

# INCONTRO TAVOLO TECNICO CON I PROFESSIONISTI

Verbale di martedì 21-03-2017

ORDINE DEL GIORNO:

1. Variante alle NTA del RU;
2. Varie ed eventuali.

Presenti:

Assessore all'urbanistica Daniele Mazzoni;

Funzionario Urbanistica arch. Lucia Flosi Cheli;

Per Ordine architetti, Patrizia Stranieri;

Per Ordine geometri, Omar Mallegni;

Per Ordine ingegneri, Daniele Valpiani e Andrea Quiriconi;

Per Ordine geologi, Alessandra Biserna ed Alessandro Bianchi;

Per Ordine periti industriali, Fortunato Strambi e Giovanni Alfredo Bertagna.

Verbalizzante: Ilaria Sacchelli.

Inizio dei lavori alle ore 15,20.

Aprire la seduta l'assessore Daniele Mazzoni, con il secondo punto all'ordine del giorno, in merito a n. 2 disposizioni di RU a chiarimento degli articoli 36 e 31 delle NTA, che saranno oggetto di determinazione dirigenziale presumibilmente nei prossimi giorni.

Si leggono e discutono le disposizioni, che vengono riportate di seguito in sintesi.

Sull'articolo 36 relativo agli insediamenti produttivi viene precisato cosa si intende per "attività consolidata":

- Verifica del numero di anni, non minore di un ventennio dalla data di adozione del PS (24.09.2004);
- Verifica che l'attività abbia caratteristiche di essere artigianale con valenza artistica.

Sull'articolo 31, relativo alle aree cimiteriali ed al vincolo di rispetto si chiede conferma ai tecnici sulla linea applicata dagli uffici comunali dopo l'approvazione del RU nel 2014 per la considerazione della fascia di rispetto considerata di ml 200. I tecnici presenti confermano l'applicazione più restrittiva a 200 metri applicata dopo l'approvazione del RU. Il TUET dopo discussione e confronto, prende atto dell'interpretazione che individua una fascia minore, peraltro già indicata da precedenti deliberazioni di consiglio comunale non. 35,36,37,38 del 2003, sui possibili interventi edilizi, ritornando all'interpretazione precedente al Regolamento Urbanistico.

Questi due articoli così chiariti vengono discussi e condivisi coi tecnici presenti.

L'assessore Mazzoni prosegue ribadendo l'obiettivo dell'Amministrazione, che oltre a portare avanti la variante all'ordine del giorno, è rivolto alla modifica del Piano Strutturale e della redazione del nuovo strumento urbanistico, tenendo conto anche dei contributi alla pianificazione pervenuti.

In tempi più brevi è altresì previsto il nuovo Regolamento Edilizio.

Il geometra Mallegni Omar chiede la possibilità di discutere e chiarire riguardo:

- la monetizzazione di cui all'art. 11;
- le distanze di cui all'art.4.

L'assessore Mazzoni propone di procedere con una presentazione organica punto per punto delle norme variate e puntuale discussione, affrontando anche quanto richiesto.

Viene pertanto data lettura puntuale degli articoli delle NTA in variante, con interventi dei presenti per chiarimenti e precisazioni e da parte del Funzionario Flosi Cheli a supporto degli aspetti tecnici.

Innanzitutto sono stati tolti dal testo delle NTA i richiami alla vecchia e superata Legge Regionale n. 1/2005.

A titolo schematico e sintetico si riportano alcuni dei principali argomenti, in riferimento ai relativi articoli delle NTA.

L'articolo 7 inerente i piani di recupero chiarisce, in particolare con le dimensioni maggiori di 500 mq, inclusi gli ampliamenti.

Il funzionario arch. Flosi Cheli precisa sulla possibilità di monetizzare anche determinati interventi.

L'assessore Mazzoni continua con l'articolo 9 e l'introduzione di "Strutture Temporanee" ovvero l'installazione di strutture leggere a corredo di attività.

Chiedono precisazioni se previsto anche l'arenile.

L'arch. Flosi Cheli risponde di no, perché quella zona di piano è normata dal PUA.

L'art. 11 fa venir meno la presenza di un'apposita commissione per l'attuazione degli interventi ivi disciplinati.

L'art. 24 precisa sui parametri al fine dell'attuazione degli interventi su aree per impianti sportivi.

L'art. 32 chiarisce e precisa sul comma 5 lettera c relativo al recupero della fascia lungo le mura; sul comma 6 relativo alle destinazioni d'uso ammesse ed con la precisazione dell'esclusione di medie e grandi strutture di vendita; sul comma 8 riguardo le possibilità di intervento ed in particolare sulla differenza se si ha una SUL maggiore di mq 500, inclusi gli ampliamenti; introduzione del comma 12 relativo a strutture temporanee ed in questo caso con rimando a specifico piano di settore.

Gli artt. 33,34,35 con chiarimenti in analogia a quanto già precedentemente trattato.

L'art. 36 sui piazzali modifica l'indice fondiario.

L'art. 40 sugli alberghi introduce la possibilità di mantenere le altezze pre-esistenti.

Il funzionario arch. Flosi Cheli precisa sul vecchio Piano degli alberghi e sulla correzione dei mq 120 di Sul, in caso di ricostruzione a seguito di piano di recupero, al comma 4 e sugli spazi pubblici.

L'art. 46 per le opere soggette ad esproprio viene introdotta la possibilità della realizzazione degli interventi ivi normati "I servizi e le attrezzature di progetto" da parte del privato, una volta trascorso 5 anni.

L'art. 49 relativo a "Previsioni previgenti e aree con strumenti attuativi approvati o in corso di esecuzione" viene chiarito ed integrato anche al fine di fornire un'alternativa a quanto contenuto nella convenzione.

L'art. 49 bis viene inserito di nuovo ed è specifico sulle aree interessate dalla monetizzazione.

La discussione, dopo la descrizione delle modifiche del testo e la condivisione, prosegue su vari argomenti, che sempre in modo schematico e sintetico vengono di seguito riportati.

L'arch. Stranieri chiede se gli articoli del R.E., riguardanti il territorio rurale (9 bis; 9 ter; 9 quater; 9 quinquies; 9 sexies) e interpretativi delle NTA del RU saranno inseriti all'interno del Regolamento urbanistico ed il Funzionario arch. Flosi risponde che l'argomento specifico sarà oggetto di prossima variante.

Il geometra Mallegni chiede che venga fornito il materiale in anticipo, per la seduta odierna erano state inviate le NTA oggetto di variazione, ma non le due disposizioni oggetto di chiarimento e di prossima determinazione dirigenziale. Risponde l'Arch. Flosi che la bozza di determina è stata scritta poco prima del TUET.

Il geologo Biserna interviene per quanto riguarda le competenze specifiche e sulla nota delle "aree dismesse" viene precisato che Pietrasanta non ha "cave attive".

Il Geometra Mallegni chiede sulla possibilità di avere i dati della disponibilità del dimensionamento.

Il Funzionario arch. Flosi Cheli risponde in modo affermativo ed in particolare gli uffici stanno predisponendo per la pubblicazione anche on-line sempre di un maggior numero di dati, in questo periodo sono stati scansionati vecchi strumenti urbanistici, che saranno pubblicati sul sito e messi a disposizione della utenza in modo più agevole e diretto.

L'assessore Mazzoni ribadisce sulla difficoltà a gestire le pratiche con numerose integrazioni e invita gli ordini ognuno per i propri iscritti a sensibilizzare l'invio di pratiche complete quelle mancanti di numerosi documenti saranno rese improcedibili.

Si discute sulla gestione delle pratiche da sportello ed in particolare l'arch. Stranieri cita il Comune di Bologna il cui software per l'invio delle pratiche online esplicita i file da allegare e il peso massimo di ogni file in modo da non presentare una pratica incompleta o file troppo pesanti.

L'assessore Mazzoni propone di dare degli standards da compilare dai tecnici alla presentazione delle pratiche ed a riguardo il dirigente dott. Marco Pelliccia già sta lavorando.

Il funzionario Flosi Cheli ha iniziato a definire il nuovo regolamento edilizio, non solo al testo, ma anche all'elaborazione di grafici.

Viene ridotto il testo per quanto normato dalla L.R. 65/2014, che non viene ripetuta ed è in corso un approfondimento sugli aspetti igienico sanitari con l'ASL.

Questi elaborati verranno poi trasmessi agli ordini.

L'architetto Stranieri cita e condivide la prossima pubblicazione di un parere legale richiesto dall'ordine degli architetti riguardo alla interpretazione della definizione di altezza interna netta e della sul come da art. 10 e 19 del DPGR 64/2013 (come calcolare l'altezza ml 1,80 nel sottotetto) ed a ciò che ne consegue.

Si ribadisce la difficoltà generale per la miriade di norme e la possibilità di uniformare.

Si discute su alcune problematiche del condono edilizio: per la realtà di molte ubicazione diverse, di casi che ci sono condoni parziali, ecc.

Ci sono stati vari tentativi per risolvere la questione "sanatoria", ma ad oggi anche la normativa regionale non ha dato una risposta significativa.

Il funzionario Flosi Cheli affronta il problema dei centri abitati, ante 1967, per capire come ricostruirli e sulle valutazioni prese in considerazione: lo studio della cartografia delle strade o vecchi regolamenti di igiene in cui venivano descritte alcune località.

L'architetto Stranieri chiede sui tempi di rilascio delle pratiche ed in risposta nel ribadire l'impegno del settore, viene indicato anche meno di un mese nel rilascio di Permessi a costruire che hanno per oggetto piscine.

Parlando del paesaggio e delle soggettività di interpretazione, l'assessore Mazzoni mostra e condivide un esempio di architettura moderna vicina ad una antica a Londra, in relazione ad aspetti paesaggistici spesso oggetto di discussione nel nostro territorio.

Si riprende sull'argomento oggetto della seduta odierna e sul termine di approvazione con l'indicazione dell'iter, configurando il provvedimento ai sensi della legge Regionale come Variante Semplificata.

Viene deciso vista l'imminenza di rinviare la riunione periodica del TUET.

Si conclude la riunione alle ore 16,30.

Il verbalizzante Ilaria Sacchelli