

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. 27/2007

Modena, 10 giugno 2007

**All'III.mo Sindaco
del Comune di Modena**

Oggetto: Osservazione alla Variante al POC-RUE 2007 del Comune di Modena, adottata con delibera di Consiglio Comunale n° 17 del 19 marzo 2007.

Premessa:

Pur nella consapevolezza che le modifiche introdotte dalla Variante al POC 2007 sono di carattere specifico e non riguardano l'impianto generale del PSC-RUE, il Comitato Unitario delle Professioni ritiene necessario cogliere l'occasione per segnalare l'esigenza di rivedere radicalmente il parametro urbanistico-edilizio in base al quale avviene l'attuazione del PSC-RUE di Modena e cioè il parametro relativo al numero degli alloggi.

A tale proposito si segnala che tale modalità di espressione non presenta vantaggi particolari, neppure in termini di controllo del carico urbanistico, oltre a costituire una anomalia nel panorama normativo emiliano, ove tutti gli strumenti urbanistici si esprimono uniformemente con il parametro della Superficie Utile definita dagli Indici di Utilizzazione Territoriale e Fondiaria.

Ciò costringe i tecnici professionisti, gli operatori del settore ed i cittadini ad avere "regole speciali" solo per il territorio modenese, in contrasto con le esigenze di semplificazione delle procedure e dell'equità di trattamento di tutti i cittadini.

Si fa peraltro notare che le stesse modifiche proposte dalla Variante al POC-RUE 2007, in molti punti, introducono aggiustamenti alla normativa che derivano palesemente dalla inadeguatezza dell'attuale parametro relativo al numero degli alloggi. Fra queste risalta senza dubbio l'esigenza di parametrare l'alloggio in termini di superficie utile media imponendo una ritaratura continua della metratura di riferimento in base alle modifiche del mercato.

E ancora si veda ad esempio il caso relativo alla limitazione della Superficie Utile massima in caso di realizzazione alloggi in zona di completamento, dove risulta evidente che il numero degli alloggi, da solo, non costituisce un parametro sufficiente a garantire una utilizzazione razionale del territorio.

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

Il Comitato Unitario delle Professioni coglie l'occasione per affermare anche in questa sede la propria contrarietà alla presenza di requisiti cogenti e volontari all'interno delle norme del PSC-POC-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 del PSC-POC-RUE, 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. 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.

Il CUP formula le seguenti osservazioni puntuali all'articolato della variante adottata.

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 1

ART. 10.9 BIS - DELOCALIZZAZIONE DEGLI EDIFICI UBICATI ALL'INTERNO DELLE FASCE DI RISPETTO DELLE PRINCIPALI STRADE EXTRAURBANE (RUE)

1. *Gli edifici ubicati al di fuori del territorio urbanizzabile, in prossimità delle seguenti strade extraurbane secondarie di cat C.:*
 - a *Via Emilia est;*
 - b *via Emilia ovest;*
 - c *via Canaletto;*
 - d *via Giardini*
 - e *Via Nazionale per Carpi;*
 - f *Via Nuova Estense/Bellaria;*
 - g *via Nonantolana;*
 - h *via Vignolese,*

posizionati entro una fascia di 5 ml, misurata in proiezione orizzontale dalla mezzeria della segnaletica che delimita esternamente la carreggiata stradale, possono essere delocalizzati al di fuori di tali fasce, purchè all'interno dei perimetri che li circoscrivono, così come individuati dalle tavole del RUE.
2. *E' consentita la delocalizzazione degli edifici non assoggettati a vincolo conservativo e di quelli assoggettati a ripristino tipologico recuperabili o destinati ad uso residenziale o ad usi che prevedono la permanenza di persone all'interno degli edifici, in modo continuativo. Per gli immobili assoggettati ad intervento di riqualificazione e ricomposizione tipologica, è fatta eccezione nel solo caso di cui al comma 7 dell'art. 22.4.*
3. *La delocalizzazione deve avvenire entro i suddetti perimetri che circoscrivono gli edifici. Qualora ciò non sia possibile, possono essere delocalizzati in altre aree idonee, previa variante al RUE, in analogia a quanto previsto per gli edifici di cui al Capo XI delle presenti norme.*
4. *Gli interventi dovranno avvenire nel rispetto della potenzialità edificatoria assegnata dal PRG, di volumi e altezze preesistenti, nonché con tecniche e materiali propri della tradizione locale e delle categorie di intervento ai quali gli edifici sono sottoposti.*

OSSERVAZIONE: Si condivide pienamente la norma introdotta dall'art. 10.9bis relativamente alla possibilità di delocalizzare i fabbricati ubicati entro le fasce di rispetto stradale, in considerazione delle problematiche acustiche e di sicurezza che la vicinanza al confine stradale comporta. Si ritiene peraltro che la norma non possa essere limitata alle sole strade extraurbane principali riportate nell'elenco, perché questa problematica è diffusa anche in corrispondenza di strade minori, ove il traffico è senz'altro

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

più contenuto ma comunque sufficiente a determinare, per i fabbricati interessati, condizioni di non idoneità acustica che ne consiglierebbero la delocalizzazione, alle condizioni proposte dalla norma.

Si propone quindi di modificare l'art. 10.9bis estendendo le previsioni normative a tutte le strade extraurbane a prescindere dalla classificazione stradale.

OSSERVAZIONE 2

ART. 13.3 - DISCIPLINA DELLE PARTI DI ZONA A PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI (A1a) (RUE)

[omissis...]

ART. 13.4 - DISCIPLINA DELLE PARTI DI ZONA A PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI E ARTIGIANE (A1b) (RUE)

[omissis...]

ART. 13.5 - DISCIPLINA DELLE PARTI DI ZONA A PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI E COMMERCIALI (A2a) (RUE)

[omissis...]

ART. 13.6 - DISCIPLINA DELLE PARTI DI ZONA A PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI, COMMERCIALI E PROFESSIONALI (A2b) (RUE)

[omissis...]

OSSERVAZIONE: Si propone di prevedere la categoria A/10 in tutto il centro storico, nei locali a piano terra.

OSSERVAZIONE 3

ART. 14.1 – ASSEGNAZIONE/TRASFERIMENTI DI POTENZIALITA' EDIFICATORIA O MODIFICHE DI DESTINAZIONI D'USO – ACCORDI AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA LEGGE REGIONALE 24 MARZO 2000, N. 20 (POC)

OSSERVAZIONE: Si ritiene che l'articolo non colga a pieno le finalità dell'art.18 della L.R. 20/2000 a cui fa riferimento, prevedendo benefici urbanistici concessi ai privati richiedenti, a fronte della ripartizione del "maggior valore economico generato" dalle potenzialità introdotte dalle proposte dei privati stessi.

Con l'art.18 della L.R. 20/2000 il legislatore regionale ha

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

voluta migliorare l'efficacia della pianificazione, diminuendone la rigidità tramite forme di negoziazione pubblico-privato per l'attuazione del PSC. L'interesse pubblico, fine ultimo di tale negoziazione, deve dunque essere valutabile e quantificabile in termini urbanistici (coerenza con le strategie e gli obiettivi del PSC), esulando dal semplice criterio economico.

Si propone, pertanto, che l'eventuale assegnazione di diritti edificatori aggiuntivi o il cambiamento di destinazione d'uso avvenga tramite procedura concorsuale ad evidenza pubblica, nella quale le diverse proposte avanzate dai privati siano messe a confronto e giudicate in base alla loro rispondenza agli obiettivi del PSC o all'offerta di beni o servizi di rilevante interesse per la comunità locale.

OSSERVAZIONE 4

ART. 15.1 BIS – ATTRIBUZIONE INCENTIVI IN RELAZIONE AL SODDISFACIMENTO DEI REQUISITI VOLONTARI NELLE AREE SOGGETTE ALLA FORMAZIONE DI UNO STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO (POC)

1. *All'interno dei PUA, nel caso di costruzioni aventi caratteristiche di sostenibilità ambientale (costruzioni bioclimatiche, ecologiche o comunque realizzate con tecnologie alternative e non inquinanti), in alternativa alla riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria, il soddisfacimento dei requisiti volontari comporta l'attribuzione di un aumento di superficie utile nella misura di 0,005 mq per ogni punto della tabella sottoriportata, fermo restando, per le destinazioni residenziali, il numero massimo di abitazioni previsto nella normativa di area elementare.*

OSSERVAZIONE: La norma risulta incomprensibile. Non è chiaro come va applicata e che esiti produce. Si segnala, infatti, che il valore di 0,005 mq. di superficie utile per ogni punto della tabella di cui al comma 2 non sembra un moltiplicatore corretto, in quanto porterebbe ad un incremento massimo di superficie utile irrisorio ($0,005 \times 100 \text{ punti} = 0,5 \text{ mq. SU max}$). Ai fini di approfondire l'argomento, **su ns richiesta al Settore Ambiente**, ci è stato comunicato via mail che il valore da considerare non sarebbe 0,005 ma 0,05, da applicarsi come incremento % della superficie utile autorizzata, il che sposterebbe evidentemente l'esito finale. Si ritiene, pertanto, necessario rendere più esplicita la norma, chiarendo meglio i parametri di applicazione.

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 5

ART. 15.3 - AREE SOGGETTE A DISCIPLINA CONFERMATIVA (RUE)

1. Nelle aree soggette a disciplina confermativa, sulle costruzioni esistenti sono ammesse esclusivamente le seguenti trasformazioni:

[omissis...]

f nelle trasformazioni mediante ristrutturazione, sostituzione, riqualificazione e ricomposizione tipologica, ripristino tipologico, restauro e risanamento conservativo di costruzioni esistenti, non devono essere superate per ciascuna costruzione le seguenti quantità:

una abitazione ogni 450 mc esistenti, alla data del 3 marzo 1989, con arrotondamento all'intero più vicino, *nelle parti di zona A in territorio rurale;*

una unità immobiliare ogni 450 mc esistenti, alla data del 3 marzo 1989, con arrotondamento all'intero più vicino, negli immobili non più funzionali all'attività agricola di cui al successivo art. 17.14;

una abitazione ogni 300 mc esistenti, alla data del 3 marzo 1989, con arrotondamento all'intero più vicino, negli ambiti in territorio urbano o urbanizzabile;

3mq/10mc per la superficie utile non destinata ad abitazioni o relative pertinenze, *negli ambiti in territorio urbano o urbanizzabile;*

la sostituzione edilizia è consentita solamente a parità di volume.

OSSERVAZIONE: Si propone di estendere la disciplina anche agli edifici esistenti all'adozione della presente variante.

OSSERVAZIONE 6

ART. 15.6 - MODALITÀ DI APPLICAZIONE DELLE NORME DI AREA ELEMENTARE (POC - RUE)

2. Nella formazione di strumenti urbanistici attuativi nei quali sia prevista la realizzazione di nuove edificazioni, in tutto o in parte residenziali, la superficie utile media per abitazione, relativa a tali nuove edificazioni, *non deve essere inferiore a 75 mq* così come definiti all'art. 3 del D.M. 10 maggio 1977 n. 801, salvo che il POC o il RUE dispongano diversamente.

ART. 19.22 - SUPERFICIE UTILE (RUE)

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

7. Nella formazione degli strumenti urbanistici attuativi in cui sia prevista la realizzazione di nuove edificazioni, in tutto o in parte residenziali, la superficie utile media per abitazione relativa a tali nuove edificazioni *non deve essere inferiore a 75 mq* così come definiti all'art. 3 del DM 10.5.1977 n. 801, salvo che le norme di POC e di RUE dispongano diversamente.

OSSERVAZIONE: Si propone di estendere l'applicazione della norma anche a tutti gli interventi diretti disciplinati dal parametro della superficie utile massima edificabile.

OSSERVAZIONE 7

ART. 15.6 - MODALITÀ DI APPLICAZIONE DELLE NORME DI AREA ELEMENTARE (POC - RUE)

3. *Negli interventi edilizi diretti e in quelli con permesso di costruire convenzionato, ad esclusione di quelli assoggettati a disciplina confermativa e alle tipologie mono e bifamigliari, qualora le abitazioni realizzate superino la superficie utile di 150 mq., ognuna viene considerata come due abitazioni.*

OSSERVAZIONE: Si ritiene che la limitazione della SU massima per alloggio, in mancanza di una revisione generale del parametro urbanistico-edilizio di cui in premessa (da "numero di alloggi" a "superficie utile"), non trovi adeguata giustificazione.

OSSERVAZIONE 8

ART. 15.6 - MODALITÀ DI APPLICAZIONE DELLE NORME DI AREA ELEMENTARE (POC-RUE)

4. Negli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione di cui all'art. 22.12, comma 4 e di sostituzione edilizia l'incidenza massima della superficie non residenziale (s.n.r.) rispetto alla superficie utile abitabile è fissata nel 50%, con esclusione delle autorimesse, con riferimento all'intero edificio, secondo la formula seguente: $s.n.r. \max = su \times 50\%$. Fanno eccezione le autorimesse eccedenti la dotazione obbligatoria di cui all'art. 24.7 delle presenti norme.

OSSERVAZIONE: Si ritiene che il parametro del 50% debba essere adeguato al 60%, in conformità con il disposto del DM 801/77.

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

Per quanto riguarda l'esclusione delle autorimesse, si rimanda alla osservazione relativa all'art. 19.24 (OSS. 18).

OSSERVAZIONE 9

ART. 15.6 - MODALITÀ DI APPLICAZIONE DELLE NORME DI AREA ELEMENTARE (POC - RUE)

9. Le abitazioni ultimate anteriormente al 3 marzo 1989 la cui superficie utile sia superiore a 150 mq possono essere frazionate, un'unica volta, in due unità immobiliari, anche qualora ciò non sia consentito dalla Normativa di area elementare. Tale frazionamento è consentito a condizione che sia reperito un posto auto, ai sensi dell'art. 24.3 bis delle presenti norme, ad una distanza pedonale massima di 350 ml dall'ingresso dell'abitazione, da asservire alla nuova abitazione, con apposito atto trascritto e registrato. Esso non deve già costituire dotazione obbligatoria di altra unità immobiliare e comunque va garantita la dotazione minima di un posto auto per abitazione esistente.

OSSERVAZIONE: Pur condividendo il principio generale:

si chiede di estendere la previsione normativa alle unità esistenti alla data di adozione della presente variante al POC 2007;

non si condivide la scelta di individuare la superficie minima di 150 mq. per il frazionamento, in quanto circoscrive una modesta fascia di alloggi e si propone di prendere in esame l'ipotesi di una superficie minima pari a mq. 120;

si ritiene che il reperimento dei posti auto anche all'esterno del lotto entro una distanza di 350 ml. imponga condizioni di servitù difficilmente praticabili e controllabili nel tempo. Si propone pertanto di limitarne l'impiego nell'ambito del lotto di intervento o all'interno di specifiche strutture (parcheggi multipiano, silos, ecc.), sia pubbliche che private;

si chiede di precisare che il reperimento della dotazione obbligatoria per la nuova unità immobiliare deve essere pari a un posto auto, a prescindere dalla dimensione della stessa.

Si segnala inoltre che il riferimento all'art. 24.3 bis crea confusione all'interpretazione della norma.

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 10

ART. 16.2 - DISCIPLINA DELLA ZONA D (PSC)

4. *Nei fabbricati aventi le destinazioni produttive di cui sopra, la cui superficie utile sia superiore a 2.000 mq, può essere realizzata un'abitazione di custodia la cui superficie utile complessiva non può superare 150 mq, da detrarre da quella per funzioni produttive.*

**OSSERVAZIONE: Si ritiene che la soglia dimensionale di 2.000 mq. sia troppo elevata e si chiede quindi che tale soglia sia ridotta a mq. 1.000.
Si chiede inoltre che il numero ammissibile di alloggi di custodia sia pari a due, con il limite di SU massima complessiva di mq. 150.**

OSSERVAZIONE 11

ART. 17.14 - RECUPERO DEGLI EDIFICI AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE NON PIU' CONNESSI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA (RUE)

3. Nei fabbricati di tipo residenziale non soggetti a vincolo conservativo le destinazioni d'uso edilizio preesistenti possono essere modificate in:
- a *A/O - abitazioni di ogni tipo;*
 - b *soppresso*

**OSSERVAZIONE: Si propone di ricomprendere la destinazione d'uso A/10, fermo restando il numero massimo di 5 unità realizzabili.
In considerazione dell'evoluzione delle tipologie di attività, attività anche a livello produttivo (vedi terziario avanzato a basso impatto ambientale), si propone di valutare un più ampio utilizzo dei contenitori in zone extraurbane. Nel principio della salvaguardia e utilizzo del patrimonio edilizio esistente (ex B4) si propone di estendere il recupero a fini abitativi dei fabbricati rurali con funzioni originarie diverse da quelle abitative.
Si chiede infine di ripristinare la destinazione d'uso soppressa C/6 (autorimesse).**

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 12

ART. 17.14 - RECUPERO DEGLI EDIFICI AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE NON PIÙ CONNESSI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA (RUE)

6. [omissis...]

Possono essere trasformati ad uso abitativo (A/1) e/o ad uso ufficio (A/10) i soli edifici con originaria funzione abitativa, in tutto o in parte, oltre a quelli destinati a stalla e fienile.

OSSERVAZIONE: Si segnala l'errore materiale relativo alla destinazione d'uso A/1, da sostituire con A/0.

OSSERVAZIONE 13

ART. 17.14 - RECUPERO DEGLI EDIFICI AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE NON PIÙ CONNESSI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA (RUE)

OSSERVAZIONE: Considerato l'aumento della densità abitativa proposto dalla variante al POC-RUE, attraverso il recupero degli edifici ad uso prevalentemente residenziale non più connessi all'attività agricola, che prefigura una considerevole diffusione in territorio rurale di nuclei urbani sparsi, si propone che, a compensazione degli svantaggi legati a tale modello insediativo, gli interventi di recupero in zona agricola rispondano obbligatoriamente a criteri di miglioramento dell'efficienza energetica, con almeno un passaggio di classe energetica dalla classe ottenibile con la sola applicazione delle normative vigenti.

OSSERVAZIONE 14

ART. 17.15 - RECUPERO DEGLI ALLEVAMENTI ZOOTECNICI DISMESSI (RUE)

3. *Negli immobili di che trattasi, qualora abbiano superficie coperta complessiva superiore a 1.500 mq (riferita all'insieme degli immobili), può essere realizzata un'abitazione ogni 1.000 mq di superficie coperta oggetto di demolizione. Le nuove abitazioni non potranno superare i 100 mq di superficie utile. La potenzialità edificatoria risultante dal calcolo di cui sopra deve essere arrotondata all'intero più vicino.*

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

Le nuove abitazioni e i relativi servizi devono essere ubicati in un unico edificio fino a tre abitazioni o in due edifici oltre le tre abitazioni. Tali nuovi edifici devono avere un'altezza massima di due piani, oltre il piano terra, e di 10,50 ml. Possono essere realizzate fino ad un massimo di cinque abitazioni.

OSSERVAZIONE: Si esprime preoccupazione relativa alla scelta di utilizzare il parametro della superficie coperta complessiva, non potendo valutare la consistenza dei volumi edilizi a cui la percentuale si applica.

Si propone di incentivare la ricollocazione di parte delle volumetrie esistenti nel territorio urbanizzabile, ammettendo un numero massimo di cinque alloggi tramite intervento di riconversione in sito, e la ricollocazione della superficie eccedente, pari a un'abitazione ogni 1.000 mq di superficie coperta oggetto di demolizione (se questa soglia è stata determinata per garantire la sostenibilità economica dell'intervento), nell'ambito del territorio urbanizzabile.

Si propone inoltre che, a compensazione degli svantaggi legati a tale modello insediativo, gli interventi di recupero in zona agricola rispondano obbligatoriamente a criteri di miglioramento dell'efficienza energetica, con almeno un passaggio di classe energetica dalla classe ottenibile con la sola applicazione delle normative vigenti.

Si propone, infine, di valutare la possibilità di destinare tali insediamenti ad attività industriali, commerciali o artigianali operanti nel settore agroalimentare ed affini.

OSSERVAZIONE 15

ART.17.16 BIS – RIUSO DEGLI EDIFICI SPECIALISTICI PRODUTTIVI NON PIÙ FUNZIONALI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA (POC)

OSSERVAZIONE: Si chiede di sostituire il termine "RIUSO" con il termine "RICONVERSIONE", in quanto meglio rispondente ai contenuti dell'articolato.

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 16

ART.17.16 BIS – RIUSO DEGLI EDIFICI SPECIALISTICI PRODUTTIVI NON PIÙ FUNZIONALI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA (POC)

2. *Il computo e le modalità di riconversione sono così disciplinate:*
- a. *per la riconversione della superficie utile produttiva esistente e legittimata alla data del 30 aprile 1975 con esclusione di eventuali ampliamenti successivi, di bassi comodi, tettoie, baracche e superfici condonate, in superficie residenziale, si applica un coefficiente pari a 0,33. La potenzialità edificatoria risultante dal calcolo di cui sopra deve essere arrotondata all'intero più vicino;*

OSSERVAZIONE 16a: Si esprime preoccupazione relativa alla scelta di utilizzare il parametro della percentuale non potendo valutare la consistenza dei volumi edilizi a cui la percentuale si applica.

Si propone di incentivare la ricollocazione di parte delle volumetrie esistenti nel urbanizzabile, ammettendo un numero massimo di cinque alloggi tramite intervento di riconversione in sito, e la ricollocazione della superficie eccedente, per un totale massimo del 33% complessivo (se questa soglia è stata determinata per garantire la sostenibilità economica dell'intervento), nell'ambito del territorio urbanizzabile.

OSSERVAZIONE 16b: Non si ritiene giustificata l'esclusione delle superfici condonate o dei successivi ampliamenti, trattandosi di accrescimenti fisiologici di fabbricati produttivi legittimati.

OSSERVAZIONE 16c: Si propone che, a compensazione degli svantaggi legati a tale modello insediativo, gli interventi di recupero in zona agricola rispondano obbligatoriamente a criteri di miglioramento dell'efficienza energetica, con almeno un passaggio di classe energetica dalla classe ottenibile con la sola applicazione delle normative vigenti.

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 17

ART. 18.4 - VINCOLO DI SCAVO ARCHEOLOGICO PREVENTIVO (A3) (RUE)

1. *Il vincolo concerne ogni intervento, ivi comprese le opere pubbliche ed infrastrutturali, che comporti escavazione del terreno, ad eccezione delle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria delle infrastrutture esistenti.*

OSSERVAZIONE: Si propone di escludere dal vincolo di scavo archeologico preventivo le opere di consolidamento strutturale di fondazioni aventi profondità inferiore a ml. 1,50.

OSSERVAZIONE 18

ART. 19.24 - SUPERFICIE PER SERVIZI ED ACCESSORI (RUE)

2. Tale superficie riguarda:
 - a *cantine di altezza uguale o inferiore a mt. 2,50, soffitte di altezza media uguale o inferiore a mt. 2,00, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali per impianti tecnici e di servizio, non suscettibili di usi diversi da quelli a cui sono destinati nonchè gli altri locali a stretto servizio della residenza;*
 - b *autorimesse singole o collettive;*
 - c *androni di ingresso e porticati liberi, ballatoi, gallerie e simili spazi aperti di collegamento;*
 - d *logge e balconi, terrazze, altane, e simili spazi aperti di soggiorno, nonché verande, quando abbiano la funzione di "serre bioclimatiche" per lo sfruttamento dell'energia solare;*
 - e *tutti i locali condominiali ad uso di servizio, in comune;*
 - f *soppresso*
 - g *i serbatoi destinati allo stoccaggio di prodotti.*

OSSERVAZIONE: Si propongono le seguenti esclusioni dalla Snr:

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

esclusione dalla Snr di tutte quelle superfici previste come "dotazione obbligatoria" dal RUE. Si ritiene che, in

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

**quanto obbligatoria, tale superficie non debba fare parte della superficie massima realizzabile;
esclusione dalla Snr delle soffitte con altezza uguale o inferiore a ml. 1.80.
esclusione dalla Snr dei locali condominiali ad uso di servizi in comune, degli androni di ingresso e dei porticati comuni.**

OSSERVAZIONE 19

ART. 24.4 - DOTAZIONE OBBLIGATORIA DI PARCHEGGI PER AUTOVETTURE (PSC)

2. In rapporto alla destinazione d'uso edilizia o funzionale dei *fabbricati* e secondo la classificazione dell'art. 20.0, la dotazione di parcheggi non deve essere inferiore ai seguenti rapporti (arrotondati all'intero più vicino).

| <i>Destinazione edilizia</i> | <i>P 765</i> | <i>PP</i> |
|-------------------------------|--|--------------------------------|
| A/0 – abitazioni di ogni tipo | <i>1,0 posti auto ogni abitazione fino a 50 mq di su; 2 posti auto da 51 a 95 mq di su; 3,0 posti auto ogni abitazione oltre 95 mq di su</i> | 0,5 posti auto ogni abitazione |

OSSERVAZIONE 19a: Si ritiene che il riferimento dimensionale assunto risulti troppo elevato e si propone:
1 p.a/alloggio privato per unità fino a 50 mq di SU
2 p.a/alloggio privato per unità da 51 a 115 mq di SU
3 p.a/alloggio privato per unità oltre 115 mq di SU

OSSERVAZIONE 19b: Si segnala che nella tabella mancano i parametri relativi all'uso B/5.

OSSERVAZIONE 20

ART. 25.16 - DISTANZA DA UN CONFINE DI PROPRIETÀ (RUE)

2. Negli interventi di nuova costruzione, ampliamenti e sopraelevazioni e negli interventi che comportano modifiche della sagoma di edifici esistenti, i valori da rispettare sono:
a D1 = mt. 5,00,

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

b V.L.:

fino a 3p, oltre il pt, non si applica,

per il 4p, oltre il pt = 0,4

per i piani dal 5° in poi, oltre il pt = 0,5

Le altezze dei piani sono calcolate secondo il disposto dell'art. 25.0.

OSSERVAZIONE: Si ritiene che la modifica dell'indice di VL non possa essere generalizzata a tutti gli interventi, ma che trovi utile applicazione in contesti consolidati.

In particolare:

si valuta che la modifica all'indice della VL possa essere utilmente applicato per risolvere problematiche connesse a trasformazioni edilizie sul patrimonio edilizio esistente in caso di conformazioni pregresse, ormai consolidate, poste a distanze dal confine che non consentirebbero interventi di recupero con piena utilizzazione delle potenzialità di piano;

si ritiene al contrario che questa modifica non debba trovare applicazione per gli edifici residenziali di nuova costruzione, comportando un peggioramento delle condizioni dell'illuminamento degli alloggi anche in relazione ad una progettazione finalizzata al risparmio energetico.

Si propone quindi di articolare la norma diversificando l'indice di Visuale Libera in base a quanto sopra espresso.

OSSERVAZIONE 21

REQ. C. N° XXVIII.7.2.: CONTROLLO DELLE DISPERSIONI, DELLA TENUTA ALL'ARIA E DELLA CONDENSAZIONE (RUE)

2) *In caso di intervento di rifacimento totale della copertura in edifici esistenti, devono essere rispettati i valori massimi di trasmittanza imposti per le coperture degli edifici nuovi (0,30 W/m²K), anche in deroga all'altezza del colmo del tetto e alle distanze minime tra edifici e dai confini di proprietà.*

3) *In caso di intervento di rifacimento totale dell'intonaco o manutenzione straordinaria totale delle strutture edilizie verticali opache esterne, deve essere rispettato il valore delle trasmittanza termica pari a 0,45 W/m²K, esclusivamente per le strutture manutentate, fatte salve impossibilità tecniche da dimostrare nella relazione tecnica dal progettista. Fatto salvo quanto richiesto dalle norme del codice civile, nei casi in cui l'ottemperanza al presente requisito comporti la*

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

necessità di incrementare lo spessore delle strutture murarie esterne, tale incremento del volume della parete può essere realizzato in deroga alle norme sulle distanze minime tra edifici e dai confini di proprietà, in base a quanto previsto dall'art.25.19.

OSSERVAZIONE: Si ritiene necessario introdurre norme volte a garantire e favorire, in tutti i casi in cui ciò sia possibile, il risparmio energetico, in allineamento con le nuove disposizioni introdotte a livello nazionale ed europeo.

Si ritiene in particolare che si debbano introdurre norme che ammettano la possibilità di adottare accorgimenti, tecniche e materiali rivolte al risparmio energetico, anche per gli interventi di carattere conservativo (e quindi anche per gli interventi di restauro e risanamento conservativo), laddove ciò non comporti la compromissione di elementi decorativi e nel rispetto delle distanze fra i fabbricati. In particolare si ritiene che debba essere ammessa anche la realizzazione di fodere a cappotto, poste all'esterno del profilo del muro originario, modificando la sagoma planimetrica dell'edificio e con aumento del pacchetto di copertura, con soluzioni che devono necessariamente essere dimensionate in base a calcoli termotecnici e non prefigurabili a priori in termini assoluti o percentuali.

OSSERVAZIONE 22

OSSERVAZIONE: Si rileva che le norme fanno riferimento, in più punti, a normative tecniche superate. Poiché tali normative devono essere comunque rispettate, a prescindere dal fatto che vengano richiamate dalle norme del piano, si ritiene più efficace fare riferimento al rispetto della legislazione vigente

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