

2° Incontro del 10/02/2020 – Tavolo Tecnico della RPT e SUE_Rn valutazione RUE Variante 2019

Presenti: Vanessa Mercuri, Isabella Migliarini, Carlo marlo Placquadro, Roberta Frisoni, Moreno Rossi
Presenti per RPT: Carlotti F-Amati E., Guidi C., Fabbrani G-Rattini A -..... Innocenti -Vescovi C

Verbalizzano ; geom. Ivano Innocenti-Claudia Vesčovi

La seduta si apre alle ore 15.00

Si rinvia il prossimo incontro a lunedì 24 febbraio 2020 con presenza di Ing. Monia Colonna, Referente uff. Energia, e verranno trattati gli argomenti riguardanti le questioni energetiche, in particolare gli **articoli 6 bis 51, 57, 76, 77, 82.**

L'assessore Frisoni informa che Giovedì prossimo sarà depositata la Valsat dopodiché scatteranno ulteriori 60 giorni per le osservazioni.

Isabella Migliarini inizia la lettura di ogni singolo articolo; vengono discusse assieme a Moreno Rossi e Ing. Carlo Placquadro osservazioni e proposte dalla RPT; alcune delle variazioni condivise nei contenuti dall'amministrazione, sono state immediatamente inserite nel testo della variante da Vanessa Mercuri, quali "osservazioni tecniche".

Comma 2

Viene eliminato completamente il secondo comma.

Comma 3

Separazione tra due unità. Il secondo capoverso viene condiviso con il seguente contenuto sommario: "I parapetti che avranno la caratteristica di sicurezza di non essere attraversabili da una sfera di 10 cm saranno ammessi fino all'altezza massima di ml 2,2 eccezion fatta per gli elementi puntuali di ancoraggio".

Si ribadisce che la UF è calcolata anche sulla superficie da cedere

Comma 1

L'intento di questo comma sarebbe di evitare il ristagno d'acqua piovana favorendone il deflusso verso la strada e agevolando il collegamento della rete fognaria interna al collettore stradale.

Il limite di 1,5 m di "risalvo" dai riparti di terreno è valido soltanto se il terreno del vicino si trova a quota inferiore e nei casi di comprovata necessità per esigenza di collocare raccordi per accessi carrabili e/o pedonali.

Resta da chiarire se l'altezza tot. del fabbricato, misurata rispetto alle strutture perimetrali, debba essere riferita alla "sommità ultimo impalcato" intesa come

- intradosso del solaio di copertura (tipicamente in laterocemento)
- estradosso del solaio "strutturale" (per solai in legno, quindi "oltre" ultima orditura lignea)
- estradosso del solaio strutturale comprensivo di pacchetto di coibentazione
- estradosso della prima orditura strutturale (trave portante) ovvero intradosso della seconda orditura strutturale (es. travicelli o tavolato).

Le categorie professionali ritengono ragionevole, al fine di dare una lettura omogenea tra coperture piane e inclinate, prendere come riferimento l'estremità delle strutture portanti perimetrali, intesa come intersezione tra "muro esterno ed intradosso della struttura portante del tetto", al fine della misurazione dell'altezza.

Relativamente alla possibilità di realizzare la "sistemazione dei marciapiedi di contorno ai fabbricati" fino a un max di +30cm. Rispetto alla quota originaria del terreno, si è convenuto che il piano così traslato, fino +30 cm, diventerà il nuovo "piano di campagna", ovvero di progetto, da cui misurare l'h max del fabbricato

Viene chiesto di variare in aumento o eliminare il limite di più 30 cm data la necessità che si può presentare: per la realizzazione degli impianti fognari esterni (che devono avere le dovute pendenze per allacci fognari stradali), per evitare potenziali rischi di allagamento. Si suggerisce in tal caso, per avere uniformazione nella misurazione, di avere come riferimento per il calcolo dall'altezza massima consentita, la quota originaria del terreno incrementata di +30 cm.

Comma 2

Viene emendato in quanto necessario da DTU, riferirsi unicamente alla quota del tavolato.

Comma 5

Si riferisce sempre all'altezza media a partire da cm 180, calcolata secondo DTU.

Comma 6

Si conferma la che dai calcoli della SC verranno escluse anche le scale antincendio.

Comma 7

Se si eccedono i limiti previsti dal RUE (50% falda) per gli abbaini, l'altezza del fronte del fabbricato non verrà più letta all'imposta del tetto sul muro perimetrale (come da proposta comma 1), ma All'intradosso del tetto dell'abbaino

Comma 10

Occorre mantenere la distanza da C.C. oppure possibile portarsi in aderenza (ad esempio, quando le tettoie vengono realizzate a confine su due proprietà adiacenti, come nel caso delle case a schiera). Sul punto le professioni chiedono l'eliminazione di questo "limite". Viene precisato e chiesto di inserire esplicitamente che il limite di distanza di 3 m non vale per le pensiline a copertura dei passi pedonali d'ingresso. Questo punto verrà precisato nell'articolo che riguarda la recinzione.

Comma 11

Verranno eliminati i riferimenti all'articolo 127 e ricondotto al punto 29 delle DTU (che costituiscono "glossario unico" statale) comprese nella DGR n. 922/17, in attesa di nuovo regolamento d'igiene edilizia che le professioni auspicano venga redato a breve come riferito dal dirigente e assessore.

Comma 12

Viene emendato recependo la specifica osservazione della RPT. Viene infatti assunta la definizione statale di sagoma "ricostruibile", quindi si considera l'intero volume della sagoma del fabbricato, calcolato all'intradosso del tavolato (anche per le parti aventi altezza inferiore a cm 180).

Viene ribadita, in base alla specifica osservazione della RPT, la necessità di non introdurre alcuna "specifica" alle definizioni degli interventi edili, qui riprodotte arbitrariamente, rimandando tutte le definizioni degli interventi alle previsioni delle norme statali, trasportando le qui citate "casistiche degli interventi", in una circolare esplicativa indicativa, ma non esaustiva, che funga soprattutto da strumento di aiuto e supporto, non sostitutivo delle norme sovraordinate.

Le professioni ribadiscono la necessità di definire in modo chiaro come interpretare la RE dopo il decreto "Toninelli", quali sono i limiti a cui attenersi in termini di Sagoma planimetrica e corrispondenza di Volume

Riguardo alla RE con AM l'amministrazione è in procinto di inoltrare un quesito alla Regione allo scopo di chiarire se e quando sia possibile la demolizione totale dell'esistente e la successiva ricostruzione con l'aggiunta dell'ampliamento, ovvero se tale intervento si configuri come "nuova costruzione".

- Se si demolisce tutto e ricostruisco a parità di volume, ma anche con diversa sagoma (ad eccezione dei centri storici ovviamente), è sempre RE e soggetta a SCIA.
- Se si demolisce tutto e si ricostruisce aumentando il volume originario, diventa intervento ricostruttivo con AM e quindi NC soggetta a PdC.
- Il dubbio rimane se si demolisce un volume originario, lo si ricostruisce con medesima sagoma, e a questa "Ristrutturazione ricostruttiva" vi si aggiunge l'ampliamento quale volume ben individuabile rispetto al fabbricato "ricostruito".

Ovviamente l'ONEROSITA' degli interventi è data dal "tipo di intervento"; RE oppure NC.

l'orientamento della giurisprudenza consolidata è che per configurarsi RE ricostruttiva, DEVE sussistere l'invarianza del Volume originario, con i soli aumenti dovuti agli "adeguamenti strutturali", come definito nel TUE dpr 380/01.

Và chiarito se si possano ricomprendere nella RE almeno i bonus volumetrici, realizzati in "aggiunta" agli edifici esistenti.

Nei casi di "ristrutturazione ricostruttiva" con invarianza della sagoma, il dirigente Ing. Piacquadro conferma che essendo invariato il sedime/sagoma, le distanze saranno le preesistenti, fermo restando che la parte aggiunta in ampliamento dovrà sottostare ai limiti di legge delle distanze tra fabbricati e dai confini.

Sia i professionisti che l'amministrazione, concordano che si abbia RE più AM qualora si tratti di due organismi separati strutturalmente quindi solo posti in adiacenza (l'esistente e l'ampliato); la parte in ampliamento può

costituire accorpamento funzionale alla unità abitativa originaria. Questo concetto condiviso, deve essere chiarito dall'amministrazione con i suoi consulenti per fugare ogni dubbi interpretativo del regolamento locale.

Articolo 23 bis

Comma G

Sempre con l'auspicio di trasferire tutte le "casistiche degli interventi edilizi" in un parallelo documento amministrativo che non ingeneri rigidità applicativa delle norme, a merito agli accorpamenti la RPT sottopone il proprio emendamento al testo, riguardante il limite dimensionale individuato dall'amministrazione in 28 metri quadrati.

La RPT ha evidenziato il fatto che immobili pertinenziali, se ricostruiti in aderenza al fabbricato principale e mantenendo autonomia di accessi e utilizzo configurano intervento di RE, pertanto non può essere imposto un limite dimensionale alla "ricostruzione" del legittimato.

Inoltre i professionisti fanno notare che nel caso in cui il volume della pertinenza (anche solo relativo ai 28mq ammissibili) venga "fuso" nel volume dell'edificio principale, costituendo un edificio ex novo, tale da configurare "ricostruzione con volume ampliato" si sarebbe nel caso della Nuova Costruzione e non della Ristrutturazione (per quest'ultima ricordiamo l'obbligo dell'invarianza del volume tra ante e post intervento).

Pertanto le professioni, oltre a chiedere che venga superato il limite di soli 28 metri quadrati "ricostruibili" delle pertinenze legittimate (comunque con titolo di Permesso di Costruire e non RE, per non trovarsi ad avere responsabilità sia procedurali che penali quali tecnici asseveratori del titolo edilizio), chiedono di ricondurre alle definizioni statali e di giurisprudenza, la distinzione tra accorpamento e ri-costruzione in aderenza.

Anche in questo caso si rende necessario un chiarimento con i consulenti legali.

Articolo 17

Sull'articolo le professioni esprimono dei "dubbi" e l'amministrazione informa che l'obiettivo sia quello di superare questo articolo sostituendolo con un regolamento edilizio nuovo, che rimandi alle normative sovraordinate. L'amministrazione intenderebbe approvare contestualmente tale regolamento e il RUE

Comma 6

Le professioni fanno notare che nel centro storico non è possibile pensare che tutte le abitazioni abbiano il piano terra "sempre" a quota superiore o uguale a quella del terreno circostante, sia per le precedenti possibilità costruttive, sia per l'evoluzione urbanistica della città che in molti caso ha portato ad un innalzamento delle reti stradali; pertanto è molto riduttivo considerare tali piani dei "seminterrati", dato che non è neanche una definizione in linea con le DTU.

La larghezza di almeno ml 2 dei marciapiedi di contorno ai fabbricati, viene proposta a ml 1,00 o inferiore se esistente e non diversamente realizzabile, per rendere l'intervento possibile nel centro storico.

La seduta si chiude alle ore 18.00

Per presa visione/condivisione i rapp.ti delle Professioni tecniche di RN;

Ing. Filippo Carlotti		arch. Andrea Rattini	
Ing. Elio Amati		Arch. Gianluca Fabbrani	
Dott.For. Cristian Guidi		Arch. Gabriele Feligiono	
Geom. Claudia Vescovi		Geom. Ivano Innocenti	

Per ricevuta, in data 24/02/2020;

X Ing. Carlomario Piacquadio

