



Prot. 575/2015

Taranto, 18/05/2015

SPETT. COMUNE DI MARTINA FRANCA
SETTORE SVILUPPO TERRITORIALE
Sportello Unico per l'Edilizia

CONTRIBUTI SULLA BOZZA DEL NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

In riferimento alla vs. richiesta di contributi sulla bozza del nuovo Regolamento Edilizio Comunale, inviata tramite PEC in data 30/04/2015 prot. n. 25090, nella quale si chiede di far pervenire i contributi entro la data del 15 maggio 2015, e partecipare all'incontro fissato per le ore 16.30 (per il quale sono stati delegati i geometri Francesco GUARINI e Giovanni BASTA), considerando l'importanza che riveste il nuovo REC e lo stretto tempo a disposizione per potere esaminare tale documento in maniera appropriata, con la presente si

CHIEDE

una proroga di tempo ed un ulteriore incontro, tale da permettere un più approfondito contributo da parte della ns categoria, ed inoltre si ringrazia l'amministrazione ed il dirigente del settore, per l'invito ricevuto per collaborare nella formazione di tale documento, seppur non previsto dalla normativa vigente nell'iter di formazione.

In collaborazione con l'Associazione Geometri Martinesi, si sono comunque stilati dei primi contributi, di seguito descritti, che possono essere presi in considerazione ed oggetto di discussione nell'incontro del 15 maggio 2015, in attesa di un più ampio contributo.

Elenco contributi:

- **ART. 14-15-16-17:** La documentazione integrativa richiesta dopo l'istruttoria deve essere prettamente limitata alle competenze delle del settore. Esempio l'istruttoria urbanistica non può richiedere documentazione di carattere paesaggistico se non motivata da richieste degli enti competenti;
- **ART. 21:** eliminazione in fase di presentazione della copia degli elaborati dei titoli abilitativi (in quanto già in possesso dell'amministrazione);

- **ART. 45:** per gli ampliamenti si chiede di normare, anche graficamente, le varie possibilità di distanze dai confini, ovvero dalla possibilità di realizzazione sul confine fino alla realizzazione a 5,00 mt. da esso, in quanto il territorio presenta innumerevoli casi differenti tra loro;
- **ART. 54:** Le prescrizioni imposte per rendere non visibili le parti degli impianti di condizionamento e/o di climatizzazione non possono essere retroattive in quanto adeguarsi significherebbe modificare l'intero impianto interno alle singole unità immobiliari. Inoltre, posizionare le unità esterne sulla copertura dei fabbricati nei casi in cui lo stesso non è dotato di cortili, chiostrine o atrii interni comporterebbe l'attraversamento delle facciate principali con tubazioni e canalette con un più diffuso impatto visivo. Tali prescrizioni dovrebbero essere applicate unicamente agli interventi di nuova costruzione così come previsto dall'art. 55 della bozza di Regolamento.
- **ART. 57 :**

Pergolati: Occorre specificare meglio ove gli stessi sono realizzabili e le distanze dai confini a cui vanno posizionati. Considerato che trattasi di struttura astiforme che non viola la libera visuale del confinante, né la modifica significativamente, potranno essere realizzati lungo la linea di confine senza alcun atto trascritto presso la conservatoria dei pubblici registri.

Piscine: si propone un aumento della massima superficie della piscina qualora la stessa sia a servizio di più unità abitative (mq. 75 come previsto dalle NTA del PPTR – Linee guida per la tutela, il restauro e gli interventi sulle strutture in pietra a secco della Puglia – punto 4.4). In caso contrario avremmo una contrastante disposizione tra regolamento comunale e NTA del PPTR.
- **ART. 60: Insegne:** Occorre stabilire una larghezza minima del marciapiede ove poter posizionare le insegne su pali, in quanto se le stesse devono essere arretrate di 50 cm dal bordo del marciapiede la larghezza rimanente potrebbe non essere sufficiente al passaggio di portatori di handicap e/o passeggini oppure ai pedoni con ombrelli in caso di pioggia.... (vedi Corso Italia) mettendo in pericolo la pubblica incolumità.
- **ART. 68-96 Primo capoverso pagina 47:** “Per la corretta ventilazione, invece, il ricambio dell'aria interna deve essere assicurato per mezzo di aperture verso l'esterno, di dimensioni adeguate al necessario numero di ricambi d'aria per ora, in rapporto alle necessità d'uso e alle attività da insediarsi nell'ambiente costruito”, inoltre il vigente regolamento di igiene all'rt. 60 comma 6 impone anche per gli alloggi monostanza la presenza di una finestra apribile all'esterno di superficie pari a 1/8 rispetto a quella di calpestio del vano oltre alla porta

d'ingresso; considerata la diffusione dell'attività di affittacamere e/o bed & breakfast nel centro storico, e considerate le tipologie abitative presenti nell'abitato antico si ritiene opportuno mettere in deroga in centro storico in quanto la molteplicità dei monovani hanno solo ed unicamente la porta di accesso come areazione. Tale deroga sembra doveroso nell'ottica del recupero del centro storico quale risorsa culturale, economica e turistica.

- **ART. 75 - 86:** Occorre fare una precisazione in particolare: gli alloggi del centro storico che presentano superfici comprese tra un minimo di 28 mq. (minimo previsto per alloggio monostanza) ed un massimo di mq. 50 (per esempio) devono poter andare in deroga alla superficie del servizio igienico pari a mq. 4.50, ma la superficie deve essere tale da consentire la dotazione minima di tazza wc, doccia e bidet e lavabo. Inoltre così come proposto con le osservazioni all'art. 68 deve essere possibile utilizzare il ricambio forzato dell'aria al posto dell'aereazione diretta, pertanto in tali ambienti il servizio igienico deve poter essere privo di finestra pur essendo l'unico servizio igienico.

Le stesse considerazioni devono essere estese alle costruzioni a trulli solo ed unicamente se il vano bagno è alloggiato in alcove o trulli. Tale deroga non deve essere applicata in caso di ampliamento ai trulli (75 mc).

- **ART. 78:** Aggiungere la deroga che per i locali commerciali ed artigianali già adibiti ad attività lavorative (macellerie, rosticcerie, friggitorie, panifici, ecc) sin da date antecedenti la data di approvazione del regolamento di igiene e sanità nonché il vigente PRG, comprovata da documentazione (ufficio commercio per esempio) le canne esistenti potranno rimanere tali, fatta salva la necessità di dover installare meccanismi certificati di abbattimento dei fumi.
- **ART. 86:** Eliminare l'obbligo di aereazione diretta nei bagni singoli presenti in unità immobiliari antecedenti all'entrata in vigore del PRG, , in quanto nel centro urbano fuori dal centro storico, sono presenti abitazioni al piano terra di piccole dimensioni, con un unico bagno che non presentano aereazione diretta e/o superficie finestrata inferiore a 0,50 mq, e derogare anche le superfici minime dei vani e le altezze;
- **ART. 88:** Per quanto attiene i soppalchi le altezze sono vincolanti solo ed esclusivamente per quelli di nuova realizzazione. Per i soppalchi esistenti realizzati in conformità a concessioni edilizie, anche rilasciate in epoca antecedente alla data di approvazione del vigente regolamento di igiene e

sanità, la zona sovrastante potrà avere altezza inferiore a metri 2.30 e chiusa sui quattro lati purchè adibiti a deposito e/o vano tecnico.

Considerando che sono ammessi soppalchi inferiori al 50% del vano , e che devono essere aperti nella parte superiore, e che nella maggior parte dei casi si trovano nei locali esistenti altezze totali di 4,50 mt, sarebbe opportuno prevedere altezze inferiori ai 2,30 mt.

- **ART.91:** “in via preferenziale, marcando l'intervento, predisponendo la nuova volumetria mediante idonee soluzioni architettoniche, con “stacchi” e rientranze, anche a livello di copertura, in modo da risultare facilmente leggibile ad opera compiuta; - oppure, accostando la sagoma planovolumetria del nuovo volume a quella del manufatto esistente in modo da assicurare, in pianta, il rispetto dello schema aggregativo del morfotipo originario e, sui prospetti, la continuità delle fronti edilizie, dei loro elementi architettonici (cornici, marcapiani, aperture,ecc.) e delle quote di imposta delle coperture.”

I capoversi descritti risultano in contrasto con il seguente:

“In ogni caso, non sono ammesse nuove volumetrie con un'altezza superiore del manufatto tradizionale esistente e, nel caso dei trulli, il superamento del piano di imposta del cono.”

Riteniamo necessario che in prossimità della congiunzione tra l'esistente e l'ampliamento non venga rispettata l'imposta del cono, in quanto in molti casi non sarebbe possibile realizzare l'ampliamento, fermo restando la creazione di un idoneo collegamento e il rispetto dell'altezza massima;

- **ART. 97:** il rapporto aero-illuminante ridotto ad 1/12 andrebbe ulteriormente ridotto almeno ad 1/16.

L'abbattimento delle barriere architettoniche con rampe si ritiene debba essere normato con rampe del 15% per poter contenere le dimensioni in tratti brevi.

Nei locali commerciali nel centro storico, deroghe: “- al numero di uscite di sicurezza, con un minimo di una, eventualmente coincidente con l'apertura principale, a condizione che la superficie del locale principale non sia superiore a 60 mq e che non si tratti di locale pienamente interrato”.

Considerato che in tutti i paesi che ci circondano ci sono taverne internate molto belle destinate a ristoranti o simili direi di portare il limite a 90 mq. e di permettere la deroga all'unica uscita di sicurezza anche per i locali totalmente interrati, a patto che l'uscita sia utilizzabile da due persone nei due sensi e che coincida con il piano

stradale e/o con vano a piano terra che abbia uscite di sicurezza ampie e facilmente individuabili.

- **ART. 98:** inserimento della possibilità di ricostruzione di coperture crollate, ove venga dimostrata l'effettiva presenza della copertura nel passato. Esempio nel centro storico esistono diverse coperture a "cummerse" crollate, delle quali sono esistenti i setti murari su appoggiavano le travi.
- **ART. 105:** COME RISCALDIAMO LE CASE DEL CENTRO STORICO SE NEPPURE LE CALDAIE POSSIAMO MONTARE? INOLTRE QUELLE PREESISTENTI SAREMO COSTRETTI A SMONTARLE NON APPENA PRESENTIAMO UN SCIA PE MANUTENZIONE STRAORDINARIA?
- **ART. 107:** "Nel caso di sostituzione dei serramenti esterni, i nuovi serramenti devono mantenere invariata la forma, la lavorazione ed il materiale, uniformandoli se di foggia diversa, per tutta l'unità di prospetto". Non bisogna assolutamente dire che debba restare invariato il materiale ma sottolineare che in caso di manutenzione di porte in anticorodal e pvc le stesse debbano essere eliminate e sostituite con porte in legno e, nel caso in cui serva blindare le stesse, che la blindatura sia effettuata all'interno (vietare di fatto le normali porte blindate nel centro storico ed evitare porte in ferro o altri materiali che non siano legno o legno rinforzato dall'interno).
- **ULTERIORI CONTRIBUTI:**
 - **RICHIESTE CERTIFICATI DESTINAZIONE URBANISTICA:** Si chiede la possibilità di evitare di inviare la documentazione attualmente richiesta, e limitarsi alla trasmissione di dati catastali ed individuazione su fogli di mappa, visto della disponibilità da parte dell'ufficio preposto al rilascio dei dati su base informatica, anche a fronte della previsione di un aumento dei diritti di segreteria.
 - **ESENZIONE DEGLI ONERI:** Valutare la possibilità di esenzione e/o riduzione degli oneri (ove previsti) a chi opera interventi all'interno del centro storico e su strutture a trullo, in modo da incentivare tali interventi.
 - **CREAZIONE DI UNA SOLUZIONE PER LA POSSIBILITA' DEI CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO NELL'AGRO.**

Distinti saluti

F.to il presidente
geom. Giuseppe Leogrande