

## TAVOLO TECNICO N. 4/2011

Riunione del 7 luglio 2011 ore 15,30

### Ordine del giorno:

Esame Variante Manutentiva NTA.

### Presenti:

Assessore Rossano Forassiepi

### Per gli ordini professionali:

Ordine degli Architetti Provincia di Lucca: Arch. Tartarelli Monica, Arch. Serena Vezzoni

Collegio dei Geometri di Lucca Geom. Augusto Bendetti

Ordine dei Geologi della Toscana: Dott. Geol. Vanessa Greco

Ordine degli Ingegneri di Lucca: Ing. Tiziano Lenzi

Collegio Periti Industriali Prov. Lucca : assenti

Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali: Dott. Sabrina Politi; Dott. Nicola Chiarini

### Per la Direzione Servizi del Territorio: Dirigente Arch. Manuela Riccomini

U.O. Urbanistica: Arch. Eugenia Bonatti (responsabile U.O.), Arch. Luca Nespolo, Geom. Ilaria Sacchelli,

Geom Laura Benedetti

U.O. Edilizia: Geom. Giuliano Guicciardi (responsabile U.O.).

Verbalizzante: Dott. Claudia Moschetti

## VERBALE

L'assessore Rossano Forassiepi apre la seduta alle ore 15, 45.

Ricorda velocemente che lo scopo dell' incontro è di illustrare ai rappresentanti degli ordini professionali le modifiche apportate alle NTA, anche in considerazione del fatto che con la pubblicazione della Variante sul BURT si è ufficialmente aperta la fase delle osservazioni.

Precisa che, in generale, gli obiettivi sottesi all'adozione della Variante che sono essenzialmente tre:

- 1) Incentivazione del patrimonio edilizio esistente;
- 2) Incentivazione all'insediamento di nuove attività economiche e produttive (zona "Portone").
- 3) Adeguamenti in relazione alla pericolosità e fattibilità geologica ed idraulica.

1) Relativamente al punto n. 1, fra gli articoli modificati, si evidenziano i seguenti:

**Art. 9 comma 6:** viene modificato il rinvio al PUT, strumento attualmente non vigente, rimandando direttamente ai disposti del Codice della Strada per quanto riguarda le distanze dai confini stradali.

**Art. 9 bis:** (introdotto ex novo) ha ad oggetto l'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi finalizzati all'edilizia sostenibile ed al consumo energetico.

**Art. 18** Definizione delle categorie di intervento a seconda del valore architettonico ed ambientale degli edifici: vengono inserite le categorie d'intervento funzionali al superamento delle barriere architettoniche ed alla sostituzione edilizia.

**Artt. 19-20-21** relativi rispettivamente alla "Manutenzione ordinaria", "Manutenzione straordinaria" e "Restauro e risanamento conservativo".

**Art. 22** nell'ambito della disciplina sulla "ristrutturazione edilizia" (tre diversi "sottotipi" R1-R2-R3), è stata introdotta, conformemente ai disposti della LR 1/2005, l'addizione funzionale.

L'addizione per sua natura non è suscettibile di utilizzazione autonoma ma nasce ed esiste in quanto collegata funzionalmente all'organismo edilizio originale; la superficie massima raggiungibile varia a seconda della destinazione d'uso dell'immobile (residenziale, commerciale o industriale artigianale), delle zone omogenee del Piano Regolatore (centro storico A, di completamento B ecc), della tipologia del fabbricato (in funzione del valore architettonico ambientale).

Per gli immobili residenziali, per esempio, la scelta dell'amministrazione è di non calcolare l'addizione in percentuale rispetto alla superficie esistente, perché in questo caso sarebbero pregiudicati gli immobili più piccoli, ma di concederla come intervento "una tantum", la dove si riveli maggiormente necessaria (fa un breve cenno alla "consistenza", che fotografa l'esistente al momento di adottare gli strumenti di pianificazione).

**Art. 22 bis:** articolo introdotto ex novo e relativo agli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche.

**Art. 22 ter** – articolo introdotto ex novo e relativo alla sostituzione edilizia.

Art. 24: l'articolo sulla ristrutturazione urbanistica viene riscritto adeguandolo ai disposti della LR 1/2005.

## **2) Relativamente al punto n. 2:**

L'intenzione è quella di incentivare l'insediamento di nuove attività economiche e produttive, evitando la dismissione ed il degrado degli immobili esistenti, in particolare quelli presenti all'interno dell'area del "Portone".

In quest'ottica è stato reso non più prescrittivo il vincolo del lapideo (con ciò rendendo possibile l'insediamento di attività artigianali di natura anche differente), inoltre, si è prevista la possibilità di insediare (sempre nelle aree artigianali) attività di commercio esclusivamente all'ingrosso.

## **3) Relativamente al punto n. 3**

Le modifiche hanno lo scopo di mettere in sicurezza il territorio alla luce dei recenti studi sulla pericolosità geologica ed idraulica, studi recepiti dal Piano Strutturale recentemente approvato.

Viene, quindi, ridefinita la fattibilità degli interventi alla luce dei quadri di pericolosità contemplati nello strumento di pianificazione, coerentemente anche con i disposti del DPGR 26/R del 2007.

L'arch. Tartarelli chiede chiarimenti sugli interventi descritti nell'art. 18.

Interviene il geom. Guicciardi il quale sottolinea come in effetti l'applicazione di alcune delle categorie di intervento descritte nell'articolo non sia scontata ma possa creare confusione, per esempio fra demolizione e ricostruzione con adeguamento agli indici di piano e ristrutturazione edilizia: in proposito evidenzia come nelle zone B siano ammessi sia interventi sul patrimonio edilizio esistente sia nuove edificazioni.

Interviene l'arch. Bonatti chiarendo che l'art. 18 dispone che sul patrimonio edilizio esistente alla data di adozione della Variante generale al piano (1987 e, per le zone classificate nel PRGC come "E" al 05.05.1995), sono possibili gli interventi che vanno dalla manutenzione ordinaria all'ampliamento mentre per gli edifici realizzati successivamente sono possibili tutti gli interventi eccetto quelli che comportino incrementi di volume e superficie (nonché cambi di destinazione d'uso), quindi l'ampliamento su un fabbricato realizzato successivamente all'87 non è ammesso.

Il geom. Guicciardi, sempre nelle zone B, osserva che sono ammessi interventi di demolizione, ricostruzione ed ampliamento fino a mq. 110.

L'arch. Bonatti chiarisce che è in base alla "consistenza" che si può fare una distinzione, per esempio per gli immobili realizzati o demoliti e ricostruiti fra il 1987 ed il 2011- 2012 ecc., con l'approvazione del RU si sposterà la consistenza e sarà possibile realizzare ampliamenti.

Il geom. Guicciardi chiede chiarimenti sull'art. 80.

Per quanto riguarda la sicurezza dal punto di vista geologico ed idraulico, prende la parola la dott. Vanessa Greco la quale preliminarmente chiarisce come l'approccio geologico sia necessario e propedeutico rispetto ad ogni

tipo di indagine ed attività pianificatoria edilizio-urbanistica, in quest'ottica è stato modificato l'art. 80 (per adeguarlo al nuovo contesto normativo e fattuale).

Dopo aver individuato le tipologie di pericolosità (analizzando il lotto oggetto di intervento alla luce delle carte di pericolosità) è possibile determinare la fattibilità (dell'intervento) e poi le limitazioni e prescrizioni per lo stesso.

Fa, inoltre, un accenno alla fattibilità per gli interventi cd. diretti (conformazione al 26 R) e procede ad illustrare le relative tabelle.

Il geom. Benedetti chiede come debbano essere utilizzate le tabelle sulla fattibilità nel caso di pratiche di sanatoria.

La dott. Greco precisa che anche in questo caso è necessario accertare la fattibilità, accertare che l'opera sia sanabile anche dal punto di vista delle pericolosità idrauliche, sismiche ecc.

Alle ore 16,15 esce la geom. Ilaria Sacchelli.

L'arch. Bonatti evidenzia come senza la modifica dell'art. 80 in l'adeguamento al PAI non sarebbe stato possibile adottare la Variante, né portare poi avanti qualsiasi tipo di attività pianificatoria.

L'arch. Tartarelli chiede chiarimenti in merito al vincolo archeologico.

L'arch. Bonatti rende noto che in proposito è stato presentato un quesito piuttosto articolato alla Regione e che l'Ufficio attende di ricevere una risposta in modo da prendere una posizione ufficiale e definitiva sulla questione.

Chiede la parola il geom. Benedetti che legge, per conto dei colleghi, una nota abbastanza articolata nella quale, fra le altre, si chiede un chiarimento sulla questione del rispetto delle distanze fra pareti finestrate.

Il geom. Guicciardi spiega che il TAR Toscana, in una recente pronuncia, ha sentenziato che quando gli edifici sono prospicienti la distanza è radiale; tale interpretazione della sentenza è stata confermata dall'Ufficio Legale del Comune.

Esaurita la discussione, si decide di fissare la prossima riunione entro la prima quindicina del mese di agosto così da dar modo ai professionisti di esaminare in maniera più approfondita le NTA modificate.

La seduta è chiusa alle ore 17,15.

Il verbalizzante

*Claudia Moschetti*

**Allegato:** nota trasmessa dal geom. Augusto Benedetti per conto dei colleghi.

**PIETRASANTA – 07 Luglio 2011 ORE 15,30  
SALA RIUNIONI COMUNE DI PIETRASANTA.**

I rappresentanti dei geometri del tavolo tecnico permanente del Comune di Pietrasanta, a riguardo l'ordine del giorno di oggi, ovvero le varianti alla normative tecniche di attuazione, ritengono necessario chiedere la possibilità di avere il tempo utile per l'esame dei loro contenuti, in modo da proporre, qualora ce ne sia bisogno, le loro osservazioni e suggerimenti.

I geometri liberi professionisti del Comune di Pietrasanta, in data 31 Maggio scorso, si sono incontrati in una assemblea periodica di rendiconto, sui lavori del tavolo tecnico permanente. L'assise, in quella sede, ha deciso di porre all'attenzione alla odierna adunanza, su particolari e specifici argomenti tecnico legali, che andiamo ad esporre.

**Decreto ministeriale 02 Aprile 1968 n. 1444 - Art. 9.**

Il decreto in questione, espone "*Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765*"

L'articolo 9, prescrive:

**LIMITE DI DISTANZA TRA FABBRICATI.**

1) *Zone A*): per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale;

2) *Nuovi edifici ricadenti in altre zone*: è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m.10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;

3) *Zone C*): è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto: la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml 12. Le distanze minime tra fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti)- debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml 5 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml 7;

- ml 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml 7 e ml 15;

- ml 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml 15.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.

(Omissis).

Ci è stato posta l'attenzione di richiedere agli uffici tecnici dell' amministrazione comunale, la analisi del secondo comma dell'art . 9 dove si dice “ *Nuovi edifici ricadenti in altre zone: è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m.10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti*”

Ora, essendo concordi che la regola siffatta, da parte delle amministrazioni locali, non ha possibilità di deroghe od interpretazioni diverse dalla sua assoluta applicazione, fatti salvi gli edifici posti nelle zone A o nelle zone C ( piani particolareggiati) abbiamo invece seri dubbi interpretativi rispetto ai criteri di misurazione delle distanze così come sembrano ad oggi attuare gli uffici competenti del Comune di Pietrasanta con il metodo a raggio o radiale.

Gli istanti qui esprimono il loro parere sposando appieno quanto descritto in diversi testi specialistici del settore, di sotto riportato in maniera pedissequa, soprattutto con riguardo all'orientamento di sentenze giuridiche in materia e dietro alcune consulenze verbali ricevute da valenti legali di zona.

Si dice :

L'art. 9 del d.m. 1444/1968, prescrive che la distanza minima assoluta di 10 mt debba intercorrere tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti ; ciò significa che :

- *La misura della distanza è da riferire, per espressa previsione letterale della norma, dalle pareti di edifici che si fronteggiano . Si tratta di una misura da parete a parete , senza considerare scale, terrazzi e corpi aggettanti non corrispondenti a volumi coperti anche se destinati ad estendere ed ampliare la consistenza del fabbricato, come invece accade per le costruzioni civilistiche.*
- *La misura della distanza, si applica in analogia con la distanza prescritta dall'art 873 c.c., soltanto alle pareti che si fronteggiano e la misurazione deve essere effettuata in modo lineare, non radiale ( o a raggio) , come invece previsto in materia di vedute ( cfr. art 907 c.c.) La misurazione lineare del distacco, sempre limitatamente alle pareti che si fronteggiano, deve essere eseguita in maniera perpendicolare ( ortogonale tra i diversi fronti.*

I criteri di misurazione delle distanze come sopra riportati, sono confermati da recenti sentenze quali cass. Civ. sez II 07 Aprile 2005, n 7285 e cass. Civ. sez II 20 Marzo 1998 , n 2975.

Detto questo chiediamo alla amministrazione comunale di prendere in considerazione la questione sollevata in questa sede, di verificare la giusta interpretazione, mediante la espressione dei propri legali, e la conseguente pubblicazione del dispositivo.

Tutto ciò per fare chiarezza su un argomento parecchio delicato e la cui soluzione porterà a fare sogni tranquilli a noi progettisti, ma anche alla amministrazione comunale e proprie maestranze chiamati a dare un corretto e buon servizio agli utenti cittadini.

Firmato

*I rappresentanti del Collegio dei geometri di Lucca al tavolo tecnico permanente del Comune di Pietrasanta*

Geometra Augusto Benedetti

Geometra Omar Mallegni