

OGGETTO: DELIBERAZIONE C.C. n° 40 del 29.06.2011 recante VARIANTE DI MANUTENZIONE ALLA NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE DEL PRGC VIGENTE - CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE ED APPROVAZIONE DEFINITIVA AI SENSI DEGLI ARTT. 16-17 DELLA L.R.T 1/2005 E SUCC. MOD. E INT..

RELAZIONE TECNICA DI CONTRODEDUZIONE

PREMESSO che

- con delibera di Consiglio comunale n. 40 del 29 giugno 2011 veniva adottata, ai sensi degli artt. 16 e ss. della LRT 1/2005, la Variante di manutenzione alla normativa tecnica di attuazione del Piano regolatore vigente composta dai seguenti elaborati:
 - ALLEGATO A - Relazione tecnica
 - ALLEGATO B – Estratto norme tecniche d’attuazione (Stato attuale)
 - ALLEGATO B1 – Estratto norme tecniche d’attuazione (Stato modificato)
 - ALLEGATO C – Indagini geologico-tecniche/Relazione di Fattibilità
- con nota del Servizio Urbanistica (protocollo generale n. 22669/2011) la delibera di adozione è stata trasmessa, ai sensi e per gli effetti dell’art. 17 comma uno della LRT 1/2005 alla Regione Toscana ed alla Provincia di Lucca affinché potessero presentare eventuali osservazioni entro e non oltre sessanta giorni dalla data di ricevimento;
- il provvedimento adottato è stato depositato presso la Segreteria Generale del Comune per la libera visione al pubblico;
- l'avviso di avvenuto deposito è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 29 del 20/07/2011 parte II affinché gli interessati potessero presentare eventuali osservazioni entro e non oltre quarantacinque giorni dalla data di pubblicazione;
- la delibera di adozione, contenente gli elaborati specifici di Variante è stata pubblicata e resa disponibile dal Garante della comunicazione sul sito istituzionale del Comune;

Avverso la suddetta Variante,

- alla scadenza del termine perentorio di 45 giorni dalla data di deposito, fissato per il 2.09.2011, sono state presentate **n° 48** osservazioni, mentre **5** osservazioni sono pervenute oltre il termine di scadenza;
- nei 60 giorni dal ricevimento è pervenuta **1** osservazione dal parte della Provincia di Lucca ed **1** contributo ai sensi dell’art. 27 della LR 1/2005 da parte della Regione Toscana.

PRESO ATTO che

- per valutare le osservazioni pervenute la Giunta comunale con proprio atto d’indirizzo n. 224 del 16/09/2011 ha individuato i **criteri di valutazione delle osservazioni** presentate ex art. 17 c.2 LR 1/05

Tali criteri di valutazione, in coerenza con i contenuti ed i principi ispiratori della variante in oggetto, vengono di seguito elencati:

OSSERVAZIONI PERTINENTI che si distinguono in:

- A. OSSERVAZIONI ACCOGLIBILI**, quelle che verifichino contestualmente i due seguenti parametri:

- Coerenza con la disciplina regionale e comunale di riferimento o comunque aventi contenuti di adeguamento a disposizioni legislative sopravvenute e/o normativa sovraordinata.
- Coerenza con gli obiettivi e le strategie enunciate e costituenti i principi ispiratori del provvedimento adottato.

B. NON ACCOGLIBILI:

1. osservazioni in contrasto con gli obiettivi e le prescrizioni del Piano Strutturale.
2. osservazioni che richiedono una revisione sostanziale della disciplina adottata tale da richiedere una nuova adozione del provvedimento.
3. osservazioni in contrasto con la disciplina nazionale o regionale così come integrata e mutata dalle recenti modifiche;
4. osservazioni che implicino una revisione ed aggiornamento del quadro conoscitivo del PRGC vigente in particolare per quanto attiene all'analisi del patrimonio edilizio esistente;
5. osservazioni inerenti casi specifici che non rispettano né i criteri generali della disciplina del piano regolatore né gli effetti derivanti dall'eventuale modifica proposta.
6. osservazioni il cui accoglimento presupponga una riduzione della dotazione generale di standard

OSSERVAZIONI NON PERTINENTI, in quanto:

1. non direttamente attinenti agli articoli oggetto di variante o comunque non riconducibili direttamente agli obiettivi enunciati nell'atto adottato;
2. che determinano nuovo consumo di suolo o incremento del carico urbanistico e/o incidono sulle dotazioni di standard urbanistici di cui al DM 1444/68;

In base al medesimo atto sono da ritenersi accoglibili le osservazioni volte alla mera correzione di refusi, errori materiali ed incongruenze con l'apparato normativo, viene inoltre stabilito che qualora le osservazioni si articolino in più punti, queste potranno essere "parzialmente accolte" secondo i criteri sopra esposti.

Pertanto l'Ufficio ha potuto classificare e controdedurre le osservazioni presentate secondo quanto di seguito riportato:

TIPOLOGIA PREVALENTE DELLE OSSERVAZIONI

Sono risultate **non pertinenti n° 6** osservazioni di cui alcune di esse non direttamente attinenti agli articoli oggetto di variante o comunque non riconducibili direttamente agli obiettivi enunciati nell'atto adottato; altre che incidono sul nuovo consumo di suolo o incremento del carico urbanistico e/o incidono sulle dotazioni di standard urbanistici di cui al DM 1444/68; altre ancora che si riferiscono a casi riguardanti disciplina già contenuta nelle vigenti norme tecniche d'attuazione o nelle norme regolamentari comunali.

Sono risultate **accoglibili n° 6** e **parzialmente accoglibili n° 16** osservazioni in quanto risultanti coerenti con gli obiettivi e le strategie enunciate, costituenti i principi ispiratori del provvedimento

adottato e corenti con la disciplina regionale e comunale di riferimento o comunque aventi contenuti di adeguamento a disposizioni legislative sopravvenute e/o normativa sovraordinata. Tra queste alcune sono state recepite in adeguamento ai disposti normativi introdotti dalla LR 40/2011 di modifica alla LR 1/2005, altre hanno corretto refusi ed errori materiali o richiesto specifiche fattispecie che hanno consentito di fare chiarezza nella struttura normativa.

Sono risultate **non accoglibili n° 20 osservazioni** in quanto per la maggior parte di esse avrebbe implicato una revisione ed aggiornamento del quadro conoscitivo del PRGC vigente in particolare per quanto attiene all'analisi del patrimonio edilizio esistente o una modifica sostanziale alla disciplina adottata tale da richiedere una nuova adozione del provvedimento. Altre che implicano un contrasto con il Piano Strutturale o con la vigente disciplina nazionale o regionale o che non rispettano né i criteri generali della disciplina del piano regolatore né gli effetti derivanti dall'eventuale modifica proposta.

ESITO DELLE OSSERVAZIONI

A seguito dell'istruttoria, ciascuna osservazione, identificata da un numero progressivo attribuito in base al numero di protocollo generale, è stata inserita in un registro, che riporta il nominativo del richiedente, la sintesi della richiesta, eventualmente articolata in più punti nel caso presentasse più richieste, l'attribuzione del criterio di valutazione, le controdeduzioni e l'esito finale, che qualora accoglibile o parzialmente accoglibile contiene, la stesura del testo normativo così come modificato.

In allegato (all. 1) si riporta il registro riepilogativo delle osservazioni con i criteri di valutazione ed i relativi esiti finali.

Le 5 osservazioni pervenute oltre i termini perentori non sono state esaminate.

Di seguito si riporta lo schema riassuntivo e l'esito delle osservazioni a seguito dell'istruttoria effettuata:

esito delle osservazioni – dati di sintesi				
Osservazioni accolte	Osservazioni parzialmente accolte	Osservazioni non pertinenti	Osservazioni non accolte	TOTALE
N.6 (osservazioni 17-18-20-24-27-48)	N.16 (osservazioni 4-7-13-19-21-23-26-28-29-30-36-39-40-41-42-46)	N.6 (osservazioni 1-2-8-11-15-32)	N.20 (osservazioni 3-5-6-9-10-12-14-16-22-25-31-33-34-35-37-38-43-44-45-47)	N.48

Pietrasanta, 10.10.2011

Il Responsabile del Servizio
Arch. E.Bonatti

ALL 1 - REGISTRO ISTRUTTORIO DELLE OSSERVAZIONI

OSSERVAZIONE N. 1 presentata in data 5.08.2011 prot.25295 da **GIANNOTTI ROMANO e GIORGI GIUSEPPA** chiedono:

- la modifica dell'art.77 NTA, inserendo la possibilità per i fabbricati esistenti di tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia, nonché gli ampliamenti del 40% previsti dalla normativa generale della Variante adottata

L'ufficio propone la **non pertinenza** dell'osservazione: in quanto l'art. 77 non è oggetto di variante.

OSSERVAZIONE N. 2 presentata in data 8.08.2011 prot. 25587 da **BENVENUTO LUCA GIOVANNI e BIANCHI MONICA** chiedono:

- di inserire una norma che preveda la possibilità di cambio di destinazione d'uso a residenziale per realizzazione di un alloggio adibito a prima casa di fabbricati aventi le seguenti caratteristiche:

- artigianali in via di dismissione o dismessi e in cattivo stato di manutenzione; ricadenti in zone D1 o D2 secondo il PRGC vigente, ma posti nelle immediate vicinanze del centro storico di Pietrasanta e in adiacenza/prossimità di fabbricati a destinazione residenziale;
- di modeste dimensioni (max 180 mq.);
- posti all'interno del Sistema insediativo della residenza, nella città compatta (Quadro Progettuale Piano Strutturale).

L'ufficio propone la **non pertinenza** dell'osservazione: in quanto la disciplina delle destinazioni d'uso prevista dalle diverse zone omogenee non rientra tra gli obiettivi enunciati

OSSERVAZIONE N. 3 presentata in data 24.08.2011 prot. 27217 da **CASTAGNINI MAURIZIO** chiede:

- che venga indicata in maniera esplicita nel corpo dell'art.22 delle NTA, la possibilità di applicare l'addizione funzionale "una tantum" così come quantificata nello schema riassuntivo delle NTA anche e in alternativa agli annessi pertinenziali, senza mutarne la destinazione d'uso, il vincolo di pertinenza con fabbricato principale e senza creare nuove unità immobiliari. Il tutto al fine di garantire ai fabbricati esistenti la possibilità di ricavare anche al di fuori del volume dell'edificio, eventualmente liberandolo, quegli spazi quali locali deposito, stireria, lavanderia, ecc. essenziali per la conduzione familiare.

L'ufficio propone **non accoglimento** dell'osservazione: in quanto in contrasto con il punto B c. 3 dei criteri di valutazione delle osservazioni

OSSERVAZIONE N. 4 presentata in data 24.08.2011 prot. 27266 da **ARCH. PUCCINELLI PATRIZIO PAOLINO** chiede:

- di modificare l'art.22 ter – sostituzione edilizia in quanto sembrerebbe precludere la possibilità dell'addizione funzionale una tantum prevista dall'est.22, nel seguente modo:

“La sostituzione edilizia è intesa come la demolizione e la ricostruzione dei volumi esistenti, a parità di SUL e con l'addizione funzionale di cui all'art.22, Ristrutturazione Edilizia RE 2, punto2) ove possibile e consentito, anche con diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso ,”

L'ufficio propone **parziale accoglimento** dell'osservazione: in quanto si accoglie la possibilità di incrementi volumetrici associati all'intervento di sostituzione edilizia così come previsto dalla modifica alla disciplina regionale introdotta con LR 40/2011, ma il testo dell'art. 22 ter viene modificato con la seguente stesura: “Gli interventi di sostituzione edilizia sono quelli definiti dall'art.78 L.R.T. n. 1/2005. La sostituzione edilizia è intesa come la demolizione e la ricostruzione dei volumi esistenti, non assimilabile alla ristrutturazione edilizia, anche con diversa articolazione e collocazione e destinazione d'uso, comunque sempre all'interno della resede di pertinenza dell'edificio come definita dal Regolamento edilizio, senza alcun intervento sulle opere di urbanizzazione.

Si definisce intervento sulle opere di urbanizzazione quello che prevede la realizzazione di un insieme sistematico di opere comportanti la trasformazione del disegno dei lotti, degli isolati, della rete stradale e/o nuove dotazioni di standard urbanistici di cui al DM 1444/1968. Contestualmente all'intervento di sostituzione edilizia sono ammessi incrementi di SUN nelle quantità riportate nella tabella di cui all'art.22. L' intervento di sostituzione edilizia è ammesso per gli edifici classificati S.V.A.A. e N.V.A.A.” (Cfr. osservazione d'Ufficio n° 24)

OSSERVAZIONE N. 5 presentata in data 27.08.2011 prot. 27567 da **TOMMASI PIERA** chiede:

- di modificare l'art.22 ter, dando la possibilità di ricollocare il fabbricato demolito in un raggio di 20 mt. all'interno delle proprietà, indipendentemente dalla resede di pertinenza originaria, poiché frequentemente questa coincide con il fabbricato o risulta di dimensioni modeste, pertanto l'intervento sarebbe spesso non eseguibile.

L'ufficio propone **non accoglimento** dell'osservazione: in quanto non necessaria la modifica dell'art. 22 ter che già richiama la definizione di resede di pertinenza dell'edificio come contenuta nel Regolamento edilizio comunale che prevede la possibilità di utilizzo di un raggio di 20 m dall'edificio in mancanza di una resede di pertinenza.

OSSERVAZIONE N. 6 presentata in data 30.08.2011 prot.27725 da **BENEDETTI ANTONIO e CARDUCCI GIUSEPPA** chiedono:

- la modifica dell'art.22 Ristrutturazione edilizia RE 2 nel seguente modo:

“ inteso come edificio o fabbricato la cui consistenza è riferita alla data di adozione della Variante di manutenzione alla normativa tecnica di attuazione del PRGC vigente – 29.06.2011”.

L'ufficio propone **non accoglimento** dell'osservazione: in quanto in contrasto con il punto B c. 4 dei criteri di valutazione delle osservazioni

OSSERVAZIONE N. 7 presentata in data 30.08.2011 prot. 27720 da **BONOMI ALDO** e **BONOMI ELIANA LILIA MARGHERITA** chiedono:

- **punto 1:** che “l’addizione funzionale una tantum” sia riferita alla superficie utile netta, oppure che la stessa sia applicabile in combinato disposto con l’art.9 bis “Applicazione dei parametri urbanistici e edilizi finalizzati all’edilizia sostenibile e al contenimento del consumo energetico” con l’estensione dell’articolo 9 – bis, quindi, anche agli interventi di ristrutturazione edilizia RE”;

L’ufficio propone **accoglimento** dell’osservazione: in quanto l’utilizzo del parametro della SUN è maggiormente premiante al fine del raggiungimento della qualità insediativa che costituisce obiettivo primario del provvedimento adottato. (Cfr. osservazione d’Ufficio n° 24)

- **punto 2:** che l’applicazione della presente norma riferita agli “organismi edilizi esistenti” sia estesa a tutti i fabbricati di civile abitazione la cui esistenza e destinazione d’uso residenziale risulti alla data di adozione del PRGC – 1987, la cui consistenza attuale, legittimamente autorizzata, risulti alla data di approvazione del PS – 2008 o alla data di adozione delle presenti norme;

L’ufficio propone **non accoglimento** dell’osservazione: in quanto in contrasto con il punto B c. 4 dei criteri di valutazione delle osservazioni

- **punto 3:** che l’aggiunta di nuovi organismi edilizi, non autonomamente utilizzabili, collegati funzionalmente, in modo indissolubile, all’organismo edilizio originale, preveda per l’esclusiva “addizione funzionale una tantum” un incremento proporzionale delle superfici a portico, al fine di consentire una migliore armonia con la tipologia e la forma dell’edificio esistente;

L’ufficio propone la **non pertinenza** dell’osservazione: in quanto già applicato e previsto dalla norma vigente

- **punto 4:** che l’aggiunta di nuovi organismi edilizi, non autonomamente utilizzabili, collegati funzionalmente, in modo indissolubile, all’organismo edilizio originale, consenta la trasformazione della forma del fabbricato in tipologia ad L, in armonia con il fabbricato esistente.

L’ufficio propone L’ufficio propone la **non pertinenza** dell’osservazione: in quanto già applicato e previsto dalla norma vigente (art. 25)

OSSERVAZIONE N. 8 presentata in data 31.08.2011 prot.27928 da **DEL SOLDATO GIUSEPPE** in qualità di Amm. Delegato della Soc. Lotti Costruzioni srl, chiede:

- **punto 1:** la modifica dell’art.26 con la possibilità di applicare il cambio di destinazione d’uso altresì a favore della destinazione direzionale/terziario, sempre di locali a destinazione commerciale posti a piano terra di edifici anche se derivanti dall’attuazione di un Piano di Recupero allorchè sia trascorso il termine di durata dello stesso previsto dalla convenzione

L’ufficio propone la **non pertinenza** dell’osservazione: in quanto l’art. 26 non disciplina direttamente i cambi di destinazione d’uso previsti per le singole zone omogenee.

- **punto 2:** che sia specificato all'interno del punto B) dell'art.26 che la disciplina sul cambio di destinazione d'uso sia applicabile, in coerenza con l'obiettivo del perseguimento della qualità insediativa all'interno dei centri abitati, anche agli interventi originariamente soggetti a Piano di Recupero e per i quali siano decorsi i termini di validità della Convenzione urbanistica.

L'ufficio propone la **non pertinenza** dell'osservazione: in quanto l'art. 26 non disciplina direttamente i cambi di destinazione d'uso previsti per le singole zone omogenee.

OSSERVAZIONE N. 9 presentata in data 31.08.2011 prot. 27874 da **KIMMERLE JOSEPH RUDOLF** chiede:

- la modifica agli artt. 18 e 22 stabilendo che la data di verifica della consistenza dei fabbricati venga riferita alla data di adozione della variante in oggetto.

L'ufficio propone **non accoglimento** dell'osservazione: in quanto in contrasto con il punto B c. 4 dei criteri di valutazione delle osservazioni

OSSERVAZIONE N. 10 presentata in data 31.08.2011 prot. 27831 da **CONFALONIERI MONICA ANGELA** in qualità di legale rappresentante dell' Immobiliare Tonfano Santa Margherita srl, chiede:

- **punto 1:** che l'art.22 – Ristrutturazione edilizia RE2 possa prevedere al punto n.1 la possibilità di rialzamento degli edifici elevati al solo piano terreno e con tetti a padiglione o capanna anche se privi di sottotetto a condizione che l'altezza utile interna sia superiore a ml. 2.70;

L'ufficio propone **non accoglimento** dell'osservazione: in quanto in contrasto con il punto B c.5 dei criteri di valutazione delle osservazioni

- **punto 2:** che l'art.22 – Ristrutturazione edilizia RE2 al punto n.2, in merito all'addizione funzionale una tantum per gli interventi in corso d'opera, dia la possibilità di passare da una superficie precedentemente prevista di mq. 9,00 al limite dei mq. di ampliamento previsti per ciascuna u.i. dalla tabella ivi contenuta;

L'ufficio propone la **non pertinenza** dell'osservazione: in quanto tale possibilità non è negata ed in vigore del titolo abilitativo è sempre possibile adeguarsi alla disciplina entrata in vigore con l'approvazione del nuovo strumento

- **punto 3:** che l'art.26 – Superficie minima degli alloggi, nel caso di interventi di recupero dell'esistente, la SUN minima passi da mq. 65.00 a mq. 50.00.

L'ufficio propone **non accoglimento** dell'osservazione: in quanto in contrasto con il punto B commi 1-2-4 dei criteri di valutazione delle osservazioni

OSSERVAZIONE N. 11 presentata in data 31.08.2011 prot. 27853 da **MAGGI MASSIMO** in qualità di legale rappresentante della Soc. Maggi Frutta snc., chiede:

- **punto 1:** di modificare l'art.39 bis – Zone produttive di completamento e riassetto (D2a) inserendo nel capoverso relativo al commercio all'ingrosso la seguente dicitura: “compresi materiali/prodotti ingombranti e a consegna differita”

L'ufficio propone la **non pertinenza** dell'osservazione: in quanto incidente sulla dotazione di standard urbanistici ai sensi dell'art 24 del DPGR 15/R - 2009

- **punto 2:** di modificare l'art.40 bis – Zone per nuovi insediamenti industriali e artigianali (D3a) inserendo nel capoverso relativo al commercio all'ingrosso la seguente dicitura: “compresi materiali/prodotti ingombranti e a consegna differita”

L'ufficio propone la **non pertinenza** dell'osservazione: in quanto incidente sulla dotazione di standard urbanistici ai sensi dell'art 24 del DPGR 15/R - 2009

OSSERVAZIONE N. 12 presentata in data 31.08.2011 prot. 27852 da **LAZZERINI ANGIOLO**, chiede:

- di modificare l'art.9 – Parametri edilizi inserendo nel capoverso relativo all'edificazione dei porticati, la possibilità di poter realizzare porticati, aperti su tre lati, anche in aderenza alla viabilità esistente, e nel rispetto delle distanze previste dal Codice Civile, sui lati confinanti con le altre proprietà.

L'ufficio propone **non accoglimento** dell'osservazione: in quanto in contrasto con il punto B comma 3 dei criteri di valutazione delle osservazioni (in particolare DM 1444/68)

OSSERVAZIONE N. 13 presentata in data 31.08.2011 27855 da **BINELLI GIULIO** chiede:

- che sia inserita una norma che consenta anche per i fabbricati interessati da interventi di sostituzione edilizia contenuti nella SUL e Volume originario di usufruire dell'addizione funzionale una tantum proponendo la seguente modifica:

“Ristrutturazione edilizia RE2 – La ristrutturazione edilizia RE2 comprende gli interventi di addizione funzionale, di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti inteso come edificio o fabbricato la cui consistenza è riferita alla data di adozione del PRGC vigente -1987, per le zone classificate nel PRGC come “E” al 5.05.1995, e per gli interventi di sostituzione edilizia autorizzati dalla vigente normativa e contenuti nella SUL e nel Volume preesistenti alle citate date, il tutto nel rispetto dei caratteri tipologici ed architettonici dell'edificio esistente o di progetto.”

L'ufficio propone il **parziale accoglimento** dell'osservazione: in quanto si accoglie la possibilità di incrementi volumetrici associati all'intervento di sostituzione edilizia così come previsto dalla modifica alla disciplina regionale introdotta con LR 40/2011, ma con la modifica al testo dell'art. 22 ter con la seguente stesura: “Gli interventi di sostituzione edilizia sono quelli definiti dall'art.78 L.R.T. n. 1/2005. La

sostituzione edilizia è intesa come la demolizione e la ricostruzione dei volumi esistenti, non assimilabile alla ristrutturazione edilizia, anche con diversa articolazione e collocazione e destinazione d'uso, comunque sempre all'interno della resede di pertinenza dell'edificio come definita dal Regolamento edilizio, senza alcun intervento sulle opere di urbanizzazione.

Si definisce intervento sulle opere di urbanizzazione quello che prevede la realizzazione di un insieme sistematico di opere comportanti la trasformazione del disegno dei lotti, degli isolati, della rete stradale e/o nuove dotazioni di standard urbanistici di cui al DM 1444/1968. Contestualmente all'intervento di sostituzione edilizia sono ammessi incrementi di SUN nelle quantità riportate nella tabella di cui all'art.22. L'intervento di sostituzione edilizia è ammesso per gli edifici classificati S.V.A.A. e N.V.A.A." (Cfr. osservazione d'Ufficio n° 24)

OSSERVAZIONE N. 14 presentata in data 31.08.2011 prot. 27887 da **TORRE NICLA** in qualità di legale rappresentante della Soc. La Conchiglia Costruzioni srl, chiede:

- **punto1:** che nelle NTA del PRGC e più specificatamente nel Piano di Dettaglio della Marina, in relazione alle distanze delle nuove costruzioni dalle strade nei centri abitati, sia che siano interposti edifici sia che non lo siano, venga previsto che il criterio degli allineamenti debba prevalere su quello della distanza di cui al D.M. 1444/68 e quindi delle NTA;

L'ufficio propone la **non pertinenza** dell'osservazione: in quanto la norma afferente il Piano di dettaglio non è oggetto del provvedimento adottato

- **punto 2:** che il criterio della prevenzione non debba applicarsi alle distanze tra edifici tra cui sono interposte strade. La ragione di tale esclusione trae fondamento dal fatto che il D.M. 1444/68, laddove ha voluto ha previsto distanze minime assolute (es. 10 ml. tra pareti finestrate) mentre per le altre non ha stabilito che le distanze debbano essere assolute quali ad esempio quelle tra fabbricati tra i quali siano interposte strade; per queste ha infatti stabilito che debbano essere distribuite "per lato".

L'ufficio propone il **non accoglimento** dell'osservazione: in quanto in contrasto con il punto B comma 3 dei criteri di valutazione delle osservazioni (in particolare DM 1444/68)

- **punto3:** che le distanze di cui all'art.9 del D.M. 1444/68 e all'art.9 delle NTA, laddove si riferiscono alle distanze tra edifici tra cui è interposta una strada, venga applicato solo alle zone C e non alle zone B quale è Marina di Pietrasanta.

L'ufficio propone il **non accoglimento** dell'osservazione: in quanto in contrasto con il punto B comma 3 dei criteri di valutazione delle osservazioni (in particolare DM 1444/68)

OSSERVAZIONE N. 15 presentata in data 1.09.2011 prot. 28062 da **NERI LUIGI ROMOLO**, chiede:

- di modificare l'art.74 poiché nell'attuale versione non vengono presi in considerazione i fabbricati esistenti ricadenti all'interno di dette zone, inserendo la possibilità di demolire e ricostruire i fabbricati esistenti in posizione diversa dalla precedente nel rispetto del vincolo stradale, indipendentemente dalla loro classificazione in base al valore architettonico e ambientale.

L'ufficio propone la **non pertinenza** dell'osservazione: in quanto l'art. 74 non disciplina gli edifici ricedenti nelle fasce di rispetto stradale

OSSERVAZIONE N. 16 presentata in data 1.09.2011 prot.28033 da **GARBATI DUILIO** chiede:

- **punto 1:** che, in riferimento all'art.22, la consistenza del fabbricato sia indicata alla data di adozione della variante in esame, così come in senso generale per ogni variante urbanistica sia normativa che cartografica.

L'ufficio propone **non accoglimento** dell'osservazione: in quanto in contrasto con il punto B c. 4 dei criteri di valutazione delle osservazioni;

- **punto 2:** che, in riferimento al rialzamento del sottotetto, l'intervento per la realizzazione del sottotetto sia vincolato alla tipologia e alla forma della copertura esistente (padiglione/capanna con il rispetto dell'andamento del colmo esistente), che i vani abitabili realizzati all'interno dello stesso risultino di altezza minima corrispondente a quelle previste dalla legge regionale e che inoltre sia ammesso tale intervento anche per gli edifici esistenti o parte degli stessi che non presentino una zona soffittata/sottotetto.

L'ufficio propone la **non pertinenza** dell'osservazione: non direttamente attinente ai contenuti ed agli obiettivi del provvedimento adottato ed in parte riferito alla LRT 5/2010 – recupero abitativo dei sottotetti;

- **punto 3:** che, in riferimento all'addizione funzionale, la norma preveda come massimo intervento per tutti gli edifici, classi urbanistiche, ecc, mq. 40,00 contenuti nel 20% del volume del fabbricato esistente e che inoltre, proprio perché trattasi di adeguamento funzionale, per tutti gli edifici e classi urbanistiche sia ammissibile dove effettivamente l'edificio ha necessità di tale intervento per la migliore funzionalità dello stesso con l'obbligo del rispetto dell'architettura del fabbricato, senza vincolare l'ubicazione della nuova opera, che comunque dovrà rispettare le distanze dalla viabilità, aree pubbliche, dalle proprietà, ecc.

L'ufficio propone **non accoglimento** dell'osservazione: in quanto in contrasto con il punto B commi 3- 4 dei criteri di valutazione delle osservazioni;

- **punto 4:** che, in riferimento alla Ristrutturazione edilizia RE3, sia ammesso anche per gli edifici di VAA, tipologia 2, la ristrutturazione edilizia R3 – demolizione e fedele ricostruzione;

L'ufficio propone **non accoglimento** dell'osservazione: in quanto in contrasto con il punto B comma 4 dei criteri di valutazione delle osservazioni

- **punto 5:** che, in riferimento ai parametri edilizi, di unificare la possibilità dei porticati al 25% anche per i fabbricati di VAA.

L'ufficio propone **non accoglimento** dell'osservazione: in quanto in contrasto con il punto B comma 4 dei criteri di valutazione delle osservazioni

OSSERVAZIONE N. 17 presentata in data 1.09.2011 prot. 28032 da **MARSILI TOMMASO, MARSILI TITANO E GARIBALDI NADIA**, chiede:

- che sia modificata al norma relativa all'addizione funzionale al fine di prevedere tale intervento anche per le unità immobiliari realizzare tramite intervento di sostituzione edilizia mediante demolizione e ricostruzione a parità di superficie e di volume.

L'ufficio propone l'**accoglimento** dell'osservazione: in quanto si accoglie la possibilità di incrementi volumetrici associati all'intervento di sostituzione edilizia così come previsto dalla modifica alla disciplina regionale introdotta con LR 40/2011, il testo dell'art. 22 ter viene modificato con la seguente stesura, tenuto conto della consistenza definita all'art. 18: "Gli interventi di sostituzione edilizia sono quelli definiti dall'art.78 L.R.T. n. 1/2005. La sostituzione edilizia è intesa come la demolizione e la ricostruzione dei volumi esistenti, non assimilabile alla ristrutturazione edilizia, anche con diversa articolazione e collocazione e destinazione d'uso, comunque sempre all'interno della resede di pertinenza dell'edificio come definita dal Regolamento edilizio, senza alcun intervento sulle opere di urbanizzazione.

Si definisce intervento sulle opere di urbanizzazione quello che prevede la realizzazione di un insieme sistematico di opere comportanti la trasformazione del disegno dei lotti, degli isolati, della rete stradale e/o nuove dotazioni di standard urbanistici di cui al DM 1444/1968. Contestualmente all'intervento di sostituzione edilizia sono ammessi incrementi di SUN nelle quantità riportate nella tabella di cui all'art.22. L'intervento di sostituzione edilizia è ammesso per gli edifici classificati S.V.A.A. e N.V.A.A." (Cfr. osservazione d'Ufficio n° 24).

OSSERVAZIONE N. 18 presentata in data 1.09.2011 prot. 28031 da **PELLICIONI PAOLO**, chiede:

- che sia resa possibile l'addizione funzionale anche per i fabbricati che hanno la possibilità di scontare l'intervento di sostituzione edilizia di cui all'art.22 ter ed anche in corso di lavori

L'ufficio propone l'**accoglimento** dell'osservazione: in quanto si accoglie la possibilità di incrementi volumetrici associati all'intervento di sostituzione edilizia così come previsto dalla modifica alla disciplina regionale introdotta con LR 40/2011, il testo dell'art. 22 ter viene modificato con la seguente stesura: "Gli interventi di sostituzione edilizia sono quelli definiti dall'art.78 L.R.T. n. 1/2005. La sostituzione edilizia è intesa come la demolizione e la ricostruzione dei volumi esistenti, non assimilabile alla ristrutturazione edilizia, anche con diversa articolazione e collocazione e destinazione d'uso, comunque sempre all'interno della resede di pertinenza dell'edificio come definita dal Regolamento edilizio, senza alcun intervento sulle opere di urbanizzazione.

Si definisce intervento sulle opere di urbanizzazione quello che prevede la realizzazione di un insieme sistematico di opere comportanti la trasformazione del disegno dei lotti, degli isolati, della rete stradale e/o nuove dotazioni di standard urbanistici di cui al DM 1444/1968. Contestualmente all'intervento di sostituzione edilizia sono ammessi incrementi di SUN nelle quantità riportate nella tabella di cui all'art.22. L'intervento di sostituzione edilizia è ammesso per gli edifici classificati S.V.A.A. e N.V.A.A." (Cfr. osservazione d'Ufficio n° 24)

Nb: per gli interventi in corso d'opera, nella vigenza del titolo abilitativo, sarà possibile adeguarsi alla nuova disciplina mediante variante.

OSSERVAZIONE N. 19 presentata in data 1.09.2011 prot. 28020 da **ADAMI CHISTINE**, chiede:

- la riformulazione degli artt. N. 18, 22, 22 ter e 55 delle NTA adottate, al fine di consentire la possibilità di realizzare addizioni funzionali una tantum per gli edifici che mediante intervento di

sostituzione edilizia hanno modificato la data della propria consistenza ma non hanno mai usufruito di interventi di ampliamento.

L'ufficio propone **parziale accoglimento** dell'osservazione (modifica all'art. 18 come da proposta d'Ufficio): in quanto ai sensi dell'art. 18 l'incremento volumetrico possibile attraverso l'intervento di sostituzione edilizia sarà riferito alla consistenza dell'edificio riferita ai periodi contenuti nel medesimo art. 18 così come modificato con l'osservazione d'Ufficio.

Pertanto l'art 18 sarà così riformulato; "Le categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente sono desunte, con opportune integrazioni dalla LRT 1/2005. Esse sono:

- A) Manutenzione ordinaria
- B) Manutenzione straordinaria
- C) Restauro e Risanamento Conservativo
- D) Ristrutturazione Edilizia (RE1, RE2, RE3)
- E) Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche
- F) Sostituzione edilizia
- G) Demolizione
- H) Ristrutturazione Urbanistica
- I) Ampliamento

Ai fini dell'applicazione delle precedenti categorie si intende per esistente la consistenza dell'edificio alla data di adozione della Variante generale al piano (1987 e, per le zone classificate nel PRGC come "E" al 05.05.1995), fatta eccezione per gli edifici di nuovo impianto o derivanti da interventi di ristrutturazione urbanistica realizzati successivamente per i quali sono ammessi tutti gli interventi ad esclusione degli incrementi di volume e di superficie, nonché il cambio di destinazione d'uso. Per consistenza si intende la quantità di volume, di SUL ed il numero delle unità immobiliari esistenti alle date suddette.

(cfr osservazione d'Ufficio n° 24)

OSSERVAZIONE N. 20 presentata in data 1.09.2011 prot. 28012 da **AGOLINI ADOLFO**, chiede:

- che sia consentito, anche in caso di parziale mantenimento della volumetria esistente, la possibilità di intervenire con la sostituzione edilizia e contestuale ampliamento, conformando quanto stabilito dalla variante di manutenzione alle NTA in osservazione agli artt. n. 22, 22 ter a quanto contemplato dalle leggi regionali vigenti.

L'ufficio propone l'**accoglimento** dell'osservazione: in quanto si accoglie la possibilità di incrementi volumetrici associati all'intervento di sostituzione edilizia così come previsto dalla modifica alla disciplina regionale introdotta con LR 40/2011, il testo dell'art. 22 ter viene modificato con la seguente stesura: "Gli interventi di sostituzione edilizia sono quelli definiti dall'art.78 L.R.T. n. 1/2005. La sostituzione edilizia è intesa come la demolizione e la ricostruzione dei volumi esistenti, non assimilabile alla ristrutturazione edilizia, anche con diversa articolazione e collocazione e destinazione d'uso, comunque sempre all'interno della resede di pertinenza dell'edificio come definita dal Regolamento edilizio, senza alcun intervento sulle opere di urbanizzazione.

Si definisce intervento sulle opere di urbanizzazione quello che prevede la realizzazione di un insieme sistematico di opere comportanti la trasformazione del disegno dei lotti, degli isolati, della rete stradale e/o nuove dotazioni di standard urbanistici di cui al DM 1444/1968. Contestualmente all'intervento di sostituzione edilizia sono ammessi incrementi di SUN nelle quantità riportate nella tabella di cui all'art.22. L' intervento di sostituzione edilizia è ammesso per gli edifici classificati S.V.A.A. e N.V.A.A." (Cfr. osservazione d'Ufficio n° 24)

OSSERVAZIONE N. 21 presentata in data 1.09.2011 prot. 28011 da **CIA GIULIANO**, chiede:

- **punto n.1:** che in riferimento all'art.18 siano consentiti interventi più estensivi anche per gli edifici con in corso lavori di sostituzione edilizia totale o parziale (o altro tipo di intervento) considerandoli quindi esistenti alla data 1987 o 1995; essendo l'intervento ancora in itinere, l'edificio non può essere considerato realizzato successivamente alle due date citate.

L'ufficio propone **parziale accoglimento** dell'osservazione (modifica all'art. 18 come da proposta d'Ufficio): ai sensi dell'art. 18 l'incremento volumetrico possibile attraverso l'intervento di sostituzione edilizia sarà riferito alla consistenza dell'edificio di cui ai periodi contenuti nel medesimo art. 18, così come contenuto nella proposta d'Ufficio conseguente all'adeguamento alle norme regionali sopravvenute e di seguito riportata:

“Le categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente sono desunte, con opportune integrazioni dalla LRT 1/2005. Esse sono:

- A)Manutenzione ordinaria
- B)Manutenzione straordinaria
- C)Restauro e Risanamento Conservativo
- D)Ristrutturazione Edilizia (RE1, RE2, RE3)
- E) Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche
- F) Sostituzione edilizia
- G)Demolizione
- H)Ristrutturazione Urbanistica
- I)Ampliamento

Ai fini dell'applicazione delle precedenti categorie si intende per esistente la consistenza dell'edificio alla data di adozione della Variante generale al piano (1987 e, per le zone classificate nel PRGC come “E” al 05.05.1995), fatta eccezione per gli edifici di nuovo impianto o derivanti da interventi di ristrutturazione urbanistica realizzati successivamente per i quali sono ammessi tutti gli interventi ad esclusione degli incrementi di volume e di superficie, nonché il cambio di destinazione d'uso. Per consistenza si intende la quantità di volume, di SUL ed il numero delle unità immobiliari esistenti alle date suddette.

(cfr osservazione d'Ufficio n° 24)

- punto n.2: *che in riferimento all'art.22 ter relativo agli interventi di sostituzione edilizia, venga recepito quanto espresso dall'art.78 della L.R. 1/2005, lettera h, comma 1, così come modificato dalla LRT n.40 del 5.08.2011 art.13. A tal proposito ritiene congruo anche per gli interventi di sostituzione edilizia con contestuale incremento volumetrico, proporre sia dal punto di vista quantitativo che qualitativo quanto già espresso dall'art.22 RE2 – addizione funzionale una-tantum della SUL.*

L'ufficio propone l'**accoglimento** dell'osservazione: in quanto si accoglie la possibilità di incrementi volumetrici associati all'intervento di sostituzione edilizia così come previsto dalla modifica alla disciplina regionale introdotta con LR 40/2011, il testo dell'art. 22 ter viene modificato con la seguente stesura: *”Gli interventi di sostituzione edilizia sono quelli definiti dall'art.78 L.R.T. n. 1/2005. La sostituzione edilizia è intesa come la demolizione e la ricostruzione dei volumi esistenti, non assimilabile alla ristrutturazione edilizia, anche con diversa articolazione e collocazione e destinazione d'uso, comunque sempre all'interno della resede di pertinenza dell'edificio come definita dal Regolamento edilizio, senza alcun intervento sulle opere di urbanizzazione.*

Si definisce intervento sulle opere di urbanizzazione quello che prevede la realizzazione di un insieme sistematico di opere comportanti la trasformazione del disegno dei lotti, degli isolati, della rete stradale e/o nuove dotazioni di standard urbanistici di cui al DM 1444/1968. Contestualmente all'intervento di sostituzione edilizia sono ammessi incrementi di SUN nelle quantità riportate nella tabella di cui all'art.22. L' intervento di sostituzione edilizia è ammesso per gli edifici classificati S.V.A.A. e N.V.A.A.” (Cfr. osservazione d'Ufficio n° 24)

- punto n.3: *di considerare quanto contenuto nella LRT n.24/2009, art.4 commi 1 e 5 e succ. mod. di cui alla LRT 40/2011 ovvero tutto ciò che attiene agli interventi rivolti alla demolizione e ricostruzione con ampliamento delle superfici lorde esistenti alla data del 31.03.2009 che, come definito dal comma 5 della norma, “sono consentiti su edifici abitativi per i quali gli strumenti della pianificazione territoriale, gli atti di governo del territorio o gli strumenti urbanistici generali dei comuni consentono gli interventi di sostituzione edilizia di cui all'art.78, comma 1, lettera h) della L.R. 1/2005, ...”*

L'ufficio propone **parziale accoglimento** dell'osservazione (modifica all'art. 18 come da proposta d'Ufficio): ai sensi dell'art. 18 l'incremento volumetrico possibile attraverso l'intervento di sostituzione edilizia sarà riferito alla consistenza dell'edificio di cui ai periodi contenuti nel medesimo art. 18, così come contenuto nella proposta d'Ufficio conseguente all'adeguamento alle norme regionali sopravvenute.

OSSERVAZIONE N. 22 presentata in data 1.09.2011 prot. 28004 da **GAMBA FEDORA** chiede:

- *che, in riferimento all'art.22 – Ristrutturazione Edilizia RE2 (addizione funzionale) siano consentiti gli interventi in addizione o sopraelevazione, anche agli edifici di VAA nelle zone A; sarà la conformazione stessa del fabbricato o la mancanza di resede di pertinenza ad escludere tali tipi di intervento.*

L'ufficio propone **non accoglimento** dell'osservazione: in quanto in contrasto con il punto B comma 4 dei criteri di valutazione delle osservazioni

OSSERVAZIONE N. 23 presentata in data 1.09.2011 prot. 27993 da **THIELSHER DOUGLAS EDWARD** chiede:

- *punto 1: che la limitazione degli interventi alla cosiddetta “consistenza alla data 1987 e 1995” decada come criterio di esclusione all'ammissibilità degli interventi dell'art.18 e che sia consentito estendere a tutti gli edifici legittimati alla data di adozione della presente variante quanto previsto nell'art.22 riguardo la nuova scrittura della ristrutturazione edilizia comprensiva delle addizioni funzionali.*

L'ufficio propone **non accoglimento** dell'osservazione: in quanto in contrasto con il punto B comma 4 dei criteri di valutazione delle osservazioni

- *punto 2: in subordine, tenuto conto del significato del termine “consistenza = essere formato di materialità fisica”, chiede di specificare cosa accade per gli edifici che hanno presentato richiesta di sanatoria entro le date suddette e dunque di fatto fisicamente esistenti e rilasciata la sanatoria dopo tali scadenze.*

L'ufficio propone l' **accoglimento** dell'osservazione: con l'osservazione d'Ufficio e la relativa proposta di modifica dell'art. 18 per consistenza si intende l'esistenza dell'edificio alle date ivi contenute ancorchè oggetto di sanatoria sempreché tale richiesta sia riferita ai termini temporali contenuti nella norma speciale. La specifica non viene introdotta in quanto prassi consolidata.

OSSERVAZIONE N. 24 presentata in data 2.09.2011 prot. 28171 dall' **UFFICIO URBANISTICA** del Comune di Pietrasanta, chiede:

- *punto 1: con riferimento alla definizione di “volume esistente” riportato all'art.79 della LRT 1/2005 così come modificata dalla LRT 40/2011: modifica all'art.18 delle NTA (consistenza del patrimonio edilizio esistente)*

L'ufficio propone **accoglimento** dell'osservazione: l'art. 18 sarà così modificato: “Le categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente sono desunte, con opportune integrazioni dalla LRT 1/2005. Esse sono:

- J) Manutenzione ordinaria
- K) Manutenzione straordinaria
- L) Restauro e Risanamento Conservativo
- M) Ristrutturazione Edilizia (RE1, RE2, RE3)
- N) E) Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche
- O) F) Sostituzione edilizia
- P) Demolizione
- Q) Ristrutturazione Urbanistica

R) **Ampliamento**

Ai fini dell'applicazione delle precedenti categorie si intende per esistente la consistenza dell'edificio alla data di adozione della Variante generale al piano (1987 e, per le zone classificate nel PRGC come "E" al 05.05.1995), fatta eccezione per gli edifici di nuovo impianto o derivanti da interventi di ristrutturazione urbanistica realizzati successivamente per i quali sono ammessi tutti gli interventi ad esclusione degli incrementi di volume e di superficie, nonché il cambio di destinazione d'uso. Per consistenza si intende la quantità di Volume, di SUL ed il numero delle unità immobiliari esistenti alle date suddette.

- **punto 2:** con riferimento ai nuovi disposti regionali relativi alla definizione dell'intervento di "ristrutturazione edilizia" di cui all'art.79 della L.R.T. 1/2005 così come modificata dalla LRT 40/2011: modifica all'art.22 (ristrutturazione edilizia di tipo R1, R2, R3);

L'ufficio propone l' **accoglimento** dell'osservazione con la seguente modifica:

Ristrutturazione edilizia RE 1

La Ristrutturazione edilizia RE 1 comprende:

- A) Opere che comportano la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari senza che ne siano alterati i volumi, le superfici utili se finalizzate ad incrementare il numero delle unità immobiliari, con modifiche agli elementi verticali non strutturali e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio nonché gli elementi costituenti arredo urbano.
- B) La realizzazione del cordolo per un rialzamento massimo di 40 cm. purchè l'intervento non arrechi pregiudizio alle facciate esterne secondo la tipologia di finitura delle stesse.

Ristrutturazione edilizia RE 2

La Ristrutturazione edilizia RE 2 comprende gli interventi di addizione funzionale, di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti inteso come edificio o fabbricato compatibilmente con i caratteri tipologici ed architettonici dell'edificio.

Poiché non è ammessa la creazione di un nuovo organismo edilizio, le addizioni funzionali, in deroga ai parametri di SUN e SUL, previsti per le diverse zone omogenee, non devono essere suscettibili di autonoma utilizzazione, ma devono risultare collegate funzionalmente, in modo indissolubile, all'organismo edilizio originale. Inoltre le superfici ottenute mediante l'intervento di addizione funzionale non concorrono a determinare la superficie minima necessaria alla formazione di nuove unità immobiliari.

E' quindi consentito, oltre alla realizzazione di manufatti di pertinenza già previsti all'art. 34 punto 2.3 e articolo 53 punto 1.2.6 delle presenti NTA:

1) **Il rialzamento del sottotetto**, al fine di renderlo abitabile, alle seguenti condizioni:

- che si tratti di edifici con tetti a padiglione o capanna;
- che l'altezza netta esistente e misurata al colmo sia almeno di 1 metro;
- nel rialzamento, la misura interna in gronda, non super i 2 m.;
- nel caso di edifici con il piano inferiore al sottotetto superiore a 3,00 m si dovrà rialzare portando il solaio a m 2,70;
- il rialzamento darà luogo ad un ambiente non controsoffittato, con un'altezza media interna tale da essere abitabile/agibile.
- nel rialzamento dei sottotetti, non dovrà essere superata di 1 ml l'altezza (H max) prescritta nelle singole zone omogenee.

2) **L'ampliamento della SUN per unità immobiliare nelle quantità massime di cui al seguente schema riassuntivo.**

L'addizione funzionale dovrà rispettare le altezze massime della zona territoriale omogenea, alla destinazione d'uso ed alle caratteristiche di valore degli edifici secondo lo schema di seguito riportato, in mancanza dell'altezza massima l'addizione in sopraelevazione è ammessa per gli edifici esclusivamente ad un piano o aventi porzioni di esso ad un piano.

Qualora l'intervento di addizione funzionale comporti la modifica della sagoma degli organismi edilizi, le superfici in ampliamento dovranno inoltre rispettare i limiti previsti dall'art. 79 c. 3 della LRT 1/2005 relativamente al volume esistente alla data di cui al precedente art.18.

(omissis)

La presente norma non si applica per le destinazioni d'uso diverse da quelle elencate nello schema precedente.

Le addizioni funzionali dovranno essere realizzate in armonia con la tipologia e la forma dell'edificio esistente, tenendo conto del valore architettonico e ambientale e secondo le modalità d'intervento di cui all'art. 25 commi 1, 2, 3 delle presenti NTA, fatte salve le quantità ammesse dal presente articolo.

Limitatamente agli edifici od organismi edilizi costruiti con progetto unitario, le addizioni funzionali che si sviluppano nelle parti prospettanti spazi pubblici o di uso pubblico sono consentite mediante la formazione di un nuovo progetto unitario esteso a tutto l'edificio o organismo edilizio.

(omissis)

La Ristrutturazione edilizia RE 3 comprende:

La demolizione con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con quelli analoghi previsti dalle disposizioni comunali, nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico del manufatto preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa sismica.

Resta in ogni caso possibile, nel mantenimento della collocazione dell'edificio, effettuare le modifiche che si rendono necessarie per adeguarsi alle disposizioni contenute nella strumentazione urbanistica vigente per quanto attiene allineamenti, distanze dalle strade, ovvero a garantire il rispetto dei vincoli sovraordinati.

(omissis)

- **punto 3:** con riferimento ai nuovi disposti regionali relativi alla definizione dell'intervento di "sostituzione edilizia" di cui all'art.78 della LRT 1/2005 così come modificata dalla LRT 40/2011: modifica all'art.22 ter (sostituzione edilizia)

L'ufficio propone l' **accoglimento** dell'osservazione con la seguente modifica:

Gli interventi di sostituzione edilizia sono quelli definiti dall'art.78 L.R.T. n. 1/2005.

La sostituzione edilizia è intesa come la demolizione e la ricostruzione dei volumi esistenti, non assimilabile alla ristrutturazione edilizia, anche con diversa articolazione e collocazione e destinazione d'uso, comunque sempre all'interno della resede di pertinenza dell'edificio come definita dal Regolamento edilizio, senza alcun intervento sulle opere di urbanizzazione.

Si definisce intervento sulle opere di urbanizzazione quello che prevede la realizzazione di un insieme sistematico di opere comportanti la trasformazione del disegno dei lotti, degli isolati, della rete stradale e/o nuove dotazioni di standard urbanistici di cui al DM 1444/1968.

Contestualmente all'intervento di sostituzione edilizia sono ammessi incrementi di SUN nelle quantità riportate nella tabella di cui all'art.22.

L' intervento di sostituzione edilizia è ammesso per gli edifici classificati S.V.A.A. e N.V.A.A.

- **punto 4:** con riferimento ai nuovi disposti regionali relativi agli articoli 78 e 79 della LRT 1/2005 così come modificata dalla LRT 40/2011: modifica all'art.80 (adeguamento alle classificazioni relative alle categorie d'intervento in rapporto alla classe di fattibilità geomorfologica-idraulica e sismica)

L'ufficio propone l' **accoglimento** dell'osservazione con la modifica così come proposta nell'allegato all'osservazione presentata

- **punto 5:** modeste modifiche all'apparato normativo in relazione alla necessità di rendere maggiormente chiara la forma ed i riferimenti diretti alla normativa aggiornata.

L'ufficio propone l' **accoglimento** dell'osservazione con le seguenti modifiche agli art.li 22bis, 55, 25, 34 precisando che da un ulteriore esame della legge 1/2005 come modificata, nell'art. 55 non sia necessario esplicitare l'esclusione dell'ampliamento previsto all'art. 25 per le destinazioni d'uso non agricole (in quanto già contenuto nei principi della suddetta legge) e nell'art. 25 sia opportuno eliminare il riferimento al punto 1 dell'art.22, in quanto errore materiale che renderebbe inoperante, coerentemente con le prescrizioni della legge 1/2005, la disciplina degli ampliamenti.

➤ **Art. 22 bis - Interventi necessari per il superamento delle barriere architettoniche**

Oltre agli interventi obbligatori previsti dalla vigente normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche sono consentiti per gli edifici esistenti, in deroga agli indici di fabbricabilità ed alla classificazione degli edifici, interventi di aumento della volumetria nella misura massima di 120 mc. e una S.U.N. massima di 45 mq, al fine di creare servizi indispensabili alle esigenze di vita dei disabili quali: bagno, doccia a pavimento, spogliatoio, spazio per l'installazione di apparecchiature per la riabilitazione fisioterapica e infermieristica.

Per la realizzazione dei suddetti interventi è necessario:

1) una certificazione medica rilasciata dalla A.U.S.L. attestante la situazione di disabilità grave, ai sensi del comma 3 dell'articolo 3 della legge 5 febbraio 1992, n.104 (Legge Quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone

handicapate), della persona ivi residente, con indicazione delle condizioni necessarie a garantire il completo soddisfacimento delle esigenze abitative del disabile;

2) una relazione a firma di un progettista abilitato, accompagnata da idonea rappresentazione grafica dello stato di fatto, che attesti l'impossibilità tecnica di reperire spazi adeguati nell'ambito dell'edificio di residenza;

3) il progetto del nuovo volume che evidenzi le soluzioni tecniche adottate per il conseguimento delle speciali finalità dell'intervento nel rispetto della normativa vigente.

Sulle volumetrie realizzate è istituito, a cura del richiedente, un vincolo contenente impegno a non modificare la destinazione d'uso, e a non utilizzare le superficie ottenute a seguito dell'intervento ai fini del raggiungimento delle quantità necessarie alla formazione di nuove unità immobiliari, da trascriversi presso la Conservatoria dei registri immobiliari.

L'istruttoria delle pratiche relative all'esecuzione delle opere previste dalla presente disposizione riveste carattere di assoluta priorità nei confronti delle altre normali pratiche edilizie.

➤ **Art. 55 - Edifici esistenti**

Con destinazione d'uso agricola

In tutte le zone classificate "E" per tali edifici sono consentiti gli interventi previsti dall'art.5 L.R.64/95 oltre a quelli definiti dal titolo IV, Capo I, delle presenti norme e nel rispetto della classificazione di valore degli edifici.

Con destinazione d'uso non agricola

In tutte le zone classificate "E" per tali edifici sono consentiti gli interventi definiti dal titolo IV Capo I delle presenti norme, e nel rispetto della classificazione dei valori, ad esclusione degli edifici ad uso industriale-artigianale disciplinati dall'art. 26 ter.

*Gli interventi sul patrimonio edilizio **esistente** sono ammessi solo per le unità residenziali esistenti (consistenza valutata al 05/05/95) e finalizzati al mantenimento della presenza umana a presidio dell'ambiente.*

Tali interventi sono subordinati alla demolizione di eventuali manufatti precari esistenti sull'area di pertinenza e possono essere attuati con le seguenti prescrizioni:

Altezza massima: $H_{max} = m.7$

Nelle zone classe IV fattibilità idraulica: $H_{max} = m.8$

➤ **Art. 25 - Ampliamento**

L'ampliamento del patrimonio edilizio esistente, riferito sempre e comunque all'intero edificio e previo progetto unitario, ad esclusione degli edifici classificati R.V.A.A., è disciplinato nel rispetto delle prescrizioni e dei parametri di zona.

E' sempre consentito, in deroga ai parametri di SUN e SUL, il rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile ed alle condizioni di cui all'art. 22

Al fine di dare omogeneità all'aspetto

architettonico è possibile derogare all'indice di H_{max} fino al raggiungimento dell'altezza MAX dell'edificio esistente oggetto d'intervento previo parere favorevole della Commissione Edilizia.

(omissis)

➤ **Art. 34 - Zone omogenee di tipo "B"**

ZONA "B 1" - ZONE RESIDENZIALI SATURE.

1. *CARATTERISTICHE PREVALENTI*

Tali zone corrispondono a parti del territorio ormai sature, cioè morfologicamente concluse e totalmente edificate in base a piano di intervento attuativo unitario di carattere sia pubblico che privato

2. *DESTINAZIONI D'USO PREVISTE*

Vanno mantenute e destinazioni d'uso residenziali. Il cambiamento di destinazione d'uso residenziale è ammesso limitativamente al P.T. degli edifici e compatibilmente con l'impianto tipologico e strutturale esistente, che non va modificato, in relazione all'inserimento di piccole attività di commercio al dettaglio o di artigianato di servizio o produttivo compatibile con la residenza, nei limiti del 30% della S.c. (superficie coperta).

3. MODALITA' D'INTERVENTO

Sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente definiti al Titolo IV, Cap. I.

OSSERVAZIONE N. 25 presentata in data 2.09.2011 prot. 28090 da **RIZZO FELICE**, chiede:

- **punto 1:** che, in riferimento all'art. 22 ter, sia possibile demolire e ricostruire il volume di un edificio esistente a parità di SUL in altra ubicazione all'interno delle resede;

L'ufficio propone la **non pertinenza** dell'osservazione: in quanto già previsto nell'art. 22 ter.

- **punto 2:** di poter realizzare la stessa volumetria in adiacenza al confine lato Viareggio previa demolizione e ricostruzione.

L'ufficio propone il **non accoglimento** dell'osservazione: in quanto in contrasto con punto B c. 5 dei criteri

OSSERVAZIONE N. 26 presentata in data 2.09.2011 prot. 28107 da **GIOVANNETTI STEFANO ALBERTO** per conto del Partito Popolo della Libertà, chiede:

- **punto 1:** in riferimento all'art.22 – Ristrutturazione edilizia RE2 punto 2 – addizione funzionale:

1.1: di eliminare la dicitura “la cui consistenza è riferita alla data di adozione del PRGC vigente (1987) e, per le zone classificate nel PRGC come “E” al 5.05.1995”.

1.2: di allargare agli interventi di addizione funzionale anche agli interventi di sostituzione edilizia, in osservanza alla normativa modificata in data 10.08.2011 della L.R. 1/2005;

1.3: che il presente articolo possa al punto 1 la possibilità di rialzamento degli edifici elevati ad un solo piano anche se privi di sottotetto, a condizione che l'altezza utile interna sia superiore a ml. 2.70;

1.4: che in caso di opera in corso, in cui è previsto l'adeguamento igienico funzionale di mq. 9,00, si possa passare attraverso “conguaglio” alle misure previste, secondo i casi, dall'adeguamento funzionale;

1.5: che possa essere introdotto l'adeguamento funzionale, tramite conguaglio, in tutti i casi in cui l'edificio abbia già beneficiato dei vari ampliamenti previsti dalla normativa.

L'ufficio propone il **parziale accoglimento** dell'osservazione, in particolare si accoglie l'adeguamento normativo relativo alla sostituzione edilizia perché rientra nell'obiettivo generale di adeguamento alle norme sovraordinate sopravvenute (punto 1.2).

Non si accoglie il punto 1.1 in quanto in contrasto con il punto B c. 4 dei criteri; non si accoglie il punto 1.3 in quanto in contrasto con il punto B c.3 dei criteri; i punti 1.4. e 1.5 si considerano non pertinenti in quanto tale possibilità non è negata ed in vigenza del titolo abilitativo è sempre possibile adeguarsi alla disciplina entrata in vigore con l'approvazione del nuovo strumento.

- **punto 2:** in riferimento all'art.22 ter – Sostituzione edilizia: che la norma legata all'applicazione della sostituzione edilizia abbia gli stessi contenuti così come espressi nella variante all'art.78 della L.R. 1/2005, senza l'inserimento di ulteriori limitazioni.

L'ufficio propone **accoglimento** dell'osservazione in quanto adeguamento alle norme sovraordinate sopravvenute: l'art. 22 ter verrà modificato nel seguente modo, con il riferimento quantitativo di cui alla tabella dell'art. 22: "Gli interventi di sostituzione edilizia sono quelli definiti dall'art.78 L.R.T. n. 1/2005. La sostituzione edilizia è intesa come la demolizione e la ricostruzione dei volumi esistenti, non assimilabile alla ristrutturazione edilizia, anche con diversa articolazione e collocazione e destinazione d'uso, comunque sempre all'interno della resede di pertinenza dell'edificio come definita dal Regolamento edilizio, senza alcun intervento sulle opere di urbanizzazione.

Si definisce intervento sulle opere di urbanizzazione quello che prevede la realizzazione di un insieme sistematico di opere comportanti la trasformazione del disegno dei lotti, degli isolati, della rete stradale e/o nuove dotazioni di standard urbanistici di cui al DM 1444/1968. Contestualmente all'intervento di sostituzione edilizia sono ammessi incrementi di SUN nelle quantità riportate nella tabella di cui all'art.22. L' intervento di sostituzione edilizia è ammesso per gli edifici classificati S.V.A.A. e N.V.A.A." (Cfr. osservazione d'Ufficio n° 24)

OSSERVAZIONE N. 27 presentata in data 2.09.2011 prot. 28140 da **SPADACCINI ROBERTO**, chiede:

- che, in riferimento all'art.9 bis, nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti, come previsto dall'art.11 comma 2 del DLgs 115/08, sia opportuno precisare che gli aumenti di spessore delle murature e dei solai nei limiti e nei casi previsti dal suddetto articolo, **NON** costituiscano aumenti di superficie utile lorda dell'edificio in quanto detto articolo prevede deroghe agli indici urbanistici per le nuove costruzioni, ma non parla di indici per le ristrutturazioni in quanto interventi non a indice.

L'ufficio propone **l'accoglimento** dell'osservazione in quanto contributo al chiarimento dell'articolo 9 bis ai sensi del Dlgs 115/08, il contenuto dell'art. 9 bis sarà così modificato:

"Al fine di incentivare l'edilizia sostenibile a tutela del benessere fisico delle persone, della salubrità degli immobili e del territorio, della riduzione dei consumi energetici, il Comune applica incentivi di carattere edilizio-urbanistico agli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica e di sostituzione edilizia in tutti gli ambiti territoriali, compatibilmente con i caratteri storici ed architettonici degli edifici e dei luoghi.

Per accedere ai suddetti incentivi, previsti dal comma 3 dell'art.146 della L.R.1/2005, consistenti in un incremento fino al 10 per cento della superficie utile ammessa o volume corrispondente, la progettazione deve rispettare i requisiti contenuti nelle linee guida tecnico-costruttive fissate dalla Regione ai sensi dell'art.145 della suddetta Legge, approvate con Delibera G.R.T. n.322 del 28.02.2005, finalizzate ad ottenere una riduzione minima del 20% dell' indice di prestazione energetica previsto dal DLgs 192/2005 e succ. mod. ed int.

Al fine di agevolare l'attuazione delle norme sul contenimento del consumo energetico degli edifici, sia per interventi sul patrimonio edilizio esistente che di nuova costruzione, non sono computati i maggiori spessori delle murature esterne, delle tamponature e delle strutture portanti per la determinazione dei volumi e delle superfici, nonchè dei rapporti di copertura e delle altezze, nei limiti previsti dall'art. 11 del DLgs 115/2008, ed è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure edilizie, a quanto previsto nel precedente art 9."

OSSERVAZIONE N. 28 presentata in data 2.09.2011 prot. 28141 da **BENEDETTI AUGUSTO** chiede:

- **punto 1:** che, in riferimento all'art.9 punto 5, di considerare per l'altezza massima, la misurazione da terra fino all'intradosso della gronda, con la precisazione che per i tetti o gronde in legno, il punto di misurazione deve essere considerato sotto il travicello, in maniera uniforme a quanto già adottato dai limitrofi comuni e quindi non la media ponderale; nei tetti a capanna, la variazione di

altezza dovuta all'inclinazione della falda, non deve essere considerata, in quanto determinata dalla percentuale di pendenza che non può superare il 35%.

L'ufficio propone **il non accoglimento** dell'osservazione: in quanto in contrasto con punto B c. 2 dei criteri

- punto 2.1: il contenuto degli articoli 18 punto 5 e art.26 non è concorde; in particolare, mentre nell'art.18 sono concessi tutti gli interventi con le categorie ivi elencate con opportune integrazioni della L.R. 1/2005, esclusi interventi con aumento di volume e di superficie, a fabbricati od edifici realizzati successivamente nell'art.26 è previsto ogni tipo di intervento sui fabbricati esistenti. La parvenza del contenuto dell'art.26, in raffronto con il precedente art.18, porterebbe ad intendere che la variazione di destinazione d'uso può essere fatta ai fabbricati esistenti senza l'esclusione di edifici costruiti dopo l'adozione della variante al PRGC;

L'ufficio propone **il non accoglimento** dell'osservazione: in quanto in contrasto con punto B c. 5 dei criteri

- punto 2.2: la consistenza dell'edificio, temporalmente dovrebbe essere fissata e chiarita ad una data univoca. Si suggerisce di fissare la data in coincidenza dell'adozione di questa variante o comunque uniformare la data del 18.12.1987 alla data del 5.05.1995 in modo che, i potenziali fruitori abbiano parità di trattamento.

L'ufficio propone **il non accoglimento** dell'osservazione: in quanto in contrasto con punto B c. 4 dei criteri

- punto 3.1: che, in riferimento all'art. 22 – ristrutturazione edilizia RE2, le addizioni funzionali possano dar luogo a nuove unità immobiliari;

L'ufficio propone **il non accoglimento** dell'osservazione: in quanto in contrasto con punto B c. 3 dei criteri

- punto 3.2: che, per il rialzamento del sottotetto, venga aumentata l'altezza prescritta di 1,00 ml.;

L'ufficio propone **il non accoglimento** dell'osservazione: in quanto in contrasto con punto B c. 4 dei criteri

- punto 3.3: che, in riferimento all'addizione funzionale, venga sostituito il parametro di intervento per gli edifici residenziali, da superficie coperta a superficie utile netta; inoltre chiede che venga concesso l'ampliamento fino a mq. 40,00 di SUN indistintamente dalle destinazioni d'uso, dalle zone omogenee e dalle categorie di valore degli edifici, con esclusione dei fabbricati classificati di RVAA;

L'ufficio propone **parziale accoglimento** dell'osservazione: si accoglie di trasformare il parametro della SUL in SUN, in quanto l'utilizzo del parametro della SUN è maggiormente premiante al fine del raggiungimento della qualità insediativa che costituisce obiettivo primario del provvedimento adottato. (Cfr. osservazione d'Ufficio n° 24).

Non si accoglie la seconda parte della richiesta in quanto in contrasto con punto B c. 4 dei criteri

- punto 3.4: di sviluppare con chiarezza la definizione di consistenza, che dovrebbe essere sostituita con consistenza dell'unità immobiliare, alla data in cui l'unità immobiliare è stata costruita ed ultimata.

L'ufficio propone **parziale accoglimento** dell'osservazione: si accoglie per la parte relativa al chiarimento della definizione di consistenza (Cfr. osservazione d'Ufficio n° 24).

Non si accoglie il riferimento alla data in cui l'unità immobiliare è stata costruita ed ultimata in quanto in contrasto con punto B c. 4 dei criteri.

- **punto 3.5:** che, in riferimento all'art. 22 ter – sostituzione edilizia, le NTA riportino l'esatta definizione descritta dalla nuova LRT n.40/2011 e la cassazione del termine "a parità di SUL" ;

L'ufficio propone **l'accoglimento** dell'osservazione perché rientra nell'obiettivo generale di adeguamento alle norme sovraordinate sopravvenute, con la seguente modifica all'art. 22 ter:

Gli interventi di sostituzione edilizia sono quelli definiti dall'art.78 L.R.T. n. 1/2005.

La sostituzione edilizia è intesa come la demolizione e la ricostruzione dei volumi esistenti, non assimilabile alla ristrutturazione edilizia, anche con diversa articolazione e collocazione e destinazione d'uso, comunque sempre all'interno della resede di pertinenza dell'edificio come definita dal Regolamento edilizio, senza alcun intervento sulle opere di urbanizzazione.

Si definisce intervento sulle opere di urbanizzazione quello che prevede la realizzazione di un insieme sistematico di opere comportanti la trasformazione del disegno dei lotti, degli isolati, della rete stradale e/o nuove dotazioni di standard urbanistici di cui al DM 1444/1968.

Contestualmente all'intervento di sostituzione edilizia sono ammessi incrementi di SUN nelle quantità riportate nella tabella di cui all'art.22.

L' intervento di sostituzione edilizia è ammesso per gli edifici classificati S.V.A.A. e N.V.A.A.

(Cfr. osservazione d'Ufficio n° 24).

- **punto 4:** che sia oggetto di modifiche anche l'art. 25 – ampliamento, in quanto viene richiamata la Commissione edilizia che non risulta più insediata.

L'ufficio propone la **non pertinenza** dell'osservazione: nel provvedimento adottato non è stata effettuata una ricognizione generale dei termini superati o obsoleti.

- **punto 5.1:** che, in riferimento all'art.53 punto 1.2.4 – interventi edilizi, vengano modificate alcune prescrizioni sull'uso dei materiali utilizzati, in particolare:

- *coperture: il manto di copertura dovrebbe essere eseguito oltre che da tegole marsigliesi o coppi ed embrici, anche con altro materiale;*
- *infissi esterni: possibilità di adoperare anche materiali alternativi al legno, come l'alluminio o il PVC pesante.*

L'ufficio propone la **non pertinenza** dell'osservazione: in quanto non sono state oggetto di variante, perciò non direttamente riconducibili agli obiettivi enunciati, le modalità (qualitative) di intervento sul patrimonio edilizio esistente in zona agricola.

- **punto 5.2:** che, in riferimento all'art.53 punto 1.2.5 – mutamenti di destinazione d'uso, siano ammessi al mutamento di destinazione d'uso anche i fabbricati non costruiti in muratura ordinaria;

L'ufficio propone **l'accoglimento** dell'osservazione: in coerenza con gli obiettivi della variante, si rimanda alla definizione di edificio esistente così come definito nel glossario del Regolamento edilizio. L'art.53 punto 1.2.5, sarà pertanto così modificato:

“ Il mutamento di destinazione d'uso non deve comportare pregiudizio alle attività agricole esistenti nella zona. Il cambio di destinazione ad uso residenziale è consentito nel rispetto di quanto disciplinato dall'art. 5 ter L.R. n° 64/95 e purchè l'edificio esistente, così come definito dal vigente regolamento edilizio, sia condonato o autorizzato. La superficie dell'alloggio che si andrà a realizzare non dovrà essere inferiore a mq 45 (S.U.N.)”.

OSSERVAZIONE N. 29 presentata in data 2.09.2011 prot. 28142 da **MACCHIARINI GIOVANNI** chiede:

- **punto1:** che, in riferimento all'art.18, oltre a chiarire il termine consistenza, questa venga ricondotta solamente alla destinazione d'uso;

L'ufficio propone **il parziale accoglimento** dell'osservazione: in quanto è stato chiarito il termine "consistenza" (Cfr. osservazione d'Ufficio n° 24), ma legare quest'ultimo alla sola destinazione d'uso è discriminante e non corretto in rapporto alla legittimità di un edificio e dei relativi interventi su questo attuabili.

- **punto2:** che, in riferimento all'art.22 (ristrutturazione edilizia di tipo RE1), possano essere apportate modifiche agli elementi portanti verticali di alcuni gruppi di edifici;

L'ufficio propone **accoglimento** dell'osservazione: in coerenza con gli obiettivi della variante, l'art. 22, sarà pertanto così modificato:

"La Ristrutturazione edilizia RE 1 comprende:

A) Opere che comportano la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari senza che ne siano alterati i volumi, le superfici utili se finalizzate ad incrementare il numero delle unità immobiliari, senza modifica agli elementi tipologici e formali, nel rispetto degli elementi strutturali e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio nonché gli elementi costituenti arredo urbano.

B) La realizzazione del cordolo per un rialzamento massimo di 40 cm. purchè l'intervento non arrechi pregiudizio alle facciate esterne secondo la tipologia di finitura delle stesse".

- **punto 3:** che venga rivisto tutto l'art. 22 in quanto contraddittorio, tenendo presente quanto segue:
- sommare gli interventi di addizione funzionale con il rialzamento sottotetto?
- possibilità di svuotare gli edifici e in che tipo di ristrutturazione rientra l'intervento RE3;
- cumulare l'intervento R1 - R2 con R3;
- consentire la formazione del sottotetto o l'addizione funzionale anche agli edifici che vengono demoliti e ricostruiti;

L'ufficio propone **il parziale accoglimento** dell'osservazione: l' articolo 22 viene modificato al fine di adeguarlo alle norme sovraordinate sopravvenute, ma secondo il contenuto proposto dall'Ufficio ed approvato nella C.U. del 29.09.2011.

(Cfr. osservazione d'Ufficio n° 24)

- **punto 4:** che, in riferimento all'art.26, sia rimossa la norma sulla reperibilità dei parcheggi nel caso di cambio di destinazione da laboratorio a residenziale;

L'ufficio propone **il non accoglimento** dell'osservazione: in quanto in contrasto con punto B c. 5 dei criteri

- **punto 5:** che sia cancellato l'ultimo comma dell'art. 26

L'ufficio propone **il non accoglimento** dell'osservazione: in quanto in contrasto con punto B c. 4-5 dei criteri

- **punto 6:** che, in riferimento all'art.37, sia chiarito se anche le attività a destinazione commerciale all'ingrosso, possono essere ampliate secondo i parametri di zona.

L'ufficio propone la **non pertinenza** dell'osservazione: in quanto la disciplina degli ampliamenti prevista dalle diverse zone omogenee non rientra tra gli obiettivi enunciati

OSSERVAZIONE N. 30 presentata in data 2.09.2011 prot. 28143 da **LUCENTE VINCENZO E SCHAUB JENNIFER** chiedono:

- **punto 1.1:** che, in riferimento all'art.18 – consistenza e art.22 – ristrutturazione edilizia, tutti gli edifici legittimati ad oggi, indistintamente, possano accedere al beneficio dell'addizione funzionale e non limitarlo al 1987 e 1995, ricorrendo alla dicitura introdotta dalla L.R. 24/2009 – piano casa, ove vengono ammessi tutti gli edifici legittimati alla data della norma, con prescrizioni restrittive per quelle porzioni di fabbricato condonati.

L'ufficio propone **parziale accoglimento** dell'osservazione: l'art. 18 sarà modificato, così come contenuto nella proposta d'Ufficio conseguente all'adeguamento alle norme regionali sopravvenute e di seguito riportata:

“Le categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente sono desunte, con opportune integrazioni dalla LRT 1/2005. Esse sono:

- A)Manutenzione ordinaria
- B)Manutenzione straordinaria
- C)Restauro e Risanamento Conservativo
- D)Ristrutturazione Edilizia (RE1, RE2, RE3)
- E) Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche
- F) Sostituzione edilizia
- G)Demolizione
- H)Ristrutturazione Urbanistica
- I)Ampliamento

Ai fini dell'applicazione delle precedenti categorie si intende per esistente la consistenza dell'edificio alla data di adozione della Variante generale al piano (1987 e, per le zone classificate nel PRGC come “E” al 05.05.1995), fatta eccezione per gli edifici di nuovo impianto o derivanti da interventi di ristrutturazione urbanistica realizzati successivamente per i quali sono ammessi tutti gli interventi ad esclusione degli incrementi di volume e di superficie, nonché il cambio di destinazione d'uso. Per consistenza si intende la quantità di volume, di SUL ed il numero delle unità immobiliari esistenti alle date suddette.

(cfr osservazione d'Ufficio n° 24)

- **punto 1.2:** correlazione tra la classificazione del patrimonio edilizio esistente, ambiti territoriali/zone e categorie di intervento:

- introduzione di una tabella comparativa che rimandi in modo diretto alla categoria di intervento (ambito/classificazione>>categoria d'intervento) – vedi tabella riportata nell'osservazione;
- revisione di tutti gli ambiti/zone, vista la mancanza per esempio della zona omogenea B;
- revisione e chiarimenti sulla natura delle classificazioni nel testo di norma, anche se non in cartografia;
- istituire un percorso critico nella valutazione della classificazione dell'edificio sulla base dell'effettiva consistenza fisica, integrando l'art.17.

L'ufficio propone **il non accoglimento** dell'osservazione: in quanto in contrasto con punto B c. 2-4 dei criteri

- **punto 1.3:** configurazione architettonica delle addizioni funzionali e dei manufatti in genere (annessi, pertinenze, ecc):

- a) l'abrogazione dell'art.25 in quanto la schematizzazione ivi riportata, articolata per la classificazione degli edifici, non garantisce in assoluto la qualità architettonica degli adempimenti, ma solo la mediocre uniformità;

b) l'abrogazione delle prescrizioni costruttive e decorative, che dovrebbero essere lasciate alla cultura progettuale del professionista e valutate da una commissione di esperti per la qualità architettonica.

L'ufficio propone **il non accoglimento** dell'osservazione: in quanto in contrasto con punto B c. 2 dei criteri

- punto 1.4: definizione dei parametri edilizi correlati

1) ridefinizione del termine "intradosso" come segue: "piano di imposta strutturale del solaio, e nel caso di strutture a correnti piano di imposta inferiore ai correnti"; tale definizione dovrà emendare anche la definizione di altezza massima dei fabbricati e di altezza massima in gronda.

2) introduzione del criterio di superficie utile lorda virtuale per poter rispondere in maniera adeguata alle esigenze in materia di contenimento energetico, come segue: "Superficie Utile Lorda Virtuale = SUL virtuale" (ex art.11, DLgs 115/2008).

3) ridefinizione di Volume massimo costruibile (Vm), come segue: "somma dei prodotti delle superfici utili lorde virtuali di ogni piano per le relative altezze lorde virtuali, misurate ai sensi del D.Lgs 115/2008".

L'ufficio propone la **non pertinenza** dell'osservazione: in quanto tali definizioni sono oggetto di regolamento edilizio e la modifica delle definizioni contenute nelle NTA non è obiettivo del provvedimento adottato.

- punto 1.5: nota generale

1) superare l'utilizzo di parametri lordi nella determinazione degli indici urbanistici, e ricorrere alla loro determinazione tramite meri indici di utilizzazione e cioè:

- superficie utile netta, intesa come superficie a pavimento, indipendentemente dalla tipologia dell'involucro;

- numero dei piani;

- altezza utile netta a piano, da pavimento a intradosso dell'imposta strutturale.

2) introdurre anche definizioni volte a salvaguardare la figurazione urbana-architettonica, che tengano conto dei rapporti di contesto, l'assegnazione dei parametri massimi potrebbe essere indicata in cartografia per ambiti urbani attraverso l'uso di semplici "maschere" o schemi sinottici.

L'ufficio propone **il non accoglimento** dell'osservazione: in quanto in contrasto con punto B c. 2 dei criteri

OSSERVAZIONE N. 31 presentata in data 2.09.2011 prot. 28098 da **PACINI MARCO** chiede:

- che per gli edifici di VAA tipo 2 sia ammessa una addizione funzionale pari a mq. 40,00 al fine di ottenere vani effettivamente utilizzabili, rendendo economicamente giustificabile tale intervento edilizio.

L'ufficio propone **il non accoglimento** dell'osservazione: in quanto in contrasto con punto B c. 4 dei criteri

OSSERVAZIONE N. 32 presentata in data 2.09.2011 prot. 28112 da **Popolo della Libertà**, chiede:

- che, in riferimento agli artt. 36, 37, 37 bis, 37 ter, 39, 39 bis, 40, 40 bis, nelle aree di tipo D, di prevedere oltre che la vendita all'ingrosso, la vendita al dettaglio per una superficie minima da definire in commissione urbanistica.

L'ufficio propone la **non pertinenza** dell'osservazione: in quanto incidente sulla dotazione di standard urbanistici ai sensi dell'art 24 del DPGR 15/R - 2009

OSSERVAZIONE N. 33 presentata in data 2.09.2011 prot. 28113 da Popolo della Libertà, chiede:

- che, in riferimento all'art.26 – formazione di nuove unità immobiliari, comma b, sia consentito anche nelle zone A e B il cambio di destinazione in residenziale dietro la monetizzazione di euro a mq. di cambio di destinazione.

L'ufficio propone **il non accoglimento** dell'osservazione: in quanto la possibilità di monetizzazione è riferita esclusivamente ad aree a standard (parcheggi pubblici e verde pubblico)

OSSERVAZIONE N. 34 presentata in data 2.09.2011 prot. 28114 da Popolo della Libertà, chiede:

- che, in riferimento all'art.26 – formazione di nuove unità immobiliari, comma b, sia annullato tutto il comma B.

L'ufficio propone **il non accoglimento** dell'osservazione: in quanto in contrasto con punto B c. 2 dei criteri

OSSERVAZIONE N. 35 presentata in data 2.09.2011 prot. 28109 da Popolo della Libertà, chiede:

- che, in riferimento all'art.22 – ristrutturazione edilizia, comma 2, di estendere la possibilità di mq. 50 di addizione funzionale a tutti gli edifici residenziali in tutta le zone tranne gli edifici classificati RVAA.

L'ufficio propone **il non accoglimento** dell'osservazione: in quanto in contrasto con punto B c. 2-3 dei criteri

OSSERVAZIONE N. 36 presentata in data 2.09.2011 prot. 28111 da Popolo della Libertà, chiede:

- che, in riferimento all'art.22 – ristrutturazione edilizia, la possibilità di intervento RE2 anche per gli edifici condonati ricadenti in tutte le zone.

L'ufficio propone **il parziale accoglimento** dell'osservazione: con l'osservazione d'Ufficio e la relativa proposta di modifica dell'art. 18 per consistenza si intende l'esistenza dell'edificio alle date ivi contenute ancorchè oggetto di condono sempreché tale richiesta sia riferita ai termini temporali contenuti nella norma speciale. La specifica non viene introdotta in quanto prassi consolidata.

Il parziale accoglimento è riferito al fatto che la norma stabilisce in quali zone omogenee ed in base alla classificazione di valore, quali edifici possono essere oggetto di RE2.

(cfr osservazione d'Ufficio n° 24)

OSSERVAZIONE N. 37 presentata in data 2.09.2011 prot. 28108 da *Popolo della Libertà*, chiede:

- che, in riferimento all'art.22 – ristrutturazione edilizia, comma 2, la possibilità di estendere di mq. 40 di addizione funzionale a tutti gli edifici residenziali in tutte le zone, tranne gli edifici classificati RVAA.

L'ufficio propone **il non accoglimento** dell'osservazione: in quanto in contrasto con punto B c. 2-3 dei criteri

OSSERVAZIONE N. 38 presentata in data 2.09.2011 prot. 28115 da *Popolo della Libertà*, chiede:

- che, in riferimento all'art.22 – ristrutturazione edilizia, comma 2, la possibilità di estendere l'addizione funzionale agli edifici artigianali, industriali, direzionali, commerciali, ecc.. a mq. 100 o il 20% della SUL, tranne gli edifici classificati RVAA.

L'ufficio propone **il non accoglimento** dell'osservazione: in quanto in contrasto con punto B c. 2 dei criteri.

OSSERVAZIONE N. 39 presentata in data 2.09.2011 prot. 28149 da **CECCHINI ELVIO RAFFAELE** in qualità di presidente dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Lucca, chiede:

- **punto I:** in riferimento all'art.9 punto6 – distanze minime dei fabbricati:

A) che venga chiarito meglio, magari con l'ausilio di una casistica esemplificativa, quando tali le distanze D2 dai confini di proprietà non possano essere verificate o in alternativa si specifichi come e chi debba stabilirlo.

B) che vengano aggiunte in norma le deroghe alle distanze che già vengono applicate, a seguito degli accordi verbalizzati da parte dell'amministrazione nei confronti di pergole e verande e di aggiungere anche altre casistiche di deroga, non ancora oggetto di accordo, tra le quali chiediamo di inserire: cabine Enel, vani tecnici di interesse generale e opere di auto sicurezza idraulica. Tale richiesta è presentata in quanto non si comprende perché non trattato il cittadino alla stregua di un ente quando si sostituisce ad esso nella realizzazione delle opere sopra citate.

- C) che venga aggiunto che nella demolizione con fedele ricostruzione (RE3) si possa andare in deroga alle distanze minime qualora l'edificio preesistente sia già a distanza minore e/o, in alternativa lo si possa traslare a distanza di legge preservando così la sagoma dell'edificio nell'obiettivo di una fedele ricostruzione.
- D) che venga inserita la deroga introdotta dal decreto 115/2008.

L'ufficio propone **il parziale accoglimento** dell'osservazione: in quanto si accoglie parzialmente il comma A del punto 1 chiarendo il concetto di deroga della distanza dai confini di proprietà in caso di addizione funzionale, pertanto il comma 6 dell'art. 9 viene proposto con la seguente modifica:

“(omissis) D2 - Distanza dai confini di proprietà, zona e lotti per nuova edificazione

Interventi di N.E. così come definiti dalle N.T.A.: minimo ml.5,00.

Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente così come definito dalle N.T.A.: minimo ml.5,00.

Per i soli interventi di ristrutturazione edilizia RE 1 e RE 2 limitatamente agli interventi di rialzamento del sottotetto e l'addizione funzionale una tantum in sopraelevazione, quando la situazione del terreno di pertinenza non permetta la verifica delle distanze minime, è concesso applicare i disposti del C.C.

Nel caso di addizione funzionale in ampliamento è ammesso derogare alle distanze dal confine previste dall'art. 9 solo nel caso di costruzione sul confine di proprietà, a condizione che venga sottoscritto, tra i proprietari confinanti, un vincolo reciproco di costruzione in aderenza registrato e trascritto. (omissis)”

Il punto B dell'osservazione non viene accolto in quanto in contrasto con punto B c. 5 dei criteri.

I punti C e D dell'osservazione non sono ritenuti pertinenti in quanto già contenuti nella norma vigente così come modificata con il provvedimento di adozione, fatti salvi i disposti sovraordinati relativi al rispetto delle distanze minime.

- punto 2: in riferimento alla consistenza dell'edificio, art.18 e correlati

A) che venga data una definizione univoca e precisa al termine “consistenza” collegandolo ad uno o più parametri quantificabili come volume, superficie o destinazione d'uso, analizzando inoltre le varie casistiche tipo: edificio condonato dopo il 1987 ma esistente da prima; edificio che viene demolito e fedelmente ricostruito;

B) di valutare la consistenza non alla data di adozione della vigente normativa (1987) ma alla data di adozione della variante (2011), considerata l'evoluzione che il patrimonio edilizio esistente ha subito nell'arco temporale di oltre un ventennio;

L'ufficio propone **il parziale accoglimento** dell'osservazione: viene accolto il punto “A” con la proposta di modifica dell'art. 18 così come formulata dall'Ufficio (cfr osservazione d'Ufficio n° 24). Non si accoglie il punto “B” in quanto in contrasto con punto B c. 4 dei criteri.

- punto 3: in riferimento all'art. 22 Ristrutturazione edilizia RE1

- che venga eliminata la frase “ ... con modifiche agli elementi verticali non strutturali”;

L'ufficio propone **accoglimento** dell'osservazione: in coerenza con gli obiettivi della variante, l'art. 22 punto, sarà pertanto così modificato:

“La Ristrutturazione edilizia RE 1 comprende:

A) Opere che comportano la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari senza che ne siano alterati i volumi, le superfici utili se finalizzate ad incrementare il numero delle unità immobiliari, senza modifica agli elementi tipologici e formali, nel rispetto degli elementi strutturali e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio nonché gli elementi costituenti arredo urbano.

B) La realizzazione del cordolo per un rialzamento massimo di 40 cm. purchè l'intervento non arrechi pregiudizio alle facciate esterne secondo la tipologia di finitura delle stesse”.

- punto 4: in riferimento all'art. 22 Ristrutturazione edilizia RE2

A) che venga data una definizione univoca e precisa al termine “consistenza” (come al punto 2, lett.A));

- B) che venga inserita “e/o” al posto di “o” nella frase “ ... è possibile rialzare il sottotetto o effettuare l’addizione funzionale” per non creare dubbi interpretativi visto che i due interventi sono cumulabili;
- C) che venga meglio specificato nell’elenco delle opere fattibili 1), 2) ... che gli interventi pertinenziali rientrano nella ristrutturazione RE2;
- D) che venga utilizzato un unico parametro di riferimento e preferibilmente la SUN per gli interventi di addizione funzionale, in quanto per il residenziale viene applicata la SUL mentre per il commerciale-direzionale viene applicata la SUN;

L’ufficio propone **il parziale accoglimento** dell’osservazione: viene accolto il punto “D” in quanto l’utilizzo del parametro della SUN è maggiormente premiante al fine del raggiungimento della qualità insediativa che costituisce obiettivo primario del provvedimento adottato (Cfr. osservazione d’Ufficio n° 24).

Non vengono accolti i punti “B” e “C” in quanto l’apparato normativo non pone dubbi interpretativi. Il punto “A” è parzialmente accolto con la modifica dell’art. 18 così come proposta dall’Ufficio (cfr osservazione d’Ufficio n° 24).

- punto 5: in riferimento all’art. 22 Ristrutturazione edilizia RE3

- A) che venga chiarito se, nei casi di demolizione e fedele ricostruzione, gli immobili posti a distanza inferiore dai minimi imposti possano essere ricostruiti sugli allineamenti esistenti, oppure se, ricadendo in zone a vincolo sopraordinato, possano essere slittati nel rispetto dei vincoli, col mantenimento della sagoma in modo tale da rientrare nell’ambito della ristrutturazione edilizia RE3.
- B) che l’intervento di demolizione e fedele ricostruzione venga recepito come intervento necessario e non come una scelta facoltativa e alternativa ad un eventuale addizione funzionale e che quindi gli interventi possano essere cumulabili.
- C) di rendere chiara la norma relativa all’ultimo comma dell’art.22 specificando i commi a cui si fa riferimento;

L’ufficio propone **il parziale accoglimento** dell’osservazione: si accoglie il punto C della richiesta in quanto fornisce l’occasione per chiarire l’applicazione dell’art. 22. Pertanto si propone seguente formulazione dell’articolo 22 che richiede anche la modifica all’art. 1 come segue: “**Art. 1 - Finalità, contesto normativo e campo di applicazione della Variante Generale al P.R.G. - Il presente strumento urbanistico costituisce Variante Generale al P.R.G. vigente del Comune di Pietrasanta, ai sensi e ai fini della L. n. 1150/1942 e successive modificazioni e integrazioni e della L.R. n. 74/1984 e successive modificazioni e integrazioni, nonché delle rimanenti disposizioni legislative tanto dello Stato che della Regione Toscana, che regolano la materia urbanistica.**

La presente Variante pianifica la razionale utilizzazione del territorio comunale e delle sue risorse in relazione ai bisogni sociali e di qualità della vita della popolazione insediata e alle esigenze delle attività economiche e tutela le bellezze naturali ed i valori architettonici sia quando questi rivestano carattere monumentale, sia ove costituiscano presenza diffusa e documento tipologico storicamente consolidato.

Il campo di applicazione della presente Variante è rappresentato dall’intero territorio comunale, compreso l’arenile soggetto a specifico piano attuativo denominato “Piano di Utilizzazione degli Arenili P.U.A.” e il Piano di settore per le strutture ricettive esistenti con esclusione delle parti già soggette a Variante specifica (Centro Storico). –

Art. 22 - Ristrutturazione edilizia

(omissis)

Le norme di cui ai commi precedenti, afferenti alla RE2, non si applicano per le unità immobiliari ricadenti all’interno del Piano di Utilizzazione degli Arenili, del Piano delle Strutture Ricettive Esistenti e della Variante al PRGC n° 65 “Centro storico”.

(omissis)

La richiesta di chiarimento di cui al punto “A” non è ritenuta necessaria dal momento che la definizione di demolizione con fedele ricostruzione degli edifici risulta allineata con quanto disposto dalla normativa di riferimento; riguardo la richiesta di cui al punto “B” non è accoglibile in quanto in contrasto con il punto B c. 5 dei criteri;

- punto 6: in riferimento all’art. 22 bis – superamento barriere architettoniche

- A) che venga specificata la destinazione d’uso degli “edifici esistenti” nei quali sono ammessi gli interventi;

B) di specificare la durata del vincolo da indicare nella trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari (comma 3);

L'ufficio propone **l'accoglimento** dell'osservazione: si accoglie la proposta di cui al punto 6, in quanto consente una lettura più chiara della norma, con l'inserimento all'art. 22 bis della specifica "residenziale" e della durata del vincolo di trascrizione, pertanto l'articolo 22 bis sarà così formulato:

"Oltre agli interventi obbligatori previsti dalla vigente normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche sono consentiti per gli edifici esistenti a destinazione residenziale, in deroga agli indici di fabbricabilità, interventi di aumento della volumetria nella misura massima di 120 mc. e una S.U.N. massima di 45 mq, al fine di creare servizi indispensabili alle esigenze di vita dei disabili quali: bagno, doccia a pavimento, spogliatoio, spazio per l'installazione di apparecchiature per la riabilitazione fisioterapica e infermieristica.

Per la realizzazione dei suddetti interventi è necessario:

1) una certificazione medica rilasciata dalla A.U.S.L. attestante la situazione di disabilità grave, ai sensi del comma 3 dell'articolo 3 della legge 5 febbraio 1992, n.104 (Legge Quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate), della persona ivi residente, con indicazione delle condizioni necessarie a garantire il completo soddisfacimento delle esigenze abitative del disabile;

2) una relazione a firma di un progettista abilitato, accompagnata da idonea rappresentazione grafica dello stato di fatto, che attesti l'impossibilità tecnica di reperire spazi adeguati nell'ambito dell'edificio di residenza;

3) il progetto del nuovo volume che evidenzi le soluzioni tecniche adottate per il conseguimento delle speciali finalità dell'intervento nel rispetto della normativa vigente.

Sulle volumetrie realizzate è istituito, a cura del richiedente, un vincolo permanente che contenga l'impegno a non utilizzare le superficie ottenute a seguito dell'intervento ai fini del raggiungimento delle quantità necessarie alla formazione di nuove unità immobiliari o alla modifica della destinazione d'uso, da trascriversi presso la Conservatoria dei registri immobiliari.

L'istruttoria delle pratiche relative all'esecuzione delle opere previste dalla presente disposizione riveste carattere di assoluta priorità nei confronti delle altre normali pratiche edilizie".

- **punto 7:** in riferimento all'art. 22 ter – sostituzione edilizia

A) che la definizione della variante sia coerente con quella della LRT 1/2005;

B) di valutare la possibilità di adeguamento alla legge 40/2011 permettendo un contestuale incremento volumetrico sotto forma di addizione funzionale.

L'ufficio propone l' **accoglimento** dell'osservazione: in quanto si accoglie la possibilità di incrementi volumetrici associati all'intervento di sostituzione edilizia così come previsto dalla modifica alla disciplina regionale introdotta con LR 40/2011, con la modifica al testo dell'art. 22 ter con la seguente stesura: "Gli interventi di sostituzione edilizia sono quelli definiti dall'art.78 L.R.T. n. 1/2005. La sostituzione edilizia è intesa come la demolizione e la ricostruzione dei volumi esistenti, non assimilabile alla ristrutturazione edilizia, anche con diversa articolazione e collocazione e destinazione d'uso, comunque sempre all'interno della resede di pertinenza dell'edificio come definita dal Regolamento edilizio, senza alcun intervento sulle opere di urbanizzazione.

Si definisce intervento sulle opere di urbanizzazione quello che prevede la realizzazione di un insieme sistematico di opere comportanti la trasformazione del disegno dei lotti, degli isolati, della rete stradale e/o nuove dotazioni di standard urbanistici di cui al DM 1444/1968. Contestualmente all'intervento di sostituzione edilizia sono ammessi incrementi di SUN nelle quantità riportate nella tabella di cui all'art.22. L'intervento di sostituzione edilizia è ammesso per gli edifici classificati S.V.A.A. e N.V.A.A." (Cfr. osservazione d'Ufficio n° 24)

- **punto 8:** in riferimento all'art. 22 ter – sostituzione edilizia / art.24 – ristrutturazione urbanistica

- di uniformare gli interventi con un'univoca classificazione non escludendo il tipo 1 degli edifici SVAA alla ristrutturazione urbanistica.

L'ufficio propone l' **accoglimento** dell'osservazione: in quanto se è concessa la possibilità di sostituzione edilizia per gli edifici classificati di SVAA tale ratio può essere applicata all'intervento

di ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 24 che attualmente prevede la limitazione dell'intervento per edifici di SVAA di tipo 1. Pertanto l'art. 24 viene proposto nel seguente modo:

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli definiti dall'art.78 L.R.T. n. 1/2005.

Sono rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico d'interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, per essere consentiti, devono evidenziare il degrado edilizio, urbanistico, strutturale o ambientale riferito non al singolo edificio, ma una maglia di tessuto urbano, da ridisegnare nella sua configurazione, mediante la previsione di un diverso assetto dei fabbricati nonché degli spazi pubblici e della rete infrastrutturale.

Tali interventi sono soggetti alla redazione e approvazione di specifico piano di recupero, subordinato alla stipula di una convenzione da trascriversi a cura e spese dei proponenti..

La ristrutturazione urbanistica può riguardare solo edifici classificati di V.A.A.N. e S.V.A.A.

La ricostruzione dovrà avvenire a parità di S.U.L. e Volume esistente, salvo diverse disposizioni contenute nel piano di recupero per motivate esigenze di riqualificazione dell'insediamento.

- **punto 9:** in riferimento all'art. 26, punto B variazione della destinazione d'uso:

- *che i cambi di destinazione d'uso da commerciale, artigianale ed artigianale di servizio a residenziale nelle zone A e B non siano gravati dalla condizione di reperibilità di parcheggi di tipo Pa e semmai, in specifici casi in cui tale necessità si riveli motivata da particolari condizioni, sia data la possibilità di monetizzarli.*

L'ufficio propone **il non accoglimento** dell'osservazione: in quanto la richiesta "B" è in contrasto con punto B c. 5 dei criteri, in particolare la monetizzazione è prevista esclusivamente per parcheggi pubblici e verde pubblico.

- **punto 10:** in riferimento all'art. 26 ter

A) *di rendere chiara la norma a favore del fatto che gli aumenti volumetrici siano concessi in forma di addizioni funzionali con le specifiche e dovute condizioni.*

B) *di rendere chiara la norma indicando o la tipologia di attività artigianale cui si fa riferimento, riscontrabile magari su un glossario normativo di riferimento o elencando in maniera esaustiva le tipologie.*

L'ufficio propone **il non accoglimento** dell'osservazione: in quanto la richiesta di chiarimenti non risulta necessaria, in particolare la richiesta di cui al punto B risulta in contrasto con il punto B c. 4 dei criteri

- **punto 11:** in riferimento all'art. 33 – zone omogenee di tipo "A"

- *di specificare univocamente le tipologie di edifici escluse da tale intervento.*

L'ufficio propone **il non accoglimento** dell'osservazione: in quanto la specifica è contenuta nella tabella di cui all'art. 22

- **punto 12:** in riferimento all'art.34 – zone omogenee di tipo "B"

- *di ricomprendere anche l'art.34 tra gli articoli oggetto di variante apportando le dovute modifiche ed aggiornamenti, al fine di chiarire possibili fraintendimenti, così come è stato fatto per gli articoli relativi alle altre zone omogenee. In particolare chiede di fare chiarezza tra i concetti e le definizioni di: demolizione e ricostruzione e nuovo art.28; ampliamento e addizioni volumetriche; e di ammettere per gli "edifici difformi dalle caratteristiche di zona prevalenti" l'addizione funzionale.*

L'ufficio propone **il parziale accoglimento** dell'osservazione: si accoglie di modificare l'art. 34 secondo la proposta dell'Ufficio che consente di definire con maggior chiarezza gli interventi ammessi nelle zone B1, pertanto l'art. 34 viene modificato in tal modo:

“1.CARATTERISTICHE PREVALENTI

Tali zone corrispondono a parti del territorio ormai sature, cioè morfologicamente concluse e totalmente edificate in base a piano di intervento attuativo unitario di carattere sia pubblico che privato

2.DESTINAZIONI D'USO PREVISTE

Vanno mantenute e destinazioni d'uso residenziali. Il cambiamento di destinazione d'uso residenziale è ammesso limitativamente al P.T. degli edifici e compatibilmente con l'impianto tipologico e strutturale esistente, che non va modificato, in relazione all'inserimento di piccole attività di commercio al dettaglio o di artigianato di servizio o produttivo compatibile con la residenza, nei limiti del 30% della S.c. (superficie coperta).

3.MODALITA' D'INTERVENTO

Sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente definiti al Titolo IV, Cap. I.”

- **punto 13:** *in riferimento all'art. 36 e seguenti – Zone “D” – destinazioni d'uso e modalità di intervento*

A) di allinearsi alla normativa regionale e di specificare che l'esercizio congiunto è ammesso per le attività di cui al comma 3 dell'art. 21 del T.U. regionale del commercio (L.R. 28/2005 smi);

B) che, nel caso di “unità immobiliari residenziali esistenti” in zona D, venga aggiunta, tra gli interventi ammessi, la sostituzione edilizia al fine di permettere ad edifici, spesso già pesantemente penalizzati da una convivenza con aree artigianali, di migliorare le situazioni abitative. In molti casi, ad esempio, lo spostamento e una diversa distribuzione, all'interno dello stesso lotto di pertinenza, di un edificio confinante con una situazione artigianale-produttiva può migliorare problemi, anche sensibili, di inquinamento acustico o aereo.

C) che gli interventi in zone “D” e la relativa agibilità fossero subordinati al preventivo inserimento di specie vegetali ad alto fusto, indicate dall'ufficio tecnico o in riferimento all'allegato A della L.R. 39/2000 che possano mitigare l'impatto degli edifici e “costruire” un paesaggio urbano alternativo al desolante susseguirsi di capannoni.

L'ufficio propone **il parziale accoglimento** dell'osservazione: si accoglie il punto “B”, consentendo l'intervento di sostituzione edilizia agli edifici esistenti a destinazione residenziale ricadenti in zona “D” in quanto in coerenza al principio di incentivazione della riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, senza incremento del carico urbanistico rispetto alla ristrutturazione edilizia che già ammette le addizioni funzionali ed il frazionamento delle unità immobiliari, pertanto gli art.li 37-37bis, 39 e 39 bis riporteranno la seguente dicitura:

*“Nel caso di unità immobiliari residenziali esistenti in queste zone sono consentiti i soli interventi di **sostituzione** edilizia compatibilmente con la classificazione di valore degli edifici esistenti di cui all'art. 17 delle presenti norme.”*

Al contempo viene corretto un errore materiale relativo agli articoli di riferimento per gli interventi di demolizione e ricostruzione e ampliamento già ammessi in queste zone (cfr. punto 18).

Il punto “A” risulta non pertinente ai sensi della delibera 224/2011 relativa ai criteri di valutazione delle osservazioni.

Il punto “C” è non accolto perché in contrasto con punto B c. 4 dei criteri

- **punto 14:** *in riferimento all'art. 76 aree a verde alberato di rispetto*

- di mantenere separate le aree a verde alberato di rispetto, considerate ai sensi dell'art.13 del DPGR 2/R/2007 come verde di connettività urbana, da quelle attrezzate per lo svago e il tempo libero specificate dall'art.14 del citato DPGR; in quanto solamente le aree di verde attrezzato devono essere dimensionate come standards ai sensi del D.M. 1444/68 (con esclusione ad esempio delle fasce verdi

lungo le strade) e commisurate alle esigenze dei singoli insediamenti, desumibili dai quadri conoscitivi dei piani strutturali e degli atti di governo del territorio.

L'ufficio propone **la non pertinenza** dell'osservazione ai sensi della delibera 224/2011 relativa ai criteri di valutazione delle osservazioni: in quanto ai sensi dell'art.13 del DPGR 2/R/2007 il verde di connettività urbana è costituito dal verde pubblico interno al tessuto insediativo con funzione di collegamento con altre aree verdi. Le aree di cui all'articolo 76 non sono oggetto di trasformazione urbanistica, ma viene prevista la possibilità di inserimento di alcune attrezzature per lo svago che non alterano e rispettano il sistema del verde esistente e di progetto.

- punto 15: *in riferimento alla classificazione degli edifici*

- che sia data in norma la possibilità di sottoporre ad un parere preventivo della Commissione degli Esperti Ambientali gli eventuali progetti di intervento condizionati alla classificazione dell'edificio, tra cui, in particolare, l'addizione funzionale per quei fabbricati che nella classificazione attuale sono classificati di VAA e RVAA e per i quali il professionista incaricato alla progettazione ritenga non più giustificato tale vincolo. Tale parere vincolante e obbligatorio ai fini dell'intervento di addizione funzionale si renderà necessario fino alla adozione delle nuove NTA che prevederanno una nuova e definitiva classificazione del patrimonio edilizio comunale.

L'ufficio propone **il non accoglimento** dell'osservazione: in quanto in contrasto con punto B c. 4 dei criteri

- punto 16: *in riferimento all'art. 80 – disposizioni finalizzate alla tutela dell'integrità fisica del territorio e dell'ambiente*

- che la normativa dell'art.80 sia uniformata con la normativa prevalente perché ad oggi raddoppia unicamente i parametri corposi descritti in 40 pagine, raddoppiando gli articoli da asseverare per ottemperare ai fini della difesa del suolo e sottosuolo e che mostri in maniera più sintetica e univoca solo le specifiche in aggiunta a quelle del PAI che rimangono pur sempre le norme prevalenti a cui si deve fare riferimento.

L'ufficio propone **il non accoglimento** dell'osservazione: in quanto la stesura dell'articolo 80 deriva direttamente dalla normativa del PS approvato che costituisce nuovo quadro conoscitivo del PAI, pertanto in contrasto con punto B c. 1 dei criteri

- punto 17: *in riferimento al decreto legislativo n.115/2008*

- che tali regole, da applicare in deroga assoluta ad altre prescrizioni normative, all'interno delle normative comunali, vengano recepite integralmente e implementate per precisarle più dettagliatamente, nell'ottica della "qualità energetica ed ambientale" al fine di ottenere uno strumento di facile e univoca applicazione sul territorio. In specifico chiede che:

1) gli incentivi di carattere edilizio e/o urbanistico vengano estesi a tutti gli interventi edilizi, senza esclusione, mentre nel testo della variante la ristrutturazione edilizia rimane esclusa. Infatti nella LRT 1/2005 art.46, comma 3 sono elencati gli interventi di "nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione e di ristrutturazione edilizia...". Il D.Lgs 115/2008 regola e deroga, anche alla normativa regionale.

2) vengano introdotti incentivi economici ed urbanistici dell'art.146, comma 2 LRT 1/2005 e del DLgs 115/2008, art.11, che introducono il criterio dell'involucro esterno con spessore di cm.30, incrementi volumetrici per "serre solari e tutti i maggiori volumi"

L'ufficio propone **il parziale accoglimento** dell'osservazione: si accoglie la proposta di modifica, ma così come definita a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n° 27, pertanto il testo dell'art. 9 bis viene così modificato:

Al fine di incentivare l'edilizia sostenibile a tutela del benessere fisico delle persone, della salubrità degli immobili e del territorio, della riduzione dei consumi energetici, il Comune applica incentivi di carattere edilizio-urbanistico agli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica e di sostituzione edilizia in tutti gli ambiti territoriali, compatibilmente con i caratteri storici ed architettonici degli edifici e dei luoghi.

Per accedere ai suddetti incentivi, previsti dal comma 3 dell'art.146 della L.R.1/2005, consistenti in un incremento fino al 10 per cento della superficie utile ammessa o volume corrispondente, la progettazione deve rispettare i requisiti contenuti nelle linee guida tecnico-costruttive fissate dalla Regione ai sensi dell'art.145 della suddetta Legge, approvate con Delibera G.R.T. n.322 del 28.02.2005, finalizzate ad ottenere una riduzione minima del 20% dell' indice di prestazione energetica previsto dal DLgs 192/2005 e succ. mod. ed int.

Al fine di agevolare l'attuazione delle norme sul contenimento del consumo energetico degli edifici, sia per interventi sul patrimonio edilizio esistente che di nuova costruzione, non sono computati i maggiori spessori delle murature esterne, delle tamponature e delle strutture portanti per la determinazione dei volumi e delle superfici, nonchè dei rapporti di copertura e delle altezze, nei limiti previsti dall'art. 11 del DLgs 115/2008, ed è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure edilizie a quanto previsto nel precedente art 9.

- punto 18: in riferimento al'art. 37 e 37 bis – modalità d'intervento

A) di rendere chiara la norma riportando, nel caso, una definizione univoca in quanto nei due articoli si fa riferimento alla stessa tipologia di intervento, ma si utilizzano diciture differenti: "demolizione e ricostruzione" nell'art.37 e "Demolizione" nell'art. 37 bis.

B) di rendere chiara la norma rispetto a sé stessa eliminando i riferimenti ad "ex-articoli" e indicando invece quelli attuali o, nel caso, la normativa per esteso cui si fa riferimento.

L'ufficio propone **accoglimento** dell'osservazione, in quanto la stesura dell'articolo, contenente già un refuso nel vigente testo, necessita di correzione: gli art.li 37 e 37bis vengono pertanto corretti nel seguente modo:

Per lo svolgimento, la trasformazione e lo sviluppo delle attività produttive ammesse, la V.G. si attua mediante intervento edilizio diretto.

Per quanto riguarda gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, sono ammessi gli interventi di recupero di cui al Titolo IV cap. I delle presenti norme e di "Demolizione e ricostruzione" e "Ampliamento" di cui agli artt. 25 e 28 delle presenti norme.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, di demolizione, di ricostruzione e ampliamento, senza o con incremento della S.U.L., valgono le limitazioni e prescrizioni previste per le zone produttive esistenti (ex art. 46 D 1.1) con le seguenti limitazioni e prescrizioni: (omissis)

- punto 19: in riferimento all'art. 38 – zone produttive esistenti di valore storico ed architettonico (DI.2)

- di rendere chiara la norma inserendo l'"omissis" nel caso l'articolo non sia stato cancellato come riteniamo fosse l'intenzione dell'amministrazione, in quanto senno verrebbe a mancare la disciplina di un area esistente.

L'ufficio propone **l'accoglimento** dell'osservazione: l'art. 38 non è stato oggetto di Variante pertanto è corretto inserire l'"omissis" dopo l'art. 37 ter nel testo "stato modificato" dell'elaborato relativo alle NTA nel seguente modo:

Art. 37 ter - Zone produttive esistenti (DI.3) via della Sparta

1. CARATTERISTICHE PREVALENTI

Le zone DI.3 sono costituite da insediamenti produttivi esistenti e sono aree completamente edificate o lottizzazioni industriali ormai complete.

2. DESTINAZIONI D'USO PREVISTE

La destinazione principale è ad attività industriali e artigianali, nonché a laboratori, depositi, magazzini e ad attività di trasporto e di spedizione, commercio all'ingrosso escluso l'esercizio congiunto di vendita al dettaglio.

Sono ammessi uffici, attività espositive ed altri servizi funzionali all'esercizio delle attività produttive, fino ad un massimo del 30% della S.U.L. del complesso degli edifici di ogni singola unità produttiva.

E' altresì ammessa l'abitazione per il proprietario (conduttore) o per il personale di sorveglianza e manutenzione degli impianti, con una S.U.L. non superiore a 150 mq.

Sono consentite modifiche di destinazione d'uso purché orientate all'interno degli usi ammessi.

3.MODALITA' D'INTERVENTO

Nel caso di interventi sui singoli edifici del patrimonio edilizio esistente, la V.G. si attua per intervento diretto.

Per gli edifici a prevalente destinazione produttiva, sono ammessi gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'ex Titolo IV cap.1 delle presenti norme.

In tal caso si applicano le stesse limitazioni e prescrizioni previste per le zone produttive esistenti D1.1 ad eccezione dell'ampliamento.

Si specifica che i fabbricati esistenti sono da considerarsi di valore nullo.

(omissis)

OSSERVAZIONE N. 40 presentata in data 2.09.2011 prot. 28168 da **SALVATORI ONDINA**, chiede:

- in riferimento all'art.18 comma 2 e art.22 RE2:

A) che sia specificato il termine "consistenza" al fine di evitare una aleatorietà nell'applicazione della norma;

B) che la consistenza sia legata all'effettivo stato di fatto dell'immobile all'epoca indicata dalle norme, anche se è stato legittimato successivamente (v. condoni edilizia), come dimostrato mediante fotografie, foto aeree e altra documentazione che verrà di volta in volta prodotta ed esibita.

L'ufficio propone **parziale accoglimento** dell'osservazione: è ritenuto corretto chiarire il termine consistenza, pertanto l'art. 18 sarà modificato, così come proposto dalla stesura elaborata dall'Ufficio e conseguente all'adeguamento alle norme regionali sopravvenute e di seguito riportata:

"Le categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente sono desunte, con opportune integrazioni dalla LRT 1/2005.

Esse sono:

A)Manutenzione ordinaria

B)Manutenzione straordinaria

C)Restauro e Risanamento Conservativo

D)Ristrutturazione Edilizia (RE1, RE2, RE3)

E) Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche

F) Sostituzione edilizia

G)Demolizione

H)Ristrutturazione Urbanistica

I)Ampliamento

Ai fini dell'applicazione delle precedenti categorie si intende per esistente la consistenza dell'edificio alla data di adozione della Variante generale al piano (1987 e, per le zone classificate nel PRGC come "E" al 05.05.1995), fatta eccezione per gli edifici di nuovo impianto o derivanti da interventi di ristrutturazione urbanistica realizzati successivamente per i quali sono ammessi tutti gli interventi ad esclusione degli incrementi di volume e di superficie, nonché il cambio di destinazione d'uso. Per consistenza si intende la quantità di volume, di SUL ed il numero delle unità immobiliari esistenti alle date suddette.

(cfr osservazione d'Ufficio n° 24)

OSSERVAZIONE N. 41 presentata in data 2.09.2011 prot. 28176 da **BARBERI SANDRO**, chiede:

- in riferimento all'art.9 comma 6 "D2" – distanza dai confini di proprietà, zona e lotti per nuova edificazione, che il testo venga così modificato:

"Per i soli interventi di ristrutturazione edilizia RE1 e RE2 è concesso applicare i disposti del C.C. limitatamente agli interventi di rialzamento del sottotetto e all'addizione funzionale una tantum in sopraelevazione e/o in ampliamento, in quest'ultimo caso con divieto di costruire sul confine qualora ineditato. Il tutto quando la situazione del terreno di pertinenza non permetta la verifica delle distanze minime."

L'ufficio propone **il parziale accoglimento** dell'osservazione: in quanto si accoglie la possibilità di realizzare l'addizione funzionale in ampliamento sul confine di proprietà, a condizione che venga sottoscritto, tra i proprietari confinanti, un vincolo reciproco di costruzione in aderenza registrato e trascritto. Pertanto l'art. 9 c. 6 si propone l'integrazione dell'art. 9 come segue:

D2 - Distanza dai confini di proprietà, zona e lotti per nuova edificazione

Interventi di N.E. così come definiti dalle N.T.A.: minimo ml.5,00.

Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente così come definito dalle N.T.A.: minimo ml.5,00.

Per i soli interventi di ristrutturazione edilizia RE 1 e RE 2 limitatamente agli interventi di rialzamento del sottotetto e l'addizione funzionale una tantum in sopraelevazione, quando la situazione del terreno di pertinenza non permetta la verifica delle distanze minime, è concesso applicare i disposti del C.C.

Nel caso di addizione funzionale in ampliamento è ammesso derogare alle distanze dal confine previste dall'art. 9 solo nel caso di costruzione sul confine di proprietà, a condizione che venga sottoscritto, tra i proprietari confinanti, un vincolo reciproco di costruzione in aderenza registrato e trascritto.

Nel caso di interventi di sopraelevazione di edifici isolati per fabbricati che si trovino ad una distanza minore di 5 metri dal confine è concesso sopraelevare sugli stacchi esistenti.

In caso di presenze di edifici costruiti a muro cieco su confine, gli ampliamenti in superficie possono essere edificati in aderenza. Nel caso di edifici costruiti su lotti contigui, l'ampliamento in aderenza è concesso a condizione che sia presentato in accordo tra i proprietari un progetto unitario. In questo caso il vincolo reciproco di costruzione in aderenza deve essere trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Si applicano distanze diverse a quelle indicate dai commi precedenti nei casi in cui siano specificatamente definite dagli allineamenti edilizi prescritti nelle tavole di piano 1:2.000 o specificate dalle N.T.A. nelle singole zone.

OSSERVAZIONE N. 42 presentata in data 2.09.2011 prot. 28175 da **CERAGIOLI DANIELE**, chiede:

- in riferimento all'art.9 comma 6 "D2" – distanza dai confini di proprietà, zona e lotti per nuova edificazione, che il testo venga così modificato:

"Per i soli interventi di ristrutturazione edilizia RE1 e RE2 è concesso applicare i disposti del C.C. limitatamente agli interventi di rialzamento del sottotetto e all'addizione funzionale una tantum in sopraelevazione o in ampliamento quando questo è finalizzato all'adeguamento igienico o L.13/89, in quest'ultimo caso con divieto di costruire sul confine qualora ineditato. Il tutto quando la situazione del terreno di pertinenza non permetta la verifica delle distanze minime."

L'ufficio propone **il parziale accoglimento** dell'osservazione: in quanto si accoglie la possibilità di realizzare l'addizione funzionale in ampliamento sul confine di proprietà, a condizione che venga sottoscritto, tra i proprietari confinanti, un vincolo reciproco di costruzione in aderenza registrato e trascritto. Pertanto l'art. 9 c. 6 si propone l'integrazione dell'art. 9 come segue:

D2 - Distanza dai confini di proprietà, zona e lotti per nuova edificazione

Interventi di N.E. così come definiti dalle N.T.A.: minimo ml.5,00.

Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente così come definito dalle N.T.A.: minimo ml.5,00.

Per i soli interventi di ristrutturazione edilizia RE 1 e RE 2 limitatamente agli interventi di rialzamento del sottotetto e l'addizione funzionale una tantum in sopraelevazione, quando la situazione del terreno di pertinenza non permetta la verifica delle distanze minime, è concesso applicare i disposti del C.C.

Nel caso di addizione funzionale in ampliamento è ammesso derogare alle distanze dal confine previste dall'art. 9 solo nel caso di costruzione sul confine di proprietà, a condizione che venga sottoscritto, tra i proprietari confinanti, un vincolo reciproco di costruzione in aderenza registrato e trascritto.

Nel caso di interventi di sopraelevazione di edifici isolati per fabbricati che si trovino ad una distanza minore di 5 metri dal confine è concesso sopraelevare sugli stacchi esistenti.

In caso di presenze di edifici costruiti a muro cieco su confine, gli ampliamenti in superficie possono essere edificati in aderenza. Nel caso di edifici costruiti su lotti contigui, l'ampliamento in aderenza è concesso a condizione che sia presentato in accordo tra i proprietari un progetto unitario. In questo caso il vincolo reciproco di costruzione in aderenza deve essere trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Si applicano distanze diverse a quelle indicate dai commi precedenti nei casi in cui siano specificatamente definite dagli allineamenti edilizi prescritti nelle tavole di piano 1:2.000 o specificate dalle N.T.A. nelle singole zone.

OSSERVAZIONE N. 43 presentata in data 2.09.2011 prot. 28179 da **BENASSI MARIO e REBECCHI MARIA GRAZIA**, chiedono:

- che nelle NTA sia inserito un articolo specifico che regolamenti l'eventuale trasformazione di una tettoia.

L'ufficio propone **il non accoglimento** dell'osservazione: in quanto in contrasto con punto B c. 5 dei criteri

OSSERVAZIONE N. 44 presentata in data 2.09.2011 prot. 28089 da **IACOPI MALITA**, chiede:

- di ampliare l'immobile mediante l'addizione funzionale nello spazio compreso fra l'immobile ed il muro di contenimento

L'ufficio propone **il non accoglimento** dell'osservazione: in quanto in contrasto con punto B c. 5 dei criteri

OSSERVAZIONE N. 45 presentata in data 2.09.2011 prot. 28183 da **BRESCIANI RAFFAELLO**, chiede:

- di implementare l'art. 53 punto 1.1. nel seguente modo:

“Sono ammessi interventi relativi a: miglioramento della viabilità esistente, nuova realizzazione, se necessaria, per raggiungere abitazioni o infrastrutture pubbliche o di pubblico interesse, terreni agricoli interclusi”

L'ufficio propone **il non accoglimento** dell'osservazione: in quanto in contrasto con punto B c. 4 dei criteri

OSSERVAZIONE N. 46 presentata in data 2.09.2011(protocollata il 3.09.2011) prot. 28190 da **NUTI FRANCESCA**, chiede:

- **punto 1:** in riferimento all'ampliamento funzionale nella ristrutturazione edilizia – art.22 , di aggiungere il seguente comma:

“Il rialzamento del sottotetto è comunque sempre consentito per gli edifici residenziali di SVAA e VAAN realizzati prima della approvazione della presente variante, che, oltre ai requisiti di cui al precedente punto 1, siano di dimensioni inferiori ai mq. 50 di SUL e che, a seguito della sopraelevazione, l'altezza massima sia comunque inferiore a quella massima prevista per quell'edificio dagli strumenti urbanistici vigenti”

Inoltre al fine di non premiare in modo eccessivo gli edifici di dimensioni più grandi che avrebbero un vantaggio notevole dalla norma, di limitare la possibilità del rialzamento solo agli edifici di superficie inferiore ai mq. 100.

L'ufficio propone **il non accoglimento** dell'osservazione: in quanto in contrasto con punto B c. 2 dei criteri

- **punto 2:** in riferimento all'art.9 – parametri edilizi, di adeguare le definizioni di SUL , volume e altezza di piano in modo da rendere possibile il miglioramento e l'adeguamento funzionale del patrimonio edilizio esistente, nel seguente modo:

- **SUL:** precisare che cosa nel calcolo della SUL non viene computato. In particolare escludere dal calcolo della SUL, le scale interne, i volumi tecnici e i locali caldaia fino ad un massimo di 3 mq., i cavedi interni, i locali accessori finalizzati a stenditoi e lavanderie (massimo 5 mq.), ecc.;

VOLUME: precisare che nel calcolo del volume di progetto non fa parte il volume prodotto dalle scale, dai volumi tecnici, ecc. La maggior altezza di piano, fino ad un metro oltre i minimi di legge per il vano di riferimento, non viene computata ai fini del calcolo del volume. In sostanza il volume di progetto è il prodotto della SUL per una altezza massima virtuale calcolata come sopra indicato.

ALTEZZA CONVENZIONALE DI PIANO: prevedere altezze di piano superiori ai 2,70 senza che questa maggiore altezza venga computata ai fini della determinazione dei volumi di progetto. Questo permette di realizzare abitazioni di maggior qualità e dunque di portare maggior valore alla città.

L'ufficio propone **il non accoglimento** dell'osservazione: in quanto in contrasto con punto B c. 2 dei criteri

- **punto 3:** in riferimento all'art.22 ter – sostituzione edilizia, di adeguare l'articolo in modo che preveda incrementi volumetrici e quindi poter realizzare anche in questa categoria di intervento le addizioni funzionali che così non incorrono nel limite del 20% previsto per gli edifici esistenti nella categoria di legge.

L'ufficio propone **l'accoglimento** dell'osservazione: l'art. 22 ter viene modificato con la seguente stesura: "Gli interventi di sostituzione edilizia sono quelli definiti dall'art.78 L.R.T. n. 1/2005. La sostituzione edilizia è intesa come la demolizione e la ricostruzione dei volumi esistenti, non assimilabile alla ristrutturazione edilizia, anche con diversa articolazione e collocazione e destinazione d'uso, comunque sempre all'interno della resede di pertinenza dell'edificio come definita dal Regolamento edilizio, senza alcun intervento sulle opere di urbanizzazione.

Si definisce intervento sulle opere di urbanizzazione quello che prevede la realizzazione di un insieme sistematico di opere comportanti la trasformazione del disegno dei lotti, degli isolati, della rete stradale e/o nuove dotazioni di standard urbanistici di cui al DM 1444/1968. Contestualmente all'intervento di sostituzione edilizia sono ammessi incrementi di SUN nelle quantità riportate nella tabella di cui all'art.22. L'intervento di sostituzione edilizia è ammesso per gli edifici classificati S.V.A.A. e N.V.A.A." (Cfr. osservazione d'Ufficio n° 24)

- **punto 4:** in riferimento all'art.9 bis, di integrarlo con il seguente comma:

“ Edifici bioclimatici con risparmio idrico, recupero delle acque piovane, autoproduzione di energia e ulteriore risparmio energetico.

Negli edifici bioclimatici – sia risultanti da ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia, nonché di nuova costruzione, ubicati in ogni zona territoriale del comune, sono ammesse (limitatamente agli edifici di SVAA e NVAA) anche soluzioni architettoniche e forme ispirate alla ricerca contemporanea in materia di sostenibilità architettonica in relazione alla forma e disposizione delle aperture, vetrate, frangisole, pensiline, sbalzi, terrazze, pergolati, coperture (anche in deroga a quanto previsto nel regolamento edilizio e NTA art.53, comma 1.2.4 interventi edilizi), sono ammessi inoltre i portici che possono raggiungere anche il 50% della superficie coperta e comunque possono essere disposti a corredo dei due interi fronti dell'edificio più esposti a sud per una profondità massima di m.3.00 purchè rispettino le distanze dai confini e dalle strade e non riducano le superfici complessive permeabili del lotto di pertinenza con una tolleranza massima del 2%.

Per poter usufruire di queste possibilità è necessario, oltre a quanto già stabilito per gli incentivi volumetrici del 10% che l'edificio sia dotato di:

- recupero delle acque piovane ai fini irrigui e che tutti i servizi igienici, lavanderie, ecc. siano alimentati senza l'utilizzo dell'acquedotto;
- che una quota da definire dell'energia elettrica sia autoprodotta (compatibilmente con le prescrizioni ambientali e paesaggistiche);
- che la produzione di acqua calda sia alimentata da pannelli solari;
- che la riduzione minima dell'indice di prestazione energetica, previsto dall'art.9 bis delle NTA variate nell'ordine del 20%, sia almeno del 30%;
- uso di materiali tradizionali e bioarchitetonici (in particolare legno, intonaco di calce, pietra, marmo, rame) e finiture, colorazioni e trattamenti superficiali in genere naturali con esclusione di materiali come alluminio, pvc e cemento armato a vista, ecc.;
- spessore minimo delle murature esterne com. 50, caldaie esclusivamente a condensazione o pompe di calore, ecc.;
- ammettere gli incentivi per l'edilizia sostenibile anche negli interventi di ristrutturazione edilizia con relativa addizione funzionale.”

L'ufficio propone **il non accoglimento** dell'osservazione: in quanto in contrasto con punto B c.2-4 dei criteri. Si fa comunque presente che parte della disciplina trattata nell'osservazione è già contenuta nelle norme regolamentari comunali e regionali e comunque nelle Linee Guida richiamate nell'art. 9bis

OSSERVAZIONE N. 47 presentata in data 2.09.2011 (protocollata il 3.09.2011) prot. 28192 da **GIORGIERI PIETRO BASILIO**, chiede:

- **punto 1:** in riferimento agli artt. 22, 22 ter, 55 e 9 (edifici residenziali esistenti in zona agricola con destinazione d'uso non agricola – ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia – addizioni funzionali), le seguenti modifiche:

- nella ristrutturazione edilizia (art.22) fare riferimento solo al parametro dell'incremento volumetrico del 20% degli edifici esistenti;
- di escludere dal calcolo della “SUL” e del “Volume di progetto” (art.9) le superfici e il volume corrispondenti a: scale, volumi tecnici, cavei, locali caldaia, locali di servizio come lavanderie e stenditoi fino a 5 mq., ecc.;
- di rinunciare sia per gli ampliamenti funzionali una tantum sia per il rialzamento del sottotetto al riferimento per la determinazione della “consistenza” quantitativa alle situazioni 1995/1987 in quanto fonte di ulteriore limitazione a possibilità di addizione funzionale già abbondantemente ridotte dalla normativa regionale. Tale riferimento è inoltre produttore inevitabile di complicazioni amministrative, giuridiche, tecniche e realizzative (art.22). In particolare è necessario emendare il terzo comma art.55 eliminando di ripetere il riferimento a (consistenza valutata al 5.5.1995) in quanto eventualmente già chiaramente detto e che introdotto anche in questo articolo rischia di essere inteso come riferito a tutti gli interventi edilizi e non solo a quelli di addizione funzionale della ristrutturazione edilizia;
- di non ammettere tuttavia gli ampliamenti e rialzamenti dei sottotetti per gli edifici residenziali esistenti superiori ai 100-110 mq. (oppure di superficie superiore a 80-90 mq.);
- di ammettere ampliamenti più consistenti 20.40 mq. (sempre con l'esclusione di scale, volumi tecnici, cavei, locali caldaia e locali di servizio come lavanderie e stenditoi fino a mq. 5, ecc.) e il rialzamento del sottotetto negli interventi di sostituzione edilizia (art.22 ter) e riferiti agli edifici residenziali esistenti inferiori ai 100-110 mq. (oppure 80-90 mq.)

L'ufficio propone **il non accoglimento** dell'osservazione: in quanto in contrasto con punto B c. 2 dei criteri

-**punto 2:** che, in riferimento agli artt. 22, 22 ter e 55, venga concessa la realizzazione di annessi agricoli anche a terreni di superficie inferiore a mq. 1.500 in zona “E1”; oppure a terreni di superficie superiore a mq. 1.500 in tutte le zone “E”.

L'ufficio propone **il non accoglimento** dell'osservazione: in quanto in contrasto con punto B c. 2 dei criteri

-punto 3: che, in riferimento all'art. 55 punto 1.2.4, venga stabilito che tali norme siano prescrittive solo per gli interventi di risanamento e restauro conservativo, manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia per gli edifici di RVAA e VAA e non si applichino in altre categorie di intervento e per le altre tipologie di edifici. Per gli interventi sugli edifici NVAA è sufficiente precisare solo i materiali e le finiture e le colorazioni non ammesse impedendo così gli interventi chiaramente incongrui. Si ritiene opportuno evitare di stabilire cosa deve essere fatto in particolare di definire la qualità architettonica attraverso arbitrarie "regole" architettoniche che vogliono riproporre una vaga idea di edilizia tradizionale ritenendola questa portatrice esclusiva di qualità architettonica;

Inoltre chiede che sia integrato l'art.55 punto 1.2.4 ammettendo che negli interventi edilizi su edifici esistenti di NVAA sia ammesso realizzare anche terrazze a sbalzo: sbalzo massimo 1.50 dotate anche di sovrastante pergolato.

L'ufficio propone **il non accoglimento** dell'osservazione: in quanto in contrasto con punto B c. 2-4 dei criteri

OSSERVAZIONE N. 48 presentata in data 14.09.2011 prot. 29316 dall'Arch. **LAZZARI FRANCESCA** per conto della Provincia di Lucca, chiede:

- punto 1: di valutare la coerenza della variante per la zona industriale Portone/Pontenuovo con gli indirizzi strategici che il Piano Strutturale declina al regolamento Urbanistico e dispone nello specifico "sub sistema funzionale insediativo della produzione e del commercio"

L'ufficio propone **accoglimento** dell'osservazione ritenendo già in fase di redazione di Valutazione integrata, con particolare riferimento alla coerenza interna ed esterna è stata valutata la coerenza di quanto disposto dalla variante di normativa con gli indirizzi strategici del PS. Quest'ultimo individua nell'UTOE Portone/Pontenuovo l'ambito destinato al completamento degli insediamenti produttivi, in particolare la normativa tecnica d'attuazione del PS prevede: "Il P.S. conferma e individua come intervento strategico principale l'attuazione dell'area produttiva in località "Portone-Pontenuovo" in coerenza con gli obiettivi, le strategie, le destinazioni d'uso di tipo plurimo e/o specialistico e la disciplina già prevista nella vigente variante generale".

Pertanto in coerenza con il PS, la Variante normativa persegue l'obiettivo primario di incentivare l'insediamento di nuove imprese sul territorio del comune di Pietrasanta, nell'intento di contrastare i processi di dismissione e degrado degli edifici esistenti ed in alcuni casi non utilizzati, attraverso l'ammissibilità di funzioni coerenti con la destinazione d'uso già prevista dal PRGC vigente, al fine di sviluppare l'attività d'impresa e conseguentemente l'offerta d'impiego sul territorio comunale.

L'accoglimento dell'osservazione non comporta modifiche al testo normativo adottato, ma richiede un'integrazione alla Relazione di Sintesi della Valutazione integrata, in particolare al punto 4 che si riporta integralmente come modificato:

4.Coerenza esterna ed interna dei contenuti e degli obiettivi di variante

Per quanto riguarda la valutazione di coerenza tra i contenuti della variante con le normative del PIT della Regione Toscana, del PTC della Provincia di Lucca, del PS del Comune di Pietrasanta e della LR 1/2005 compresi i relativi regolamenti d'attuazione, la proposta di variante normativa al PRGC vigente è coerente in quanto:

- si propone quale aggiornamento ed adeguamento alla normativa regionale sopra citata, in particolare: art.li 37, 77, 78, 62, 146 e relativi Regolamenti d'attuazione;*
- non determina nuove previsioni insediative o comunque cambio di destinazione d'uso dei suoli;*

- non interferisce in modo specifico con ambiti di interesse regionale o provinciale determinando modifiche ai relativi strumenti di pianificazione;
- non contiene specifiche relazioni con ambiti soggetti a tutela paesaggistica;
- verifica il 1° metaobiettivo del PIT, con particolare riferimento al 4° obiettivo conseguente: sostenere la qualità della e nella “città toscana”. Verifica inoltre il 2° ed il 3° metaobiettivo del PIT rispettivamente: Sviluppare e consolidare la presenza industriale in Toscana e Conservare il valore del patrimonio territoriale della Toscana.
- Verifica gli obiettivi e gli indirizzi strategici contenuti nel PS del Comune di Pietrasanta, in particolare la coerenza dell’obiettivo primario di incentivare l’insediamento di nuove imprese sul territorio del comune di Pietrasanta, nell’intento di contrastare i processi di dismissione e degrado degli edifici esistenti, in alcuni casi non utilizzati, attraverso l’ammissibilità di funzioni coerenti con la destinazione d’uso già prevista dal PRGC vigente, al fine di sviluppare l’attività d’impresa e conseguentemente l’offerta d’impiego sul territorio comunale.

- **punto 2:** di prevedere nella disciplina di piano esclusivi criteri e/o forme di incentivazione privilegiate e finalizzate specificatamente per il recupero e l’insediamento delle attività legate al lapideo, rispetto alle altre attività, in modo da incentivare anche eventuali delocalizzazioni di attività impropriamente collocate in altre zone del territorio comunale verso l’area produttiva del Portone/Pontenuovo appositamente realizzata.

L’ufficio propone **accoglimento** dell’osservazione: nella considerazione che forme di incentivazione sui parametri urbanistici riferite all’edilizia sostenibile sono state già introdotte con l’art. 9 bis in adeguamento ai disposti degli art.li 145 e 146 della LR 1/2005, si condivide la necessità di prevedere forme di incentivazione economica che contengano premialità per le attività afferenti al lapideo che scelgono di ricollocarsi nell’ambito del Portone. In tal senso la disciplina di piano sarà integrata con la possibilità di prevedere incentivi economici mediante specifici strumenti regolamentari.

Pertanto il testo dell’art. 40 bis verrà modificato nel seguente modo:

(omissis)“In queste zone sono ammesse le stesse destinazioni delle zone produttive esistenti (D 1.1 -La destinazione principale è ad attività industriali e artigianali, nonché a laboratori, depositi, magazzini e ad attività di trasporto e di spedizione, commercio all’ingrosso escluso l’esercizio congiunto di vendita al dettaglio.

Sono consentite, inoltre, attività di commercio al dettaglio in sede fissa, limitatamente alle aree con tale destinazione d’uso nelle tavole di Variante al P.R.G. e con superfici di vendita non superiore a 250 mq. In tali aree sono vietate, in ogni caso, attività di commercio nelle unità produttive adibite a magazzini o depositi.

Sono ammessi uffici, attività espositive ed altri servizi funzionali all’esercizio delle attività produttive, fino ad un massimo del 30% della S.U.L. del complesso degli edifici di ogni singola unità produttiva.

E’ altresì ammessa l’abitazione per il proprietario (conduttore) o per il personale di sorveglianza e manutenzione degli impianti, con una S.U.L. non superiore a 150 mq.

Le destinazioni d’uso previste per ciascun comparto sono vincolanti. Relativamente ai comparti III e IV (porzione compresa tra la nuova viabilità prevista dalla Variante al P.R.G. e la SS.Aurelia) la specifica funzionale afferente al settore lapideo, si considera d’indirizzo, ma non vincolante. Per tali comparti, il Comune attraverso l’emanazione di specifiche disposizioni normative o nell’ambito del Regolamento comunale degli oneri, promuove forme d’incentivazione economica finalizzate alla delocalizzazione delle attività impropriamente collocate afferenti al settore lapideo.”

- **punto 3:** di integrare la disciplina di piano escludendo, all’interno della zona industriale-artigianale Portone/Pontenuovo, la possibilità di insediamento di attività produttive funzionali all’indotto della nautica, in quanto già oggetto di specifica destinazione nell’ambito versiliese, e di attività non propriamente industriali e/o artigianali.

L’ufficio propone **accoglimento** dell’osservazione: il testo dell’art. 40 bis verrà modificato nel seguente modo:

(omissis)“Per i comparti indicati nelle tavole di Variante al P.R.G., valgono le seguenti disposizioni particolari sulle destinazioni d’uso ammesse:

- nel comparto I sono escluse le attività di trasporto e di spedizione; restano, invece, ammissibili i depositi e i magazzini se funzionali alle attività produttive di cui agli usi consentiti;

- nel comparto II è consentito l’esclusivo insediamento di piccole imprese artigiane;

- nel comparto III, lungo la nuova viabilità prevista della Variante al P.R.G. dovranno insediarsi: laboratori per attività industriali/artigianali e per attività del settore lapideo con prevalenza di quelle artistiche (scultura, architettura d’interni...etc), sono escluse destinazioni relative alle attività di cantieristica navale.

- nel comparto IV, per la porzione compresa tra la nuova viabilità prevista dalla Variante al P.R.G. e la SS.Aurelia, è consentito l’insediamento di laboratori per attività industriali/artigianali e per attività del settore lapideo, con

particolare riguardo per quelle artistiche che dovranno essere collocate nelle aree immediatamente contigue alla prevista zona G2a; sono escluse destinazioni relative alle attività di cantieristica navale.

- nel comparto IV, per la posizione a confine con il comparto V, le eventuali attività del settore lapideo dovranno insediarsi preferibilmente lungo il fronte della nuova viabilità prevista dalla Variante al P.R.G.;
- nel comparto V, nelle aree destinate ad attività artigianali leggere, sono ammessi esclusivamente piccoli laboratori artigianali non nocivi, che non arrechino disturbo per volume di traffico o di inquinamento acustico e atmosferico ; in sede attuativa, la Commissione Urbanistica Comunale valuterà l'effettiva compatibilità delle imprese con le caratteristiche delle aree contermini”.