



CITTA' DI MOLFETTA

ADEGUAMENTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE ALLA DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE N. 2250 DEL 21 DICEMBRE 2017 (BURP N. 6 SUPPL. DEL 11 GENNAIO 2018) SECONDO LA PROCEDURA DI CUI ALLA LEGGE REGIONALE 9 MARZO 2009, N. 3.

Esame e controdeduzioni dell'ufficio sulle osservazioni pervenute

Premessa

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 39 del 19 luglio 2018 è stato adottato, con la procedura di cui alla Legge Regionale n. 3 del 9 marzo 2009, il Regolamento Edilizio Comunale adeguato alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 2250 del 21 dicembre 2018.

In data 29/08/2018, con apposito avviso, è stata pubblicato sull'Albo Pretorio online del sito istituzionale il testo del Regolamento adottato assegnando termine al 28/09/2018 per la presentazione di eventuali osservazioni.

In data 28 settembre, sono pervenute a mezzo PEC 31 osservazioni a cura del circolo *Legambiente* di Molfetta e del *Laboratorio di Urbanistica Partecipata* di Molfetta nel seguito esaminate.

Osservazione n° 1 – art. 1.1.5 Gestione telematica delle pratiche edilizie

L'osservazione si basa sul presupposto dell'esistenza di elaborati del PRGC, oltre che in formato cartaceo, anche in formato vettoriale georeferenziato in cui inserire le nuove progettazioni, anch'esse presentate in formato digitale compatibile. Nella realtà, gli unici elaborati di PRGC ufficiali esistenti sono quelli in formato cartaceo allegati alla delibera del Commissario Straordinario n° 92 del 22 marzo 2001, redatti sulla base di una cartografia fotogrammetrica risalente agli anni '80. Tutte le elaborazioni successive, cartacee o digitali, sono qualificabili come studi informali senza alcuna veste d'ufficialità. Pertanto, l'Ufficio, in preparazione alla procedura di adeguamento del PRGC al PPTR, sta predisponendo un elaborato digitale costituito dalla trasposizione dei profili di PRGC, ricavati dalla cartografia cartacea ufficiale, sulla Carta Tecnica Regionale (CTR). Una volta completato, detto elaborato verrà georeferenziato secondo il sistema geodetico nazionale e approvato in via ufficiale in modo da costituire l'elaborato base per i successivi inserimenti digitali dei nuovi progetti.

Data la veloce evoluzione della tecnologia digitale, appare opportuno demandare le specifiche tecniche dei futuri elaborati digitali di progetto ad un futuro regolamento digitale.

Pertanto, l'osservazione n° 1 presentata non è condivisa dall'Ufficio che propone di non accoglierla.

Osservazione n° 2 – art. 1.2.9 Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio

L'osservazione presentata, prevedendo l'automatica pubblicazione di progetti sul sito web comunale, appare in contraddizione con l'ultimo comma dell'articolo, ossia con la normativa nazionale vigente in materia di accesso agli atti. La dichiarazione liberatoria proposta sarebbe impositiva per il proponente e, di conseguenza, aggirerebbe le norme di tutela per il proponente

previste dalla legislazione vigente in caso di richiesta di accesso agli atti da parte di terzi.
Pertanto, l'osservazione n° 2 presentata non è condivisa dall'Ufficio che propone di non accoglierla.

Osservazione n° 3 – art. 1.2.10 Modalità di coinvolgimento e partecipazione degli abitanti

L'osservazione propone, nel caso venga attivato il percorso di progettazione partecipata, che detto percorso sia attuato da un professionista esperto in materia. Sebbene il ricorso a professionisti specializzati sia in linea di principio condivisibile per migliorare la qualità del procedimento, una norma generalizzata potrebbe determinare oneri economici impropri a carico del bilancio comunale. Pertanto, si propone di accogliere parzialmente l'osservazione n° 3 presentata e di conseguenza emendare l'articolo come segue:

art. 1.2.10 Modalità di coinvolgimento e partecipazione degli abitanti

Per la realizzazione di interventi edilizi-urbanistici pubblici e/o privati di rilevante interesse cittadino, oltre alle procedure previste da specifiche norme statali o regionali, potranno essere sperimentati percorsi di partecipazione degli abitanti ai processi edilizi riguardanti gli interventi e, in particolare, percorsi di progettazione partecipata di spazi e attrezzature pubbliche attraverso un progetto di comunicazione che preveda l'informazione dei cittadini in tutte le diverse fasi, dall'avvio del percorso di elaborazione ai suoi esiti finali.

Per interventi che riguardano spazi aperti e attrezzature pubbliche i percorsi partecipativi assumono particolare efficacia, soprattutto se orientati anche alla definizione degli usi e della gestione seguente alla realizzazione. L'attivazione di percorsi partecipativi è consigliata in particolare quando gli interventi coinvolgono spazi aperti e attrezzature che concorrono alla creazione di centralità, strade centrali e strade prevalentemente destinate al trasporto pubblico, piazze e aree pedonalizzate, aree verdi urbane (di dimensioni consistenti), scuole, sedi per attività culturali, sociali e politiche, altri spazi per i quali i cittadini, in forma organizzata o meno, hanno espresso interesse, criticità, proposte, ecc. Il percorso partecipativo, quando attivato, deve contribuire, seppur con diversi gradi di incidenza, alla definizione del progetto in tutte le fasi, a partire dall'analisi del contesto e dalla definizione dei criteri guida, includendo le stesure previste dalla normativa (a livello di preliminare e definitivo), fino al monitoraggio della realizzazione e alla successiva gestione.

*Per le opere pubbliche l'attivazione del percorso di progettazione partecipata sarà indicata dall'Organo politico competente sul progetto, prevedendo il coinvolgimento anche di Agenda XXI, quale organismo consultivo del Comune. Il percorso sarà individuato dal Dirigente di Settore sentiti progettista e RUP e attuato da quest'ultimo **coadiuvato da un professionista esperto in materia se ritenuto necessario dal Dirigente del Settore competente**. Al termine della realizzazione dell'opera, il RUP redigerà una relazione critica sul percorso svolto che costituisca linea guida per le esperienze successive.*

Per le opere private di rilevante interesse pubblico nonché per le opere di rilevante incidenza sui beni comuni da eseguirsi nel Centro Antico, il percorso partecipativo sarà attivato dal Dirigente del Settore Territorio sulla base di disposizioni dell'Organo politico con modalità e tempi concordati con il proponente.

**Osservazione n° 4 – art. 2.1.5 Occupazione di suolo pubblico**

L'osservazione propone misure finalizzate alla salvaguardia delle aree pubbliche in caso di occupazione delle stesse per interventi privati. In considerazione degli obiettivi dell'osservazione, le modifiche proposte sono condivisibili e, pertanto, se ne propone l'accoglimento riformulando l'articolo nel seguente testo:

art. 2.1.5 Occupazione di suolo pubblico

Quando l'esecuzione delle opere comporta l'occupazione temporanea o permanente di area pubblica o la manomissione di suolo o sottosuolo pubblico, l'intestatario del titolo abilitativo deve preventivamente richiedere al Comune la relativa formale autorizzazione con indicazione planimetrica dell'area relativa in scala adeguata. L'autorizzazione viene rilasciata secondo le norme comunali vigenti in materia, privilegiando soluzioni di ingombro minimo e che limitino il meno possibile la fruizione pubblica della porzione di suolo in questione.

Per salvaguardare gli utilizzi pubblici, nei casi di interruzioni delle lavorazioni o di mancato completamento dell'opera nei termini di validità del titolo edilizio, le occupazioni di suolo pubblico potranno protrarsi per un tempo non superiore a sei mesi a partire dalla data di fermo del cantiere, decorso il quale termine si dovrà procedere alla restituzione degli spazi all'uso pubblico previa effettuazione delle opere di ripristino eventualmente necessarie.

Fermo restando l'applicazione del Regolamento Comunale in materia di occupazioni di suolo pubblico, per gli edifici, è in ogni caso consentita l'occupazione permanente del sottosuolo dei marciapiedi per la realizzazione di intercapedini interrato, aerate da grate carrabili poste a livello della pavimentazione del marciapiede, purché dette intercapedini siano state riportate nei grafici del progetto approvato dell'edificio. La relativa tassazione non è dovuta qualora i marciapiedi interessati siano posti su aree cedute gratuitamente al Comune in attuazione delle previsioni di un piano urbanistico attuativo e le intercapedini servano edifici realizzati in attuazione dello stesso piano.

Può, inoltre, essere concessa, l'occupazione permanente di parti del marciapiede pubblico per la realizzazione di ascensori esterni all'edificio per l'abbattimento di barriere architettoniche a condizione che:

- a) non sia possibile l'inserimento all'interno dell'edificio;*
- b) non costituisca pericolo per la circolazione stradale;*
- c) gli spazi per il transito pedonale sul marciapiede rimangano idonei;*
- d) non siano violate le norme sulle distanze fra i fabbricati e l'ascensore;*
- e) non si costituisca servitù di veduta su proprietà di terzi;*
- f) non vi sia riduzione di veduta da proprietà di terzi.*

Osservazione n° 5 – art. 2.2.5 Criteri da osservare per scavi e demolizioni

L'osservazione proposta introduce nell'articolo norme per limitare l'emissione di polveri e l'impatto acustico delle opere di scavo e demolizione. Le norme proposte si sovrappongono parzialmente a quelle contenute nell'articolo 2.2.3 riferite, in modo più generale, alla conduzione del cantiere e, quindi, a tutte le opere eseguite nel cantiere. Nel merito, in considerazione delle molteplici tecniche d'intervento offerte oggi della tecnologia, sono preferibili norme di principio

come quelle contenute nell'articolo 2.2.3, atte a garantire il risultato, piuttosto che prescrizioni specifiche come quelle proposte nell'osservazione. Peraltro la norma proposta sulla limitazione dell'attività in caso di vento superiore a 20 km/h appare di difficile attuazione e controllo. Infine, l'osservazione propone di rendere obbligatorie tecniche di scavo cosiddette *no dig*. In realtà queste tecniche si applicano all'installazione, manutenzione, sostituzione e recupero funzionale di tubazioni e cavi interrati evitando trincee a cielo aperto. Le suddette tecniche, applicabili quindi in particolari settori, richiedono attrezzature specifiche e una certa esperienza nell'uso di tali modalità; pertanto, l'imposizione generalizzata delle stesse configura una restrizione del mercato.

Per i motivi sopra esposti, l'osservazione n° 5 presentata non è condivisa dall'Ufficio che propone di non accoglierla.

Osservazione n° 6 – art. 2.2.9 Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori

L'osservazione propone, nel caso di opere che comportino occupazione o manomissione di suolo o sottosuolo pubblico, una fideiussione di garanzia d'importo doppio rispetto all'entità stimata dei lavori di ripristino. L'osservazione è condivisibile ma va meglio precisato nel meccanismo applicativo.

Pertanto si propone di accogliere parzialmente l'osservazione n° 6 presentata e di conseguenza emendare l'articolo come segue:

2.2.9 Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori

Ove per l'esecuzione di opere edilizie sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo o sottosuolo pubblico, l'interessato alleggerà all'apposita domanda un'adeguata documentazione fotografica attestante con chiarezza lo stato dei luoghi preesistente all'occupazione o alla manutenzione.

La rimessa in pristino deve essere effettuata allo scadere della concessione dell'occupazione del suolo, salvo rinnovo, in conformità alla situazione preesistente al momento dell'occupazione. Il Dirigente del Settore Territorio del Comune, qualora vi sia un rilevante interesse pubblico, può richiedere la rimessa in pristino anche nel caso di prolungata sospensione dei lavori.

In caso di manomissione di suolo o sottosuolo pubblico, in fase di acquisizione dei necessari titoli abilitativi, dovrà essere prodotta, oltre eventuali altre garanzie previste dalle norme vigenti, garanzia fideiussoria specifica per l'intervento, emessa dai soggetti di cui all'articolo 1.2.6, d'importo doppio rispetto all'entità dei lavori di ripristino, stimato con dichiarazione asseverata di un tecnico nominato dal richiedente, di durata pari alla durata dei lavori maggiorata di un anno. La garanzia potrà essere svincolata previo sopralluogo a cura di tecnici comunali finalizzata ad accertare la corretta esecuzione dell'intervento.

Osservazione n° 7 – art. 3.1.2 Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e di locali ad uso abitativo e commerciale

L'osservazione è del tutto generica non prevedendo un testo emendato dell'articolo ma demandando all'ufficio un indeterminato approfondimento dell'articolo che peraltro è stato oggetto di parere vincolante dei servizi ASL in conferenza di servizi.

Pertanto, l'osservazione n° 7 presentata non è condivisa dall'Ufficio che propone di non accoglierla.

Osservazione n° 8 – art. 3.1.5.1 Legge Regionale n. 13 del 10.06.2008 - Norme per l'abitare sostenibile

L'osservazione presentata è incoerente; infatti, il testo dell'osservazione si riferisce alla necessità di *“garantire il controllo sull'attività di trasformazione del territorio dalla fase di progettazione sino alla fase d'uso degli edifici stessi”*. L'obiettivo sarebbe quello di *“prevedere un incremento delle aree a standard (ad esempio verde e parcheggi) in misura almeno proporzionale all'incremento volumetrico adottato”*.

L'emendamento propone invece di impedire la deroga alle altezze dei fabbricati e di salvaguardare gli elementi decorativi di pregio delle facciate e gli allineamenti, proposta che appare inconferente con la *ratio* dell'osservazione.

Nel merito, per previsione normativa, il controllo sull'eseguito è esercitato da professionista accreditato estraneo alla progettazione e alla direzione lavori.

L'incremento delle superfici a standard non è prevista dalla L.R. n. 13/2008 che, viceversa, considera l'incremento delle aree da asservire a parcheggio di cui all'art. 41-sexies della L. 1142/1190 (art.12 comma 1 lettera b della L.R. n. 13/2008). Se la norma avesse voluto prevedere l'incremento degli standard avrebbe fatto riferimento all'art. 41-quinquies della L. 1150/1942 o al D.M. 1444/1968 che, appunto, prescrivono le aree destinate a standard.

Analogamente, la deroga alle altezze è prevista dalla L.R. n. 13/2008 che esclude dai parametri derogabili esclusivamente le distanze dai fabbricati.

Infine, per quanto riguarda la salvaguardia degli aspetti paesaggistici e/o storici, si ricorda che la L.R. n. 13/2008 non deroga (né tantomeno avrebbe potuto farlo) agli obblighi previsti dal d.lgs. 42/2004 o da quelli conseguenti al PPTR. Pertanto, la valutazione della compatibilità dell'intervento nel suo complesso è demandata ai pareri delle autorità competenti al rilascio dei pareri in materia di autorizzazione paesaggistica.

Pertanto, l'osservazione n° 8 presentata non è condivisa dall'Ufficio che propone di non accoglierla.

Osservazione n° 9 – art. 3.2.1 strade

L'osservazione propone di estendere il campo di applicazione dell'articolo ad ogni spazio di incontro e passaggio di persone e veicoli e alle piste ciclabili e di riformulare l'articolo prevedendo che vengano privilegiate soluzioni drenanti e asfalti fonoassorbenti e imposte la continuità dei percorsi pedonali e l'abbattimento delle barriere architettoniche.

La prima parte dell'osservazione è condivisibile ma con una valutazione di quali siano le norme applicabili a ciascuna tipologia.

Per quanto attiene le soluzioni drenanti, il Regolamento Regionale n. 26/2013 impone un'attenta valutazione dell'uso di superfici non impermeabili in tutti quei casi in cui ci possano essere dubbi sulla qualità della ricarica dei corpi idrici sotterranei come nel caso in cui si possa avere sversamento di oli o carburanti. Pertanto, è opportuno lasciare ad una valutazione del progettista, sentiti gli organi competenti, la possibilità di uso di superfici drenanti.

La prescrizione sull'uso di asfalti fonoassorbenti appare inopportuna. Infatti, pur condividendo la superiorità tecnica di questo tipo di pavimentazione stradale, il suo uso incrementa sensibilmente i



costi di costruzione e manutenzione delle strade. Peraltro, la stragrande maggioranza degli spazi stradali sono di proprietà pubblica che, di conseguenza, potrà valutare, di volta in volta, l'opportunità dell'uso di questa soluzione innovativa anche con riferimento alle risorse disponibili. La continuità dei percorsi pedonali costituisce norma di buona progettazione per cui appare superfluo precisarne la necessità.

L'abbattimento delle barriere architettoniche è normata da specifiche norme nazionali e regionali. Per effetto delle precedenti argomentazioni, si propone di accogliere parzialmente l'osservazione n° 9 presentata e di conseguenza emendare l'articolo come segue:

3.2.1. Strade

La realizzazione di strade carrabili dovrà avvenire nel rispetto delle norme tecniche e funzionali statali e regionali per la realizzazione della viabilità.

La segnaletica dev'essere, di regola, contenuta entro gli spazi appositamente destinati in sede di progettazione e, comunque, non deve alterare la struttura architettonica degli edifici né l'assetto dell'ambiente. Non sono ammesse scritte o "zebrature" a vernice dipinte sui muri; mentre è consentita l'applicazione di scritte, decorazioni e cartelli pubblicitari asportabili sui frontespizi nudi.

La costruzione di strade private è soggetta alle ordinarie procedure autorizzative e di controllo previste dall'ordinamento vigente.

I soggetti proprietari delle strade debbono provvedere:

- a) alla pavimentazione;*
- b) alla manutenzione e pulizia;*
- c) all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;*
- d) all'efficienza del sedime e del manto stradale;*
- e) alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali;*
- f) all'illuminazione, nei casi previsti.*

Le strade private a servizio di residenze con più unità abitative devono avere larghezza minima di 5,00 m, raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 7,50 m. e, se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.

Le strade private a servizio di residenze con una sola unità abitativa devono avere larghezza minima di 3,00 m e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 6,75 m.

Le strade private a servizio di insediamenti produttivi, (anche destinati alla trasformazione di prodotti agricoli) e commerciali devono avere larghezza minima di 4,00 m nel caso di un unico senso di marcia, e di 7,00 m nel caso di doppio senso di marcia, raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 10,00 m e, se cieche, devono terminare in uno



spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli e dei veicoli da trasporto.

Ove occorra, le strade private sono aperte al transito dei veicoli di soccorso e di pubblica sicurezza.

Le norme previste dal presente articolo, in quanto applicabili, sono estese a tutte le zone di incontro e passaggio di persone e veicolo e alle piste ciclabili

Osservazione n° 10 – art. 3.2.2 Portici

L'osservazione presentata è incoerente; infatti, il testo dell'osservazione si riferisce alla necessità di garantire *“un rapporto dimensionale tra i porticati su strada o area pubblica e le caratteristiche della strada e dell'ambiente circostante”*.

L'emendamento, inconferente con la *ratio* dell'osservazione, propone invece di precisare che la manutenzione dei pilotis sia affidata ai privati e che la delimitazione con cancellate o altro sistema di aree non soggette a pubblico passaggio sia possibile soltanto nel caso in cui vi sia un percorso pedonale alternativo.

La manutenzione di aree pedonali spetta, per legge, al proprietario o al titolare di un diritto d'uso per cui la precisazione proposta è superflua o illegittima nel caso di aree pubbliche.

La seconda parte dell'osservazione proposta stabilirebbe una servitù di uso pubblico *di fatto* senza indennizzo.

Per i motivi sopra esposti, l'osservazione n° 10 presentata non è condivisa dall'Ufficio che propone di non accoglierla.

Osservazione n° 11 – art. 3.2.3 Piste ciclabili

L'art. 3.2.3 del Regolamento adottato prescrive l'installazione di stalli per la sosta e/o il deposito di biciclette in spazi comuni per tutti gli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione edilizia o urbanistica. L'osservazione presentata propone di quantificare gli stalli per gli edifici residenziali in misura di due per alloggio per le nuove costruzioni e uno per alloggio per interventi di ammodernamento di costruzioni esistenti. L'osservazione è condivisa dall'Ufficio ma, per gli interventi su edifici esistenti che non siano di demolizione e ricostruzione o di ricostruzione verificata l'effettiva disponibilità di idonei spazi comuni. Pertanto si propone di accogliere l'osservazione n° 11 integrandola come segue:

3.2.3. Piste ciclabili

Il comune favorisce e promuove la realizzazione di itinerari ciclabili in coerenza con le disposizioni della L.R. n. 1/2013.

In prossimità della sede della stazione ferroviaria sarà prevista, in coerenza con il Piano Urbano di Mobilità Sostenibile, la realizzazione di velostazioni, ovvero di adeguati centri per il deposito custodito di cicli, l'assistenza tecnica e l'eventuale annesso servizio di noleggio biciclette.

Per tutte le nuove edificazioni e per gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica dovranno prevedersi idonei spazi comuni e attrezzati, negli edifici adibiti a residenza e attività terziarie o produttive e nelle strutture pubbliche, per la sosta e/o il deposito di biciclette.



Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, di nuova costruzione, di demolizione e ricostruzione e di ricostruzione di edifici che includano residenze, dovranno essere installati almeno due stalli per alloggio.

Per gli altri interventi di ristrutturazione edilizia che riguardino l'intero fabbricato sarà installato uno stallo per alloggio compatibilmente con la presenza e disponibilità di idonei spazi comuni.

Osservazione n° 12 – art. 3.2.4 Aree per parcheggio

L'osservazione proposta si compone di due parti: la prima riguarda l'impiego di materiali drenanti per la pavimentazione delle aree a parcheggio, peraltro già prevista nel comma 3 dell'articolo adottato; la seconda prevede la piantumazione di alberi e la realizzazione di aree verdi perimetrali. Per la prima parte valgono le considerazioni riportate nelle controdeduzioni all'osservazione n° 9 e, pertanto, essa non può essere condivisa.

La piantumazione di aree a parcheggio, ovviamente, non può che essere condivisa. Tuttavia, essa comporta una inevitabile riduzione degli spazi destinati a parcheggio (la cui quantità minima è determinata dalle normative vigenti) e, per la piantumazione con alberi di parcheggi stradali, un'idonea larghezza dei marciapiedi. Pertanto, essa può essere resa cogente soltanto per future progettazioni urbanistiche di comparti. Inoltre, non v'è motivo di prescrivere che le aree a verde previste nei parcheggi siano aggiuntive rispetto a quelle richieste dalle norme vigenti in materia di standard anche considerando i non trascurabili costi di manutenzione delle aree verdi che, per la quelle costituenti standard, in quanto pubbliche, ricadono sul Comune di Molfetta. È inoltre inopportuna la previsione, nell'ambito di un regolamento edilizio, di norme che regolamentino il sesto d'impianto e l'altezza delle siepi, trattandosi di parametri che vanno valutati caso per caso. Pertanto, si propone l'accoglimento parziale dell'osservazione n° 12 e, quindi, il seguente articolo emendato:

3.2.4. Aree per parcheggio

Le aree di parcheggio pubblico realizzate nell'ambito degli interventi di urbanizzazione primaria sono necessarie a soddisfare esigenze elementari di mobilità e di sosta all'interno del sistema urbano. La localizzazione della aree di parcheggio è definita dalla pianificazione urbanistica generale ed attuativa.

Il progetto dei parcheggi pubblici deve rispettare le prescrizioni e indicazioni del Codice della Strada e del regolamento di attuazione.

Le superfici pavimentate inoltre dovranno garantire il recupero delle acque piovane. A tale scopo si potrà prevedere la realizzazione di parti di pavimentazione realizzate con tecnologie drenanti.

Ai margini delle aree a parcheggio e delle aree a verde è raccomandata la realizzazione un reticolo di raccolta delle acque meteoriche da far confluire nella rete pluviale, secondo la normativa vigente.

I piani di comparto da approvare dovranno prevedere aree per i parcheggi dotate d'idonee aree a verde. Tale previsione potrà essere ritenuta soddisfatta realizzando almeno una delle seguenti misure o una loro combinazione:

a. piantumazione di almeno un albero per posto auto anche al fine di contribuire all'ombreggiamento e regolazione microclimatica dell'area. Compatibilmente con la crescita

B



della pianta dovranno essere previsti alvaretti di idonea dimensione, l'eventuale sostituzione di fallanze e l'eventuale successivo diradamento – riducendo il numero di piante per posto auto - per assecondare la crescita degli alberi e il loro miglior portamento;

b. realizzazione di un'area a verde perimetrale di estensione non inferiore al 30% della superficie del parcheggio, con piantumazione di una siepatura al fine di schermare l'area a parcheggio. Compatibilmente con la crescita della pianta dovranno essere previsti aiuole o alvaretti di idonea dimensione e l'eventuale sostituzione di fallanze.

Per i piani di comparto già approvati è demandata al Dirigente del Settore Territorio, nell'ambito della valutazione del progetto delle urbanizzazioni primarie, l'eventuale individuazione delle aree a parcheggio per le quali prescrivere l'applicazione delle predette norme sulla piantumazione.

Osservazione n° 13 – art. 3.2.4 Passaggi pedonali e marciapiedi

L'osservazione proposta si compone di due parti. La prima riguarda la piantumazione dei marciapiedi; la seconda porta norme limitative sull'installazione di cartelli pubblicitari.

Per quanto riguarda la prima parte, la norma seppure condivisibile, è subordinata alla disponibilità di un'adeguata larghezza di marciapiede o alla presenza di un idoneo spartitraffico. Pertanto, essa può essere resa cogente soltanto per future progettazioni urbanistiche di comparti e solo per strade pubbliche principali la cui larghezza è tale da consentire la realizzazione di ampi marciapiedi o di idonei spartitraffici.

Per quanto riguarda invece le osservazioni limitative della cartellonistica pubblicitaria, esse attengono a competenze del Regolamento comunale sugli impianti pubblicitari e, pertanto, non si ritiene possano essere accolte.

Pertanto, si propone l'accoglimento parziale dell'osservazione n° 13 e, quindi, il seguente articolo emendato:

3.2.6. Passaggi pedonali e marciapiedi

Nel centro abitato, tutte le vie di nuova formazione e, per quanto possibile, quelle esistenti devono essere munite di marciapiede o comunque di passaggio pedonale pubblico, realizzati in conformità alle norme di legge sull'eliminazione delle barriere architettoniche.

Al fine di contribuire all'ombreggiamento e regolazione microclimatica, nei piani di comparto da approvare, tutti i marciapiedi delle strade pubbliche principali dovranno essere alberati con sesto d'impianto e alvaretto di dimensione compatibile con la specie arborea prescelta.

Per le strade a doppia carreggiata, in alternativa alla norma che precede, si potrà precedere alla piantumazione dello spartitraffico se di idonea larghezza.

Gli alberi di cui al presente articolo possono essere conteggiati ai fini dell'assolvimento degli obblighi sui parcheggi stradali previsti all'art. 3.2.4.

Per gli interventi di risistemazione dei marciapiedi esistenti e per i piani di comparto già approvati è demandata al Dirigente del settore competente, nell'ambito della procedura di approvazione del progetto, la valutazione dell'opportunità di prescrivere l'applicazione delle predette norme sulla piantumazione dei marciapiedi anche in relazione alla larghezza degli stessi.

L'esecuzione dei marciapiedi, sia a raso che rialzati, se effettuata dai proprietari delle unità

immobiliari che li fronteggiano, deve essere realizzata con modalità, materiali, livellette ed allineamenti indicati di volta in volta dal Comune.

I marciapiedi ed i passaggi pedonali di cui al primo comma, ancorché realizzati su area privata, sono gravati di servitù di pubblico passaggio.

I marciapiedi di nuova costruzione devono essere realizzati con larghezza minima di 1,80 m, dislivello non superiore a 0,18 m e pendenza massima non superiore all'8%.

Eventuali dislivelli per interruzioni localizzate, dovuti a raccordi con il livello stradale o ad intersezioni con passi carrabili, devono essere superati con rampe di pendenza non superiore al 8%.

Qualora, per situazioni ambientali o dipendenti dal traffico veicolare, possano risultare situazioni di pericolo, l'Autorità Comunale dispone che i marciapiedi ed i passaggi pedonali siano protetti con barriere metalliche idonee allo scopo.

E' consentita l'apposizione di messaggi pubblicitari sulle transenne parapetonali di cui al comma precedente, in conformità alle disposizioni del "Codice della Strada" e del suo regolamento di esecuzione e di attuazione, nonché del Regolamento comunale sugli impianti pubblicitari.

Osservazione n° 14 – art. 3.2.8 Chioschi/dehors su suolo pubblico

L'osservazione propone norme limitative sui Chioschi/dehors per salvaguardare il transito e la sicurezza dei pedoni. Le norme in questione attengono alla competenza del Regolamento comunale sui dehors per cui l'osservazione n° 14 presentata non è condivisa dall'Ufficio che propone di non accoglierla.

Osservazione n° 15 – art. 3.2.10 Recinzioni

L'osservazione riguarda delle prescrizioni sulle recinzioni in zona agricola. La prima parte dell'osservazione propone una limitazione all'altezza della parte piena della recinzione ($\frac{1}{3}$ dell'altezza); la prescrizione è condivisibile nel merito ma, nel dettaglio, per ragioni di sicurezza nelle situazioni di recinzioni a bordo strada o per dislivelli fra i piani contigui alla recinzione è opportuno prescrivere un limite massimo all'altezza della parte piena pari ad un metro.

La seconda parte dell'osservazione riguarda la salvaguardia delle recinzioni costituite da pietrame a secco. L'osservazione è ridondante poiché indirettamente contenuta nelle più ampie norme di tutela previste dall'ultimo comma dell'articolo adottato.

Pertanto, si propone l'accoglimento parziale dell'osservazione n° 15 e, quindi, il seguente articolo emendato:

3.2.10. Recinzioni

I muri di recinzione, esposti in tutto od in parte alla pubblica vista, debbono rispettare le norme generali di cui alle NTA e quelle di decoro dettate per gli edifici.

In prossimità degli incroci stradali o delle curve cieche la vegetazione e le recinzioni debbono essere effettuate in modo da non ostacolare la visibilità e da non pregiudicare la sicurezza del traffico; l'Autorità Comunale può dettare, caso per caso, obblighi particolari per conseguire le suddette finalità.

Le recinzioni tra le proprietà possono essere anche realizzate con rete e siepe, con sola siepe, con



muro pieno.

*Le recinzioni da realizzare in zona agricola dovranno essere del tipo a secco o similari, rispettose dei tracciati storici, con ringhiere in ferro a disegni semplici e lineari; **la parte piena dovrà avere altezza non superiore ad un metro.** L'altezza massima delle recinzioni non dovrà superare 2,50 m. E' fatto obbligo per le nuove recinzioni di uniformarsi a quelle attigue esistenti in sito, ove queste ultime siano conformi alla presente normativa. Valgono, in ogni caso, le apposite norme previste dalle NTA e dal relativo allegato "Zone E" delle stesse NTA*

Sono comunque fatte salve eventuali norme più restrittive per edifici di particolare interesse storico-architettonico e per le aree soggette a tutela paesaggistica e/o ambientale.

Osservazione n° 16 – art. 3.3.6 Tutela del suolo e del sottosuolo

L'osservazione si compone di due parti. Nella prima parte si propone di limitare, in maniera generalizzata, la parte impermeabile di un lotto edificabile alla sola area di sedime mentre il testo dell'articolo adottato introduce una norma specifica e limitata alla zona agricola. Questa osservazione non è condivisibile perché eccessiva e limitativa della libertà dei cittadini nella realizzazione di manufatti residenziali o commerciali. Essa, peraltro, è in contrasto con le NTA del PRGC che, caso per caso, nelle varie zone omogenee introducono norme limitative delle superfici impermeabili o, in alternativa, norme prescrittive sulla quantità minima di aree a verde.

La seconda parte dell'osservazione propone una norma che impedisca scarichi incontrollati sul suolo o nel sottosuolo. La norma proposta è ridondante poiché la questione è ampiamente regolamentata da norme di rango superiore, nazionali e regionali.

Per i motivi sopra esposti, l'osservazione n° 16 presentata non è condivisa dall'Ufficio che propone di non accoglierla.

Osservazione n° 17 – art. 3.4 Impianti tecnologici

L'osservazione proposta precisa che la centralizzazione dei servizi tecnologici va attuata, oltre che nei casi già previsti dall'articolo adottato, anche nei casi in cui consenta il raggiungimento di migliori performance ambientali e paesaggistiche. Tuttavia l'osservazione proposta introduce un elemento di confusione nel momento in cui interpreta le norme sugli impianti centralizzati contenute nell'articolo come cogenti e, di conseguenza, propone di introdurre una verifica obbligatoria sia nelle nuove costruzioni sia nel caso di ammodernamento di strutture e condomini esistenti.

L'Ufficio ritiene che una norma prescrittiva che imponga impianti centralizzati si collochi nelle prerogative della legislazione nazionale o regionale e non rientri nella sfera di competenza del regolamento comunale; pertanto, la norma del regolamento adottato, va interpretata come una norma di buona progettazione.

Per i motivi sopra esposti, l'osservazione n° 17 presentata non è condivisa dall'Ufficio che propone di non accoglierla.

Osservazione n° 18 – art. 3.4.1 Approvvigionamento idrico

L'osservazione proposta detta norme di dettaglio per favorire il risparmio idrico. L'impianto della norma proposta è condivisibile e, in parte, si sovrappone alla direttiva sindacale prot. n° 17803 del



15/04/2004. Tuttavia, in considerazione che, in interventi non residenziali o, in generale, per le parti viabili, potrebbero insorgere problematiche connesse alla presenza di sostanze inquinanti, in applicazione del principio della prevenzione, si propone di limitare la norma ai soli tetti/lastrici di fabbricati in complessi residenziali, commerciali o terziario direzionali o comunque destinati ad attività dove non possono generarsi sostanze inquinanti. Peraltro, per le altre situazioni esistono norme specifiche di rango superiore quali il regolamento regionale n° 26/2013.

La parte dell'osservazione proposta che prescrive l'adozione obbligatoria di cassette di scarico a basso flusso appare eccessiva e restrittiva del mercato. Si ritiene invece di prescrivere l'impiego generalizzato di cassette di scarico *dual-flush* in quanto ormai di uso comune.

Per i motivi sopra esposti, si propone di accogliere parzialmente l'osservazione n° 18 emendando l'articolo come segue:

3.4.1. Approvvigionamento idrico

Ogni unità immobiliare dev'essere regolarmente rifornita di acqua potabile in quantità proporzionale al numero dei locali e degli utilizzatori previsti, tenuto conto del maggiore fabbisogno estivo. Nel caso di fabbricati multipiano, l'impianto centralizzato di acqua potabile dev'essere munito di autoclave per servire adeguatamente, anche nel periodo di maggior consumo, i piani alti dell'edificio.

L'Autorità comunale, nell'ambito del titolo abilitativo edilizio, può imporre che ogni fabbricato plurifamiliare venga dotato di un serbatoio della capacità di l 400 per ogni unità immobiliare destinata a residenza o ufficio.

Gli impianti per la distribuzione interna dell'acqua potabile debbono essere costruiti a regola d'arte e conformemente alle prescrizioni di legge o regolamento.

Ogni fabbricato plurifamiliare dovrà essere dotato di almeno un rubinetto erogatore collettivo con presa a monte dell'impianto centralizzato di accumulo e sollevamento dell'acqua potabile.

Fermo restando l'applicazione delle norme del Regolamento Regionale n° 26 del 09 dicembre 2013, per ogni fabbricato ricadente in complessi residenziali, commerciali o terziario direzionali o comunque destinati ad attività dove non possono generarsi sostanze inquinanti, dovrà essere realizzato un idoneo sistema di collettamento e stoccaggio delle acque meteoriche che dilavano dalle superfici impermeabili di tetti o lastrici dei fabbricati con annesso impianto irriguo delle aree verdi annesse e eventuale rete duale di distribuzione interna per gli usi consentiti. Il volume di accumulo utile dovrà essere dimensionato opportunamente per soddisfare almeno il fabbisogno irriguo in corrispondenza dei mesi estivi e sottoposto a regolari interventi di manutenzione per garantire la perfetta funzionalità.

*Per ogni unità immobiliare di nuova costruzione o oggetto di interventi di ammodernamento dei bagni dovrà essere prevista l'installazione di cassette di scarico del tipo *dual-flush*.*

Osservazione n° 19 – art. 3.4.3 Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati

L'osservazione propone, fra l'altro, la modifica del titolo dell'articolo che non è opportuna in quanto il titolo dell'articolo adottato è quello indicato nello schema di Regolamento Edilizio Tipo contenuto nella Conferenza Unificata Stato – Regioni – Comuni del 20 ottobre 2016 recepito con D.G.R. 11 aprile 2017 n. 554.



Nel merito l'osservazione propone norme di maggior dettaglio per gli spazi condominiali destinati alle attrezzature per la raccolta differenziata. La proposta è condivisibile ad eccezione di quella relativa alla prescrizione di un'area destinata ad una compostiera elettromeccanica per il recupero della frazione organica biodegradabile dei rifiuti condominiali. Infatti, tale previsione appare francamente eccessiva e di difficile gestione in ambito condominiale.

Per i motivi sopra esposti, si propone di accogliere parzialmente l'osservazione n° 19 emendando l'articolo come segue:

3.4.3. Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati

Per interventi di nuova costruzione e di demolizione e ricostruzione, il progetto dovrà prevedere, in ogni alloggio, uno spazio destinato alla raccolta differenziata dei rifiuti organici e inorganici, dimensionato per idonei contenitori da 12 litri ciascuno. Se questo spazio è localizzato su balconi, logge, verande o terrazze la superficie necessaria, in misura massima di 1,00 mq, non concorrerà alla formazione del volume o superficie edificabile.

*Per edifici condominiali sarà previsto uno spazio, preferibilmente in area esterna pertinenziale o, nel caso di impossibilità, in locale comune condominiale, in ogni caso facilmente accessibile per gli operatori, dimensionato per il posizionamento di contenitori carrellati da 120÷240 litri **in numero congruo per ciascuna frazione merceologica dei rifiuti da raccogliere**. La superficie necessaria, in misura massima di 10 mq, non concorrerà alla formazione del volume o superficie edificabile.*

In caso di locale condominiale, l'area di stoccaggio dei contenitori carrellati dovrà avere le seguenti caratteristiche:

- 1. essere provvisto di prese d'aria per garantire un adeguato ricambio d'aria. Le prese d'aria dovranno essere protette da rete metallica anti insetto;*
- 2. essere provvisto di pavimentazione e rivestimento alle pareti (per un'altezza di almeno due metri) di materiale lavabile, preferibilmente ceramico, e di pozzetto di raccolta delle acque di lavaggio del pavimento e dei contenitori, collettato alla rete di fogna nera;*
- 3. essere provvisto di erogatore di acqua per il lavaggio dei contenitori e della pavimentazione.*

A cura e spese del condominio, il locale condominiale o comunque l'area per il posizionamento dei contenitori dovrà essere sottoposta a regolari interventi di lavaggio e pulizia e, ove occorra, di derattizzazione e disinfestazione.

Osservazione n° 20 – art. 3.4.6 Ricarica dei veicoli elettrici

L'osservazione propone di modificare dal 20% al 50% la percentuale minima di spazi a parcheggio e box auto da dotare di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici.

La percentuale minima del 20% è prescritta dall'art. 4 comma 1-ter del D.P.R. 380/2001 (T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia).

Per i motivi sopra esposti, l'osservazione n° 20 presentata non è condivisa dall'Ufficio che propone di non accoglierla.

Osservazione n° 21 – art. 3.4.7 Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento

L'osservazione propone l'esclusione, nel territorio di Molfetta, di alcuni impianti di produzione di

energia da fonti rinnovabili.

Si rileva che le modifiche proposte non recano giustificazioni a supporto di tali esclusioni. In ogni caso, la produzione di energia da fonti rinnovabili in impianti di rilevanza almeno comunale è regolamentata da norme di rango superiore che, nella maggior parte dei casi, sono soggette a procedure di tutela ambientale (VIA e VAS) che, peraltro, contengono fasi di coinvolgimento della cittadinanza e dei soggetti portatori di interessi diffusi costituiti in associazioni o comitati che vi abbiano interesse. Pertanto, l'Ufficio non ritiene opportuno escludere aprioristicamente alcuna forma di produzione di energia da fonti rinnovabili.

Per i motivi sopra esposti, l'osservazione n° 21 presentata non è condivisa dall'Ufficio che propone di non accoglierla.

Osservazione n° 22 – art. 3.4.8 Telecomunicazioni

L'osservazione propone di prescrivere che, a tutela della salute pubblica, tutte le nuove installazioni vadano previste fuori dal centro abitato e, comunque a distanza di almeno un chilometro da siti sensibili, preferibilmente in regime di *co-siting*.

La preoccupazione dei proponenti circa la tutela della salute pubblica nel caso di installazioni di impianti di telecomunicazione è certamente condivisibile.

Tuttavia, l'argomento appare troppo complesso e articolato per poterlo normare in modo così secco in un articolo del REC. Peraltro, la veloce evoluzione tecnologica richiederà continue analisi e modifiche alla regolamentazione comunale in materia e tale esigenza è poco compatibile con le procedure di modifica del REC.

Pertanto, l'Ufficio ritiene che sia più corretta la predisposizione di un piano di localizzazione comunale ai sensi del Regolamento Regionale nn° 7 del 19 giugno 2006 e 14 del 14 settembre 2006, redatto in collaborazione con tecnici specialisti nel settore e con il contributo dell'ARPA Puglia e della competente ASL, con l'obiettivo di minimizzarne l'impatto estetico e territoriale dell'impianto nonché di minimizzare e rendere uniforme l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici. Il piano dovrà individuare le strutture oggetto di divieto ai sensi dell'art. 10, comma 1, l.r. 5/2002 e perimetrare le aree sensibili da preservare dall'insediamento degli impianti con particolare riferimento a ospedali, scuole e case di cura.

Per i motivi sopra esposti, si propone di accogliere parzialmente l'osservazione n° 22 emendando l'articolo come segue:

3.4.8. Telecomunicazioni

L'installazione e la modifica delle caratteristiche di emissione degli impianti radioelettrici e, in particolare, l'installazione di torri, di tralicci, di impianti radio-trasmittenti, di ripetitori di servizi di comunicazione elettronica, di stazioni radio base per reti di comunicazioni elettroniche mobili GSM/UMTS, per reti di diffusione, distribuzione e contribuzione dedicate alla televisione digitale terrestre, per reti a radiofrequenza dedicate alle emergenze sanitarie ed alla protezione civile, nonché per reti radio a larga banda punto-multipunto nelle bande di frequenza all'uopo assegnate, vengono autorizzate dall'Autorità Comunale, ovvero soggette alla disciplina della Comunicazione o Segnalazione Certificata di inizio Attività nei casi previsti, previo rilascio di parere tecnico preventivo favorevole da parte dell'ARPA Puglia – competente ad effettuare i controlli di cui



all'articolo 14 della legge 22 febbraio 2001, n. 36 (Legge Quadro) – in ordine alla compatibilità del progetto con i limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità stabiliti uniformemente a livello nazionale in relazione al disposto della citata Legge Quadro e dal DPCM 8 luglio 2003, nonché con gli obiettivi di qualità fissati dalla Regione Puglia.

L'installazione e la modifica degli impianti di telecomunicazione è disciplinata dal Regolamento Regionale 19 giugno 2006, n. 7 e s.m.i. per cui il Comune predispone un piano di localizzazione comunale, in collaborazione con tecnici specialisti nel settore e con il contributo dell'ARPA Puglia e della competente ASL, con l'obiettivo di minimizzarne l'impatto estetico e territoriale dell'impianto nonché di minimizzare e rendere uniforme l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici. Il piano dovrà individuare le strutture oggetto di divieto ai sensi dell'art. 10, comma 1, L.R. 5/2002 e perimetrare le aree sensibili da preservare dall'insediamento degli impianti con particolare riferimento a ospedali, strutture per l'infanzia, scuole e case di cura.

Osservazione n° 23 – art. 3.5.2 Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio

L'osservazione propone norme di decoro per le facciate prospicienti le vie principali nelle zone omogenee A, B1 e B2.

Per quanto riguarda la conservazione del colore “verde-Molfetta” per le persiane, l'osservazione è ridondante in quanto l'argomento è già normato negli allegati alle NTA.

La prescrizione del colore bianco esclusivo per le ringhiere appare troppo limitante e, al massimo, essa è condivisibile solo per il Centro Antico e per i fronti di edifici storici con facciate in pietra locale. Poiché il Centro Antico è soggetto a tutela paesaggistica, sarà la competente Commissione Locale per il Paesaggio a valutare la necessità di prescrizioni riguardanti i colori di ringhiere e facciate.

Infine, la proposta di stabilire un tempo di due anni entro i quali vanno eliminati tutti gli scarichi di fumi in facciata è eccessivamente secca poiché non è legata alla sostituzione delle apparecchiature che producono tali fumi e, in ogni caso, lo scarico dei fumi è regolamentato da apposite norme di settore.

Per i motivi sopra esposti, l'osservazione n° 23 presentata non è condivisa dall'Ufficio che propone di non accoglierla.

Osservazione n° 24 – art. 3.5.6 Coperture degli edifici

L'articolo adottato ha come obiettivo di armonizzare le coperture degli edifici del tessuto urbano e della zona agricola ai caratteri tipologici tipici delle nostre zone stabilendo una preferenza per le coperture piane. In particolare, poi:

- proibisce l'uso di coperture a falde in zona agricola;
- nelle zone omogenee A, B1 e B2, ovvero per una larga parte del tessuto urbano, stabilisce l'obbligo di armonizzare le coperture con quelle degli edifici circostanti.

L'osservazione propone di estendere l'obbligo d'uso di coperture “di tipo piano” all'intero territorio comunale.

In generale, l'uso di vincoli normativi applicati indiscriminatamente su estese zone del territorio produce spesso effetti deleteri per l'incapacità di cogliere le diversità presenti sul territorio stesso. Inoltre, un vincolo secco come quello proposto è limitativo della composizione architettonica, in

particolare per edifici non residenziali (si pensi per esempio alle chiese). Per questo motivo, nella redazione del REC, si è preferito adottare una soluzione maggiormente graduata, adottando un vincolo esteso esclusivamente per la zona agricola dove maggiori sono le necessità di tutela del paesaggio e imponendo nelle zone più vetuste del tessuto urbano un'armonizzazione con gli edifici collocati nell'intorno del lotto oggetto di intervento.

Va considerato, inoltre, che nelle zone soggette a vincolo paesaggistico, è facoltà degli enti preposti al rilascio dei pareri necessari (MIBAC, Assessorato regionale all'ambiente e Commissione Locale per il Paesaggio) prescrivere l'uso di coperture piane.

Per i motivi sopra esposti, l'osservazione n° 24 presentata non è condivisa dall'Ufficio che propone di non accoglierla.

Osservazione n° 25 – art. 3.5.7 Illuminazione pubblica

L'articolo adottato detta prescrizioni in materia di impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati, in conformità al Regolamento Regionale 22 agosto 2006, n. 13 e s.m.i.

L'osservazione presentata propone di imporre un termine triennale per l'adeguamento di tutti gli impianti esistenti alle norme dell'art. 3.5.7 del REC.

L'adeguamento degli impianti esistenti comporterebbe una generale sostituzione dei corpi illuminanti e delle lampade. Pertanto, l'osservazione proposta comporta un onere economico rilevante per i possessori di impianti di illuminazione esterna; in considerazione che la quasi totalità degli impianti di illuminazione esterna sono di proprietà pubblica, non sembra opportuno all'Ufficio imporre termini cogenti, peraltro abbastanza brevi rispetto alla massa di impianti che sarebbe necessario adeguare. Sembra più opportuno che l'adeguamento si sviluppi con la naturale sostituzione degli impianti per vetustà.

Per i motivi sopra esposti, l'osservazione n° 25 presentata non è condivisa dall'Ufficio che propone di non accoglierla.

Osservazione n° 26 – art. 3.5.9 Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici

L'osservazione propone varie modifiche all'articolo con l'obiettivo di rendere più stringenti le prescrizioni dello stesso.

La prima modifica si riferisce all'obbligo d'installazione delle antenne esclusivamente sulle coperture; l'articolo adottato subordina tale obbligo all'effettiva possibilità materiale di installazione in copertura mentre l'osservazione vieta ogni altra possibilità di installazione senza alcuna possibilità di deroga. Non si comprende, qualora non sussistano effettive possibilità di installazione in copertura, come possa il proprietario rispettare l'obbligo regolamentare che si vorrebbe imporre senza possibilità di deroga. Un tipico esempio è quello di un fabbricato condominiale con antenne di proprietà singola in cui l'uso del tetto sia esclusivo: il proprietario dell'antenna non potrebbe materialmente assolvere l'obbligo impostogli. A tale proposito occorre considerare che la giurisprudenza ha riconosciuto il diritto di installazione delle antenne televisive su fondo altrui, quale mezzo imprescindibile per garantire il diritto di informazione, solo nel caso in cui non esista un'area privata (quindi anche un balcone) o condominiale idonea all'installazione della stessa antenna.



La seconda modifica proposta riguarda l'estensione dell'obbligo d'installazione di antenne centralizzate anche nel caso di semplici interventi di manutenzione straordinaria sull'impianto. La proposta di emendamento non è concretamente applicabile perché, a fronte dell'esigenza di un singolo condomino di procedere ad una riparazione straordinaria o ad un potenziamento del proprio impianto, si imporrebbe a tutto il condominio di smantellare i singoli impianti privati per realizzarne uno centralizzato condominiale.

La terza proposta di modifica riguarda l'obbligo d'istruttoria e sopralluogo da parte dell'Ufficio, con oneri a carico del richiedente, per concedere la deroga per l'installazione delle unità di condizionamento sulle facciate a causa dell'impossibilità di procedere altrimenti. L'installazione di impianti di climatizzazione e pompe di calore aria-aria è stata classificata come attività libera con D.M. 02 marzo 2018: *"Approvazione del glossario contenente l'elenco non esaustivo delle principali opere edilizie realizzabili in regime di attività edilizia libera, ai sensi dell'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 25 novembre 2016, n.222"* – punti 22 e 26 - per cui l'adempimento richiesto con l'osservazione costituirebbe un aggravio procedimentale contrario alla volontà del legislatore.

L'ultima integrazione proposta con l'osservazione riguarda, invece, l'introduzione dell'obbligo di adeguamento di tutti gli impianti esistenti alle prescrizioni dell'articolo entro il termine di cinque anni. L'imposizione di tale obbligo esteso a tutti gli impianti di ricezione televisiva, terrestre o satellitare, e di tutti gli impianti di climatizzazione comporterebbe oneri economici non indifferenti a carico dei cittadini. Anche in questo caso, pertanto, l'Ufficio ritiene più opportuno che l'adeguamento si sviluppi con la naturale sostituzione degli impianti per vetustà. Pertanto, in relazione, all'ultima integrazione proposta, l'Ufficio propone di emendare l'articolo come segue:

3.5.9 Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici

Al fine di salvaguardare la qualità architettonica degli edifici gli elementi esterni degli impianti tecnologici devono essere integrati con le fronti e le coperture degli stessi, privilegiando la centralizzazione degli stessi.

Le antenne ricettive, parabole e simili ad uso privato, singolo o condominiale, devono essere poste sulle coperture degli edifici, ove possibile. Ogni impianto deve garantire la totale mancanza di interferenza in materia di microonde e emissioni elettromagnetiche. Per edifici plurifamiliari di nuova costruzione e negli interventi di demolizione e ricostruzione è ammesso, sia per le antenne che per le parabole, un solo impianto centralizzato.

Gli impianti di condizionamento fissi da porre all'aperto devono rispettare le seguenti condizioni:

- a) dovranno essere prioritariamente posti sulla copertura degli edifici, lungo facciate interne o secondarie, all'interno dei balconi dietro i parapetti;*
- b) laddove sia inevitabile l'installazione su facciate principali o prospicienti la pubblica via, l'impianto dovrà essere dipinto in colori uguali a quelli delle facciate medesime;*
- c) le emissioni rumorose provenienti da tali apparecchiature debbono rispettare i valori di accettabilità presso i ricettori esposti, prescritti dalla vigente normativa; le canalette della raccolta di acque di condensa devono essere opportunamente raccordate ai canali di gronda o*

alla rete fognaria.

Sono fatte comunque salve eventuali norme più restrittive contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione e nei Piani di Recupero, con particolare riferimento alla Zona A di PRGC.

Nel caso di sostituzione di elementi degli impianti la cui installazione è normata dal presente articolo, è fatto obbligo di adeguare detti elementi alle prescrizioni dello stesso articolo.

Osservazione n° 27 – art. 3.5.10 Serramenti esterni degli edifici

L'osservazione propone di prescrivere la conservazione, con l'originario colore, dei portoni in legno esistenti negli edifici delle zone A, B1 e B2.

L'osservazione, motivata evidentemente dalla necessità di conservare l'aspetto del tessuto urbano storico, è condivisibile ma va meglio precisata. Pertanto si propone di accoglierla emendando l'articolo nel testo che segue:

3.5.10. Serramenti esterni degli edifici

Tutte le porte poste sulla via pubblica o di uso pubblico o su altri spazi destinati al pubblico transito devono aprirsi, di norma, verso l'interno dell'edificio. Quando ciò non sia possibile, ovvero quando debbano aprirsi verso l'esterno per motivi di sicurezza o per il rispetto di normative specifiche, le porte devono essere, ove possibile, debitamente arretrate rispetto al filo della facciata, in modo tale da non costituire intralcio alla libera circolazione di veicoli e pedoni (è ammissibile una sporgenza massima di 20 cm rispetto al filo di facciata). Le persiane, gli avvolgibili con apparato a sporgere e simili possono aprirsi verso l'esterno solo quando la loro parte inferiore si trovi ad altezza di almeno m 2,20 dalla quota del terreno, del marciapiede, o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio.

*Per interventi di manutenzione **ordinaria**, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione (con esclusione della demolizione e ricostruzione) su edifici esistenti nelle zone omogenee A, B/1 e B/2 dello strumento urbanistico generale potranno essere conservate le condizioni esistenti ancorché non conformi a quelle del presente punto. **In tali interventi, dovranno essere conservati, nel colore originario, i portoni in legno esistenti. Nel caso in cui lo stato di degrado del portone sia tale da non consentirne la conservazione, il portone sarà ricostruito, sempre in legno, con aspetto il più possibile simile a quello preesistente.***

Valgono, in ogni caso, le prescrizioni contenute nelle NTA

Osservazione n° 28 – art. 3.5.11 Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe.

L'osservazione propone di integrare l'articolo con prescrizioni riguardanti la dimensione minima di passaggio libero sui marciapiedi e l'intensità del flusso luminoso emesso da eventuali apparecchi luminosi.

Mentre la prima prescrizione è condivisibile limitatamente a marciapiedi su aree pubbliche, seppur mediandola con il rispetto di esigenze commerciali, il controllo sulle emissioni luminose di insegne pubblicitarie è ingestibile per cui la norma risulterebbe non verificabile. Tuttavia il passante richiesto viene adeguato al punto 8.2.1 del D.M. del 14 giugno 1989.

Per i motivi sopra esposti, si propone di accogliere parzialmente l'osservazione n° 28 emendando l'articolo come segue:

3.5.11. Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe.

Chiunque intenda fare iscrizioni sui muri o collocarvi stemmi od affissi pubblicitari, dev'esserne autorizzato dall'Autorità Comunale presentando il disegno od il testo. L'apposizione anche provvisoria di insegne, mostre, vetrine di botteghe e cartelloni indicanti ditte ed esercizi di arti, mestieri, professioni ed industrie, può essere autorizzata dall'AC purché non alterino gli elementi architettonici dell'edificio o l'ambiente.

Salvo nei casi esplicitamente esclusi, può essere consentita l'apposizione di insegne a bandiera di limitata sporgenza, purché il loro bordo inferiore sia ad un'altezza dal suolo non minore di m 4,30 e sempreché non rechino pregiudizio alla visibilità ed al decoro dell'ambiente.

Al fine di salvaguardare il transito e la sicurezza dei pedoni, l'installazione e il mantenimento di insegne, mostre, vetrine, tende e targhe esistenti su marciapiedi collocati su aree pubbliche è subordinato al rispetto delle seguenti condizioni:

- 1. deve essere sempre garantito un passaggio libero sul marciapiedi di larghezza non inferiore a 90 cm. Sono comunque consentite le insegne, le tende e le targhe applicate a parete se di spessore non superiore a 10 cm. In deroga alla prescrizione del presente punto, è consentita l'installazione di vetrine a parete di locali commerciali purché di spessore non superiore a 25cm e a condizione che sia garantito un passaggio libero sul marciapiedi di larghezza non inferiore a 60 cm.*
- 2. in caso di mancato adeguamento alle disposizioni di cui al punto che precede entro un anno dall'entrata in vigore del presente regolamento le installazioni esistenti dovranno essere rimosse.*

L'eventuale installazione di insegne, mostre, vetrine di botteghe, sui muri di edifici d'interesse storico-artistico o ambientale e o per i complessi architettonici di particolare importanza dovrà garantire la tutela del bene e del paesaggio ed è soggetta a specifica autorizzazione subordinata all'acquisizione del parere favorevole dell'organo di tutela del vincolo per la fattispecie richiesta.

L'Autorizzazione comunale è rilasciata in conformità al Regolamento sugli impianti pubblicitari vigente.

Osservazione n° 29 – art. 3.5.12 Cartelloni pubblicitari

L'osservazione propone per i cartelloni pubblicitari le medesime prescrizioni contenute nell'osservazione n° 28. Valgono di conseguenza le stesse controdeduzioni.

Per i motivi sopra esposti, si propone di accogliere parzialmente l'osservazione n° 29 emendando l'articolo come segue:

3.5.12. Cartelloni pubblicitari

Le definizioni, le caratteristiche e le modalità di installazione di mezzi pubblicitari quali insegne, sorgenti luminose, cartelli (esclusi quelli di cantiere), manifesti, striscioni, locandine, stendardi, segni reclamistici, impianti di pubblicità o propaganda, sono normate dal "Codice della Strada" e



dal suo regolamento di esecuzione e di attuazione; per quanto di competenza comunale valgono le disposizioni del Regolamento sugli impianti pubblicitari vigente.

In ogni caso l'installazione di impianti pubblicitari non deve essere fonte di molestia o di nocimento per l'ambiente circostante: in particolare gli impianti luminosi e la cartellonistica non devono provocare alcun disturbo ai locali adiacenti e prospicienti.

Al fine di salvaguardare il transito e la sicurezza dei pedoni, l'installazione e il mantenimento di cartelloni pubblicitari esistenti su marciapiedi collocati su aree pubbliche è subordinato al rispetto delle seguenti condizioni:

- 1. deve essere sempre garantito un passaggio libero sul marciapiedi di larghezza non inferiore a 90 cm. Sono comunque consentite i cartelloni applicati a parete se di spessore non superiore a 10 cm.*
- 2. in caso di mancato adeguamento alle disposizioni di cui al punto che precede entro un anno dall'entrata in vigore del presente regolamento le installazioni esistenti dovranno essere rimosse.*

Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per aree o edifici soggetti a specifici vincoli, è subordinato all'acquisizione del parere favorevole dell'organo di tutela del vincolo medesimo per la fattispecie richiesta.

Osservazione n° 30 – art. 3.6.4 Coperture, canali di gronda e pluviali

L'osservazione propone il richiamo delle norme contenute nell'articolo 3.4.1 sull'obbligo di recupero e riutilizzo delle acque meteoriche raccolte in copertura. Il richiamo è superfluo poiché l'articolo 3.4.1, come tutti quelli del REC, vanno rispettati ogni qualvolta applicabili.

L'osservazione propone, inoltre, l'adeguamento obbligatorio dei pluviali esistenti all'obbligo di non scaricare a raso marciapiede entro il termine massimo di anni tre. Anche in questo caso l'Ufficio ritiene più opportuno che l'adeguamento si sviluppi con la naturale sostituzione dei pluviali per vetustà o rottura. Pertanto, in relazione, all'ultima integrazione proposta, l'Ufficio propone di emendare l'articolo come segue:

3.6.4. Coperture, canali di gronda e pluviali

Le coperture degli edifici devono essere in grado di assicurare la tenuta ed il corretto smaltimento della acque meteoriche.

I fabbricati confinanti con il suolo pubblico debbono essere muniti di grondaia e di pluviali raccordati alla fognatura per lo smaltimento delle acque meteoriche (fogna bianca) mediante sifone ispezionabile ed a chiusura ermetica posto all'esterno della costruzione. I pluviali debbono essere in lamiera o altro materiale idoneo; negli ultimi 2,50 ml verso terra, essi debbono essere possibilmente incassati nel muro, salvo che siano realizzati in ghisa od in ferro per l'altezza di almeno m 2,20 sul piano stradale. I pluviali per edifici nella zona A di PRGC devono essere in ferro o ghisa o lamiera zincata ovvero in rame. I pluviali devono avere una colorazione propria consona a quella della superficie dell'edificio ove sono collocati.

Dove non esiste la fognatura bianca è ammesso lo sbocco radente dei tubi al piano strada, evitando però che da ciò conseguano danni alle fondazioni degli edifici; non è consentito lo sbocco radente al piano di marciapiede.

E' vietato immettere nei pluviali acque di scarico di gabinetti, acquai, lavatoi, bagni e simili.

Nel caso di sostituzione di un pluviale o del tratto terminale dello stesso, è fatto obbligo di adeguarsi alle prescrizioni del presente articolo.

Osservazione n° 31 – art. 4.3 Sanzione per violazione delle norme regolamentari

L'osservazione contesta la mancata quantificazione delle sanzioni per inosservanza delle norme del REC. In realtà l'articolo prevede prioritariamente l'eliminazione dell'infrazione e rinvia correttamente alle norme della vigente legislazione urbanistica ed edilizia ove previste.

Per i motivi sopra esposti, l'osservazione n° 31 presentata non è condivisa dall'Ufficio che propone di non accoglierla.

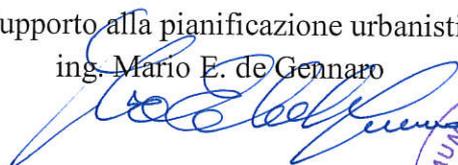
Considerazioni procedurali

L'articolo 3 comma 2 della legge Regionale n. del 9 marzo 2009, "Norme in materia di regolamento edilizio", per l'approvazione, prevede l'obbligo di acquisizione del parere vincolante della competente ASL in ordine ai contenuti igienico-sanitari. Il regolamento adottato ha ricevuto il detto parere favorevole con prescrizioni nella conferenza di servizi del 4 maggio 2018.

Gli emendamenti di cui si propone l'approvazione non interessano i contenuti igienico-sanitari ad eccezione delle modifiche introdotte all'art. 3.4.3 a seguito dell'osservazione n° 19, riguardanti la migliore precisazione delle caratteristiche dell'eventuale locale condominiale per l'alloggiamento dei contenitori carrellati per la raccolta dei rifiuti differenziati. Tuttavia, poiché l'articolo aveva già ricevuto parere favorevole dell'ASL e le modifiche introdotte sono ulteriormente migliorative delle condizioni igienico-sanitarie di detti locali, l'Ufficio non ritiene necessaria l'acquisizione di un ulteriore parere.

Molfetta, 19 ottobre 2018

Supporto alla pianificazione urbanistica
ing. Mario E. de Gennaro



Il Dirigente del Settore Territorio
ing. Alessandro Binetti



