

**COMUNE DI MALALBERGO**

**VARIANTE AL RUE 1/2011**

**CONTRODEDUZIONI ALLE  
OSSERVAZIONI PRESENTATE**

# CONTRODEDUZIONI

Alla Variante al RUE n° 1/2011 sono pervenute le seguenti osservazioni.

Di seguito ne vengono sommariamente indicati i contenuti con la descrizione della rispettiva controdeduzione.

## PARERI DEGLI ENTI

**Parere Ausl** (prot. 117048/15021 del 20/9/2011)

Il parere dell'Azienda Sanitaria Locale è **favorevole rilevando quanto segue.**

Si valuta positivamente l'attenzione posta a limitare l'ammissibilità della funzione residenziale negli ambiti produttivi permettendola solo in alcuni casi ed esclusivamente ad uso dei titolari delle attività o del personale di custodia. Considerati però i problemi sia di carattere sanitario che di compatibilità ambientale che potrebbero comunque emergere (in particolare riguardo a rumore e qualità dell'aria) è opportuno prevedere una preventiva verifica della compatibilità dell'uso abitativo con il contesto industriale circostante. Agli artt. 30 e 31, per gli ambiti APC-1, ASP-B e ASP-BA si prevede la possibilità di realizzare due alloggi, sempre ad uso dei titolari delle attività o del personale di custodia, in funzione della superficie dell'azienda; non è chiaro il significato di prevedere un doppio alloggio per un'unica azienda (fra l'altro anche per dimensioni non rilevanti). Si chiede pertanto di eliminare tale possibilità nell'ottica di limitare il più possibile la presenza di residenze in ambiti produttivi.

## CONTRODEDUZIONI

Si prende atto della segnalazione, evidenziando però che già la limitazione del numero di abitazioni realizzabili negli ambiti produttivi consolidati rappresenta un'indicazione di cautela. Gli artt. 30 e 31, relativamente alla realizzazione degli alloggi per gli ambiti produttivi, riportano comunque la condizione di una preventiva verifica di compatibilità in relazione alle matrici rumore ed aria.

## **OSSERVAZIONI DEI PRIVATI**

### **OSSERVAZIONE N. 1**

**Toninelli Franco p.c. Tedeschi-Mazzoni** (Oss. Prot. 11055 del 8.09.2011)

Richiesta di spostamento di un corpo servizi ubicato a margine della SS 64 di fronte al fabbricato principale, dal lato opposto del medesimo edificio.

### **CONTRODEDUZIONI**

L'Osservazione può essere accolta in quanto compatibile con gli indirizzi generali del PSC e del RUE. Si integra quindi l'Art. 21, paragrafo 2.6.2.1.

### **OSSERVAZIONE N. 2**

#### **Ufficio Tecnico Comunale**

- 1) Tav. 1.7 - Si rileva che nella corte in ambito agricolo 7/27, non è presente un fabbricato tipo fiennile, che è stato demolito e ricostruito con apposito permesso di costruire prot.. 5363 del 31/10/2008.
- 2) Art. 4.6.1. – Si richiede l'aggiornamento normativo in relazione della nuova normativa inerente la Segnalazione certificata di Inizio Attività.
- 3) Art. 30: paragrafo Parametri - Si rileva che non sono previste le distanze da rispettare fra le pareti finestrate.
- 4) Art. 31: paragrafo Parametri - Si rileva che non sono previste le distanze da rispettare fra le pareti finestrate.
- 5) Art. 21: punto 1.6 – Si pone un quesito sul come si combina il ripristino delle strutture, come indicato, sia per quelle verticali che orizzontali, con le norme tecniche per le costruzioni (sismica) e se è obbligatorio rispettare le modalità contenute in detto punto o invece sono da considerare come norme a carattere generale.
- 6) Si rileva necessario prevedere nella normativa relativa alle fonti rinnovabili di energia le indicazioni per le aree e siti per la produzione di energia di fonti rinnovabili derivanti dalla delibera dell'assemblea legislativa n. 51 del 26.07.2011;
- 7) Art. 37: Parcheggi pubblici e privati  
Si osserva quanto segue:  
Disciplina generale
  - punto 3: prevedere che non venga ritenuto aumento di carico urbanistico il frazionamento in più unità immobiliari se si rimane all'interno della stessa funzione;Dotazioni minime di parcheggi pubblici e privati:
  - prevedere monetizzazione parcheggi privati per il cambio d'uso da altro uso a residenziale;
  - inserire la nota (3) prevista alla fine della tabella riferita alle funzioni produttive anche a fine tabella delle funzioni commerciali/direzionali/artigianali ecc.
- 8) Art. 26: AUC-D e AUC-D1 – Interventi ammessi  
Specificare che, qualora si utilizzi la possibilità di ampliare la SU mediante la trasformazione di SA, venga previsto, oltre alla realizzazione di autorimessa anche, in alternativa, la realizzazione di posto/i auto nell'area esterna di pertinenza.
- 9) Art. 30: ASP-C e Art. 31 ASP-B  
Relativamente alla capacità edificatoria massima consentita negli ambiti di riferimento è previsto un ampliamento una tantum, in presenza di indice saturo, pari al 20% della Su esistente. Occorre precisare se tale superficie aggiuntiva ammissibile sia da ritenersi una tantum come solo una volta da utilizzare o come parrebbe più opportuno che venisse concessa la possibilità di ulteriore ampliamento del 20% anche in più volte.

- 10) A seguito della manifestata volontà dell'amministrazione comunale con specifica nota che si allega si chiede di modificare la previsione adottata per l'area a verde pubblico nella zona artigianale di Altedo nella quale è stata ammessa la possibilità di realizzare impianti fotovoltaici con la previsione in parte della stessa di un'area edificabile con capacità edificatoria pari a 5.000 mq. di Su realizzabile.
- 11) E' richiesto l'aggiornamento dei requisiti tecnici cogenti a seguito della modifica dell'Atto di indirizzo regionale (del. C.r. 156/ 2008) con la delibera di G.R. 1366/2011.
- 12) All'art. 29, "Ambiti Produttivi", è necessario prevedere specificazione gli interventi ammessi su fabbricati residenziali esistenti negli ambiti produttivi e prevedere asservimento dei nuovi alloggi da realizzarsi, all'attività produttiva che genera la capacità edificatoria residenziale.

## **CONTRODEDUZIONI**

- 1) Si accoglie con aggiornamento cartografico della Tav. 1.7 inserendo il fabbricato citato nell'ambito della corte n. 7/27, con classificazione C1 (Stalla-fienile)
- 2) Si accoglie quale recepimento dell'art. 5 del D.L. 70/2011, convertito in legge 106/2011, riguardante l'applicazione della Segnalazione Certificata d'Inizio Attività alla materia edilizia; viene conseguentemente aggiornato il testo del RUE, Tomo I, per renderlo conforme alla norma sovraordinata.
- 3) Si accoglie con relativa integrazione dell'articolo citato.
- 4) Si accoglie con relativa integrazione dell'articolo citato.
- 5) Riscontrando l'osservazione si precisa che la descrizione delle modalità d'intervento di cui all'art. 21, punto 1.6, costituendo "*Norme di carattere generale sugli interventi*" dovranno comunque essere rispondenti anche alle normative in materia sismica, in quanto disciplinanti la sicurezza statica degli edifici.
- 6) La normativa sulle Fonti Energetiche Rinnovabili, è strutturata in esclusivo riferimento alle norme sovraordinate regionali e nazionali, norme che in questa fase sono in continua evoluzione; non si ritiene quindi opportuno richiamare espressamente le individuazioni regionali delle aree e dei i siti di insediabilità di tali impianti, in quanto si intendono già ricomprese nel "rimando normativo" espresso nell'articolo del RUE.
- 7) Si accoglie con relativa integrazione dell'articolo 37 e delle tabelle citate.
- 8) Si accoglie con integrazione dell'articolo citato.
- 9) Si accoglie l'osservazione specificando in normativa le modalità di utilizzo dell'incremento "una tantum" del 20%.
- 10) Si accoglie la richiesta con relativa modifica cartografica; si verifica che ai fini delle dotazioni (standard di verde e parcheggi) l'incremento di circa mq 8.351 di SF, non incide in modo negativo sulle dotazioni complessive della zona industriale che deve essere pari ad almeno il 15% della superficie fondiaria produttiva. Si allega tabella di confronto in calce alla presente relazione.
- 11) Si accoglie la richiesta con aggiornamento del corrispondente requisito in materia energetica del Tomo II.
- 12) Si accoglie l'osservazione inserendo all'art. 29 del RUE, come norma di carattere generale, la disciplina riguardante:
  - a. Le abitazioni già esistenti in ambiti produttivi alla data di adozione del RUE (17/11/2009), consentendo per essi possibilità di intervento di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia, e divieto di frazionamento;
  - b. Le nuove abitazioni per le quali è fatto riferimento alla disciplina riportata nei vari articoli, da considerarsi di pertinenza della attività produttiva.

### **OSSERVAZIONE N. 3**

**Zagni Giovanni** (Oss. Prot. 11490 del 17.09.2011)

Si richiede di incrementare la possibilità edificatoria in ambito rurale per magazzini agricoli (attualmente con un massimo di mq 600 di Su), fino a mq 2000, similmente a comuni limitrofi

#### **CONTRODEDUZIONI**

Si accoglie l'osservazione, modificando la norma all'art. 33.1, prevedendo una possibilità edificatoria complessiva per *"fienili, magazzini, uffici per l'azienda, rimesse per attività di contoterzismo e ricovero attrezzi"* pari a 80 mq/Ha, con SAU minima di 1Ha, e con un massimo edificabile di mq 2.000.

### **OSSERVAZIONE N. 4**

**De Rosa Giuseppe** (Oss. Prot. 11491 del 17.09.2011)

L'osservante richiede la possibilità di realizzare due unità abitative di tipo residenziale per una SU di 200 mq e SA di 60 mq, ad uso familiare, nell'area distinta al C.T. al Foglio 37 mappale 318 sito in via Chiavicone, al di fuori della fascia di rispetto stradale.

#### **CONTRODEDUZIONI**

Si accoglie l'osservazione in quanto compatibile con gli indirizzi del RUE. Vedi integrazione Art. 21, punto 2.7.2.

### **OSSERVAZIONE N. 5**

**Degli Esposti Loris** (Oss. Prot. 11516 del 19.09.2011)

E' richiesta la possibilità di usufruire della premialità in termini di incrementi di classe energetica, anche per la nuova costruzione in lotti liberi

#### **CONTRODEDUZIONI**

L'osservazione non può essere accolta in quanto contrasta con gli indirizzi generali del PSC e del RUE: la premialità, di cui parla anche la recente Delibera Regionale in materia, deve premiare l'adeguamento tecnologico-energetico degli edifici esistenti. Un edificio nuovo deve già rispettare la normativa regionale e già collocarsi come minimo in classe energetica "C" e può usufruire degli "incentivi economici" previsti dallo Stato.

### **OSSERVAZIONE N. 6**

**Minghetti Maria Rosa** (Oss. Prot. 11578 del 20.09.2011)

Riguarda un Ambito AUC-C situato in via Roma ad Altedo, individuato nel RUE con perimetro blu soggetto a PUA.

E' richiesta la ridefinizione cartografica dell'area di proprietà destinata ad abitazione ed uffici (campitura azzurra nell'allegato all'osservazione) e l'area da destinare a trasformazione edilizia (campitura verde nell'allegato alla osservazione).

Si chiede altresì di rimuovere l'obbligo di redazione di un unico PUA con la proprietà confinante, consentendo la possibilità di intervento per la parte oggetto di trasformazione edilizia riutilizzando tutta la superficie degli immobili esistenti su tale area.

#### **CONTRODEDUZIONI**

L'osservazione è accolta, prevedendo la possibilità di attuazione dell'area in modo separato fra le due proprietà, mediante Progetto Unitario (disciplinato dall'Art. 17.1 del RUE), con capacità edificatoria di SU uguale all'esistente, oltre ad una SA pari a 20 mq/alloggio per accessori e servizi alla residenza.

E' inoltre inserita la possibilità di monetizzazione dei parcheggi pubblici (10 mq/ab), e del verde pubblico (20 mq/ab).

Viene conseguentemente modificato l'art. 25 del RUE al paragrafo "prescrizioni specifiche".

## VERIFICA DELLE DOTAZIONI PER GLI AMBITI PRODUTTIVI CONSOLIDATI

Con l'introduzione di un nuovo lotto di 8.351 mq di proprietà comunale, lo standard rispetto lo stato di fatto diminuisce dal 18,6% al 17,3%, sempre comunque superiore al 15% che rappresenta il minimo di legge.

### STATO DI FATTO

	mq	
SF (superficie fondiaria lotti produttivi)	744.202	
DOTAZIONI DI LEGGE 15% della SF	111.630	
DOTAZIONI DEL RUE VIGENTE	138.309	18,6%

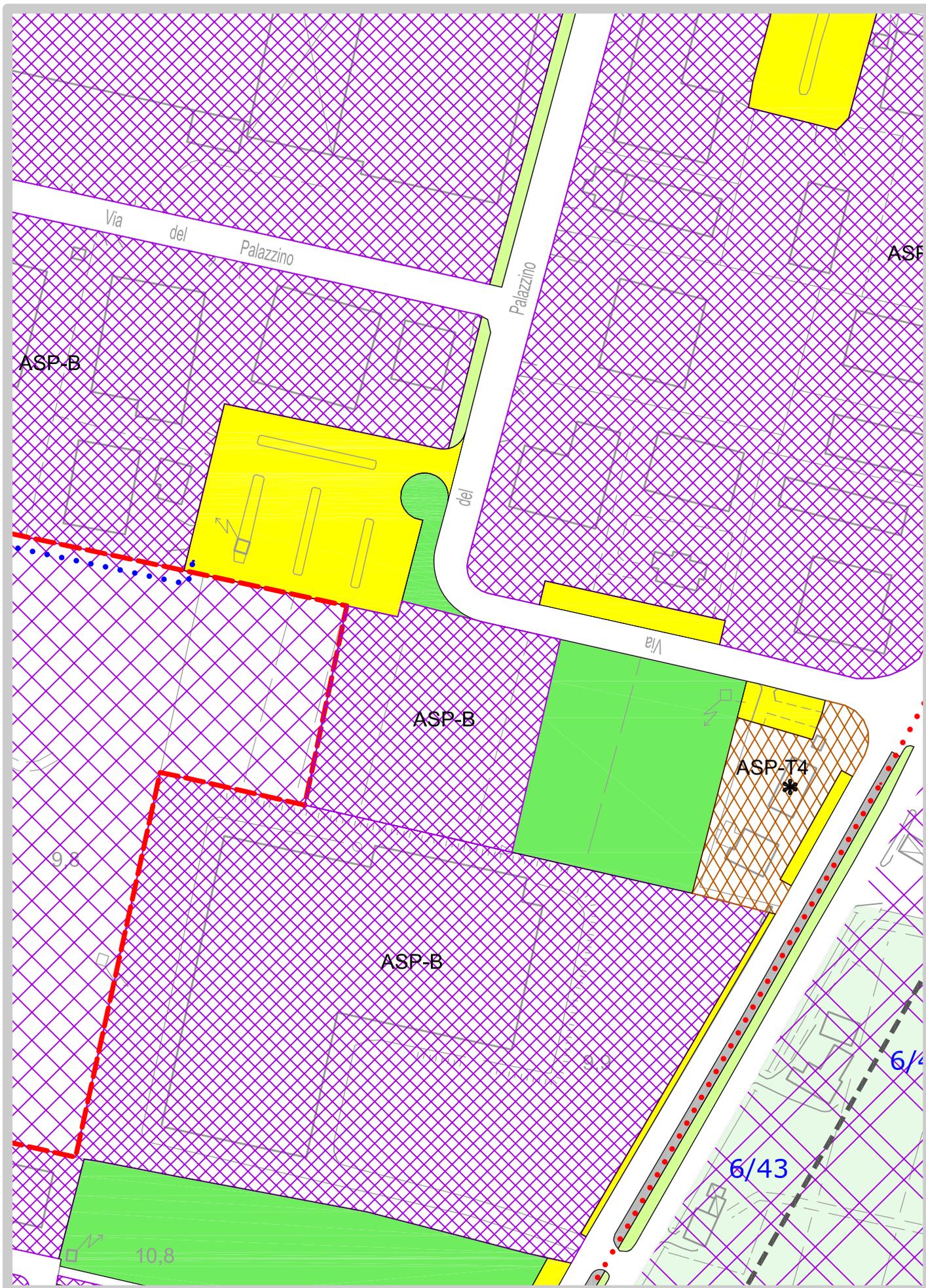
### VARIANTE

	mq	
SF (superficie fondiaria lotti produttivi)	752.554	
DOTAZIONI DI LEGGE 15% della SF	112.883	
DOTAZIONI DEL RUE APPROVATO	129.957	17,3%

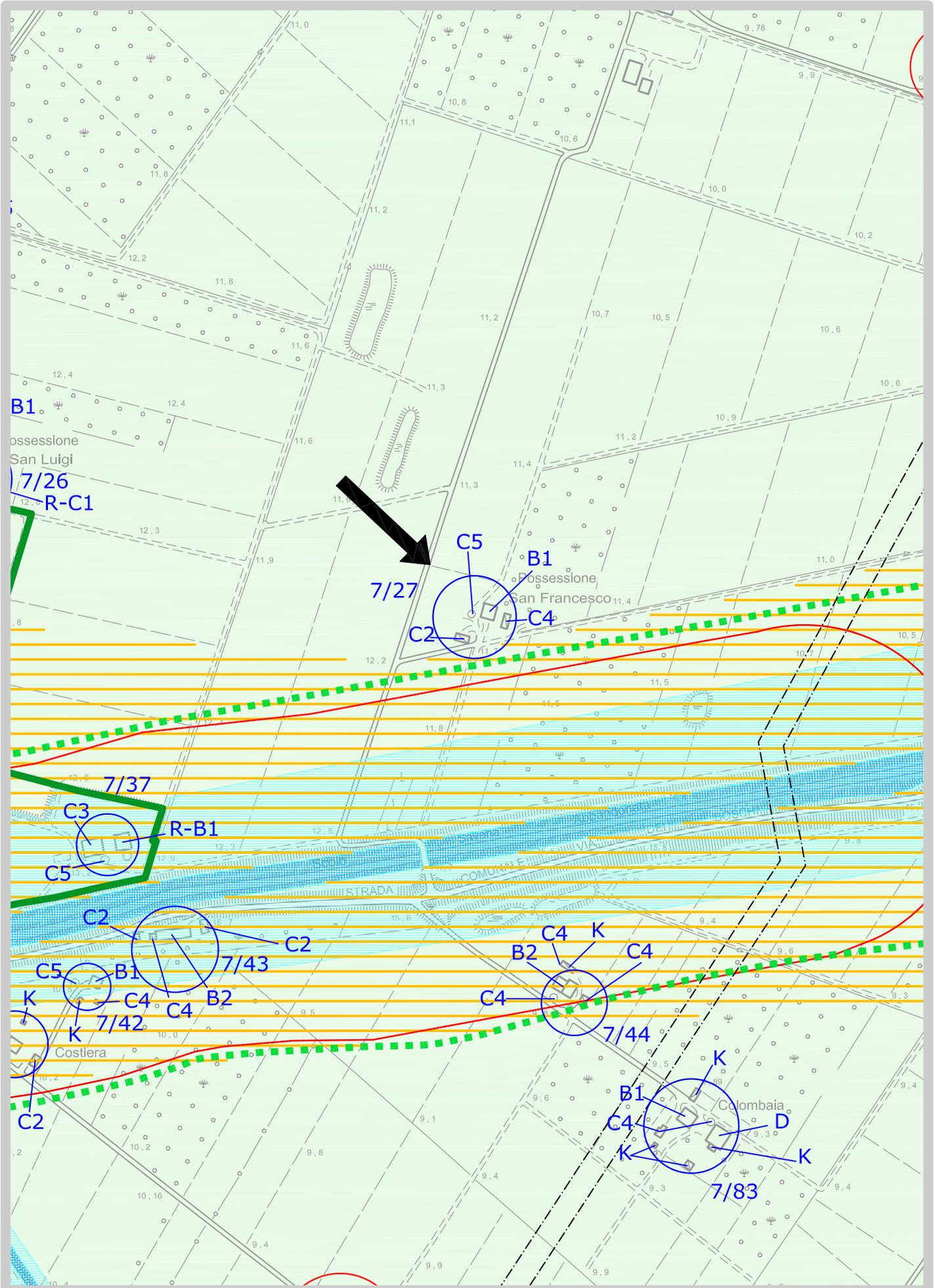
**ALLEGATI: STRALCI CARTOGRAFICI DELLE MODIFICHE  
APPROVATE CON LE CONTRODEDUZIONI**



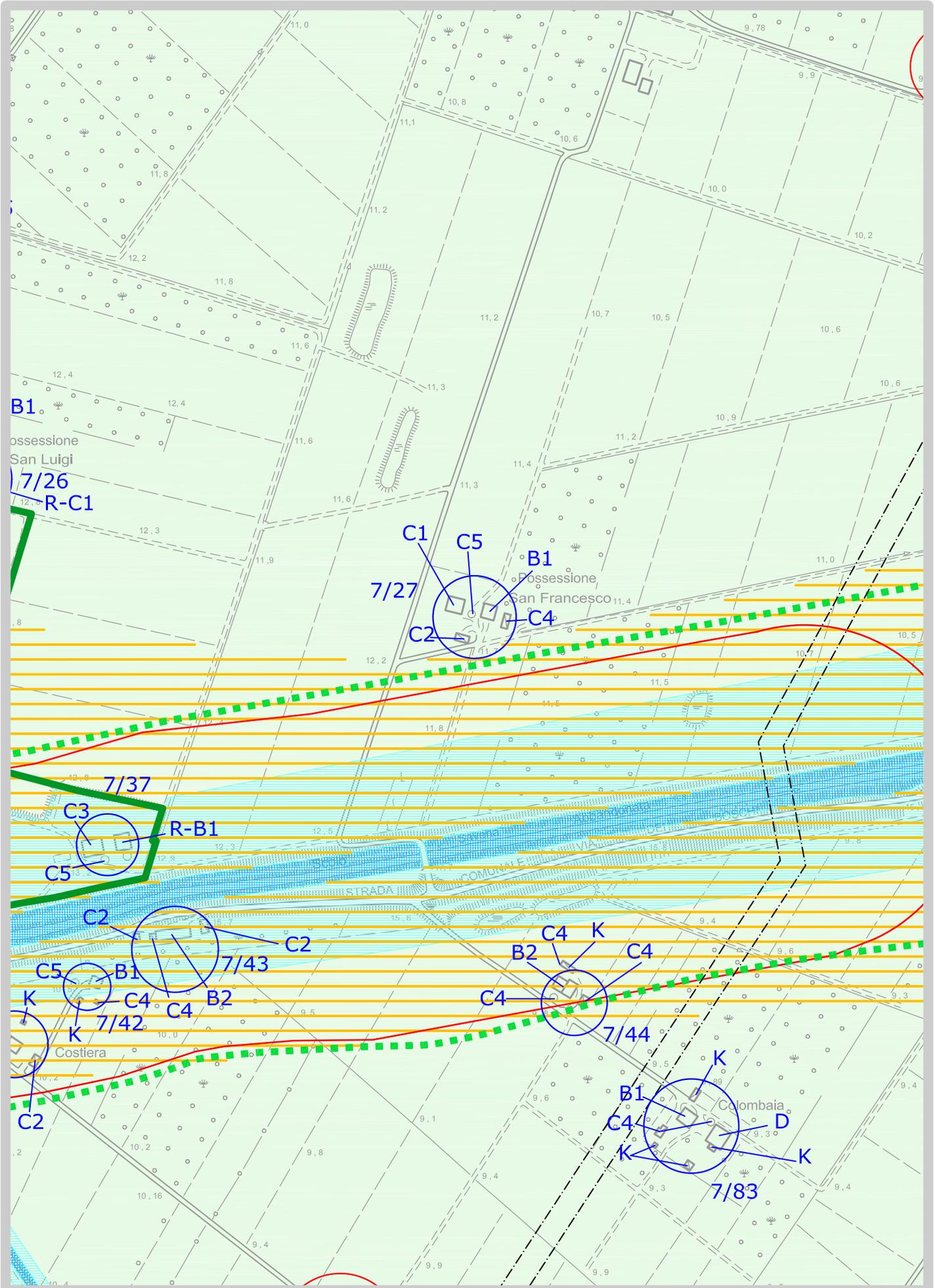
VARIANTE RUE - controdeduzioni - scala 1:2.000 - Tav. 2.4



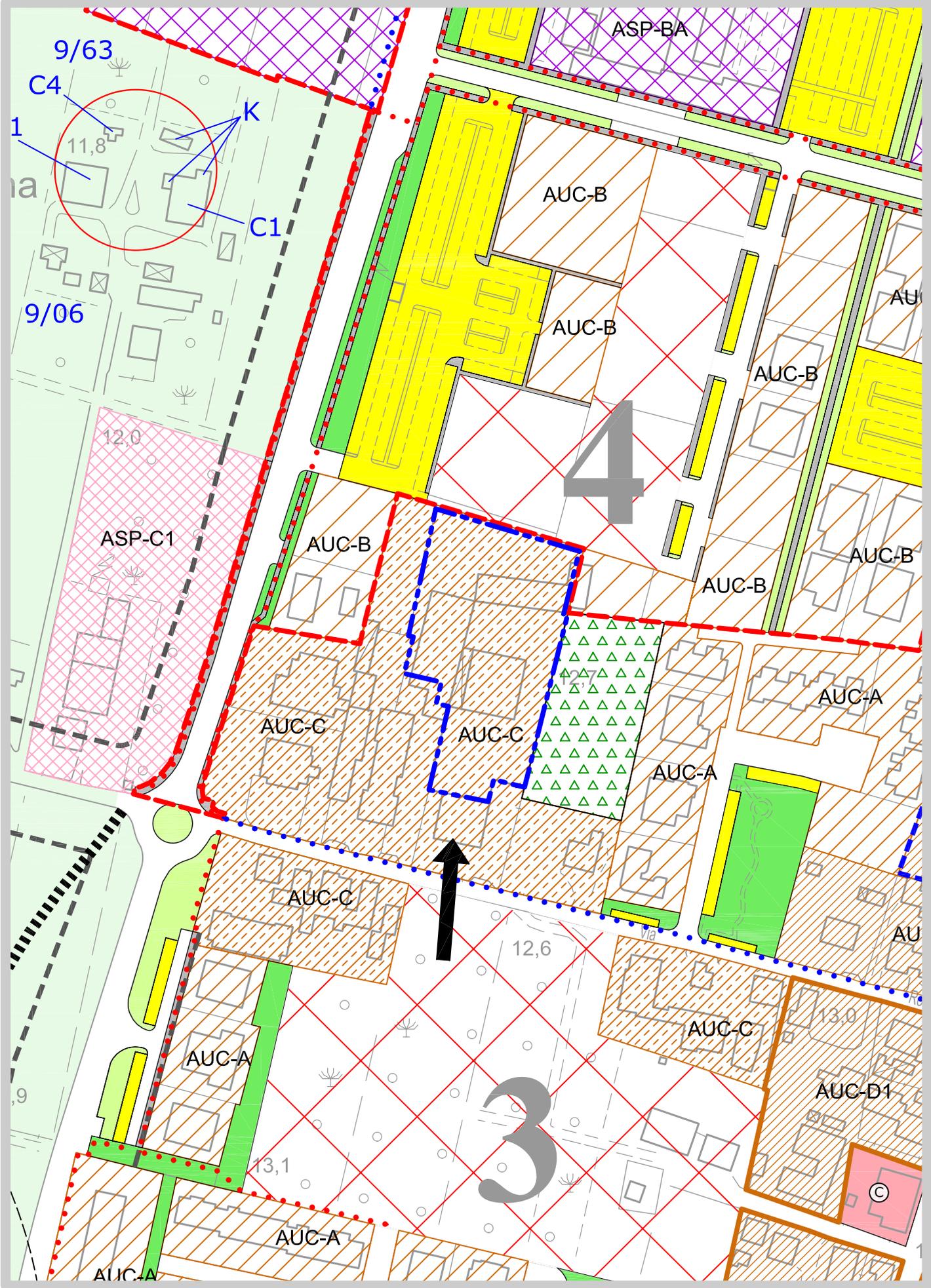
# RUE ADOTTATO - scala 1:5.000 - Tav. 1.7



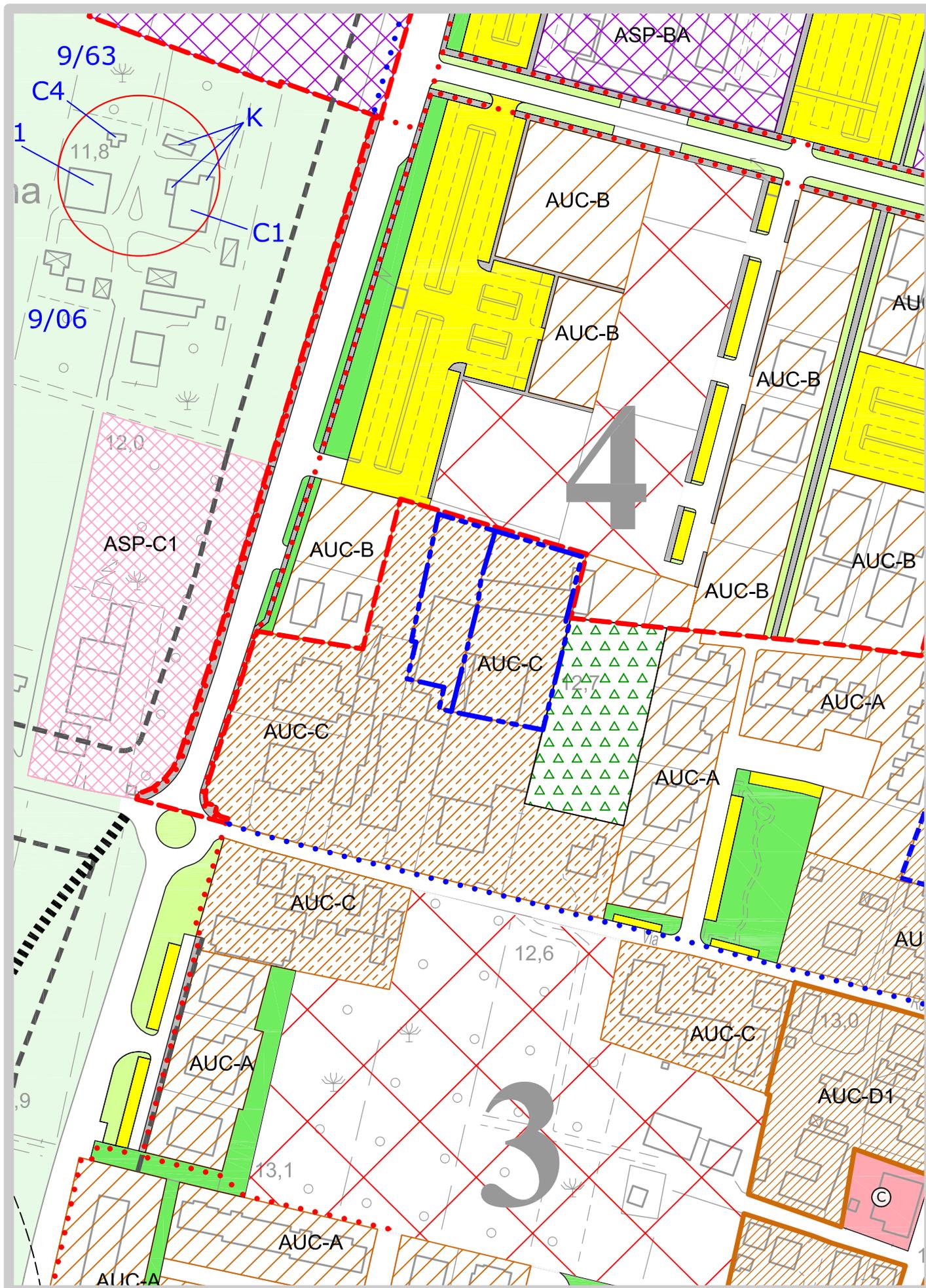
VARIANTE RUE - controdeduzioni - scala 1:5.000 - Tav. 1.7



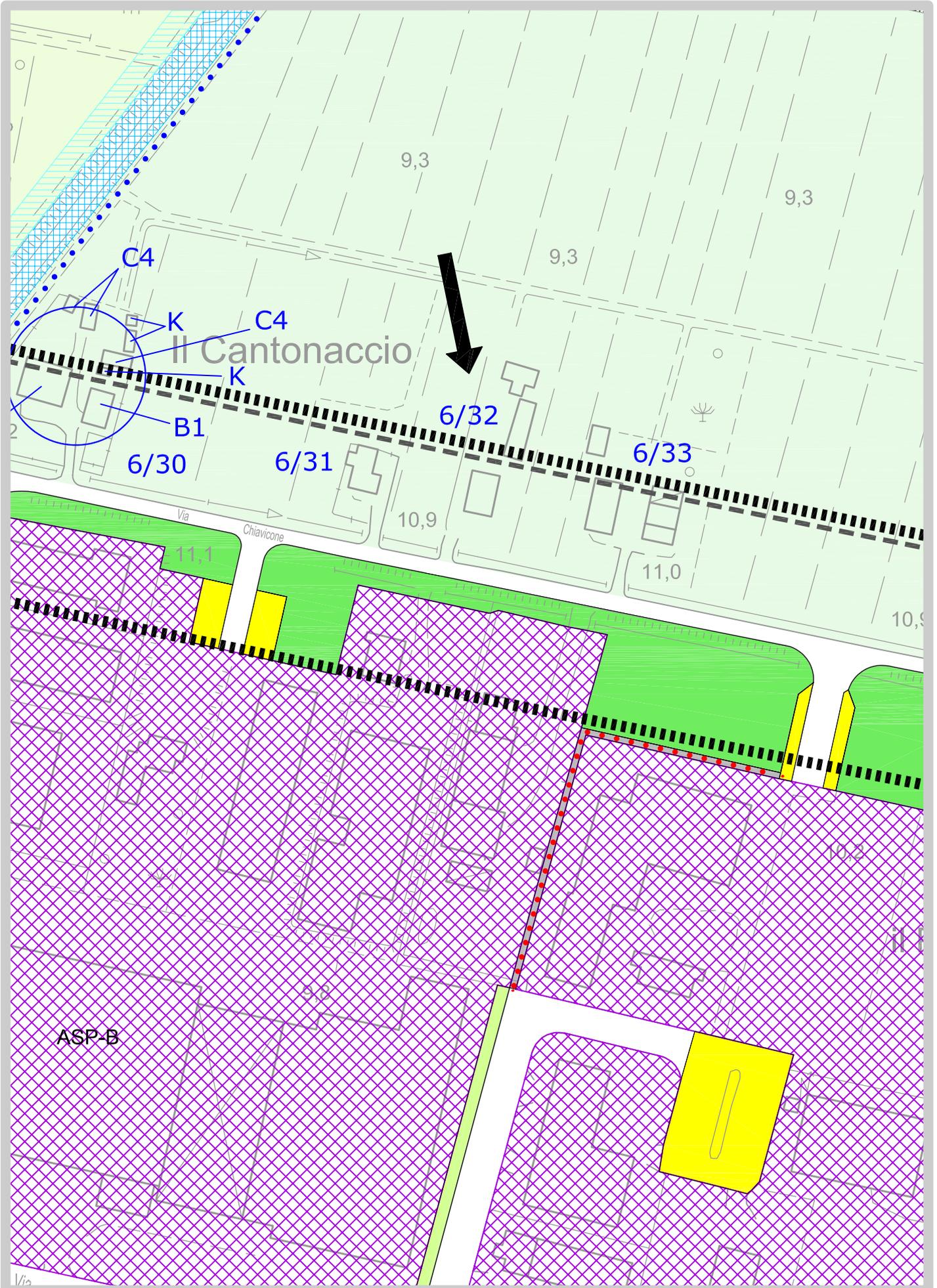
RUE ADOTTATO - scala 1:2.000 - Tav. 2.4



VARIANTE RUE - controdeduzioni - scala 1:2.000 - Tav. 2.4



RUE ADOTTATO - scala 1:2.000 - Tav. 2.3



VARIANTE RUE - controdeduzioni - scala 1:2.000 - Tav. 2.3

