

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. 8/2008

Modena, 05 dicembre 2008

Raccomandata a.r.

ALL'ILL.MO SINDACO
DEL COMUNE DI S FELICE S/P (MO)
VIA MAZZINI, 13 – 41038 S. FELICE S/P (MO)

Anticipata tramite fax 0535/84362 ed
e-mail sabrina.fontana@comunesanfelice.net

Oggetto: Osservazioni al PSC-RUE 2008,
PSC adottato con delibera di Consiglio Comunale n° 57 del 26.09.2008.
RUE adottato con delibera di Consiglio Comunale n° 58 del 26.09.2008.

Il CUP (Comitato Unitario delle professioni della provincia di Modena) formula le seguenti osservazioni agli strumenti urbanistici adottati.

OSSERVAZIONI AL PSC

Con riferimento al PSC, si valuta positivamente l'ampio e diffuso utilizzo della perequazione urbanistica per garantire un equo trattamento tra i proprietari di terreni che presentano analoghe caratteristiche in termini di localizzazione urbanistica e si apprezza la scelta di prevedere che le compensazioni devolute dagli attuatori privati a favore del Comune siano chiaramente finalizzate alla realizzazione di opere di pubblica utilità e non siano invece costituite da un mero contributo in denaro, come in diversi contesti è stato invece proposto, innescando un pericoloso meccanismo di svendita del territorio.

OSSERVAZIONI AL RUE

Osservazione 1:

Art. 10 RUE – Piani Urbanistici Attuativi, lettera q)

Osservazione:

Relativamente alle indagini archeologiche, valutando che le ricerche mediante trincea possano essere esaustive per le finalità dichiarate, si propone di escludere la ricognizione mediante splateamento.

Osservazione 2:

Art. 15 RUE – altezza dei fronti del fabbricato

Osservazione:

Nella determinazione dell'altezza dei fabbricati, al fine di non ostacolare nuove tecniche costruttive, (ad esempio il doppio tetto, di cui si allega un particolare costruttivo - Allegato 1), si propone di considerare, come altezza di gronda, la quota di intersezione tra l'intradosso del travetto con funzione strutturale ed il filo esterno della parete.

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

Osservazione 3:

Art. 15 RUE – vani esclusi dal computo della SA

Osservazione:

Valutando che, alle rimesse ubicate ai piani terra degli edifici plurifamigliari, sono normalmente affiancate le cantine ed i vani condominiali, si propone di escludere dal computo della SA anche le superfici delle cantine aventi altezza inferiore a ml. 2.50.

Osservazione 4:

Art. 16 RUE

Osservazione:

Negli ambiti AC, si propone di consentire la deroga della distanza dei fabbricati da proprietà limitrofe, prevedendo una norma che consenta la possibilità di costruire a distanza dai confini inferiori a quelle indicate, ma pur sempre nel rispetto delle distanze tra edifici, in base ad un accordo, nelle forme di legge, con la proprietà confinante, registrato, trascritto nei registri immobiliari, precisando che qualora una delle proprietà confinanti sia demaniale, la costruzione a minor distanza dai confini è consentita in base ad una concessione amministrativa, emanata dall'Ente proprietario, con le modalità e nei limiti previsti dalla stessa.

Osservazione 5:

Osservazione:

Si propone di inserire un nuovo articolo in cui vengano ammesse tolleranze nelle misurazioni:

TOLLERANZA ESECUTIVA NELLE MISURAZIONI

1. In tutti i casi, in cui le opere eseguite sono sottoposte dalla normativa urbanistico edilizia a prescrizioni metriche dimensionali, è ammessa, fatti salvi i diritti dei terzi, nelle misure lineari, senza che ciò pregiudichi il rilascio del certificato di conformità edilizia, una tolleranza massima di scostamento, imputabile a fatti esecutivi: tale tolleranza è pari all'1% nelle misure sul piano orizzontale (lunghezza e larghezza), e al 2% nelle misure sul piano verticale (altezza), e comunque non oltre cm. 30 in valore assoluto. Sono comunque ammessi scostamenti fino a cm. 5, in valore assoluto.
2. Le medesime tolleranze sono ammesse nella misurazione delle grandezze relative all'applicazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici. Le misure di superficie e di volume sono calcolate da valori lineari misurati con le tolleranze sopraindicate e sono successivamente arrotondate all'intero più vicino, espresso in mq o mc.

Osservazione 6:

Osservazione:

Si propone di inserire un nuovo articolo in cui si preveda la possibilità di ritenere sanati gli abusi di minore entità:

ABUSI EDILIZI DI MINORE ENTITA'

1. Qualora siano trascorsi dieci anni dalla loro ultimazione gli interventi edilizi abusivi che non abbiano comportato aumento di superficie utile, alterazione della sagoma planivolumetrica o nuova costruzione, si ritengono sanati a tutti gli effetti amministrativi, e non si procede pertanto all'applicazione delle relative sanzioni.
2. Il termine di prescrizione delle opere riconducibili alla manutenzione straordinaria (MS), abusivamente eseguite, è di anni cinque.
3. La prescrizione di cui al punto 1 è applicabile anche su immobili vincolati ai sensi degli articoli 10 e 11 del D.Lgs. 42/04, a condizione che sia ottenuto il benestare della Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali.
4. La prescrizione di cui al presente articolo è applicabile anche su immobili vincolati ai sensi degli articoli 136 e 142 del D.Lgs. 42/04 a condizione che sia stata ottenuta l'accertamento

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

compatibilità paesaggistica limitatamente agli interventi di cui al comma 36 della Legge 308/2004.

5. Per gli interventi di cui al punto 1 l'esistenza dei presupposti dovrà essere dimostrata con specifica documentazione, mentre per i casi di cui al punto 2 potrà essere comprovata con atto sostitutivo di notorietà.

Osservazione 7:
RUE – Tavola T/c
Osservazione:

Con riferimento all'ambito AP_2 (cfr. Allegato 2) individuato sul lato ovest dell'asse ferroviario, valutando che tale ambito, inserito in un contesto prevalentemente residenziale, ospiti esso stesso funzioni prevalentemente residenziali e considerando che le Ferrovie dello Stato hanno già in previsione opere di mitigazione acustica, si propone di modificare la previsione urbanistica di tale ambito, da AP_2 ad AC_2.

Osservazione 8:
RUE – Requisiti cogenti delle opere edilizie, Requisiti volontari delle opere edilizie
Osservazione:

Si coglie l'occasione per ribadire che i requisiti cogenti e volontari di cui al Regolamento Tipo della Regione Emilia-Romagna, riproposti all'interno delle norme del RUE in conformità alla legislazione vigente, costituiscono un riferimento obsoleto, oltre che in molti casi fuorviante. Come più volte segnalato anche alla stessa Regione Emilia-Romagna, si ritiene che i tecnici siano 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 l'adozione di tali requisiti, 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 linee guida per offrire un aiuto ai tecnici che devono applicare i contenuti della legislazione vigente. Essi risultano inutili e di difficile applicazione, poiché alcuni risultano in contrapposizione con la nuova normativa, o già superati o peggio ancora inapplicabili, soprattutto a fronte delle responsabilità che l'asseverazione di conformità del progetto a ciascun requisito comporta.

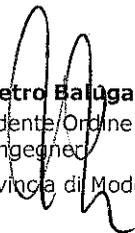
L'occasione è gradita per inviare i migliori saluti.

Per il C.U.P. Tecnico

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



Ing. Pietro Balugani
Presidente Ordine
Ingegneri
della Provincia di Modena



Geom. Guido Mazzi
Presidente Collegio
Geometri
della Provincia di Modena

