

Comune di
MALALBERGO



RUE

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

VARIANTE n. 6/2017

(integrazioni normative)

(ai sensi dell'art. 33 della L.R. 20/2000 e s.m.i.)

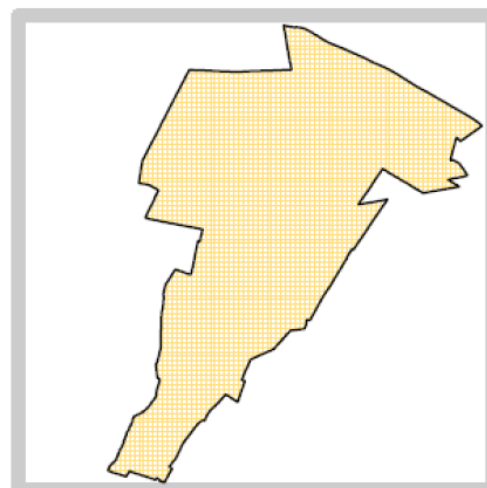
RELAZIONE, NORMATIVA (stralcio)

Sindaco
Monia Giovannini

Segretario comunale
Dott. Giuseppe Beraldi

UNIONE RENO GALLIERA
Servizio Urbanistica
Il Responsabile Ing. Antonio Peritore

Adozione delib. C.C. n. 6 del 23/02/2017
Approvazione delib. C.C. n. 25 del 21/06/2017



GRUPPO DI LAVORO

UNIONE RENO GALLIERA

Servizio Urbanistica

- Ing. Antonio Peritore
- Geom. Ivano Venturini
- Arch. Matteo Asioli

Per il Comune di Malalbergo

- Geom. Federico Ferrarato
- Geom. Adonella Balboni

PREMESSA:

Il Comune di Malalbergo è dotato della nuova strumentazione urbanistica prevista dalla L.R. 20/2000 ed in particolare:

- Piano strutturale comunale approvato in data 17/11/2009 con delibera consiliare n. 49;
- Variante al PSC in materia sismica (copianificazione con variante al PTC) approvata in dal Cons. Prov. in data 28/10/2013 con delibera consiliare n. 57;
- Piano operativo comunale approvato in data .23/05/2013 con delibera consiliare n. 21;
- Regolamento urbanistico edilizio (RUE) approvato in data 29/09/2010 con delibera consiliare n. 47
- Variante al RUE 1/2011 approvata in data 30/11/2011 con delibera consiliare n. 44;
- Variante al RUE 2/2013 approvata in data 27/09/2013 con delibera consiliare n. 44;
- Variante al RUE 3/2013 approvata in data 03/02/2014 con delibera consiliare n. 03;
- Variante al RUE 4/2014 approvata in data 31/07/2014 con delibera consiliare n. 35;
- Variante al RUE 5/2015 approvata in data 27/10/2016 con delibera consiliare n. 50.

La presente variante al RUE n. 6/2017 rientra nella fattispecie di cui all'art. 33, commi 1 e 2, della L.R. 20/2000 e s.m.e i. e non assume natura sostanziale, in quanto l'argomento trattato non comporta modifica del dimensionamento residenziale né produttivo; essa non riguarda la cartografia ma esclusivamente la parte regolamentare.

Per le motivazioni di cui sopra, si ritiene che la presente variante non sia assoggettata a Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'art. 5, comma 5, della L.R. 20/2000 e s.m. e i.

L'iter procedurale, quindi, si svolge come segue:

- adozione della Variante al RUE con deliberazione del Consiglio Comunale;
- deposito presso la sede comunale per 60 giorni, con avviso sul sito web del Comune nonché la contestuale trasmissione per il parere di competenza all'ARPA ed alla AUSL, ai sensi dell'art. 19, 1° comma, lettera h) della L.R. 19/1982 e s.m. e i.;
- alla scadenza del deposito, con deliberazione del Consiglio Comunale, decisione sulle eventuali osservazioni ricevute e approvazione della Variante;
- trasmissione, alla Regione e alla Città Metropolitana, di copia integrale della variante (testo coordinato delle norme e delibera di approvazione);
- pubblicazione, dell'avviso di avvenuta approvazione della variante, da parte della Regione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna e del Comune sul proprio sito web ed all'albo pretorio.

La Variante al RUE entra in vigore dalla data di avvenuta pubblicazione sul BUR.

La variante riguarda un unico argomento che viene illustrato di seguito riportandone le motivazioni ed i contenuti, e conseguentemente le modifiche normative proposte; essa viene rappresentata dal

relativo stralcio normativo, con apposita evidenziazione a confronto.

La Variante, nel suo complesso, è composta dai seguenti elaborati:

- *Elab. 1 – “Relazione, Normativa (stralcio)”;*
- *Elab. 2 – “Tavola dei vincoli – Scheda dei vincoli;”*

L'integrazione normativa viene individuata in **colore rosso** nel testo normativo che segue.

DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

La presente variante riguarda un insediamento extragricolo in ambito rurale, adibito ad attività di macellazione e disciplinato dall'articolo 35 del RUE, *“Insediamenti extragricoli in ambito rurale”*, ed in particolare al paragrafo 2, lettera a), *“Area n. 1 - Attività di macellazione (Via Scalone)”*

La ditta titolare dell'attività ha manifestato l'esigenza di razionalizzare i servizi complementari all'attività di macellazione, con particolare riguardo agli spogliatoi e servizi del personale e agli uffici veterinari.

Si precisa che la scheda normativa dell'insediamento, riportata al citato art. 35, consentiva già la possibilità di ampliamento dell'insediamento nella misura del 35% della superficie esistente alla data di adozione del RUE; tuttavia tale possibilità di ampliamento è già stata utilizzata e quindi attualmente l'area è satura sotto il profilo edificatorio.

La richiesta della proprietà è quindi di poter realizzare un ulteriore ampliamento esclusivamente per dotare l'insediamento di più efficienti e razionali servizi complementari all'attività, come sopradescritti, per una superficie utile complessiva pari a mq 70.

La richiesta, in realtà, si configura non come incremento edificatorio di espansione dell'attività extragricola (macellazione), ma come razionalizzazione dell'attività in essere con previsione di ulteriori servizi complementari.

Al fine di dare soddisfacimento alla richiesta avanzata, e per le valutazioni sopra espresse, si propone di inserire nella scheda normativa dell'insediamento, riportata all'art. 35 la possibilità di realizzazione di ulteriori 70 mq di Su esclusivamente per tali servizi.

PROPOSTA DI VARIANTE

Si propone di integrare l'art. 35, paragrafo 2, lettera a) *“Area n. 1 - Attività di macellazione (Via Scalone)”* prevedendo l'ammissibilità di ulteriori mq 70 da adibire esclusivamente a servizi dell'insediamento quali uffici veterinari, spogliatoi e servizi per il personale.

Ai soli fini di completezza documentale e di localizzazione della variante, si riporta di seguito lo stralcio della Tav. 1 del RUE riguardante l'ambito territoriale d'intervento.

INTEGRAZIONE NORMATIVA – ART. 35

Art. 35 – Insediamenti extragricoli in ambito rurale

paragrafo 1): Definizione

1. Gli insediamenti ricompresi nel presente articolo sono quelli oggi presenti sul territorio extraurbano derivanti da scelte localizzative e normative specifiche del PRG Vigente, da cui vengono assunti parametri e funzioni in quanto confermate e di seguito declinate: essi sono contrassegnati da una perimetrazione di colore verde e da un numero d'ordine.

paragrafo 2): Modalità di Attuazione

a) Aree edificate o da edificare per funzioni non agricole in ambito rurale

Area n. 1 – Attività di macellazione (Via Scalone)		
Superficie minima di intervento	=	Area individuata negli elaborati di RUE.
Interventi ammessi	=	- MO, ME, RE, AM, D, RI, CD
Capacità edificatoria massima	=	- Incremento non superiore al 35% della SU esistente alla data di adozione del RUE - E' ammesso un ulteriore incremento edificatorio una tantum, pari a mq 70 di SU, da adibirsi esclusivamente ad uffici veterinari ed a servizi e spogliatoi per il personale addetto.
Modalità di attuazione	=	- intervento diretto convenzionato
Usi	=	- Per quanto riguarda gli edifici esistenti: <ul style="list-style-type: none">▪ UA1 per il titolare o custode dell'attività solo se già esistente alla data di adozione del RUE▪ Attività di macellazione e confezionamento prodotti
Parametri	=	- Altezza massima: uguale all'esistente;
Prescrizioni specifiche	=	- al rilascio del titolo abilitativo di AM o D con RI, CD, sarà sottoscritta una convenzione od atto d'obbligo nella quale il soggetto attuatore si impegna a realizzare di mitigazioni ambientali (parcheggi alberati, siepi o cortine arboree perimetrali, ecc. - rispetto delle norme igienico sanitarie vigenti in relazione alla specifica attività

Area n. 2 – Insediamento ricettivo “Villa Scarani”		
Superficie minima di intervento	=	Area individuata negli elaborati di RUE;
Interventi ammessi	=	- <u>a) Recupero di Villa Scarani</u> <ul style="list-style-type: none">▪ MO▪ MS▪ RC previo parere della competente Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici, per quanto riguarda gli edifici presenti all'interno del complesso di “Villa Scarani” ed individuati sulla cartografia del RUE all'interno delle corti n. 7/37 e 7/35, e previo parere dell'Autorità di Bacino

		<p>per quanto riguarda gli interventi in ambito di pertinenza fluviale.</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>b) Nuova costruzione</u> fino al raggiungimento della seguente superficie: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Su netta = 4.500 mq; tale superficie deve essere realizzata nell'area posta all'esterno dell'ambito di tutela dei corsi d'acqua e della pertinenza fluviale
Modalità di attuazione	=	- redazione di un PUA con allegato "accordo ex Art. 18 LR 20/2000"
Usi	=	<ul style="list-style-type: none"> - UA1, solo per quanto riguarda un'abitazione per il personale di custodia con una SU max di 80 mq - UL1, UC12/A, UC19 limitatamente all'uso "sale per incontri, dibattiti, mostre"
Parametri	=	<ul style="list-style-type: none"> - Altezza massima: uguale all'esistente per gli edifici da conservare; m. 14,00 con esclusione dei volumi tecnici, per le nuove costruzioni - Distanza minima dai confini: m. 10,00 - Distanza minima fra i fabbricati: m. 10,00 - Distanza minima delle stalle da fabbricati residenziali: <ul style="list-style-type: none"> ▪ esterni all'insediamento: m. 100,00 ▪ interni all'insediamento: m. 20,00 - parcheggi privati e parcheggi pubblici nella misura di cui all'Art. 35 successivo; - distanza minima dalle strade: <ul style="list-style-type: none"> ▪ al di fuori del TU valgono le distanze fissate all'Art. 19.1 delle norme del PSC e nella Tav. 2 – Carta Unica e riportate nelle tavole del RUE.
		<ul style="list-style-type: none"> - 1) Il Piano Particolareggiato previsto per l'area dovrà tenere conto delle seguenti prescrizioni o condizionamenti, nonché richiedere ove previsto dalle normative vigenti, i pareri di competenza. <ul style="list-style-type: none"> - Rispetto delle prescrizioni del PTCP: <ol style="list-style-type: none"> a. Art. 4.3 (fasce di tutela fluviale) b. Art. 4.4 (fasce di pertinenza fluviale) c. Art. 4.5 (aree ad alta probabilità di inondazione) - Rispetto delle prescrizioni del PSAI: <ol style="list-style-type: none"> a. Art. 3 (...elementi esposti a rischio idraulico...) per quanto non prescritto dal PTCP b. Art. 6 (fasce di pertinenza fluviale) per quanto non prescritto dal PTCP - Dovrà essere condotto uno studio sulla mobilità in relazione alla accessibilità del luogo in condizioni di sicurezza - Dovrà essere presentata una relazione geologica-geotecnica per accertare la fattibilità dell'intervento con particolare riguardo alla sismica - Dovrà essere redatta una valutazione previsionale sul clima acustico, ai sensi della legge 447/95, con indicati gli eventuali interventi di mitigazione necessari - Dovranno essere condotti studi e verifiche su come smaltire le acque superficiali in rapporto alla rete di scolo esistente e definire assieme agli Enti di gestione gli eventuali interventi di riqualificazione e compensazione idraulica necessari - Dovrà essere progettato e realizzato un sistema di rete ecologica secondo quanto previsto dagli indirizzi e direttive del PTCP (Art. 3.4, 3.5, 3.6) nonché del Piano Strutturale Comunale - E' a carico del soggetto attuatore la realizzazione del tratto di pista ciclabile in località Pegola e più precisamente dal ponte sul Navile fino al centro abitato come indicato nelle tavole del RUE - La convenzione allegata al PUA dovrà stabilire, fra le altre cose, le tempistiche e le modalità per la demolizione delle ex corti coloniche numera-

		<p>te nel RUE con la sigla 7/25, 7/33, 7/34 e 7/39, in relazione al rilascio dei titoli abilitativi per il nuovo centro alberghiero.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gli standard di verde e di parcheggio sono così articolati: <ul style="list-style-type: none"> - Verde pubblico (60mq/100mq di SC) = mq 4.425, 65 (in sede di convenzionamento è possibile prevedere la monetizzazione) - Parcheggi pubblici (40mq/100mq di SC) = mq 2.950,44 (dovranno essere collocati in posizione tale da consentirne l'uso pubblico; in sede di convenzionamento è possibile affidare la gestione al Soggetto attuatore) - 2) Prima del rilascio del primo permesso di costruire, dovrà essere redatto un progetto preliminare esteso a tutto l'ambito individuato, da sottoporre ad una valutazione preventiva di congruità da parte della Sovrintendenza sotto il profilo paesaggistico-ambientale
--	--	--

.... **OMISSIS** ...

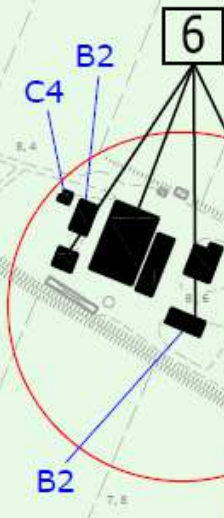
b) Aggregati residenziali ex rurali in zona extraurbana

Tali aggregati sono perimetrati con segno nero e identificati dalla lettera "S"		
Superficie minima di intervento	=	Gli aggregati residenziali ex-rurali in zona extraurbana si compongono, prevalentemente di tipologie residenziali distinguibili anche in corpi edilizi separati ed edifici di servizio alla residenza. La Superficie minima di intervento è il lotto di proprietà.
Interventi ammessi	=	<ul style="list-style-type: none"> - MO - MS - RE - AM: l'ampliamento avviene attraverso il cambio d'uso della SA esistente all'interno dell'edificio stesso. - E' possibile adeguare le altezze ai minimi richieste dai regolamenti vigenti - E' possibile adeguare la SA mediante interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento e nuova costruzione fino ad una superficie massima pari a 30 mq. per ogni unità abitativa esistente.
Modalità di attuazione	=	- intervento diretto per tutti gli interventi
Usi	=	- UA1, UC3, UC12/A, UC18
Parametri	=	<p><u>Per i fabbricati di servizio:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Altezza massima:</u> m. 2,50 o in allineamento alla linea di gronda di un edificio di servizio esistente - <u>Distanza minima dai confini e dai fabbricati esistenti:</u> m. 5,00 - <u>Distanza minima dalle strade:</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ al di fuori del TU valgono le distanze fissate all'Art. 19.1 delle norme del PSC e nella Tav. 2 – Carta Unica e riportate nelle tavole del RUE.
Prescrizioni specifiche	=	<p>Per l'aggregato residenziale extraurbano denominato con il toponimo "Torre Gnadi", contrassegnato con il n° 10/09 sulla tavola di RUE n. 4.10 in scala 1:5000, gli interventi sugli edifici classificati "B" dovranno riguardare esclusivamente lavori di manutenzione ordinaria, straordinaria e cambio d'uso a parità di Superficie complessiva esistente.</p> <p>Gli edifici classificati "K" dovranno essere demoliti; la relativa SA potrà essere recuperata, esclusivamente in accorpamento con l'edificio principale o accorpati</p>

	<p>fra di loro. L'edificio classificato "F3" è disciplinato dal tipo di intervento RC-B. Gli interventi soprarichiamati potranno essere effettuati mediante intervento diretto da parte di ciascun singolo proprietario</p>
--	---

STRALCIO TAVOLA 1 DEL RUE - DISCIPLINA DEL TERRITORIO EXTRAURBANO

SVILUPPO SCALA 1:2000



Localizzazione variante

