



CONTRIBUTO AL TESTO DELLO SCHEMA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

ASSO INGEGNERI ARCHITETTI EMILIA ROMAGNA

Con sede in Bologna Piazza Roosevelt 4

nella persona del proprio Presidente e legale rappresentante, Dott. Ing. Federico Burgio,

a seguito del parere consultivo espresso dal proprio Consiglio Direttivo, preso atto delle considerazioni palesate dai propri iscritti, nel ruolo di Associazione che rappresenta gli ingegneri e gli architetti liberi professionisti dell'Emilia Romagna, nel quadro istituzionale delle proprie funzioni e nella prospettiva di una collaborazione con le istituzioni che abbia ricadute positive nell'operato professionale dei propri iscritti e nell'interesse pubblico

presa lettura del testo dello Schema di Regolamento Edilizio

**PRESENTA IL PROPRIO CONTRIBUTO ALLA FORMULAZIONE DEL TESTO
DEFINITIVO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

PREMESSA

Le premesse costituiscono parte integrante del presente CONTRIBUTO che verrà esplicitato in merito ad i singoli articoli di seguito richiamati

Pur cogliendo quali obiettivi di governo del territorio si sia data la Pubblica Amministrazione e pur condividendo le strategie individuate dal Piano, così come illustrate negli elaborati di Piano Urbanistico Generale e nelle norme contenute nel Regolamento Edilizio, redatto sulla base dei modelli di riferimento sia nazionale che regionale,

SI OSSERVA

che le strategie e la disciplina del Piano ed i dettami prescrittivi dell'allegato Regolamento Edilizio non snelliscono l'operare dei professionisti per i continui rimandi a sezioni diverse degli elaborati di Piano e per i non sempre chiari rinvii e sovrapposizioni con la normativa sovraordinata. Si osserva soprattutto che, pur nella consapevolezza di un approccio al progetto ed alla trasformazione urbana, che per complessità di temi e norme non può che essere interdisciplinare, il carattere prescrittivo del RE congiuntamente ai livelli prestazionali di verifica di sostenibilità dell'intervento, comportino una eccessiva sovrapposizione di competenze anche solo nella fase preliminare di fattibilità degli interventi con negative ricadute sull'avvio dei processi di trasformazione e rigenerazione urbana con un indubbio aggravio di costi preventivi. Lunghezza procedimentale ed aggravio di oneri per i promotori non supportati da adeguati incentivi scoraggiano i processi di rigenerazione e rinnovo urbano.

Si esprimono forti riserve sul fatto che l'articolato dello Schema di Regolamento sia evidentemente chiamato a svolgere il ruolo di strumento di controllo delle scelte politiche di trasformazione e governo della città che dovrebbero essere diversamente supportate in altre sedi e delegate a strumenti diversi dalle normative tecniche.

Disamina dei contenuti del testo del R.E.

PARTE SECONDA – TITOLO III – capo I

Art. 27 “Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici”

E2 “Resistenza meccanica e stabilità”

Sarebbe opportuno che per quanto riguarda le costruzioni esistenti, il regolamento edilizio richiamasse semplicemente l'omonimo capitolo 8 del D.M. 17.01.2018 (Nuove Norme Tecniche per le costruzioni), oltre naturalmente alla relativa circolare esplicativa.

Appare non attinente il riferimento al DL 74/2012 (Interventi urgenti in favore delle popolazioni colpite dagli eventi sismici che hanno interessato il territorio delle province di Bologna, Modena, Ferrara, Mantova, Reggio Emilia e Rovigo, il 20 e il 29 maggio 2012), che per intenderci è quello che disciplina anche le verifiche necessarie per ridare l'agibilità sismica provvisoria e definitiva ai capannoni prefabbricati nelle zone del cratere sismico (art. 3 comma 8).

Anche il riferimento all'OPCM 3274/2003 dovrebbe essere evitato: l'NTC 2018 al paragrafo 8.3 (“Valutazione della sicurezza”) elenca chiaramente quali sono i casi nei quali essa è prevista e non sono menzionati gli “interventi di riqualificazione e riattivazione delle attività con affollamenti significativi”.

Annoto che le attività con affollamenti significativi (classe III ai sensi del NTC 2018) sono già state indicate nella DGR 1661/2009 (Allegato B punto B2.1) e ancora una volta il capitolo 8 dell'NTC ci dice già chiaramente cosa occorre fare nel caso di interventi strutturali in queste tipologie di fabbricati esistenti.

E8 “Controllo dell'illuminamento naturale”

Si trovano prescrizioni ulteriori rispetto alle Norme sovraordinate, eccessivamente restrittive soprattutto per l'uso residenziale.

Punto 1.1: si parla di superficie finestrata “apribile”, ma l'illuminamento è indipendente dalla possibilità di apertura dell'infisso. Si trovano definizioni come “spazi regolamentari”, “adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione” e di “visione lontana anche da persone

sedute”. Tali definizioni sono soggette a svariate ed incontrollabili interpretazioni anche da parte dell’Amministrazione. Si richiede di toglierle e di lasciare che siano i progettisti ad individuare caso per caso la soluzione più idonea ad un buono standard abitativo.

Punto 1.3: viene indicato l’obbligo di finestrate sulle pareti verticali per TUTTI i locali principali. Viene pertanto esclusa a priori anche solo la possibilità di una camera mansardata all’interno di una più ampia unità abitativa.

Poiché la realizzazione di abbaini e terrazze ad asola sono spesso sgradite alla CQAP diventa quasi impossibile il recupero dei sottotetti, andando direttamente in contrapposizione con la volontà espressa nel PUG di incentivare il recupero del patrimonio esistente. Si chiede l’eliminazione di tale prescrizione.

Punto 2.1: ci si riferisce ad usi non residenziali e si parla nuovamente di “spazi regolamentari” e di finestrate “apribili” seppure tale prescrizione non sia poi richiesta nel successivo requisito E.10 dove è ammessa in vari casi la sola ventilazione meccanica. Si chiede di rimuovere tali indicazioni.

Punto 2.2: si chiede di eliminare le definizioni generiche (“...garantire il soddisfacimento del benessere...”), mantenendo solamente i parametri numerici presenti

Punto 3.2: si chiede un elenco esemplificativo ma non esaustivo degli ambienti per cui è possibile derogare dall’obbligo di illuminazione naturale.

E14 “Controllo dell’inquinamento acustico” : si parla di classi acustiche e si rimanda al DM dell’11/10/2017. In quest’ultimo però si parla di valori in decibel senza che si trovi una corrispondenza tra edifici e classi acustiche trattate nel Requisito. Si richiede pertanto che venga redatta una tabella chiara e sintetica di valori da rispettare e a cui riferirsi, senza rimandare alle norme di settore.

E16 “Organizzazione distributiva degli spazi e attrezzature” :

Punto 2.9: come già riscontrato nel requisito E8, si ritiene che l’obbligo del 50% di finestrate sulle pareti verticali sia molto limitativo per il recupero dei sottotetti, in contrasto coi propositi di incentivare il recupero del patrimonio esistente richiamati nel PUG. Si chiede di rimuovere la prescrizione.

E17 “Alloggio Minimo” : si ritiene che il requisito imposto dell'alloggio minimo a 50mq sia in netto contrasto con l'incentivazione, espressa nel PUG, alla realizzazione di nuove forme di abitare (co-housing, studentati e Residenza Sociale) come esplicitato nel PUG al punto 2.1a, 2.1b e 2.1c, nonché al recupero del patrimonio edilizio impedendo moltissimi interventi di riqualificazione ed incentivando l'abbandono degli immobili. Crea inoltre problemi di sostegno alla cultura tagliando fuori studenti fuori sede, e di sostegno alle imprese locali escludendo i lavoratori che si trasferiscono nella nostra città per nuove opportunità e che portano una socialità positiva al nostro contesto urbano che saranno costretti ad abitare fuori città per il prezzo troppo alto degli alloggi. Queste conseguenze sono in netto contrasto con quanto riconosciuto nel PUG nella Disciplina del Piano al punto 2.1a.

Si chiede che rimangano valide le disposizioni contenute nel DM 05/07/1975 che prevedono un alloggio minimo di 28 mq per un residente, e di 38 mq per due residenti.

E19 “Dotazioni per la mobilità”

Il requisito di realizzazione di parcheggi interrati “entro la superficie coperta dell'edificio” (punto 3.1) è ingiustificata, con le moderne tecnologie costruttive è possibile creare eventuali giardini pensili sopra i parcheggi lasciando superfici drenanti ampie e controllando maggiormente le portate d'acqua piovana nella condotta fognaria. Tale requisito avrebbe immane conseguenza di un numero maggiore di autovetture per strada, risultato in netto contrasto con la volontà espressa nel PUG. Eventuale deroga è a discrezionalità dell'amministrazione e non facilmente giustificabile tecnicamente.

Art.28 “Requisiti prestazionali degli edifici per la compatibilità ambientale nel contesto urbano”

Punto 3 “Sostenibilità energetica ed emissiva”

Al punto 3.2 viene richiesto l'impianto domotico anche in casi di manutenzione straordinaria che riguardino l'impianto elettrico. La richiesta, nel caso di piccoli interventi di manutenzione straordinaria, come la ristrutturazione di un bilocale, richiede una spesa del cittadino estremamente elevata a fronte di un bassissimo guadagno in termini di sostenibilità ambientale e riduzione dei consumi. Impianti estremamente più avanzati non sono sinonimo di risparmio energetico, richiedono manutenzioni più frequenti, più elementi da sostituire nel tempo non riciclabili. Deve essere valutato attentamente l'efficienza e, soprattutto l'efficacia,

dell'applicazione di questi sistemi alle singole unità immobiliari anche nel caso di abitazioni di nuove costruzioni. Per questo si chiede di fare riferimento alla normativa già presente e sovraordinata regionale e nazionale.

Punto 4 “Regolazione dei cicli naturali”

I livelli prestazionali richiesti, in particolare di eccellenza, non sono più supportati da un incentivo volumetrico del 20% come nel precedente RUE. Tale omissione porta, a parità dell'aumento dei requisiti richiesti, ad un'infattibilità economica per il raggiungimento dei requisiti di eccellenza e quindi ad un'inapplicabilità del livello tanto voluto e richiesto. A livelli prestazionali più elevati deve corrispondere un maggiore incentivo affinché questo sia attuato. Quanto specificato anche nel PUG all'azione 1.1a non è sufficiente.

Art. 62 “Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali”

È indicata l'altezza dei parapetti e davanzali ad 1,10m a differenza del 1,00m indicato dalla normativa nazionale. Si chiede di correggere quello che si intende come un refuso.

Art. 65.2 “Coperture degli edifici – Tetti verdi”

L'obbligatorietà di realizzazione di tetti verdi limita eccessivamente la libertà architettonica delle nuove costruzioni o demolizione e ricostruzione. Ricordando che in queste tipologie di intervento è obbligatoria l'installazione di impianti per il risparmio energetico in copertura (pannelli solari, fotovoltaici, etc.) che, per rispondere ai requisiti di miglioramento, per non parlare di eccellenza, richiedono che l'intera copertura sia di fatto completamente occupata da suddetti impianti, tale requisito non permette l'integrazione impiantistica con il disegno architettonico dell'edificio, oltre che apportare molteplici complicazioni tecniche e di manutenzione degli impianti. Va inoltre considerata la non permanenza temporale di un tetto verde SOTTO a dei pannelli solari o fotovoltaici a cui non è consentito l'accesso, se non a tecnici autorizzati.

Può essere ipotizzata, eventualmente, una percentuale di copertura da destinarsi a verde e una percentuale “libera” che di fatto sarà occupata da impianti. Dimentichiamoci per sempre la Bologna dai tetti rossi.

Art. 68.2 “Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici”

Si chiede che il mascheramento delle unità esterne, che compromette la durabilità e funzionalità dei macchinari avendo questi bisogno di molta aereazione, sia prescritta solamente agli edifici vincolati e di interesse documentale, e non per tutte le tipologie di edifici (come invece si evince dal presente articolo visto che non è specificato). Questa condizione creerebbe enormi contrasti all'interno dei condomini tra chi lo ha già installato precedentemente all'entrata in vigore di questo Regolamento Edilizio e chi si trova a doverlo fare dopo.

Art.69.1 “Serramenti esterni degli edifici”

“la sostituzione dei serramenti esistenti non è ammessa se diversi per forma o colore da quelli rimanenti”, questo implica che se per esempio ho una finestra larga 70 cm a due ante non posso farla ad anta unica. Considerando che i nuovi serramenti hanno un telaio di dimensioni piuttosto notevoli rispetto alle finestre risalenti agli anni Cinquanta e successivi, ne consegue che se si deve rispettare il vincolo di forma il calcolo dell'FLDm non darà esito positivo. Si chiede pertanto di eliminare la presente clausola in quanto totalmente fuori contesto, visto che la trasformazione di una finestra a 2 ante in una finestra ad anta unica non va ad alterare in modo significativo l'aspetto estetico di una facciata, anzi, spesso la migliora.

Art. 73 “Beni culturali e edifici di interesse”

Punti 3.2.1: Non riteniamo corretto limitare l'installazione di lucernari solo ai sottotetti abitabili, in primis per poter garantire il corretto accesso in sicurezza per la manutenzione alla copertura con il successivo utilizzo di linee vita. Inoltre, per la salubrità dei sottotetti non abitabili, aumentare l'illuminazione e la ventilazione di detti locali impedisce il degrado.

Punti 3.4.2. e 3.4.5: Per non entrare in contrasto tra il punto 3.4.2 e il 3.4.5 si chiede di specificare che la limitazione del 3.4.2 si riferisce solamente ai prospetti sulle pubbliche vie e non a quelli interni.

Punto 3.4.6: Si chiede di ammettere tali interventi anche nei CT_N (edifici testimoniali della seconda metà del novecento).

Punto 3.4.8: La specifica di avere sempre un andamento verticale e mai dei brevi tratti inclinati preclude la realizzabilità tecnica in alcuni casi. Si chiede di sostituire “sempre” con “il più possibile”.

Punto 3.5.4: Il punto non è chiaro se non sia possibile inserire cappotti esterni sulle facciate o se sia anche vietata l’installazione di coibentazioni interne al fine del raggiungimento di una maggiore efficienza energetica dell’edificio. Si chiede di specificare.

Punto 3.6.2: L’installazione di una schermatura per la mimetizzazione degli impianti installati è bene venga eseguita ove visibile dalla pubblica via e sui prospetti principali. Se tali impianti vengono installati all’interno di balconi ove sono già nascosti e ove gli spazi di ventilazione per le apparecchiature risultano già estremamente limitanti al loro funzionamento, prescrivere un’ulteriore schermatura è inutile oltre che dannosa all’apparecchiatura stessa. Chiediamo di riformulare meglio questo punto.

Art. 80 “Strade e passaggi privati, cortili”

La prescrizione di poter installare ascensori solo nei cortili secondari è in contrasto con la normativa per il superamento delle barriere architettoniche. Si chiede di estendere tale possibilità e di assoggettare l’intervento alla valutazione della CQAP.

APPENDICE. SCHEDE DI APPROFONDIMENTO

Punto 6: Fattore luce diurna medio (FIdm)

Si richiede di mettere a disposizione dei professionisti un software o una pagina excel online sul sito del Comune per ottenere un calcolo con risultato univoco ed uniforme, per la verifica dei requisiti richiesti.

Federico Buzio