



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



RELAZIONE DI PROGETTO

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

RELAZIONE DI PROGETTO	2
PREMESSA.....	2
LE DIRETTIVE.....	4
PARERI.....	6
GLI ELEMENTI DEL PROGETTO.....	6
La classificazione degli edifici.....	7
Le norme tecniche di attuazione.....	8

RELAZIONE DI PROGETTO

PREMESSA

Il Consiglio Comunale, con delibera n. 18 di data 11 marzo 2002, ha impartito le proprie direttive per la formazione di una variante al PRGC riguardante esclusivamente le zone del Centro storico A0 e A3.

Gli obiettivi principali della Variante sono sintetizzabili nei seguenti tre punti:

- recuperare ai fini abitativi il maggior numero di sottotetti esistenti tramite la realizzazione di lucernari, abbaini e terrazze a vasca, che consentono di migliorare gli standards igienico – sanitari necessari a raggiungere le condizioni minime di abitabilità dei locali;
- migliorare le possibilità di utilizzo delle varie unità immobiliari tramite la realizzazione di poggioli all'interno delle corti in quanto consentono l'ampliamento delle superfici accessorie;
- soddisfare il fabbisogno di parcheggi per autovetture e motocicli nel Centro Storico tramite la realizzazione di autorimesse negli edifici.

La Variante si rende necessaria in quanto le attuali Norme d'attuazione del PRGC prevedono che:

zone A0 "... le previsioni di piano si attuano attraverso apposito Piano Regolatore Particolareggiato Comunale di iniziativa pubblica, esteso a tutto l'ambito perimetrato negli elaborati A ed E " e, che per la predisposizione di tale strumento attuativo, il PRGC vigente fornisce appositi indirizzi progettuali.

Fino all'approvazione di detto strumento di pianificazione attuativa "... conserva la propria efficacia il Piano Regolatore Particolareggiato del Centro Storico, approvato con DPGR n.052/Pres. dd. 6.2.80 e sue successive varianti, in ordine alle indicazioni tipologiche, agli allineamenti ed alle prescrizioni urbanistiche in esso contenute".

zone A3 tutti gli interventi edilizi, ad eccezione della manutenzione edilizia, restauro, conservazione tipologica, risanamento conservativo, con l'esclusione dello spostamento dei fori delle facciate fronte strada e degli interventi volti alla realizzazione di volumi tecnici e alla creazione di nuovi spazi, dovuti a motivi igienici e/o funzionali, intesi in termini di superficie e riferiti alla singola unità abitativa, sono subordinati alla predisposizione di PdR o PRPC di iniziativa pubblica o privata.

L'insieme delle norme, sia quelle del PRG che quelle del PRP del 1980, rende impossibile in zona A0 e limita fortemente in zona A3, la possibilità di trasformazione dei sottotetti in abitazioni e la trasformazione degli edifici in autorimessa.

Inoltre, poichè tra gli obiettivi e le strategie del vigente PRGC vi è la stesura di un nuovo piano particolareggiato per il Centro Storico Primario - zone A0 e A3 - si rende necessario, per poter realizzare gli interventi sopra elencati, superare l'obbligo alla predisposizione di uno strumento attuativo preventivo.

LE DIRETTIVE

Le direttive impartite dal Consiglio Comunale forniscono indirizzi e criteri sia per la fase d'analisi che per la stesura del progetto e delle norme d'attuazione.

Esse stabiliscono che nella fase conoscitiva vengano approfonditi ed individuati i differenti valori storico architettonici degli edifici tutelati ai sensi del Titolo I e II del D. Lgs. 490/99 ed anche di quelli localizzati in particolari contesti fisici, che pur non essendo vincolati da leggi e regolamenti richiedono per le loro qualità paesaggistico- ambientali specifiche valutazioni.

Particolare attenzione andrà posta nell'esaminare la qualità architettonica degli elementi distributivi dell'edificato quali l'atrio e il corpo scala.

Sempre in fase d'analisi andrà valutato anche il diverso valore rappresentato dai prospetti rivolti verso le corti interne rispetto a quelli che affacciano sullo spazio pubblico.

Per la redazione del progetto le direttive consiliari forniscono indicazioni puntuali suddividendole per tipo d'intervento.

Per la realizzazione di abbaini, lucernari, terrazze a vasca e poggiali nelle corti interne si dovrà tener conto:

- delle dimensioni dei nuovi elementi, che andranno opportunamente normate e della compatibilità delle soluzioni adottate con l'impaginato della facciata sottostante, al fine di temperare i nuovi interventi con il valore storico del manufatto;
- delle alterazioni che si potrebbero determinare sui prospetti principali, privilegiando la scelta di un'unica soluzione tra quelle possibili onde evitare la antiestetica combinazione di più elementi diversi;
- dei requisiti dimensionali minimi del sottotetto per il quale si prevede l'uso abitativo;
- degli indirizzi formulati dalla Soprintendenza per l'apertura delle cosiddette "vasche" sui tetti degli edifici antichi nei centri storici o in particolari immobili sottoposti a tutela architettonica o paesaggistica;
- del pregio architettonico, artistico, ambientale di alcuni edifici per i quali gli interventi possono venir esclusi o graduati.

Per la realizzazione di autorimesse si dovrà tener conto:

- della possibilità di adeguamento architettonico dei fori, compatibilmente con il valore storico del manufatto;
- della possibilità di intervenire oltre che negli edifici anche nei cortili interni, per la realizzazione di parcheggi interrati che prevedano la sistemazione a giardino del piano di campagna;
- della compatibilità con la viabilità, con il sistema della circolazione e con il Piano del Traffico;
- del pregio architettonico, artistico, ambientale di alcuni edifici per i quali gli interventi possono venir esclusi o graduati.

L'insieme delle direttive e dei criteri forniti per la progettazione tracciano un vero e proprio percorso di lavoro sia d'analisi che di progetto. Esse mettono in luce la necessità di contemperare l'esigenza di recuperare a nuovi usi e nuove funzioni il patrimonio edilizio storico con l'esigenza di tutelarlo come bene della collettività, così come costantemente indicato dal legislatore dalla legge 457 del 1978 in poi.

Il progetto di variante elaborato è il frutto di approfondimenti che assumono le direttive impartite ed entrambe gli obiettivi di trasformazione e di tutela, quali principi inderogabili.

La suddivisione in classi degli edifici, la graduazione delle possibilità d'intervento in relazione alle caratteristiche dell'edificato e la previsione di limiti dimensionali per ciascuna tipologia d'intervento sono maturati dall'esigenza di non alterare la scena urbana sia nel suo insieme, come paesaggio urbano, sia nelle sue singole componenti di dettaglio (manufatti di varia dimensione e natura), perchè tutti insieme questi aspetti contribuiscono ad identificare le particolarità e specificità del patrimonio edilizio storico triestino.

L'elaborato A1 "Relazione d'Analisi", illustra il percorso metodologico seguito sia nelle indagini puntuali sul patrimonio edilizio aggregato per isolati, sia nel focalizzare per aree tematiche le principali sue caratteristiche.

Gli approfondimenti svolti si sintetizzano nelle seguenti cartografie e documenti:

- A1 – Relazione d'analisi;
- A2 – Inquadramento urbanistico;

- A3 – Piani attuativi vigenti;
- A4 – Datazione dell'edificato;
- A5 – Caratteri stilistici dell'edificato;
- A6 – Viabilità;
- A7a – Beni culturali e ambientali sottoposti a tutela ai sensi del D.lgs. 490/99
- A7b – Edifici ed aree con decreto di notifica ex L. 1089/39;
- A8a – Schede della città per isolati;
- A8b – Schede della città murata
- A9 – Analisi dell'edificato;
- A10 – Monografie: scale, serramenti, coperture.

Le indagini e la documentazione prodotta ci restituiscono un quadro di analisi che, per il grado di approfondimento che le caratterizza, anticipa temi che verranno successivamente affrontati con il futuro Piano Particolareggiato che interesserà tutto il Centro Storico Primario.

PARERI

Per effetto dell'introduzione delle modifiche richieste dalla Soprintendenza per BAPPSAE del Friuli Venezia Giulia e dell'accoglimento delle Riserve vincolanti avanzate dalla Regione la possibilità di realizzare autorimesse non è più oggetto della variante.

Inoltre, per gli edifici oggetto di tutela parte seconda del Decreto Legislativo 42/04 (Codice dei beni Culturali e del Paesaggio) e per gli edifici siti nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico o prospicienti le stesse (parte terza), è stata esclusa la possibilità di realizzare terrazze a vasca e limitato il numero degli abbaini e dei lucernari sulle coperture.

GLI ELEMENTI DEL PROGETTO

Gli elaborati progettuali sono la sintesi e il frutto di quanto prodotto con le analisi.

In particolare le indagini tese a porre in evidenza le principali caratteristiche di rilievo di ciascun edificio, interpolate con le analisi relative ai caratteri stilistici dell'edificato e con i vari tipi di tutela di cui è fatto oggetto, hanno prodotto la Tav. P1- Classificazione degli edifici.

L'insieme degli approfondimenti relativi alle caratteristiche puntuali dell'edificato e quanto contenuto nelle monografie, hanno concorso alla produzione delle norme tecniche di attuazione.

Al fine di rendere il più possibile semplice e chiara la lettura delle disposizioni della variante, queste si articolano complessivamente nei seguenti elaborati:

- Relazione di progetto;
- Norme tecniche di Attuazione;
- Tav. P1 – Classificazione degli edifici.

La classificazione degli edifici

La suddivisione degli edifici in classi è motivata dalla necessità di graduare gli interventi sulla copertura, in relazione alla rilevanza non solo storica ed architettonica di ogni edificio ma anche al ruolo, per funzione e uso, che esso svolge all'interno del tessuto urbano e sociale cittadino.

Come già evidenziato nell'analisi sono due gli aspetti oggetto di valutazione divenuti criteri utili a definire l'appartenenza di un edificio ad una classe.

Il primo criterio riguarda l'edificio nel suo insieme letto nella molteplicità dei fattori che compongono il suo aspetto esterno (architettura, stili, materiali, ecc.) e l'appartenenza ad una precisa scena urbana.

Il secondo criterio è relativo all'apparato distributivo verticale costituito dall'atrio o androne e dal corpo scala.

Questo percorso di analisi, nonché la necessità di contemperare la salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio edilizio del Centro Storico con la sua trasformazione e il suo utilizzo, ci ha portato ad individuare 4 classi di edifici sulla base delle quali sono state graduate altrettante possibilità d'intervento.

Classe A: a questa classe appartengono gli edifici con rilevanti caratteristiche di interesse artistico, storico, architettonico e tipologico che costituiscono un'emergenza architettonica anche in rapporto alla posizione nel tessuto urbano ed alla specifica destinazione d'uso.

Sulla base di queste considerazioni per tali edifici è prevista la salvaguardia integrale.

Classe B: a questa classe appartengono gli edifici che hanno rilevanti caratteristiche tipologiche ed architettoniche sia per quanto concerne gli elementi esterni (facciate) che quelli interni (atri d'ingresso e vani scala).

Classe C: a questa classe appartengono gli edifici nei quali le facciate principali hanno caratteristiche tipologiche ed architettoniche di pregio.

Classe D: a questa classe appartengono gli edifici per i quali non si sono rilevate particolari caratteristiche di rilievo sia interne che esterne.

Le norme tecniche di attuazione

Poichè la presente Variante è parziale, in quanto si limita a normare solo alcuni tipi d'intervento, si è operata una scelta di fondo che va premessa e chiarita:

non viene contemplata la possibilità di realizzare gli interventi edilizi attraverso operazioni che possano comportare la demolizione dell'edificato.

Il che significa che è possibile operare solo all'interno delle varie categorie d'intervento ricomprese tra quelle di "rilevanza edilizia" o nella "ristrutturazione edilizia", escludendo in questo caso la possibilità della demolizione con ricostruzione.

Tale scelta è dettata dalla considerazione che previsioni così puntuali debbano necessariamente venir accompagnate da analisi ulteriori rispetto a quelle qui svolte e da approfondimenti e valutazioni che sono tipici di progetti a tutto campo come è quello per un Piano Particolareggiato di Centro Storico.

Le Norme Tecniche d'attuazione disciplinano le modalità d'intervento e forniscono sia "Disposizioni generali" che "Disposizioni particolari".

Le "Disposizioni generali" contengono regole di carattere generale da rispettare per qualsiasi tipo di intervento tra quelli oggetto della Variante. Viene previsto che non possano mai essere alterati i limiti esterni della sagoma planivolumetrica dell'edificio esistente, né la superficie coperta, né le altezze.

Considerato che la gran parte del patrimonio edilizio è caratterizzato da facciate di pregio, si ritiene indispensabile che gli interventi che prevedono la modifica di parti del prospetto debbano essere corredati da un progetto unitario esteso all'intera facciata.

Solo ai fini della presente variante la facciata è intesa come comprensiva della copertura; il prospetto cioè sarà comprensivo anche della falda di copertura soprastante perché vi è la necessità che gli interventi sul tetto si contemperino agli stilemi dell'edificio e alle partiture che lo caratterizzano

Gli interventi, quindi, debbono operare nel rispetto delle originali caratteristiche formali ed architettoniche delle facciate anche attraverso l'uso di materiali e finiture che si inseriscano armoniosamente nel prospetto rispettando le assialità e le simmetrie.

Tutti gli interventi devono essere sottoposti al parere della Commissione Edilizia Integrata e per gli immobili tutelati ai sensi del Titolo I del D. Lgs. 490/99, sarà necessario acquisire il parere preventivo della Soprintendenza ai BAAPPAD del Friuli Venezia Giulia.

Viene prevista inoltre la possibilità che la Commissione Edilizia Integrata possa esprimersi derogando dalle "Disposizioni particolari" dell'art. 5.1.4.4 "Indirizzi progettuali". Tale possibilità si attiva solo qualora la qualità della proposta progettuale sia tale da consentire l'espressione di un parere non strettamente conforme al dettato normativo, oppure qualora ci si trovi in presenza di peculiari valenze storico-architettonico-ambientale dell'edificio o possano essere sviluppate particolari considerazioni relative alla percepibilità dell'intervento proposto.

Le "Disposizioni particolari" contengono regole di carattere puntuale suddivise per tipo d'intervento: abbaini, lucernari, terrazze a vasca, poggiali all'interno delle corti.

Per le **terrazze a vasca, i lucernari** e gli **abbaini** si è ritenuto indispensabile tener conto di eventuali abbaini o lucernari qualora preesistenti e per le nuove realizzazioni è prescritto di intervenire secondo dei precisi limiti percentuali.

Essi sono frutto principalmente di due valutazioni.

La prima ha per oggetto l'obiettivo di estendere l'utilizzabilità a scopi abitativi dei vani di sottotetto; la seconda ha per oggetto l'obiettivo di mantenere il più possibile inalterata la geometria della copertura.

Nell'elaborare le indicazioni normative si è operato esaminando svariate tipologie di progetti presentati negli ultimi anni all'Amministrazione Comunale per capire le principali motivazioni e problematiche degli interventi proposti.

Si è proceduto successivamente ad effettuare delle simulazioni d'intervento su edifici significativi da un punto di vista storico-architettonico per capire quale poteva essere un possibile e plausibile limite dimensionale (percentuale) da proporre in normativa.

Per il dimensionamento degli elementi si è tenuto conto, anche, delle caratteristiche dei manufatti esistenti, nonché delle dimensioni minime necessarie di altezza dei vani e di superficie aerante ed illuminante, previste dalle norme regionali per acconsentire l'abitabilità dei vani sottotetto.

In particolare per quest'ultimo aspetto si è ritenuto importante indicare, nelle Norme Tecniche di Attuazione, le disposizioni regionali che disciplinano le altezze minime ed i principali requisiti igienico-sanitari dei vani abitabili nei sottotetti dei centri storici.

Le Norme relative a percentuali e dimensioni sono completate da una serie di disposizioni relative alle finiture e ai materiali da utilizzare per la realizzazione dei nuovi elementi che andranno ad inserirsi sulle coperture.

Per i **poggioli all'interno delle corti**, come negli altri casi, si è ritenuto indispensabile prescrivere il rispetto della partitura della facciata, indicare i requisiti dimensionali minimi in ottemperanza delle norme per l'abbattimento delle barriere architettoniche, stabilire

una percentuale massima degli interventi al fine di garantire una adeguata illuminazione - aerazione della corte e dei vani prospicienti.

Infine si è ritenuto opportuno introdurre nelle Norme Tecniche di Attuazione, a sostegno e precisazione delle stesse, un **Glossario** con le definizioni dei principali termini utilizzati.