

## Verbale incontro della Commissione “Urbanistica, Trasporti e Mobilità” del 3/04/2024

### Ordine del giorno

1. Problemi interpretativi e gestionali emersi a 9 mesi dall'entrata in vigore del P.U.G. e del Regolamento edilizio del Comune di Modena: analisi critica delle risposte ai quesiti presentati al Comune tramite FAQ (v. Allegato) e formulazione di nuovi quesiti;
2. Valutazione del Documento di indirizzo per la presentazione delle manifestazioni di interesse alla stipula di A.O.: osservazioni e criticità;
3. Osservazioni, dubbi e proposte in merito ai PUG dei Comuni della Provincia di Modena assunti o adottati o approvati;
4. Varie ed eventuali.

E' presente il Consigliere Referente Ing. Michele Barberi.

1. Il Consigliere Barberi introduce l'incontro comunicando che il Comune di Modena in collaborazione con il CUP organizzerà due seminari formativi (uno sulle Linee guida per la qualificazione e la valutazione di proposte di edilizia residenziale sociale, nell'ambito di progetti di rigenerazione e uno sul nuovo Regolamento comunale del Verde); si chiederà l'organizzazione di un terzo seminario sui chiarimenti interpretativi del P.U.G. del Comune di Modena.

Illustra, poi, le risposte possibili (inviate per e-mail a tutta la Commissione) ai quesiti normativi sollevati dall'Ing. Morandi nel corso della Commissione del 15 febbraio e oggi integrati: in merito a questi ultimi e, in particolare, in riferimento alle possibili deroghe all'indice di Visuale libera con altra proprietà il sottoscritto segnala che anche per un lotto frazionato della stessa proprietà dovrebbe permanere l'obbligo di rispetto dell'indice, mentre per la distanza dal confine con un terreno di proprietà comunale l'obbligo permane se si tratta di strada, mentre è

possibile chiedere al Comune la concessione di una deroga, se si tratta di altra categoria di terreno.

Si discute, poi, ampiamente sul significato, sul dimensionamento e sul posizionamento dei “posti auto chiusi” nel residenziale e nel commerciale: a tale proposito l’Ing. Urbini illustra nuovamente le problematiche emerse in merito al progetto di ristrutturazione di un immobile per destinarlo ad attività commerciali.

L’ing. Barberi espone anche il problema dell’inclusione, nella St, dei parcheggi Pr2 interrati “fuori sagoma” a servizio delle attività commerciali, in quanto parrebbe in contrasto con quanto riportato al punto 4.5.1.2 delle norme.

Fa altresì notare che:

Per le funzioni abitative, devono comunque essere garantiti i seguenti posti auto minimi:

negli interventi di cui alle lettere a) e b) del precedente comma 1:

- 2 posti auto per alloggio di dimensioni  $> 140$  mq di St;
  - 1 posto auto per alloggio di dimensioni  $\leq 140$  mq di St;
- Si parla di “alloggio” di dimensioni  $> 140$  mq di St.

L’Ing. Montefusco solleva, poi, il problema dell’interpretazione normativa relativamente ad un progetto di E.R.S. su di un lotto di superficie  $> 10.000$  mq.

L’Ing. Lancellotti segnala le imprecisioni presenti nella nuova normativa relativa alle “serre bioclimatiche”.

Viene, infine, affrontato il tema del calcolo del rapporto illuminante nel caso di apertura di una porta-finestra sottostante ad un terrazzo sporgente sulla stessa per l’intera larghezza: si conclude concordando con l’interpretazione che permangono le modalità di calcolo preesistenti al P.U.G.

2. In merito al Documento di indirizzo in questione il sottoscritto rileva l’arbitrarietà presente nello stesso di escludere in questa prima fase la

possibilità di presentare progetti di trasferimento di edifici incongrui, incompatibili o dismessi dal territorio rurale al territorio urbanizzato.

L'Ing. Montefusco, invece, solleva il problema della pubblicizzazione delle Manifestazioni di interesse presentate: il sottoscritto si impegna ad approfondire l'argomento formulando un quesito specifico all'Avv. Palmieri in particolare con riferimento alle Manifestazioni di interesse respinte, perché dal testo del Documento di indirizzo emerge che quelle approvate dagli Uffici verranno inserite in una specifica Delibera di C.C.

3. L'Ing. Pullé, collegato da remoto, evidenzia la difficoltà per i Comuni della Provincia ad adottare comportamenti uniformi, considerando le interpretazioni cervelotiche delle norme fino ad oggi emerse e formulate da chi, probabilmente, non ha mai operato sul campo: l'Ing. Abati ritiene che sia indispensabile un Atto di coordinamento della Regione.

L'Ing. Fiorini comunica di aver inoltrato ai Commissari l'invito al primo incontro partecipato per la definizione del P.U.G. del Comune di Castelvetro: nel dibattito che segue emerge la decisione di condividere la partecipazione a tali incontri promossi dai diversi Comuni impegnandosi a presenziare, almeno in due in rappresentanza dell'Ordine, ad ogni iniziativa pubblica.

4. Considerati i problemi logistico-operativi emersi nel corso dell'incontro, si condivide la proposta di preferire indicativamente per le prossime sedute della Commissione l'utilizzo di una sala tecnologicamente attrezzata per le video-conferenze, oppure l'effettuazione delle riunioni unicamente da remoto.

Il verbalizzante (Pier Giorgio Lelli)

