

# **PRIME LINEE GUIDA IN MATERIA EDILIZIA, URBANISTICA E PIANO CASA REGIONALE**

## PRIMA PARTE – EDILIZIA-URBANISTICA

La Legge Regionale 11 novembre 2009 n. 19 “Codice Regionale dell’Edilizia” viene di seguito denominata legge.

### **01. Attività edilizia libera**

L’esecuzione delle opere rientranti nella c.d. “attività edilizia libera” di cui all’art. 16, comma 1 della legge, **non necessita di alcuna attività di riscontro o certificativa** da parte dell’Amministrazione comunale (art. 16, comma 4 della legge), quindi **non è assoggettata** alla presentazione di Denuncia di Inizio Attività.

Qualora per l’esecuzione di tali opere venisse presentata una Denuncia di Inizio Attività, la stessa **verrà archiviata** dandone comunicazione al richiedente, evidenziando, se riscontrate, eventuali incongruenze di natura normativa.

### **02. Realizzazione di servizi igienici**

La **realizzazione** di servizi igienici suppletivi (aumento del numero di servizi igienici nell’ambito di un’unità immobiliare) rientra nella categoria della **manutenzione straordinaria** di cui all’art. 4, comma 2, lettera b) della legge, subordinata alla **Denuncia di Inizio Attività (DIA)** di cui all’art. 17 della legge.

**L’integrazione** di servizi igienici (ampliamento in termini di superficie del servizio igienico esistente nell’ambito di un’unità immobiliare) rientra nella categoria della **manutenzione ordinaria** di cui all’art. 4, comma 2, lettera a) punto 2) della legge, classificata **attività edilizia libera** dall’art. 16, comma 1, lettera a) della legge stessa.

### **03. Raccordo degli utenti alle reti dei servizi esistenti - Opere di fognatura.**

Il raccordo alla rete fognaria comunale, generalmente posta sulla pubblica via, rientra nell’**attività edilizia libera** di cui all’art. 16, comma 1, lettera h) della legge. Per raccordo si intende l’insieme delle opere necessarie a collegare la c.d. “bocca d’ispezione” ( essa stessa parte del raccordo ) di cui all’art. 28, comma 9, del Regolamento per il Servizio di fognatura della Città di Trieste (approvato con D.P.G.R. dd. 18.01.1999 n° 011/Pres) al collettore fognario comunale.

La realizzazione della rete fognaria esterna dell’edificio fino alla c.d. “bocca d’ispezione” rientra nella categoria della **manutenzione straordinaria** di cui all’art. 4, comma 2, lettera b) della legge, subordinata alla Denuncia di Inizio Attività di cui all’art. 17 della legge stessa da presentare all’Ufficio Fognature del Servizio Strade.

#### **04. Fusione e/o aumento di unità immobiliari o di parte di esse.**

La fusione e/o aumento di unità immobiliari, o di parte di esse, **non rientra**:

- nella manutenzione ordinaria, di cui all'art. 4, comma 2, lettera a) punto I della legge, intervento questo riferito a singole unità immobiliari;
- nell'ambito della manutenzione straordinaria di cui all'art. 4, comma 2, lettera b) della legge che, espressamente, vieta l'alterazione dei volumi utili delle unità immobiliari medesime.

L'intervento, quindi, rientra nella categoria del **risanamento conservativo** di cui all'art. 4, comma 2, lettera c) della legge, la cui attuazione è subordinata a Denuncia di Inizio Attività, di cui all'art. 17 della legge medesima.

#### **05. Bussole d'ingresso e verande a servizio di edifici esistenti.**

L'entrata in vigore della legge regionale 19/2009 ha prodotto una notevole incertezza interpretativa per quanto attiene alla possibilità di realizzare **bussole e verande, sia a servizio di edifici esistenti che nuovi**, derivante principalmente da un presunto contrasto con quanto, sull'argomento, previsto dal vigente Regolamento Edilizio.

Di seguito, si riassume quanto la legge regionale prevede sull'argomento:

- la legge ammette la realizzazione di bussole e di verande a servizio di edifici esistenti come confermato in più parti del suo articolato;
- le bussole e le verande, se realizzate entro i limiti fissati dall'art. 16, comma 1, lettera k) della legge, non concorrono al calcolo della superficie utile e della volumetria edificabile sull'area oggetto di intervento.

Tali interventi non possono essere vietati dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi comunali ( art. 16, comma 2, della legge), **ovviamente nel rispetto della norma di riferimento, del codice civile e della distanza di dieci metri tra pareti finestrate** .

- le bussole e le verande, su nuovi edifici, sono ammesse secondo quanto disposto dall'art. 37, comma 2, lettera c) della legge.

Conseguentemente, per quanto sopra esposto, le disposizioni del vigente Regolamento Edilizio sull'argomento bussole e verande (art. 24, 25, 26, 27, 28, 30, comma 4, lettera g), 89 e 90 ), non contrastano con la legge regionale, in quanto la normativa comunale integra la predetta legge regionale.

#### **Regime abilitativo**

- a) le bussole e le verande, se proposte nel rispetto di quanto disposto dagli artt. 24, 25, 26, 27, 28 e 30 comma 4 lettera g) e h) 89 e 90 del Regolamento Edilizio vigente e contenute entro i limiti di cui all'art. 16, comma 1 lettera k della legge, rientrano nell'Attività Edilizia Libera;
- b) le bussole e verande che eccedono i limiti di cui all'art. 16, comma 1 lettera k della legge, se proposte nel rispetto di quanto disposto dagli artt. 24, 25, 26, 27, 28 e 30 comma 4 lettera g) e h) 89 e 90 del Regolamento Edilizio vigente, sono subordinate a Denuncia di Inizio Attività;

- c) le bussole e verande che eccedono i limiti di cui agli artt. 24, 25, 26, 27, 28 e 30 comma 4 lettera g) e h) 89 e 90 del Regolamento Edilizio vigente, ma sono contenute entro i limiti di cui all'art. 16, comma 1 lettera k della legge devono rispettare i parametri di altezze e distanze previsti dal P.R.G.C. e rientrano nell'Attività Edilizia Libera;
- d) le bussole e verande che eccedono i limiti di cui ai punti a) e b) devono rispettare i parametri previsti dal P.R.G.C. per le singole zone omogenee e sono assoggettate a Permesso di costruire ovvero a DIA alternativa.

La progettazione delle **verande** a servizio di singole unità immobiliari, inserite in edifici plurifamiliari e/o pluripiano (condomini), deve essere estesa alle intere facciate interessate con una soluzione globale (c.d. progetto unitario) che rispetti l'architettura delle facciate medesime e l'ambiente costruito circostante.

## **06. Costruzioni accessorie di cui all'articolo 13 della N.T.A.**

Le **costruzioni accessorie** di cui all'art. 13 delle N.T.A. del vigente P.R.G.C., qualora proposte nei limiti di cui all'art. 16, comma 1, lettere j) e k) della legge), rientrano nell'attività edilizia libera di cui allo stesso art. 16.

Corre, comunque, obbligo specificare che tali manufatti :

- a) se proposti entro i limiti previsti dell' art. 13 delle N.T.A. del P.R.G.C. (superficie coperta massima pari al 2% della superficie del lotto), e contenuti nei limiti di cui all'art. 16, comma 1 , lettere j) e k) della legge stessa, rientrano nell'attività edilizia libera.
- b) se rientranti nei limiti di cui all' art. 13 delle N.T.A. del P.R.G.C. ma non nei limiti di cui all'art. 16, comma 1 , lettere j) e k) della legge, sono subordinate a Denuncia di Inizio Attività di cui all'art. 17 della legge o a Permesso di costruire di cui all'art. 19 della legge medesima.

## **07. Requisiti formali dei progetti.**

Allo scopo di snellire l'attività istruttoria dei progetti è necessario che gli stessi siano estremamente chiari e leggibili.

A tal fine, a titolo collaborativo, si rammenta che :

**a)** la presentazione di progetti per interventi subordinati a **Denuncia di Inizio Attività** e le istanze relative ad interventi subordinati a **Permesso di costruire** devono essere formulate sulla modulistica (da compilarsi in tutte le sue parti ) appositamente predisposta dal Comune ed a disposizione sul sito "**retecivica.trieste.it**". Tale modulistica è **già stata aggiornata** in base alle disposizioni di cui all'allegato B dell' art. 3 del Regolamento di Attuazione della L.R. 19/2009.

Nella predisposizione della documentazione:

- **devono** essere seguite puntualmente le istruzioni riportate nell'allegato "A" del vigente Regolamento Edilizio;
- **devono** essere soddisfatti i requisiti di cui agli art.i 21 e 22 della L.R. 19/2009.

**b)** nel caso di interventi ricadenti nell'ambito di aree soggette al vincolo paesaggistico dovrà essere opportunamente dimostrato il rispetto dell'art. 18 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente (pastini);

c) in ogni caso il rilascio del **permesso di costruire** è subordinato alla presentazione di :

1. elaborati grafici e relazione tecnica (in duplice copia) relativi al progetto dell'impianto elettrico, elettronico, adduzione gas, idrico, climatizzazione (estiva ed invernale), antincendio, redatti ai sensi dell'art. 5, comma 1° del D.M. 37/2008 e s.m.i, ovvero, almeno, dello schema dell'impianto da realizzare a firma del responsabile tecnico dell'impresa ai sensi dell'art. 7 comma 2° del citato D.M., ovvero dichiarazione del progettista che le opere non necessitano di tale progettazione;
2. elaborati grafici e relazione tecnica (in duplice copia) relativi al progetto dell'impianto termico ed al contenimento dei consumi energetici, redatti ai sensi dell'art. 28 della L. 10/91 e nel rispetto dell'allegato E al D.Lgs. 192/05 e s.m.i. , ovvero dichiarazione del progettista che le opere non necessitano di tale progettazione, completi delle schede VEA;
3. progetto acustico sottoscritto o dal progettista o da un tecnico competente in acustica ambientale ai sensi dell'art. 29 della L.R. 18.06.2007, n. 16, ovvero dichiarazione del progettista che le opere non necessitano di tale progettazione;
4. dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà resa dal Committente e dal progettista, direttore dei lavori in materia di utilizzo di terre e rocce da scavo (allegato I alla D.G. 132 dd. 29.03.2010);
5. perizia geologica/geotecnica relativa al progettato intervento edilizio;
6. prospetto delle superfici imponibili per il pagamento degli oneri concessori;
7. asseverazione relativa all'osservanza dell'art. 4, comma I, lettere a) e b) della L. 64/1974 in materia di normativa sismica, redatta da un professionista abilitato con allegato il progetto esauriente per planimetria, piante, prospetti, sezioni ed accompagnato da una relazione tecnica, dal fascicolo dei calcoli delle strutture portanti, sia in fondazione sia in elevazione, e dai disegni dei particolari esecutivi delle strutture; a tale progetto deve inoltre essere allegata una relazione sulla fondazione corredata da grafici o da documentazioni, nella quale devono essere illustrati i criteri seguiti nella scelta del tipo di fondazione, le ipotesi assunte, i calcoli svolti nei riguardi del complesso terreno-opera di fondazione, ovvero dichiarazione del progettista che le opere non necessitano di tale progettazione (considerato che a decorrere dal 19.05.2010 il Comune di Trieste risulta incluso in zona sismica 3).

d) gli interventi subordinati a Denuncia di Inizio Attività, qualora **interessino parti strutturali o riguardino movimenti di terra, o comportino cambi di destinazione d'uso**, devono necessariamente essere accompagnati dagli allegati di cui alla precedente lettera c) punti 4), 5), 6) e 7), che di seguito, per praticità di lettura, si riportano :

- dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà resa dal Committente e dal progettista, direttore dei lavori in materia di utilizzo di terre e rocce da scavo (allegato I alla D.G. 132 dd. 29.03.2010);
- perizia geologica/geotecnica relativa al progettato intervento edilizio;
- prospetto delle superfici imponibili per il pagamento degli oneri concessori;
- asseverazione relativa all'osservanza dell'art. 4, comma I, lettere a) e b) della L. 64/1974 in materia di normativa sismica, redatta da un professionista abilitato con allegato il progetto strutturale e relazione tecnica strutturale, ovvero dichiarazione del progettista che le opere non necessitano di tale progettazione. (considerato che a decorrere dal 19.05.2010 il Comune di Trieste risulta incluso in zona sismica 3).

## **08. Varianti a Permessi di costruire**

Si rammenta che le varianti a Permessi di costruire che possono essere realizzate mediante denuncia di inizio attività sono unicamente quelle previste all'art. 17, comma 2, della legge, e pertanto devono rispettare le seguenti condizioni:

- a) non incidere sui parametri urbanistici e sulle volumetrie;
- b) non modificare la destinazione d'uso e la categoria d'intervento edilizio;
- c) **non alterare la sagoma dell'edificio;**
- d) non recare comunque pregiudizio alla statica dell'immobile e alla sicurezza sismica;
- e) non violare le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.

Ne consegue che le varianti diverse da quanto sopraelencato saranno soggette a nuovo Permesso di Costruire, con esclusione di eventuali varianti riduttive di lieve entità.