

SOCIETA' AGRICOLA BIOLOGICA FILENI S.r.l.
Sede Legale e Amm. Va: Loc. Cerrete Collicelli, 8 – 62011 Cingoli (MC)
P.Iva e C.F. 01776160432

RISTRUTTURAZIONE AZIENDALE MEDIANTE DEMOLIZIONE E
RICOSTRUZIONE CON DIMINUZIONE DI ALTEZZE E VOLUMI DI
ALLEVAMENTO AVICOLO CONVENZIONALE ESISTENTE

PROPOSTA DI VARIANTE AL PRG VIGENTE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Redazione a cura di:
arch. Filippo Boschi
arch. Anna Trazzi

28 ottobre 2020

PROPOSTA DI VARIANTE AL PRG VIGENTE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

SOMMARIO

1	DESCRIZIONE SINTETICA DEL PROGETTO	3
2	VERIFICA DI CONFORMITÀ DEL PROGETTO AGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI	4
2.1	Il PRG approvato del 2006	4
2.2	Il PSC e il RUE adottato nel 2017	8
2.3	Esiti della valutazione di conformità agli strumenti urbanistici	11
3	LA PROPOSTA DI VARIANTE NORMATIVA AL PRG VIGENTE	13
4	LIMITI ALLE VARIANTI ALLA STRUMENTAZIONE VIGENTE NEL RISPETTO DEL QUADRO REGIONALE	13
5	MOTIVAZIONE DELLA PROPOSTA DI VARIANTE	14

La presente relazione è funzionale a verificare la conformità del progetto di “Ristrutturazione aziendale mediante demolizione e ricostruzione con diminuzione di altezze e volumi di allevamento avicolo convenzionale esistente” in Comune di Maiolo, Località Cavallara alla strumentazione urbanistica comunale vigente e, conseguentemente, descrivere e motivare le proposte di variante.

1 DESCRIZIONE SINTETICA DEL PROGETTO

Il progetto in oggetto prevede la ristrutturazione aziendale dell'allevamento avicolo, di proprietà della Società Agricola Biologica Fileni S.r.l., ubicati nel Comune di Maiolo loc. Cavallara.

L'area sulla quale insiste l'Azienda, oggetto di intervento, rientra in base al vigente P.R.G. all'interno della Zona Agricola E1 Art. 48. ed E2 Art. 52 delle N.T.A ed in base al P.S.C. ed al RUE adottato in Zona ARP_ AC - ambito rurale con la classificazione di edifici incongrui, relativamente ai fabbricati di produzione avicola esistenti.

Attualmente l'Azienda è composta da una proprietà di mq 927.643 su cui insistono 13 capannoni distribuiti in sette blocchi, oltre al centro aziendale e alla casa del custode.

I capannoni esistenti sono stati realizzati agli inizi degli anni '70, e si sviluppano su tre piani per una Superficie Utile di allevamento pari a 48.687,72 mq.

Il progetto prevede una ristrutturazione aziendale totale con interventi di Ristrutturazione Edilizia (comportanti demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche) e Demolizione e Nuova Costruzione per 12 capannoni e il recupero della casa del custode e del fabbricato n. 17. La Ristrutturazione edilizia, così come la Demolizione e Nuova Costruzione, si rendono necessarie sia per rispettare le norme di PSC e RUE, che richiedono di migliorare le condizioni di impatto ambientale e paesaggistico degli edifici, sia per le condizioni dei fabbricati che presentano parti fortemente ammalorate e compromesse da crolli, sia per realizzare migliori condizioni di sicurezza e di benessere animale.

In particolare, in osservanza delle norme del PSC e del RUE adottato per la riduzione degli impatti ambientali e paesaggistici vengono previsti:

- capannoni ad 1 piano, invece dei 3 attuali;
- apposite schermature verdi, giaciture attente alle curve di livello, altri accorgimenti per ridurre l'impatto paesaggistico;
- demolizione di 2 capannoni, legittimi, costruiti a ridosso dell'alveo fluviale, all'interno di fasce di tutela ambientale.

L'intervento inoltre prevede:

- sistema di allevamento biologico;
- utilizzo delle più avanzate tecnologie oggi disponibili per gli allevamenti unite agli interventi di applicazione delle migliori tecniche disponibili (MTD) per un maggiore benessere animale;
- riduzione della capacità produttiva da 779.360 polli/ciclo a 512.000 polli/ciclo se convenzionale o a 140.800 polli/ciclo se biologico;

Completano l'intervento la sistemazione delle aree esterne, cabine elettriche, vasca accumulo acqua, zone silos, strade e piazzali di servizio.

Nel dettaglio il progetto prevede:

- demolizione dei n. 13 capannoni di allevamento esistenti a tre piani con ricostruzione di n. 16 capannoni di allevamento ad un piano;
- sistemazione del locale "casa del custode" a uffici e servizi e pesa;
- realizzazione di nuove cabine elettriche, pozzo e vasca di accumulo acqua;
- realizzazione delle reti impiantistiche e sottoservizi;

- sistemazioni di strade e piazzali di servizio e zone silos;
- mitigazioni e compensazioni paesaggistiche con piantumazione di specie arboree ed arbustive.

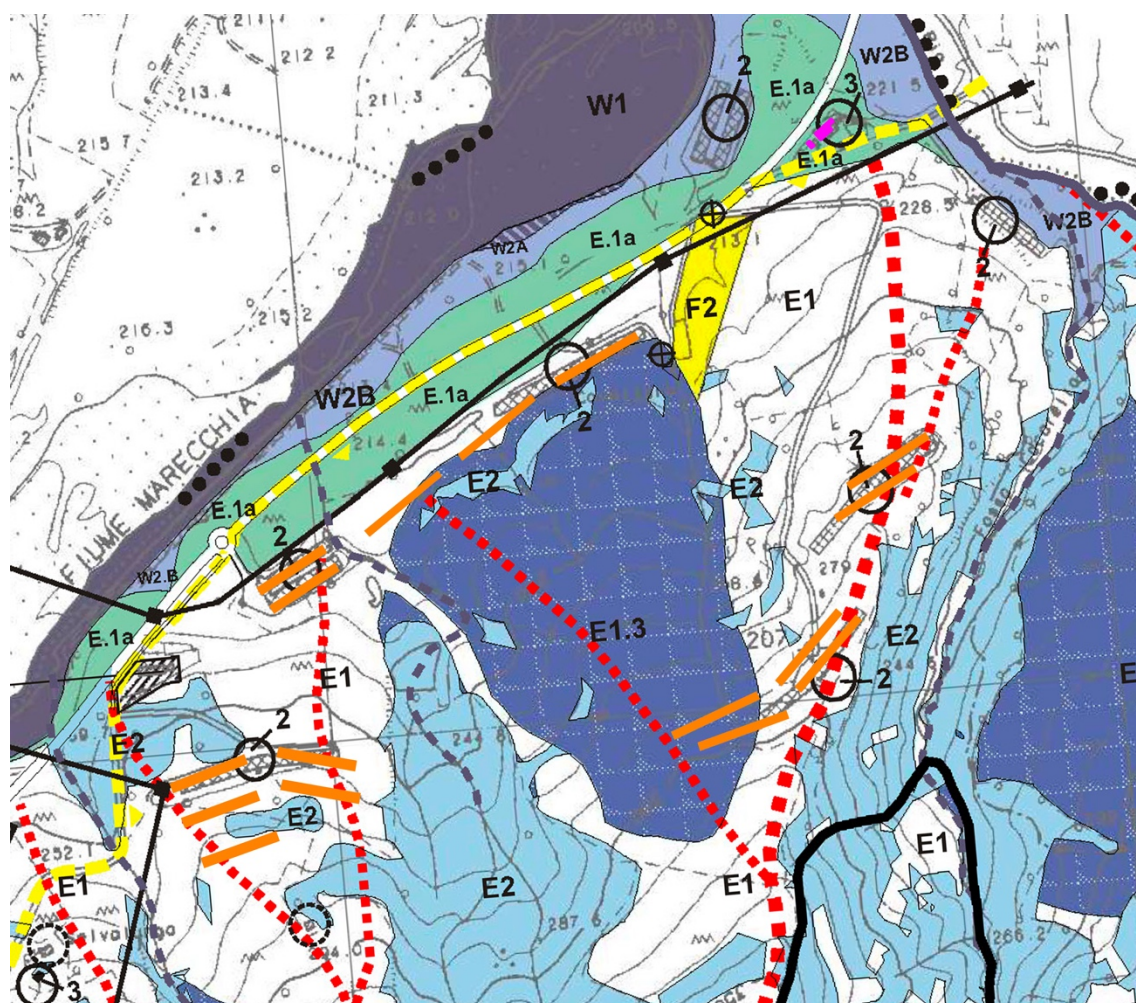
La Superficie Utile di allevamento passa dagli attuali 48.687,72 mq, distribuiti su 3 piani, ai 25.600 mq di progetto, su un solo piano, con una riduzione di circa 23.000 mq, pari a circa -47%.

2 VERIFICA DI CONFORMITÀ DEL PROGETTO AGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI

La verifica viene condotta rispetto al PRG (approvato il 05/12/2006 con Decreto n.3 del Commissario ad Acta) e, vista la disciplina di salvaguardia, al PSC/RUE adottati con delibera di C.C. n. 34 del 27.11.2017.

2.1 Il PRG approvato del 2006

Gli interventi edilizi del progetto interessano la “Zona Urbanistica E1 - zona agricola normale” (art. 48) e, parzialmente, la “Zona Urbanistica E1.3 - Zone Agricole con fenomeni di dissesto e di instabilità” (art. 50), mentre i 13 capannoni attuali sono classificati come “2 – Insediamenti rurali connessi all’attività agricola a destinazione prevalentemente produttiva” e la “casa del custode/centro aziendale” è classificato come “3 - Insediamenti rurali non connessi all’attività agricola a destinazione prevalentemente abitativa” (art. 55).



Sovrapposizione della TAV. P5 del PRG con lo schema indicativo della giacitura dei fabbricati di progetto. In arancio i nuovi fabbricati e in rosa oggetto di recupero.

2.1.1 Zona Urbanistica E1 - zona agricola normale (art. 48)

La Zona Urbanistica E1, disciplinata dall'art. 48, "è destinata esclusivamente all'esercizio delle attività dirette alla coltivazione dei fondi, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame ed alle altre attività produttive connesse, ivi compreso l'agriturismo, nonché ad altre attività di tipo produttivo agricolo, anche se non direttamente connesse alla conduzione di un fondo". In questa zona sono ammesse "soltanto le nuove costruzioni che risultano necessarie per l'esercizio delle attività ammesse nella zona" (art. 48 comma 2).

Appare evidente che quindi l'intervento in oggetto, di ristrutturazione aziendale agricola, rientri pienamente nelle destinazioni della Zona Urbanistica E1.

Per quanto concerne la capacità edificatoria (art. 48 comma 2 e comma 5), si evidenzia che il progetto non richiede incrementi di superficie ma anzi riduce le superfici utili esistenti legittime.

Per quanto riguarda gli altri parametri edilizi, il comma 5 dell'art. 48, ammette per i nuovi edifici un massimo di 200 mq di Sc (Superficie coperta), incrementabile con Piano o programma aziendale, che ne documentino il maggior bisogno. In questo caso la proposta progettuale riducendo la S.U.L. esistente non dovrebbe essere soggetta a tale limitazione; per evitare però possibili interpretazioni discordanti risulta opportuno precisare la norma, evidenziando che tale limitazione si applica ai casi in cui si prevedano nuovi interventi con incrementi di S.U.L..

Il comma 2, sempre dell'art. 48, prevede poi che "Le nuove costruzioni, gli ampliamenti, le ristrutturazioni, gli interventi di recupero dovranno comunque essere eseguiti con tipologie, materiali, colori, piantumazione in armonia con gli insediamenti tradizionali del paesaggio rurale", aspetto che viene verificato e assolto, nel progetto in oggetto, dall'apposito Studio di Inserimento Paesaggistico e, per una parte dell'intervento, anche dalla procedura di autorizzazione paesaggistica.

Il comma 6 dell'art. 48 pone poi specifiche condizioni alle "funzioni produttive agricole - Allevamenti avicoli (aziendali ed industriali) preesistenti alla data di adozione delle presenti norme".

La norma prevede che "per gli allevamenti avicoli aziendali ed industriali di cui al presente punto 7¹ sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e di demolizione senza ricostruzione".

In applicazione quindi di questo punto del comma 6, l'intervento in oggetto potrebbe prevedere la sola manutenzione ordinaria o la demolizione senza ricostruzione dei fabbricati; interventi incompatibili con il progetto proposto di recupero e ristrutturazione edilizia dei manufatti e delle relative superfici.

Il successivo punto (sempre dell'art. 48 comma 6) prevede una ulteriore limitazione, in quanto "in caso di dismissione delle attività preesistenti alla data di adozione della presente Variante Generale al P.R.G., non è ammessa la riattivazione degli usi preesistenti ovvero allevamento avicolo aziendale o industriale". La norma si riferisce chiaramente alla continuità di attività di impresa, aspetto ben diverso dalla conformità urbanistica e dallo stato di utilizzo dei fabbricati. È infatti evidente che la dismissione di uso di un fabbricato non coincide con la cessazione dell'attività stessa; edifici di un'impresa potrebbero essere temporaneamente dismessi o sottoutilizzati senza che necessariamente l'attività sia chiusa. Quindi, oltre a ricordare che il concetto di sottoutilizzo o dismissione di utilizzo, non fa decadere la destinazione d'uso stabilita da piano urbanistico, risulta utile eliminare tale divieto, al fine di chiarire il campo di azione del PRG e per allinearli alla normativa dello strumento di piano sovralocale, rimandando esplicitamente al PTCP, che pone condizioni specifiche in tema di allevamenti zootecnici. Si propone, in questo senso, di modificare anche il successivo punto che prevede che destinazioni d'uso diverse da "allevamento avicolo aziendale o industriale sono ammesse esclusivamente in relazione a quanto definito con specifica Variante al presente P.R.G."; sebbene quest'ultimo passaggio non risulti interferente con il progetto in corso - che prevede il mantenimento di attività di allevamento avicolo - merita di essere variato, eliminando il riferimento al tipo di allevamento, aziendale o industriale, e riportando invece il riferimento alle norme del PTCP.

¹ Il riferimento al punto 7 è un evidente refuso; il riferimento corretto è al punto 6

L'ultimo capoverso del comma 6 art. 48, che norma gli interventi di "ristrutturazione urbanistica, volti alla demolizione dei fabbricati esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. destinati ad allevamento avicolo industriale" non appare applicabile al caso in oggetto e risulta anche allineato, in termini di principio, alle disposizioni del PSC e del RUE nel caso in oggetto.

Valutazione.

L'analisi della sopracitata norme del PRG evidenzia che:

- La Destinazione d'uso del progetto risulta **conforme** a quello della Zona Urbanistica E1 comma 1 e del comma 6, mantenendosi la destinazione ad allevamento avicolo;
- Gli interventi edilizi del progetto risultano ammissibili per il comma 3 in quanto interventi connessi alla conduzione del fondo agricolo, ma **non ammessi** dal comma 6, che consente per "gli allevamenti avicoli (aziendali ed industriali) esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e di demolizione senza ricostruzione;
- La capacità edificatoria risulta **conforme ma da precisare con modifica al PRG**, là dove (art. 48 comma 5) si definisce la soglia di 200 mq di Sc.

2.1.2 Zona Urbanistica E1.3 - Zone Agricole con fenomeni di dissesto e di instabilità (art. 50)

Il progetto interessa parzialmente anche la Zona Urbanistica E1.3, che comprende "le zone individuate negli elaborati cartografici di P.R.G. con specifica simbologia areale nelle quali il Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico approvato dall'Autorità Interregionale di Bacino Marecchia-Conca ha definito fenomeni di dissesto idrogeologico e di instabilità attivi o quiescenti da assoggettare a specifica ricognizione e verifica in relazione alla valutazione della pericolosità dei fenomeni di dissesto".

In queste zone si applicano le prescrizioni attuative (comma 2) "di cui all'art.17 delle Norme del Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico approvato dall'Autorità Interregionale di Bacino Marecchia-Conca."

Lo stesso comma 2 prevede però che a "seguito all'espletamento della verifica della stabilità dei suoli, al suo esito positivo ed in relazione alla successiva perimetrazione dei suoli definita dall'Autorità Interregionale di Bacino Marecchia Conca, ai fini edificabili si applicano i parametri e le prescrizioni di cui al precedente art.48 delle presenti Norme".

Tale verifica è stata condotta, come documentato nel SIA in cui si menziona la verifica ex art. 17 (Fig. XIII.3) che si è risolta positivamente secondo la proposta di ripermetrazione avanzata, avendo superata l'istruttoria tecnica e la favorevole conclusione della conferenza dei servizi convocata dal Comune di Maiolo, riclassificando automaticamente, come previsto dalla norma di PRG, una porzione di Zona E1.3 in Zona E.1.

Valutazione.

A seguito della verifica della stabilità dei suoli la zona interessata è stata riclassificata E1 per cui, per l'analisi di conformità, si rimanda alle valutazioni del paragrafo precedente.



Sovrapposizione delle riperimetrazioni delle aree a pericolosità molto elevata con le verifiche ex art. 17 delle Norme del PAI con lo schema indicativo della giacitura dei fabbricati di progetto. In blu i nuovi fabbricati.

2.1.3 Insediamenti rurali isolati - Zona Territoriale Omogenea E (art. 55)

I fabbricati esistenti in oggetto sono classificati dal PRG (vedi comma 2 art. 55) come “2. insediamenti rurali connessi all’attività agricola a destinazione prevalentemente produttiva” ad eccezione della casa del custode/centro aziendale che è classificato come “3. insediamenti rurali non connessi all’attività agricola a destinazione prevalentemente abitativa”.

Per tutti i fabbricati “connessi alla conduzione del fondo identificati con specifica simbologia negli elaborati cartografici di P.R.G. (1; 2) e non classificati di valore storico, monumentale, architettonico, ambientale e pertanto non sottoposti a vincolo conservativo, sono ammessi interventi volti al raggiungimento delle quantità previste per gli usi A di cui all’art.48 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione nel rispetto di quanto stabilito dagli articoli 5 e 6 della L.R.13/90” (art. 55 comma 3). In questo caso la norma prevede che si faccia ricorso ad un Piano aziendale o interaziendale che dimostri la necessità di incrementare le superfici. Nel caso in oggetto tale dispositivo non risulta necessario dal momento che il progetto non prevede incrementi ma una riduzione della S.U.L.

Per l’edificio non connesso all’attività agricola a destinazione prevalentemente abitativa, il progetto rispetta i parametri stabiliti dal PRG, sempre al comma 3 dell’art. 55, prevedendo di fatto il recupero senza incrementi o modifiche di volume, altezza, distanze e degli altri parametri edilizi stabiliti.

Valutazione.

L’analisi delle sopracitate norme del PRG evidenzia che:

- Gli usi previsti dal progetto risultano **conformi** a quelli ammessi dall’art. 55;
- Gli interventi edilizi e la capacità edificatoria del progetto risultano **ammissibili** per l’art. 55, essendo interventi connessi alla conduzione del fondo e non ricorrendo le condizioni per la redazione del Piano aziendale.

2.2 Il PSC e il RUE adottato nel 2017

Gli interventi edilizi del progetto interessano l'ambito del PSC ARP_AC (ambito rurale di rilievo paesaggistico) disciplinato dall'art. 6.1, l'ambito del RUE ARP_C – sub ambito dell'alta collina regolato dall'art. 43 del RUE - Disciplina generale del territorio rurale e dall'art. 48 del RUE - Edifici di servizio ed integrativi dell'attività produttiva agricola, mentre i capannoni attuali sono classificati dal PSC come “edifici incongrui” ai sensi dell'art. 6.6. e dal RUE Edifici incongrui in territorio rurale (art. 55).

2.2.1 PSC - Disciplina generale del territorio rurale (art. 6.1)

Il progetto appare del tutto coerente con gli obiettivi dell'ambito in cui ricade (art. 6.1, comma 1) essendo finalizzato al sostegno alla attività produttiva agricola e alla tutela e valorizzazione degli elementi che caratterizzano il paesaggio rurale, grazie alle opere di riduzione degli attuali impatti paesaggistici.

Il PSC, all'art. 6.1 comma 4 lett. c, in conformità al PTCP di Rimini esclude la realizzazione di nuovi allevamenti zootecnici di tipo intensivo, pur consentendo il consolidamento delle aziende già insediate e vincola “la costruzione di nuovi edifici a servizio dell'agricoltura e della zootecnia alle sole aziende agricole condotte da un Imprenditore Agricolo Professionale come definito dal D.Lgs. n. 99 del 29/03/2004 e s.m.i. o per forme giuridiche ad esso assimilabili secondo la vigente legislazione in materia” (lett. d).

Il PSC detta poi (all'art. 6.1 comma 8) una serie di disposizioni al RUE, tese a regolamentare, per le attuazioni dirette, le attività produttive agricole e le attività integrative ad esse connesse, consentendo interventi di nuova costruzione o di ampliamento qualora siano “necessari alla conduzione del fondo e all'esercizio dell'attività agricola e solo in assenza o insufficienza di possibilità di recupero e riuso di edifici esistenti”, a condizione che siano coerenti con il PRA (lett. a), rispettino le caratteristiche paesaggistiche, minimizzando gli eventuali impatti sul paesaggio (lett. b), prevedano la contestuale eventuale demolizione dei manufatti precari e/o la riduzione degli impatti di eventuali edifici incongrui (lett. c)², siano realizzati all'interno o in adiacenza ai centri aziendali, fatta salva l'osservanza delle prescrizioni zootecniche o igienico sanitarie (lett. d). Si tratta di condizioni assolute dal progetto. La richiesta di coerenza con il PRA, non si applica in questo caso, in cui il PRA non è necessario.

Inoltre, il PSC (all'art. 6.1 comma 9) demanda al RUE la disciplina “degli allevamenti zootecnici esistenti prevedendo la possibilità di ampliamenti una tantum fino ad un massimo del 20% della potenzialità produttiva preesistente finalizzati all'adeguamento della struttura alle disposizioni igienico-sanitarie, al miglioramento dell'impatto ambientale, al miglioramento qualitativo delle produzioni e del benessere degli animali”, non applicabile nel caso in oggetto in quanto il progetto prevede, comunque, una riduzione della potenzialità produttiva.

Valutazione.

Il progetto risulta:

- **rispondente** agli obiettivi dell'ambito descritti nel comma 1, di sostegno alla attività produttiva agricola;
- **rispondente** al comma 4 che esclude la realizzazione di nuovi allevamenti zootecnici di tipo intensivo, pur consentendo il consolidamento delle aziende già insediate;
- **rispondente** al comma 8 che consente interventi di nuova costruzione o di ampliamento per le attività produttive agricole e per le attività integrative ad esse connesse, nel rispetto:
 - o delle caratteristiche paesaggistiche, minimizzandone gli impatti;
 - o della contestuale eventuale demolizione dei manufatti precari e/o della riduzione degli impatti di eventuali edifici incongrui;

² Il richiamo della norma in oggetto agli abachi morfo-tipologici riguarda solo gli interventi che introducono l'uso residenziale.

- della realizzazione all'interno o in adiacenza ai centri aziendali, fatta salva l'osservanza delle prescrizioni zootecniche o igienico sanitarie;
- **conforme** al comma 9 in quanto non applicabile, perché l'intervento prevede la riduzione della potenzialità produttiva.

2.2.2 RUE - Disciplina generale del territorio rurale (art. 43)

Il RUE disciplina l'ambito in cui ricade il progetto attraverso l'art. 43. Si tratta di un ambito rurale a prevalente rilievo paesaggistico prevalentemente vocato all'uso agricolo e all'ambiente naturale. Per quest'ambito il RUE si pone (comma 2) "l'obiettivo di sostenere la funzione produttiva agricola". Vengono inoltre ammessi, oltre agli usi in essere, quelli specificati agli articoli successivi.

La proposta progettuale risulta quindi coerente sia con gli obiettivi dell'ambito che con gli usi proposti che vengono mantenuti. La richiesta poi di applicazione del "corretto inserimento paesaggistico" è assolta dall'apposito Studio di Inserimento Paesaggistico e, per una parte dell'intervento, dall'autorizzazione paesaggistica, come previsto dallo stesso art. 43.

Valutazione.

Il progetto risulta:

- **Coerente** con l'ambito di riferimento, descritto al comma 1;
- **Conforme** agli obiettivi descritti al comma 2, sostenere il progetto la funzione produttiva agricola;
- **Conforme** negli usi, riproponendo gli usi già in essere, oltreché coerente con gli usi previsti al successivo art. 48;
- **Coerente** con quanto riportato al comma 6 in tema di inserimento paesaggistico;

2.2.3 RUE - Edifici di servizio ed integrativi dell'attività produttiva agricola (art. 48)

L'art. 48 disciplina i nuovi edifici agricoli di servizio ed integrativi all'attività produttiva agricola. Sebbene il progetto non preveda nuovi edifici né incrementi di superfici totali o complessive ma una sensibile riduzione delle stesse con una diversa organizzazione dei corpi edilizi, attraverso interventi di ristrutturazione edilizia (secondo le recenti modifiche introdotte dalla L. 11 settembre 2020, n. 120) e/o di Demolizione e nuova costruzione, si verifica comunque la compatibilità del progetto proposto anche a tale norma, almeno per i requisiti pertinenti.

In particolare, il progetto risponde ai requisiti di necessità di esercizio dell'attività agricola (comma 1), di prossimità al centro aziendale salvo le prescrizioni zootecniche o igienico sanitarie (comma 2), minimizza gli eventuali impatti sul paesaggio e ricorre allo Studio di Inserimento Paesaggistico e all'autorizzazione paesaggistica (comma 3), prevede la riduzione degli impatti degli edifici incongrui (comma 4), rispetta i requisiti di capacità edificatori, non incrementando le superfici attuali e per questo non richiede il ricorso al PRA (comma 5 e 6), rispetta i parametri edilizi e gli usi ammessi (comma 8), non modificando la destinazione d'uso.

Valutazione.

Sebbene il presente articolo normi, al comma 1, in particolare la realizzazione di nuovi Edifici di servizio ed integrativi dell'attività produttiva agricola, mentre la proposta progettuale prevede la Ristrutturazione Edilizia e la Demolizione e Nuova Costruzione con riduzione sensibile delle superfici utili, il progetto risulta comunque:

- **Coerente** con il comma 1 che ammette la realizzazione di nuovi edifici a servizio ed integrativi dell'attività agricola, anche se il progetto prevede il recupero attraverso Ristrutturazione Edilizia e Demolizione e Nuova Costruzione;
- **Coerente** con il punto 1 in quanto si tratta di fabbricati necessari alla conduzione del fondo che riducono la superficie utile e complessiva;
- **Coerente** con il punto 2, che richiede la realizzazione all'interno o in adiacenza ai centri aziendali, fatta salva l'osservanza delle prescrizioni zootecniche o igienico sanitarie
- **Coerente** con il punto 3, perché si minimizzano gli impatti e si ricorre all'apposito Studio di Inserimento Paesaggistico e, per una parte dell'intervento, all'autorizzazione paesaggistica;
- **Ammissibile** per i punti 5 e 6 perché non si incrementa la superficie totale ma si riduce;
- **Conforme** al punto 7;
- **Conforme** al punto 8, in quanto viene mantenuto l'uso in essere oltreché essere ammesso l'uso f3.1 – Allevamenti zootecnici e l'uso f3.2. Allevamenti zootecnici intensivi esistenti, come normato dal successivo comma 2;
- **Rispettoso** delle distanze di cui a i punti 9 e 10.

2.2.4 Edifici Incongrui – PSC (art. 6.6) e RUE (art. 55)

Sulla base del QC (Quadro Conoscitivo), che identifica gli edifici incongrui con apposite schede³ fra cui quelli oggetto della proposta di progetto, il PSC li individua e norma all'art. 6.6 e demanda al RUE la disciplina degli usi e degli interventi ammessi (art. 55).

Va preliminarmente precisato che gli "edifici incongrui" del PSC adottato nel 2017 non sono assimilabili agli "edifici incongrui" definiti dalla LR 24/2017⁴, approvata ed entrata in vigore successivamente; Il PSC infatti al comma 1 dell'art. 6.6. specifica che per edifici incongrui intende quelli che per localizzazione, dimensioni, forme, impatti visuali costituiscono elementi di particolare incongruità con il paesaggio circostante, e che contrastano quindi con la valorizzazione del territorio e del paesaggio. Per questi edifici, il PSC incoraggia interventi tesi a promuoverne "il miglior inserimento paesaggistico, attraverso la riduzione e la mitigazione degli impatti, o il ripristino ambientale e paesaggistico con la totale demolizione dei manufatti" (art. 6.6 comma 2) e demanda al RUE la disciplina degli "interventi di recupero dei fabbricati incongrui prevedendo comunque una riduzione degli impatti paesaggistici, in applicazione del corretto inserimento paesaggistico, quale condizione per ogni intervento di trasformazione" (art. 6.6 comma 4).

La proposta progettuale appare quindi pienamente conforme alle indicazioni del PSC, provvedendo ad una consistente riduzione sia degli impatti ambientali che paesaggistici, demolendo i 2 capannoni in fascia di tutela ambientale, riducendo l'altezza dei fabbricati da 3 ad 1 piano, prevedendo apposite schermature verdi e opere di inserimento paesaggistici, valutate attraverso l'apposito Studio di Inserimento Paesaggistico e, per una parte dell'intervento, anche con la procedura dell'autorizzazione paesaggistica .

Il RUE (art. 55) disciplina gli usi prevedendo che "gli edifici incongrui in territorio rurale possono continuare ad ospitare i tipi d'uso in essere, senza che siano ammessi ampliamenti e/o incrementi di superficie o carico urbanistico" (art. 55, comma 1) e consente gli interventi edilizi di RE (Ristrutturazione Edilizia) e NC (Nuova

³ L'allegato V del QC riporta in maniera analitica gli aspetti di impatto paesaggistico ambientale e i relativi parametri edilizi dei fabbricati. Si evidenzia che la voce "Uso attuale" fa riferimento alle condizioni di utilizzo dei fabbricati al momento dei sopralluoghi e non ha nessuna attinenza con lo stato di attività dell'impresa o azienda agricola.

⁴ In particolare, differiscono le possibilità di intervento, che nel PSC prevedono anche il recupero per gli stessi usi a condizione di una riduzione degli impatti e non la sola demolizione e trasferimento parziale dei diritti edificatori.

Costruzione), comunque senza ampliamenti e/o incrementi di superficie - da intendersi in coerenza con i parametri utilizzati dal RUE o ST (superficie totale) o SC (superficie complessiva), a seconda che ci si riferisca a funzioni agricole o residenziali -, con una H max inferiore a quella preesistente.

Il RUE poi richiede (art. 55, comma 2) "il titolo abilitativo convenzionato o il PRA riportante, fra l'altro, gli impegni per le opere di mitigazione o rimozione degli impatti paesaggistici. Una volta dismessi, gli edifici incongrui possono essere recuperati a servizio all'attività agricola per gli usi f2, f3.1 o per gli usi previsti per le attività di valorizzazione in territorio rurale a condizione che siano rimossi o sensibilmente mitigati gli elementi di impatto paesaggistico presenti adottando la procedura del corretto inserimento".

Valutazione.

Ricordando la definizione di edifici incongrui del PSC di Maiolo, la proposta progettuale risulta **conforme** al PSC.

Il progetto risulta conforme anche al RUE, art 55 comma 1, in quanto la proposta prevede gli stessi usi attuali, senza incrementi o ampliamenti, ma anzi con una sensibile riduzione delle superfici. Gli interventi richiesti dal progetto di Ristrutturazione Edilizia e Demolizione e Nuova Costruzione sono ammessi dal comma 2 art. 55 del RUE.

In merito al divieto di incremento di superficie, intendendosi con questa la superficie edilizia di riferimento che è per gli interventi del RUE o la Superficie Totale o la Superficie Complessiva, si evidenzia ancora una volta che il progetto non solo non incrementa la ST e la SC ma anzi prevede un consistente calo della Superficie Utile e quindi anche della ST e della SC.

2.3 Esiti della valutazione di conformità agli strumenti urbanistici

Il progetto risulta conforme rispetto al PSC e RUE adottati e al PRG approvato ad eccezione della norma dell'art. 48 comma 6 che non consente interventi oltre alla manutenzione ordinaria per gli allevamenti avicoli aziendali ed industriali, come quello in oggetto.

Risulta quindi indispensabile modificare il comma 6 dell'art. 48 del PRG allineandolo alle indicazioni in materia di miglioramento ambientale e di inserimento paesaggistico previste dal PSC e dal RUE adottati e opportuno fare riferimento al PTCP, in particolare in tema di allevamenti zootecnici, eliminando dalla norma di PRG ogni riferimento.

Appare utile anche precisare il testo dell'art. 48 comma 5, chiarendo i casi di applicazione del limite dei 200 mq di Sc (Superficie coperta).

STRUMENTO VALUTATO			VERIFICA DI CONFORMITA'
Oggetto	Rif. Normativo	Contenuti	Esito

PRG VIGENTE			
Zona Urbanistica E1 zona agricola normale	art. 48	Destinazione d'uso	Conforme
		Interventi edilizi connessi alla conduzione del fondo (comma 3)	Conforme
		Interventi edilizi per gli allevamenti avicoli aziendali o industriali (comma 6)	NON AMMESSI
		Capacità edificatoria (comma 5)	DA PRECISARE
Zona Urbanistica E1.3 Zone Agricole con fenomeni di dissesto e di instabilità	art. 50	La norma al comma 2 richiede che sia espletate con esito positivo la verifica della stabilità dei suoli al fine di consentire gli interventi previsti dal progetto. Se risolta positivamente: trasformazione della zona in E1.	(Come art. 48)
Zona Territoriale Omogenea E Insediamenti rurali isolati	art. 55	Usi	Conformi
		Interventi edilizi senza incrementi di SUL	Conformi

PSC ADOTTATO			
Disciplina generale del territorio rurale	art. 6.1	Obiettivi dell'ambito (comma 1)	Rispondente
		Interventi di nuova costruzione per attività produttive agricole (comma 8)	Rispondente
		Disciplina degli allevamenti zootecnici esistenti (comma 9)	Rispondente
Edifici Incongrui	art. 6.6	Possibilità anche di recupero a condizione di una riduzione degli impatti	Conforme

RUE ADOTTATO			
Disciplina generale del territorio rurale	art. 43	Ambito di riferimento (comma 1)	Coerente
		Obiettivi di sostegno alla funzione produttiva agricola (comma 2)	Conforme
		Usi (riproposizione usi già in essere ed usi previsti all'art. 48)	Conforme
		Inserimento paesaggistico	Coerente
Edifici di servizio ed integrativi dell'attività produttiva agricola	art. 48	Nuovi edifici a servizio dell'attività agricola con RE, D ed NC (comma 1)	Coerente
		Fabbricati necessari alla conduzione del fondo (punto 1)	Coerente
		Realizzazione in adiacenza ai centri aziendali (punto 2)	Coerente
		Minimizzazione degli impatti (punto 3)	Coerente
		Riduzione superficie totale (punto 5)	Rispondente
		Altezza massima edifici (punto 7)	Conforme
		Mantenimento dell'uso e uso ammesso	Conforme
		Distanze (punti 9 e 10)	Conforme
Edifici Incongrui in territorio rurale	art. 55	Possono continuare ad ospitare i tipi d'uso in essere senza incrementi di carico urbanistico (comma 1)	Conforme
		Interventi ammessi senza incrementi di superficie	Conforme

Tabella di sintesi della conformità urbanistica della proposta agli strumenti urbanistici comunali vigenti.

3 LA PROPOSTA DI VARIANTE NORMATIVA AL PRG VIGENTE

In conseguenza della valutazione di conformità agli strumenti urbanistici, si propone di introdurre la possibilità di interventi di Ristrutturazione Edilizia e di Demolizione e Nuova Costruzione senza incrementare la S.U.L. e prevedendo la contestuale mitigazione degli impatti paesaggistici e ambientali, in sintonia con quanto previsto dal PSC e RUE adottati; inoltre si propone di eliminare il riferimento all'allevamento "aziendale o industriale" e consentire il cambio d'uso dall'attuale allevamento avicolo solo attraverso variante al PRG e in conformità al PTCP di Rimini.

Il testo dell'art. 48 comma 6 viene così modificato (in rosso il testo aggiunto e in barrato nero il testo eliminato):

"6. Parametri relativi alle funzioni produttive agricole - Allevamenti avicoli (aziendali ed industriali) preesistenti alla data di adozione delle presenti norme.

Per gli allevamenti avicoli aziendali ed industriali di cui al presente punto ~~7~~ **6** sono ammessi ~~esclusivamente~~ interventi di manutenzione ordinaria e di demolizione senza ricostruzione. **Gli interventi di Ristrutturazione Edilizia e di Demolizione e Nuova Costruzione sono ammessi senza incrementi di S.U.L. e prevedendo comunque la riduzione degli impatti paesaggistici e ambientali.**

~~In caso di dismissione delle attività preesistenti alla data di adozione della presente Variante Generale al P.R.G., non è ammessa la riattivazione degli usi preesistenti ovvero allevamento avicolo aziendale o industriale.~~

Destinazioni d'uso diverse da "allevamento avicolo aziendale o industriale" sono ammesse esclusivamente in relazione a quanto definito con specifica Variante al presente P.R.G. **e in conformità al PTCP di Rimini.**

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, volti alla demolizione dei fabbricati esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. destinati ad allevamento avicolo industriale, sono definiti in relazione a quanto stabilito con successiva specifica Variante Parziale al P.R.G. vigente, che potrà definire le prescrizioni e le modalità per il trasferimento parziale delle volumetrie demolite e la loro localizzazione nell'ambito del territorio comunale".

Si propone inoltre, al fine di eliminare possibili interpretazioni, di evidenziare che il limite dei 200 mq di Sc si applica solo nei casi di interventi che incrementino la S.U.L.

Il testo dell'art. 48 comma 5 viene così precisato (in rosso il testo aggiunto):

"5. Parametri relativi funzioni produttive agricole – A2 – servizi agricoli

Sc = 200 mq, salvo maggiori esigenze da documentarsi tramite Piano o programma aziendale. **Tale limite si applica solo nei casi di incremento della S.U.L. esistente."**

4 LIMITI ALLE VARIANTI ALLA STRUMENTAZIONE VIGENTE

Il campo di azione delle possibili varianti agli strumenti di pianificazione comunale è oggi regolato dalla LR 24/2017 e meglio specificato dalla circolare della Regione Emilia-Romagna recante "prime indicazioni applicative della nuova Legge Urbanistica Regionale (LR24/2017)".

La LR 24/2017 introduce il cosiddetto regime transitorio al fine di dare "Attuazione degli strumenti urbanistici vigenti" (art. 4), durante il quale sono ammesse "varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente, tra cui le varianti di adeguamento a previsioni cogenti contenute in leggi o piani generali o settoriali" (art. 4, comma 4 lett. a) e "gli atti negoziali e i procedimenti speciali di approvazione di progetti che comportano

l'effetto di variante agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica" (art. 4, comma 4 lett. e) comunque entro il termine stabilito all'art. 3 comma 1 della stessa LR 24/2017.

A specificazione delle attività di varianti ammesse, interviene la circolare della Regione Emilia-Romagna che al paragrafo IV specifica l'ammissibilità di tali attività, chiarendo che la lett. e comma 4 dell'art. 4 comprende "i procedimenti speciali che comportano l'effetto di variante alla pianificazione: accordi di programma, conferenze di servizi, procedimenti ex art. 8 DPR 160/2010, e ogni altro atto negoziale e procedimento di approvazione di progetti, ai quali la legge vigente attribuisce l'effetto di variante agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica" (pag. 7 e 8 della circolare della Regione Emilia-Romagna recante "prime indicazioni applicative della nuova Legge Urbanistica Regionale).

In merito ai termini temporali entro cui ha validità il regime transitorio, l'art. 3 comma 1 della LR 24/2017 fissa a tre anni dalla data di entrata in vigore della legge tale termine, ovvero al 1 gennaio 2021.

La recente LR 3/2020, all'art. 8, modifica però tale termine prolungandolo a 4 anni, ovvero al 1 gennaio 2022.

La proposta di variante al PRG risulta quindi conforme al quadro regionale, attendendosi la chiusura del procedimento in corso e l'approvazione da parte del Comune di Maiolo entro la data del 1 gennaio 2022.

IL PTCP inoltre definisce alcuni criteri utili anche per valutare l'ammissibilità delle varianti e in particolare all'art. 9 – Disposizioni specifiche per i Comuni dell'Alta Val Marecchia, dove si specifica che "Fino all'adeguamento di cui al precedente comma 2 le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti si considerano compatibili se non in contrasto con le prescrizioni del presente piano fatto salvo quanto specificato all'art. 5.3 comma 11 bis e all'art. 5.4 comma 13 bis".

5 MOTIVAZIONE DELLA PROPOSTA DI VARIANTE

La variante al PRG si rende necessaria per consentire l'intervento in oggetto e risulta opportuna per allineare lo strumento approvato a quelli, più recenti, adottati e per chiarire eventuali dubbi interpretativi.

VALUTAZIONE DELLA VARIANTE RISPETTO AGLI INTERESSI PUBBLICI DEL PROGETTO PROPOSTO

È importante motivare la proposta di variante alla luce degli eventuali interessi pubblici perseguiti.

Il progetto in oggetto persegue i seguenti principali interessi pubblici:

- La creazione di posti di lavoro;
- La riduzione degli impatti paesaggistici e ambientali;
- Il recupero di attività agricole a sostegno dell'economia e della manutenzione del territorio.

Di contro non risultano controindicazioni ed impatti di particolare rilievo, prevedendo anzi il progetto una forte riduzione del carico urbanistico, delle superfici utili, la produzione biologica, il perseguimento di migliori condizioni di allevamento con attenzione al benessere animale.

La variante proposta è quindi necessaria per l'iter approvativo del progetto e consente di conseguenza di apportare rilevanti benefici collettivi al territorio.

ALLINEAMENTO DELLA VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI PIÙ RECENTI, AL PTCP E CHIARIMENTO INTERPRETATIVO

Le modifiche proposte all'art.48 comma 6 intendono anche uniformare gli strumenti urbanistici locali, introducendo alcuni dispositivi previsti dal PSC e RUE adottati, quali le misure di qualificazione paesaggistico-ambientali, sicuramente fondamentali per la tutela e valorizzazione del territorio di Maiolo, senza però incrementare il carico urbanistico e le superfici utili. In questo senso la variante proposta ammette anche gli interventi di Ristrutturazione Edilizia e di Demolizione e Nuova Costruzione a condizione che non vi siano

incrementi di S.U.L. (che è l'unità di misura utilizzata dal PRG) e che venga prevista e realizzata la riduzione degli impatti paesaggistici e ambientali, da documentarsi tramite Piano o programma aziendale.

Inoltre, si coglie l'occasione per fare un rimando al PTCP di Rimini per quanto riguarda la disciplina degli allevamenti in particolare e le trasformazioni urbanistico-edilizie in generale.

La precisazione proposta all'art. 48 comma 5 ha lo scopo di sciogliere possibili dubbi interpretativi definendo il limite dei 200 mq di Sc (Superficie coperta), solo nei casi in cui vi siano incrementi di S.U.L., ovvero nei casi in cui vi sia un impatto aggiuntivo sul territorio. Del resto, la norma non è tesa a limitare le costruzioni di servizi agricoli - si prevede infatti la possibilità di superare tale soglia di Sc attraverso Piano o programma aziendale - quanto a contenere gli impatti ammissibili con titolo edilizio semplice. Nel caso in oggetto poi non solo non si incrementa la S.U.L. ma si riduce consistentemente il carico urbanistico, le superfici utili e gli impatti paesaggistici ed ambientali, andando a compensare abbondantemente gli impatti di incremento di Sc.

IMPATTI SUL PRG DELLA VARIANTE PROPOSTA

Rimandando all'apposito documento di Valsat, si riportano qui le conclusioni che evidenziano l'assenza di impatti della variante normativa sul PRG, anche per la esiguità delle situazioni coinvolte, andando anzi nel solco dei principi e delle azioni di PSC e RUE adottati, producendo impatti qualitativamente positivi sul territorio in termini di ricadute paesaggistiche e ambientali e di mantenimento di importanti motori economici del territorio.