

Progetto "Supporto all'operatività della riforma in materia di semplificazione"

CPU J59J16000760006

Seminario
Il regolamento edilizio tipo.
Dall'intesa al recepimento regionale e comunale

IL RECEPIMENTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Criticità e Soluzioni

a cura di Amedeo D'Onghia

Bari, 27 novembre 2017
Padiglione 152 Sala 1 - Fiera del Levante - Lungomare Starita n. 4, Bari

IL REGOLAMENTO EDILIZIO, NELLA STORIA REGIONALE PUGLIESE

1968: «REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO»

redatto nel 1968 a cura dello I.A.S.M. (Istituto per l'Assistenza allo sviluppo del Mezzogiorno) nel quadro dei compiti di assistenza tecnica agli Enti locali affidati all'Istituto, in esecuzione della legge Ponte. Il testo fu sottoposto al preventivo parere del Ministero dei lavori pubblici, e la VI^a sezione del CSLP con voto n. 325 del 15 febbraio 1968, lo ritenne meritevole di approvazione e molti comuni lo adottarono (oggi vige ancora in diversi comuni della Regione Puglia e di altre regioni meridionali).

1980: «FORMAZIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE»

in attuazione dell'art.51 della LR 56/80 la Giunta Regionale, sentita la competente Commissione Consiliare, stabilisce i criteri per la formazione dei regolamenti edilizi comunali la cui formazione, aspetti generali e articolato sono descritti al punto D delle D.G.R. 6320 del 13/11/1989

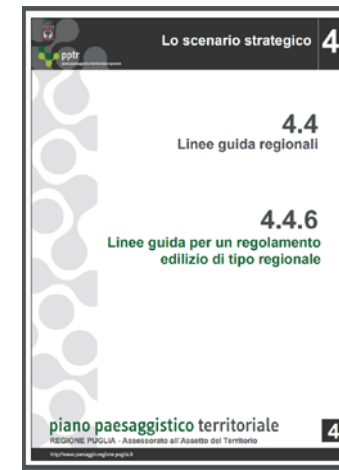
2007: «LINEE GUIDA PER UN REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO REGIONALE»

In esecuzione del DPP del PPTR la proposta di PPTR, nell'ambito degli scenari strategici, contiene una guida metodologica per la definizione di contenuti minimi, al fine di garantire la qualità degli inserimenti edilizi e con la consapevolezza che la qualità paesaggistica dipende anche dalla qualità delle aree urbane e del rapporto degli interventi di antropizzazione con il loro contesto. Le linee guida regionali 4.4.6 sono redatte sul base del progetto sperimentale del Comune Giovinazzo per proporre un regolamento tipo regionale e sul progetto sperimentale con il piano del Parco dell'Alta Murgia

2009: « NUOVE NORME IN MATERIA DI REGOLAMENTO EDILIZIO »

di cui alla LR n°3 del 9/03/2009 nella cui relazione di accompagnamento si legge che il principio di sussidiarietà impone di attribuire ai Comuni l'espressione della normativa di dettaglio sull'attività edilizia la cui disciplina, rientra nel nucleo delle competenze "originarie" e "storiche" del Comune e, pertanto, ad esso attribuite direttamente dal nuovo dettato costituzionale.

4 DISCIPLINE IN 40 ANNI



L'EVOLUZIONE NORMATIVA REGIONALE DOPO L'ATTO DI INTESA

La Regione Puglia non si può dire che sia stata a dormire atteso che in nove mesi ha partorito una proposta di legge (n°465 del 9/02/2017), due Delibere di Giunta Regionale (la DGR 554/2017 e la DGR 648/2017) una Legge Regionale (disallineata dalla proposta) ed un'ultima Legge Proroga (n°46/2017) anche in un rincorrersi di contraddizioni e di contrapposizioni tra Consiglio e Giunta, che però lasciano molti temi irrisolti

La proposta di legge n°465 lascia all'iter di approvazione ..*la eventuale introduzione di norme concernenti l'integrazione e modifica della raccolta delle disposizioni sovraordinate in materia edilizia....*»

La DGR 554/2017 recepisce le definizioni uniformi tal quali disponendo la diretta applicazione prevalendo sulle disposizioni comunali con esse incompatibili

La DGR 648/2017 di rettifica della precedente specifica che le superfici accessorie non concorrono al volume totale ove completamente interrato facendo poi confusione tra voce 5 (CU) e voce 15 (SA)

Con successiva LR n°11/2017 si è previsto che i comuni adeguino i RE al RET procedendo altresì all'adeguamento delle NTA dei PRG con semplice deliberazione del C.C. la quale non costituisce variante

Con ulteriore LR n°46/2017 si proroga il termine per l'adeguamento al 31/12 e si introduce il principio *tempus regit actum* anche ai procedimenti edilizi attuativi dei Piani esecutivi

CONSIGLIO REGIONALE DELLA PUGLIA
Legislatura
I
PROPOSTA DI LEGGE "Regolamento edilizio tipo"

RELAZIONE

La presente proposta di legge recepisce l'Intesa tra il Governo, le Regioni e i Comuni, del 20 ottobre 2016, pubblicata in Gazzetta Ufficiale il 14 novembre 2016, con la quale sono state proposte norme di semplificazione ed uniformazione delle norme e delle procedure in materia edilizia attraverso l'adozione di un regolamento edilizio tipo contenente le definizioni uniformi e le disposizioni procedurali e materiali edilizie.

In particolare l'art. 2 dell'Intesa, dispone modalità e termini di attuazione dello schema di regolamento edilizio.

La presente proposta viene in tal modo attuata in quanto si propone di recepire le norme uniformi contenute nel regolamento edilizio tipo, con la quale sono state proposte norme di semplificazione ed uniformazione delle norme e delle procedure in materia edilizia.

Così il regolamento che si propone di approvare, in merito alla materia oggetto della presente proposta, si allinea con le disposizioni uniformi contenute nel regolamento edilizio tipo, con la quale sono state proposte norme di semplificazione ed uniformazione delle norme e delle procedure in materia edilizia.

Il testo di riferimento normativo stabilito, altresì, è quello, in materia, di legge, con la quale sono state approvate le disposizioni uniformi, con la quale sono state proposte norme di semplificazione ed uniformazione delle norme e delle procedure in materia edilizia.

Confermando a questi atti, con la presente proposta di legge si intende implementare recepire il nuovo regolamento edilizio tipo, adottato dal Consiglio regionale.

Il presente regolamento di legge recepisce l'Intesa tra il Governo, le Regioni e i Comuni del 20 ottobre 2016, recante l'approvazione del Regolamento Edilizio Tipo (RET), di cui all'art. 4, comma 1-tercetto, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, e del recepimento regionale.

Consiglio di approvazione:
La presente proposta di legge non comporta variazioni in aumento o in diminuzione a carico del bilancio regionale.

09/02/2017

REGIONE PUGLIA
DIPARTIMENTO MOBILITÀ, QUALITÀ URBANA, OPERE PUBBLICHE E PAESAGGIO
SEZIONE URBANISTICA

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE

Codice C.F.R.A.: URB/DEL/2017/000

OGGETTO: Intesa, ai sensi dell'art.6, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n.131, tra il Governo, le Regioni e i Comuni del 20 ottobre 2016, recante l'approvazione del Regolamento Edilizio Tipo (RET), di cui all'art. 4, comma 1-tercetto, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, e del recepimento regionale.

11/04/2017

REGIONE PUGLIA
DIPARTIMENTO MOBILITÀ, QUALITÀ URBANA, OPERE PUBBLICHE, ECOLOGIA E PAESAGGIO
SEZIONE URBANISTICA

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE

Codice C.F.R.A.: URB/DEL/2017/000

OGGETTO: Intesa, ai sensi dell'art.6, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n.131, tra il Governo, le Regioni e i Comuni del 20 ottobre 2016, recante l'approvazione del Regolamento Edilizio Tipo (RET), di cui all'art. 4, comma 1-tercetto, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, e del recepimento regionale, integrativa alla deliberazione della Giunta Regionale 11 aprile 2017, n. 554

04/05/2017

Regione Puglia
Legge Regionale
"Regolamento edilizio tipo"

Regione Puglia
Spresione Consiliare della Giunta Regionale

Disegno di Legge N. 227 del 24/10/2017

Il Consiglio regionale ha approvato la seguente legge:

Art. 1
Finanziato

1. Le presenti disposizioni recepiscono il procedimento e i tempi di adeguamento dei regolamenti edilizi comunali al regolamento edilizio tipo e ai relativi allegati recanti le definizioni uniformi, così come recepiti con deliberazione della Giunta regionale, contenenti nell'Intesa della Conferenza unificata del 20 ottobre 2016 (Intesa ai sensi dell'articolo 4, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n. 131, tra il Governo, le Regioni e i Comuni), concernente l'adozione del regolamento edilizio tipo di cui all'articolo 4, comma 1-tercetto del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

2. Il regolamento e i relativi allegati costituiscono livelli essenziali delle prestazioni concernenti la tutela della concorrenza e i diritti civili e sociali.

18/05/2017 24/10/2017

IL NUOVO TESTO DI LEGGE COORDINATO

Art. 1 - Finalità

1. Le presenti disposizioni regolano il procedimento e i tempi di adeguamento dei regolamenti edilizi comunali al regolamento edilizio tipo e ai relativi allegati recanti le definizioni uniformi, così come recepiti con deliberazione della Giunta regionale, contenuti nell'intesa della Conferenza unificata del 20 ottobre 2016 (Intesa ai sensi dell'articolo 8, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n. 131, tra il Governo, le regioni e i comuni concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1-sexies del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380).
2. Il regolamento e i relativi allegati costituiscono livelli essenziali delle prestazioni concernenti la tutela della concorrenza e i diritti civili e sociali.

Art. 2 - Adeguamento Comunale

1. I comuni, con deliberazione di consiglio comunale, devono adeguare i regolamenti edilizi comunali allo schema di regolamento edilizio tipo entro il termine **31 dicembre 2017**.
2. *abrogato*
3. **Trascorso infruttuosamente il termine di cui al comma 1, il regolamento edilizio non adeguato cessa di avere effetti nelle parti incompatibili con lo schema di regolamento-tipo.**
4. I comuni procedono alla formulazione del regolamento edilizio in conformità con le definizioni uniformi, provvedendo a mantenere invariate le previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici vigenti.
5. I comuni possono procedere altresì all'adeguamento delle norme tecniche d'attuazione degli strumenti urbanistici generali vigenti alle definizioni uniformi, mantenendone invariate le previsioni dimensionali. La deliberazione del consiglio comunale non costituisce variante urbanistica e deve essere trasmessa alla competente struttura regionale ai fini della pubblicazione nel Sistema informativo territoriale regionale (SIT).

Art. 3 - Norma transitoria

1. Le determinazioni sui procedimenti edilizi faranno riferimento alle disposizioni vigenti al tempo di presentazione o deposito della pratica edilizia nelle forme previste, **ivi compresi gli strumenti necessari adottati entro la data del 31 dicembre 2017 e gli atti di pianificazione comunale comunque denominati in ogni loro elemento, presentati entro la data del 31 dicembre 2017**. Tali disposizioni si applicano anche per le successive varianti in corso d'opera della stessa pratica edilizia
2. Non rientrano nella documentazione indispensabile di cui al comma 1, la documentazione, le informazioni e i dati, compresi quelli catastali, che siano in possesso delle pubbliche amministrazioni, le attestazioni, comunque denominate, o perizie sulla veridicità e sull'autenticità di tali documenti, informazioni e dati, e la mancanza di atti di assenso, comunque denominati, che devono essere resi con il procedimento della conferenza di servizi, anche nella sua forma semplificata o simultanea.

OSSERVAZIONI FORMALI

Questa forma lascia qualche dubbio interpretativo per le pratiche edilizie presentate dopo il 31 dicembre e riferiti a piani comunali (attuativi? Non certo generali) antecedenti a tale data

Qui è rimasto il refuso del richiamo alla documentazione del comma 1 così come nella originale versione della proposta di legge n°465 del 9/2/2017

OSSERVAZIONI SOSTANZIALI

Le definizioni uniformi di Indici fondiari e territoriali, nonché di superfici fondiarie e territoriali sono definizioni di carattere urbanistico

Il carico urbanistico sin ora legato agli standard ora è legato a dotazioni territoriali quali quelle per la sostenibilità della quale non si da alcuna definizione

Non è stata fornita la definizione di volumetria edificabile e non si comprende il suo rapporto con la volumetria totale

Le definizioni sono difformi da quelle delle LR 33/2007 sui seminterrati e sottotetti

Sui soppalchi non si comprende se esso contribuisca al numero dei piani

Scompare il concetto di altezza media anche ai fini del calcolo del volume

Viene inserito il criterio della distanza radiale anziché quello della distanza lineare

Sulle altezze dei locali voltati non si tiene conto della LR 26/2009

La definizione di edificio differisce da quella inserita con la LR 14/2009

L'accordo Stato Regioni prevedeva che la superficie accessoria poteva ricomprendere alcune fattispecie mentre la regione riporta il vecchio testo non corretto

VOCE	ACRONIMO	DEFINIZIONE	OSSERVAZIONI
1 - Superficie Territoriale	ST	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	Questo parametro è solitamente un parametro di natura urbanistica e la sua definizione è spesso contenuta nei PdF/PRG/PUG ed in molti casi non coincide con quella uniforme: comunque la modifica urbanistica indotta da questa definizione non dovrebbe generare problemi
2 - Superficie Fondiaria	SF	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	Come sopra
3 - Indice di Edificabilità territoriale	IT	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.	Come sopra
4 - Indice di edificabilità fondiaria	IF	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.	Come sopra
5 - Carico urbanistico	CU	Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.	Come sopra
6 - Dotazioni Territoriali	DT	Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.	Non sono definite le dotazioni, soprattutto per la parte che eccede i minimi del DM 1444/68, con particolare riferimento alle opere per la sostenibilità
7 - Sedime		Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.	Deve chiarirsi se riferito all'impronta a terra del fabbricato fuori terra o anche entro terra seminterrato
8 - Superficie coperta	SC	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.	Come per gli altri parametri urbanistici

VOCE	ACRONIMO	DEFINIZIONE	OSSERVAZIONI
9 - Superficie Permeabile	SP	Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.	Come sopra
10 - Indice di Permeabilità	IPT/IPF	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).	Come sopra
11 - Indice di copertura	IC	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.	Come sopra
12 - Superficie totale	ST	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.	Deve essere specificato che va calcolata al netto dei maggiori spessori applicabili nel rispetto delle norme regionali in tema di contenimento energetico
13 - Superficie lorda	SL	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.	Come sopra
14- Superficie utile	SU	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.	Valgono le stesse considerazioni fatte per gli altri parametri urbanistici e questa definizione va allineata con quella di cui alla LR 1/2007



VOCE	ACRONIMO	DEFINIZIONE	OSSERVAZIONI
15 - Superficie Accessoria	SA	<p>Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.</p> <p>La superficie accessoria ricomprende:</p> <ul style="list-style-type: none"> • i portici e le gallerie pedonali; • i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze; • le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1,50 <p>sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;</p> <ul style="list-style-type: none"> • le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio; • i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; • i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta; • spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale; • le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile. <p>Le Superfici Accessorie, come definite alla voce 15, aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione, non comportanti ulteriore carico urbanistico, ove completamente interrate, non concorrono nel calcolo del Volume totale dell'edificio.</p>	<p>Fermo restando che l'atto di intesa Stato-Regioni prevede che la dicitura "La superficie accessoria ricomprende" sia corretta in "La superficie accessoria può ricomprendere, per esempio" (pag. 67 della G.U. n°268/2016) se così ridefinita allora qui può essere lasciato quel margine che particolarità di ogni strumento urbanistico e può farsi chiarezza sulla questione dei garage interrati. Alcuni strumenti urbanistici pongono dei limiti di rapporti tra superficie interrata e superficie fuori terra nel rispetto del principio di limitare il consumo del suolo. Occorre fare chiarezza su questa definizione uniforme ed allinearla a quella della LR 1/2007</p>



CONFERENZA DELLE REGIONI
E DELLE PROVINCE AUTONOME
16/117/CU01/C1-C4

ACCORDO CONCERNENTE L'ADOZIONE DEL
REGOLAMENTO EDILIZIO-TIPO DI CUI ALL'ARTICOLO 4, COMMA 1
SEXIES DEL DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA
6 GIUGNO 2001, N. 380

Punto 1) O.d.g. Conferenza Unificata

La Conferenza esprime avviso favorevole sull'ultima stesura del provvedimento con la seguente raccomandazione:

Nella definizione 15 del QUADRO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI sostituire le parole "La superficie accessoria ricomprende" con le parole **"La superficie accessoria può ricomprendere, per esempio"**.

La Conferenza chiede inoltre che possa essere sancita l'intesa ai sensi dell'articolo 8 comma 6, della Legge 131/2003 in luogo dell'accordo.

VOCE	ACRONIMO	DEFINIZIONE	OSSERVAZIONI
16- Superficie Complessiva	SC	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC=SU+60% SA).	Questa definizione va allineata con quella della LR 1/2007
17- Superficie calpestabile		Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.	Come sopra
18 - Sagoma		Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.	Bisogna inserire anche il concetto di sagoma urbanistica
19 - Volume totale o Volumetria complessiva		Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda. Non sono da computare nel Volume totale dell'edificio le superfici accessorie elencate alla voce 5, poste del tutto o in parte fuori terra, purché aperte per almeno la metà del loro perimetro esterno, compresi gli spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli.	Occorre introdurre una relazione tra volume totale e volume edificabile per salvare la maggior parte dei piani urbanistici.
20 - Piano fuori terra		Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	Queste definizioni contrastano con quelle della LR 33/2007
21 - Piano seminterrato		Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.	Queste definizioni contrastano con quelle della LR 33/2007
22 - Piano interrato		Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	Queste definizioni contrastano con quelle della LR 33/2007
23 - Sottotetto		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.	Queste definizioni contrastano con quelle della LR 33/2007

VOCE	ACRONIMO	DEFINIZIONE	OSSERVAZIONI
24 - Soppalco		Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.	Così definito il soppalco contribuisce alla Su e quindi fa due volte volume
25 - Numero dei piani		E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).	Così operando se il piano terra è destinato a SA non fa piano e viceversa se destinato a residenze lo fa
26 - Altezza lorda		Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.	Valgono le considerazioni fatte per la definizione uniforme 12
27 - Altezza del fronte		L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio e delimitata: <ul style="list-style-type: none"> • all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; • all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane. 	Nulla si dice rispetto agli arretramenti dell'ultimo livello
28- Altezza dell'edificio		Altezza massima tra quella dei vari fronti.	Si deve considerare la media delle altezze in caso di terreni in pendenza?
29 - Altezza utile		Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.	Nelle strutture voltate si considera la altezza dalle reni o dall'imposta? E i trulli come si misurano?
30 - Distanze		Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.	Viene inserito il criterio della distanza radiale anziché quello della distanza lineare ribadito da costante giurisprudenza in merito



VOCE	ACRONIMO	DEFINIZIONE	OSSERVAZIONI
31 - Volume tecnico		Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).	Nulla si dice sulla altezza dei locali tecnici, storicamente fissata in 2,40 m
32 - Edificio		Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.	La definizione differisce da quella fissata dalla LR 14/2009
33 - Edificio Unifamiliare		Per edificio unifamiliare si intende quello riferito un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.	Chiarire se le pertinenze staccate (deposito, cantinola, box, ecc..) rientrano nella definizione di edificio unifamiliare
34 - Pertinenza		Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.	L'intero piano interrato destinato per esempio a garage, tavernetta, ecc.. che magari hanno una superficie anche maggiore della costruzione principale possono essere considerate pertinenze?
35 - Balcone		Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.	ok
36 - Ballatoio		Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.	ok
37 - Loggia/Loggiato		Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.	ok
38 - Pensilina		Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.	ok

VOCE	ACRONIMO	DEFINIZIONE	OSSERVAZIONI
39 Portico/Porticato	-	Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.	Queste definizioni contrastano con quelle della LR 33/2007
40 - Terrazza		Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.	Rientra in tale definizione anche la copertura di locali interrati o seminterrati, pertinenze del piano terra o piano rialzato?
41 - Tettoia		Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.	E le tettoie addossate per un lato alla struttura come vengono definite?
42 - Veranda		Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.	Non si comprende se tale veranda è computabile come volume e nulla si dice sulle serre solari

LE SOLUZIONI POSSIBILI

La Circolare esplicativa

Sarebbe auspicabile uno strumento per definire gli aspetti di cui ai punti 1- 2 – 3 – 4 - 5 – 7 – 8 – 9 – 10 – 11 – 12 – 13 – 18 – 19 – 24 – 25 – 25 – 28 – 29 – 31- 33 – 34 – 40 – 41 – 42 fornendo interpretazioni autentiche o definizioni di maggior dettaglio anche in ragione delle peculiarità del territorio (si pensi ai criteri di misurazione dei parametri edilizi delle costruzioni tipiche (trulli, volte, pagliai, ecc..)).

Le linee guida

Si rende necessario uno strumento operativo che definisca le procedure da adottare per l'adeguamento delle norme tecniche d'attuazione degli strumenti generali in ragione della loro natura (PdF, PRG, PUG) e quali verifiche è necessario operare per garantire l'invariabilità delle previsioni dimensionali. Bisogna allineare le procedure di variante dei piani urbanistici con quelle di approvazione dei regolamenti

La Legge Regionale

È necessario aggiornare la Legge per raccogliere e coordinare la disciplina generata nel merito e corregge tutte le disposizioni normative in contrasto con le definizioni uniformi n°16 – 17 – 20 – 21 – 22 – 23 – 32 - 39

Aggiornamento atto di intesa

Si rende altresì necessario un aggiornamento del tavolo tecnico sui temi irrisolti di carattere nazionale come per esempio la definizione n°30 in materia di distanze.

SONO TUTTI NECESSARI ED URGENTI QUESTI ATTI? RIUSCIREMO AD AVERLI IN TEMPO UTILE PER ADEGUARE I REGOLAMENTI? RISCIREMO AD ISCRIVERE AGLI OdG DEI CONSIGLI LE DELIBERE DI APPROVAZIONE?