



Comune di Lesignano de' Bagni

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO - VARIANTE 2016

23 FEBBRAIO 2017

R.U.E.
Regolamento Urbanistico Edilizio



**Relazione di controdeduzione
e approvazione**



Provincia di Parma
Regione Emilia Romagna

Sindaco

Giorgio Cavatorta

Responsabile del procedimento

Benedetta Enili

Progettisti

**Fabio Ceci
(responsabile del progetto)**

Maria Luisa Gozzi

Alex Massari

INDICE

Premessa	3
Pareri Enti	4
Osservazioni	5

Premessa

Il comune di Lesignano de' Bagni, ha adottato con D.C.C. N° 25 del 14.07.2016 una variante al RUE che ha interessato:

1. la riclassificazione di alcuni lotti edificabili residenziali a seguito di richieste presentate dalle proprietà che non intendono realizzare gli interventi edificatori consentiti dalla normativa d'ambito in cui ricadono;
2. la possibilità di realizzare un alloggio di 250 mq di Su per esigenze famigliari della proprietà
3. l'integrazione della normativa del RUE per consentire la possibilità di esercitare nei sub ambiti agricoli non sottoposti a specifiche tutele o vincoli attività di addestramento cani e pensione per animali domestici;
4. l'integrazione della normativa del RUE per poter realizzare nei "Sub ambiti agricoli normali" cimiteri per piccoli animali da affezione;
5. la possibilità di realizzare nei "Sub ambiti residenziali radi e per la tutela del paesaggio" limitate quote di nuova edificazione residenziale nei casi in cui sia da attuare un intervento complessivo di riqualificazione dei fabbricati già esistenti al fine di migliorare complessivamente la qualità ambientale e paesaggistica dei luoghi e per motivi di pubblico interesse;
6. la possibilità di realizzare due alloggi anziché uno nei "Sub ambiti residenziali verdi da tutelare", mantenendo invariata la SU massima in 150 Mq;
7. l'integrazione della normativa del RUE per evitare la costruzione in territorio agricolo di fabbricati rurali con requisiti e caratteristiche tipici dell'edilizia residenziale

Di seguito si riportano le sintesi dei pareri pervenuti dagli Enti e le Osservazioni dei privati, in merito alla Variante al RUE in oggetto, nonché le risposte agli stessi:

Parere Enti

1) PARERE AUSL n. 52256 DEL 05/08/2016

Parere Favorevole con le seguenti osservazioni:

Art. 107.11 “Cimitero per animali da affezione”: dovrà essere predisposto un apposito Regolamento Comunale per fornire specifiche indicazioni per la localizzazione, le caratteristiche strutturali e la gestione/regolamento dello stesso.

Art. 107.12 “Strutture da destinare all’attività di pensione per animali da affezione” e Art. 107.13 “Attività di addestramento cani”: per esercitare queste attività occorre presentare SCIA. L’autorizzazione è rilasciata previo parere favorevole del Servizio Veterinario dell’AUSL ai sensi dell’art.5 della LR 5/2005 “Norme a tutela del benessere animale”.

1) RISPOSTA PARERE AUSL n. 52256 DEL 05/08/2016

Si accoglie la richiesta di predisporre il Regolamento comunale per disciplinare le caratteristiche e la gestione dei Cimiteri per animali da affezione

Si prende atto delle procedure necessarie per esercitare le attività di pensione per animali da affezione e di addestramento cani.

2) PARERE ARPAE n. 2016/08/12832

Parere Favorevole ritenendo le modifiche urbanistiche proposte non determinanti particolari effetti sulle principali componenti ambientali coinvolte e non incidenti su dimensionamento e localizzazione degli insediamenti.

2) RISPOSTA PARERE ARPAE n. 2016/08/12832

Si prende atto del parere favorevole espresso da ARPAE.

3) PARERE PROVINCIALE n. 230 DEL 30/11/2016

Il Servizio Pianificazione Territoriale della Provincia, valutati i contenuti e le caratteristiche delle modifiche in esame, ritiene che la variante non sia da assoggettare a specifica procedura di VAS e decreta di non formulare alcuna riserva in merito alla variante al RUE adottata dal comune di Lesignano de’ Bagni.

3) RISPOSTA PARERE PROVINCIALE n. 230 DEL 30/11/2016

Si prende atto del parere favorevole espresso dalla Provincia di Parma.

Osservazioni

OSSERVAZIONE N° 1 DEI PRIVATI: GUSSONI GABRIELE

NORMATIVA (VAR N° 14)

Chiede che venga specificato nell'articolo normativo 107.12 "Strutture da destinare all'attività di pensione per animali da affezione" quanto segue:

- la sola abitazione ha l'obbligo di essere individuata all'interno del contenitore edilizio esistente
- solo i box dei cani dovranno essere posti ad una distanza minima di 100 ml dalle abitazioni
- vengano esclusi dalla limitazione della distanza tutti i locali accessori, quali depositi, infermeria, spogliatoio, docce, servizi per il personale, ecc.. e l'area di sgambamento
- venga concessa la possibilità di individuare aree scoperte di sgambamento (quindi prive di strutture) anche nelle zone a pericolosità geomorfologica molto elevata e nelle zone boscate, queste ultime utili come previsto dalle norme che regolano il benessere degli animali, per dare idonea ombreggiatura.

RISPOSTA ALLA OSSERVAZIONE N° 1 DEI PRIVATI: GUSSONI GABRIELE

NORMATIVA (VAR N° 14)

Si accoglie parzialmente con le specifiche di seguito riportate:

- si accoglie la richiesta di individuare all'interno del contenitore edilizio esistente l'abitazione di custodia, ma dovranno inoltre essere inserite all'interno dello stesso tutte le strutture di servizio all'attività quali depositi, infermeria, spogliatoio, docce, servizi per il personale, ecc..., al fine di non realizzare ulteriori fabbricati in area agricola. Si precisa che la Legge Regionale 20/2000 all'art.A 21 "Interventi edilizi non connessi all'attività agricola" ammette esclusivamente la nuova costruzione qualora sia necessaria alla conduzione e all'esercizio di attività agricole.
- sia i box dei cani che le aree di sgambamento dovranno essere posti ad una distanza minima di 100 ml dalle abitazioni di altre proprietà
- si respinge la richiesta di eliminare dalla norma adottata il divieto di realizzare le aree di sgambamento su terreni vincolati dal punto di vista idrogeologico e boscati in quanto le Autorizzazioni sanitarie prescrivono che il campo di addestramento debba essere recintato con rete metallica rivestita di altezza non inferiore a 2 metri con paletti di sostegno a distanza non inferiore a tre metri e dotata di cancello; inoltre l'area dovrà essere mantenuta a prato da tenere sfalcato corto per il controllo degli infestanti. Quanto sopra preclude la possibilità di localizzare le aree da destinare allo sgambamento su terreni boscati e a pericolosità geomorfologica molto elevata.

Per quanto sopra si modifica l'articolo normativo 107.12 "Strutture da destinare all'attività di pensione per animali da affezione" come di seguito riportato:

1) **Le strutture destinate alla permanenza degli animali da affezione (box e aree per lo sgambamento) necessarie all'attività di pensione per animali da affezione devono essere insediate all'interno di contenitori edilizi esistenti localizzati in territorio agricolo ad una distanza di 100 ml da edifici residenziali di altra proprietà e a 200 ml dal perimetro del Territorio Urbanizzato, previa Autorizzazione sanitaria ai sensi dell'art. 5 della legge regionale 17 febbraio 2005 n. 5 "Norme a tutela del benessere animale" e ai sensi della Legge 122/2010, in territorio rurale ad esclusione delle aree di tutela naturalistica, storica e con instabilità dei terreni o a rischio geologico e/o idraulico di seguito elencate:**

- Zone a pericolosità geomorfologica molto elevata;
- Zone boscate;

- Zone di tutela naturalistica
- Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua integrati con zone di tutela idraulica - Fascia fluviale A e B;
- Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua
- Fascia di rispetto stradale;
- Fascia di tutela pozzi e sorgenti;
- Area di accertata e rilevante consistenza archeologica.

2) I fabbricati destinati a pensione per animali da affezione dovranno rispettare i requisiti minimi stabiliti dalla legislazione regionale vigente atti a garantire che i locali, le gabbie, le attrezzature e le condizioni ambientali e climatiche delle strutture siano adeguate per garantire il benessere psicofisico dell'animale.

3) I materiali utilizzati per la costruzione dei locali di stabulazione, delle gabbie e delle attrezzature con i quali gli animali possono venire a contatto, non devono essere nocivi per gli animali e devono poter essere accuratamente puliti e disinfettati e di natura appropriata alla fisiologia degli animali

4) Quando necessario, per soddisfare particolari esigenze termiche degli animali, devono essere previsti anche impianti di riscaldamento e/o refrigerazione ambientali.

5) La custodia di animali all'esterno di fabbricati deve prevedere, in funzione delle necessità, un riparo adeguato dai fenomeni climatici avversi, dai predatori e da qualunque altro potenziale rischio per il mantenimento del loro benessere e della loro salute.

6) **L'abitazione di custodia, nonché tutte le strutture di servizio quali depositi, infermeria, spogliatoio, docce, servizi per il personale, ecc.. dovranno essere ubicate all'interno di contenitori edilizi esistenti presenti nell'area destinata all'attività di pensione per animali da affezione.**

OSSERVAZIONE N° 2 DEI PRIVATI: LUCIANO A. VALENTINI e TINA PETROLINI NORMATIVA (VAR N° 12)

Chiedono che nell'articolo normativo 107.13 "Attività di addestramento cani" venga specificata la distanza minima dell'attività o a 50 ml dal Centro abitato oppure a 100 ml da edifici residenziali ed a 200 ml dal perimetro del territorio urbanizzato.

Se tali specifiche non verranno indicate, chiedono che la variante venga annullata in quanto depauperante per il valore degli immobili esistenti e per i lotti edificabili in vendita localizzati nelle vicinanze.

Esprimono inoltre valutazioni negative in merito all'architettura di tre costruzioni di recente costruzione localizzate nelle vicinanze della loro abitazione.

RISPOSTA ALLA OSSERVAZIONE N° 2 DEI PRIVATI: LUCIANO A. VALENTINI e TINA PETROLINI NORMATIVA (VAR N° 12)

Si premette che la variante è normativa, quindi non interessa aree specifiche, e comunque in accoglimento parziale della osservazione, si modifica l'articolo 107.13 "Attività di addestramento cani" come di seguito riportato:

1) **L'attività di addestramento cani può essere insediata, a seguito di Autorizzazione sanitaria ai sensi dell'art. 5 della legge regionale 17 febbraio 2005 n. 5 "Norme a tutela del benessere animale" e ai sensi della Legge 122/2010, in territorio rurale a distanza di 50 ml da edifici residenziali di altra proprietà e ad esclusione delle aree di tutela naturalistica, storica e con instabilità dei terreni o a rischio geologico e/o idraulico di seguito elencate:**

- Zone a pericolosità geomorfologica molto elevata;

- Zone boscate;
- Zone di tutela naturalistica
- Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua integrati con zone di tutela idraulica - Fascia fluviale A e B;
- Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua
- Fascia di rispetto stradale;
- Fascia di tutela pozzi e sorgenti;
- Area di accertata e rilevante consistenza archeologica.

2) L'area interessata da tale attività dovrà essere servita da rete idrica, rete elettrica e fognaria. In alternativa, la rete fognaria potrà essere sostituita anche da una adeguata fossa biologica.

Per quanto concerne le tre abitazioni giudicate negativamente dagli osservanti relativamente alle caratteristiche architettoniche delle stesse, si fa presente che, non trattandosi di argomento inerente la presente variante al RUE, l'osservazione non è pertinente quindi non si esprimono controdeduzioni nel merito.

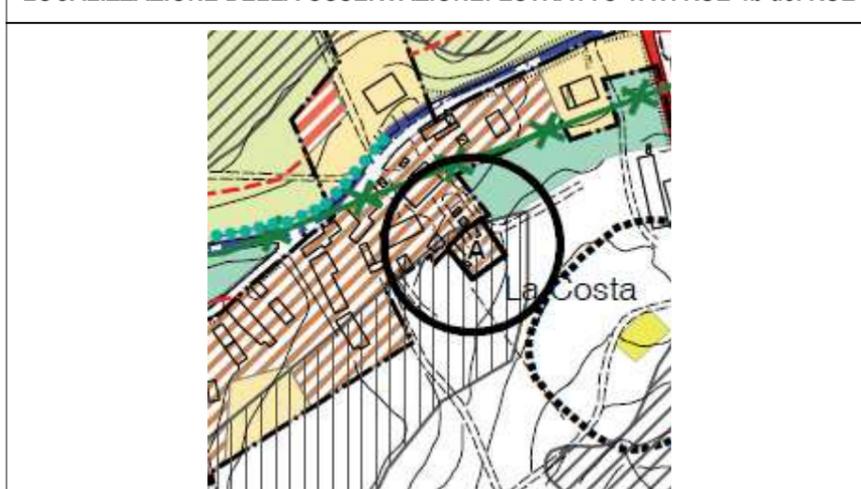
OSSERVAZIONE N° 3 DEI PRIVATI: DIEGO CAUZZI e MACHELE GALEOTTI per Gruppo Consigliere Lesignano Civica (VAR N°9 – VAR n° 13)

In merito alla Variante n°9 in località La Costa di Mulazzano, ritengono troppo generiche le motivazioni addotte per consentire un incremento di 100 mq di SU relativamente ad un lotto edificato classificato in "Sub ambito residenziale dei centri minori" in quanto:

- non viene definito un criterio per qualificare come "limitato" l'incremento di SU previsto, sia in termini assoluti, che relativi, rispetto alla SU disponibile
- un criterio di valore generale come non meglio specificate "esigenze famigliari" non può essere utilizzato per introdurre "prescrizioni particolari".

Chiedono quindi che la variante venga cancellata se non si definiscono motivazioni meno generiche.

LOCALIZZAZIONE DELLA OSSERVAZIONE: ESTRATTO TAV. RUE 4b del RUE



In merito alla Variante normativa n°13 di cui all'art. 101.5 "Sub ambiti residenziali radi e per la tutela del paesaggio collinare" si richiede:

- A. o lo stralcio totale del punto G comma 5) in quanto si ritiene che le nuove potenzialità edificatorie non possano essere legittimate dal generico presupposto espresso "nei casi in cui si debbano attivare interventi di riqualificazione dei fabbricati già esistenti e degli ambiti nei quali sono inseriti finalizzati al miglioramento ambientale e paesaggistico complessivo dello stato dei luoghi e motivati da interesse pubblico" poiché il governo del territorio deve avere come principi fondamentali il riuso, oltre alla limitazione del consumo di suolo
- B. o la sostituzione della frase << per interventi di nuova costruzione di case singole e/o abbinate, da realizzarsi su aree libere di pertinenza degli edifici esistenti o a queste funzionalmente aggregate, purché l'Uf (indice di utilizzazione fondiaria) sia contenuto entro il limite di 0,10 MQ/MQ e la Superficie Utile non superi i 450 MQ con massimo 3 alloggi (esistente + progetto) e purché non si tratti di aree libere di pertinenza degli edifici esistenti di valore storico – culturale – testimoniale>> con la frase <<per interventi di recupero degli edifici esistenti, comprese le necessarie opere di efficientamento energetico ed antisismico, concedendo a supporto di tali iniziative, un ulteriore margine di ampliamento del 20% rispetto ai termini di legge, quando gli organi competenti ritenessero che i progetti proposti abbiano una adeguata contestualizzazione urbanistica ed estetica, con la messa in opera di un intervento di pubblica utilità pari almeno al 10% del fatturato complessivo del progetto di recupero>>

RISPOSTA ALLA OSSERVAZIONE N° 3 DEI PRIVATI: DIEGO CAUZZI e MACHELE GALEOTTI per Gruppo Consigliere Lesignano Civica

Variante n°9 in località La Costa di Mulazzano: si respinge l'osservazione in quanto si può ritenere "limitato" un incremento di 100 mq di SU corrispondente a 1 alloggio teorico relativamente al lotto in oggetto che, con l'attuale normativa, potrebbe già realizzare un incremento del 20% (cioè + 30 mq) purché localizzato all'interno del contenitore esistente. In definitiva il reale aumento di SU ammesso dalla variante è solo di 70 mq (corrispondente al +39% della capacità edificatoria del lotto).

Tale ampliamento risulta inoltre "limitato" rispetto al dimensionamento del Piano e alla potenzialità edificatoria sia delle aree destinate a "Sub ambito residenziale dei centri minori", che delle aree edificabili presenti nel centro abitato di "Costa di Mulazzano".

Si ritiene inoltre opportuno aver previsto, in sede di adozione della variante, una "Prescrizione particolare" alla normativa vigente proprio perché la variante è motivata dalla necessità di dare l'opportunità ad un residente del limitrofo comune di Langhirano di venire a stabilirsi con la famiglia nel territorio di Lesignano, promuovendo quindi il consolidamento abitativo di un centro frazionale minore.

Variante normativa n°13 di cui all'art. 101.5 "Sub ambiti residenziali radi e per la tutela del paesaggio collinare": si accoglie lo stralcio della variante n°13 per volontà dell'Amministrazione Comunale, così come richiesto anche dall'osservazione n°4 inviata da Gruppo Consigliere Insieme per Lesignano.

Si precisa comunque che la variante non avrebbe determinato consumo di suolo agricolo in quanto trattasi di aree ricomprese all'interno del territorio urbanizzato, quindi di terreni non qualificabili come agricoli, naturali o seminaturali.

Inoltre nella normativa adottata era evidenziata con chiarezza la finalità pubblica che motivava la variante, tramite la quale si intendeva promuovere interventi di miglioramento dell'esistente dal punto di vista ambientale e paesaggistico, non quantificabili economicamente in una percentuale definita a priori, in quanto le casistiche che si sarebbero eventualmente presentate potevano essere estremamente eterogenee.

L'intervento diretto supportato da convenzione attuativa, previo Accordo con i privati ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 modificata e integrata, avrebbe definito in misura proporzionale per ciascun intervento proposto dai privati interessati, le opere pubbliche da richiedere per conseguire il miglioramento complessivo del contesto in cui ricadono.

OSSERVAZIONE N° 4 DEI PRIVATI: ANDREA ALBARELLI per Gruppo Consigliere Insieme per Lesignano

Chiede di stralciare la variante normativa n°13, ossia il punto G del comma 5 – Prescrizioni particolari – dell'art. 101.5 "Sub ambiti residenziali radi e per la tutela del paesaggio collinare".

RISPOSTA ALLA OSSERVAZIONE N° 4 DEI PRIVATI: ANDREA ALBARELLI per Gruppo Consigliere Insieme per Lesignano

Si accoglie la richiesta.

OSSERVAZIONE N° 5 DEI PRIVATI: FERRETTI CARLO

TAV P4B

Chiede di rendere edificabile un terreno agricolo ubicato nella frazione di Mulazzano, in località Fienile, classificandolo in "Sub ambito Residenziale verde da tutelare".

LOCALIZZAZIONE DELLA OSSERVAZIONE: ESTRATTO TAV. RUE 4b del RUE



RISPOSTA ALL'OSSERVAZIONE n° 5 DEI PRIVATI: FERRETTI CARLO

TAV P4B

Si respinge la richiesta in quanto trattasi di area non oggetto della variante adottata. Si precisa inoltre che la modifica proposta comporta variante al PSC e solo conseguentemente al RUE.

OSSERVAZIONE N° 6 DEI PRIVATI: GAMBARO MATILDE E ALFREDO

TAV P4C/P4B

Inviano la medesima osservazione presentata in sede di controdeduzioni del RUE vigente (prot 4601 del 10/10/2013) chiedendo di demolire un fabbricato che versa in pessime condizioni statiche localizzato nel Nucleo Storico di Ciola e di trasferire la sua potenzialità edificatoria in un terreno localizzato in territorio agricolo in "Ambito di particolare interesse paesaggistico ambientale".

LOCALIZZAZIONE DELLA OSSERVAZIONE:
ESTRATTO TAV. RUE 4c del RUE



LOCALIZZAZIONE DELLA OSSERVAZIONE:
ESTRATTO TAV. RUE 4b del RUE



RISPOSTA ALL'OSSERVAZIONE n° 6 DEI PRIVATI: GAMBARO MATILDE E ALFREDO TAV P4C/P4B

Si respinge la richiesta in quanto non pertinente trattandosi di area non oggetto della variante adottata. Per le motivazioni si rimanda inoltre alla risposta negativa formulata in sede di approvazione del RUE vigente.

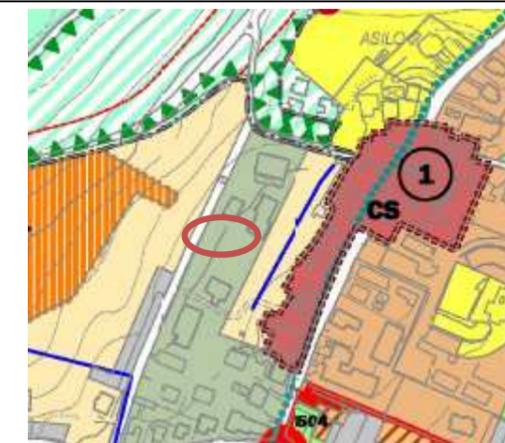
OSSERVAZIONE N° 7 DEI PRIVATI: DILETTA NOCERA

TAV P4A

Chiede di aumentare la SU del lotto di proprietà classificato in sub ambito "Residenziale verde da tutelare" per poter edificare un fabbricato di civile abitazione di 150 mq di SU.

Con successiva integrazione chiede di ricondurre l'indice di Utilizzazione fondiaria UF anziché UF = Sc/Sf a UF = Su/Sf per poter realizzare un intervento edificatorio di maggiori dimensioni.

LOCALIZZAZIONE DELLA OSSERVAZIONE: ESTRATTO TAV. RUE 4a del RUE



RISPOSTA ALL'OSSERVAZIONE n° 7 DEI PRIVATI: DILETTA NOCERA

TAV P4A

Si respinge l'osservazione in quanto non pertinente trattandosi di area non oggetto della variante adottata. Si respinge inoltre la richiesta di modificare il parametro dell'indice di Utilizzazione fondiaria UF, in quanto l'accoglimento della osservazione comporterebbe un notevole incremento del carico urbanistico residenziale in tutto il territorio comunale, incremento che non è stato valutato né dalla Valsat di PSC e RUE, né è stato oggetto della variante in oggetto e quindi non sottoposto al parere di ARPAE, AUSL e della Provincia di Parma.