



Unione dei Comuni della  
Bassa Romagna  
Cordinamento I.d.V

Regolamento Urbanistico Edilizio  
**Unione Bassa Romagna e Comune di Russi**

Oggetto: osservazioni

Premessa

L'obiettivo di dotarsi di un Regolamento Urbanistico Edilizio comune a tutto il territorio della Bassa Romagna è senza dubbio una piccola riforma che migliorerà e semplificherà, almeno questo è l'auspicio, il lavoro prossimo venturo dei vari attori coinvolti.

La complessità del corpo normativo di riferimento e la necessità di trovare una sintesi condivisa tra le diverse realtà locali nelle quali sono tuttora vigenti regolamenti specifici impongono che il risultato ottenuto sia di facile consultazione e di facile comprensione.

Tanto più il Regolamento riuscirà ad essere snello, semplice e di immediata percezione, tanto più si potranno dedicare creatività, impegno e competenze finalizzate a qualificare al massimo la qualità degli interventi che si realizzeranno.

Questo obiettivo potrà essere raggiunto solo se la percezione dei cambiamenti e delle novità introdotte con l'adozione del nuovo R.U.E. sarà prerogativa anche dei non addetti ai lavori.

Tenuto conto che si tratta di un documento che influirà sul futuro del nostro territorio ed in particolare dei nostri centri abitati e considerato che l'adozione dovrà passare attraverso un voto dei rappresentanti eletti dai cittadini si intravede la necessità di definire alcuni momenti informativi, delucidativi nonché interpretativi del R.U.E prima di stilare la sintesi finale e prima di sottoporlo al completamento dell'iter autorizzativo.

Di conseguenza si chiede che il limite temporale previsto per la presentazione di osservazioni o proposte scatti fino a fine settembre, affinché l'approvazione possa avvenire nei solchi della massima democrazia partecipativa.

## Considerazioni e osservazioni preliminari

1. Per agevolare la consultazione di questo elaborato, prettamente tecnico, si ritiene che dotarlo di qualche immagine grafica la comprensione possa essere più intuitiva ed esaustiva, in particolare quando l'interpretazione di alcune indicazioni risulta problematica; l'aggiunta di particolari grafici esemplificativi, quando possibile, al tutto il corpus regolamentare (compreso gli allegati) potrebbe rendere questo documento più pratico.
2. L'adozione del nuovo Regolamento edilizio non deve attivare meccanismi tali da peggiorare il sistema infrastrutturale esistente e la qualità della vita dei cittadini. Tenuto conto della presenza di sistemi urbani che presentano alcune carenze infrastrutturali croniche (strade strette, parcheggi limitati, marciapiedi stretti, etc.), l'aumento delle superfici utili degli edifici, il mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili o l'aumento delle unità immobiliari non dovranno essere causa di ulteriore peggioramento di un equilibrio già precario nei rapporti tra carico urbanistico e dotazioni. Pertanto si chiede un supplemento di analisi per tutti gli articoli che trattano la materia.

## **LETTURA:**

→ **in corsivo il testo originario**

→ **in grassetto le modifiche e le osservazioni proposte**

## TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI E DEFINIZIONI

### CAPO 1.1 – DISPOSIZIONI GENERALI

#### *Art. 1.1.2 - Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni*

1. A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente RUE, come previsto dall'art. 33 comma 3 L.R. 20/2000, sono abrogate tutte le disposizioni urbanistiche e regolamentari emanate dai Comuni che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute. In particolare sono abrogate e sostituite:

- le disposizioni dei Regolamenti Edilizi comunali;
- ...

#### *Art. 1.1.4 - Validità ed efficacia*

2. Dalla data di entrata in vigore, il presente RUE assume piena validità ed efficacia nei confronti di ogni trasformazione fisica e funzionale degli immobili nell'intero territorio comunale; ferme restando le disposizioni transitorie di cui al successivo art. 1.1.11<sup>(1)</sup>, sono quindi abrogate tutte le disposizioni del previgente PRG che riguardino gli interventi edilizi diretti, non assoggettati a Piano Urbanistico Attuativo. Le disposizioni del RUE si applicano anche agli interventi disciplinati dal POC, in quanto applicabili e ferma restando la prevalenza delle disposizioni specifiche del POC stesso nei limiti della propria competenza.

#### *Art. 1.1.7 – Misure di salvaguardia e disposizioni per la continuità degli atti pregressi e dei procedimenti in corso*

5 Fermo restando il rispetto delle norme di tutela di cui al Capo II del PSC, fino alla data di entrata in vigore del primo Piano Operativo Comunale tutti i Piani Urbanistici attuativi che alla data di adozione de RUE risultano presentati per l'autorizzazione o per l'approvazione, se di iniziativa privata, o adottati se di iniziativa pubblica, possono completare l'iter di approvazione ed essere approvati secondo le norme del PRG previgente, con riguardo alle quantità edificatorie ammesse, agli standard urbanistici, ai parametri ecologici ed edilizi e le relative modalità di misurazione.

**Tenuto conto degli artt. 1.1.2, 1.1.4 e 1.1.7, fermo restando i disposizioni normative vigenti che regolamento le nuove costruzioni e riscontrato che alcune lottizzazioni residenziali e artigiano-industriali sarebbero ancora incomplete, per i lotti liberi si propone, se possibile, un periodo di transizione limitata in due/tre anni, eventualmente prorogabili, per i vincoli di edificabilità indicati nel presente regolamento mantenendo quelli dei regolamenti ora vigenti.**

---

<sup>1</sup> permesso di costruire in deroga

**Il periodo di transizione a scadenza potrebbe stimolare alcuni investimenti ora congelati; si propone di concedere tale “deroga” solo in presenza di Ambiti o Sub-ambiti laddove viabilità angusta, carenza di spazi pubblici, ecc... sconsigliano incrementi significativi della densità edilizia.**

### **CAPO 1.3 – DEFINIZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI**

#### **Art. 1.3.4 - Quota massima**

*1 Con riferimento a qualsiasi tipo di costruzione, si definisce la quota massima la quota del suo punto più alto, non escludendo alcun elemento della costruzione. La quota massima è misurata rispetto ad una quota di riferimento generale (livello del mare), o locale e si applica con riferimento ai vincoli di rispetto delle avio superfici.*

**Questo significa che anche i comignoli rientrano tra gli elementi che determinano l'altezza 'HF' <sup>(2)</sup> dell'edificio?**

**Nei parametri e indici urbanistici i comignoli non rientrano tra i manufatti facenti parte della sagoma volumetrica e, nel contempo, non rientrano tra i manufatti tecnologici esclusi nella determinazione delle altezze.**

**C'è incongruità nell'asserire che la quota massima include i comignoli ma poi non vengono presi in considerazione nell'individuazione della sagoma pur non rientrando tra i manufatti che determinano l'altezza?**

**Se l'interpretazione è corretta si chiede di riesaminare gli articoli specifici e nel contempo si propone di suddividere i comignoli in due tipi:**

- 1. quelli adibiti allo scarico della combustione di gas naturale (metano) per i quali si potrebbe adottare le normativa UNI di riferimento,**
- 2. quelli adibiti allo scarico di altri prodotti.**

### **CAPO 1.4 – DEFINIZIONE DI TERMINI E INDICI URBANISTICI**

#### **Art. 1.4.5 - Utilizzazione degli indici nelle unità di intervento**

*4. L'utilizzazione della potenzialità edificatoria riconosciuta dal RUE a due o più lotti confinanti può avvenire anche redistribuendo tale potenzialità edificatoria fra i lotti, ferma restando la quantità complessiva e il rispetto delle altre norme vigenti, sulla base di un atto trascritto nel caso si tratti di proprietà differenti. Tale possibilità può essere applicata anche in un PUA, fra lotti edificabili*

---

<sup>2</sup> Altezza del fronte di un edificio

*compresi nel comparto da assoggettare a PUA e lotti edificabili contigui non compresi.*

...

**La sensazione è che questo comma, così come scritto, si presti a diverse interpretazioni:**

- **la redistribuzione significa che a parità di volumetria un lottizzante potrebbe fare anche la parte dell'altro che ha rinunciato con un atto?**

**Se l'interpretazione è corretta il rischio è che, pur rimanendo all'interno dei requisiti cogenti richiesti, si possano determinare "soprusi edificatori" a discapito di chi ha difficoltà economiche.**

**In una condizione limite il lotto 'penalizzato' dall'allargamento del vicino di casa andrebbe a perdere valore a seguito della impossibilità di usufruire della potenzialità edificatoria già sfruttata.**

**Ciò premesso si chiede un supplemento di verifica che garantisca la massima tutela**

#### *CAPO 1.5 – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI*

##### *B - TIPI DI INTERVENTO RELATIVI A CAMBIAMENTI DELLO STATO FISICO (ALIAS INTERVENTI EDILIZI):*

###### *B1 - Interventi edilizi di 'recupero'*

*Art. 1.5.5 - Manutenzione ordinaria (MO)*

*Art. 1.5.6 - Manutenzione straordinaria (MS)*

**Le esemplificazioni elencate per la definizione delle opere rientranti negli interventi di cui sopra appaiono carenti nella parte che fa riferimento agli impianti tecnologici, le indicazioni e le esemplificazioni appaiono più chiare per gli interventi edili, meno per quelli tecnologici.**

**Per ovviare a facili errori interpretativi si chiede di definire meglio il confine tra la manutenzione ordinaria e quella straordinaria nell'ambito tecnologico.**

*Art. 1.5.18 - Cambio d'uso (CD)*

*5. Qualora l'intervento di cambio d'uso comporti un aumento del carico urbanistico, esso è subordinato al contemporaneo e integrale reperimento delle dotazioni urbanistiche previsti per il nuovo uso, ovvero alla loro monetizzazione nei casi ammessi, e comporta il versamento della differenza tra gli oneri di urbanizzazione per la nuova destinazione d'uso e gli oneri previsti, nelle nuove costruzioni, per la destinazione d'uso in atto.*

La regolamentazione riferita ai casi di monetizzazione<sup>(3)</sup> appare tortuosa e troppo uniformata sulla pregiudiziale del solo R.U.P..<sup>(4)</sup>

Per garantire imparzialità nelle decisioni è auspicabile che la scelta tra l'eventuale monetizzazione o la cessione delle aree debba passare attraverso un regolamento che identifica i casi specifici rientranti nella casistica oppure tra più figure tecniche da individuare all'interno dell'Amministrazione comunale (Dirigente del servizio ove previsto o chi ne fa le veci?).

La delibera comunale relativa agli oneri di urbanizzazione potrebbe contenere l'elenco dei casi tipo e le figure coinvolte.

#### CAPO 4.6 – TERRITORIO RURALE – DISPOSIZIONI GENERALI

##### Art. 4.6.10 – Impianti di produzione di energia

1. Nel territorio rurale è ammissibile per intervento edilizio diretto la realizzazione di impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili al servizio di edifici entro i limiti tali da non dare luogo al tipo di uso c4 come definito all'art. 1.6.1.

2. E' inoltre ammissibile la realizzazione di impianti fotovoltaici a terra per una potenza fino a 200 Kw con esclusione:

- (omissis)

Le norme paesaggistiche del vigente PTCP ed in particolare gli artt. 3.19 comma 4<sup>(5)</sup> e 3.21 B comma 9<sup>(6)</sup> evidenziano la necessità di individuare sistemi tali da attenuare l'impatto che questi impianti creano sul territorio.

Tenuto conto che con la risoluzione n. 3/2008 l'Agenzia del Territorio assimila i cosiddetti parchi fotovoltaici a vere e proprie unità immobiliari accertandoli nella categoria 'D/1 – Opifici' dal punto di vista catastale, a nostro parere si innesca un conflitto tra la necessità di tutelare l'ambiente ed il paesaggio con norme meno restrittive riferite alla costruzione di opifici.

Proprio perché stiamo vivendo un periodo di forte espansione di questi impianti che stanno prendendo il posto delle tradizionali coltivazioni agricole finanche i frutteti, riteniamo ragionevole inserire alcune

---

<sup>3</sup> Art. 3.1.8 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi – Casi di monetizzazione

<sup>4</sup> Responsabile Unico del Procedimento

<sup>5</sup> dove si prevedono come realizzabili "...sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia e delle materie prime ... (omissis) ... previa verifica della compatibilità rispetto alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio interessato".

<sup>6</sup> dove si legge "...le opere ..(omissis) non devono in ogni caso avere caratteristiche, dimensioni e densità tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico degli ambiti territoriali interessati..".

prescrizioni per marcare gli aspetti di tutela ambientale e paesaggistica.

Tenuto conto che il comma 14 dell'art. 5.11 del vigente PSC dell'Unione prevede che gli impianti fino a 200 KW (0,20 MW) siano disciplinati dal RUE (così come recepito dall'art. 4.6.10 comma 2), quindi interventi 'diretti' come attuazione, mentre quelli che superano la soglia dei 200 KW sono assoggettati al POC, riteniamo che una prima tutela debba attuarsi tramite la creazione di una fascia di rispetto tra l'impianto e le strade adiacenti, es.:

- 30 metri per le strade comunali, provinciali e statali,
- 50 metri per le strade rurali indicate nell'art. 4.6.13.

Una seconda tutela potrebbe essere originata dalla imposizione di un limite dell'estensione del parco fotovoltaico rapportandolo all'estensione del terreno su cui verrà realizzato con una deroga per impianti fino a 20 kw.

L'applicazione di questi due metodi permetterebbe di salvaguardare il diritto d'impresa e il diritto all'ambiente prima che la nostra campagna perdi definitivamente le peculiarità che da sempre l'ha contraddistinta.

Ritornando alla Risoluzione n. 3 del 6 novembre 2008 dell'Agenzia del Territorio si pone un ulteriore problema:

l'assoggettamento del parco fotovoltaico al pagamento dell'ICI presuppone che effettivamente l'equiparazione parco fotovoltaico-opificio sia corretta; con queste prerogative il cambio di destinazione d'uso del terreno da agricolo categoria D/1 parrebbe scontata.

Questa contraddizione determinerebbe una condizione assurda e pericolosa determinata dal fatto che fra qualche decina d'anni potremmo ritrovarci con ampie porzioni di terreno in aperta campagna con una destinazione d'uso diversa da quella agricola.

A rimescolare ancora di più la questione è la sentenza del 2 gennaio 2009 della *Commissione Tributaria provinciale di Bologna* che esclude dal pagamento dell'ICI gli *impianti eolici*, inquadabili, secondo la Commissione, nella categoria catastale "E", cioè di immobili con destinazioni speciali e di pubblico servizio, esenti pertanto da ICI.

E' evidente come anche in questo caso si rendano necessari approfondimenti e chiarimenti che abbiano come finalità il diritto d'impresa e la tutela del territorio.

In ultima analisi va posta l'attenzione sulla necessità di mantenere 'vivo' il terreno utilizzato per il fotovoltaico.

La superficie agricola utilizzata per i parchi fotovoltaici è una superficie che rimane potenzialmente a riposo il ché, per certi versi, potrebbe essere positivo per la rigenerazione stessa del terreno.

**Più il terreno sarà rispettato più questa rigenerazione sarà apprezzabile, a tal fine si ritiene che i progetti per parchi fotovoltaici debbano prevedere una procedura di gestione-manutenzione tale da garantire il massimo rispetto per il terreno e per gli organismi che vivono nello stesso.**

*Art. 4.6.13 – Strade private e parcheggi o piazzali in territorio rurale*

*1. Le eventuali nuove strade poderali, interpoderali o di accesso agli edifici in territorio rurale dovranno essere di norma non asfaltate e di larghezza non superiore a m. 4,00, salvo eventuali piazzole di sosta o di manovra e salvo tratti con pendenza superiore al 16%..*

*Non è ammessa di norma l'asfaltatura di strade vicinali o poderali che non siano mai state asfaltate in precedenza, né l'allargamento di tali strade oltre la sezione di m. 4,00, salvo particolari esigenze documentate di movimento di autoveicoli pesanti. E' tuttavia ammessa la modifica del manto stradale nei tratti con pendenza superiore al 16%.*

*2. La realizzazione di parcheggi privati e piazzali di sosta per veicoli in territorio rurale è ammessa, nel rispetto delle norme di tutela ambientale e paesaggistica; la pavimentazione sarà di norma in ghiaia o terra battuta, con esclusione di asfalto o cemento.*

**Così come scritto l'articolo non è chiaro, non è chiaro se per parcheggi o piazzali si intendono solo quelli privati, in questo caso l'articolo andrebbe così intestato: *Strade, parcheggi o piazzali privati in territorio rurale.***

**In ogni caso occorre chiarire se l'articolo si riferisce solo a proprietà private o pubbliche o ad entrambi.**

## CAPO 4.7 – TERRITORIO RURALE – INTERVENTI CONSENTITI IN RELAZIONE ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITÀ AGRICOLE E ZOOTECNICHE

*Art. 4.7.6 - Interventi di NC<sup>(7)</sup>, AM<sup>(8)</sup>, DR<sup>(9)</sup> per uso d2 (Allevamenti produttivi agricoli)*

**Mancano le prescrizioni per gli allevamenti preesistenti che NON rispettano le distanze minime dai agglomerati o centri abitati, da strade etc ...**

**In questo caso si chiede che non sia ammesso nessun intervento se non di semplice manutenzione ordinaria o straordinaria oppure solo quegli interventi di adeguamento richiesti per il “benessere degli animali” senza aumento del numero degli animali stessi.**

*Art. 4.7.7 - Interventi di NC, AM, DR per uso d3: attività interaziendali di conservazione condizionata, prima lavorazione e alienazione di prodotti agricoli e zootecnici*

**Chiarire cosa si intende per attività interaziendali; si chiede di limitare a tale definizione ad aziende territoriali (dove si applica il RUE) confinanti o, in alternativa, non confinanti ma facenti parte del territorio dell’Unione dove si applica il RUE.**

*Art. 4.7.10 - Impianti di produzione energetica (uso c4)<sup>(10)</sup>*

*1. Oltre a quanto consentito in generale ai sensi dell’art. 4.6.10<sup>(11)</sup>, per le unità agricole è ammissibile la realizzazione di impianti aziendali (uno per azienda) o interaziendali in forma associata, di produzione energetica alimentati in prevalenza da biomasse di origine agricola locale, entro il limite di potenza di 0,5 MW. Per origine agricola locale si intende, fino al raggiungimento dell’obiettivo di produzione di energia da fonti rinnovabili fissato dal Piano Energetico Provinciale, un bacino di approvvigionamento di non oltre 70 Km di raggio, e, in seguito, di non oltre 40 Km di raggio.*

**Tenuto conto che il RUE sarà applicato al territorio dei Comuni della Bassa Romagna appare discutibile fissare in 70 km il raggio per l’approvvigionamento di biomasse per impianti energivori.**

**La stessa interaziendalità presuppone prospettive tutt’altro che incoraggianti; il nostro territorio è stato testimone di proposte progettuali che, sulla scorta di regolamenti fumosi e non sempre interpretati in modo uniforme, hanno comportato l’approvvigionamento di biomasse fin dall’altro capo della terra.**

---

<sup>7</sup> Nuova costruzione

<sup>8</sup> Ampliamento

<sup>9</sup> Demolizione e ricostruzione

<sup>10</sup> Impianti per la produzione e commercializzazione di energia

<sup>11</sup> Impianti di produzione di energia

Ciò premesso si chiede di modificare l'articolo così come segue:

1. Oltre a quanto consentito in generale ai sensi dell'art. 4.6.10, per le unità agricole è ammissibile la realizzazione di impianti aziendali (uno per azienda) o interaziendali in forma associata **(solo se: confinanti o all'interno del territorio della bassa Romagna o se un'azienda si trova fuori dal territorio della Bassa Romagna purché associata con una azienda del territorio della Bassa Romagna confinante)**, di produzione energetica alimentati in prevalenza da biomasse di origine agricola locale, entro il limite di potenza di 0,5 MW. Per origine agricola locale si intende, fino al raggiungimento dell'obiettivo di produzione di energia da fonti rinnovabili fissato dal Piano Energetico Provinciale.

In alternativa:

1. Oltre a quanto consentito in generale ai sensi dell'art. 4.6.10, per le unità agricole è ammissibile la realizzazione di impianti aziendali (uno per azienda) o interaziendali in forma associata, di produzione energetica alimentati in prevalenza da biomasse di origine agricola locale, entro il limite di potenza di 0,5 MW. Per origine agricola locale si intende, fino al raggiungimento dell'obiettivo di produzione di energia da fonti rinnovabili fissato dal Piano Energetico Provinciale, un bacino di approvvigionamento di non oltre 70 Km di raggio, e, in seguito, di non oltre 40 Km di raggio; **nel caso il bacino di approvvigionamento sia fuori dai limiti territoriali aziendali o interaziendali, il bilancio energetico/ambientale risultante dovrà essere positivo.**

## *TITOLO V – NORME PER LA QUALITA' DEL TERRITORIO*

### *CAPO 5.1 – COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO*

#### *Art. 5.1.2 - Composizione e nomina*

1. La C.Q.A.P. <sup>(12)</sup> è nominata dalla Giunta Comunale o dalla Giunta dell'Unione qualora la Commissione sia istituita in forma unitaria, ed è composta: da n.7 componenti, scelti in base al loro curriculum scientifico e professionale, tra esperti di provata competenza e specializzazione in materia di urbanistica, beni culturali e paesaggio, tutela dell'ambiente, storia dell'architettura, restauro, di norma esterni all'Amministrazione Comunale.

**E' auspicabile che tra gli esperti possano trovare effettivamente posto: ambientalisti, paesaggisti ed esperti in sicurezza! La multidisciplinarietà non potrà che portare beneficio al territorio**

---

<sup>12</sup> Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio

*Art. 5.3.10 –Elementi di arredo o di servizio nelle aree a verde privato*

*1. Possono essere realizzati pergolati o 'gazebo', in numero massimo di uno per unità edilizia in territorio rurale, e una per unità immobiliare in ambito urbano, esclusivamente con struttura leggera, in legno o metallo, assemblate in modo da costituire un elemento rimovibile previo smontaggio e non per demolizione (sono vietati materiali deteriorati o comunque di recupero fatiscenti); tali manufatti devono rispettare le seguenti caratteristiche:*

- altezza. max esterna = ml.3.00;*
- superficie coperta max = mq.25;*
- la struttura dovrà avere forma regolare (quadrato, cerchio, esagono o similare);*
- la struttura non può essere tamponata; può essere invece ombreggiata con materiali permeabili leggeri di facile smontaggio, adeguati alla qualità dei manufatti, quali arella, piante rampicanti, teli non plastificati, grigliati, e simili;*
- in caso di più pergolati in una unità edilizia a condominio o a schiera i pergolati possono essere realizzati secondo una unica tipologia: le installazioni successive alla prima devono uniformarsi al tipo già installato.*

*2. Possono essere realizzate casette per il gioco dei bambini o per ricovero attrezzi da giardino ovvero **serre in metallo e vetro**, in numero massimo di un manufatto per unità edilizia, nel rispetto delle seguenti caratteristiche:*

- altezza massima alla gronda: m. 2,00);*
- superficie in pianta (sedime) <sup>(13)</sup> massima = mq. 9;*
- struttura amovibile; in legno, di forma regolare con copertura a una o due falde, priva di finestre.*

*3. ...*

*4. Possono essere realizzate **serre per la protezione invernale di piante ornamentali**, in numero massimo di uno per unità edilizia, per una superficie coperta massima di mq.4,00; tali manufatti dovranno essere smontati e rimossi nelle altre stagioni,*

*5. ...*

**C'è una incongruenza tra il comma 2 ed il comma 4 che includono tra gli elementi di arredo o di servizio <sup>(14)</sup> le serre:**

- Al comma 2 si dispone una superficie fino a 9 mq,**
- Al comma 4 si dispone una superficie fino a 4 mq.**

**Si ritiene che questa contraddizione debba essere superata o chiarita.**

---

<sup>13</sup> Superficie coperta

<sup>14</sup> Art. 1.5.17 – Interventi relativi ad elementi di arredo o di servizio (AR)

In merito ai 'gazebo' si auspicava che potesse essere superata la diatriba in merito alla tipologia di copertura (ombreggiamento) ammessa.

Tenuto conto che frequentemente questi manufatti vengono ombreggiati con materiale impermeabile e riscontrato che non si fa riferimento al tipo di pavimentazione da adottare, parrebbe più plausibile consentire una copertura impermeabile a fronte di una pavimentazione obbligatoriamente permeabile.

Questa soluzione, in caso di smontaggio del manufatto, garantirebbe il ripristino della superficie che non potrebbe avvenire in caso di realizzazioni di pavimentazioni impermeabili (cemento, asfalto, etc.).

Mantenendo un divieto al tamponamento del manufatto, si chiede di riconsiderare l'argomento.

## TITOLO VI – DISTANZE

### Art. 6.1.3 - Distanza dal confine di proprietà (D1)

*3. Quando un edificio è sul confine, può essere sottoposto ad interventi DR, AM e sopraelevazione sul confine, così come è ammesso al vicino costruire in aderenza all'edificio stesso, senza eccedere, in lunghezza e in altezza lungo il confine la lunghezza ed altezza a confine dell'edificio preesistente; eventuali eccedenze sono ammissibili previo accordo sottoscritto con il confinante registrato e trascritto alla conservatoria degli atti immobiliari ed allegato alla richiesta del titolo abilitativo.*

**Stante l'ammissibilità di eccedere in presenza di edifici sui confini, previo accordo tra le parti, e tenuto conto che l'eccedenza è attuabile in altezza e in lunghezza, pur all'interno delle regole generali sulle costruzioni, come ci si tutela da 'abusi di eccedenze'?**

**Se l'interpretazione è corretta si ritiene che anche per questo caso l'articolo meriti un supplemento di indagine**

*Regolamento urbanistico edilizio*  
**Unione Bassa Romagna e Comune di Russi**  
*Allegati A1 e A2*

Premessa

Il D.M. 5-7-1975 definisce alcuni requisiti minimi per l'abitabilità di un locale individuando le altezze minime e le superfici minime dei locali principali. Normalmente le dimensioni minime sono divenute quelle standard e questo regolamento si attiene rigidamente al sistema adottato da oltre 35 anni.

Durante questi anni il progresso tecnologico e la crescita economica hanno modificato il tenore di vita di un'ampia fascia sociale consentendo un tenore di vita superiore (ameno dal punto di vista tecnologico) a quello degli anni '70.

La contraddizione sta proprio nel fatto che nonostante la stragrande maggioranza delle famiglie possieda più beni, è costretta a condividere con essi lo stesso spazio individuato ben 35 anni fa.

La sintesi è presto fatta: in una nazione che si vanta di essere una potenza economica mondiale lo spazio vitale all'interno di una abitazione è oggi inferiore a quello di 35 anni fa.

Considerazioni e osservazioni preliminari

Proprio per il fatto che con il D.M. 5-7-1975 si definivano i requisiti minimi e se si ritiene che le premesse sopra esposte siano condivisibili, questa dovrà essere l'occasione per rivedere alcune prescrizioni avendo come finalità quella di migliorare la qualità di vita dei nostri concittadini.

## **REQUISITI COGENTI**

### **DISPONIBILITÀ DI SPAZI MINIMI**

#### **Esigenze da soddisfare**

Partendo dal presupposto che va stigmatizzato l'uso costante delle superfici minime e per avviare un meccanismo imperniato sulla qualità di vita, riteniamo che questa sia un'occasione per analizzare le nuove esigenze dei nuclei familiari, ivi compreso quelli costituiti da una sola persona.

Se si ritiene che possedere una bici e un ciclomotore (oltre all'auto) o una lavastoviglie e un'asciugatrice siano indice di una qualità di vita migliore necessariamente si dovranno individuare degli spazi finalizzati al loro ricovero o al loro funzionamento, con dimensioni idonee.

## *Allegato D*

### *REQUISITI TECNICI E TIPOLOGICI DELLE STRADE URBANE, DEI PERCORSI PEDONALI E PISTE CICLABILI*

#### *Art. 1 - Requisiti tipologici delle strade urbane*

*1. ... La sezione complessiva delle strade urbane di previsione non potrà essere inferiore a quella indicata nelle seguenti schede grafiche 1 e 2, che fanno parte integrante del presente articolo. Per sezione complessiva della strada si intende quella costituita dalla carreggiata e dai percorsi pedonali e ciclabili adiacenti.<sup>(15)</sup>*

*2. Di norma le nuove strade di urbanizzazione dovranno avere la sezione minima di cui alla scheda 1; solo per brevi tratti potranno essere ammesse nuove strade con sezione di cui alla scheda 2. In particolari situazioni ambientali potranno essere previsti schemi tipologici diversi (carreggiata separata dal percorso pedonale, realizzazione delle alberature non a bordo strada, percorso pedonale da un solo lato, ecc...) pur garantendo la sicurezza della circolazione e dei pedoni.<sup>(16)</sup>*

**L'allegato D fa riferimento ai requisiti tecnici dei percorsi pedonali e delle piste ciclabili; negli articoli che compongono l'allegato di piste ciclabili se ne parla solo all'art. 1 comma 1 nell'ultimo capoverso, tant'è che tra le schede di sezione tipo di viabilità urbana in nuovi insediamenti urbani residenziali ed industriali, l'unica sezione dove è prevista la pista ciclabile è la n. 1 "strada urbana di quartiere e strada urbana principale con pista ciclabile". Nelle altre 4 sezioni tipo non vi è traccia di piste ciclabili,**

**A seguito di ciò c'è da ritenere che l'utilizzo della tipologia di sezione stradale con pista ciclabile sia poco utilizzata e questo evidenzia due preoccupanti risvolti:**

- il perdurare di una scarsa attenzione ai ciclisti disincentivando in tal modo il trasporto su due ruote,**
- la pericolosità delle strade senza pista ciclabile costruite utilizzando sempre e costantemente i valori minimi richiesti.**

**La mancanza di urbanisti, ambientalisti, paesaggisti ed esperti di sicurezza nella commissione strade del CNR non deve giustificare un atteggiamento poco attento alle necessità dei ciclisti.**

**Noi tutti siamo stati protagonisti o testimoni di quanto è difficile per un ciclista destreggiarsi lungo una strada urbana locale dove non esistono margini sicuri per il sorpasso di un'auto al ciclista stesso.**

---

<sup>15</sup> Nel comma 1 dell'art. 1 si fa riferimento ai percorsi pedonali e ciclabili come facenti parte di una carreggiata stradale.

<sup>16</sup> Nel comma 2 dell'art. 1 la sicurezza viene messa in relazione alla circolazione dei veicoli ed ai pedoni; non vengono menzionati i ciclisti.

**Non di rado, per ovviare a tali rischi, il ciclista si sposta sul marciapiede trasgredendo un divieto punito con una contravvenzione. Ma tra la scelta di rimanere sotto le ruote di un'auto e quella di pagare una contravvenzione la scelta, ragionevolmente, cade sulla seconda ipotesi.**

**Per questi motivi e proprio perché la normativa stessa ha indicato tali valori come valori minimi da rispettare, chiediamo che in caso di nuove strade di urbanizzazioni:**

- 1. la tipologia prevalente da adottare sia quella prevista dalla scheda 1.1 - Strada urbana di quartiere e strada urbana principale con pista ciclabile;**
- 2. per le tipologie individuate nelle schede 1.4 – Strada urbana locale negli insediamenti residenziali con spazio di sosta la corsia sia portata da metri 3 a metri 3,5.**

Lugo, 15 settembre 2010

Comune di Lugo

Comune di S. Agata sul Santerno

Comune di Conselice

Comune di Massa Lombarda

Comune di Bagnara

Comune di Cotignola

Comune di Bagnacavallo

Comune di Fusignano

Comune di Alfonsine

Comune di Russi