

## Relazione di variante Allegato A

ADOTTATO DAL C.C. CON DELIBERA N. 5840/92 DEL 16/04/2009  
APPROVATO DAL C.C. CON DELIBERA N. 5167/70 DEL 05/04/2011  
VARIANTE ADOTTATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 21833/201 DEL 19/11/2012  
VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 9602/51 DEL 25/03/2013  
VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 1278/8 DEL 21/01/2013  
VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 38739/153 DEL 17/11/2014  
VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 85 DEL 04/05/2015  
VARIANTE ADOTTATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 86 DEL 04/05/2015  
VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 168 DEL 21/09/2015

VARIANTE ADOTTATA DAL C.C. CON DELIBERA N. ... DEL .../.../.....  
VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. ... DEL .../.../.....

SINDACO  
**LUCA VECCHI**

ASSESSORE RIGENERAZIONE URBANA E DEL TERRITORIO  
**ALEX PRATISSOLI**

DIRETTORE AREA COMPETITIVITA' E INNOVAZIONE SOCIALE  
**Massimo Magnani**

COORDINAMENTO GENERALE E RUP  
DIRIGENTE DEL SERVIZIO RIGENERAZIONE E QUALITA' URBANA  
**Elisa Iori**

### Equipe di progettazione

coordinamento urbanistico

Marco Bertani

Matilde Bianchi, Maddalena Fortelli, Gianluca Galuppo, Cecilia Lirici,  
Marina Parmiggiani, Anna Pratisoli

gruppo di lavoro

Andrea Anceschi, Fabrizia Barbieri, Mirna Bedeschi, Luca Cingi, Patrizia  
Franceschini, Maria Grazia Grasselli, Carlotta Morini, Paolo Pellati,  
Mariapia Terenziani, Giuseppe Zecchetti

coordinamento amministrativo

Giovanna Vellani

Claudia Bortolani, Elena Colli, Cristina Romani, Alessandra Sedezzari



## Indice

INTRODUZIONE.....	3
PREMESSE.....	4
CONTENUTI DELLA PROPOSTA DI VARIANTE.....	4
ELENCO ELABORATI OGGETTO DI PROPOSTA DI VARIANTE.....	16



## INTRODUZIONE

Il modello agricolo europeo rilancia la competitività del settore sul mercato globale orientandolo ad un ruolo multifunzionale, in grado di determinare anche la ricchezza e la diversità dei paesaggi, dei prodotti alimentari e del patrimonio culturale e naturale. Il programma regionale di sviluppo rurale (PSR) 2014-2020 prevede, in coerenza, misure e azioni tese a indirizzare le strategie di sviluppo rurale verso il potenziamento della redditività delle aziende agricole e la competitività dell'agricoltura in tutte le sue forme, la promozione e organizzazione della filiera alimentare, compresa la trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, la valorizzazione degli ecosistemi connessi all'agricoltura, l'uso efficiente delle risorse e il passaggio a un'economia a basse emissioni e resiliente al clima.

L'Amministrazione Comunale ha dunque inserito all'interno delle strategie di governo della città indirizzi e politiche mirate all'utilizzo del terreno non edificato, mettendo al centro dell'azione pianificatoria l'azienda agricola, i terreni coltivati e la sovranità alimentare. Azioni e indirizzi finalizzati a rendere compatibile la produzione primaria con la domanda di qualità paesaggistico-ambientale, incentivando l'agricoltura di prossimità, puntando sulla multifunzionalità, la differenziazione del reddito attraverso funzioni complementari a quella agricola: attività di accoglienza, vendita e trasformazione di prodotti locali e di qualità, servizi di manutenzione del territorio, costruzione e valorizzazione del paesaggio, offerta di servizi alla comunità attraverso l'agricoltura sociale.

E' stato dunque avviato un percorso condiviso con le associazioni di categoria finalizzato alla definizione e realizzazione di azioni concrete in grado di rispondere con tempestività alle diverse esigenze delle imprese agricole, esigenze spesso mutevoli nel tempo in relazione all'evolvere degli assetti produttivi e delle tipologie di colture; evoluzione che, anche se improntata sulle due produzioni principali che presentano la maggiore tenuta competitiva (zootecnia da latte e viticoltura), presenta aspetti innovativi e mutevoli in relazione alle dinamiche di mercato, da cogliere come occasione per valorizzare ulteriormente i prodotti tipici locali, le nuove forme di coltura, e le filiere corte di produzione-trasformazione-vendita diretta.

La Giunta Comunale con deliberazione n. 75 del 22/06/2015 ha approvato un Protocollo di intesa con la Regione, Associazioni di categoria e Ordini professionali, enti ed istituti di formazione e ricerca, Consorzio di bonifica e Slow Food all'interno del quale il Comune di Reggio Emilia si è impegnato a presentare una variante al RUE per semplificare la normativa ed agevolare e sostenere il lavoro agricolo e i progetti di agricoltura periurbana anche in considerazione che, una delle azioni del Piano Sviluppo Rurale 2014-2020 è dedicata alle aree periurbane e all'individuazione di misure specifiche finalizzate al mantenimento dell'impresa agricola in tali zone territoriali per uno sviluppo dinamico dell'agricoltura ed evitare un processo di inurbamento e consumo di suolo non edificato.

## **PREMESSE**

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 5167/70 del 05/04/2011 sono stati approvati congiuntamente PSC e RUE, divenuti efficaci a seguito di pubblicazione sul BURER n. 77 del 25/05/2011.

Il RUE è stato modificato con una variante normativa, approvata con delibera di Consiglio Comunale P.G. n.9602/51 del 25/03/2013, per correzione di errori materiali, adeguamenti a norme sovraordinate e sopravvenute ed integrazioni e specificazioni al disposto regolamentare, divenuta efficace a seguito di pubblicazione sul BURER n.111 del 24/04/2013.

Un'ulteriore variante normativa al RUE è stata approvata con delibera di Consiglio Comunale n.85 del 04/05/2015, per adeguamenti a norme sovraordinate e sopravvenute e per integrazioni e specificazioni al disposto regolamentare finalizzate ad incentivare interventi di rigenerazione urbana nei tessuti consolidati, negli ambiti di riqualificazione e nell'AR19 Mancasale. La variante è stata oggetto di pubblicazione sul BURER n. 113 del 20/05/2015.

Successivamente sia PSC che RUE sono stati interessati da una variante, approvata con delibera di Consiglio Comunale n.168 del 21/09/2015, finalizzata a disciplinare la programmazione delle previsioni urbanistico-territoriali in ordine alla localizzazione dell'uso b17 "attività ludico-ricreative con problematiche di impatto", divenuta efficace dopo la pubblicazione sul BURER n.281 del 04/11/2015.

Infine, con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. n.9170/52 del 17/03/2014, è stato approvato il primo Piano Operativo Comunale, divenuto efficace dopo la pubblicazione sul BURER n.119 del 23/04/2014. In seguito sono state approvate due varianti, approvate rispettivamente con deliberazione di Consiglio Comunale n.68 del 13/04/2015 e con delibera di Giunta Comunale del 23/12/2014, quest'ultima relativa al Programma di Riqualificazione Urbana "PRU\_IP-1a: Ambito Centro InterModale (CIM) e ex Officine Reggiane, Comparto Capannone 19 - Capannone 18 - Capannone 17 - Piazzale Europa - Braccio Storico Viale Ramazzini", primo stralcio attuativo del sub-ambito Area Reggiane del PRU\_IP-1 "Santa Croce- Area Reggiane".

## **CONTENUTI DELLA PROPOSTA DI VARIANTE**

La L.R. n. 20/2000 recante "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio" pone tra gli obiettivi della pianificazione nel territorio rurale (art. A-16) la necessità di integrare e rendere coerenti politiche volte a salvaguardare il valore naturale, ambientale e paesaggistico del territorio con politiche volte a garantire lo sviluppo di attività agricole sostenibili. Coerentemente con la pianificazione regionale e provinciale, il PSC 2011 propone azioni mirate al governo del territorio rurale a partire dal riconoscimento dei suoi caratteri identitari, sia quelli naturali (morfologia, ecologia), sia quelli antropici (le filiere forti delle produzioni agricole tipiche reggiane, il patrimonio edilizio storico, le sedimentazioni culturali).

In particolare il PSC 2011:

- definisce un quadro di regole a tutela del consumo delle risorse (primo fra tutti il consumo di suolo ad opera di nuove urbanizzazioni) indirizzate alla valorizzazione dei prodotti delle aziende agricole, al miglioramento della produttività e competitività economica, ad un modello qualitativo in coerenza con gli obiettivi ambientali e paesaggistici del PSC stesso;

- riconosce all'agricoltura un ruolo centrale nella competitività del territorio e nel rilancio dell'occupazione, così come pure nella costruzione da un lato di un'efficiente rete ecologica polivalente, e dall'altro di un sistema di paesaggi riconoscibili, ed in linea con la Convenzione europea del Paesaggio;
- persegue nel territorio rurale, tra gli altri, i seguenti obiettivi : *“la valorizzazione economica equilibrata delle risorse naturali rinnovabili, la tutela e promozione dell'efficienza delle imprese agricole, la salvaguardia e la valorizzazione degli elementi e dei sistemi caratterizzanti il paesaggio rurale storico, la salvaguardia delle funzioni ecologiche dell'ambiente rurale, dell'efficienza della rete ecologica, la tutela e valorizzazione delle strutture e degli elementi che caratterizzano i diversi Ambiti di paesaggio e del patrimonio edilizio di interesse storico, architettonico o testimoniale; la tutela degli Ambiti di paesaggio dagli interventi che ne comportino la frammentazione e perdita di identità, la promozione della complementarità fra attività agricole e offerta di servizi ricreativi e turistici e per la manutenzione ambientale”*.

Il PSC, in applicazione dell'art. A-16, comma 3, della L.R. 20/2000, articola il territorio rurale del Comune in tre tipologie di ambiti rurali :

- a) gli Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (ARP) ai sensi dell'art. A-18 della L.R. 20/2000;
- b) gli Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (AVP) ai sensi dell'art. A-19 della L.R. 20/2000;
- c) gli Ambiti agricoli periurbani (AAP) ai sensi dell'art. A-20 della L.R. 20/2000.

- Negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (ARP) il PSC (art. 3.8, comma 4); *“persegue la multifunzionalità delle aziende agricole, la salvaguardia dei valori culturali, il presidio del territorio con conservazione e miglioramento del paesaggio rurale, degli habitat e della biodiversità; incentiva gli interventi finalizzati alla multifunzionalità delle aziende al miglioramento della qualità paesaggistica ed ambientale del contesto, anche attraverso opere di mitigazione e per il corretto inserimento nel paesaggio di impianti e manufatti produttivi ...”* ;

- Negli ambiti agricoli ad alta vocazione produttiva (AVP) il PSC (art. 3.8, comma 5) *“persegue la tutela e la conservazione dei suoli produttivi evitandone il consumo con destinazioni diverse da quella agricola, la competitività e la sostenibilità ambientale dell'attività agricola attraverso interventi a favore della produttività, della qualità e salubrità dei prodotti, del contenimento degli impatti ambientali e paesaggistici; disciplina la conservazione, il miglioramento e l'adeguamento degli impianti, delle strutture e delle dotazioni aziendali necessarie alla produttività dell'azienda ...”*;

- Negli ambiti agricoli periurbani (AAP) il PSC (art. 3.8, comma 6); *“persegue lo sviluppo di specifiche azioni progettuali per sostenere il mantenimento delle attività produttive agricole, orientandole ad assumere connotati di spiccata multifunzionalità, a fornire servizi plurimi alla popolazione urbana (quali vendita diretta dei prodotti alimentari, ricettività, ristorazione, funzioni didattiche, sanitarie, ricreative, ecc.), a contribuire alla realizzazione della rete ecologica provinciale e in generale ad incrementare il valore ecologico del territorio periurbano ai fini della mitigazione degli impatti dell'area urbana; e definisce modalità di effettuazione delle pratiche agricole ai fini della minimizzazione delle interferenze con gli altri usi ivi presenti o previsti ...”* .

Rispetto a quanto disposto dal PSC in termini di obiettivi e strategie, il RUE, ai sensi dell'art. 4.7 delle NA, comma 2, *“disciplina gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e delle relative pertinenze, definendone le condizioni di compatibilità, disciplina gli interventi di nuova edificazione per le esigenze delle aziende agricole, definendone i relativi parametri edilizi ed ambientali, nonché gli interventi ordinari di realizzazione delle opere di infrastrutturazione e di mitigazione ambientale”*.

Il RUE vigente è composto da elaborati normativi e cartografici e precisamente:

Elaborati\_normativi

R1 Norme di attuazione

R1 Norme di attuazione - ALLEGATI:

ALLEGATO C - Disposizioni riguardo ai procedimenti edilizi

ALLEGATO D - Linee guida per l'inserimento paesaggistico degli interventi in rapporto alla viabilità rurale storica minore

Elaborati\_tecnici

R2 Sintesi delle previsioni con mero valore di inquadramento (scala 1:20000)

R2.1.1 Sintesi disciplina urbanistico-edilizia, vincoli e tutele - Area urbana (scala 1:10000) e Città Storica: sintesi disciplina particolareggiata per gli interventi sugli edifici, vincoli e tutele (scala 1:4000) - con mero valore di confronto

R2.1.2 Sintesi disciplina urbanistico-edilizia, vincoli e tutele - Frazioni e forese (scala 1:10000) - con mero valore di confronto

R3.1 Disciplina urbanistico-edilizia - Area urbana (scala 1:5000)

Città Storica: disciplina particolareggiata per gli interventi sugli edifici (scala 1:2.500) - suddiviso per fogli catastali

R3.2 Disciplina urbanistico-edilizia - Frazioni e forese (scala 1:5000) - suddiviso per fogli catastali

R4 Città Storica: disciplina particolareggiata per gli interventi sugli edifici di interesse storico tipologico

Rispetto al disposto normativo del RUE 2011 così come modificato con le successive varianti, la variante in oggetto propone la modifica di due capi del TITOLO IV dell'elaborato R1 Norme di attuazione:

1- CAPO 4.6 - TERRITORIO RURALE - DISPOSIZIONI GENERALI

e al

2- CAPO 4.7 - TERRITORIO RURALE - INTERVENTI CONSENTITI IN RELAZIONE ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITA' AGRICOLE E ZOOTECHNICHE;

e

3- Modifica dell'elaborato “R4 - Città Storica: disciplina particolareggiata per gli interventi sugli edifici di interesse storico tipologico”, per quanto riguarda l'assegnazione delle categorie di tutela agli edifici di valore tipologico e testimoniale.



## Modifica al - CAPO 4.6 - TERRITORIO RURALE - DISPOSIZIONI GENERALI

Al fine di chiarire le modalità d'intervento previste all'interno della categoria di ristrutturazione edilizia (RE), con particolare riferimento agli edifici tutelati e agli edifici non tutelati ma posti al di fuori del territorio urbanizzato e dunque non contraddistinti dalle modalità attuative proprie di un territorio consolidato, si ritiene necessario rivedere anche il capo 4.6 - TERRITORIO RURALE - DISPOSIZIONI GENERALI per quanto concerne gli articoli relativi agli interventi su edifici esistenti.

In particolare si è ritenuto necessario prendere atto e specificare la definizione della categoria di intervento di tipo conservativo della ristrutturazione edilizia (RE), contenuta nell'allegato alla L.R.15/2013 (art. 9 comma 1) come modificata a seguito delle innovazioni al D.P.R.380/2001, apportate dai cd. Decreti legge "del fare" e "Sblocca Italia", n.69/2013 e n.133/2014.

Con Circolare della Regione Emilia Romagna del 21/11/2014 è stato infatti chiarito che le modifiche alle nozioni delle categorie di intervento apportate dalla norma statale sono direttamente applicabili al territorio regionale, in quanto principi fondamentali della materia che prevalgono sulle previsioni con esse incompatibili.

In particolare il D.L. 98/2013 ha soppresso, nell'ambito dell'art.3 del TU dell'edilizia 380/01, il vincolo della sagoma mantenendolo solo per gli immobili vincolati e con il rispetto della volumetria esistente prevedendo che siano configurati come interventi di ristrutturazione edilizia anche quelli volti al ripristino degli edifici o di parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertare la precedente consistenza.

Stante il nuovo disposto normativo si è ritenuto necessario chiarire normativamente la declinazione di rispetto della sagoma planivolumetrica e di sedime negli interventi di RE in territorio rurale, e dunque rientranti per definizione all'interno della categoria conservativa e non di quella di nuova costruzione, proponendo una specificazione quantitativa della ristrutturazione edilizia con modifica del sedime del 20% rispetto al sedime. Il RUE individua categorie di tutela degli edifici di pregio storico-tipologico e storico-testimoniale, consentendo interventi di recupero edilizio e di riuso, in primo luogo per le esigenze delle attività agricole, degli imprenditori agricoli, dei servizi all'agricoltura e delle attività agrituristiche, ma anche per un largo ventaglio di altre destinazioni d'uso, fra le quali la residenza, le attività di servizio e terziarie, le attività culturali, sociali-assistenziali, turistiche, ricettive, ricreative, purché siano compatibili con le caratteristiche tipologiche e costruttive degli edifici e con il livello di infrastrutturazione del territorio rurale, e non comportino limitazioni all'originario servizio delle attività agricole circostanti.

Per quanto riguarda gli edifici esistenti non soggetti a vincolo di tutela, si prevede che, l'intervento di RE nel rispetto di una trasformazione tipologicamente migliorativa e rispettosa dell'ambiente rurale e correttamente inserita nel paesaggio circostante, consenta uno scostamento, rispetto ai preesistenti sagoma e sedime, non superiore al 20%.

Per quanto riguarda invece la possibilità di accorpamenti e riasseti dei diversi corpi incongrui dell'insediamento rurale, attraverso la ristrutturazione urbanistica con permesso di costruire convenzionato e valutazione della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio (CQAP), potranno essere valutati scostamenti di sedime e sagoma di entità superiore.

Per quanto attiene, gli edifici tutelati presenti in territorio rurale, la categoria di tutela relativa alla RE, assume natura presuntiva, costituendo punto di riferimento per il progetto conservativo dell'intervento edilizio e viene confermata a seguito dell'analisi delle stratificazioni storiche, che permetterà di individuare gli elementi tipologici, testimoniali ed architettonici, caratterizzanti l'edificio.

L'obiettivo è il mantenimento dell'edificio originario, evitando di norma la demolizione e ricostruzione, ovvero il recupero del patrimonio edilizio, ricercando le soluzioni conservative più appropriate ed approfondendo gli aspetti strutturali.

Per edifici di valore tipologico-testimoniale in categoria 3a la cui perizia sulla conservabilità delle componenti originarie sarà negativa, si potranno prevedere interventi diversi rispetto alla categoria di tutela individuata nell'elaborato R4, tra cui la possibilità di demolizione e ricostruzione parziale o totale senza modifica della sagoma, sedime e volume. Per tali interventi, si dovrà inoltre recepire parere favorevole da parte della Commissione Qualità Architettonica e del Paesaggio (CQAP).

Per edifici di valore tipologico-testimoniale in categoria 3b, nel caso di intervento di RE, si prevede la possibilità di demolizione e ricostruzione del preesistente fabbricato, purché il volume, la sagoma e il sedime sia mantenuto pari a quello preesistente (fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'accessibilità, per l'installazione degli impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico).

Perseguendo l'obiettivo generale del recupero, la normativa prescrive inoltre che l'intervento dovrà rispettare gli obiettivi di qualità dell'allegato 4 delle NA del PTCP e che la CQAP potrà approfondire e valutare soluzioni progettuali differenti al fine di armonizzare soluzioni contemporanee con il contesto rurale e storico.

Contestualmente alla ridefinizione dei vincoli di ricostruzione all'interno della categoria 3a e 3b, si è operata una revisione delle categorie di tutela degli edifici di valore tipologico-testimoniale (elaborato R4) per quegli edifici rurali in cattivo stato di conservazione, non recuperabili con interventi riconducibili al restauro e risanamento conservativo, con particolare riferimento al rispetto della normativa sismica e di sostenibilità energetica degli edifici.

La variante normativa prevede la modifica dell'art. 4.6.3 e 4.6.4 nonché dell'art.1.1.10 relativamente alla ricostruzione attraverso RE (ripristino tipologico) di edifici diroccati o demoliti.

In particolare la proposta di variante:

- introduce modifiche agli artt. 4.6.3 e 4.6.4 del Capo 4.6 relativamente alla specificazione delle modalità di intervento consentite all'interno della categoria RE, relativamente a sagoma e sedime per edifici tutelati ed edifici non tutelati;
- modifica la sola parte normativa dell'elaborato tecnico del RUE denominato R4 "Città Storica: disciplina particolareggiata, per gli interventi sugli edifici di interesse storico-tipologico" (quadro di unione e 38 fascicoli), limitatamente alle categorie di intervento degli edifici di interesse storico-tipologico e alle categorie di tutela di alcuni edifici tutelati di valore tipologico.

## Modifica al CAPO 4.7 - TERRITORIO RURALE - INTERVENTI CONSENTITI IN RELAZIONE ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITA' AGRICOLE E ZOOTECNICHE

La proposta di variante per il 4.7 persegue i seguenti obiettivi della L.R. 20/2000 art.A-16 “Obiettivi della pianificazione nel territorio rurale”:

- promuovere lo sviluppo dell'agricoltura sostenibile;
- conservare i suoli ad elevata vocazione agricola;
- difesa del suolo e degli assetti idrogeologici, geologici ed idraulici e salvaguardia della sicurezza del territorio e delle risorse naturali e ambientali;
  - valorizzazione e salvaguardia del paesaggio rurale nella sua connotazione economica e strutturale tradizionale;
- valorizzazione della funzione dello spazio rurale di riequilibrio ambientale e di mitigazione degli impatti negativi dei centri urbani.

La proposta di variante prevede dunque alcune azioni/disposizioni di carattere generale, ovvero trasversali e valide per il territorio agricolo, e disposizioni specifiche che vengono declinate a secondo dell'ambito agricolo di intervento.

Le disposizioni di carattere generale riguardano:

- ridefinizione del concetto di “unità fondiaria agricola”, in quanto ai fini del dimensionamento dell'intervento vengono computate non solo le superfici dei terreni in proprietà, ma anche le superfici dei terreni in affitto o con altro titolo di godimento (di cui sia dimostrata la disponibilità per un periodo non inferiore ai 10 anni). L'utilizzo di tali indici di edificabilità sancisce l'inedificabilità dei terreni la cui superficie è stata computata ai fini dell'intervento e decade unicamente con la demolizione dei fabbricati ad esso relativi, cioè con il ripristino della situazione iniziale;
- nuovo sistema di classificazione delle “unità agricole”. L'analisi dello stato di fatto ha fornito un quadro conoscitivo molto puntuale: sono state censite le aziende insediate, le differenti tipologie e la loro localizzazione, specificando così le caratteristiche delle varie aziende presenti negli ambiti agricoli. Il 78% dell'ambito rurale è coltivato, ed è a sua volta suddiviso in territorio agricolo ad alta vocazione produttiva (AVP - pari ad oltre il 50%, concentrato a nord e ad est della città), di rilievo paesaggistico (ARP - pari al 35%) e ambito periurbano (AAP - pari al 15%). In territorio agricolo sono presenti oltre 1.100 centri aziendali di cui un quarto sono allevamenti: in questo contesto è stato necessario trovare una modalità maggiormente efficace per affiancare, sostenere ed accelerare dinamiche di produzione già in atto, ovvero partendo dalle specificità del territorio reggiano. La scelta di una nuova modalità di suddivisione dell'unità agricola discende quindi da questa lettura attenta e si sostanzia in 3 tipologie: quella a carattere familiare, ovvero l'insieme dei terreni e fabbricati costituenti un'unità tecnico-economica condotta unitariamente di estensione inferiore ai 3 ha di SF, quella a carattere aziendale, di estensione compresa tra i 3 ha e i 10 ha di SF, ed infine l'unità agricola a carattere produttivo, ovvero con una estensione maggiore di 10 ha.
- declinazioni differenziate nei tre ambiti in cui si articola il territorio rurale delle modalità di attuazione,

degli interventi, delle funzioni ammesse, nonché degli indici urbanistici ed edilizi.

- individuazione puntuale dei soggetti aventi titolo, ovvero oltre all'imprenditore agricolo professionale (IAP) l'applicazione delle norme è estesa alle cooperative sociali aventi tra i propri oggetti sociali l'esercizio delle attività agricole.

- possibilità di insediare, in zona agricola, strutture a carattere sociale per la prevenzione, terapia e reinserimento nella società di soggetti emarginati e disadattati, intervento subordinato alla presentazione di un progetto unitario approvato dalla Giunta Comunale.

- nuove misure compensative e di mitigazione (tra cui la piantumazione di alberi e arbusti in caso di nuova costruzione ovvero interventi di pari valore economico per interventi di rinaturazione e incremento della biodiversità) e nuove misure per l'impatto paesaggistico, quali indicazioni per il corretto inserimento paesaggistico, la leggibilità degli spazi e la permeabilità del suolo, richiamando quanto previsto dall'allegato 4 delle NA del PTCP "*Linee guida per la disciplina del territorio rurale*".

- obbligatorietà di assoggettamento a Programma di Riconversione o Ammodernamento Aziendale (PRAA), finalizzato al conseguimento delle strategie e degli obiettivi definiti dal PSC per l'ambito del territorio rurale in cui l'intervento ricade, sia per l'insediamento di piccoli nuovi centri aziendali, sia per le aziende che, per documentate esigenze produttive, richiedano opere eccedenti i limiti previsti dalla normativa d'ambito, sia infine per quelle aziende che intendono concentrare le possibilità edificatorie relative ad appezzamenti di terreno situati in comuni limitrofi. Il PRAA risulta inoltre essere vincolante per l'azienda in tutta la sua validità temporale (10 anni), durante la quale non potranno essere richiesti titoli abilitativi difformi da quanto previsto nel Piano approvato. Decorso tale termine, la validità del Piano perde efficacia e le parti non realizzate dovranno essere subordinate all'approvazione di un nuovo PRAA.

- maggiore attenzione al tema della multifunzionalità dell'agricoltura, che oggi si esprime con la capacità del settore primario di produrre anche beni e servizi secondari di varia natura, congiuntamente e in una certa misura inevitabilmente, alla produzione di prodotti destinati all'alimentazione umana e animale. A livello locale, infatti, si registra un aumento del numero di aziende che oltre alla produzione agricola realizzano *altro*, orientandosi verso una diversificazione della produzione, incrementando il reddito del territorio agricolo tramite attività complementari compatibili.

- semplificazione trasversale dell'apparato normativo attraverso procedure più snelle, convenzioni e atti unilaterali d'obbligo standard, disciplina progressiva a seconda dell'ambito in cui si opera e del tipo di intervento, ecc.

La proposta di variante intende quindi caratterizzare maggiormente e in maniera più puntuale la specificità degli ambiti agricoli, prevedendo che ad ogni ambito sia associata una normativa atta a perseguire gli obiettivi specifici delineati per quella zona: dal rilancio dell'agricoltura periurbana quale presidio del territorio, alla promozione di una agricoltura sostenibile con funzioni legate alla socialità, all'incremento della biodiversità, all'integrazione tra aspetti ecologici e naturalistici e attività agricola, al riconoscimento delle preesistenze che caratterizzano il territorio, coordinando le azioni di valorizzazione agli interventi previsti, etc. Tali modifiche normative risultano anche essere in linea con gli obiettivi di sostenibilità ambientale declinati dal PSC, in quanto vengono proposti interventi incentrati sul recupero e sulla valorizzazione dei fabbricati esistenti in territorio agricolo: si coglie questa opportunità per rafforzare l'identità delle unità aziendali esistenti e recuperare situazioni di degrado, ritrovando per quei

manufatti funzioni specifiche all'interno del ciclo produttivo, nell'ottica di sostenere le pratiche di agricoltura ed incrementare il lavoro in zona agricola.

Per ogni ambito agricolo, periurbano, paesaggistico e produttivo la proposta di variante:

- individua dimensionalmente l'unità agricola e i relativi parametri edificatori realizzabili tramite intervento diretto, ovvero definisce una soglia di edificabilità per ettaro e una soglia di edificabilità complessiva per unità agricola, maggiormente contenuta negli ambiti periurbani e di rilievo paesaggistico, rispetto a quella prevista per gli ambiti ad alta vocazione produttiva;
- diversifica i parametri edificatori a seconda che si tratti di un intervento di sviluppo di centri aziendali esistenti o realizzazione di nuovi;
- assoggetta a Programma di Riconversione o Ammodernamento Aziendale (PRAA) gli interventi più consistenti.

In particolare, per tutte le tipologie di unità agricole individuate, ovvero per tutti e tre gli ambiti agricoli, si prevede di:

- favorire il recupero e la ristrutturazione degli edifici esistenti, con la possibilità di usufruire dell'intera superficie complessiva, ma con il mantenimento del numero di alloggi massimo realizzabile finalizzato al contenimento del carico urbanistico insediabile;
- consentire ampliamenti ed ammodernamenti per depositi ed allevamenti agricoli (usi d1 e d2), al fine di consolidare l'attività delle aziende agricole, prevedendo idonee misure di mitigazione e compensazione ovvero specifiche indicazioni progettuali per l'impatto paesaggistico, come richiesto dalle NA del PTCP;
- semplificare le procedure per l'insediamento di nuovi centri aziendali di piccole e medie dimensioni, con maggiore attenzione ai temi paesaggistici.

#### **AMBITO AGRICOLO PERIURBANO**

Le strategie principali perseguite per questo ambito sono quelle di:

- promuovere il sistema produttivo locale e lo sviluppo delle attività agricole quali presidi del territorio, incentivando le unità agricole familiari (<3ha);
- salvaguardare l'ambito agricolo nella sua connotazione naturale-ambientale, valorizzando le capacità naturalistiche e la biodiversità;
- promuovere una compresenza di funzioni (multifunzionalità) che fornisca servizi alla popolazione urbana.

- Residenza (uso a1)

La nuova disciplina normativa, per incentivare e favorire il recupero (come previsto dalle “*Linee guida per la disciplina del territorio rurale*” - allegato 4 delle NA del PTCP), inserisce la possibilità di recuperare l'intera superficie del patrimonio edilizio dismesso a fini abitativi tramite ristrutturazione edilizia (RE), pur riconfermando il numero massimo di alloggi realizzabili, previsto dalla normativa

vigente (3 alloggi), e prevedendo che gli alloggi vengano realizzati all'interno di un unico corpo di fabbrica. Tale numero massimo di alloggi è superabile, fino ad un massimo di 5 (sempre nel rispetto del volume totale esistente), per l'insediamento delle seguenti categorie: familiari collaboratori, imprenditori agricoli, operatori agricoli con rapporto di lavoro part-time, salariati assunti con contratto di lavoro a tempo indeterminato.

L'incentivo al recupero e alla rigenerazione di tale patrimonio consente di operare dunque su aree già edificate, senza prevedere aumenti rispetto al carico insediativo già previsto dal RUE e senza comportare nuovo consumo di suolo.

La nuova costruzione (NC) viene permessa solo nel caso in cui la superficie recuperabile sia inferiore della soglia di 350 mq e fino al raggiungimento di tale SC massima e di un numero di alloggi realizzabili pari a quello previsto per gli interventi di RE.

La nuova disciplina, nonostante semplifichi tali processi di recupero, prevedendo possibilità di realizzare interventi edilizi diretti (IED), fornisce anche soglie e modalità tali da garantire un adeguato governo delle trasformazioni, rispettando le indicazioni strategiche dettate dal PSC.

Gli interventi maggiormente significativi, di ristrutturazione edilizia e/o nuova costruzione, sono assoggettati a Programma di Riconversione o Ammodernamento Aziendale (PRAA), garantendo pertanto il governo degli interventi di trasformazione. Attraverso PRAA infatti è possibile superare il limite previsto per gli interventi edilizi diretti, prevedendo la possibilità di RE, recuperando tutta la SC a fini abitativi (massimo 5 alloggi) ovvero NC, solo se la SC recuperata a fini abitativi risulti inferiore a 500 mq e fino al raggiungimento di tale SC massima e 5 alloggi.

Interventi che non rientrano nei suddetti limiti, restano demandati alla disciplina del POC.

#### - Depositi (uso d1)

Al fine di favorire e consolidare, all'interno dell'ambito agricolo periurbano, le attività delle unità agricole di tipo familiare (<3ha), la normativa prevede la possibilità di realizzare interventi di RE e NC, attraverso intervento edilizio diretto (IED), stabilendo una SC massima realizzabile. Per quanto riguarda invece le unità agricole di tipo aziendale (3ha-10ha) e di tipo produttivo (>10ha), si conferma quanto previsto dalla normativa vigente.

Nel caso in cui SC esistente sia maggiore, è ammesso un ampliamento del 20%.

Si conferma che con PRAA è possibile superare la SC massima e la SC edificabile, in rapporto alla superficie aziendale e al sedime degli edifici esistenti, e che con il POC si governano gli interventi che non rientrano nei suddetti limiti.

Inoltre, in relazione alle attività di orticoltura di tipo sociale, si procede ad uno snellimento della normativa per essere in linea con le tipologie odierne di coltivazioni, in particolare in ambito periurbano è ammessa la realizzazione di manufatti temporanei, costituiti da materiali ecosostenibili che garantiscano spazi, manufatti e strutture (removibili e privi di fondazioni ed impianti), nonché finalizzate all'attività di vendita diretta di prodotti agricoli, non comportante dunque richiesta di cambio d'uso.

- Allevamenti agricoli (uso d2)

Come già esplicitato per “Depositi (uso d1)”, la normativa è volta a favorire e consolidare, all'interno dell'ambito agricolo periurbano, le unità agricole di tipo familiare (<3ha), che svolgono anche attività di fruizione ovvero attività didattica (di formazione e collaborazione con le scuole). Pertanto, si prevede la possibilità, tramite intervento edilizio diretto (IED), per le sole unità agricole di tipo familiare, di realizzare il recupero di edifici esistenti ed il loro ampliamento ovvero, nel caso in cui non esistano edifici esistenti da recuperare/ampliare, la possibilità di realizzare nuovi corpi edilizi ubicati in prossimità degli edifici esistenti.

Per quanto riguarda invece le unità agricole di tipo aziendale (3ha-10ha) e di tipo produttivo (>10ha), si prevede la possibilità di ampliamento (20%) della SC esistente.

Interventi che non rientrano nei suddetti limiti, restano demandati alla disciplina del POC.

- Centri agricoli aziendali

In coerenza con la strategia dell'ambito, solo per le unità agricole di tipo familiare (<3ha), la normativa consente il recupero degli edifici esistenti ad uso abitativo per realizzare NC per usi d1 e d2 (limitatamente ad allevamenti di zootecnia minore), prevedendo una SC massima edificabile.

Per gli usi d1 la NC è possibile esclusivamente attraverso installazione di strutture ad hangar, costituite da materiali leggeri, che dovranno essere smantellate in caso di cessato utilizzo. Si prevede inoltre la piantumazione di essenze arboree ad alto fusto o a rapido accrescimento.

Interventi che non rientrano nei suddetti limiti, restano demandati alla disciplina del POC.

## **AMBITO AGRICOLO DI VALORE PAESAGGISTICO**

Le strategie principali perseguite per questo ambito sono quelle di:

- promuovere il sistema produttivo locale e preservare la conduzione agricola e zootecnica delle aziende insediate, incentivando le unità agricole familiari (<3ha) ed aziendali (3ha-10ha), favorendo interventi e sistemazioni agro-ambientali;
- conservare e tutelare il paesaggio rurale ed il patrimonio naturalistico con funzione di miglioramento della rete ecologica, attraverso opere di mitigazione e corretto inserimento paesaggistico di impianti e manufatti;
- promuovere e potenziare la multifunzionalità delle aziende agricole e delle attività integrative del reddito.

- Residenza (uso a1)

La funzione residenziale viene trattata come nell'ambito periurbano. Solo in casi specifici e motivati di ampliamento e qualificazione aziendale, potrà essere attuata, tramite PRAA, la NC per un massimo di 350 mq e 2 alloggi.

#### - Depositi (uso d1)

Al fine di favorire e consolidare, all'interno dell'ambito agricolo periurbano, le attività delle unità agricole di tipo familiare (<3ha) e aziendale (3ha-10ha), la normativa prevede la possibilità di realizzare interventi di RE e NC, attraverso intervento edilizio diretto (IED), stabilendo una SC massima realizzabile ovvero, nel caso in cui SC esistente sia maggiore, si prevede la possibilità di ampliamento del 20%. Per quanto riguarda invece le unità agricole di tipo produttivo (>10ha), si conferma quanto previsto dalla normativa vigente, stabilendo un leggero incremento della SC massima realizzabile ovvero, nel caso in cui SC esistente sia maggiore, prevedendo la possibilità di ampliamento del 20%.

Si conferma inoltre che con PRAA è possibile superare la SC massima e la SC edificabile, in rapporto alla superficie aziendale e al sedime degli edifici esistenti, e che con il POC si governano gli interventi che non rientrano nei suddetti limiti.

#### - Allevamenti agricoli (uso d2)

Come già esplicitato per "Depositi (uso d1)", la normativa è volta a favorire e consolidare, all'interno dell'ambito agricolo paesaggistico, la presenza degli allevamenti esistenti, per i quali sono ammessi interventi di tipo conservativo ovvero di interventi di ampliamento, nuova costruzione o ricostruzione di edifici necessari per migliorare il benessere animale o per diminuire gli impatti ambientali dell'attività, ovvero di interventi di riuso di edifici preesistenti costruiti per tale uso e dismessi o diversamente usati.

La normativa prevede, attraverso intervento edilizio diretto (IED), interventi di NC e RE per le unità agricole di tipo familiare (<3ha), consolidando pertanto l'attività di tali unità agricole, considerate come centri di presidio del territorio, la cui attività assume carattere non solo produttivo ma anche sociale e di fruizione. Nel caso in cui la SC esistente sia superiore agli indici previsti, si prevede la possibilità di ampliamento (20%) della SC esistente.

Si conferma quanto previsto dalla normativa vigente e si applicano tali indici alle unità agricole di tipo aziendale (3ha-10ha) e produttivo (>10ha).

Tramite PRAA è possibile superare la SC massima e la SC edificabile in rapporto alla superficie aziendale e al sedime degli edifici esistenti.

Interventi che non rientrano nei suddetti limiti, restano demandati alla disciplina del POC.

#### - Centri agricoli aziendali

In coerenza con la strategia dell'ambito, solo per le unità agricole di tipo familiare, la normativa consente la NC, correlata al recupero di edifici esistenti ad uso abitativo, attraverso intervento edilizio diretto (IED).

Per gli usi d1 la NC è possibile esclusivamente attraverso installazione di strutture ad hangar, costituite da materiali leggeri, che dovranno essere smantellate in caso di cessato utilizzo. Si prevede inoltre la piantumazione di essenze arboree ad alto fusto o a rapido accrescimento.

Per le unità agricole di tipo aziendale (3ha-10ha) è necessaria l'approvazione di PRAA in Giunta Comunale.

Per nuovi centri agricoli di tipo produttivo (>10ha) è necessaria la programmazione in POC.



## **AMBITI AGRICOLI AD ALTA VOCAZIONE PRODUTTIVA**

Le strategie principali perseguite per questo ambito sono quelle di:

- tutelare e conservare il sistema dei suoli agricoli produttivi, rafforzando e sostenendo la competitività e la struttura del sistema agricolo e zootecnico (di medio-grande dimensione), mantenendo il carattere specifico dell'ambito, afferente alla produzione e al lavoro;
- migliorare la qualità ambientale del territorio rurale, attraverso la riduzione degli impatti delle attività agricole in contesti di fragilità ambientale ed insediativa e l'incentivazione di interventi di rinaturazione e di opere di mitigazione e corretto inserimento paesaggistico di impianti e manufatti;
- promuovere e potenziare la multifunzionalità delle aziende agricole e delle attività integrative del reddito.

### **- Residenza (uso a1)**

Normativa uguale a quanto previsto nell'ambito agricolo paesaggistico.

### **- Depositi (uso d1)**

Al fine di favorire e consolidare, all'interno dell'ambito agricolo ad alta vocazione produttiva, le attività delle unità agricole si prevedono interventi di RE e NC, attraverso intervento edilizio diretto (IED), stabilendo una SC massima realizzabile ovvero definendo un indice di superficie realizzabile per ettaro. Nel caso in cui SC esistente sia maggiore, si prevede la possibilità di ampliamento del 20%.

Si conferma inoltre che con PRAA è possibile superare la SC massima e la SC edificabile, in rapporto alla superficie aziendale e al sedime degli edifici esistenti, e che con il POC si governano gli interventi che non rientrano nei suddetti limiti.

### **- Allevamenti agricoli (uso d2)**

La normativa è volta a favorire e consolidare, all'interno dell'ambito agricolo ad alta vocazione produttiva, la presenza degli allevamenti esistenti, per i quali sono ammessi interventi di tipo conservativo ovvero di interventi di ampliamento, nuova costruzione o ricostruzione di edifici necessari per migliorare il benessere animale o per diminuire gli impatti ambientali dell'attività, ovvero di interventi di riuso di edifici preesistenti costruiti per tale uso e dismessi o diversamente usati.

La normativa prevede, attraverso intervento edilizio diretto (IED), interventi di NC e RE per le unità agricole di tipo familiare (<3ha), consolidando pertanto l'attività di tali unità agricole, considerate come centri di presidio del territorio, la cui attività assume carattere non solo produttivo ma anche sociale e di fruizione. Nel caso in cui la SC esistente sia superiore agli indici previsti, si prevede la possibilità di ampliamento (20%) della SC esistente.

Si confermano gli indici previsti dalla normativa vigente, applicandoli alle unità agricole di tipo aziendale (3ha-10ha) e produttivo (>10ha), incrementando leggermente la SC massima edificabile.

Tramite PRAA è possibile superare la SC massima e la SC edificabile in rapporto alla superficie aziendale e al sedime degli edifici esistenti.

Interventi che non rientrano nei suddetti limiti, restano demandati alla disciplina del POC.

- Centri agricoli aziendali

La normativa, per le unità agricole di tipo familiare (<3ha), consente la NC per usi d1 e d2, correlata al recupero di edifici esistenti ad uso abitativo, prevedendo un indice di SC per ettaro, attraverso intervento edilizio diretto con atto d'obbligo.

Per gli usi d1 la NC è possibile esclusivamente attraverso installazione di strutture ad hangar, costituite da materiali leggeri, che dovranno essere smantellate in caso di cessato utilizzo. Si prevede inoltre la piantumazione di essenze arboree ad alto fusto o a rapido accrescimento.

Per le unità agricole di tipo aziendale (3ha-10ha), si prevede la possibilità di insediare usi d1 e d2 tramite PRAA approvato in Giunta Comunale, mentre per le unità agricole di tipo produttivo (>10ha) si prevede, sempre tramite PRAA approvato in Giunta Comunale, la possibilità di frazionamento, per aziende <10ha, e accorpamento fino a 10ha.

Interventi che non rientrano nei suddetti limiti, restano demandati alla disciplina del POC.

#### **ELENCO ELABORATI OGGETTO DI PROPOSTA DI VARIANTE**

Per quanto attiene agli elaborati normativi di RUE, R1 norme d'attuazione:

- elaborato approvato ed elaborato variato (estratto)

Per quanto attiene all'elaborato R4:

- elaborato approvato ed elaborato variato (estratto)

Gli elaborati di RUE oggetto della presente proposta di variante sono dunque i seguenti:

Allegato B)

- R1 Norme di attuazione (estratto)
- R4 Città Storica: disciplina particolareggiata per gli interventi sugli edifici di interesse storico-tipologico (quadro di unione e 38 fascicoli) (estratto)

Allegato C)

- ValSAT- VAS preventiva e sintesi non tecnica