

Al Signor
Assessore Urbanistica
del Comune di
Pietrasanta
Ing. Rossano Forassiepi

e.p.c.

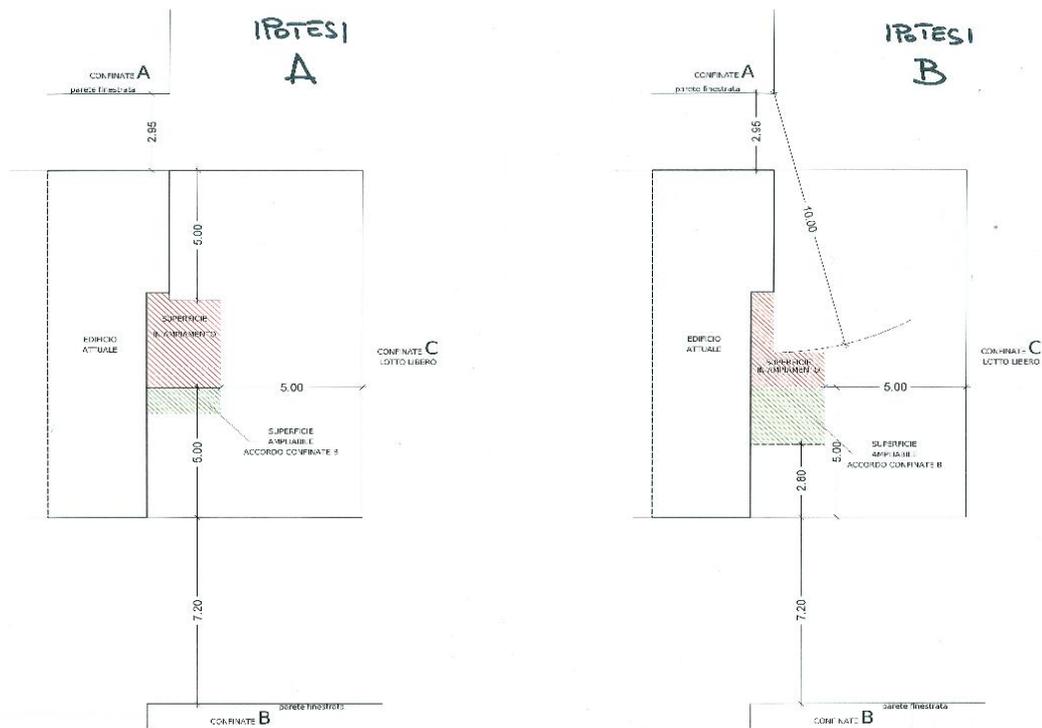
Al Responsabile
del Servizio Urbanistica
Arch. Eugenia Bonatti

Oggetto: quesiti per assemblea tecnica del 18/09/2014;

Con la Presente il **coordinamento della Commissione Edilizia Versilia Storica** della categoria Geometri e Geometri Laureati della provincia di Lucca propone i seguenti quesiti tecnici al Regolamento Urbanistico e al Regolamento Edilizio del Comune di Pietrasanta;

- 1) In forza di intervento mediante "sostituzione edilizia" art.5bis RE, specialmente nelle zone rurali (N.T.A. del R.U. art. 19 lett. h)
 - a) tutti i volumi secondari (pertinenze e non) presenti sul lotto, possono essere bonificati e accorpati all'edificio principale...???
 - b) tutti i volumi secondari (pertinenze e non) presenti sul lotto, una volta demoliti e ricostruiti a parità di SUL e di VOLUME, qualora raggiungano i 65 mq di SUN, possono essere cambiati di destinazione in "civile abitazione" ...???
 - c) la ricostruzione accorpata, anche con destinazione di civile abitazione, può essere ricostruita sul lotto di pertinenza staccata e indipendente dall'edificio principale, ma con in comune solo l'urbanizzazione generale???
 - d) se demoliti tutti i volumi secondari (pertinenze e non) presenti sul lotto e successivamente accorpati, la superficie complessiva non mi consente di raggiungere i mq. 65 di SUN, è possibile il cambio di destinazione in civile abitazione sfruttando inoltre l'incremento del 20% qualora mi permetta di arrivare e/o superare la superficie minima consentita???

- 2) Per questo quesito alleghiamo due schemi generici relativi ad ipotesi di "ampliamento" di un edificio, il tutto affinché vorremmo capire come deve essere "interpretato" e applicato l'art. 4 delle NTA del RU ed in particolare quanto scritto a pagina 14 "**Distanza tra fabbricati**. Si intende la distanza minima tra la proiezione a terra del massimo ingombro del fabbricato ai fini della determinazione della superficie coperta e la parete antistante di un altro edificio o manufatto che lo fronteggia anche solo in parte e anche non in posizione parallela", sulla base della nostra interpretazione e lettura della norme ci sentiremmo di applicare l'ipotesi A, mentre secondo l'ufficio Edilizia devo applicare l'ipotesi B quindi una verifica radiale!! Quindi volevamo chiedere perché ci impongono la verifica radiale dalle pareti finestrate mentre nell'articolo sopra richiamato non viene indicato con estrema chiarezza???



3) Art. 47 delle N.T.A. del R.U. ultimo comma

Chiarimenti in merito a cosa di preciso rientra nelle verifiche del dimensionamento, quali tipi di intervento, visto che gli interventi come evoluzione sul patrimonio edilizio esistente sono esclusi (pertanto anche frazionamenti, cambio di destinazione ecc.)!

L'Art. 19 - comma 8 - Lettera g) - Edifici non residenziali e non utilizzati ai fini agricoli.

La gamma d'interventi è ampia ma, per quanto riguarda il cambio di destinazione in residenziale, è ammesso nei limiti dell'art. 47.

L'art. 47, (v. ultimo comma della pag. 80), par di capire che NON intenda ricomprendere nel dimensionamento imposto dal Piano Strutturale, un aumento di unità abitativa determinato, ad esempio, dal cambio di destinazione di un edificio (o parte di un edificio) non residenziale, utilizzati ai fini non agricoli.

4) Art. 9 delle N.T.A. del R.U. gli edifici tipologici, di base e ambientali, possono essere ampliati in ragione del 20% del volume di sagoma, con un massimo di 20 mq. o 40mq. rimanendo in un concetto di addizione funzionale, ossia di ristrutturazione edilizia, articolo 79 lettera d LR. 1/2005.

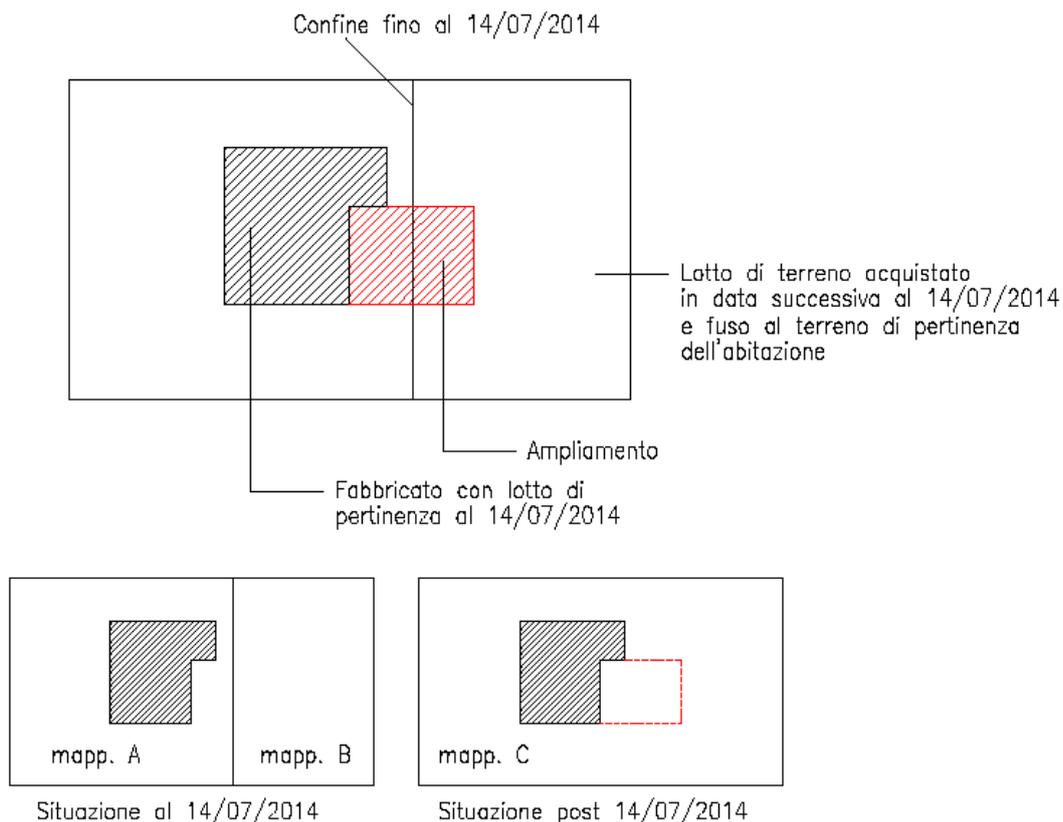
Questa è la interpretazione dell'ufficio, che penalizza i piccoli edifici a cui e' stata assegnato un valore architettonico.

A nostro parere non è corretta in quanto il concetto di addizione funzionale è una tantum che viene concessa secondo le N.T.A., nella misura di mq. 20 e mq. 40, a seconda del valore del fabbricato. Il superamento della soglia del 20% comporta solamente la redazione di un Pdc invece che di una SCIA. Questa interpretazione è quella che tutti i comuni limitrofi adottano ed è l'autentica espressa dalla Legge Regionale.

a) Perché il Comune non si allinea, permettendo ai piccoli edifici di adeguarsi, con piccoli ampliamenti che non incidono sul consumo di suolo, trattandosi di addizione funzionale?

b) Nel caso in cui andiamo a realizzare una pertinenza di mq. 25, dobbiamo effettuare le verifiche e rientrare nel 20% nel volume di sagoma del fabbricato principale?

- 5) Artt. 32 e 33 delle N.T.A. del R.U. modifiche ai prospetti degli edifici di valore tipologico e ambientale, contraddizioni tra il regolamento urbanistico che ammette le variazioni ai prospetti. Questi articoli rimandano all'articolo 9 R1 e R2 per le modalità di intervento: "E' ammessa la modifica delle aperture esistenti, la chiusura e la realizzazione di nuove aperture purché cio' sia congruente con il carattere storico e architettonico dell'edificio".
Se andiamo a leggere l'articolo 9 quater del RE, troviamo: conservazione o ripristino delle aperture originarie sul fronte strada o sul fronte principale. Ci sembra una contraddizione.
- a) Come si deve interpretare la norma?
 - b) In questi casi essendo il RU e il RE approvati contemporaneamente chi ha più peso????
- 6) Art. 18 comma 3 ultima parte, L'arenile: dalla lettura di questo articolo appare possibile destinare ad attività commerciale gli immobili posti nella fascia di demanio Comunale.....????
- 7) Art. 19 - comma 8 - Lettera h) – Sostituzione edilizia la lettera h) prescrive che in caso di sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica gli interventi dovranno rispettare i parametri di - altezza massima Ml 7 e SUL minore o uguale all'esistente - Rc minore o uguale all'esistente. Il comma 1 lettera h) dell'art. 78 lettera a LR 1/2005, non esclude l'incremento volumetrico.
Ciò porta a pensare che, fermi restando i parametri riportati nel RU, sia possibile realizzare un manufatto anche con dimensioni volumetriche maggiori.
Un esempio: un fabbricato avente 100 mq di Sul e 2,20 ml di altezza, potrebbe essere sostituito da un fabbricato di 100 di sul ma altezza di ml 3,00?
- 8) Le date di riferimento per stabilire la consistenza volumetrica di un'unità immobiliare sono alla data di adozione del R.U.:
- a) 24/09/2004 per il territorio rurale (ciò che nel vecchio PRG era al 5/5/1995), mentre per le altre zone è al 1/10/2008?
 - b) Nel caso di acquisto di terreno o acquisizione di porzioni di suolo stradale, successivo a tali date, le distanze dal confine di cui all'art. 4, si devono riferire alla consistenza alle due date sopra citate?
 - c) Il RU stabilisce che si possa derogare da dette distanze, stipulando un accordo con il vicino. Per cui nel caso dell'avvenuto acquisto, essendo il vicino, il richiedente stesso, parrebbe che la consistenza del lotto, a quelle date, ai fini della distanza, non sia così determinante.!
- 9) In riferimento specifico alla consistenza parametrica Art. 4 delle N.T.A. del R.U., nel caso in cui ad un fabbricato con resede di pertinenza alla data del 14/07/2014 gli venga fuso un altro appezzamento di terreno adiacente successivamente acquistato:
- a) i parametri edilizi per il calcolo dell'ampliamento sono da considerarsi solo sul terreno di pertinenza originale....???
 - b) la costruzione dell'ampliamento può avvenire tutta o anche solo in parte sul nuovo terreno....???



10) Art. 1ter del R.E. non è chiaro nell'altezza massima, quale sia, nel caso di copertura inclinata, la quota di imposta di riferimento per il calcolo e la verifica della stessa....!!!

11) In merito al P.I.T. Art. 38 comma 1 lett. a), norme di salvaguardia,

- a) le cartografie comunali rispettano le prescrizione dettate dal Piano Paesaggistico....???
- b) Se sono coerenti perché non sono state aggiornate con i nuovi vincoli dettati...???
- c) In riferimento ai coni ottici/visivi (tav. 7 del Piano Strutturale), come vengono gestiti ed interpretati dal Comune e come si devono gestire ed interpretare noi tecnici....???
- d) In riferimento alle zone sottoposte ai coni ottici/visivi (tav. 7 del Piano Strutturale) ma che non rientrano in nessun tipo di vincolo paesaggistico, tali zone devono ottenere uguale autorizzazione paesaggistica per interventi edilizi di modifica esterna....???

Auspucando in un confronto che sia di inizio per futuri dialoghi a favore del contribuente e quindi del cittadino, con la presente, porgiamo molti saluti e un augurio di buon lavoro.

Pietrasanta 15/09/2014

Commissione Edilizia Versilia Storica