

**COMUNE DI
PREDAPPIO**

**REGOLAMENTO
URBANISTICO
EDILIZIO**

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

NORME

Quarta variante normativa
(variante specifica)
stralcio da coordinare con le Norme del RUE

ESTRATTO ARTICOLI MODIFICATI



**COMUNE DI
PREDAPPIO**

**REGOLAMENTO URBANISTICO
EDILIZIO**

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

NORME
testo coordinato
(ESTRATTO ARTICOLI MODIFICATI)

<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. 85 del 20/11/2019</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

TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI.....	5
CAPO 1.1 – NORME PRELIMINARI E RAPPORTO CON ALTRI STRUMENTI URBANISTICO-EDILIZI E ALTRI PIANI.....	5
Articolo 1.2.10 - Elementi costitutivi e procedure per i piani di investimento in azienda agricola (PIAA).....	5
TITOLO 3 – INTERVENTI EDILIZI IN TERRITORIO RURALE.....	6
CAPO 3.1 - TUTELA E VALORIZZAZIONE DELL'IDENTITA' CULTURALE E PAESISTICA E DELL'INTEGRITA' FISICA E AMBIENTALE DEL TERRITORIO.....	6
CAPO 3.2 - DEFINIZIONI.....	6
Articolo 3.2.2 – Superficie fondiaria dell'unità agricola e Superficie agricola utilizzata (SAU)....	7
CAPO 3.4 – INTERVENTI CONSENTITI IN RELAZIONE ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITÀ AGRICOLE E ZOOTECHNICHE.....	7
Articolo 3.4.2 – Limiti dimensionali delle unità fondiarie agricole ai fini edificatori.....	7
.....	9
Articolo 3.4.7 - Interventi per la realizzazione di fabbricati per le attività zootecniche aziendali (uso F4).....	9
Articolo 3.4.8 - Interventi per attività zootecniche industriali (uso F5).....	10
APPENDICE «C» - INDIRIZZI TIPOLOGICI ALL'EVOLUZIONE DEI FABBRICATI IN ZONA AGRICOLA.....	15

TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO 1.1 – NORME PRELIMINARI E RAPPORTO CON ALTRI STRUMENTI URBANISTICO-EDILIZI E ALTRI PIANI

...

Articolo 1.2.10 - Elementi costitutivi e procedure per i piani di investimento in azienda agricola (PIAA)

1. I Piani di Investimento in Azienda Agricola devono essere corredati dei seguenti elementi, oltre alla dichiarazione di possesso del titolo ad intervenire:
 - a) elenchi e planimetrie catastali degli appezzamenti e dei fondi costituenti l'azienda, e relativi certificati catastali;
 - b) planimetrie dello stato di fatto e di progetto dell'azienda con relativi indirizzi produttivi, riparto colturale ed infrastrutturale di servizio;
 - c) fabbricati esistenti, loro destinazioni d'uso, fabbricati di progetto, loro dimensioni e loro destinazione d'uso;
 - d) consistenza occupazionale dell'azienda, con l'indicazione degli occupati a tempo pieno e a tempo parziale, nonché degli occupati già residenti sui fondi;
 - e) relazione dettagliata sull'attività dell'azienda, con indicazione delle produzioni, e quindi della PLV (Produzione Lorda Vendibile), specificate per l'autoconsumo, per il mercato o per il conferimento a cooperative agricole o altre forme associate e con la indicazione delle previsioni di sviluppo conseguenti o successive alle opere per cui si chiede il titolo abilitativo;
 - f) programma di esecuzione delle opere e dei fabbricati per cui si richiede il titolo abilitativo;
 - g) descrizione della situazione aziendale nel corso dell'anno precedente la domanda;
 - h) obiettivo di reddito previsto in relazione alla manodopera presente in azienda alla fine del piano;
 - i) orientamenti produttivi prescelti, mezzi e strumenti messi in atto per realizzarli in relazione ai tempi di lavoro programmati;
 - j) condizioni di commercializzazione previste;
 - k) programma di investimenti e piano dei finanziamenti;
 - l) elementi di prova di reale disponibilità, nei tempi utili, delle terre che si intendono acquisire o con le quali si vuole ampliare la superficie aziendale;
 - m) studio e verifica sulla viabilità di accesso;
 - n) schema di convenzione tra il richiedente e l'Amministrazione Comunale contenente i seguenti elementi:
 - l'impegno da parte del richiedente a mantenere l'attività agricola sul fondo per tutto il tempo di validità del PIAA;
 - l'impegno a subordinare i cambiamenti di conduzione ed eventuali passaggi di proprietà al subingresso del nuovo conduttore nella medesima convenzione ai medesimi patti e condizioni;
 - eventuali opere da eseguire sulla viabilità di accesso per renderla/mantenerla adeguata all'eventuale nuovo traffico indotto;
 - le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso;
 - l'obbligo a rispettare le destinazioni d'uso previste nella convenzione;
 - le sanzioni convenzionali a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione nonché per inosservanza delle destinazioni d'uso fissate.
2. ~~Gli elementi di cui alle lettere e), g), i), j), k), dovranno essere esposti sulla base del modulo di domanda di Adesione al "Piano di Sviluppo Rurale della Regione Emilia Romagna.~~
3. Alla presentazione di un PIAA, lo Sportello Unico verifica, entro trenta giorni, la completezza

della documentazione presentata ed, eventualmente, sospende i termini di istruttoria richiedendo la presentazione di integrazioni. Una volta prodotta l'ulteriore documentazione integrativa che si ritenesse utile e necessaria all'istruttoria della domanda, riprendono i termini per l'esecuzione dell'istruttoria da parte dello Sportello Unico che ha sessanta giorni di tempo per l'emissione del parere. Nei sessanta giorni la richiesta viene contestualmente sottoposta all'esame della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, ~~integrata con un funzionario del Servizio Provinciale Agricoltura, che dovrà valutare l'inserimento nel contesto ambientale, l'impatto estetico dell'intervento previsto e la regolarità degli elementi di cui al precedente comma 3 lettere d), e), f), g), h), i), j), k), l), m).~~

4. Lo Sportello Unico provvede anche a richiedere il parere di altri organismi competenti anche attraverso la convocazione di una conferenza di servizio ai sensi dell'articolo 14 della Legge 204/1991 e smi.
5. Lo Sportello Unico, ~~conclusa l'istruttoria e~~ acquisito il parere favorevole ~~dell'istruttoria e quello~~ della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, dispone il deposito per trenta giorni del PIAA dandone avviso all'Albo Pretorio affinché chiunque possa prenderne visione. ~~Durante tale periodo, chiunque può presentare osservazioni entro e non oltre trenta giorni dalla data di compiuto deposito.~~
6. Trascorsi i termini previsti, lo Sportello Unico acquisisce e valuta le eventuali osservazioni pervenute ed il parere degli Enti competenti. Successivamente, lo Sportello Unico predispose l'atto deliberativo di approvazione del PIAA da sottoporre al Consiglio Comunale.
7. Il PIAA approvato contiene la definizione di massima degli interventi da eseguirsi entro cinque anni dalla data della sua approvazione mediante ottenimento di permesso di costruire.
8. ~~Tutto quanto sopra riportato vale anche per i Programmi di Riconversione o Ammodernamento dell'attività agricola (PRA).~~

TITOLO 3 – INTERVENTI EDILIZI IN TERRITORIO RURALE

CAPO 3.1 - TUTELA E VALORIZZAZIONE DELL'IDENTITA' CULTURALE E PAESISTICA E DELL'INTEGRITA' FISICA E AMBIENTALE DEL TERRITORIO

CAPO 3.2 - DEFINIZIONI

Articolo 3.2.1 – Unità fondiaria agricola

1. Per "unità fondiaria agricola", ai fini degli strumenti urbanistici, si intende l'insieme dei terreni e dei fabbricati costituenti un'unità tecnico - economica condotta unitariamente da un imprenditore agricolo o da forme giuridiche ad esso assimilabili secondo la vigente legislazione in materia (società di persone, società di capitali, cooperative).
2. L'unità fondiaria agricola costituisce l'unità di intervento per il rilascio di titoli abilitativi finalizzati all'attività agricola. Essa deve essere costituita unicamente da terreni in proprietà (dell'imprenditore o dei componenti del suo nucleo familiare), o con altri diritti di godimento quali usufrutto, ~~o in enfiteusi ma con esclusione dell'affitto.~~ ~~Affinché i terreni in affitto possano essere utilizzati al fine del conteggio dell'indice edificatorio, il relativo contratto d'affitto deve avere valenza almeno decennale al momento della presentazione della domanda/segnalazione, con clausola di non recessione.~~
3. L'unità fondiaria agricola può essere costituita da più appezzamenti di terreno accorpatisi anche se non contigui tra loro (corpi aziendali). Il concetto di accorpamento è quello per cui i diversi corpi di terreno che compongono la minima dimensione aziendale siano raggiungibili e lavorabili con gli stessi mezzi tecnici e strumenti del centro aziendale. Pertanto le particelle aziendali dovranno trovarsi ad una congrua distanza dal centro aziendale comunque non superiore a 3 km in linea d'aria. In tali casi gli interventi edilizi di norma dovranno essere ubicati nel corpo aziendale dove già insistono altri fabbricati o, in assenza di questi, nel corpo aziendale di superficie maggiore; ubicazioni diverse degli interventi edilizi potranno essere

ammesse solo in presenza di esigenze organizzative aziendali, debitamente documentate da una apposita relazione tecnica, o nel caso in cui siano presenti vincoli restrittivi alla edificabilità nei corpi aziendali già dotati di edifici o di superficie maggiore.

4. L'unità fondiaria agricola si intende di **nuova formazione** quando il relativo fondo risulti costituito dopo la data di adozione del Piano Strutturale Comunale (14 luglio 2005).
5. Indicativamente l'unità fondiaria agricola si intende di nuova formazione quando provenga da accorpamenti di terreni scorporati da altre unità aziendali, ovvero da accorpamenti di aziende di dimensioni inferiori ai limiti fissati dall'art. 3.4.2, comma 4, primo punto (3 ha), o per la costituzione del «compendio unico» ai sensi dell'articolo 7 del D. Lgs. 29.03.2004.
6. Non si intende, invece, di nuova formazione ("unità fondiaria agricola" **esistente**) quando, quando risulti costituita prima della data di adozione del Piano Strutturale Comunale (14 luglio 2005); tale requisito può essere dimostrato tramite l'iscrizione all'Anagrafe regionale delle aziende agricole o alla Camera di Commercio. E' da considerare comunque esistente quando è oggetto di subentro (ad esempio, di un erede) o di vendita o di ampliamento della propria superficie. Nel caso, invece, di frazionamento non si intende di nuova formazione la parte residua di azienda ove è situato il centro aziendale avente superficie non inferiore a quella indicata all'art. 3.4.2 comma 4 (3 ha).
7. L'unità fondiaria agricola può essere costituita da terreni ricadenti nel territorio di Comuni diversi; in tal caso le richieste di permesso di costruire per interventi di Nuova Costruzione, Ricostruzione, Ampliamento, che facciano riferimento, ai fini del computo della edificabilità, a terreni siti in Comuni diversi devono sempre essere inviate anche agli altri Comuni nei quali ricadono i terreni considerati, perché ne possano valutare la correttezza rispetto agli atti pregressi e tenerne conto nell'eventualità di successive richieste.

Articolo 3.2.2 – Superficie fondiaria dell'unità agricola e Superficie agricola utilizzata (SAU)

1. Per superficie di un'unità fondiaria agricola si intende la superficie totale quale risulta dalla documentazione catastale, nonché dalla documentazione relativa a diritti reali di godimento **o all'affitto con le caratteristiche di cui all'art. 3.2.1, comma 2**. Qualora si riscontrino differenze fra la superficie catastale e quella reale, da dimostrare cartograficamente con appositi e puntuali espliciti conteggi, farà fede quest'ultima previa verifica e validazione da parte del competente Ufficio Comunale.
2. Per superficie agricola utilizzata (SAU) si intende la superficie fondiaria ~~catastale~~ di un'unità fondiaria agricola, depurata delle tare improduttive **quali ad esempio strade (ad esclusione delle interpoderali non asfaltate necessarie al transito dei mezzi) fossi (ad esclusione di quelli necessari alla sistemazione idraulico-agraria), corti, fabbricati, macereti, pietraie, ecc...** Il conteggio delle tare improduttive **dovrà essere dimostrato cartograficamente; in caso contrario vengono stimate pari al 12%.** ~~La superficie delle tare improduttive viene stimata nel 12% della superficie catastale restando salva la facoltà di dimostrare cartograficamente una quota diversa con appositi e puntuali espliciti conteggi da validare da parte del competente Ufficio Comunale.~~ Questa definizione è quella di riferimento per l'applicazione di quanto previsto dalla lettera b) del comma 5 dell'art. 2.3 delle Norme del PSC, a cui in particolare si rimanda per le specifiche sugli allevamenti di tipo bovino, ovino-caprino ed equino.

...

CAPO 3.4 – INTERVENTI CONSENTITI IN RELAZIONE ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITÀ AGRICOLE E ZOOTECNICHE

...

Articolo 3.4.2 – Limiti dimensionali delle unità fondiarie agricole ai fini edificatori

1. Per le nuove unità fondiaria agricole definite dall'art. 3.2.1 si assumono le seguenti soglie di dimensionamento minimo:
 - per l'edificazione di edifici abitativi connessi all'attività agricola: 15 ha di SAU;

- per l'edificazione di edifici infrastrutturali per esigenze strettamente connesse alle esigenze produttive: 15 ha di SAU; 10 ha di SAU solo qualora l'unità fondiaria agricola di nuova formazione provenga da accorpamenti di terreni non scorporati da altre unità fondiarie agricole, cioè da accorpamenti di unità fondiaria agricole di dimensioni inferiori ai limiti fissati dal comma 5 del presente articolo (3 ha), o per la costituzione del *compendio unico* ai sensi dell'articolo 7 del D. Lgs. 29.03.2004 n.99;

in entrambi i casi vanno esclusi dal conteggio i terreni in affitto (comma 4, art. 3.36 delle Norme del PSC).

2. Per le unità fondiaria agricole esistenti definite dall'art. 3.2.1 si assumono le seguenti soglie di dimensionamento minimo:

- per l'edificazione di edifici abitativi connessi all'attività agricola: 3 ha di SAU;
- per l'edificazione di edifici infrastrutturali per esigenze strettamente connesse alle esigenze produttive: 1 ha. di SAU;

...

Articolo 3.4.5 - Interventi per la realizzazione di fabbricati di servizio connessi all'attività agricola (uso F2 – F3)

1. Interventi ammessi: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e risanamento conservativo, Ristrutturazione Edilizia, Demolizione, Nuova costruzione, Ampliamento, Ricostruzione, Trasferimento di volumi qualora ricorrano i presupposti di cui all'art.3.3.4.. Sono inoltre possibili gli interventi indicati all'Allegato *Indirizzi tipologici all'evoluzione dei fabbricati in zona agricola* .
2. Parametri edilizi:
 - H massima = 7,5 m incrementabili del dislivello medio ponderale della quota del terreno sistemato su quel fronte se detta quota presenta un dislivello massimo superiore a m. 2,00;
 - Distanza minima dai confini di proprietà: 10 m;
 - Distanza minima da edifici abitativi esterni all'unità agricola: 20 m;
 - STmax:
 - SAU fino ad Ha. 15,00: indice di 100 mq./ha.;
 - SAU tra Ha. 15,00 e 30,00: fino a 1.500 mq.
 - SAU oltre a Ha. 30: fino a 2.000 mq.
3. Per i soggetti non aventi i requisiti agricoli (art. 3.4.1), in unità fondiaria agricola con SAU minima di 50.000 mq., l'indice è indifferenziato di 250 mq complessivi computando anche le superfici già destinate a servizi agricoli (uso F3). Per questi interventi non è necessario stipulare l'atto unilaterale d'obbligo di asservimento.
4. Tramite PIAA è possibile superare la ST massima.
5. Tipologia: i fabbricati di servizio, realizzati come unità distinte da quelle residenziali, devono essere caratterizzati da tipologia riconoscibile quale fabbricato di servizio all'agricoltura (escludendo la tipologia facilmente trasformabile in abitazione). A tal fine essi devono avere forma prismatica con sovrastante copertura a due falde semplici inclinate e area di sedime rettangolare o quadrata. È vietata la realizzazione di balconi in aggetto e di abbaini. Non è comunque consentita la costruzione di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto temporaneo o precario. Eventuali finestre per l'aerazione e l'illuminazione non possono avere altezza interna tra la banchina e il pavimento inferiore a 1,70 m.
6. I capannoni per il ricovero attrezzi ed i fienili, da costruirsi in corpo separato dall'abitazione, devono essere strutture di servizio commisurate alle esigenze dell'azienda e possedere caratteristiche costruttive tali da consentire un'agevole manovrabilità, all'interno, delle macchine e delle attrezzature aziendali. Gli spazi del centro aziendale devono essere strutturati in modo da consentire adeguati spazi di manovra delle macchine aziendali.
7. Nella realizzazione dei fabbricati di servizio connessi all'attività agricola si osservano i seguenti principi, in considerazione dei contesti rurali in cui avviene la realizzazione, in particolare:
 - a) le strutture da realizzare dovranno essere progettate e collocate perseguendo la loro compatibilità ed armonizzazione con il contesto paesaggistico, rurale e ambientale;

- b) gli interventi edilizi sono da subordinare ad azioni di miglioramento dei suoli e del paesaggio.
8. Per gli edifici adibiti all'esercizio e noleggio di macchine agricole con personale, i soggetti richiedenti devono comunque essere iscritti alla CCIAA nell'apposita categoria di attività o, se coltivatori diretti esercenti anche il contoterzismo, all'U.M.A..

...

Articolo 3.4.7 - Interventi per la realizzazione di fabbricati per le attività zootecniche aziendali (uso F4)

1. Fermo restando quanto già definito nel P.T.C.P. circa la definizione di allevamenti non intensivi, sono ammessi nuovi insediamenti zootecnici aziendali nei seguenti ambiti:
 - a) ambiti agricoli di rilievo paesaggistico con i seguenti sub – ambiti (A-18)
 - b) ambiti ad alta vocazione produttiva agricola con i seguenti sub – ambiti (A-19).
2. ~~Le quantità edificatorie riportate successivamente, suddivise per allevamenti bovini e allevamenti di altri animali, non sono cumulabili sulla medesima superficie fondiaria.~~
Ai fini della definizione degli allevamenti zootecnici non intensivi, cioè aziendali, di cui al comma 5 dell'art. 2.3 delle Norme del PSC, si specifica che la percentuale di fabbisogno alimentare che deve essere prodotto dall'azienda può essere lavorata anche in strutture esterne all'azienda medesima.
3. Interventi ammessi: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e risanamento conservativo, Ristrutturazione Edilizia (qualora previsto nelle schede di censimento), Demolizione, Nuova costruzione, Ampliamento, Ricostruzione, Trasferimento di volume. Sono inoltre possibili gli interventi indicati all'Allegato *Indirizzi tipologici all'evoluzione dei fabbricati in zona agricola*.
4. Allevamenti bradi e semi-bradi sono ammessi in tutto il territorio rurale, compresa la zona boschiva, salvo quanto previsto agli articoli 2.4 e 3.35 delle Norme del PSC.
In base all'estensione del fondo agricolo è possibile realizzare un numero di strutture pari al minimo necessario a garantire una corretta gestione dell'allevamento dal punto di vista igienico-sanitario e del benessere animale.
Le strutture rientranti nell'elenco sottostante sono realizzabili senza alcun titolo abilitativo edilizio:
 - recinti che delimitano singole zone della proprietà, necessari per garantire la rotazione dei pascoli o la sicurezza degli animali, prive di fondazioni e facilmente amovibili;
 - abbeveratoi e mangiatoie necessarie ad integrare l'alimentazione;
 - ripari amovibili con le caratteristiche previste dalle norme di settore e comunque idonei alla specie animale allevata, con superficie coperta inferiore a 8 mq (l'uno) e altezza inferiore a mt. 1,80, privi di fondazioni e di allacci tecnologici, dislocati in modo da non creare impatto visivo e da non costituire un'unica 'batteria', in queste quantità:
 - max 5 ripari fino a un ettaro di superficie da dedicare al pascolo degli animali;
 - 5 ulteriori ogni ettaro o frazione aggiuntiva;

Se installati in aree tutelate ai sensi del D.Lgs. 42/2004 art. 142 lett. c) e g), i ripari devono essere obbligatoriamente in legno e, ove necessario, opportunamente mitigati. Nelle aree non soggette a vincoli paesaggistici possono essere realizzati con materiali o manufatti di recupero purché in buono stato e dall'aspetto decoroso.

I manufatti che si discostano dai limiti e dalle caratteristiche di cui sopra, necessitano di idoneo titolo abilitativo e sono trattati al comma 6.

Al cessare dell'allevamento, tutti i manufatti vanno rimossi.

Per quanto riguarda l'allevamento brado di suini, occorre fare riferimento alla D.G.R. n. 1248 del 28/07/2008) per quanto riguarda densità e caratteristiche delle strutture; per le altre specie, occorre fare riferimento a buone pratiche assimilabili.
5. Gli interventi che superano la Manutenzione Straordinaria sono subordinati a uno studio sulla viabilità di accesso e, qualora ritenuto necessario dall'Amministrazione, subordinati alle

eventuali opere necessarie a renderla/mantenerla adeguata al nuovo traffico indotto. **E' inoltre prescritta la bonifica dell'eternit.**

6. Parametri edilizi generali:

- H massima = 6,00 m
- Distanza minima dai confini di proprietà: 20 m
- Distanza minima da edifici abitativi interni all'unità agricola: 10 m
- Distanza minima da edifici abitativi esterni all'unità agricola: **50-200 m**
- **Distanza minima dal perimetro esterno del territorio urbanizzato o consolidato ovvero da aree di espansione con destinazione prevalentemente residenziale: 500 m**
- Nel caso in cui si intervenga su un fabbricato con l'allevamento senza aumento di volumi/superfici, sono consentite distanze inferiori, purché maggiore o uguale a quelle esistenti o preesistenti.
- In deroga a quanto previsto ai punti precedenti, massimizzando il riutilizzo del sedime già occupato dalle strutture esistenti, sono consentite distanze inferiori ai 200 m dagli edifici abitativi esterni all'unità agricola qualora il proponente, mediante il ricorso alle procedure di VIA/Screening e AIA (qualora necessarie) o tramite il PIAA, dimostri, impiegando modellistica affidabile e riconosciuta, il non aggravamento delle condizioni ambientali, in particolare per l'aspetto olfattivo dello stato di progetto rispetto allo stato di fatto.
- ST riferita alla stalla o al riparo (a prescindere dall'altezza), e ai relativi locali necessari e numero di capi massimi:
 - SAU fino ad Ha.5,00 (unità fondiari agricole esistenti): ST max 400 mq; ~~è ammessa la realizzazione di un ricovero animali, realizzato in corpo di fabbrica separato dall'unità immobiliare abitativa, di spazio per un massimo di 10 U.B.A. e relative conversioni;~~
 - SAU tra Ha. 5,00 e 10,00 (unità fondiari agricole esistenti): **ST max 1.000 mq;**
 - ~~○ per allevamenti bovini: ST max 1.000 mq.;~~
 - ~~○ per altri allevamenti (equini, ovini, ecc): ST max 700 mq.~~
 - SAU tra Ha. 10,00 e 30,00: ST max 1.500 mq.
 - ~~○ per allevamenti bovini: ST max 1.500 mq.;~~
 - ~~○ per altri allevamenti (equini, ovini, ecc): ST max 850 mq.~~
 - SAU oltre a Ha. 30: ST max 2.000 mq.
 - ~~○ fino a 2.000 mq. con un indice di 150 mq./ha.~~
 - ~~○ per allevamenti bovini: ST max 2.000 mq.;~~
 - ~~○ per altri allevamenti (equini, ovini, ecc): ST max 1.000 mq.~~

7. Tramite PIAA è possibile superare una tantum la ST massima fino al 40% della ST massima prevista per ogni scaglione o la superficie di allevamento esistente o preesistente (in caso di allevamenti dismessi) fino a un limite massimo di 3.000 mq. Dovrà comunque essere rispettato quanto previsto dall'art. 2.3 delle Norme del PSC per gli allevamenti aziendali ed essere garantito il benessere animale.

8. Nella realizzazione di fabbricati per le attività zootecniche aziendali, si osservano i seguenti principi:

- a) le strutture da realizzare dovranno essere progettate e collocate perseguendo la loro compatibilità ed armonizzazione con il contesto paesaggistico, rurale e ambientale; la tipologia architettonica, coerente con le caratteristiche costruttive locali, dovrà essere specificamente appropriata all'uso proposto e, quindi configurarsi quale tipologia produttiva specialistica escludendo soluzioni tipologiche che abbiano i caratteri o simolino quelle di tipo abitativo;
- b) qualora sia necessario l'uso di corpi tecnici particolari, **volumi tecnici, impianti tecnici ed elementi tecnologici,** gli stessi dovranno essere possibilmente inseriti all'interno degli edifici o appropriatamente contenuti entro manufatti coerenti con l'edificio principale (forma, tipo di paramento, materiali e colori); in particolare, va evitata la loro collocazione su strade panoramiche e la loro interferenza visiva col sistema collinare e dei crinali;
- c) gli interventi edilizi sono da subordinare **a mitigazioni visive e** ad azioni di

miglioramento delle produzioni, dei suoli e del paesaggio; in ogni caso è sempre prescritta la formazione di una cortina alberata costituita da alberi ad alto fusto di specie autoctone posti a distanza ravvicinata, nonché da essenze arbustive interposte, che dovranno essere mantenute e, se del caso, sostituite; se non è tecnicamente possibile la piantumazione vicino ai capannoni (ad esempio per mancanza di superfici utili, mancanza di distanza dai confini, presenza di linee elettriche o di telecomunicazioni...) è possibile effettuarla in un luogo pubblico (previo accordo con l'Ufficio preposto) o, qualora non ci sia tale necessità da parte dell'Amministrazione, in altra area;

Articolo 3.4.8 - Interventi per attività zootecniche industriali (uso F5)

1. Non è ammessa la costruzione di nuovi allevamenti per attività zootecniche industriali né l'ampliamento di quelli preesistenti al di là dei limiti di cui al successivo comma 4. Non è inoltre ammesso intervenire su edifici esistenti aventi un uso diverso per insediarvi nuove attività zootecniche industriali.
2. La capacità produttiva (esistente o preesistente), di cui ai successivi commi, va determinata sulla base di documentazione probante (atti autorizzativi quali l'AIA, documenti sanitari e/o veterinari, iscrizione alla banca dati dell'anagrafe zootecnica...). In assenza di tale documentazione, o in alternativa su richiesta del proponente, la capacità produttiva si intende coincidente con la superficie legittima adibita effettivamente alla permanenza di animali; in tal caso, per quantificare il numero di capi allevati o da allevare, occorre far riferimento alla normativa vigente in materia di benessere animale; per le specie per cui tale normativa non esiste, è possibile utilizzare norme assimilabili non vigenti, o procedere per assimilazione con altre tipologie di animali o utilizzando i criteri contenuti nelle Best Available Techniques – BAT (di cui alle decisioni UE più recenti). In ogni caso, il calcolo del numero di capi va asseverato da un tecnico competente.
~~La capacità produttiva esistente o preesistente va determinata sulla base di documentazione probante (atti autorizzativi quali l'AIA, documenti sanitari e/o veterinari, iscrizione alla banca dati dell'anagrafe zootecnica...); in assenza di tale documentazione, tale capacità dovrà essere calcolata in base alla superficie legittima adibita effettivamente alla permanenza di animali e all'ultimo tipo di animali allevati (da cui dipende l'area minima da garantire ad ogni animale in base alla normativa del benessere animale); tale calcolo dovrà essere asseverato da un agronomo.~~
3. Premesso che la classificazione contenuta nelle schede del censimento è tipologica e non necessariamente legata alla destinazione d'uso del fabbricato, gli edifici esistenti con destinazione d'uso ad attività zootecnica industriale, di norma classificati nelle schede di censimento come *EDS3*, *tipologia b* e a volte *tipologia a*, possono essere sottoposti ai seguenti interventi in funzione della loro posizione:
 - a) qualora **ricadenti negli ambiti di fragilità** indicati dall'art. 3.39 comma 1 delle Norme del PSC e dall'art. 79 comma 1 delle Norme del PTCP:
 - Manutenzione Ordinaria;
 - Manutenzione Straordinaria;
 - Realizzazione di corpi, volumi e impianti tecnici, elementi tecnologici, eventualmente coperti e tamponati con strutture leggere per la protezione di macchinari e impiantistica purché delle dimensioni strettamente necessarie, o altri elementi quali tettoie, pensiline o impalcati a raggiungimento dei livelli superiori dei capannoni (per fasi di carico/scarico e pulizie di fine ciclo) purché di profondità inferiore a m 1,50; tali elementi sono quelli strettamente necessari al funzionamento dell'attività e devono possibilmente essere inseriti all'interno degli edifici o appropriatamente contenuti entro manufatti coerenti con l'edificio principale (forma, tipo di paramento, materiali e colori); va comunque evitata la loro collocazione su strade panoramiche e la loro interferenza visiva col sistema collinare e dei crinali;
 - Demolizione, anche parziale;
 - Demolizione e Ricostruzione a parità di ST, con o senza accorpamento dei volumi, a parità di capacità produttiva, al di fuori degli ambiti di fragilità con contestuale

- bonifica del sito di partenza tramite Permesso di Costruire convenzionato; l'atto d'obbligo previsto dall'art. 3.4.3 dovrà contenere anche gli impegni relativi alla manutenzione delle strade di accesso alla corte stessa;
- Delocalizzazione dell'intero insediamento zootecnico tramite Accordo di Programma come indicato ai commi 2 e 3 dell'art. 3.39 delle Norme del PSC e dall'art. 79 delle Norme del PTCP, superando il 20% per l'aumento della capacità produttiva (definita al comma 2);
 - per gli edifici classificati con *tipologia a* è possibile intervenire anche con interventi di Ristrutturazione Edilizia o Ricostruzione a condizione che venga cambiato l'uso in uno uso agricolo compatibile; sono inoltre consentiti gli interventi di recupero di cui *Allegato Indirizzi tipologici all'evoluzione dei fabbricati in zona agricola*;
 - per gli edifici classificati con *tipologia b* è possibile la riconversione secondo quanto indicato nell'*Allegato Indirizzi tipologici all'evoluzione dei fabbricati in zona agricola*;
 - in coerenza con quanto previsto dalle schede, è possibile riattivare allevamenti cessati qualora, per la loro riattivazione, basti intervenire con opere di Manutenzione Ordinaria o Straordinaria e/o con l'installazione di corpi/volumi/impianti tecnici o elementi tecnologici;
 - non è in ogni caso possibile aumentare la capacità produttiva (definita al comma 3) tramite il PIAA come previsto al comma 7;
- b) qualora **non ricadenti negli ambiti di fragilità** di cui al paragrafo a), è consentito intervenire con:
- tutti gli interventi indicati al paragrafo a) ad esclusione della Delocalizzazione come descritta alla lettera a);
 - Ristrutturazione edilizia;
 - Demolizione e Ricostruzione a parità di ST, con o senza accorpamento dei volumi, all'interno della stessa corte agricola; è possibile anche la Ricostruzione in centri aziendali zootecnici legittimamente esistenti esternamente agli ambiti di fragilità con contestuale bonifica del sito di partenza tramite Permesso di Costruire convenzionato; qualora l'intervento di Demolizione e Ricostruzione riguardi più del 50% della ST dei fabbricati presenti nella corte, l'atto d'obbligo previsto dall'art. 3.4.3 dovrà contenere anche gli impegni relativi alla manutenzione delle strade di accesso alla corte stessa;
 - Trasferimento dell'uso (a parità di capacità produttiva con eventuale aumento della ST esistente strettamente finalizzato al benessere animale) all'interno di fabbricati legittimamente esistenti di diverso uso ma di stessa tipologia, facenti parte di centri aziendali zootecnici esterni agli ambiti di fragilità, con contestuale bonifica del sito di partenza, il tutto tramite Permesso di Costruire convenzionato;
 - è possibile riattivare allevamenti non più in essere in edifici legittimi che hanno mantenuto la destinazione d'uso ad allevamento, mantenendo la stessa capacità produttiva preesistente (salvo quanto previsto al punto successivo); al fine di mantenere la stessa capacità produttiva e al tempo stesso adeguarsi alla normativa sul benessere animale (o comunque migliorare il benessere animale in caso di assenza di normativa) è possibile associare tale intervento a quello di trasferimento d'uso di cui al punto precedente.
 - è possibile aumentare la capacità produttiva esistente o preesistente solo tramite il PIAA secondo quanto previsto al comma 7.

Il presente comma prevale su quanto contenuto nelle schede eventualmente in contrasto, che è da considerarsi un refuso.

~~Sono inoltre possibili gli interventi indicati all'*Allegato Indirizzi tipologici all'evoluzione dei fabbricati in zona agricola*.~~

~~Gli eventuali allevamenti preesistenti per attività zootecniche industriali possono essere sottoposti esclusivamente ad interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione straordinaria, Risanamento Conservativo (qualora previsto nelle schede di censimento) o ad interventi che comportino il cambio d'uso o la trasformazione in allevamento di animali diversi (se ed in quanto compatibili).~~

4. Parametri edilizi generali:

- Altezza lorda massima di ogni piano = quella strettamente necessaria alla funzionalità dell'attività da dimostrare opportunamente;
- n. piani = 1 (2 solo se la conformazione morfologica non permette soluzioni alternative e qualora sia dimostrata la compatibilità del fabbricato con l'ambiente circostante, con particolare riguardo ai crinali e alla viabilità pubblica);
- Distanza minima dai confini di proprietà: 20 m;
- Distanza minima da edifici abitativi esterni all'unità agricola: 200 m;
- Distanza minima da edifici abitativi interni all'unità agricola: 10 m;
- Nel caso in cui non venga aumentata la capacità produttiva esistente, possono essere consentite distanze inferiori a quelle di cui sopra, ma comunque non inferiori a quelle esistenti.

5. Gli interventi su interi capannoni che superano la Manutenzione Straordinaria (ad esclusione degli elementi di cui al terzo punto della lettera a) del comma 3 dell'art. 3.4.8) e, comunque, tutti quelli che prevedono la riattivazione di allevamenti, sono subordinati a una verifica ambientale preventiva relativa alle condizioni di sostenibilità dell'intervento che, tra l'altro, devono comprendere:

- uno studio sulla viabilità di accesso: qualora ritenuto necessario dall'Amministrazione, dovranno essere effettuate tutte le opere necessarie a renderla/mantenerla adeguata al nuovo traffico indotto;
- la previsione di una adeguata modalità di raccolta, accumulo e smaltimento dei liquami zootecnici secondo quanto previsto dalla normativa vigente;
- la bonifica del sito con il completo smaltimento dell'eventuale amianto presente;
- una valutazione qualitativa dell'impatto dell'emissione di odori molesti e di polveri, e adozione delle conseguenti misure (tecnologiche od organizzative) di mitigazione che si ritengano necessarie, in particolare nei confronti dei ricettori più vicini, se presenti;
- una valutazione dell'inserimento paesaggistico dei fabbricati nel contesto, in particolare considerando le principali visuali dalle strade d'uso pubblico; viene in ogni caso prescritta la formazione di una cortina alberata costituita da alberi ad alto fusto posti a distanza ravvicinata, nonché da essenze arbustive interposte, che dovranno essere mantenute e, se del caso, sostituite; se non è tecnicamente possibile la piantumazione vicino ai capannoni (ad esempio per mancanza di superfici utili, mancanza di distanza dai confini, presenza di linee elettriche o di telecomunicazioni...) è possibile effettuarla in un luogo pubblico (previo nulla osta comunale) o, qualora non ci sia tale necessità da parte dell'Amministrazione, in altra area;
- per gli allevamenti di pollame e di suini dovranno essere utilizzate, quando tecnicamente possibile, le Best Available Techniques – BAT (di cui alle decisioni UE più recenti), ad esclusione delle BAT 1; per le altre tipologie di allevamento dovranno essere utilizzate buone tecniche assimilabili; l'utilizzo di tali tecniche dovrà essere dimostrato da apposita relazione a firma di un agronomo-tecnico abilitato competente;

Il rispetto delle necessarie le condizioni di sostenibilità individuate dalla verifica di cui sopra e richieste dall'Amministrazione dovrà essere trascritto nell'atto unilaterale d'obbligo previsto dall'art. 3.4.3.

6. Il rilascio di qualsiasi titolo abilitativo, per gli interventi edilizi indicati al comma 2 e relativo agli allevamenti per attività zootecniche industriali, è subordinato alla preventiva approvazione delle modalità di raccolta, accumulo e smaltimento dei liquami zootecnici, tramite un Piano di spandimento o altra tecnica alternativa, nel rispetto dei limiti posti dalla Carta degli spandimenti dei liquami e degli altri adempimenti previsti dalla legislazione vigente in materia. Inoltre qualunque rilascio di titolo abilitativo è subordinato ad una valutazione preventiva dell'impatto dell'emissione di odori molesti e all'adozione delle conseguenti misure (tecnologiche od organizzative) di mitigazione che si ritengano necessarie da parte degli uffici competenti.

Vanno acquisiti tutte le autorizzazioni e i pareri ambientali o sanitari previsti per legge; la valutazione di impatto acustico dovrà essere sottoposto al parere di ARPAE a spese del richiedente.

7. Tramite il PIAA è possibile modificare i parametri edilizi generali e aumentare superare la ST esistente massima, fino al limite del 20% di incremento e/o aumentare la capacità produttiva esistente del 20% qualora non sia aumentata la potenzialità massima complessiva dell'allevamento esistente espressa in capi equivalenti e che l'intervento preveda l'adeguamento degli impianti di allevamento esistenti agli standard di benessere animale previsti dalla Direttiva di cui alla Delibera G.R. Emilia Romagna n. 1998/641 ed a disposizioni igienico-sanitarie od a specifici programmi di riqualificazione ambientale qualora tale esigenza sia motivata da eventuali adeguamenti alle disposizioni igienico-sanitarie e comunque da specifici programmi di riqualificazione ambientale anche finalizzati ad un miglioramento del benessere animale (art. 2.5 delle Norme di PSC).
8. Mitigazione dell'impatto visivo: Per ogni allevamento, per ogni intervento che ecceda la manutenzione straordinaria, è prescritta la formazione di una cortina alberata costituita da alberi ad alto fusto posti a distanza ravvicinata, nonché da essenze arbustive interposte.

APPENDICE «C» - INDIRIZZI TIPOLOGICI ALL'EVOLUZIONE DEI FABBRICATI IN ZONA AGRICOLA

Stalle per allevamento intensivo - industriale (EDS3 b)

Si tratta di organismi edilizi costituiti da strutture verticali continue che danno luogo a sistemi cellulari di dimensioni notevoli e a prevalente sviluppo longitudinale.

Oltre alle categorie di intervento previsti dalle Norme e dalle schede di censimento degli edifici esistenti nel territorio rurale, sono possibili i seguenti interventi.

a) ~~L'attività di allevamento all'interno dei capannoni è ancora in essere e si intende mantenerla:~~

~~— la delocalizzazione dell'intero insediamento zootecnico tramite Accordo di Programma come indicato ai commi 2 e 3 dell'art. 3.39 delle Norme del PSC;~~

~~— Nel solo caso di attività di allevamento svolta in un singolo capannone, il trasferimento di volumi senza aumento della ST (se non tramite PIAA fino al 20% dell'esistente) in centri aziendali zootecnici legittimamente esistenti esternamente agli ambiti di fragilità, con contestuale bonifica del sito di partenza, il tutto tramite Permesso di Costruire convenzionato;~~

~~— Il trasferimento dell'uso (a parità di numero di capi con eventuale aumento del 20% della ST esistente finalizzato al benessere animale) all'interno di fabbricati legittimamente esistenti di diverso uso ma di stessa tipologia, facenti parte di centri aziendali zootecnici esterni agli ambiti di fragilità, con contestuale bonifica del sito di partenza, il tutto tramite Permesso di Costruire convenzionato;~~

b) ~~Se l'attività di allevamento all'interno dei capannoni è stata o sarà dismessa per altra destinazione d'uso:~~

- Riconversione in loco alle seguenti condizioni:

- per altri usi agricoli ammessi dalle restanti norme del PSC e del RUE, è possibile intervenire tramite le categorie di intervento indicate dalla scheda di censimento; nel caso in cui tali categorie non siano sufficienti ad adeguare i fabbricati all'uso finale, è prescritta la demolizione degli stessi, la bonifica del sito, e la ricostruzione con tipologie edilizie meno impattanti, a parità di ST, il tutto con Permesso di Costruire convenzionato;

- per usi extra agricoli non abitativi, è possibile intervenire tramite P.U.A. che preveda la demolizione degli edifici esistenti, la bonifica del sito e la ricostruzione con tipologie edilizie meno impattanti, alle condizioni di cui all'art. 3.40 delle Norme del PSC e alle seguenti:

- il sito sia limitrofo alla rete infrastrutturale esistente;
- Il nuovo intervento sia di limitata entità volumetrica, comunque non superiore alla volumetria preesistente, e l'operazione di riconversione sia estesa all'intero complesso da dismettere, dovendosi escludere la possibilità di suddivisione o parzializzazione degli interventi;
- si dovrà fare particolare attenzione alla stabilità geologica del sito, all'inserimento paesaggistico del nuovo complesso edilizio, alla sua accessibilità dalla viabilità pubblica ed alla sua connessione con le reti tecnologiche;
- gli standards provenienti dall'attuazione del piano particolareggiato dovranno essere reperiti prioritariamente nello stesso piano, qualora urbanisticamente possibile e necessario, o nel nucleo urbano più vicino.

- Riconversione in altro sito alle seguenti condizioni:

- per altri usi agricoli non residenziali ammessi dalle restanti norme del PSC e del RUE è possibile intervenire tramite trasferimento di volumi e ricostruzione con tipologie edilizie meno impattanti, il tutto con Permesso di Costruire convenzionato;

- per usi extra agricoli, anche abitativi, è possibile intervenire tramite POC e/o Accordo di Programma.