

Comune di  
**MALALBERGO**



# RUE

**VARIANTE AL RUE 2/2013**

**TOMO I**

**Normativa urbanistico-edilizia**

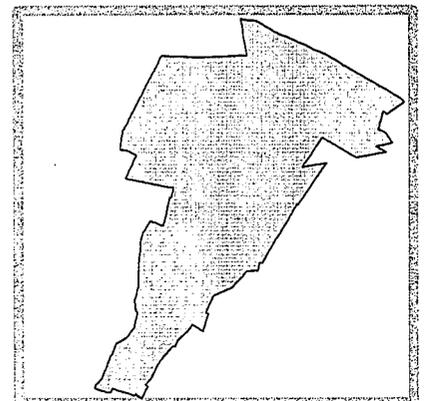
**( Protocollo d'intesa delocalizzazione ditta Gironi )**

Sindaco  
Massimiliano Vogli

Segretario comunale  
Dott. Luigi Daga

Ufficio Tecnico Comunale  
Geom. Federico Ferrarato

adozione            delib. C.C n.    del  
approvazione      delib. C.C n.    del





**VARIANTE 2/2012**  
**MODIFICHE ED INTEGRAZIONI AL RUE**  
**DEL COMUNE DI MALALBERGO**

Relazione illustrativa

**Natura del provvedimento**

Trattasi di una modifica con integrazione normativa al RUE del Comune di Malalbergo approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 47 del 29 settembre 2010.

La Variante in oggetto segue le procedure previste dalla legislazione regionale vigente, ovvero la l.r. 20/2000 modificata ed integrata dalla l.r. 6/2009, e più precisamente con l'applicazione dell'Art. 33, commi 1, 2, 3 e 4.

**Contenuti e descrizione della Variante**

**Modifica ed integrazione normativa**

La modifica con integrazione riguarda in particolare l'Art. 31, lettera b) corrispondente agli Ambiti consolidati ASP-BA.

Tale ambito corrisponde ad ambiti in corso di attuazione tramite Piano Particolareggiato approvato prima dell'adozione del RUE e che quindi procede attraverso la normativa di cui al Piano particolareggiato stesso.

Vi è la necessità, in corso di attuazione, di comprendere un uso non preventivamente inserito in questo articolo, ovvero l'USO "UP6" Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami. Inoltre a tale Uso va riferita un'altezza dei fabbricati diversa in quanto funzionale alle lavorazioni da svolgere: altezza di m. 15 sottotrave.

Si ritiene che per i contenuti specifici della presente Variante, ai sensi dell'Art. 5, comma 5, della l.r. 20/2000 e s. m. e int., la medesima sia esclusa dalla procedura di Valsat.

La modifica normativa è riportata di seguito nell'articolo integrato, evidenziato in caratteri ***grassetto corsivo***.

## Stralcio del RUE Art. 31

### Art. 31 – Ambiti produttivi sovracomunali esistenti (ASP\_B)

paragrafo 1): Individuazione dell'Ambito ed indirizzi generali

1. Gli ambiti produttivi sovracomunali esistenti, già individuati all'Art. 26.2 NdA del PSC, sono concentrati nella "zona industriale – artigianale di Altedo".

2. Tali ambiti si distinguono in due fattispecie:

- a) ambiti produttivi sovracomunali esistenti ASP-B
- b) ambiti produttivi sovracomunali in corso di attuazione o già attuati con Piano Particolareggiato ASP-BA

3. In coerenza con quanto fissato nel PSC e tenendo in considerazione quanto sottoscritto nell'Accordo Territoriale per gli Ambiti produttivi, il Comune dovrà perseguire e programmare i seguenti interventi:

- interventi di riqualificazione e completamento delle dotazioni infrastrutturali ed ecologiche attraverso la predisposizione di un progetto di riqualificazione delle vie Minghetti, Castelvetri, del Lavoro, del Palazzino, Fellini e 11 Settembre 2001, soprattutto attraverso un ridisegno delle sezioni stradali per aumentare significativamente gli impianti arborei ed arbustivi, eventualmente integrando con ulteriori elementi arboreo-arbustivi quanto già realizzato;
- interventi volti al miglioramento dell'immagine complessiva dell'insediamento in termini di riordino urbanistico, di ambientazione paesaggistica, anche attraverso una adeguata riqualificazione degli spazi per attrezzature e spazi collettivi esistenti;
- le potenzialità insediative residue e quelle derivanti da dismissioni dovranno essere utilizzate per le esigenze di sviluppo/consolidamento e di eventuale reinsediamento di attività già insediate nell'ambito ASP-B o nel territorio dell'Associazione/Unione Terre di Pianura.

paragrafo 2): Modalità di intervento

a) ASP-B ambiti produttivi sovracomunali esistenti		
Superficie minima di intervento	=	lotto di proprietà
Interventi ammessi		- MO, MS, RE, AM, D, NC, CD
Capacità edificatoria max	=	- 0,60 mq/mq compresa la quota per la residenza - <u>ampliamento una tantum</u> , in presenza di indice saturo, pari al 20% della Su esistente alla data di adozione del RUE, purchè non venga superato il rapporto di copertura Q = 70% e comunque solo nel caso in cui l'ampliamento "una tantum" non sia già stato concesso sulla base di

		strumenti urbanistici precedenti. Tale incremento potrà realizzarsi anche mediante più interventi successivi nel tempo.
Usi	=	<ul style="list-style-type: none"> <li>- UA1, UC3 non alimentare, UC4 solamente per l'insediamento di via Nazionale 243/A, UC5, UC12/A, UC12/B, UC14, UC15, UC16, UC18, UC19, UC20, UP1, UP2, UP8, UE5/B, UP3</li> <li>- UP7 con i limiti citati all'Art. 29, punto 4 precedente</li> <li>- In particolare per l'Uso UA1 residenziale vengono poste le seguenti limitazioni: <ul style="list-style-type: none"> <li>- per le aziende con SU inferiore a 300 mq non sono ammessi alloggi di servizio</li> <li>- per le aziende con SU compresa fra 300 e 500 mq, è ammesso un alloggio di servizio per il titolare e/o personale di custodia, di SU non superiore a 80 mq</li> <li>- per le aziende con SU superiore a 500 mq, sono ammessi due alloggi di servizio per il titolare e/o personale di custodia, di SU complessiva non superiore a 160 mq</li> </ul> </li> </ul> <p>Comunque la realizzazione degli alloggi come sopra indicato, deve prevedere da parte del richiedente una preventiva verifica di compatibilità in relazione alle matrici rumore ed aria.</p> <p>Per quanto riguarda gli usi commerciali si rimanda all'Art. 38</p>
Parametri	=	<p>In relazione agli interventi ammessi vanno rispettati i seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>parcheggi privati (P3) e parcheggi pubblici (P1)</u> nella misura e con le prescrizioni di cui all'Art. 37 successivo;</li> <li>- <u>nei casi di cambio d'uso</u> da funzione produttiva a funzione terziaria-commerciale-direzionale secondo gli Usi sopradefiniti, devono essere previsti i seguenti parcheggi: <ul style="list-style-type: none"> <li>- parcheggi privati P3: nella quantità prevista all'Art. 37</li> <li>- parcheggi pubblici P1: nella quantità prevista all'Art. 37 (da realizzare o monetizzare previo accordo con il Comune)</li> <li>- parcheggi P4: nella quantità prevista all'Art. 38 (da realizzare)</li> </ul> </li> <li>- <u>altezza massima dei fronti</u>: m. 12,00 con esclusione dei volumi tecnici, silos, ecc.;</li> <li>- <u>dotazione di verde permeabile (VP)</u> = 20% della porzione scoperta del lotto;</li> <li>- <u>distanze dai confini di proprietà</u>: m. 5; è ammessa la costruzione sul confine secondo il codice civile; è ammessa inoltre una distanza di m. 1,50 per gli edifici di servizio alle attività produttive qualora non superino l'altezza di m. 2,50;</li> <li>- <u>distanza degli edifici dal confine di Ambito</u>: tra gli Ambiti produttivi e gli Ambiti consolidati o gli Ambiti agricoli, la distanza minima da osservare nella costruzione di edifici produttivi non potrà essere inferiore a m. 5. Tale distanza potrà essere ridotta a m. 1,50 per gli edifici destinati a servizio della attività qualora non superino l'altezza di m. 2,50;</li> <li>- <u>distanza tra edifici</u>: 10 metri</li> <li>- <u>coperture dei parcheggi privati</u>: se non sono riportate distanze diverse negli elaborati del RUE, possono essere realizzate internamente al lotto a filo strada purchè con una altezza massima di m. 2,50</li> <li>- <u>distanza dalle strade</u>: m. 5 o distanze diverse riportate nelle Tavole del</li> </ul>

		<p>RUE; comunque l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere distanze diverse minori o maggiori, per il rispetto degli allineamenti prevalenti nell'Ambito; al di fuori del Territorio Urbanizzato (TU) valgono le distanze riportate nelle tavole del RUE e nella Tav. 2 – Carta Unica del PSC.</p> <p>Tutte le distanze fra edifici possono essere derogate in presenza di interventi rivolti al miglioramento del livello di coibentazione termica finalizzata al risparmio energetico sull'intero fabbricato, secondo quanto riportato in Appendice.</p>
<p>Prescrizioni specifiche</p>	<p>=</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Per quanto riguarda <u>l'insediamento localizzato a Pegola all'incrocio tra la S.S. 64 e Via Chiavicone</u>, l'ampliamento concesso deve essere attuato tramite convenzionamento. Sono a carico del soggetto attuatore, la realizzazione del percorso pubblico pedonale-ciclabile, individuato nella planimetria del RUE., nonché la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale dell'area necessaria all'ampliamento di via Chiavicone per la realizzazione della viabilità sovracomunali; il limite del rispetto stradale costituisce distanza dalla strada per eventuali incrementi edificatori. L'intervento è stato realizzato (vedi atto Notaio Domenico Curione Rep. Gen. 21903 stipulato in data 19 novembre 2002 per cessione di area e relative opere).</li> <li>2. Per quanto riguarda <u>il lotto catastalmente individuato al foglio 47, mapp. 139, sito in Via Nazionale 255</u>, sono ammessi cambi d'uso per trasformare quote di SA in SU, quando si interviene all'interno del volume esistente. Nel caso di CD di autorimesse, le medesime devono essere ricavate e/o costruite nell'area cortiliva.</li> </ol>
<p>Prescrizioni specifiche di carattere ambientale</p>	<p>=</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Perseguendo l'obiettivo della sostenibilità e della riqualificazione degli Ambiti ASP-B ed il raggiungimento di una adeguata qualità ambientale per gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia ed di ampliamento si dovranno assumere i seguenti obiettivi: <ul style="list-style-type: none"> <li>- prevedere edifici rispondenti alla normativa vigente in materia di efficienza e risparmio energetico (Atto di indirizzo RER 156/2008 e s.m.i.);</li> <li>- prevedere parcheggi e viabilità alberata in modo da ridurre l'irraggiamento solare diretto e indiretto sui fabbricati circostanti;</li> <li>- realizzare i manti di copertura con idonee soluzioni atte ad evitare il fenomeno di "isola di calore";</li> <li>- predisporre il manto di copertura per l'installazione di impianti solari fotovoltaici con il posizionamento degli edifici tale da facilitare la massima esposizione solare possibile; l'obiettivo principale è la realizzazione di un impianto di potenza tale almeno da soddisfare l'esigenza dell'impresa da insediare;</li> <li>- prevedere reti di smaltimento duali</li> <li>- prevedere per i nuovi interventi edilizi, nei limiti della situazione generale dell'insediamento, reti duali di approvvigionamento idrico (potabile-non potabile), prevedendo anche il recupero ed il riutilizzo delle acque meteoriche provenienti dalle coperture.</li> </ul> </li> </ol>

<b>b) ASP-BA : ambiti produttivi sovracomunali in corso di attuazione mediante Piano Particolareggiato</b>		
Superficie minima di intervento	=	Lotti individuati nel rispettivo Piano Particolareggiato approvato
Interventi ammessi		<ul style="list-style-type: none"> <li>- MO, MS, CD, NC</li> <li>- Sono ammesse quelle Varianti al Piano Particolareggiato che non incidono sulla Capacità edificatoria e sulla quantità di dotazioni; in caso contrario si dovrà attivare una Variante al PSC o al RUE.</li> </ul>
Capacità edificatoria max	=	- capacità edificatoria indicata nel rispettivo Piano Particolareggiato approvato
Usi	=	<ul style="list-style-type: none"> <li>- UA1, UC3 non alimentare, UC5, UC6 (solamente per il lotto edificato di via Minghetti ad Altedo), UC7, UC12/A, UC12/B, UC14, UC15, UC16, UC18, UC19, UC20, UP1, UP2, UP8, UE5/B, UP3</li> <li>- <b>UP6 esclusivamente per l'ambito ASP-BA di via Pontecorvo (Consorzio Lorgana)</b></li> <li>- UP7 con i limiti citati all'Art. 29, punto 4 precedente</li> <li>- In particolare per l'Uso UA1 residenziale vengono poste le seguenti limitazioni: <ul style="list-style-type: none"> <li>- per le aziende con SU inferiore a 300 mq non sono ammessi alloggi di servizio</li> <li>- per le aziende con SU compresa fra 300 e 500 mq, è ammesso un alloggio di servizio per il titolare e/o personale di custodia, di SU non superiore a 80 mq</li> <li>- per le aziende con SU superiore a 500 mq, sono ammessi due alloggi di servizio per il titolare e/o personale di custodia, di SU complessiva non superiore a 160 mq</li> </ul> </li> <li>- <b>In particolare per l'Uso UP6 vengono individuate le seguenti compensazioni:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b><i>Nella progettazione dell'intervento sarà cura del soggetto attuatore prevedere e realizzare compensazioni ambientali specifiche sui bordi del lotto (fasce arbustive/arborate), oltre a condurre specifiche indagini di tipo acustico e ambientale per quanto riguarda la possibile diffusione di inquinanti aeriformi.</i></b></li> </ul> </li> </ul> <p>Per quanto riguarda gli usi commerciali si rimanda all'Art. 38</p>
Parametri	=	<p>In relazione agli interventi ammessi vanno rispettati i parametri indicati per gli Ambiti ASP-B precedenti e comunque, se più restrittivi, quelli indicati nel rispettivo Piano Particolareggiato.</p> <p><b><i>In particolare per l'Uso UP6 è ammessa un'altezza massima di m. 15 sottotrave</i></b></p>

Nella cartografia del RUE è stata segnalata la presenza dell'azienda "Galvanotecnica & PM Srl, classificata fra quelle a rischio di incidente rilevante. Lo scenario incidentale è tuttora in corso di valutazione, quindi nel PSC e nel RUE verrà individuata solo la localizzazione della azienda.  
La regolamentazione finale sarà prevista nell'apposito Elaborato Tecnico "Rischio di Incidenti Rilevanti" (RIR), previsto all'articolo 4 del DM 9 maggio 2001, quale parte integrante del PSC.