

COMUNE DI TRIESTE

**PIANO REGOLATORE PARTICOLAREGGIATO COMUNALE DI INIZIATIVA PRIVATA
SULLE PP.CC.NN. 1115, 1116, 1117/1 E 1117/2 DEL C.C. DI COLOGNA,
APPROVATO CON DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 16 D.D. 15.03.2010**

VARIANTE

ELABORATO:

B rev.02

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

MARZI & STERNI INGEGNERI ASSOCIATI
INGEGNERIA • ARCHITETTURA • URBANISTICA
via XXX Ottobre 17 • 34122 Trieste • Italy
T: 040630459 F: 0403474819
info@marzisterni.it
www.marzisterni.it

Il Proprietario

DATA: settembre 2018

B – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Piano Regolatore Particolareggiato Comunale di iniziativa privata dei fondi pp.cc.nn. 1115, 1116, 1117/1 e 1117/2 del C. C. di Cologna.

Indice:

1. Ambito di intervento
2. Elementi che compongono il PRPC
3. Norme che regolano l'uso del suolo
4. Indici e parametri urbanistici
5. Destinazioni d'uso ammesse
6. Categorie di intervento
7. Opere di urbanizzazione primaria
8. Caratteristiche tipologiche e architettoniche
9. Tempi e fasi di attuazione
10. Abaco degli elementi architettonici

1. Ambito di intervento

Le indicazioni, qui riportate, esercitano la loro efficacia, nei limiti oltre specificati, per l'area il cui perimetro è individuato negli elaborati tav. C, ricadente nelle zone B0b – Zona dei borghi originari e B5 – Zone della periferia a bassa densità edilizia del P.R.G.C. vigente e coincidente con i mappali pp.cc.nn.1115,1116,1117/1 e 1117/2 del C.C. di Cologna in località Conconello.

La superficie dell'ambito di intervento è pari a mq 698,53, di cui 476,19 mq ricadenti in zona B0b e 222,34 mq in zona B5.

2. Elementi che compongono il PRPC

Tav. A – Relazione tecnica illustrativa

Tav. B – Norme di attuazione

Tav. C – Elaborati grafici

Stato di fatto:

- Tav. C1 - Cartografia
- Tav. C2 - Dati urbanistici
- Tav. C3 - Rilievo planimetrico
- Tav. C4 - Sezioni
- Tav. C5 - Linee di P.R.G.C.
- Tav. C6 - Calcolo superfici
- Tav. C7 - Reti tecnologiche
- Tav. C8 - Altezze edifici

Progetto:

- Tav. C9 - Planivolumetrico
- Tav. C10 - Sezioni
- Tav. C11 - Zonizzazione
- Tav. C12 – Uso del suolo
- Tav. C13 – Parcheggi
- Tav. C14 - Reti tecnologiche

Tav. D – Convenzione

Tav. E – Progetto opere di urbanizzazione primaria

Tav. F – Estratto catastale

- Estratto Tavolare
- Planimetria A.C.E.GAS

- Documentazione fotografica
- Simulazioni fotografiche
- Planimetrie servizi A.C.E.GAS
- Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione
- Asseverazione geologica
- Asseverazione urbanistica
- Relazione tecnica del progetto di urbanizzazione primaria
- Relazione descrittiva e di calcolo per il muro di sostegno su via Bellavista

elaborati prescrittivi:

Tav. B – Norme di attuazione

Tavv. C – Elaborati grafici

Progetto:

Tav.C11 -Zonizzazione

Tav.C12 –uso del suolo

Tav. D – Convenzione

Tav. E – Progetto opere di urbanizzazione primaria

- Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria

3. Norme che regolano l'uso del suolo – riferimento tav. C11 / C12

gli elaborati C11 e C12 contengono:

- il perimetro del PRPC – definisce l'ambito interessato dal PRPC.
- l'accesso al lotto – individua la posizione dell'accesso carraio al PRPC.
- la distanza minima tra edifici - individua la distanza minima di 10 metri tra le pareti finestrate
- l'allargamento stradale – indica l'area di proprietà per l'opera di urbanizzazione primaria destinata ad allargamento stradale.
- il parcheggio di relazione – individua il sedime dell'area da cedere per l'urbanizzazione primaria destinata a parcheggio.
- i fabbricati esistenti – individua la posizione dei fabbricati esistenti.
- la sagoma massima ingombro – individua il sedime entro il quale posizionare il nuovo edificio.
- l'ipotesi nuovo edificio – indica una possibile posizione per il nuovo edificio.
- l'area pavimentata – area destinata al parcheggio di pertinenza – pavimentata con arenaria o porfido in lastre o cubetti.
- l'area verde – area destinata ad essere trattata a prato con alberature e siepi.
- la viabilità interpodereale (scala e sentiero) – individua l'area interessata dal collegamento pedonale esistente che viene conservato.

4. Indici e parametri urbanistici

L'altezza massima

L'altezza massima realizzabile è di ml. 7,50.

Volume massimo realizzabile

Il volume massimo edificabile è di 600 mc.

Il volume massimo edificabile nella zona B5 è di 222,34 mc.

Distanza tra edifici

Per la parte di PRPC ricadente in zona B0b la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti è di ml. 10,00.

Per la parte di PRPC ricadente in zona B5 è la distanza minima tra pareti dei nuovi edifici e quelle degli edifici antistanti, non potrà essere inferiore alla media delle altezze delle pareti fronteggianti. Per i nuovi edifici è prescritta la distanza minima assoluta di ml. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Distanza dai confini

Sarà quella risultante dalla sagoma di massimo ingombro prescrittiva prevista nella tav. C11. Per la parte di PRPC ricadente in zona B5 la distanza minima dei confini è di ml 5.00.

Superficie coperta massima

Per la parte di PRPC ricadente in zona B5 è consentita una occupazione massima del 40% della superficie del lotto pari a 88.94 mq.

Parcheggi di pertinenza

La superficie minima destinata ai parcheggi stanziali è di 60,00 mq, così come previsto dal comma 2, art. 2 L. 122/89 e dall'art. 6.3 comma c delle Norme Tecniche di attuazione – N.T.A. del vigente P.R.G.C.

Parcheggi di relazione pubblici

La superficie minima destinata a parcheggio da cedersi al Comune è stabilita nella misura di 34,07 mq pari a due posti auto.

5. Destinazioni d'uso ammesse

È ammessa esclusivamente la destinazione d'uso residenziale.

È prevista un'unità immobiliare.

6. Categorie di intervento

La categoria di intervento ammessa è la nuova realizzazione su area libera, così come definito dall'art. 45 del vigente Regolamento Edilizio Comunale.

7. Opere di urbanizzazione primaria art- 6.3 NTA PRGC

Gli interventi relativi all'urbanizzazione primaria consisteranno nell'allargamento stradale e nella realizzazione dei parcheggi previsti dall'art. 6.3 delle Norme di Attuazione del P.R.G.C. vigente.

Sono opere di urbanizzazione primaria previste dal presente PRPC le seguenti opere:

- allargamento stradale: L'allargamento stradale nel tratto in aderenza con Via Bellavista per una larghezza minima di ml 4,50 ed una superficie di 9,97 mq . L'area consistente l'allargamento stradale verrà ceduta gratuitamente al Comune.
- parcheggio di relazione: L'area destinata a parcheggio pubblico (non raggiungendo la dimensione minima di 400 mq) sarà stabilito nella misura di 34,07 mq.

L'urbanizzazione primaria prevista dal P.R.P.C. verrà realizzata a cura e spese del proponente che avrà diritto allo scomputo totale o parziali degli oneri come previsto dalla vigente legislazione.

8. Caratteristiche tipologiche e architettoniche

La nuova edificazione potrà reinterpretare la tipologia tradizionale del tessuto edilizio in particolare i volumi, le altezze, i materiali e i caratteri formali del linguaggio architettonico, proponendosi anche con un linguaggio architettonico contemporaneo, purché compatibile sotto l'aspetto paesaggistico.

Si prevede di posizionare l'edificio a valle delle pastinature presenti sul lotto con la duplice motivazione di non alterare il loro profilo ed andamento e di nascondere il più possibile l'edificio per non interrompere visualmente l'apertura verso il paesaggio dalla Via Bellavista.

La copertura dell'edificio deve essere di geometria semplice e con pendenza compresa tra il 30% ed il 45%; è ammessa la realizzazione di terrazze a vasca nel rispetto della normativa comunale vigente in materia; è consentita la realizzazione di coperture piane con tetto verde vegetale.

Lo sporto di gronda deve essere eventualmente di limitate dimensioni preferibilmente realizzato in cemento rivestito con intonaco; per sporti di gronda più accentuati a copertura di terrazzi, ballatoi o passaggi è previsto l'uso di travetti in legno e assito in legno trattati al naturale o verniciati.

Sono consentiti gli abbaini al fine di rendere abitabile il sottotetto ed è altresì ammessa l'apertura di lucernari, di forma rettangolare e quadrata, complanari alla falda.

E'ammesso l'utilizzo di grondaie a sezione semicircolare e pluviali a sezione rotonda in rame o lamiera zincata verniciata colore marrone.

Sono ammessi i comignoli e i torrini in muratura intonacata a civile, in laterizio e acciaio (a sezione circolare) con dimensioni e posizioni coerenti con le caratteristiche dell'edificio e della copertura.

L'intonaco di rasatura dovrà essere realizzato con colore in pasta (intonachino pigmentato, marmorino, cocchio pesto), o intonaco bianco con tinteggiatura a calce o ai silicati.

E'ammesso l'utilizzo di materiale lapideo naturale o legno per il rivestimento di parti di edificio/volumi/prospetti purché coerenti con le caratteristiche architettoniche del manufatto.

I serramenti esterni devono essere in legno naturale o verniciato di colore noce scuro.

Sia i serramenti esterni che gli oscuranti possono avere sistemi di chiusura ad anta unica, a due ante, scorrevole o a pacchetto. Sono ammesse schermature e brise soleil esclusivamente il legno naturale o verniciato con impregnante di colore scuro.

E' ammessa la realizzazione di fori di finestra e fori porta accostati o finestre con ampie superfici vetrate limitatamente al fronte mare, verso valle o verso Sud.

I materiali lapidei saranno quelli usati tradizionalmente nelle finiture degli edifici.

E'ammessa la realizzazione di portoni carrabili, porte di ingresso agli immobili, in legno naturale o verniciato, in metallo verniciati di colore noce scuro o verde scuro e/o con struttura mista in legno, metallo e vetro (esclusivamente per portoni carrabili o porte di ingresso).

Sono consentiti sistemi di chiusura ad anta unica, a due ante o scorrevoli e a basculante o sezionale per i portoni carrabili.

Per le recinzioni e per i parapetti è ammesso l'utilizzo di ringhiere, cancelli ed inferriate in ferro verniciato o ferro verniciato con doghe in legno a condizione che siano utilizzati dei profili semplici.

I muri di recinzione potranno essere rivestiti in pietra locale, artificiale o intonacati.

Sono consentiti i ballatoi e balconi a condizione che si inseriscano armoniosamente nella composizione architettonica dell'edificio. Potranno essere realizzati in cemento purché completamente intonacati, oppure con elementi lapidei o in legno. E'ammessa la realizzazione di parapetti in cls intonacato, in legno, in metallo verniciato con profili semplici e in vetro trasparente, incluso il caso in cui i tamponamenti in vetro vengano integrati con sistemi solari fotovoltaici.

La pavimentazione dei balconi, dei ballatoi e delle terrazze deve essere coerente per tipo, materiali e colori con i caratteri dell'edificio.

Per le pavimentazioni esterne è ammesso l'utilizzo di pietrame locale o porfido a spacco, posato a taglio o a pavé o tipo betonella monocolor.

Il P.R.P.C. prevede una sistemazione del terreno con lievi modifiche per l'inserimento dell'edificio e per gli spazi adibiti a parcheggio e a zona verde. Per le aree a verde è ammessa la valorizzazione della vegetazione esistente o l'utilizzo di nuovi modelli di impianto autoctono. Nella fattispecie si prevede mantenere la quercia esistente e gli alberi nella zona Sud lungo il muro di sostegno, di abbattere gli alberi da frutto e quelli compresi nell'area di sedime della casa. Le nuove essenze da mettere a dimora saranno: acero campestre, noce, tiglio e carpino. Le alberature saranno a pronto effetto con dimensioni di 10 ÷ 12 cm Ø (diam.) ed altezza circa 3.00 ml.

Potrà essere costruita una costruzione accessoria, con funzioni secondarie ad esclusione della residenza con i limiti e i parametri previsti dal vigente PRGC.

Le caratteristiche architettoniche della costruzione accessoria dovranno essere rispettose dell'ambiente circostante e in diretta relazione con quelle dell'edificio principale previsto dal PRPC.

9. Tempi e fasi di attuazione

E' prevista un'unica fase di esecuzione con tempo massimo pari a quello previsto nella concessione edilizia.

10. abaco degli elementi architettonici

L'abaco, allegato alla relazione, ha valore di indirizzo per la successiva progettazione.

L'abaco dei materiali è prescrittivo per i seguenti elementi:

- coperture: per tipologie edilizie tradizionali la copertura sarà con manto in coppi, per tipologie edilizie contemporanee sono ammesse coperture a falda o coperture piane con tetto verde vegetale;
- serramenti: i serramenti esterni potranno essere in legno (naturale o verniciato) o in altro materiale coerente con le caratteristiche architettonico e compositive dell'edificio; sia i serramenti esterni che gli oscuranti possono avere sistemi di chiusura ad anta unica, a due ante, scorrevole o a pacchetto; sono ammesse schermature e brise soleil di materiale analogo a quello dei serramenti esterni.
- pavimentazioni esterne in pietra locale, arenaria o porfido o tipo betonella monocolor;
- muri e pastini rivestiti in pietra arenaria o intonacati al grezzo;
- recinzioni, cancelli in ferro, ringhiere, cancelli ed inferriate in ferro verniciato e ferro verniciato con doghe in legno, di geometria semplice;
- camini intonacati o in mattoni, eventualmente in acciaio a sezione rotonda;
- grondaie, pluviali in rame o lamiera zincata in colore marrone scuro;
- gli impianti tecnologici quali i pannelli solari termici o fotovoltaici posizionati sulla copertura o sull'edificio dovranno integrarsi con il manufatto architettonico.

11.

Per quanto non indicato si fa rinvio alle norme tecniche di attuazione del P.R.G.C., nonché del vigente regolamento edilizio Comunale, alla legislazione regionale e nazionale ed al Codice Civile.

Trieste, settembre 2017

Il Proprietario

Il progettista

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: MARZI ROBERTO

CODICE FISCALE: MRZRRT52B29F356Q

DATA FIRMA: 04/09/2018 09:25:11

IMPRONTA: 026E835F865D12F92CD4616DAEE4B77455E8F20860FBBC1521FB53434A686803
55E8F20860FBBC1521FB53434A6868039B4DE271D2F6C49958C0BE4364E4AD41
9B4DE271D2F6C49958C0BE4364E4AD41E4106AAD8EC8E4D07413CC837A66E423
E4106AAD8EC8E4D07413CC837A66E423ADCBAA225EF4981FDDF372AB831217B

NOME: BERNETTI GIULIO

CODICE FISCALE: BRNGLI72L21L424H

DATA FIRMA: 02/10/2018 10:11:35

IMPRONTA: 069810D5E167E1C752E3AEE5240EDD539C681392401D9FD364707CD16A4E5DD0
9C681392401D9FD364707CD16A4E5DD09D904879092639D9DD821F7C58C93B23
9D904879092639D9DD821F7C58C93B23A693A6B0B8A107D581B638330E102360
A693A6B0B8A107D581B638330E102360B31FD8D9B41026D49155DBF1CEAD1322

NOME: TERRANOVA SANTI

CODICE FISCALE: TRRSNT56A17C351S

DATA FIRMA: 07/12/2018 11:14:39

IMPRONTA: B02300855B392A2447A412781C5150581A7B1BA1AE0F1CDC93038AC613967225
1A7B1BA1AE0F1CDC93038AC61396722530D0F8927695707CA32C9D5A597B5535
30D0F8927695707CA32C9D5A597B5535FA73BEC23647A1C896A56313A8001CC9
FA73BEC23647A1C896A56313A8001CC9AE3958850FBE3C28605A6698B5A90AF5

NOME: DIPIAZZA ROBERTO

CODICE FISCALE: DPZRRT53B01A103I

DATA FIRMA: 07/12/2018 11:53:53

IMPRONTA: 4F692045BB16A346CF822D2CBEEE892F872AE44914C514857537018CA719AE5D
872AE44914C514857537018CA719AE5DECF73BC41ECBABE5455CA6E61CB32A6
ECE73BC41ECBABE5455CA6E61CB32A66711607EBAF499AEC85EADA8E4D13281
6711607EBAF499AEC85EADA8E4D1328183A6AD6B99206FA09B4631C854B7DA2C