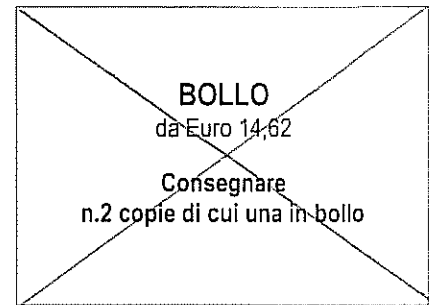


PSC
PIANO STRUTTURALE COMUNALE
DI REGGIO EMILIA

RUE
REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO
DI REGGIO EMILIA

COMUNE DI REGGIO EMILIA	
Riservato all'Ufficio di	
SERVIZIO PIANIFICAZIONE E QUALITA' URBANA	
30 OTT. 2009	
COPIA	



Riservato all'Ufficio
Protocollo Speciale
Osservazione N°

Al Sindaco del Comune
di REGGIO EMILIA

OSSERVAZIONI DEGLI ORDINI E COLLEGI DELLE PROFESSIONI TECNICHE

Ordine degli Architetti e Pianificatori - Ordine degli Ingegneri
Ordine Dottori Agronomi e Dottori Forestali
Collegio dei Periti Industriali - Collegio dei Periti Agrari e periti Agrari Laureati
Collegio Geometri e Geometri Laureati

al Piano Strutturale Comunale (PSC) del Comune di Reggio Emilia,
adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 5835/87 del 06.04.2009

e al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) del Comune di Reggio Emilia,
adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 5840/92 del 16.04.2009

I sottoscritti:

Nome WALTER

Cognome BARICCHI

In qualità di:

PRESIDENTE ORDINE DEGLI ARCHITETTI E PIANIFICATORI

Nome PIERO ANTONIO

Cognome GASPARINI

In qualità di:

PRESIDENTE ORDINE DEGLI INGEGNERI

Nome ALBERTO

Cognome BERGIANTI

In qualità di:

PRESIDENTE ORDINE DEI DOTTORI AGRONOMI E DOTTORI FORESTALI

Nome SILVANO

Cognome BEDOGNI

In qualità di:

PRESIDENTE COLLEGIO DEI PERITI INDUSTRIALI

Nome CORRADO

Cognome FANTUZZI

In qualità di:

PRESIDENTE COLLEGIO DEI PERITI AGRARI E PERITI AGRARI LAUREATI

Nome GIANCARLO

Cognome BELLEI

In qualità di:

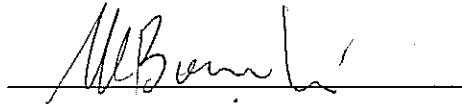
PRESIDENTE

COLLEGIO GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI

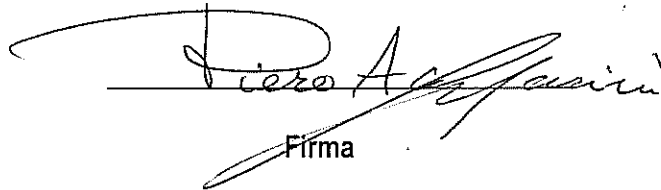
Presa visione degli strumenti urbanistici adottati, presentano a titolo collaborativo le osservazioni normative riportate nell'allegato seguente.

Data 29 Ottobre 2009

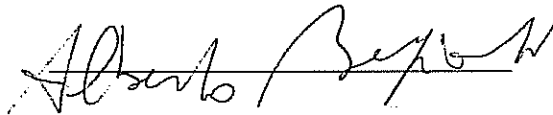
Firma



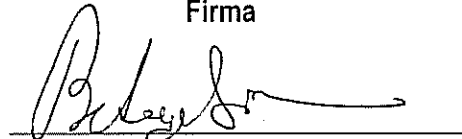
Firma



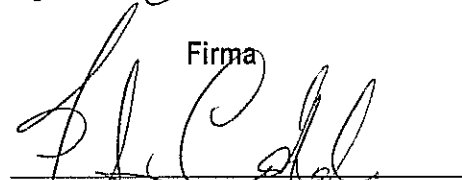
Firma



Firma



Firma



Firma



P.S.C. e R.U.E. Adottati
COMUNE di REGGIO EMILIA
OSSERVAZIONI
COMMISSIONE URBANISTICA CONGIUNTA
degli ORDINI e COLLEGI PROFESSIONALI

OTTOBRE 2009

P.S.C. – PIANO STRUTTURALE COMUNALE

- CAPO III – INDIRIZZI GENERALI

N°	Rif.	Norma	osservazioni
1	Art. 4.7 – comma 13	Per allevamenti aziendali sono ammessi ampliamenti , salvo negli ambiti periurbani	Anche in detti ambiti possono essere consentiti ampliamenti previo presentazione di Piano di ammodernamento aziendale redatto ai sensi dell'Art. 6.2.7. del RUE, sottoscritto da tecnico agricolo iscritto al relativo albo professionale che valuti anche la sostenibilità ambientale/urbanistica e gli impatti dell'ampliamento sul contesto
2	Art. 5.2	Comma 5: <i>“La realizzazione di barriere acustiche costituite da pannelli artificiali verticali è da considerare soluzione accettabile per ottenere il rispetto delle soglie di clima acustico prescritte, unicamente in mancanza di altre soluzioni progettuali fattibili nel caso di risanamento di situazioni preesistenti, di interventi di trasformazione urbana o di realizzazione di nuove infrastrutture per la mobilità in prossimità di edifici preesistenti, mentre non è da considerare soluzione qualitativamente accettabile nel caso di nuovi insediamenti comprendenti funzioni anche residenziali ovvero altri recettori sensibili.”</i>	comma 5: Si chiede di eliminare tale prescrizione
3	Art. 5.9 punto 5 b	Il POC può prevedere l'eventuale realizzazione di nuovi allevamenti zootecnici, comunque non ammessi negli ambiti periurbani	Va chiarito che trattasi di insediamenti ex novo, non di nuovi fabbricati all'interno di allevamenti esistenti. La norma non deve riguardare gli ambiti AVP (sono le zone in cui l'attività zootecnica va considerata la normalità) e ARP (in questi ultimi le valutazioni vanno fatte in relazione all'impatto dell'allevamento sul valore tutelato). La norma si deve limitare agli ambiti periurbani (essendo ammesso l'inserimento solo tramite POC, massima è la discrezionalità dell'Ente di acconsentire o meno l'intervento in relazione alla sua ubicazioni, dimensione e caratteristiche)
4	Art. 6.9.	Infrastrutture per la mobilità	Per il <i>“completamento del sistema delle tangenziali e le opere di potenziamento dei relativi svincoli”</i> , specificare che si intende anche la <i>separazione netta dei passanti nord-sud e est-ovest della città</i> creando viabilità separate autonome e veloci con limitazione delle immissioni sui tracciati a scorrimento veloce

R.U.E. – REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

- CAPO 1.2 – DEFINIZIONE DEGLI OGGETTI EDILIZI

	Rif.	Norma	osservazioni
1	Art. 1.1.4	Comma 3 – Il RUE non si applica inoltre alle varianti non essenziali a tali titoli abilitativi (si veda agli Art. 7.4 e 7.5 dell'Allegato C)	Togliere la dicitura "NON ESSENZIALI" – nuovo testo: Comma 3 – Il RUE non si applica inoltre alle varianti a tali titoli abilitativi (si veda agli Art. 7.4 e 7.5 dell'Allegato C)
2	Art. 1.1.10	Comma 3 – P.d.C. e PPC presentati prima dell'adozione del RUE sono approvati secondo il PRG	Permessi di costruire e PPC – aggiungere "e loro successive varianti"
3	Art. 1.1.10	Comma 6 – varianti ai PUA consentite per il loro adeguamento al PSC e RUE	Il Comma 6 va riscritto precisando che le varianti ai PUA di cui al comma 5 vengono approvate secondo le norme del P.R.G. previgente, ed è comunque consentito anche presentare varianti per adeguarli al PSC – ecc.

- CAPO 1.3 – DEFINIZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI

	Rif.	Norma	osservazioni
4	1.3.11	Comma 1 – Numero dei piani sovrapposti NP	comma 1: Si suggerisce di modificare la definizione di NP con la dicitura: ...per NP si intende il numero massimo di piani utili (cioè destinati ad Su) sovrapposti...
5	1.3.14	Superficie utile (Su) e Superficie accessoria (Sa) Comma 3 - Sa	Si ritiene che sia le autorimesse tutte, ma soprattutto le logge, i balconi e i porticati privati non debbano entrare nel computo del parametro urbanistico né come Su né come Sa, non incorrendo nel rischio che il progettista si veda costretto ad eliminarli per dover realizzare volumi più "pregiati". Si propone perciò che i capi c) - d) – f) del comma 3 vengano cancellati da detto comma e inseriti nel comma 6.
		Comma 6 – non costituiscono né Su né Sa	Comma 6 – in conseguenza della modifica al comma 3 precisare che non costituiscono né Su né Sa le autorimesse o posti auto, le logge, i balconi coperti e scoperti, le terrazze e i portici prima indicati alle lettere c) - d) - f)

6	1.3.15	See Comma 3 – differenza tra SCE e SC D.M. 801/77	Correggere di conseguenza il comma 3
7	1.3.16	Comma 1 Sa spazi comuni	comma 1: Appare arbitrario il dato percentuale del 10% di Sa condominiale obbligatorio, sarebbe necessario invece un elenco dei locali da inserire obbligatoriamente, le cui dimensioni derivano da regolamento edilizio e da regolamento regionale. Si propone perciò la cancellazione del limite del 10% di Sa condominiale.
8	1.3.16	Comma 2 – cantina + autorimessa per almeno 20 mq. per ogni unità immobiliare residenziale	comma 2: Rivalutare la dimensione minima di superficie accessoria Sa fra cantina e autorimessa, 20 mq. pare una dimensione eccessiva, sarebbe forse opportuno eliminare tale limite e lasciare alla sensibilità dei progettisti, stante comunque i limiti per le dimensioni delle autorimesse da regolamento edilizio tipo regionale. Si suggerisce perciò di eliminare detta limitazione.
9	1.3.16	Comma 3 – obbligo ricovero attrezzature di almeno mq. 3 aperto sul giardino e non accessibile dall'interno	comma 3: Si suggerisce l'eliminazione di detto comma, sempre nell'ottica comune in ogni caso a tutta la presente analisi di non gravare il progettista di un eccesso di limiti inferiori e superiori.

- CAPO 1.4 – DEFINIZIONE DI TERMINI, PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

	Rif.	Norma	osservazioni
10	1.4.8	Incremento 10% Sce per ECOABITA	Si rimane dell'idea, come già evidenziato in occasioni precedenti, che sia da studiare un meccanismo di operatività diverso dall'attuale, che consenta di attivare a larga maggioranza nell'ambito dei nuovi interventi, ma anche di quelli di ristrutturazione edilizia, la progettazione architettonica/impiantistica/energetica secondo le linee guida del protocollo Ecoabita. Stante infatti il recupero del gap di conoscenza e normativo che ci vedeva in progresso rispetto al resto del territorio regionale e nazionale, se non si vuole perdere i benefici insiti nel bagaglio di conoscenza attivato dalla Provincia di Reggio Emilia inerente queste tematiche negli ultimi dieci anni, va individuato un percorso meno penalizzante per le pratiche che seguono il protocollo rispetto a quelle che non lo seguono. Siamo infatti convinti che un edificio progettato secondo il protocollo Ecoabita sia un edificio molto più efficiente rispetto ad un altro, è vero anche però che la delibera regionale 156/08 ha ridotto notevolmente questa evidenza, dotando tutto il nuovo edificato di standards energetici minimi assolutamente impensabili solo pochi anni fa.

			<p>Va perciò a nostro parere implementato un processo, che vede già un inizio positivo nella previsione dei bonus di superficie previsti sia nell'articolato del PSC all'art. 1.8 comma 5 che in quello del RUE all'art. 1.4.8 comma 1, che deve però vedere il suo completamento nella individuazione di una serie di procedure di approvazione più snelle delle attuali o ancor meglio anch'esse premiali rispetto a quelle standard. Il rischio infatti è che gli operatori preferiscano intraprendere un cammino più agevole ma soprattutto dai tempi certi, anche a discapito di un certo bonus edificatorio per accedere al quale i tempi di approvazione dei progetti possono dilatarsi notevolmente.</p>
--	--	--	--

- CAPO 1.5 – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI

	Rif.	Norma	osservazioni
11	1.5.8	<p>Ristrutturazione edilizia (RE) Comma 4 – deroga al principio di non incremento della sagoma: 3° capoverso demolizione corpi di fabbrica accessori aventi un volume non superiore al 20% del volume di sagoma 5° e ultimo capoverso: collegamenti verticali esterni alla sagoma per l'adeguamento di edifici pubblici o aperti al pubblico alle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche</p>	<p>3° capoverso: modificare consentendo di poter demolire e ricostruire anche i corpi di fabbrica di volume superiore al 20%, ponendo eventualmente il limite del 20% per il volume ricostruibile 5° e ultimo capoverso: eliminare il riferimento a "pubblici o aperti al pubblico": deve valere anche per gli edifici privati</p>

- CAPO 1.6 – DEFINIZIONE DEGLI USI DEL TERRITORIO

	Rif.	Norma	osservazioni
12	Art. 1.6.1.	Funzioni commerciali – b11	<p>Chiarire che vanno escluse da queste le funzioni commerciali connesse alla vendita diretta dei prodotti agricoli da parte di produttori (attività completamente ai sensi del D.Lgs. 228 del 18/05/2001 rientranti nelle funzioni d3)</p>

13	Ar. 1.6.1. c2-d3	Attività di lavorazione e commercializzazione di prodotto agricoli e zootecnici	e conservazione e zootecnici	Chiarire inequivocabilmente la differenza tra c2 e d3 (la trasformazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli e zootecnici prodotti prevalentemente in azienda rientrano a pieno titolo nell'attività agricola e non agroindustriale)
----	------------------	---	---------------------------------	---

TITOLO III – DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE

- CAPO 3.1 – DOTAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI

	Rif.	Norma	osservazioni
14	Art. 3.1.3	Comma 8 Articolazione dei parcheggi	<p>Per quanto riguarda i parcheggi privati PI va rivista la diversa regolamentazione tra parcheggi pertinenziali e parcheggi non pertinenziali.</p> <p>In particolare il comma 8 che stabilisce un vincolo giuridico inderogabile di pertinenzialità, non superabile anche in caso di vendita: questa disposizione è eccessivamente vincolante e di difficile applicazione e controllabilità.</p> <p>Si dovrebbero infatti stabilire, già nel progetto e poi in sede di denunce catastali e abitabilità, gli "abbinamenti" fissi tra alloggio ed autorimessa e inoltre occorrerebbe procedere per ogni intervento edilizio ad un atto d'obbligo soggetto a trascrizione (ammesso che la Conservatoria accetti di trascriverlo, perché di fatto si costituisce un legame giuridico tra due diverse unità immobiliari che non sembra riconducibile nell'ambito dei diritti reali previsti dal Codice Civile: è forse una servitù?)</p> <p>Si chiede di eliminare il comma 8</p>
15	Art. 3.1.4	<p>Comma 2 – dimensioni minime dei posti auto</p> <p>Comma 4 – alberatura dei parcheggi</p>	<p>comma 2: Si propone la sostituzione di detto comma come segue: La sistemazione dei parcheggi dovrà di massima garantire almeno 1 posto auto ogni 25 mq di area destinata a parcheggio (con stalli di sosta fissati indicativamente in 2,5 m per 5 m).</p> <p>comma 4: Si suggerisce l'eliminazione dei limiti dimensionali presenti in detto comma, anche per la evidente difficoltà di realizzazione delle specifiche richieste in caso di realizzazione ad esempio di una area di P2 con soli 1 o 2 posti auto.</p> <p>Si suggerisce comunque, qualora l'Amministrazione Comunale non ritenga praticabile la eliminazione di detti limiti dimensionali, di inserire la dicitura "di norma" in vece della dicitura "non inferiori/superiori a" consentendo con l'avallio della Commissione Qualità e del tecnico di zona competente la deroga quando</p>

16	Art. 3.1.5	Tabella dotazioni parcheggi pertinenziali P1	necessario di tali limiti. Tabella dimensionale: appare impraticabile il calcolo, nel caso degli usi c1, c2, c3, f2, f6, dello standard di parcheggi anche parametrato alla St oltre che alla Sce. Si suggerisce di inserire la dicitura: Il posto auto ogni 200 mq. di SF relativa alla Su di intervento.
17	Art. 3.1.7	Comma 5: aiuole e alberature fino a 50 mq. non computabili come SVP	comma 5: Si chiede la eliminazione di detto comma.
18	Art. 3.1.8	Comma 2 – monetizzazione SVP	comma 2: Si suggerisce di eliminare i limiti di 300 mq. di SVP per l'accesso alla procedura di monetizzazione, o al più di rivedere tale dato.

- CAPO 3.2 – SALVAGUARDIA E FORMAZIONE DEL VERDE

	Rif.	Norma	osservazioni
19	Art. 3.2.1	Comma 6 – progetto del verde sottoscritto da tecnico abilitato Comma 13 – quinte alberate nelle zone produttive	comma 6: Chiarire a chi si fa riferimento con la dicitura "tecnico abilitato". comma 13: Si fa notare come spesso per limiti dimensionali del lotto in esame o per analisi del contesto in cui si trova l'intervento non siano realizzabili quinte alberate su 2 o 3 lati del lotto. Anche in questo caso si consiglia un approccio più propositivo lasciando, con l'avallo della Commissione Qualità e del tecnico di zona competente, volta per volta all'esame del singolo caso.

- CAPO 3.3 – INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

20	Art.3.3.5-	Nuovi impianti di distribuzione di carburanti possono essere localizzati... nonché nel territorio rurale in fregio ai seguenti tratti stradali: ??	comma 2: manca al secondo capoverso di detto comma l'elenco dei tratti stradali in questione.

- CAPO 3.5 – REGOLAMENTAZIONE E TUTELA DELLE ACQUE E DEL SUOLO

21	Art. 3.5.3	Riutilizzo terre e rocce di scavo	L'applicazione di tale articolo, per come è scritto, può creare problematiche notevoli nella gestione del cantiere, si suggerisce perciò l'eliminazione integrale dell'articolo, lasciando comunque implicito l'obbligo del rispetto delle normative sovra ordinate nazionali, peraltro citate nell'articolo stesso.

TITOLO IV – REGOLAMENTAZIONE URBANISTICA DEGLI INTERVENTI EDILIZI NON DISCIPLINATI DAL POC

- CAPO 4.1 – CENTRI STORICI ED EDIFICI TUTELATI ESTERNI AI CENTRI STORICI

	Rif.	Norma	osservazioni
22	Art 4.1.4	Destinazioni d'uso e classificazione tipologica	Inserire nelle destinazioni d'uso ammissibili anche le destinazioni residenziali per eventuali conversioni di immobili dismessi. Esprimendo un concetto di indirizzo generale si vuole fare notare come seppure sia in un certo qual modo condivisibile l'allargamento del perimetro della città storica con l'estensione alla prima periferia delle categorie d'intervento della ristrutturazione e del recupero, appare eccessivo l'uso della categoria di intervento 3.B (ristrutturazione edilizia con vincolo di tipo B), quanto invece sarebbe stata auspicabile in svariati casi per la presenza di immobili non rinnovabili anche per impossibilità dal punto di vista strutturale una più larga applicazione della categoria 3.C (demolizione e ricostruzione secondo parametri piano volumetrici), che consentirebbe lo svecchiamento e la sostituzione di un tessuto in alcuni casi alquanto degradato. Di più verificato che la categoria 3.C risulta essere presente solo all'interno del centro storico.

23	Art. 4.1.4	Comma 3	comma 3: aggiungere anche la possibilità di realizzazione di autorimesse private, di conseguenza eliminare le ultime due righe del comma 15, appare infatti fondamentale lasciare al libero mercato e alla proprietà la decisione della destinazione d'uso di uno spazio e non ad un'imposizione normativa;
24	Art. 4.1.4	Comma 13 – M Edifici produttivi	comma 13: sono presenti incongruenze tra l'elaborato in cui è illustrata tale classificazione (P 7.4) ed il RUE. Nel primo per M s'intende "edificio agricolo", nel RUE "edificio produttivo".
25	Art. 4.1.4	Comma 15 – ultimo capoverso: non è ammessa la trasformazione in autorimesse di vani a piano terra attualmente destinati a esercizi commerciali o pubblici esercizi	Comma 15 – eliminare l'ultimo capoverso

- CAPO 4.2 – AMBITI URBANI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

	Rif.	Norma	osservazioni
26	4.2.3	Comma 5	Comma 5: È riportata negli interventi ammessi erroneamente la dicitura "R", inesistente.

- CAPO 4.3 – AMBITI URBANI DA RIQUALIFICARE

	Rif.	Norma	osservazioni

27	4.3.3	Comma 2 – interventi ammessi al di fuori del POC	<p>Si esprime il timore che la vasta superficie che comprendono con la loro perimetrazione i vari AR, pari a circa la metà del territorio urbanizzato comunale, veda, anche per gli interventi meno invasivi o gravosi sotto il profilo della modifica del carico urbanistico, una notevole complicazione dell'iter autorizzativo, con la partecipazione al POC per la maggior parte dei casi.</p> <p>Per di più ricompresa in un unico AR la maggior area industriale/produttiva comunale e provinciale, dove è necessario, al contrario, uno snellimento delle procedure abilitative.</p> <p>Comma 2: In relazione con quanto affermato nelle considerazioni sopra riportate, si chiede l'ampliamento della tipologia di interventi ammessi, con l'inserimento al secondo capoverso della dicitura "...AM, CD,....".</p>
----	-------	--	--

- CAPO 4.6 – TERRITORIO RURALE – DISPOSIZIONI GENERALI

	Rif.	Norma	Osservazioni
28	Art. 4.6.3 Tabella: punto a)	Edifici in tutto o <i>prevalentemente</i> abitativi	<p>Da intendere: punto a) Edifici in tutto o in <i>parte</i> abitativi.</p> <p>In quanto non definito cosa succede, appunto, per quelli solo "in parte" abitativi</p>
29	Art. 4.6.3 Tabella: punto d)	Edifici produttivi non agricoli	<p>Prevedere in aggiunta alle casistiche previste, anche la possibile demolizione con ripristino dello stato dei luoghi e delocalizzazione della superficie con le medesime modalità previste dall'art. 5.9.5. del PSC</p>

30	Art. 4.6.4 Tabella: punti a) b) c)	Abitazioni coloniche tutelate Edifici a corpo unico (b) Stalle e fienili (c)	Pur condividendo il principio di limitare il numero di unità immobiliari nei fabbricati tutelati, si ritiene che il frazionamento in sole 2 unità (lettera a) e c)) o 3 unità (lettera b) indipendentemente dalla superficie e volumetria dell'immobile possa essere di impedimento al recupero di detti fabbricati (non sostenibilità economica dell'intervento) Si ritiene possa adottarsi il criterio adottato alla lettera a) dell'art. 4.6.3 che definisce una superficie minima per unità immobiliare abitativa. Nella lettera c) il limite dimensionale di 1500 mc al fine di acconsentire la seconda unità appare un'enormità che di fatto decreta l'abbandono dei detti immobili. Va chiarito che dette limitazioni fanno riferimento agli usi abitativi.
31	Art. 4.6.6	Impianti produttivi isolati in ambito rurale	Estremamente penalizzante la limitazione degli interventi, sino al "declassamento" a rurale qualora riferito a quei fabbricati, legittimamente insediati, per i quali sono stati versati gli oneri (U1 e U2) e realizzate le opere di urbanizzazione (parcheggi ecc.). La cancellazione delle zonizzazioni di completamento, sparse in campagna, è normata solo con riferimento agli usi, all'ampliamento senza modificare prescrizioni che sono dell'ambito rurale. L'accessibilità potrebbe essere condizionata da strade di 5 ml, le recinzioni potrebbero essere solo con paline e reti, prive di muretti ecc. Valgono le prescrizioni delle zone agricole, la qual cosa può contrastare con esigenze di accessibilità dei veicoli pesanti o di sicurezza e protezione delle merci e dell'attività. Così come sono "tollerate" fino alla permanenza dell'attività, sarebbe ragionevole consentire misure di adattamento alle esigenze produttive manifatturiere.
32	Art. 4.6.7	Aree attrezzate per attività fruibili, ricreative, socio-assistenziali, culturali, sportive e turistiche compatibili: non sono più previsti interventi di ampliamento e nuova costruzione né l'uso abitativo per l'abitazione del titolare o del custode	Ripristinare quanto previsto dall'attuale P.R.G. consentendo interventi di ampliamento e nuova costruzione e l'uso abitativo per l'abitazione del titolare o del custode (ovviamente con vincolo di destinazione legato all'attività esercitata) senza subordinarne le eventuali realizzabilità al P.O.C.

- CAPO 4.7 – TERRITORIO RURALE – INTERVENTI CONSENTITI IN RELAZIONE ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITA' AGRICOLE E ZOOTECNICHE

33	Art. 4.7.5	Interventi di NC, AM, DR per uso di: fabbricati di servizio	I nuovi parametri edilizi sono assai riduttivi rispetto a quelli del PRG previgente. Saranno pertanto frequenti i casi in cui le superfici esistenti sono maggiori di quelle ammesse dal RUE. E' pertanto necessario consentire che le aziende agricole esistenti possano optare per
----	------------	---	---

			l'applicazione dei nuovi parametri oppure, in alternativa, della possibilità di un ampliamento una tantum del 50% delle superfici legittimamente in essere alla data di adozione del RUE
34	Art. 4.7.6	Interventi per uso d2 (allevamenti produttivi agricoli)	<p>I nuovi parametri edilizi sono assai riduttivi rispetto a quelli del PRG previgente. Saranno pertanto frequenti i casi in cui le superfici esistenti sono maggiori di quelle ammesse dal RUE.</p> <p>E' pertanto necessario consentire che gli allevamenti esistenti possano optare per l'applicazione dei nuovi parametri oppure, in alternativa, della possibilità di un ampliamento una tantum del 30% delle superfici legittimamente in essere alla data di adozione del RUE</p>

TITOLO V – NORME PER LA QUALITA' URBANA

- CAPO 5.2 – DISTANZE

	Rif.	Norma	osservazioni
35	Art. 5.2.4	Distanza da strade e spazi pubblici comma 3	<p>comma 3: Si fa presente che esiste una grande parte di tessuto urbanizzato in cui l'impianto stradale ha una sezione superiore a 7,00 ml. anche per strade di vicinato, su cui insistono lotti di 15/18 ml. di lunghezza: l'applicazione del secondo punto di detto comma renderebbe impraticabile qualsiasi intervento di DR, NC, AM.</p> <p>Si suggerisce l'eliminazione del secondo punto di detto comma oppure portare la distanza a 5,00 ml. come al 3° punto per le altre strade urbane locali.</p>
36	Art. 5.2.6	Indice di visuale libera	<p>comma 1: Specificare cosa si intende per limite di zona.</p> <p>comma 3: Specificare cosa si intende con detto comma.</p>

RUE Allegati

- In generale nel testo dei singoli requisiti cogenti si riscontrano diversi riferimenti normativi non aggiornati, fra cui si cita a titolo esemplificativo:
- riferimenti su normative di sicurezza abrogate dal D.Lgs. 81/2008 (DPR547/55 pag. 9, D.Lgs. 626/94 pag. 29, D.Lgs. 494/96 pag. 171 ecc.)
 - riferimenti sulle normative in materia di beni culturali (L. 1089/39 abrogata dal testo unico D.Lgs 490/99 ora D.Lgs. 42/2004, pag. 11-26-27)
 - riferimento alle norme UNI sugli impianti a gas (citata la UNI-CIG 7129/1972, oggi siamo all'edizione 2008, pag. 18)
 - riferimenti sulle normative in materia ambientale (D.Lgs. 152/99 abrogato dal 152/2006, pag. 22-23)
 - riferimenti sulle norme di sicurezza impianti (L.46/90 e DPR 447/91 abrogati dal DM 37/2008, pag. 41)
 - riferimenti sulle norme in materia di acustica (UNI EN ISO 717-1/97 sostituita da UNI EN ISO 717-1/2007 pag. 45, UNI 10708 ritirate e sostituite da UNI EN ISO 140)

ALLEGATO “C” – DISPOSIZIONI RIGUARDO AI PROCEDIMENTI EDILIZI

1	art. 2.1 comma 5: l'elenco degli “ <i>ulteriori elaborati richiesti</i> ” per un piano particolareggiato fa riferimento all'art. 4.8 del PSC. Tale articolo (richiamato indirettamente anche dall'art. 2.3 comma 4 lettera a) non esiste: è necessario che venga inserito il riferimento corretto.
2	art. 2.1 comma 6: è previsto che in convenzione vengano indicate “ <i>le modalità attuative delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e i termini di inizio e ultimazione delle opere, in relazione alle caratteristiche dell'intervento, nonché degli edifici per una quota parte di previsione del programma edilizio</i> ”. Non è chiaro il significato del comma citato. Se, come si interpreta, si richiede di stabilire già in sede di convenzione i tempi di inizio ed ultimazione per la realizzazione degli edifici dando dei termini agli stessi, si ritiene che tale prescrizione sia difficilmente attuabile dal momento che la costruzione dei fabbricati avviene in relazione all'andamento del mercato immobiliare, fermo restando il termine ultimo di 10 anni per attuare l'intero piano. Si propone quindi, a meno di differente interpretazione, di eliminare tale indicazione.

3	<p>art. 4.2 comma 4: è previsto che alla richiesta di permesso di costruire debba essere allegata la <i>“relazione tecnica ai sensi dell’articolo 28, comma 1, della L. 10/1991, in materia di requisiti di efficienza energetica, secondo lo schema riportato nell’Allegato A/2.4., anche ai fini dell’eventuale certificazione ECOABITA.”</i> Si ritiene che tale indicazione, indubbiamente concepita per favorire una progettazione integrata sempre più spinta fin dalle fasi iniziali con il coinvolgimento di tutte le figure tecniche coinvolte (progettista architettonico, strutturista, impiantista), non tenga conto della complessità dell’iter autorizzativo del Permesso di Costruire, in cui il progetto, rispetto alla soluzione presentata, può subire durante la fase istruttoria numerose modifiche geometrico/dimensionali sulla base ad esempio delle richieste dalla Commissione per la Qualità Architettonica, determinando così la necessità di successive correzioni e rivisitazioni della relazione tecnica sui consumi energetici. Si ritiene quindi auspicabile che la relazione sul contenimento dei consumi energetici possa essere consegnata non contestualmente alla presentazione della domanda di PDC, bensì ad avvenuta approvazione del progetto da parte della Commissione per la Qualità Architettonica.</p>
4	<p>art. 4.2 comma 4: è previsto che già al momento della richiesta di permesso di costruire debba essere allegata la <i>“autorizzazione all’allacciamento alla pubblica fognatura, corredata di un elaborato grafico inerente l’impianto delle acque reflue che recapitano in pubblica fognatura, rilasciata dall’ente competente gestore dell’impianto”</i>. Si ritiene che al momento della richiesta di permesso di costruire possa essere allegata solo la richiesta di autorizzazione allo scarico presentata all’ente competente, e che l’autorizzazione medesima possa essere consegnata entro il rilascio del Permesso di Costruire.</p>
5	<p>art. 4.3 comma 2: è previsto che <i>“Nella testata [dei disegni] dovrà essere lasciato libero uno spazio minimo di cm. 21x8 riservato all’ufficio tecnico comunale”</i>. Si ritiene che tale indicazione non debba avere carattere prescrittivo, ma solo orientativo.</p>
6	<p>art. 4.3 comma 3 lettera b): è previsto che il <i>“rilievo dell’area di intervento e del suo intorno”</i> debba estendersi <i>“per una profondità di almeno m. 25 dai confini”</i>. Si ritiene che tale indicazione non debba avere carattere prescrittivo, ma solo orientativo e da valutarsi caso per caso di comune accordo con i Tecnici Comunali.</p>
7	<p>comma 3 lettera m): allegare alla richiesta di PDC una <i>“simulazione dell’inserimento dell’intervento nel contesto (es. rendering, fotomontaggio e simili)”</i>. Si ritiene che tale indicazione non debba avere carattere prescrittivo, ma solo orientativo e da valutarsi caso per caso di comune accordo con i Tecnici Comunali.</p>
8	<p>Art. 4.11 -- Decadenza del permesso di costruire: va eliminato il termine di 60 giorni dalla notifica per la corresponsione degli oneri e coordinato con l’Art. 4.7 che prevede il ritiro del P.d.C. entro un anno dalla notifica</p>

9	<p>art. 7.1 comma 5: è previsto che <i>“Nella comunicazione deve essere inoltre indicato in quale sito autorizzato è previsto lo smaltimento dei materiali di risulta dell'intervento.”</i>. Si ritiene che al momento della comunicazione di inizio lavori il sito per lo smaltimento dei materiali di risulta possa non essere ancora individuato. Si ritiene quindi inopportuno condizionare la possibilità di presentare la Comunicazione di Inizio Lavori a tale adempimento. Si chiede pertanto di eliminare tale richiesta, o comunque di modificarla in senso meno restrittivo (<i>“Nella comunicazione deve essere inoltre indicato in quale sito autorizzato è previsto lo smaltimento dei materiali di risulta dell'intervento, qualora già individuato.”</i>).</p>
10	<p>art. 8.1 comma 2 lettera e): entro 15 giorni dalla comunicazione di fine lavori occorre trasmettere la scheda tecnica descrittiva dell'intervento che deve riportare, per ciascuna unità immobiliare, <i>“il quadro riepilogativo dei livelli di prestazione dell'opera realizzata per ciascuno dei requisiti cogenti, dichiarando la conformità dei livelli a quanto riportato nella relazione di progetto presentata per l'avvio del procedimento abilitativo all'intervento edilizio.”</i>. Confrontando tale richiesta con il testo dei singoli requisiti riportati nel medesimo allegato alle norme del RUE, nonché con gli articoli iniziali relativi ai requisiti cogenti (in particolare l'art. 3) non risulta chiaro in quali circostanze e per quali requisiti l'attestazione di conformità debba essere accompagnata da prove in opera. Si ritiene inoltre che, a lavori ultimati, le prestazioni riscontrate in opera possano anche essere diverse da quelle dichiarate in sede di progetto, purché rimangano superiori ai valori minimi consentiti dalle normative vigenti, e purché il raggiungimento di particolari requisiti prestazionali migliorativi rispetto ai minimi di legge non fosse presupposto necessario per soddisfare ulteriori requisiti (es. prestazione energetica).</p>
11	<p>Art. 9.6 Appare assolutamente troppo oneroso, se non a volte inadempibile, l'onere dell'asseverazione della conformità dell'esistente a cura del progettista. Si pensi ad una DIA per opere minori in un appartamento facente parte di un condominio. La CE sarà certamente stata unica per tutte le unità immobiliari facenti parte dell'edificio: è impossibile verificare la conformità di tutte le unità immobiliari che non sono materialmente accessibili in quanto non di proprietà della committenza. Si suggerisce la eliminazione di tale onere o quantomeno una attenta revisione del testo di detto articolo, rendendo possibile una flessibilità interpretativa.</p>