUG, come pure i procedimenti unici e gli

accordi di variante di cui rispettivamente agli artt. 53 e 60 della L.R. citata. Vedasi in tal senso i diversi pareri e/o circolari e/o disposizioni regionali emessi sino ad ora della Regione Emilia Romagna, tra cui si citano:

- Parere PG/2021/468745 del 14.05.2021 reso dal Servizio Giuridico del Territorio, Disciplina dell'Edilizia, Sicurezza e Legalità (rif. p.ti 3 e 4);
- DGR 1956 del 22.11.2021 (Rif. p.to 6 allegato *"Atto di coordinamento tecnico, ai sensi dell'art. 49 della L.R. n. 24 del 2017, in merito agli effetti della conclusione della prima fase del periodo transitorio previsto dagli articoli 3 e 4 della medesima L.R. n. 24 del 2017"*)

Ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010, l'approvazione della presente Variante è di competenza del Consiglio Comunale, ed è preceduta:

- dalla Conferenza dei Servizi;
- dalla fase di pubblicità del progetto e della relativa variante (deposito e raccolta delle osservazioni);
- dall'elaborazione di una integrazione della VALSAT (VAS) del piano, per la verifica di assoggettabilità ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006;

Unitamente alla conferenza dei servizi si procederà alla pubblicazione ed al deposito della variante stessa, oltre alla relativa VAS, nei modi e termini previsti dalla vigente legislazione regionale.

Per le caratteristiche sopra citate, la presente Variante ha carattere parziale/specifico e modifica le previsioni complessive contenute nel P.R.G. vigente.

Per la tipologia della stessa, si omettono quindi tutte le documentazioni di carattere generale e si rimanda a quelle allegate al P.R.G. vigente.

Per una corretta lettura si rinvia alla documentazione elencata nell'ultimo paragrafo della presente relazione.

Gli elaborati di variante, facenti parte della documentazione presentata con la richiesta di applicazione dell'art. 8 del DPR sono stati redatti da tecnici incaricati dalla ditta richiedente, e successivamente validati e/o fatti propri dall'Ufficio Urbanistica del Comune, tramite sottoscrizione del Responsabile del Settore.

C – DESCRIZIONE DELLE MODIFICHE

Come in precedenza indicato (p.to A – *Obiettivo della Variante Specifica*) consiste in modifiche cartografiche e normative.

Modifica cartografica dell'azonamento in Camerano – (Tav. P.4.1):

Modifica cartografica all'interno della perimetrazione di zona "E: Zona agricola" dell'area destinata a Zona "E.2 ZONE PER SERRE FISSE", mediante ampliamento di tale area.

L'area oggetto di trasformazione è individuata tra la via Gualdo Sabbioni e il confine comunale con il territorio di Santarcangelo.

Modifica normativa – (Art. 78.11 N.T.A.):

Revisione completa del comma, con previsione di realizzazione di serre fisse (in precedenza anche se il comma viene denominato "Zona per serre fisse", risultavano di fatto ammissibili *soltanto strutture "stagionali a tunnel" e la manutenzione e la riqualificazione delle strutture esistenti alla data di adozione del presente PRG*) e costruzione di strutture di servizio, connesse con l'attività agricola svolta.

D – VERIFICA DELL'AUMENTO DI CAPACITA' EDIFICATORIA CONSEGUENTE ALLE VARIANTI INTRODOTTE.

Trattasi di semplici modifiche cartografiche e normative che prevedono un incremento volumetrico significativo rispetto alle possibilità edificatorie previste dal P.R.G. vigente in zona agricola. D'altro canto si evidenzia che trattasi di strutture "leggere".

Rientrando in zona agricola e d'altronde presentando la richiesta di Variante al PRG con il "procedimento speciale" di cui all'art. 8 D.P.R. 160/2010, l'aumento di capacità edificatoria è ammissibile.

E – ADEMPIMENTI ALLA IMPOSIZIONE DI VINCOLI PREORDINATI ALL'ESPROPRIO

Non si prevede la necessità di imporre vincoli espropriativi.

F – DOCUMENTAZIONE

La documentazione di Variante, denominata "VARIANTE AZ. AGRICOLA CALICCHIO", è costituita dai seguenti elaborati:

- Allegato 1 - Relazione variante PRG;
- Allegato 2 - Stralcio "Norme Tecniche di Attuazione" – Norme attuali e modificate;
- Allegato 3 - Stralcio Tav. P.3.1 "Sistema Ambientale Zone di Vincolo e Tutela": invariato
- Allegato 4 - Stralcio Tav. P.4.1 "Sistema insediativo Zonizzazione" - stato attuale;
- Allegato 5 - Stralcio Tav. P.4.1 "Sistema insediativo Zonizzazione" - stato modificato;
- Allegato 6 – Piano di Riconversione e Ammodernamento dell'Azienda Agricola (P.R.A.);
- Allegato 7 – Rapporto Ambientale di VAS – VALSAT e Sintesi non tecnica;
- Allegato 8.1 – Relazione tecnica allegata a proposta di variante a classificazione acustica del territorio
- Allegato 8.2 - valutazione previsionale di impatto acustico per ampliamento unità florovivaistica
- Allegato 8.3 - allegato 3 – stato di fatto area di potenziale trasformazione
- Allegato 8.4 - allegato 4 – stato di progetto area di potenziale trasformazione
- Allegato 8.5 - documento di valutazione del rischio per le attività svolte all'interno dei luoghi di lavoro protezione dei lavoratori da esposizione al rumore (allegato al documento di valutazione dei rischi - art. 28 del d.lgs.81/08);
- Allegato 9 - Relazione Geologica;
- Allegato 10 - Relazione Tecnica Idraulica e di Invarianza;
- Allegato 11 - Tavola scarichi e aree permeabili;
- Allegato 12 - *In fase di approvazione della Variante verrà allegato il Verbale conclusivo della Conferenza dei Servizi. Eventuali prescrizioni in esso contenute, dovranno essere recepite.*