

Comune di Alseno

R.U.E.

regolamento urbanistico edilizio

RELAZIONE

RUE 1

Variante ottobre 2015

Il Comune di Alseno è dotato di Regolamento Urbanistico-Edilizio (RUE) approvato con atto del Consiglio Comunale n.10 del 31/3/2014. La presente variante al RUE è redatta ai sensi della L.R. 20/2000 e succ. mod. e integr., e più specificatamente è soggetta al procedimento approvativo previsto al quarto comma dell'art.33 e quindi, riferendosi a RUE che presenta la disciplina particolareggiata di parti del territorio urbanizzato, da assoggettare all'iter dell'art.34 della legge regionale medesima.

Le motivazioni che hanno determinato la scelta di procedere alla presente variante sono sinteticamente riconducibili

- ✓ ad adeguamenti a disposizioni legislative entrate recentemente in vigore, in particolare l'art.18 bis della legge quadro urbanistica regionale il quale prescrive che, al fine di ridurre la complessità degli apparati normativi dei Piani, gli stessi non contengano la riproduzione, totale o parziale, delle normative vigenti
- ✓ all'adeguamento alle più recenti modifiche apportate al Testo Unico dell'Edilizia dal D.L. n.133/2014 (come convertito dalla legge 164/2014, il cosiddetto decreto Sblocca Italia) che ha comportato modifiche ai contenuti della della LR n.15/2013
- ✓ alla riformulazione di parti dell'apparato normativo in seguito ad una prima fase di monitoraggio del RUE da parte dell'UTC con conseguenti correzioni di modesta entità, riscrittura dei testi per una loro migliore leggibilità e applicabilità; si vedano in particolare le modifiche, le integrazioni e le specificazioni apportate agli artt.34 "*Misure incentivanti per realizzare obiettivi di interesse pubblico*", 89 "*Nuove costruzioni rurali*" e 90 "*Insedimenti esistenti nel territorio extraurbano*", finalizzate a rendere più uniformi, e quindi maggiormente eque, le diverse casistiche sia degli incentivi indirizzati al miglioramento qualitativo del patrimonio edilizio che dei carichi urbanistici consentiti
- ✓ al riconoscimento generalizzato di una facoltà di ampliamento una-tantum dei fabbricati esistenti, per consentire di far fronte a limitate esigenze di razionalizzazione delle attività svolte negli immobili interessati, subordinatamente al rispetto di vincoli e disposizioni preclusive all'utilizzo totale o parziale di tale facoltà
- ✓ all'esigenza di introdurre limitate modifiche cartografiche per aree di modesta entità nel territorio urbanizzato o variazioni normative derivanti da specifiche richieste avanzate da cittadini ritenute accoglibili
- ✓ alla decisione di dare seguito a n.3 proposte di accordi ex art.18 L.R. n. 20/2000 e s.m.i. per le quali si è ritenuto che sussistessero i presupposti di legge.

Relativamente alla procedura di valutazione di sostenibilità, si ritiene che le presenti variazioni alle previsioni del RUE ricadano nei casi di esclusione previsti al comma 5 dell'art.5 della L.R.

n.20/2000 in quanto non comportano aggiuntivi effetti negati significativi dal punto di vista ambientale e più specificatamente

- la variante dell'area n.4 ricade nei casi di cui alla lett.a) "rettifiche di errori materiali"
- le varianti delle aree n.1, 2, 3, 6, 7 e 8 ricadono nei casi di cui alla lett.b) prevedendo la riclassificazione di complessivi mq.15.724 da terreni edificabili a territorio rurale
- ed inoltre le trasformazioni oggetto dei tre accordi ex art.18 L.R. 20/2000 ricadono nei casi di cui alla lett.b) in quanto gli stessi comportano modifiche nulle o comunque limitate delle perimetrazioni degli ambiti di intervento, non incidendo in modo significativo sul dimensionamento e la localizzazione degli insediamenti, delle infrastrutture e delle opere ivi previste.

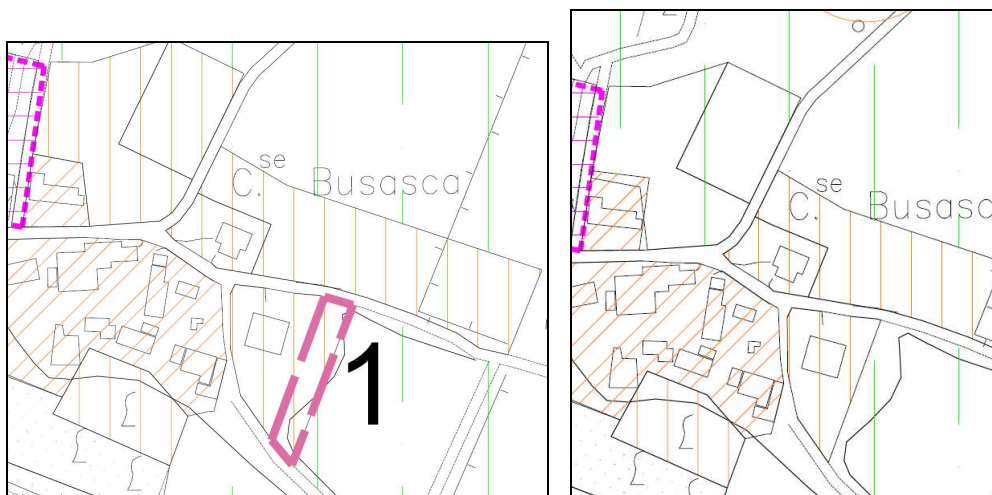
Si espongono di seguito in sintesi le richieste di variazione al R.U.E. ritenute accoglibili, distintamente per le modifiche cartografiche e normative, accompagnate dalle valutazioni istruttorie inerenti all'accoglimento delle stesse e da stralci cartografici con l'individuazione delle aree interessate.

MODIFICHE CARTOGRAFICHE

area 1 – località Lusurasco/Case Busasca

Richiesta del proprietario sig.Segalini Bruno – prot.8281 del 26/11/2014 di rettifica del limite della "Zona di completamento residenziale" facendola coincidere con il limite del mapp.567 del foglio 20, con il conseguente stralcio dell'area classificata nel limitrofo mapp.58.

Variante proposta: per quest'area ricadente ai margini del territorio urbanizzato, in accoglimento alla richiesta avanzata dalla proprietà affinché la destinazione di area edificabile coincida col mappale del fabbricato esistente, viene stralciata la classificazione di "Zona di completamento residenziale" di ca. mq.620 (art.76) e riclassificata nel Territorio rurale (Capo VI)



vigente

Estratto tav.RUE4.2 "Zonizzazione"

variante

area 2 – località Fellegara

Richiesta del proprietario sig. Gargioni Gian Pietro – prot.2024 del 24/3/2015 per lo stralcio delle aree edificabili (“Zona di completamento residenziale” e “Estese pertinenze di insediamenti residenziali”) ricadenti nel foglio 39, mapp.112/parte e 113/parte in località Fellegara.

Variante proposta: anche per quest’area ricadente ai margini del territorio urbanizzato, in accoglimento alla richiesta della proprietà, vengono stralciate le classificazioni di “Zona di completamento residenziale” (art.76) e “Estese pertinenze” (art.80) per complessivi ca. mq.1.340 e conseguentemente viene riclassificata nel Territorio rurale (Capo VI)



vigente

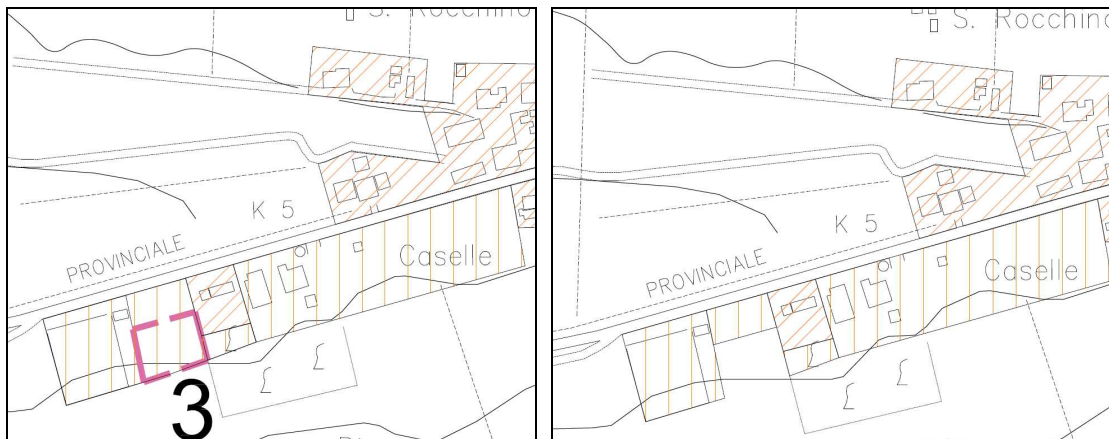
Estratto tav.RUE4.4 “Zonizzazione”

variante

area 3 – località Caselle/San Rocchino

Richiesta del proprietario sig. Pria Roberto – prot.4414 del 9/6/2015 per lo stralcio di parte delle aree edificabili (“Zona di completamento residenziale”) ricadenti nel foglio 29, mapp.89 in località Caselle-San Rocchino.

Variante proposta: anche per quest’area ricadente ai margini del territorio urbanizzato, in accoglimento alla richiesta della proprietà, viene stralciata la classificazione di “Zona di completamento residenziale” di ca. mq.830 (art.76) e viene riclassificata nel Territorio rurale.



vigente

Estratto tav.RUE4.2 “Zonizzazione”

variante

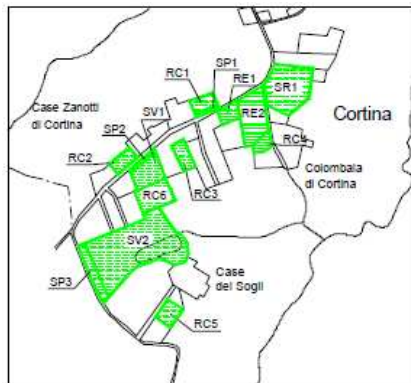
area 4 – località Cortina

Richiesta della proprietaria sig.ra Volpicelli Diva – prot. 6727 del 14.08.2015 per la classificazione dell' area quale "Zona di completamento residenziale" (art.76).

Variante proposta: per l'attuazione di queste previsioni è stato stipulato un "atto di accordo" con la proprietà nel quale la stessa si obbliga a contribuire all'acquisizione da parte del Comune di un'area da adibire a zona di verde attrezzato anche con strutture sportive di quartiere di cui l'abitato di Cortina è attualmente sprovvisto, mediante il versamento al Comune della somma di € 23.000, oltre all'attrezzamento delle eventuali opere urbanizzative mancanti o carenti per l'edificazione della zona in oggetto. Inoltre la proprietà, a supporto delle modifiche alla zonizzazione del RUE, ha messo a disposizione del Comune le risorse per lo svolgimento di idonea analisi sismica di terzo livello che certifica l'edificabilità di questi terreni.

Al riguardo va inoltre evidenziato che la stipula dell'Atto di accordo "rimedia" ad un evidente errore materiale contenuto nella zonizzazione del PSC tra il limite del territorio urbanizzato e urbanizzabile, in quanto l'area è frazionata grossomodo suddivisa a metà tra questi due macroambiti; peraltro, come si può desumere dall'estratto al Quadro Conoscitivo del PSC successivamente riportato, l'intera area nel previgente PRG era interamente ricompresa nelle zone di completamento ad intervento edilizio diretto (area RC6) in quanto "racchiusa" nell'urbanizzato del centro frazionale. Si ritiene che questa "correzione" possa quindi riferirsi alla seguente formulazione contenuta al terzo comma dell'art.28 della LR n.20/2000

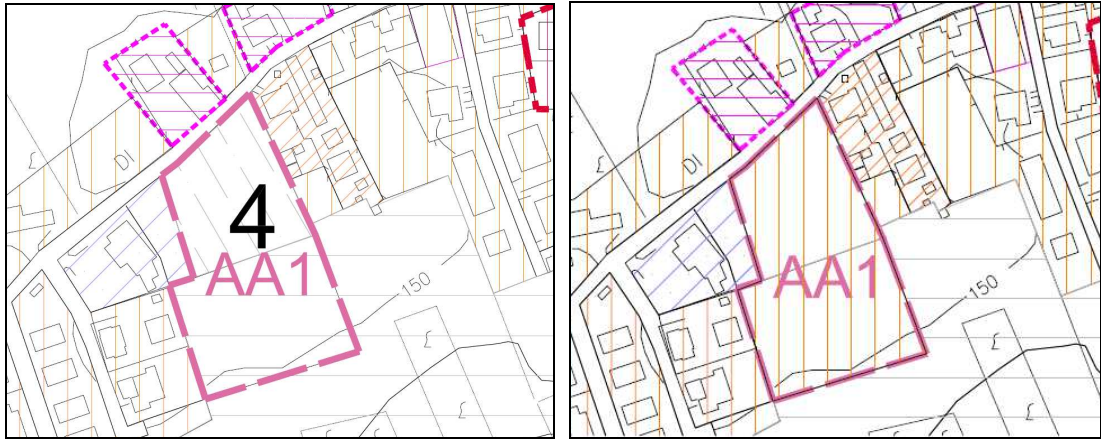
<Le indicazioni del PSC relative alla puntuale localizzazione delle nuove previsioni insediative, agli indici di edificabilità, alle modalità di intervento, agli usi e ai parametri urbanistici ed edilizi, costituiscono riferimenti di massima circa l'assetto insediativo e infrastrutturale del territorio comunale ...>

**Cortina**

Zone di completamento residenziale con uf = 0,50 mq/mq

RC1.....	1440	720
RC2.....	1710	855
RC3.....	1730	865
RC4.....	910	455
RC5.....	1730	865
RC6.....	4180	2090
RC7.....	1025	512
Tot.....	12725	6362

Estratto dal Quadro Conoscitivo del PSC – Elaborato QC-D6 "Stato di attuazione del P.R.G.:" alla voce "Capacità residua di P.R.G." relativamente all'abitato di Cortina



vigente

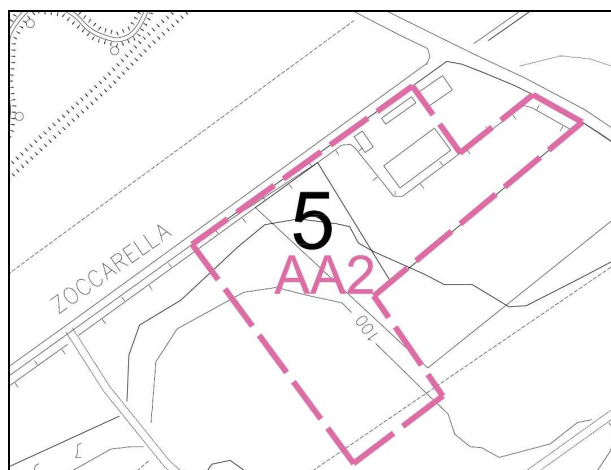
Estratto tav.RUE4.2 "Zonizzazione"

variante

area 5 – località Zoccarella

Richiesta della ditta FERTRANS s.r.l. prot. 8385 del 06.10.2015 per consentire l'ampliamento una-tantum pari al 50% dell'insediamento esistente in località Zoccarella destinato a deposito e uffici a servizio dell'attività di trasporto, come già consentito dal previgente PRG; richiede inoltre che la normativa preveda la possibilità di attrezzamento di ulteriori aree scoperte funzionali all'attività di autotrasporto svolta. L'insediamento ricade nei casi previsti dal RUE degli "Insediamenti esistenti nel territorio extraurbano" normati dall'art.90, lett.D (edifici extra-agricoli) che consente, per il caso, ampliamenti una-tantum del 25% del Volume totale

Variante proposta: per l'attuazione di queste previsioni, ritenute compatibili con gli obiettivi del PSC, è stato stipulato un "atto di accordo" nel quale la ditta si obbliga a contribuire con la somma di € 21.000 per la realizzazione di opere di miglioramento della transitabilità della strada limitrofa a cui accede l'insediamento stesso. L'accettazione dell'Atto di accordo non comporta modifiche alla zonizzazione degli ambiti del PSC, in quanto l'ampliamento autorizzabile deroga unicamente dalle previsioni normative del RUE.



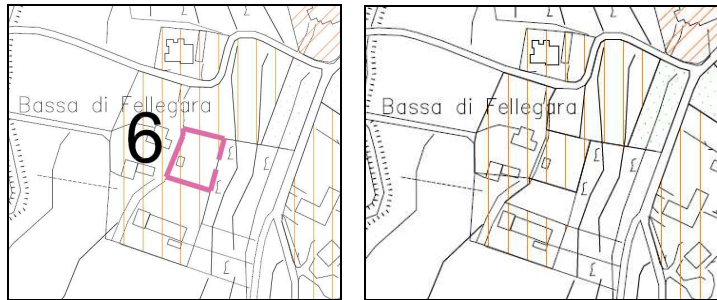
variante

Estratto tav.RUE4.3 "Zonizzazione"

area 6 – località Fellegara

Richiesta dei proprietari sigg.ri Galleani Aldo e Pollorsi Eva – prot.7221 del 3/9/2015 per la riduzione delle aree edificabili (“Zona di completamento residenziale”) ricadenti nel foglio 44, mapp.26 dall’attuale superficie di mq.2.300 a mq.900.

Variante proposta: per quest’area, in accoglimento alla richiesta avanzata dalla proprietà, viene ridotta la classificazione di “Zona di completamento residenziale” (art.76) dall’attuale superficie di mq.2.300 a mq.900, riclassificando conseguentemente mq.1.400 nel Territorio rurale (Capo VI)



vigente

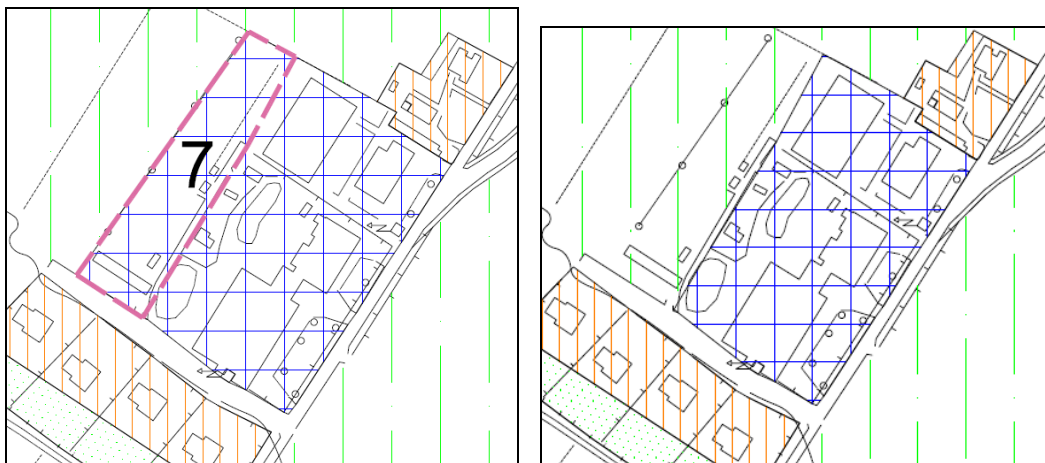
variante

Estratto tav.RUE4.4 “Zonizzazione”

area 7 – località Alseno

Richiesta dei proprietari sigg.ri Faroldi Corrado, Decimo, Edmondo Valeriano – prot.7398 del 9/9/2015 per lo stralcio delle aree edificabili (“Zona di completamento per insediamenti produttivi polifunzionali” – art.82) ricadenti nel foglio 14, mapp.26 in località Alseno e la riclassificazione nel territorio rurale.

Variante proposta: anche per quest’area, in accoglimento alla richiesta avanzata dalla proprietà, viene stralciata la classificazione di “Zona di completamento per insediamenti produttivi polifunzionali” (art.82), riclassificando conseguentemente ca. mq.8.350 nel Territorio rurale (Capo VI)



vigente

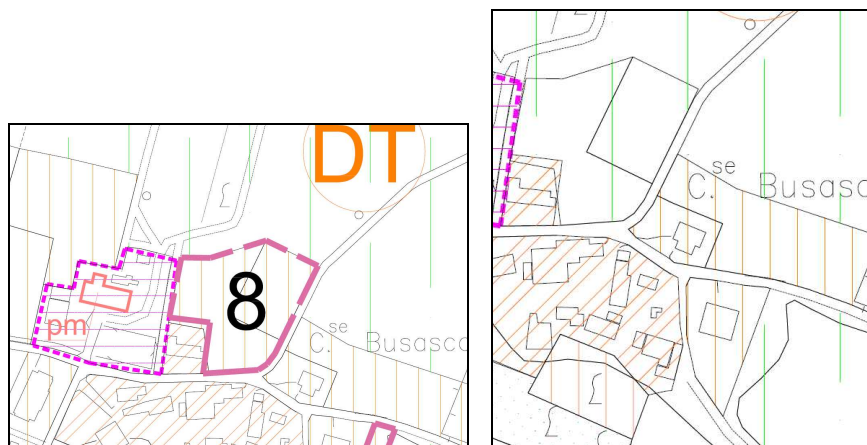
variante

Estratto tav.RUE4.3 “Zonizzazione”

area 8 – località Lusurasco/Case Busasca

Richiesta dei proprietari sigg.ri Rossetti Stefano, Giuseppe, Michela – prot.8121 del 29/9/2015 per lo stralcio delle aree edificabili (“Zona di completamento residenziale” – art.76) ricadenti nel foglio 20, mapp.6/parte e 116/parte in località Lusurasco/Case Busasca e la riclassificazione nel territorio rurale.

Variante proposta: anche per quest’area ricadente ai margini del territorio urbanizzato, in accoglimento alla richiesta della proprietà, viene stralciata la classificazione di “Zona di completamento residenziale” di ca. mq.3.184 (art.76) e viene riclassificata nel Territorio rurale (Capo VI)



vigente

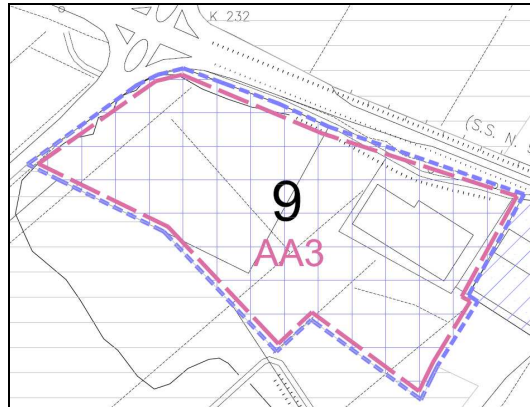
variante

Estratto tav.RUE4.2 “Zonizzazione”

area 9 – località via Emilia/Santa Maria Maddalena

Richiesta della ditta proprietaria Rossetti Market s.r.l. – prot. 8384 del 06.10.2015 per l’ampliamento dell’esistente insediamento “Rossetti Market”.

Variante proposta: per l’attuazione di queste previsioni, ritenute compatibili con gli obiettivi del PSC, è stato stipulato un “atto di accordo” che prevede la possibilità di ampliare l’insediamento, all’interno delle aree pertinentziali esistenti, per la realizzazione di fabbricati da adibire a deposito-magazzino e tettoie coperte di superficie complessiva di ca. m² 1.600; nell’atto la proprietà si obbliga a contribuire con un importo di €. 23.000 ad un intervento di riqualificazione di un’area pubblica denominata viale delle Rimembranze. L’accettazione dell’Atto di accordo non comporta modifiche alla zonizzazione degli ambiti del PSC, in quanto l’ampliamento autorizzabile deroga unicamente dalle previsioni normative del RUE.



Estratto tav. RUE4.3 "Zonizzazione"

MODIFICHE NORMATIVE

Richiesta dei proprietari sigg.ri Pizzelli Gabriele e Fedeli Tiziana – prot.5907 del 27/8/2014 per modifiche alla normativa di attuazione (art.90, punto C "Patrimonio edilizio di origine rurale destinabile ad altre attività", lett.f) affinché sia consentito un ampliamento una-tantum pari al 25% del Volume totale o lordo preesistente dei fabbricati a destinazione extraresidenziale (ora previsto al 10%).

Variante proposta: la modifica è valutata ammissibile in quanto non in contrasto con gli obiettivi del PSC.

Richiesta del proprietario sig. Aramini Enrico – prot.7170 del 18/10/2014 per modifiche alla normativa di attuazione (artt.66 o 67) atta a consentire l'ampliamento dell'edificio di proprietà ad una distanza minima inferiore a quella attualmente prevista dalle aree pubbliche di metri 5.

Variante proposta: la modifica è valutata ammissibile in quanto, previa valutazione caso per caso, la facoltà introdotta potrà essere consentita ove non rechi pregiudizio all'utilizzo dell'area pubblica interessata.

Richiesta del proprietario sig. Zaini Antonio – prot.6158 del 28/7/2015 per modifiche e integrazioni all'articolato normativo inerente gli insediamenti extra-urbani disciplinati dall'art. 90, lett. C comma 12, paragrafo f) -destinazione residenziale- per consentire

- nel caso di ampliamento, l'incremento dei volumi lordi o totali preesistenti sino al 50% al netto delle misure incentivanti
- nel caso di più insediamenti esistenti nell'ambito della stessa proprietà la possibilità di trasporre i volumi da un insediamento all'altro in seguito a motivate esigenze.

Variante proposta: la modifica è valutata ammissibile, con limitazione dell'ampliamento al 25% con possibilità di pervenire al 50% con il ricorso alle forme incentivanti previste dall'art.34.

Richiesta – Azienda Agricola Antozzi Giordano e Graziano s.s. – località Pratovalente – prot.314 del 15/1/2015 per modifiche alla normativa di attuazione del RUE (art.89, punto B "Costruzioni

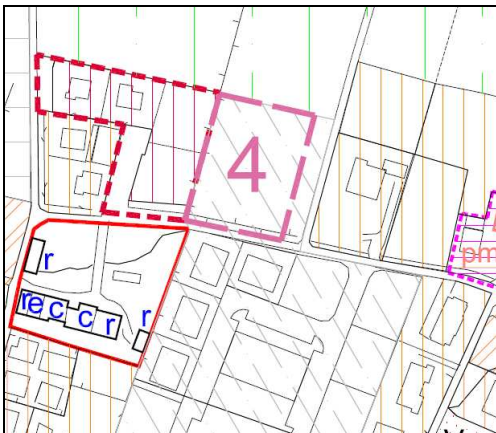
rurali per l'allevamento aziendale o interaziendale e relativi fabbricati ed impianti accessori e di servizio”) al fine di non fissare il limite massimo di 4.000 mq. per l’edificazione di “stalle per bovini, equini e ovi-caprini” in quanto i richiedenti ritengono che la determinazione della capacità edificatoria massima per ogni azienda agricola possa riferirsi alla superficie dei terreni coltivati per la produzione foraggera e dalla capacità di spandimento dei liquami sui terreni medesimi
Variante proposta: la modifica è valutata ammissibile, condividendo le motivazioni esposte.

ALTRE RICHIESTE DI MODIFICHE CARTOGRAFICHE NON PERTINENTI

Per completezza di informazione vengono indicate le richieste che sono state ritenute non accoglibili in quanto non pertinenti allo strumento oggetto della presente variante.

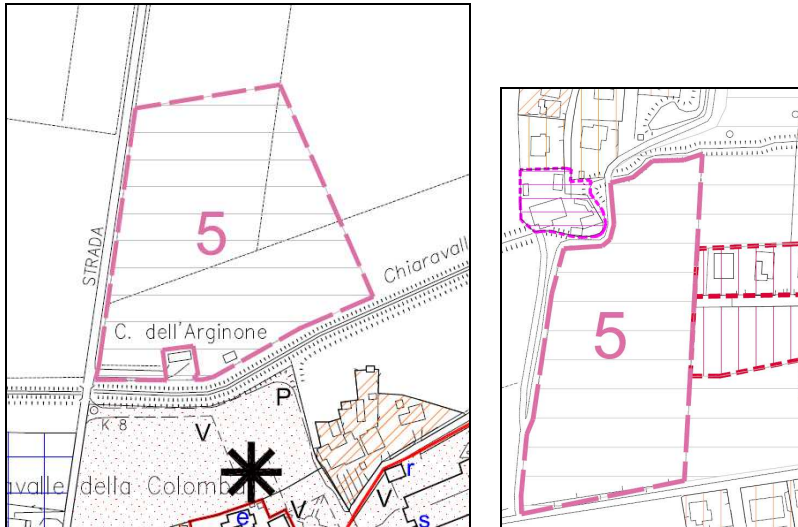
Richiesta n.4 dei proprietari sigg.ri Bargazzi Alessandrina, Veneziani Nadia e Veneziani Maria Grazia – prot.8497 del 4/12/2014, per lo stralcio delle aree edificabili ricadenti nel foglio 20, mapp.137/parte in località Lusurasco.

Valutazione istruttoria: la richiesta attiene alla riduzione di previsioni del Territorio urbanizzabile regolamentate dal PSC e quindi potrà essere esaminata solo in sede di Variante al Piano Strutturale.



Richiesta n.5 del proprietario sig. Affaticati Vittorio – prot.8753 del 15/12/2014 per lo stralcio delle aree edificabili ricadenti nel foglio 7, mapp.9 e nel foglio 4 mapp.19/parte e 272/parte in località Chiaravalle della Colomba.

Valutazione istruttoria: la richiesta attiene alla riduzione di previsioni del Territorio urbanizzabile regolamentate dal PSC e quindi potrà essere esaminata solo in sede di Variante al Piano Strutturale



Richiesta n.9 del proprietario sig. Racchetti Walter – prot.5024 del 27/6/2015 di stralcio delle aree edificabili ricadenti nel foglio 35, mapp.105 – 106 – 107 – 109 in località Cortina.

Valutazione istruttoria: la richiesta attiene alla riduzione di previsioni del Territorio urbanizzabile regolamentate dal PSC e quindi potrà essere esaminata solo in sede di Variante al Piano Strutturale

