



# Ordine degli Ingegneri della Provincia di Forlì-Cesena

47121 – FORLÌ

Via Bruni, 3 – Tel. 0543 37.60.28 – fax 0543 21.276  
Info@ordineing-fc.it-----ordine.forli@ingpec.eu



Forlì, 23/11/2021  
Prot. N. 364/2021

**Al Sindaco di Cesena  
Piazza del Popolo 10  
47521 CESENA (FC)**

**Al Sindaco di Montiano  
Piazza Maggiore, 3  
47020 MONTIANO (FC)**

**Al Settore Governo del Territorio  
Ufficio di Piano  
47521 Cesena FC**

[protocollo@pec.comune.cesena.fc.it](mailto:protocollo@pec.comune.cesena.fc.it)  
[montiano@pec.unionevallesavio.it](mailto:montiano@pec.unionevallesavio.it)

**Oggetto: Osservazione alla proposta di Piano Urbanistico Generale (PUG) intercomunale di Cesena e Montiano assunto con delibera di Consiglio comunale n°76 del 23/09/2021 pubblicazione dell'avviso di deposito del Piano sul BUR e all'Albo pretorio on line in data 27 ottobre 2021.**

Spett.li Sindaci, Assessori e Dirigenti,

con la presente comunicazione, a firma congiunta, i tre Ordini territoriali di Forlì-Cesena, Architetti, Ingegneri e Geometri, intendono avanzare le proprie osservazioni riguardo il recente Piano Urbanistico Generale dei Comuni di Cesena e Montiano adottato dalle Amministrazioni, importante strumento al quale dovranno conformarsi i nuovi interventi edilizi nei mesi e anni futuri.

Occorre precisare che la **scadenza fissata al 27 dicembre per inviare il testo delle osservazioni è risultata essere abbastanza scomoda per tutti**, a causa della chiusura degli uffici dell'Ente per le festività di fine anno ed alla difficoltà di raccogliere i contributi degli iscritti che si apprestano ogni giorno ad utilizzare lo strumento che sarà aggiornato, e che sono arrivati alla spicciolata fino allo scadere del tempo concesso.

Pertanto, l'opportunità di approfondimento del nuovo testo è stata possibile solo in data 17/12/2021 in seduta pubblica e quindi il tempo sembra davvero ristretto per fare un'analisi puntuale delle criticità e dei vantaggi del piano.

A tal proposito quindi si è provveduto a redigere il presente documento, di carattere generale, con l'indicazione delle **macro-tematiche di interesse** che gli ordini congiuntamente chiedono di riprendere in mano, ed un allegato, composto da un più



# Ordine degli Ingegneri della Provincia di Forlì-Cesena

47121 – FORLÌ

Via Bruni, 3 – Tel. 0543 37.60.28 – fax 0543 21.276  
Info@ordineing-fc.it-----ordine.forli@ingpec.eu



sostanzioso corpus congiunto che vuole essere di supporto al lavoro di recepimento delle osservazioni stesse

**Si chiede quindi la massima disponibilità da parte degli uffici comunali e della rappresentanza politica al confronto nei due mesi prossimi, in vista dell'adozione**, per far sì che quanto scritto non sia frainteso o non comprensibile, e per gestire in modo corretto l'analisi delle criticità qui evidenziate che in alcuni casi possono essere significative per l'assetto urbanistico del territorio.

In premessa si vuole specificare che lo strumento urbanistico deve essere agile, libero e con regole adatte a far sì che emerga la consapevolezza della complessità che caratterizza il processo edilizio e della necessaria interdisciplinarietà delle competenze.

Abbiamo riscontrato che ove si tenti di regolare le tendenze edilizie della città attraverso norme che stabiliscono obblighi e divieti, anziché attraverso progetti che offrano immagini più avanzate del territorio comunale, si rischia di ottenere l'effetto contrario: **la norma se espressa unicamente in termini di obblighi e divieti, arresta l'esplorazione progettuale e interrompe il processo conoscitivo.**

Una norma costruita in termini di concessione e veto è la principale responsabile di valori posizionali e per questo motivo si chiede un grande impegno a spingersi ad una contaminazione con il mondo della cultura, della tecnica e della tecnologia che i presenti Ordini rappresentano attraverso i propri iscritti, riconoscendo che esiste un mondo professionale, di costruttori e di investitori con cui vale la pena confrontarsi senza una sovrastruttura di "regole" oltremodo coercitive.

Entrando più direttamente nello specifico, si riportano di seguito i temi generali, che saranno poi sviluppati più compiutamente nel testo in allegato:

- Circa l'introduzione del cosiddetto R.I.E. (Riduzione Impatto Edilizio) che è un indice numerico di qualità ambientale occorre sottolineare un aspetto di rilevanza fondamentale:

- Occorre evidenziare che sin dai primi confronti tenuti con i vostri uffici si sono sollevati dubbi circa l'inserimento di un coefficiente prescrittivo, senza avere a supporto adeguate e corrispondenti applicazioni su casi tipo di ristrutturazione o nuova costruzione calate sulle peculiarità che contraddistinguono il territorio comunale. A dire il vero seppur questa metodologia, utilizzata per la prima volta dal Comune di Bolzano, sia stata assunta da numerosi Comuni, occorre evidenziare che nel corso degli anni - in seguito alle prime applicazioni reali – **si è verificata la necessità di tarare lo strumento** e di modificarlo perché difficilmente permetteva di agire sui lotti edificabili con la libertà progettuale preannunciata. Nella definizione riportata all'interno del Regolamento Edilizio (pag. 28) si dichiara che il calcolo dell'indice consente un'ampia scelta progettuale, ma dalle informazioni desunte dagli iscritti di codesti Ordini, mediante simulazioni puntuali in questa fase di approccio con il nuovo coefficiente, emerge che tale concetto non corrisponde al



# Ordine degli Ingegneri della Provincia di Forlì-Cesena

47121 – FORLÌ

Via Bruni, 3 – Tel. 0543 37.60.28 – fax 0543 21.276  
Info@ordineing-fc.it-----ordine.forli@ingpec.eu



vero. Con la presente si vuole rimarcare che le prescrizioni riguardanti il coefficiente RIE introdotte all'art. 5.3.1. Edifici a prevalente funzione abitativa, all'art. 5.3.2. Edifici a prevalente funzione b turistico-ricettiva, all'art. 5.3.3 Edifici a prevalente funzione d direzionale privata, all'art. 5.3.4. Edifici a prevalente funzione d direzionale pubblica, all'art. 5.3.5. Edifici a prevalente funzione e commerciale, all'art. 5.3.5. Edifici a prevalente funzione c produttiva (pag. 67-70 delle Norme al PUG) devono essere riviste e corrette. Si suggerisce di approcciare la tematica della Riduzione di Impatto Edilizia riconducendosi ad alcune definizioni già presenti in campo edilizio quando si prescrive un miglioramento della condizione *post-operam* rispetto a quella *ante-operam*. Si deve pensare che agire su un lotto edificato non permette di applicare pedissequamente l'incrocio fra i pesi e le superfici della sommatoria che definisce l'incidenza del coefficiente RIE, tuttavia si concorda che l'azione di una ristrutturazione su un singolo edificio o su una pluralità degli stessi deve perseguire un necessario miglioramento; **per questo motivo si suggerisce di disporre di diminuire l'impatto edilizio preesistente – aumentando il coefficiente RIE – ma senza necessariamente raggiungere un livello prefissato come ora deciso.** In particolare, quando si tratta di ristrutturazione edilizia si propone di riformulare la regola:

- Ristrutturazione edilizia f) conservativa  $RIE_2 > RIE_1$
- Ristrutturazione edilizia f) ricostruttiva  $RIE > 2.5$

con

- Ristrutturazione edilizia f) conservativa  $RIE_{post-operam} > RIE_{ante-operam}$
- Ristrutturazione edilizia f) ricostruttiva  $RIE_{post-operam} > RIE_{ante-operam}$

Eventualmente qualora l'intenzione dell'amministrazione fosse quella di differenziare la prima casistica dalla seconda si suggerisce di inserire che in caso di ristrutturazione edilizia ricostruttiva qualora lo stato *ante-operam* sia identificato da un indicatore  $< 2.5$ , a seguito dell'intervento di miglioramento, il coefficiente RIE di partenza deve essere incrementato di un valore, comunque, non minore di 0.1 e quindi:

- Ristrutturazione edilizia f) conservativa  $RIE_{post-operam} > RIE_{ante-operam}$
- Ristrutturazione edilizia f) ricostruttiva
  - se  $RIE_{ante-operam} \geq 2.5$  allora  $RIE_{post-operam} > RIE_{ante-operam}$
  - se  $RIE_{ante-operam} < 2.5$  allora  $RIE_{post-operam} > RIE_{ante-operam} + 0.1 \times RIE_{ante-operam}$



# Ordine degli Ingegneri della Provincia di Forlì-Cesena

47121 – FORLÌ

Via Bruni, 3 – Tel. 0543 37.60.28 – fax 0543 21.276  
Info@ordineing-fc.it-----ordine.forli@ingpec.eu



In aggiunta occorre rivedere il limite introdotto per la nuova costruzione g) perché per raggiungere il livello stabilito di  $RIE \geq 4$ , appare molto difficile. In prima battuta si consiglia di schematizzare in un grafico come incidono i pesi attribuiti alle Superfici equivalenti delle alberature, alle Superfici trattate a verde e alle Superfici NON trattate a verde al variare delle superfici di un lotto tipo e di modificarli, tarandoli, per rendere fattibile l'intervento di nuova costruzione, anche senza ricorrere OBBLIGATORIAMENTE ad una copertura verde del fabbricato. Inoltre molti riferimenti delle superfici trattate a verde (p.e N5-N6-N7-N8-N9-N10-N11-N12-N13-N14) e NON trattate a verde (p.e. D9-D10-D19-D20-D23) sono caratterizzati da intervalli di pesi molto ampi o "da determinare" che lasciano libera interpretazione e mancata uniformità di azione su cui occorre intervenire.

Circa l'introduzione di regole prescrittive che rischiano di arrestare l'esplorazione progettuale e interrompere il processo conoscitivo citate in premessa, occorre sottolineare alcuni aspetti di rilevanza fondamentale:

- Dove si enunciano i limiti di altezza dell'edificio essi appaiono non coerenti con le recenti tecnologie di costruzione ed isolamento degli involucri in qualunque tessuto esso si trovi occorre aumentare – se si intende mantenere - il limite sia per gli edifici con 1-2 piani fuori terra, 3 piani fuori terra o 4 piani fuori terra;
- Sempre in riferimento al tema della regola dell'altezza dell'edificio occorre chiarire i passi dell'art. 5.8.1 – 5.8.2 – 5.8.3 – 5.8.4 – 5.8.5 – 5.9.1 che:
  - In caso di ristrutturazione edilizia f) sia che essa sia conservativa che ricostruttiva:
    - Se allo stato *ante-operam*  $H_{\text{edificio}} < H_{\text{max}}$  si può attuare la ristrutturazione, **qualunque essa sia**, anche raggiungendo il valore di altezza massimo eventualmente prescritto;
    - Se allo stato *ante-operam*  $H_{\text{edificio}} > H_{\text{max}}$  si può attuare la ristrutturazione, **qualunque essa sia**, mantenendo il valore di altezza massimo dell'edificio esistente;
- Sempre sullo stesso tema non si comprende la necessità di fissare limiti alla pendenza delle falde dell'ordine del 35% riportate all'interno dell'art. 5.3;
- A ben dire appare confusa la prescrizione introdotta circa le aperture che si possono eseguire sulle falde della copertura che sembrano limitate al numero di una sola apertura, solo in caso di sottotetti non abitabili; occorre chiarirlo se si intende mantenerla.



# Ordine degli Ingegneri della Provincia di Forlì-Cesena

47121 – FORLÌ

Via Bruni, 3 – Tel. 0543 37.60.28 – fax 0543 21.276  
Info@ordineing-fc.it-----ordine.forli@ingpec.eu



- Sempre e solo in caso di sottotetti non abitabili sembra vietata la realizzazione di asole in falda ma tale definizione è alquanto superficiale e poco chiara ed estendibile a qualsiasi tipo di sottotetto; occorre chiarirlo se si intende mantenerla.

In riferimento agli ultimi due punti dell'elenco suddetto occorre chiarire come tali vincoli si interfacciano con le richieste di sanatorie edilizie; a parere degli scriventi Ordini non sono da ritenersi valide tali prescrizioni in qualsiasi caso di sanatoria o regolarizzazione edilizia e si chiede di confermare tale posizione o di trovare una soluzione.

- Per concludere circa la limitazione della dimensione degli alloggi che non potrà essere < a 60 mq di St, sempre contenuta all'interno dell'art. 5.2 delle Norme al PUG, preme rilevare che tale freno è più idoneo per tessuti residenziali di periferia ove si cerca di contrastare l'instaurarsi di meccanismi insediativi non consoni al tessuto. Questa regola estesa a tutti i tessuti della città risulta essere notevolmente restrittiva rispetto alla legge attuale (minimo alloggio ammesso 28 mq e 38 mq in funzione degli abitanti minimi) e rischia di comprimere notevolmente la rigenerazione urbana e la riqualificazione edilizia dei fabbricati esistenti. In una città delle dimensioni di Cesena **confermare questa disposizione rischia di essere deleteria al fine di farla emergere come città vocata all'insediamento di universitari, studenti o giovani coppie**, perché con il vincolo imposto difficilmente queste realtà potranno trovare conferme ed agile insediamento. Per questo si consiglia di confermare la limitazione di superficie attuale di 28 mq e di 38 mq equiparandolo al parametro di St e/o di differenziarlo fra i Comuni di Cesena e Montiano se le necessità sono differenti fra gli stessi.

Circa le dotazioni di parcheggi privati descritti nell'art. 6.5 delle Norme al PUG occorre sottolineare un aspetto di rilevanza fondamentale:

- In un primo momento si dichiara che i parcheggi pertinenziali possono essere anche localizzati in un'altra unità edilizia ma poi, subito dopo, si rimarca che essi devono essere entro la sagoma dell'edificio; Si osserva che deve essere possibile adibire superfici a parcheggio pertinenziale liberamente all'interno del lotto senza limitazioni.
- Addirittura si incentiva a realizzare i posti auto in piani interrati - non contabilizzandoli fra la superficie afferente alla St - senza affrontare minimamente il costo di realizzazione degli stessi, l'eventuale limitazione derivante da zone soggette a rischio idrico, l'indubbio utilizzo futuro di tali ambienti di scomodo accesso soprattutto nei tessuti all'interno del perimetro urbanizzato e la contraddizione che si viene a creare in relazione al calcolo R.I.E., visto che la rampa di accesso a tali ambienti sarà certamente impermeabile;





# Ordine degli Ingegneri della Provincia di Forlì-Cesena

47121 – FORLÌ

Via Bruni, 3 – Tel. 0543 37.60.28 – fax 0543 21.276  
Info@ordineing-fc.it-----ordine.forli@ingpec.eu



- In riferimento a quanto descritto a pag. 105 occorre segnalare prima di tutto che l'elenco numerico degli articoli riporta un errore, visto che si presume che l'attuale articolo 5.5.1. sia il 6.5.1; inoltre nella definizione di parcheggi pertinenziali si utilizza il termine "di preferenza" che abbinato agli interventi del comma 1a e 1b dell'art. 6.5.2 può far intendere, anche, che i 2 posti auto siano da ricercare al coperto ed entro la sagoma dell'unità edilizia. Occorre specificare il significato della accezione "di preferenza" che come inteso dai recenti confronti con i vostri uffici si deve intendere con il suo reale concetto di "Piuttosto, meglio, più volentieri" e non con senso di obbligo.

Circa le macro-differenze riscontrate con il PRG vigente occorre sottolineare un aspetto di rilevanza fondamentale:

- Ora, per gli edifici residenziali è consentito, ove si dimostri la presenza nel nucleo familiare di persone disabili, l'adeguamento funzionale una tantum di mq 50 di Sul in deroga ai parametri urbanistici ed edilizi. Si ritiene che una concessione straordinaria una tantum, come quella prevista dell'articolo 33.08 e 78.12 del PRG vigente, sia importante in quanto consenta di rispondere ad esigenze in alcuni casi irrisolvibili, al sopraggiungere di condizioni di disabilità che possano richiedere spazi aggiuntivi diversamente non realizzabili. Tale concessione era ancora più preziosa in ambiti di territorio rurale nei quali capita spesso che le potenzialità edificatorie siano già state esaurite dal fabbricato esistente. Con la presene si sensibilizza la questione affinché si possa reintrodurre nel nuovo piano uno strumento simile.

Riassumendo si pensa che il testo di questa ampia osservazione al PUG assunto di recente dai Comuni di Cesena e Montiano - che si presenta come contributo dei singoli iscritti in questo documento - sia finalizzata a far emergere peculiarità e dettagli che ovviamente possono essere ancora non chiari o soggetti a specifico chiarimento. **La fase che stiamo vivendo è caratterizzata dalla modifica di uno strumento, sicuramente datato, ma che regola gli interventi edilizi sul territorio da anni in maniera consolidata.**

Sembra fondamentale muoversi assieme e serve una visione unitaria.

Seppur si sia cercato di instaurare un percorso partecipativo ad ampio raggio nei mesi precedenti all'adozione, ora che il testo è stato analizzato sia dagli uffici del settore Edilizia dei Comuni che dai professionisti che operano sul territorio a servizio dei committenti occorre fare il passo più difficile da attuare.

Si deve costruire un percorso di condivisione mettendo assieme in un quadro organico le esigenze degli urbanisti, dei professionisti, dei cittadini e delle imprese. La condivisione dei principi è un prerequisito necessario per passare poi alla fase più difficile, quella operativa che prevede la loro applicazione concreta.

Concludendo si auspica che gli spunti di confronto evidenziati con la presente siano accolti dall'Amministrazione e si manifesta la più ampia disponibilità, nei mesi futuri e prima



# Ordine degli Ingegneri della Provincia di Forlì-Cesena

47121 – FORLÌ

Via Bruni, 3 – Tel. 0543 37.60.28 – fax 0543 21.276  
Info@ordineing-fc.it-----ordine.forli@ingpec.eu



dell'approvazione dello strumento, a chiarire gli aspetti incerti od oggetto di taratura in fase di decisione finale.

Si allega, come già specificato, alla presente premessa, un documento che contiene le osservazioni nel dettaglio, che ricalcano la struttura delle norme, citando i singoli articoli, e che rappresentano il pensiero comune ma che, come specificato in premessa, non vogliono essere esaustive ma si propongono di essere di supporto al percorso che porterà all'adozione del PUG.

Cesena 23/12/2021

- Allegato Osservazioni al PUG

Ing. Riccardo Neri,

Presidente Ordine Ingegneri della Provincia di Forlì – Cesena



# Ordine degli Ingegneri della Provincia di Forlì-Cesena

47121 – FORLÌ

Via Bruni, 3 – Tel. 0543 37.60.28 – fax 0543 21.276  
Info@ordineing-fc.it-----ordine.forli@ingpec.eu



## ALLEGATO





# Ordine degli Ingegneri della Provincia di Forlì-Cesena

47121 – FORLÌ

Via Bruni, 3 – Tel. 0543 37.60.28 – fax 0543 21.276  
Info@ordineing-fc.it-----ordine.forli@ingpec.eu



In considerazione e preso atto del lavoro svolto dai Gruppi Normativa e Semplificazione dei rispettivi Ordini e Collegi – Ambito Territoriale Cesenate, depositano congiuntamente per i tre Ordini territoriali questa osservazione, auspicando possa essere un valido contributo per la definizione conclusiva del Piano Urbanistico Generale che regolerà lo sviluppo del nostro territorio, determinandone qualità e caratteristiche a tutte le scale, dai macrosistemi territoriali, ai micro interventi del tessuto costruito.

## PREMESSE

Gentili Amministrazioni,

- Premesso che le **linee generali** sulle quali si fonda il Piano Urbanistico Generale sono largamente condivise, così come gli obiettivi di contenimento del consumo del suolo, favorire la rigenerazione urbana dei territori urbanizzati e il miglioramento della qualità urbana ed edilizia, tutelare e valorizzare il territorio nelle sue caratteristiche ambientali e paesaggistiche;
- Premesso che il **lavoro di analisi** e conoscenza del proprio territorio specifico svolto dall'Amministrazione è di grande interesse e riteniamo fondante per la buona riuscita di uno strumento come il PUG col quale si intende rendere possibile il *buon governo* del territorio;
- Premesso che la scelta di **assumere** ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 45 comma 2 e 27 comma 2 della L.R. 21.12.2017n. 24 la proposta del Piano Urbanistico Generale associato Cesena – Montiano con Delibera del Consiglio Comunale, comportando di fatto l'entrata in vigore del **regime di salvaguardia** di cui all'art 27 della L.R. 21.12.2017n. 24 a far data dalla esecutività della presente deliberazione, ha individuato un percorso che non riteniamo di condividere, poiché ne limita e condiziona fortemente tempi e spazi di confronto tra l'Amministrazione e le parti interessate del territorio, andando inoltre a bloccare di fatto procedimenti in corso di lavorazione e di presentazione.

Il “*percorso partecipato*” voluto e sviluppato dall'Amministrazione, al quale abbiamo anche noi partecipato per l'intero suo percorso, ha certamente dato la possibilità di interloquire e raccogliere contributi da parte di tutti, ma non ha mai consentito di individuare, né lasciato trasparire, quelle che poi sono state le Norme costituenti la proposta del PUG.

Di fatto, pertanto, cittadini e parti interessate, come anche noi tecnici e professionisti del settore, abbiamo potuto apprendere le Norme e le contestuali implicazioni solo ad Assunzione deliberata.

In un contesto storico temporale che vede tutto il territorio nazionale promuovere fortemente la “rigenerazione dei territori urbanizzati e il miglioramento della qualità urbana ed edilizia”, al punto di sostenerla con rilevanti incentivi fiscali economici, straordinari, ma con chiare condizionalità tra le quali delle scadenze temporali stringenti, il regime di Salvaguardia così impostato ha determinato gravi problematiche di gestione, sia delle pratiche presentate e non ancora efficaci, sia dei progetti in corso di lavorazione, compromettendone il lavoro legittimamente svolto dai vari professionisti, con evidenti danni a carico dei cittadini intenti ad adoperarsi verso quel processo di rigenerazione cui tutti tendiamo.



# Ordine degli Ingegneri della Provincia di Forlì-Cesena

47121 – FORLÌ

Via Bruni, 3 – Tel. 0543 37.60.28 – fax 0543 21.276  
Info@ordineing-fc.it-----ordine.forli@ingpec.eu



Se qualcuno può sostenere che in momenti di cambiamento c'è sempre qualcuno che inevitabilmente incorrerà in alcuni “svantaggi” rispetto alla situazione precedente, possiamo rispondere che certamente questo può accadere, ma possiamo aggiungere, che sarebbe stato possibile condurre al cambiamento con tempi e modalità differenti, che avrebbero potuto garantire una gestione più serena e rispettosa delle progettualità già in corso.

In conclusione alle premesse, si pongono alcune considerazioni di carattere generale.

## **ALCUNE CONSIDERAZIONI DI CARATTERE GENERALE SUL PUG DEL COMUNE DI CESENA-MONTIANO**

Le considerazioni che si andranno a fare riguardano prevalentemente gli interventi di qualificazione edilizia del costruito (art. 7 comma 4 L.R.n.24/2017), in base al concetto della promozione del riuso dei suoli e della loro rigenerazione, dove ogni porzione di territorio ne farà parte.

La parte di città che il PUG definisce da integrare, rigenerare, ripianificare gioca un ruolo fondamentale al raggiungimento dell'obiettivo della legge regionale e gli accordi operativi o gli altri strumenti negoziali andranno in questa direzione e, su questo non ci soffermiamo; ci si concentrerà per lo più del tessuto costruito esistente da qualificare, in sostanza degli interventi diretti.

Per raggiungere l'obiettivo di rigenerazione del territorio urbanizzato, la norma deve incentivare e semplificare questi interventi, perché rigenerare questa parte di territorio rappresenta a nostro avviso, la grande scommessa.

Non parliamo del miglioramento energetico, sismico, della salubrità dei luoghi, in quanto il loro rispetto sono già dovuti per legge, ma parliamo degli incentivi che le norme devono mettere in campo per stimolare e sostenere questi interventi, in particolare sul tessuto edilizio esistente.

Per contro, rileviamo che le Norme dell'attuale proposta del PUG prevedono una serie di restrizioni e limitazioni che, nell'intento di perseguire erroneamente determinati standard di qualità, finiscono invece inevitabilmente per rendere spesso inattuabili e/o spesso non sostenibili proprio quegli interventi di demolizione e ricostruzione che solamente possono garantire il vero raggiungimento di interventi di qualità.

**La sostenibilità** deve essere elemento fondante della Norma, sostenibilità in termini minimi di almeno pari superfici/volumetrie, sostenibilità in termini di impegno economico di investimento; semplificando il concetto, nessuno sarà disposto a demolire e ricostruire una propria abitazione per ottenerne una nuova con maggiorazioni di costi (come, ad esempio, dover realizzare piani interrati) e con minori superfici abitative.

Se le Norme non tengono in giusta considerazione la sostenibilità degli interventi, semplicemente accadrà che si perderà tale occasione, incentivando, all'opposto delle intenzioni, interventi minori conservativi, che nulla di meglio potranno portare.

Il momento storico che stiamo vivendo ci spinge a *guardare oltre*, la Norma sia lo strumento per una città rinnovata e non una costrizione. Riscrivere le Norme offre l'opportunità di spingerci verso un futuro nuovo.



# Ordine degli Ingegneri della Provincia di Forlì-Cesena

47121 – FORLÌ

Via Bruni, 3 – Tel. 0543 37.60.28 – fax 0543 21.276  
Info@ordineing-fc.it-----ordine.forli@ingpec.eu



La prima *rigenerazione* deve partire proprio dalla nostra mentalità, come ci siamo detti più volte durante il percorso partecipato, ci vuole una buona dose di coraggio, coraggio e competenza, poiché non si realizza una città nuova con le regole del passato.

Se i limiti e parametri ad oggi riportati dalla proposta del PUG si scontrano con l'effettiva sostenibilità di rigenerare, occorrerà riconsiderarli, altrimenti si perde di vista l'obiettivo primario.

Molteplici simulazioni da noi svolte, nonché casi reali di progetti di rigenerazione, sia realizzati che in fase di progettazione, con le Norme attuali, non sarebbero possibili, o meglio, sostenibili.

Suggeriamo con forza un cambio di paradigma, definiamo dei limiti, parametri, certo, e poi introduciamo il concetto di **premiabilità**, premiabilità che sono possibili e sono previste dalla Legge.

Gli incentivi possono prevedere sconti sugli oneri e contributo di costruzione, le norme possono introdurre gli incentivi per capire come applicare l'art. 10 ter comma 2 della L.R. n.15/2013 che recita "gli incentivi di cui al comma 1 ( demolizione e ricostruzione di edifici sia esso qualificato come nuova costruzione o ristrutturazione edilizia) possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito, sempre nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti"; dei correttivi sulle dotazioni territoriali, più altre proposte che di seguito descriveremo.

Restare imbrigliati nel concetto, o nel timore, di "*non voler concedere regalie ad alcuno*", in termini generali e non meglio definiti, è un rischio che non possiamo permetterci. Il punto e obiettivo condiviso deve essere quello di mettere a norma **opportunità** di rigenerazione, non per dei "*singoli*", ma di fatto, per la crescita e lo sviluppo di una città e di tutto il suo territorio, per generare una qualità di vita a vantaggio di tutti noi e di chi ci succederà.

In ultima analisi, riteniamo opportuno e doveroso un richiamo alla semplificazione: si auspica che anche l'intero strumento del PUG rientri con forza e in tempi contenuti nel **programma di digitalizzazione**, obiettivo strategico già previsto dal PNRR e che sappiamo anche l'attuale Amministrazione aver dichiarato di voler perseguire nel proprio ambito territoriale.

Come già in passato abbiamo avuto occasione di sollecitare, il processo di digitalizzazione deve portare agevolazioni e non complicazioni, esempi già attuati esistono anche nella nostra Regione, realizzando di fatto la possibilità, ad esempio, di poter consultare la cartografia e le Norme in modo interattivo, ove selezionando semplicemente l'area e/o il fabbricato, si evidenzia l'anagrafica normativa di riferimento.

La digitalizzazione, quando ben concepita e attuata, comporta grandi benefici, in questo caso sia per i singoli cittadini, sia per gli operatori del settore che operano a servizio dei cittadini, nonché per gli Uffici dell'Amministrazione stessa, che verrebbero così sgravati da tutta una serie di incombenze, semplificandone anche la capacità di governo del territorio. Raggiungere questo obiettivo è il minimo per poter affermare di operare "nel presente"; ad oggi stiamo operando con modalità "del passato". Oggi abbiamo l'opportunità di fare questo passo, al quale nessuno di noi intende sottrarsi.

Ciascuno di noi, con il proprio ruolo e capacità, ha il dovere di offrire il proprio piccolo contributo nel contesto in cui si trova, ma sempre con la volontà e la capacità di ampliare l'orizzonte di riferimento; oggi sono molteplici i richiami e le occasioni, non ultimo il



# Ordine degli Ingegneri della Provincia di Forlì-Cesena

47121 – FORLÌ

Via Bruni, 3 – Tel. 0543 37.60.28 – fax 0543 21.276  
Info@ordineing-fc.it-----ordine.forli@ingpec.eu



documento strategico “Next Generation di territorio” recentemente condiviso dall’Amministrazione, che si propone l’obiettivo di declinare sul territorio gli obiettivi e strategie del NGEU.

Dal punto di vista delle criticità riscontrate nelle norme ad oggi proposte con il PUG assunto, considerato che i Gruppi Normativa e Semplificazione dei rispettivi Ordini e Collegi – Ambito Territoriale Cesenate, hanno inteso lavorare alla formulazione della presente osservazione, si vanno di seguito a illustrare le specifiche riflessioni e proposte di modifica, con puntualità e piena disponibilità al confronto, nell’**unico obiettivo comune** di contribuire alla definizione di un piano urbanistico nuovo, funzionale allo sviluppo della città e del suo territorio, integrato nell’orizzonte comune europeo.



# Ordine degli Ingegneri della Provincia di Forlì-Cesena

47121 – FORLÌ

Via Bruni, 3 – Tel. 0543 37.60.28 – fax 0543 21.276  
Info@ordineing-fc.it-----ordine.forli@ingpec.eu



**Analizziamo di seguito alcuni punti:**

## **PROPOSTE DI OSSERVAZIONI SUL PUG DEL COMUNE DI CESENA-MONTIANO**

Si premette che le seguenti osservazioni di seguito esposte puntualmente, non intendono essere esaustive; l'ampiezza dei contenuti è ampia e articolata e necessita di ulteriore confronto.

**Si chiede sin da ora quindi la massima disponibilità da parte degli uffici comunali e della rappresentanza politica al confronto nei prossimi mesi**, per far sì che quanto scritto non sia frainteso o non comprensibile, e per gestire in modo corretto l'analisi delle criticità qui evidenziate che in alcuni casi possono essere significative per l'assetto urbanistico del territorio, nonché per operare congiuntamente alla ricerca di una rinnovata qualità del costruito e di coloro che vi vivono.

### **Art. 1.4 ELABORATI COSTITUTIVI DEL PUG**

#### Osservazioni:

Nel concetto della semplificazione si evidenzia che dalla lettura delle norme del PUG (elaborato N) si verifica come l'articolato normativo riproduca le norme del PTCP, la ripresentazione parziale di varie definizioni tra cui quelle della Delibera GR n.922/2017, la trascrizione di norme nazionali (es. D.Lgs. n.152/06, ecc.);

#### Proposte:

Si invita l'Amministrazione a considerare l'opportunità di introdurre solo dei richiami a suddetta normativa (come ad esempio si è fatto nel caso del PSRI dell'ex Autorità di Bacino dei f. Romagnoli (oggi AIPO)), conferendo la dovuta agevolezza allo strumento proposto, nel caso in cui tali strumenti sovra ordinati siano soggetti a varianti, modifiche che non potrebbero essere recepite immediatamente dal PUG.

### **Art. 4.2.5 Qualificazione ambientale e paesaggistica del territorio rurale**

#### Osservazioni:

Al punto 1 viene riportato che "Le quantità edificatorie generate, non possono comunque superare il 50% della superficie coperta" come da L.R. 24/2017; assunto senza altre precisazioni, comporterebbe che nei casi di edifici con più di un piano, detta norma porterebbe ad avere post opera una St di progetto enormemente ridotta.

#### Proposte:

Si propone di introdurre la precisazione che, fermo restando il riferimento di pari Superficie coperta, il parametro per il trasferimento della parte edifica sia la Superficie totale (St).





# Ordine degli Ingegneri della Provincia di Forlì-Cesena

47121 – FORLÌ

Via Bruni, 3 – Tel. 0543 37.60.28 – fax 0543 21.276  
Info@ordineing-fc.it-----ordine.forli@ingpec.eu



## I. STRATEGIE E DISPOSIZIONI GENERALI

### Art.5.2 DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI EDILIZI

#### Art. 5.2.1 Disciplina degli interventi edilizi

##### Osservazioni:

Il testo vigente descrive gli interventi ammessi nel tessuto urbano. Si constata la che l'intervento di "Ristrutturazione Edilizia" viene scomposta e definita in due sottocategorie, ovvero Ristrutturazione "*conservativa*" e "*ricostruttiva (con demolizione e ricostruzione)*".

Tale differenziazione abbiamo constatato poi, sarà di riferimento, non solo per meglio comprendere la modalità di intervento, bensì per normare e regolamentare differentemente l'intervento.

Ora, la ristrutturazione edilizia è definita dalla TU, DPR n°380/2001, come riportata nella Legge Regionale 15/2013. Nelle norme sovra ordinate non è presente alcuna distinzione tra ristrutturazione conservativa e ricostruttiva, né tantomeno ne conseguono regole differenti.

L'introduzione di questa distinzione non presente nella normativa sovraordinata, accompagnata dall'introduzione di limitazioni aggiuntive rispetta alla ristrutturazione edilizia fino ad ora intesa, sfavorisce e, in taluni casi rende impossibile, l'intervento con "ristrutturazione ricostruttiva", contraddicendo quindi con norme ulteriormente restrittive proprio uno degli obiettivi dichiarati nelle macrostrategie.

È chiaro che l'intervento di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione risulta quello più efficace per raggiungere elevati standard qualitativi, di sicurezza sismica ed efficientamento energetico, nel rispetto del consumo di suolo

Non si comprende quindi come, l'introduzione di questa distinzione nelle norme del PUG, trovi la giusta collocazione, poiché, così come ad oggi proposta, pare non essere allineata e coerente con gli obiettivi e le strategie dichiarate.

L'intento, o comunque l'effetto, di rendere equiparabile la "ristrutturazione ricostruttiva" alla "nuova costruzione", prevedendo di conseguenza le medesime dotazioni territoriali in termini di parcheggi pubblici, verde, le dotazioni per i parcheggi privati e così via, risulta di fatto penalizzare la modalità di demolizione e ricostruzione sia in termini di onerosità, sia in termini di fattibilità.

La medesima distinzione si riflette sul calcolo del RIE, aumentando i requisiti necessari per rispettare tale parametro rispetto la ristrutturazione conservativa.

##### Proposte:

Si propone di eliminare le due sottocategorie della lettera f), riconducendo l'intervento di ristrutturazione edilizia come da definizione DPR n.380 /2001 e L.R. n.15/2013.

**Questa osservazione è fondamentale:** non procedere al riconoscimento dell'intervento di "Ristrutturazione edilizia" come unico per modalità e regole di





# Ordine degli Ingegneri della Provincia di Forlì-Cesena

47121 – FORLÌ

Via Bruni, 3 – Tel. 0543 37.60.28 – fax 0543 21.276  
Info@ordineing-fc.it-----ordine.forli@ingpec.eu



intervento, avrebbe l'effetto negativo di “spingere” verso la ristrutturazione conservativa, in quanto unica possibilità realisticamente e diffusamente sostenibile. Accogliere questa osservazione riporterebbe altresì ad una rinnovata spinta verso la rigenerazione urbana, favorendo la tipologia di intervento che garantisce migliori risultati in termini architettonici, di efficientamento energetico, sismico e consumo di suolo.

## **Art. 5.2.2 Lotti minimi**

### Osservazioni:

Il testo vigente prevede lotti minimi di mq.500 per funzioni abitative e di mq.1000 per altre funzioni. Concordiamo che negli interventi di rigenerazione urbana il lotto minimo, se inferiore coincida con quello esistente;

Poi si indica che *“nel caso di frazionamento di un'area di pertinenza di edificio esistente, per realizzare un nuovo edificio, anche all'edificio esistente deve essere garantito il lotto minimo”*.

Tale indicazione può limitare la rigenerazione e non risulta allineata con il riferimento precedente, poiché sempre si fa riferimento alla rigenerazione urbana con edifici esistenti.

### Proposte:

In riferimento alla rigenerazione urbana con edifici esistenti, si propone di ridurre il lotto minimo, ad esempio:

- lotto minimo per le funzioni a abitative:  $\geq$  mq 250
- lotto minimo per le altre funzioni:  $\geq$  mq 500

Tale riferimento potrebbe anche rendere più attuabili rigenerazioni di quegli edifici su lotti di modesta entità, incentivandone e rendendone possibile la loro “fusione” per modalità abitative in linea con gli standard di qualità oggi richiesti

## **Art. 5.2.3 Distanze**

### Osservazioni:

Si pone un'osservazione in merito a due punti, ovvero:

punto 2.: Correttamente è ammessa l'edificazione in adiacenza, in accordo tra confinanti, non si comprende il motivo per cui limitare la possibilità di rigenerazione *“mantenendo l'allineamento degli edifici esistenti”*. Esistono già altre norme che regolamentano l'edificabilità all'interno dei lotti: vincolarsi a situazione pregresse non rappresenta di per sé alcuna garanzia qualitativa, anzi, ne costituiscono un vincolo inutile e deleterio.

punto 3.: In riferimento alle regole per la realizzazione di locali interrati si dice essere ammessa imponendo una distanza minima di m.1,50 dalle strade e dai confini di proprietà.

Questa limitazione vincola anche soggetti confinanti che intendano procedere con progetti di riqualificazione condivisa per i quali possono realizzare in adiacenza.



# Ordine degli Ingegneri della Provincia di Forlì-Cesena

47121 – FORLÌ

Via Bruni, 3 – Tel. 0543 37.60.28 – fax 0543 21.276  
Info@ordineing-fc.it-----ordine.forli@ingpec.eu



## Proposte:

In riferimento al punto 2, si propone semplicemente di eliminare tale restrizione, ovvero:

“E’ ammessa l’edificazione in adiacenza, in accordo tra confinanti, mantenendo l’allineamento degli edifici esistenti.”

In riferimento al punto 3, nel proposito di incentivare una rigenerazione che possa coinvolgere e rendere possibili interventi tra più soggetti confinanti, così come è possibile realizzare l’edificazione in adiacenza, a norma di codice civile, a seguito di progetto unitario tra confinanti, in modo del tutto lineare si propone che lo stesso sia possibile per le parti interrato, ovvero:

“Fatte salve le distanze minime sopra riportate, è ammessa l’edificazione in adiacenza, in accordo tra confinanti”.

## **Art.5.3 DISPOSIZIONI RELATIVE AGLI EDIFICI**

### REGOLE

#### **Art. 5.3.1 Edifici a prevalente funzione abitativa**

##### Osservazioni:

Il testo vigente prevede una serie di regole che ci permettiamo di dover riconsiderare, alla luce delle seguenti osservazioni:

##### **H** (altezza dell’edificio):

Il testo vigente indica l’altezza dell’edificio H, *“quella indicata, per la funzione abitativa, nel relativo tessuto”*.

Si evidenzia che gli articoli che disciplinano i vari tessuti, art.5.8.1 e seguenti, fanno riferimento sia al dato dell’altezza, che a quello del numero di piani ammissibili: si rende opportuno chiarire con linearità la relazione tra altezze H e numero dei piani. Si aggiunga che se è pur necessario che tale parametro debba trovare un riscontro oggettivo di relazione, questo non comporta altresì che l’altezza H consentita non possa essere realizzata anche con edifici con un numero di piani inferiori, a favore di scelte della committenza e/o del professionista, di realizzare uno o più piani con altezze intermedio maggiori e/o doppi volumi interni, nel rispetto della libertà compositiva architettonica, sempre volta alla migliore qualità perseguibile.

Ciò premesso,

si osserva che le altezze per la funzione abitativa individuate risultano insufficienti se si vuole incentivare la realizzazione di edifici con modalità di progettazione a standard di qualità impiantistica adeguate alle norme di alta efficienza energetica: occorre rendere sempre possibile il massimo livello di qualità.

Le altezze oggi considerate limitano tale possibilità anziché renderla possibile. Il testo vigente cita:

1-2 piani fuori terra:  $H \text{ massima} \leq m \ 6,70$

3 piani fuori terra:  $H \text{ massima} \leq m \ 10,00$



# Ordine degli Ingegneri della Provincia di Forlì-Cesena

47121 – FORLÌ

Via Bruni, 3 – Tel. 0543 37.60.28 – fax 0543 21.276  
Info@ordineing-fc.it-----ordine.forli@ingpec.eu



*4 piani fuori terra: H massima  $\leq$  m 13,30*

*Per altezze maggiori l'incremento è di m 3,20 a piano.*

*Tali altezze sono incrementate di m 0,30 qualora al piano terra siano realizzati esercizi commerciali di vicinato.*

Considerare un incremento dell'altezza di m.0,30 qualora il piano terra sia adibito a esercizi commerciali, porta sicuramente al richiamo delle altezze interne utili di m.3,00, ma non considera l'incremento di spazi a soffitto per impianti di canalizzazione che necessitano di spessori ben maggiori.

La progettazione impiantistica che si sviluppa oggi e ancor più, quella che il medesimo PUG intende promuovere, necessita di fatto maggiori spessori a livello dei solai, sia interpiano a pavimento, sia con impianti canalizzati a soffitto delle singole unità abitativa, sia di copertura, con le coibentazioni e le ventilazioni auspicabili, portando realisticamente a concepire spazi abitativi dotati di controsoffittature per l'alloggio dell'impiantistica termica, aeraulica, ed elettrica.;

Alla stima risicata degli spessori interpiano, si aggiunga inoltre che anche per la realizzazione di “**coperture a verde pensile**”, la stima non tiene in corretto conto degli spessori necessari per realizzazioni performanti.

Considerando anche sinteticamente spessori di copertura piana tipo, ovvero:

- Solaiο strutturale di copertura, cm.25
- Isolamento termico, cm.20/25
- Massetto per gestione delle pendenze, cm.15/20
- Guaine impermeabili antiradice cm.1/2
- Sistema drenante con capacità di accumulo delle acque, cm.8,00
- Guaina filtrante geotessile
- Spessore strato culturale da un minimo di cm.10 a un massimo di cm.50.

Lo spessore complessivo varia da un minimo di cm.85/90, ad un massimo auspicabile di cm.120/130.

A questo poi si aggiunga la necessità che perimetralmente il muro contenga la parte a verde, per non meno di cm.10/20; e ancora una volta, così ipotizzando, stiamo anche noi cadendo nel tranello di formulare norme ipotizzando regole “minime” anziché “virtuose”.

Le altezze, quando sono limitative come in questo caso, devono consentire sempre e comunque la realizzazione della massima qualità possibile; le altezze ad oggi riportate, consentirebbero di realizzare al limite la minima qualità operando scelte riduttive a scapito della qualità.

## Proposte:

In riferimento a quanto descritto, si propone di adeguare le altezze ai massimi standard raggiungibili, ovvero:

**H**

(altezza dell'edificio) quella indicata, per la funzione abitativa, nel relativo tessuto:

1-2 piani fuori terra: H massima  $\leq$  m. 8,00



# Ordine degli Ingegneri della Provincia di Forlì-Cesena

47121 – FORLÌ

Via Bruni, 3 – Tel. 0543 37.60.28 – fax 0543 21.276  
Info@ordineing-fc.it-----ordine.forli@ingpec.eu



3 piani fuori terra: H massima  $\leq$  m. **11,50**

4 piani fuori terra: H massima  $\leq$  m. **15,00**

Per altezze maggiori l'incremento è di m. **3,50** a piano.

Tali altezze sono incrementate di m. **1,00** qualora al piano terra siano realizzati esercizi commerciali di vicinato.

## Osservazioni:

### **Pendenza delle falde:**

L'attuale testo vigente pone un vincolo alle pendenze delle falde, ovvero si prevede che tale pendenza debba essere inferiore o uguale al 35%.

Non se ne comprende ragionevolmente la motivazione; fermo restando il principio di tutela e rispetto degli interventi progettuali in edifici e/o contesti storici, per altro già normati separatamente, non si comprende con quale spirito introdurre arbitrariamente tale limitazione, che altro non è se non una limitazione alla libertà progettuale e compositiva dei singoli professionisti: non è certo tramite tale limitazione che si potranno generare progetti di "maggiore qualità".

Si presume poi che tale parametro non sia stato correttamente valutato; una pendenza di falda del 35% corrisponde ad una inclinazione di circa 19°, ovvero una pendenza di falda che non trova neanche alcun riscontro nelle tipologie edilizie diffuse, ne rurale, ne storica. Anzi, si fa notare come per il corretto utilizzo di alcune tipologie costruttive correnti, come una normalissima copertura in coppi, siano consigliabili pendenze maggiori onde garantire il corretto deflusso delle acque meteoriche.

Ciò detto, dovesse anche semplicemente trattarsi di un errore di scrittura, volendo riferirsi erroneamente ad una pendenza massima di 35°, riteniamo che tale parametro limiti in modo del tutto inopportuno le possibilità progettuali compositive, non trovando alcuna giustificazione e/o ragion d'essere.

## Proposte:

Pertanto, in riferimento alla limitazione generalizzata delle pendenze in falda, semplicemente si propone di eliminare tale limitazione, ovvero:

### **Pendenza delle falde**

~~$\leq$  35%; nei sottotetti non abitabili è ammessa la realizzazione di una sola apertura tipo "velux" di accesso al tetto; è vietata la realizzazione di asole in falda.~~

## Osservazioni:

Anche la limitazione alla realizzazione di un solo lucernario tipo "velux" con l'unica possibilità di assicurare un accesso al tetto in sicurezza risulta introdurre un vincolo che non tiene conto della legittima ventilazione che potrebbe/dovrebbe essere garantita a tutti i vani sottotetto; tale provvedimento comporta l'obbligo di fatto per tutti i vani destinati a soffitta, ad essere privati di qualunque possibilità di illuminazione e di aerazione naturale.

Non ci pare essere questo un elemento per ricercare la qualità architettonica abitativa. Tutt'altro.



# Ordine degli Ingegneri della Provincia di Forlì-Cesena

47121 – FORLÌ

Via Bruni, 3 – Tel. 0543 37.60.28 – fax 0543 21.276  
Info@ordineing-fc.it-----ordine.forli@ingpec.eu



Non sarebbero ad esempio più possibili le realizzazioni di pozzi di luce per locali abitativi sottostanti il sottotetto, o per illuminare vani scala centrali rispetto all'edificio. Inoltre, possiamo attestare con casi reali che ci sono già stati segnalati, che alla luce di tale limitazione, emergerebbero una serie di situazioni con progetti di rigenerazione penalizzati, anziché sostenuti e incentivati, non per i "sottotetti", bensì per non poter più realizzare legittimamente il medesimo volume oggi esistente.

Se l'intento dovesse essere mosso da un "processo alle intenzioni" onde perseguire usi non legittimi di alcuni sottotetti, lo si faccia tramite un'azione di controllo, ma non "colpendo" la qualità abitativa, né la progettualità espressiva architettonica che finirebbe sicuramente per essere un elemento di penalizzazione all'interno del nostro territorio.

## Proposte:

Se limitazioni si intendono porre in relazione ai sottotetti non abitabili, si propone di esplicitare un parametro di rapporto aereo illuminante limitante, ad esempio 1/16, che di per sé chiaramente distingue i rapporti aereo illuminanti necessari per locali ad uso abitativo, garantendone la condizione di salubrità e igiene del sottotetto stesso, nonché la possibilità di intervenire con pozzi di luce a favore dei vani sottostanti il sottotetto, siano essi di qualunque forma geometrica, asole incluse.

## **Dimensione degli alloggi**

### Osservazioni:

L'attuale testo vigente prevede che "Negli interventi di nuova costruzione, di demolizione e ricostruzione di un edificio o negli interventi che comportano un incremento degli alloggi, la loro dimensione non potrà essere < a 60 mq di St".

L'analisi economica e sociale illustrata durante il percorso partecipato, così come non meno si riscontra anche a livello nazionale, ha messo in luce modalità abitative con situazioni "familiari" diversificate, da quelle cosiddette tradizionali, a quelle ad uno o a due soggetti per unità immobiliare; cambiamenti sociali e di necessità lavorative/studio, necessitano di spazi differenti.

Puntare alla riqualificazione del tessuto abitativo esistente con dimensioni maggiori o uguali a 60 mq. di St, potrebbe limitare e penalizzare la necessità di queste u.i. minime.

### Proposte:

Si propone di confermare la limitazione di superfici attuali di mq.28 e di mq.38 previste dal regolamento edilizio del prg 2000, equiparandole al parametro di St e/o di differenziarlo fra i Comuni di Cesena e Montiano se le necessità sono differenti fra gli stessi.

ciò non vorrà dire che tutte le rigenerazioni si attesteranno su tale limite, bensì si intende rendere possibile operare su interventi di riqualificazione, con maggiore possibilità di flessibilità, differenziando le proposte in base alle varie necessità.

### Osservazione:





# Ordine degli Ingegneri della Provincia di Forlì-Cesena

47121 – FORLÌ

Via Bruni, 3 – Tel. 0543 37.60.28 – fax 0543 21.276  
Info@ordineing-fc.it-----ordine.forli@ingpec.eu



Il testo vigente individua e introduce un coefficiente che condiziona e determina l'intervento: il **R.I.E. (Riduzione Impatto Edilizio)**.

Con tale indice si intende perseguire la qualità ambientale.

Occorre evidenziare che sin dai primi confronti tenuti con gli uffici dell'Amministrazione, si sono sollevati dubbi circa l'inserimento di un coefficiente prescrittivo, senza avere a supporto adeguate e corrispondenti applicazioni su casi tipo di ristrutturazione o nuova costruzione calate sulle peculiarità che contraddistinguono il territorio comunale. A dire il vero seppur questa metodologia, utilizzata per la prima volta dal Comune di Bolzano, sia stata assunta da numerosi Comuni, occorre evidenziare che nel corso degli anni - in seguito alle prime applicazioni reali - si è verificata la necessità di tarare lo strumento e di modificarlo perché difficilmente permetteva di agire sui lotti edificabili con la libertà progettuale preannunciata. Nella definizione riportata all'interno del Regolamento Edilizio (pag. 28) si dichiara che il calcolo dell'indice consente un'ampia scelta progettuale, ma dalle informazioni desunte dagli iscritti di codesto Ordine in questa fase di approccio con il nuovo coefficiente, emerge che tale concetto non sempre corrisponde. Con la presente si vuole rimarcare che le prescrizioni riguardanti il coefficiente RIE introdotte all'art. 5.3.1. Edifici a prevalente funzione abitativa, all'art. 5.3.2. Edifici a prevalente funzione b turistico-ricettiva, all'art. 5.3.3 Edifici a prevalente funzione d direzionale privata, all'art. 5.3.4. Edifici a prevalente funzione d direzionale pubblica, all'art. 5.3.5. Edifici a prevalente funzione e commerciale, all'art. 5.3.5. Edifici a prevalente funzione c produttiva (pag. 67-70 delle Norme al PUG) devono essere riviste e corrette. Si suggerisce di approcciare la tematica della Riduzione di Impatto Edilizia riconducendosi ad alcune definizioni già presenti in campo edilizio quando si prescrive un miglioramento della condizione post-operam rispetto a quella ante-operam. Si deve pensare che agire su un lotto edificato non permette di applicare pedissequamente l'incrocio fra i pesi e le superfici della sommatoria che definisce l'incidenza del coefficiente RIE, tuttavia si concorda che l'azione di una ristrutturazione su un singolo edificio o su una pluralità degli stessi deve perseguire un necessario miglioramento.

## Proposta:

**per questo motivo si suggerisce di disporre di diminuire l'impatto edilizio preesistente - migliorandone il coefficiente RIE preesistente, senza necessariamente raggiungere un livello prefissato come ora deciso.** In particolare quando si tratta di ristrutturazione edilizia si propone **di riformulare la regola:**

- Ristrutturazione edilizia f) conservativa  $RIE_2 > RIE_1$
- Ristrutturazione edilizia f) ricostruttiva  $RIE > 2.5$

con

- Ristrutturazione edilizia f) conservativa  $RIE_{post-operam} > RIE_{ante-operam}$
- Ristrutturazione edilizia f) ricostruttiva  $RIE_{post-operam} > RIE_{ante-operam}$

Eventualmente qualora l'intenzione dell'amministrazione sia quella di differenziare la prima casistica dalla seconda si suggerisce di inserire che in caso di ristrutturazione





# Ordine degli Ingegneri della Provincia di Forlì-Cesena

47121 – FORLÌ

Via Bruni, 3 – Tel. 0543 37.60.28 – fax 0543 21.276  
Info@ordineing-fc.it-----ordine.forli@ingpec.eu



edilizia ricostruttiva qualora lo stato ante-operam sia identificato da un indicatore  $< 2.5$ , a seguito dell'intervento di miglioramento, il coefficiente RIE di partenza deve essere incrementato di un valore comunque non minore di 0.1 e quindi:

- Ristrutturazione edilizia f) conservativa  $RIE_{post-operam} > RIE_{ante-operam}$
- Ristrutturazione edilizia f) ricostruttiva  
se  $RIE_{ante-operam} \geq 2.5$  allora  $RIE_{post-operam} > RIE_{ante-operam}$   
se  $RIE_{ante-operam} < 2.5$  allora  $RIE_{post-operam} > RIE_{ante-operam} + 0.1 \times RIE_{ante-operam}$

In aggiunta occorre rivedere il limite introdotto per la nuova costruzione g) perché per raggiungere il livello stabilito di  $RIE \geq 4$ , appare molto difficile. In prima battuta si consiglia di schematizzare in un grafico come incidono i pesi attribuiti alle Superfici equivalenti delle alberature, alle Superfici trattate a verde e alle Superfici NON trattate a verde al variare delle superfici di un lotto tipo e di modificarli, tarandoli, per rendere fattibile l'intervento di nuova costruzione, anche senza ricorrere OBBLIGATORIAMENTE ad una copertura verde del fabbricato. Inoltre molti riferimenti delle superfici trattate a verde (p.e N5-N6-N7-N8-N9-N10-N11-N12-N13-N14) e NON trattate a verde (p.e. D9-D10-D19-D20-D23) sono caratterizzati da intervalli di pesi molto ampi o "da determinare" che lasciano libera interpretazione e mancata uniformità di azione su cui occorre intervenire.



# Ordine degli Ingegneri della Provincia di Forlì-Cesena

47121 – FORLÌ

Via Bruni, 3 – Tel. 0543 37.60.28 – fax 0543 21.276  
Info@ordineing-fc.it-----ordine.forli@ingpec.eu



## II. CITTA' DA QUALIFICARE

### 5.7 Obiettivi generali

#### Osservazioni:

La numerazione progressiva di questo articolo mantiene la stessa numerazione del precedente “Edifici storici diffusi in ambito urbano”, generando confusione.

#### Proposte:

Si propone la semplice correzione grafica della numerazione, riportando la sequenza numerica corretta.

### 5.8 Tessuti urbani a prevalente funzione abitativa

#### 5.8.1 Città giardino

#### 5.8.2 Tessuti identitari pianificati

#### 5.8.3 Tessuti residenziali a bassa densità

#### 5.8.4 Tessuti residenziali a media densità

#### 5.8.5 Tessuti residenziali ad alta densità

#### Osservazioni:

Tenuto conto che il PUG prevede proprio in questi tessuti di esprimere la propria capacità di riqualificazione della città, come citato al punto 2 “Entro tali tessuti il PUG persegue politiche di rigenerazione diffusa del patrimonio edilizio, di qualificazione delle dotazioni territoriali, di incremento della sicurezza e della qualità della vita dei cittadini...”, occorre che le regole che dettano la rinnovata costruzione tengano conto delle altezze come precedentemente indicato, ma non solo.

Nello specifico, si aggiunga che, fare riferimento all’H (altezza dell’edificio) massima consentita dal nuovo piano, o quella dell’edificio esistente (se superiore)”, rappresenta una contraddizione di sostanza. Ovvero, nel momento in cui io ho un fabbricato esistente di n°3 piani, e mi si dice che posso mantenere l’altezza del fabbricato esistente per confermare la realizzazione di un nuovo fabbricato con tre piani, l’indicare di mantenere la stessa altezza del fabbricato contraddice il principio stesso di rigenerazione di nuova qualità.

Abbiamo già potuto accertare che edificare oggi con rinnovati criteri di qualità comporta per forza altezze interpiano maggiori.

Giocoforza, imporre il mantenimento della medesima altezza induce a non poter realizzare opere di elevata qualità, contraddicendo l’obiettivo primario dichiarato.

#### Proposte:

In riferimento alle altezze, H dell’edificio si propone, di verificare l’altezza del fabbricato alla luce dei correttivi indicati al punto 5.3.1 .

Inoltre, nello specifico, si chiede che in caso di edificio esistente con altezza superiore, venga introdotta anche la possibilità di poter realizzare il medesimo numero di piani, ovvero:

#### **Art. 5.8.1 Città giardino**



# Ordine degli Ingegneri della Provincia di Forlì-Cesena

47121 – FORLÌ

Via Bruni, 3 – Tel. 0543 37.60.28 – fax 0543 21.276  
Info@ordineing-fc.it-----ordine.forli@ingpec.eu



## Proposta:

“H (altezza dell’edificio)  $\leq$  m. 8,00 o quella dell’edificio esistente (se superiore), o a quella corrispondente al numero dei piani esistenti, al fine di garantire il massimo standard qualitativo”.

### **Art. 5.8.2 Tessuti identitari pianificati**

#### Proposta:

“H (altezza dell’edificio)  $\leq$  a quella dell’edificio esistente (se superiore), o a quella corrispondente al numero dei piani esistenti, al fine di garantire il massimo standard qualitativo”.

Inoltre,

“nei lotti liberi interventi di nuova costruzione g per le funzioni insediabili con:

H (altezza dell’edificio)  $\leq$  m. 11,50

Anziché l’altezza proposta a m.10,00, ovvero i tre piani con basso standard qualitativo.

### **Art. 5.8.3 Tessuti residenziali a bassa densità**

#### Proposta:

“H (altezza dell’edificio)  $\leq$  m. 8,00 o quella dell’edificio esistente (se superiore), o a quella corrispondente al numero dei piani esistenti, al fine di garantire il massimo standard qualitativo”.

### **Art. 5.8.4 Tessuti residenziali a media densità**

#### Proposta:

“H (altezza dell’edificio)  $\leq$  m. 15,00 o quella dell’edificio esistente (se superiore), o a quella corrispondente al numero dei piani esistenti, al fine di garantire il massimo standard qualitativo”.

### **Art. 5.8.5 Tessuti residenziali ad alta densità**

#### Osservazione:

Trattasi della regolamentazione del tessuto ad alta densità, con fabbricati tra i 6 e 8 piani; l’altezza massima proposta  $\leq$  m. 22,50, ipotizzando l’interpiano stimato dal PUG attuale a m.3.20, consentirebbe di realizzare edifici a 7 piani e non 8, quindi con riduzione di un piano, e con un margine di soli cm.10 per un eventuale stacco a terra e, si consideri, non cita la possibilità di aumento altezza per un piano terra adibito ad attività commerciali di vicinato, né si rende possibile realizzare un tetto piano a verde pensile, per il quale necessiterebbe di un ulteriore quota dell’ altezza edificio.

#### Proposta:

“H (altezza dell’edificio)  $\leq$  m. 28,50 o quella dell’edificio esistente (se superiore), o a quella corrispondente al numero dei piani esistenti, al fine di garantire il massimo standard qualitativo”.

Tali altezze sono incrementate di **m. 1,00** qualora al piano terra siano realizzati esercizi commerciali di vicinato.



# Ordine degli Ingegneri della Provincia di Forlì-Cesena

47121 – FORLÌ

Via Bruni, 3 – Tel. 0543 37.60.28 – fax 0543 21.276  
Info@ordineing-fc.it-----ordine.forli@ingpec.eu



PARTE VI : CITTA' PUBBLICA

## I. OBIETTIVI

### Art.6.2

La Norma vigente al Punto 3, cita: “Schemi tipologici, caratteristiche costruttive e requisiti minimi delle dotazioni sono indicate nel regolamento edilizio.”

Ad oggi il Regolamento edilizio è visibile solo in “stralcio”, incompleto e quindi non valutabile nella sua completezza. Gli stessi schemi tipologici cui si fa qui riferimento, non sono rappresentati.

## II. ARTICOLAZIONE

### Art. 6.5 Parcheggi pubblici e PARCHEGGI privati

#### Osservazioni:

Circa le dotazioni di parcheggi privati descritti nell'art. 6.5 delle Norme al PUG occorre sottolineare un aspetto di rilevanza fondamentale:

- In un primo momento si dichiara che i parcheggi pertinenziali possono essere anche localizzati in un'altra unità edilizia ma poi, subito dopo, si rimarca che essi devono essere entro la sagoma dell'edificio; Si osserva che deve essere possibile adibire superfici a parcheggio pertinenziale liberamente all'interno del lotto senza limitazioni.
- Addirittura si incentiva a realizzare i posti auto in piani interrati - non contabilizzandoli fra la superficie afferente alla St - senza affrontare minimamente il costo di realizzazione degli stessi, l'eventuale limitazione derivante da zone soggette a rischio idrico, l'indubbio utilizzo futuro di tali ambienti di scomodo accesso soprattutto nei tessuti all'interno del perimetro urbanizzato e la contraddizione che si viene a creare in relazione al calcolo R.I.E., visto che la rampa di accesso a tali ambienti sarà certamente impermeabile;
- In riferimento a quanto descritto a pag. 105 occorre segnalare prima di tutto che l'elenco numerico degli articoli riporta un errore, visto che si presume che l'attuale articolo 5.5.1. sia il 6.5.1; inoltre nella definizione di parcheggi pertinenziali si utilizza il termine “di preferenza” che abbinato agli interventi del comma 1a e 1b dell'art. 6.5.2 può far intendere, anche, che i 2 posti auto siano da ricercare al coperto ed entro la sagoma dell'unità edilizia. Occorre specificare il significato della accezione “di preferenza” che come inteso dai recenti confronti con i vostri uffici si deve intendere con il suo reale concetto di “Piuttosto, meglio, più volentieri” e non con senso di obbligo. Sempre in modo esemplificativo, riferendosi ad esempio al punto 6 dell'art. 6.5, impone la realizzazione di autorimesse interrate esclusivamente sotto la sagoma del fabbricato residenziale.

Tale vincolo, se sviluppato con un edificio medio esistente da rigenerare, adibito a uso abitativo plurifamiliare fino a 9 u.i. ad esempio di tre u.i. per piano, comporterebbe la realizzazione di 18 posti auto interrati e in sagoma; tenuto



# Ordine degli Ingegneri della Provincia di Forlì-Cesena

47121 – FORLÌ

Via Bruni, 3 – Tel. 0543 37.60.28 – fax 0543 21.276  
Info@ordineing-fc.it-----ordine.forli@ingpec.eu



conto del possibile sviluppo planimetrico della sagoma, considerato che per la realizzazione del vano autorimessa necessiterebbero almeno una corsia centrale di non meno mt.6, posti auto di almeno m.5.00 di profondità sui due lati della corsia, nonché un minimo di ulteriore spazio di manovra, il sistema scale e vano ascensore, spessori dei muri e ventilazioni, si vengono a delineare superfici che sono facilmente incompatibili e non sostenibili, in particolar modo se riferiti al costruito esistente da riqualificare.

Anche considerando edifici plurifamiliari di maggior numero di u.i., tale vincolo che prevede in modo esclusivo la realizzazione di 2 posti auto per u.i. in autorimesse interrata e sotto sagoma, imporrebbe la necessità di realizzare più livelli interrati, comunicanti con rampe interrate (in sagoma).

Se si considerano poi la realizzazione delle normali dotazioni di servizio come le cantine, il tutto si complica ulteriormente.

L'intervento, oltre ad essere estremamente oneroso, risulterebbe anche di dubbia qualità abitativa se si considera la fruibilità degli spazi di servizio.

## **Art. 5.5.1 Parcheggi requisiti dimensionali**

### Osservazioni:

La numerazione progressiva di questo articolo riporta la stessa numerazione del precedente "Prescrizioni generali", riferito alla Città Storica, generando confusione.

### Proposte:

Si propone la semplice correzione grafica della numerazione, riportando la sequenza numerica corretta.

### Osservazioni:

Al Punto 2 vengono esplicitati i requisiti dimensionali per la realizzazione dei parcheggi pertinenziali (Pr1); l'indicazione con il termine "di preferenza" può risultare ambiguo e lascia spazio a discrezionalità soggettive di interpretazione.

### Proposte:

Si propone che la realizzazione/individuazione dei posti auto pertinenziali possa essere reperito anche semplicemente all'interno del lotto di proprietà eliminando la prescrizione "in forma di autorimesse chiuse entro la sagoma dell'edificio.

## **Art. 6.5.2 Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali (Pr1)**

### Osservazione:

In relazione ai parcheggi privati, di tipo pertinenziali (Pr1), si constata che il PUG richiede standard molto elevati di Pr1, infatti, a partire dall'unità minima oggi prevista di almeno mq.60 di St (e che noi abbiamo proposto di equiparare al parametro St).

### Proposta:

Si propone la modifica dei punti 5 e 6 nel seguente modo:



# Ordine degli Ingegneri della Provincia di Forlì-Cesena

47121 – FORLÌ

Via Bruni, 3 – Tel. 0543 37.60.28 – fax 0543 21.276  
Info@ordineing-fc.it-----ordine.forli@ingpec.eu



5. I parcheggi pertinenziali (Pr1) sono localizzati nella stessa ~~unità edilizia~~ proprietà che contiene le unità di cui sono pertinenza; possono, nei casi specificatamente indicati dalle norme, essere localizzati in un'altra unità edilizia o in un parcheggio in struttura posti nelle vicinanze, purché permanentemente asserviti alla funzione di parcheggio

pertinenziale con trascrizione catastale, ivi comprese le aree di proprietà comunale da assoggettare al regime di cui all'art. 9, comma 4, della L. 122/1989

6. La realizzazione di posti auto pertinenziali (Pr1) interrati per la funzione abitativa a1 è ~~ammessa esclusivamente sotto la sagoma del fabbricato residenziale~~ ed è esclusa dal calcolo sella St.





# Ordine degli Ingegneri della Provincia di Forlì-Cesena

47121 – FORLÌ

Via Bruni, 3 – Tel. 0543 37.60.28 – fax 0543 21.276  
Info@ordineing-fc.it-----ordine.forli@ingpec.eu



## I. TERRITORIO RURALE

Art. 7.2 ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO RURALE

Art. 7.3 CONDIZIONI DI INSEDIAMENTO

**Art. 7.3.1 Disposizioni comuni per gli interventi edilizi relativi all'azienda agricola**

Osservazioni:

Si rileva che al punto 3 il termine “vicina”, ma non necessariamente contigua,” riferita ai terreni di proprietà, può generare differenti interpretazioni attribuendo entità di distanze differenti.

Proposte:

Si propone di individuare una distanza di riferimento chiaro; considerando che si sta trattando di aziende agricole, un riferimento congruo potrebbe essere 10 km., ovvero:  
*“Per la formazione di nuove unità aziendali e l'edificazione di edifici connessi alla produzione agricola è assunta, quale dimensionamento minimo, la soglia di 5 Ha di SAU accorpata, vicina ma non necessariamente contigua, di terreni di proprietà entro un raggio di km.10.”*

Art. 7.6 INTERVENTI EDILIZI NON CONNESSI ALL'AZIENDA AGRICOLA

**Art. 7.6.2 Edifici con funzione abitativa**

Proposte:

2. Limiti e condizioni della demolizione e ricostruzione con modifica dell'esistente:  
~~la medesima St del fabbricato da demolire, fatti salvi eventuali incentivi derivanti da specifiche norme di settore. Il medesimo volume dell'esistente.~~

**Art. 7.6.3 Edifici dismessi dalla originaria funzione abitativa agricola**

Osservazioni:

Nel testo vigente si rende possibile recuperare edifici dismessi e questo rientra nell'obiettivo della riqualificazione del territorio; porre la limitazione ai soli interventi “conservativi” non è nell'ottica di incentivazione al raggiungimento degli standard di sicurezza sismica ed energetica cui tutti intendiamo tendere.

Proposte:

REGOLE

Si propone di modificare l'articolo eliminando il termine “conservativi”, ovvero:

1. Gli edifici dismessi dalla originaria funzione abitativa a seguito della realizzazione di nuovo edificio abitativo agricolo e utilizzati per altre funzioni, qualora scorporati dall'azienda agricola alla data di assunzione del PUG, possono essere recuperati con interventi ~~conservativi~~. di ristrutturazione edilizia ricostruttiva.

## CONSIDERAZIONI FINALI SUL PUG DEL COMUNE DI CESENA-MONTIANO



# Ordine degli Ingegneri della Provincia di Forlì-Cesena

47121 – FORLÌ

Via Bruni, 3 – Tel. 0543 37.60.28 – fax 0543 21.276  
Info@ordineing-fc.it-----ordine.forli@ingpec.eu



Riassumendo si pensa che il testo di questa ampia osservazione al PUG assunto di recente dai Comuni di Cesena e Montiano - che si presenta come contributo dei singoli iscritti in questo documento - sia finalizzata a far emergere peculiarità e dettagli che ovviamente possono essere ancora non chiari o soggetti a specifico chiarimento. La fase che stiamo vivendo è caratterizzata dalla modifica di uno strumento, sicuramente datato, ma che regola gli interventi edilizi sul territorio da anni in maniera consolidata.

## **Riteniamo fondamentale muoversi assieme e serve una visione unitaria.**

Seppur si sia cercato di instaurare un *percorso partecipativo* ad ampio raggio nei mesi precedenti all'assunzione, ora che il testo è stato analizzato sia dagli uffici del settore Edilizia dei Comuni che dai professionisti che operano sul territorio a servizio dei committenti occorre fare il passo più difficile da attuare.

Si deve costruire un percorso di condivisione mettendo assieme in un quadro organico le esigenze degli urbanisti, dei professionisti, dei cittadini e delle imprese. La condivisione dei principi è un prerequisito necessario per passare poi alla fase più difficile, quella operativa che prevede la loro applicazione concreta.

Concludendo si auspica che gli spunti di confronto evidenziati con la presente siano accolti dall'amministrazione e si manifesta la più ampia disponibilità, nei mesi futuri e prima dell'approvazione dello strumento, a chiarire gli aspetti incerti od oggetto di taratura in fase di decisione finale.

**Chiediamo vivamente che l'Amministrazione sia disponibile a favorire e organizzare tavoli operativi aperti agli Ordini e Collegi per un riscontro "partecipato", tramite la disponibilità di una rappresentanza dei Gruppi Normativa dei rispettivi Ordini e Collegi.**

Distinti Saluti,

Ing. Riccardo Neri,

Presidente Ordine Ingegneri della Provincia di Forlì – Cesena

