

## **Ordine degli architetti di Lucca**

### **commissione urbanistica**

All'att.ne assessore all'Urbanistica  
Rossano Forassiepi

All'att.ne responsabile Urbanistica e Paesaggio  
arch. Eugenia Bonatti

**OGGETTO: TAVOLO TECNICO COMUNE DI PIETRASANTA:** Argomenti di discussione presso il Tavolo tecnico delle professioni del 18 settembre 2014

La crisi del settore edilizio che dura da diversi mesi ha modificato profondamente il lavoro dei tecnici liberi professionisti oggi indirizzati verso il tema del recupero del patrimonio edilizio esistente.

Tema, il recupero, che ha portato alla luce le problematiche connesse alla conformità degli immobili ai titoli edilizi rilasciati anche quasi un secolo fa e che va a gravare la pratica edilizia di ulteriori oneri e burocrazia, burocrazia che avvilisce e sminuisce la figura del tecnico progettista che investe la maggior parte del tempo nell'iter della pratica e dedica solo un minor tempo al progetto in sè.

Le pratiche, sebbene in numero inferiore rispetto a qualche anno fa, tuttavia sono diventate più lunghe e complesse sia a causa di nuove normative che si sovrappongono alle precedenti, sia per la poca chiarezza delle norme stesse che si assoggettano a diverse interpretazioni, costringendo sia gli uffici pubblici che i liberi professionisti ad una estenuante processione in Comune per valutare insieme la corretta interpretazione.

L'idea di un tavolo tecnico allargato quale sarà l'appuntamento del 18 settembre in S. Agostino potrà essere l'inizio di un percorso comune tra i tecnici comunali e i liberi professionisti che da sempre costituiscono i due volti della stessa medaglia.

Sarebbe quindi auspicabile che un tavolo tecnico delle professioni fosse calendarizzato mensilmente affinché ci sia un confronto con l'Amministrazione sulle problematiche sollevate dai tecnici liberi professionisti volto alla loro soluzione, con la pubblicazione sul sito del Comune dei verbali degli incontri e delle scelte operate.

Gli argomenti individuati ad oggi sono stati suddivisi in più settori in modo da poter facilitare la risposta del relatore di turno.

#### **RAPPORTO CON GLI UFFICI**

- appuntamenti online- ricevimento libero: è molto difficile prendere appuntamenti perchè i calendari online sono pieni e si liberano a volte la mattina stessa: probabilmente visto che gli appuntamenti sono sempre pieni, i tecnici prenotano con

largo anticipo e magari il giorno dell'appuntamento il problema è stato già risolto in altro modo. Sarebbe auspicabile che in entrambi i giorni di ricevimento dopo un certo orario ci fosse un ricevimento libero affinché ci sia la possibilità di poter essere ascoltati pur dovendo aspettare il proprio turno.

- preistruttoria pratica collegata con il tavolo tecnico: Nei casi in cui una preistruttoria di una pratica pone alla luce problematiche che non sono ancora state affrontate, sarebbe auspicabile porle all'ordine del giorno del successivo tavolo tecnico in modo da poter ridurre le tempistiche collegate alla presentazione della pratica.
- modulistica che sia unificata con quella degli altri Comuni della Versilia: visto che la burocrazia ci sta sopraffacendo, sarebbe un'ottima partenza poter contare su una modulistica condivisa con gli altri Comuni (per le parti in cui è possibile) che semplificherebbe realmente il lavoro dei liberi professionisti.

## **NORMATIVA : REGOLAMENTO URBANISTICO**

### ART. 4 Definizioni – Unità immobiliare esistente

***"L'esistenza dell'unità immobiliare, così come definita nel Regolamento edilizio comunale, va riferita a quella che risulta alla data di approvazione del Piano Strutturale (01/10/2008) ancorchè oggetto di convenzione stipulata entro tale data e in corso di realizzazione, in caso di interventi di frazionamento, cambio di destinazione d'uso e ampliamento volumetrico di cui all'art 78 della LR 1/2005, previsti all'interno del perimetro dei centri abitati definito al successivo art 10. Nel territorio rurale disciplinato al successivo Titolo III, Sezione I, capitolo I, l'esistenza dell'unità immobiliare va riferita alla data di adozione del medesimo Piano Strutturale (24/09/2004) in caso di interventi di frazionamento, cambio di destinazione d'uso e ampliamento volumetrico di cui all'art 78 della LR 1/2005."***

- Da queste parole sembra che un immobile che abbia già usufruito ad esempio di sostituzione edilizia e addizione funzionale con le vecchie NTA prima dell'adozione del R.U., in quanto esistente alla data del 01-10-2008 in caso di centri abitati o esistente alla data del 24-09-2004 nel caso di territorio rurale, possa essere oggetto di un intervento di ristrutturazione edilizia con addizione funzionale. E' corretto?

### ART. 4 Definizioni – Distanze- distanze dalle strade

- In caso di costruzione di un parcheggio interrato/seminterrato da parte di un privato, quale distanza deve essere rispettata dalla strada Comunale, vicinale/intrapoderale?

La Legge 24 marzo 1982 (legge Tognoli) cita:

*Art. 9 comma 1. I proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti. Tali parcheggi possono essere realizzati, ad uso esclusivo dei residenti, anche nel*

**sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato, purché, non in contrasto con i piani urbani del traffico, tenuto conto dell'uso della superficie sovrastante e compatibilmente con la tutela dei corpi idrici.** Restano in ogni caso fermi i vincoli previsti dalla legislazione in materia paesaggistica ed ambientale ed i poteri attribuiti dalla medesima legislazione alle regioni e ai Ministeri dell'ambiente e per i beni culturali ed ambientali da esercitare motivatamente nel termine di 90 giorni. **I parcheggi stessi ove i piani del traffico non siano stati redatti, potranno comunque essere realizzati nel rispetto delle indicazioni di cui al periodo precedente.**

- Se l'area su cui deve essere inserito il parcheggio di progetto è posto in territorio rurale, quale distanza dalle strade deve essere garantita dal nuovo manufatto?
- E' possibile che sia cartografato il patrimonio delle infrastrutture suddivise in classi come da codice della strada, e chiarire tutte le distanze da rispettare, comprese quelle non indicate dal codice della strada al fine di limitare l'incertezza nel progettista.

#### ART. 9 Interventi diretti – Restauro e risanamento conservativo

**"L'intervento di restauro può comportare l'incremento di Sul all'interno della sagoma esistente l'organismo edilizio, purché l'intervento non alteri le caratteristiche storico/tipologiche dell'edificio, nonchè un incremento del numero delle unità immobiliari preesistenti – purché, se residenziali, queste risultino non inferiori a 110 mq di Sun - dopo dimostrazione specifica della compatibilità con le caratteristiche distributive, architettoniche e morfologiche dell'edificio originario, che dovranno essere rispettate"**

- Nel caso di un immobile con un sottotetto, (che abbia un'altezza tale da poter essere considerata sul) pur non funzionalmente collegato con una scala, il sottotetto, può essere considerato nel progetto come un aumento di sul e quindi essere collegato funzionalmente alla casa?

All'art. 1 bis del R.E. vigente, la definizione di piano sottotetto non implica un collegamento funzionale tra il piano abitabile e il sottotetto:

**"Piano dell'edificio posto immediatamente sotto la copertura, comunque configurata, delimitato inferiormente da un solaio praticabile ed utilizzabile per spazi o locali destinati alla permanenza continuativa di persone, se provvisto di idonei requisiti igienico-sanitari, oppure per spazi o locali accessori, se sprovvisto dei suddetti requisiti. I sottotetti non praticabili delimitati inferiormente da controsoffitti o elementi consimili, aventi esclusiva funzione igienico-sanitaria o tecnologica, sono da considerarsi intercapedini".**

#### ART. 9 Interventi diretti – Ristrutturazione edilizia

**Omissis .."E' sempre consentito l'incremento di Sul all'interno della sagoma esistente l'organismo edilizio nonché le modifiche alla sagoma finalizzate alla realizzazione di addizioni funzionali alle unità immobiliari esistenti attuate una tantum anche per fasi successive, fino al raggiungimento del 20% del volume lordo la cui consistenza volumetrica è riferita alla**

*data di adozione del Regolamento urbanistico.*

*E' ammesso inoltre:*

*- l'accorpamento di unità immobiliari;*

*- il frazionamento di quelle esistenti purché, se destinate all'uso residenziale, risultino di Sun non inferiore a 65 mq"*

- Nell'ambito dell'intervento di ristrutturazione edilizia di un immobile esistente, è possibile realizzare un progetto che contestualmente ampli la sul interna al fabbricato ed arrivi a frazionare l'edificio in più unità immobiliari?
- Oppure l'immobile da frazionare deve essere già dotato della superficie necessaria (sun mq. 65 per unità) e quindi l'aumento di sul è ininfluenza ai fini del frazionamento?

#### ART. 9 Interventi diretti – Ristrutturazione edilizia

Omissis .."***E' sempre consentito l'incremento di Sul all'interno della sagoma esistente l'organismo edilizio nonché le modifiche alla sagoma finalizzate alla realizzazione di addizioni funzionali alle unità immobiliari esistenti attuate una tantum anche per fasi successive, fino al raggiungimento del 20% del volume lordo la cui consistenza volumetrica è riferita alla data di adozione del Regolamento urbanistico.***"

- In un immobile che possa essere sottoposto ad interventi di ristrutturazione R1 oppure R2, è possibile che il progetto riguardi un incremento di snr (che insieme alla sua contribuisce al calcolo del volume lordo)? Oppure l'incremento sino al 20% del volume lordo può essere realizzato solo mediante aumento di sua?
- Nel caso di un immobile con un sottotetto, (che abbia un'altezza tale da poter essere considerata sul) ma funzionalmente non collegato con una scala fissa, il sottotetto, non può essere considerato sul esistente? in caso di sostituzione edilizia non può essere compreso nel calcolo della Sul se non collegato al piano sottostante?

#### ART. 14 Il paesaggio collinare punto 2) interventi ammessi sul territorio comma 2

***"Negli ambiti di crinale e di quelli caratterizzati da sistemazioni a terrazzamento e muri a retta, non sono consentiti interventi che tendano a modificare profili esistenti, i movimenti di terra e gli scavi o reinterri che alterino i versanti e la struttura geomorfologica superficiale dei luoghi, l'istallazione di manufatti che alterino i caratteri paesaggistici."***

Pur condividendo il principio che mira a tutelare i valori paesaggistici e naturali del territorio mediante l'impedimento di nuovi interventi invasivi, tuttavia si possono verificare casistiche:

- Prendiamo il caso in cui sono stati realizzati interventi su muri a retta o terrazzamenti, autorizzati, che hanno già alterato i valori paesaggistici e si ha quindi la necessità di intervenire nuovamente per allargare la piana o realizzare una piccola piscina senza che i valori paesaggistici risultino alterati: si potrà realizzare questo progetto?
- Se devo fare una sanatoria di situazioni pregresse, ad esempio muri di sostegno o terrazzamenti realizzati diversamente da quelli assenti, si può fare lo stesso?

- Oppure se ho un versante con situazioni di movimenti franosi e scioglimento dei piani, di fatto non ho più uno stato originario del territorio, perciò, se intendo effettuare un recupero ambientale, quindi ricostruire dei terrazzamenti o delle opere finalizzate alla messa in sicurezza, come mi comporterò?

Sarebbe opportuno che si possano realizzare interventi di messa in sicurezza, di recupero ambientale e di altre situazioni che non alterino i caratteri paesaggistici di cui abbiamo parlato prima,

ART. 19 Il patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale: lett. f) lett g) cambio di destinazione d'uso ed aumento delle unità immobiliari:

*"L'aumento di unità immobiliari è ammesso in un numero corrispondente alle eventuali fasi di crescita, dotate di identità architettonica, inseriti nell'organismo edilizio e comunque non inferiori, se a destinazione residenziale, a 65 mq di Sun. **Il cambio di destinazione d'uso in residenziale è ammesso nei limiti del dimensionamento definito al seguente articolo 47, purchè non inferiori a 65 mq di Sun. "***

e all'art. 47, il Dimensionamento programmato, al punto 2b) la gestione dell'esistente:

omissis...***"Gli interventi di ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica, quando implicano ampliamenti e adeguamenti funzionali dell'unità immobiliare o cambi di destinazione nonché gli ampliamenti degli edifici, poiché riguardano l'evoluzione del patrimonio edilizio esistente in relazione alle dinamiche della società e della sua composizione, influenzate da aspetti privatistici e congiunturali, non rientrano nel dimensionamento ad eccezione degli interventi sottoposti a Piano di recupero indicati al precedente articolo 7 punto 5), per i quali valgono le disposizioni di cui al successivo comma Monitoraggio delle quantità a consuntivo."***

- Come posso verificare che il mio intervento ad esempio su un fabbricato rurale non residenziale, e non più utilizzato a fini agricoli, con progetto di cambio di destinazione d'uso, fuori Utoe, possa essere realizzato? Con il monitoraggio a consuntivo di cui al punto 3 del solito art. 47?
- Quindi sarà il progettista che dovrà verificare in Comune, in fase preventiva o di istruttoria la possibilità di un dimensionamento residuo?

ART 35 ZONE B

- 6) Edifici a destinazione artigianale/produttiva nel tessuto residenziale, cambio di destinazione d'uso ed aumento di unità immobiliari

*"Per gli edifici nei quali si prevede il cambio di destinazione in residenziale, in commerciale o in commerciale/residenziale sono ammessi interventi sino alla ristrutturazione urbanistica a parità di superficie utile lorda per un'altezza massima di m. 7.*

*Per il mutamento della destinazione d'uso è necessario un titolo abilitativo che preveda obbligatoriamente: il reperimento di standards urbanistici per spazi pubblici e aree previste dal D.M. 1444/1968 e dell'art.106 del Piano Strutturale (24 mq per abitante), da misurarsi sulla base degli abitanti insediabili o, per le destinazioni diverse dalla residenziale, da cedere al Comune per parcheggi, verde ed eventuali attrezzature pubbliche; il reperimento dei parcheggi previsti dalla legge 122/89; il reperimento degli spazi a parcheggio, aggiuntivi e/o integrativi di quelli ai punti precedenti, previsti da specifiche discipline di settore nel caso di destinazione d'uso non residenziale."*

- Quindi necessita sempre un piano attuativo se la SUL è superiore a mq 500, se inferiore si procede con intervento diretto con i limiti dell' art. 47
- Quindi sarà il progettista che dovrà verificare in Comune, in fase preventiva o di istruttoria la fattibilità in base al dimensionamento residuo?

#### **NORMATIVA: REGOLAMENTO EDILIZIO:**

ART. 1Bis Glossario delle definizioni tecniche di riferimento per gli interventi urbanistico-edilizi e degli elementi costitutivi o di corredo delle costruzioni: **SUA e SNR**

**"Si definisce "superficie utile abitabile o agibile" (Sua) la superficie effettivamente calpestabile dei locali di abitazione, ivi compresi i sottotetti recuperati a fini abitativi ai sensi della l.r. 5/2010, oppure dei locali o ambienti di lavoro, comprensiva di servizi igienici, corridoi, disimpegni, ripostigli ed eventuali scale interne all'unità immobiliare, e con esclusione di:**

- a) murature, pilastri, tramezzi;
- b) sguinci, vani di porte e finestre;
- c) logge, portici, balconi, terrazze e verande;
- d) cantine, soffitte, ed altri locali accessori consimili;
- e) autorimesse singole;
- f) porzioni di locali, e altri spazi comunque denominati, con altezza interna netta (Hin) inferiore a ml 1,80;
- g) intercapedini e volumi tecnici;
- h) tettoie pertinenziali.

*La superficie utile abitabile o agibile (Sua) delle eventuali scale interne alle singole unità immobiliari è computata con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso da esse collegato, e corrisponde alla superficie sottostante alla proiezione delle rampe e dei pianerottoli intermedi." omissis...*

**"Si definisce "superficie non residenziale o accessoria" (Snr) di una unità immobiliare la porzione della superficie utile (Su) destinata a servizi e accessori, misurata al netto di:**

- a) murature, pilastri, tramezzi;
- b) sguinci, vani di porte e finestre;

c) porzioni di locali, e altri spazi comunque denominati, con altezza interna netta (Hin) inferiore a ml 1,80;

d) intercapedini e volumi tecnici.

Nel computo della superficie non residenziale o accessoria (Snr) di una unità immobiliare sono compresi:

a) logge, portici, balconi, terrazze e verande;

b) cantine, soffitte, ed altri locali accessori consimili;

c) autorimesse singole;

d) tettoie pertinenziali. " Omissis...

- Tali definizioni si incrociano seppur parzialmente con la classificazione dei locali nel RE in funzione delle caratteristiche igienico-sanitarie. A1; A2; S1; S2 e S3, con poca chiarezza , ad esempio i locali ad uso lavanderia/stireria sono da considerarsi nella sua o nella snr, i bagni negli interrati , i ripostigli ed i corridoi?

ART. 1Bis Glossario delle definizioni tecniche di riferimento per gli interventi urbanistico-edilizi e degli elementi costitutivi o di corredo delle costruzioni: PORTICO (O LOGGIA)

"Spazio praticabile coperto, aperto sul fronte esterno su uno o più lati talora scanditi da pilastri o colonne, direttamente accessibile dall'unità immobiliare o comunque ad uso privato esclusivo. Laddove non collocati al piano terreno la loggia o il portico sono di norma delimitati da un parapetto o da una ringhiera. Le logge o portici, pur non facendo parte dell'involucro edilizio, concorrono alla determinazione della sagoma dell'edificio".

- Come si calcola un porticato nel caso di un edificio con pianta irregolare e un portico che segue il profilo del perimetro esterno?
- Si deve seguire il perimetro del fabbricato calcolando una distanza di ml 2 per tutto il perimetro? Necessitano schemi per le varie casistiche poco chiare al livello interpretativo, per valutare quale superficie possa essere considerata sul.

ART.9 Ter- Territorio rurale: modalità di intervento sui tipi edilizi

**d)Edificio di base** (di pianura o di collina, isolato o aggregato) ed **f)Edificio rurale:**

"Conservazione dei muri portanti perimetrali, **della tipologia originaria della copertura** con le sue caratteristiche, **della scala esterna originaria**, della loggia e del portico; inoltre, per interventi di restauro o ristrutturazione edilizia R1 è fatto obbligo di conservare e, ove possibile, di ripristinare, **l'impianto distributivo originario con il mantenimento della scala della parte residenziale nella posizione originaria, nonché della quota dei solai originari;**"

- Nelle definizioni degli interventi sui tipi edilizi si fa sempre riferimento ad una situazione e "originaria" dell'immobile citando "...è fatto obbligo di conservare e, ove possibile, di ripristinare..." se l'immobile fosse stato compromesso nell'impianto distributivo, nella

scala o nella ricostruzione di un solaio anche come quota mediante interventi incongrui, è possibile disattendere tale specifiche al fine di proporre un progetto che consideri un intervento alternativo?

Pietrasanta, 13-09-2014

la Commissione urbanistica