

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

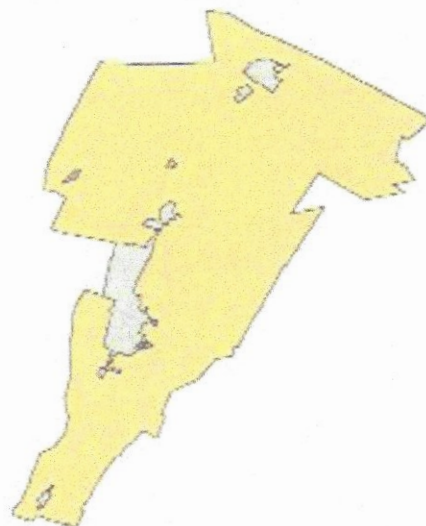
Geom. Federico Ferrarato

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.

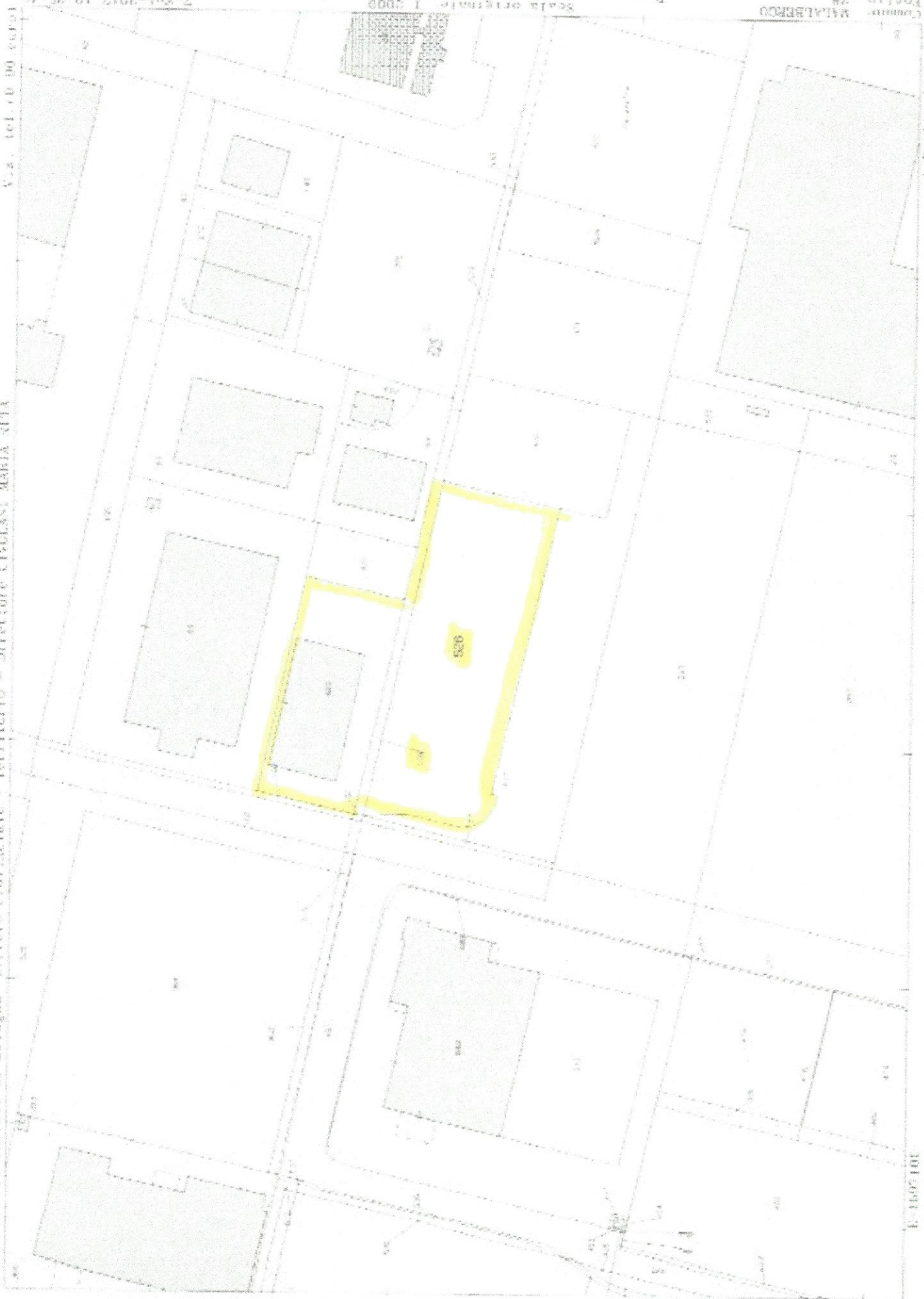
Tale unione di aree dovrà avvenire a parità di superficie territoriale impiegata e comunque mai con riduzione a carico della PA la quale dovrà cedere parte del mappale costituente il percorso ciclo-pedonale alla Biagini Piero e C s.r.l. per riceverne in cambio, con percorso modificato, pari quantità. 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'inserimento 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									
Unità immobiliari n. 1									
Visura telematica									
Tributi erariali: Euro 0,90									
Tipo mappale del 29/12/2006 protocollo n. BO0230446 in atti dal 29/12/2006 (n. 230446,1/2006)									

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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)	Deduz	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. 1581)
Notifica							
INTESTATO							
N.	COMUNE DI MALALBERGO			DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	
1	DATI DERIVANTI DA			INSTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del: 21/12/1979 Valore 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. 1481)		(1) Proprietà per 1000/1000 8000012399*	
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)
Provincia di BOLOGNA
Catasto Terreni
Foglio: 38 Particella: 526

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Rendito	
1	38	526		-	SEMINATIVO 1	73 41 ha me ca	BATB	Dominicale Euro 97,06	Agraria Euro 36,02
Particella								FRAZIONAMENTO del 21/12/2010, protocollo n. B00354297 in atti dal 21/12/2010 presentato il 20/12/2010 (n. 354297,1/2010)	

Notifica

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DIAGINI, PIERO & C. S.R.L. con sede in MALALBERGO	01146300379	(1) Proprietà per 1/2
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)			

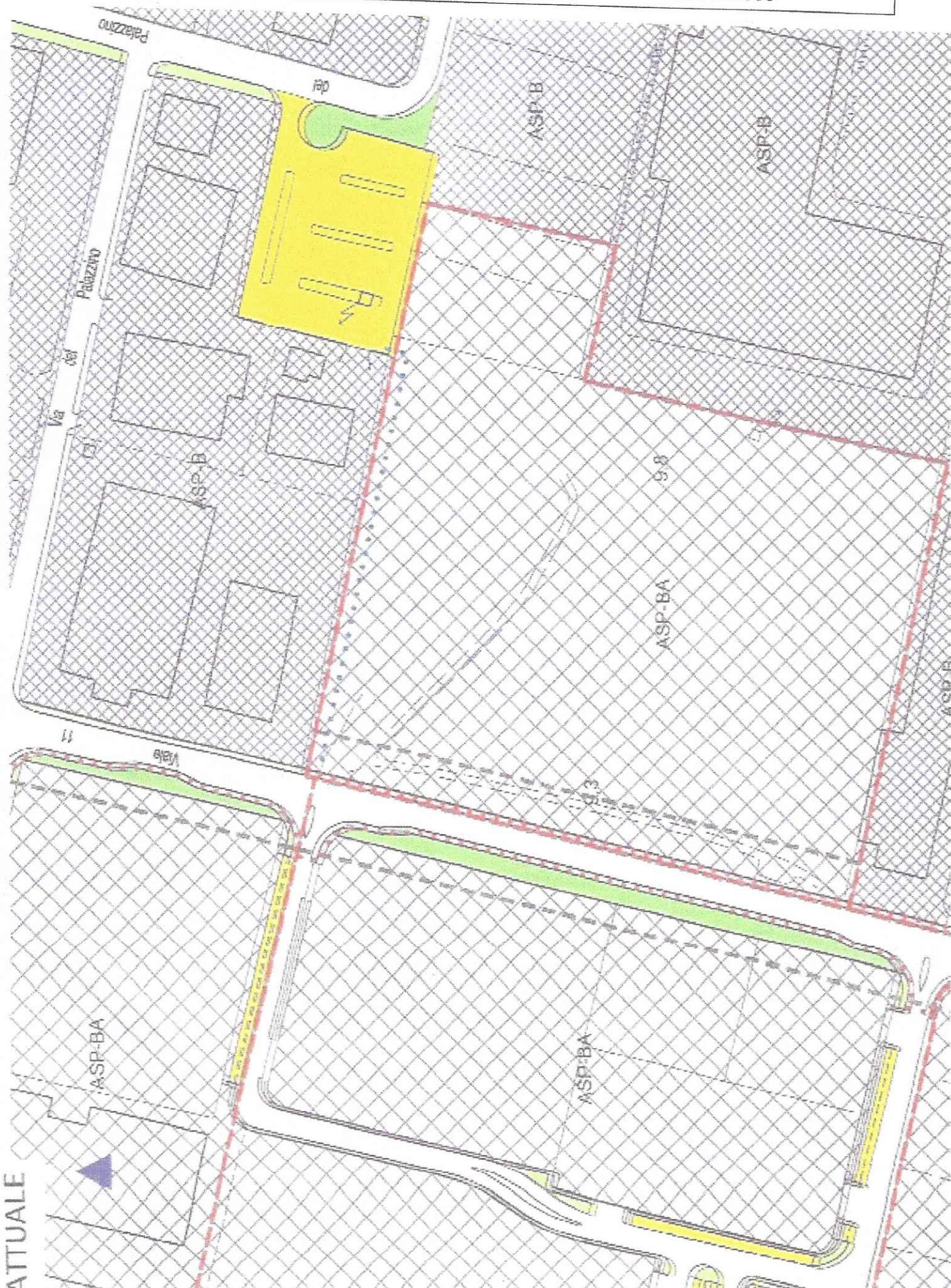
Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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



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, purché 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.

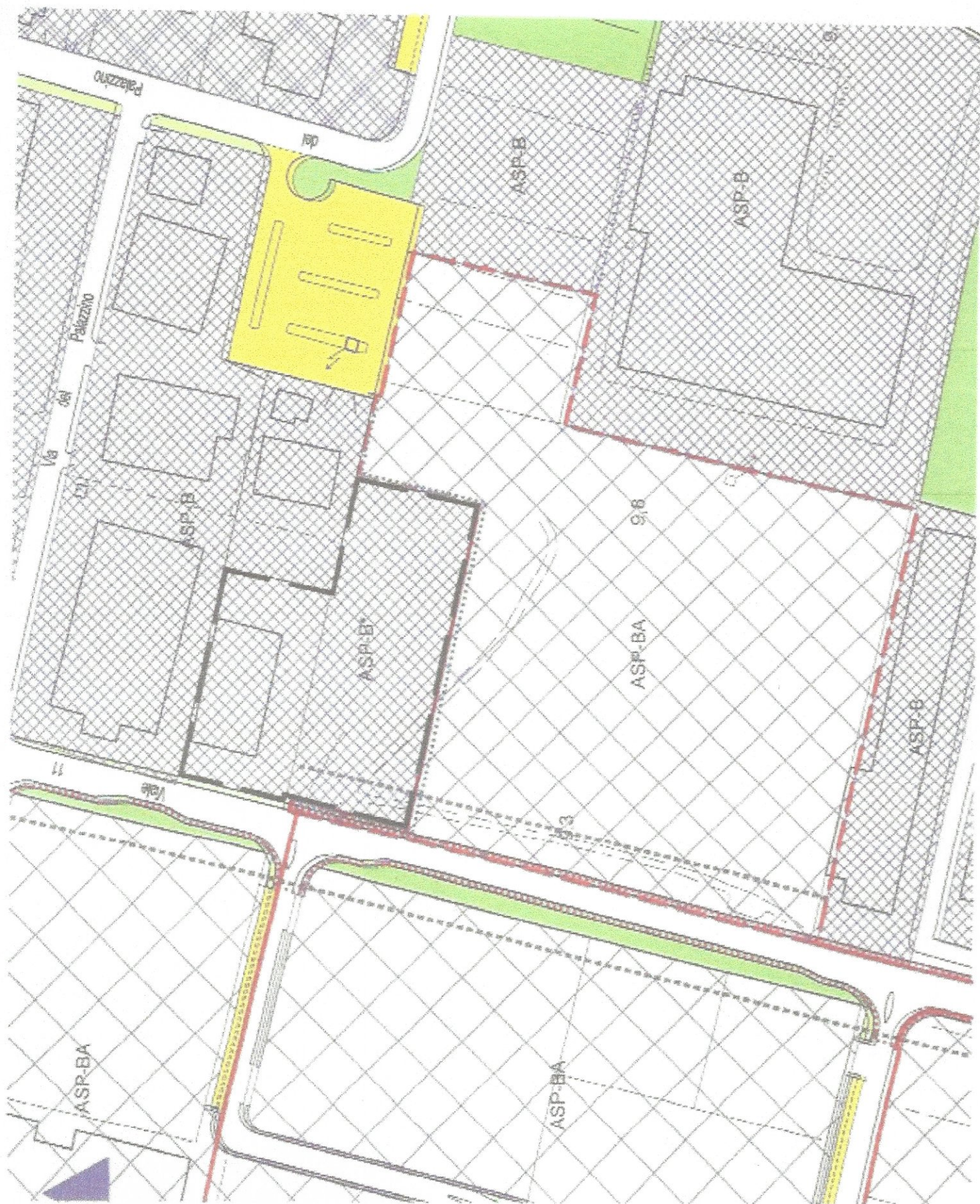
b) ASP-BA : ambiti produttivi sovracomunali in corso di attuazione mediante Piano Particolareggiato		
Superficie minima di intervento	=	Lotti individuati nel rispettivo Piano Particolareggiato approvato
Interventi ammessi		- MO, MS, CD, NC - Sono ammesse quelle Varianti al Piano Particolareggiato che 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 soppalatura 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.