

C.U.P.
COMITATO UNITARIO PERMANENTE
DEGLI ORDINI E COLLEGI PROFESSIONALI DELLA PROVINCIA DI MODENA

SEZIONE TECNICA

ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI | AVVOCATI
DOTTORI AGRONOMI E DOTTORI FORESTALI | GEOLOGI | GEOMETRI | INGEGNERI
PERITI AGRARI E PERITI AGRARI LAUREATI | PERITI INDUSTRIALI E PERITI INDUSTRIALI LAUREATI

Prot.

Modena,

ALL'ILL.MO SINDACO DEL COMUNE DI MARANELLO (MO)

Oggetto: Osservazioni al PSC-RUE 2007,

adottato con delibera di Consiglio Comunale n° 51 del 31.07.2007.

Il CUP (Comitato Unitario delle professioni della provincia di Modena) formula le seguenti osservazioni all'articolato del piano adottato.

CONSIDERAZIONI DI CARATTERE GENERALE SULL'IMPIANTO DEL PSC

Pur condivisibile la scelta urbanistica per gli Ambiti Consolidati (AC), non si ritiene idonea la pianificazione delle zone classificate come (AR) Ambiti da Riquilificare in quanto ci si trova di massima in presenza di fabbricati incongrui alla zona in cui sono inseriti.

Premesso che l'intento è pienamente condivisibile, si esprimono perplessità sulla loro possibilità di attuazione in quanto gli indici edificatori assegnati non sono proporzionali ai valori dei fabbricati esistenti e pertanto non incentivano di fatto né la trasformazione né tantomeno l'auspicata delocalizzazione .

E' vero che forse non spetta a professionisti, ma eventualmente ai singoli proprietari, portare valutazioni economiche sulle previste trasformazioni urbanistiche, ma il rischio effettivo è che gli intenti rimangano tali e le previsioni di riqualificazione rimangano "previsioni".

C.U.P.
COMITATO UNITARIO PERMANENTE
DEGLI ORDINI E COLLEGI PROFESSIONALI DELLA PROVINCIA DI MODENA

SEZIONE TECNICA

ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI | AVVOCATI
DOTTORI AGRONOMI E DOTTORI FORESTALI | GEOLOGI | GEOMETRI | INGEGNERI
PERITI AGRARI E PERITI AGRARI LAUREATI | PERITI INDUSTRIALI E PERITI INDUSTRIALI LAUREATI

OSSERVAZIONI AL RUE

Osservazione 1

L' art. 1.m comma 2 dell' Allegato “Definizioni” del RUE, così enuncia :

“Spazio Interrato”

“Uno spazio chiuso, o aperto coperto, di un edificio si definisce interrato quando la quota dell'estradosso della chiusura superiore o partizione superiore non supera la quota al suolo QS (come definite all'art.2.f) per più di m. 0,40. In caso di terreni inclinati, si considera la media delle misure sui due lati lungo la linea di declivio.”

L' art. 2.f comma 1 e 2 sopra richiamato dell' Allegato “Definizioni” del RUE, così enuncia:

“Quota massima (Q max) e Quota minima (Q min.) rispetto al suolo”

“1. La quota massima di una costruzione è la quota del suo punto più alto, non escludendo alcun elemento della costruzione.

2. La quota minima rispetto al suolo di una costruzione è la quota del suo punto più basso, non escludendo alcun elemento fuori terra della costruzione stessa.”

Osservazione :

L'art. 2.f richiamato dall'art. 1.m comma 2 non è pertinente perché il punto 2.f riguarda le diverse ipotesi di quota max e min di una costruzione rispetto al suolo e non la quota del suolo che è invece puntualmente definita dall'art. 2.e comma 1 delle definizioni del RUE.

Dal combinato disposto art. 2.e comma 1 con la seconda parte dell'art. 1.m comma 2 delle definizioni del RUE si

C.U.P.
COMITATO UNITARIO PERMANENTE
DEGLI ORDINI E COLLEGI PROFESSIONALI DELLA PROVINCIA DI MODENA

SEZIONE TECNICA

ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI | AVVOCATI
DOTTORI AGRONOMI E DOTTORI FORESTALI | GEOLOGI | GEOMETRI | INGEGNERI
PERITI AGRARI E PERITI AGRARI LAUREATI | PERITI INDUSTRIALI E PERITI INDUSTRIALI LAUREATI

**può dedurre che venga riservato un trattamento penalizzante ai fabbricati con autorimesse interrato poste su terreni inclinati.
Di tale condizione di disparità non potrà non tenersi conto nella revisione dell'articolato di cui trattasi .**

Osservazione 2

L' art. 75 comma 9 e 10 delle “Norme” del RUE, così enuncia:

“Le quantità prescritte nella tabella che segue comprendono e assorbono le dotazioni minime di parcheggi pertinenziali prescritte ai sensi della L. n. 122/89.

*Le quantità prescritte nella tabella che segue **non vengono conteggiate come superfici nel calcolo della Superficie accessoria**, ai sensi della definizione assunta dal presente RUE agli articoli 2.l, 2.m e 2.n dell'Allegato “Definizioni”.*

Tabella dotazioni parcheggi pertinenziali (Pr+Pc) in relazione agli usi :

U1 - Residenza - 2 posti-auto per ogni unità immobiliare e in ogni caso non meno di un posto auto ogni 50 mq. di SC o frazione”

Osservazione :

Si ritiene opportuno confermare l'art. 75 delle Norme del RUE modificando gli articoli dell'Allegato “Definizioni” in quanto non si comprende per quale motivo un lotto in pendenza dovrebbe avere uno scomputo inferiore di Sac rispetto ad un lotto pianeggiante. La “ratio” delle Norme del RUE e della l. n. 122/89 specificatamente richiamata, è volta ad incentivare la creazione di autorimesse pertinenziali e non a limitare l'altezza dei fronti o i volumi dei fabbricati. (per questo esistono specifici parametri edilizi).

C.U.P.

COMITATO UNITARIO PERMANENTE

DEGLI ORDINI E COLLEGI PROFESSIONALI DELLA PROVINCIA DI MODENA

SEZIONE TECNICA

ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI | AVVOCATI
DOTTORI AGRONOMI E DOTTORI FORESTALI | GEOLOGI | GEOMETRI | INGEGNERI
PERITI AGRARI E PERITI AGRARI LAUREATI | PERITI INDUSTRIALI E PERITI INDUSTRIALI LAUREATI

Si fa' notare che, con le “Definizioni” del RUE attualmente adottate, si potrebbe verificare il caso di autorimesse completamente sotto la quota della viabilità pubblica di accesso che non potranno essere scomputate dalla Sac a causa di una altezza media fuori terra superiore a 40 cm.

Quanto al comma 10 sembra non pertinente il riferimento agli artt. 2.l, 2.m, 2.n delle “definizioni” sembrando invece pertinente l’art 2.j riguardante specificazioni sulle misurazioni di SU e SAC che costituiscono il vero punto all’oggetto dell’articolo.

In sintesi è condivisibile l’adeguamento parametrico, ma con le opportune osservazioni:

Esclusione dalla SAC di tutte le superfici interrato di altezza utile interna inferiore a mt. 2.50 (per incentivare la collocazione dei servizi, in particolare della autorimesse, ai piani interrati);

Esclusione dalla SAC dei vani o locali tecnologici e di quelli finalizzati al raggiungimento del risparmio energetico;

Esclusione dalla SAC di tutte quelle superfici che da RUE rappresentano una “dotazione obbligatoria” (si ritiene non pertinente che in quanto obbligatoria, debba fare parte della superficie massima realizzabile).

Osservazione 3

L' art. 42 comma 3 delle “Norme” del RUE, così enuncia:

“Tramite PIA è possibile :

- *derogare dai limiti minimi di intervento fino ad un massimo del 25 %;*
- *superare il parametro di SC del singolo edificio fino ad un massimo del 25 %;*
- *superare la SC massima.”*

Osservazione :

C.U.P.
COMITATO UNITARIO PERMANENTE
DEGLI ORDINI E COLLEGI PROFESSIONALI DELLA PROVINCIA DI MODENA

SEZIONE TECNICA

ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI | AVVOCATI
DOTTORI AGRONOMI E DOTTORI FORESTALI | GEOLOGI | GEOMETRI | INGEGNERI
PERITI AGRARI E PERITI AGRARI LAUREATI | PERITI INDUSTRIALI E PERITI INDUSTRIALI LAUREATI

Con riferimento al presente articolo si ritiene che sia necessario chiarire se il ricorso al PIA riguardi anche gli interventi non comportanti il potenziamento di un centro aziendale preesistente che intenda derogare dai limiti o superare la SC del singolo edificio o massima. Appare ulteriormente opportuno che vengano ulteriormente chiariti i limiti, da parte del soggetto competente all'esame del PIA, delle modalità valutative in diminuzione o maggiorazione dello sviluppo aziendale .

Osservazione 4

Allegato 2 – RUE - Requisiti cogenti delle opere edilizie

Allegato 3 – RUE - Requisiti volontari delle opere edilizie

Osservazione :

Si coglie l'occasione per affermare la propria contrarietà alla presenza di requisiti cogenti e volontari all'interno delle norme del PSC-RUE, ancorché introdotti dalla Regione Emilia-Romagna.

I tecnici sono tenuti a conoscere e a rispettare i contenuti di leggi nazionali, regionali o di provvedimenti della comunità europea a prescindere dal fatto che questi vengano richiamati dai regolamenti comunali. Essendo lo scenario legislativo in continua evoluzione, si ritiene che il citarli non solo renda immediatamente superato il testo delle norme, ma possa indurre i tecnici a far riferimento a normative superate o a interpretare in modo improprio il contenuto del dispositivo. I requisiti cogenti e volontari avrebbero un'utilità solo se fossero concepiti non come norme da rispettare obbligatoriamente, ma come un manuale per offrire un aiuto ai tecnici che devono applicare i contenuti della legislazione vigente.

C.U.P.

COMITATO UNITARIO PERMANENTE

DEGLI ORDINI E COLLEGI PROFESSIONALI DELLA PROVINCIA DI MODENA

SEZIONE TECNICA

ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI | AVVOCATI
DOTTORI AGRONOMI E DOTTORI FORESTALI | GEOLOGI | GEOMETRI | INGEGNERI
PERITI AGRARI E PERITI AGRARI LAUREATI | PERITI INDUSTRIALI E PERITI INDUSTRIALI LAUREATI

Così come concepiti risultano inutili e di difficile applicazione, soprattutto a fronte delle responsabilità che l'asseverazione di conformità del progetto a ciascun requisito comporta.

A questo si aggiunga che la verifica degli stessi requisiti, per la parte di loro competenza, è affidata alle AUSL locali, che a loro volta intervengono sui requisiti con norme o indicazioni non sempre coordinate fra loro.

L'occasione è gradita per inviare i migliori saluti.

Per il C.U.P. Tecnico

Arch. Claudio Gibertoni
Presidente Ordine Architetti P.P.C.
della Provincia di Modena

Ing. Pietro Balugani
Presidente Ordine degli Ingegneri
della Provincia di Modena

Geom. Guido Mazzi
Presidente Collegio dei Geometri
della Provincia di Modena