

TAVOLO TECNICO N. 2/2011

Riunione del 22 aprile 2011 ore 15,00

Ordine del giorno:

Esame del Regolamento Edilizio

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 Benedetti e Geom. Omar Mallegni
- Ordine dei Geologi della Toscana: Dott. Alessandra Biserna
- Ordine degli Ingegneri di Lucca: Ing Rodolfo Lelli e Ing Tiziano Lenzi
- Collegio Periti Industriali Prov. Lucca : assenti.
- Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali: assenti.

Per la Direzione Servizi del Territorio:

- Dirigente Arch. Manuela Riccomini
- U.O. Urbanistica: Arch. Eugenia Bonatti, Arch. Luca Nespolo, Geom. Ilaria Natucci
- U.O. Edilizia: Geom. Giuliano Guicciardi.

Verbalizzante: Claudia Moschetti

VERBALE

L'assessore Rossano Forassiepi, dopo aver salutato i presenti, apre la seduta alle ore 15,15.

Inizia ricordando velocemente che il Regolamento Edilizio, approvato all'unanimità dal Consiglio nella seduta del 19 aprile scorso, non contiene innovazioni sostanziali rispetto alla bozza anticipata ai presenti, piuttosto introduce precisazioni e recepisce alcune indicazioni contenute nel parere dell'Azienda USL.

Prima di iniziare ad esaminare il Regolamento, l'assessore riferisce che in data odierna l'Amministrazione, a seguito di una serie di incontri con l'Autorità di Bacino, ha sciolto le problematiche legate all'approvazione della variante al PS con cui saranno definiti i vincoli di natura idrogeologica ed idraulica.

Tornando al Regolamento Edilizio, l'assessore precisa che quello approvato non è un nuovo Regolamento ma una rivisitazione generale di quello precedente nell'ottica di un adeguamento alla disciplina vigente, anche con riferimento al nuovo istituto della SCIA ed alla nuova definizione di attività edilizia libera.

L'assessore evidenzia, inoltre, come l'opera di rivisitazione del Regolamento porti con sé importanti novità fra cui l'adeguamento alla LR n.5/2010 per quanto riguarda la possibilità di rendere abitabili i sottotetti e la regolamentazione, importante per le attività produttive, dei manufatti temporanei; si aggiunge inoltre poi la disciplina della "monetizzazione" degli standard, quella sui manufatti per il ricovero di animali da cortile, oltre ad alcune precisazioni in materia di acustica e di DURC.

In ordine alla monetizzazione precisa che non significa non realizzare gli standard (verde e parcheggi) ma solo possibilità, previa valutazione del consiglio comunale e dietro pagamento di un'indennità, di non cedere la proprietà dell'area all'amministrazione.

L'assessore chiarisce che l'approvazione di un nuovo Regolamento Edilizio sarà oggetto di valutazione quando diventerà esecutivo il nuovo strumento urbanistico, auspicando che per tale data la Regione Toscana abbia fornito a tutti i comuni le linee guida per i Regolamenti Edilizi.

Alle ore 15,45 entra la dottoressa Alessandra Biserna in rappresentanza dell'Ordine dei Geologi.

L'assessore Forassiepi chiede ai presenti se hanno avuto modo di esaminare il Regolamento approvato e vogliono chiarimenti su alcuni aspetti o se invece preferiscano un'illustrazione generale dello stesso.

Prende la parola l'ing. Lelli che, relativamente alla "monetizzazione", esprime perplessità per le ipotesi in cui l'intervento edilizio non venga eseguito, pur avendo il privato pagato l'indennità all'atto della convenzione; inoltre esprime perplessità sull'effettiva convenienza della monetizzazione in quanto il privato si troverà anche a dover gestire lo standard realizzato.

Risponde la Dirigente dei Servizi del Territorio arch. Manuela Riccomini: spiega che con la monetizzazione s'instaura un rapporto contrattuale fra le parti in virtù del quale il privato che non cede l'area si obbliga a realizzare gli standard e a pagare un'indennità equivalente a quella di esproprio; la monetizzazione si configura come una possibilità ulteriore sia per l'amministrazione che per il privato, per quest'ultimo monetizzare può essere utile soprattutto in sede progettuale. L'arch. Riccomini chiarisce comunque che nell'ipotesi in cui l'intervento edilizio non venga realizzato rimane la possibilità di fare ricorso a strumenti già previsti quali il rimborso degli oneri ecc.

L'arch. Vezzoni, sempre sulla monetizzazione, chiede se il Comune abbia stabilito dei parametri (un regolamento) per valutare la rilevanza/irrelevanza dell'interesse pubblico.

L'arch. Riccomini risponde che l'irrelevanza dell'interesse pubblico si ricava dai principi generali, in particolare saranno determinanti le dimensioni dello standard e la localizzazione dello stesso.

Il geom. Benedetti chiede se, relativamente alla approvazione di un nuovo regolamento edilizio, legato al nuovo PRGC, ci sia una tempistica affinché i vari Ordini professionali possano presentare osservazioni e comunque dare il loro contributo.

Interviene l'assessore Forassiepi confermando che, quando si procederà all'elaborazione del nuovo regolamento, verranno coinvolti in modo più attivo gli Ordini professionali che potranno fornire il loro contributo attraverso il Tavolo tecnico; precisa che questo non è stato possibile in sede di revisione dell'attuale regolamento perché c'era la necessità di far fronte ad esigenze contingenti (per es. disciplinare l'installazione dei manufatti temporanei).

L'assessore Forassiepi si congeda per un concomitante impegno, assume la presidenza del Tavolo Tecnico l'ing. Lelli.

Prende la parola la dott. Biserna che chiede chiarimenti sull'art. 61 "scarico acque meteoriche" in rapporto con i vigenti regolamenti.

L'arch. Riccomini spiega che, nonostante l'articolo faccia riferimento solo ad alcune fonti, ossia quelle che rimandano espressamente ai regolamenti edilizi, va da sé che se ne esistono altre il richiamo alle stesse è implicito.

Il geom. Mallegni fa un appunto sull'inizio lavori, ritiene non sia corretto considerare solo "i primi elementi strutturali" e non anche i movimenti di terra ecc.

L'arch. Riccomini valuta l'osservazione pertinente e ritiene che la questione debba essere affrontata nel merito analizzando le fattispecie concrete.

Interviene il geom. Guicciardi che evidenzia come il problema si ponga soprattutto in relazione ai casi di inizio lavori fittizi.

Prende la parola l'arch. Tartarelli la quale, dopo aver sottolineato come siano poche le definizioni date nel glossario, chiede chiarimenti sulla definizione degli interventi edilizi.

Risponde la responsabile del Servizio Urbanistica arch. Eugenia Bonatti: oltre a precisare che le definizioni riportate nel glossario sono quelle maggiormente ricorrenti nelle NTA al PRG vigente, spiega che la classificazione degli interventi edilizi si ricava dalla lettura combinata degli artt. 3 ter/quater-4-5-6-7.

L'arch. Tartarelli chiede se per ultimazione lavori ai fini della decadenza del PdC si intenda ultimazione dei lavori strutturali.

L'arch. Riccomini risponde che si fa riferimento ai lavori oggetto del PdC.

L'arch. Tartarelli, sempre in tema di decadenza, chiede chiarimenti nell'ipotesi di SCIA cui segua una variante sostanziale.

L'arch. Riccomini in proposito chiarisce che se il titolo è in variante i termini sono gli stessi della prima SCIA.

L'arch. Tartarelli chiede precisazioni anche sull'art. 48 bis relativo alle tolleranze costruttive.

L'arch. Bonatti spiega che la norma ha recepito un'indicazione – più favorevole per i privati - contenuta nel parere USL.

Il geom. Benedetti chiede se per i lavori di ordinaria manutenzione (attività libera) è comunque opportuno consigliare ai privati di inviare una comunicazione al Comune.

L'arch. Riccomini ed il geom. Guicciardi rispondono negativamente in quanto l'attività libera per legge non necessita di alcuna formalità, quindi nessuna comunicazione anche nell'ottica di non aggravare il lavoro degli uffici.

L'arch. Tartarelli chiede spiegazioni sui soppalchi.

L'arch. Riccomini evidenzia come, a seguito della modifica dell'ultimo comma della norma, la superficie del vano vada computata come superficie utile.

L'arch. Bonatti chiarisce a titolo esemplificativo che la norma si presta bene ad essere sfruttata nelle zone A, per i palazzi storici caratterizzati dalle altezze, in questo senso riferisce che l'Ufficio sta valutando la possibilità di una variante che consentirebbe di aumentare la superficie senza intaccare l'involucro esterno dell'immobile.

L'ing. Lelli chiede quale sia la caratteristica peculiare del c.d. di "palco morto".

L'arch. Riccomini risponde che è l'altezza di m. 1,80.

L'ing. Lenzi fa notare come l'art. 82 non sia stato totalmente adeguato al DPGR n. 41/2009.

L'osservazione viene condivisa dai presenti

L'ing. Lelli chiede conferma del fatto che la disciplina dei sottotetti si applichi esclusivamente a quelli esistenti.

L'arch. Bonatti precisa che si applica a quelli esistenti al febbraio 2010.

L'arch. Riccomini, da ultimo, pone l'attenzione sull'importanza dell'art. 113 relativo alla disciplina transitoria, sottolineando come la norma consenta importanti valutazioni soprattutto nei casi di varianti in corso d'opera.

Esaurita la discussione, i presenti concordano nello stabilire che l'ordine del giorno della prossima riunione dovrà avere ad oggetto l'elaborazione delle procedure edilizie e della correlata modulistica.

La prossima riunione del Tavolo Tecnico viene fissata, previa comunicazione di conferma, per il giorno 12 maggio alle ore 15,30.

Il vice presidente ing. Lelli ringrazia i presenti per la disponibilità e chiude la seduta alle ore 17,00.

Il verbalizzante

Claudia Moschetti