

**COMUNE DI  
PREDAPPIO**

**REGOLAMENTO  
URBANISTICO  
EDILIZIO**

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

**NORME**

**Quinta variante normativa  
(variante specifica)  
da coordinare con il RUE Unico d'Unione**



**COMUNE DI  
PREDAPPIO**

**REGOLAMENTO URBANISTICO  
EDILIZIO**

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

**NORME**  
**testo coordinato**

<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.18 del 16/05/2020</i>
<i>ADOZIONE V VARIANTE NORMATIVA</i>	<i>Delibera C.C. n. del</i>
<i>APPROVAZIONE V 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  
Arch. Beatrice Boattini*

**NOVEMBRE 2020**



## Indice generale

Articolo 1.2.1 - Soggetti aventi titolo.....	5
Articolo 2.3.1 – Articolazione e disciplina generale degli Ambiti specializzati per attività produttive (A13).....	6
Articolo 3.1.6 - Zone ed elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto e instabilità.....	6
Articolo 3.2.1 – Unità fondiaria agricola.....	7
Articolo 3.3.2 – Piccoli insediamenti edilizi in territorio rurale non al servizio della produzione agricola.....	8
Articolo 3.4.6 - Attività di custodia di animali (F9).....	9
Articolo 3.4.8 - Interventi per attività zootecniche industriali (uso F5).....	10
Articolo 3.4.10 - Interventi per la realizzazione di serre fisse e vivai (uso F8).....	13

---

## Premessa

Si riportano solo gli articoli oggetto di modifica.

### Articolo 1.2.1 - Soggetti aventi titolo

#### OMISSIS

1. Hanno titolo a richiedere il permesso di costruire o a presentare la segnalazione di inizio attività i seguenti soggetti nei limiti del proprio diritto e fatti comunque salvi i diritti dei terzi:
  - a) il proprietario dell'immobile, ovvero il comproprietario munito del consenso di tutti gli altri comproprietari;
  - b) il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
  - c) l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
  - d) l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di restauro e risanamento conservativo e manutenzione straordinaria;
  - e) il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione e agli altri interventi eventualmente rientranti nel suo titolo;
  - f) il locatario, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti, ai sensi dell'articolo 1577 del Codice Civile;
  - g) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:
    - il beneficiario dell'occupazione di urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
    - l'assegnatario di terre incolte;
    - il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
    - il concessionario di una concessione di occupazione di suolo pubblico;
    - il concessionario di miniere e di beni demaniali;
    - per i beni dello Stato, gli aventi titolo al godimento del bene, rilasciato dai competenti organi dell'amministrazione statale;
    - colui che, essendo interessato ad agire, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
  - h) le aziende erogatrici di pubblici servizi anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali. Il titolo deve essere attestato dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure da un impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria per l'intervento.
2. In luogo del titolare possono presentare domanda:
  - il delegato munito di idonea procura o mandato rilasciato mediante scrittura privata autenticata o atto pubblico;
  - l'amministratore di condominio sulla base di specifico mandato espresso da regolare assemblea condominiale;
  - il curatore fallimentare;
  - il commissario giudiziale;
  - l'aggiudicatario di vendita fallimentare.
3. Nei casi di cui alle lettere a), b), c), d), e) e al comma 2 il possesso del titolo può essere autocertificato con dichiarazione ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 28/12/2000 n. 444. Nei casi f), g), il titolo deve essere attestato dalla copia autentica del contratto redatto a norma dell'articolo 1571 del Codice Civile, o, nel caso di impossibilità, da certificazione delle Associazioni di categoria o dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura. Nel caso h) va allegata copia del provvedimento autorizzativo.

...

### **Articolo 2.3.1 – Articolazione e disciplina generale degli Ambiti specializzati per attività produttive (A13)**

1. Gli ambiti specializzati per attività produttive si articolano in:
    - A13pe: Ambiti specializzati per attività produttive esistenti;
    - A13te: Ambiti specializzati per attività di tipo terziario esistenti;
    - A13: Ambiti specializzati per attività produttive di nuovo insediamento;
  2. Oltre a quanto previsto ai commi successivi, è ammesso l'uso C1 (residenza) con i seguenti limiti per ciascun lotto (ovvero unità edilizia): ST non superiore al 20% della ST edificata e comunque non superiore a 200 mq di SC (l'uso è ammesso in quantità superiore solo se legittimamente preesistente alla data di adozione del RUE). In assenza dell'agibilità per la parte di edificio relativa all'attività, non potrà essere rilasciato il certificato di conformità edilizia della residenza.
  3. In generale, sono ammessi tutti i tipi di intervento.
  4. I depositi di materiale sono ammessi nelle zone produttive sempre che, a giudizio del Comune, essi non costituiscano fatto indecoroso o pericoloso per l'igiene pubblica o del suolo e per l'incolumità delle persone.
  5. Gli interventi sull'esistente sono finalizzati al miglioramento dell'assetto funzionale e delle caratteristiche ambientali; gli interventi sui lotti liberi sono finalizzati al completamento del tessuto insediativo secondo criteri di corretto inserimento funzionale, in particolare, attraverso opere di urbanizzazione specifiche e generali.
  6. Gli interventi edilizi che comportano incremento della ST sono soggetti:
    - alla condizione della corresponsione del contributo D + S nella misura definita e nei casi previsti dall'Amministrazione Comunale con apposito atto;
    - alle altre condizioni (realizzazione opere, partecipazione a programmi di riqualificazione e adeguamento delle reti infrastrutturali) che l'Amministrazione Comunale potrà prescrivere.
- ...

### **Articolo 3.1.6 - Zone ed elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto e instabilità**

1. Nelle aree interessate da frane attive, come individuate nella tavola B3 del PSC e disciplinate dall'art. 2.15 delle NTA del PSC, devono essere tenute apposite distanze di rispetto, dai limiti delle stesse ed in funzione della loro possibile evoluzione; l'entità di tali distanze sarà valutata caso per caso dall'Ufficio Comunale preposto sulla base di specifici approfondimenti conoscitivi che il committente dovrà produrre ai fini dell'ottenimento del titolo abilitativo. In adiacenza ai margini dei depositi alluvionali terrazzati ed alle scarpate rocciose e di terrazzi fluviali non è consentito alcun intervento di nuova edificazione, ivi compresa la realizzazione di infrastrutture, dall'orlo superiore delle scarpate e per una fascia di larghezza non inferiore all'altezza delle scarpate sottese. In presenza di terreni incoerenti o di rocce intensamente fratturate la larghezza della fascia deve essere estesa da due a tre volte l'altezza delle scarpate sottese e comunque rapportata alle condizioni fisico - meccaniche e di giacitura delle litologie presenti. In particolare tali prescrizioni, per le zone classificate sismiche, valgono fino all'emanazione dei criteri ed indirizzi di cui alle lettere e) e f) dell'articolo 6 ed all'articolo 10 della L.R. 19 giugno 1984, n. 35.
2. Nelle zone di cui al terzo comma lettera b) art. 2.15 delle NTA del PSC "aree interessate da frane quiescenti, ricomprendenti i corpi di frana privi i periodicità stagionali, compresi i relativi coronamenti e i depositi quaternari ricoprenti corpi di frana quiescenti e corpi di frana antichi quiescenti" non sono ammesse nuove edificazioni o trasformazione del suolo. Compatibilmente con le specifiche norme di zona di P.T.C.P. ed in subordine ad una verifica complessiva volta a dimostrare la non influenza negativa sulle condizioni di stabilità del versante e di rischio per la pubblica incolumità, sono consentiti:
  - a) la ristrutturazione dei fabbricati esistenti con eventuali ampliamenti fino ad un massimo del 20% della ST preesistente e nuovi interventi edilizi di modesta entità laddove sono presenti edifici ed infrastrutture extraurbane o agricole; sono altresì possibili interventi di demolizione e ricostruzione per la riorganizzazione dei volumi esistenti associati,

eventualmente, a incrementi della ST che, sull'area di frana, non dovrà essere superiore al 20% della ST complessiva preesistente sull'area di frana stessa, purché tali interventi siano, nel complesso, finalizzati a riqualificare aree dismesse e a migliorare le condizioni di stabilità del terreno;

- b) interventi di completamento, di non rilevante estensione, di insediamenti urbani esistenti, solamente ove si dimostri:
- l'esistenza e/o il permanere di quote di fabbisogno non altrimenti soddisficibili;
  - la compatibilità delle predette individuazioni con la tutela delle caratteristiche paesaggistiche generali dei siti interessati e con quella di singoli elementi fisici, biologici, antropici di interesse culturale in essi presenti; avendo riguardo che dette previsioni siano localizzate in contiguità del perimetro del territorio urbanizzato, di cui all'art. 28 della L.R. 20/2000 e siano servite dalla rete infrastrutturale esistente.
3. L'eventuale realizzazione di infrastrutture di utilità pubblica al servizio degli insediamenti esistenti, è consentita, nel rispetto delle altre disposizioni del presente articolo, nei casi in cui sia dimostrata la necessità e l'impossibilità di alternative, subordinatamente alla verifica della non influenza negativa sulle condizioni di stabilità del versante e di assenza di rischio per la pubblica incolumità.
4. Ai sensi del comma 2 dell'art. 2.15 del PSC, sulle aree che presentano fenomeni di dissesto si dovrà compilare una Scheda di rilevamento dei movimenti franosi, di cui all'allegato B del P.T.C.P., in relazione a qualsiasi intervento, pubblico o privato.

### 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 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 accorpati 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 5** 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. **Distanze superiori tra il centro aziendale e il resto dei terreni aziendali potranno essere assentite tramite PIAA in cui si dimostri l'effettivo utilizzo dei terreni con gli stessi mezzi tecnici e strumenti del centro aziendale.**
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 3.3.2 – Piccoli insediamenti edilizi in territorio rurale non al servizio della produzione agricola**

1. Non è ammissibile la realizzazione di nuove abitazioni; eventuali fabbisogni abitativi ulteriori dovranno essere soddisfatti attraverso il recupero ed il riuso del patrimonio edilizio esistente (storico e non) anche attraverso interventi di demolizione e ricostruzione, e trasferimento di volumi, in coerenza con le indicazioni e le prescrizioni contenute nel PSC.
2. La nuova edificazione in territorio rurale, anche non connessa all'attività agricola, è subordinata alla puntuale ricognizione di tutto il patrimonio edilizio esistente e alla verifica e all'eventuale adeguamento della dotazione delle reti tecnologiche, dei servizi e della viabilità.
3. Ai sensi dell'articolo A-21 della Legge Regionale 24/03/2000 n. 20 la realizzazione di nuovi edifici nel territorio rurale, ancor più se non connessi all'attività agricola, non è ammessa qualora non necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle connesse. Fanno eccezione, gli interventi di cui ai commi successivi per i quali non è necessario stipulare l'atto unilaterale d'obbligo di asservimento.
4. E' ammessa la realizzazione di appostamenti fissi per la caccia come previsti dalla LR 8/1994, come successivamente modificata, in tutto il territorio rurale purché con le caratteristiche di cui all'art. 52 comma 13 ter, lettera a) della medesima legge. Sono fatte salve le normative in materia paesaggistica e sismica.  
Non sono ammessi appostamenti al di fuori dei casi di cui al precedente paragrafo.
5. E' ammessa la nuova costruzione di annessi rustici (F3) connessi alla conduzione del fondo (rimessa attrezzi, lavorazione prodotti e simili) con le seguenti condizioni:
  - Superficie coperta massima = 12,00 mq. da realizzare ad un solo piano per SAU fra 1.000 mq. e 5.000 mq;
  - Superficie coperta massima = 20,00 mq. da realizzare ad un solo piano per SAU fra 5.000 mq. e 50.000 mq;
  - Numero massimo dei livelli: 1;
  - Altezza massima di ciascun fronte: ml. 2,40 incrementabili del dislivello medio ponderale della quota del terreno sistemato su quel fronte se detta quota presenta un dislivello massimo superiore a ml. 2,00;
  - Distanza minima dai confini dell'ambito: m.10,00;
  - Distanza minima dai confini di proprietà: m.10,00;
  - Tipologia: I servizi agricoli, realizzati come unità distinte da quelle residenziali, devono essere caratterizzati da tipologia riconoscibile quale fabbricato di servizio all'agricoltura; aspetto decoroso e in linea con la tradizione; 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;



- Nessuna partizione divisoria interna.

I suddetti depositi non sono ammissibili laddove l'unità fondiaria agricola sia provvista di altri fabbricati adibiti allo stesso uso, salva la demolizione degli stessi in caso di superamento dell'indice.

E' possibile inoltre effettuare l'intervento di cui all'art. 3.4.5 comma 3.

6. E' ammessa la nuova costruzione di ricoveri per animali domestici, da cortile, d'affezione, per attività sportive, allevamento familiare o simili (comunque non configurabile come attività di allevamento né come attività di ricovero animali) con le seguenti condizioni:

- Superficie coperta = 0,01 mq/mq di SF (max 100 mq; 30 mq per i suini);
- Numero massimo dei livelli: 1;
- Altezza massima all'intradosso: **ml.2,50 coerente con la tipologia di animale ricoverato;**
- Distanza minima dai confini dell'ambito: m.20,00;
- Distanza minima dai confini di proprietà: m.10,00;
- Tipologia: caratteristiche adeguate ai bisogni degli animali, aspetto decoroso e in linea con la tradizione;
- Numero di animali: tale per cui la loro densità garantisca il benessere animale;
- Presenza di concimaia se necessaria.

Sono esclusi dal conteggio i manufatti configurati come cucce. I suddetti fabbricati non sono ammissibili laddove l'unità fondiaria agricola sia provvista di altri fabbricati adibiti allo stesso uso salva la demolizione degli stessi in caso di superamento dell'indice. Eventuali platee in cls dovranno essere limitate alle reali esigenze di igiene (getto di pulizia). Sono comunque sempre possibili recinti e gabbie che non creino superficie coperta. La realizzazione di tali manufatti può essere condizionata, ove opportuno, alla realizzazione di cortine vegetali per la mitigazione dell'impatto visivo.

7. Le attrezzature sportive a servizio dell'abitazione, sia civile che rurale, sono ammesse, purché in numero di una per ogni tipo: piscina, campo tennis e similari. Per le stesse è, comunque, esclusa la possibilità di copertura di ogni tipo. E', inoltre, ammessa la realizzazione di fabbricati di servizio a tali attrezzature coi seguenti parametri

- ST massima = 50 mq;
- Numero massimo dei livelli: 1;
- Altezza massima di ciascun fronte: ml. 2,40 incrementabili del dislivello medio ponderale della quota del terreno sistemato su quel fronte se detta quota presenta un dislivello massimo superiore a ml. 2,00;
- Distanza minima dai confini di proprietà: m.5,00;
- Tipologia: forma prismatica con sovrastante copertura a una o due falde semplici inclinate e area di sedime rettangolare o quadrata.

...

#### **Articolo 3.4.6 - Attività di custodia di animali (F9)**

1. Questo uso ricomprende tutte le attività di custodia, maneggio, addestramento e allevamento di animali d'affezione.
2. E' di norma ammessa la costruzione di manufatti non configurati come edifici (recinti, gabbie, voliere e simili) e senza platee in cls (**salvo l'eventuale getto di pulizia delle dimensioni strettamente necessarie**), di dimensioni limitate, con aspetto decoroso e consono al benessere animale. Per questi interventi non è necessario stipulare l'atto unilaterale di cui al comma 2.
3. **Per i casi non ricompresi al comma 1, le costruzioni sono subordinate alla stipula di un atto d'obbligo con l'asservimento dei terreni, l'indicazione delle specie ricoverate e del numero massimo di animali, delle eventuali misure di mitigazione dell'impatto, e con l'obbligo, in caso di cessazione dell'attività, di demolire le strutture con caratteristiche tali da non essere recuperabili per altri usi.** Per tutti gli altri manufatti quali stalle, ripari, strutture coperte (a prescindere dall'altezza), nonché per i relativi locali necessari a servizio dell'attività, i parametri edilizi sono i seguenti:
  - o H massima = **3,30 m** quella minima a garantire la funzionalità del fabbricato;

- Numero massimo dei livelli fuori terra: 1;
  - Distanza minima dai confini di proprietà: 20 m;
  - Distanza minima da edifici abitativi esterni all'unità agricola: 50 m;
  - Distanza minima da edifici abitativi interni all'unità agricola: 10 m;
  - Distanza minima dal perimetro esterno del territorio **urbanizzate consolidato** ovvero da aree di espansione con destinazione prevalentemente residenziale: 200 m;
  - ST max **(ad esclusione dei manufatti di cui al punto successivo)**:
    - 100 mq per proprietà con SAU inferiore a ha 5,00;
    - 150 mq per proprietà con superficie catastale tra ha 5,00 e 10,00;
    - 200 mq per proprietà con superficie catastale tra ha 10,00 e 30,00;
    - 250 mq per proprietà con superficie catastale superiore a ha 30,00.
  - **ST max per strutture coperte finalizzate ad attività di movimento/addestramento (es. :galoppatoi)**:
    - SAU fino ad Ha.5,00 (unità fondiari agricole esistenti): ST max 300 mq;
    - SAU tra Ha. 5,00 e 10,00 (unità fondiari agricole esistenti): ST max 500 mq;
    - SAU tra Ha. 10,00 e 30,00: ST max 700 mq;
    - SAU oltre a Ha. 30: ST max 900 mq.
4. **Le strutture dovranno essere opportunamente mitigate/mimetizzate; a proposito si richiama il rispetto dell'art. 4.1.8. Dovranno essere utilizzati materiali in linea con la tradizione del posto; soluzioni alternative saranno valutate in relazione al contesto e saranno sottoposte al parere della CQAP. Per quanto riguarda le concimaie, si rimanda alle specifiche norme di settore.**
5. **Per i casi non ricompresi al comma 2, le costruzioni sono subordinate alla stipula di un atto d'obbligo con l'asservimento dei terreni, l'indicazione delle specie ricoverate e del numero massimo di animali, delle eventuali misure di mitigazione dell'impatto, e con l'obbligo, in caso di cessazione dell'attività, di demolire le strutture con caratteristiche tali da non essere recuperabili per altri usi.**
- ...

#### **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.
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;

- **Modifiche prospettiche finalizzate al:**
    - rispetto dei requisiti igienico sanitari degli allevamenti necessari al benessere animale (es. installazione di ventilatori esterni atti all'estrazione di aria, modifica e realizzazione di porte/portoni/finestre);
    - adeguamento in materia di biosicurezza (come già definito dall' art. 5 della L.R. 29/2019);
    - rispetto di ogni altro ulteriore adeguamento richiesto dagli enti preposti per il mantenimento dell'attività di allevamento (es. modifica/realizzazione di porte e portoni finalizzati al rispetto della normativa sulla sicurezza sui luoghi di lavoro e/o necessari al benessere animale);
  - 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.

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 e quarto 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 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. 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 la ST esistente del 20% e/o aumentare la capacità produttiva esistente del 20% 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).

...

#### Articolo 3.4.10 - Interventi per la realizzazione di serre fisse e vivai (uso F8)

1. Il presente articolo non riguarda le serre amatoriali non connesse all'attività agricola di cui all'art. 1.4.1 delle Norme del RUE Unico.
2. Le serre stagionali di cui al comma 1, lett. e) dell'art. 7 della L.R. 15/2013 sono sempre realizzabili da soggetti titolati; non sono previsti parametri edilizi.
3. E' possibile realizzare serre fisse di tipo leggero (cioè smontabile e non demolibile), da parte di soggetti titolati ai fini agricoli (ai sensi dell'art. 3.4.1) proprietari o affittuari di almeno 1 ettaro di SAU a prescindere dal tipo e dalle dimensioni dell'azienda agricola, con i seguenti parametri:
  - ST massima = 300 mq;
  - H massima = 5 mt;
  - Distanza minima dai confini di proprietà: 5 mt.;
  - Distanza minima da edifici abitativi: 10 mt;

In caso di affitto, il contratto deve avere valenza almeno decennale al momento della presentazione della domanda/segnalazione, con clausola di non recessione, e deve contenere l'autorizzazione, da parte del proprietario, alla realizzazione della serra.

~~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.~~

4. Le serre fisse in muratura o di altre tipologie che non rispettano le caratteristiche di cui sopra, nonché gli altri fabbricati eventualmente necessari alla conduzione dell'attività vivaistica, devono rispettare i seguenti parametri edilizi:
  - H massima = ~~3,5 mt~~ 5 mt;
  - Distanza minima dai confini di proprietà: 5 mt.;
  - Distanza minima da edifici abitativi esterni all'unità agricola: 20 mt.;
  - Distanza minima da edifici abitativi interni all'unità agricola: 10 mt.;
  - ST max:
    - SAU fino ad Ha. 5,00 (per unità fondiari agricole esistenti): 600 mq;
    - SAU tra Ha. 5,00 e 10,00 (per unità fondiari agricole esistenti): 1.000 mq;
    - SAU tra Ha. 10,00 e 30,00: 1.500 mq;
    - SAU oltre a Ha. 30: 2.500 mq.

~~Gli interventi di Nuova costruzione~~ La realizzazione di tali fabbricati è subordinato ~~sono subordinati~~ a uno studio sulla viabilità di accesso e, qualora ritenuto necessario dall'Amministrazione, subordinato alle eventuali opere necessarie a renderla/mantenerla adeguata al nuovo traffico indotto.

Per la realizzazione di serre non è necessario l'atto unilaterale d'obbligo.

Nella realizzazione delle serre fisse 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, e ad eventuali opere di mitigazione.