

# COMITATO UNITARIO PROFESSIONI DELLA PROVINCIA DI FORLÌ - CESENA

## COMITATO UNITARIO PROFESSIONI – AREA TECNICA – FORLÌ-CESENA



ORDINE DEGLI ARCHITETTI,  
PIANIFICATORI, PAESAGGISTI  
E CONSERVATORI  
DELLA PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA



ORDINE DEGLI INGEGNERI  
DELLA PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA



COLLEGIO GEOMETRI E  
GEOMETRI LAUREATI  
DELLA PROVINCIA DI  
FORLÌ-CESENA



COLLEGIO dei PERITI INDUSTRIALI  
e dei PERITI INDUSTRIALI LAUREATI  
della PROVINCIA di FORLÌ-CESENA

Forlì, 01 aprile 2010

Prot. n. 21/2010

Al Sig. Sindaco  
Prof. Roberto Balzani

Trasmessa via posta elettronica certificata

All' Ass.re all' Urbanistica  
Arch. Paolo Rava

del Comune di Forlì  
Residenza Municipale  
47121 Forlì Fc

Oggetto: Osservazioni a modifiche del RUE della Città di Forlì

Egr. Sig. Sindaco;  
Egr. Ass.re;

A seguito dell'incontro con l'assessore, arch. Paolo Rava il 10 marzo u.s., si invia un breve resoconto dei temi trattati e per ribadire la comune posizione degli Ordini e Collegi professionali riguardo alla necessità, ormai improrogabile, di una attenta revisione degli strumenti urbanistici, volta ad una radicale semplificazione delle norme e ad una maggiore libertà progettuale, che valorizzi la professionalità, l'impegno e la capacità di confronto e lavoro interdisciplinare dei tecnici che operano nel settore.

Fermi restando, pertanto, la volontà e l'impegno dei professionisti, rappresentati nel Gruppo di Lavoro dell' "Area Tecnica" che operano nel settore edilizio urbanistico, di perseguire una qualità urbana ben lungi dall'essere realizzata, pur con la normativa prescrittiva vigente, ribadiamo la necessità di affrontare il problema della gestione del territorio con una filosofia meno "di parte", che consideri il mondo professionale non come antagonista, bensì come partner attivo.

Nell' incontro sono stati trattati i temi di seguito descritti, che peraltro non esauriscono le problematiche da affrontare, che saranno oggetto di auspicabili successivi confronti.

- **Semplificazione normativa:** E' il principale inderogabile obiettivo. L'attuale insostenibile situazione della compagine normativa, che ai vari livelli si sovrappone e spesso si contraddice e, in ogni caso, è oggetto di interpretazione, è causa spesso di errori ed arbitrii di cui i professionisti sono nel contempo artefici e vittime.

Se è vero che l'attuale situazione deriva in gran parte dalle norme sovraordinate, occorre, a maggior ragione, non appesantirle ulteriormente e, nel contempo, richiedere a Provincia e Regione, appoggiandolo, uno sforzo urgente e necessario in questa direzione.

In un regime di autocertificazione è assolutamente indispensabile che le regole siano semplici e chiare. Nello stato attuale, al contrario, è impossibile l'assunzione di responsabilità, che ormai è tutta sulle spalle dei professionisti.

Non è, pertanto, correggendo qua e là le norme che potrà essere raggiunto l'obiettivo, bensì intervenendo radicalmente sull'impianto eliminando vincoli e limiti superflui.

- **Qualità urbana:** L'obiettivo, come ampiamente e tristemente dimostra la situazione attuale, non è raggiungibile con la sola politica dei "no", né con regole troppo specifiche e spesso illogiche, che pretendono di guidare il progettista e confezionano oggetti tipici. La normativa si dovrebbe limitare a prescrivere la quantità di edificazione ammessa, da misurarsi con parametri semplici (SUL o V). L'antico uso del volume per governare l'impatto degli edifici sul territorio appare oggi forse ancora il più appropriato. Cervellotiche invenzioni tipo Sc o St non rendono conto delle masse volumetriche e sono un inutile appesantimento normativo.

La qualità architettonica dell'oggetto edilizio potrà essere perseguita anche conferendo alla CQAP quei poteri di rigoroso giudizio che merita.

Obiettivi di salvaguardia che considerino utilizzi funzionali dell'edificio sono la base per una migliore qualità urbana.

Si è considerata l'opportunità di individuare metodi che garantiscano la presenza di verde e aree permeabili in zone residenziali e produttive. A questo deve in prima istanza provvedere l'urbanistica attuativa. Le disposizioni relative alla dotazione di percentuali di area permeabile in lotti a destinazione industriale risultano facilmente aggirabili e, pertanto, spesso non attuate, se non al momento dell'agibilità. I PUA prevedano, invece, aree verdi che permettano di raggiungere gli obiettivi, richiedendo solo marginalmente l'intervento in sede di permesso di costruire.

L'utilizzo di coperture verdi potrebbe essere incentivato in vari modi per migliorare la qualità dell'aria, garantire l'equilibrio igrotermico e regolare il deflusso delle acque meteoriche.

Per quanto riguarda le aree residenziali, si ritiene importante che nelle nuove urbanizzazioni siano riservati maggiori spazi alla superficie fondiaria.

Gli edifici secondo le norme attuali, sono spesso stretti in lotti esigui, entro i quali vigono obblighi di posti auto e superfici permeabili raramente e difficilmente realizzabili. I fabbricati sorgono alla stretta distanza minima dai confini, senza possibilità di utilizzare orientamenti più consoni alla qualità energetica e funzionale.

Nei PUA si ha la seguente situazione (V. schede di sintesi)

ZNI ) Superficie fondiaria totale mq. 487.510

Standard  $886.993/4248 = 208,8$  mq/ab ( minimo di legge 30mq/ab)

*Densità edilizia fondiaria* =  $223.141/487.510 = 0,457$  mq/mq

(Densità superiore a quella prevista nelle zone di completamento!)

A fronte di una densità edilizia da periferia densa si ha uno standard 7 volte superiore a quello di legge. Il verde in esubero rispetto allo standard viene ceduto ma non attrezzato. Rimane incolto e degradato. **Qualità urbana?**

*ADU ) Standard  $473.125/1.882 = 251,4 \text{ mq/ab}$  ( minimo di legge  $30\text{mq/ab}$ )*

Densità edilizia fondiaria =  $118.732/266.256 = 0,446 \text{ mq/mq}$

(Densità pari a quella prevista nelle zone di completamento!)

A fronte di una densità edilizia da periferia densa uno standard 8 volte superiore a quello di legge. Il verde in esubero rispetto allo standard viene ceduto ma non attrezzato. Rimane incolto e degradato. **Qualità urbana?**

*ADF Standard  $176.071/1.119 = 157,3 \text{ mq/ab}$  ( minimo di legge  $30\text{mq/ab}$ )*

Densità edilizia fondiaria =  $69.310/ 172.817 = 0,40 \text{ mq/mq}$

(Densità pari a quella prevista nelle zone di completamento!)

A fronte di una densità edilizia da periferia densa uno standard 6 volte superiore a quello di legge. Il verde in esubero rispetto allo standard viene ceduto ma non attrezzato. Rimane incolto e degradato. **Qualità urbana?**

- **Interventi sull'esistente:** Al di là dei problemi importanti ed urgenti da affrontare per il centro storico, si riscontra una eccessiva difficoltà nell'intervento sull'esistente ed in particolar modo sulle case agricole tutelate.

Spesso il vincolo non tiene conto dell'effettivo stato degli edifici, della frequente impossibilità strutturale dell'adeguamento sismico, del tipo e composizione delle murature frequentemente assolutamente incompatibile con i requisiti igienici e/o energetici ora necessari ed in definitiva dell' incompatibilità dei costi del recupero con il valore del bene.

L'incongruenza è frequente e si risolve spesso in due modi:

- 1) l'abbandono definitivo dell'edificio con conseguente rovina e perdita,
- 2) attraverso un insieme di operazioni edilizie, spesso al limite della norma, che quasi sempre generano un edificio non del tutto soddisfacente sia dal punto di vista della qualità energetica e strutturale, sia nei confronti della conservazione e valorizzazione delle caratteristiche peculiari, impegnando costi di realizzazione superiori alla normalità,

Si ritiene occorra, pertanto, rivedere la classificazione degli edifici diffusi sul territorio, in specie quelli definiti A5, e A6 e ripensarne il tipo e il livello di tutela. Sono, infatti, spesso presenti eccessi ed errori nella classificazione e sembra opportuno un supplemento di indagine conoscitiva libera da preconcetti ideologici. In via preliminare si potrebbe pensare ad una fase di ricevimento di segnalazioni da parte dei cittadini, da valutare, per eventualmente introdurre modifiche mirate alla classificazione.

**A tali preliminari considerazioni, peraltro non esaustive e da considerare come una prima collaborazione con l'Amministrazione Comunale di Forlì nella rivalutazione degli strumenti che regolano l'attività urbanistica e edilizia del territorio, SI ALLEGANO alcune osservazioni puntuali che il Gruppo di lavoro ha elaborato e per le quali si chiede l'accoglimento.**

## **ART. 5 CAMBIO DI DESTINAZIONE E MUTAMENTO D'USO DEGLI IMMOBILI ( RUE E POC)**

### **Comma 2**

Nelle destinazioni di zona sono indicate alcune funzioni principali o destinazioni ammesse che la caratterizzano, nonché funzioni affini e omogenee, individuate come funzioni associate e come funzioni compatibili.

**Si chiede:** di unificare le funzioni senza più distinzione fra le funzioni principali, associate e compatibili poiché le normative di piano già per ogni zona tipologica regolano e limitano le destinazioni d'uso.

Ulteriori limitazioni comportano un inutile imbrigliamento del territorio e della possibilità di espansione delle attività, non giustificata da aumenti del carico urbanistico delle zone.

## **ART. 15 - – Ristrutturazione edilizia (RUE)**

## **ART. 21 – Ristrutturazione edilizia (POC)**

### **Comma 2**

*Nella ristrutturazione edilizia sono consentite limitate modifiche rispetto all'assetto planimetrico preesistente. Inoltre deve essere riconoscibile l'involucro originario, lasciando effettivamente in essere almeno il 30% delle superfici perimetrali delle murature esistenti con esclusione di ogni bucatura (porte e finestre.)*

Il tessuto urbanistico esistente, sia in zona agricola sia in zona urbana, presenta una diversità di corpi secondari, normalmente a servizi, costituiti da strutture di vario genere, aventi dimensioni e forme diverse.

Una riorganizzazione di tali corpi migliora sensibilmente lo stato dei luoghi e l'impatto estetico degli stessi sul territorio.

La normativa attuale permette l'intervento di ristrutturazione: comprendente la demolizione e fedele ricostruzione o limitate modifiche rispetto all'assetto piano altimetrico esistente con obbligo del mantenimento dell'involucro originario per almeno il 30% .

L'applicazione di tale normativa penalizza notevolmente gli interventi poiché nella maggioranza delle situazioni non esiste la possibilità di mantenere almeno il 30% dell'esistente perché le strutture sono precarie e difficilmente mantenibili pertanto occorre obbligatoriamente ricadere nella demolizione e fedele ricostruzione con obbligo di mantenere anche nello stesso corpo particolari costruttivi quali coperture a falde con pendenze diverse fuori squadri eccetera. Limitazioni e restrizioni urbanistiche che non hanno come riscontro nessun beneficio sul territorio poiché comunque rimangono invariati superfici e volumi.

**Si Chiede pertanto** ritenendo accoglibile l'osservazione poiché rientrante nei criteri previsti nella delibera di CC N° 175 del 21/12/2009 comma 2 lettera b:

di eliminare l'obbligo del mantenimento del 30% delle murature esistenti, e consentire la demolizione e ricostruzione a parità di volume e superficie dell'organismo edilizio, compreso l'eventuale accorpamento con altri corpi esistenti nell'area di intervento, nel rispetto delle superfici e dei volumi esistenti

Senza la limitazione della fedele ricostruzione.

## **Comma 6 – Ristrutturazione edilizia con vincolo dei principali aspetti tipologici**

*Il tipo di intervento prevede:*

*b) la demolizione di alcuni elementi costitutivi degli edifici e la loro ricostruzione, .....Almeno il 60% del volume complessivo dell'organismo edilizio originario prospettante lo spazio pubblico dovrà essere conservato.*

**Si chiede** ritenendo accoglibile l'osservazione poiché rientrante nei criteri previsti nella delibera di CC N° 175 del 21/12/2009 comma 2 lettera d):

di eliminare il mantenimento del 60% del volume complessivo dell'organismo edilizio dando valenza alla qualità del progetto che dovrà sempre mantenere e/o valorizzare i principali aspetti stilistici e tipologici nei fronti prospicienti gli spazi pubblici.

## **ART. 3 COMMA 15 – SUPERFICIE PERMEABILE (POC e RUE)**

*Superficie di terreno che consente alle acque di raggiungere naturalmente per tutta la sua estensione le falde del sottosuolo .....*

Si Chiede di

regolamentare la definizione di superficie permeabile introducendo la possibilità di considerare permeabili oltre alle pavimentazioni discontinue, anche i solai a verde pensile allo scopo di incentivare l'uso urbanistico di soluzioni a verde pensile.

La realizzazione di coperture continue a verde costituisce uno strumento di mitigazione dell'impatto paesaggistico e ambientale degli insediamenti antropici con significativi risultati in particolare nelle aree densamente urbanizzate, proponendo un ambiente urbano sostenibile, con una intrinseca vocazione al miglioramento della qualità della vita e del benessere degli abitanti.

I solai a verde pensile apportano dei benefici ambientali quali, isolamento termico, mitigazione dei rumori, trattenimento delle polveri, oltre al trattenimento e rilascio graduale delle acque meteoriche e un notevole miglioramento igrometrico.

**Si chiede pertanto,** ritenendo accoglibile l'osservazione poiché rientrante nei criteri previsti nella delibera di CC N° 175 del 21/12/2009 comma 2 lettera d) che producano un miglioramento alla qualità ecologica e ambientale del territorio;

di regolamentare la definizione di superficie permeabile introducendo la possibilità di considerare permeabili oltre alle pavimentazioni discontinue, anche i solai a verde pensile allo scopo di incentivare l'uso urbanistico di soluzioni a verde pensile.

*La realizzazione di coperture continue a verde costituisce uno strumento di mitigazione dell'impatto paesaggistico e ambientale degli insediamenti antropici con significativi risultati in particolare nelle aree densamente urbanizzate, proponendo un ambiente urbano sostenibile, con una intrinseca vocazione al miglioramento della qualità della vita e del benessere degli abitanti.*

I solai a verde pensile apportano dei benefici ambientali quali, isolamento termico, mitigazione dei rumori, trattenimento delle polveri, oltre al trattenimento e rilascio graduale delle acque meteoriche e un notevole miglioramento igrometrico.

**In prima istanza** di considerare come superficie permeabile anche le coperture a verde pensile, anche in quota percentuale a seconda della tipologia di verde pensile che si andrà a realizzare si propone:

**In seconda istanza** di considerare le superfici coperte da verde pensile permeabile ai fini urbanistici come alla prima istanza e di considerare le stesse impermeabili solo al fine del calcolo dei volumi di laminazione.

**ART. 15 - – Ristrutturazione edilizia (RUE)**

**ART. 21 – Ristrutturazione edilizia (POC)**

**Comma 2**

Nella ristrutturazione edilizia sono consentite limitate modifiche rispetto all'assetto planimetrico preesistente. Inoltre deve essere riconoscibile l'involucro originario, lasciando effettivamente in essere almeno il 30% delle superfici perimetrali delle murature esistenti con esclusione di ogni bucatura (porte e finestre.)

Il tessuto urbanistico esistente, sia in zona agricola sia in zona urbana, presenta una diversità di corpi secondari, normalmente a servizi, costituiti da strutture di vario genere, aventi dimensioni e forme diverse.

Una riorganizzazione di tali corpi migliora sensibilmente lo stato dei luoghi e l'impatto estetico degli stessi sul territorio.

La normativa attuale permette l'intervento di ristrutturazione: comprendente la demolizione e fedele ricostruzione o limitate modifiche rispetto all'assetto planoaltimetrico esistente con obbligo del mantenimento dell'involucro originario per almeno il 30%.

L'applicazione di tale normativa penalizza notevolmente gli interventi poiché nella maggioranza delle situazioni non esiste la possibilità di mantenere almeno il 30% dell'esistente poiché le strutture sono precarie e difficilmente mantenibili pertanto occorre obbligatoriamente ricadere nella demolizione e fedele ricostruzione con obbligo di mantenere anche nello stesso corpo particolari costruttivi quali coperture a falde con pendenze diverse fuori squadri eccetera Limitazioni e restrizioni urbanistiche che non hanno come riscontro nessun beneficio sul territorio poiché comunque rimangono invariati superfici e volumi.

**Si Chiede pertanto** ritenendo accoglibile l'osservazione poiché rientrante nei criteri previsti nella delibera di CC N° 175 del 21/12/2009 comma 2 lettera b:

di eliminare l'obbligo del mantenimento del 30% delle murature esistenti, e consentire la demolizione e ricostruzione a parità di volume e superficie dell'organismo edilizio, compreso l'eventuale accorpamento con altri corpi esistenti nell'area di intervento, nel rispetto delle superfici e dei volumi esistenti senza la limitazione della fedele ricostruzione.

**Art. 60 – Zone Produttive e di completamento (Sottozona D1.2)  
(RUE)**

**Comma 3**

*Gli interventi di nuova costruzione e demolizione e ricostruzione dovranno soddisfare i seguenti indici e parametri:*

- *Superficie Permeabile Sp. = 30%*

Nelle zone produttive gli spazi esterni sono altrettanto funzionali come gli interni, infatti, le aziende necessitano di grandi spazi di manovra per le manovre di carico e scarico delle merci

Tali spazi è necessario siano agibili sia dai mezzi meccanici quali autotreni ecc, sia da carrelli elevatori utilizzati per il carico e scarico delle merci .

I carrelli elevatori, come è noto, non riescono a manovrare in sicurezza nelle aree a verde o ghiaiate con rischio elevato per il conducente.

Pertanto l'obbligo di percentuali elevate di superfici permeabili restringe l'operatività dell'azienda che non può rinunciare o penalizzare la fruibilità degli spazi.

**Si chiede pertanto** ritenendo accoglibile l'osservazione poiché rientrante nei criteri previsti nella delibera di CC N° 175 del 21/12/2009 comma 2 lettera c, allo scopo di migliorare la qualità lavorativa dell'azienda e la sicurezza dei lavoratori:

la riduzione sostanziale della percentuale di superficie permeabile da reperire nelle zone "D" per migliorare la qualità lavorativa delle aziende e la sicurezza dei lavoratori

## **ART. 5 CAMBIO DI DESTINAZIONE E MUTAMENTO D'USO DEGLI IMMOBILI (RUE E POC)**

### **Comma 2**

*Nelle destinazioni di zona sono indicate alcune funzioni principali o destinazioni ammesse che la caratterizzano, nonché funzioni affini e omogenee, individuate come funzioni associate e come funzioni compatibili.*

**Si chiede** ritenendo accoglibile l'osservazione in quanto rientrante nei criteri previsti nella delibera di CC N° 175 del 21/12/2009 comma 2 lettera b:

di unificare le funzioni senza più distinzione fra le funzioni principali, associate e compatibili poiché le normative di piano già per ogni zona tipologica regolano e limitano le destinazioni d'uso.

Ulteriori limitazioni comportano un inutile imbrigliamento del territorio e della possibilità di espansione delle attività, non giustificata da aumenti del carico urbanistico delle zone.

## **ART. 67 RUE – Zona T – Attività terziarie**

*Lo strumento urbanistico Generale individua zone adibite ad attività terziarie e stabilisce le destinazioni d'uso ammesse .....*

Nella totalità delle zone "T" non è prevista la possibilità di realizzare superfici residenziali (U1) è prevista attività residence, ostelli e altre attrezzature per l'ospitalità (U69.)

La destinazione a residenza in genere (U1) non comporta aumenti di carichi urbanistici nella zona, non è in contrasto con le destinazioni previste, inoltre la presenza di residenza ricalifica insediamenti dove esiste la possibilità che vengano a crearsi quartieri senza punti di aggregazione diurna ma soprattutto notturna a svantaggio della sicurezza dei cittadini e degli utilizzatori di tali centri.

La classificazione ad attività del terziario, è nata come una categoria residuale, della classificazione delle attività economiche, essa comprende tutto quanto non è agricoltura né industria.

Resta pertanto una categoria produttività anche se di beni immateriali.

L'esercizio di tali attività di servizio può comportare la necessità di reperire all'interno della struttura, un alloggio di servizio funzionale al titolare dell'attività o alla custodia del complesso, come le norme attuative già prevedono per le zone "D" produttive di beni materiali.

**Si chiede** pertanto ritenendo accoglibile l'osservazione poiché rientrante nei criteri previsti nella delibera di CC N° 175 del 21/12/2009 comma 2 lettera b.

**In prima istanza:**

di inserire nelle destinazioni d'uso delle zone "T" una quota di residenza generica U1

**In seconda istanza**

di inserire nelle zone "T" la possibilità di destinare una parte della superficie ammessa a residenza, al servizio delle attività (U3) come già accade per le zone "D".

L'inserimento di tale nuova destinazione non andrebbe ad apportare nuovi carichi urbanistici all'intera zona di intervento.

**ART. 3 COMMA 20 (RUE E POC) Distanza dai confini**

E' la distanza minima intercorrente fra il fabbricato.

Si intende come confine oltre che la linea di separazione delle diverse proprietà esistenti la linea che definisce i diversi lotti o comparti dei piani attuativi, anche la linea di delimitazione delle zone soggette a P.U.A. e/o a progetto unitario non attuati oltre che le zone "A", "E" e delle sottozone riconducibili al Sistema delle Dotazioni territoriali.

**Si chiede**, ritenendo accoglibile l'osservazione poiché rientrante nei criteri generali previsti nella delibera di CC N° 175 del 21/12/2009

che la linea di separazione che definisce le diverse zone urbanistiche non costituisca linea di confine poiché comporta una limitazione alla proprietà privata e alla libertà di progettazione, non giustificata dal punto di vista urbanistico poiché non si modificano superfici, carichi urbanistici e quanto altro.

**ART. 3 COMMA 34 (RUE E POC) - Pertinenze edilizie**

*Opera che pur non avendo una propria autonomia è posta in durevole rapporto di subordinazione con un'unità immobiliare, di cui fa parte per renderne più agevole e funzionale l'uso anche con scopi ornamentali . .... Tali manufatti sono conteggiati ai fini degli indici edilizi*

**Si Chiede** ritenendo accoglibile l'osservazione poiché rientrante nei criteri generali previsti nella delibera di CC N° 175 del 21/12/2009

Comma c,

di permettere la realizzazione di pertinenze edilizie, di dimensioni prestabilite (circa mq. 10,00 h in gronda mt. 2,00) senza che esse siano conteggiate negli indici edilizi allo scopo di permettere una migliore funzionalità degli organismi edilizi principali senza penalizzare la superficie dell'unità principale.

**ART. 38 COMMA 4 – TESSUTI RESIDENZIALI ESTERNI ALLA CITTA' COMPATTA, A BASSA E MEDIA DENSITA' (SOTTOZONA B1.5) (RUE)**

*Gli interventi di demolizione e ricostruzione dovranno soddisfare i seguenti indici e parametri:*

- Numero massimo dei piani abitabili fuori terra: 2
- - altezza massima di ciascun fronte: 9,00

**Si chiede** ritenendo accoglibile l'osservazione poiché rientrante nei criteri generali previsti nella delibera di CC N° 175 del 21/12/209

Comma b,

di eliminare il numero massimo dei piani abitabili fuori terra poiché già esiste la limitazione dell'altezza dei fabbricati, pertanto si ritiene influente dal punto di vista urbanistico, l'impossibilità di realizzare più di due piani fuori terra.

A disposizione per ulteriori chiarimenti e incontri, si porgono distinti saluti.

**p. il Consiglio Direttivo CUP FC**  
**Il Presidente**  
(Arch. Vittorio Foschi)