



**Settore 7**

*Urbanistica, Edilizia, Ambiente, Patrimonio e Verde pubblico*

*Servizio Sue e Patrimonio*

## **PAVIA 2030. UNA CITTÀ CONSAPEVOLE DEL FUTURO**

# **IL NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO**

**Sindaco:**

***MARIO FABRIZIO FRACASSI***

***Assessore all'Urbanistica,  
Edilizia Privata, Sportello Unico per le attività produttive,  
Ambiente, Decoro Urbano, Verde e Politiche energetiche:***

***MASSIMILIANO KOCH***

**Dirigente del Settore:**

***GIOVANNI BIOLZI***

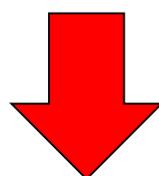
**Responsabile di Servizio Edilizia Privata**

***ROBERTO SARONNI***

# VERSO UN NUOVO MODO DI VEDERE LA CITTÀ

**PERCORSO**

**NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO**



**VARIANTE  
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

# VERSO UN NUOVO MODO DI VEDERE LA CITTÀ

## OBIETTIVI STRATEGICI PGT

- 1) LA CITTÀ PUBBLICA
- 2) RIGENERAZIONE URBANA: TRASFORMAZIONE NELL'IDENTITÀ
- 3) SCENARI PER LO SVILUPPO DEL SISTEMA ECONOMICO
- 4) RESILIENZA
- 5) PAVIA CITTÀ DELL'ABITARE: LE PREVISIONI DI PIANO
- 6) STRATEGIE E STRUMENTI DI INTERVENTO PER LA REALIZZAZIONE DELLA CITTÀ PUBBLICA
- 7) RECEPIMENTO NORMATIVO E SEMPLIFICAZIONE DELL'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DI PIANO IN RACCORDO CON IL NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO
- 8) UNA CITTÀ POLICENTRICA – I QUARTIERI – LO SPAZIO PUBBLICO COME BENE COMUNE

# ADEGUAMENTO E SEMPLIFICAZIONE NORMATIVA



## RECEPIMENTO NORMATIVO:

- Aggiornamento e modifica della **L.R. 12/2005** - Legge per il governo del territorio

1 - **L.R. 31/2014** - Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato

2 - **L.R. 18/2019** – Misure per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente

3 - **L.R. 4/2016** – Difesa del suolo, di prevenzione e mitigazione del rischio idrogeologico e di gestione dei corsi d'acqua (introduzione del principio di invarianza idraulica, invarianza idrologica e drenaggio urbano sostenibile)

**- Allineamento delle previsioni del PGT con il nuovo RET in contemporanea elaborazione**

## SEMPLIFICAZIONE DELLA NORMATIVA DI ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DI PIANO

A) LETTURA E INTERPRETAZIONE DELLA NORMA : CHIAREZZA ESPOSITIVA

B) MODALITÀ ATTUATIVE SEMPLIFICATE

C) INDIFFERENZA FUNZIONALE

NUOVO MODO DI PENSARE I SERVIZI A SOSTEGNO DEGLI OBIETTIVI DI PIANO

STRATEGICA L'ATTIVAZIONE DELLE PROCEDURE DELLE AREE DA RIGENERARE IN ATTUAZIONE DELLE  
**DELIBERAZIONI DI CONSIGLIO COMUNALE N.9 E N.10 DEL 15 GIUGNO 2020**

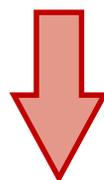


Il decennio di vigenza del PGT ha evidenziato alcuni ELEMENTI DI CRITICITÀ

**Richiesto un aggiornamento sia nella disciplina del DDP che del PDR e del PDS,  
tenendo bene a mente la**

## **CENTRALITÀ DEL PROGETTO**

**prima ancora che della norma.**



**LUOGO PRINCIPALE:**

## **NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO**

# VERSO IL NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO

## OBIETTIVI STRATEGICI

- 1) RECEPIMENTO **NORMATIVA NAZIONALE E REGIONALE SULLE DEFINIZIONI UNIFICATE**
- 2) **REGOLAMENTO OMNIBUS PER L'EDIFICAZIONE A PAVIA**
- 3) **PROMOZIONE ED INCENTIVAZIONE DEI CONCORSI**
- 4) **Qualità urbana, spazi pubblici, tutela degli spazi verdi, recupero urbano**
- 5) **Dialogo costante con lo strumento urbanistico (PGT)**
- 6) **Adeguamento COSTANTE ED AUTOMATICO alle disposizioni normative intervenute**

# VERSO IL NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO

## 1) RECEPIMENTO NORMATIVA NAZIONALE E REGIONALE SULLE DEFINIZIONI UNIFICATE

Regione Lombardia, sulla base dell'intesa governo-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):

**D.g.r. 24 ottobre 2018 XI/695**

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 sopracitata con un asterisco) abbiano **efficacia** solo a partire dal primo aggiornamento complessivo di tutti gli atti del Piano di Governo del Territorio (**PGT**).

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



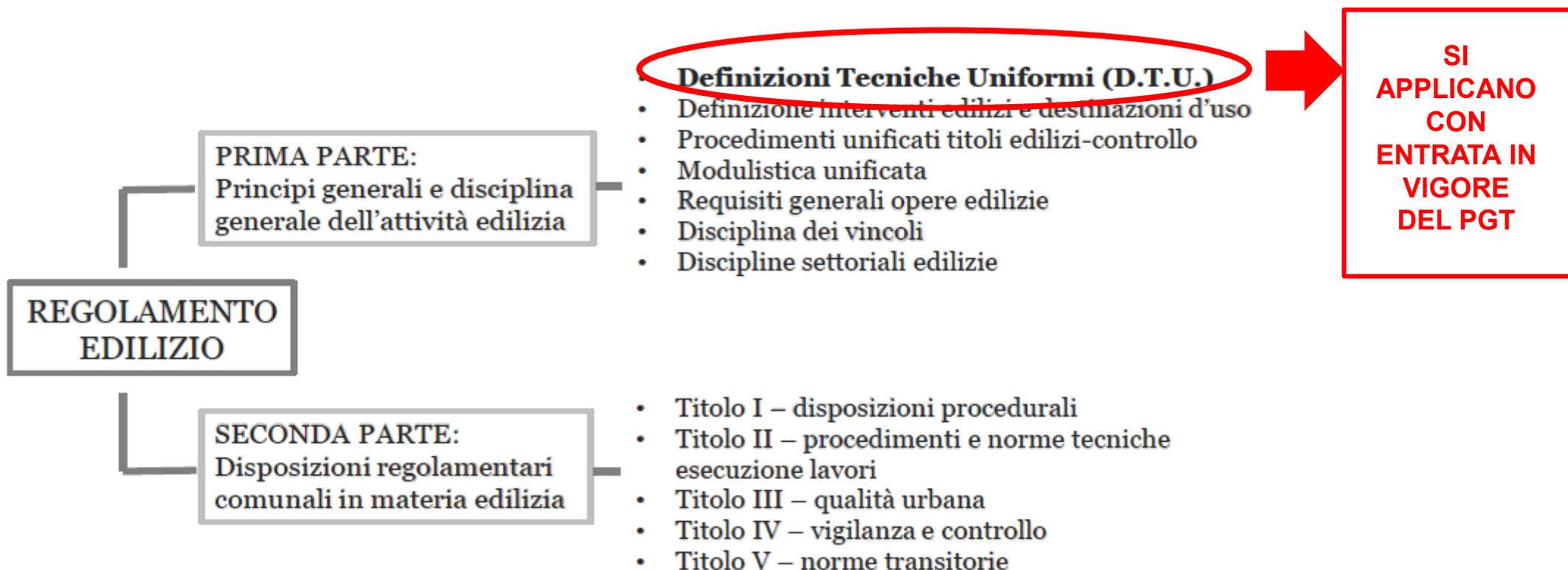
Recepimento da parte di Regione Lombardia con  
Delibera di Giunta Regionale n. XI/695 del 24.10.2018



NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO

# LA STRUTTURA DEL NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO

## LA STRUTTURA DEL RET



# NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO OMNIBUS – GLI ALLEGATI

## 2) REGOLAMENTO EDILIZIO OMNIBUS

- Disciplina d'uso del verde pubblico e privato: OGGI NON DISCIPLINATO!
- Disciplina incentivazioni per la sostenibilità ambientale degli interventi edilizi  
-> **legate la PGT2030 -> +5% di SL in caso di deimpermeabilizzazioni/riduzioni consumi energetici**
- Piano comunale del colore – revisione procedurale
- Disciplina verifiche idoneità statica - > **Pavia ha immobili non recenti che necessitano di controlli strutturali -> entro 10 anni verifiche statiche immobili**
- Disciplina **sanzioni edilizie**
- Disciplina **sanzioni paesaggistiche**
- Disciplina **contributo di costruzione e monetizzazioni**, con i nuovi oneri di urbanizzazione semplificati ed aggiornati approvati nel 2021 (-> **Percorso in realtà già avviato**)
- Disciplina per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale nell'ambito dei procedimenti urbanistici ed edilizi

# IL NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO – *ELEMENTI QUALIFICANTI*

## 4) Qualità urbana, spazi pubblici, tutela degli spazi verdi, recupero urbano

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
- RICARICA VEICOLI ELETTRICI

Capo IV - Infrastrutture e reti tecnologiche

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

# IL NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO - *FOCUS*

## 3) PROMOZIONE ED INCENTIVAZIONE DEI CONCORSI – articolo SPECIFICO

Il nuovo RE, in conformità a quanto previsto dalle **nuove** Norme di Attuazione del Piano delle Regole del PGT, il presente punto individua i casi in cui è riconosciuta **una premialità agli interventi oggetto di procedura concorsuale** per la redazione di piani e/o progetti architettonici, al fine di **favorire il confronto tra diverse soluzioni, migliorare l'offerta qualitativa e per affermare il primato e la qualità del progetto.**

La premialità si applica a tutte le funzioni urbane esclusivamente per gli interventi diretti di sostituzione e nuova costruzione - convenzionati e non - e a tutti i Piani Attuativi.

La premialità destinata al progetto architettonico è riconosciuta qualora il Concorso abbia ricompreso **le architetture ritenute maggiormente significative** dell'intervento e/o **lo spazio pubblico** qualora questo rivesta un ruolo determinante.

# IL NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO - *FOCUS*

## ALCUNI ELEMENTI INNOVATIVI

- **Fascicolo del Fabbricato** – entro 10 anni;
- Disciplina dei **concorsi** di progettazione -> Bonus 5% SL sul PA+ 5% SL su Progetto architettonico
- Obbligo di spazi adeguati per le **biciclette** nei nuovi progetti
- Disciplina procedura **Indagini ambientali preliminari** nei cambi d'uso da produttivo ad altro
- Obbligo di previsioni **locali RD** nei nuovi progetti
- **Sicurezza edifici**: tutti gli edifici dopo 50 anni dal collaudo devono fare verifica statica, e comunque tutti entro 10 anni dall'entrata in vigore del RE
- Semplificazione procedura **Piano del Colore** e maggiore qualità nelle analisi tecniche con Commissione Paesaggio

# IL NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO - *FOCUS*

## 5) Dialogo costante con lo strumento urbanistico (PGT)

Il Regolamento si applica a tutti gli interventi, disciplinati dalla normativa vigente, dal Piano di Governo del Territorio (PGT) e dagli ulteriori strumenti pianificatori, per i quali detta le norme necessarie a darne esecuzione.



**RACCORDO**



### Attuazione degli interventi edilizi

1. In conformità alle previsioni del Piano di Governo del Territorio, l'attuazione degli interventi edilizi avviene con:

- **modalità diretta**, mediante l'esercizio dell'attività edilizia libera o la formazione del titolo abilitativo nelle forme di cui ai successivi articoli;
- **modalità diretta convenzionata**, subordinata alla sottoscrizione da parte del soggetto legittimato di un atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, o alla stipulazione di una convenzione anch'essa da registrare e trascrivere, atti entrambi preordinati all'esercizio dell'attività edilizia o alla formazione del titolo abilitativo;
- **modalità subordinata a pianificazione attuativa**, mediante il ricorso a piani attuativi o a programmazione negoziata.
- **Accordo Quadro** per i grandi interventi

# IL NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO - *FOCUS*

## 6) Adeguamento **COSTANTE ED AUTOMATICO** alle disposizioni normative intervenute

1. Le **modifiche strutturali** del presente Regolamento sono di **competenza del Consiglio Comunale**, salvo quanto previsto nel successivo comma.
2. Il presente Regolamento è **automaticamente aggiornato** per adeguarlo a disposizioni di legge, a decisioni della Corte Costituzionale e sentenze definitive del Consiglio di Stato. Tale aggiornamento è effettuato con provvedimento del Dirigente cui è affidato il coordinamento delle attività edilizie, da pubblicarsi sul sito web del Comune.
3. I **riferimenti alle attuazione delle diverse forme di incentivazione presenti nel Regolamento troveranno applicazione dalla data di entrata in vigore della variante al PGT che li prevedrà all'interno della normativa del Piano delle Regole.**

# IL NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO - *PERCORSO*

## IL PERCORSO DI REDAZIONE E APPROVAZIONE

1. **ANNO 2020** – REDAZIONE SCHEMA REGOLAMENTO EDILIZIO E ALLEGATI «OMNIBUS».
  
2. **ANNO 2021** – PRESTAZIONE VIDEOCALL ENTI / ORDINI / STAKEHOLDERS
  - ANALISI CONTRIBUTI PERVENUTI E RIELABORAZIONE
  - TRAMMISSIONE ORDINI E ULTERIORE RIELABORAZIONE IN RECEPIMENTO SUGGERIMENTI
  
3. **ANNO 2022** – TESTO DEFINITIVO PROPOSTO IN ADOZIONE NEL PERCORSO DI REVISIONE DEGLI STRUMENTI TECNICI (PGT/RET) DI GOVERNO DEL TERRITORIO