

**COMUNE DI
PREDAPPIO**

**REGOLAMENTO
URBANISTICO
EDILIZIO**

Attuazione articolo 29 della L.R. n. 20/2000 e s.m.i

RELAZIONE

Quarta variante normativa
(variante specifica)



**COMUNE DI
PREDAPPPIO**

**REGOLAMENTO URBANISTICO
EDILIZIO**

Attuazione articolo 29 della L.R. n. 20/2000 e s.m.i

RELAZIONE

<i>ADOZIONE</i>	<i>Delibera C.C. n. 25 del 06/04/2009</i>
<i>APPROVAZIONE</i>	<i>Delibera C.C. n.16 del 31/03/2010</i>
<i>ADOZIONE I VARIANTE NORMATIVA</i>	<i>Delibera C.C. n. 30 del 26/03/2014</i>
<i>APPROVAZIONE I VARIANTE NORMATIVA</i>	<i>Delibera C.C. n. 93 del 23/09/2014</i>
<i>ADOZIONE II VARIANTE NORMATIVA</i>	<i>Delibera C.C. n. 101 del 29/11/2014</i>
<i>APPROVAZIONE II VARIANTE NORMATIVA</i>	<i>Delibera C.C. n. 36 del 28/05/2015</i>
<i>ADOZIONE VARIANTE SPECIFICA SCHEDE DI ASSETTO</i>	<i>Delibera C.C. n. 72 del 28/09/2013</i>
<i>APPROVAZIONE VARIANTE SPECIFICA SCHEDE DI ASSETTO</i>	<i>Delibera C.C. n. 58 del 29/07/2015</i>
<i>ADOZIONE III VARIANTE NORMATIVA</i>	<i>Delibera C.C. n. 14 del 30/01/2017</i>
<i>ADOZIONE III VARIANTE NORMATIVA</i>	<i>Delibera C.C. n. 81 del 19/12/2017</i>
<i>ADOZIONE IV VARIANTE NORMATIVA</i>	<i>Delibera C.C. n. del</i>
<i>APPROVAZIONE IV VARIANTE NORMATIVA</i>	<i>Delibera C.C. n. del</i>

Il Sindaco

Roberto Canali

L'Assessore all'Urbanistica

Roberto Canali

Il Segretario Comunale

Avv. Rita Benini

*Il Responsabile del Settore Urbanistica del
Comune di Predappio
Ing. Maria Ilaria Zoffoli*

*Collaboratori
Arch. Rita Nicolucci
Geom. Fausto Mazzoni*

MARZO 2020

Indice generale

1. SCOPO DELLA VARIANTE.....	4
2. MODIFICHE NORMATIVE AGLI ARTICOLI SULLE ATTIVITA' ZOOTECHNICHE.....	4
Articolo 3.4.7 - Interventi per la realizzazione di fabbricati per le attività zootecniche aziendali.	4
Articolo 3.4.8 - Interventi per attività zootecniche industriali.....	4
3. MODIFICHE ALLE SCHEDE DEGLI EDIFICI DI STALLE/ALLEVAMENTI (TIPO EDS3 b).....	5
4. MODIFICHE AGLI ARTICOLI SULL'AFFITTO.....	5
5. MODIFICA ALL'ARTICOLO 4.1.1 DELLE NORME DEL RUE UNICO D'UNIONE.....	6

1. SCOPO DELLA VARIANTE

Il territorio comunale di Predappio è caratterizzato dalla numerosa presenza di attività inerenti al settore zootecnico, in particolare quello aviario, che da decenni traina l'economia locale e continua ad essere in forte sviluppo nonostante la crisi economica.

Da un'indagine sul Censimento degli edifici in zona agricola, risulta che a Predappio sono insediati circa una quarantina di centri aziendali al cui interno sono presenti fabbricati riconducibili alla tipologia di allevamento, di cui una ventina quelli di tipo intensivo-industriale. Appare chiaro che tale patrimonio rappresenta un elemento portante della struttura del territorio la cui disciplina urbanistica da un lato deve favorirne lo sviluppo, dall'altro garantirne la compatibilità paesaggistica e la sostenibilità ambientale.

In questo senso, più volte l'Amministrazione ha avuto richieste di modifica alla normativa, che nel RUE risulta più restrittiva rispetto a quanto previsto dalla quella regionale e provinciale.

Le modifiche richieste, opportunamente incanalate in una organica disciplina urbanistica, permetterebbero di sbloccare interventi che, pur nel rispetto delle norme sovra-ordinate e prestando grande attenzione alle tematiche ambientali, favorirebbero l'ulteriore sviluppo di un settore volano per l'economia locale, e in alcuni casi potrebbero incentivare la riqualificazione di siti attualmente in stato di abbandono o degrado ambientale.

2. MODIFICHE NORMATIVE AGLI ARTICOLI SULLE ATTIVITA' ZOOTECHNICHE

Si è dunque proceduto a effettuare le seguenti modifiche sugli articoli in oggetto.

Articolo 3.4.7 - Interventi per la realizzazione di fabbricati per le attività zootecniche aziendali

Si sono apportate le seguenti modifiche:

- Viene aumentata la distanza dai fabbricati abitativi esterni all'unità agricola (da 50 m a 100 m) specificando che sono consentite distanze inferiori, purché maggiore o uguale a quelle esistenti, nel caso in cui si intervenga su un fabbricato con l'allevamento in attività e senza l'aumento del numero dei capi;
- Viene specificato il limite di cui si può superare la ST massima tramite il PIAA, specificando che va comunque rispettato quanto previsto dall'art. 2.3 delle Norme del PSC per gli allevamenti aziendali e che deve essere garantito il benessere animale;
- viene inserita la mitigazione visiva come condizione per gli interventi e l'eliminazione dell'eternit per gli interventi che superano la manutenzione straordinaria.

Articolo 3.4.8 - Interventi per attività zootecniche industriali

Si premette che con la normativa vigente prima della presente variante, in tutti gli allevamenti era consentito intervenire al massimo con il Restauro e Risanamento conservativo; nella maggior parte di essi, in particolare in quelli classificati nelle schede di censimento come di tipo EDS3) b, gli interventi erano ulteriormente limitati a "Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria e/o Delocalizzazione come da RUE".

Al fine di valutare come fosse possibile intervenire, si sono innanzitutto individuati i vincoli contenuti nella pianificazione sovraordinata (PTPR e PSC/PTCP), verificando che:

- non sono permessi allevamenti intensivi di 'nuovo impianto' ;
- vanno incentivati processi di ricollocazione degli insediamenti zootecnici presenti nei seguenti ambiti di fragilità:
 - ambito compreso entro una fascia di 500 m dal perimetro di territorio urbanizzato e urbanizzabile;
 - fasce di espansione inondabili di cui all'articolo 2.4, comma 2 lett. a), delle Norme di PSC;

- ambito agricolo periurbano.

Si è quindi messa a punto una disciplina differenziata in funzione della posizione dell'allevamento.

Per i fabbricati in ambiti di fragilità viene confermata una tipologia limitata di interventi, in particolare quelli indicati alla lettera a) del comma 2. Per gli altri è prevista una maggiore possibilità di intervento come riportato alla lettera b) del medesimo comma; in particolare si è esplicitato che sia possibile riattivare allevamenti non più in attività purché in edifici legittimi che hanno mantenuto la destinazione d'uso ad allevamento, nonché aumentare la capacità produttiva esistente o preesistente (solo) tramite il PIAA. Si è inoltre indicato come determinare la capacità produttiva (esistente o preesistente), e sono stati stabiliti i parametri edilizi. Infine, al comma 5, sono state riportate importanti condizioni per garantire la sostenibilità ambientale e paesaggistica dell'intervento, condizioni più rilevanti nel caso di allevamenti soggetti ad AIA.

3. MODIFICHE ALLE SCHEDE DEGLI EDIFICI DI STALLE/ALLEVAMENTI (TIPO EDS3 b)

In adeguamento alle modifiche sopra indicate, sono state aggiornate le seguenti schede di fabbricati classificati con tipologia EDS3 b) per i quali, non ricadendo in ambiti di fragilità, si è sostituita la disciplina di intervento da "*Manutenzione Ordinaria, Straordinaria e/o Delocalizzazione come da RUE*" a "*Quella ammessa dal RUE*":

- B041;
- B043;
- C003;
- C026;
- D001;
- D002;
- E014;
- G013;
- L035;
- L074.

Inoltre si è provveduto ad aggiornare le seguenti schede di edifici classificati come EDS3 b) come rispettivamente specificato:

- B076 A: disciplina di intervento mancante; essendo in ambito di fragilità, si è aggiunta la seguente dicitura: "*Manutenzione ordinaria e straordinaria e/o delocalizzazione come da RUE*";
- L055 A: essendo in ambito di fragilità, si è modificata la disciplina di intervento da "*Quella ammessa dal RUE*" a "*Manutenzione ordinaria e straordinaria e/o delocalizzazione come da RUE*" specificando il richiamo alla scheda L055 del PSC;
- C059D: si è corretta la tipologia, da EDS3) b a EDS3) a in quanto ritenuta più corretta anche a seguito dell'intervento sul fabbricato; è stata conseguentemente aggiornata la disciplina;

Infine si è provveduto ad eliminare le seguenti schede in quanto ricadenti in ambiti produttivi:

- H001Q;
- H019A;
- I047B;

4. MODIFICHE AGLI ARTICOLI SULL'AFFITTO

Nell'ultima variante normativa, in accoglimento di un'osservazione, si era modificato l'articolo 3.4.1 delle Norme relativo ai requisiti soggettivi ad intervenire in zona agricola, prevedendo che il proprietario del fondo possa presentare domanda di titolo abilitativo edilizio per insediamenti

relativi a tutte le destinazioni agricole, eccetto quella abitativa, documentando il requisito agricolo soggettivo dell'affittuario conduttore ed il relativo contratto d'affitto di valenza almeno decennale. Con questa variante si esplicita chiaramente che anche i terreni in affitto fanno parte della superficie fondiaria dell'azienda agricola (art. 3.2.2) e che possono essere utilizzati al fine del conteggio dell'indice edificatorio, purché il relativo contratto d'affitto abbia valenza almeno decennale al momento della presentazione della domanda/segnalazione, con clausola di non recessione (art. 3.2.1). E' stato di conseguenza aggiornato anche l'articolo 3.4.2.

5. MODIFICA ALL'ARTICOLO 4.1.1 DELLE NORME DEL RUE UNICO D'UNIONE

Si approfitta della variante per allinearsi con il Comune di Forlì che, relativamente all'articolo 4.1.1 delle Norme del RUE Unico, al comma 3 ha eliminato, d'intesa con l'AUSL, la parola *favorevole*. Infatti si è verificato che l'AUSL non esprime mai parere favorevole sulla deroga: qualora l'intervento non sia conforme alle norme d'igiene, l'Ausl esprime parere negativo indicando però le prescrizioni da prevedere in caso di deroga.