



Trieste



COMUNE DI TRIESTE

Area Pianificazione Territoriale

Servizio Pianificazione Urbana

PIANO REGOLATORE PARTICOLAREGGIATO  
COMUNALE DELLA ZONA B0b DEL BORGO  
ORIGINARIO DI LONGERA

TAVOLA

2

ELABORATO

NORME TECNICHE DI  
ATTUAZIONE

GRUPPO DI LAVORO

Arch. Giuliana Gerdol, capogruppo  
via Carmelich 3 - 34139 - Trieste  
tel. 040912063 - fax 040913060

Arch. Marino Kokorovec  
via dei Salici 1 - 34016 - Trieste  
tel. 040214444 - fax 040214445

# S O M M A R I O

<b><i>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</i></b> .....	<b>1</b>
<b><i>CAPO I</i></b> .....	<b>1</b>
<b><i>ART. 1 - FINALITA' DEL PIANO</i></b> .....	<b>1</b>
<b><i>ART. 2 - AMBITO TERRITORIALE DI RIFERIMENTO</i></b> .....	<b>1</b>
<b><i>ART. 3- ELABORATI DI PROGETTO</i></b> .....	<b>1</b>
<b><i>ART. 4- GRADO DI EFFICACIA DEGLI ELABORATI DI PIANO</i></b> .....	<b>2</b>
4.1 ELABORATI PRESCRITTIVI:.....	2
4.2 INDICATIVI: .....	2
<b><i>ART. 5 - DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI</i></b> .....	<b>2</b>
<b><i>ART. 6 - NORME GENERALI RIGUARDANTI TUTTI GLI INTERVENTI</i></b> .....	<b>2</b>
6.1 CARATTERI DEGLI EDIFICI, DEI MANUFATTI E CARATTERISTICHE DEI MATERIALI.....	3
6.2 DIVIETI.....	4
6.3 ALTRE NORME E DEFINIZIONI .....	4
6.4 COSTRUZIONI ACCESSORIE .....	5
6.5 PIANO COLORE.....	5
<b><i>CAP. II</i></b> .....	<b>5</b>
<b><i>ART. 7 - UNITA' MINIMA DI INTERVENTO E UNITA' EDILIZIE</i></b> .....	<b>5</b>
7.1 UNITA' EDILIZIE (U.E.).....	5
<b><i>ART. 8 TIPI D'INTERVENTO</i></b> .....	<b>6</b>
<b>8.1 Unità edilizia in linea (U.L.)</b> .....	<b>6</b>
8.1.1 Indicazioni relative alle trasformazioni fisiche:.....	6
8.1.2 Destinazioni d'uso ammissibili: .....	6
<b>8.2 Unità edilizia in linea su corte (U.L.C.)</b> .....	<b>7</b>
8.2.1 Indicazioni relative alle trasformazioni fisiche:.....	7
8.2.2 Destinazioni d'uso ammissibili: .....	7
<b>8.3-Unità edilizia "storico - urbana"(S.U.)</b> .....	<b>8</b>
8.3.1 Indicazioni relative alle trasformazioni fisiche:.....	8
8.3.2 Destinazioni d'uso ammissibili: .....	8
<b>8.4-Unità edilizia incoerente con l'organizzazione morfologica dell'insediamento (U.INC.)</b> .....	<b>8</b>
8.4.1 Indicazioni relative alle trasformazioni fisiche:.....	8

8.4.2 Destinazioni d'uso ammissibili: .....	9
<b>8.6- Verde privato (V.P.).....</b>	<b>9</b>
<b>8.7 Elementi puntuali.....</b>	<b>9</b>
<b><i>ART. 9 - ASSETTO INFRASTRUTTURALE E OPERE PUBBLICHE .....</i></b>	<b><i>10</i></b>
9.1 Verde connettivo .....	10
9.2 Strade e parcheggi pubblici .....	10
9.3 Servizi a rete.....	10
<b><i>CAP. III.....</i></b>	<b><i>10</i></b>
<b><i>ART. 10 - LIMITI DI VALIDITA' DEL REGOLAMENTO EDILIZIO.....</i></b>	<b><i>10</i></b>
<b><i>ART. 11 - EFFICACIA DEL PIANO.....</i></b>	<b><i>10</i></b>

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### **CAPO I**

#### **ART. 1 - FINALITA' DEL PIANO**

- 1.1 Finalità del Piano è il recupero del patrimonio edilizio esistente, il completamento del tessuto urbanistico, la realizzazione, l'integrazione ed il completamento delle opere di urbanizzazione e dei servizi in funzione delle previsioni del Piano.
- 1.2 Gli interventi si devono pertanto intendere come rivolti alla salvaguardia degli edifici esistenti, dell'impianto urbanistico originario, alla realizzazione del completamento dell'edificato ed alla valorizzazione delle parti più significative del nucleo storico.

#### **ART. 2 - AMBITO TERRITORIALE DI RIFERIMENTO**

- 2.1 L'ambito del P.R.P.C. è definito dal perimetro riportato a tratto negli elaborati grafici costituenti il presente P.R.P.C.
- 2.2 L'area precisata sulle planimetrie di Piano coincide con la zona omogenea B0b del P.R.G.C. vigente, salvo delle piccole rettifiche ritenute utili per un migliore conseguimento dei fini elencati nell'articolo precedente, e quelle dovute al passaggio della cartografia ad elementi certi (confini, strade, muri).

#### **ART. 3- ELABORATI DI PROGETTO**

- 3.1 Il P.R.P.C. si compone dai seguenti elaborati:

TAV. 1	RELAZIONE ILLUSTRATIVA
TAV. 2	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
TAV. 3	TRASFORMAZIONI FISICHE E UTILIZZAZIONI COMPATIBILI
TAV. 3.1.1	UNITA' EDILIZIE
TAV. 3.1.2	SCHEDE UNITA' EDILIZIE
TAV. 4	INTERVENTI DI INTERESSE PUBBLICO
TAV. 5	ASSETTO INFRASTRUTTURALE E PLANIVOLUMETRICO

TAV. 6	PROFILI REGOLATORI	
TAV. 7	PREVISIONI DI MASSIMA DELLE SPESE OCCORRENTI PER LA REALIZZAZIONE DEL P.R.P.C.	
TAV. A1	TESSUTO URBANISTICO EDILIZIO	ESISTENTE
	(consistenza edilizia attuale)	
TAV. A1.1	TESSUTO URBANISTICO EDILIZIO	ESISTENTE
	(indici volumetrici e di copertura)	
TAV. A2	TESSUTO URBANISTICO-EDILIZIO	ESISTENTE
	(destinazioni d'uso)	
TAV. A3	TESSUTO URBANISTICO-EDILIZIO	ESISTENTE
	(coperture)	
TAV. A4.1	TESSUTO URBANISTICO-EDILIZIO	ESISTENTE
	(urbanizzazioni: viabilità )	
TAV. A4.2	TESSUTO URBANISTICO-EDILIZIO	ESISTENTE
	(urbanizzazioni: reti tecnologiche)	
TAV. A5	SVILUPPO STORICO DELL'ABITATO	

#### **ART. 4- GRADO DI EFFICACIA DEGLI ELABORATI DI PIANO**

##### **4.1 ELABORATI PRESCRITTIVI:**

TAV.N. 2	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	
TAV.N. 3	TRASFORMAZIONI FISICHE E UTILIZZAZIONI COMPATIBILI	
TAV.N. 3.1.1	UNITA' EDILIZIE	
TAV.N. 3.1.2	SCHEDE UNITA' EDILIZIE	
TAV.N. 6	PROFILI REGOLATORI (limitatamente ai profili dei futuri interventi)	

##### **4.2 INDICATIVI:**

Tutte le tavole ed elaborati non elencati al precedente punto 4.1.

#### **ART. 5 - DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI**

5.1 Le destinazioni d'uso ammesse per le singole unità edilizie sono quelle di cui agli art. 7 e 8 delle presenti norme.

#### **ART. 6 - NORME GENERALI RIGUARDANTI TUTTI GLI INTERVENTI**

## **6.1 CARATTERI DEGLI EDIFICI, DEI MANUFATTI E CARATTERISTICHE DEI MATERIALI**

In tutte le categorie operative di intervento, tranne che per la manutenzione ordinaria, dovranno essere osservate le prescrizioni di seguito elencate:

- a) aperture (finestre) - debbono essere di forma quadrata se di piccola dimensione (fino al massimo di 0.40 mq.) o rettangolare con lato maggiore verticale. I serramenti saranno in legno naturale o tinto in colori tradizionali;
  - b) l'unico oscuramento ammesso è con scuri tradizionali in legno, sono esclusi i rotolanti di qualsiasi materiale;
  - c) coperture - saranno a due falde con il colmo parallelo alla facciata più lunga, con inclinazione obbligatoria da 30 a 45% e manto di copertura in coppi tradizionali in laterizio. Le grondaie ed i pluviali saranno di sezione tonda;
  - d) camini - di semplice fattura ed intonacati, con particolare attenzione ai rapporti e tipi tradizionali;
  - e) recinzioni - avranno altezza massima di m. 1,20 e dovranno essere in pietra a vista, o intonacate al rustico, con eventuale soprastante parte a giorno in ferro di semplice fattura e altezza massima ml. 1.00;
  - f) parapetti e inferriate - nel caso che il manufatto presenti inferriate alle finestre o parapetti a scale, poggioni o ballatoi, questi devono essere in legno o ferro, di semplice fattura e tinteggiati con colore scuro. Per i lavori in ferro, è obbligatorio l'uso di profilati pieni;
  - g) opere in pietra e pavimentazioni esterne - le pavimentazioni esterne, se necessarie, degli spazi privati dovranno essere in pietra, senza mettere troppo in evidenza le fugature;
  - h) per le opere in pietra sono ammessi solo i materiali provenienti dalle cave esistenti nella provincia di Trieste o simili per aspetto e consistenza;
  - i) è obbligatorio posizionare tubazioni e centraline del gas in maniera coerente con la configurazione architettonica dell'edificio e, se possibile, relazionandole con i pluviali dello smaltimento delle acque piovane;
  - j) eventuali condizionatori dovranno essere posti in modo da non essere visibili da spazio pubblico;
- i muri di contenimento, se non già in pietra, saranno rivestiti in pietra arenaria.

## **6.2 DIVIETI**

In tutte le categorie operative di intervento trovano applicazione i divieti di seguito elencati:

- a) falde sporgenti, la sporgenza è ammessa solo in corrispondenza delle grondaie per un massimo di 20 cm.;
- b) poggioli e ballatoi su spazi pubblici;
- c) coperture piane o con leggera inclinazione ad esclusione di quelle relative a vani interrati;
- d) corpi sporgenti dal filo falda (abbaini) e "terrazze a vasca";
- e) camini prefabbricati e/o in mattoni a vista;
- f) zoccolatura evidenziata in qualsiasi maniera (tinteggiature diverse dalle facciate, bugnato, rivestimenti vari, ecc.);
- g) pitturazione di eventuali parti in pietra a vista di edifici e/o manufatti esistenti o da costruire;
- h) l'uso di pitture non traspiranti;
- i) l'uso di muratura piena per balaustre e parapetti;
- j) la realizzazione di verande, bussole ed in genere di tutte le superfetazioni a carattere più o meno precario;
- k) la collocazione a vista in facciata di cavi relativi a reti elettriche, telefoniche, delle antenne e delle reti televisive; eventuali antenne paraboliche, per la ricezione televisiva via satellite, poste sulle coperture degli edifici dovranno essere verniciate nel medesimo colore delle tegole e non visibili da spazio pubblico;
- l) non sono ammesse le insegne a luce propria (neon) o scatolari a luce diretta;
- m) è vietato il frazionamento di cortili o spazi unitari con recinzioni di alcun genere.

## **6.3 ALTRE NORME E DEFINIZIONI**

- a) E' consentita la costruzione a filo strada, in aderenza ad edifici esistenti o sul confine, nei limiti stabiliti dal Codice Civile;
- b) l'altezza massima è di ml 7,50, per non più di due piani abitabili fuori terra, ad esclusione degli edifici facenti parte delle "unità edilizie storico-urbane" (S.U.) di cui al successivo art 8.3, dove l'altezza massima è regolata dalla tav. 6;  
sul patrimonio edilizio esistente ad uso residenziale alla

- a) comunque consentiti gli interventi di rilevanza edilizia comportanti migliorie igienico sanitarie e funzionali ancorchè non vengano raggiunti i minimi requisiti previsti dalle norme vigenti limitatamente all'altezza dei vani, al rapporto aeroilluminante e all'unità minima di abitazione;
- b) per gli edifici esistenti già ad uso residenziale, è ammessa un'altezza minima dei vani abitabili di ml 2,20
- c) è consentita la demolizione di quelle costruzioni o parti di costruzioni che appaiono contrastanti o non coerentemente inserite nell'ambiente.

#### **6.4 COSTRUZIONI ACCESSORIE**

E' consentita la realizzazione di una costruzione accessoria o tettoia nel limite del 2% della superficie dell'U.E., con altezza massima 3,00 metri e nel rispetto delle indicazioni dei precedenti punti 6.1 e 6.2

#### **6.5 PIANO COLORE**

Le tinteggiature degli edifici e delle murature intonacate dovranno obbligatoriamente essere eseguite in tonalità tenue, utilizzando una delle tinte della "Tabella colori" allegata in appendice.

### **CAP. II**

#### **ART. 7 - UNITA' MINIMA DI INTERVENTO E UNITA' EDILIZIE**

##### **7.1 UNITA' EDILIZIE (U.E.)**

Le singole U.E. censite sono individuate nella tavola grafica N.3.1.1. in scala 1:1000, mediante numerazione progressiva. Ogni U.E. è inventariata da una scheda di tre pagine con indirizzo, numero anagrafico, valutazione delle condizioni fisico-ambientali, estratto planimetrico, documentazione fotografica e note per il riambientamento, presente nella TAV.N. 3.1.2.

Criterio di consultazione della scheda analitica :

ELEMENTI POSITIVI



.....

ELEMENTI NEGATIVI



.....

PRESCRIZIONI

.....



Le unità edilizie (U.E.) sono unità minime dove deve esplicarsi la progettazione degli interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento il cui progetto dovrà comprendere un rigoroso rilievo dello stato di fatto dello stabile principale e delle relative pertinenze, accompagnato da adeguata documentazione fotografica.

## **ART. 8 TIPI D'INTERVENTO**

### ***8.1 Unità edilizia in linea (U.L.)***

#### **8.1.1 Indicazioni relative alle trasformazioni fisiche:**

Sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia ad esclusione della demolizione e ricostruzione, con le seguenti limitazioni:

- a) mantenimento del volume edificato e della sagoma esistenti;
- b) conservazione e restauro delle murature perimetrali antiche in pietra; nel caso tali strutture presentino situazioni statiche di alta instabilità, tali da non permettere il loro recupero o da renderlo estremamente complesso ed incerto, potrà, in via eccezionale, essere prevista la loro sostituzione anche totale, previa stesura di un'analisi strutturale da parte di un professionista abilitato da cui risulti l'impossibilità del recupero delle strutture medesime e l'impegno alla loro ricostruzione con gli stessi spessori. Tale analisi costituirà parte integrante del progetto edilizio;
- c) conservazione o ripristino degli elementi caratteristici (vedi art. 6.1 delle presenti norme). Eliminazione degli elementi negativi ed estranei (vedi art. 6.2 delle presenti norme e prescrizioni contenute nelle singole schede analitiche).

#### **8.1.2 Destinazioni d'uso ammissibili:**

Oltre alle utilizzazioni già in essere, sono ammissibili:

- a) Residenza
  - b) Commerciale al minuto e pubblici esercizi in genere.
  - c) Direzionale, studi ed uffici.
  - d) Artigianale di servizio alla residenza.
  - e) Agricola, compresa l'abitazione degli agricoltori.
  - f) Opere pubbliche o d'interesse pubblico.
  - g) Alberghiera e ricettivo complementare.
- Autorimesse pubbliche o private compatibili con la

a) viabilità.

## **8.2 Unità edilizia in linea su corte (U.L.C.)**

### **8.2.1 Indicazioni relative alle trasformazioni fisiche:**

Sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia e l'ampliamento con le seguenti limitazioni:

- a) demolizione e ricostruzione di singoli edifici, o parti di essi, con mantenimento della posizione, sagoma esterna e delle caratteristiche formali del cortile pertinenziale anche se frazionato tra più proprietà;
- b) nelle unità edilizie, come individuate nella TAV.N.3.1.1 e TAV.N.3.1.2, dove l'edificio esistente occupi una superficie coperta inferiore al 50 % è consentito un aumento di superficie coperta fino al raggiungimento del 50% della superficie dell'unità edilizia stessa e un aumento di volume del 50% del volume dell'edificio, fino a un massimo di 150 mc, in quelli edifici che non hanno saturato l'indice di fabbricabilità di 2,5 mc/mq;
- c) le trasformazioni fisiche devono in ogni caso configurarsi come un accrescimento organico dell'edificio, con riferimento al suo impianto, eliminando tutti gli elementi negativi in essere come da art. 6 delle presenti norme e da prescrizioni contenute nelle singole schede analitiche;
- d) gli spazi scoperti, pertinentziali degli edifici, dovranno essere sistemati:
  - ad orto, vigna o giardino con la rimozione di vegetazione non autoctona;
  - a parcheggio scoperto;
  - con pergolati vegetali, su supporti in legno od in metallo di forma semplice.

### **8.2.2 Destinazioni d'uso ammissibili:**

- a) Residenziale
- b) Commerciale al minuto e pubblici esercizi in genere.
- c) Direzionale, studi ed uffici.
- d) Artigianale di servizio alla residenza.
- e) Agricola, compresa l'abitazione degli agricoltori.
- f) Opere pubbliche o d'interesse pubblico.
- g) Alberghiera e ricettivo complementare.
- h) Autorimesse pubbliche o private compatibili con la viabilità.

### **8.3-Unità edilizia "storico - urbana"(S.U.)**

#### **8.3.1 Indicazioni relative alle trasformazioni fisiche:**

Sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia e l'ampliamento con le seguenti limitazioni:

- a) i limiti delle trasformazioni fisiche sono regolati attraverso i profili regolatori di cui la TAV. N.6 e gli allineamenti planimetrici di cui la TAV. N.3; l'aumento di volume dovrà essere contenuto nel 50% del volume dell'edificio esistente, fino a un massimo di 150 mc in quelli edifici che non hanno saturato l'indice di fabbricabilità di 2,5 mc/mq.;
- b) le trasformazioni fisiche devono in ogni caso configurarsi come un accrescimento organico dell'edificio, con riferimento al suo impianto, eliminando tutti gli elementi negativi in essere come da art. 6 delle presenti norme e da prescrizioni contenute nelle singole schede analitiche;
- c) gli spazi scoperti, pertinentziali degli edifici, dovranno essere sistemati:
  - ad orto, vigna o giardino con la rimozione di vegetazione non autoctona;
  - a parcheggio scoperto;
  - con pergolati vegetali, su supporti in legno od in metallo di forma semplice.

#### **8.3.2 Destinazioni d'uso ammissibili:**

- a) Residenziale
- b) Commerciale al minuto e pubblici esercizi in genere.
- c) Direzionale, studi ed uffici.
- d) Artigianale di servizio alla residenza.
- e) Agricola, compresa l'abitazione degli agricoltori.
- f) Opere pubbliche o d'interesse pubblico.
- g) Alberghiera e ricettivo complementare.
- h) Autorimesse pubbliche o private compatibili con la viabilità.

### **8.4-Unità edilizia incoerente con l'organizzazione morfologica dell'insediamento (U.INC.)**

#### **8.4.1 Indicazioni relative alle trasformazioni fisiche:**

Sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia e l'ampliamento sulla base delle seguenti indicazioni: possibilità di completa demolizione e ricostruzione di

- a) singoli edifici, con volume ed altezza uguale alle preesistenti e comunque contenuta in ml 7,50;
- b) è ammesso un ampliamento del 50% del volume dell'edificio esistente fino ad un massimo di 150 mc;
- c) le trasformazioni fisiche devono in ogni caso configurarsi come un accrescimento organico dell'edificio, con riferimento al suo impianto, eliminando tutti quegli elementi negativi in essere di cui l'art. 6 delle presenti norme e seguendo le prescrizioni contenute nelle singole schede analitiche;
- d) gli spazi scoperti, pertinenziali degli edifici, dovranno essere sistemati:
  - ad orto, vigna o giardino con la rimozione di vegetazione non autoctona;
  - a parcheggio scoperto;
  - con pergolati vegetali, su supporti in legno od in metallo di forma semplice.

#### **8.4.2 Destinazioni d'uso ammissibili:**

- a) Residenziale
- b) Commerciale al minuto e pubblici esercizi in genere.
- c) Direzionale, studi ed uffici.
- d) Artigianale di servizio alla residenza.
- e) Agricola, compresa l'abitazione degli agricoltori.
- f) Opere pubbliche o d'interesse pubblico.
- g) Alberghiera e ricettivo complementare.
- h) Autorimesse pubbliche o private compatibili con la viabilità.

#### **8.6- Verde privato (V.P.)**

Sono aree libere da edificazione sistemate o da sistemare a orto o giardino. Sono inedificabili. E' ammessa la recinzione con le caratteristiche previste nell'art. 6. E' consentito l'uso a parcheggio privato purché pavimentato con materiali drenanti.

#### **8.7 Elementi puntuali**

Gli elementi puntuali sono significativi per la memoria storica e tradizionale.

Gli elementi individuati sono la cappella posta all'inizio del borgo in direzione Sottolongera, il monumento ai caduti e l'edicola votiva posta sul confine della pcn 262/1.

Per tali elementi è prescritta la tutela e il restauro manutentivo periodico a carico degli aventi titolo.

## **ART. 9 - ASSETTO INFRASTRUTTURALE E OPERE PUBBLICHE**

### **9.1 Verde connettivo**

All'interno della zona di verde connettivo sono ammesse le opere necessarie alla rimessa in pristino dell'ambiente, nonché quelle atte a garantire la fruizione diretta del bene da parte dei cittadini.

Gli interventi dovranno essere progettati nel rispetto delle condizioni naturalistiche in atto ed essere corredati da studi particolareggiati attinenti agli aspetti naturalistici ed ambientali del sito.

### **9.2 Strade e parcheggi pubblici**

I materiali di finitura consentiti sono quelli di cui al precedente art. 6, salvo che per i nuovi parcheggi a raso che potranno essere realizzati con le usuali caratteristiche utilizzate dall'Amministrazione Comunale per siffatte opere. Le strade pedonali saranno pavimentate con materiale drenante o in pietra.

### **9.3 Servizi a rete**

All'interno del perimetro del P.R.P.C. corre l'obbligo di interrare tutte le reti tecnologiche aeree.

## **CAP. III**

## **ART. 10 - LIMITI DI VALIDITA' DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

All'interno del presente PRPC per gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, conservazione tipologica, risanamento conservativo varranno le seguenti norme :

- per i requisiti igienici le aree in zona BOB saranno equiparate alla zona A;
- per le distanze dai confini, dai fabbricati, per apertura di luci e vedute varranno le norme del Codice Civile.

## **ART. 11 - EFFICACIA DEL PIANO**

Il presente P.R.P.C. e le prescrizioni urbanistiche

prevalgono sulla zonizzazione e sulle norme di attuazione del P.R.G.C. vigente (approvato con DPGR n. 0300/Pres. dd 23.09.1997) costituendo, per le parti non conformi variante allo stesso.

Il presente P.R.P.C. ha validità decennale per quanto riguarda l'espropriazione degli immobili di pubblica utilità. Le prescrizioni urbanistiche di P.R.P.C., e gli obblighi di rispetto delle indicazioni tipologiche e degli allineamenti, permangono a tempo indeterminato.

Tabella colori









**BIANCO**

**AVORIO CHIARO**

**AVORIO SCURO**

**AVORIO ANTICO**



**AVORIO PANNA**

**AVORIO TENUE**

**GIALLO TENUE**

**AVORIO DELIA**



**GIALLO BAROCCO**

**OCRA CHIARO**

**GIALLO POMPELMO**

**GIALLO VERONA**