



Comune di Ravenna  
Area Pianificazione Territoriale

giugno 2008

# Variante al R.E.C. Regolamento Edilizio Comunale

(REC approvato con Delibera Consigliare n. 121/3955 del 01/07/2003)

## 1 RELAZIONE

VARIANTE approvata il 03/07/08 con Delibera di CC. n.64313/101

Sindaco	Fabrizio Matteucci
Segretario Generale	Dott. Amedeo Penserino
Assessore Urbanistica	Fabio Poggioli
Capo Area	Arch. Franco Stringa
Capo Servizio S.U.E.	Arch. Flavio Magnani





---

UNITA' DI PROGETTO

Arch. Flavio Magnani  
Arch. Doriana Casilio  
Arch. Domenico Zamagna  
Dott. Alessandra Savoia  
Geom. Eugenio Vichi  
Geom. Rudi Iemmi  
Geom. Alfonso Mino  
Geom. Andrea Pezzi  
Geom. Daniela Lacchini  
Geom. Agostino Cortesi

Collaboratori:

Arch. Roberto Braghini  
Dott. Alessandro Molducci  
Geom. Fausto Mazzesi  
Geom. Renato Miglio  
Geom. Paola Francesconi  
Dott.ssa Silvia Ulazzi  
Arch. Francesca Proni  
Arch. Antonio Olivucci  
Fernandez Elpidia  
Gavelli Stefania

Segreteria:

## **INDICE**

### **Premessa**

- 1. Parametri Edilizi e definizioni**
- 2. Le Procedure amministrative**
- 3. Commissione Qualità Architettonica e del Paesaggio e il Nucleo di Valutazione Interna.**
- 4. L'esecuzione delle opere**
- 5. I Requisiti cogenti e volontari**
- 6. Qualità del costruire**
- 7. Le disposizioni finali**



## PREMESSA

La presente Variante al REC e la sua approvazione, è funzionale all'adozione successiva del RUE. Nella presente variante di REC, gli articoli sono suddivisi per capi e raggruppati per tematismi, in funzione della più semplice e successiva trasposizione nella struttura del RUE stesso.

L'approvazione prima del REC e la successiva adozione del RUE, consente l'immediata applicazione delle nuove norme edilizie introdotte, tra cui la nuova metodologia di calcolo della Suc, evitando pertanto, la duplice istruttoria derivante dalle norme di salvaguardia conseguenti alla adozione del solo RUE. Questo procedimento, è stato pensato al fine di facilitare il compito sia dei professionisti progettisti nonché dei funzionari interni, riducendo al contempo i tempi dell'istruttoria sulla singola pratica edilizia.

Gli articoli così come composti nell'attuale Variante di REC, per la maggior parte troveranno corrispondenza nella parte terza edilizia del RUE, ed i rimanenti articoli saranno collocati nei titoli e nei capi riguardanti la tipologia di argomento, nonché in alcuni "quaderni", come normativa di dettaglio.

Le modifiche introdotte, si possono quindi suddividere in "formali" e in "sostanziali".

- Per "formali", sono da intendersi tutte quelle variazioni apportate all'articolato per facilitarne la lettura, tra cui il raggruppamento normativo per contenuti, con la finalità altresì di rendere più agevole e puntuale la stessa consultazione. Le attuali norme della variante di REC suddivise per capi, di massima, saranno successivamente individuabili nella parte terza del RUE e suddivise in VI titoli tematici, nonché gli allegati riguardanti elementi di dettaglio, denominati "quaderni" nel RUE:

- Titolo VII : disposizioni generali;
- Titolo VIII : abilitazione dell'attività edilizia: procedure ed adempimenti;
- Titolo IX : esecuzione delle opere: procedure ed adempimenti;
- Titolo X : requisiti tecnici delle opere edilizie;

- Titolo XI : qualità architettonica e urbana;
  - Titolo XII : disposizioni finali.
- Per “sostanziali”, sono da intendersi tutte quelle variazioni apportate agli articoli che recepiscono la normativa sovraordinata nazionale e/o regionale intervenuta successivamente alla approvazione dell’attuale REC vigente, nonché quelle variazioni che esprimono la volontà dell’Amministrazione, nella modifica e/o nella interpretazione dei contenuti delle stesse.
- In modo esemplificativo si possono citare come esempi, la modifica della definizione della superficie utile in superficie utile complessiva, e l’introduzione di meccanismi premianti ed incentivanti con norme di carattere generale o relative a singole componenti di spazio, per rispondere a requisiti di qualità edilizia, portando di conseguenza ad una revisione dei parametri edilizi – urbanistici e delle loro definizioni.

La presente Variante al REC, per perseguire gli obiettivi di qualità, di spazio e sistema introdotti dal PSC, trova il fattore dominante nella nuova definizione e parametro di calcolo della Suc (Superficie utile complessiva). La proposta, per il calcolo della Superficie utile complessiva (Suc), è una revisione della stesura iniziale della bozza di RUE, formulata congruentemente al metodo di calcolo della superficie residenziale del DM n. 801 del 1977 esteso ad ogni destinazione d’uso, con specifiche derivanti da approfondimenti, evoluzioni ed esigenze, che nel tempo sono maturate o modificate anche alla luce delle osservazioni avanzate dalle Circoscrizioni, dai Collegi e Ordini professionali.

La presente definizione di superficie utile complessiva, modifica quella della bozza originariamente illustrata, nel solo calcolo aritmetico delle superfici che passa, “dal lordo delle murature” al “netto delle murature”, unificando tutte le tipologie di superfici accessorie senza introdurre deroghe e differenziazioni il più delle volte opinabili. Inoltre, vengono inseriti correttivi nel calcolo delle scale e dei parcheggi interrati, i quali non concorrono a determinare la superficie accessoria a fronte dei requisiti e degli obiettivi di qualità, definiti all’interno degli spazi del RUE, confermando l’obiettivo

prioritario di salvaguardarne l'uso nel tempo. Le motivazioni qualitative quindi, che hanno portato a rivedere la metodologia di calcolo, da superficie utile a superficie utile complessiva, rimangono di fatto inalterate. Tale metodologia, opera una ovvia semplificazione nell'unificazione dei metodi di calcolo per la Superficie costruibile e per il calcolo del costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione, relativamente alla destinazione residenziale.

In sintesi le modifiche apportate nel REC, sono riconducibili ai seguenti gruppi tematici.

## **1. Parametri Edilizi e definizioni**

La nuova definizione e metodologia di calcolo della Suc, come indice urbanistico edilizio, determina ed individua gli ambienti in “spazi” (con valenza e quantificazione diverse) in relazione delle relative funzioni, all'interno del “sistema” edificio, rimarcando di conseguenza, il principio di “spazio e sistema” introdotto dal PSC nel microcosmo dell'unità edilizia.

La variazione apportata nel calcolo aritmetico della Suc, dal “lordo” al “netto” delle murature, mira a premiare i nuovi sistemi del costruire, aumentando la qualità dell'edificio nonché quella complessiva dell'abitare. Gli spessori maggiori delle murature, ad esempio, non comportano alcuna penalità per il titolare del diritto di costruire in termini quantitativi della superficie, ma aumentano però, i requisiti prestazionali di risparmio energetico ed abbattimento acustico passivo dell'edificio.

Il calcolo della Suc al netto delle murature quindi, non risulta essere penalizzante ma altresì favorisce la promozione della “qualità del costruire” per il raggiungimento più elevato delle caratteristiche prestazionali del manufatto edilizio, migliorandone di conseguenza gli elementi gestionali e la qualità dell'abitare.

La nuova metodologia di calcolo assieme agli altri parametri edilizi urbanistici, permette di convergere sull'obiettivo della qualità dell'abitare, fattori che interagiscono tra loro, che passano dalla analisi delle caratteristiche del luogo, alla progettazione, alla esecuzione fino ad approdare all'utenza finale.

In funzione della connessione con il nuovo parametro della Suc, sono state revisionate alcune definizioni dei parametri edilizi ad esempio: nella definizione di “portico”, si è eliminata la prescrizione dell'apertura all'esterno per almeno il 50% del perimetro; nella definizione di loggia il vincolo di profondità di metri 2.00; è stato introdotto il divieto, oltre che dei balconi, anche di logge e terrazzi a servizio di sottotetti e vani non aventi i requisiti di abitabilità; sono stati ridefiniti i “pergolati”. Ovvero, la distinzione tra



superficie utile ed accessoria definite all'interno della Suc, permette di parametrare con percentuali diverse gli "spazi" in relazione delle funzione degli stessi.

Altre definizioni tipo, la superficie coperta e il volume, sono state revisionate in relazione alla stretta connessione con la Suc, nonché per perseguire gli obiettivi di qualità dell'abitare più in generale.

Sempre in merito a "sistema e spazi" del patrimonio edilizio esistente, sono state formulate delle precisazioni sui parametri delle distanze, nonché sulle modalità di applicazione della Suc ai fini della comparazione dimensionale, per gli eventuali interventi edilizi interessanti gli edifici esistenti.

## **2. Le Procedure amministrative**

Con la revisione normativa, sono state apportate delle precisazioni agli articoli già facenti parte del REC vigente, riguardanti gli iter procedurali delle istanze edilizie, le varianti minori e sostanziali, i titoli abilitativi, i soggetti interessati, la compatibilità paesaggistica, il controllo sulle attività aventi significative interazioni con l'ambiente. In particolare è stato rivisto l'elenco degli interventi soggetti a DIA, adeguandolo alle nuove disposizioni normative e rendendolo esaustivo di tutte le casistiche citate nei vari articoli del REC.

Le revisioni o le precisazioni formulate, derivano dalla applicazione e dalle disposizioni legislative nazionali o regionali che regolamentano la materia edilizio urbanistica, citate anche nei vari testi degli articoli.

Nell'articolazione in capi, trovano luogo anche le disposizioni relative alla obbligatorietà dei titoli abilitativi, alle modalità di presentazione e della completezza della documentazione necessaria, nonché le procedure per il rilascio dei titoli stessi, le procedure facoltative, tipo le richieste dei pareri preventivi, le caratteristiche e l'efficacia degli stessi, fino ad arrivare alle disposizioni per il "certificato di conformità edilizia e agibilità ", con relativa

scheda tecnica descrittiva del fabbricato. Sono state altresì semplificate le procedure autorizzative per l'installazione di vasche e piscine.

Nell'articolato del REC oltre a trovare le disposizioni legislative vigenti obbligatorie in materia di procedure, trovano luogo anche le disposizioni facoltative, ovvero: la richiesta e rilascio di valutazione preventiva e la richiesta del parere preventivo alla CQAP.

Entrambe hanno la finalità di coniugare, in una procedura stabilita, l'interazione tra le diverse componenti e professionalità che intervengono nella redazione e/o nella espressione di un parere su di un progetto.

Le valutazioni e/o pareri preventivi, sono di fatto procedure che tendono a favorire i rapporti collaborativi tra professionisti interni ed esterni, che possono risultare anche necessari nella prima fase di applicazione delle nuove definizioni dei parametri edilizi.

### **3. Commissione Qualità Architettonica e del Paesaggio e il Nucleo di Valutazione Interna.**

Le modifiche introdotte nell'articolato del Capo 6° del RUE, relativo alla Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio, possono così essere sinteticamente illustrate.

La prima modifica riguarda i limiti dimensionali soggetti a parere della CQAP, che passano da 2000 mq. di superficie utile per la residenza e 3000 mq per il produttivo, a 2000 mq di Suc per ogni tipo di destinazione d'uso. La seconda modifica, riguarda il segretario della CQAP cui, qualora in possesso dei requisiti di competenza dei membri interni, può essere attribuito il diritto di voto ed in tal caso assume il mandato di componente come funzionario interno.

Al fine di meglio omogeneizzare il processo valutativo sui principi di qualità architettonica e di inserimento nel contesto urbano e del paesaggio, è stato introdotto il Nucleo di Valutazione Interno (Nu.V.I.).

Il compito del Nucleo in sintesi, è quello di valutare ed eventualmente sottoporre alla CQAP progetti che non rientrano nella casistica di

obbligatorietà di parere ma presentano criticità in ordine ad aspetti compositivi o di corretto inserimento nel contesto morfologico, e/o di esprimere parere su casistiche ad esso delegate dalla stessa commissione, nonché svolgere azione di supporto ai tecnici progettisti per concordare le eventuali modifiche da apportare, in relazione anche degli indirizzi definiti dalla CQAP.

#### **4. L'esecuzione delle opere**

Tutte le disposizioni del REC, inerenti la presentazione dei progetti per il rilascio del titolo edilizio, permesso di costruire o DIA, in regime ordinario, in variante o in sanatoria, e così pure tutto il processo edilizio che ne segue, dalla comunicazione dell'Inizio Lavori con avvio del cantiere al deposito della Fine Lavori con richiesta di agibilità, hanno recepito tutte le importanti innovazioni connesse all'entrata in vigore della normativa antisismica e alla neoclassificazione del nostro Comune. Sono state altresì recepite le direttive contenute nella discussa Delibera regionale del 2005. Come noto, infatti, il nuovo impianto normativo ha lasciato ancora aperti spazi di opinabilità applicativa e operativa in un ambito tematico di estrema delicatezza. In attesa di alcuni auspicati interventi chiarificatori da parte degli Enti sovraordinati e negli stretti limiti del consentito, si è cercato di proporre disposizioni regolamentari in linea sì con i precetti normativi di legge ma nel contempo guidate dallo spirito interpretativo della logica e del buon senso.

Si evidenzia, in particolare, tra le altre, che è stata codificata la facoltà - già prassi adottata negli Uffici - di effettuare il "deposito" del progetto esecutivo, corredato della necessaria documentazione (modulistica già in uso), relativamente a interventi edilizi ovviamente soggetti a normativa tecnica antisismica, prima dell'Inizio Lavori e quindi successivamente alla presentazione dell'istanza per il rilascio del permesso di costruire. Ciò al fine di consentire al Tecnico strutturista di operare una valutazione di tipo strutturale più mirata, tenendo conto di tutti gli elementi di un progetto

architettonico già definitivo ed approvato dall'Amministrazione. Operazione logicamente non fattibile per la D.I.A., per la natura propria della Denuncia stessa e per il termine molto breve previsto per l'inizio lavori.

A proposito di Inizio Lavori, si è ritenuto opportuno rimarcare nella presente variante di REC, il concetto di inizio effettivo dei lavori ciò in considerazione delle svariate interpretazioni ancora oggi registrate.

Nulla è stato innovato per quanto concerne il deposito, per l'inizio lavori, della documentazione richiesta dalla normativa sulle opere in cemento armato, armato precompresso, o a struttura metallica di cui alla previgente L. 1086/71, collaudo e altri adempimenti annessi. Già il REC vigente, recepiva le novità introdotte con il Testo Unico nazionale e va altresì evidenziato che la specifica normativa si interseca con quella antisismica, avendo spesso una coincidenza di entrambe nella maggior parte degli interventi edilizi da realizzare.

E' rimasto inoltre invariato il procedimento relativo al rilascio del certificato di agibilità, già peraltro significativamente innovato e dettagliatamente disciplinato nella L. reg. 31/02. Sono altresì confermate le disposizioni in ordine alla vigilanza sui cantieri in corso e sulle opere eseguite con DIA e permessi: disposizioni già ampiamente articolate nel REC vigente, in considerazione peraltro di quanto prescritto dalla L. reg. 31/02, in tema di controlli obbligatori e percentuali minime, pur con le note difficoltà che ne sono derivate, specie per quanto concerne la delicata questione dei controlli di merito su alcuni requisiti specifici (es. acustica, sismica, etc).

## **5. I Requisiti cogenti e volontari**

All'interno del concetto di qualità architettonica o meglio, di qualità prestazionale del costruire, rientrano di diritto i requisiti cogenti e volontari.

Nell'allegato al REC "Requisiti cogenti", sono trattate le modalità applicative dei requisiti cogenti e volontari, anch'essi rivisti in virtù di una loro semplificazione, derivanti dai contributi esterni e di adeguamento alla nuova

normativa statale e regionale in materia, in particolare riguardo al miglioramento dei consumi energetici. Sono state recepite altresì, le misure di sostegno e di promozione finalizzate all'incremento dell'efficienza energetica degli edifici, promossa dalla Regione Emilia Romagna.

Al fine di perseguire sempre l'obiettivo di "qualità edilizia" sono stati quindi, revisionati i "requisiti cogenti e volontari" (delibera di G.R. n° 268/2000), facenti parte del REC vigente approvato con delibera di G.C. del 29 luglio 2003.

I requisiti strutturati per famiglie, obbligatori e facoltativi, sono stati riesaminati in relazione anche della esperienza maturata in questi anni di applicazione all'interno del nostro territorio comunale, nonché confrontando gli stessi con quelli di altri Comuni in cui trovano applicazione.

Al fine di garantire "la vivibilità e la qualità edilizia" e un equo equilibrio tra le nuove edificazioni e gli edifici esistenti, si sono distinte maggiormente le applicazioni dei requisiti in relazione alla tipologia di intervento, di nuovo impianto o di impianto esistente.

La distinzione di applicazione dei requisiti tra edificio di nuovo impianto ed esistente, ha l'obiettivo altresì di incentivare gli interventi sugli edifici esistenti, migliorandone di conseguenza le qualità intrinseche e di vivibilità.

Con la revisione dei requisiti si è cercato di semplificare, o meglio di rendere più chiara la norma, al fine della applicazione stessa in fase di scelta progettuale nonché della possibilità di verifica e controllo in fase di gestione e/o post realizzazione.

Tale principio, in sintesi, ha portato a rivedere:

- il rapporto di illuminazione, distinguendo altresì l'applicazione tra costruzioni di nuovo impianto ed edifici esistenti;
- i requisiti acustici passivi, in particolare per il collaudo dell'opera, attenendosi alla legislazione vigente;
- ad apportare delle dimensioni minime ai vani abitabili e/o di servizio.

Con gli stessi principi di cui sopra è stato rivisto il corpo dei requisiti volontari sia nella forma, rendendone più scorrevole e chiara la lettura, sia



nell'adeguamento alle nuove normative, specie quelle sul risparmio energetico, che, tra le altre cose, hanno fatto sì che alcuni requisiti volontari della famiglia 6 siano diventati cogenti.

Anche per i requisiti, quindi, si è operato col medesimo criterio delle variazioni formali e sostanziali.

## **6. Qualità del costruire**

Le norme perseguono gli obiettivi derivanti dall'applicazione delle disposizioni legislative, quali ad esempio la certificazione e il risparmio energetico, la bio-architettura, premiandone l'applicazione e di conseguenza la stessa realizzazione. Al fine di incentivare e sfruttare la produzione di energia solare, è stata precisata altresì, la definizione di "serra solare".

E' previsto l'utilizzo obbligatorio delle fonti rinnovabili. In particolare, nel caso di edifici di nuova costruzione ovvero edifici esistenti oggetto di ristrutturazione integrale o in occasione di nuova installazione di impianti termici, l'impianto di produzione dell'energia termica dovrà essere progettato in modo che almeno il 60% del fabbisogno di acqua calda sanitaria sia coperto da fonti rinnovabili, così pure 1Kw di energia elettrica per ogni unità immobiliare deve essere prodotto con l'uso di pannelli fotovoltaici.

Conformemente alle disposizioni Nazionali e Regionali viene dato avvio alla certificazione energetica degli edifici.

Il certificato energetico è necessario per accedere agli incentivi nazionali, regionali e locali relativi al miglioramento della prestazione energetica dell'edificio e anche nel caso di edifici pubblici dati in gestione a società di servizi. Sempre a proposito di fonti rinnovabili, sono normati l'installazione e le relative modalità autorizzative degli impianti ad energia solare e le nuove regole relative alle caldaie.

## **7. Le disposizioni finali**

Il REC conserva l'articolato vigente relativo alle quote di tolleranza ammissibili tra il costruito e gli elaborati grafici. Tolleranze, che di fatto tengono conto della operatività ed esecutività di cantiere.

In tale capitolo, trovano luogo anche le disposizioni per la prescrizione degli abusi edilizi minori e le sanzioni relative alle violazioni delle norme urbanistico edilizie.

Le opere suscettibili di prescrizione, come meglio precisato dalla norma stessa, sono di massima riconducibili: alla manutenzione straordinaria, al restauro e risanamento conservativo, varianti planimetriche non essenziali, demolizioni senza ricostruzione, recinzioni, muri di cinta, cancelli, altre opere interne e/o esterne, non sostanziali.

In particolare si evidenziano alcune modifiche proposte in tema di "prescrizione di abusi minori". In primo luogo si è voluto ridisegnare con maggior precisione i contorni della disposizione, stante la delicatezza della tematica. Inoltre, rispetto alla precedente formulazione di cui all'art. 207 del REC, sono state eliminate alcune fattispecie suscettibili di "prescrizione" quali per esempio l'aumento delle unità immobiliari e il cambio d'uso. Si è preso atto, anche in armonia con quanto proposto dalla Regione in sede di PDL sul governo del territorio, di un trend sulle pratiche presentate che poteva prestare il fianco a un'applicazione distorta della disposizione regolamentare, soprattutto là dove gli interventi riguardano alcune tipologie di cambio d'uso non conformi allo strumento urbanistico e piuttosto diffuse nel nostro territorio (es. da ufficio a residenza, etc.). Un'altra novità riguarda la possibilità di effettuare un "deposito" della pratica edilizia da parte degli interessati, corredato della necessaria documentazione nonché della asseverazione del tecnico, al fine di attuare una semplificazione del procedimento eliminando l'istruttoria di merito da parte degli Uffici.

Infine altre innovazioni proposte riguardano l'articolo sulle sanzioni connesse a violazioni regolamentari. Si sono ridefiniti in primo luogo i "sotto-range" sanzionatori, principalmente allo scopo di semplificare il calcolo ai fini del

pagamento in misura ridotta (doppio del minimo o terzo del massimo se più favorevole, in base al meccanismo della L. 689/ 81 art. 16) e di ridurre a due gli “scaglioni”. I due importi verrebbero a coincidere peraltro senza decimali e senza variazioni sostanziali rispetto alla consistenza della somma computata in base ai precedenti sottorange. Si è colta l’occasione altresì per aggiungere ulteriori specifiche e significative violazioni, pur restando fermo il concetto che l’elenco delle fattispecie conserva valenza esemplificativa non esaustiva.

La modifica più innovativa riguarda l’introduzione del comma 5 ove si prevede la possibilità di ordinare in alcuni ipotesi anche il “ripristino”. La finalità, seguendo anche l’esempio di altre amministrazioni comunali è quella di precostituirsì un appiglio formale per imporre un rispetto sostanziale e non solo formale di alcuni valori architettonici, fuori dagli istituti tipici repressivi della legge urbanistica.