

Informativa n. 2/2010

1. Quota 2010

2. Osservazioni sul PUC di Oristano

QUOTA 2010

A seguito dell'Assemblea Generale degli Iscritti all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Oristano, tenutasi lo scorso 19 marzo, è stato approvato il bilancio preventivo 2010.

Con l'approvazione del bilancio è stata quindi fissata la quota di iscrizione all'Albo per il corrente anno in € 160,00.

Il pagamento, dovrà effettuarsi **entro il 30 maggio 2010**, secondo una delle seguenti modalità:

- Versamento diretto presso la segreteria dell'Ordine (dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 12:30, giovedì dalle ore 16:00 alle ore 18:00);
- Versamento sul conto corrente postale (allegato) n. 15608094, indicando nome, cognome, causale e anno di riferimento;
- Bonifico su c/c postale n. 15608094 intestato all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Oristano, IBAN IT 02 I 076 0117 4000 0001 5608094, indicando nome, cognome, causale e anno di riferimento.

Si ricorda che il regolamento per la riscossione della tassa di iscrizione prevede l'applicazione di una maggiorazione (art.3) per coloro che non rispetteranno il suddetto termine **del 30 maggio c.a.**

Il pagamento non riguarda i colleghi iscritti nel 2010.

OSSERVAZIONI SUL PUC DI ORISTANO

A seguito di quanto richiesto dall'Amministrazione Comunale di Oristano in merito al Piano Urbanistico Comunale, il Consiglio ha inoltrato allo stesso la sintesi delle Osservazioni e considerazioni che sono scaturite da quanto espresso dal gruppo di lavoro incaricato di esaminare gli elaborati del PUC ed illustrato nel corso dell'Assemblea Generale degli iscritti tenutasi il 19.03.2010.

Tale comunicazione è, appresso, integralmente riportata.

Al Sig. Sindaco del Comune di Oristano
Piazza Eleonora d'Arborea
09170 ORISTANO

Oggetto: Osservazioni al PUC adottato il 14/01/2010, ai sensi dell'art. 20 della L.R. n° 45/89.

Quest'Ordine Professionale, riconoscendo la volontà di confronto e condivisione manifestata dall'Amministrazione Comunale in indirizzo, intende proporre alcune riflessioni ed osservazioni al PUC recentemente adottato, nell'ottica di contribuire al raggiungimento dell'importante traguardo auspicato dall'intera cittadinanza.

In proposito si evidenziano differenze non trascurabili tra la versione del PUC illustrata nello scorso novembre 2009 e quella concretamente adottata dal Consiglio Comunale nel gennaio 2010, soprattutto in ordine alla pianificazione delle espansioni residenziali.

Al proposito, in via del tutto generale, si osserva quanto segue:

Le zone di espansione residenziale individuate nella città e nelle frazioni appaiono infatti particolarmente estese e pertanto non in perfetta sintonia con le indicazioni del PPR, relativamente al consumo del territorio.

Si nota infatti che, nonostante Oristano sia un Comune di classe I, in luogo del possibile indice di fabbricabilità territoriale pari a 1,5 mc/mq, si è utilizzato un indice ben inferiore, normalmente pari a 0,50 mc/mq nelle zone di riqualificazione ed inferiori ad 1,00 mc/mq in tutte le altre zone C.

Si nota, altresì, che si è inteso adottare una dotazione di mc di residenza per abitante superiore allo standard indicato dalle norme regionali (100 mc/ab), probabilmente secondo una logica appartenente a realtà di maggior benessere economico.

Infatti, osservato che il fabbisogno insediativo di 100 mc/ab di norma considerato corrisponde a circa 33 mq/ab., i previsti parametri di 150 mc/ab per la città e di 200 mc/ab per le frazioni corrispondono rispettivamente a 50 mq/ab. e 67 mq/ab, il che non sembra giustificabile dalla realtà economica delle famiglie oristanesi.

L'associazione di un basso indice territoriale e di una elevata volumetria per abitante comporta una maggiore occupazione del territorio non in linea con le prescrizioni del PPR. Si pensi che l'insediamento di 150 abitanti in città richiede una superficie di ben 4,5 Ha (6 Ha nelle frazioni), a fronte della superficie di 1 Ha normalmente necessaria.

Quanto sopra comporterà la realizzazione di opere di urbanizzazione sovradimensionate rispetto alle reali esigenze, i cui costi di costruzione si riverseranno sugli acquirenti dei lotti e/o dei fabbricati realizzati, mentre i costi di manutenzione dovranno essere sostenuti dall'intera collettività.

Di contro, le cessioni di aree per spazi pubblici relative ai 150 abitanti sopra considerati, risultano pari al 6% della superficie di 4,5 Ha, contro il 27% rispetto agli standard RAS, il che potrebbe contrastare con il dichiarato obiettivo della riqualificazione urbana del territorio.

In merito alla viabilità, sembra opportuno evidenziare la necessità di una più attenta disamina del flusso veicolare che interesserà l'area del "Centro Intermodale", con possibili ripercussioni negative lungo la direttrice d'accesso alla città in corrispondenza dell'incrocio del "Foro Boario". Allo stesso modo si evidenziano possibili problematiche equivalenti in corrispondenza dell'Area "Grandi Eventi" nella Borgata di Torre Grande.

Relativamente alle previsioni delle Norme Tecniche di Attuazione, si osserva quanto segue:

zona B* (pag. 18)

Pur comprendendo lo spirito di premialità che anima la norma, si osserva innanzitutto che il previsto indice di 5 mc/mq appare eccessivo rispetto alla cessione del 40% di spazio pubblico. Per i lotti di superficie superiore ai 5000 mq è prevista l'approvazione di un piano attuativo, senza ulteriori specificazioni in merito.

Si propone di voler specificare le modalità operative dei piani attuativi da redigersi per lotti sopra i 5.000 mq, per i quali si ritiene debba ricondursi alla più generale previsione di pianificazione

attuativa delle zone B contermini.

Per i lotti di dimensione inferiore, si propone di precisare che l'intervento sarà regolato dalla specifica normativa prevista per le zone B1 dotate di piano attuativo, così da rendere congrue le altezze dei fabbricati con i relativi volumi edificabili.

zona BI (pag. 23)

A fronte della reale situazione della zona, nel caso di pianificazione attuativa è previsto un indice territoriale di 3 mc/mq su un comparto minimo di 4.000 mq, senza indicazione di ulteriori parametri edilizi di riferimento. In tali condizioni è pressoché irrealizzabile una efficace pianificazione attuativa che tenga conto delle necessarie dotazioni di viabilità e servizi.

Si propone di voler ridurre l'It a valori prossimi a 1-1,5 mc/mq con indicazione degli ulteriori parametri edilizi da adottarsi in caso di pianificazione attuativa, anche mutuandoli dalle altre zone B o C contermini.

zona C1 (pag. 25)

Non è con chiarezza specificato il grado di completamento della pianificazione attuativa prevista per le diverse zone C, le quali potrebbero avere comparti ancora in corso di definizione, per i quali sarebbe ancora possibile stabilire indici e parametri in linea con le attuali norme di pianificazione.

zona D2 (pag. 30)

Non è riportata la dotazione di aree per spazi pubblici o ad uso pubblico a parcheggi previste dall'art. 8 del Dec. Ass. 20.06.1983 n. 2266/U (cd. decreto Floris) per i nuovi insediamenti di carattere commerciale.

Si propone di inserire la previsione di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno metà destinata a parcheggi, per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti.

zona E – art. 46 (pag. 33)

Si suggerisce di voler valutare l'opportunità di inserire la previsione di una distanza minima di 10 m tra fabbricati residenziali e fabbricati ad uso agricolo-zootecnico, così da garantire l'assoluto rispetto delle specifiche destinazioni d'uso e conseguentemente i necessari requisiti di igiene e salute degli ambienti residenziali.

In relazione alle diverse sottozone agricole, considerata l'effettiva natura della sottozona E3, si propone di eliminare per essa il divieto di accorpamento dei lotti aziendali.

In merito alla zona EQUUS, si osserva, pur nelle more dell'approvazione delle previste linee guida, che l'edificazione di strutture zootecniche non vincolata alla concreta suscettività edificatoria dei singoli lotti appare in contrasto con le direttive per le zone agricole emanate dalla Regione Sardegna.

zona G2 (pag. 44)

La previsione di un unico piano attuativo per l'intera zona omogenea potrebbe rendere di difficile attuazione la previsione urbanistica adottata. Inoltre non è chiaramente specificata la natura dei "servizi connessi" che possono realizzarsi nella zona.

Si propone di ricondursi alle previsioni della zona omogenea G1 anche per la superficie minima d'intervento, prevedendo eventualmente la redazione di "piani operativi" di iniziativa pubblica per la completa definizione delle distinte zone omogenee. Si propone altresì di specificare i servizi connessi insediabili (ad es. turistico-ricettivi connessi all'attività sportiva e naturalistica).

zona H1 (pag. 46)

E' riferita ai soli beni archeologici, senza alcuna riferimento ai beni architettonici che sono generalmente indicati con le proprie funzioni, senza una concreta individuazione dell'eventuale vincolo paesaggistico ad essi associato.

zone HAR (pag. 50 e segg.)

E' genericamente prevista l'autorizzazione paesaggistica ex D.Lgs. 42/04 per ogni intervento nelle diverse sottozone, in luogo della definizione di espressa normativa alla quale ricondursi senza la necessità della stessa autorizzazione.

Relativamente alle previsioni del Regolamento edilizio, si osserva:

art. 37 (pag. 29)

Ai fini dell'incentivazione alla realizzazione di fabbricati con la maggior efficienza energetica, si propone di scomputare dal calcolo della superficie coperta, e conseguentemente dal volume, dei fabbricati il maggior spessore a tale scopo assegnato alle partizioni dell'edificio, come stabilito dall'art. 11 del D.Lgs. 30 maggio 2008 n° 115.

art. 39 (pag.30)

L'altezza massima dei fabbricati in relazione all'edificio circostante è riferita ad una non meglio specificata "altezza media ponderale".

Si propone di voler specificare il metodo di calcolo di tale altezza, specificando i corrispondenti pesi da mediare (ad esempio la larghezza dei prospetti degli edifici).

art. 42 (pag. 31)

La definizione del volume del sottotetto appare, in parte, contraddittoria. A fronte di uno specifico riferimento agli schemi di calcolo contenuti nella circolare esplicativa della Regione Sardegna del 1978, è infatti prevista una diversa modalità di calcolo del volume "qualunque sia il numero delle falde di copertura", e quindi anche nel caso di falda unica.

Si propone di voler specificare le modalità di calcolo del volume del sottotetto nel caso di falda unica.

Ai fini dell'incentivazione dell'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili, si propone che la realizzazione di coperture inclinate con pendenze maggiori del 35% unicamente finalizzata all'inserimento di impianti fotovoltaici e solari termici completamente integrati sia equiparata alla realizzazione di coperture inclinate con pendenza del 35%. In questo modo potrebbero realizzarsi impianti con inclinazioni ottimali alle nostre latitudini (circa 30°), rispetto alla previsione di pendenze del 35% (circa 19°).

Per consentire il rispetto delle nuove norme tecniche per le costruzioni di cui al D.M. 14.01. 2008, che richiedono strutture portanti di maggiori dimensioni, con sostanziale limitazione all'utilizzo di travi a spessore nei solai, si propone di scomputare dal calcolo del volume dei fabbricati il maggior spessore delle partiture orizzontali dovuto all'utilizzo delle travi ribassate, nel caso in cui si adotti un controsoffitto che occulti le travi in vista e realizzi un vano tecnico per l'alloggiamento degli impianti, con eventuale limitazione a 30 cm aggiuntivi per ogni partitura orizzontale.

art. 46 (pag. 33)

Manca la definizione esplicita di "piano sottotetto", indispensabile per evitare contraddizioni con le previsioni dell'art. 95 in materia di altezza dei locali di abitazione permanente. Si rileva, infatti, una possibile incongruenza tra l'altezza interna di 2,40 m prevista per i sottotetti e quella media di 2,70 valida per i locali con soffitto inclinato.

Infine si propone di voler considerare la possibilità di applicare uno scomputo degli oneri concessori, relativi al costo di costruzione, proporzionale alla classe energetica che verrà certificata per i nuovi edifici e per quelli da ristrutturare.

Confidando di aver apportato il contributo richiesto, lo scrivente Ordine rimane disponibile ad ogni ulteriore confronto sul tema urbanistico-edilizio.

Questa pubblicazione, fuori commercio, viene inviata gratuitamente a tutti gli iscritti all' Albo degli Ingegneri della Provincia di Oristano e agli Ordini Provinciali.
La presente è Organo Ufficiale dell' Ordine e pertanto le notizie hanno carattere di ufficialità e di avviso per tutti i Colleghi.
Le Circolari, le Convocazioni di Assemblea e Comunicazioni varie vengono riportate nei Bollettini "Professione Ingegnere" e "Notizie".

La pubblicazione dei testi è subordinata all' approvazione del Direttore Responsabile.
Gli articoli firmati esprimono solo l' opinione dell' autore e non impegnano il Consiglio dell' Ordine e la Redazione.

Bollettino dell' Ordine degli Ingegneri della Provincia di Oristano

Via L. Canepa n° 3 - 09170 ORISTANO
Tel. 0783 310060 - Fax 0783 217389

www.ording.or.it
www.ingegneri.oristano.it

Direttore Responsabile
Ing. Carlo Pau

Tiratura 570 copie
Chiuso in data 01.04.2010