

TAVOLO TECNICO N. 5/2011

Riunione del 9 agosto 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 Geom. Omar Mallegni

Ordine degli Ingegneri di Lucca: Ing. Rodolfo Lelli

Collegio Periti Industriali Prov. Lucca : assenti

Ordine dei Geologi della Toscana:

Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali: Dott. Sabrina Politi

Per la Direzione Servizi del Territorio:

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

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

Verbalizzante: Dott. Claudia Moschetti

VERBALE

L'assessore Rossano Forassiepi apre la seduta alle ore 15, 40.

Informa i presenti che l'Ufficio ha ritenuto di utilizzare la riunione odierna per fornire, attraverso il Tavolo Tecnico, una risposta ufficiale a due questioni interpretative ricorrenti: la prima riguarda il centro storico, in particolare la possibilità di frazionamento e cambio di destinazione d'uso dei locali ad uso commerciale posti a piano terra, la seconda si riferisce all'interpretazione della definizione di "resede pertinenziale", anche alla luce del concetto di "consistenza di cui all'art. 18 NTA".

L'assessore precisa che tali chiarimenti saranno resi dal geom. Guicciardi, dopo di che la riunione continuerà per eventuali approfondimenti sui contenuti della Variante alle NTA.

Relativamente alla Variante al PS, l'arch. Bonatti anticipa che dovrebbe essere pubblicata sul BURT il 17 agosto e quindi da tale data saranno efficaci le nuove perimetrazioni idrogeologiche ed idrauliche.

L'arch. Tartarelli chiede notizie circa la ventilata ulteriore modifica alla LR 1/05.

L'arch. Bonatti informa che gli ultimi aggiornamenti confermano la modifica alla LR 1/05, approvata dal Consiglio Regionale ma non ancora pubblicata sul BURT.

L'assessore precisa che l'ulteriore novella legislativa ha lo scopo di allineare la LR alle linee guida del Decreto Sviluppo e fra le modifiche cita per esempio, la sostituzione della DIA con la SCIA, una definizione di maggior dettaglio dell'addizione funzionale ecc.

Continua precisando che dopo Ferragosto l'amministrazione si recherà presso gli uffici regionali competenti ad istruire la Variante adottata, per approfondire i contenuti del provvedimento anche alla luce delle novità normative sopravvenute (soprattutto sulla questione dell'addizione funzionale e sul concetto del cd. 20% del volume).

Alle ore 15.55 entra il geom. Guicciardi che consegna ai presenti copia di due note scritte con le quali l'Ufficio si esprime in modo ufficiale sulle questioni anticipate nelle premesse.

In ordine alla prima, ossia la disciplina applicabile ai vani ad uso commerciale posti a piano terra nel centro storico, ricorda che gli interventi normati si riferiscono ancora alla vecchia L.R. 59/1980 ed anche le definizioni sono ricavate da tale legge.

La questione si presenta per gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo D1, infatti l'art. 5 delle NTA prevede "*...la riorganizzazione interna delle singole U.M.I. senza che ne siano alterati i volumi e le*

superfici...”: il problema non si pone per i volumi, che nel centro storico non si alterano, ma per le superfici che si alterano quando si esegue con un frazionamento (frazionando altero le superfici della UMI).

Procedendo nell'analisi della normativa, cita l'art. 7 che contiene una norma che invece favorisce e consente il cambio di destinazione d'uso dei vani a piano terra.

Analizzando la normativa nel suo complesso la domanda che si pone è se *“è possibile effettuare un intervento di frazionamento e contestuale cambio di destinazione ai vani posti al piano terra di un edificio ricadente all'interno del perimetro del centro storico e il cui intervento massimo consentito è la ristrutturazione edilizia D1 ?”*.

Il geom. Guicciardi a questo punto da lettura ed illustra la nota interpretativa, nella quale si conclude che il frazionamento/fusione delle unità *“E’ consentito al piano terreno se in funzione del contestuale cambio di destinazione e a condizione che:*

- nel caso in cui la parte residua sia a destinazione residenziale, sia lasciato un ingresso di larghezza sufficiente per il comodo accesso alle unità situate ai piani superiori dell'edificio;

- siano rispettati il più possibile i caratteri tipologici e distributivi preesistenti, con modifiche agli elementi verticali non strutturali;

- la somma dei volumi e delle superfici totali delle nuove unità così formate, non vadano ad alterare i volumi e le superfici totali della/e unità immobiliare di partenza.”

Il geom. Guicciardi precisa che comunque questa è un'interpretazione data alla luce della normativa attualmente in vigore, funzionale *“a traghettare le norme in acque diverse”*.

Il geom. Benedetti chiede se ci sono limiti di superficie.

Il geom. Guicciardi risponde che per le attività commerciali (bar e ristoranti) non ce ne sono.

L'assessore precisa che l'amministrazione, pur riconoscendo l'importanza rivestita dello strumento, ha in programma di riscrivere il piano particolareggiato del centro storico alla luce delle mutate condizioni socio-economiche e normative.

Passando al secondo quesito, il geom. Guicciardi da lettura della nota predisposta al riguardo chiarendo, per quanto riguarda il concetto di *consistenza* che la stessa va intesa come **“riferita alla all'edificio e non alla consistenza dell'intera proprietà come catastalmente individuata (che può essere formata sia dal solo edificio, sia dallo stesso più la relativa area di pertinenza)...”**. Il problema si pone in genere per le costruzioni pertinenziali, per esempio ho un edificio che catastalmente ha attorno una pertinenza di un metro o non ha niente, e devo costruire una piscina o un'annesso sul terreno adiacente che catastalmente si trova su un mappale diverso.... Il catasto non costituisce elemento probatorio ai fini del vincolo pertinenziale.

L'arch. Tartarelli chiede quale sia la consistenza nel caso di addizione funzionale.

Il geom. Guicciardi risponde che, come già anticipato dall'assessore, si tratta di un aspetto che sarà oggetto di approfondimento da parte dell'Ufficio.

L'assessore aggiunge che, fermo restando il significato di consistenza dell'edificio (superficie, volumetria e destinazione d'uso dell'edificio ad una certa data), si potrà e dovrà ragionare sulla sua applicazione.

L'arch. Vezzoni fa presente che in alcuni comuni il Piano Casa e l'addizione funzionale sono considerati alternativi.

L'arch. Bonatti ricorda come il Piano Casa sia una normativa straordinaria, come tale destinata ad avere efficacia limitata nel tempo, diversamente dall'addizione funzionale che ha natura ordinaria, per questo non condivide la scelta dell'alternatività.

Guicciardi conclude il discorso sulla pertinenza (collegato al concetto già chiarito di consistenza) affermando che perché si possa parlare di vincolo pertinenziale è *“necessaria la sussistenza di due condizioni: la prima, oggettiva, consistente nel rapporto funzionale che dovrà concorrere tra l’area e il fabbricato, la seconda, soggettiva, rappresentata dalla necessità di un’inequivocabile manifestazione di volontà da parte di chi ha il potere di disporre **sia del fabbricato, sia del terreno, purché tali elementi siano stabilmente uno al servizio dell’altro Ciò che conta, in sostanza, è la destinazione durevole, effettiva e concreta del terreno al servizio del fabbricato...Ai fini della dimostrazione della pertinenzialità ovvero dell’uso esclusivo di un terreno rispetto ad un manufatto è quindi fondamentale ricostruire il suo effettivo utilizzo rispetto al manufatto per cui potrà essere utile verificare i precedenti titoli edilizi, le descrizioni riportate negli atti d’acquisto, la situazione catastale ecc.”***

L’arch. Vezzoni chiede se le precisazioni fornite possono considerarsi ufficiali e se c’è una pagina sul sito dove pubblicarle.

Il geom. Guicciardi risponde che già con la verbalizzazione della seduta acquistano ufficialità, il verbale poi sarà pubblicato, come i precedenti, sul sito, nella pagina dedicata al Tavolo Tecnico.

L’assessore propone di pubblicare, sempre all’interno della pagina web dedicata al Tavolo Tecnico, un link con le risposte ai quesiti e le interpretazioni ufficiali rese dall’amministrazione.

Il geom. Benedetti concorda perché ritiene che la pubblicazione di tutto consenta anche di verificare il lavoro svolto dal Tavolo Tecnico.

Il geom. Mallegni suggerisce di pubblicare nel link sui quesiti tutto quello che emerge dalle discussioni del Tavolo, per es. la disciplina delle distanze fra edifici con pareti finestrate, pergolati ecc. .

L’assessore concorda e assicura che quanto prima l’Ufficio effettuerà questa ricognizione relativamente al contenuto delle precedenti riunioni.

Il geom. Guicciardi chiede ai presenti di farsi portavoce della necessità di tener conto (da parte dei professionisti) delle norme “adottate”.

L’arch. Tartarelli chiede se le osservazioni devono essere pertinenti solo agli articoli modificati.

L’assessore risponde che le controdeduzioni di merito saranno fatte solo per le osservazioni inerenti alla modifiche, per le altre la controdeduzione sarà limitata a rilevare la non pertinenza; anticipa che l’intenzione è quella di andare in approvazione la prima settimana di ottobre.

Il geom. Guicciardi suggerisce di redigere le osservazioni in modo da rendere di immediata percezione il contenuto di merito.

Il geom. Benedetti chiede a chi vanno indirizzate le osservazioni

L’arch. Bonatti fa presente che sul sito è reperibile il modulo da utilizzare per la presentazione, che contiene tutte le indicazioni necessarie.

La seduta è chiusa alle ore 17,45.

Il verbalizzante

Claudia Moschetti