

Collegio Geometri della Provincia di Ravenna

AL SIG. SINDACO DEL COMUNE DI RAVENNA

Assessorato Edilizia e Urbanistica

Alla cortese attenzione di :

Assessore Arch. Fabio Poggioli

Ravenna, 15 Dicembre 2007

La Commissione Urbanistica del Collegio Geometri della Provincia di Ravenna, con il contributo di un gruppo di architetti e ingegneri, ha proseguito l'esame della documentazione facente parte del R.U.E. del Comune di Ravenna ed ha prodotto un secondo documento di osservazioni alla normativa che presenta rispettando il brevissimo termine concesso (15/12/2007).

Lo sforzo compiuto dal Collegio nell'esaminare la normativa che regolerà la progettazione edilizia nei prossimi anni, ha il solo fine di dare un contributo di qualità e mettere a disposizione la propria professionalità in una materia che ci vede protagonisti insieme ai cittadini, imprenditori e tecnici dell'amministrazione pubblica.

Le osservazioni seguenti sono da considerarsi solo parziali, come al momento parziale è la documentazione messa a disposizione dall'amministrazione comunale, pertanto ci riserviamo di presentare ulteriori osservazioni, integrando la presente, quando potremo analizzare la documentazione completa facente parte del R.U.E. Qualora l'amministrazione comunale dovesse produrre un futuro documento sostanzialmente o in parte differente da quello messo a disposizione in data 4 Ottobre 2007, sul quale la nostra commissione ha svolto le proprie analisi, ci riserviamo di presentare ulteriori osservazioni che ne modifichino i contenuti.

Restiamo come sempre disponibili a fornire ogni chiarimento e riceverne in merito alle osservazioni proposte, ribadendo la richiesta che l'amministrazione comunale promuova la creazione di un gruppo di lavoro fra gli ordini professionali e gli estensori del regolamento per discutere e comprendere il fondamento di alcune scelte e attuare la massima condivisione dello strumento.

Cordiali saluti.

Ravenna 15 Dicembre 2007

Geom .Alessandri Mauro

Geom .Dal Borgo Roberto

(Responsabili della Commissione Urbanistica

E Edilizia Collegio Geometri della Provincia di Ravenna)

Geom . Ugolini Daniele

(Presidente Collegio Geometri della Provincia di Ravenna)

COMUNE DI RAVENNA
“REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO – R.U.E.”

OSSERVAZIONI ALLA NORMATIVA

Per una miglior comprensione del documento seguente, ogni punto della normativa analizzato viene suddiviso in un “*Commento*” alla norma, dove sono evidenziate le analisi della stessa e le motivazioni per una sua variazione, eventualmente seguiti da una “*Proposta*” contenente le modifiche richieste.

1° CONTRIBUTO

OSSERVAZIONI PRESENTATE ALL’AMMINISTRAZIONE COMUNALE NELL’INCONTRO
CON I PROFESSIONISTI DEL 9 NOVEMBRE 2007 ALLA SALA MOSAICI – PALAZZO DEL
MUTILATO A RAVENNA

1) Parte quarta – TITOLO XIII – NORME TRANSITORIE (In corso di elaborazione)

“*Commento*”

Nonostante parte della normativa sia ancora in fase di elaborazione da parte degli uffici competenti, riteniamo che debba assolutamente contenere la salvaguardia delle domande e dei progetti edilizi presentati prima dell’approvazione della nuova normativa.

Un progetto edilizio è frutto di un lavoro molto complesso che dura molti mesi e dove la presentazione della richiesta di approvazione da parte degli uffici comunali è solo l’ultima fase. Il proprietario di un immobile che decide di intraprendere un processo di trasformazione dello stesso deve contare su normative certe e stabili per un arco di tempo ragionevole, in modo da poter attuare programmi di medio periodo con la massima certezza della norma.

La normativa di P.S.C. approvato conteneva già un’anticipazione delle norme del regolamento edilizio, peraltro da noi criticate perché inopportune rispetto ai contenuti definiti dalla normativa regionale, che comunque unitamente all’attuale R.E.C. hanno portato gli operatori edilizi (professionisti, privati ed imprenditori) ad elaborare progetti edilizi in ottemperanza alle normative vigenti.

Considerando che la normativa del R.U.E. contiene forti modifiche rispetto al R.E.C. attuale soprattutto per quanto attiene il calcolo degli indici e delle s.u. ammissibili, auspichiamo che non debbano essere letteralmente gettati nel cestino i progetti già presentati e in corso di elaborazione.

Nell’elaborato RUE 1 (Contributi per la relazione) “si precisa che è intenzione dell’amministrazione addivenire ad una approvazione della parte terza del RUE, sostanzialmente coincidente con il REC

vigente, autonomamente, quale variante generale al REC, ciò immediatamente prima dell'adozione dell'intera normativa di RUE, al fine di semplificare la gestione del periodo di salvaguardia fra adozione e approvazione del RUE stesso”.

Questa affermazione non ci trova assolutamente d'accordo in quanto la parte relativa ai parametri edilizi è stata molto rivoluzionata rispetto all'attuale REC.

Per questo motivo riteniamo assolutamente necessario tutelare i progetti presentati e in corso di elaborazione, posticipando per almeno sei mesi l'adozione da parte del C.C. della nuova normativa del RUE presentata in data 4 Ottobre 2007, sia per tutelare i cittadini che hanno già presentato o stanno per presentare progetti edilizi programmati già da mesi e per i quali hanno anche ottenuto Certificati di destinazione Urbanistica rilasciati dalla Amministrazione Pubblica e per consentire agli Ordini Professionali e agli Enti interessati di analizzare con più dettaglio la normativa al fine di arrivare alla massima condivisione della stessa.

“Proposta”

Chiediamo che le norme transitorie contengano la disposizione che la normativa del RUE non si applica alle domande e progetti edilizi presentati prima della sua approvazione.

Chiediamo inoltre che la parte terza del RUE, da approvarsi quale variante generale al REC immediatamente prima dell'adozione dell'intera normativa del RUE, entri in vigore non prima di 6/8 mesi dalla data di pubblicazione avvenuta il 4 Ottobre 2007.

2) Parte quarta – TITOLO X – REQUISITI IGIENICI, TECNOLOGICI, AMBIENTALI (In corso di elaborazione)

“Commento”

Questa parte della normativa meglio conosciuta dagli operatori come Requisiti cogenti risulta in fase di elaborazione. Occorre ricordare che i Requisiti Cogenti sono stati inseriti nell'attuale REC in ottemperanza alla normativa regionale che ha comunque permesso alla gran parte dei comuni della Regione di posticiparne l'introduzione tanto che attualmente solo pochissimi comuni della Regione, compreso il nostro ne sono dotati.

I Requisiti Cogenti introdotti nel REC del Comune di Ravenna sono quelli contenuti nel regolamento tipo regionale che risultava già fortemente datato alla sua pubblicazione e privo di analisi contestualizzate al territorio di riferimento.

Questo Collegio ha più volte richiesto una verifica seria dei requisiti anche alla luce delle evoluzioni delle normative nazionali sottoposta a continui mutamenti.

Riteniamo che la semplice applicazione delle normative nazionali possa preservare i requisiti minimi delle opere edilizie (Acustica, Risparmio energetico) evitando metodi di calcolo empirici

sull'illuminazione naturale e ventilazione che possono benissimo essere sostituiti da prescrizioni più semplici.

“Proposta”

Chiediamo che gli attuali requisiti cogenti vengano completamente revisionati facendo riferimento alle normative vigenti nazionali o regionali specifiche.

Come già chiesto in precedenti occasioni chiediamo che:

- I requisiti cogenti devono essere obbligatoriamente osservati per i soli interventi di nuova costruzione, ampliamento e sopraelevazione e non agli interventi sugli edifici esistenti;
- I requisiti cogenti non si applicano agli interventi di cambio di destinazione d'uso senza opere;
- I requisiti cogenti non si applicano ai cambi di attività classificata senza cambio di destinazione d'uso. Questi interventi sono comunque soggetti alle norme e procedure previste dal Regolamento Comunale d'Igiene;
- La relazione e l'asseverazione sul rispetto dei requisiti cogenti deve essere depositata prima dell'inizio dei lavori, anziché alla presentazione del progetto.

2° CONTRIBUTO

OSSERVAZIONI PRESENTATE AL FORUM DI AGENDA 21 RAVENNA

3) Parte Prima – CARATTERI GENERALI DEL RUE - art. 1 – Oggetto e Finalità

“Commento”

Riteniamo che le norme edilizie prima di essere adottate debbano essere verificate anche con il contributo degli operatori interessati, soprattutto quando introducono modifiche a normative già collaudate.

Il settore edilizio richiede normative chiare, semplici e non interpretabili in modo univoco, in quanto la certezza della norma è fondamentale per chi fa investimenti e per chi progetta asseverando gli interventi alle leggi vigenti.

Esprimiamo una forte preoccupazione che la normativa proposta nel RUE, prendendo in considerazione un numero eccessivo di casistiche, contribuisca ad introdurre uno stato di confusione interpretativa sia per i tecnici esterni che per quelli interni all'amministrazione comunale.

4) Parte Seconda – URBANISTICA - TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI – Capo 1° -
art. I.2- Indici

“Commento”

L'introduzione della norma che prevede il rispetto di parametri per le dimensioni medie degli alloggi (Dmuie – c.7), ci sembra vada a regolamentare in modo eccessivo il rapporto fra la domanda e l'offerta degli alloggi di diverse dimensioni, che attualmente è influenzato dall'evoluzione socio-economica dei nuclei familiari e dai prezzi di mercato.

A nostro avviso la norma non tiene conto delle attuali possibilità degli acquirenti meno abbienti o delle coppie giovani che non possono permettersi alloggi più grandi. Nutriamo infatti forti dubbi che l'innalzamento delle superfici medie degli alloggi non produca un conseguente aumento dei prezzi medi degli alloggi. Probabilmente questa norma produrrà un vantaggio a chi cerca appartamenti in affitto, dove è improbabile che i prezzi aumentino in proporzioni all'aumento delle superfici delle abitazioni. Verrebbero comunque svantaggiati coloro che sempre più cercano di pagare un mutuo per l'acquisto di un'abitazione piuttosto che un canone d'affitto.

Per rispettare l'obbligo delle dimensioni medie degli alloggi, la costruzione di alloggi di ridotte dimensioni dovrebbe essere compensata dall'offerta di alloggi di grandi dimensioni, che rischierebbero di rimanere invenduti.

I parametri indicati per le dimensioni medie degli alloggi ci sembrano inoltre troppo elevati, soprattutto per quanto riguarda il Capoluogo, Frangia e Forese, anche in relazione al nuovo criterio di calcolo della superficie utile (Suc).

Riteniamo sia facilmente dimostrabile avere con soli 64 mq., un appartamento dotato degli ambienti indispensabili per una normale famiglia a cui viene aggiunto un garage o posto auto. Proporre ai cittadini l'acquisto di appartamenti sovradimensionati a costi improponibili nel Forese piuttosto che a Ravenna, non sembra il modo di rendere un servizio agli acquirenti. Come giustificare la differenza di Dmuie ad esempio fra Ponte Nuovo e Classe che si trovano ad una distanza molto esigua fra loro. Se si vuole evitare il proliferare eccessivo di alloggi con ridotte dimensioni occorrerebbe ripristinare gli obblighi della camera matrimoniale di 14 mq., della cucina di 9 mq., bagno di mq.4,50 che, con l'introduzione dei requisiti cogenti, sono stati eliminati.

Si fa presente che nelle norme di attuazione del P.S.C. era stata introdotta una norma transitoria che indicava in 50 mq. la superficie utile media degli alloggi (art.96 – c.3).

Stesso discorso vale anche per gli interventi sugli edifici esistenti o di nuova costruzione con meno di tre unità, per i quali non si applica il parametro della Dmuie. Tali limiti sono talmente ridotti che produrrebbero di fatto una dimensione media degli alloggi molto vicina a quella d'obbligo per gli interventi superiori a tre unità.

Ci sembra inoltre possa essere fatta confusione nell'applicazione dell'indice di utilizzazione fondiaria (U.f. - c.3) in riferimento all'indice di utilizzazione fondiaria medio di isolato (Imi - c.4). Andrebbe chiarito che l'U.f. si applica al lotto di riferimento.

“Proposta”

Si chiede di eliminare il parametro della Dmuie (c.7) o in alternativa di riportarlo a 50 mq. come indicato nelle norme transitorie di attuazione del P.S.C. (art.96-c.3).

5) Parte Terza – EDILIZIA - TITOLO VII– DISPOSIZIONI GENERALI – Capo 1° - art. VII.1 - Superficie utile complessiva (Suc).

“Commento”

Una delle novità proposte nel regolamento è il nuovo metodo di calcolo della superficie utile edificabile (Suc) che introduce l'incidenza di alcune superfici accessorie (logge, balconi, terrazzi, porticati, scale esterne) attualmente escluse dal calcolo.

Nella relazione introduttiva si legge che la norma tende ad avvicinare le superfici costruite a quelle commercialmente vendute e a rispondere ad obiettivi di qualità edilizia, lasciando ai progettisti maggiore libertà progettuale. Tende inoltre a scoraggiare l'utilizzo di alcune superfici occulte che nel tempo finiscono per avere usi diversi da quelli autorizzati.

A nostro avviso tale metodo di calcolo presenta molte criticità ed avrà un forte impatto sull'estetica degli edifici futuri non perseguendo gli obiettivi di qualità auspicati.

Calcolando la superficie (seppur al 50%) della proiezione a terra di elementi quali logge, balconi aggettanti, scale esterne, porticati, si tende a premiare le costruzioni verticali (condomini alti) rispetto a quelle che si sviluppano in maniera orizzontale (villette).

Le superfici accessorie ai piani terra (cantine, garage, ripostigli, lavanderie) che attualmente vengono calcolati al 100% della S.u., verranno calcolate al 50%, con il limite di avere altezze non superiori a 2,50 ml. e rapporti di illuminazione non superiori a 1/16.

Tale disposizione tenderà a indirizzare le scelte, soprattutto da parte degli imprenditori, verso la realizzazione di piani terra interamente destinati a servizi eliminando altri accessori quali balconi, logge, portici. Questi comportamenti influiranno sull'estetica con la produzione di edifici piatti e scatolari, senza incavi o sporti, non eliminando ma accentuando il problema dell'utilizzo difforme delle superfici accessorie in quanto il deterrente del limite di altezza e della scarsa luminosità dei locali non sarà sufficiente (risulta bizzarra una norma che tende a limitare l'illuminazione naturale dei locali).

Le indagini svolte presso altri comuni che hanno attuato il criterio di determinazione della superficie proposto nel RUE di Ravenna, confermano le nostre previsioni tanto che si rileva stiano ritornando al meccanismo di calcolo del nostro attuale REC.

Tra l'altro il criterio proposto per la determinazione della Suc non ci sembra si adatti alle esigenze del settore produttivo e terziario.

Sarebbe più opportuno sfruttare questa occasione di revisione delle norme per andare incontro alle nuove esigenze prestazionali degli edifici come il risparmio energetico, bioedilizia, acustica, sismica, che impongono uno spessore delle murature perimetrali molto maggiori di quelle costruite fino ad oggi. A tal fine, per la determinazione della superficie utile, si potrebbero applicare i criteri concettuali utilizzati per il calcolo del contributo di costruzione (D.M.801/77), con opportuni correttivi di esclusione di superfici accessorie quali volumi tecnici, balconi, che prevedono il computo delle superfici calpestabili nette escludendo l'influenza delle murature perimetrali.

Concludendo riteniamo che l'attuale criterio per la determinazione delle superfici utili edificabili sia più valido di quello proposto nel RUE, in quanto consentendo una percentuale massima di scomputo delle superfici accessorie quali porticati, tettoie e logge (fino al 20%) e l'esenzione totale per altre quali balconi, ballatoi, pensiline e coperture piane, terrazzi e lastrici solari, non penalizza nessun tipo di intervento (verticale o orizzontale) e permette di realizzare liberamente quegli spazi accessori necessari per la vivibilità degli alloggi. Occorre inoltre considerare che l'obbligo di installazione di impianti solari renderà indispensabili terrazzi e coperture piane accessibili per il posizionamento di pannelli solari.

Risulta assolutamente necessario garantire che la parte eccedente i 30 cm. delle murature perimetrali venga in ogni caso scomputata dal calcolo della superficie, in quanto la norma introdotta che prevede lo scomputo solo nel caso di un miglioramento superiore al 10% dei livelli di coibentazione minimi di legge è generica e non tiene conto dell'attuale evoluzione normativa che prevede limiti sempre più ridotti e con scadenze temporali. Tale criterio di esclusione è già in essere nelle normative di altri comuni della provincia.

“Proposta”

- a) Mantenere il criterio di calcolo della superficie utile previsto nell'attuale REC, escludendo le parti di murature perimetrali eccedenti lo spessore di 30 cm;
- b) In alternativa introdurre un criterio di calcolo della Suc. fondato sulla superficie netta (esclusi muri, sguinci, ecc.) di cui al D.M. 801/77, con gli opportuni correttivi di esclusione. Questo sistema peraltro risulta già applicato da tempo, quindi ampiamente collaudato, in diversi comuni della provincia.

6) Parte Seconda – URBANISTICA - TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI – Capo 1° -
art. I.1- Grandezze urbanistiche

“Commento”

Ci sembra incongruente introdurre i balconi nel calcolo della superficie coperta (c.4) quando questi sono esclusi dalla definizione di sagoma.

Nella definizione di Unita Immobiliare – UI- (c.10) sarebbe opportuno specificare che non vi rientrano gli accessori (garage, servizi, posti auto) seppur catastalmente autonomi, anche per evitare confusione con le disposizioni seguenti.

La definizione di pertinenza edilizia (c.13) deve essere meglio specificata, inserendo alcuni esempi, anche perchè la definizione di SNR sembra essere stata eliminata e il limite del 20% della Suc è un po' troppo vincolante.

7) Parte Seconda – URBANISTICA - TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI – Capo 2° -
art. I.5- Classificazione degli usi degli edifici

“Commento”

Gli usi di servizio integrativo Spr2 (c.2-lett.C) all'interno dei servizi privati, dovrebbero fare riferimento al complesso delle unità immobiliari dell'edificio di riferimento e non solamente all'unità immobiliare. Sarebbe inoltre opportuno elevare il limite di superficie fino a 250 mq. per equipararlo a quello previsto per gli esercizi commerciali di vicinato.

I limiti di superficie per RA3 - Servizio all'attività agricola (c.2-lett.I) sono troppo bassi, considerato che non fanno riferimento all'estensioni poderali.

I limiti di superficie per RA4.2 - Allevamenti zootecnici industriali (c.2-lett.I) sono troppo bassi per lo stesso motivo indicato nelle RA3.

8) Parte Seconda – URBANISTICA - TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI – Capo 3° -
art. I.6- Classificazione degli interventi

“Commento”

Per le specificazioni delle categorie di intervento viene fatto riferimento all'allegato “A” non disponibile (c.2). Riteniamo che le specificazioni debbano evitare interpretazioni diverse che spesso troviamo nei regolamenti dei vari Comuni della Provincia, visto che le categorie di intervento fanno tutte riferimento alla stessa legge regionale (L.R.31/2002). Tra l'altro non riusciamo a capire come potranno essere autorizzati i balconi (ora manutenzione straordinaria) visto che vengono conteggiati come ampliamento della Suc.

9) Parte Seconda – URBANISTICA - TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI – Capo 4° -
art. I.11- Ambiti a disciplina pregressa

“Commento”

Riteniamo che le parti non attuate di progetti approvati prima della data di adozione del RUE (c.2), debbano essere completate in base alla normativa vigente al momento dell'approvazioni di tali progetti. Questo per non creare situazioni di incongruenza con gli edifici già realizzati. Con la firma delle convenzioni i privati e l'amministrazione comunale si sono assunti reciproci obblighi.

10) Parte Seconda – URBANISTICA - TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI – Capo 6° -
art. I.23 - Parcheggi privati e privati di uso pubblico - quantificazione

“Commento”

Riteniamo opportuno che non debba sussistere l'obbligo di reperimento delle aree di parcheggio (c.2) nei casi di cambio d'uso da attività commerciali di vicinato a artigianato di servizio e viceversa, quando avvengono all'interno di usi compatibili negli edifici inseriti in zone sature o consolidate. In questi casi la variazione di destinazione d'uso dovrebbe essere comunque consentita, senza alterazioni dei parcheggi esistenti, previo parere dell'Ufficio Viabilità e Traffico.

Per quanto riguarda le strutture di vendita con grandi spazi espositivi (es. mobilifici) ci sembrano esagerati i parcheggi richiesti, soprattutto quando sono inseriti in complessi immobiliari con altre attività, in quanto allestimenti espositivi di medie dimensioni, non necessariamente comportano grande affluenza di pubblico, ma solo una possibilità per la clientela di valutare i beni dal vero. In questi casi una diversa valutazione della superficie di vendita per gli spazi espositivi, ai fini del calcolo dei parcheggi necessari, potrebbe risolvere il problema.

Nei parcheggi previsti per le attività commerciali (C) viene indicato un doppio parametro da rispettare. Il primo fa riferimento alla superficie di vendita, mentre il secondo fa riferimento alla Suc. Per non creare discrepanze e anomalie sarebbe più opportuno fare riferimento esclusivamente alla superficie di vendita..

11) Parte Seconda – URBANISTICA - TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI – Capo 6° -
art. I.24 - Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili

“Commento”

All'interno dell'articolo non sembra sia stata inserita la previsione degli impianti a servizio delle abitazioni coloniche e civili.

Considerato che le norme nazionali prevedono sempre più l'obbligo di installazioni di impianti fotovoltaici, riteniamo, nell'ottica della semplificazione dei procedimenti, che questi possano essere autorizzati con DIA anziché Permesso di Costruire (c.5).

12) Parte Seconda – URBANISTICA - TITOLO II – Capo 1° - art. II.13 - Verde privato.

“Commento”

Ci sembrano particolarmente penalizzate le aree che nel PSC Approvato erano ancora inserite nello Spazio Urbano della Città Consolidata o in via di Consolidamento, Art.96, per le quali, alla luce di quanto previsto dal PSC Approvato, qualche privato anche recentemente ha investito con un acquisto.

L'esame dell'articolo ha fatto inoltre sorgere i seguenti dubbi:

- a) Con quale criterio sono state introdotte le aree a Verde Privato rispetto alle previsioni di PSC, visto che nella bozza delle tavole di RUE vanno ad occupare sia ex aree ricadenti in Spazio Urbano, sia ex aree ricadenti in Spazio Rurale?
- b) - La loro localizzazione in Spazio Urbano o Spazio Rurale dipende forse dalla loro collocazione nelle tavole del PSC Approvato?
- c) - Quando l'Art. II .13 al comma 2 cita “nell'ambito di ogni singola area” intende l'area complessiva individuata e perimetrata o le singole proprietà ricadenti in detta area a Verde Privato?

13) Parte Seconda – URBANISTICA - TITOLO IV – SPAZIO RURALE – Capo 1° - art. IV.3 - Prescrizioni di carattere generale

“Commento”

La progettazione con coerenza e in riferimento alle principali caratteristiche dell'edilizia rurale esistente o storicamente consolidata (Quadro conoscitivo), spesso contrasta con gli indirizzi e pareri espressi dalla CQAP in merito. Occorre chiarire se le indicazioni contenute nelle schede di censimento prevalgono o meno sui pareri della CQAP.

14) Parte Seconda – URBANISTICA - TITOLO IV – SPAZIO RURALE – Capo 2° - art. IV.5 - Zone di più antica formazione ad alta vocazione agricola

“Commento”

L'indice di 0,005 mq./mq. (c.5-lett.b) per i servizi agricoli, appare estremamente penalizzante. Andrebbe quanto meno elevato a 0,01 mq./mq. da applicarsi su una superficie max. di 10.000 mq.

La riduzione degli indici per gli allevamenti al 50% (c.5-lett.c) appare eccessivo. Risulterebbe più equo portarla al 25%.

La superficie massima di 3 mq. per ricovero attrezzi all'interno degli orti (c.9) sembra fortemente inadeguata considerata l'estensione max. della proprietà (500 mq.).

15) Parte Seconda – URBANISTICA - TITOLO IV – SPAZIO RURALE – Capo 2° - art. IV.6 -
Zone di più recente formazione ad alta vocazione produttiva agricola

“Commento”

L'obbligo di costruire nuove abitazioni nel raggio di 50 ml. da manufatti agricoli esistenti ci sembra troppo limitativa (c.5), considerata l'estensione minima richiesta per i fondi (10 ha).

Anche in questo caso la superficie max. per il ricovero attrezzi all'interno degli orti (c.7) risulta fortemente inadeguata.

16) Parte Seconda – URBANISTICA - TITOLO IV – SPAZIO RURALE – Capo 2° - art. IV.8 -
Zone agricole periurbane

“Commento”

La dimensione media degli alloggi non sembra fare riferimento alla Suc (c.5). In ogni caso riteniamo che il limite sia da togliere anche con riferimento alle considerazioni generali fatte sulla Dmuie (art.I.2).

17) Parte Seconda – URBANISTICA - TITOLO IV – SPAZIO RURALE – Capo 2° - art. IV.10
- Regole per la pratica agricola.

“Commento”

Non comprendiamo la necessità di questa norma, tanto più ancora in fase di elaborazione. Probabilmente sarebbe il caso di inserire incentivi per ottenere un paesaggio agrario più gradevole.

18) Parte Seconda – URBANISTICA - TITOLO IV – SPAZIO RURALE – Capo 2° - art. IV.11
- Movimenti di terra.

“Commento”

Avendo già preso in considerazione gli interventi che superano le normali operazioni agronomiche (c.2), può creare confusione l'ulteriore specificazione di scavi superiori a 60 cm.

19) Parte Seconda – URBANISTICA - TITOLO IV – SPAZIO RURALE – Capo 2° - art. IV.12
- Tabella riepilogativa.

“Commento”

Pur apprezzando l'intento di schematizzare gli usi consentiti per l'utilizzo dello spazio rurale, si corre il rischio che la tabella crei ulteriore confusione, soprattutto in caso di non corrispondenza con quanto indicato negli articoli di riferimento.

Lo stesso discorso vale anche per le altre tabelle riepilogative allegate al RUE.

- 20) Parte Seconda – URBANISTICA - TITOLO IV – SPAZIO RURALE – Capo 3° - art. IV.16
- Edifici rurali di valore tipologico-documentario.

“Commento”

Occorre chiarire la prevalenza delle indicazioni contenute nelle schede di censimento rispetto agli indirizzi e intendimenti della CQAP, considerato che spesso non coincidono.

- 21) Parte Seconda – URBANISTICA - TITOLO IV – SPAZIO RURALE – Capo 3° - art. IV.17
- Edifici ricadenti in appoderamenti ex E.R.S.A.

“Commento”

L'obiettivo di riabilitazione e rifunzionalizzazione per l'Edificato degli appoderanti Ersu, potrà essere raggiunto anche con l'introduzione delle seguenti modifiche.

“Proposta”

Prevedere l'ampliamento una tantum di 100 mq. anziché 50 mq. qualora non fosse possibile sfruttare gli ambienti interni (c.2).

Introdurre al c.2 la possibilità per gli edifici abitativi ricadenti in fascia di rispetto stradale per cui non è possibile l'ampliamento, di costruire un nuovo edificio abitativo al di fuori della fascia di rispetto stradale e nell'ambito della corte con contestuale demolizione dei manufatti esistenti con caratteristiche tali da non consentire gli interventi di riuso.

Introdurre al c.2 la possibilità di recupero a fini abitativi di fienili e/o depositi attrezzi agricoli non di valore tipologico, previa demolizione dei manufatti esistenti e la costruzione di un nuovo edificio nell'ambito della corte esistente fino a una superficie max. di 100 mq.

- 22) Parte Seconda – URBANISTICA - TITOLO IV – SPAZIO RURALE – Capo 3° - art. IV.19
- Abitazioni non agricole.

“Commento”

Ci sembra eccessivamente limitativo e non giustificabile consentire l'aumento di una sola unità (c.1). Tale limite andrebbe elevato a 3 unità, compresa quella esistente.

Andrebbe consentito l'utilizzo come spazi abitativi annessi all'abitazione principale, anche per i servizi in corpo staccato (c.2), senza aumento del numero di u.i. Questo incentiverebbe ad esempio, l'attività di bed and breakfast.

Portare l'ampliamento una tantum previsto al c.2 da 30 a 50 mq.

23) Parte Seconda – URBANISTICA - TITOLO IV – SPAZIO RURALE – Capo 3° - art. IV.20
- Insediamenti lineari residenziali-

“Commento”

La dimensione media delle unità abitative (c.3), appare troppo limitativa (150 mq.), considerato che sono già state limitate il numero massimo di unità realizzabili.

24) Parte Seconda – URBANISTICA - TITOLO IV – SPAZIO RURALE – Capo 3° - art. IV.22
- Nuovi edifici con ampio verde privato -

“Commento”

La norma consente la realizzazione di nuovi edifici con ampio verde privato con la finalità di completare il disegno urbano dei centri del forese. A nostro avviso limitando la possibilità di intervento all'interno di ogni proprietà catastale come risultante alla data di adozione del RUE, non si dà applicazione alla norma. Infatti le zone interessate sono in gran parte costituite da vasti appezzamenti terrieri, spesso di un unico proprietario, dove la costruzione di un'unica “Villa” non può certo contribuire a completare il disegno urbano.

“Proposta”

Eliminare il vincolo che limita gli interventi per ogni proprietà catastale, consentendo gli stessi anche in lotti da frazionarsi.

25) Parte Seconda – URBANISTICA - TITOLO IV – SPAZIO RURALE – Capo 3° - art. IV.26
- Impianti produttivi legati all'agricoltura.

“Commento”

Andrebbe reinserita, all'interno del 2° capoverso comma 2, la possibilità che altri usi produttivi, purchè compatibili con le zone agricole, possono essere autorizzati, previo parere favorevole della Giunta Comunale, sulla base di specifico studio preventivo di fattibilità.

26) Parte Seconda – URBANISTICA - TITOLO VI – SPAZIO URBANO – Capo 6° - art. VI.50
- Disciplina dei complessi, edifici e/o impianti per attività terziarie e/o miste.

“Commento”

La distinzione delle sottocomponenti rapportata alla graficizzazione sulle tavole sembra voler rappresentare una fotografia delle attuali attività insediate. Da una prima analisi questa fotografia non sembra sempre corrispondere con la realtà e soprattutto si corre il rischio di regolamentare con eccessiva rigidità l'uso delle aree contrastando con l'esigenza di dinamicità del settore terziario.

Riteniamo che all'interno delle aree con la simbologia (D), possano essere ricomprese anche le medio piccole strutture di vendita (c.1).

Non appare chiaro quale sia l'indice di U.F. da applicare all'interno di aree aventi due simbologie diverse (ad esempio D e C1), visto che sono differenti.

27) Parte Terza – EDILIZIA - TITOLO VII – art. VII.22 - terrazza.

“Commento”

Non riteniamo corretto che la terrazza non possa essere accessibile da un vano che non possieda i requisiti di abitabilità. Come già indicato in precedenza, le terrazze possono essere utilizzate come vani tecnici per l'installazione di caldaie o pannelli solari, pertanto deve essere consentito l'accessibilità a questi spazi da parte dei manutentori degli impianti in condizioni di massima sicurezza.

28) Parte Terza – EDILIZIA - TITOLO VII – art. VII.24 - Pergola

“Commento”

Rileviamo che nella definizione di pergola è stata tolta la possibilità di coprirla con telo in pvc o cannucciato. Ci si chiede che fine faranno quelli realizzati fino ad ora, in quanto non avevano il vincolo di essere autorizzati con permesso di costruire o DIA.

29) Parte Terza – EDILIZIA - TITOLO VII – art. VII.29 – Stato Esistente

“Commento”

Nutriamo forti perplessità in merito alla legittimità della norma che vieta la ricostruzione alle preesistenti distanze delle opere edilizie sanate e/o condonate ai sensi delle normative nazionali. Le normative sul condono non si ponevano il problema se i manufatti fossero male assemblati, privi di rigidità o di scarsa consistenza statica, considerandoli comunque come costruzioni a tutti gli effetti sia per quanto riguarda il pagamento dell'oblazione che per i diritti conseguenti al rilascio del titolo di sanatoria.

30) Parte Terza – ABILITAZIONE ALL'ATTIVITA' EDILIZIA - TITOLO VIII – art. VIII.13

– Permesso di costruire – domanda, presentazione, documentazione.

“Commento”

Riteniamo che fra le varie documentazioni da presentare alla richiesta di permesso di costruire, alcune possano benissimo essere depositate prima dell’inizio dei lavori, come ad esempio i progetti degli impianti ai sensi della 1.46/90 (c.4 – lett.l), la relazione geologica (c.5-lett.b), la documentazione inerente l’impatto acustico (c.5-lett.c). Questo per evitare che modifiche e integrazioni richieste in fase di istruttoria, comportino anche la modifica e il rifacimento dei sopracitati documenti.

31) Parte Terza – ABILITAZIONE ALL’ATTIVITA’ EDILIZIA - TITOLO VIII – art. VIII.31
– CQAP - compiti.

“Commento”

Considerati i molti pareri contrari espressi dall’attuale CQAP, non si ritiene opportuno vietare il riesame di una pratica con parere negativo, anche in riferimento ai casi in cui il progetto venga sottoposto all’esame della Commissione da parte del tecnico istruttore.

Non ci sembra necessaria la creazione di un nucleo di valutazione interna composta da tecnici interni all’amministrazione (c.7), per progetti non sottoposti a parere della CQAP, vista la già forte presenza di quest’ultima e per consentire un minimo di libertà progettuale negli interventi minori.

32) Parte Terza – ABILITAZIONE ALL’ATTIVITA’ EDILIZIA - TITOLO VIII – art. VIII.32
– CQAP – Composizione e nomina.

“Commento”

Riteniamo e chiediamo che nel processo di composizione della CQAP, debbano necessariamente essere coinvolti gli ordini professionali, in particolare nella redazione del bando di concorso pubblico, contenente i requisiti minimi per l’ammissione e soprattutto nella commissione che andrà a valutare tali requisiti.

33) Parte Terza – QUALITA’ ARCHITETTONICA E URBANA - art. XI.9 – Bioarchitettura e tecnologie alternative.

“Commento”

Considerando che la materia si è molto evoluta in questi anni e la sensibilità dei committenti è aumentata, riteniamo che l’amministrazione comunale possa mettere in atto maggiori meccanismi incentivanti (es. ampliamenti di superficie e volumetrici oltre l’indice, chiusura di lastrici solari con soluzioni interamente vetrate), per la realizzazione di costruzioni bio-compatibili, anche prendendo spunto da realtà più consolidate della nostra in questo campo.

L'esclusione dal calcolo della S.u. delle murature esterne per la parte eccedente i 30 cm., come già detto, dovrebbe essere concessa in tutti gli interventi, anche alla luce delle normative cogenti per il risparmio energetico che prevedono limiti sempre più rigidi.

Gli incentivi di carattere economico con sconto della U2 non sono sufficienti. Occorre integrarli con incentivi di carattere edilizio – urbanistico come l'incremento dell'indice di edificabilità per le aree di espansione, di completamento e per tutto il paesaggio rurale.

34) Parte Terza – QUALITA' ARCHITETTONICA E URBANA - art. XI.33 – Strutture temporanee a servizio di pubblici esercizi.

“Commento”

Nei tamponamenti laterali dovrebbero essere consentite anche le zoccolature utilizzando gli stessi materiali (vetro, plexiglas, alluminio), anche perché in molti casi sia per ragioni estetiche che di praticità non è corretto dover realizzare un unico infisso trasparente dal piano di calpestio fino all'imposta della copertura.