



**Finanziato
dall'Unione europea**
NextGenerationEU



ministero delle politiche
agricole alimentari e forestali



OGGETTO PIANO DI FATTIBILITA' TECNICO ECONOMICA per interventi da realizzarsi all'interno del Centro Agro Alimentare Riminese (CAAR), sito nel Comune di Rimini in via Emilia Vecchia 75, con Agevolazioni del piano PNRR, Ministero delle politiche Agricole alimentari e forestali, per lo sviluppo della logistica Agroalimentare

TIPO ELABORATO PFTE

PROPRIETÀ CENTRO AGRO-ALIMENTARE RIMINESE S.P.A.
Via Emilia Vecchia n. 75 – 47922 Rimini

COMMITTENTE CENTRO AGRO-ALIMENTARE RIMINESE S.P.A.
Via Emilia Vecchia n. 75 – 47922 Rimini

NOME ELABORATO 2422-4GE-0401-01

DATA 15/01/2025

REVISIONE 01

DATA 15/01/2025

DESCRIZIONE Relazione Generale PFTE

APPROVATO

A CURA DI CC

VERIFICATO DA RP

APPROVATO DA RP

GRUPPO DI PROGETTO

Progettazione architettonica e Coordinamento



Open Project s.r.l.

ing. Maurizio Piolanti
ing. Romano Piolanti
ing. arch. Francesco Conserva
ing. Luca Pedrielli
ing. Claudia Cognigni
arch. Remo Fabrizi

Progettazione Strutturale

Open Project s.r.l.

ing. Maurizio Piolanti
ing. Viviana Cannas
ing. Angelo Ambrogini
ing. Matteo Caporale



Progettazione Antincendio, Impianto Idrico-sanitario e di rivelazione e segnalazione incendi

STUDIO TI Srl

ing. Enrico Ricci
Ing. Luca Melucci
Per.Ind. Mirco Magnani

RiESCO Ingegneria (RING) s.r.l. s.t.p.

VIA OBERDAN 17, 58100 GROSSETO - ITALIA

PI: 01753040532

TEL: 0564 071080

e-mail: filippo.calvano@ri-esco.it

alan.bruni@ri-esco.it

Progettazione Impianti Meccanici, Impianti elettrici e Progetto Energetico

RIESCO Ingegneria Srl Stp

Ing. Alan Bruni
Ing. Filippo Calvano

TIMBRO E FIRMA

.....

.....

INDICE

1.	PREMESSA	1
2.	OBIETTIVI E STRATEGIA DELL'INTERVENTO	2
3.	ASPETTI FINANZIARI DELL'INTERVENTO	3
4.	LOCALIZZAZIONE E DESCRIZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO	3
5.	INQUADRAMENTO URBANISTICO	5
5.1.	<i>Estratto PTCP 2007 Variante 2012</i>	6
5.2.	<i>Estratto PSC</i>	8
5.3.	<i>Estratto tavole dei vincoli</i>	11
5.4.	<i>Estratto RUE</i>	16
5.5.	<i>Estratto zonizzazione acustica</i>	18
5.6.	<i>Estratto tavole mappe di vincolo territoriali - ENAC aeroporto di Rimini Miramare</i>	19
5.7.	<i>Estratto tavole Radon Ambientale in Emilia Romagna</i>	20
5.8.	<i>Estratto Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica CAAR</i>	22
6.	INQUADRAMENTO CATASTALE	25
7.	STATO DI FATTO	30
7.1.	<i>Analisi del luogo</i>	30
7.2.	<i>Usi, parametri e superfici previsti dagli strumenti urbanistici vigenti</i>	32
8.	DESCRIZIONE DELLA SOLUZIONE PROGETTUALE	34
8.1.	<i>Strategia di Intervento</i>	34
8.2.	<i>Normativa di Riferimento</i>	34
8.3.	<i>Descrizione dell'intervento: Nuovo Edificio Padiglione 4</i>	36
8.4.	<i>Descrizione dell'intervento: Interventi diffusi (Riqualficazione diffusa asfalti e creazione di aree dedicate di carico e scarico merci)</i>	36
8.5.	<i>Descrizione dell'intervento: efficientamento e digitalizzazione degli impianti</i>	38
8.6.	<i>Descrizione dell'intervento: gestione delle terre da scavo e dei rifiuti del cantiere</i>	38
8.7.	<i>Descrizione dell'intervento: Aspetti Ambientali</i>	39

1. PREMESSA

La presente relazione è volta ad illustrare il Piano di Fattibilità Tecnico Economica (PFTE) per interventi da realizzarsi all'interno del comparto identificato come Unità di Attuazione 7 dal Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica CAAR di Rimini, sito nella zona Nord del Comune di Rimini.

Il presente PFTE, redatto sulla base del Nuovo Codice degli Appalti, nel rispetto dei contenuti minimi previsti nell'Allegato I.7, sarà posto a base gara per la redazione del Progetto Esecutivo da parte del soggetto aggiudicatario, secondo la procedura di Appalto Integrato.

Il progetto, presentato dalla Società proprietaria delle aree, Società Centro Agro-Alimentare Riminese S.p.A., CF 02029410400, PI 02029410400 con sede legale nel comune di Rimini via Emilia Vecchia 75, riguarda i seguenti interventi:

- a) La realizzazione di un **nuovo fabbricato per il Mercato Ittico** (Padiglione 4), destinato alle attività di commercio, logistica e conservazione dei prodotti deperibili.
- b) L'esecuzione di **interventi diffusi** quali il rifacimento degli asfalti maggiormente ammalorati e la creazione di aree dedicate di carico/scarico merci.
- c) La realizzazione di **impianti fotovoltaici** sul coperto del Nuovo Padiglione 4 e sul coperto dei Padiglioni esistenti (Padiglione 1 – Padiglione 2 e Padiglione 3).
- d) L'**efficientamento delle celle frigorifere esistenti** e la realizzazione di **nuove celle frigorifere** nel nuovo Edificio per il Mercato Ittico (Padiglione 4).
- e) L'**efficientamento degli impianti di climatizzazione** esistenti negli uffici del Padiglione 1.
- f) La realizzazione di un **nuovo sistema di accumulo** di energia elettrica prodotta dal nuovo impianto fotovoltaico.
- g) L'**efficientamento dell'impianto di illuminazione** degli uffici dei Padiglioni 1 e 2.
- h) L'intervento di **digitalizzazione** (controllo accessi, videosorveglianza, ecc...).

Per maggiori specifiche relative ai Punti a) e b) del suddetto elenco degli interventi si rimanda alla documentazione architettonica, strutturale ed impiantistica ricadente nella sezione "**Padiglione 4 e Sistemazioni Esterne**" dell'Elenco Elaborati allegato.

Per maggiori specifiche relative ai Punti da c) ad h) del suddetto elenco degli interventi si rimanda alla documentazione impiantistica ricadente nella sezione "**Impianti Generali nel Comparto CAAR**" dell'Elenco Elaborati allegato.

2. OBIETTIVI E STRATEGIA DELL'INTERVENTO

Il programma di intervento è volto:

- al miglioramento dell'efficienza e della capacità commerciale e logistica del comparto, tramite un incremento della capacità di immagazzinaggio, stoccaggio e trasformazione delle materie prime, consentendo di preservare la differenziazione dei prodotti per qualità, sostenibilità, tracciabilità e caratteristiche produttive;
- alla riduzione degli impatti ambientali attraverso interventi di riqualificazione energetica;
- alla riduzione degli sprechi alimentari attraverso il rafforzamento dei controlli merceologici e la distribuzione delle eccedenze alimentari;
- alla rifunzionalizzazione, all'ampliamento e alla ristrutturazione di aree, spazi e immobili connessi alle attività e ai processi logistici delle aree del mercato;
- al miglioramento dell'accessibilità ai servizi hub e rafforzamento della sicurezza delle infrastrutture del mercato.

Il mercato si propone di sviluppare la filiera agroalimentare locale, in quanto gli interventi proposti nel progetto presentato contribuiscono direttamente alla strategia europea "Dal produttore al consumatore" per un sistema alimentare equo, sano e rispettoso dell'ambiente, con particolare riferimento alla priorità di intervento legata a stimolare pratiche sostenibili nei settori della trasformazione alimentare e del commercio all'ingrosso. In tal senso, la transizione energetica del Mercato, mira a ridurre l'impronta ambientale e climatica della filiera alimentare nella sua fase centrale di trasporto, distribuzione e commercializzazione.

Questo elemento, nella logica di integrazione dei soggetti della filiera agroalimentare, consente una complessiva ottimizzazione dei consumi energetici ed è in grado di tradursi sia in un vantaggio economico per gli utilizzatori della piattaforma logistica dei Mercati, sia in un generale contenimento dei prezzi al consumo legati all'aumento dei costi dell'energia. In particolare, gli interventi previsti, precedentemente descritti, avranno l'obiettivo di rendere maggiormente efficace ed efficiente le operazioni dell'intero ciclo di filiera agroalimentare locale a beneficio di tutti gli operatori e lavoratori coinvolti.

3. ASPETTI FINANZIARI DELL'INTERVENTO

Si specifica che gli interventi di progetto identificati in premessa ricadono tra gli interventi finanziati dal “Ministero dell'agricoltura, della sovranità alimentare e delle foreste”, secondo il Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR), con Decreto di Concessione delle agevolazioni ai sensi dell'articolo 10, comma 11 del decreto del 5 agosto 2022 e dell'articolo 6, comma 1 dell'Avviso del 19 ottobre 2022. Tale Decreto, trasmesso in data 28/08/2024 Prot.Num. 0349353, è stato adottato in data 6 agosto 2024 in relazione alla domanda con codice identificativo 012 – Centro agro-alimentare Riminese S.p.a. (CAAR), presentata in merito alla misura agevolativa “Misura M2C1 – Investimento 2.1 “Sviluppo logistica per i settori agroalimentare, pesca e acquacoltura, silvicoltura, floricoltura e vivaismo” – Decreto Ministero delle politiche agricole alimentari e forestali (ora Ministero dell'agricoltura, della sovranità alimentare e delle foreste) 5 agosto 2022 e Avviso recante i termini e le modalità di presentazione delle domande del 19 ottobre 2022”.

Il suddetto decreto definisce le modalità di erogazione, gli impegni a carico del soggetto beneficiario anche in ordine agli obiettivi, tempi e modalità di realizzazione del programma, nonché le condizioni di revoca, nel rispetto dei principi e delle condizionalità previsti dal PNRR.

L'importo complessivo dell'agevolazione concessa è pari ad euro 10.000.000,00 su un totale previsto di spesa pari circa a 10.543.575 euro.

4. LOCALIZZAZIONE E DESCRIZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO

La proposta di progetto interessa un'area situata all'interno del Comparto denominato CAAR di Rimini, collocato nella parte Nord del Comune, in posizione strategica, a ridosso della linea Autostradale Adriatica e nei pressi dell'uscita Rimini Nord.

L'area oggetto di intervento è identificata dal Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica del CAAR di Rimini col nome di Unità di Attuazione 7 (U.A.7) ed occupa una superficie fondiaria pari a circa 132.968 mq, con una superficie utile massima edificabile pari a 69.324 mq.

Tale comparto, in gran parte già edificato, è destinato ad ospitare tutte le funzioni agroalimentari di cui alla L.r. n.1/1998 ed in particolare gli edifici destinati a pubblici mercati all'ingrosso di prodotti deperibili o non deperibili e ammette destinazioni di commercio all'ingrosso, lavorazione e trasformazione di prodotti agroalimentari.

Si specifica che gli interventi di progetto interessano esclusivamente le aree di proprietà della Società Centro Agro-Alimentare Riminese S.p.A..

L'intervento principale, ovvero la costruzione del Nuovo Fabbricato per il Mercato Ittico, si inserisce all'interno dell'area libera edificabile, attualmente piantumata a verde, collocata tra il Padiglione 1 e un lotto di proprietà della Società Marechiaro. In base alle necessità previste dalla viabilità di progetto a servizio del Nuovo Padiglione 4, si prevede una riorganizzazione dell'area di parcheggi esistente a sud dell'Ingresso principale del CAAR.

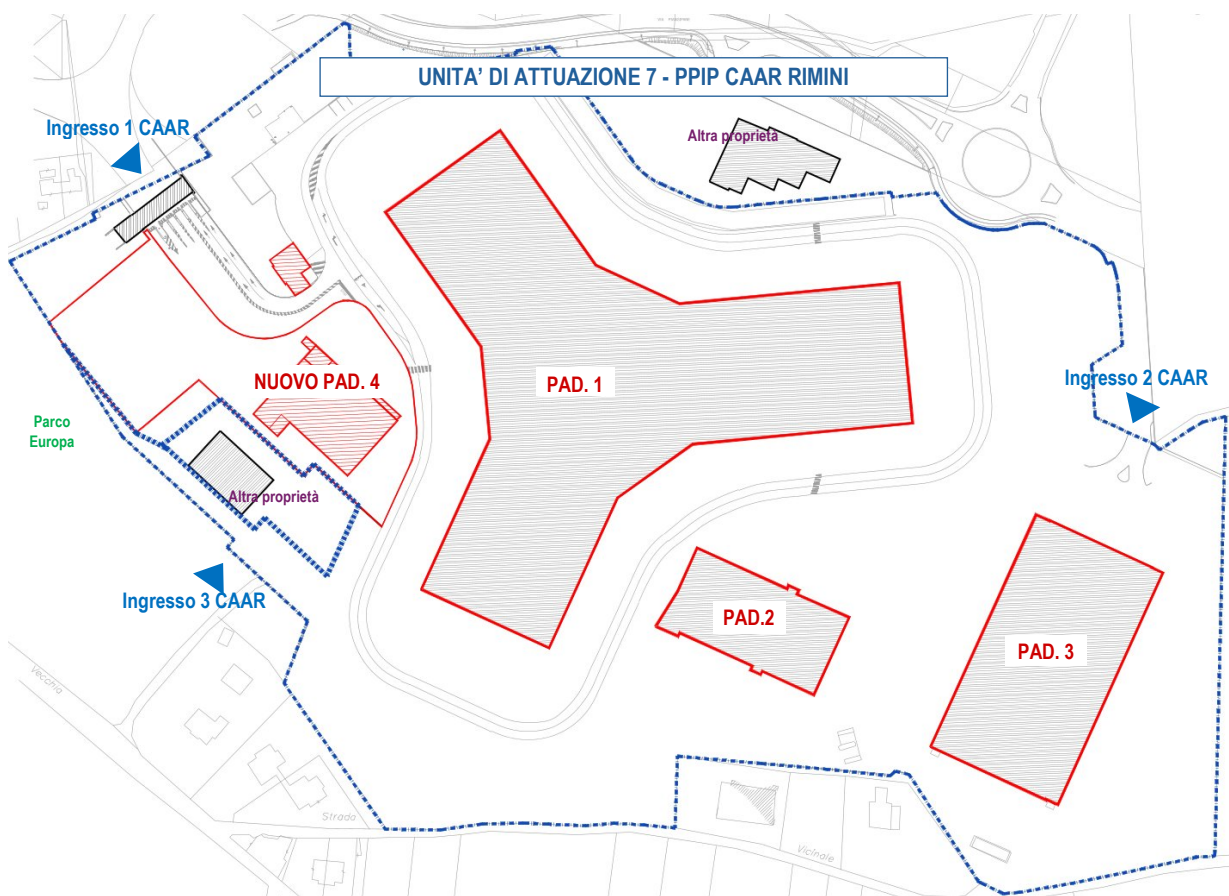
Inoltre, in posizione distaccata, vicina all'ingresso principale, su un'area libera di circa 395mq si prevede di installare la cabina di trasformazione MT/BT e i sistemi di accumulo per l'impianto fotovoltaico.

Si prevede la realizzazione di altri interventi edilizi minori, diffusi all'interno del Comparto, riguardanti principalmente il rifacimento degli asfalti e la creazione di aree per il carico/scarico merci.

L'installazione in copertura dei nuovi sistemi fotovoltaici e gli interventi di efficientamento degli impianti interesseranno i Padiglioni esistenti denominati Padiglione 1 – Padiglione 2 e Padiglione 3, presenti all'interno del comparto del CAAR.



Individuazione dell'area oggetto di intervento all'interno del Comune di Rimini.



Inquadramento generale delle aree e dei fabbricati oggetto di intervento.

5. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Localizzazione area: via Emilia Vecchia 75 Rimini

- PIANIFICAZIONE URBANISTICA PROVINCIALE

PTCP 2007 VARIANTE 2012: Polo funzionale 11 'Porta Nord' e Polo logistico commerciale integrato di Rimini Nord/Santarcangelo

PGRA Piano di Gestione Rischio Alluvione: "Pericolosità P2 - Alluvioni poco frequenti"

- PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE COMUNALE

PSC: Ambito Territorio urbanizzato - Città produttiva/commerciale – Poli funzionali APF-URB (art. 5.6) - Comparto ricompreso nel perimetro del territorio urbanizzato (art.4.1 PSC)

PSC-Vincoli: 27_Zona a diversa potenzialità archeologica: Basso – 37_Area di ricarica indiretta della falda (ARI) – Territorio Urbanizzato

RUE: Ambiti di progetto attuabili tramite POC - Ambito APF (art. 75) – Comparto perimetri di Piani Urbanistici Attuativi

POC: Non presente

- VINCOLI E LIMITAZIONI ENAC (Ente Nazionale per l'Aviazione Civile)

MAPPE di VINCOLO ENAC – Limitazioni relative agli ostacoli e ai pericoli per la navigazione aerea

- RISCHIO RADON

MAPPE Radon Ambientale in Emilia Romagna – Rispetto del D.lgs 101/2020

- PIANIFICAZIONE URBANISTICA ATTUATIVA COMUNALE

Si specifica che l'area di intervento ricade all'interno del PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA CAAR approvato con delibera di C.C. 19/3/1990 n.705 e successive varianti generali approvate con le seguenti delibere:

_ Delibera di C.C. n. 169 del 19/12/2001

_ Delibera di C.C. n. 69 del 23/04/2009

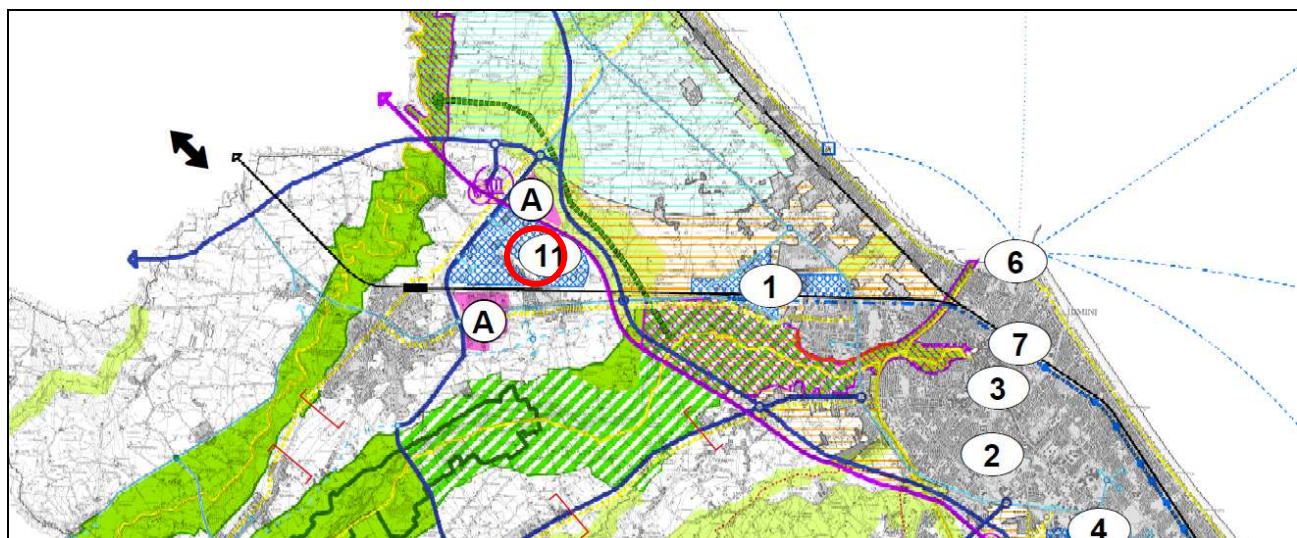
_ Delibera di C.C. n. 43 del 28/04/2022

Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica per il Centro Agro – Alimentare: U.A.7 - Unità di Attuazione 7 (Art.11 – Scheda progettuale Unità di Attuazione 7 delle Norme Urbanistiche ed Edilizie di Attuazione)

Di seguito si riportano gli estratti normativi sopra menzionati.

5.1. Estratto PTCP 2007 Variante 2012

5.1.1. PTCP - Tavola A_Assetto evolutivo del sistema provinciale



LEGENDA

ASSETTO AMBIENTALE

Elementi della rete ecologica provinciale

- Aree di collegamento ecologico di rilevanza regionale (Art. 1.5)
- Aree di collegamento ecologico di rilevanza provinciale (Art. 1.5)
- Varchi a mare dei principali corridoi fluviali da riqualificare (Art. 1.6)
- Direttrici da potenziare e corridoi trasversali (Art. 1.5)
- Parchi e riserve
- Siti di Importanza Comunitaria (SIC) e Zone di Protezione Speciale (ZPS)
- Paesaggio naturale e semi-naturale protetto del Conca (Delibera C.P.33/2011)
- Aree meritevoli di tutela ai sensi delle categorie della L.R. 6/05 (Art. 1.5)
- Progetto di valorizzazione ambientale (Art. 1.6)

Ambiti rurali

- ad alta vocazione produttiva
- periurbani

Poli funzionali

- 1-Città della Fiera - Rimini
- 2-Centro Congressi - Rimini
- 3-Università
- 4-Polo Direzionale Area commerciale - Rimini
- 5-Aeroporto "F. Fellini"
- 6-Porto di Rimini
- 7-Stazione FS di Rimini
- 8-Polo Area commerciale di Cesenolo Ausa
- 9-Autodromo di Santamonica
- 10-Polo dei Parchi tematici di Riccione
- 11-"Porta Nord" e Polo logistico commerciale integrato di Rimini Nord/Santarcangelo
- 12-Polo logistico Gros-Rimini
- 13-"Porta Sud" e polo logistico integrato di Cattolica-S. Giovanni in M.
- 14-Polo Area commerciale di Misano Adriatico - zona statale Adriatica
- 15-Centro sportivo - Riccione
- 16-Palazzo dei Congressi - Riccione
- Impianto golfistico
- Porta urbana
- Centro commerciale Riccione SUD

ASSETTO RELAZIONALE

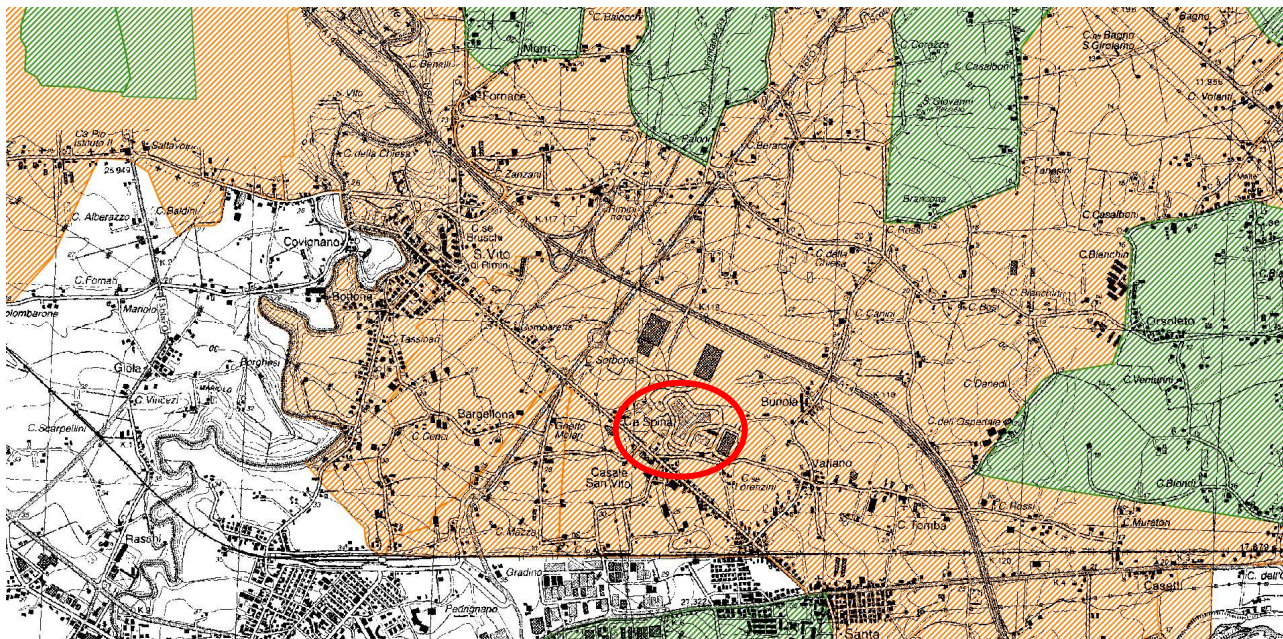
- Ferrovia
- Stazioni ferroviarie principali
- Stazioni ferroviarie minori da potenziare
- Alta velocità
- Trasporto rapido costiero
- Trasporto rapido costiero itinerario ipotizzato
- TRC fermate
- Itinerari ciclabili di collegamento funzionale
- Itinerari ciclabili fruitivi
- Autostrada
- Caselli
- Itinerari di interesse regionale e provinciale esistenti ed in progetto
- Itinerari di interesse regionale e provinciale: corridoi
- Itinerari di interesse regionale e provinciale: tratti da assoggettare ad interventi di riqualificazione
- Itinerari di interesse regionale e provinciale da attuare nel lungo periodo, successivamente all'allargamento della E45 nelle modalità previste dal PRIT (i tratti da valutare di concerto con le amministrazioni limitrofe)
- Itinerari di interesse intercomunale e locale esistenti ed in progetto
- Itinerari di interesse intercomunale e locale: corridoi
- Principali interconnessioni viabilistiche e assi di accesso e distribuzione (art. 7.4 e 11.4)
- Linee di cabotaggio a medio e lungo raggio
- Sistema dei porti

PTCP - Polo Funzionale 11 'Porta Nord' e Polo logistico commerciale integrato di Rimini Nord/Santarcangelo

Polo esistente comprende l'Area per la logistica e altre funzioni produttive ricompresa nell'ambito produttivo di rilievo sovra comunale Valmarecchia di cui al successivo art. 8.3. L'articolazione funzionale comprende un'area commerciale integrata di livello superiore per l'insediamento di grandi strutture di vendita di livello superiore non alimentare, aree per l'autotrasporto, aree per la filiera logistica produzione-distribuzione, area autoportuale e dogana, Centro Agroalimentare e area intermodale con piccolo terminal per il trasporto e la distribuzione urbana delle merci, servizi e depositi, macello provinciale, aree produttive in stretta relazione con l'ambito produttivo di rilievo sovra comunale.

Fra i poli in formazione, merita una particolare sottolineatura il polo funzionale di Rimini Nord: si tratta infatti della principale "porta", anche simbolica, della provincia, attorno alla quale si prevede una concentrazione di attività complessa e integrata che va a costituire uno dei nuovi snodi funzionali più importanti per l'intero sistema economico-territoriale. La porta dovrà svolgere pertanto un ruolo di condensatore di funzioni di rango provinciale nei campi dell'accoglienza, interconnessione, scambio, di collegamento, integrazione funzionale, infrastrutturale e logistica, del territorio provinciale.

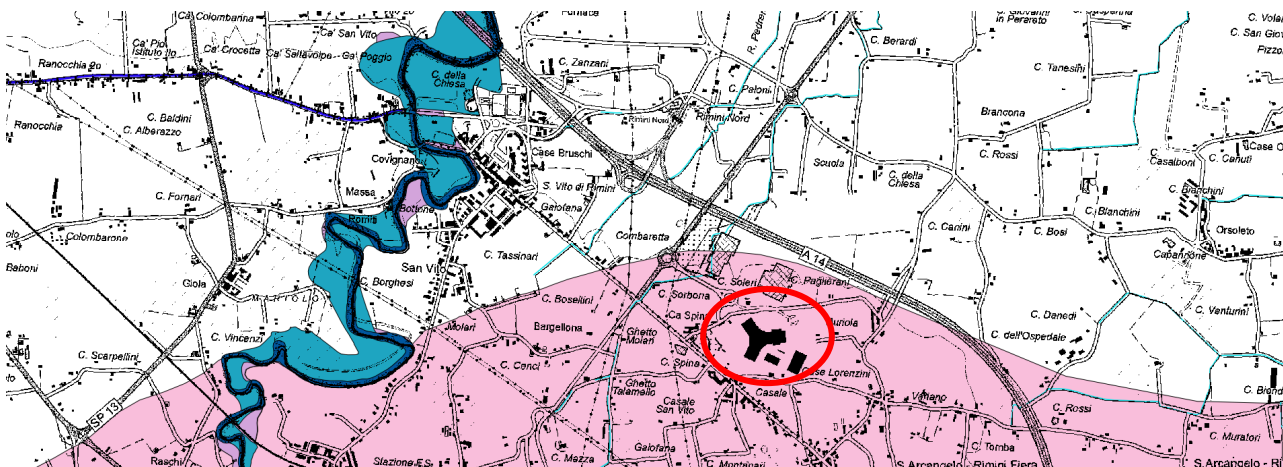
5.1.2. PGRA – Piano di Gestione Rischio Alluvione



- ☑ Pericolo Reticolo Secondario
 - ☑ Alluvioni_frequenti_-_H_-_P3_(ITR081FHMHRSPRER)
 - ☑ ITI01319FHMHRSPRER
 - ☑ Alluvioni_frequenti_-_H_-_P3_(ITI01319FHMHRSPRER)
 - ☑ Alluvioni_poco_frequenti_-_M_-_P2_(ITR081FHMHRSPRER)
 - ☑ ITI01319FHMHRSPRER
 - ☑ Alluvioni_poco_frequenti_-_M_-_P2_(ITI01319FHMHRSPRER)

L'area di intervento ricade nell'ambito di un territorio caratterizzato da "Alluvioni poco frequenti-pericolosità P2", non soggetto a vincolo idrogeologico.

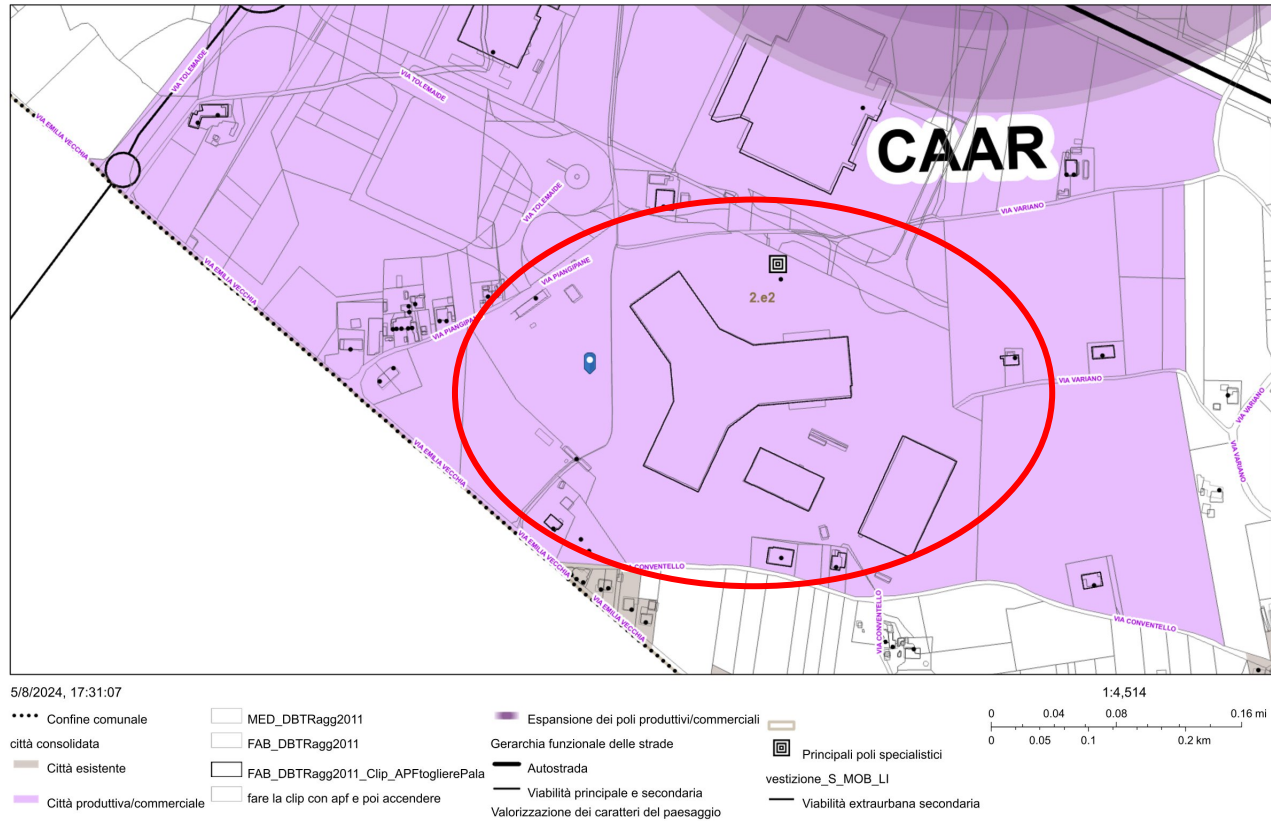
5.1.3. PTCP - Tavola D_Carta del reticolo idrografico



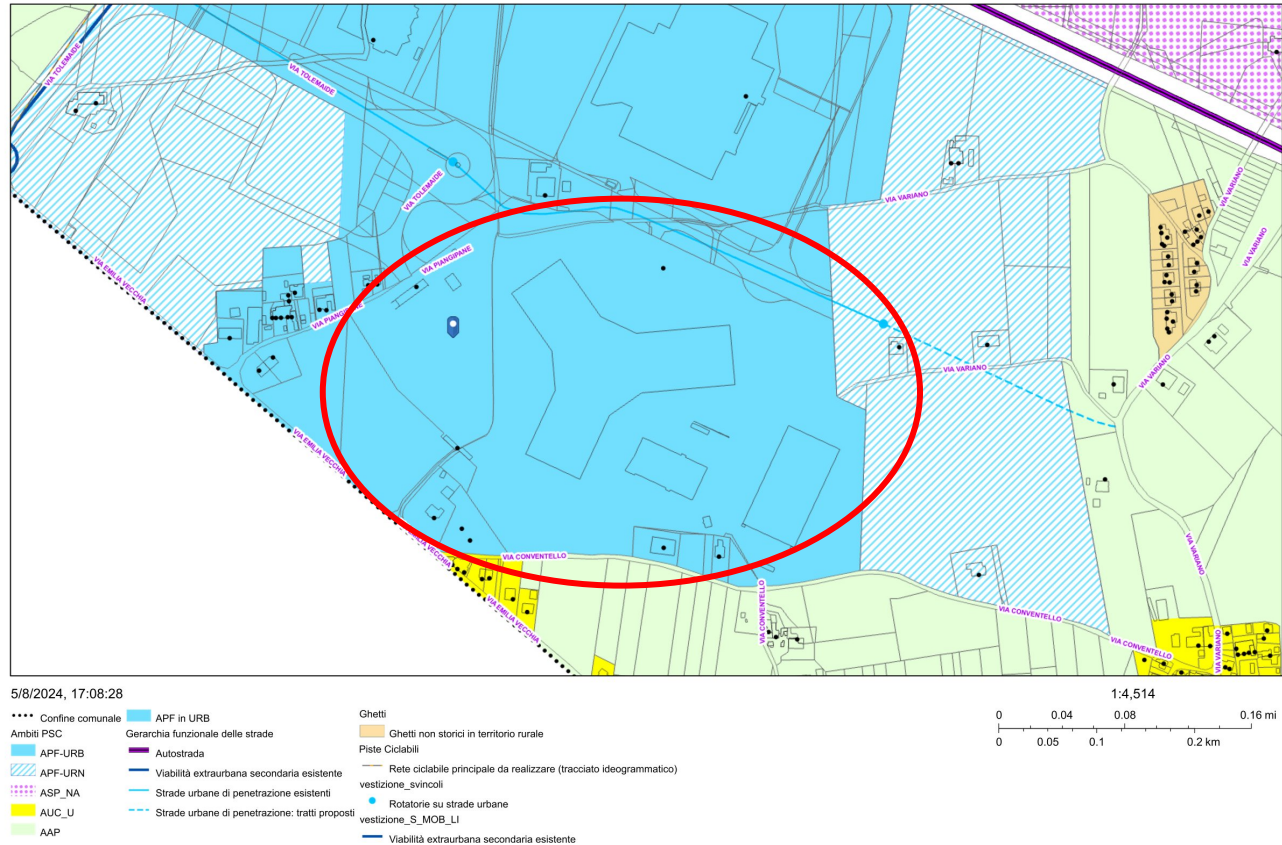
- ☑ Tavola_D_PTCP
 - ☑ AMBITI A PERICOLOSITA' IDRAULICA
 - ☑ a5_4_2_reticolo_idrografico
 - Reticolo idrografico minore
 - Reticolo idrografico principale
 - ☑ a5_6_3_ambiente
 - Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua (Art. 2.2)
 - ☑ a5_12_3_aree_esondabili_art.2_3
 - ☑ AMBITI A PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA
 - ☑ a5_2_2_Scarpate (art. 4.1 comma 13)
 - ☑ a5_8_3_aree_pericolosità_agg_lug2012_controd
 - ☑ a5_9_3_perimetrazioni_adb_2008_controd
 - ☑ a5_10_3_coperture
 - ☑ AMBITI A VULNERABILITA' IDROGEOLOGICA
 - ☑ a5_5_3_ambiti_da consolidare (art. 4.2)
 - ☑ a5_7_3_calanchi_var2011_controd (art. 4.1 commi 3,4,7)
 - ☑ a5_11_3_aree_pot_instabili
 - ☑ a5_3_3_art.3_6_bacino_marecchia_conca (art. 3.6)
 - ☑ a5_13_3_Aree di ricarica della falda idrologicamente connesse all'alveo ARA (art. 3.3)
 - ☑ a5_14_3_vulnerabilita
 - Aree di ricarica diretta della falda ARD (art. 3.4)
 - Aree di ricarica indiretta della falda ARI (art. 3.5)
 - Bacini imbriferi BI (art. 3.5)
 - ☑ a2_14_3_confineprovinciale

5.2. Estratto PSC

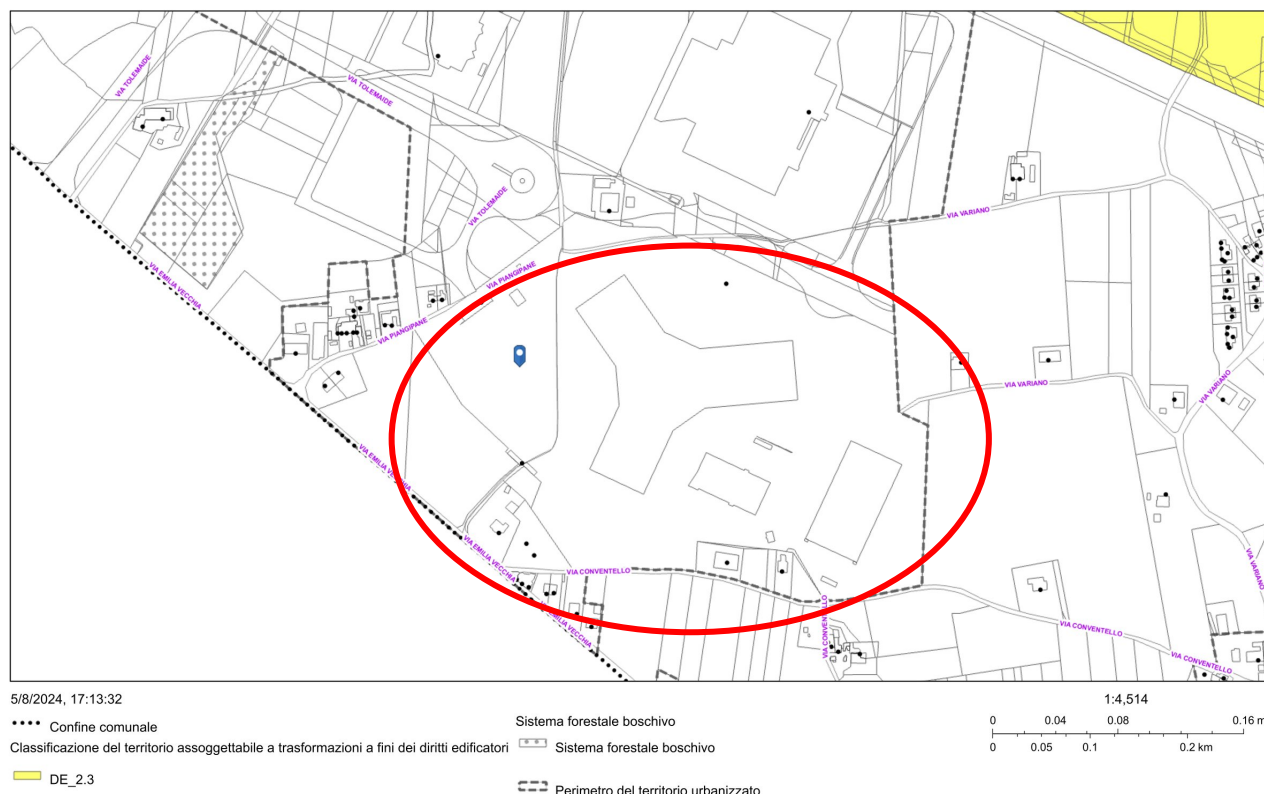
5.2.1. PSC - Tavola 2_Strategie di classificazione del territorio



5.2.2. PSC - Tavola 3_Schema di assetto della mobilità e ambiti normativi



5.2.3. PSC - Tavola 4_ Classificazione delle aree di trasformazione ai fini della perequazione urbanistica



[PSC - Art. 5.6] Poli funzionali (APF)

1. **Definizione.** Art. A-15 comma 1 LR 20/2000.

2. **Determinazioni del PSC.** In conformità al PTCP, il PSC individua come Poli funzionali:

- l'Università, • la Fiera, • il Centro Congressi; • l'Aeroporto F.Fellini, • il Porto, • la Stazione centrale con le aree ferroviarie correlate, • il polo logistico "Gross", - e inoltre, come poli funzionali a marcata caratterizzazione commerciale:
- il polo logistico, agroalimentare e commerciale della "Porta-Nord", • il polo direzionale-commerciale comprendente "Le Befane" e gli edifici terziari circostanti. Il PSC individua i Poli funzionali in termini di massima; la perimetrazione con valore normativo potrà essere precisata in sede di POC sulla base dei contenuti dell'Accordo territoriale relativo.

3. **Modalità di attuazione:** direttive al RUE e al POC. Lo sviluppo di ciascuno dei suddetti Poli funzionali deve essere oggetto di uno specifico Accordo territoriale con la Provincia ai sensi del PTCP. Fino all'approvazione dell'Accordo territoriale, sono ammissibili: • gli interventi di manutenzione, ristrutturazione e integrazione degli immobili esistenti, secondo la disciplina da precisare nel RUE; • gli interventi che siano previsti in PUA, in Accordi di Programma, in Progetti di Valorizzazione Commerciale o in progetti edilizi approvati o di cui sia stato avviato l'iter di approvazione in data antecedente all'adozione del PSC, fino a quando le previsioni di PRG relative a tali interventi non siano state, espressamente o implicitamente, sostituite o abrogate da quanto stabilito dal PSC, dal RUE o dal POC, ferma restando l'immediata applicazione delle misure di salvaguardia, di cui all'articolo 12 della LR 20/2000, a seguito dell'adozione di ciascuno dei suddetti piani.

4. Successivamente all'Accordo potranno essere programmati dal POC gli interventi ulteriori nei termini ed entro i limiti quantitativi che saranno definiti negli Accordi territoriali. Tali interventi potranno essere programmati anche per fasi successive sulla base di uno schema progettuale-guida.

Le Vas Valsat dei POC dovranno svolgere gli opportuni approfondimenti per ciascun comparto contenuto; anche nel caso in cui le schede di Valsat, di cui all'allegato VAL_SC, non siano esaustive nella descrizione dei vincoli, criticità e condizionamenti da rispettare e mitigazioni da prevedere.

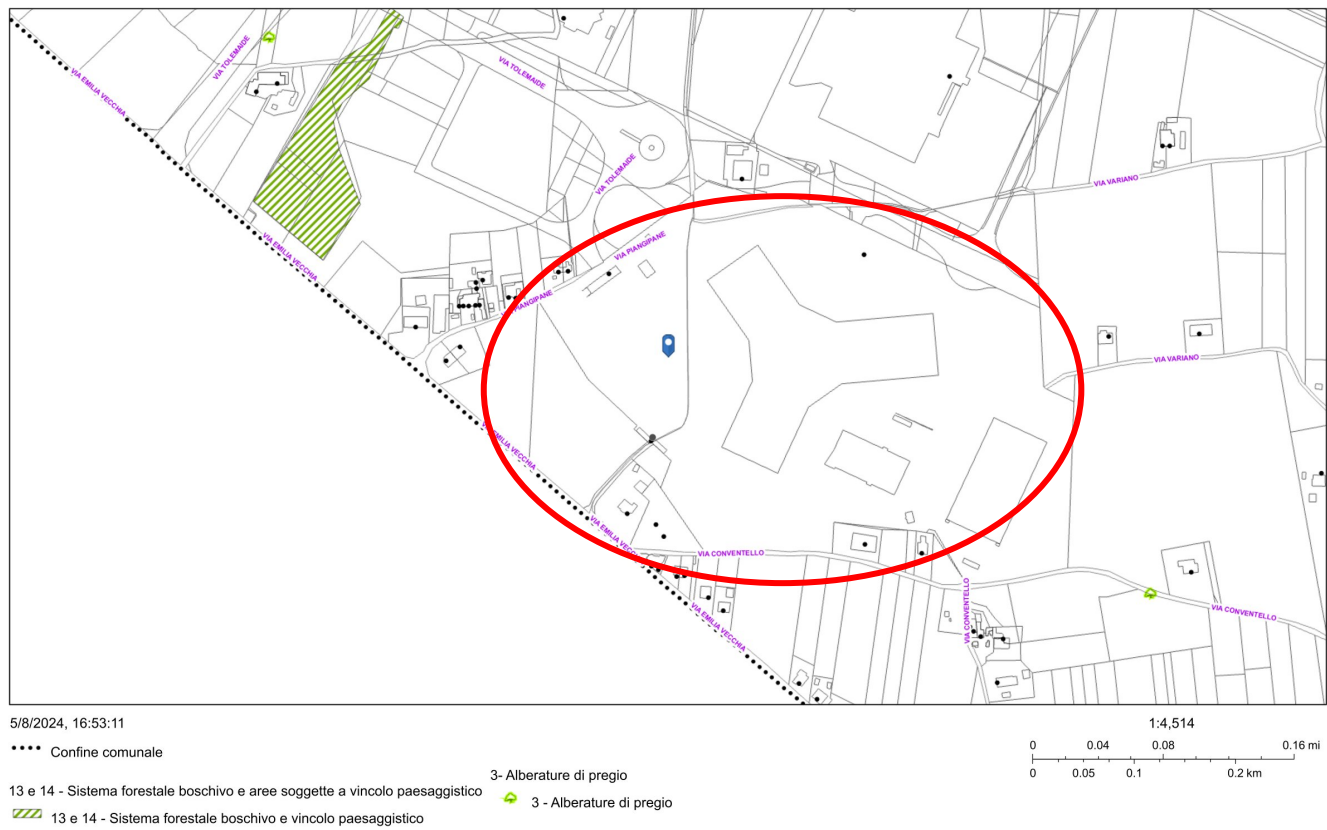
5. **Obiettivi da perseguire** Fermo restando quanto espresso nei commi 2 e 3, si rinvia alla Relazione del PSC per la descrizione degli orientamenti specifici dell'Amministrazione comunale riguardo alla potenzialità e opportunità di evoluzione e sviluppo di ciascun dei poli funzionali.

6. **Capacità insediativa.** Per quanto riguarda la destinazione residenziale, si prevedono potenzialità insediative aggiuntive all'interno di poli funzionali solo nel caso delle aree ferroviarie dismettibili presso la stazione, per una capacità insediativa massima di 28.000 mq. di SC.

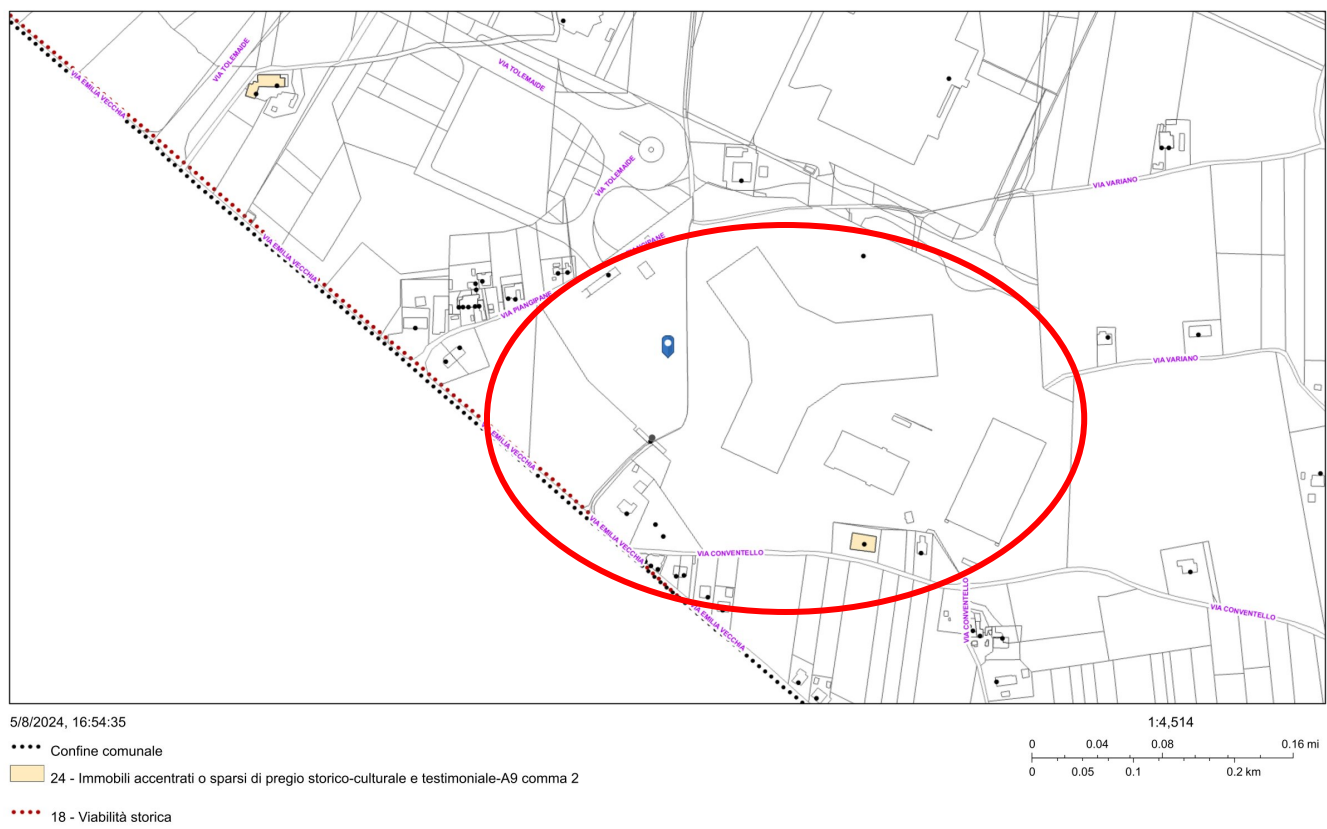
Per quanto riguarda le attività terziarie, commerciali e i servizi pubblici o di interesse collettivo, si rimanda ai singoli accordi territoriali.

5.3. Estratto tavole dei vincoli

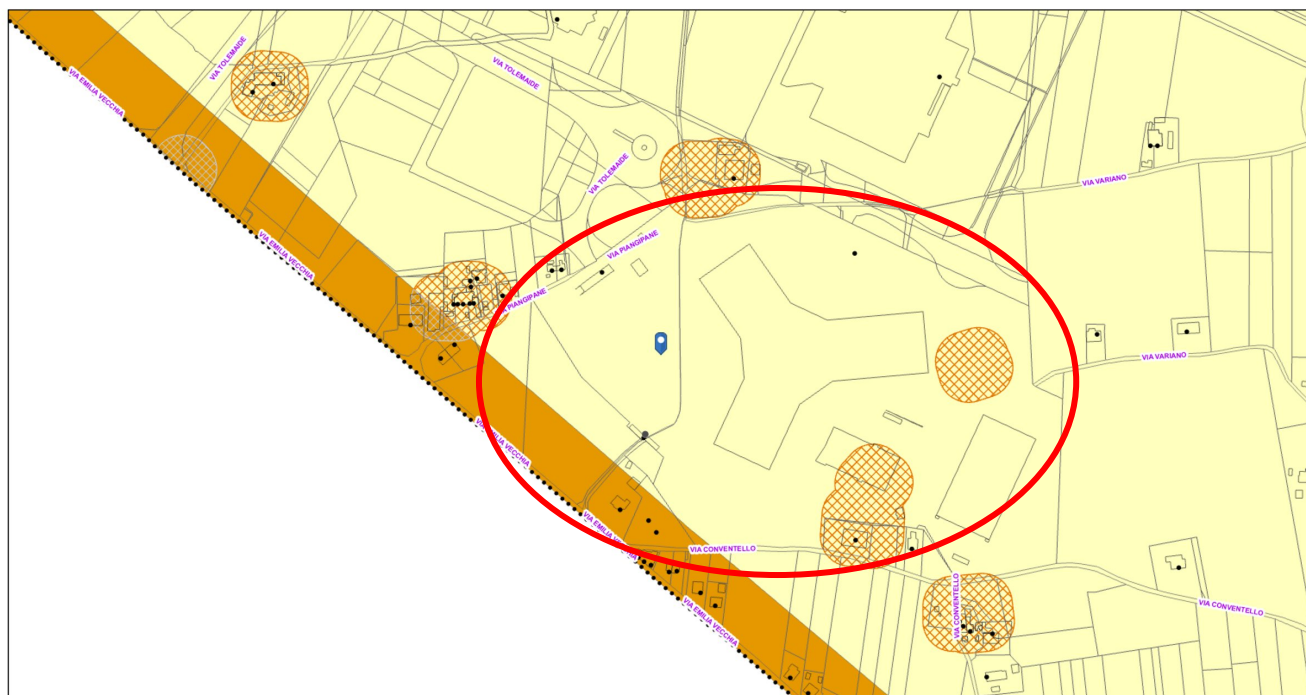
5.3.1. PSC - Tavola Vin 1_Tutele ambientali e paesaggistiche



5.3.2. PSC - Tavola Vin 2-1_Tutele storico archeologiche



5.3.3. PSC - Tavola Vin 2-2_Tutele storico archeologiche



5/8/2024. 16:56:03

... Confine comunale

27 - Zone a diversa potenzialità archeologica

 basso

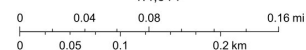
medio

Grado potenzialità archeologica per siti Catasto Calindri e viabilità storica escluso strade consolari romane

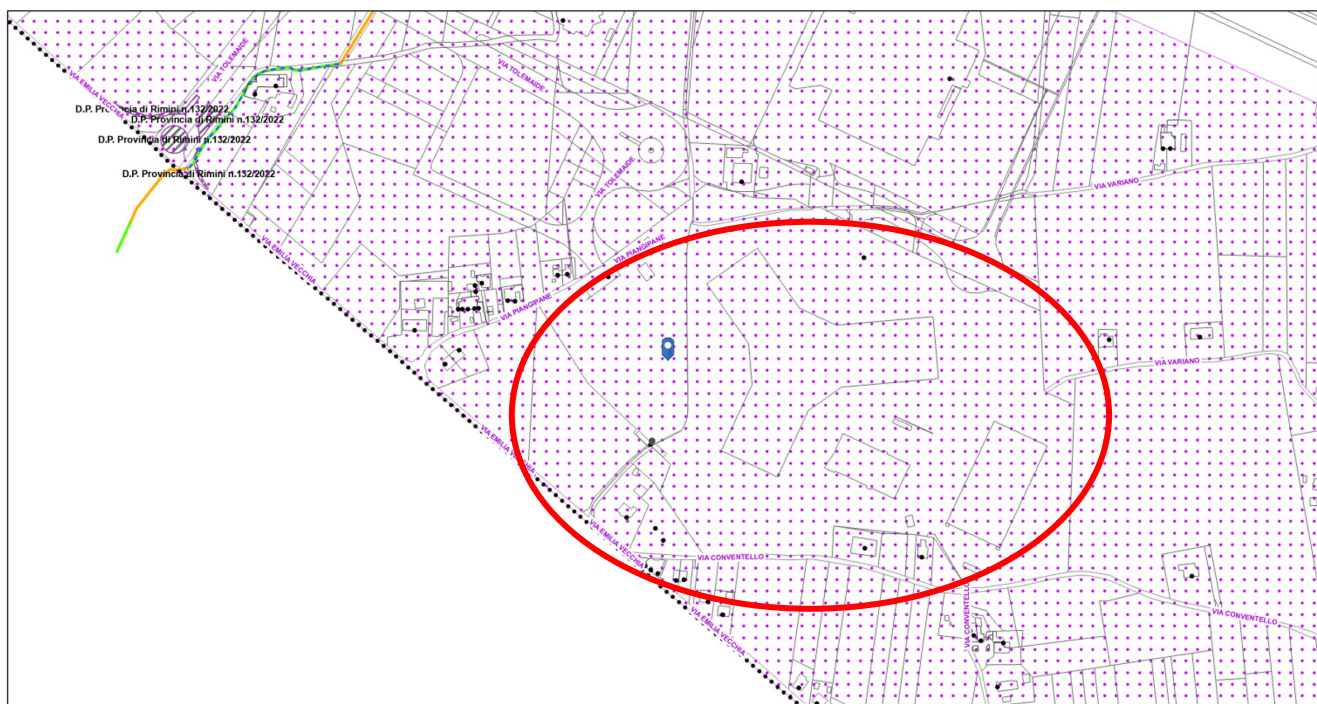
 medio * qualora si trova su grado potenzialità basso (colore giallo) prevale il grado medio

medio * qualora si trova su grado potenzialità alto (colore rosso) prevale il grado alto

1:4.514



5.3.4. PSC - Tavola Vin 3 Tutele vulnerabilità e sicurezza del territorio



5/8/2024. 16:57:27

.... Confine comunale

36,37 e 38 - Aree di ricarica diretta della falda (ARD), Aree di ricarica indiretta della falda (ARI) e Bacini imbriferi (BI)

37 - Aree di ricarica indiretta della falda (ARI)

 37 - Aree di ricarica indiretta della falda (ARI) con permeabilità permanente

30- Scoli consorziali (a cielo aperto o tombinati)

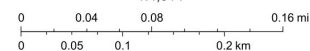
30 - Scoli consorziali a cielo aperto

— 30 - Scoli consorziali tombinati

29 -Reticolo idrografico minore

--- 29 -Reticolo idrografico minore

1:4.514



51 - FASCE DI RISPETTO STRADALI

5/8/2024, 16:59:17

..... Confine comunale Fascia 70 m Fascia 20 m

Territorio Urbanizzato 70 m 20 m

Territorio Urbanizzato Fascia 30 m 30 m 10 m

0 0.04 0.08 0.16 km
0 0.05 0.1 0.2 km

1:4,514

[illegible]

[PSC - Art. 2.12] Zone ed elementi di interesse storico e archeologico e zone a diversa potenzialità archeologica

1. Per le zone e gli elementi di interesse storico-archeologico valgono le disposizioni dell'art. 5.5 commi 1, 2, 3, 4, 5 di PTCP.

2.(P) Il PSC individua nella Tavola dei vincoli zone di territorio a diverso grado di potenzialità archeologica, entro le quali gli interventi urbanistici ed edilizi sono soggetti al vincolo del controllo archeologico preventivo. La carta delle potenzialità archeologiche - che forma, con i relativi allegati, parte integrante del Quadro Conoscitivo del presente Piano - individua tre livelli di potenzialità del territorio: bassa, media e alta:

Valore alto: Sono le aree caratterizzate da una sequenza insediativa pluristratificata compresa tra la preistoria e l'età post-antica, in cui sono conservate le tracce dell'impianto urbano storico della città di Rimini e in cui è accertata la presenza di materiali e/o strutture, insediative e funzionali, distribuite in particolare sul Colle del Covignano, con alta probabilità di rinvenimenti archeologici.

Valore medio: comprendono aree periferiche all'impianto urbano di età romana e post-antica della città di Rimini, zone con presenza accertata di materiali e/o strutture, nonché antica viabilità.

Valore basso: Sono le aree caratterizzate da una frequentazione antropica diffusa o rarefatta e da una scarsa stratificazione delle presenze archeologiche, poste a quote diversificate rispetto alla morfologia antica del territorio.

3.(P) Ferme restando le norme di tutela di cui al Decreto Legislativo n° 42 del 22 gennaio 2004 s.m.i. e le norme di cui agli articoli 2, 3 e seguenti della Legge 109 del 25.06.2005 in merito alle opere di archeologia preventiva per quanto riguarda i lavori di interesse pubblico, tutti gli interventi di scavo riguardanti il territorio comunale di Rimini sono soggetti alle prescrizioni di cui ai commi seguenti.

4.(P) Area a potenzialità archeologica bassa. Nelle zone, edifici o complessi segnalati in area di potenzialità archeologica bassa, prima della realizzazione di infrastrutture o interventi che modifichino sostanzialmente l'assetto del territorio, ovvero prima dell'approvazione di piani particolareggiati, i soggetti interessati dovranno inviare alla Soprintendenza una comunicazione con allegato il progetto, riportante la localizzazione dell'intervento e i dettagli di sezione relativi alle opere di scavo; La Soprintendenza, entro trenta giorni dal ricevimento della suddetta comunicazione, potrà comunicare eventuale necessità di attivare attività di controllo archeologico preventivo. Qualora dopo trenta giorni non vi siano indicazioni da parte della Soprintendenza si intende applicata la normativa del silenzio-assenso. (...)

Per maggiori specifiche si rimanda alla "Relazione di verifica preliminare dell'interesse archeologico" Elaborato GE-0402.

[PSC - Art. 2.23] Aree di ricarica indiretta della falda (ARI) e bacini imbriferi (BI)

1. Valgono le disposizioni dell'art. 3.5 di PTCP, che si riporta di seguito.

[PTCP - Art. 3.5] Aree di ricarica indiretta della falda - ARI e bacini imbriferi – BI

1.(D) Al fine di salvaguardare la ricarica della falda e la relativa qualità delle acque, ferme restando le disposizioni di cui al precedente art. 3.2, all'interno delle aree di ricarica indiretta della falda e dei bacini imbriferi valgono le seguenti disposizioni:

a) sono ammessi interventi di nuova urbanizzazione di norma in continuità al territorio urbanizzato esistente nel rispetto delle disposizioni relative al sistema insediativo e ambientale del presente Piano;

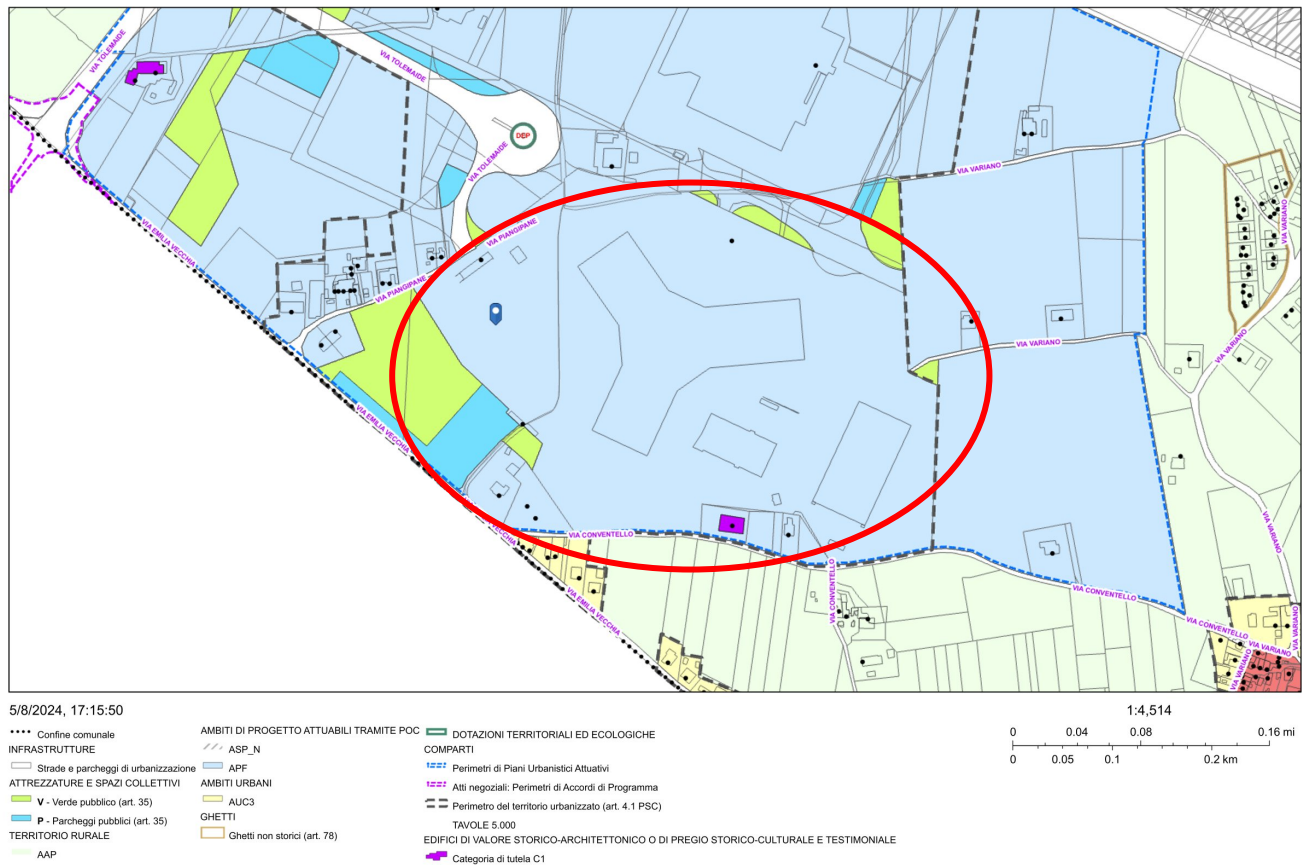
b) al fine di limitare il rischio idraulico derivante dallo smaltimento delle acque meteoriche operano le prescrizioni di cui al precedente articolo 2.5. Inoltre, nelle Aree di ricarica indiretta (ARI) i Comuni, nella predisposizione degli strumenti

urbanistici generali, a compensazione di eventuali nuove impermeabilizzazioni individuano le aree da destinare a ripascimento della falda per un'estensione di norma non inferiore a quella di nuova impermeabilizzazione, fermo restando l'obbligo di gestione delle acque di prima pioggia ai sensi dell'art. 10.2 delle presenti norme;

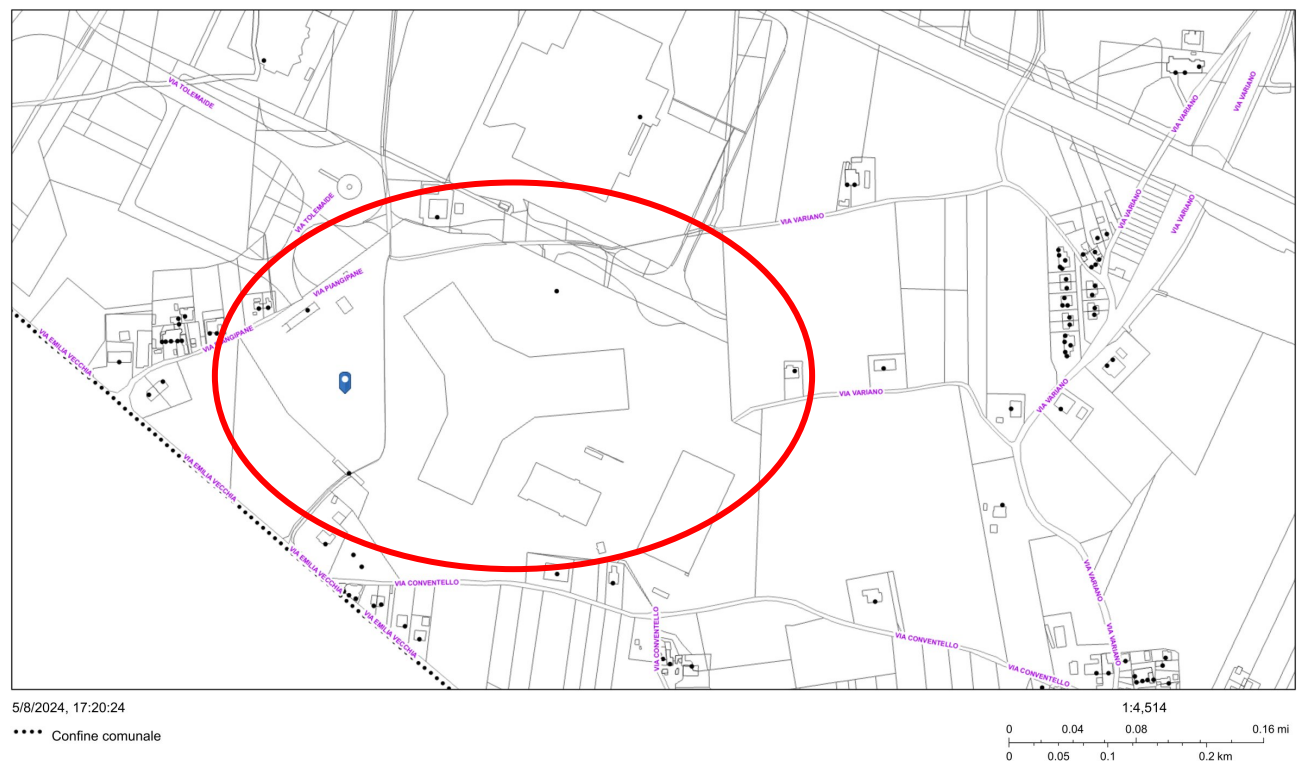
c) nelle aree urbanizzate e nelle aree destinate alla urbanizzazione dagli strumenti urbanistici vigenti o che saranno destinate all'urbanizzazione, nonché nelle aree rurali con particolare riferimento ai nuclei sparsi valgono le disposizioni di cui al comma 6 del precedente articolo 3.3.

5.4. Estratto RUE

5.4.1. RUE - Tavola 1_ Ambiti urbani, dotazioni territoriali e territorio rurale



5.4.2 RUE - Tavola 2-3_Città Storica: categorie di tutela e unità di intervento. Funzioni pubbliche e di interesse pubblico



[RUE - Art. 75] Poli funzionali (APF)

1. Nelle Tav. 1 del RUE nei Poli funzionali, identificati dal PSC come "APF", sono distintamente individuate le aree:

- a) con destinazione in atto per attrezzature e spazi collettivi, disciplinate dal precedente art. 35;
- b) a sede stradale e/o ferroviaria;
- c) i perimetri dei comparti attuati o in corso di attuazione.

2. Fermo restando il rispetto delle norme di tutela del PSC e tenuto conto che sugli edifici di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, sono consentiti gli interventi secondo le specifiche categorie di tutela di cui al precedente Capo 9, sugli edifici esistenti sono ammessi:

- interventi MO, MS, RRC, RE;
- H max (in caso RE) = ml. 8,50 (o preesistente se superiore);

2 bis. Sono inoltre sempre ammessi:

- tutti gli interventi che siano previsti in PUA, in Accordi di Programma o in progetti di opere pubbliche e private già approvati, e relative varianti in corso d'opera;
- realizzazione di nuovi impianti e opere di urbanizzazione (o ad esse assimilate) a diretto servizio degli insediamenti ad integrazione di quelli esistenti.

Tali interventi sono soggetti a Permesso di Costruire; in conformità alle norme di settore incidenti è prevista la realizzazione di un manufatto accessorio e removibile di cui all'art. 100.

3. Tipi d'uso ammessi: negli edifici esistenti ovvero già oggetto di programmi o progetti in corso, sono ammesse tutte le destinazioni d'uso coerenti o complementari con la funzione e le attività di ciascun polo funzionale come indicate all'art.5.6 del PSC.

4. Nei PUA e negli Accordi negoziali individuati dal RUE con apposita perimetrazione, vale quanto indicato al precedente art. 7.

5. (...)

6. (...)

7. In caso di interventi che incidono sulla superficie permeabile è prescritta l'osservanza delle prescrizioni di cui all'articolo 9 comma 3. *(Art.9 comma 3: "In applicazione di quanto prescritto dall'art. 2.5, comma 3, del PTCP, fatte salve maggiori superfici eventualmente indicate negli articoli seguenti del RUE, la salvaguardia della SP minima in tutto il territorio, intesa come superficie permeabile in profondità (in assenza di solette sottostanti), in caso di interventi che incidano comunque sulla superficie permeabile, dovrà rispettare le seguenti condizioni:*

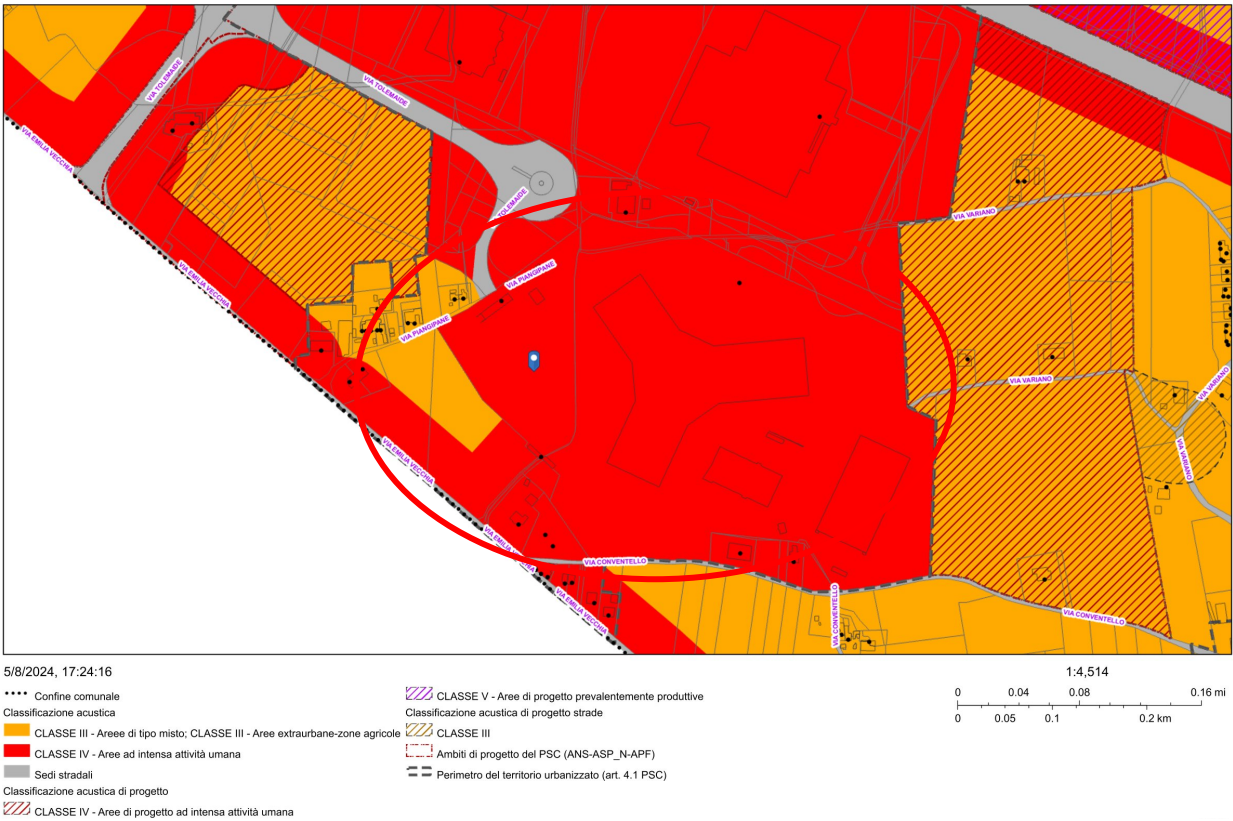
- con interventi NC, DR, AM orizzontale e RE comportante modifica della quantità di SP: SP almeno il 30% della SF interessata dal titolo abilitativo.

In ogni ulteriore caso (anche di attività edilizia libera), che modifichi la SP:

- se SP esistente > 30% della SF: SP almeno il 30% della SF interessata dal titolo abilitativo;
- se SP esistente fino al 30% della SF: SP esistente o almeno il 30%.

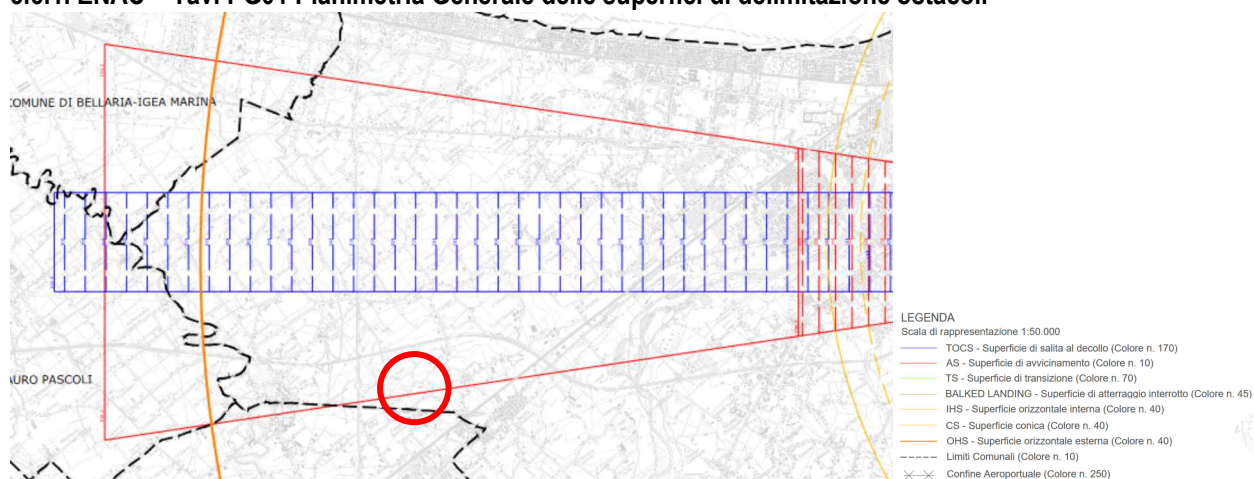
Nel calcolo della SP potranno essere ricompresi gli spazi pavimentati purché drenanti, da calcolarsi sulla base di certificazione rilasciata al progettista circa la percentuale di permeabilità al suolo).

5.5. Estratto zonizzazione acustica

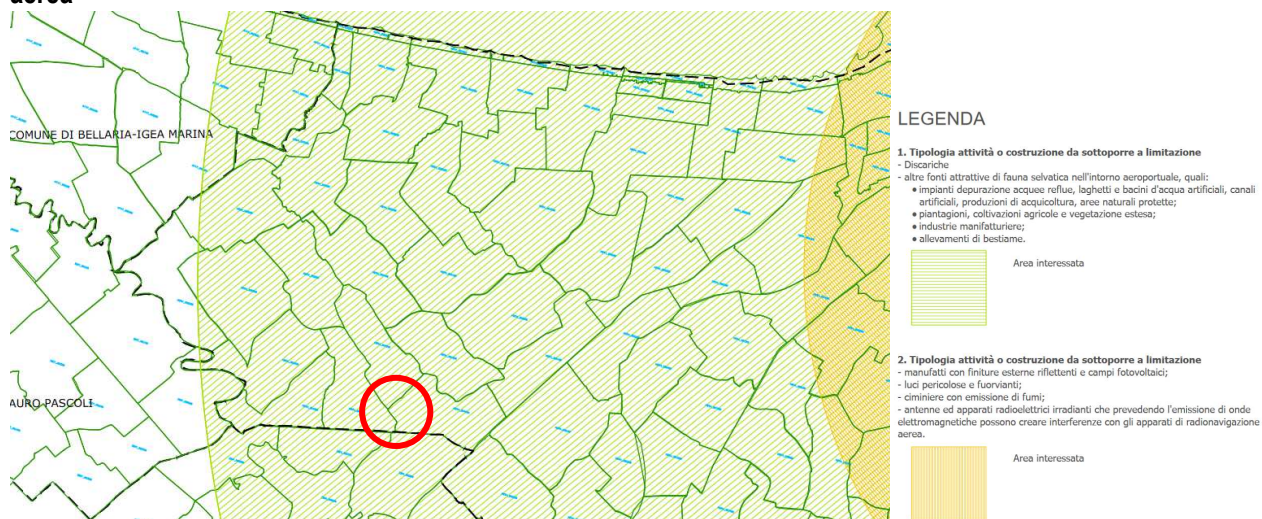


5.6. Estratto tavole mappe di vincolo territoriali - ENAC aeroporto di Rimini Miramare

5.6.1. ENAC – Tav. PG01 Planimetria Generale delle superfici di delimitazione ostacoli



5.6.2. ENAC – Tav. PC_01A Tipologia attività o costruzione da sottoporre a limitazione - Pericoli alla navigazione aerea



Estratto TAV.PC01 Enac

RELAZIONE TECNICA ENAC - 7.3 Descrizione Delle Attività O Costruzioni E Delle Relative Aree Oggetto Di Limitazione

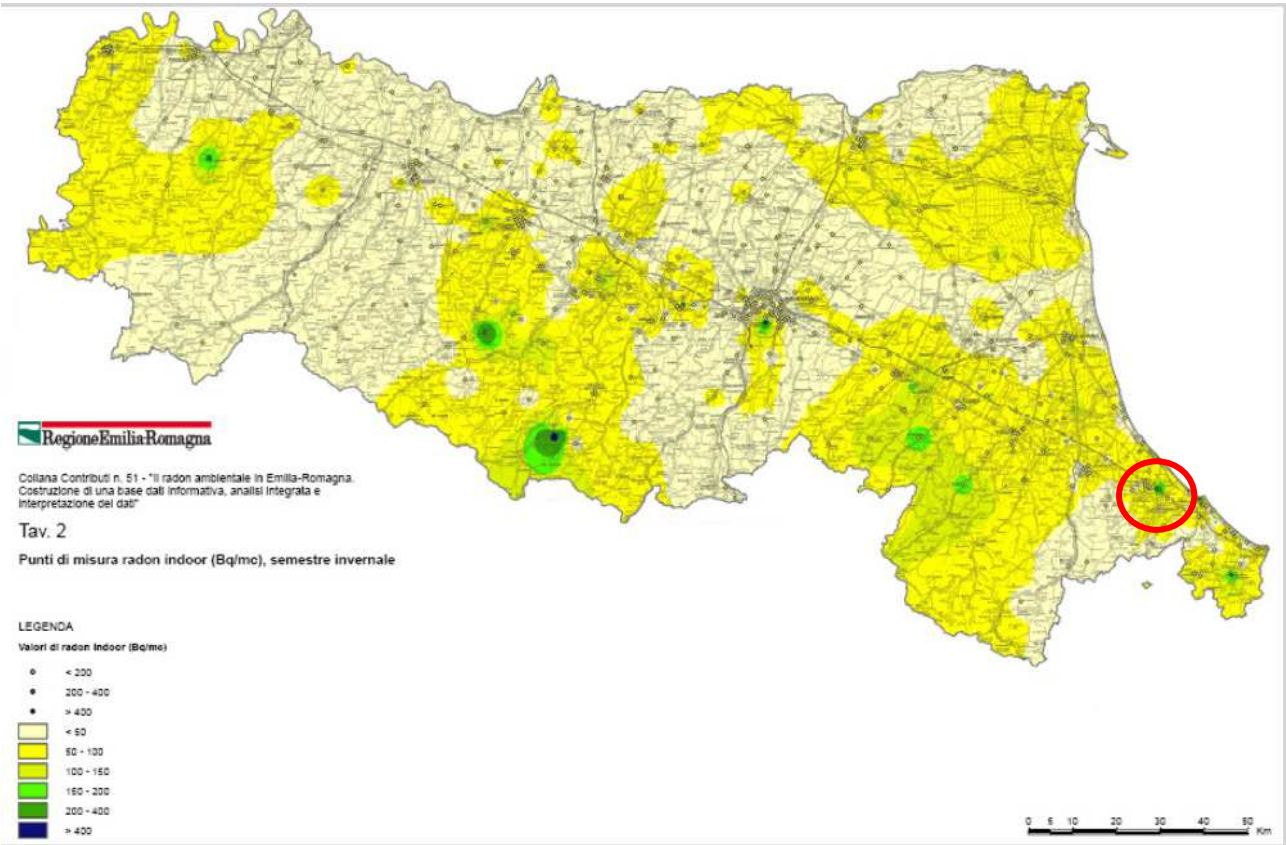
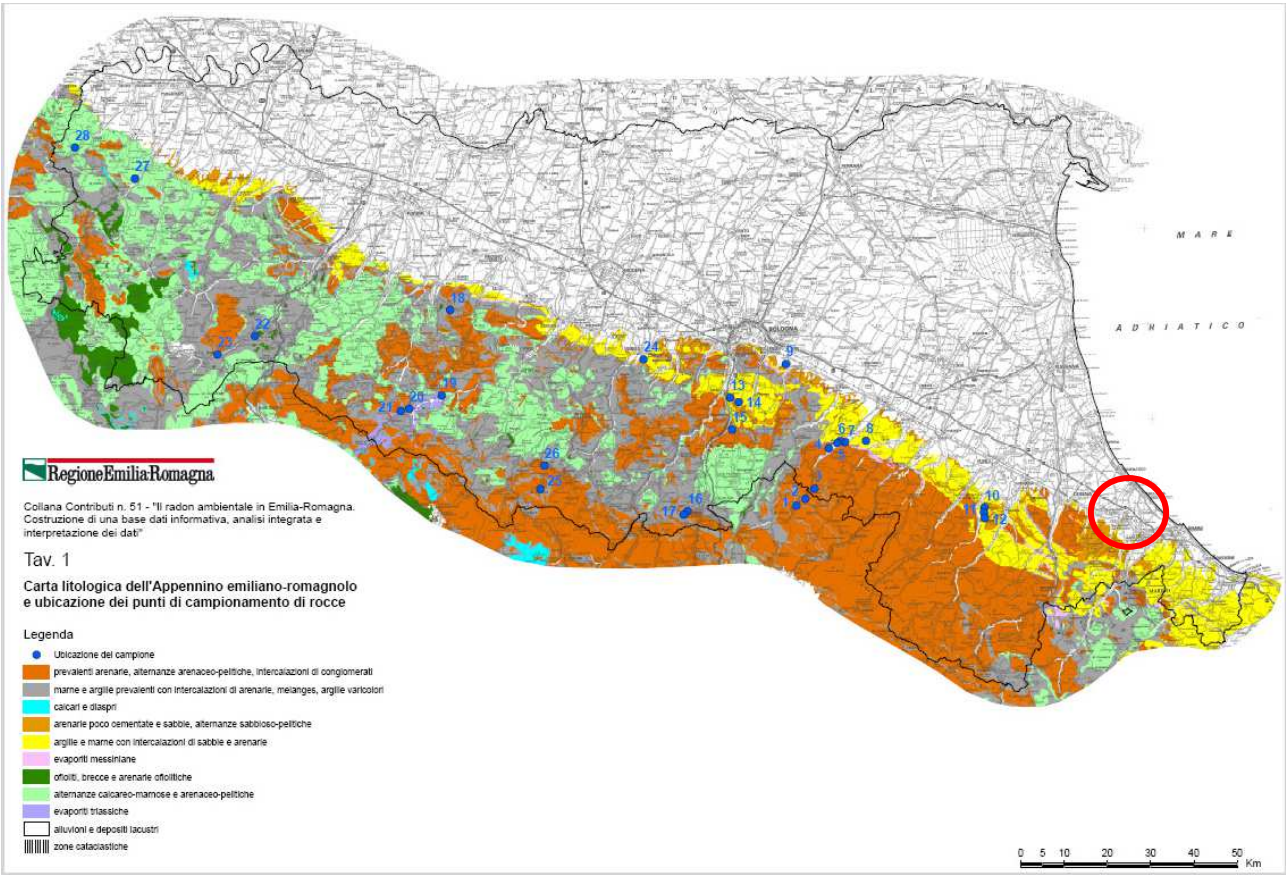
7.3.1. Tipologia attività o costruzione da sottoporre a limitazione (v. Tav. PC01 A):

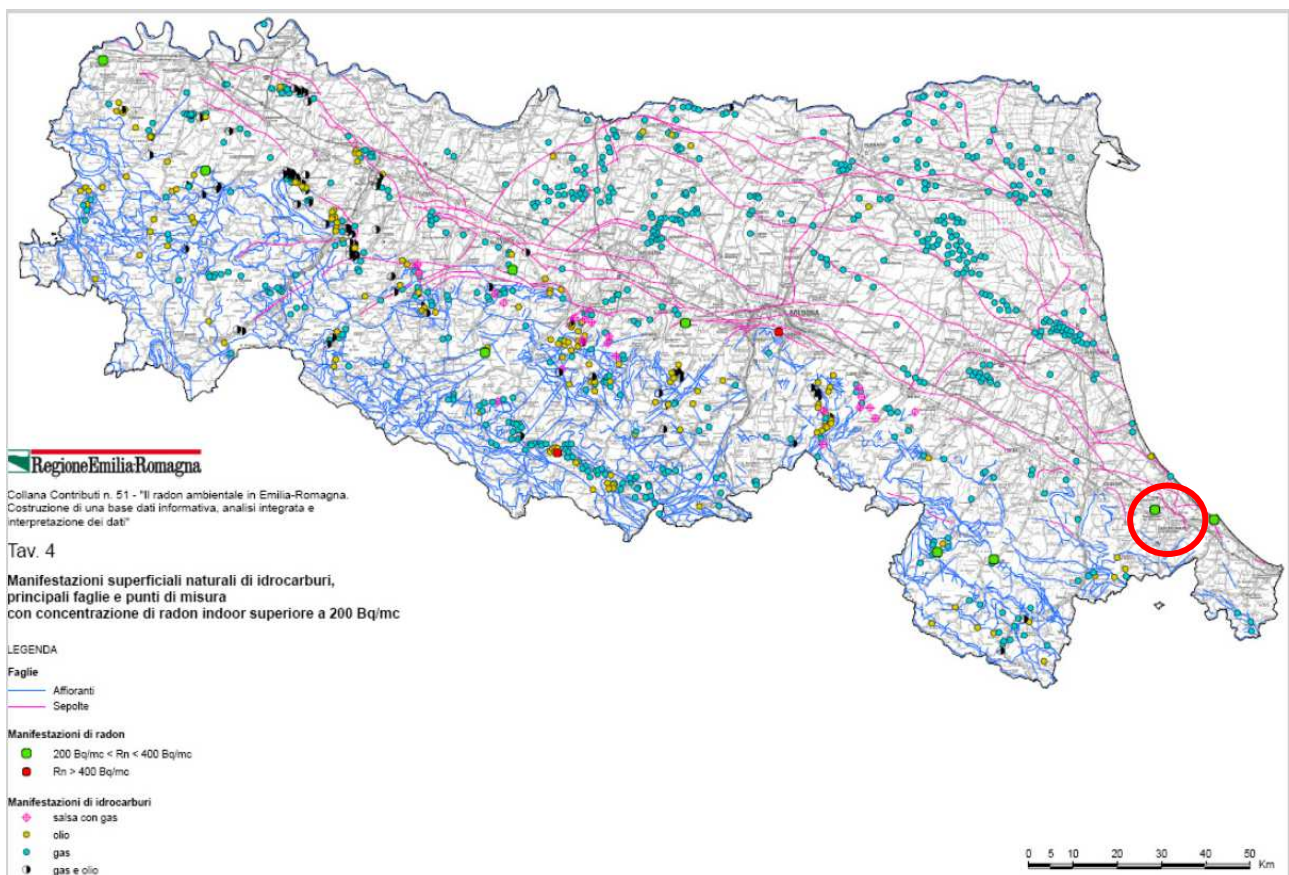
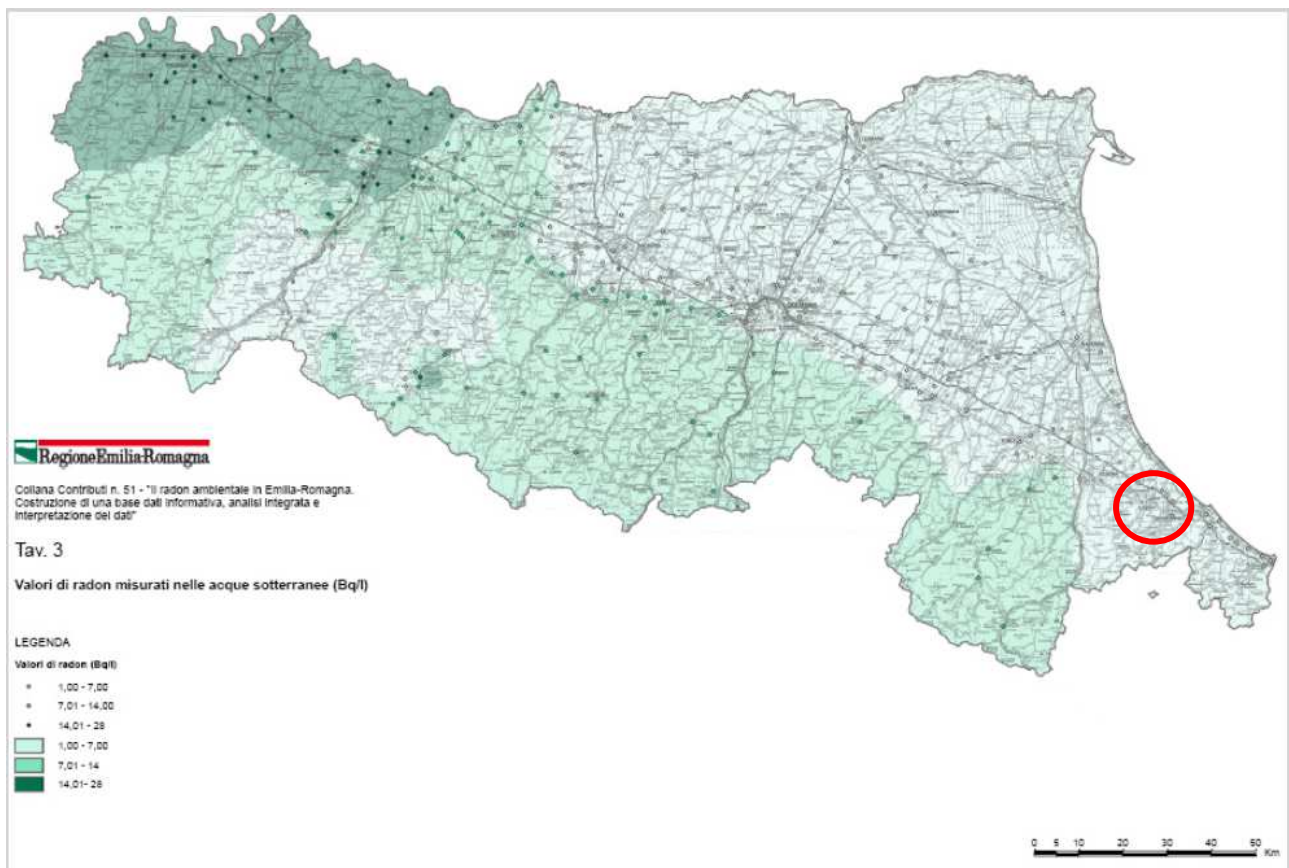
- Discariche
- Altri fonti attrattive di volatili e altra fauna selvatica nell'intorno aeroportuale (v. nota 2), quali: Zone umide (quali impianti depurazione acque reflue, laghetti e bacini d'acqua artificiali, canali artificiali, produzioni di acquicoltura); Piantagioni, coltivazioni agricole attrattive e allevamenti di bestiame intensivi; Attività industriali che prevedono fasi lavorative in grado di attrarre volatili ed altra fauna selvatica (industrie manifatturiere, impianti di lavorazione carne/pesce/vegetali, ecc.);

Area interessata: l'area interessata dalla limitazione di cui sopra è costituita dall'impronta sul territorio della superficie orizzontale esterna.

Si specifica che il lotto di intervento ricade all'interno della superficie orizzontale esterna e che l'installazione di impianti fotovoltaici non è soggetta a limitazioni da parte dell'ENAC.

5.7. Estratto tavole Radon Ambientale in Emilia Romagna





Si specifica che il Progetto dovrà essere conforme alla normativa in materia di Protezione dal Rischio Radon ed in particolare al D.lgs 31 Luglio 2020 n. 101 e successive disposizioni integrative e correttive.

5.8. Estratto Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica CAAR

Come sopra specificato, il Progetto ricade all'interno del PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA CAAR approvato con delibera di C.C. 19/3/1990 n.705 e successive varianti generali approvate con le seguenti delibere:

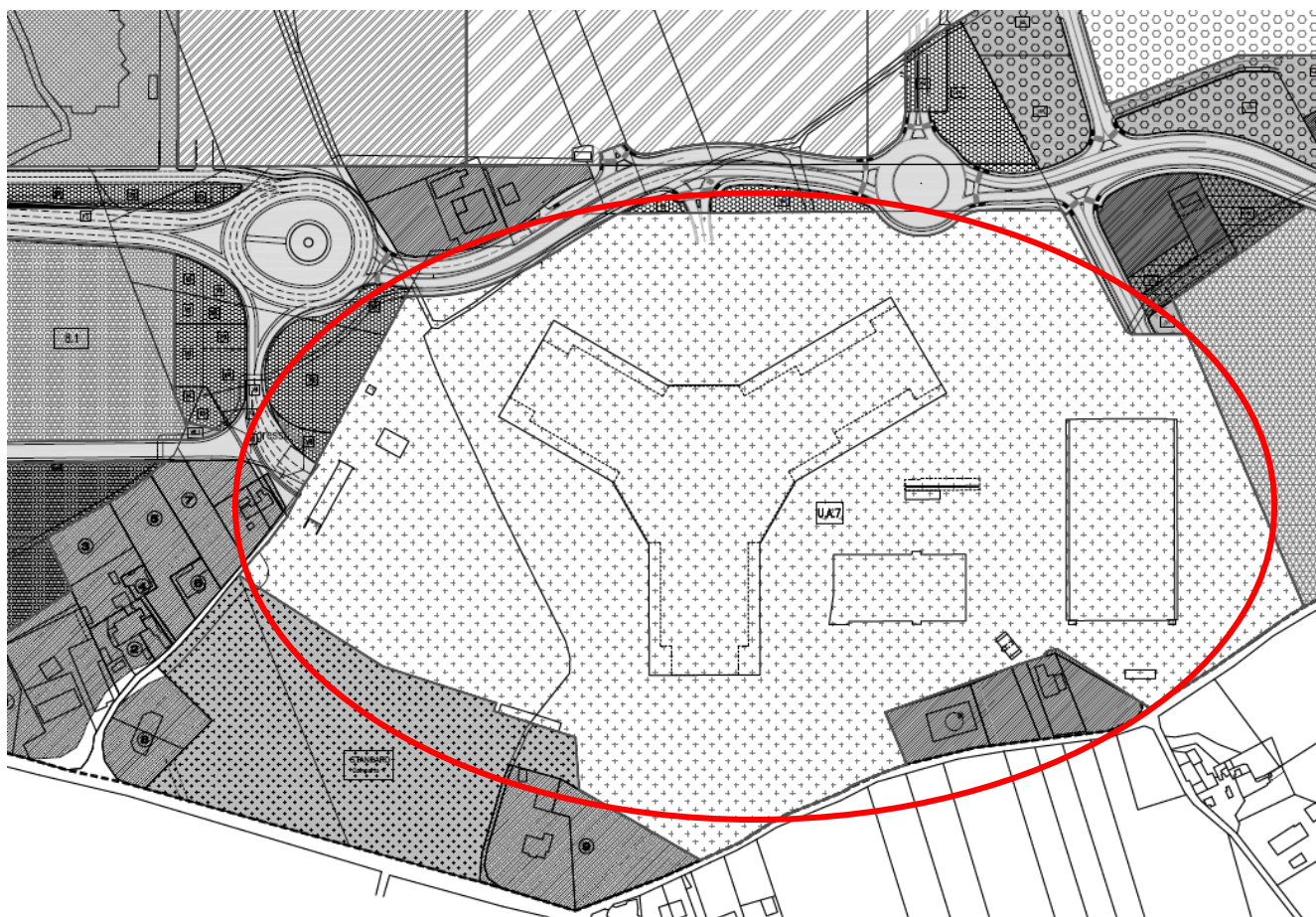
_ Delibera di C.C. n. 169 del 19/12/2001

_ Delibera di C.C. n. 69 del 23/04/2009

_ Delibera di C.C. n. 43 del 28/04/2022: "Approvazione variante alla pianificazione vigente per la realizzazione di viabilità interna al P.P.I.P. CAAR, per il collegamento funzionale della U.A.7 con la seconda rotatoria interna in Rimini, via Emilia Vecchia 75"

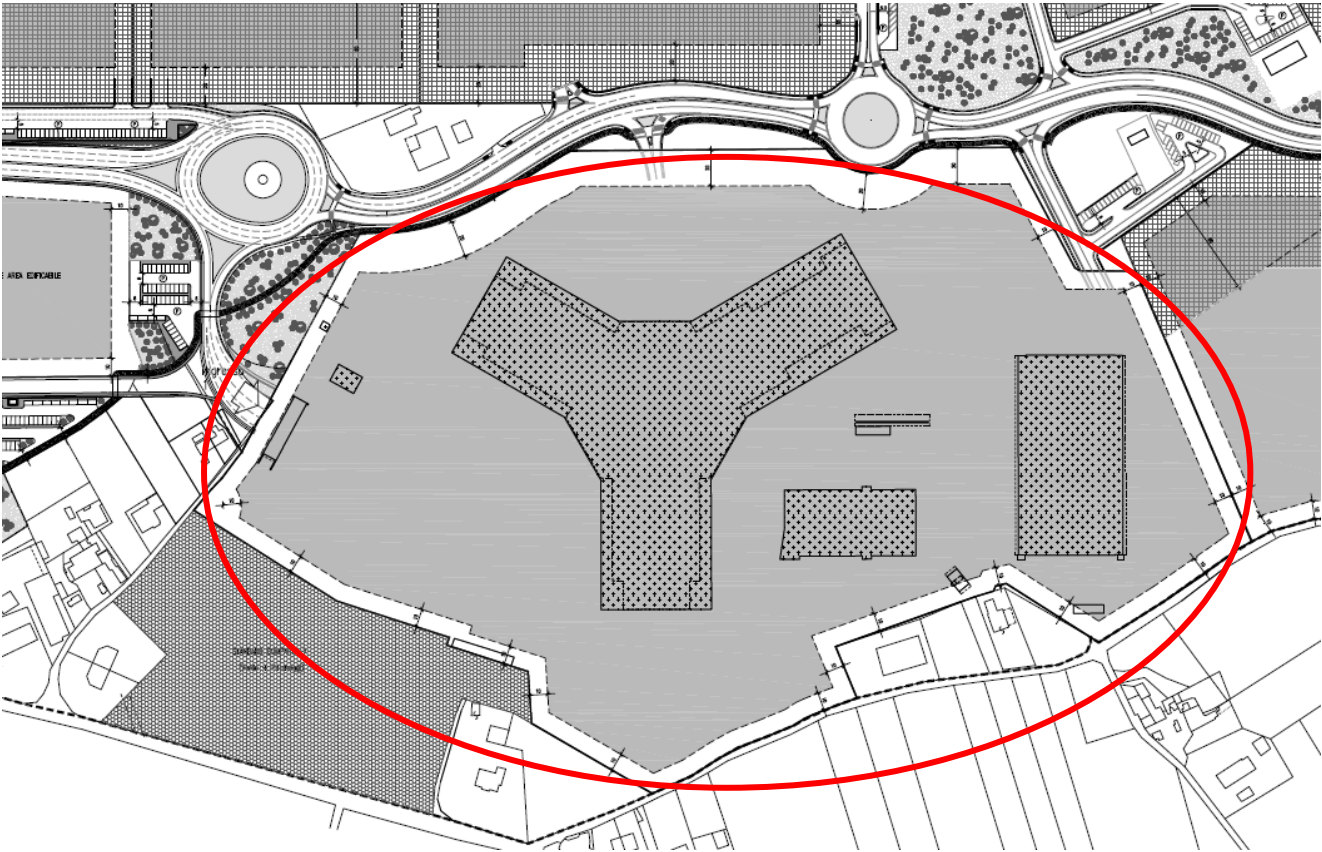
Si specifica che l'ultima variante al Piano, risalente al 2022, riguarda una modifica esclusivamente cartografica e prevede la realizzazione di un tratto di viabilità di collegamento su area di proprietà della Soc. C.A.A.R. spa. Tale variante, pertanto, non modifica i parametri urbanistici, che rimangono quelli specificati nella variante al piano approvata con delibera del 2009, di cui si riporta di seguito un estratto.

5.8.1. PPIP - Tavola 8_Progetto Zonizzazione



	U.A. 7		132.968 mq.	69.324 mq.						
	PARCHEGGI PUBBLICI	P7			P7	6.794,83 mq.		5% s.f. P	6.648,4 mq.	
	VERDE PUBBLICO	V7			V7	13.867,0 mq.	20.661,83 mq.	10% s.f. V	13.296,8 mq.	19.945,2 mq.

5.8.2. PPIP - Tavola 9_Planimetria con indicati i limiti dell'area edificabili dei fabbricati di progetto, spazi a verde, parcheggi, viabilità, ecc.



LEGENDA

	Superficie territoriale mq. 652.559
	Zona di possibile espansione
	Area di realizzazione di superfici direzionali non pertinenti e relativi standard
	Lago di laminazione
	Standard area pubblica (comparto 7)
	Pista ciclabile
	Stato di fatto progetto pubblico
	Perimetrazione delle U. A.
	Limite edificabile (fascia di rispetto A-14)

[PPIP CAAR - Art. 11] Scheda progettuale Unità di Attuazione 7

1. Questa Unità di Attuazione è destinata ad ospitare tutte le funzioni agro-alimentari di cui alla L.R. n.1/1998 ed in particolare gli edifici destinati a pubblici mercati all'ingrosso di prodotti agro-alimentari deperibili o non, delle carni, dei prodotti floricoli, delle piante, delle sementi e dei prodotti della pesca, sia freschi che trasformati o conservati. Inoltre saranno ammesse destinazioni di commercio all'ingrosso, lavorazione e trasformazione di prodotti agroalimentari, nonché ogni altra destinazione prevista dalle Unità di Attuazione di cui all'articolo precedente. In essa potrà essere collocato anche il macello pubblico.

2. Sono altresì ammesse le seguenti destinazioni: direzionale e uffici, pubblici esercizi, commercio al dettaglio, artigianato di servizio; il tutto in misura non superiore al 20%-25% della SU complessiva. Potranno essere previsti appartamenti per i custodi, anche in edifici separati dal/dai principale/i, per una Su non superiore a 500 mq.. E' infine ammessa la possibilità di realizzare, nell'ambito della Su complessiva, servizi inerenti l'autotrasporto (compreso distributore di carburanti) per una Su massima di mq.500.

3. Gli indici da rispettare nell'Unità di Attuazione 7 sono i seguenti:

Su (Superficie utile complessiva per tutte le destinazioni ammesse):

$$U.A. 7 = mq. 69.324$$

Superficie coperta massima:

Sc = 60% della superficie fondiaria. E' consentita l'ulteriore costruzione di pensiline di carico e scarico di oggetto superiore a m. 1,5 fino ad un massimo del 10% della superficie coperta. Logge e altri parametri edilizi nel rispetto del PRG.

Altezza:

H Max = 24 metri (al netto delle strutture tecnologiche)

Le altezze si misurano secondo le norme di PRG.

Parcheggi:

$$1 \text{ mq.}/10 \text{ mc.}$$

Questo indice si calcola avendo riguardo alla superficie utile realizzata e ad un'altezza convenzionale di 3 metri, qualunque sia l'altezza effettiva dei locali fuori terra.

4. In considerazione del fatto che alla data di approvazione del P.P. L'Unità di Attuazione risulta già urbanizzata ed in gran parte edificata, gli ulteriori interventi edificatori, nel limite della capacità edilizia complessiva di cui sopra, potranno essere autorizzati dall'Amministrazione comunale direttamente con concessione edilizia permesso di costruire, senza la necessità dell'approvazione preliminare del progetto planivolumetrico.

5. Per quel che riguarda il posizionamento degli edifici, questo rispetterà, come impostazione generale, le Tavole di P.P., salvo variazioni che si renderanno necessarie in funzione delle esigenze che potranno emergere.

6. All'interno di ogni singolo comparto dovranno essere curate particolarmente le alberature ed il verde. In dette zone la quantità di alberature di alto fusto dovrà essere non inferiore ad 1 pianta ogni 200 mq. di superficie non costruita; è quindi fatto obbligo di mettere a dimora piante di alto fusto dell'essenza che sarà specificata nella concessione edilizia nel permesso di costruire e di altezza non inferiore a metri 3, fino a raggiungere la percentuale prescritta.

6. INQUADRAMENTO CATASTALE

Le aree che ricadono all'interno del perimetro di intervento sono ricomprese nelle seguenti unità immobiliari, censite al Catasto Fabbricati del Comune di Rimini come segue:

- Foglio 41, M. 426,
sub 7, BCNC - corte comune a tutti i sub. delle particelle 1135 del foglio 49 e 426 del foglio 41;
- Foglio 41, M. 587
sub 1, BCNC - corte comune a tutti i sub. delle particelle 1135 del foglio 49 e 426 del foglio 41;
- Foglio 41, M. 589
NO sub, BCNC - corte comune a tutti i sub. delle particelle 1135 del foglio 49 e 426 del foglio 41;
- Foglio 49, M. 1135
sub 11, Centro Agro Alimentare Riminese Mercato Generi Vari
sub 14, Centro Agro Alimentare Riminese Deposito Merci
sub 17, Centro Agro Alimentare Riminese Mercato Ittico
sub 18, BCNC – Vani scale PT e P1, contatori PT, wc PT, ascensore PT e P1, disimpegni PT e P1, ripostiglio PT, passerelle P1 e vuoto su passerelle P2 comuni ai sub. 14 e 17.
sub 19, BCNC – Centro Agro Alimentare Riminese (graffato con mapp. 426 sub.5 del foglio 41)
sub 23, BCNC - corte comune a tutti i sub. delle particelle 1135 del foglio 49 e 426 del foglio 41.

Si rileva che, allo stato attuale, i suddetti beni risultano essere di proprietà della **Società Centro Agro-Alimentare Riminese** e, pertanto, si rileva la piena proprietà e disponibilità degli immobili interessati dal progetto da parte della suddetta società.

Si riporta nelle pagine successive la documentazione Catastale di riferimento, ottenuta con richiesta telematica del 04/03/2024 prot.n. T111300, costituita da:

- Estratto di mappa
- Elaborato planimetrico
- Elenco subalterni.

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
RIMINI		41	426	50763	26/07/2023

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO
2						SOPPRESSO
3	via emilia vecchia	75	T			CABINA ELETTRICA
4						SOPPRESSO
5	via emilia vecchia	75	T-1 - 2-3			CENTRO AGRO-ALIMENTARE RIMINESE (GRAFFATO CON IL MAPP. 1135 SUB. 19 DEL FOGLIO 49)
6						SOPPRESSO
7	via emilia vecchia	75	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE) A TUTTI I SUB. DELLE PARTICELLE 1135 DEL FOGLIO 49 E 426 DEL FOGLIO 41.

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
RIMINI		41	587	50763	26/07/2023

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
						SOPPRESSO
1	via emilia vecchia	75	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE) A TUTTI I SUB. DELLE PARTICELLE 1135 DEL FOGLIO 49 E 426 DEL FOGLIO 41.

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
RIMINI		41	589	50763	26/07/2023

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
	via emilia vecchia	75	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE) A TUTTI I SUB. DELLE PARTICELLE 1135 DEL FOGLIO 49 E 426 DEL FOGLIO 41.

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
RIMINI		49	1135	50763	26/07/2023

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO
2						SOPPRESSO
3	via emilia vecchia	75	2			UFFICIO PUBBLICO
4	via emilia vecchia	75	T			CABINA ELETTRICA
5	via emilia vecchia	75	T			CABINA ELETTRICA
6	via emilia vecchia	75	T			CABINA ELETTRICA
7						SOPPRESSO
8						SOPPRESSO
11	via emilia vecchia	75	T-1			CENTRO AGRO-ALIMENTARE (MERCATO GENERI VARI)
12						SOPPRESSO
13						SOPPRESSO
14	via emilia vecchia	75	T-1 - 2			CENTRO AGRO-ALIMENTARE RIMINESE (DEPOSITO MERCI)
15						SOPPRESSO
16	via emilia vecchia	75	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE (PORTINERIA) A TUTTI I SUB. DELLE PARTICELLE 1135 DEL FOGLIO 49 E 426 DEL FOGLIO 41.
17	via emilia vecchia	75	T-1 - 2			CENTRO AGRO-ALIMENTARE RIMINESE (MERCATO ITTICO)
18	via emilia vecchia	75	T-1 - 2			BENE COMUNE NON CENSIBILE (VANI SCALE PT E P1, CONTATORI PT, WC PT, ASCENSORE PT E P1, DISIMPEGNI PT E P1, RIPOSTIGLIO PT, PASSERELLE P1 E VUOTO SU PASSERELLE P2) AI SUB. 14 E 17.
19	via emilia vecchia	75	T-1 - 2-3			CENTRO AGRO-ALIMENTARE RIMINESE (GRAFFATO CON IL MAPP. 426 SUB. 5 DEL FOGLIO 41)
20						SOPPRESSO
21						SOPPRESSO
22						SOPPRESSO



Direzione Provinciale di Rimini
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 04/03/2024
Ora: 11:14:56
Numero Pratica: T111301
Pag: 3 - Fine

23	via emilia vecchia	75	T		BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE) A TUTTI I SUB. DELLE PARTICELLE 1135 DEL FOGLIO 49 E 426 DEL FOGLIO 41.
----	--------------------	----	---	--	--

Visura telematica

7. STATO DI FATTO

7.1. Analisi del luogo

Come evidenziato in premessa il progetto si inserisce all'interno del comparto del Centro Agro Alimentare di Rimini e riguarda due differenti tipologie di interventi:

- interventi volti alla realizzazione del Nuovo Padiglione 4 e alla sistemazione delle aree esterne del comparto;
- interventi di efficientamento impiantistico dei padiglioni esistenti.

Di seguito si prende in esame l'analisi dello stato dei luoghi delle aree di intervento per la realizzazione del Nuovo Padiglione e per la riqualificazione delle aree esterne del comparto.

Per quanto riguarda la realizzazione del nuovo fabbricato destinato ad ospitare il Mercato Ittico (Padiglione 4), si andrà ad intervenire su un'area posta nelle immediate vicinanze dell'ingresso principale delle merci, delimitata sui lati nord ed est da strade di viabilità interna del comparto del CAAR, confinante a sud con l'area dell'attività privata della società "Mare Chiaro" e ad ovest con un'area verde denominata "Parco Europa.

Allo stato attuale, all'interno dell'area di progetto, sono presenti:

- un piazzale asfaltato ad uso parcheggio;
- un'area libera, attualmente piantumata a verde, attraversata da due percorsi pedonali di collegamento tra il piazzale di parcheggio e gli altri padiglioni del Centro. Su quest'area sono presenti un filare di alberature, costituito da n.5 piante di ulivo, e due torri faro.

A servizio del Nuovo Padiglione sarà realizzata una zona tecnica, collocata su un'area di circa 300 mq, attualmente libera e trattata a verde, su cui saranno installati la cabina di trasformazione elettrica e gli impianti di accumulo per il fotovoltaico.

Saranno inoltre oggetto di interventi minori e diffusi:

- porzioni diffuse di aree carrabili, destinate alla circolazione attorno ai Padiglioni 1,2 e 3, il cui manto stradale risulta attualmente degradato e che necessitano di opere di ripristino e riqualificazione dell'asfalto;
- altre due aree attualmente asfaltate, che verranno riqualificate e destinate ad aree per il carico e scarico delle merci, una collocata nel nuovo parcheggio a servizio del Padiglione 4 e l'altra a ridosso del braccio C del Padiglione 1.

Per l'analisi geologica dello stato dei terreni delle aree di futura edificazione si rimanda alla relazione geologica specialistica allegata che riporta i risultati delle indagini geognostiche eseguite in fase preliminare e descrive il contesto geologico e geomorfologico dell'area, la stratigrafia ed i caratteri geotecnici, l'assetto idrogeologico e le caratteristiche sismiche del sito.

Si specifica che:

- l'area oggetto di intervento è già stata sottoposta a bonifica da ordigni bellici nell'estate dell'anno 1998, nei mesi precedenti all'inizio dei lavori di costruzione di tutto il Centro Agro Alimentare. Si rimanda agli elaborati sulla sicurezza per maggiori dettagli.
- Non sono presenti particolari sottoservizi nel lotto di edificazione del nuovo Padiglione 4, pertanto non si prevedono particolari interferenze. Si rimanda all'elaborato grafico AR-1001 - Stato di Fatto-Planimetria generale e rilievo topografico, per maggiori specifiche riguardo i sottoservizi esistenti nel comparto.



Vista del lotto di edificazione del Padiglione 4



Vista del lotto di edificazione del Padiglione 4



Vista del lotto di edificazione del Padiglione 4



Vista della zona ad uso parcheggio del CAAR



Vista delle aree esterne al Padiglione 1



Vista delle aree esterne al Padiglione 1

7.2. Usi, parametri e superfici previsti dagli strumenti urbanistici vigenti

I parametri urbanistici di riferimento per l'area di intervento sono quelli riportati nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato approvato nel 2009, per il quale nel 2022 è stata approvata una variante esclusivamente cartografica relativa alla modifica di un tratto di viabilità.

Il Piano Particolareggiato vigente identifica l'area di intervento come ricadente nel comparto denominato **U.A. 7 – Unità di Attuazione 7**, avente **superficie fondiaria pari a 132.698 mq** e regolamentato dall'Articolo 11 delle Norme Tecniche di Attuazione, di cui si riportano *sinteticamente* di seguito le specifiche:

- DESTINAZIONI D'USO AMMESSE:

Pubblici mercati all'ingrosso di prodotti agro alimentari deperibili o non, delle carni, dei prodotti floricoli, delle piante, delle sementi e dei prodotti della pesca, sia freschi che trasformati o conservati. Commercio all'ingrosso, lavorazione e trasformazione prodotti agro-alimentari.

Direzionale, pubblici esercizi, commercio al dettaglio, artigianato di servizio; il tutto non superiore al 25% della SU complessiva.

- SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA (Su):

U.A.7= 69.324 mq

- SUPERFICIE COPERTA MASSIMA (Sc):

Sc = 60 % Sup. fondiaria

È consentita l'ulteriore costruzione di pensiline di carico e scarico di aggetto superiore a m. 1,5 fino ad un massimo del 10% della superficie coperta. Logge e altri parametri edilizi nel rispetto del PRG.

- ALTEZZA MASSIMA (H max):

H max = 24 m (al netto delle strutture tecnologiche)

- PARCHEGGI MIN

Parcheggi min = 1mq/10mc

(questo indice si calcola avendo riguardo alla superficie utile realizzata e ad un'altezza convenzionale di 3m, qualunque sia l'altezza effettiva dei locali fuori terra)

La superficie destinata a parcheggi privati asserviti alle costruzioni di cui alla lettera A comma 5 dell'art.10 dovrà essere permeabile almeno per il 40% al netto dei corselli di manovra.

- QUANTITA' DI ALBERATURE AD ALTO FUSTO:

Minimo 1 pianta ogni 200 mq di superficie non costruita – essenza da specificare nel Permesso di Costruire – altezza alberatura non inferiore a 3 m.

- DISTANZE:

10 m dai confini privati, 20 metri da asse attrezzato.

RIEPILOGO DATI SUPERFICI UNITA' DI ATTUAZIONE 7 – PPIP CAAR			
	Da previsioni PIPP INDICI MAX UA7	STATO DI FATTO (mq già realizzati)	REALIZZABILI (mq RESIDUI)
Superficie Utile	69.324,00 mq	45.339,83 mq	23.984,17 mq
Superficie Utile art.11 utilizzabile (25% Su) a uso Direzionale, pubblici esercizi, commercio al dettaglio, artigianato di servizio	17.331,00 mq	6.545,00 mq	10.786, 00 mq
Superficie Coperta (SCO)	74.467,00 mq	30.209 mq	44.258,00 mq

Si specifica che, come riportato al comma 10 dell' "Art. 6 – Unità di Attuazione (Comparti)" delle Norme di Attuazione de Piano Particolareggiato: "Per quel che riguarda l'Unità di Attuazione 7, le opere di urbanizzazione generale realizzate ne permettono già la completa attuazione".

Si riporta di seguito la Scheda di Attuazione della U.A. 7 costituente documentazione della variante al Piano del 2022:



CAAR

28/11/2022

SCHEDA UNITA' DI ATTUAZIONE N.7 - CAAR -					
Situazione mq. destinati a commerciale/artigianale/dettaglio/direzionale vedi art. 11 note tecniche attuative del PP rev 2009 denominato CAAR					
	SUPERFICIE UTILE UTILIZZATA	SUPERFICIE UTILE RESIDUA	Superficie art.11 già utilizzata	Superficie art. 11 utilizzabile (25% della Su)	Superficie residua art. 11 (25% della Su)
PAD.1	27.199,42		4.513,00		
piazzetta corpo D			1.208,00		
negozi			90,00		
piano 1° corpo D			868,00		
Dogane			868,00		
ballatoi (al 50%)			304,00		
scale (al 50%)			154,00		
uffici COFMO			273,00		
uffici CAAR			612,00		
altri uffici			136,00		
PAD.2	4.276,41		162,00		
banca			162,00		
PAD.3	8.585,00		1.670,00		
uffici			1.670,00		
FABBRICATI					
ACCESSORI	879,00		0,00		
FABBRICATO MARE					
CHIARO	780,00		250,00		
2° FABBRICATO					
MARE CHIARO	520,00		200,00		
AREA FRONTE IKEA					
(VERDELAB)	3.100,00		200,00		
TOTALE	45.339,83	23.984,17	6.545,00	17.331,00	10.786,00
Su (Superficie utile complessiva per tutte le destinazioni ammesse) = mq. 69.324,00					
Nota: Nel computo delle superfici non sono state considerati gli spazi degli uffici relativi ai box (41. mq. 2.805) , sia dell'ortofrutta che dell'ittico (Pad.1: 2.395 mq. e Pad.2: 410 mq.), in quanto ritenute aree oggettivamente strettamente connesse all'attività e quindi di "pertinenza" delle stesse					
Riportiamo stralcio paragrafo 2 dell'art.11 della tavola 13 del P.P. CAA - NORME URBANISTICHE ED EDILIZIE DI ATTUAZIONE-, che dà facoltà al CAAR di destinare parte delle sue aree alle attività riportate nel titolo della scheda:					
"Sono altresì ammesse le seguenti destinazioni: direzionale e uffici, pubblici esercizi, commercio al dettaglio, artigianato di servizio; il tutto in misura non superiore al 25% della Su complessiva. - omissis -"					

8. DESCRIZIONE DELLA SOLUZIONE PROGETTUALE

8.1. Strategia di Intervento

All'interno del Centro Agro Alimentare Riminese, nella zona sud ovest del mercato, in aderenza ad un piazzale di parcheggio importante e una fascia di tettoie per carico/scarico merci, si è recentemente insediata una attività privata per la commercializzazione del pesce, denominata MARE CHIARO.

La clientela è logisticamente attratta da questa realtà, per la comodità della posizione, visibile e felice, fra l'altro di fianco all'entrata del mercato.

Al contempo è maturata la necessità di avere una piattaforma logistica molto importante, posizionata fra il Padiglione 1 del CAAR e il CASH & carry della MARR.

Il Padiglione 2, attualmente dedicato solo parzialmente alla logistica potrebbe essere la soluzione giusta per l'ampliamento di questo servizio, spostando la parte dedicata al mercato pesce in una nuova posizione più individuabile. Nasce così l'esigenza di realizzare un nuovo fabbricato, che sarà nominato Padiglione 4, oggetto del presente progetto, e che andrà ad ospitare il nuovo mercato del pesce all'interno del comparto.

Tale edificio verrà realizzato nell'area a nord del fabbricato della ditta MARE CHIARO, e diventerà sinergicamente e logisticamente più attrattivo essendo, fra l'altro, al di fuori del circuito principale su cui si muovono i mezzi dell'ortofrutta e del CASH&CARRY.

Contestualmente alla realizzazione del nuovo Padiglione 4 sarà riorganizzata l'area di parcheggi esistente nella parte sud ovest in adiacenza all'ingresso del CAAR. La riconfigurazione del parcheggio è dettata dalle necessità previste dalla nuova viabilità di progetto, ed è volta a garantire agevoli spazi di manovra per i grossisti e gli utenti del mercato.

La strategia di intervento prevede anche una generale riqualificazione delle aree esterne del Centro Agro Alimentare. Si provvederà, pertanto, alla riqualificazione di alcune aree di carico e scarico merci e al ripristino e riqualificazione diffusa degli asfalti delle aree carrabili di circolazione attorno ai Padiglioni esistenti 1,2 e 3.

Altro importante obiettivo dell'intervento è quello dell'efficientamento energetico e della digitalizzazione degli impianti del comparto, pertanto, si prevede di:

- installare nuovi impianti fotovoltaici sul coperto del Nuovo Padiglione 4 e dei Padiglioni esistenti 1 – 2 e 3;
- rendere più efficienti e digitalizzare gli impianti dei Padiglioni esistenti come riportato nel Progetto impiantistico, al quale si rimanda interamente per maggiori dettagli.

8.2. Normativa di Riferimento

Si evidenzia che l'attività di mercato all'ingrosso, prevista all'interno del fabbricato di nuova realizzazione, risulta ricompresa tra le "Attività produttive caratterizzate da significativa interazione con l'ambiente" ai sensi della DGR 193/2014, ed è oggetto di parere da parte della Ausl competente.

Si specifica inoltre che il progetto è conforme ed è stato sviluppato nel rispetto delle disposizioni:

- del Regolamento Urbanistico ed Edilizio del Comune di Rimini
- delle Norme Igienico Sanitarie di Interesse Edilizio del Comune di Rimini, per le quali la categoria di riferimento è la "A2.5: Funzioni commerciali all'ingrosso di spedizione, trasporto, logistica" e, nel rispetto del Dlgs 81/2008 Testo Unico sulla Sicurezza sul Lavoro"
- delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato CAAR di Rimini;
- delle Decreto Legislativo 81/2008 "Testo unico sulla Sicurezza sul Lavoro";
- della legislazione relativa all'Abbattimento delle Barriere Architettoniche, in particolare:
 - alla Legge 9 Gennaio 1989, n.13: "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati", e successivi aggiornamenti;
 - al D.M. 14.06.1989 n. 236 "Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visibilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche";
 - alla Circolare Min. Il. pp. 22 Giugno 1989, n. 1669/U.L.: circolare esplicativa della legge n. 13.
- del Decreto Ministeriale 23706/22 - Criteri Ambientali Minimi per l'affidamento del servizio di progettazione e dei lavori per interventi edilizi.

Si specifica che l'accessibilità al fabbricato è garantita per tutti gli ambienti aperti al pubblico e si riportano di seguito le indicazioni prestazionali indicate dal Dm 236 del 1989:

Porte: La luce netta della porta di accesso di ogni edificio e di ogni unità immobiliare deve essere di almeno 80 cm. La luce netta delle altre porte deve essere di almeno 75 cm. Gli spazi antistanti e retrostanti la porta devono essere dimensionati nel rispetto dei minimi previsti negli schemi grafici di seguito riportati. L'altezza delle maniglie deve essere compresa tra 85 e 95 cm (consigliata 90 cm). Devono inoltre essere preferite soluzioni per le quali le singole ante delle porte non abbiano larghezza superiore ai 120 cm, e gli eventuali vetri siano collocati ad una altezza di almeno 40 cm dal piano del pavimento. L'anta mobile deve poter essere usata esercitando una pressione non superiore a 8 kg.

Pavimenti: Si prevedono pavimentazioni in ceramica o in PVC ed eventuali dislivelli non supereranno i cm 2,5.

Infissi Esterni: Sono eseguiti in conformità con le prescrizioni tecniche. Sono facilmente utilizzabili anche da persone con ridotte o impedito capacità motorie sensoriali.

Servizi Igienici: Nei servizi igienici le dimensioni sono tali da consentire le manovre di una sedia a ruote. Sono garantiti dunque gli spazi per l'utilizzo della doccia, del lavabo e della tazza. Tutti gli apparecchi sanitari devono avere le seguenti caratteristiche: Lavabo con piano superiore posto a cm 80 dal calpestio e senza colonna con sifone preferibilmente incassato a parete, WC di tipo sospeso con idonei corrimano o maniglioni per consentire il trasferimento; DOCCIA a pavimento, dotata di sedile ribaltabile e doccia a telefono.

Percorsi Orizzontali: Per quanto riguarda i percorsi interni nel progetto in oggetto risultano semplici, regolari e privi di ostacoli, con una larghezza utile al passaggio idonea anche all'inversione di marcia. Le variazioni di livello presenti saranno raccordate da rampa con pendenza inferiore all'8%.

Segnaletica: La segnaletica sarà posta in posizioni visibili mediante adeguati cartelli segnaletici al fine di consentire la fruizione degli spazi e i relativi percorsi.

Si specifica che in fase di progettazione esecutiva dovrà necessariamente essere svolta un'ulteriore verifica in merito al rispetto del complesso delle norme vigenti.

8.3. Descrizione dell'intervento: Nuovo Edificio Padiglione 4

Il nuovo Padiglione n.4 sarà costituito da un edificio monopiano con struttura prefabbricata in cemento armato e copertura a shed.

Lo sviluppo del fabbricato in pianta è pressochè rettangolare con dimensioni pari a circa 32 ml x 48 ml; la cubatura è di circa 9.000 mc, e l'altezza rispetto il piazzale ovest è di 7,65 ml.

Sarà riorganizzata l'area di parcheggi esistente nella parte sud ovest in adiacenza all'ingresso del CAAR, in adeguamento alla nuova viabilità di progetto, in modo da garantire agevoli spazi di manovra e aree di carico e scarico per i grossisti e gli utenti del mercato.

Su un'area di circa 300 mq, attualmente libera e trattata a verde, saranno installati la cabina di trasformazione elettrica e gli impianti di accumulo per il fotovoltaico, recintati tramite apposita recinzione in pannelli grigliati.

Per maggiori specifiche in merito agli aspetti architettonici, strutturali e impiantistici relativi al progetto del nuovo fabbricato si rimanda alla Relazione Tecnica, alle relazioni specialistiche e agli elaborati grafici di riferimento.

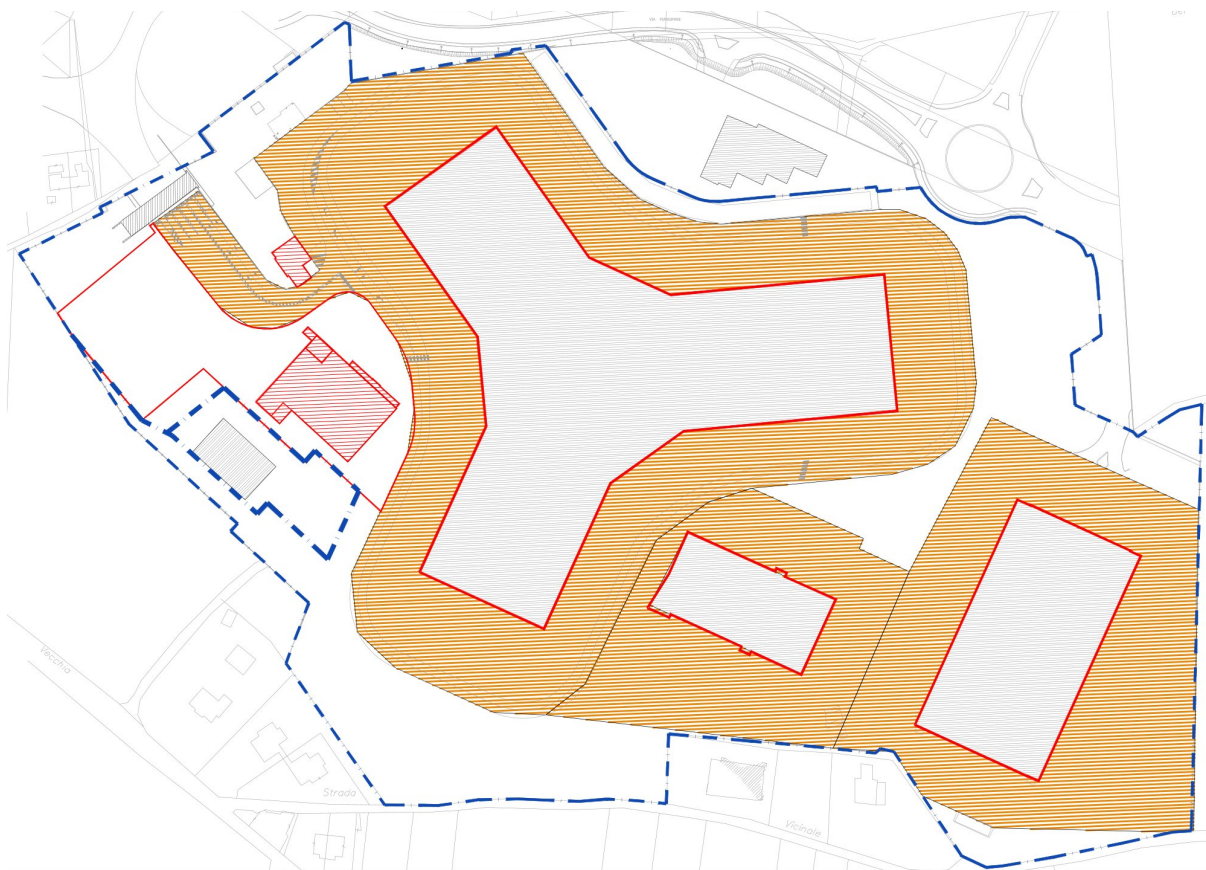


Vista di progetto del Nuovo Padiglione 4 per il Mercato Ittico e dell'area di parcheggio antistante.

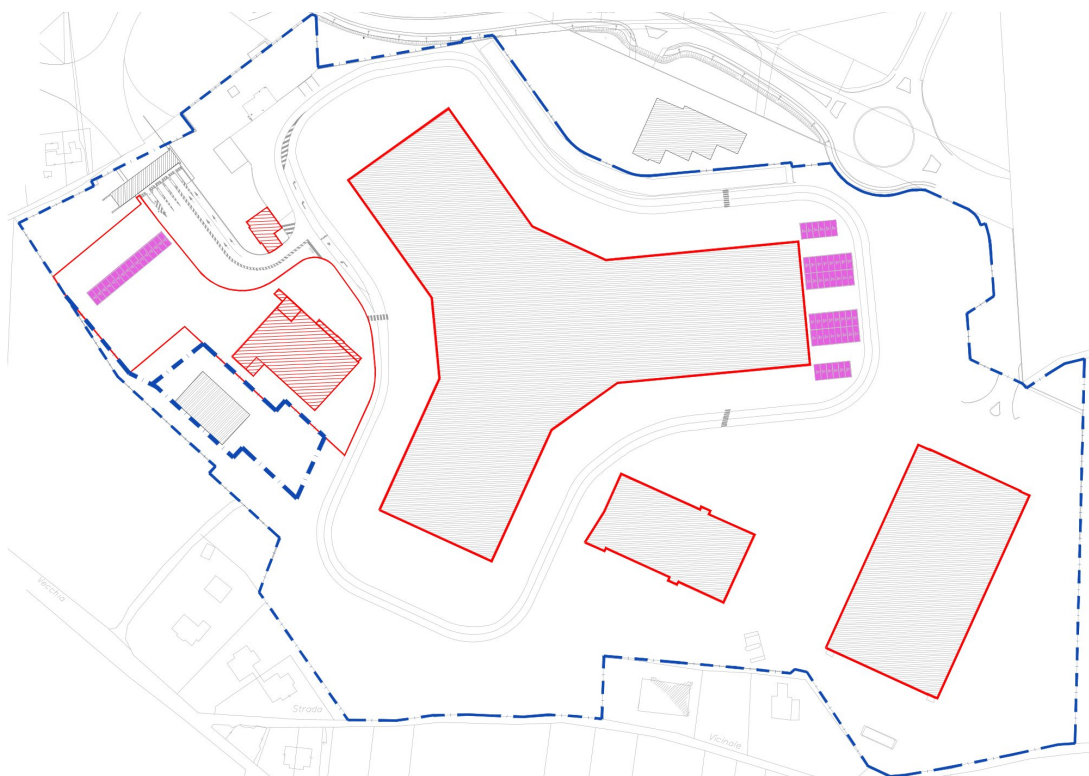
8.4. Descrizione dell'intervento: Interventi diffusi (Riqualificazione diffusa asfalti e creazione di aree dedicate di carico e scarico merci)

Il progetto prevede il ripristino e rifacimento diffuso degli asfalti degradati all'interno di tutto il comparto, per un totale di 9.000 mq, ovvero una quantità pari a circa il 16% del totale delle superfici asfaltate di pertinenza dei padiglioni 1, 2 e 3.

Inoltre, si prevede la creazione di due aree, ben identificate con apposita segnaletica a terra, dedicate al carico e allo scarico delle merci: una da realizzarsi nel nuovo piazzale a servizio del Mercato Ittico - Padiglione 4 e l'altra da realizzarsi a servizio dell'edificio principale del Centro Agro Alimentare, in particolare nell'area in testa all'ala C del Padiglione 1.



Totale delle superfici asfaltate di pertinenza dei padiglioni 1, 2 e 3. Si prevede il rifacimento di circa il 16% degli asfalti evidenziati, per 9.000 mq totali circa.



Aree dedicate al carico e scarico merci, identificate con apposita segnaletica a terra.

8.5. Descrizione dell'intervento: efficientamento e digitalizzazione degli impianti

Come precedentemente evidenziato il progetto prevede la realizzazione di impianti fotovoltaici sul coperto del Nuovo Padiglione 4 e sul coperto dei Padiglioni esistenti (Padiglione 1 – Padiglione 2 e Padiglione 3); l'efficientamento delle celle frigorifere esistenti e la realizzazione di nuove celle frigorifere nel nuovo Edificio per il Mercato Ittico (Padiglione 4); l'efficientamento degli impianti di climatizzazione esistenti negli uffici del Padiglione 1; la realizzazione di un nuovo sistema di accumulo di energia elettrica prodotta dal nuovo impianto fotovoltaico; l'efficientamento dell'impianto di illuminazione degli uffici dei Padiglioni 1 e 2 e un intervento generale di digitalizzazione tramite controllo accessi, videosorveglianza, ecc....

I suddetti interventi impiantistici interesseranno tutti i Padiglioni di proprietà del CAAR all'interno del Comparto.

Per maggiori specifiche in merito allo stato di consistenza degli edifici oggetto di intervento si rimanda agli elaborati:

- C_IMPIANTI GENERALI NEL COMPARTO CAAR / 02 Relazione Tecnica - Impianti Meccanici ed Elettrici - Comparto CAAR / Paragrafo 4.1 "Fabbricati oggetto di intervento"
- B_ PADIGLIONE 4 E SISTEMAZIONE AREE ESTERNE / S2-0202 Relazione tecnica opere strutturali / Paragrafo 14.1.

Per quanto attiene agli aspetti progettuali impiantistici si rimanda completamente alle relazioni specialistiche e agli elaborati grafici di riferimento contenuti negli elaborati della sezione dell'Elenco Elaborati denominata "C_IMPIANTI GENERALI NEL COMPARTO CAAR".

8.6. Descrizione dell'intervento: gestione delle terre da scavo e dei rifiuti del cantiere

Nel rispetto della normativa vigente in materia di gestione delle terre da scavo, si prevede:

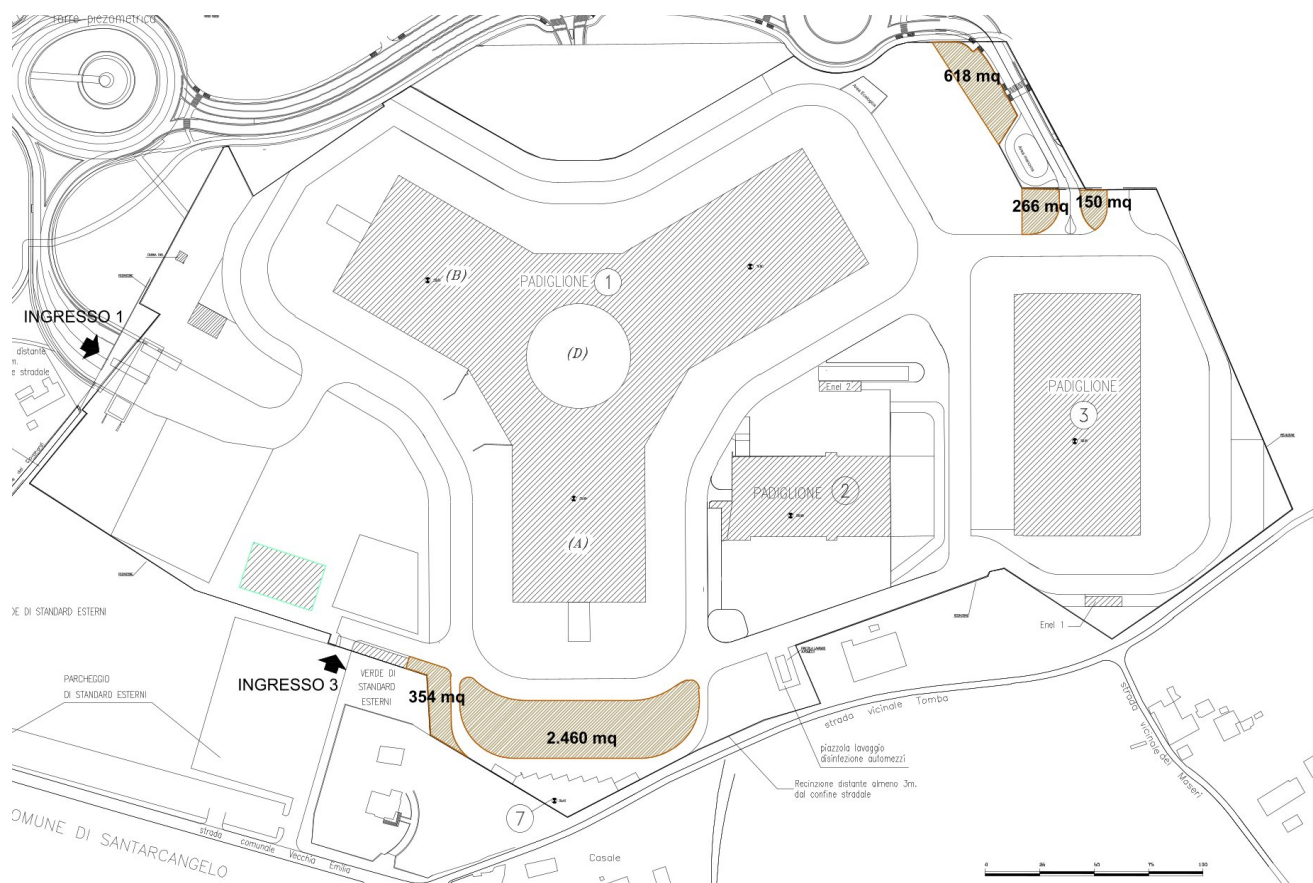
- il trasporto a discarica dei terreni derivanti dagli scavi più profondi a sezione obbligata, al netto dei rinterri;
 - il riporto in cumuli all'interno del comparto dei volumi di terreno derivanti dagli scavi superficiali di sbancamento.
- I terreni derivanti dagli scavi di sbancamento saranno accumulati nelle aree del comparto individuate nella planimetria di seguito riportata.

La superficie complessiva delle aree su cui si prevede di cumulare i terreni derivanti da scavi di sbancamento è pari a 3.848 mq circa.

Pertanto, considerando un volume totale di terreno derivante da sbancamento pari a 1.394 mc, ammettendo un incremento di volume del 15%, si ottengono 1.605 mc da ricollocare sulle aree evidenziate, con un'altezza media dei cumuli pari a 42 cm.

Per quanto concerne la gestione dei rifiuti di cantiere, si specifica che questi dovranno essere conferiti presso una delle più vicine discariche autorizzate.

Di seguito si riporta uno dei possibili impianti di conferimento dei rifiuti, individuato nella cartografia messa a disposizione dal sito ARPAE Emilia Romagna: Discarica di SOGLIANO AL RUBICONE: SOGLIANO AMBIENTE s.p.a. - Via Ginestreto Morsano, 14 - SOGLIANO AL RUBICONE (FC).



Aree in cui si prevede di accumulare le terre da scavo derivanti da scavi superficiali di sbancamento.

8.7. Descrizione dell'intervento: Aspetti Ambientali

Si evidenzia che in data 16.12.2014 è stata rilasciata un'Autorizzazione Unica Ambientale con Det.n.2288 intestata a CAAR Centro Agro Alimentare Riminese, la cui validità è di 15 anni e che, in data 13.12.2024 è stata presentata istanza di modifica alla suddetta AUA per la realizzazione del nuovo Padiglione 4.