

INCONTRO TAVOLO TECNICO CON I PROFESSIONISTI

Verbale di lunedì 05-02-2018, convocato in data 31/01/2018

ORDINE DEL GIORNO:

incontro 1° lunedì di febbraio, nonché richiesta da parte del Collegio dei Geometri prot. 3537 del 26/01/2018.

Presenti:

Sub commissario Dott. La Fauci Grazia

Funzionario Servizio Sviluppo del Territorio: Arch. Lucia Flosi Cheli

Per ordine architetti: arch. Nardini Fabio (presente, ma non individuato nei termini della deliberazione G. M. n.67 del 21/02/2017)

Per ordine ingegneri: dott. Ing. Iunior Valpiani Daniele

Per ordine geometri: geom. Lari Aldo e geom. Mallegni Omar

Per ordine Periti industriali: perito Strambi Fortunato

Verbalizzante: geom. Ilaria Sacchelli

Inizio seduta alle ore 16,20.

Il funzionario arch. Flosi Cheli illustra le principali tematiche affrontate dall'Ufficio Edilizia nei mesi più recenti con partecipazione attiva dei tecnici presenti.

Il verbale riporta in sintesi quanto discusso.

E' stata pubblicata determinazione dirigenziale n. 371/2018 relativa alla disposizione n. 3 del Regolamento Urbanistico vigente, in cui sono stati presi in considerazione 3 articoli:

- art. 9: viene precisato che negli interventi di tipo R1 la modifica della linea di gronda è limitata alla realizzazione del cordolo non superiore a cm 40, pur non rispettando l'altezza massima di ml 7,00, e dunque le modifiche della sagoma non possono essere effettuate in sopra elevazione;
- art. 32 comma 11 ed art. 33 comma 8 si ribadisce la non edificabilità di nuovi manufatti e si chiarisce sul mantenimento di "spazio libero" da intendersi come "spazio non costruito";
- artt. 14-15-16 ed art. 4 per quanto riguarda la realizzazione di manufatti la data dell'adozione del RU del 21/02/2013 vale per individuare la consistenza fondiaria, nel caso di frazionamenti successivi è possibile presentare un unico titolo edilizio da parte di tutti i proprietari, ciascuno per i propri diritti.

L'ing. Daniele Valpiani interviene riguardo alla possibilità di realizzare il cordolo oltre l'altezza massima consentita anche negli interventi di tipo R2.

Il Funzionario arch. Flosi Cheli sostiene che in questo caso il cordolo strutturale può essere eseguito ma non oltre la linea di gronda esistente; ciò deriva dalla maggiore possibilità di interventi ammessi dalla sottocategoria R2.

L'ing. Daniele Valpiani manifesta la sua perplessità su tale interpretazione dell'art. 9 del RU, in quanto la realizzazione del cordolo è inserita nella descrizione generale degli interventi di ristrutturazione edilizia con la dicitura "*E' consentita la realizzazione del cordolo strutturale non superiore a 40 cm*" e ciò indipendentemente dalla sottocategoria di intervento (R1-R2) e dall'altezza del fabbricato.

Infatti la specificazione inserita nel R1 è tesa ad evitare fraintendimenti applicativi.

Inoltre sostiene che interpretazione del Funzionario potrebbe portare ad una contraddizione riguardo alla classificazione dei fabbricati, in quanto in quelli di maggior tutela per i quali è ammessa la R1 è consentito realizzare il cordolo in eccedenza all'altezza massima, mentre per quelli di minore importanza architettonica e per i quali il RU consente interventi più "pesanti", tale intervento dovrebbe essere contenuto nell'altezza esistente.

Il geometra Lari Aldo chiede riguardo i contributi sulla Pianificazione.

Il Funzionario arch. Flosi Cheli precisa che dei 534 contributi ricevuti, l'Ufficio sta lavorando per procedere all'adozione della Variante riguardo due gruppi relativi: alla declassificazione degli edifici e ad interventi collegati ad opere pubbliche, nello specifico l'iter è in attesa del VAS.

E' previsto altresì di trattare la variante che modifica la Pisanica finalizzata al collegamento delle due parti già oggetto d'intervento.

Entro il 2019 si dovrà anche provvedere al nuovo Piano Strutturale, in modo da evitare salvaguardie, così come disposto dalla L.R. 65/2014, con la particolarità che ha il Comune di Pietrasanta di avere un RU approvato dopo il PIT adottato.

Il geometra Lari chiede sulle tolleranze art. 198 della L.R. 65/2014: in quanto rimane la problematica del del D.M. n. 1444 del 1968 (10 ml tra pareti finestrate) o se derogabile alla luce della L. del 1965, come leggono altri comuni.

Il Funzionario arch. Flosi Cheli motiva la non derogabilità al DM del 1968 anche da una combinata lettura degli artt. della L.R. 65/2014 alla luce della lettura congiunta degli art. 140 (Deroghe al D.M. 1444/1968), art. 198 (Tolleranze di costruzioni), art. 200 (Interventi eseguiti in assenza di SCIA o in difformità da essa), art. 206 (Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire) della L.R. 65/2014, si ritiene che la distanza tra pareti finestrate di cui al D.M. 1444/1968, definita inderogabile, non possa essere suscettibile delle tolleranze del 2% di cui all'art. 198.

L'arch. Nardini precisa tra deroga e tolleranze, precisando che la deroga risulta ammissibile per il capotto.

Il geometra Lari Aldo affronta anche le problematiche relative: alla progettazione delle scale ed all'inserimento di ventagli, a disimpegni di misure idonee per la L. 13/89 sulle barriere architettoniche ed alle perizie acustiche; aspetti peraltro correlati non solo al rilascio dei titoli edilizi, ma anche alle successive agibilità.

L'arch. Flosi Cheli riguardo le scale commenta la Legge 13/89 ed il Regolamento 41/R ribadisce quanto disposto dalla Regione in materia di Sicurezza d'uso delle abitazioni con Delibera della Giunta Regionale n. 1160 del 17/12/2012 (che non prevede ventagli intermedi).

Si riserva, però, di approfondire l'argomento.

Il Funzionario arch. Flosi Cheli ribadisce altresì problematiche ricorrenti:

- sulla giusta compilazione dei modelli di richiesta, inserendo bene le crocette, in particolare per le SCIA;
- sulla verifica delle distanze dai fossi ed in particolare sulla L.R. 21/2012, peraltro oggetto di richiesta specifica da parte dell'Ufficio per detti interventi e che in alcuni casi sono stati oggetto di richieste dirette da parte dei privati; l'arch. Nardini auspica una pianificazione orientata al rischio idraulico sempre maggiore che motivi i privati;
- sul calcolo del contributo di costruzione è stata pubblicata la determinazione n. 4678 del 04/12/2017, che rappresenta una guida contenente anche disegni che raffigurano i casi più frequenti; l'argomento è in corso di studio per il rinnovo del relativo Regolamento vigente;

- sulla verifica delle norme, in particolare riguardo le sanatorie, fornendo la doppia conformità argomentata con riferimento alle disposizioni normative;
- sempre in merito alle sanatorie edilizie da valutare se trattasi di difformità parziale ai sensi dell'art. 197 della L. R. 65/2014 o totale, in quanto basilare per l'impostazione della pratica;
- sull'articolo 56 del Regolamento Edilizio, in particolare riguardo a quei casi in cui le agibilità riportano situazioni diverse rispetto al titolo originario è necessario accertare i contenuti ed eventuali titoli edilizi successivi;
- per quanto riguarda l'Ufficio Paesaggistica: sui disposti del DPR n. 31/2017 occorre valutare l'elenco delle opere libere in modo da non aggravare le procedure e l'Ufficio; per quanto riguarda le recenti richieste da parte della Soprintendenza relative a Pareri della Commissione del Paesaggio su alcuni accertamenti di compatibilità paesaggistica in corso è stata inviata formale richiesta in base ai disposti normativi vigenti, per la quale si attende risposta.

I tecnici ribadiscono la criticità dell'archivio per il recupero delle vecchie pratiche, parte sostanziale per la progettazione, e le difficoltà che si sono presentate da quando è stato trasferito fuori sede, mentre esprimono note positive per l'Ufficio Condono.

Il geom. Mallegni chiede sul Piano del Colore, anche per semplificare ulteriormente le pratiche paesaggistiche e viene altresì sollevata la problematica del Piano della Classificazione acustica.

Il Funzionario arch. Flosi Cheli conclude ricordando che il Commissario Priolo ha pieni poteri amministrativi e che l'ufficio sta predisponendo la documentazione necessaria per gli atti di competenza, secondo le priorità sopra menzionate.

Si conclude la riunione alle ore 18,00.

Il verbalizzante: Ilaria Sacchelli