



**OSSERVAZIONI AL NUOVO P.R.G.C. DEL COMUNE DI TRIESTE
ADOTTATO CON DELIBERA CONSILIARE N.15 DEL 16 APRILE 2014**

OSSERVAZIONE 1 - Attività economiche

Dai documenti di Piano non emerge alcuna valutazione tecnica da cui traggano giustificazione le limitazioni alle attività economiche previste in diversi ambiti di zonizzazione.

Ciò confligge con le disposizioni normative vigenti in sede sia comunitaria (cfr. Direttiva comunitaria n° 123/2006, c.d. "Bolkestein") che nazionale (cfr. D.L. 201/2011 e D.L. 1/2012) le quali, a garanzia della libertà di iniziativa economica, non consentono limiti o restrizioni all'insediamento di nuove attività economiche in determinati ambiti territoriali se tali limiti o restrizioni non sono realmente correlati e proporzionati ad effettive esigenze di tutela dell'ambiente urbano o afferenti all'ordinato assetto del territorio sotto il profilo della viabilità, della necessaria dotazione di standard o di altre opere pubbliche.

Poiché quanto sopra potrebbe costituire motivo di illegittimità del nuovo Piano (cfr. anche la sentenza n. 38 dd. 15/3/2013 della Corte Costituzionale), si chiede che tale carenza venga colmata esplicitando puntualmente le ragioni delle limitazioni, laddove previste, con l'impatto sull'assetto del territorio e il conseguente pregiudizio al governo del territorio.

OSSERVAZIONE 2 - Ecologia

Per quanto riguarda la questione generale ecologica, dai documenti di Piano non emerge l'evidenza di una tavola, o di un documento specialistico, che riconosca e definisca univocamente "la rete ecologica comunale", strumento necessario per supportare le scelte di piano relative a tale aspetto ed i vincoli che ne derivano.

Per maggiore chiarezza e sempre a supporto delle scelte e prescrizioni di piano sul tema specifico, dovrebbero inoltre essere esplicitate in modo univoco le definizioni relative a tutte le componenti ecologiche (*core area, stepping stone, corridoi ecologici, sacca di naturalità, ecc..*) e definita una relativa zonizzazione ambientale.

OSSERVAZIONE 3 - Destinazioni d'uso

L'accoglimento dell'emendamento all'art. 5 in sede di adozione del nuovo PRGC ha snaturato il contenuto dello stesso articolo e risultano incomprensibili i riferimenti ed i rinvii allo stesso articolo nel NTA.

Si propone pertanto che negli articoli di riferimento dove vengono indicate le destinazioni d'uso ammesse si proceda alle necessarie integrazioni.

Art. 26 - Zone Bg1 - Città dei giardini



Sono le zone con prevalenti edifici residenziali mono-plurifamiliari e piccole palazzine con giardino, localizzate ai margini della città degli oggetti ma anche al suo interno.

Destinazioni d'uso

- residenziale
- artigianale di servizio
- alberghiera
- direzionale
- *attività commerciali al dettaglio disciplinate dall'art. 5 comma 1) lettere f) e g) della L.R.19/2009*
- servizi e attrezzature collettive
- parcheggi ed autorimesse, pertinenziali e di relazione, funzionali alle destinazioni d'uso ammesse

Art. 27 - Zone Bg2 - Città dei giardini del Carso

Sono le zone con prevalenti edifici mono/plurifamiliari con giardino, poste a corona dei nuclei o borghi originari del Carso.

Destinazioni d'uso

- residenziale
- artigianale di servizio
- alberghiera
- direzionale
- *attività commerciali al dettaglio disciplinate dall'art. 5 comma 1) lettere f) e g) della L.R.19/2009*
- servizi e attrezzature collettive
- parcheggi ed autorimesse, pertinenziali e di relazione, funzionali alle destinazioni d'uso ammesse.

Art. 28 - Zone Bg3 - Città dei giardini della Costiera

Sono le zone con prevalenti edifici monofamiliari con ampi giardini o parchi, localizzate sotto il ciglione carsico, in gran parte terrazzate e di pregio paesaggistico - ambientale.

Destinazioni d'uso

- residenziale
- artigianale di servizio
- alberghiera
- direzionale
- *attività commerciali al dettaglio disciplinate dall'art. 5 comma 1) lettere f) e g) della L.R.19/2009*
- servizi e attrezzature collettive



- parcheggi ed autorimesse, pertinenziali e di relazione, funzionali alle destinazioni d'uso ammesse.

Art. 29 - Zone Bg4 - Città degli orti

Sono le zone nelle quali l'edificato è costituito da piccoli edifici isolati, ad uno o due piani, con un grande spazio aperto generalmente ad orto.

Destinazioni d'uso

- residenziale
- artigianale di servizio
- alberghiera limitatamente agli alberghi diffusi
- direzionale
- *attività commerciali al dettaglio disciplinate dall'art. 5 comma 1) lettere f) e g) della L.R.19/2009*
- servizi e attrezzature collettive
- parcheggi ed autorimesse, pertinenziali e di relazione, funzionali alle destinazioni d'uso ammesse
- agriturismo in edifici esistenti, o loro parti, nella disponibilità dell'imprenditore agricolo, per l'esercizio di attività di ricezione e/o ospitalità, in rapporto di connessione e complementarietà rispetto alle attività principali dell'azienda agricola, in conformità alla normativa di settore di cui alla L.R. 25/1996.

Art. 31 - Zone C - Nuova città dei giardini

Queste zone comprendono le parti del territorio da urbanizzare del tutto o in parte, destinate a nuovi complessi edilizi a prevalente destinazione residenziale.

Destinazioni d'uso

- residenziale
- artigianale di servizio
- alberghiera
- direzionale
- *attività commerciali al dettaglio disciplinate dall'art. 5 comma 1) lettere f) e g) della L.R.19/2009*
- servizi e attrezzature collettive
- parcheggi ed autorimesse.

In considerazione della prevalente finalità residenziale di questa zona, tale destinazione non può essere inferiore all'80% della volumetria complessiva, inclusi nel conteggio i volumi eventualmente destinati a servizi ed attrezzature collettive.

Art. 39 - Zone I - Direzionali



Sono le aree destinate all'insediamento di attività amministrative, commerciali, professionali e terziarie.

Destinazioni d'uso

- direzionale

Sono ammesse inoltre destinazioni accessorie quali:

- *attività commerciali al dettaglio disciplinate dall'art. 5 comma 1) lettere f) e g) della L.R.19/2009*

- artigianali di servizio

- servizi e attrezzature collettive.

Art. 66 - Zone D1 - Attività produttive industriali ed artigianali di interesse regionale e Art. 67

- Zone D3 - Insediamenti industriali ed artigianali

Per quanto attiene il recepimento della Direttiva comunitaria n° 123/2006 (c.d. "Bolkestein"), di cui all'Osservazione n.1, risulta necessario da parte della Pianificazione del Comune di Trieste una presa di posizione tecnica coerente in base all'analisi eseguita sulla compatibilità, nello spirito della citata direttiva comunitaria, della sostenibilità ambientale e sociale delle destinazioni d'uso ammesse. Questa valutazione, soprattutto con riferimento all'ambito commerciale e con specifico riferimento alle zone D1 e D3, deve dare coerenza tra la fase di analisi effettuata e le scelte operate con il nuovo PRGC, prescindendo da fattori non tecnici che invece contrasterebbero con la direttiva comunitaria.

Ritenendo che le scelte operate in fase di predisposizione del nuovo PRGC siano state necessariamente coerenti con l'analisi fatta, si osserva che necessariamente va specificato il quadro dell'ammissibilità o meno delle destinazioni.

Art. 78 - Zone G1d - Turistico - ricettive del Carso

Comprendono le aree turistico ricettive dell'altopiano

Destinazioni d'uso

- alberghiera: alberghi, hotel, motel, ricettive a carattere sociale, residenze turisticoalberghiere, aparthotel, hotel residence

- *attività commerciali al dettaglio disciplinate dall'art. 5 comma 1) lettere f) e g) della L.R.19/2009*

- direzionali ricreative.

Sono inoltre ammesse le seguenti destinazioni, se a servizio delle attività turistiche:

- artigianali di servizio

- servizi ed attrezzature collettive

- attività commerciali al dettaglio

Art. 79 - Zone G1e - Turistiche per i campeggi



Comprendono le aree a campeggio esistenti.

Destinazioni d'uso

- Campeggi.

Sono inoltre ammesse le seguenti destinazioni, se a servizio dei campeggi:

- artigianali di servizio

- servizi ed attrezzature collettive

- *attività commerciali al dettaglio disciplinate dall'art. 5 comma 1) lettere f) e g) della L.R.19/2009*

- direzionali ricreative.

Art. 80 - Zone L1b - Porto urbano - rive

Comprende l'area inclusa tra Riva Traiana e l'area del Porto Vecchio

Destinazioni d'uso

Le funzioni consentite sono le seguenti:

- attività crocieristica

- approdi per nautica da diporto

- servizi e attrezzature collettive

- direzionale

- *attività commerciali al dettaglio disciplinate dall'art. 5 comma 1) lettere f) e g) della L.R.19/2009*

OSSERVAZIONE 4 - Indicazioni generiche

Le NTA presentano in alcuni punti indicazioni generiche (tipo <<potranno>>) che non appaiono di alcuna valenza oggettiva. Ci si riferisce ad esempio all'art. 17 capoverso <<interventi ammessi>> punto 4 ("prive di valore storico, artistico e di pregio ambientale"), art. 45 ("il meno possibile"), art. 72, art. 75 e art. 76 opere di urbanizzazione, art. 92 lettera e), art. 101 ultimo paragrafo. *Si rileva l'opportunità di indicare una prescrizione o di togliere il riferimento vago.*

OSSERVAZIONE 5 - Osservazioni a specifici articoli delle NTA

Seguiranno diverse osservazioni a specifici articoli delle NTA:

Art. 7 - Bussole e Verande

La realizzazione di bussole e verande rientra nell'attività libera, ai sensi dell'art 16 della L.R. 19/2009. Si propone pertanto, per rendere efficace il dettato, di modificare l'articolo nel seguente modo:

<< Il presente articolo sostituisce integralmente gli artt. 89 - Bussole e 90 - Verande del Regolamento edilizio comunale - TITOLO VII - Requisiti di qualità degli ambienti.



Bussole

Il progetto concernente la realizzazione di bussole deve essere esteso all'intera facciata, *anche nel caso di realizzazione di intervento in edilizia libera*, al fine di verificare l'inserimento nella costruzione, tenendo conto delle eventuali bussole esistenti.

La bussola può racchiudere solo il vano di ingresso.

Ogni unità immobiliare può essere dotata di una sola bussola.

Verande

Il progetto per la realizzazione di verande, deve essere esteso all'intero organismo edilizio, *anche nel caso di realizzazione di intervento in edilizia libera*, al fine di verificarne l'inserimento nella costruzione, tenendo conto delle altre verande eventualmente esistenti.

Le verande possono comunicare direttamente con un solo vano o anche più vani, con esclusione dei servizi igienici. I vani eccedenti il primo devono avere ulteriori finestre regolamentari.

Le verande devono avere un accesso diretto dai vani, essere apribili con sistema analogo a quello dei serramenti per 2/3 della superficie vetrata, con l'esclusione dei parapetti e devono essere realizzate con materiale compatibile con quello usato per i serramenti dell'intero edificio, e in armonia con le facciate dell'edificio.

Il progetto esteso all'intero organismo per la realizzazione di bussole e/o verande potrà far parte degli elaborati da presentare in caso di *attività edilizia libera*, manutenzioni straordinarie, interventi di ristrutturazione edilizia, di nuova realizzazione, di ampliamento e di sopraelevazione, a condizione che venga sottoscritto dal condominio o dagli altri proprietari.>>

Art. 8 - Parametri edilizi, urbanistici ed ecologici (ottavo paragrafo, ultimo capoverso, Superficie coperta, pag. 13)

Si propone, per mera correzione al riferimento, di *modificare il riferimento alle varie lettere e non ai vari punti*.

Art. 8 - Parametri edilizi, urbanistici ed ecologici (dodicesimo paragrafo, Altezza massima, pag. 14)

Il testo risulta recepire parzialmente la definizione data dall'art. 2 del DPR n° 018/Pres. dd. 20.01.2012. In considerazione che lo stesso art. 8 delle NTA del PRGC adottato disciplina solo la definizione di <<Facciata>>, il riferimento a facciata esterna non appare comprensibile. Si propone pertanto nel paragrafo la sostituzione di <<facciata esterna>> in <<facciata>>.

Art. 8 - Parametri edilizi, urbanistici ed ecologici (diciassettesimo paragrafo, Volume complessivo (V), secondo capoverso lettera g, pag. 15)

Si osserva che gli elementi citati non possono di fatto costituire volume, anche se il loro oggetto supera la misura di 1.60m e concorrono alla formazione della sagoma.



Ci si riferisce ad esempio a terrazze e poggiali.

Pertanto si propone lo stralcio della parte <<la cui proiezione ortogonale non superi 1,60 ml. In caso di superficie maggiore il volume sarà conteggiato per intero.>>

Art. 8 - Parametri edilizi, urbanistici ed ecologici (diciannovesimo paragrafo, Distanza dai confini (Dc), pag. 16)

Per chiarezza interpretativa si propone la sostituzione del capoverso nel seguente modo:

<<Distanza dai confini (Dc)

E' la distanza minima in proiezione orizzontale dai confini di proprietà fino al perimetro della superficie coperta dell'edificio.>>

Art. 8 - Parametri edilizi, urbanistici ed ecologici (Superficie permeabile (Sp), pag. 16)

La carenza di indicazioni tecniche ed idrauliche circa le caratteristiche di permeabilità riferite a questo parametro, porta a ritenere che lo stesso voglia definire aspetti più di carattere paesaggistico che di natura idraulica. In tale senso e per maggiore chiarezza *si suggerisce di rimodulare l'articolo definendo in modo univoco ed oggettivo con parametri tecnici (idraulici) i riferimenti a concetti come "superficie filtrante" o "superficie permeabile in modo profondo", o in alternativa, di stralciare tali riferimenti mantenendo solamente le indicazioni di carattere paesaggistico ed eventualmente rinominando questo nuovo parametro "superficie a verde o naturale".*

Art. 8 - Parametri edilizi, urbanistici ed ecologici (penultimo paragrafo, Invarianza idraulica, primo periodo e ultimo periodo, pag. 17)

Si suggerisce di legare il parametro ad un'area, in particolare a quella del lotto su cui si interviene. Si propone di modificare il primo periodo nel seguente modo:

<<E' il principio secondo il quale la portata al colmo di piena risultante dal drenaggio dell'area di intervento (intesa come area oggetto di lavorazioni dove si va a modificare la permeabilità) deve rimanere costante prima e dopo la trasformazione dell'uso del suolo.>>

Si osserva che se vale il principio dell'invarianza, non appare opportuno permettere l'immissione del troppo pieno nella rete fognaria. Tale immissione potrebbe essere consentita qualora l'area su cui si interviene allo stato ante il progettato intervento già non recepisca gli apporti meteorici, fissando un ragionato tempo di ritorno della pioggia secondo normativa. Rimanendo sempre la facoltà di migliorare la permeabilità, *si propone di stralciare dall'ultimo periodo la frase <<con eventuale immissione del troppo pieno nella rete fognaria.>>*

Art. 13, 14, 15, 16, 18 (possibilità deroga norme tecniche per le costruzioni sismiche)

La L.R. 16/2009, art. 9, disciplina la possibilità di deroga al rispetto della normativa antisismica, deroga sottoposta alla preventiva specifica autorizzazione dei competenti uffici regionali. Per evitare che la dizione inserita nelle NTA induca al mancato rispetto della norma e



ad eseguire le opere senza ottenere la preventiva autorizzazione alla deroga si *suggerisce di aggiungere alla frase << è possibile derogare le norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche>> la precisazione <<nel rispetto di quanto disposto dalle norme di settore>>, intendendo lo specifico riferimento all'art. 9 della L.R. 16/2009.*

Art. 14 - Zone A0 - Centro Storico (Disciplina transitoria degli interventi, punto 3)

Risultando che il Comune di Trieste si dota di un nuovo PRGC, il richiamo ad un atto di variante al precedente PRGC appare determinare confusione. *Si propone che venga riportato nel nuovo PRGC il contenuto completo della variante 82.*

Art. 14 - Zone A0 - Centro Storico (Disciplina transitoria degli interventi, punto 4)

Ritendo che le limitazioni al punto 4) nel caso di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione edilizia siano da intendersi applicabili per ogni tipologia di intervento, *si propone che le limitazioni siano anteposte alla elencazione degli interventi.*

Art. 14 - Zone A0 - Centro Storico (Disciplina transitoria degli interventi, punto 4, fori al piano terra)

La previsione di poter modificare la dimensione dei fori al piano terra mantenendone però il numero, appare limitativa, non significativa dal punto di vista architettonico, nel contempo può vanificare la possibilità di realizzare accessi carrabili. *Si suggerisce pertanto di permettere la modifica del numero di fori al piano terra coerentemente con la distribuzione complessiva dei fori su tutta la facciata.*

Art. 14 - Zone A0 - Centro Storico (Disciplina transitoria degli interventi, punto 5)

Risultando che il Comune di Trieste si dota di un nuovo PRGC, il richiamo ad un atto di variante al precedente PRGC appare determinare confusione. *Si propone che venga riportato nel nuovo PRGC il contenuto completo della variante 77.*

Art. 16 - Zone A3 - Zone soggette a ristrutturazione edilizia (Interventi ammessi per gli edifici non classificati tra quelli di pregio storico-architettonico e di interesse storico-testimoniale, punto 4)

Appare inopportuno prescrivere l'incremento delle unità immobiliari residenziali, *pertanto si propone l'abrogazione della specificazione.*

Art. 16 - Zone A3 - Zone soggette a ristrutturazione edilizia (Interventi ammessi per gli edifici non classificati tra quelli di pregio storico-architettonico e di interesse storico-testimoniale)

Ritenendo necessario prevedere nella zona A3 la possibilità comunque per certe tipologie di edificato non di pregio la sostituzione, *si osserva che appare opportuno inserire tra gli interventi ammessi anche la nuova edificazione nel rispetto delle specifiche prescrizioni già indicate per la ristrutturazione edilizia ad eccezione del mantenimento del filo edilizio obbligato dell'isolato e dell'incremento delle unità immobiliari residenziali.*



Art. 18 – Zone B0b - Borghi originari carsici e periurbani (disciplina per interventi diretti nei borghi)

Con riferimento alla deroga introdotta per i parametri di altezza interna, illuminazione e ventilazione dei vani del Regolamento edilizio, si osserva che tali parametri trovano disciplina in norme nazionali e regionali e non nel Regolamento edilizio. *Pertanto si propone lo stralcio di tutto il comma.* Qualora il riferimento nelle NTA fosse all'art. 85 del Regolamento edilizio, si propone di *citare espressamente l'art. 85.*

Art. 18 – Zone B0b - Borghi originari carsici e periurbani (elenco interventi in edilizia libera)

Appare presente una disparità con le zone A per quanto riguarda la realizzazione di pertinenze. *Si propone per omogeneità l'aggiunta nell'art. 18 del punto 9) dell'art. 13.*

Art. 19, 20, 21

Gli art. 19, 20 e 21 dettano specifiche norme a tutela degli edifici "di pregio" e "di interesse". Le prescrizioni vengono applicate non solo ad edifici di pregio, ma anche globalmente alle loro pertinenze. *La proposta è di limitare le prescrizioni degli articoli citati ai soli edifici "di pregio" e "di interesse" e di prevedere invece per le pertinenze esistenti le norme della zona omogenea in cui ricadono.*

Art. 19 – Ville e palazzi di pregio storico – architettonico (interventi edilizi consentiti)

Ritenendo che le limitazioni nel caso di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione edilizia siano da intendersi comunque per ogni tipologia di intervento, *si propone che le limitazioni siano anteposte alla catalogazione degli interventi consentiti.*

Art. 19 e art. 20 (fori al piano terra)

La previsione di poter modificare la dimensione dei fori al piano terra mantenendone però il numero, appare limitativa, non significativa dal punto di vista architettonico, nel contempo può vanificare la possibilità di realizzare accessi carrabili. *Si suggerisce pertanto di permettere la modifica del numero di fori al piano terra coerentemente con la distribuzione complessiva dei fori su tutta la facciata.*

Art. 21 – Prescrizioni particolari per le "Ville e palazzi di pregio storico-architettonico" e per le "Ville ed edifici di interesse storico-testimoniale" (ascensori)

La limitazione, in caso di realizzazione non all'interno dei corpi di fabbrica, appare giustificata per il colmo solo se visibile dalla pubblica via. *Si propone pertanto di aggiungere dopo le parole <<del colmo del tetto>> le parole << se visibile dalla pubblica via>>.*

Art. 21 – Prescrizioni particolari per le "Ville e palazzi di pregio storico-architettonico" e per le "Ville ed edifici di interesse storico-testimoniale" (disciplina degli abbaini)



Si ritiene che lo spirito della norma non sia chiaro. Si propone che il primo periodo vada modificato in: <<Per le ville e palazzi di interesse storico - testimoniale>>.

Art. 22 - Prescrizioni particolari per le "Ville e palazzi di pregio storico-architettonico" e per le "Ville ed edifici di interesse storico-testimoniale" (parchi, giardini e cortili)

Per poter aver chiarezza sul concetto di albero di pregio, si propone di aggiungere dopo la parola <<pregio>> le parole <<con riferimento all'art. 46 del Regolamento del Verde Pubblico>>.

Art. 19, 20, 21 - Osservazione ricorrente

Per avere un immediato riferimento chiaro, si propone di modificare nel testo delle norme il riferimento ricorrente <<Interventi ammessi per edifici di pregio o di interesse storico>> con il riferimento completo alla tipologia o indicando <<Interventi ammessi sugli immobili tutelati dagli articoli 19, 20 e 21 delle NTA>>.

Art. 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 - Osservazione ricorrente

In considerazione del criterio dell'approssimazione, gli indici nelle NTA vanno indicati con la stessa approssimazione (ad esempio due cifre decimali). Ad esempio si evidenzia che nell'art. 22 l' I_f max pari a 6,00 mc/mq implica un limite di 6,00 mc/mq, mentre nell'art. 23 l' I_f max pari a 6 mc/mq permette di arrivare fino a 6,49 mc/mq (criterio dell'approssimazione mediante le cifre significative).

Art. 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 - Osservazione ricorrente

Dove viene indicato nelle NTA <<E' ammessa l'edificazione in aderenza>> per chiarezza va aggiunto <<ad altre costruzioni>>.

Dove è prevista l'edificazione <<in aderenza o a confine>> per chiarezza si propone l'eliminazione delle parole <<in aderenza o>>.

Art. 23 - Zone Bo2 - Città degli oggetti 2

Si ritiene errato il riferimento numerico contenuto nel capitolo Modalità d'attuazione. Il riferimento <<6,00>> va cambiato con <<4,50>>.

Art. 46, 47, 48, 49, 50 interventi senza titolo di imprenditore agricolo professionale

Visto quanto previsto dal comma 2) dell'art. 16 della L.R., si ritiene per motivi paesaggistici e storico-culturali, come individuati dal PRGC, necessario vietare, per le costruzioni che si andranno ad edificare in tali zone ai sensi degli interventi ammessi dalle norme del titolo III delle NTA da parte di soggetti privi del titolo di imprenditore agricolo professionale, gli interventi ai sensi del comma 1) lettere j) e k) dello stesso art. 16. Si ritiene però che tali interventi rimangano ammissibili sugli edifici esistenti, anche se in zona impropria.

Art. 46, 47, 48, 49, 50 interventi con titolo di imprenditore agricolo professionale

