

CASADIO GEOMETRA MARCELLO
Via Roma n. 6 - 48013 Brisighella (RA)
Tel/Fax 0546/80151 mobile 348/5257250
Email casadiogeometram@gmail.com

RELAZIONE TECNICA

OGGETTO: articolo 53 capo quinto procedimento unico per approvazione delle modifiche agli insediamenti produttivi esistenti: interventi di nuova costruzione di fabbricati di attività economiche già insediate.

Con la presente il sottoscritto Spada Fabio nato a Faenza il 07-04-1991 residente a Brisighella in Via siepi n. 27 C.F. SPDFBA91D07D458R legale rappresentante della CONVI Società Agricola avente sede legale in Brisighella Via siepi n. 29 P.I. / C.F. 01320910399, unitamente al Sig. Ossani Luciano rispettivamente affittuari e proprietario dei terreni interessati dalla proposta e censiti catastalmente al foglio 79 mappali 808 – 809 – 754 – 752 – 755 chiedono di promuovere lo svolgimento del procedimento unico disciplinato dall'articolo 53 della LR 24/2017 per l'approvazione del progetto definitivo per la costruzione di un capannone agricolo a Pontenono Via Orioli nel terreno distinto al Catasto Terreni al Foglio 79 Mappale 808, sulla base di quanto di seguito riportato.

Premesse

L'azienda agricola CONVI è insediata nel territorio di Brisighella ed attualmente vede operativa la propria attività nei fondi disciplinati dalla Scheda di RUE R.9 "Area di Via Siepi" e dalla Scheda di RUE U.5 "Area Pontenono", fisicamente distanti ma contraddistinti da unitarietà di conduzione e di funzionalità a scopi produttivi agricoli. La suddetta società ha per oggetto esclusivo l'esercizio in forma associata fra coltivatori diretti delle attività agricole previste dall'articolo 2135 Codice Civile e delle leggi speciali, e delle attività connesse svolte su fondi di proprietà affitto o comodato della società o dei singoli soci; in particolare le attività agricole svolte sono: la coltivazione del fondo (frutteto e vigneto) e la riproduzione di piante da frutto, actinidia e ulivi; lo svolgimento dell'attività agricola aziendale di coltivazione del fondo (frutteto) rende necessaria la realizzazione di magazzino sito in Via Orioli località Pontenono quale sede operativa di stoccaggio e confezionamento del nostro prodotto frutticolo, destinato alla vendita, attività agricola connessa a quella aziendale.

Entrambe le suddette schede prevedono una capacità edificatoria per lo sviluppo dell'attività, tuttavia è intenzione della Ditta proponente determinare i presupposti per realizzare nel sito di Pontenono un edificio di maggior superficie rispetto alla SUL oggi ammessa e per accedere ai fondi riguardanti i contributi agricoli, considerata

anche la migliore localizzazione del lotto in rapporto alle infrastrutture stradali di servizio esistenti, rinunciando contestualmente alla maggior parte della capacità edificatoria di Via Siepi in quanto ritenuta una posizione meno consona alle esigenze aziendali e al corretto inserimento nel territorio.

La proposta consiste nell'ampliamento dell'attività produttiva agricola CONVI nel lotto posto a distanza dalla sede aziendale, ma già utilizzato dalla medesima ditta, attraverso il procedimento unico art. 53 LR 24/2017.

Nell'ambito del procedimento di variante urbanistica viene chiesto pertanto di retrocedere a destinazione agricola la maggior parte della scheda U.5, ossia la porzione coincidente con l'area su cui realizzare il capannone agricolo, conservando per la quota di usi residenziali urbani oggi previsti solo la restante porzione, dell'altra proprietà (che firma per condivisione la proposta).

In estrema sintesi, la variante in questione, sulla base di un progetto definitivo, si prefigge di rivedere organicamente le previsioni di due aree funzionali allo sviluppo della Ditta CONVI al fine di:

- realizzare un edificio agricolo nella Scheda U.5 di SUL maggiore a quella oggi consentita per potenziare l'attività agricola della Ditta CONVI, che attualmente utilizza il fondo come deposito e che risulta insediata nel territorio comunale sull'area della Scheda R.9
- ridurre il volume potenzialmente realizzabile considerando unitariamente le due schede su cui opera la Ditta CONVI (R.9 e U.5), aumentando la potenzialità della Scheda U.5 e diminuendo quello della Scheda R.9 (da 5.000 mq di SUL a 750 mq di SUL);
- destinare ad usi esclusivamente agricoli la maggior parte della scheda U.5;
- rimodulare le condizioni alla trasformazione della stessa scheda U.5, suddividendola in due in base alle diverse proprietà.

A tali fini, si rende necessario variare il PSC per ciò che riguarda il perimetro del territorio urbanizzato, escludendo la parte di Scheda U.5 interessata dalle previsioni della Ditta CONVI e variare le citate schede di RUE.

Inquadramento delle aree interessate nella strumentazione urbanistica vigente

A livello di PSC le aree risultano così individuate:

- l'area di Pontenono risulta inclusa nel territorio urbanizzato, per la precisione è identificata come ambito urbano consolidato (articolo 4.3);
- l'area di Via Siepi è inclusa nel territorio agricolo, in particolare ambito agricolo di particolare interesse paesaggistico (articolo 6.7).

A livello di RUE intercomunale le medesime aree sono così classificate:

- la scheda del territorio rurale R.9 "Area di Via Siepi" prevede quote residenziali nella misura di 300 mq di SUL a servizio dell'attività agricola, con possibilità di aggiungere alla SUL esistente per servizi una ulteriore quota di SUL pari a 5.000 mq.

La scheda del territorio urbano U.5 "Area Pontenono" che prevede la possibilità di insediare diverse funzioni, comprese quelle agricole. La residenza libera è ammessa fino a 250 mq di SUL, mentre quella legata all'attività fino a 300 mq.

La SUL per l'attività è indicata in max 2.600 mq, elevabile a 6.500 in caso di serre.

E' inoltre possibile aggiungere 1.400 mq per servizi agricoli e ulteriori 1.000 mq di SUL per servizi agricoli derivanti dalla ricollocazione di superfici previste in altre schede progetto del territorio rurale. In totale, quindi, è teoricamente possibile edificare in loco quasi 5.500 mq di SUL.

Si allega alla presente:

- Cartografia e schede versione di progetto e comparata;
- Considerazioni (in relazione a risultanze di VALSAT, al quadro desumibile da Tavola vincoli etc);
- Elenco elaborati urbanistici.