Comune di Milano

Regolamento Edilizio Metropolitano REM

Confronto e contaminazioni con l'esperienza del Comune di Milano

14 ottobre 2020

Ing. M.F. Carrillo

Aspetti trattati

Aspetti trattati

1. Accenni normativi
2. Il recepimento nella strumentazione urbanistica comunale della DGR (DTU e RET)
3. Contenuti significativi del RE Milano confluiti nel REM
4. Temi sulla qualità urbana

ACCENNI NORMATIVI

CONFERENZA UNIFICATA DEL 20.10.2016:
Intesa tra Governo, Regioni e Comuni concernente l'adozione del Regolamento Edilizio-tipo

↓

Recepimento da parte di Regione Lombardia con Delibera di Giunta Regionale n. XI/695 del 24.10.2018

↓

NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO

ACCENNI NORMATIVI

Regione Lombardia, sulla base dell'intesa tra il governo e le regioni, ha recepito lo schema tipo del Regolamento edilizio (All. A) e le definizioni tecniche uniformi (All. B) e ha effettuato la ricognizione delle disposizioni normative in materia edilizia (All. C).
Documenti predisposti e allegati alla **D.g.r. 24 ottobre 2018** - n. XI/**695**, pubblicata sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia n. 44, Serie Ordinaria, del 31 ottobre 2018).
La delibera di giunta regionale prevede che i Comuni adeguino i propri regolamenti edilizi entro 180 giorni dall'efficacia della stessa (ossia entro il 29 aprile 2019). **Una volta decorso tale termine, le definizioni uniformi e le disposizioni sovraordinate in materia edilizia trovano diretta applicazione, prevalendo sulle disposizioni comunali con esse incompatibili.**
La delibera di giunta regionale prevede che le definizioni tecniche uniformi che **hanno incidenza sulle previsioni dimensionali urbanistiche** (individuate anch'esse nell' All. B alla delibera sopra citata con un asterisco) abbiano efficacia solo a partire dal primo aggiornamento complessivo di tutti gli atti del Piano di Governo del Territorio (PGT).
Sono comunque fatti salvi i procedimenti urbanistici ed edilizi già avviati al momento della pubblicazione della delibera di Giunta regionale sul BURL (ossia il 31 ottobre 2018).

Definizioni Tecniche Uniformi (Allegato B D.g.r XI/695/2018) n. 45

- n. 25 D.T.U. **aventi incidenza edilizia** (entrate in vigore dal 30 aprile 2019).

- D.T.U. aventi incidenza urbanistica (efficacia dal primo aggiornamento complessivo del PGT).

Il **PGT** del Comune di Milano, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 del 14.10.2019, è divenuto efficace dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva sul BURL Serie Avvisi e concorsi n. 6 del 05/02/2020

L'art. 5 delle NA del PdR disciplina le «Definizioni e parametri edilizi» e specifica che:

«I parametri urbanistici e le definizioni contenute nel presente articolo, aventi valenza urbanistica, precisano e integrano quelle contenute nella DGR XI/695 del 24 ottobre 2018 e si applicano ai titoli edilizi presentati successivamente alla entrata in vigore del PGT, ad eccezione di quelli relativi alle convenzioni urbanistiche già stipulate e agli strumenti attuativi adottati o approvati di cui all'art. 52 delle presenti norme, ai convenzionamenti planivolumetrici di cui all'art. 52 comma 8, nonché alle varianti anche essenziali ai titoli edilizi già validi ed efficaci a tale data, per i quali continuano ad applicarsi le norme e le definizioni previgenti.»

LA STRUTTURA DEL RET

REGOLAMENTO EDILIZIO

PRIMA PARTE:
Principi generali e disciplina generale dell'attività edilizia

- **Definizioni Tecniche Uniformi (D.T.U.)**
- Definizione interventi edilizi e destinazioni d'uso
- Procedimenti unificati titoli edilizi-controllo
- Modulistica unificata
- Requisiti generali opere edilizie
- Disciplina dei vincoli
- Discipline settoriali edilizie

SECONDA PARTE:
Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia

- Titolo I – disposizioni procedurali
- Titolo II – procedimenti e norme tecniche esecuzione lavori
- Titolo III – qualità urbana
- Titolo IV – vigilanza e controllo
- Titolo V – norme transitorie

Nuovo Regolamento Edilizio del Comune di Milano

In data 21 dicembre 2018 il Comune di Milano ha avviato il procedimento relativo alla redazione del Nuovo Regolamento Edilizio in adeguamento allo «Schema di Regolamento Edilizio Tipo» e alle «definizioni tecniche uniformi» approvati con deliberazione di Giunta Regionale n. XI/695.

PRINCIPI PER LA REDAZIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO:

- ✓ Non duplicazione delle disposizioni normative
- ✓ Trasferimento ed adeguamento dei contenuti del R.E. vigente
- ✓ Qualità urbana, spazi pubblici, tutela degli spazi verdi, recupero urbano
- ✓ Dialogo costante con lo strumento urbanistico (PGT)
- ✓ Adeguamento alle disposizioni normative intervenute

UN LAVORO IN PROGRESS

La proposta di REM quale

- ‘documento aperto’
- primo esito compiuto di un percorso di lavoro
- possibili progressivi aggiornamenti in funzione di maggiori approfondimenti

Il nuovo RE di Milano si completerà con

- aggiornamenti normativi intervenuti
- approfondimenti connessi a aspetti di sostenibilità e resilienza urbana contenuti nel PGT
- temi sulla qualità degli spazi urbani

CONTENUTI SIGNIFICATIVI TRATTI DAL REGOLAMENTO EDILIZIO DI MILANO

I contenuti del vigente Regolamento Edilizio del Comune di Milano (RE 2014) hanno costituito una base significativa per la redazione della proposta di Regolamento Edilizio Metropolitano: un punto di partenza fondamentale per la condivisione con i comuni coinvolti.

ALCUNE CONTAMINAZIONI DAL RE 2014 VIGENTE

Art 144 - Aggiornamento del regolamento edilizio

❖ **Aggiornamento del regolamento edilizio (art 3 del RE 2014)**

1. Le modifiche del Regolamento sono di competenza del Consiglio Comunale, salvo quanto previsto nel successivo comma.
2. Il Regolamento è automaticamente aggiornato per adeguarlo a disposizioni di legge, a decisioni della Corte Costituzionale e sentenze definitive della giurisdizione amministrativa su specifici articoli.

- Tale aggiornamento è effettuato con provvedimento del Direttore dello Sportello Unico per l'Edilizia (*oppure, alternativamente, del Responsabile Sportello Unico per l'Edilizia)*, da pubblicarsi sul sito web del Comune

ALCUNE CONTAMINAZIONI DAL RE 2014 VIGENTE

Art. 62 - Tutela di suolo e sottosuolo

- **Indagini Ambientali Preliminari (IAP) (art 10 del RE 2014 – applicazione art 5 PdR PGT 2012)**
  - Previsione delle IAP
  - Obbligo di esecuzione - esempi casistica:
    - Interventi edilizi su aree dove siano state svolte attività produttive
    - anche per i cambi d'uso senza opere (da destinazione produttiva)
  - Esito indagine a corredo dei titoli edilizi
  - In alternativa alle IAP: dichiarazione sostitutiva di atto notorio attestante la non compromissione dello stato di qualità delle matrici ambientali.

  - Nel caso di superamento dei limiti → procedimento di bonifica ai sensi del DLGS 152/06

ALCUNE CONTAMINAZIONI DAL RE 2014 VIGENTE

Art. 62 - Tutela di suolo e sottosuolo

- **ASPETTI PROCEDURALI DI BONIFICA E TITOLI EDILIZI (art 10 del RE 2014)**
  - possibile presentazione del titolo edilizio
  - l'avvio del procedimento di bonifica comporta la sospensione dei termini del procedimento per il rilascio del titolo edilizio
  - l'avvio dei lavori edilizi è condizionato alla positiva conclusione del procedimento di bonifica e al rilascio delle eventuali relative certificazioni laddove previste

ALCUNE CONTAMINAZIONI DAL RE 2014 VIGENTE

Art 61 - Dotazioni igienico sanitarie

- Concetto di miglioramento per gli interventi sull'esistente **(art 46 e 85 del RE 2014)**

  - norme igienico sanitarie non vincolanti su patrimonio edilizio esistente se intervento comporta sostanziale miglioramento della situazione igienica preesistente.
  - Possibilità di attestare il miglioramento: a corredo del titolo abilitativo dovrà presentarsi una relazione tecnica attestante il miglioramento delle condizioni igienico sanitarie preesistenti

ALCUNE CONTAMINAZIONI DAL RE 2014 VIGENTE

art.23 - Concorsi di urbanistica e di architettura

- **concorsi di progettazione (art 8 del RE 2014 – applicazione art 11.15 PdR PGT 2012)**

  - Procedura del Concorso
  - Responsabile Unico del Concorso (RUC)
  - Documento di Concorso
  - Giuria del Concorso

ALCUNE CONTAMINAZIONI DAL RE 2014 VIGENTE

Art. 5 - Modalità diretta convenzionata

❖ Modalità diretta convenzionata - atto unilaterale d'obbligo **(art 33 del RE 2014)**

Modalità diretta convenzionata: i titoli edilizi per i quali è richiesta la stipula di una convenzione (art. 28 bis Dpr 380/2001) o la presentazione da parte del soggetto legittimato di un atto unilaterale d'obbligo

- **atto unilaterale d'obbligo**: quando la dichiarazione di volontà del soggetto legittimato sia sufficiente a realizzare l'effetto giuridico conforme all'intento del dichiarante, con assunzione degli obblighi previsti dall'atto convenzionale;
- **convenzione:** quando l'effetto giuridico si produce con il concorso delle dichiarazioni di volontà del soggetto legittimato e dell'Amministrazione Comunale.

ALCUNE CONTAMINAZIONI DAL RE 2014 VIGENTE

Art. 2 - Titoli abilitativi

❖ Interventi edilizi: contemporaneità **(art 22 del RE 2014)**

- interventi edilizi di diversa tipologia/qualifica all'interno di un unico procedimento edilizio;
- interventi con procedimenti edilizi diversi, se interessanti porzioni e/o proprietà tra loro autonome dell'edificio

ALCUNE CONTAMINAZIONI DAL RE 2014 VIGENTE

Art. 14 - Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU)

- ❖ previsione per i Comuni con organizzazioni complesse della distinzione tra Certificato Urbanistico (CU) e Certificato di destinazione Urbanistica (CdU) **(art 44 del RE 2014: CU)**

  - CU necessario nei casi di:
    a. nuova edificazione o ampliamenti derivanti dall'applicazione di indice edificatorio;
    b. utilizzo di diritti edificatori;
    c. cessione di diritti edificatori e compravendita di aree per le quali sono intervenute cessione di diritti edificatori.

ALCUNE CONTAMINAZIONI DAL RE 2014 VIGENTE

Art 61 - Disposizioni transitorie

- Campo di applicazione **(art 151 del RE 2014)**

1. Le disposizioni del RE si applicano ai titoli / SCIA e Comunicazioni di Inizio Lavori Asseverate presentati dopo la data di entrata in vigore dello stesso.
2. Le varianti, anche essenziali, apportate ai titoli già validi ed efficaci alla data di entrata in vigore del Regolamento continueranno ad essere disciplinate dal previgente Regolamento Edilizio fino alla definitiva conclusione dell'intervento che si avrà con la dichiarazione di fine lavori.

TEMI IN CORSO DI APPROFONDIMENTO NEL NUOVO RE DEL COMUNE DI MILANO

TITOLO III

QUALITA' URBANA

Capo I - Disciplina dell'oggetto edilizio	• SOSTENIBILITA' AMBIENTALE • EFFICIENZA ENERGETICA • REQUISITI PRESTAZIONALI • MATERIALI ECOCOMPATIBILI
Capo II - Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico	• STRADE e MARCIAPIEDI • PIAZZE e SPAZI PUBBLICI
Capo III - Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente	• AREE VERDI • PARCHI • RELAZIONE CON REGOLAMENTO VERDE
Capo IV - Infrastrutture e reti tecnologiche	• RICARICA VEICOLI ELETTRICI
Capo V - Recupero urbano, qualità architettoniche e inserimento paesaggistico	• FASCICOLO DEL FABBRICATO
Capo VI - Elementi Costruttivi	• SERRE BIOCLIMATICHE • PARETI E COPERTURE VERDI • SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE

TEMI IN CORSO DI APPROFONDIMENTO NEL NUOVO RE DEL COMUNE DI MILANO

ASPETTI DI QUALITA' URBANA

- minimizzazione degli impatti sull'ambiente urbano, in termini di utilizzo e vivibilità
- qualità estetica e inserimento nel contesto urbano in particolare se prospicienti spazi pubblici
- continuità formale, funzionale e visiva, anche consentendo il libero accesso allo spazio interno attraverso soluzioni che limitino l'uso delle recinzioni.
- attacco a terra degli edifici di progetto e rapporto con lo spazio pubblico su cui si affaccia, favorendo la permeabilità percettiva e/o funzionale ed evitando fronti prevalentemente ciechi
- soluzioni flessibili per l'inserimento di nuove funzioni

TEMI IN CORSO DI APPROFONDIMENTO NEL NUOVO RE DEL COMUNE DI MILANO

ASPETTI DI QUALITA' URBANA

- progettazione delle sistemazioni esterne in relazione ai caratteri degli spazi aperti, piantumazione e sistemazione a verde
- garantire la fruizione degli spazi privati liberi da parte degli abitanti ed in particolare dei bambini
- attrezzature volte alla mobilità sostenibile.

ASPETTI DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E RESILIENZA

Gli obiettivi qualitativi in tema di sostenibilità ambientale e resilienza urbana declinati e normati all'Articolo 10 del PGT in termini di riduzione delle emissioni di carbonio e miglioramento del drenaggio e del microclima urbano

IN PARTICOLARE

- massimizzare l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e i recuperi di calore;
- ridurre le emissioni inquinanti di qualsiasi natura, con particolare attenzione alle emissioni inquinanti indoor e all'utilizzo di materiali non pericolosi;
- garantire il migliore comfort ambientale interno ed esterno agli edifici;
- garantire idonee condizioni di flessibilità nell'utilizzo dei fabbricati, ovvero rendere possibili adattamenti e trasformazioni dell'edificio per un miglior utilizzo e riutilizzo;
- garantire l'utilizzo di materiali riciclati e riciclabili
- favorire il consumo responsabile dell'acqua e il riutilizzo delle acque;
- minimizzare i consumi energetici, anche tramite involucri (coperture e pareti opache) che riducano il fabbisogno di climatizzazione.

LE STRADE E LE PIAZZE URBANE: FUNZIONI

- circolazione e sosta
- consentire l'accesso, veicolare e/o pedonale, alle aree di uso privato che si affacciano sullo spazio pubblico;
- fornire aria e illuminazione agli edifici;
- ospitare canalizzazioni, in superficie o più frequentemente sotterranee per il trasporto di materia, energia o informazioni;
- ospitare attività commerciali permanenti o temporanee, manifestazioni sociali, sportive, ricreative e politiche;
- fungere da luogo di incontro, punto di riferimento, simbolo identitario;
- garantire la presenza di aree verdi permeabili, alberate, elementi paesaggistici che connotano il tessuto urbano, consentono il contenimento degli effetti inquinanti della circolazione, apportano benefici igrotermici;
- ospitare aree verdi alberate con presenza di arbusti, tappezzanti e perenni al fine di garantire la continuità dei corridoi ecologici.

Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente

indicazioni di carattere progettuale:

- creazione di un "sistema unico verde" che interessi le piazze, la viabilità, le aree a verde pubblico e privato;
- continuità fra verde pubblico esistente e di nuova formazione;
- costruzione di un sistema di percorsi (strade, marciapiedi, piste ciclabili) con dimensioni e caratteristiche tali da garantire una qualità di carattere funzionale, percettivo, ambientale all'ambito urbano;
- realizzazione di tutte le strade alberate, con superficie a verde profondo;
- previsione della riqualificazione e ricucitura degli ambiti posti in prossimità dell'intervento, al fine di dare completezza al sistema urbano;
- realizzazione di tutti i parcheggi alberati con un disegno regolare, ottimizzando l'utilizzo del suolo, a favore dell'incremento della superficie permeabile destinata a verde fruibile;
- distribuzione e localizzazione delle aree a verde pubblico e di uso pubblico in aree strategiche per i nuovi insediamenti garantendo nel disegno progettuale dimensioni adeguate, fruibilità, forma regolare e l'opportuna alberatura.

GRAZIE PER L'ATTENZIONE