



COMUNE DI MALALBERGO

Provincia di Bologna

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE 30 del 26/07/2018

ORIGINALE

OGGETTO: **APPROVAZIONE VARIANTE SPECIFICA AL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (RUE) N. 8/2017 PREVISTA DAL D.P.R. 160/2010 PER IL RILASCIO DI PROVVEDIMENTO UNICO PER LA REALIZZAZIONE DI UN FABBRICATO PRODUTTIVO AD USO DEPOSITO E UFFICI - DITTA BIAGINI PIERO & C. S.R.L.**

L'anno **duemiladiciotto** addì **ventisei** del mese di **Luglio** alle ore **18:30**, convocato con le prescritte modalità, nella residenza comunale, presso la Sala del Consiglio Comunale si è riunito il Consiglio Comunale.

Fatto l'appello nominale risultano:

GIOVANNINI MONIA	P	FINELLI RAFFAELE	P
CASTELLI LUCA	P	RAMBALDI RICCARDO	P
TARTARI LUCA	P	PANCALDI BARBARA	P
PANCALDI ALESSIA	P	BRUNELLI FABIO	P
FORNASARI MARCO	P		
BERGONZONI GIOVANNI	P		
PEDRINI NIVES	P		
FERRETTI STEFANO	P		
FRAZZONI GILBERTA	A		

Totale presenti: **12**

Totale assenti: **1**

Sono presenti gli Assessori Esterni: FELICANI MAURA.

Assenti giustificati i signori: FRAZZONI GILBERTA.

Partecipa il Segretario Comunale del Comune, Dott. **BERALDI GIUSEPPE**.

In qualità di SINDACO, il Sig. **GIOVANNINI MONIA** assume la presidenza e, constatata la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta invitando il Consiglio a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

Designa Scrutatori per la verifica delle votazioni i Sigg.ri Consiglieri (art. 30 Regolamento Consiglio Comunale):

BERGONZONI GIOVANNI
PANCALDI BARBARA
TARTARI LUCA

OGGETTO:

APPROVAZIONE VARIANTE SPECIFICA AL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (RUE) N. 8/2017 PREVISTA DAL D.P.R. 160/2010 PER IL RILASCIO DI PROVVEDIMENTO UNICO PER LA REALIZZAZIONE DI UN FABBRICATO PRODUTTIVO AD USO DEPOSITO E UFFICI - DITTA BIAGINI PIERO & C. S.R.L.

Consiglieri presenti e votanti n. 12.

Relaziona il Sindaco.

Intervengono i Consiglieri: Raffaele Finelli e Fabio Brunelli.

Replica il Sindaco.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 17/11/2009 è stato approvato il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.);
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 47 del 29/09/2010 è stato approvato il Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.);
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 23/05/2013 è stato approvato il Piano Operativo Comunale (P.C.O.);

Ricordato che:

- la ditta BIAGINI PIERO E C. S.R.L. ha presentato allo Sportello Unico Attività Produttive (SUAP) dell'Unione Terre di Pianura in data 16/10/2017 assunta al Prot. n. 21645 la pratica di attivazione della procedura ex art. 8 "Raccordi procedurali con strumenti urbanistici" del D.P.R. 160/2010 per la realizzazione di un fabbricato produttivo ad uso deposito, funzionale alle attività svolte dalla Ditta BIAGINI PIERO E. C. S.R.L., da realizzarsi nel Comune di Malalbergo in un'area identificata dagli strumenti urbanistici vigenti come "Ambito produttivo – ASP-B" posta in Viale 11 Settembre 2001;
- l'intervento di cui sopra comporta variante urbanistica al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) in quanto per realizzare l'intervento si devono accorpare due distinte aree di proprietà della Ditta BIAGINI, una inserita nell'Ambito consolidato ASP-B e l'altro inserito nell'Ambito produttivo in corso di attuazione mediante Piano Particolareggiato ASP-BA, creando un unico nuovo ambito definito ASP-B* il quale, ricomprende un'area di proprietà del Comune di Malalbergo destinata quale percorso ciclo/pedonale che viene ceduta e compensata con altra area di pari o superiore superficie da adibire al medesimo uso, ricompresa nell'ambito dell'area soggetta a Piano Particolareggiato
- il tecnico incaricato dalla proprietà ha presentato allo Sportello Unico Attività Produttive dell'Unione Terre di Pianura in data 23.10.2017 al prot. n. 22220 istanza per l'attivazione delle procedure semplificate di cui all'art. A14-bis "Misure urbanistiche per favorire lo sviluppo delle attività produttive" della L.R. 20/2000 e s.s.mm.ii.;

Preso atto delle caratteristiche, delle peculiarità, delle motivazioni e delle argomentazioni della richiesta, come risultati e desumibili dal progetto architettonico "Progetto per la realizzazione di un fabbricato produttivo destinato a deposito ed uffici" sito in località Altedo Viale 11 Settembre 2001 di proprietà della Ditta BIAGINI PIERO E. C. S.R.L.;

Valutato che la richiesta della ditta BIAGINI prevede la realizzazione di un nuovo capannone ad uso deposito ed uffici utilizzando parte della edificabilità assegnata al lotto in piano particolareggiato, l'accorpamento di due aree distinte per formare un nuovo Ambito denominato

ASP-B*, l'acquisizione dal del Comune di Malalbergo di porzione di area destinata a percorso ciclo/pedonale ed il trasferimento allo stesso Comune di Malalbergo di un'area di pari superficie da destinare a nuovo percorso ciclo/pedonale; il tutto meglio regolato ed individuato nella Convenzione urbanistica che diventa parte integrante della variante n. 8 al RUE;

Valutato, altresì, che vengono mantenute inalterate le capacità edificatorie dei preesistenti lotti ed il nuovo Ambito ASP-B* non avrà un indice edificatorio ma sarà assoggettato ad una capacità edificatoria derivante dalla sommatoria della Superficie Utile del mappale 420 e del mappale 536 (6.218,00 di SU complessiva);

Ricordato, altresì, che l'art. 8 *“Raccordi procedurali con strumenti urbanistici”* del D.P.R. n. 160/2010 dispone che *“Qualora l'esito della Conferenza di servizi comporti la variazione dello strumento urbanistico, ove sussista l'assenso della Regione espresso in quella sede, il verbale è trasmesso al Sindaco ovvero al Presidente del Consiglio comunale, ove esistente, che lo sottopone alla votazione del Consiglio nella prima seduta utile. Gli interventi relativi al progetto, approvato secondo le modalità previste dal presente comma, sono avviati e conclusi dal richiedente secondo le modalità previste dall'articolo 15 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380”*;

Visto il verbale conclusivo della Conferenza di Servizi in data 20.06.2018 inoltrato dallo Sportello Unico delle Attività produttive dell'Unione Terre di Pianura di approvazione del progetto per la realizzazione di un fabbricato produttivo destinato ad attività esercitata dalla Ditta BIAGINI PIERO E. C. S.R.L. sito in Altedo Viale 11 Settembre 2001 in variante al R.U.E.;

Visto l'atto della Giunta Provinciale di Bologna n. 59 del 21/03/2018, dichiarato immediatamente eseguibile, avente ad oggetto *“Unione Terre di Pianura. Intervento presentato allo Sportello Unico per le Attività Produttive dalla Ditta Bigini Piero e C. srl, relativo alla realizzazione di un fabbricato produttivo ad uso deposito, comportante variazione alla vigente strumentazione urbanistica del Comune di Malalbergo. Formulazione delle determinazioni previste in materia urbanistica ai sensi dell'art. 8, DPR n. 160/2010, in applicazione delle norme di cui all'art. 4, lett. e), L.R. n. 24/2017. Contestuale dichiarazione di esenzione della Variante dalla Valutazione di compatibilità Ambientale”*;

Visto l'avviso di deposito degli atti tecnico-amministrativi della variante specifica al R.U.E. vigente nel Comune di Malalbergo, pubblicato nel BURERT n. 76 del 18/04/2018;

Preso atto che, come risulta dal verbale della seduta conclusiva della conferenza dei servizi, inviato dallo Sportello Unico per le Attività Produttive dell'Unione Terre di Pianura nei 60 giorni del periodo di deposito previsto dalla normativa vigente non sono pervenute osservazioni,

Visti:

- il D.P.R. 07/09/2010, n. 160, recante il regolamento di semplificazione ed il riordino della disciplina sullo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP);
- l'art. 8 del sopracitato D.P.R. n. 160/2010, concernente i raccordi procedurali con gli strumenti urbanistici, con particolare riguardo agli interventi comportanti variante agli strumenti urbanistici generali vigenti;
- gli artt. da 14 a 14 quinquies della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i. relativi alla Conferenza di Servizi;
- il D.P.R. 20 ottobre 1998, n. 447 e s.m.i. relativo allo Sportello Unico per le Attività Produttive;
- lo Statuto comunale;

- gli atti costituenti la Variante n. 8/2017 al R.U.E.;
- la proposta di Convenzione urbanistica

Ritenuto, altresì, di poter esprimere parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49, 1° comma del D.Lgs 267/2000;

Dato atto che gli interventi relativi all'oggetto sono riportati su apposito supporto magnetico depositato agli atti a disposizione dei Consiglieri Comunali;

Con voti favorevoli unanimi dei n. 12 Consiglieri presenti e votanti, espressi per alzata di mano;

DELIBERA

Per i motivi sopra descritti

1. di approvare la variante specifica n. 8/2017 allo strumento urbanistico (R.U.E.) prevista dal D.P.R. 160/2010, relativa alla richiesta di rilascio del Provvedimento Unico per la realizzazione di un fabbricato produttivo ad uso deposito ed uffici sito in Altedo viale 11 Settembre 2001 in variante al R.U.E. richiesta in data 16/10/2017 assunta al Prot. n. 21645 dalla Ditta BIAGINI PIERO E C. S.R.L., costituita dai documenti ed elaborati citati in premessa, i quali si intendono allegati alla presente delibera ma vengono conservati agli atti presso l'Ufficio Tecnico comunale;
2. di autorizzare il Responsabile del Settore Pianificazione e Gestione del Territorio a sottoscrivere la Convenzione urbanistica regolante i rapporti per la cessione ed acquisizione del terreno destinato a pista ciclo/pedonale;
3. di trasmettere la presente deliberazione al Responsabile dello SUAP dell'Unione Terre di Pianura, per gli atti relativi alla conclusione del procedimento ed i conseguenti atti gestionali;
4. di dare atto che:
 - la presente variante modifica i seguenti elaborati cartografici di RUE:
 - Tomo I – Normativa urbanistico-edilizia: art. 31;
 - Tav. 1 – Tavoletta n. 22 e Tav. 2 – Tavolette n. 11 – n. 12
 - a seguito dell'approvazione della presente variante al RUE sarà redatto l'elaborato normativo aggiornato e coordinato con la presente variante;
 - successivamente all'approvazione della variante il Comune provvederà a darne avviso sul proprio sito web, trasmettendone copia alla Città metropolitana ed alla Regione che provvederà alla pubblicazione sul BURER;
 - la Variante al RUE entrerà in vigore dalla data di avvenuta pubblicazione sul BURER dell'avviso di approvazione;
5. di dare atto che, ai sensi dell'art. 49 del TUEL, il responsabile del settore proponente la presente deliberazione, dichiara che la stessa non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economica-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente
6. di dichiarare con successiva e separata votazione, voti favorevoli unanimi dei n. 12 Consiglieri presenti e votanti, espressi per alzata di mano, la presente deliberazione, stante l'urgenza, viene dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. 267/2000.

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 30 DEL 26/07/2018

Tutti gli interventi relativi all'oggetto sono riportati su apposito supporto magnetico depositato agli atti a disposizione dei Consiglieri Comunali.



COMUNE DI MALALBERGO

Provincia di Bologna

DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N. 30 del 26/07/2018

OGGETTO:

**APPROVAZIONE VARIANTE SPECIFICA AL REGOLAMENTO URBANISTICO
EDILIZIO (RUE) N. 8/2017 PREVISTA DAL D.P.R. 160/2010 PER IL RILASCIO
DI PROVVEDIMENTO UNICO PER LA REALIZZAZIONE DI UN FABBRICATO
PRODUTTIVO AD USO DEPOSITO E UFFICI - DITTA BIAGINI PIERO & C. S.R.L.**

Letto, approvato e sottoscritto.

FIRMATO

IL SINDACO

GIOVANNINI MONIA

FIRMATO

IL SEGRETARIO COMUNALE

DOTT. BERALDI GIUSEPPE

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).



COMUNE DI MALALBERGO

Provincia di Bologna

Proposta di deliberazione al Consiglio Comunale

Servizio/Ufficio: Settore Pianificazione e Gestione del Territorio
Proposta N° 30/2018

Oggetto: APPROVAZIONE VARIANTE SPECIFICA AL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (RUE) N. 8/2017 PREVISTA DAL D.P.R. 160/2010 PER IL RILASCIO DI PROVVEDIMENTO UNICO PER LA REALIZZAZIONE DI UN FABBRICATO PRODUTTIVO AD USO DEPOSITO E UFFICI - DITTA BIAGINI PIERO & C. S.R.L.

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA
ai sensi dell'art. 49 comma 1 del Decreto Legislativo 18/08/2000 n° 267.

[X] Favorevole [] Contrario

Data 11/07/2018	IL RESPONSABILE DEL SETTORE
	GEOM. FEDERICO FERRARATO

Premesso che tutto quanto relativo gli adempimenti amministrativi rientra nella responsabilità del responsabile del servizio interessato che rilascia il parere tecnico.

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE
ai sensi dell'art. 49 comma 1 del Decreto Legislativo 18/08/2000 n° 267, NON SI APPONE parere in ordine alla regolarità contabile, in quanto l'atto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente.

PARERE NON DOVUTO: IL PRESENTE ATTO NON HA RIFLESSI CONTABILI

Data 11/07/2018	IL RESPONSABILE SERVIZI FINANZIARI
	RAG. CRISTINA BRANDOLA

-----**CONVENZIONE**-----

Regolante i rapporti tra Comune di Malalbergo ed il soggetto
attuatore per l'esecuzione di un Permesso di Costruire in variante a
R.U.E art. 8 DPR 160/2010 -----

N.di Repertorio Notarile N.di
Raccolta-----

-----**REPUBBLICA ITALIANA**-----

L'anno duemiladiciotto in questo
giorno.....

In Malalbergo, Piazza dell'Unità d'Italia n.2
.-----Avanti a me dottor

....., Notaio iscritto nel
Ruolo del Distretto Notarile di Bologna, con residenza in Bologna, si
sono costituiti i signori:-----**FERRARATO**
FEDERICO, nato ad Argenta (FE) il 23 novembre 1964 e domiciliato
per la carica in Malalbergo, nella Residenza Municipale, Piazza
dell'Unità d'Italia n. 2, responsabile provvisorio del Settore
Pianificazione e Gestione del Territorio del **COMUNE DI**
MALALBERGO, con sede in Malalbergo, Piazza dell'Unità d'Italia n.
2, codice fiscale 80008310379 e Partita I.V.A.
00701931206;----- il quale interviene ed agisce
nel presente atto, nella summenzionata sua veste, ai sensi dell'art. 6
comma 2 lettera c) della Legge 15 maggio 1997 n. 127, modificato
dall'art. 107, comma 3 lettera c) del D.Lgs 18/08/00 n. 267.

Dolzani Marina nata a Poggio Renatico (FE) il 31.05.1946,
domiciliata per la carica in Altedo Viale 11 Settembre 2001 n. 12/a in

qualità di legale rappresentante della Biagini Piero & C. s.r.l. con sede in Altedo di Malalbergo viale 11 Settembre 2001 n. 12/a costituita con atto, e successiva iscrizione presso il Registro delle Imprese di Bologna, Codice Fiscale e Partita I.V.A.In seguito denominato "Soggetto attuatore"-----

Roversi Eliana , nata a Malalbergo il 07/06/1957 e domiciliata per la carica in Altedo Via Nazionale 180/d, imprenditrice, la quale interviene ed agisce nel presente atto nella sua qualità di Legale Rappresentante della Ditta ERREGIEFFE SRL, con sede in Altedo di Malalbergo (BO), via Nazionale n.180/d costituita con atto, e successiva iscrizione presso il Registro delle Imprese di Bologna, Codice Fiscale e Partita I.V.A.In seguito denominato "soggetto co-obbligato".-----

Comparenti maggiorenni della cui personale identità io Notaio sono certo, i quali, avendo i requisiti di legge, confermano i dati su indicati e rinunciano d'accordo fra loro e con il mio consenso all'assistenza dei
testimoni.

----- **PREMESSO** -----

- che la Sig.ra Dolzani Marina rappresenta la proprietà delle aree poste in Comune di Malalbergo, località Altedo, censite nel N.C.T./N.C.E.U. come segue: -----

Comune di: Malalbergo, Foglio n. 38, Mappale 420 – Ente urbano Ha 00.40.00 – E.U. - RDL €.0.00 - RAL €. 0.00;-----
Mappale 526 – Ha 00.73.41 - RDL €. 97.06 - RAL €. 36.02;-----

e così per una superficie complessiva catastale di mq 11.341,00 -----

- che intende procedere all'accorpamento dell'area recentemente acquistata dalla Biagini Piero & C. s.r.l. e facente parte di un Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata approvato con delibera di CC. 69/2005 ed ancora in corso di ultimazione, con il limitrofo lotto sul quale insiste fabbricato produttivo di proprietà realizzato con p.di c. n° 12185/2005 e s.v. e ciò al fine di programmare, nei tempi e nelle modalità previste dall'andamento economico dell'azienda stessa, ampliamenti necessari a soddisfare le proprie esigenze. Così facendo si procederebbe ad ottimizzare i processi operativi consentendo di poter mantenere l'azienda sul territorio di Malalbergo e così eventualmente, nel corso del tempo di eliminare anche le unità locali sparse sul territorio, inoltre, la società che attualmente è costretta per mancanza di spazio a dover trasbordare la merce in arrivo dall'estero e contenuta all'interno di container, presso altre aziende, così facendo otterrebbe anche una sensibile riduzione del traffico veicolare su gomma con gli indubbi benefici generali. L'ampliamento aziendale, in questo primo step, come si può ben vedere dalle allegate tavole grafiche individua la realizzazione di una nuova struttura ad uso deposito di circa 1000mq. con rampa e buca di carico/scarico da realizzarsi a ridosso del mappale 105, attualmente di proprietà del Comune di Malalbergo. La società Biagini Piero & C. s.r.l. con il presente atto cede una porzione dell'area di sua proprietà al Comune di Malalbergo, il quale a sua volta, sempre con il presente atto cede alla società Biagini Piero & C. una porzione del mappale di sua proprietà affinché si possa realizzare lo spostamento del tracciato della pista ciclo-pedonale in

posizione più centrale, rispetto il comparto di previsione e quindi maggiormente fruibile anche per chi in futuro vivrà il comparto stesso. Nel progettare la modifica del percorso si è rilevata una minima differenza a favore del Comune di Malalbergo nell'ordine di un 2x1000 di superficie maggiore rispetto a quanto posseduto prima della modifica, condizione questa dovuta alla necessità di non costruire opere con misure millimetriche difficilmente realizzabili dalle maestranze. Sulla base dell'andamento economico dell'attività di impresa e del relativo mercato, la Biagini Piero & C. s.r.l. valuterà e procederà all'edificazione per fasi successive ed in relazione alle reali esigenze della società. -----

- che il mappale 105 di detto foglio è di proprietà del Comune di Malalbergo, con destinazione da PPIP approvato a viale ciclo-pedonale, il quale ha rinunciato alla possibilità edificatoria derivante dal possesso del terreno a favore dei proprietari dei lotti privati, i quali hanno provveduto con precedente PPIP approvato con delibera di CC n. 69/2005 a ripartirla proporzionalmente alle superfici di pertinenza; -----

- che la P.A., proprietaria di detta area ubicata fra le due porzioni di proprietà del soggetto attuatore, al fine di consentirgli di formare un unico lotto, accetta di cedere parte di detto mappale alla Biagini Piero & C. s.r.l. a condizione che venga definito un nuovo percorso ciclo-pedonale da realizzarsi contestualmente al completamento delle opere di urbanizzazione relative al comparto del soggetto co-obbligato Erregieffe s.r.l. -----

- che il mappale 526 di proprietà del soggetto attuatore è stato ottenuto con frazionamento del mapp.le 56 prot. BO0354297 del

21.12.2010 che fu suddiviso nei seguenti mappali 431, 432, 526, 527, mentre i mapp.li 421,432, 527 restano in capo al esecutore del PPIP, il mapp.le 526 è stato successivamente oggetto di compravendita e si trova, come suindicato, attualmente in proprietà alla Biagini Piero e C. s.r.l. di cui infra, corrispondendo detto mappale integralmente al “lotto1” e “isolato 1” di progetto PPIP approvato, che ha superficie territoriale di mq, 7431,00 -----

- che si dovrà pertanto provvedere, ai fini del passaggio di proprietà delle aree summenzionate, a frazionare parte dei mappali 105 e 526 così come evidenziato nella allegata tav. 03 allegata al P. di C. e inoltre, che tale elaborato grafico dovrà essere integralmente ripreso nella variante al PPIP che Erregieffe s.r.l. intende provvedere a rinnovare, posto che la relativa efficacia è in scadenza, contemplando oltre alla riduzione territoriale edificabile anche il nuovo percorso per la pista ciclo-pedonale. -----

- che cedendo il Comune di Malalbergo parte del mappale 105 alla Biagini srl. per consentire di unificare le due aree in premessa, la Biagini srl parte del mappale 526 alfine di destinarlo a nuovo percorso ciclo-pedonale. Detto percorso, in virtù di accordi privati dovrà essere realizzato dalla Erregieffe s.r.l., la quale si impegna alla sua realizzazione con la sottoscrizione del presente atto. -----

- che la Biagini srl è edotta in merito alle servitù presenti sul mappale che acquisirà dalla P.A. e si impegna a non edificare alcuna costruzione su tale striscia di terreno fino al giorno in cui non si rendessero più idonei i sottoservizi in gestione ad HERA; si impegna inoltre a consentire a tale ente o sui aventi causa l’accesso ai fini della regolare manutenzione dei sottoservizi stessi. -----

- che dette aree, ad esclusione del mapp.le 420, risultavano individuate nel P.R.G. come Zona D2, da attuarsi a mezzo di Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata e che con il presente P. di C. si chiede Variante al vigente RUE al fine di modificare la perimetrazione del medesimo comparto e quanto previsto in capo allo stesso dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. per le aree di espansione industriale, le quali attualmente sono inserite nel vigente RUE in zona ASP-BA “ambiti produttivi sovracomunali in corso di attuazione o già attuati con Piano Particolareggiato” ;-----
- che con deliberazione consiliare n. 69 del 28.10.2005 è stato approvato il Piano Particolareggiato ai sensi dell'ex art. 25 della Legge Regionale 7 dicembre 1978 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni;-----
-
- che in forza delle vigenti norme di Legge ed in particolare dell'art. 22 comma 2° della Legge Regionale 47/78 in data 24.06.2006 con atto Notaio G. De Socio rep. 183256 è stata sottoscritta una convenzione atta a disciplinare i rapporti fra il Comune e Erregieffe s.r.l. -----

VISTI----- la normativa vigente in materia urbanistica – edilizia;----- il Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione della Giunta Provinciale n. 554 del 14/07/1997;----- - la delibera consiliare n... 69 del 28.10.2005 con la quale sono stati approvati il progetto di Piano Particolareggiato, che prevede in prima istanza Variante al PRG/VG, i progetti di massima per la realizzazione delle

opere di urbanizzazione e lo schema di convenzione;-----

- il Piano Particolareggiato approvato composto dagli elementi costitutivi disposti dall'art. 49 della Legge Regionale n. 47/78 -----

-----**SI** **CONVIENE** **QUANTO**
SEGUE-----**ART. 1 – DESCRIZIONE**

DELL'INTERVENTO-----L'area interessata dall'intervento risulta in parte destinata, dal vigente R.U.E. in zona ASP-B (AMBITI PRODUTTIVI SOVRACOMUNALI ESISTENTI) ed in parte deriva dalla variante al P.R.G. vigente, ex zona omogenea D2 attuale ASP-BA soggetta ad intervento urbanistico preventivo a mezzo di Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per una superficie catastale di riferimento pari a mq. 51.569,00 circa. La parte inserita nel vigente RUE in zona ASP-B con il P. di C. allegato comporterà la necessità di variare il predetto R.U.E accorpando le aree distinte dal mappale 526 (b) e 105 (b) individuando un nuovo comparto denominato ASP-B* e che la proprietà Erregieffe s.r.l. interviene nel presente in qualità di soggetto attuatore del comparto ASP-BA che il citato progetto di Piano Particolareggiato prevede così suddivisa:

- a) per mq. 36.707,43 ad area per insediamenti di categoria D2;-----
- b) per mq. 5.852,11 ad area per strade;-----
- c) per mq. 1.076,45 ad area per passaggi pedonali e ciclabili;-----
- d) per mq. 2.704,50 ad area per parcheggi;-----
- e) per mq. 5.162,51 ad area verde pubblico;-----
- f) per mq. 66,00 ad area per attrezzature tecniche (cabine Enel).

La Superficie Utile Totale realizzabile è pari a mq. 19.090,84 -----

Che la società Biagini Piero & C. s.r.l., in base a scrittura privata ha concordato il pagamento della quota di opere di urbanizzazione a lei spettante a Erregieffe s.r.l., la quale qui interviene per sottoscrivere attraverso questa convenzione l'impegno ad eseguire oltre che le proprie opere, anche quelle derivanti dal mappale 526 di talché obbligandosi alla realizzazione del nuovo percorso ciclo-pedonale; pertanto la presente scrittura dovrà essere parte integrante della convenzione relativa al P.P.I.P. "Erregieffe" al fine della regolarizzazione urbanistica dell'intervento in corso di esecuzione --- Per la descrizione delle caratteristiche tipologiche costruttive degli edifici è fatto specifico riferimento al progetto di Piano Particolareggiato approvato.-----

ART. 2 – AREE, ONERI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE-----

In osservanza ai disposti della Legge Regionale n. 10/1997, nonché degli artt. 22, 25 et 26 della Legge Regionale n. 47/1978 e s.m.i. il Erregieffe s.r.l., per sé e suoi aventi causa, si obbliga con riferimento alla citata delibera consiliare n. 36 del 26.06.1998 inerente gli oneri di urbanizzazione:-----

A) a cedere gratuitamente al Comune di Malalbergo tutte le opere di urbanizzazione primaria e le aree di sedime risultanti dal citato progetto che integrerà il Piano Particolareggiato;-----

B) tali opere verranno realizzate interamente da Erregieffe s.r.l. nei tempi e secondo le modalità previste nel piano particolareggiato la cui variante sarà presentata a parte entro il **23.06.2018**, Erregieffe s.r.l., in relazione alla variante del percorso ciclo-pedonale di cui in premessa, si obbliga a realizzarla a propria cura e spese. Permane in carico a Erregieffe s.r.l. la totalità della realizzazione delle opere

di urbanizzazione, comprensiva della modifica della variante in corso di approvazione, mentre per quanto concerne lo sgravio derivante dalla cessione delle opere di urbanizzazione primaria esso dovrà essere suddiviso per le rispettive quote di superficie utile edificabile tra Erregieffe s.r.l. e Biagini s.r.l.-----

ART. 3 – GARANZIA ED IMPEGNI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE-----

A garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione, il soggetto co-obbligato per sé e per i propri aventi causa, si impegna a costituire, al momento della sottoscrizione della convenzione urbanistica modificata dalla necessaria variante al PPIP suindicato, a favore del Comune di Malalbergo, a garanzia della corretta realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui ai punti precedenti, fidejussione bancaria o polizza assicurativa di importo pari al 100% (cento per cento) del valore di tali opere, come quantificato nell'ambito delle previsioni del progetto esecutivo delle stesse e il cui valore complessivo derivante da computo metrico pari a €. **508.257,65** (cinquecentottomiladuecentocinquantasette/65 euro).

Detta cauzione dovrà soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta del Comune, con l'esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'art. 1944 del c.c.-----

Lo svincolo di tali cauzioni (fidejussione o polizza), che dovrà garantire l'obbligazione assunta fino all'emissione del certificato di collaudo, avverrà a cura del Comune ed a richiesta del Concessionario, o del soggetto attuatore, dopo l'emissione del certificato di collaudo definitivo. -----

Fermo restando che l'emissione del certificato di collaudo importerà, a richiesta del Concessionario, lo svincolo delle garanzie prestate, le stesse potranno subire riduzioni, in svincolo parziale, a richiesta dello stesso Concessionario e previa emissione di certificato provvisorio da parte del Comune, che attesti l'esecuzione di una parte di opere attraverso stralci/o funzionali/e.-----

ART. 4 – TEMPI DI PRESENTAZIONE VARIANTE PUA

L'esecuzione dell'intervento, potrà avvenire solo per Fasi mediante stralci funzionali determinati dalle necessità di sviluppo aziendale.

ART. 5 – ALIENAZIONE, TRASFERIMENTI, REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONE-----

Erregieffe s.r.l. o i suoi aventi causa dovrà trasferire agli acquirenti, negli atti di compravendita delle aree o degli immobili oggetto del Piano Particolareggiato, tutti i patti e gli oneri qui sottoscritti.-----

In caso di inadempimento concernente le opere di urbanizzazione cui è tenuta Erregieffe s.r.l., nonché di tutte le attività cui la medesima società è obbligata in base alla variante al P.P.I.P. contemplata nella presente convenzione, Erregieffe s.r.l. sarà a tutti gli effetti responsabile nei confronti del Comune di Malalbergo e della Biagini s.r.l., con esclusione pertanto di qualsivoglia responsabilità in capo a detta ultima società.-----

Con le spese di stipula, registrazione e trascrizione relative al presente atto e ad eventuali ulteriori atti da effettuarsi per la cessione delle aree ed opere di urbanizzazione, verranno assunte dal Concessionario che richiede, fin d'ora, l'applicazione dei benefici fiscali di cui alle leggi vigenti o comunque di altri eventuali benefici più favorevoli.-----

La presente Convenzione costituisce anche atto di permuta di aree fra il Comune di Malalbergo e il soggetto attuatore con la quale in evidenza di quanto suindicato si rilasciano quietanza a tutti gli effetti di legge e con la sottoscrizione del presente atto ne acquisiscono la piena proprietà ovvero la Biagini Piero & C s.r.l. cede al Comune di Malalbergo parte del mappale 526 e nello specifico i mappali e della superficie totale di mq. con le rispettive rendite catastali area destinata alla realizzazione di un percorso ciclo pedonale pubblico e contestualmente il Comune di Malalbergo cede alla Biagini Piero & C. s.r.l. parte del mappale 105 e nello specifico il mapp.le della superficie di mq. rendita catastale gravato della servitù di gas-dotto e rete fognaria ben nota alla parte acquirente. Tale cessione avviene a compensazione fra le parti mentre le spese dipendenti dalle registrazioni saranno interamente a carico del soggetto attuatore, con le spese di stipula, registrazione e trascrizione relative al presente atto, che richiede fin d'ora l'applicazione dei benefici fiscali di cui alle leggi vigenti o comunque di altri eventuali benefici più favorevoli -----

ART. 7 – CONTROVERSIE E SANZIONI-----

Per quanto non contemplato nella presente convenzione, è fatto riferimento specifico alle leggi ed ai provvedimenti già citati in premessa, nonché al Regolamento Edilizio ed al P.R.G. vigenti nel Comune di Malalbergo.-----

Per la risoluzione di ogni eventuale controversia, che comunque si riferisca alla interpretazione ed alla esecuzione degli impegni assunti con la presente convenzione, le Parti si rimettono sin d'ora al giudizio

di un collegio arbitrale, composto da tre arbitri, dei quali uno nominato dal Comune, uno dal soggetto attuatore o dai suoi aventi causa a qualunque titolo, ed uno di comune accordo.-----

Detto collegio arbitrale deciderà secondo equità e senza obbligo del rispetto di particolari formalità.-----

Ove mancasse l'accordo in ordine alla scelta del terzo arbitro, questi sarà nominato dal Presidente del Tribunale di Bologna.-----

Nel caso di violazione delle norme contrattuali portate dal presente atto, saranno applicabili, oltre a quanto previsto al precedente art. 2, le sanzioni discendenti dall'art. 31 della Legge Urbanistica vigente e dagli artt. 15 e 17 della Legge n. 10/77 e dall'art. 20 della Legge n. 47/85.-----

Agli effetti della presente convenzione le Parti eleggono domicilio presso il Municipio di Malalbergo.-----

Richiesto io Notaio ho redatto questo atto, del quale ho dato lettura ai comparenti che lo approvano e con me lo sottoscrivono.-----

Consta difogli dattiloscritti da persona di mia fiducia e da me completati a mano perpagine intere e parte di questa.-----

letto firmato e sottoscritto in data

Firme

Comune di
MALALBERGO



RUE

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

variante n. 8/2017

Procedimento Unico

(ai sensi dell'art.8 DPR 160/2010)

Relazione Normativa - Elaborato grafico

Sindaco

Monia Giovannini

Segretario comunale

Dott. Giuseppe Beraldi

Unione Reno Galliera

Servizio Urbanistica

Il Responsabile Ing. Antonio Peritore

Ufficio Tecnico Comunale

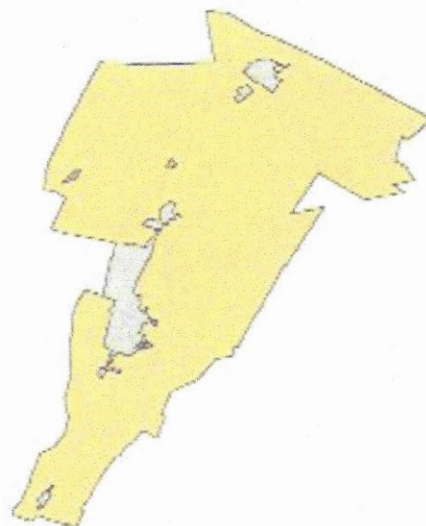
Geom. Federico Ferrarato

Geom. Adonella Balboni

PRIMA APPROVAZIONE

adozione delib. C.C n. 50 del 17.11.2009

approvazione delib. C.C n. 47 del 29.09.2010



VARIANTI

Variante n. 1/2011

adozione delib. C.C n. 20 del 22.05.2011
approvazione delib. C.C n. 44 del 30.11.2011

Variante n. 3/2013

procedimento unico ai sensi dell'art.8 del DPR 160/2010 e s.m.i.
approvazione delib. C.C n. 03 del 03.02.2014

Variante n. 4/2014

adozione delib. C.C n. 02 del 03.02.2014
approvazione delib. C.C n. 35 del 31.07.2014

Variante n. 5/2016

adozione delib. C.C n. 13 del 31.03.2016
approvazione delib. C.C n. 00 del 00.00.0000

Variante n. 6/2017

adozione delib. C.C n. 02 del 23.02.2017
approvazione delib. C.C n. 25 del 21.06.2017

Variante n. 7/2017

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

Variante n. 8/2017

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

COMUNE DI MALALBERGO

Variante al R.U.E. n° 8/2017

Modifica cartografica e normativa per l'ambito Asp-b/Asp-ba

Relazione illustrativa

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 di CC. n° 49;
- Variante al PSC in materia sismica (con variante al PCT) approvata con delibera di Cons. Prov. in data 28.10.2013 e delibera consiliare n. 57;
- Regolamento Urbanistico Edilizio approvato in data 29.09.2010 con delibera di CC n° 47;
- Variante al RUE 1/2011 approvata in data 30.11.2011 con delibera di CC n° 44;
- Piano Operativo Comunale approvato in data 30.11.2011 con delibera di CC n° 21;
- Variante al RUE 2/2013 approvata in data 27.09.2013 con delibera di CC n° 44;
- Variante al RUE 3/2013 approvata in data 03.02.2014 con delibera di CC n° 03;
- Variante al RUE 4/2014 approvata in data 31.07.2014 con delibera di CC n° 35;
- Variante al RUE 5/2015 approvata in data con delibera di CC n°;
- Variante al RUE 6/2017 approvata in data 21.06.2017 con delibera di CC n° 25;
- Variante al RUE 7/2017 approvata in data con delibera di CC n°

La presente variante al RUE rientra nella fattispecie di cui all'art. 18 della L.R. 20/2000 e non assume natura sostanziale in quanto gli argomenti trattati non comportano modifica del dimensionamento produttivo e quantomeno residenziale.

Pertanto sulla base delle motivazioni di cui sopra si ritiene che la presente variante non sia assoggettata a valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'art. 5 comma 5 L.R. 20/2000 e s.m. e i.

L'iter procedurale sarà pertanto individuato dai seguenti passaggi:

- Adozione della Variante al RUE con delibera di CC.;
- Deposito presso la sede Comunale per 60gg. con procedure collegate, ovvero trasmissione per parere AzUSL e ArpaE ai sensi della vigente normativa e contestuale pubblicazione anche sul sito web del Comune di Malalbergo;
- Al termine di tale periodo, ulteriore deliberazione di CC in merito alle eventuali osservazioni e contestuale approvazione della variante;
- Trasmissione alla Regione E.R. e alla Città Metropolitana di copia integrale della variante;
- Pubblicazione dell'avviso di avvenuta approvazione della variante, da parte della Regione E.R. sul B.U.R.;
- La variante al Rue entrerà in vigore a partire dalla data di tale pubblicazione.

I contenuti della presente variante verranno illustrati di seguito per ciascun argomento, riportandone preliminarmente le motivazioni ed i contenuti e conseguentemente le modifiche normative e cartografiche rappresentate nei relativi stralci, con apposita evidenziazione a confronto.

Oggetto della variante

La presente Variante viene assunta nell'ambito del procedimento unico mediante acquisizione da parte dello sportello S.U.A.P. ai sensi dell'art. 8 DPR 07.09.2010 n. 160. Tale procedimento comporta contestualmente il rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione dell'intervento riguardante l'ampliamento dell'insediamento produttivo e la approvazione della Variante n° 8 allo strumento urbanistico RUE e al PPIP approvato con delibera di CC n° 69/2005. In particolare l'azienda attualmente insediata in viale XI settembre 2001 n° 12/a Biagini Piero e C. srl intende accorpate le aree di proprietà poste in due zone attigue al fine di realizzare un ampliamento aziendale.

Motivazioni della Variante:

La modifica riguarda la necessità di ampliare un'azienda stabilizzata sul territorio a partire dal 2006. Il programma pluriennale di crescita strutturale ha portato all'acquisto di un lotto di terreno limitrofo alla

proprietà esistente inserito in un PPIP in corso di validità approvato con delibera di CC. n° 69/2005. Attualmente tale Piano comprende anche una striscia di terreno destinata a percorso ciclo-pedonale della larghezza di ml. 4,00. pertanto l'intenzione dell'Azienda è di poter accorpate le tre aree distinte sotto un unico ambito che chiameremo ASP-B* andando in questo caso a modificare la perimetrazione del RUE e del PPIP.

Lo spostamento così come previsto negli allegati elaborati grafici progettuali consentirà una fruizione più agevole dell'area produttiva in corso di realizzazione permettendo nel contempo di collegarla direttamente al parcheggio esistente di via del Palazzino attualmente poco utilizzato.

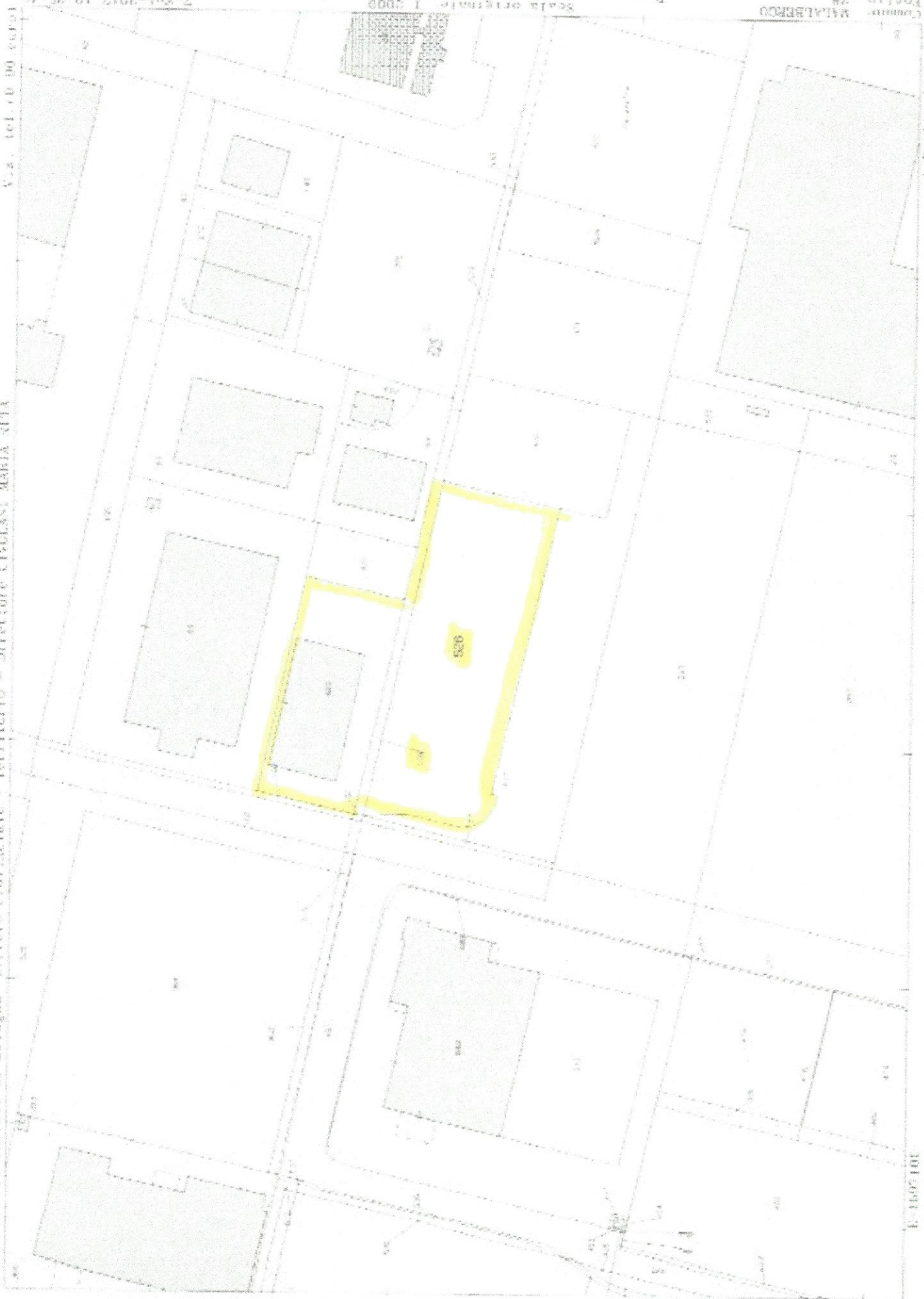
Tale unione di aree dovrà avvenire a parità di superficie territoriale impiegata e comunque mai con riduzione a carico della PA la quale dovrà cedere parte del mappale costituente il percorso ciclo-pedonale alla Biagini Piero e C s.r.l. per riceverne in cambio, con percorso modificato, pari quantità. In codesta modifica la trasformazione in ASP-B* avverrà senza modifiche degli attuali indici edificabili ovvero si procederà alla semplice sommatoria delle edificabilità previste per i mappali 420 e 526 del foglio 38 di Malalbergo.

Conclusioni

Si propone pertanto di modificare l'art.31 – paragrafo 2) del vigente RUE con l'inscrimento del comma C) Ambiti sovracomunali di progetto ASP-B* mantenendo inalterate tutte le caratteristiche delle zone ASP-B tranne la capacità edificatoria che dovrà prevedere non un indice ma bensì la sommatoria delle SU realizzabili (2400,00mq. per mappale 420 + 3818,00 mq. per mappale 526) ovvero 6218,00 mq. di SU complessiva.

In Allegato vengono riportati

- Estratto di mappa catastale e visure dei mappali oggetto di variante;
- Stralcio normativo e cartografico di RUE attuale;
- Stralcio normativo e cartografico di variante al RUE.





Direzione Provinciale di Bologna
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 07/09/2017 - Ora: 10:27.35 Fine
Visura n.: T84351 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/09/2017

Dati della richiesta		Comune di MALALBERGO (Codice: E844)							
Catasto Terreni		Provincia di BOLOGNA							
Area di enti urbani e promiscui		Foglio: 38 Particella: 420							
N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA				
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito	
1	38	420		-	ENTE URBANO	ha me ca 40 00			
Notifica						Partita		1	
Unità immobiliari n. 1						Tributi erariali: Euro 0,90			

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Tipo mappale del 29/12/2006 protocollo n. BO0230446 in
atti dal 29/12/2006 (n. 230446,1/2006)

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/09/2017

Data: 07/09/2017 - Ora: 10.31.44 Fine
Visura n.: T86872 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di MALALBERGO (Codice: E844)							
Catasto Terreni		Provincia di BOLOGNA							
Immobile		Foglio: 38 Particella: 105							
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
Foglio	Particella	Sub	Pozz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Induz	Reddito		
1	38	105	-	SEMINATIVO 2	06 15	BA1B	Dominicale Euro 6,86 L. 13.284	Agrario Euro 2,70 L. 5.238	VARIAZIONE D'UFFICIO del 18/04/1980 in atti dal 10/03/1981 (n. 158)
Notifica Partita 30									
INTESTATO									
N.	COMUNE DI MALALBERGO			DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE		
1	DATI DERIVANTI DA			INSTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/12/1979 Volture in atti dal 18/03/1981 Repertorio n. 20004 Rogante: CANDI E Sede: BOLOGNA Registrazione PU Sede: BOLOGNA n. 843 del 18/03/1980 (n. 148)			(1) Proprietà per 1000/1000 8000312399*		

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/09/2017

Dati della richiesta		Comune di MALALBERGO (Codice: E844)					
Catasto Terreni		Provincia di BOLOGNA					
		Foglio: 38 Particella: 526					
Immobile							
N		DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA	
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie (mq)	Destaz	Rendito
1	38	526	-	SEMINATIVO 1	73 41	BATB	Dominicale Euro 97,06 Agrario Euro 36,02
FRAZIONAMENTO del 21/12/2010 protocollo n. B000354297 in atti dal 21/12/2010 presentato il 20/12/2010 (n. 354297, 1/2010)							
Notifica							
INTESTATO							
N.	DATI ANAGRAFICI			DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI	
1	DIAGIN, PIERO & C. S.R.L. con sede in MALALBERGO			ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/03/2017 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 13/03/2017 Repertorio n. 11897 Rogante: TAVALLAZZI PAOLO Sede: MALALBERGO Registrazione: Sede COMPRAVENDITA (n. 7526 1/2017)		(1) Proprietà per 1/2	
CODICE FISCALE 01146300379							

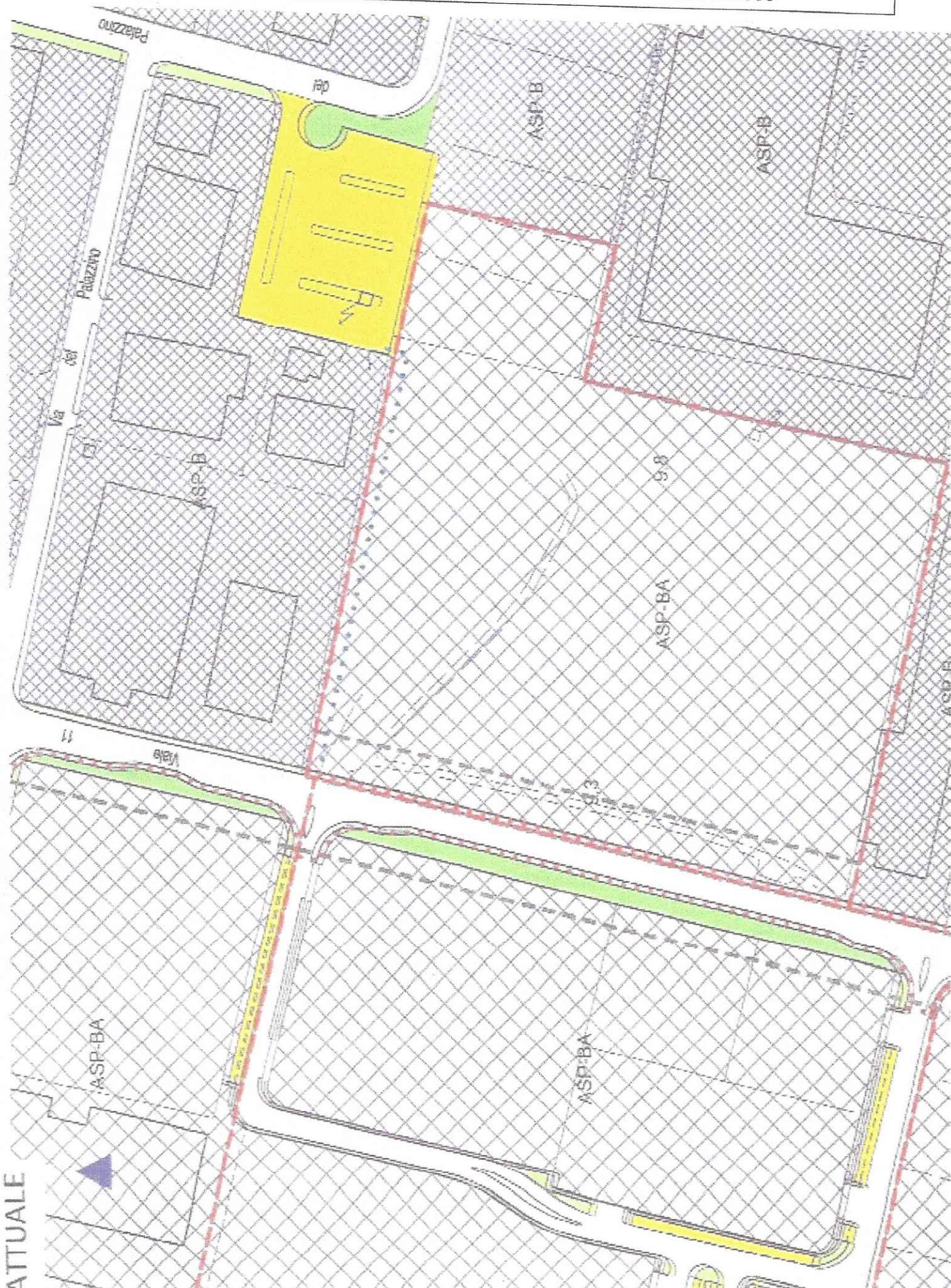
Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

ESTRATTO ATTUALE TAV. vigente RUE n. 12 – 13 scala 1:2000



ATTUALE

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, Castelvetro, 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	=	- 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, UC23, UP1, UP2, UP8, UE5/B, UP3 - UP7 con i limiti citati all'Art. 29, punto 4 precedente - In particolare per l'Uso UA1 residenziale vengono poste le seguenti limitazioni: - per le aziende con SU inferiore a 300 mq non sono ammessi alloggi di servizio

		- 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 - 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 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. Per quanto riguarda gli usi commerciali si rimanda all'Art. 38
Parametri	=	In relazione agli interventi ammessi vanno rispettati i seguenti parametri: - <u>parcheggi privati (P3) e parcheggi pubblici (P1)</u> nella misura e con le prescrizioni di cui all'Art. 37 successivo; - <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: - parcheggi privati P3: nella quantità prevista all'Art. 37 - parcheggi pubblici P1: nella quantità prevista all'Art. 37 (da realizzare o monetizzare previo accordo con il Comune) - parcheggi P4: nella quantità prevista all'Art. 38 (da realizzare) - <u>altezza massima dei fronti</u>: m. 12,00 con esclusione dei volumi tecnici, silos, ecc.; - <u>dotazione di verde permeabile (VP)</u> = 20% della porzione scoperta del lotto; - <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; - <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; - <u>distanza tra edifici</u>: 10 metri - <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 - <u>distanza dalle strade</u>: m. 5 o distanze diverse riportate nelle Tavole del 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. 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.
Prescrizioni specifiche	=	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 rea-

		lizzato (vedi atto Notaio Domenico Curione Rep. Gen. 21903 stipulato in data 19 novembre 2002 per cessione di area e relative opere). 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.
Prescrizioni specifiche di carattere ambientale	=	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: - prevedere edifici rispondenti alla normativa vigente in materia di efficienza e risparmio energetico (Atto di indirizzo RER 156/2008 e s.m.i.); - prevedere parcheggi e viabilità alberata in modo da ridurre l'irraggiamento solare diretto e indiretto sui fabbricati circostanti; - realizzare i manti di copertura con idonee soluzioni atte ad evitare il fenomeno di "isola di calore"; - 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; - prevedere reti di smaltimento duali - 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.

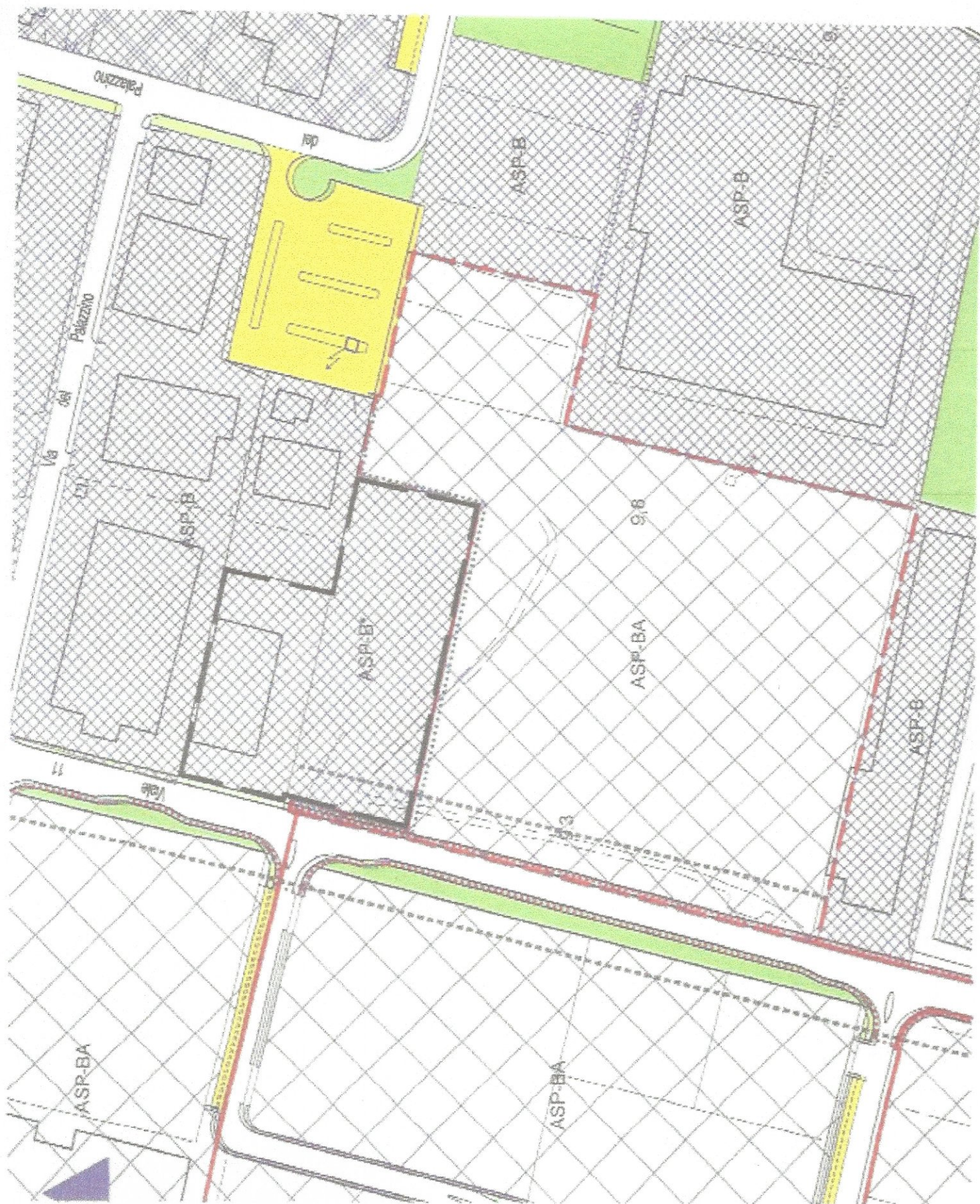
b) ASP-BA : ambiti produttivi sovracomunali in corso di attuazione mediante Piano Particolareggiato		
Superficie minima di intervento	=	Lotti individuati nel rispettivo Piano Particolareggiato approvato
Interventi ammessi		- MO, MS, CD, NC - Sono ammesse quelle Varianti al Piano Particolareggiato che non incidono sulla Capacità edificatoria e sulla quantità di dotazioni; in caso contrario si dovrà attivare una Variante al PSC o al RUE.
Capacità edificatoria max	=	- capacità edificatoria indicata nel rispettivo Piano Particolareggiato approvato
Usi	=	- 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, UC23, UP1, UP2, UP8, UE5/B, UP3 - UP6 esclusivamente per l'ambito ASP-BA di via Pontecorvo (Consorzio Lorgana) - UP7 con i limiti citati all'Art. 29, punto 4 precedente - In particolare per l'Uso UA1 residenziale vengono poste le seguenti limitazioni: - per le aziende con SU inferiore a 300 mq non sono ammessi alloggi di servizio - per le aziende con SU compresa fra 300 e 500 mq, è ammesso un al-

		loggio di servizio per il titolare e/o personale di custodia, di SU non superiore a 80 mq - 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 - In particolare per l'uso UP6 vengono individuate le seguenti compensazioni: - 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. Per quanto riguarda gli usi commerciali si rimanda all'Art. 38
Parametri	=	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. In particolare per l'uso UP6 è ammessa un'altezza massima di m. 15 sottotrave.
Prescrizioni specifiche	=	1. Per quanto riguarda la frazione di fabbricato situato in Altedo ed identificato al foglio 47, mapp. 868 del Catasto Urbano, contrassegnato nella tavola n. 2.3 del RUE in scala 1:2000 da un perimetro nero con simbolo di "quadrato nero pieno", vengono fissate le seguenti prescrizioni specifiche: - è concesso un incremento di SC pari a 109,77 mq, finalizzati alla realizzazione della soppalcatura degli uffici esistenti e ampliati, da destinare a quote di ulteriori uffici necessari per l'attività da insediare; tale incremento rende il lotto saturo e quindi privo di ulteriore capacità edificatoria - il tutto è definito nel Procedimento Unico mediante Sportello Unico per le Attività Produttive, ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 7 settembre 2010 n. 160, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 03 del 03/02/2014

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.

PROPOSTA DI VARIANTE scala 1:2000 TAV. vigente RUE n. 12 – 13



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, Castelvetro, 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	=	- 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, UC23, UP1, UP2, UP8, UE5/B, UP3 - UP7 con i limiti citati all'Art. 29, punto 4 precedente - In particolare per l'Uso UA1 residenziale vengono poste le seguenti limitazioni: - per le aziende con SU inferiore a 300 mq non sono ammessi alloggi di servizio

		- 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 - 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 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. Per quanto riguarda gli usi commerciali si rimanda all'Art. 38
Parametri	=	In relazione agli interventi ammessi vanno rispettati i seguenti parametri: - <u>parcheggi privati (P3) e parcheggi pubblici (P1)</u> nella misura e con le prescrizioni di cui all'Art. 37 successivo; - <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: - parcheggi privati P3: nella quantità prevista all'Art. 37 - parcheggi pubblici P1: nella quantità prevista all'Art. 37 (da realizzare o monetizzare previo accordo con il Comune) - parcheggi P4: nella quantità prevista all'Art. 38 (da realizzare) - <u>altezza massima dei fronti</u>: m. 12,00 con esclusione dei volumi tecnici, silos, ecc.; - <u>dotazione di verde permeabile (VP)</u> = 20% della porzione scoperta del lotto; - <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; - <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; - <u>distanza tra edifici</u>: 10 metri - <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 purché con una altezza massima di m. 2,50 - <u>distanza dalle strade</u>: m. 5 o distanze diverse riportate nelle Tavole del 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. 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.
Prescrizioni specifiche	=	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 sovracomunale; il limite del rispetto stradale costituisce distanza dalla strada per eventuali incrementi edificatori. L'intervento è stato rea-

		lizzato (vedi atto Notaio Domenico Curione Rep. Gen. 21903 stipulato in data 19 novembre 2002 per cessione di area e relative opere). 2. Per quanto riguarda il lotto catastalmente individuato al foglio 47, mai:m. 139, sito in Via Nazionale 255, 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.
Prescrizioni specifiche di carattere ambientale	=	1. Perseguendo l'obiettivo della sostenibilità e della riqualificazione degli Ambiti ASP-8 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: - prevedere edifici rispondenti alla normativa vigente in materia di efficienza e risparmio energetico (Atto di indirizzo RER 156/2008 e s.m.i.); - prevedere parcheggi e viabilità alberata in modo da ridurre l'irraggiamento solare diretto e indiretto sui fabbricati circostanti; - realizzare i manti di copertura con idonee soluzioni atte ad evitare il fenomeno di "isola di calore"; - 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; - prevedere reti di smaltimento duali - 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.
b) ASP-8* : ambiti produttivi sovracomunali misti in corso di attuazione		
Superficie minima di intervento	=	Lotto individuato da fusione fra aree di Piano Particolareggiato e aree di completamento
Interventi ammessi		- MO, MS, CD, NC, RE, AM, D, CD - Sono ammesse quelle Varianti che non incidono sulla capacità edificatoria e sulla quantità di dotazioni; in caso contrario si dovrà attivare una Variante al PSC o al RUE.
Capacità edificatoria max	=	- somma delle capacità edificatorie per totali 6.218,00 mq di SU, (di cui 1683 già realizzati) da applicarsi per stralci funzionali Fase 1 ampliamento dell'esistente (attuale progetto) impiegando fino a 1.000,00 mq. di S.U. disponibile. Fase 2 ampliamento per utilizzo anche parziale dell'edificabilità residua pari a mq. 3593 e comunque fino al completamento della stessa.
Usi	=	- 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, UC23, UP1, UP2, UP8, UE5/B, UP3, UP? con i limiti citati all'Art. 29, punto 4 precedente - in particolare per l'uso-UA 1-residenziale vengono poste le seguenti limitazioni-per le aziende con SU. maggiore di 1000 mq. è prevista la realizzazione di una sola unità ad uso residenziale ad uso del personale

		di custodia avente superficie massima pari a 80 mq.
Parametri	=	In relazione agli interventi ammessi vanno rispettati i parametri indicati per gli Ambiti ASP-B precedenti
Prescrizioni specifiche	=	In relazione alle prescrizione specifiche vanno rispettati i parametri indicati per gli Ambiti ASP-B precedenti - Sono a carico del soggetto attuatore del P.P.I.P. limitrofo, (ASP-BA-Erregieffe s.r.l.) la realizzazione della quota parte riferita alle dotazioni degli standard urbanistici previsti per l'ambito ASP-B*, comprensivamente alla modifica del percorso della pista ciclo-pedonale come previsto in P.diC.. - La quota di standard prevista per l'ambito ASP-B* è pari ad 1/5 della quota generale del comparto ASP-BA limitrofo, nello specifico €. 101.651,53. Qualora il soggetto attuatore del PPIP (Erregieffe s.r.l.) non attuasce quanto convenzionato, saranno posti a carico dell'ambito ASP-B* gli oneri economici sopra individuati da versare al Comune di Malalbergo all'atto della successiva richiesta di P.diC. per eventuali e ulteriori ampliamenti.

b) ASP-BA : ambiti produttivi sovracomunali in corso di attuazione mediante Piano Particolareggiato		
Superficie minima di intervento	=	Lotti individuati nel rispettivo Piano Particolareggiato approvato
Interventi ammessi		- MO, MS, CD, NC - 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.
Capacità edificatoria max	=	- capacità edificatoria indicata nel rispettivo Piano Particolareggiato approvato
Usi	=	- 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, UC23, UP1, UP2, UP8, UE5/B, UP3 - UP6 esclusivamente per l'ambito ASP-BA di via Pontecorvo (Consorzio Lorgana) - UP7 con i limiti citati all'Art. 29, punto 4 precedente - In particolare per l'Uso UA1 residenziale vengono poste le seguenti limitazioni: - per le aziende con SU inferiore a 300 mq non sono ammessi alloggi di servizio - per le aziende con SU compresa fra 300 e 500 mq, è ammesso un al-

		loggio di servizio per il titolare e/o personale di custodia, di SU non superiore a 80 mq - 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 - In particolare per l'uso UP6 vengono individuate le seguenti compensazioni: - 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. Per quanto riguarda gli usi commerciali si rimanda all'Art. 38
Parametri	=	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. In particolare per l'uso UP6 è ammessa un'altezza massima di m. 15 sottotrave.
Prescrizioni specifiche	=	1. Per quanto riguarda la frazione di fabbricato situato in Altedo ed identificato al foglio 47, mapp. 868 del Catasto Urbano, contrassegnato nella tavola n. 2.3 del RUE in scala 1:2000 da un perimetro nero con simbolo di "quadrato nero pieno", vengono fissate le seguenti prescrizioni specifiche: - è concesso un incremento di SC pari a 109,77 mq, finalizzati alla realizzazione della soppalcatura degli uffici esistenti e ampliati, da destinare a quote di ulteriori uffici necessari per l'attività da insediare; tale incremento rende il lotto saturo e quindi privo di ulteriore capacità edificatoria - il tutto è definito nel Procedimento Unico mediante Sportello Unico per le Attività Produttive, ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 7 settembre 2010 n. 160, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 03 del 03/02/2014

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.