

TAVOLO DELLE PROFESSIONI TECNICHE
RIUNIONE DEL 14/03/2013

VERBALE

PRESENTI:

- Per il Collegio dei Geometri: O. Mallegni e G. Sacchelli
- Per l'ordine degli Architetti: S. Vezzoni
- Per gli ingegneri: Lelli
- Per il Comune di Pietrasanta: arch. Manuela Riccomini, arch. Eugenia Bonatti, geom. Giuliano Guicciardi, Geom. Alessia Pardini, ing. Lorenzo Bertucceci, geom. Ilaria Natucci, geom. Laura Benedetti, geom. Erika Palagi e geom. Ilaria Sacchelli (verbalizzante).

Presiede la riunione l'assessore Rossano Forassiepi.

I lavori prendono avvio alle ore 15,50.

L'assessore Rossano Forassiepi introduce l'argomento odierno relativo all'adozione del Regolamento Urbanistico, da parte del Consiglio Comunale in data 21/02/2013 e propone di chiarire e discutere su due argomenti:

- 1) fase transitoria sul periodo tra l'adozione e l'approvazione del Regolamento Urbanistico, in seguito al regime di salvaguardia;
- 2) chiarimenti ed eventuali integrazioni da valutare con osservazioni e recepire per l'approvazione del RU.

E' già stato fissato un successivo incontro per martedì 19 marzo, ma ne verranno programmati altri, prima dell'approvazione.

Per quanto riguarda le definizioni edilizie precisa che sono da considerare e valutare in modo più approfondito nel nuovo Regolamento Edilizio, che verrà approvato contestualmente al RU.

Si comunica che: dal 20 marzo sarà pubblicato sul BURT l'avviso di adozione e da quel momento prenderanno avvio i 60 gg. per la presentazione delle osservazioni. Sul sito del Comune sono presenti 3 modelli distinti per le osservazioni: aspetti di pianificazione, aspetti relativi alla VAS, aspetti relativi a vincoli espropriativi.

Si apre il dibattito affrontando le richieste di chiarimento relativamente ad alcune definizioni.

- Riguardo la definizione di SUPERFICIE COPERTA

Il dirigente Manuela Riccomini riguardo “i portici, i balconi e loggiati aperti...” precisa che non rientrano nel computo della “SC” fino alla profondità massima di m 1,50.

Se il “loggiato” ha una profondità maggiore a ml 1,50, si considera solo la parte eccedente.

- In merito alla definizione di Superficie Utile Lorda.

La definizione di Sul fa espresso riferimento ai piani “misurati al lordo delle murature verticali esterne”, ovvero, nel significato proprio della lingua italiana, alle murature verticali poste “fuori”, “percepibili attraverso gli organi di senso”. Da ciò si desume come la Sul afferisca necessariamente ai piani posti fuori terra, in coerenza peraltro con la definizione di Sun riportata al medesimo articolo. A supporto di tale deduzione occorre peraltro richiamare che la definizione su Sul riporta anche il concetto di “tamponamento perimetrale”, ovvero quello di una partizione verticale non portante che non può essere necessariamente relativa a murature contro terra.

Anche nel caso di computo della SUL, si considera per “i balconi e i loggiati aperti...”, quanto eccedente la misura di ml 1,50.

- Sulla consistenza degli immobili.

L'assessore Rossano Forassiepi chiarisce che nell'art. 4 delle NTA le date sono il 01/10/2008 (approvazione PS) per gli immobili ricadenti nei Centri Abitati e il 24/09/2004 (adozione PS) per gli immobili ricadenti nel territorio rurale.

- Sul dimensionamento.

Si precisa che sul calcolo del dimensionamento relativo agli edifici residenziali, artigianali e commerciali, il RU ha potuto spendere parte (50%) di quanto previsto dal PS, che si è basato su studi di settore specifici (Valutazione di sostenibilità).

- Sugli immobili non cartografati.

La cartografia usata può anche non riportare taluni edifici, risulta tuttavia basilare dimostrare la legittimità dell'immobile ed individuare la Zona di piano.

Se l'immobile ricade nel territorio rurale ad esempio all'art. 19, comma 2 lettere “l” ed “m” si trova una norma specifica.

Se l'immobile ricade nei centri abitati bisogna individuare e fare riferimento al norma di Zona.

Ovviamente il caso di non rappresentazione cartografica si pone per tutti gli edifici in costruzione.

- Sulla classificazione degli immobili

Si chiedono chiarimenti sulla classificazione degli edifici storici, in particolare sui d1 e d2 della collina e sulla possibilità di proporre osservazioni sul loro “declassamento” al fine consentire interventi edilizi più ampi.

Riguardo ai criteri, per la classificazione, contenuti nella relazione del Quadro Conoscitivo, si è proceduto alla classificazione degli edifici ed all’individuazione delle categorie d’intervento, stabilendo il grado di conservazione tipologica dell’edificio. E’ possibile dimostrare con fotografie e relazione i casi in cui si rileva che un immobile è stato “trasformato” e pertanto non più conservato nel valore.

- Sul frazionamento di edifici in territorio rurale

Si chiedono chiarimenti dal momento che all’art. 19 è sempre espressamente indicato la possibilità di frazionamento per i tipi edilizi storici, fatta eccezione per “gli edifici recenti”. L’ufficio risponde che per questi ultimi è sempre ammesso, in quanto sono consentiti tutti gli interventi edilizi, compresa la “ristrutturazione”, che ammette di principio il frazionamento.

Si ribadisce che la SUN minima residenziale è di 65 mq.

Proposte per modifiche

L’assessore Rossano Forassiepi propone che la definizione art. 4 NTA, relativa alla SC, deve essere corretta, sostituendo il “se di” con “fino alla”.

L’assessore Rossano Forassiepi propone che la definizione art. 4 NTA, relativa alla SUL, dopo “tutti i piani” venga inserito “fuori terra”.

Il Geometra Giuliano Guicciardi propone di semplificare la norma, inserendo nel calcolo della superficie del “portico” o tutto o niente.

Il Geometra Giuliano Guicciardi propone di uniformare la norma (definizione Hmax sempre art. 4), in quanto i due casi presi in considerazione fanno riferimento “all’intradosso” il primo e “all’estradosso” il secondo.

L’architetto Serena Vezzoni chiede che vengano inserite in legenda delle tavole grafiche gli articoli di riferimento delle NTA e che si usino le stesse terminologie (legende cartografia e NTA).

L’architetto Serena Vezzoni sempre riguardo i “fabbricati storici” chiede di valutare di poter variare le altezze dei solai interni.

Il Geometra G. Sacchelli pone l’attenzione sulla SUN minima residenziale di mq 65, chiede di valutare se può essere diminuita, alla luce dell’emergenza abitativa e dei bisogni della nostra società.

L’assessore Rossano Forassiepi propone di lasciare sul testo delle NTA del RU un solo parametro di riferimento (e non Sul e Sun).

Resta confermata la data di martedì 19, alle ore 15,30.

Si conclude l’incontro Ore 17,50

Il Verbalizzante
Geom. Ilaria Sacchelli