

## IL CONSIGLIO

*Il Presidente si richiama alla seguente proposta di deliberazione trasmessa in copia ai signori Consiglieri comunali:*

### **PREMESSO** che:

- la necessità di un nuovo regolamento edilizio è determinata, da un lato, dall'opportunità di disporre di uno strumento normativo coerente con le molteplici disposizioni legislative e regolamentari sovraordinate che negli ultimi tempi sono state oggetto di profonde riforme e, dall'altro, di uno strumento coerente e coordinato con le disposizioni e gli strumenti attuativi di cui è dotato il Piano Regolatore Generale. Il precedente Regolamento Edilizio, la cui "struttura" era stata definita in vigenza di un quadro normativo profondamente diverso dall'attuale, conteneva infatti disposizioni non aggiornate e riferimenti a norme nel frattempo abrogate, risultando di fatto per gran parte inapplicabile. E' di tutta evidenza inoltre, la necessità di affiancare alle norme tecniche di attuazione del P.R.G.C. quelle di un regolamento edilizio coerente e in grado di contemperare quelle relative ai nuovi istituti introdotti dal Piano stesso;
- obiettivo del presente Regolamento edilizio è inoltre quello di disciplinare le attività di costruzione e di trasformazione fisica e funzionale delle opere edilizie in sede locale, considerando le peculiarità del territorio del comune di Pordenone, nel rispetto dei principi generali e delle disposizioni attuative in materia di accessibilità di cui alla L.R. 10/2018, fatti salvi gli ulteriori contenuti prescritti dalle altre leggi di settore aventi incidenza sulla materia edilizia, con particolare riferimento alle norme in materia di sicurezza statica, antisismica, antincendio, sicurezza stradale, sicurezza cantieri, igienico-sanitaria, accessibilità ed eliminazione barriere architettoniche e accatastamento;
- con la redazione del nuovo Regolamento Edilizio sono state introdotte specifiche norme che favoriscono negli interventi di edilizia privata l'introduzione di una serie di azioni a favore della mitigazione e dell'adattamento al cambiamento climatico. Si tratta di interventi di tipo passivo sull'involucro dell'edificio con tecniche tradizionali o con l'utilizzo del verde, di tipo attivo per la produzione di energia, il recupero dell'acqua piovana, ecc e a favore dello sviluppo di una mobilità più sostenibile. Le norme si accordano con gli obiettivi perseguiti da altri strumenti di pianificazione, approvati o in via di prossima adozione o in fase di redazione, che si ispirano ai principi generali espressi nelle Linee Guida delle Green City, cui il Comune di Pordenone ha aderito dal 2018, al fine di generare buone pratiche nelle azioni delle pubbliche amministrazioni ed in quelle dei cittadini, che concorrano efficacemente al processo di decarbonizzazione della città;

### **ATTESO** che:

- il testo del nuovo Regolamento Edilizio Comunale è stato redatto in conformità all'art. 7 della L.R. 19/2009 e successive modifiche ed integrazioni;
- tale articolo prevede che il Regolamento disciplini *"... le attività di costruzione e di trasformazione fisica e funzionale delle opere edilizie, definendo in particolare:*
  - a) *la composizione, il funzionamento e le competenze della commissione edilizia comunale, qualora istituita dal Comune;*
  - b) *i requisiti tecnico-architettonici delle opere edilizie, qualora non contenuti nello strumento urbanistico generale comunale o in altro strumento di pianificazione, al fine dell'organico inserimento delle opere nel contesto territoriale locale;*
  - c) *le modalità di rilascio dei certificati di destinazione urbanistica, nonché la documentazione e le procedure per le valutazioni e le altre attestazioni previste dalla legge stessa;*
  - d) *le disposizioni concernenti l'edilizia sostenibile e il risparmio energetico, nel rispetto della [legge regionale 18 agosto 2005, n. 23](#) (Disposizioni in materia di edilizia sostenibile), e successive modifiche".*
- nello specifico il nuovo testo regolamentare definisce:

**al titolo I°**, rubricato “Finalità e oggetto” i contenuti e gli obiettivi del regolamento edilizio con un breve cenno al rinvio dinamico del regolamento stesso alla versione in vigore del testo legislativo eventualmente richiamato nelle proprie disposizioni;

**al titolo II°**, la composizione, il funzionamento e le competenze della Commissione Locale per il Paesaggio;

**al titolo III°**, i requisiti tecnico-architettonici delle opere edilizie, qualora non contenuti nello strumento urbanistico generale comunale o in altro strumento di pianificazione, al fine dell'organico inserimento delle opere nel contesto territoriale locale.

Sulla base della classificazione dei locali proposta nel Regolamento, sono stati definiti i requisiti minimi degli alloggi con riferimento agli aspetti dimensionali e di dotazione di servizi igienici, anche in relazione al rilascio delle certificazioni di idoneità alloggiativa.

Sono stati inoltre trattati elementi tipologici delle costruzioni per i quali si è reputato necessario fornire disposizioni di dettaglio, quali nello specifico: vani scala, piani interrati, seminterrati e sottotetti, soppalchi, verande, pozzi di luce, cavedi interni e autorimesse.

Sono state recepite e integrate le disposizioni del P.U.M.S. e del relativo Regolamento viario, compendiandole nelle norme relative a parcheggi e autorimesse, recinzioni e passi carrabili.

Il nuovo Regolamento disciplina inoltre gli elementi delle costruzioni che si relazionano con il contesto urbano contribuendo a definire la qualità architettonica del costruito; tali disposizioni riguardano in particolare i portici di uso pubblico e gli elementi aggettanti su suolo pubblico quali ad esempio zoccolature, cappotti termici, elementi decorativi dell'edificio, pensiline e tettucci, tende, balconi e bow-windows, coperture e sporti di gronda.

Al fine di garantire il decoro e la manutenzione degli immobili sono state inoltre predisposte specifiche indicazioni riferite agli elementi significativi percepibili dall'esterno ed individuate azioni di carattere ripristinatorio/sanzionatorio in caso di inadempienze pregiudizievoli del decoro urbano.

Sono stati altresì trattati aspetti particolari relativi alle seguenti infrastrutture di carattere impiantistico: antenne radiotelevisive, predisposizione per l'allacciamento alla rete di fibra ottica, infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli, apparecchi di climatizzazione, condizionatori e caldaie, tubazioni esterne, impianti solari termici e fotovoltaici.

Infine il nuovo Regolamento Edilizio, compendiando alcuni articoli del vigente Regolamento d'Igiene, dà indicazioni di carattere igienico-sanitario riferite ai requisiti acustici degli edifici, al contenimento dell'inquinamento acustico e di quello luminoso e alle misure di prevenzione dall'inquinamento dovuto alla presenza di gas radon;

**al titolo IV°** il Regolamento specifica peculiarità termini e limitazioni degli interventi di demolizione, di attività edilizia libera e libera asseverata;

**al titolo V°**, oltre a compendiare le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi contenute nel P.R.G.C. individua alcune specificazioni relative alla definizione di superficie accessoria, esplicita attraverso uno schema grafico le modalità di calcolo del volume urbanistico ed elenca gli elementi delle costruzioni che non soggiacciono alla disciplina delle distanze;

**al titolo VI°**, rubricato “**Norme di procedura**”, all'art. 43 illustra innanzitutto la procedura informatica con la quale vengono presentate le pratiche edilizie introducendo gli elementi regolamentari che legittimano la procedura stessa; all'art. 44 vengono date puntuali indicazioni sulla documentazione da presentare in funzione del tipo d'intervento e della procedura abilitativa da intraprendere; L'art. 45 contiene specificazioni in merito alla determinazione del contributo di costruzione, con particolare riferimento all'individuazione delle “zone improprie”; l'art. 46 contiene invece precisazioni sulle destinazioni d'uso degli immobili in relazione a particolari attività, introducendo altresì il concetto di compatibilità di dette attività con determinate destinazioni

urbanistiche ammesse dal P.R.G.C.; L'art. 47 trattando dei termini di conclusione dei procedimenti edilizi introduce l'ipotesi di archiviazione della pratica in caso di ingiustificata mancata integrazione della stessa da parte del privato; L'art. 48 definisce il procedimento di rilascio dell'autorizzazione temporanea e chiarisce i termini dell'eventuale stabilizzazione dell'opera costruita in precario in caso di conseguimento di conformità urbanistica della stessa a seguito di variante urbanistica; L'art. 49 precisa alcuni aspetti relativi alla procedura di cambio di destinazione d'uso mediante Comunicazione di attività edilizia libera asseverata indicando la documentazione da presentare per tale fattispecie; L'art. 50 precisa alcuni aspetti relativi alla procedura di segnalazione certificata di agibilità con particolare riferimento alla documentazione da presentare a corredo della segnalazione; L'art. 51 definisce la procedura di riproposizione delle domande archiviate nonché di quelle riferite a permessi decaduti per mancato ritiro nei termini di legge; L'art. 52 fissa i termini entro cui i diversi servizi interni al Comune devono dare risposta alle richieste di parere espresse nell'ambito dei procedimenti edilizi; L'art. 53 da indicazioni sui contenuti della comunicazione di inizio lavori e sulla costituzione del cantiere, con particolare riguardo ai contenuti del cartello di cantiere e alle avvertenze di sicurezza da adottare, agli elementi di delimitazione, ai ponteggi, al decoro ecc., mentre l'art. 54 da indicazioni riferite all'eventuale necessità di effettuare occupazioni o manomissioni di suolo pubblico; L'art. 55 da indicazioni sulle varianti in corso d'opera, mentre l'art. 56 tratta della comunicazione di fine lavori; Gli artt. 57 e 58 definiscono procedura tempistica e contenuti della domanda per il rilascio rispettivamente, del Certificato di destinazione urbanistica e della Valutazione preventiva di cui all'art. 34 della L.R. n. 19/2009, mentre l'art. 59 contiene alcune specificazioni sulle aree costituenti pertinenza urbanistica delle costruzioni e sui trasferimenti volumetrici tra lotti contigui e non contigui, gli artt. 60 e 61, in fine, definiscono nel dettaglio la documentazione da produrre a corredo della domanda di approvazione dei Piani Attuativi Comunali e un protocollo per la cessione e presa in carico da parte dell'Ente gestore delle opere di urbanizzazione realizzate sia nell'ambito di detti piani attuativi che a scomputo oneri mediante intervento ad attuazione diretta.

**al titolo VII (Disposizioni concernenti l'edilizia sostenibile)** il nuovo Regolamento individua le azioni da intraprendere in tema di edilizia sostenibile finalizzate alla riduzione dei consumi energetici degli edifici, all'utilizzo di energia prodotta da fonti rinnovabili e alla conseguente riduzione delle emissioni in atmosfera, al corretto utilizzo della "risorsa acqua" quale bene limitato, nonché alla promozione di pratiche virtuose orientate al miglioramento del microclima, secondo i seguenti campi fondamentali di intervento:

- la riduzione dei consumi energetici, attraverso interventi che riducono il fabbisogno degli edifici, migliorando l'isolamento termico degli stessi, valorizzando gli apporti solari passivi e l'efficienza negli usi;
- l'utilizzo di energia prodotta da fonti rinnovabili, da utilizzare in forma integrata negli edifici per i fabbisogni di riscaldamento e raffrescamento, acqua calda sanitaria e produzione di energia elettrica per illuminazione e forza motrice;
- il razionale utilizzo dell'acqua, riducendo fabbisogni e consumi di acqua potabile nelle abitazioni attraverso l'utilizzo di dispositivi tecnologico-impiantistici e il recupero, la depurazione, il riutilizzo per gli usi compatibili dell'acqua piovana;
- le azioni volte a favorire il miglioramento del microclima e dell'equilibrio ambientale.

Alcune di tali azioni concorrono alla formazione del punteggio per la definizione dei "criteri prestazionali per la sostenibilità degli interventi previsti nelle aree di trasformazione" di cui alle Norme Tecniche Attuative del P.R.G.C. in funzione delle diverse destinazioni d'uso, nonché all'acquisizione del punteggio necessario alla riduzione del contributo di costruzione, come stabilito nella relativa delibera consigliare;

**al titolo VIII (Disposizioni in materia di occupazione suolo pubblico con dehors)** viene trasposto nel nuovo regolamento il contenuto dell'art. 55 del regolamento vigente, approvato in variante al regolamento stesso con delibera consigliare in data 03/04/2017 sulla base delle considerazioni di seguito riportate:

In data 9 dicembre 2014 la Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia e la Direzione Regionale per i beni culturali e paesaggistici del Friuli Venezia Giulia del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo hanno sottoscritto un Accordo inerente le occupazioni di suolo pubblico mediante dehors, imponendo ai Comuni l'obbligo di adeguare i propri regolamenti entro il termine del 9 dicembre 2016.

La necessità di disciplinare la materia con norme più organiche e articolate deriva altresì dalla constatazione che le disposizioni previgenti si sono dimostrate, in molti casi, inadeguate a garantire il controllo sull'immagine globale della città con particolare riferimento agli spazi aventi maggior interesse sotto il profilo architettonico e paesaggistico.

In coerenza con quanto previsto nell'allegato tecnico al sopracitato Accordo, le nuove norme definiscono quattro tipologie di arredo denominate A-B-C-D aventi, nell'ordine, livello crescente di articolazione e di possibile impatto sull'ambiente urbano: la tipologia A comprende solo arredi di base quali sedie, tavoli e ombrelloni, le tipologie B e la C sono maggiormente strutturate con elementi di delimitazione orizzontale e verticale e con coperture diverse dagli ombrelloni mentre la tipologia D comprende le installazioni coperte e chiuse su tutti i lati.

Con l'introduzione della tipologia D, non prevista dalle norme previgenti, si è cercato di dare risposta, compatibilmente con le caratteristiche dei diversi contesti urbani, alla necessità dei pubblici esercizi di poter disporre anche nel periodo freddo dello spazio ricettivo esterno. Era infatti molto diffusa la prassi di delimitare lateralmente le occupazioni con teli plastificati mobili, con effetti complessivi di scarso decoro urbano.

Al fine di rapportare le nuove disposizioni alla diversità dei contesti di riferimento, è stata individuata una specifica zonizzazione del territorio comunale; le parti aventi maggiore valenza storico-architettonica e valore rappresentativo sono individuate come zona 1 e zona 2.

In tali ambiti è consentita di norma l'installazione di arredi poco strutturati, permeabili alla vista, le cui caratteristiche formali saranno oggetto di puntuale valutazione da parte della Commissione Locale per il Paesaggio.

Non si è ritenuto di preconstituire soluzioni formali di riferimento per evitare effetti di eccessiva omologazione; si è preferito invece fornire prescrizioni generali in merito a materiali e coloriture ammesse, con limitazioni più stringenti per gli spazi del Centro Storico.

Le nuove norme hanno altresì affrontato il problema della "convivenza" tra pubblici esercizi ed altre attività commerciali stabilendo il principio generale secondo cui le nuove installazioni su suolo pubblico non potranno ostacolare la visibilità delle vetrine commerciali attigue;

**al titolo IX (Pordenone città d'arte)** viene delineata l'idea dell'Amministrazione di promuovere l'arricchimento culturale della città incentivando l'inserimento di opere d'arte visibili da spazi pubblici in concomitanza con interventi edilizi privati, con il fine del miglioramento della qualità urbana e quindi dell'attrattività della città;

**al titolo X (Disposizioni finali)** gli artt. 69 e 70 trattano il tema delle sanzioni per il mancato rispetto del regolamento e le modalità di entrata in vigore dello stesso.

**DATO ATTO** che:

- la procedura di approvazione del Regolamento Edilizio è stabilita dallo Statuto Comunale come previsto dal combinato disposto dell'art.15 del Decreto del Presidente della Regione 20 marzo 2008, n. 086/Pres e dell'art.13 della Legge Regionale 9 gennaio 2006 n.1 ed è la seguente:
  - approvazione con delibera di Consiglio Comunale con il voto favorevole della maggioranza dei consiglieri assegnati;
  - pubblicazione del Regolamento, divenuto esecutivo, all'Albo Pretorio comunale;
  - entrata in vigore il quindicesimo giorno successivo alla pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune;

**VISTO** il testo del nuovo Regolamento Edilizio;

**ATTESO** che lo stesso è stato illustrato alla Commissione Consiliare 2^ "Urbanistica, Lavori pubblici, Ambiente" nelle sedute del 23 e 30 gennaio 2020;

**RICHIAMATI:**

- l'art. 7 della L.R. 19/2009 e s.m.i.;
- l'art. 39 dello Statuto comunale;

Ritenuto di assumere il presente atto con immediata eseguibilità ai sensi della normativa regionale vigente;

Visti i pareri favorevoli dei responsabili dei competenti servizi in ordine alla regolarità tecnica ed a quella contabile, ai sensi dell'art. 49 del Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, Decreto Legislativo n. 267 del 18 agosto 2000;

Con votazione

**DELIBERA**

1. di approvare il nuovo Regolamento Edilizio Comunale nel testo allegato, quale parte integrante, alla presente deliberazione e che stabilisce, tra l'altro quanto segue:
  - l'attuale Regolamento Edilizio Comunale, in vigore dal 04.03.2005 e successivamente modificato in data 03.05.2009, 19.03.2011 e 03/04/2017, verrà sostituito non appena entrerà in vigore il nuovo Regolamento Edilizio;
  - a decorrere dalla data di entrata in vigore del nuovo regolamento saranno abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute;
  - i procedimenti in essere alla data di entrata in vigore del nuovo regolamento potranno proseguire, su espressa volontà dell'avente titolo, secondo la disciplina urbanistico/edilizia vigente e adottata al momento della presentazione dell'Istanza, della Segnalazione o della Comunicazione;
  - le varianti agli atti abilitativi rilasciati o perfezionati prima dell'entrata in vigore del nuovo regolamento potranno essere definite, su espressa volontà dell'avente titolo, secondo la disciplina urbanistico/edilizia vigente e adottata al momento della formazione del titolo edilizio originario;
2. di dare atto che il nuovo regolamento, divenuto esecutivo, sarà pubblicato all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi ed entrerà in vigore dopo tale pubblicazione ai sensi dell'art. 39 dello Statuto comunale.

Con successiva votazione

**DELIBERA**

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti della Legge regionale 11 dicembre 2003, n. 21.

# Elenco firmatari

ATTO SOTTOSCRITTO DIGITALMENTE AI SENSI DEL D.P.R. 445/2000 E DEL D.LGS. 82/2005 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI

Questo documento è stato firmato da:

NOME: GOBBATO MAURIZIO

CODICE FISCALE: GBBMRZ58P22I040C

DATA FIRMA: 03/02/2020 17:33:19

IMPRONTA: BCD274F1CB3F2D3C327D0A33E9EABC2D072056F0E4E88036DFA5D4C588A1B31C  
072056F0E4E88036DFA5D4C588A1B31C5C8562E8BB0FAD6D3C5EF84233CF55A6  
5C8562E8BB0FAD6D3C5EF84233CF55A6714211BD1349096E054826C6B01304A2  
714211BD1349096E054826C6B01304A2533FB8B1F6867C0CD517E4A6F66BB215