

COMUNE DI GAMBETTOLA

PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI NUOVO
IMPIANTO SERRICOLO IN AMPLIAMENTO A QUELLO ESISTENTE
ISTANZA PROCEDIMENTO UNICO AI SENSI Art. 53 L.R. 24/17

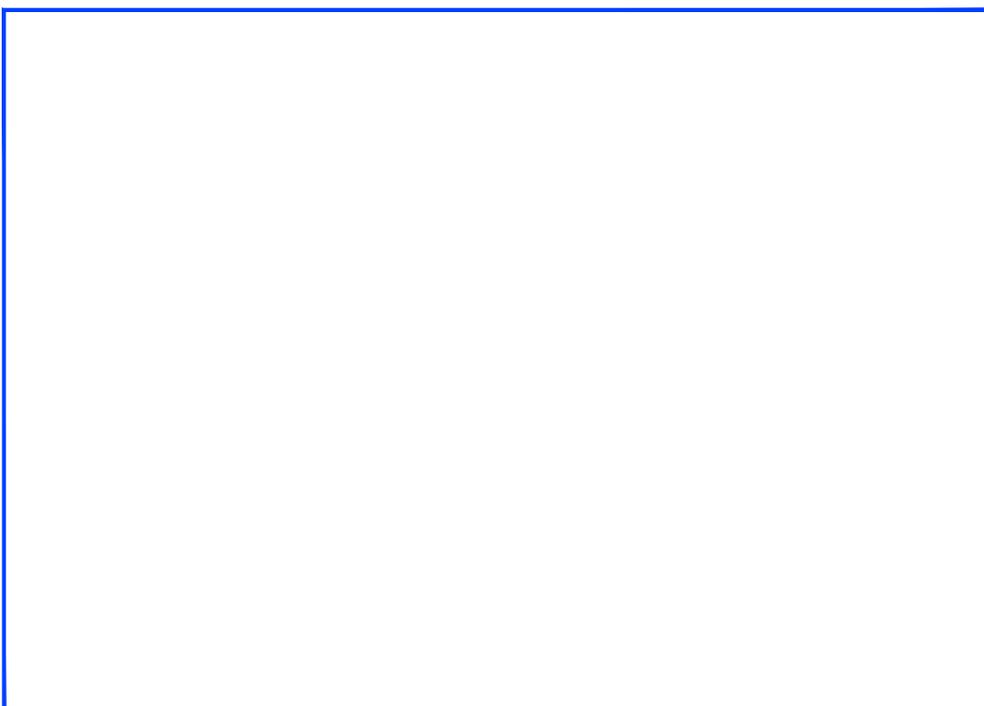
E

COMUNE DI GAMBETTOLA
Comune di Gambettola

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N.0021387/2024 del 27/11/2024

Firmatario: STEFANO ROSSI



Proprietà:

VITROPLANT ITALIA S.r.l. SOCIETA' AGRICOLA

con Sede legale in Budrio di Cesena (FC), Via Loreto n.170, p.i. 03437480407

Elaborato:

**RELAZIONE DI VARIANTE ALLA
PIANIFICAZIONE URBANISTICA**

Tavola:

19

Scala:

Data: DICEMBRE 2023

Tecnico:

Arch. STEFANO ROSSI

Via Plauto, 50
47521 Cesena (FC)
tel. 0547/25912
e-mail: s.rossi.architetto@gmail.com

Timbro e firma:

STUDIO STEFANO ROSSI

architetto

Via Plauto, 50 - 47521 Cesena - tel 0547/25912 - e-mail: s.rossi.architetto@gmail.com - www.studiostefanorossi.com

Proprietà: VITROPLANT ITALIA S.R.L. SOCIETA' AGRICOLA

Oggetto: Progetto per la costruzione di nuovo impianto serricolo in ampliamento a quello esistente

RELAZIONE DI VARIANTE ALLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA

- Premessa
- Finalità e attuazione della proposta
- Descrizione sintetica del progetto e dell'Azienda
- Inquadramento urbanistico
- Vincoli ambientali, idrogeologici e infrastrutturali
- Elementi di variante agli strumenti urbanistici vigenti (PSC e RUE)
- Schema elaborati urbanistici modificati
- Procedimento amministrativo

Premessa

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Gambettola per il governo del territorio previsti dalla Legge Regionale n. 20/2000 “Disciplina generale sulla tutela e l’uso del territorio” sono i seguenti:

- Piano Strutturale Comunale (PSC)
Approvato con delibera di Consiglio Provinciale n. 146 del 19/07/2010
- Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE)
Approvato con delibera di C.C. n. 60 del 06/11/2012
- Variante al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE)
Approvato con delibera di C.C. n. 58 del 30/11/2017

Finalità e attuazione della proposta

La richiesta di variante urbanistica in oggetto ha lo scopo di realizzare un impianto serricolo in ampliamento a quello esistente nell’ambito del contratto di filiera denominato “Sostenibilità e sviluppo di Filiera Ortofrutticola integrata in Veneto, Emilia Romagna e Basilicata” nell’ambito del sistema cooperativo multilivello Orogel.

Data la connotazione dell’attuale insediamento dell’Azienda in Comune di Cesena, inserito in contesto produttivo e con saturazione di tutte le aree contigue, tenuto conto che all’interno dell’area in cui questa si sviluppa i terreni e le serre sono già utilizzati a pieno regime per piantumazioni soggette a sperimentazione e ricerca decennale e che la stessa ha invece necessità di ampliare la produzione come di seguito illustrato, l’unica alternativa localizzativa per realizzare detto ampliamento risulta essere il lotto di terreno oggetto della presente richiesta, che a suo tempo l’Azienda ha acquistato a tale scopo in Comune di Gambettola.

Per poter attuare il progetto si rende contestualmente necessaria una **variante cartografica** che consenta l’effettiva trasformazione dell’area individuata nel RUE in vigore quale “Ambito specializzato attività produttive Allegato B – Pregresso PRG 1998” con PUA non convenzionato (scheda comparto 29) e decaduto a seguito dell’entrata in vigore della L.R. 24/2017 in “Ambito agricolo periurbano” (A-20), con la medesima trasformazione anche nella cartografia del PSC.

È inoltre necessaria, per realizzare l’insediamento dell’impianto sopra descritto, una **variante normativa** che consenta di apportare alcune modifiche ai parametri previsti dal RUE per la nuova destinazione urbanistica dell’area e che viene descritta nella nuova scheda di Comparto al paragrafo “Schema elaborati urbanistici modificati”.

Nello specifico le varianti normative riguardano:

- modifica dell’art. 82 comma 6 delle Norme del RUE, in quanto il 60% della SAU non è localizzato nel territorio del Comune di Gambettola (pur non essendo Vitroplant una nuova unità aziendale)

- modifica della Superficie complessiva dell'insediamento serricolo prescritta dall'art. 90 comma 3, con proposta di indice di I.T. (Indice di edificabilità territoriale) massimo come da progetto
- modifica dell'altezza delle serre prescritta dall'art. 90 comma 3, con h massima come da progetto

Dette varianti, cartografica e normativa, devono essere formalizzate nell'ambito della presente istanza di Procedimento Unico art. 53 della L.R. 24/2017 perché il PRA, che si presenta contestualmente a giustificare il ricorso a detto procedimento (come chiarito anche nel parere del dott. Giovanni Santangelo con pgn. 673848 dell'11/07/2023), si può riferire esclusivamente a interventi da realizzarsi in ambito agricolo e non potrebbe dunque da solo avvalorare la costruzione del nuovo insediamento quale ampliamento di quello esistente in Comune di Cesena.

Restano naturalmente invariate e rispettate nel progetto tutte le tutele ambientali e paesaggistiche previste dai piani in vigore, per le quali il procedimento ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017 non costituisce deroga né variante e come meglio specificato nel paragrafo "Vincoli ambientali, idrogeologici e infrastrutturali", nel quale sono puntualmente elencati e si dà conto del loro rispetto nel progetto elaborato.

Descrizione sintetica del progetto e dell'Azienda

Il progetto è costituito da 3 blocchi di serre a tunnel, otto in totale, un edificio a servizi per il personale, un manufatto per locali impianti, pompe e quadri elettrici e un lago di raccolta acque per l'irrigazione nel quale vengono recuperate tutte le acque meteoriche di copertura.

Saranno realizzati inoltre i parcheggi privati richiesti da standard, una vasca di laminazione per il rispetto dell'invarianza idraulica e un adeguato sistema a verde di mitigazione dell'insediamento lungo tutto il perimetro dell'area e in particolare verso la via Zoffoli.

Al di fuori dell'area di proprietà sono previste opere di sistemazione dell'area pubblica adiacente al confine (marciapiedi e illuminazione).

La proponente, VITROPLANT SRL SOCIETÀ AGRICOLA, attualmente opera nel settore vivaistico, con la produzione di piante frutticole e orticole, con la selezione di nuove varietà con test e prove pluriennali attuando il sistema di certificazione C.A.C. (Conformità Agricola Comunitaria).

L'intera produzione agricola viene commercializzata direttamente nei mercati nazionali ed internazionali e in parte direttamente ai soci della Cooperativa OROGEL.

La strategia alla base del piano di sviluppo programmato da Vitroplant Italia si coniuga con quella generale del sistema Orogel, finalizzata da un lato a massimizzare il controllo di qualità del prodotto e la sua tracciabilità e dall'altro all'ulteriore incremento della sostenibilità ambientale delle produzioni a marchio

Orogel, nonché alla piena garanzia di salubrità conseguita attraverso specifici disciplinari.

A potenziamento ed ulteriore ammodernamento tecnologico della propria attività vivaistica correlata alle suddette strategie, la società proponente prevede quindi la realizzazione di un nuovo parco di serre per la gestione in coltura protetta della fase di moltiplicazione e primo accrescimento delle piante orticole e da frutto nell'area di proprietà della medesima sita ne Comune di Gambettola in via Zoffoli, adiacente alla sede principale dell'azienda in via Loreto n. 170 nel Comune di Cesena, loc. Budrio, dove attualmente sono ubicati: il centro ricerca, i laboratori, gli uffici, i magazzini e depositi, i locali per la produzione in vitro, l'ambientamento delle piantine micropropagate in numerose serre e i campi di sperimentazione.

Inquadramento urbanistico

Catasto

Il comparto sito nel Comune di Gambettola in via Zoffoli è individuato al catasto terreni come di seguito indicato:

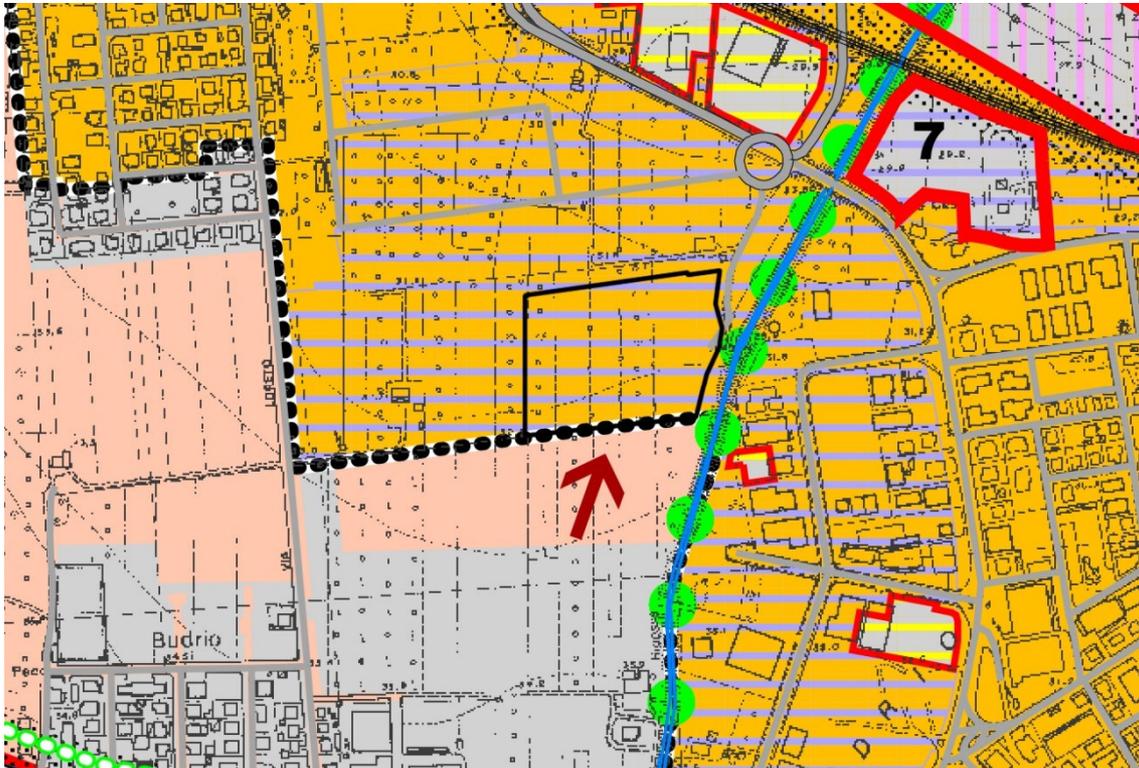
Fig. 14, particelle 2564, 2566, 2570, 2743, 2745 di superficie catastale complessiva di mq 26'308



Estratto mappa catastale

Piano Strutturale Comunale (PSC)

Il comparto è individuato nell'Elaborato B.4 "Classificazione e individuazione dei sistemi urbani e territoriali" del PSC con "Ambiti specializzati per attività produttive (Art. A-13)".

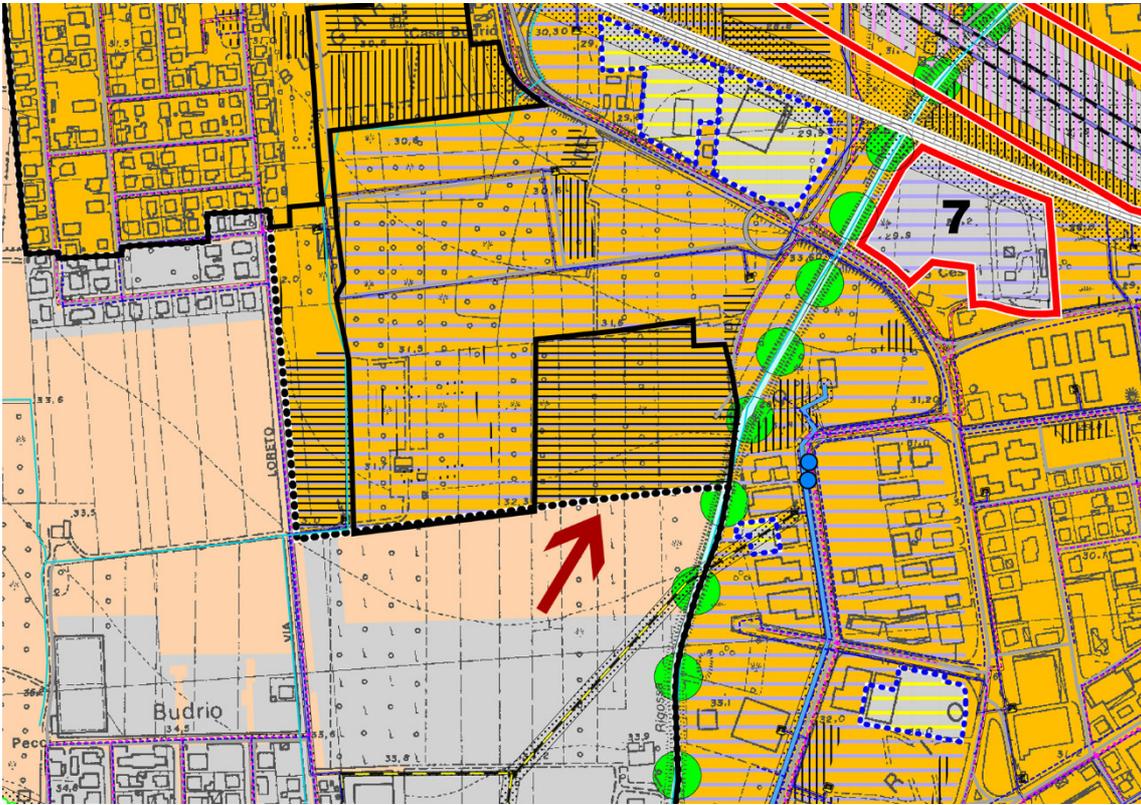


Territorio urbanizzato

 Ambiti specializzati per attività produttive (Art. A-13)

Stralcio PSC elaborato B.4 _ Classificazione e individuazione dei sistemi urbani e territoriali

Il comparto è individuato nell'Elaborato C "Ambiti insediativi di progetto" del PSC con "Previsioni a destinazione produttiva o residenziale confermate da PRG approvato".



Territorio urbanizzato (Art. 28 LR 20/2000)



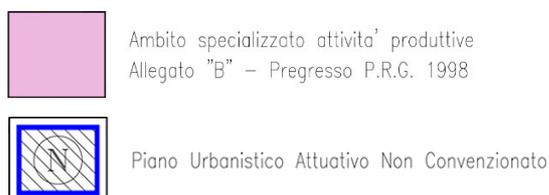
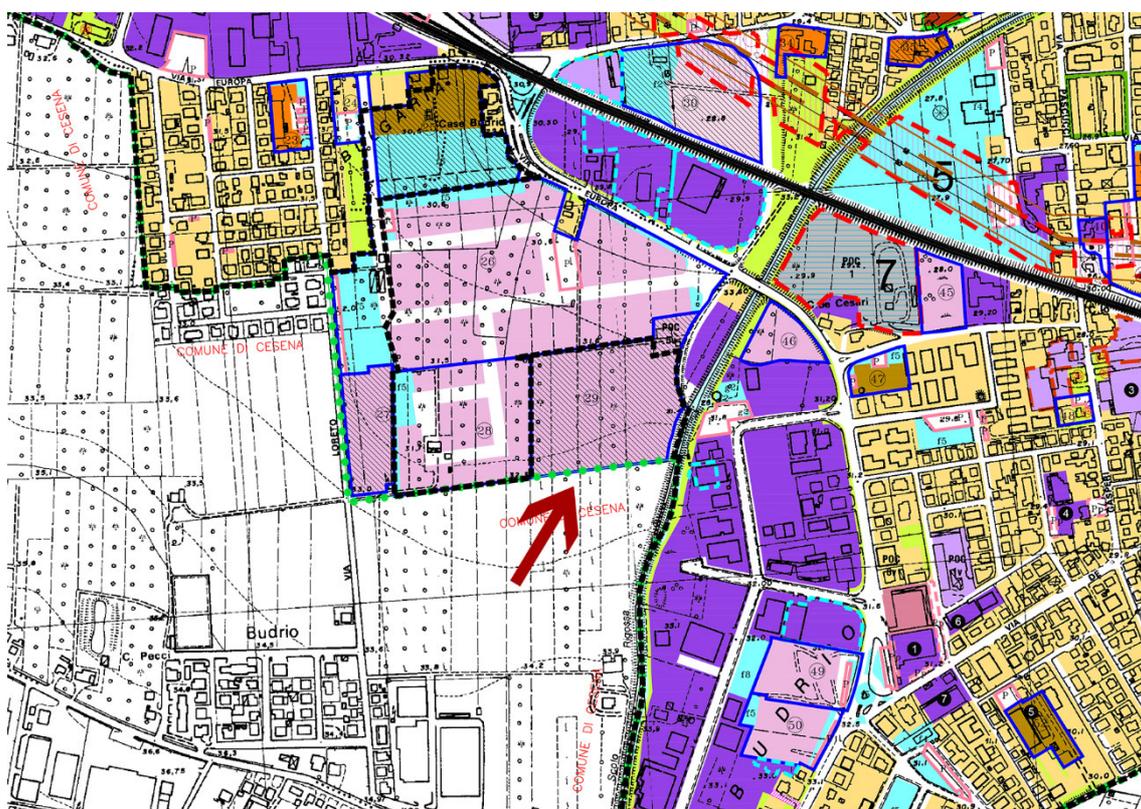
Previsioni a destinazione produttiva o residenziale confermate da PRG approvato

Stralcio PSC elaborato C _ Ambiti insediativi di progetto

Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE)

Nella prima variante al Regolamento Urbanistico Edilizio approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 58 del 30/11/2017 le aree sono destinate a:

- Ambito specializzato attività produttive Allegato B – Pregresso PRG 1998, art 2.4.2;
- Non sono comprese all'interno del territorio urbanizzato;
- Scheda di comparto n. 29 da attuare con Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata ora PUA (piano urbanistico attuativo)



Stralcio RUE Tavola 2C

Come indicato nel CDU ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della LR n. 24/2017 dal 1° gennaio 2022 le suddette Particelle devono considerarsi prive di potenzialità edificatoria per effetto della conclusione della prima fase del periodo transitorio, di cui alla citata Legge Regionale; viene fatto salvo quanto previsto al punto n. 6 dell'Allegato alla Delibera di Giunta Regionale n. 1956 del 22/11/2021, relativamente alla possibilità di intervenire con procedure approvative speciali.

Vincoli ambientali, idrogeologici e infrastrutturali

- Parte dell'area è ricompresa nella fascia di rispetto di 150 metri del Torrente Rigossa di cui all'art. 2.2.1;
- Parte dell'area è ricompresa all'interno del tirante idrico di riferimento fino a 50 cm per le aree di pianura sottoposte a rischio di allagamento di cui all'art. 4.2;
- Parte dell'area è ricompresa all'interno del tirante idrico di riferimento da 50 cm a 150 cm per le aree di pianura sottoposte a rischio di allagamento di cui all'art. 4.2;
- Parte dell'area è ricompresa nella fascia di rispetto di 50 metri degli impianti fissi di telefonia mobile di cui all'art. 5.1.2.

La presente proposta di variante urbanistica non ha alcun effetto su vincoli e tutele attualmente previsti dalla normativa comunale e sovracomunale, che in alcun modo vengono alterati e anzi vengono in toto rispettati nel progetto proposto ad approvazione attraverso Procedimento Unico.

Per il progetto si è infatti provveduto a far richiesta di Autorizzazione Paesaggistica e nella sua elaborazione si è cercato di mitigare l'impatto del nuovo insediamento sull'ambiente circostante e sull'attuale tessuto urbano, un residuo di area produttiva, con la creazione di fasce di verde e rendendolo sostenibile attraverso l'utilizzo di energie rinnovabili, il recupero di tutte le acque meteoriche di copertura per l'approvvigionamento idrico, lo sfruttamento del ciclo continuo dell'acqua attraverso il recupero anche delle acque di irrigazione con processo di depurazione delle stesse poi portate al lago di raccolta.

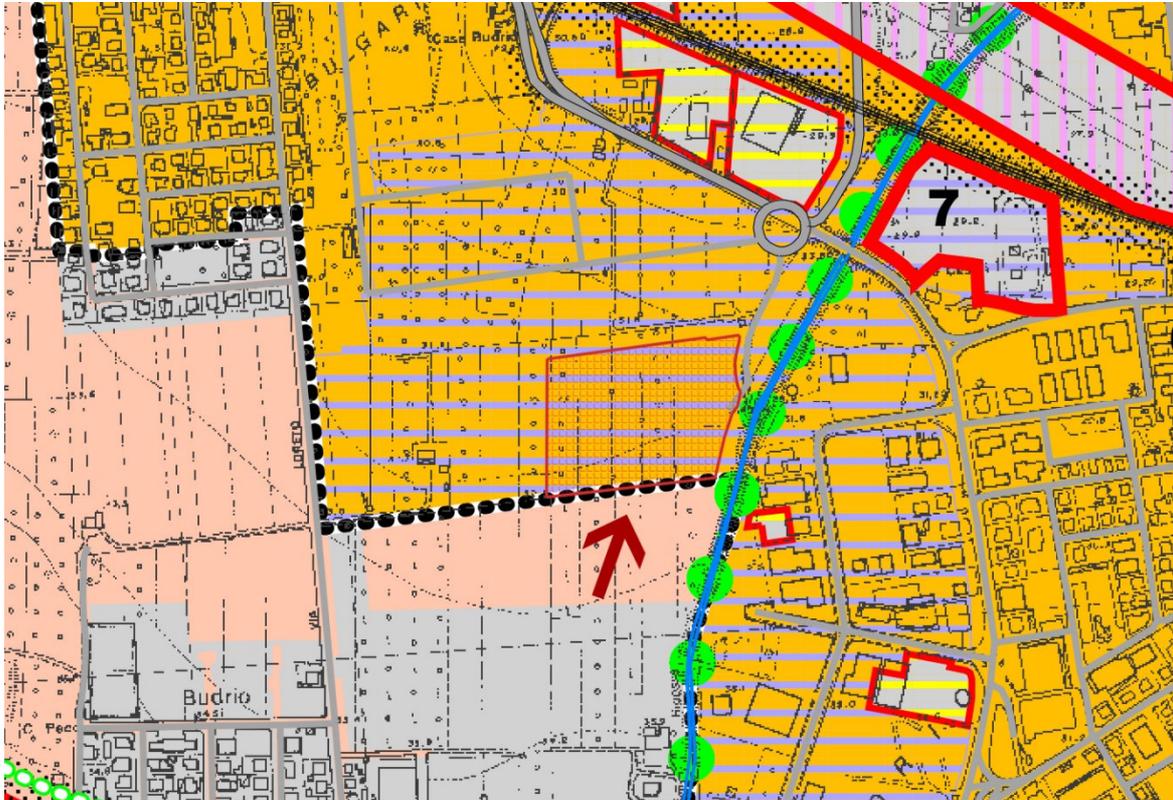
Per il rispetto del Tir prescritto dalla normativa e descritto negli elaborati cartografici, nell'intera area di intervento si è previsto di eseguire un riempimento con terreno di riporto prima dell'edificazione delle serre, per portarla ad una quota, nel punto più sfavorevole verso il confine Nord, superiore di circa 150 cm rispetto all'attuale quota di campagna, come evidenziato nella planimetria e nelle sezioni di progetto allegate.

Elementi di variante agli strumenti urbanistici vigenti (PSC e RUE)

La proposta di variante dell'area in oggetto si configura mediante l'approvazione degli elaborati tecnico-progettuali del presente Procedimento Unico/programma di Riconversione o Ammodernamento dell'attività agricola.

Schema elaborati urbanistici modificati

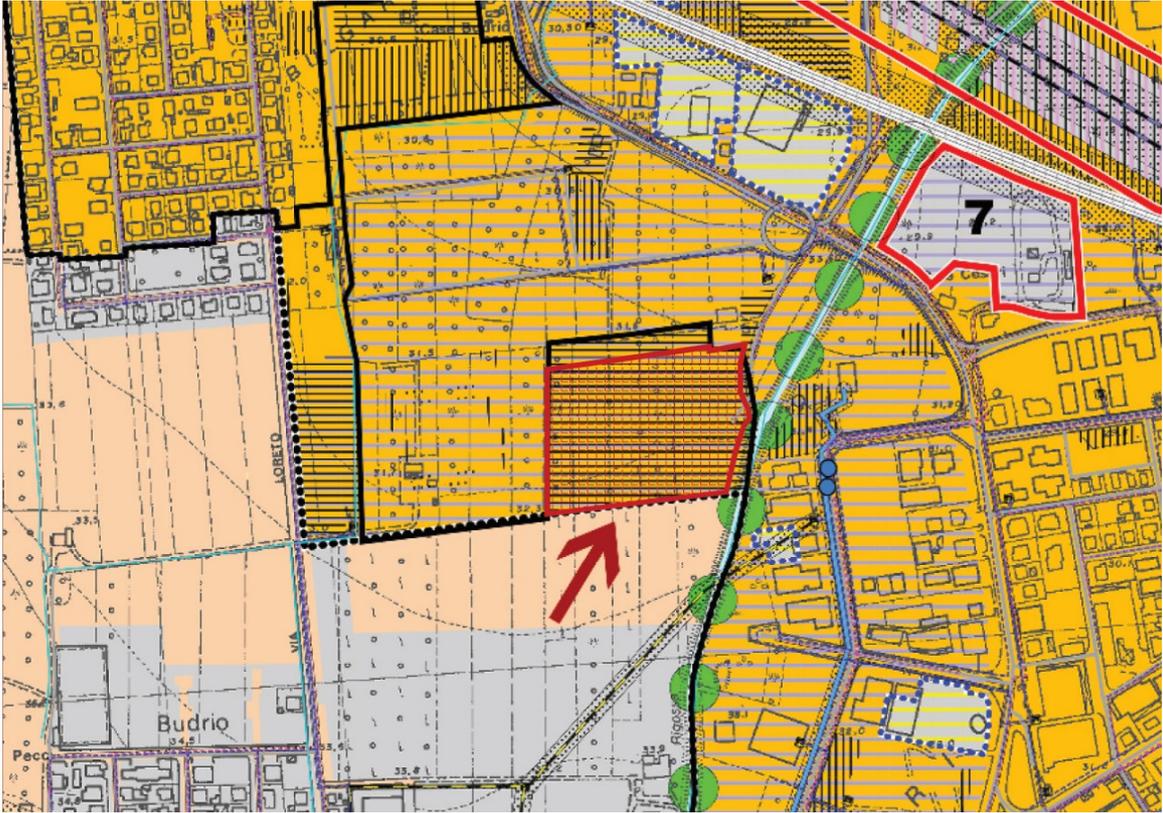
- PSC elaborati B.4 e C
- RUE Tavola 2C e scheda di comparto n. 29



Stralcio PSC elaborato B.4 _ proposta di modifica



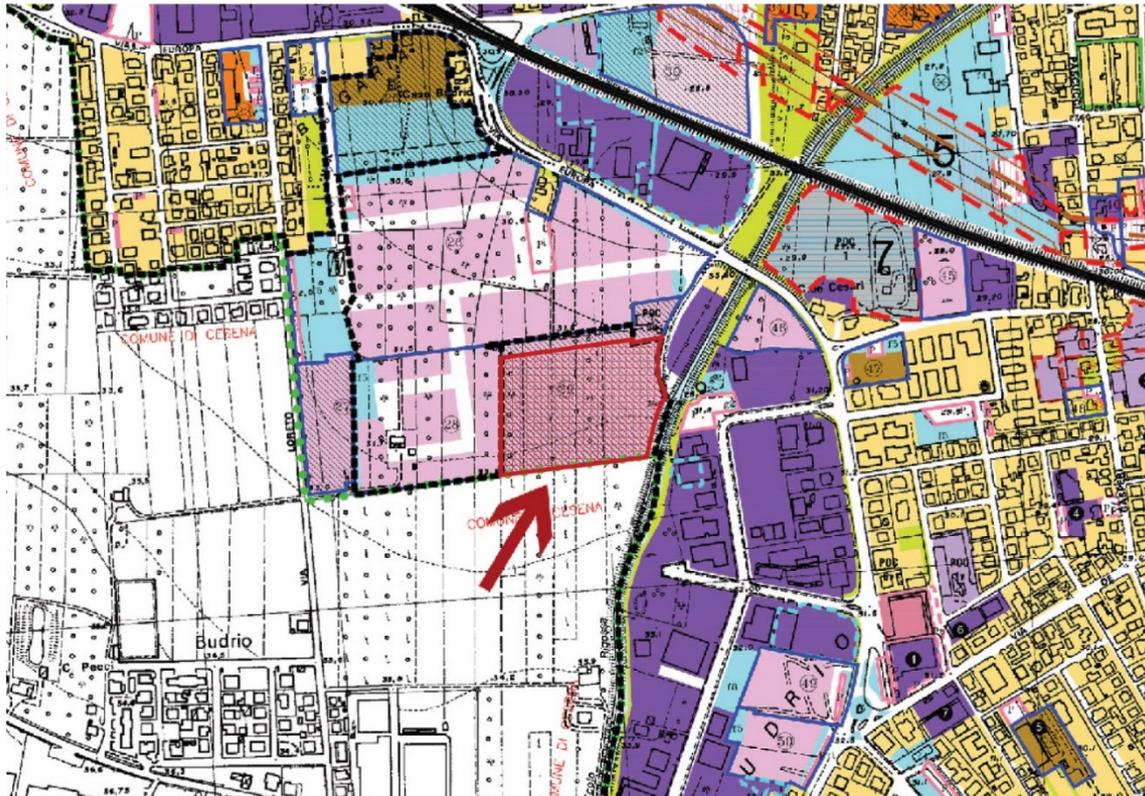
Ambito agricolo periurbano (art. A-20)



Stralcio PSC elaborato C _ proposta di modifica



Ambito agricolo periurbano (art. A-20)



Stralcio RUE Tavola 2C _ proposta di modifica



Ambito agricolo periurbano (art. A-20)

Individuazione area		
Ubicazione	Via Zoffoli	
Catasto	Fg: 14	Pc: 2564, 2566, 2570,2743, 2745
Destinazione urbanistica		
Ambito agricolo periurbano (A-20)		
Funzioni ammesse		
d2 _ impianti ed attrezzature per la produzione agricola 4. serre fisse o mobili per colture aziendali (Cu n)		
d2 _ impianti ed attrezzature per la produzione agricola 7. ogni altra analoga costruzione di servizio che risulti direttamente funzionale all'azienda agricola (Cu b)		
Descrizione dei dati	Sigle	Dati dimensionali
Superficie territoriale	Ster	mq 26'308
Indice di edificabilità territoriale	I.T.	da progetto
Distanze dai confini	D.C.	da progetto
Distanze dalle strade esistenti	D.S.	da progetto
Distanze dalle strade interne	D.S.	da progetto
Altezza massima	H.M.	da progetto
Indice di copertura massima	IC	da progetto

Area oggetto di intervento_ proposta di modifica

Successivamente all'approvazione della variante urbanistica le modifiche apportate a elaborati e scheda sopraindicati saranno recepite dal Comune nella stesura di norme e cartografia del nuovo strumento urbanistico in fase di elaborazione.

Procedimento amministrativo

A norma dell'art. 53 "Procedimento unico" della L.R. 21/2017 si promuove lo svolgimento del procedimento unico lettera b) per l'ampliamento delle strutture agricole (serre per la gestione in coltura protetta della fase di moltiplicazione e primo accrescimento delle piante orticole e da frutto della Vitroplant S.r.l. Società Agricola, in possesso del requisito di Imprenditore Agricolo Professionale (IAP) e insediata nel Comune di Cesena in Via Loreto n. 170, in area contigua a quella oggetto della presente proposta.

A conclusione del procedimento unico si intende conseguire:

- l'approvazione del progetto per la costruzione di nuovo impianto serricolo in ampliamento a quello esistente
- l'approvazione della variante al PSC
- l'approvazione della variante al RUE
- la sottoscrizione della Convenzione Urbanistica per la realizzazione dell'intervento