

R1

Norme di attuazione (estratto) Proposta di controdeduzione

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 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. 85 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. 229 DEL 21/12/2015
VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 119 DEL 20/06/2016

VARIANTE ADOTTATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 230 DEL 21/12/2015
VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 143 DEL 25/07/2016

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, Sara Pedroni, Anna Pratissoli

gruppo di lavoro

Andrea Anceschi, Fabrizia Barbieri, Mirna Bedeschi, Luca Cingi,
Antonella Forlè, 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

Le modifiche al testo controdedotto presentano la seguente rappresentazione:

testo sottolineato: le parti da aggiungere al testo adottato;

~~testo barrato~~: le parti da eliminare dal testo adottato.

Indice

TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI E DEFINIZIONI

CAPO 1.1 – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1.1.10 - Edificio esistente ed edificio diroccato o demolito

TITOLO IV - REGOLAMENTAZIONE URBANISTICA DEGLI INTERVENTI EDILIZI DIRETTI NON DISCIPLINATI DAL POC

CAPO 4.6 – TERRITORIO RURALE – DISPOSIZIONI GENERALI

Art 4.6.3 – Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela

Art. 4.6.4 - Interventi di recupero e di cambio d'uso di edifici tutelati

CAPO 4.7 – TERRITORIO RURALE – INTERVENTI CONSENTITI IN RELAZIONE ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITÀ AGRICOLE E ZOOTECHNICHE

Art. 4.7.1 - Definizioni preliminari

Art. 4.7.2 - Disposizioni generali per gli interventi di NC, RE per la residenza e usi connessi alle attività agricole

Art. 4.7.3 - Impatto paesaggistico degli edifici in territorio rurale

Art. 4.7.4 - Ambito agricolo periurbano (AAP)

Art. 4.7.5 - Ambito agricolo di rilievo paesaggistico (ARP)

Art. 4.7.6 - Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva (AVP)

TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI E DEFINIZIONI

CAPO 1.1 - DISPOSIZIONI GENERALI

(omissis)

Art. 1.1.10 - Edificio esistente ed edificio diroccato o demolito¹

1. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, per 'edificio esistente' si intende anche un edificio parzialmente crollato, purché sia ancora riconoscibile nella sua forma e tipologia. A tal fine occorre che sussista almeno il 60% della superficie delle strutture portanti perimetrali. In difetto di questi elementi l'edificio si considera diroccato o demolito.

2. ~~Al di fuori dell'ACS1 e ACS2, Ggli edifici diroccati o demoliti sono ricostruibili attraverso intervento di RE, al di fuori dell'ACS1, ACS2 e dei casi previsti dal comma 3, esclusivamente nei seguenti casi:~~

- a) che siano individuati negli strumenti urbanistici come edifici di valore storico-architettonico o come edifici di pregio storico-tipologico e testimoniale, di cui all'art. 4.1.3;
- b) che sussistano le condizioni normative per richiedere un intervento di Ricostruzione o Nuova Costruzione ai sensi degli articoli del Capo 4.7 (interventi consentiti in relazione allo svolgimento delle attività agricole o zootecniche);
- c) che siano stati demoliti per ordinanza sindacale in relazione a situazioni di pericolosità e la richiesta di ~~permesso di costruire~~ titolo edilizio per la ricostruzione sia presentata entro cinque anni dalla demolizione;
- d) che siano edifici, diroccati o demoliti ricompresi in ambiti urbani consolidati AUC, ASP, nonché nell'ambito ACS3. Nel caso di edifici demoliti il titolo edilizio per la ricostruzione deve essere presentato entro 5 anni dal verificarsi dell'evento, trascorsi i quali il diritto alla ricostruzione dei volumi mancanti viene meno. La ricostruzione dell'edificio originario dovrà essere desunta da materiale documentario fornito dal richiedente o in mancanza eguagliando quella del tipo edilizio di riferimento.

~~Nei casi di cui alle lettere a) e c) la ricostruzione dovrà avvenire nell'ambito della medesima sagoma e del medesimo sedime dell'edificio preesistente.~~

~~3. Al di fuori dei casi previsti dal comma negli ambiti urbani consolidati AUC, ASP, e nella città storica limitatamente all'ACS 3 e ACS 4 attraverso intervento di RE riconducibile al ripristino tipologico, di cui alla lettera e dell'allegato all'art.9 comma 1 della L.R. 15/2013, è possibile ricostruire edifici diroccati o demoliti entro il termine di 24 mesi dal verificarsi dell'evento, trascorsi i quali il diritto alla ricostruzione dei volumi mancanti viene meno. La ricostruzione dell'edificio originario dovrà essere desunta da materiale documentario fornito dal richiedente o in mancanza eguagliando quella del tipo edilizio di riferimento.~~

3. L'intervento di RE deve prevedere:²

¹ Modifica a seguito di osservazione PG n. 18964/2016

² Modifica a seguito di osservazione PG n. 18964/2016

- nei casi di cui alle lettere a) e c) del comma 2, la ricostruzione dovrà avvenire nell'ambito della medesima sagoma e del medesimo sedime dell'edificio preesistente;

- nel caso di cui alla lettera d) del comma 2, gli interventi devono prevedere la ricomposizione del volume originario, purchè non si discosti, rispetto al preesistente sedime e sagoma, di una quantità superiore al 20%. Si potranno, consentire scostamenti maggiori, nel sol caso in cui il fabbricato esistente ricada all'interno di fasce di rispetto (art. 3.3.2) o non osservi le distanze minime dai confini (capo 5.2) o sia in prossimità di reti e impianti tecnologici (capo 3.4). Lo scostamento dovrà essere ridotto al minimo necessario per consentire il rispetto delle distanze minime³

In tutti i casi l'intervento deve prevedere:

- il ripristino degli elementi caratterizzanti il tipo edilizio (aperture, marcapiani, rosoni, grigliati, ecc.) sia con i materiali inalterati ancora presenti sul posto sia con materiale di recupero;

- la ricostruzione degli elementi stilistici ed architettonici di valore come d'impianto, con materiali tradizionali.

(omissis)

TITOLO IV - REGOLAMENTAZIONE URBANISTICA DEGLI INTERVENTI EDILIZI DIRETTI NON DISCIPLINATI DAL POC

CAPO 4.6 - TERRITORIO RURALE - DISPOSIZIONI GENERALI

(omissis)

Art. 4.6.3 - Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela

In tutti gli edifici legittimamente esistenti, non soggetti a tutela in quanto riconosciuti di interesse storico-tipologico e testimoniale, sono ammessi gli interventi edilizi: MO, MS, RRC, RE, D. L'intervento di RE può comportare la demolizione e ricostruzione del preesistente fabbricato, purché il nuovo fabbricato mantenga il volume 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) e purché non si discosti, rispetto al preesistente sedime e sagoma, di una quantità superiore al 20%.

Si potranno, inoltre, consentire scostamenti maggiori, in deroga alle sopra estese disposizioni, esclusivamente nei seguenti casi:⁴

- nel ~~sol~~⁵ caso in cui il fabbricato esistente ricada all'interno di fasce di rispetto (art. 3.3.2) o non osservi le distanze minime dai confini (capo 5.2) o sia in prossimità di reti e impianti tecnologici (capo 3.4). Lo scostamento dovrà essere ridotto al minimo necessario per consentire il rispetto delle distanze minime⁶;

- nell'ambito della disciplina del capo 4.7 del RUE per gli interventi consentiti in relazione allo svolgimento delle attività agricole e zootecniche, al fine di migliorare le condizioni ambientali e paesaggistiche del contesto, o per garantire una migliore coerenza dell'assetto della corte aziendale, in coerenza con criteri generali dell'allegato 04 A alle NTA del PTCP 2010, purché almeno una parte del sedime ricostruito sia mantenuta sul sedime originario; in questo caso l'intervento è NC.⁷

Negli interventi di RE con completa demolizione e ricostruzione le distanze di rispetto di cui all'art. 3.4.5 comma 2 sono quelle previste per i nuovi edifici.⁸ In tutti i casi in cui l'intervento di RE venga attuato tramite la demolizione e ricostruzione di un nuovo edificio di pari volume di quello esistente, il nuovo fabbricato dovrà attenersi ai criteri generali dell'allegato 4 alle NTA del PTCP 2010.

Attraverso la presentazione di una valutazione preventiva di un progetto unitario dell'insediamento rurale e previo parere favorevole della CQAP, è assentibile⁹ con PDC convenzionato, la demolizione e ricostruzione delle superfetazioni e strutture, legittimate o condonate, definite come parti incongrue rispetto all'impianto originario, che alterino la leggibilità dello stesso. La ricostruzione dovrà avvenire a parità di superficie complessiva esistente e con il mantenimento delle destinazioni d'uso, ovvero con il cambio d'uso secondo quanto disciplinato dalla tabella successiva. L'eventuale ricostruzione dovrà avvenire in stretta contiguità con l'insediamento principale e seguire per quanto attiene al

4 Modifica a seguito di osservazione PG 17508/2016

5 Modifica a seguito di osservazione PG 17508/2016

6 Modifica a seguito di osservazione PG 17508/2016

7 Modifica a seguito di osservazione PG 17508/2016

8 Modifica a seguito di osservazione PG 17119/2016

9 Modifica a seguito di osservazione PG 17508/2016

posizionamento del sedime, l'abaco delle tipologie di cui all'allegato 04 A delle NA del PTCP 2010; dovrà comunque essere dimostrata la maggior coerenza rispetto allo stato di fatto e congruità con il contesto rurale di appartenenza.

I cambi d'uso (CD) sono ammessi per le destinazioni di uso specificate nella tabella seguente, in relazione alla tipologia dell'edificio; nella medesima tabella è inoltre specificato il numero massimo di unità immobiliari ricavabili (fermo restando che è ammesso il mantenimento di un numero di unità immobiliari superiore se preesistente)¹⁰

10 Modifica a seguito di osservazione PG 18964/2016

	Destinazioni d'uso in atto	Destinazioni d'uso ammissibili
a)	Edifici abitativi (usi a1 o a2 in tutto o in parte), anche comprendenti vani a servizi agricoli (usi d1 o d2), attività agrituristiche (d7) e altre funzioni complementari (usi b1, b2, b3, b5).	<p>a1, a2, b2, b3, b4, b10.1, b10.2, d5, d7, f6, b5 (limitatamente alla trasformazione e vendita di prodotti agricoli e alla produzione artigianale di beni artistici e tradizionali)</p> <p>Per ciascun edificio è ammesso il frazionamento in un numero massimo di unità immobiliari pari al numero che risulta dividendo la SC preesistente per 200.</p> <p>Qualora nell'ambito dell'edificio abitativo esistano porzioni con destinazione d'uso a servizi agricoli (uso d1 o d2), è ammesso il cambio d'uso di tali vani ad uso di vani accessori pertinenziali alla funzione principale, ossia per superficie accessoria (autorimesse, cantine). Solo qualora l'edificio sia già dotato di autorimesse pertinenziali (P1) nella misura minima di una autorimessa per unità immobiliare, tali vani possono anche essere riutilizzati come Superficie Utile per l'ampliamento della funzione principale, ma senza incremento del numero di unità immobiliari rispetto a quanto sopra definito.</p> <p>L'uso b1 (commercio di vicinato) è ammesso solo nelle unità edilizie ove sia già legittimamente in atto.</p> <p>L'uso b2, nelle unità edilizie ove sia già legittimamente in atto alla data di adozione del RUE (16/04/2009) è escluso dal computo delle unità immobiliari di cui al comma 2.</p>
b)	Edifici non abitativi di servizio all'agricoltura e alla zootecnia (usi d1, d2, d3): stalle, fienili, magazzini, ricoveri macchine e simili.	<p>c2, c3, c4, d1, d2, d3, d5, d6, d7, b5 (limitatamente alla trasformazione e vendita di prodotti agricoli e alla produzione artigianale di beni artistici e tradizionali)</p> <p>E' ammesso il riuso anche quali corpi accessori pertinenziali (ripostigli, autorimesse pertinenziali) di edifici contigui aventi una delle destinazioni di cui alla precedente lettera a). Per quanto riguarda l'uso c3 esso è limitato a magazzini e depositi, di merci o veicoli o attrezzature, a condizione che non si effettuino lavorazioni o attività di vendita delle merci stesse, e che il deposito avvenga esclusivamente all'interno dell'edificio, senza impegnare le aree esterne con depositi all'aperto, condizioni da sottoscrivere con apposito atto d'obbligo e relative garanzie.</p>
c)	Edifici accessori pertinenziali non agricoli: autorimesse e simili	E' ammesso esclusivamente il mantenimento per funzioni accessorie alle funzioni dell'edificio principale di cui sono pertinenza.
d)	Edifici produttivi: capannoni artigianali, opifici, magazzini (usi b6, c1, c2, c3), compreso l'eventuale alloggio annesso.	<p>E' ammesso esclusivamente il mantenimento dell'uso in atto, il cambio d'uso per funzioni agricole o connesse (d1, d2, d3, d5, d6, d7), nonché l'uso per magazzini e depositi di attività di florovivaisti, e l'uso b5 (limitatamente alla trasformazione e vendita di prodotti agricoli e alla produzione artigianale di beni artistici e tradizionali)</p> <p>E' ammessa inoltre la residenza limitatamente all'eventuale preesistente alloggio annesso.</p>
e)	Edifici per attrezzature turistiche, ricreative, ricettive, commerciali, pubblici esercizi, attività dei servizi (usi b1, b2, b4, b14, b15, b16, e1, e2), compreso l'eventuale alloggio annesso.	<p>E' ammesso esclusivamente il mantenimento dell'uso in atto, ovvero il cambio d'uso per funzioni agricole o connesse (d1, d2, d3, d5, d7) o per gli usi b2, b4, b14.</p> <p>Per le unità ad uso e1 o e2 sono ammissibili gli usi e1 ed e2.</p> <p>E' ammessa inoltre la residenza limitatamente all'eventuale preesistente alloggio annesso.</p>
f)	Attività di interesse collettivo di tipo civile o religioso (usi b10.1, b10.2).	b4, b10.1, b10.2.
g)	Stazioni di servizio all'auto, stazioni di rifornimento (uso f2).	f2 (non è ammesso cambio d'uso).
h)	Serre fisse (uso d4).	d4 (non è ammesso il cambio d'uso).

(omissis)

Art. 4.6.4 - Interventi di recupero e di cambio d'uso di edifici tutelati

1. Per gli edifici e i manufatti che sono stati riconosciuti di valore storico-architettonico o di pregio storico-tipologico e testimoniale, sono ammessi gli interventi MO, MS, RS, RRC, RE, nei limiti e con le modalità definite all'art. 4.1.3 per ciascuna categoria di tutela e nell'elaborato R4.

2. Gli interventi di cambio d'uso (CD) sono ammessi per le destinazioni d'uso specificate nella tabella seguente, in relazione alla tipologia dell'edificio; nella medesima tabella è inoltre specificato il numero massimo di unità immobiliari ricavabili (fermo restando che è ammesso il mantenimento di un numero di unità immobiliari superiore se è preesistente).

3. Le indicazioni relative alle categorie di tutela contenute nell'elaborato R4, sono di natura presuntiva e costituiscono il punto di riferimento per il progetto conservativo dell'intervento edilizio.

Obiettivo dell'intervento deve essere il mantenimento dell'edificio originario, evitando di norma la demolizione e ricostruzione. Dovranno essere ricercate le soluzioni conservative più appropriate, approfondendo preventivamente gli aspetti strutturali. Gli interventi di recupero devono essere supportati da un'analisi delle stratificazioni storiche degli interventi, per individuare quali elementi tipologici, testimoniali ed architettonici appartengano alla caratterizzazione degli edifici.

4. Per gli edifici di pregio storico-tipologico e testimoniale gli interventi di ristrutturazione dovranno essere supportati da una esauriente perizia sulla conservabilità delle componenti originarie, (tipologiche, testimoniali, architettoniche, materiche, cromatiche) individuando la caratterizzazione storica dell'edificio e gli elementi incongrui. L'analisi suddetta, che attesti la non conservabilità delle componenti originarie, può motivare interventi diversi rispetto alla categoria di tutela 3a individuata nell'elaborato R4, prevedendo anche interventi di demolizione e ricostruzione parziale o totale senza modifica di sagoma, sedime e volume. L'assentibilità di tali interventi dovrà avere il parere positivo della CQAP.

5. L'intervento di RE nella categoria 3b può comportare la demolizione e ricostruzione del preesistente fabbricato. In tal caso la ricostruzione dovrà avvenire nell'ambito della medesima sagoma e del medesimo sedime dell'edificio preesistente e a parità di volume, 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.

Si potranno, inoltre, consentire scostamenti del sedime, in deroga, esclusivamente nel caso in cui il fabbricato esistente ricada all'interno di fasce di rispetto (art. 3.3.2) o non osservi le distanze minime dai confini (capo 5.2) o sia in prossimità di reti e impianti tecnologici (capo 3.4).¹¹ Lo scostamento dovrà essere ridotto al minimo necessario per consentire il rispetto delle distanze minime¹²

Di norma l'intervento dovrà rispettare gli obiettivi di qualità dell'allegato 04 alle NA del PTCP 2010, con particolare riferimento all'art. 2.3.2.

6. La CQAP può approfondire e valutare soluzioni progettuali differenti tese ad armonizzare e coniugare soluzioni architettoniche contemporanee con il contesto rurale e storico.

(omissis)

¹¹ Modifica a seguito di osservazioni PG 18323/2016 e PG 18964/2016

¹² Modifica a seguito di osservazione PG 17508/2016

CAPO 4.7 - TERRITORIO RURALE - INTERVENTI CONSENTITI IN RELAZIONE ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITÀ AGRICOLE E ZOOTECNICHE

Art. 4.7.1 - Definizioni preliminari

1. Unità fondiaria agricola

1.1 Ai fini degli strumenti urbanistici, per 'unità fondiaria agricola', o semplicemente 'unità agricola', o 'unità aziendale' 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 agricole, società agricole di persone IAP, società di capitali IAP, cooperative IAP) oppure da altra persona fisica (proprietario, soggetto conduttore, coltivatore diretto purché tutti in possesso della qualifica di IAP) che garantisca la gestione e manutenzione dell'unità fondiaria agricola e lo svolgimento di attività produttive agricole e/o di attività connesse, ai sensi del D.lgs. 228/2001 e s.m.i. e del D.lgs. 29/03/2004 n.99.

1.2 L'unità fondiaria agricola costituisce l'unità di intervento per il rilascio dei titoli abilitativi per interventi edilizi finalizzati all'attività agricola e agrituristica.

1.3 L'unità fondiaria agricola ai fini del dimensionamento dell'intervento può essere costituita da terreni di proprietà dell'imprenditore agricolo, in affitto con contratto di affitto regolarmente registrato o con altri diritti reali di godimento quali: usufrutto, enfiteusi o convenzioni di cui alla L.203/1982. Tali contratti devono avere una durata minima di anni 10 decorrenti dalla data di richiesta del titolo abilitativo che regola l'intervento (atti d'obbligo, PRAA).

1.4 Tutte le superfici computate per il rilascio del titolo abilitativo dovranno comunque essere chiaramente evidenziate su una planimetria catastale e riportate¹³ su una cartografia d'insieme in scala non inferiore a 1:5.000.

1.5 I terreni non in proprietà che siano stati computati come facenti parte di una unità agricola ai fini del rilascio di un titolo abilitativo edilizio, non sono successivamente computabili ai fini dell'edificazione in un'altra unità agricola, anche in caso di cessazione del contratto di affitto o del titolo di godimento. I fondi e gli appezzamenti agricoli, anche inedificati, la cui superficie è stata computata ai fini del dimensionamento dell'intervento richiesto, restano inedificabili per 30 anni¹⁴ anche in caso di frazionamento successivo. Tale vincolo di inedificabilità viene regolamentato mediante sottoscrizione di apposito atto unilaterale d'obbligo da parte dei soggetti come identificati al comma 1, previa presentazione di una relazione tecnica, documentante la presenza di esigenze organizzative aziendali e corredata da tutte le planimetrie e dagli estratti catastali dei terreni vincolati; l'atto d'obbligo dovrà essere registrato e trascritto a cura e spese dei soggetti richiedenti il titolo abilitativo.

1.6 Il vincolo che limita la possibilità di edificare decade a seguito della demolizione dei fabbricati anche prima del decorso trentennale decennale¹⁵ dell'atto d'obbligo previa presentazione di idoneo titolo abilitativo. In tal caso il

13 Modifica a seguito di osservazione PG 17508/2016

14 Modifica a seguito di osservazione PG 18323 e PG 18964

15 Modifica a seguito di osservazione PG 18323 e PG 18964

richiedente dovrà curare la richiesta di cancellazione del vincolo presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari trasmettendo poi copia conforme degli atti ufficiali all'Amministrazione Comunale.

1.7 Qualora l'unità fondiaria agricola sia costituita da più appezzamenti di terreno compresi in ambiti agricoli non contigui tra loro purché appartenenti funzionalmente alla medesima azienda agricola e situati in Comuni ~~limitrofi~~ il cui territorio è contiguo al Comune di Reggio Emilia¹⁶, l'intervento edilizio dovrà attuarsi attraverso la presentazione di apposito PRAA (Programma di Riconversione o Ammodernamento Aziendale).

1.8 Qualora l'unità fondiaria agricola sia costituita da appezzamenti di terreno aventi diversa articolazione di ambito rurale, l'applicazione degli indici urbanistici e degli standard insediativi deve rispettare sempre i vincoli di intervento e colturali previsti nei singoli ambiti agricoli in cui si articola il territorio rurale. In tal caso, le diverse potenzialità edificatorie relative a ciascun appezzamento di terreno, potranno essere utilizzate solo se le nuove costruzioni possono essere ubicate in ambiti che ammettono l'intervento previsto nel progetto.

1.9 In conformità al PTCP e PSC, gli interventi di nuova costruzione, sia di tipo D1 che di unità residenziali eventualmente previsti, di norma dovranno essere ubicati nel corpo aziendale dove già insistono fabbricati preesistenti ad una distanza da questi non superiore a mt 50 o in assenza di questi, nel corpo aziendale di superficie maggiore e dovranno configurarsi come unità accorpate urbanisticamente e paesaggisticamente.

2. Superficie fondiaria dell'unità agricola (SF)

Per superficie di un'unità fondiaria agricola si intende la superficie totale quale risulta dalla documentazione catastale.

Ai fini della normativa urbanistica ed edilizia dei successivi articoli, le unità agricole vengono classificate in relazione all'estensione dei terreni asserviti:

- unità agricola di carattere familiare:

si intende l'insieme dei terreni e dei fabbricati costituenti un'unità fondiaria agricola¹⁷ ~~tecnico-economica~~ condotta unitariamente di estensione inferiore ai 3 ha di SF

- unità agricola di carattere aziendale:

si intende l'insieme dei terreni e dei fabbricati costituenti un'unità fondiaria agricola ~~tecnico-economica~~¹⁸ condotta unitariamente di estensione compresa tra i 3 ha e i 10 ha

- unità agricola di carattere produttivo:

si intende l'insieme dei terreni e dei fabbricati costituenti un'unità fondiaria agricola ~~tecnico-economica~~¹⁹ condotta unitariamente di estensione superiore ai 10 ha

16 Modifica a seguito di osservazioni PG 18008/2016, 18323/2016 e 18964/2016

17 Modifica a seguito di osservazione PG 18964/2016

18 Modifica a seguito di osservazione PG 18964/2016

19 Modifica a seguito di osservazione PG 18964/2016

3. Centro aziendale agricolo

Si considera centro aziendale agricolo l'insieme di edifici, generalmente contigui attorno ad un'unica area di pertinenza, realizzati ai fini dell'attività produttiva di un'unità fondiaria agricola; può essere costituito anche da un solo edificio.

4. Soggetti aventi titolo

Hanno titolo a richiedere interventi di RE su edifici esistenti gli imprenditori agricoli ai sensi dell'art. 2135 del Codice civile e i soggetti di cui ai successivi commi.

Hanno titolo a richiedere interventi di NC esclusivamente i seguenti soggetti:²⁰

4.1 Imprenditore agricolo professionale (IAP) - *colui il quale in possesso di conoscenze e competenze professionali dedichi alle attività agricole di cui all'art. 2135 del codice civile, direttamente o in qualità di socio di società ameno il 50 % del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dalle attività medesime almeno il 50% del proprio reddito globale da lavoro.* (art. 1 del D.lgs. 29/03/2004 n.99 e s.m.i)

E' previsto il riconoscimento di IAP anche alle società di persone, di capitali o cooperative che abbiano come oggetto esclusivo l'esercizio dell'attività agricola di cui all'art.2135 cc e per i quali sussistano i requisiti di cui al D.lgs. 29/03/2004 n.99.

Lo IAP deve essere in possesso della documentazione comprovante tale titolo rilasciata dagli organi competenti, ~~in data non anteriore a sei mesi.~~²¹

Il possesso della suddetta documentazione viene autocertificata dal richiedente in sede di presentazione dell'istanza del titolo abilitativo e successivamente la stessa documentazione viene acquisita d'ufficio in sede di istruttoria.

4.2 Le presenti norme si applicano anche:

- agli Imprenditori agricoli ai sensi dell'art.2135 del Codice Civile, che abbiano presentato richiesta di finanziamento ai fondi regionali del Piano di Sviluppo Rurale, anche attraverso una valutazione preventiva dell'intervento che contenga un piano economico finanziario dell'intervento;²²

- alle cooperative sociali di cui all'art.1 della Legge 381/91 aventi fra i propri oggetti sociali l'esercizio delle attività agricole di cui all'art. 2135 del Codice Civile o di agricoltura sociale di cui alla Legge n.141 del 18 agosto 2015.

5. Programma di Riconversione o Ammodernamento Aziendale (PRAA)

I limiti di edificabilità e gli altri parametri urbanistico - edilizi stabiliti dai successivi articoli che regolamentano l'attività edificatoria in territorio rurale per scopi produttivi agricoli, possono essere superati, solo con la approvazione di un PRAA finalizzato al conseguimento delle strategie e degli obiettivi definiti dal PSC per l'ambito del territorio rurale in cui l'intervento ricade.

Il PRAA è obbligatoriamente richiesto nei seguenti casi:

-per le aziende agricole che, per documentate esigenze produttive, intendano richiedere il titolo abilitativo per opere eccedenti i limiti previsti dalle relative norme di ambito per intervento edilizio diretto;

20 Modifica a seguito di osservazione PG 17508/2016

21 Modifica a seguito di osservazione PG 18323/2016

22 Modifica a seguito di osservazione PG 18008/2016

-per le aziende agricole che intendano concentrare le possibilità edificatorie di appezzamenti di terreno situati in comuni limitrofi come previsto al comma 1.

Nei casi in cui il PRAA venga presentato al fine di realizzare interventi edilizi, la sua validità, ai sensi della presente normativa urbanistica, non potrà avere durata inferiore ai 10 anni. Per tale durata il Piano è vincolante per l'azienda, e questa non potrà richiedere titoli abilitativi se difformi da quanto previsto nel Piano approvato.

Decorso il termine di validità del Piano, questo perde ogni efficacia per le parti non realizzate e, qualunque richiesta di edificazione in esso prevista, è subordinata all'approvazione di un nuovo PRAA²³. Si richiama in ogni caso quanto previsto al precedente comma 1.

Art. 4.7.2 - Disposizioni generali per gli interventi di NC, RE per la residenza e usi connessi alle attività agricole

1. Le possibilità di costruire edifici destinati a funzioni connesse allo svolgimento di attività agricole si intendono utilizzabili una sola volta su una determinata porzione di terreno, ma sono realizzabili anche per fasi successive. Le possibilità edificatorie consentite ai sensi dei successivi articoli, rispettivamente per gli usi a1, d1, d2, d3, d4 sono riferite, ciascuna, all'unità fondiaria agricola, e sono quindi cumulabili sulla medesima superficie di terreno; esse devono essere sempre considerate comprensive della Su e della Sa di tutti gli edifici esistenti nell'unità agricola, destinata ai medesimi usi. Anche agli imprenditori agricoli sono comunque consentite tutte le possibilità di intervento di cui al precedente Capo 4.6.

2. In territorio rurale sono ammessi gli insediamenti e gli ampliamenti di strutture sono ammissibili²⁴, all'interno di edifici esistenti, ovvero attraverso ampliamenti di strutture esistenti funzioni a carattere sociale finalizzate alla prevenzione, alla terapia ed al reinserimento nella società e nella produzione di soggetti emarginati, disadattati, o già affetti da turbe e da dipendenze patologiche. L'inserimento di tali attività è subordinata alla presentazione di un progetto unitario da sottoporre alla Giunta Comunale.

3. In territorio rurale ad ogni edificio costruito o ricostruito o ampliato dopo il 1999 è asservito permanentemente il terreno che è stato considerato ai fini del rilascio del titolo abilitativo, in rapporto agli indici e parametri di edificabilità vigenti al momento del rilascio. Tale terreno potrà quindi essere computato per il rilascio di ulteriori titoli abilitativi solamente congiuntamente all'edificio stesso.

4. Nei nuovi interventi di NC, RE con completa demolizione e ricostruzione il rilascio del titolo edilizio è subordinato alla individuazione planimetrica su base catastale del terreno e degli edifici dell'intera unità agricola considerata ai fini dell'edificazione, nella quale potranno essere ulteriormente rilasciati titoli abilitativi per la realizzazione di altri edifici solamente considerando la Su e la Sa degli edifici già concessi.

5. Ai fini della verifica delle possibilità edificatorie in zona agricola, alla domanda per il titolo edilizio deve essere allegata la documentazione che ricostruisca le modificazioni o gli interventi edilizi che hanno interessato l'unità fondiaria agricola dal 1999 al momento della richiesta. Tale documentazione (costituita da certificati catastali anche storici, copia di atti notarili, contratti di

²³ Modifica a seguito di osservazione PG 17508/2016

²⁴ Modifica a seguito dell'adeguamento alla riserva n. 2 e dell'osservazione n. 1 di cui al Decreto n. 105 del 17/06/2016 del Presidente della Provincia di Reggio Emilia

affitto o altro eventuale documentazione ritenuta idonea da parte dell'Ufficio Tecnico comunale) deve illustrare:

- a) lo stato di fatto dell'unità fondiaria agricola al 1999 in termini di terreni ed edifici;
- b) le modificazioni intercorse in data successiva: frazionamenti, vendite o acquisti di porzioni di terreno o fabbricati, interventi edilizi di NC, RE con completa demolizione e ricostruzione e relativi terreni asserviti;
- c) la consistenza degli edifici esistenti nell'unità agricola, specificando, per ciascuna destinazione d'uso, la Su e la Sa legittimamente in essere.

6. Gli artt. 4.7.4, 4.7.5 e 4.7.6 declinano, per i tre ambiti in cui si articola il territorio rurale (ambito agricolo periurbano, ambito agricolo di rilievo paesaggistico e ambito agricolo ad alta vocazione produttiva), le modalità d'attuazione, gli interventi e funzioni ammesse precisando indici urbanistici ed edilizi.

7. Attraverso la presentazione di una valutazione preventiva di un progetto unitario dell'insediamento rurale e previo parere favorevole della CQAP,²⁵ ristrutturazione urbanistica dell'insediamento rurale, e previo parere della CQAP, è assentibile con PDC convenzionato la demolizione e ricostruzione delle superfetazioni e strutture, legittimate o condonate, definite come parti incongrue rispetto all'impianto originario nonché di tutte le strutture, anch'esse autorizzate o condonate, che alterino la leggibilità dello stesso dell'edificio costruite in aderenza agli edifici riconoscibili o parzialmente riconoscibili e la loro possibile La ricostruzione solo nel caso di strutture legittimamente costruite o autorizzate²⁶, dovrà avvenire a parità di superficie complessiva esistente e con il mantenimento delle destinazioni d'uso, ovvero con il cambio d'uso secondo quanto disciplinato dall'art. 4.7.4 e seguenti dalle presenti norme. L'eventuale ricostruzione dovrà avvenire in stretta contiguità con l'insediamento principale e seguire, per quanto attiene al posizionamento del sedime, l'abaco delle tipologie di cui all'allegato 04 delle NA del PTCP 2010;—e dovrà comunque essere dimostrata la maggior coerenza rispetto allo stato di fatto e congruità con il contesto rurale di appartenenza.

8. Misure compensative a carattere ambientale

A seguito di interventi di NC occorrerà procedere alla piantumazione di nuove essenze arboree o arbustive secondo i seguenti parametri: 2 alberi e 2 arbusti ogni 100 mq di SC realizzata, ovvero interventi di pari valore economico legati alla rinaturazione e incremento della biodiversità del territorio da concordarsi con l'Amministrazione Comunale. La nuova vegetazione arborea o arbustiva dovrà avere funzione di incremento delle dotazioni ecologiche e dovrà essere prioritariamente collocata lungo i corsi d'acqua o le canaline di scolo esistenti sul fondo, lungo eventuali percorsi ciclopedonali esistenti o di progetto, sul fronte stradale, lungo il confine del fondo o negli elementi funzionali del progetto di rete ecologica.

Detta dotazione di verde aggiuntiva dovrà essere approntata prima della fine dei lavori dell'intervento edilizio di riferimento.

9. A seguito di interventi di RE o NC di unità abitative, ricettive o di carattere sociale, deve essere realizzato lo scarico delle acque reflue domestiche in pubblica fognatura, qualora presente; se non presente lo scarico delle acque reflue domestiche potrà essere effettuato in acque superficiali o negli strati

²⁵ Modifica a seguito dell'adeguamento alla riserva n. 2 di cui al Decreto n. 105 del 17/06/2016 del Presidente della Provincia di Reggio Emilia

²⁶ Modifica a seguito di osservazione PG 17508/2016

superficiali del sottosuolo, previo trattamento di depurazione, idoneo ai sensi della normativa regionale vigente, e a seguito di rilascio della specifica autorizzazione.²⁷

10. Distanze minime per allevamenti produttivi agricoli dal territorio urbanizzato

In tutti i casi di interventi di ampliamento o nuova costruzione di fabbricati destinati alla stabulazione e/o all'allevamento, nonché di strutture destinate allo stoccaggio delle deiezioni animali, occorre rispettare le distanze minime, riportate nella seguente tabella, rispetto al perimetro del territorio urbanizzato, come definito da PSC e RUE vigenti, in relazione ai parametri insediativi di riferimento.²⁸

<u>TIPI DI STRUTTURA</u>		<u>DISTANZE MINIME</u>
<u>Locali di stabulazione e/o allevamento</u> <u>(capienza in peso vivo allevato)</u>		<u>Dal perimetro del</u> <u>territorio urbanizzato</u> <u>(metri)</u>
<u>Peso vivo</u> <u>allevato</u> <u>(quintali)</u>	<u>< 80</u>	<u>50</u>
	<u>80 - 400</u>	<u>100</u>
	<u>400 - 1000</u>	<u>200</u>
	<u>> 1000</u>	<u>300</u>
<u>Contentori per liquami a cielo aperto</u>		<u>300</u>
<u>Concimaie</u>		<u>50</u>

Art. 4.7.3 - Impatto paesaggistico degli edifici in territorio rurale

1. Per tutti gli interventi di RE con completa demolizione e ricostruzione e NC la richiesta del titolo edilizio dovrà essere accompagnata da uno studio dell'inserimento paesaggistico che prenda in considerazione i principali punti di visibilità dell'intervento dalle strade e dalle aree urbane e individui gli accorgimenti e le opere idonee a mitigare l'impatto visivo. Gli interventi dovranno essere finalizzati al miglioramento delle componenti naturalistiche presenti nello stato di fatto, al ripristino dei valori di insieme del paesaggio agrario salvaguardando le emergenze e gli elementi testimoniali degli impianti storici (carraie, filari alberati, fossi di scolo delle acque, canali, ponticelli, ceppi), alla conservazione dei cono visivi dalla viabilità pubblica, all'aumento dell'equipaggiamento verde con essenze autoctone.

2. Lo studio dell'inserimento paesaggistico dovrà essere costituito da una relazione illustrativa dello stato di fatto e dello stato di progetto e da elaborati grafici idonei a rappresentare:

27 Modifica a seguito di parere Prot. 536 del 22/01/2016 - Agenzia prevenzione ambiente e energia dell'Emilia Romagna (ARPAE)

28 Modifica a seguito di parere Prot. 0015250 del 19/02/2016 - Azienda Unità Sanitaria Locale di Reggio Emilia (AUSL)

- lo stato attuale dell'unità aziendale e dell'insediamento rurale con evidenziati gli elementi costituenti l'impianto storico originario, laddove ancora sussistenti (sistemi tipologici tradizionali, organizzazione degli spazi, assetti colturali tipici, elementi vegetali, strade, opere idrauliche);
- lo stato di fatto degli edifici presenti, comprese le strutture precarie e le superfetazioni;
- l'assetto planimetrico di progetto dell'insediamento rurale e la sistemazione delle aree esterne;
- l'effetto percettivo delle nuove costruzioni rispetto ai punti di vista privilegiati presenti nell'intorno e i rapporti con gli edifici circostanti, attraverso tecniche di simulazione visiva dell'inserimento dell'oggetto nel paesaggio e di rappresentazione dei materiali utilizzati per la costruzione;
- gli elementi di mitigazione necessari;
- gli interventi di valorizzazione e recupero degli elementi caratterizzanti l'assetto storico del territorio.

3. Le nuove edificazioni o gli interventi di recupero, ristrutturazione, completamento o ampliamento degli edifici aziendali esistenti, ove ammessi dagli articoli successivi, devono comunque essere ubicati in prossimità agli edifici esistenti, escludendo l'edificazione sparsa, salvo esigenze di carattere igienico sanitario diversamente normate, e realizzati con riferimento alle tipologie costruttive tradizionali del territorio rurale reggiano. Gli interventi di recupero, ristrutturazione, completamento o ampliamento degli edifici aziendali esistenti, dovranno sempre prevedere la verifica della presenza di manufatti in cemento amianto "a vista" al fine di valutarne la eventuale bonifica.²⁹

Ove si renda necessario, per motivazioni tecniche, la realizzazione di edifici o strutture differenti devono essere previsti opportuni sistemi di ambientazione con particolare riferimento ai punti di vista di maggiore pregio o maggiormente frequentati.

In particolare devono essere rispettate le seguenti indicazioni progettuali:

3.1 Corretto inserimento paesaggistico

Negli ambiti agricoli, e in particolare negli ambiti di rilievo paesaggistico, l'inserimento dell'ampliamento o del nuovo fabbricato non deve alterare invasivamente la percezione d'insieme del paesaggio agricolo, né del complesso edilizio e delle preesistenze storiche: la disposizione va valutata in funzione delle visuali di interesse paesaggistico e delle aree di maggiore visibilità da spazi di uso pubblico e dai principali percorsi d'accesso dei punti di vista principali. Qualora sia necessario l'uso di corpi tecnici particolari, gli stessi dovranno essere possibilmente inseriti all'interno degli edifici o contenuti in corpi edilizi coerenti con l'edificio principale (forma, materiali e colori) e mitigata attraverso opportune schermature, anche vegetali.

Le abitazioni agricole di nuova costruzione dovranno comprendere in un unico edificio anche cantine, autorimesse, centrali termiche, lavanderie ed altri analoghi servizi. Tali nuove costruzioni dovranno essere ubicate in prossimità ai complessi edificati preesistenti ed integrate nell'ambito dell'area cortiliva secondo criteri di coerenza con le essenziali caratteristiche tipologiche,

²⁹ Modifica a seguito di parere Prot. 0015250 del 19/02/2016 - Azienda Unità Sanitaria Locale di Reggio Emilia (AUSL)

costruttive e compositive proprie delle forme tradizionali locali e dei tipi edilizi di cui all'allegato 4a delle NA del PTCP 2010.

3.2 Leggibilità degli spazi

Nel caso di realizzazione di nuovi accessi carrai questi dovranno conformarsi per forme e materiali ai caratteri propri della zona agricola. Le pavimentazioni esterne originarie o di valore storico, tipologico o documentario dovranno essere mantenute e conservate nei loro caratteri originari. Nel caso siano necessarie modifiche o integrazioni ~~vanno~~ dovranno essere³⁰ utilizzati comunque materiali analoghi o coerenti con i caratteri degli edifici. Gli elementi vegetali esistenti, quali filari, siepi, elementi arborei isolati e altri sistemi vegetazionali significativi che siano testimonianza dell'impianto tradizionale del territorio agricolo vanno mantenuti o ripristinati.

3.3 Permeabilità in zona agricola

Nella sistemazione delle aree pertinenziali del centro aziendale esterne va minimizzata l'impermeabilizzazione del suolo. Interventi di sistemazione del suolo mediante realizzazione di pavimentazioni (esclusi i percorsi in ghiaia e "prato armato"), ~~ammesse ed altri interventi~~³⁴, possono essere realizzati esclusivamente all'interno dell'area di pertinenza intesa come quattro volte l'area di sedime degli edifici esistenti. L'area di pertinenza degli edifici non può essere utilizzata per attività a cielo aperto quali depositi, esposizioni di merci e similari.

4.7.4 Ambito agricolo periurbano (AAP)

Ambiti agricoli individuati nelle parti del territorio limitrofe ai centri abitati all'interno dei quali si persegue prioritariamente il mantenimento della conduzione agricola dei fondi, la promozione di attività integrative e multifunzionali del reddito agrario e l'incremento del valore ecologico.

1. Interventi per uso a1: residenza

Interventi di RE

La SC residenziale ricavabile dalla ristrutturazione di edifici esistenti può essere distribuita su più alloggi fino ad un massimo di 3, di norma all'interno di un unico corpo di fabbrica.

E' ammessa la distribuzione in più corpi di fabbrica:

- nel caso esistano, nell'unità agricola più corpi di fabbrica già ad uso abitativo;
- nel caso di SC abitativa ricavata dal cambio d'uso di preesistenti edifici non abitativi.

E' inoltre possibile superare il limite di 3 alloggi fino ad un massimo di 5 con l'approvazione di un PRAA per le seguenti categorie: familiari collaboratori; imprenditori agricoli, di cui all'art. 2135 del codice civile; operatori agricoli con rapporto di lavoro part-time; salariati assunti con contratto di lavoro a tempo indeterminato.

E' ammessa la NC solo se la SC recuperata dalla ristrutturazione degli edifici esistenti è inferiore a 350 mq, fino al raggiungimento di tale SC massima e 3 alloggi.

30 Modifica a seguito di osservazione PG 17508/2016

31 Modifica a seguito di osservazione PG 17508/2016

Attraverso PRAA è possibile superare tale limite fino ad un massimo di 500 mq di SC, e 5 alloggi.

Interventi che non rientrino nei suddetti limiti, possono essere programmati in sede di POC in base all'art. 5.9 delle NA del PSC.

2. Interventi di NC, RE per uso d1: Attività, di tipo aziendale. Depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine agricole dell'azienda, fienili caseifici aziendali.

Sono ammessi interventi di RE e NC secondo i seguenti parametri:

-unità agricola di tipo familiare: 200 mq/ha attraverso intervento edilizio diretto.

SC massima edificabile= 500 mq.

-unità agricola di tipo aziendale e di tipo produttivo: 200 mq/ha per i primi 10 ha + 30 mq/ha per gli ettari oltre il 10° mq/ha, (+ 100 mq/ha per gli ettari oltre il 10°, esclusivamente per le aziende zootecniche)³² attraverso intervento edilizio diretto.

SC massima edificabile= 3.000 mq.

-altezza massima mt. 8,50, ovvero pari a quella esistente se è superiore, esclusi silos e particolari volumi tecnici, per i quali tuttavia dovranno essere messe in atto le necessarie opere di mitigazione degli impatti visivi e ambientali con la piantumazione di cortine alberate.

Se SC esistente è superiore a tali limiti, è ammesso un ampliamento una tantum del 20%.

L'intervento di RE di un edificio esistente è ammesso, nel rispetto del volume esistente, anche nel caso di superamento dei parametri suddetti.

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

Interventi che non rientrino nei suddetti limiti, possono essere programmati in sede di POC in base all'art. 5.9 del PSC.

3. In relazione ad attività di orticoltura di tipo 'sociale' e di attività di vendita diretta di prodotti agricoli è ammessa la realizzazione manufatti temporanei, costituiti da materiali ecosostenibili dal punto di vista realizzativo e del successivo smaltimento, privi di fondazioni e impianti.

- Sa massima di mq 10; con una sola porta e nessuna finestra;

- H max = m 2,5

Il titolo abilitativo è rilasciato previa presentazione di idonea fideiussione a garanzia dei costi di demolizione del manufatto in caso di cessazione dell'attività o di cessione del terreno a terzi che non proseguiranno l'attività agricola. Tali possibilità sono escluse nei Parchi Campagna del Crostolo e del Rodano/Acque Chiare.

4. Interventi per uso d2: allevamenti produttivi agricoli

³² Modifica a seguito di osservazione PG 18006/2016

Per tutti gli allevamenti esistenti sono sempre ammessi interventi di tipo conservativo sugli immobili esistenti (MO, MS, RRC, RE) e gli interventi, anche di ampliamento, nuova costruzione o ricostruzione degli edifici, non finalizzati all'incremento dei capi allevabili ma necessari per migliorare il benessere degli animali o per diminuire gli impatti ambientali dell'attività. E' inoltre ammesso il riuso per attività di allevamento di edifici preesistenti costruiti per tale uso, ancorché dismessi o diversamente usati.

In riferimento agli allevamenti esistenti, salvo quelli ricadenti nei Parchi-campagna del Crostolo e del Rodano/Acque Chiare, sono inoltre ammessi interventi di NC, RE entro i seguenti limiti:

- unità agricole di tipo familiare: gli interventi sono ammessi in via prioritaria mediante il recupero di edifici esistenti, o mediante il loro ampliamento; in via subordinata e nel solo caso in cui non esistano edifici da recuperare e/o ampliare, mediante la realizzazione di nuovi corpi edilizi, purché ubicati in prossimità agli edifici esistenti con intervento edilizio diretto: 200 mq/ha.

SC massima edificabile= 500 mq.

- unità agricole di tipo aziendale e produttivo SC massima = SC preesistente alla data di adozione delle presenti norme (16/04/2009) + ampliamento una tantum pari al 20% della SC preesistente.

L'intervento di RE di un edificio esistente è ammesso, nel rispetto del volume esistente, anche nel caso di superamento dei parametri suddetti.

Attraverso PRAA è possibile superare SC massima e in rapporto alla superficie aziendale e al sedime degli edifici esistenti.³³

Interventi che non rientrano nei suddetti limiti possono essere programmati in sede di POC in base all'art. 5.9 delle NA del PSC.

5. Nuovi centri aziendali

Nuovi centri aziendali non sono ammessi nei Parchi del Crostolo e del Rodano /Acque Chiare.

Per unità agricole di tipo familiare è ammessa la RE e NC per usi d1 e d2 (~~limitatamente ad allevamenti di zootecnia minore~~),³⁴ correlata al recupero di edifici esistenti ad uso abitativo: 200 mq/ha; SC massima edificabile= 500 mq.

Per gli usi d1 la NC è possibile, attraverso installazione di strutture preferibilmente ad hangar³⁵, costituite da materiali leggeri, facilmente amovibili, per le quali il richiedente si impegna con atto unilaterale d'obbligo, per sé o per altri aventi causa, allo smantellamento in caso di cessato utilizzo e che in ogni caso dopo 10 anni dalla loro installazione, rinnovabili di altri 10 su parere della pubblica amministrazione, siano smantellate. Queste installazioni dovranno essere mantenute in perfetta efficienza per tutto il periodo della loro durata.

Dette installazioni, dovranno essere adeguatamente mascherate da piantumazioni di essenze arboree a rapido accrescimento e ad alto fusto.

Interventi che non rientrano nei suddetti limiti, possono essere programmati in sede di POC in base all'art. 5.9 delle NA del PSC.

33 Modifica a seguito di osservazione PG 18006/2016

34 Modifica a seguito di osservazione PG 17508/2016

35 Modifica a seguito di osservazioni PG 17508/2016 e PG 18323/2016

4.7.5 Ambito agricolo di rilievo paesaggistico (ARP)

Ambiti agricoli di particolare interesse paesaggistico, caratterizzati dalla compresenza di zone o elementi naturali e di aree coltivate, all'interno dei quali si perseguono azioni finalizzate alla salvaguardia e potenziamento delle attività agricole, la multifunzionalità delle aziende agricole, la salvaguardia dei valori culturali e paesaggistici del territorio.

1. Interventi per uso a1: residenza

Interventi di RE

La SC residenziale ricavabile dalla ristrutturazione di edifici esistenti può essere distribuita su più alloggi fino ad un massimo di 3, di norma all'interno di un unico corpo di fabbrica.

E' ammessa la distribuzione in più corpi di fabbrica:

- nel caso esistano, nell'unità agricola più corpi di fabbrica già ad uso abitativo;
- nel caso di SC abitativa ricavata dal cambio d'uso di preesistenti edifici non abitativi,

E' inoltre possibile superare il limite di 3 alloggi fino ad un massimo di 5 con l'approvazione di un PRAA per le seguenti categorie: familiari collaboratori; imprenditori agricoli, di cui all'art. 2135 del codice civile; operatori agricoli con rapporto di lavoro part-time; salariati assunti con contratto di lavoro a tempo indeterminato.

Interventi di NC

La NC è consentita unicamente a seguito del recupero degli edifici riconosciuti dal PSC/RUE come di valore storico-architettonico o di pregio storico-tipologico, presenti all'interno dell'unità fondiaria agricola, e degli edifici esistenti recuperabili a fini residenziali.

E' ammessa la NC solo se la SC recuperata dalla ristrutturazione degli edifici esistenti è inferiore a 350 mq, fino al raggiungimento di tale SC massima e 3 alloggi.

Attraverso PRAA è possibile superare tale limite fino ad un massimo di 500 mq di SC, e 5 alloggi.

Qualora per motivi di ampliamento/qualificazione aziendale si rendesse necessario aumentare la disponibilità di unità abitative, funzionalmente legate all'attività aziendale, tramite PRAA è ammessa la NC fino a 350 mq complessivi e 2 unità abitative, per l'intera unità aziendale agricola. Nel suddetto caso, oltre che dai documenti di cui all'art. 4.7.2, comma 5, la richiesta di permesso di costruire dovrà essere accompagnata dalla documentazione della esistenza sull'unità agricola di fabbricati con uso d1 idonei allo svolgimento dell'attività aziendale prevista.

Interventi che non rientrino nei suddetti limiti, possono essere programmati in sede di POC in base all'art. 5.9 del PSC.

2. Interventi di NC, RE per uso d1: Attività, di tipo aziendale. Depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine agricole dell'azienda, fienili caseifici aziendali.

Sono ammessi interventi di RE e NC secondo i seguenti parametri:

- unità agricola di tipo familiare e aziendale: 200 mq/ha attraverso intervento edilizio diretto.

~~SC massima edificabile= 4.000 mq³⁶~~

- unità agricola di tipo aziendale³⁷ e produttivo: 200 mq/ha per i primi 10 ha + 30 mq/ha per gli ettari oltre il 10°, (+ 100 mq/ha per gli ettari oltre il 10°, esclusivamente per le aziende zootecniche)³⁸ attraverso intervento edilizio diretto.

SC massima edificabile= 4.000 mq

Se SC esistente è superiore, è ammesso un ampliamento una tantum del 20%.

L'intervento di RE di un edificio esistente è ammesso, nel rispetto del volume esistente, anche nel caso di superamento dei parametri suddetti.

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

Interventi che non rientrino nei suddetti limiti, possono essere programmati in sede di POC in base all'art. 5.9 del PSC.

3. Interventi di RE e NC per uso d2: allevamenti produttivi agricoli

Per tutti gli allevamenti esistenti sono sempre ammessi interventi di tipo conservativo sugli immobili esistenti (MO, MS, RRC, RE) e gli interventi, anche di ampliamento, nuova costruzione o ricostruzione degli edifici, non finalizzati all'incremento dei capi allevabili ma necessari per migliorare il benessere degli animali o per diminuire gli impatti ambientali dell'attività. E' inoltre ammesso il riuso per attività di allevamento di edifici preesistenti costruiti per tale uso, ancorché dismessi o diversamente usati.

In riferimento agli allevamenti esistenti, sono inoltre ammessi interventi di NC, RE entro i seguenti limiti:

- unità agricola di tipo familiare: 200 mq/ha attraverso intervento edilizio diretto.

~~SC massima edificabile= 4.000 mq³⁹~~

- unità agricola di tipo aziendale e produttivo:

UF max = 0,03 mq/mq per gli allevamenti di bovini;

UF max = 0,01 mq/mq per gli allevamenti di suini;

UF max = 0,02 mq/mq per gli allevamenti di altri animali;

SC max = 4.000 mq

Se SC esistente è superiore, è ammesso un ampliamento una tantum del 20%.

L'intervento di RE di un edificio esistente è ammesso, nel rispetto del volume esistente, anche nel caso di superamento dei parametri suddetti.

36 Modifica a seguito di osservazione n. 2 di cui al Decreto n. 105 del 17/06/2016 del Presidente della Provincia di Reggio Emilia

37 Modifica a seguito di osservazione PG 17508/2016

38 Modifica a seguito di osservazione PG 18006/2016

39 Modifica a seguito di osservazione n. 2 di cui al Decreto n. 105 del 17/06/2016 del Presidente della Provincia di Reggio Emilia

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

4. Nuovi centri agricoli aziendali

Per ~~centri agricoli~~ unità agricole di ~~tipo~~ carattere⁴⁰ familiare è ammessa la NC correlata al recupero di edifici esistenti ad uso abitativo:

Sc edificabile=⁴¹ 200 mq/ha per usi d1 e d2 attraverso intervento edilizio diretto con atto d'obbligo.

Per gli usi d1 la NC è possibile esclusivamente attraverso installazione di strutture preferibilmente ad hangar⁴², costituite da materiali leggeri, facilmente amovibili, per le quali il richiedente si impegna con atto unilaterale d'obbligo, per sé o per altri aventi causa, allo smantellamento in caso di cessato utilizzo e che in ogni caso dopo 10 anni dalla loro installazione, rinnovabili di altri 10 su parere della pubblica amministrazione, siano smantellate. Queste installazioni dovranno essere mantenute in perfetta efficienza per tutto il periodo della loro durata. Dette installazioni, dovranno essere adeguatamente mascherate da piantumazioni di essenze arboree a rapido accrescimento e ad alto fusto.

Per ~~centri agricoli~~ unità agricole di ~~tipo~~ carattere⁴³ aziendale è ammessa la NC correlata al recupero di edifici esistenti ad uso abitativo:

Sc edificabile=⁴⁴200 mq/ha per usi d1 e d2 attraverso ~~PUA approvato in Giunta Comunale~~ PRAA.⁴⁵

Interventi che non rientrino nei suddetti limiti e nuovi centri agricoli di tipo produttivo, possono essere programmati in sede di POC in base all'art. 5.9 del PSC.

4.7.6 Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva (AVP)

Ambiti agricoli ad alta vocazione produttiva caratterizzati da suoli produttivi ad alta specializzazione agricola, nei quali favorire la sostenibilità ambientale dell'attività produttiva agricola, della qualità e salubrità dei prodotti, del contenimento degli impatti ambientali e paesaggistici.

1. Interventi per uso a1: residenza

Interventi di RE

La SC residenziale ricavabile dalla ristrutturazione di edifici esistenti può essere distribuita su più alloggi fino ad un massimo di 3, di norma all'interno di un unico corpo di fabbrica.

E' ammessa la distribuzione in più corpi di fabbrica:

- nel caso esistano, nell'unità agricola più corpi di fabbrica già ad uso abitativo;

40 Modifica a seguito di osservazione PG 18964/2016

41 Modifica a seguito di osservazione PG 18964/2016

42 Modifica a seguito di osservazione PG 17508/2016

43 Modifica a seguito di osservazione PG 18964/2016

44 Modifica a seguito di osservazione PG 18964/2016

45 Modifica a seguito di osservazione PG 17508/2016

- nel caso di SC abitativa ricavata dal cambio d'uso di preesistenti edifici non abitativi.

E' inoltre possibile superare il limite di 3 alloggi fino ad un massimo di 5 con l'approvazione di un PRAA per le seguenti categorie: familiari collaboratori; imprenditori agricoli, di cui all'art. 2135 del codice civile; operatori agricoli con rapporto di lavoro part-time; salariati assunti con contratto di lavoro a tempo indeterminato.

Interventi di NC

La NC è consentita unicamente a seguito del recupero degli edifici riconosciuti dal PSC/RUE come di valore storico-architettonico o di pregio storico-tipologico, presenti all'interno dell'unità fondiaria agricola, e degli edifici esistenti recuperabili a fini residenziali.

E' ammessa la NC solo se la SC recuperata dalla ristrutturazione degli edifici esistenti è inferiore a 350 mq, fino al raggiungimento di tale SC massima e 3 alloggi.

Attraverso PRAA è possibile superare tale limite fino ad un massimo di 500 mq di SC, e 5 alloggi.

Qualora per motivi di ampliamento/qualificazione aziendale si rendesse necessario aumentare la disponibilità di unità abitative, funzionalmente legate all'attività aziendale, tramite PRAA è ammessa la NC fino a 350 mq complessivi e 2 unità abitative, per l'intera unità aziendale agricola. Nel suddetto caso, oltre che dai documenti di cui all'art. 4.7.2, comma 5, la richiesta di permesso di costruire dovrà essere accompagnata dalla documentazione della esistenza sull'unità agricola di fabbricati con uso d1 idonei allo svolgimento dell'attività aziendale prevista.

Interventi che non rientrino nei suddetti limiti, possono essere programmati in sede di POC in base all'art. 5.9 del PSC.

2. Interventi di NC, RE per uso d1: Attività, di tipo aziendale. Depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine agricole dell'azienda, fienili caseifici aziendali.

Sono ammessi interventi di RE e NC secondo i seguenti parametri:

- unità agricola di tipo familiare e aziendale: 300 mq/ha attraverso intervento edilizio diretto.

~~SC massima edificabile= 5.000 mq~~⁴⁶

- unità agricola di tipo aziendale e ⁴⁷produttivo: 300 mq/ha per i primi 10 ha + 30 mq/ha per gli ettari oltre il 10°, (+ 100 mq/ha per gli ettari oltre il 10°, esclusivamente per le aziende zootecniche)⁴⁸ attraverso intervento edilizio diretto.

SC massima edificabile= 5.000 mq

Se SC esistente è superiore, è ammesso un ampliamento una tantum del 20%.

L'intervento di RE di un edificio esistente è ammesso, nel rispetto del volume esistente, anche nel caso di superamento dei parametri suddetti.

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

46 Modifica a seguito di osservazione n. 2 di cui al Decreto n. 105 del 17/06/2016 del Presidente della Provincia di Reggio Emilia

47 Modifica a seguito di osservazione PG 17508/2016

48 Modifica a seguito di osservazione PG 18006/2016

Interventi che non rientrino nei suddetti limiti, possono essere programmati in sede di POC in base all'art. 5.9 del PSC.

3. Interventi per uso d2: allevamenti produttivi agricoli

Per tutti gli allevamenti esistenti sono sempre ammessi interventi di tipo conservativo sugli immobili esistenti (MO, MS, RRC, RE) e gli interventi, anche di ampliamento, nuova costruzione o ricostruzione degli edifici, non finalizzati all'incremento dei capi allevabili ma necessari per migliorare il benessere degli animali o per diminuire gli impatti ambientali dell'attività. E' inoltre ammesso il riuso per attività di allevamento di edifici preesistenti costruiti per tale uso, ancorché dismessi o diversamente usati.

In riferimento agli allevamenti esistenti, sono inoltre ammessi interventi di NC, RE entro i seguenti limiti:

- unità agricola di tipo familiare: 300 mq/ha attraverso intervento edilizio diretto.

~~SC massima edificabile= 5.000 mq~~⁴⁹

- unità agricola di tipo aziendale e produttivo:

UF max = 0,03 mq/mq per gli allevamenti di bovini;

UF max = 0,01 mq/mq per gli allevamenti di suini;

UF max = 0,02 mq/mq per gli allevamenti di altri animali;

SC max = 5.000 mq

Se SC esistente è superiore, è ammesso un ampliamento una tantum del 20%.

L'intervento di RE di un edificio esistente è ammesso, nel rispetto del volume esistente, anche nel caso di superamento dei parametri suddetti.

Tramite l'approvazione di un 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 rientrino nei suddetti limiti, possono essere programmati in sede di POC in base all'art. 5.9 del PSC.

4. Nuovi centri agricoli aziendali

Per centri agricoli ~~unità agricole di tipo carattere~~⁵⁰ familiare è ammessa la NC correlata al recupero di edifici esistenti ad uso abitativo:

~~Sc edificabile=~~⁵¹ 200 mq/ha per usi d1 e d2 attraverso intervento edilizio diretto con atto d'obbligo.

Per gli usi d1 la NC è possibile esclusivamente attraverso installazione di strutture, preferibilmente ad hangar⁵² costituite da materiali leggeri, facilmente amovibili, per le quali il richiedente si impegna con atto unilaterale d'obbligo, per sé o per altri aventi causa, allo smantellamento in caso di cessato utilizzo e che in ogni caso dopo 10 anni dalla loro installazione, rinnovabili di altri 10 su parere della pubblica amministrazione, siano smantellate. Queste installazioni

49 Modifica a seguito di osservazione n. 2 di cui al Decreto n. 105 del 17/06/2016 del Presidente della Provincia di Reggio Emilia

50 Modifica a seguito di osservazione PG 18964/2016

51 Modifica a seguito di osservazione PG 18964/2016

52 Modifica a seguito di osservazione PG 17508/2016

dovranno essere mantenute in perfetta efficienza per tutto il periodo della loro durata. Dette installazioni, dovranno essere adeguatamente mascherate da piantumazioni di essenze arboree a rapido accrescimento e ad alto fusto.

~~Per centri agricoli unità agricole di tipo carattere~~ ⁵³aziendale

~~Sc edificabile=~~ ⁵⁴300 mq/ha per usi d1 e d2 attraverso ~~PUA approvato in Giunta Comunale PRAA~~ ⁵⁵.

~~Per centri agricoli unità agricole di tipo carattere~~ ⁵⁶produttivo è ammesso il ~~frazionamento per aziende < 10.000~~ e accorpamento ~~fino a 10.000~~ attraverso ~~PRAA PUA approvato in Giunta Comunale~~, secondo i seguenti parametri: ⁵⁷

uso d1: Sc edificabile= 300 mq/ha per i primi 10 ha + 30 mq/ha per gli ettari oltre il 10°, attraverso intervento edilizio diretto.

SC massima edificabile= 5.000 mq

uso d2: UF max = 0,03 mq/mq per gli allevamenti di bovini;

UF max = 0,01 mq/mq per gli allevamenti di suini;

UF max = 0,02 mq/mq per gli allevamenti di altri animali;

SC massima edificabile= 5.000 mq

Interventi che non rientrino nei suddetti limiti e nuovi centri agricoli di tipo produttivo, possono essere programmati in sede di POC in base all'art. 5.9 del PSC.

(omissis)

53 Modifica a seguito di osservazione PG 18964/2016

54 Modifica a seguito di osservazione PG 18964/2016

55 Modifica a seguito di osservazione PG 17508/2016

56 Modifica a seguito di osservazione PG 18964/2016

57 Modifica a seguito di parere Prot. 0015250 del 19/02/2016 - Azienda Unità Sanitaria Locale di Reggio Emilia (AUSL)