



comune di trieste
piazza Unità d'Italia 4
34121 Trieste
tel. 040/6751
www.comune.trieste.it
partita iva 002210240321

REGIONE AUTONOMA FRIULI-VENEZIA GIULIA

COMUNE DI TRIESTE

variante n° 77 al P.R.G.C. Vigente

Trasformazione dei sottotetti nelle zone A0 e A3

il sindaco
Roberto Dipiazza

il segretario generale
Santi Terranova



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

area pianificazione territoriale

l'assessore
Giorgio Rossi

il direttore dell' area
Carlo Tosolini

il direttore del servizio pianificazione urbana
arch. Marina Cassin

il direttore del servizio coordinamento amministrativo
dott. Walter Cossutta

progettisti
arch. Marina Cassin
arch. Roberto Bertossi
geom. Marino Baldas
dott. Alda de Gennaro (normativa)
ing. Giulio Bernetti (viabilità)

collaboratori
dott. Alberto Menegante

disegnatori
arch. Moreno Suzzi
geom. Mauro Pennone

gennaio 2005

Trieste

INDICE

INDICE	1
5.1.4 "TRASFORMAZIONE DEI SOTTOTETTI NELLE ZONE A0 E A3"	2
art.5.1.4.1 - Finalità.....	2
art. 5.1.4.2 – Categorie d'intervento ammesse.....	2
art. 5.1.4.3 - Classificazione degli edifici e modalità d'intervento.....	2
a. Classe A.....	3
b. Classe B.....	3
c. Classe C.....	3
d. Classe D.....	3
art. 5.1.4.4 - Indirizzi progettuali:.....	4
a. Disposizioni generali.....	4
b. Disposizioni particolari.....	4
ba) Abbaini.....	4
bb) Lucernari.....	5
bc) Terrazze a vasca	6
bd) Poggioli all'interno delle corti	7
be) Altezze minime e principali requisiti igienico – sanitari dei vani abitabili nei sottotetti.....	7
art. 5.1.4.5 - Glossario	8

5.1.4 “TRASFORMAZIONE DEI SOTTOTETTI NELLE ZONE A0 E A3”

art.5.1.4.1 - Finalità

La presente normativa si applica alle zone residenziali di interesse storico ambientale corrispondenti al Centro Storico Primario, ricomprese in zona omogenea A0 e A3 del PRGC.

La normativa disciplina le seguenti attività di trasformazione fisica degli edifici:

- recupero ai fini abitativi dei sottotetti con la realizzazione di lucernari, abbaini, terrazze a vasca, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli immobili nonché delle prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità;
- realizzazione di poggioli all'interno delle corti per creare superfici accessorie ad uso delle unità immobiliari;

Per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti è consentita l'utilizzazione dei soli volumi esistenti.

Gli interventi dovranno rispettare le norme dettate per la tutela dei primari interessi pubblici, storici, artistici, ambientali, della salute, della sicurezza.

art. 5.1.4.2 – Categorie d'intervento ammesse

Le attività di trasformazione previste dalla normativa sono ammesse in tutti gli edifici ricompresi nelle zone classificate A0 ed A3, senza essere subordinate alla formazione di un PRPC di iniziativa pubblica o privata e indipendentemente dalle categorie d'intervento ammesse dalla strumentazione urbanistica generale o attuativa applicabile al Centro Storico Primario.

art. 5.1.4.3 - Classificazione degli edifici e modalità d'intervento

Al fine di graduare gli interventi di trasformazione, gli edifici esistenti sono suddivisi in quattro classi, in relazione al grado di interesse artistico, storico, architettonico e tipologico ed agli elementi di pregio rilevati sugli stessi.

La classificazione degli edifici è rappresentata nella tavola P1.

a. Classe A

Vi appartengono gli edifici con rilevanti caratteristiche di interesse artistico, storico, architettonico e tipologico, che costituiscono un'emergenza architettonica da salvaguardare integralmente in rapporto alla loro posizione nel tessuto urbano ed alla specifica destinazione d'uso.

In questa classe sono ammessi interventi sulla copertura diretti alla realizzazione di lucernari allo scopo di soddisfare esigenze di praticabilità delle coperture per usi manutentivi.

b. Classe B

Vi appartengono gli edifici con rilevanti caratteristiche tipologiche ed architettoniche sia per quanto concerne gli elementi esterni (facciate) che interni (atri d'ingresso e vani scala).

In questa classe sono ammessi i seguenti interventi:

- abbaini;
- lucernari;
- terrazze a vasca;
- poggioli all'interno delle corti.

c. Classe C

Vi appartengono gli edifici che hanno caratteristiche tipologiche ed architettoniche di pregio riferite alle facciate principali.

In questa classe sono ammessi i seguenti interventi:

- abbaini;
- lucernari;
- terrazze a vasca;
- poggioli all'interno delle corti.

d. Classe D

Vi appartengono gli edifici non ricompresi nelle precedenti classi.

In questa classe sono ammessi i seguenti interventi:

- abbaini;
- lucernari;
- terrazze a vasca;
- poggioli all'interno delle corti.

art. 5.1.4.4 - Indirizzi progettuali:

a. Disposizioni generali

Gli interventi previsti dall'art. 5.1.4.1 non devono alterare i limiti esterni della sagoma planivolumetrica dell'edificio, della superficie coperta e delle altezze esistenti. Devono essere mantenute e recuperate, se necessario, le caratteristiche, le finiture e i materiali dell'edificio.

Per gli interventi che prevedono la modifica di parti della facciata deve essere presentato un progetto unitario, esteso all'intera facciata, al fine di garantire l'uniformità architettonica, tipologica e dei materiali.

I successivi interventi edilizi dovranno uniformarsi alle prescrizioni del progetto unitario.

Il progetto unitario deve essere approvato dall'assemblea condominiale.

Gli interventi, ad eccezione di quelli interessanti gli edifici della Classe D, devono rispettare le originali caratteristiche formali ed architettoniche delle facciate principali.

Gli interventi relativi agli immobili di cui al D. Lgs. 42/04 – parte seconda sono soggetti al parere preventivo della Soprintendenza ai BAAPPAD del Friuli Venezia Giulia.

Tutti gli interventi sono sottoposti al parere della Commissione Edilizia Integrata. La Commissione Edilizia Integrata, in casi particolari motivati dalla qualità della proposta progettuale, o dalla particolare valenza storico-architettonico-ambientale dell'edificio, o dalle considerazioni relative alla percepibilità dell'intervento proposto, può esprimersi anche in deroga alle "Disposizioni particolari" del presente articolo.

Il provvedimento abilitativo in deroga, rilasciato previo parere della Commissione Edilizia Integrata, deve essere adeguatamente motivato mediante specifici e puntuali riferimenti all'ambiente nel quale l'intervento si colloca, individuando precisamente gli elementi di pregio e le singole componenti edilizie connotative dell'insieme nonché la misura nella quale (sotto i profili architettonici, volumetrici, dimensionali, ecc.) il progetto presentato sia compatibile-incompatibile con i valori storico, ambientale, paesistico, tipici della Zona Omogenea A del P.R.G.C. del Comune di Trieste.

b. Disposizioni particolari

ba) Abbaini

Gli abbaini devono essere realizzati:

- rispettando il carattere tradizionale degli abbaini del tipo a due falde;
- in muratura intonacata e tinteggiata nello stesso colore della facciata e con lo stesso manto di copertura della falda su cui si inseriscono;

- rispettando la partitura dei prospetti sottostanti, nonché la posizione di eventuali abbaini e/o lucernari preesistenti;
- escludendo l'uso di superfici vetrate di tipo specchiante.

Gli abbaini devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) essere contenuti entro il colmo della copertura ed arretrati di almeno 1 metro dalla muratura perimetrale;
- b) avere una larghezza non superiore a metri 1,50;
- c) la somma delle superfici degli abbaini esistenti e/o progettati, misurata in proiezione orizzontale, non deve essere superiore al 25% della superficie della falda se svolgono la funzione di illuminazione ed aerazione di vani abitabili;
- c bis) sulle coperture degli edifici di cui al D. Lgs. 42/04, parte seconda e parte terza o sulle coperture degli edifici prospicienti le aree sottoposte a vincolo paesaggistico ed, inoltre, sulle coperture degli edifici prospettanti le piazze Venezia, Hortis e Corso Italia, la somma delle superfici degli abbaini esistenti e/o progettati, misurata in proiezione orizzontale, non deve essere superiore al 15% della superficie della falda, se svolgono la funzione di illuminazione ed aerazione di vani abitabili;
- d) la realizzazione di abbaini è consentita solo per la trasformazione dei sottotetti in vani abitabili.

E' ammessa la presenza di abbaini e/o lucernari e/o terrazze a vasca sulla medesima falda purché la loro superficie complessiva misurata in proiezione orizzontale sia contenuta entro il 25% della superficie della falda. Sulle coperture degli edifici di cui al D. Lgs. 42/04, parte seconda e parte terza o sulle coperture degli edifici prospicienti le aree sottoposte a vincolo paesaggistico ed, inoltre, sulle coperture degli edifici prospettanti le piazze Venezia, Hortis e Corso Italia, la superficie complessiva dei vari elementi deve essere contenuta entro il 15% della superficie della falda, se svolgono la funzione di illuminazione e aerazione di vani abitabili.

bb) Lucernari

I lucernari devono essere realizzati:

- mediante aperture praticate a filo del piano di copertura;
- rispettando la partitura dei prospetti sottostanti, nonché la posizione degli eventuali lucernari preesistenti;
- escludendo l'uso di superfici vetrate di tipo specchiante.

I lucernari devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) essere arretrati di almeno 1 metro dal colmo della copertura e dalla muratura perimetrale;
- b) avere una larghezza massima di metri 1,20 ed una lunghezza massima di metri 1,60;
- c) la somma delle superfici dei lucernari esistenti e/o progettati su una falda della copertura, misurata in proiezione orizzontale, non deve essere superiore al 15% della superficie della falda se svolgono la funzione di illuminazione ed aerazione di vani abitabili;

- c bis) sulle coperture degli edifici di cui al D. Lgs. 42/04, parte seconda e parte terza o sulle coperture degli edifici prospicienti le aree sottoposte a vincolo paesaggistico ed, inoltre, sulle coperture degli edifici prospettanti le piazze Venezia, Hortis e Corso Italia, la somma delle superfici dei lucernari esistenti e/o progettati su una falda della copertura, misurata in proiezione orizzontale, non deve essere superiore al 10% della superficie della falda se svolgono la funzione di illuminazione ed aerazione di vani abitabili;
- d) la somma delle superfici dei lucernari esistenti e/o progettati su una falda della copertura, misurata in proiezione orizzontale, non deve essere superiore al 5% della superficie della falda se svolgono la funzione di illuminazione ed aerazione di vani non abitabili.

E' ammessa la presenza di lucernari e/o abbaini e/o terrazze a vasca sulla medesima falda. In tali casi la superficie complessiva dei vari elementi, misurata in proiezione orizzontale, deve essere contenuta entro il 25% della superficie della falda, fermo restando il limite di cui al punto c). Sulle coperture degli edifici di cui al D. Lgs. 42/04, parte seconda e parte terza o sulle coperture degli edifici prospicienti le aree sottoposte a vincolo paesaggistico ed, inoltre, sulle coperture degli edifici prospettanti le piazze Venezia, Hortis e Corso Italia, la superficie complessiva dei vari elementi deve essere contenuta entro il 15% della superficie della falda, fermo restando il limite di cui al punto c bis).

bc) Terrazze a vasca

La realizzazione di terrazze a vasca è ammessa in funzione dell'illuminazione ed areazione dei vani abitabili e di quelli che possono diventare abitabili. Non sono ammesse terrazze a vasca sulle coperture degli edifici di cui al D. Lgs. 42/04, parte seconda e parte terza o sulle coperture degli edifici prospicienti le aree sottoposte a vincolo paesaggistico.

Le terrazze a vasca devono essere realizzate:

- rispettando la partitura del prospetto sottostante, dei lucernari e delle eventuali terrazze preesistenti;
- completamente incassate nella falda di copertura;
- con il lato maggiore orientato parallelamente alla facciata;
- con soluzioni progettuali, colori e materiali che mitighino la loro presenza;
- escludendo l'inserimento di elementi di arredo, quali fioriere, tende da sole, ecc. sopra la linea della falda di copertura;
- solamente sulla falda interna del tetto, a condizione che prospetti su cortili racchiusi tra edifici, cavedi o chiostrine.

Le terrazze a vasca devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) essere arretrate di almeno 1 metro dal colmo della copertura e dalla muratura perimetrale;
- b) la somma delle superfici delle terrazze a vasca esistenti e/o progettate, misurata in proiezione orizzontale, deve essere contenuta entro il 25% della superficie della falda sulla quale insistono.

- c) è ammessa la presenza di terrazze a vasca e/o abbaini e/o lucernari sulla medesima falda. In tali casi la superficie complessiva dei vari elementi, misurata in proiezione orizzontale, deve essere contenuta entro il 25% della superficie della falda, fermo restando il limite di cui al punto c) dei "Lucernari".

bd) Poggioli all'interno delle corti

La realizzazione di poggioli sulle facciate prospicienti le corti interne deve rispettarne la partitura.

La somma delle proiezioni delle superfici dei poggioli non deve essere superiore al 25% della superficie complessiva della corte e l'aggetto non superiore a metri 1,50. La somma delle proiezioni della superficie dei poggioli dei vari edifici prospettanti la corte deve essere ripartita proporzionalmente alla dimensione del lato prospettante la corte, nella sua proiezione orizzontale, di ciascun edificio.

be) Altezze minime e principali requisiti igienico – sanitari dei vani abitabili nei sottotetti

Per gli interventi di recupero dei vani sottotetto di cui alla presente variante, le altezze utili non devono risultare in alcun punto inferiori a metri 1,50 nei vani abitabili ed a metri 1,40 nei vani accessori; l'altezza media dei vani abitabili non deve essere inferiore a metri 2,20.

La superficie finestrata apribile, alla quale concorrono i lucernari, non può essere inferiore ad 1/10 della superficie del pavimento dei vani abitabili.

art. 5.1.4.5 - Glossario

Le presenti definizioni hanno valore esclusivamente ai fini della presente variante.

Abbaino: costruzione sporgente dalla copertura del tetto, atta a consentire l'aerazione di vani abitabili e non abitabili.

Corte: spazio scoperto, delimitato lungo il perimetro da edifici o da fabbricati accessori, destinato essenzialmente ad illuminare ed areare i locali interni degli edifici e destinato subordinatamente anche ad altre funzioni quali il transito pedonale e veicolare ed il parcheggio.

Edificio: costruzione coperta ed isolata da vie o spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevino senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più accessi.

Facciata di un edificio: parte esterna di un edificio delimitata alla base dalla linea della sua intersezione con il terreno sistemato, oppure con il marciapiede o con altra costruzione sino al colmo della copertura.

Facciata principale: facciata di un edificio prospettante vie o spazi pubblici.

Lucernario: apertura dotata di serramento complanare alla copertura, atta a favorire l'aerazione e l'illuminazione dei vani sottostanti.

Poggiolo: superficie praticabile, aperta, con semplici funzioni di affaccio e dotata di parapetto, costituito da una struttura orizzontale, anche sporgente dalla facciata dell'edificio.

Terrazza a vasca: superficie piana a cielo aperto, praticabile dai vani abitabili del sottotetto, realizzata completamente entro l'estradosso del solaio di copertura a falda.

Vani abitabili: i vani che compongono l'Unità Immobiliare e sono comprensivi di stanze, cucine, bagni, corridoi, disimpegni, ripostigli, lavanderie.