

## IL RESPONSABILE D'AREA

RICORDATO che la procedura di approvazione di P.S.A è normata dalla L.R. n. 20/2000 modificata dalla L.R. n. 34/2000 art.41 comma 4°, che dispone che i P.S.A. siano approvati ai sensi dell'art.25 della L.R. n.47/78, secondo le procedure dei Piani Particolareggiati di iniziativa privata;

PRESO ATTO che:

- il **Signor Bigucci Davide** residente in comune di Coriano, località Vecciano via Strada comunale di Vecciano n. 9, in qualità di Legale Rappresentante della **Società Agricola "Podere Vecciano"** ha inoltrato istanza, in data 23/06/2010 prot. 9746, per la approvazione di P.S.A. per la realizzazione di servizi agricoli, portico, cambio d'uso a cantina aziendale in località Vecciano, ricadente in "Zona E2: zone agricole di tutela e ricomposizione del paesaggio agrario";
- attualmente l'azienda in territorio corianese è costituita da tre corpi, con centro aziendale nel corpo principale sito in via Strada comunale di Vecciano e ha una superficie agricola utilizzata di 10,74 Ha, di cui 8,38 Ha in proprietà mentre i restanti 2,36 Ha sono in affitto;
- il terreno costituente in proprietà è identificato al catasto terreni del comune di Coriano:
  - al foglio n. 15 particelle nn. 75 e 220;
  - al foglio n. 26 particella n. 18;
  - al foglio n. 36 particelle nn. 2, 85, 86, 87, 89, 92, 93, 128, 130, 136, 157, 158, 162, 163, 164, 167, 169, 542, 567, 568, 569 e 570;
- i terreni condotti in affitto sono catastalmente individuati nel territorio del comune di Coriano:
  - al foglio n. 48 particelle nn. 95, 108, 123 e 124;e nel territorio del comune di Rimini:
  - al foglio n. 104 particelle nn. 55 e 663;
- sulla corte rurale esistente, costituita dalle particelle nn. 542 e 568 del foglio n. 36, insistono tre fabbricati:
  - un fabbricato colonico uso residenza, funzione D1;
  - due fabbricati uso servizi, funzione D2.1;
  - un fabbricato uso servizi (cantina), funzione D2.5;

CONSIDERATO che:

- l'indirizzo produttivo è vitivinicolo con cantina ed è caratterizzato da una produzione enologica di circa 720 Hl., i vini ottenuti sono venduti prevalentemente direttamente in azienda al consumatore finale e in buona parte a operatori del settore alberghiero. La fase di commercializzazione è curata direttamente dai titolari;
- L'azienda nel corso degli anni ha continuamente accresciuto la qualità delle produzioni e in virtù dell'elevata qualità dei vini ottenuti, ha migliorato costantemente il proprio posizionamento di mercato e ha ottenuto numerosi riconoscimenti anche di livello nazionale;
- I vini prodotti sono prevalentemente a Denominazione Origine Controllata (D.o.c. Romagna e Colli di Rimini) e a indicazione geografica tipica (IGT);
- Dal punto di vista agronomico l'azienda ha progressivamente ridotto l'impiego di prodotti fitosanitari di sintesi fino a divenire azienda biologica certificata;
- Attualmente l'azienda si trova ad operare in una situazione strutturale insufficiente, in quanto una moderna cantina vinicola ha necessità di disporre di spazi adeguati e specifici per procedere alla trasformazione delle uve in vini di qualità: zona pigiatura, zona di fermentazione, locali stoccaggio, locale di affinamento dei vini (barricaia). Non vanno trascurati inoltre le esigenze

relative alla sicurezza degli operatori, le norme igieniche previste dai regolamenti sanitari e gli aspetti legati all'accoglienza dei clienti;

- Pertanto con il presente P.S.A. si richiede l'ampliamento della corte rurale, il cambio d'uso di alcuni locali e la realizzazione di coperture che consentano la corretta gestione delle varie fasi produttive;

- il PSA prevede:

- l'ampliamento della corte rurale esistente che da mq. 2.697,00 raggiungerà i 3.727,00 mq., con un ampliamento di mq. 1.030,00, comprendendo parte della particella n. 569 del foglio n. 36.

- per quanto concerne l'abitazione per i nuclei famigliari dei coltivatori diretti ed affittuari:  
funzione d1.1 (abitazione per nuclei familiari)

approvata	mq. 247,10
ammissibile	mq. 300,00
di progetto	mq. 232,10

- per quanto concerne il cambio di destinazione con ampliamento dei servizi agricoli:

funzione d2.1 (Fabbricati di servizio)	approvata	mq. 250,20
	ammissibile	mq. 646,10
	di progetto	mq. 205,10

funzione d2.5 (Cantina)	approvata	mq. 0,00
	ammissibile	mq. 300,00
	di progetto	mq. 290,30

- il signor Bigucci Davide è in possesso della qualifica di Imprenditore Agricolo Professionale, vedi attestato della Provincia di Rimini pos. n. 924/A, in atti comunali protocollo n. 30499 del 18/06/10, rilasciato ai sensi del D.Lgs. n. 99/04;

- il progetto di PSA redatto dall'architetto Guidi Maurizio iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Rimini alla posizione n. 536, e pervenuto con prot. n. 9746 del 23/06/10 risulta costituito dai seguenti elaborati:

1. Tav. 1 – Planimetria catastale;
2. Tav. 2 – Superficie del fondo;
3. Tav. 3 – Riparto colturale;
4. Tav. 4.1 – Infrastrutture di servizio (quadro generale) rete acquedotto, rete enel, rete telecom, rete gpl, strada di accesso;
5. Tav. 4.2 – Infrastrutture di servizio (particolari esecutivi) rete acquedotto, rete enel, rete telecom, rete gpl, strada di accesso;
6. Tav. 4.3 – Infrastrutture di servizio – rete fognaria (particolari esecutivi);
7. Tav. 5 – Sistemazione aree scoperte;
8. Tav. 6 – Fabbricati esistenti e ampliamento del progetto – Piante e calcolo planivolumetrico;
9. Tav. 7 – Fabbricati esistenti e ampliamento del progetto – Sezioni e prospetti;
10. Tav. 8 – Documentazione fotografica;
11. El – Relazione tecnica di carattere urbanistico-edilizio;
12. El. – Relazione tecnica piano di sviluppo;
13. El. – Piano di sviluppo aziendale (P.S.A.);
14. El. – Certificato di imprenditore agricolo professionale / stato di famiglia;
15. El. – Individuazione su PRG.;
16. El. – Estratti planimetrici e visure catastale;
17. El. – Schema di convenzione
18. El. Dichiarazione di proprietà;
19. El. Dichiarazione di Centro Aziendale;

- con nota prot. 10011 del 28/06/10 è stata svolta comunicazione ai sensi della Legge 241/90 sulla trasparenza amministrativa e la pratica è stata identificata con il n. 291/10;

- con nota prot. n. 5495 del 19/04/11, l'ufficio urbanistica comunale richiedeva integrazioni e la fornitura di ulteriori copie;
- con nota prot. n. 13397 del 22/09/11, oltre alla presentazione di ulteriori copie, la proprietà ha integrato la pratica con i seguenti elaborati:
  1. El – Relazione geologica;
  2. El. – Norme di Attuazione;
  3. El. – Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità ai sensi dell'art. 12 del DLgs. 152/06 e ss. mm. e ii.;
  4. El. – Dichiarazione attività non rumorose;
- con nota prot. n. 7551 del 08/06/12 è stata richiesto specifico parere alla A.U.S.L. e A.R.P.A. di Rimini sul piano in oggetto;
- AUSL-ARPA con nota prot. 0083484/15.13.03.00/1 del 07/08/2012 in atti comunali con prot. 10351 del 08/08/12, poneva richiesta di integrazione/chiarimenti inoltrata con prot. 11209 del 04/09/12 alla proprietà;
- con nota prot. n. 13468 del 23/10/12, la proprietà ha integrato la pratica con i seguenti elaborati:
  1. Tav. 6a – Fabbricati esistenti e ampliamento del progetto – Piante e calcolo piani volumetrico – integrazione ARPA/AUSL – Servizi igienici e spogliatoio dipendenti – Vie d'esodo;
  2. El. – Dichiarazione uso deposito all'aperto e presenza elettrodotti media ed alta tensione;
  3. El. – Valutazione previsionale di impatto acustico.
- AUSL-ARPA ha espresso con nota prot. 00126841/15/13.01/1 del 30/11/2012, parere favorevole ai sensi dell'art. 19 lett. h, della L.R. 04/05/82, n. 19, ricevuto da questo ente con prot. n. 15416 del 03/12/12 con le seguenti osservazioni:
  - *“sui progetti esecutivi degli insediamenti destinati ad attività produttive e di servizio caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute dovrà essere richiesto lo specifico parere, come previsto dall'art. 33 e 41 della L.R. 31/2002 (disciplina generale dell'edilizia);*
  - *“i locali degli erigendi stabili dovranno essere conformi alla vigente regolamentazione igienico edilizia.”*
- con nota prot. n. 7556 del 08/06/12 è stato richiesto specifico parere all'Ufficio Difesa del Suolo della Provincia di Rimini sul piano in oggetto;
  - L'Ufficio Difesa del suolo e assetto del Territorio della Provincia di Rimini ha espresso, con nota prot. 35592/C1604 del 16/08/2012 in atti comunali con prot. n. 10782 del 22/08/12, parere favorevole ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/08.
- con prot. n. 7672 del 13/06/12 è stato inviato alla Provincia di Rimini ufficio VAS il rapporto preliminare ai fini della “Verifica di Assoggettabilità“ di cui all'art. 12 del D.Lgs. 16/01/08 n. 4 e del D.Lgs. 03/04/06, n. 152;
- con prot. n. 7671 del 13/06/12 è stato inviato alla Autorità di Bacino Interregionale “Marecchia Conca” richiesta di parere in merito alla “Verifica di Assoggettabilità“ di cui all'art. 12 del D.Lgs. 16/01/08 n. 4 e del D.Lgs. 03/04/06, n. 152;
- con prot. n. 7670 del 13/06/12 è stato inviato al Consorzio di Bonifica della Romagna richiesta di parere in merito alla “Verifica di Assoggettabilità“ di cui all'art. 12 del D.Lgs. 16/01/08 n. 4 e del D.Lgs. 03/04/06, n. 152;
- con prot. n. 7667 del 13/06/12 è stato inviato al Servizio Tecnico di Bacino Romagna richiesta di parere in merito alla “Verifica di Assoggettabilità“ di cui all'art. 12 del D.Lgs. 16/01/08 n. 4 e del D.Lgs. 03/04/06, n. 152;
- con prot. n. 7551 del 08/06/12 è stato inviato ad A.U.S.L. e A.R.P.A. di Rimini richiesta di parere in merito alla “Verifica di Assoggettabilità“ di cui all'art. 12 del D.Lgs. 16/01/08 n. 4 e del D.Lgs. 03/04/06, n. 152;

- con prot. n. 533 del 10/08/12, in atti comunali prot. n. 10516 del 13/08/2012, è pervenuto dalla Autorità di bacino interregionale “Marecchia Conca” parere ritenente che il piano possa non essere assoggettato alla “Verifica di Assoggettabilità” di cui all’art. 12 del D.Lgs. 16/01/08 n. 4 e del D.Lgs. 03/04/06, n. 152;
- con prot. n. 17124/RN/1810 del 28/08/12, in atti comunali prot. n. 10516 del 04/09/2012, è pervenuto dal Consorzio di bonifica della Romagna parere che “...Date le modeste dimensioni dell’intervento l’impatto dello stesso sul regime idrologico-idraulico della zona ininfluente”;
- con prot. n. 206989 del 03/09/12, in atti comunali prot. n. 11246 del 05/09/2012, è pervenuto dal Servizio Tecnico di Bacino Romagna parere favorevole
- con prot. n. 0004348 del 27/06/12, in atti comunali prot. n. 10235 del 06/08/2012, è pervenuto da Arpa Sezione Provinciale di Rimini e AUSL di Rimini parere che “...il piano in oggetto non sia assoggettabile a verifica ambientale in quanto non presenta impatti ambientali significativi”;
- la Giunta Provinciale di Rimini con deliberazione n. 181 del 12/09/12, ha escluso “.....il Piano di Sviluppo aziendale (PSA) d’iniziativa privata – ditta società agricola” Podere Vecciano” – Comune di Coriano – dalla procedura di cui agli articoli da 13 a 18 del D.lgs. n. 152/06;”
- con prot. n. 7675 del 13/06/12 è stato richiesto parere agronomico di cui alla L.R. 47/78 art. 40 e L.R. n. 20/00 art. 41 e 42, al Dott. Romagnoli Gioacchino incaricato a tale scopo con Determina del Responsabile Area Servizi al Territorio n. 145 del 18/08/2012;
- il Dott. Romagnoli Gioacchino ha espresso con nota prot. 1801 del 04/02/2012 parere favorevole, in quanto la soc. Agricola Podere Vecciano di Bigucci Davide, è in possesso dei requisiti di redditività e di lavoro necessari alla conduzione aziendale.
- la superficie fondiaria disponibile cui riferirsi per la capacità edificatoria è la seguente:
  - Funzione d1.1 esistente mq. 247,10, di progetto mq. 232,10 < mq. 300,00 (p.r.g.);
  - Funzione d2.1 esistente mq. 250,20, di progetto mq. 205,10 < di 646,10 (p.r.g.);
  - Funzione d2.5 esistente mq. 0,00, di progetto mq. 290,30 < di 300,00 (p.r.g.).

PRESO ATTO ALTRESI’ che:

- del PSA in esame, è stato eseguito il deposito e la pubblicazione ai sensi di legge, per 60 giorni a partire dal 15/09/2010 presso la segreteria tecnica comunale (prot. n. 13692 del 07/09/2010) e ne è stata fatta pubblicità mediante pubblicazione sul BUR RER (n. 119 del 15/09/2010), albo pretorio comunale (Registrato al n. 308 del 23/11/2010), affissione di 50 manifesti sul territorio comunale (prot. n. 13693 del 07/09/2010), e pubblicazione di avviso sul “Corriere di Romagna” edizione di Rimini (prot. n. 13691 del 07/09/2010);
- non sono pervenute osservazioni;

PRESO ATTO del refuso a stampa che indica quale data di avvenuto deposito quella del 28/02/2007 in luogo di quella effettiva, che risulta essere avvenuta in data 15/09/2010, come si rileva dalla consultazione del carteggio agli atti di questo Servizio per quanto concerne la pubblicazione del Piano in argomento;

Visto che il progetto sopra richiamato è stato preso in esame in data 19/06/2013, verbale n. 1, dalla Conferenza dei Servizi Interna per l’esame delle pratiche edilizie ai sensi del terzo paragrafo dell’art. 11 del Regolamento Edilizio con esito: favorevole;

Considerato che l’articolo 61 del vigente P.R.G. dispone che la durata massima dei Piani di Sviluppo aziendale non può superare i 4 anni dalla data di approvazione, si propone in 4 anni la durata del presente P.S.A.;

Considerato inoltre che il piano in oggetto non prevede cessione di opere pubbliche, si ritiene non necessaria la predisposizione di convenzione, dovrà invece essere sottoscritto un atto unilaterale d'obbligo che si allega in bozza alla presente, che dovrà recepire tutte le condizioni, le prescrizioni, gli impegni contenuti nei punti precedenti, e nelle premesse del presente atto e dovrà essere adeguata ai pareri preordinati;

Visto lo schema di Atto d'Obbligo, allegato alla presente deliberazione, quale allegato – A -, elaborato dai tecnici incaricati dal Sig. Bigucci Davide, in qualità di Legale Rappresentante della Società Agricola "Podere Vecciano", e ritenuto conforme;

VISTI:

- la Legge 17.8.1942 n. 1150 e.s.m.;
- la Legge 28.1.1977 n. 10 e.s.m.;
- il D.P.R. n. 380/2001; l'art. 32 del D. L. n. 269 del 30/09/2003 conv. Legge n. 326 del 24/11/2003;
- la L.R. n. 47/78 e.s.m.;
- la L.R. n. 46/1988 e.s.m.;
- le LL.RR. n. 20/2000 e n. 34/2000 e.s.m.;
- le LL.RR. n.31/2002 e n. 37/2002;
- la L.R. n. 10/2003;
- la L.R. n. 1 del 16/01/2004;
- il Regolamento di approvazione dei PSA approvato con delibera di C.C. n. 9/2002;
- la Variante Generale al PRG approvata con delibera di G.P. n. 154/2003;
- il vigente P.R.G.;

Visto il D.Lgs n. 14/03/2013, n. 33 "Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione delle informazioni da parte delle Pubbliche Amministrazioni";

Dato atto che il Responsabile del Procedimento è l'Arch. Danilo Donati;

Dato atto che la presente proposta viene presentata alla II Commissione Consiliare ai sensi del Regolamento approvato con Deliberazione di CC n 46 del 07/08/2013.

Tutto ciò premesso,

PROPONE

1) Di approvare il Progetto di Piano Sviluppo Aziendale (P.S.A.) presentato del Sig. **Bigucci Davide** in qualità di Legale Rappresentante della **Società Agricola "Podere Vecciano"**, per le motivazioni di cui nel precedente considerato che, a seguito delle integrazioni, risulta composto dai seguenti elaborati, e che dopo la loro approvazione resteranno depositati in originale presso l'Area Governo del Territorio:

1. Tav. 1 – Planimetria catastale (prot. n. 13397 del 22/09/11);
2. Tav. 2 – Superficie del fondo (prot. n. 13397 del 22/09/11);
3. Tav. 3 – Riparto colturale (prot. n. 13397 del 22/09/11);
4. Tav. 4.1 – Infrastrutture di servizio (quadro generale) rete acquedotto, rete enel, rete telecom, rete gpl, strada di accesso (prot. n. 13397 del 22/09/11);
5. Tav. 4.2 – Infrastrutture di servizio (particolari esecutivi) rete acquedotto, rete enel, rete telecom, rete gpl, strada di accesso (prot. n. 13397 del 22/09/11);
6. Tav. 4.3 – Infrastrutture di servizio – rete fognaria (particolari esecutivi) (prot. n. 13397 del 22/09/11);
7. Tav. 5 – Sistemazione aree scoperte (prot. n. 13397 del 22/09/11);

8. Tav. 6 – Fabbricati esistenti e ampliamento del progetto – Piante e calcolo piani volumetrico (prot. n. 13397 del 22/09/11);
9. Tav. 7 – Fabbricati esistenti e ampliamento del progetto – Sezioni e prospetti (prot. n. 13397 del 22/09/11);
10. Tav. 8 – Documentazione fotografica (prot. n. 13397 del 22/09/11);
11. El. – Norme Tecniche di Attuazione (prot. n. 13397 del 22/09/11);
12. El – Relazione tecnica di carattere urbanistico-edilizio (prot. n. 13397 del 22/09/11);
13. El. – Relazione tecnica piano di sviluppo (prot. n. 13397 del 22/09/11);
14. El. – Piano di sviluppo aziendale (P.S.A.) (prot. n. 13397 del 22/09/11);
15. El. – Certificato di imprenditore agricolo prof./stato di famiglia (prot. n. 13397 del 22/09/11);
16. El. – Dichiarazione di proprietà (prot. n. 13397 del 22/09/11);
17. El. – Dichiarazione di centro aziendale (prot. n. 13397 del 22/09/11);
18. El. – Schema di convenzione (prot. n. 13397 del 22/09/11);
19. El – Relazione geologica (prot. n.13397 del 22/09/11);
20. El. – Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità ai sensi dell’art. 12 del DLgs. 152/06 e ss. mm. e ii. (prot. n. 13397 del 22/09/11);
21. El. – Dichiarazione attività non rumorose (prot. n.13397 del 22/09/11);
22. El. – Individuazione su PRG. (prot. n. 9746 del 23/06/10);
23. El. – Estratti planimetrici e visure catastale (prot. n. 9746 del 23/06/10);
24. Tav. 6a – Fabbricati esistenti e ampliamento del progetto – Piante e calcolo planivolumetrico – integrazione ARPA/AUSL – Servizi igienici e spogliatoio dipendenti – Vie d’esodo (prot. n.13468 del 23/10/12);
25. El. – Dichiarazione uso deposito all’aperto e presenza elettrodotti media ed alta tensione (prot. n.13468 del 23/10/12);
26. El. – Valutazione previsionale di impatto acustico (prot. n.13468 del 23/10/12);
27. Deliberazione della Giunta Provinciale n. 181 del 12/09/12 ad oggetto “*Vas (art. 12 D.Lgs 152/2006) comune di Coriano: Piano di Sviluppo Aziendale di iniziativa privata – ditta Società Agricola Podere Vecciano*”;
28. Parere AUSL-ARPA prot. 00126841/15/13.01/1 del 30/11/2012, ai sensi dell’art. 19 lett. h, della L.R. 04/05/82, n. 19, in atti comunali con prot. n. 15416 del 03/12/12;
29. Parere Dott. Agronomo Romagnoli Gioacchino in atti comunali con prot. n. 1801 del 04/02/2013;
30. Parere Ufficio Difesa del suolo e assetto del Territorio prot. prot. 35592/C1604 del 16/08/2012 in atti comunali con prot. n. 10782 del 22/08/12.

- 2) Di approvare lo schema di atto unilaterale d’obbligo allegato al presente atto, che dovrà essere sottoscritto ai fini del rilascio del Permesso di Costruire la cui istanza sarà presentata successivamente all’approvazione del presente P.S.A.;
- 3) Di disporre che l’atto unilaterale d’obbligo recepisca tutte le condizioni, le prescrizioni, gli impegni contenuti nei punti precedenti e nelle premesse del presente atto, ed inoltre dovrà essere adeguata ai pareri preordinati come nella stesura in allegato alla presente denominato con la lettera – A -;
- 4) Di dare atto che, ai sensi dell’art. 39, comma 1, lett.b) del D. Lgs 14/03/2013, n. 33 “Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione delle informazioni da parte delle Pubbliche Amministrazioni” lo schema della presente deliberazione, è stato preventivamente pubblicato sul sito web dell’Ente alla sezione “amministrazione Trasparente” – “Pianificazione e governo del territorio”;

- 5) Di dare atto che, ai sensi dell'art. 39 del D. Lgs 14/03/2013, n. 33 il presente atto, una volta approvato, verrà pubblicato nella sezione Amministrazione Trasparente, sotto sezione di primo livello: Pianificazione del Territorio, sotto sezione di secondo livello: Area Governo del Territorio- Deliberazioni adottate- approvate;
- 6) Di dare atto che il presente provvedimento non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economica-finanziariae sul patrimonio dell'Ente;
- 7) Di dare atto, inoltre, che il Responsabile del Procedimento è l' Arch. Danilo Donati;

Il Responsabile Area Governo del Territorio  
Arch. Danilo Donati

SCHEMA DI PROPOSTA