

Il nuovo
REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE
in adeguamento allo schema di
REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO REGIONALE
(D.G.R. n. 873 del 12.07.2021)

Incontro con le professioni tecniche

Jesi, 4 aprile 2023

Mara Braconi

Il nuovo Regolamento Edilizio Comunale (REC)

Il REC prima dell'adeguamento

Il REC vigente deriva sostanzialmente dal
Regolamento Edilizio Tipo n. 23 del **14.09.1989**,
emanato allora dalla Regione per
uniformare la disciplina
degli interventi edilizi e urbanistici nei territori
comunali

Il nuovo Regolamento Edilizio Comunale (REC)

PERCHE' UN NUOVO REC?

Perché lo chiede il Testo Unico Edilizia (TUE) **(DPR n. 380/2001)**

L'art. 4 comma 1-sexies del TUE dispone che il Governo, le Regioni e le Autonomie Locali in sede di **Conferenza Unificata** concludano **intese** per l'adozione di uno schema di Regolamento Edilizio Tipo (RET) al fine di **semplificare e uniformare** le norme e gli adempimenti e che **i Comuni adottino il regolamento nei termini fissati dalle suddette intese**

Il nuovo Regolamento Edilizio Comunale (REC)

PERCHE' UN NUOVO REC?

Perché l'Intesa fra lo Stato e gli EE.LL. è stata raggiunta

L'Intesa è stata raggiunta in sede di Conferenza unificata

in data 20.10.2016 (G.U. 16.11.2016)

tra Governo, Regioni e Autonomie Locali

e riguarda l'adozione dello **schema di RET con i relativi allegati**

concernenti le **definizioni uniformi** e

la raccolta delle **disposizioni sovraordinate** in materia edilizia

Il nuovo Regolamento Edilizio Comunale (REC)

PERCHE' UN NUOVO REC?

Perché lo chiede la Regione che ha fissato anche i termini per l'adeguamento dei REC

La L.R. n. 8 del 03/05/2018 (entrata in vigore l'11/05/2018), recepisce lo schema di regolamento e (art. 3) fissa per i Comuni **180 giorni** per **l'adeguamento dei propri regolamenti edilizi comunali allo schema di RET** e stabilisce nel contempo che, decorso inutilmente tale termine **(8/11/2018)**, le **definizioni uniformi** e le **disposizioni sovraordinate in materia edilizia** trovano **diretta applicazione** sulle disposizioni comunali

Il nuovo Regolamento Edilizio Comunale (REC) di Jesi
25.10.2018: ENTRANO IN VIGORE LE DEFINIZIONI UNIFORMI

Con delibera del Consiglio Comunale n. 178 del 25/10/2018 sono state recepite le **definizioni uniformi degli indici e parametri edilizi** con la conseguente **sostituzione e modifica dell'art. 13 del REC** e la non applicazione delle disposizioni delle NTA del PRG riguardanti gli indici e parametri edilizi

Per il completo adeguamento del REC si attendevano le risultanze del lavoro del tavolo tecnico regionale appositamente istituito

Il nuovo Regolamento Edilizio Comunale (REC) di Jesi

31.03.2022: APPROVATO IL NUOVO REC

La Regione con la DGR n. 873 del 12.07.2021 ha approvato lo schema di Regolamento Edilizio Tipo

Il Consiglio Comunale di Jesi, con deliberazione n. 44 del 31/03/2022, ha approvato il *NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE (REC)*
AI SENSI DELLA L.R. N.8_2018 IN ADEGUAMENTO ALLO SCHEMA
DI REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO (RET) DI CUI ALLA D.G.R. N. 873 DEL 12.07.2021

Il nuovo Regolamento Edilizio Comunale (REC)

LE DEFINIZIONI UNIFORMI

I Comuni che utilizzano

come indici edilizi la superficie utile lorda (**SUL**) o il volume (**V**)
così come definiti nel RET regionale del 1989 o nel REC vigente,
ferme restando le altre disposizioni dello strumento urbanistico
generale, **devono utilizzare**

rispettivamente la superficie totale (**ST**) o il volume totale (**VT**),
così come definiti nel “**Quadro delle definizioni uniformi**”.

Il nuovo Regolamento Edilizio Comunale (REC)
COSA CAMBIA CON LE NUOVE DEFINIZIONI UNIFORMI

Dal 7 novembre 2018, ai sensi dell'art. 2, c. 2 e 3, della L.R. 8/2018:

il **recepimento** delle **definizioni uniformi** ovvero

l'applicazione diretta delle medesime

non comporta la modifica delle previsioni dimensionali

degli strumenti urbanistici vigenti;

le modalità edificatorie continuano a essere regolate dal PRG vigente

Il nuovo Regolamento Edilizio Comunale (REC)
PER NON MODIFICARE LE PREVISIONI DIMENSIONALI.....

CAMBIARE TUTTO PER NON CAMBIARE NIENTE...come fare?

Siccome **dal 7/11/2018 tutta la costruzione**
(compresi ad es. il piano interrato ed il sottotetto di qualsiasi altezza)
deve essere conteggiata nella ST o nel VT,
la consistenza di quelle porzioni prima escluse
viene aggiunta alla ordinaria capacità edificatoria

Il nuovo Regolamento Edilizio Comunale (REC)

COSA SI AGGIUNGE AGLI INDICI DI PRG

La consistenza:

- dei piani interrati;
- del 50% dei piani seminterrati rispondenti alla vecchia definizione;
- dei sottotetti con Hmax inferiore o uguale a m 1,80 (prima era 1,50);
- dei vani scala emergenti dalla copertura piana;
- degli spazi comuni di collegamento verticale ed androni condominiali (questa è una novità, sono i vani scala interni e gli ascensori comuni a più unità immobiliari);
- del fine corsa ascensori;
- dei vani tecnici;
- dei portici pubblici o d'uso pubblico (prima si faceva la distinzione fra portici esclusivi, condominiali e pubblici);
- delle logge (prima si faceva la distinzione fra logge chiuse e logge aperte).

Il nuovo Regolamento Edilizio Comunale (REC)
IL CALCOLO DEL VOLUME ESISTENTE....COME NEL PIANO CASA

Nelle ristrutturazioni edilizie e nelle trasformazioni di edifici esistenti (esempio nel Piano Casa), non sono considerati come volumetria esistente, ai fini del calcolo delle volumetrie fuori terra di progetto:

- i sottotetti non utilizzabili, aventi cioè altezza netta interna massima inferiore o pari a metri 1,80, misurata all'intradosso del solaio,
- i vani scala emergenti dalla copertura piana e i fine corsa ascensori,
- i vani tecnici, i portici pubblici o d'uso pubblico, le logge ed i volumi dei piani interrati,
- per i piani seminterrati che presentano una quota superiore al 50 per cento della superficie delle pareti perimetrali poste al di sotto del livello di terra vanno computati nella percentuale del 50 per cento

Il nuovo Regolamento Edilizio Comunale (REC)

COME E' STRUTTURATO

Lo schema «nazionale» di REC si articola in **due parti**, così come previsto dall'Intesa:

- a) nella **Prima Parte**, denominata “Principi generali e disciplina generale dell'attività edilizia” è richiamata la disciplina generale dell'attività edilizia operante in modo uniforme su tutto il territorio nazionale e regionale;
- b) nella **Seconda Parte**, denominata “**Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia**” è raccolta la **disciplina regolamentare in materia edilizia di competenza comunale**, la quale, sempre al fine di assicurare la semplificazione e l'uniformità della disciplina edilizia, è **ordinata nel rispetto di una struttura generale uniforme valevole su tutto il territorio statale** e indicata nell' ALLEGATO I dell'Intesa del 20 ottobre 2016.

Il nuovo Regolamento Edilizio Comunale (REC)

COME E' STRUTTURATO

La **Prima Parte** comprende gli Allegati A e B

Allegato A: Quadro delle **definizioni uniformi**, con acronimo, descrizione e indicazioni tecniche di dettaglio;

Allegato B: Ipotesi di elenco della **documentazione** da porre a corredo delle **pratiche edilizie** a supporto dei comuni al fine di semplificare ed **omogenizzare le procedure operative**

Il nuovo Regolamento Edilizio Comunale (REC)
IL RET, COME E' STRUTTURATO

La **Prima parte** contiene il **richiamo alla disciplina nazionale e regionale** relativa alle materie di seguito elencate, la quale pertanto **opera direttamente, senza la necessità di un atto di recepimento** da parte del Regolamento Edilizio Comunale:

- le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi;
- le definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso;
- il procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e le modalità di controllo degli stessi;
- la modulistica unificata edilizia, gli elaborati e la documentazione da allegare alla stessa;
- i requisiti generali delle opere edilizie, attinenti: ai limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini; ai rispetti (stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, dei corsi d'acqua, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti, del demanio marittimo); alle servitù militari; - agli accessi stradali; alle zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante; ai siti contaminati;
- la disciplina relativa agli immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico-culturale e territoriale;
- le discipline settoriali aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia (...)

Il nuovo Regolamento Edilizio Comunale (REC)
IL RET, COME E' STRUTTURATO

- La **Seconda parte** dello Schema di RET, ha per oggetto le **norme regolamentari comunali** che attengono:
- all'organizzazione e alle procedure interne del Comune
 - alla qualità, sicurezza, sostenibilità delle opere edilizie realizzate, dei cantieri e dell'ambiente urbano

Il nuovo Regolamento Edilizio Comunale (REC)
COME E' STRUTTURATO...parte, titolo, capo, articolo

PARTE I PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL' ATTIVITA' EDILIZIA

PARTE II DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

Titolo I Capo I SUE, SUAP e organismi consultivi
 Capo II

Titolo II Capo I
 Capo II

Titolo III Capo I **Disciplina dell'oggetto edilizio**
 Capo II Disciplina degli spazi aperti, pubblici e di uso pubblico
 Capo III
 Capo IV
 Capo V Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico
 Capo VI

Titolo IV

Titolo V

Il nuovo Regolamento Edilizio Comunale (REC)

QUALCHE CENNO SUGLI ARGOMENTI TRATTATI

- modalità di funzionamento e coordinamento SUE e SUAP
- gestione telematica pratiche edilizie
- proroga e rinnovo dei titoli abilitativi
- inagibilità (quando e come)
- contributo di costruzione: applicazione e rateizzazione
- inizio lavori, opere in economia, sostituzione soggetti interessati
- fine lavori
- conduzione del cantiere: permanenza delle attrezzature limitata al periodo dei lavori e verifica della compatibilità dei mezzi con la viabilità di accesso
- caratteristiche del cartello di cantiere (contribuisce al decoro urbano)
- caratteristiche costruttive degli edifici: edilizia sostenibile e flessibilità progettuale

Il nuovo Regolamento Edilizio Comunale (REC)
DOTAZIONI IGIENICO-SANITARIE DEI LOCALI ABITAZIONE

- Definizione di locale ...altezza e consistenza della parete affinché questa costituisca separazione di due locali
- Edifici ante 1975, non sono obbligatori i parametri minimi purché l'intervento sia migliorativo
- Altezza bagni esterni all'abitazione (il servizio igienico in garage o in soffitta)
- Agibilità locali condonati: altezza utile e requisiti illuminotecnici
- Mantenimento altezza esistente per recupero edilizio
- Locali con altezza non omogenea
- Controsoffitti di arredo
- Dimensioni minime locali con forma irregolare
- Mantenimento caratteristiche dimensionali locali in assenza di modifiche
- Soppalchi

Il nuovo Regolamento Edilizio Comunale (REC)
DOTAZIONI IGIENICO-SANITARIE DEI LOCALI ABITAZIONE

- Divieto alloggi al piano interrato
- Prescrizioni per alloggi nel seminterrato
- Illuminazione ed aerazione dei locali che si affacciano sulle verande
- Mantenimento rapporti esistenti di aria e luce senza variazione d'uso e senza peggioramento
- Requisiti aerazione ed illuminazione per recupero edilizio in zone A ed E anche con variazione d'uso
- Superficie minima finestra del bagno e «cucinotto» o aerazione artificiale secondo normativa vigente

Il nuovo Regolamento Edilizio Comunale (REC)

DOTAZIONI IGIENICO-SANITARIE TERZIARIO E PRODUTTIVO

- Stesse prescrizioni del residenziale
- Altezza locali per attività produttive
- Altezza uffici e locali commerciali
- Altezza destinazioni terziarie in zona A
- Uso dei livelli interrati in zona A per attività terziarie
- Obbligo del servizio igienico in tutte le unità immobiliari ad eccezione di quelle all'interno dei centri commerciali e nei per i casi di recupero edilizio purché senza frazionamenti e variazione d'uso
- Requisiti di aerazione ed illuminazione per il terziario ed usi equiparati
- Disposizioni per le aerazioni artificiali

Il nuovo Regolamento Edilizio Comunale (REC)

BREVEMENTE ALTRI ARGOMENTI DEL REC

- Linea vita
- Sale da gioco
- Strade: caratteristiche tecniche e dimensionali
- Portici pubblici e di uso pubblico: larghezza minima e altezza
- piste ciclabili: richiamo al PUMS
- aree parcheggio
- Piazze
- passaggi pedonali e marciapiedi, che possono essere fatti anche dai frontisti
- passi carrai e uscite autorimesse: larghezza passo almeno m 2,50. Con uscita da livelli inferiori prescritto piano inclinato al massimo 5% lungo almeno m 4,50. Cannello arretrato almeno m 5 dalla carreggiata
- Dehors

Il nuovo Regolamento Edilizio Comunale (REC)

BREVEMENTE ALTRI ARGOMENTI DEL REC

- Servitù pubbliche di passaggio su suolo pubblico e privato
- Recinzioni: altezza massima m 2 con muretto m 0,80. Spazio per contenitori raccolta differenziata con pensiline e tettoie di copertura senza aggetti su suolo pubblico
- Pensiline di protezione accessi pedonali larghe e profonde m 1,50 con altezza m 3
- Numerazione civica: Regolamento adempimenti Toponomastici ed Ecografici
- Aree verdi: rimando al Regolamento comunale del verde
- Parchi e orti urbani e rurali (eventuale regolamento comunale), sentieri
- Tutela suolo e sottosuolo (eventuale applicazione allegato 1 Baf)
- Approvvigionamento idrico, depurazione e smaltimento acque
- Raccolta differenziata rifiuti: nuove costruzioni e ristrutturazioni interi edifici obbligo spazi per contenitori da concordare con il gestore e schermati

Il nuovo Regolamento Edilizio Comunale (REC)

BREVEMENTE ALTRI ARGOMENTI DEL REC

- distribuzione energia elettrica e del gas
- ricarica veicoli elettrici: obblighi come da normativa nazionale
- fonti rinnovabili
- Telecomunicazioni
- pubblico decoro e tutela della fauna
- facciate degli edifici: divieto tinteggiature parziali. Sportelli utenze rifiniti come facciata. In zona A fino all'approvazione del Piano del Colore la scelta dei colori per la tinteggiatura esterna è da concordarsi preventivamente con il Comune sulla base di campioni di tinta dati in loco
- aggetti delle facciate: larghezza e altezza dei balconi, parapetti, pensiline sulle recinzioni e sui portoni, sportelloni e persiane, cornici e davanzali, tende, canne fumarie
- allineamenti

Il nuovo Regolamento Edilizio Comunale (REC)

BREVEMENTE ALTRI ARGOMENTI DEL REC

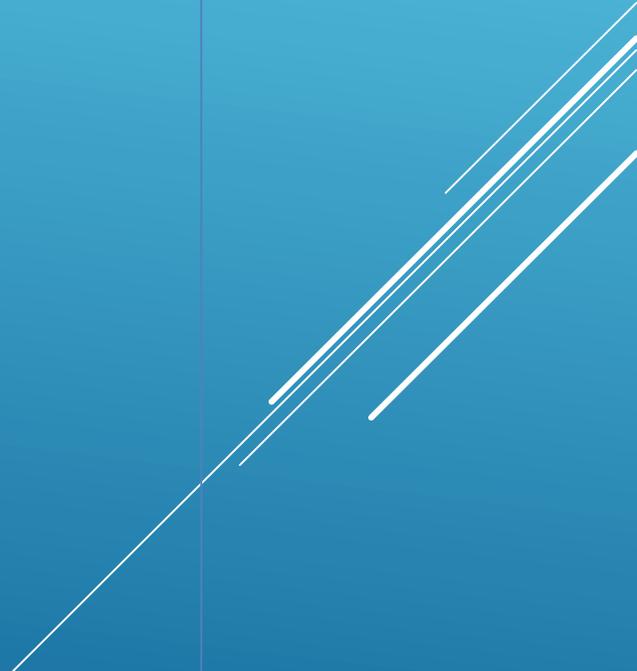
- piano del colore
- coperture degli edifici: abbaini e lucernai, canali e discendenti, terrazzi a tasca
- illuminazione pubblica
- griglie e intercapedini
- antenne, impianti di condizionamento, pannelli solari e termici
- infissi esterni
- insegne commerciali, vetrine, tende e targhe
- cartelloni pubblicitari
- muri di cinta
- beni culturali e edifici storici
- cimiteri monumentali e storici

Il nuovo Regolamento Edilizio Comunale (REC)

BREVEMENTE ALTRI ARGOMENTI DEL REC

- requisiti sicurezza luoghi pubblici
- barriere architettoniche: nel recupero edilizio di locali aperti al pubblico è consentito campanello e rampa mobile se impossibile adeguamento
- serre bioclimatiche
- (...)
- cavedi, pozzi luce e chiostrine: definizioni e requisiti dimensionali (vecchio art. 81)
- (...)
- piscine: superficie (200 mq) e distanze dai confini (m 1,50), locali tecnici
- manufatti pertinenziali: si rimanda allo specifico regolamento
- sanzioni: si rimanda alla normativa vigente
- aggiornamento del REC
- disposizioni transitorie per la gestione dei procedimenti in relazione al nuovo REC

Grazie per l'attenzione

A decorative graphic consisting of several parallel white lines of varying lengths, slanted upwards from left to right, located in the bottom right corner of the slide.