

COMUNE DI TRIESTE
AREA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANA

PIANO REGOLATORE GENERALE

elaborato E.a

QUADERNO DEGLI AMBITI
SCHEDE DI SPECIFICAZIONE DEGLI
INTERVENTI

Testo aggiornato

24 dicembre 2014

PIANI DI RECUPERO INFRASTRUTTURALE		
NUMERO	TAVOLA	NOME
Pi 1	2	Prosecco
Pi 2	4	Salita di Contovello I
Pi 3	4	Salita di Contovello II
Pi 4	4	Strada del Friuli I
Pi 5	4	Strada del Friuli II
Pi 6	4	Strada del Friuli III
Pi 7	4	Strada del Friuli IV
Pi 8	4	Strada del Friuli V
Pi 9	4	Bovedo
Pi 10	4/6	Via Bonomea I
Pi 11	4/6	Via Bonomea II
Pi 11 bis	4/6	Via Berlam
Pi 12	4/5	Opicina - Via degli Alpini
Pi 13	5	Opicina - Via di Monrupino
Pi 14	5	Opicina - Via del Refosco
Pi 15	5	Opicina - Via di Conconello
Pi 16	6	Via di Scala Santa I
Pi 17	6	Via di Scala Santa II
Pi 18	6	Via di Scala Santa III
Pi 19	6	Via dei Moreri
Pi 20	6	Via di Verniellis
Pi 21	6	Strada nuova per Opicina I
Pi 22	6	Strada nuova per Opicina II
Pi 23	6	Strada nuova per Opicina III
Pi 24	6/8	Strada per Longera I
Pi 25	6/8	Strada per Longera II
Pi 26	6	Via A. Levier
Pi 27	6	Via Timignano
Pi 28	6	Via L.Lotto
Pi 29	6	Via del Timo
Pi 30	7	Padriciano I
Pi 31	7	Padriciano II
Pi 32	7	Padriciano III
Pi 33	8	strada di Rozzol
Pi 34	8	Via Cumano
Pi 35	8	Via delle Campanelle
Pi 36	8	Strada di Fiume
Pi 37	8	Via del Castelliere I
Pi 38	8	Via del Castelliere II
Pi 39	8	Via Costalunga
Pi 40	9	Basovizza

SCHEDE DI SPECIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI		
NUMERO	TAVOLA	NOME
SSI 1	2	Grignano - centro di Fisica Teorica
SSI 2	4	Riviera di Barcola
SSI 3	6	Roiano
SSI 4	8	Campo Marzio – area mercato ortofrutticolo
SSI 5	8	Zona caserme via Rossetti
SSI 6	6	Ospedale Psichiatrico
SSI 7	8	Gasometro – Broletto
SSI 7bis	8	Broletto 2
SSI 8	7	Ex Campo Profughi di Padriciano
SSI 9	10	Area commerciale di Valmaura
SSI 10	10	Centro agroalimentare
SSI 11	9	Area commerciale di Basovizza
SSI 13	2/4	Passeggiata Napoleonica
SSI 13a	8	Via Flavia
SSI 14	8	Maddalena
SSI 15	8	Zona “O3” di via Felluga
SSI 16	4	Ex Ospedale Santorio, sede della S.I.S.S.A.

Zone assoggettate a particolari prescrizioni paesaggistico ambientali

PRPC	4 /6	Zona B4 Via Bonomea
------	------	---------------------

Zone C3 assoggettate a P.R.P.C. su ambito

PPR_C3	4	Opicina
PPR_C3	6	Timignano
PPR_C3	8	Poggi S.Anna
Scheda delle sezioni stradali tipo negli ambiti C3		

S.S.I. 1 - GRIGNANO - CENTRO DI FISICA TEORICA - SISSA

DESCRIZIONE

E' l'area boscata che si estende dalla ferrovia alla Strada Costiera.

Tale area è caratterizzata da una rilevante valenza ambientale e da una specifica vocazione turistica.

Presenta alcuni problemi orografici e geologici.

La richiesta presentata dagli organi dirigenti del Centro di mantenere la localizzazione attuale con l'ampliamento necessario alle attività di ricerca ha fatto sì che venisse riconfermata la destinazione d'uso, tuttavia non nella misura richiesta per motivi di rispetto idraulico ed ambientale.

Si raccomanda comunque che in caso di dismissione dell'attività scientifica l'area recuperi una destinazione d'uso consona al potenziale vocazionale ed ambientale dell'intero sistema di Grignano

NORMATIVA

L'ambito dovrà essere sottoposto a PRPC.

S.S.I. 2 - RIVIERA DI BARCOLA

DESCRIZIONE

Area compresa tra Viale Miramare e l'arenile. Si estende dalla colmata di Barcola all'area prospiciente il ristorante "Marinella".

E' suddivisa funzionalmente e morfologicamente in due aree: la prima, comprendente le sedi di società canottiere e veliche ed il porticciolo fino alla Pineta, è attualmente utilizzata prevalentemente per la nautica di diporto. La seconda, comprendente la Pineta e l'arenile, compreso il porticciolo di Cedas attualmente utilizzata per la balneazione e la nautica da diporto.

Più specificatamente le attuali localizzazioni sono:

- sede di società veliche e canottiere;
- porticciolo di Barcola;
- pineta;
- arenile per la balneazione (Topolini);
- porticciolo di Cedas.

E' delimitato l'ambito entro cui va progettata la organizzazione della balneazione e della ricettività nautica.

Dal termine della Colmata fino all'inizio della pineta si conferma la localizzazione delle attività nautico - diportistiche, balneari e delle attrezzature ad esse inerenti.

Dalla pineta di Barcola all'area prospiciente il ristorante "Marinella" prevede un ampliamento dell'arenile (in allineamento con la linea della pineta) destinato alla balneazione.

L'avanzamento della linea di battigia avverrà mediante la realizzazione di parcheggi laterali alla sede stradale , la realizzazione di un viale pedonale ed in parte ciclabile, alberato, tra sede stradale e lido con la conseguente estensione per ulteriori 20 m circa verso il mare dello spazio per la balneazione.

Si conferma il porticciolo Cedas nelle sue attuali funzioni (nautica da diporto, pesca artigianale) prevedendo un ampliamento oltre la nuova linea di battigia.

NORMATIVA

L'ambito dovrà essere sottoposto a PRPC di iniziativa pubblica o privata suddivisibile in stralci funzionali o lotti.

S.S.I. 3 - ROIANO

Nell'ambito in frangia ad un tessuto edilizio "compatto" tipico della morfologia urbana della città storica, è localizzato l'ex stabilimento Stock che ha caratteristiche di pregio architettonico - ambientale tali da consigliarne la ristrutturazione e rifunzionalizzazione.

Inoltre nell'area è localizzata la Caserma della Polizia Stradale che oltre ad integrarsi male in un contesto residenziale ha problemi di accesso alle via principali di traffico.

Per contro il quartiere lamenta una carenza di attrezzature, servizi e verde.

Per il riuso dell'ex stabilimento Stock si fa riferimento all'accordo di programma in corso di perfezionamento.

Si è prevista la dismissione della Caserma della Polizia Stradale (che potrà trasferirsi nella zona di Campo Marzio).

Demoliti gli edifici di nessun pregio, il plesso della Caserma potrà dare luogo ad uno spazio verde alberato che costituirà la nuova piazza di Roiano nel cui sottosuolo potrà essere realizzato un parcheggio.

Il Piano Particolareggiato dovrà comprendere l'area Stock, la Caserma Polstrada e viabilità - connettivo secondo il perimetro individuato nell'elaborato E.

NORMATIVA

L'ambito dovrà essere sottoposta a P.R.P.C., previa stipula dell'Accordo di Programma tra i soggetti interessati.

S.S.I. 4- CAMPO MARZIO - AREA MERCATO ORTOFRUTTICOLO

La realizzazione di interventi in questa area è subordinata alla preventiva predisposizione e approvazione di un Piano Regolatore Particolareggiato Comunale unitario di iniziativa pubblica o privata.

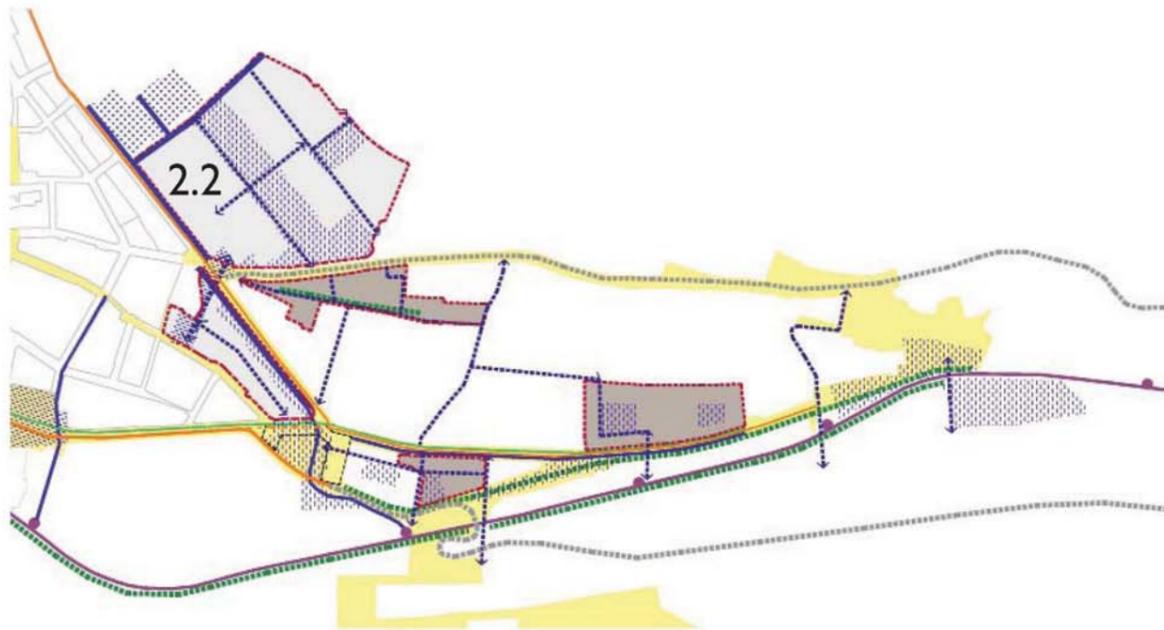
Tale P.R.P.C. dovrà contenere la previsione, quale opera di urbanizzazione, di un terminal interrato, esteso all'intera area, per l'interscambio tra mezzi di trasporto pubblico e privato (bus e parcheggi autovetture), nel quale troveranno collocazione anche i relativi servizi al terminal.

Per quanto concerne l'edificazione nella zona B1 si farà riferimento agli indici e parametri già previsti per tale zona all'art. 5.2.3 delle Norme tecniche di attuazione, fatta eccezione per il II capoverso delle prescrizione inerenti le "Distanze dai confini stradali".

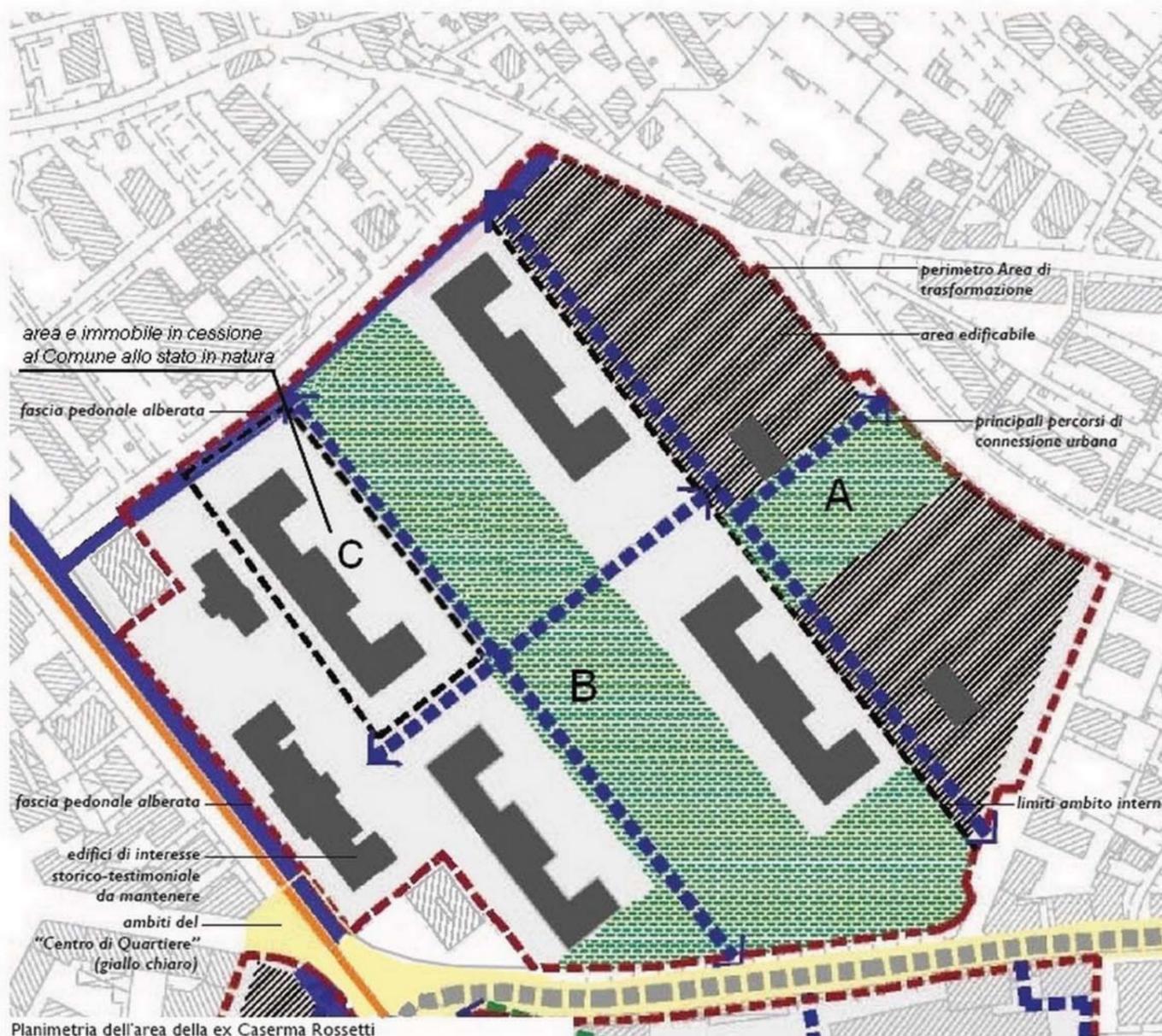
S.S.I. 5 - ZONA CASERME VIA ROSSETTI

L'area comprende il compendio immobiliare denominato “ex Caserma Vittorio Emanuele III” con un estensione di quasi 9 Ha sui quali esistono immobili un tempo destinati a Caserme, Uffici, Alloggi ed altre strutture militari, per una volumetria complessiva esistente pari a circa 190.000 mc.

Per l'area individuata nell'elaborato E – Strumenti Attuativi valgono le prescrizioni riportate nella scheda SSI5 di seguito riportata.



Ambito urbano: infrastrutture ed elementi di continuità. In viola la linea del trasporto pubblico su ferro con le possibili fermate, in giallo gli ambiti del "Centro di Quartiere"



Planimetria dell'area della ex Caserma Rossetti

1. Descrizione

Le aree della ex Fiera e della ex Caserma Rossetti rappresentano una grande opportunità di trasformazione per la città di Trieste. In particolare, esse costituiscono una risorsa per la realizzazione di un nuovo polo di centralità di scala urbana e di quartiere in una parte di città tra le più dense. E questo non soltanto per la disponibilità di aree dismesse da rifunzionalizzare entro un'ipotesi di spazi edificati e aperti di uso pubblico, ma anche per la possibilità di coordinare e mettere a sistema gli interventi che si realizzeranno nelle due aree di trasformazione e negli ambiti contermini.

2. Obiettivi

Il progetto di riqualificazione della ex caserma di via Rossetti prevede interventi di recupero degli edifici esistenti e di nuova edificazione, nonché il recupero degli spazi aperti.

In particolare dovranno essere perseguiti i seguenti obiettivi:

- connettere le aree a verde e gli spazi aperti localizzati nell'ambito della ex caserma Rossetti con gli spazi aperti interni al comprensorio della ex Fiera;
- insediare, negli edifici e nelle aree dismesse, attività diversificate, in grado di costituire una centralità alla scala urbana e di quartiere;
- Ampliare i servizi esistenti (in particolare scolastici), con la possibilità di realizzare un polo scolastico adeguatamente attrezzato.

3. Elementi principali prescrittivi di progetto

- a. Realizzazione, a nord dell'area, di nuove costruzioni per residenza, servizi e direzionale (**sub-ambito A**).
- b. Cessione dell'edificio **sub-ambito C**, al fine del suo recupero e possibile ampliamento, esclusivamente per attrezzature e servizi, anche in funzione del polo scolastico limitrofo.
- c. Recupero e possibile ampliamento degli edifici esistenti per attrezzature, terziario, residenza, campus universitario o scolastico, attività ricettive (**sub-ambito B**);
- d. Destinazione di parte degli ampi spazi aperti per l'uso collettivo e percorsi pedonali di connessione tra la parte alta e la parte bassa dell'area, i lati nord e sud;
- e. Realizzazione di una fascia pedonale alberata (larghezza min. 5,00 m) lungo via Rossetti.
- f. Realizzazione di una percorso pedonale alberato lungo via G. Mameli.
- g. Il recupero, la realizzazione di nuovi edifici e la riqualificazione degli spazi aperti dovranno rispettare elevati standard ambientali e alte prestazioni energetiche, utilizzando tutte le tecnologie in grado di rendere i manufatti edilizi il più possibile "energeticamente autosufficienti", di permettere il risparmio sui costi di gestione, di rispettare il principio di "invarianza idraulica" (attraverso la raccolta e il riciclo delle acque meteoriche e la riduzione al minimo le nuove imper-

meabilizzazioni del suolo).

4. Parametri quantitativi prescrittivi

Sub-ambito A:

- Sf 22.000 mq
- If max 2,00 mc/mq
- Rc max 30%
- H max 10,50 m
- Df min 10,00 ml

Parametri urbanistico-ecologici:

- Rp min 40% di Sf
- DA min 50 alberi/ha di Sf
- DAR min 50 arbusti/ha di Sf

Sub-ambiti B e C:

Ogni edificio esistente da mantenere può essere ampliato (con corpi aggiunti a monte e non in sovrapposizione) fino al 15% della Sc esistente, con altezza massima non superiore a quella dell'edificio al quale l'ampliamento si riferisce.

In tutti i sub-ambiti i parcheggi stanziali e di relazione devono essere reperiti per le destinazioni d'uso previste e secondo le quantità stabilite dall'art. 103 delle Norme Tecniche di Attuazione. Per gli edifici indicati come di interesse storico-testimoniale si deve fare riferimento alle specifiche norme contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione (art. 20).

Opere di urbanizzazione:

Le opere di urbanizzazione primaria indicate costituiscono dei minimi; in fase di redazione degli strumenti attuativi deve essere verificato l'impatto delle trasformazioni previste sulla viabilità e sulle reti tecnologiche e, se necessario, devono essere realizzate le relative opere di adeguamento.

Gli oneri di urbanizzazione secondaria si intendono assolti con le seguenti opere:

- Asservimento all'uso pubblico di min. 20.000 mq nell'ambito delle aree retinate in verde e dei percorsi indicati dalle frecce;
- Cessione dell'edificio del **sub-ambito C**.

5. Modalità di attuazione

Piano urbanistico attuativo unitario esteso a tutta l'area. Esso potrà prevedere differenti Unità di intervento, mantenendo la perimetrazione dei sub-ambiti rappresentati nella planimetria di cui alla presente scheda. In ogni caso è consentito, con intervento diretto, il recupero e l'ampliamento dell'edificio esistente da mantenere con destinazione a "servizi e attrezzature collettive" del **sub-ambito C**.

6. Destinazioni d'uso ammesse

- Residenza (**sub-ambito A**: minimo 60%; **sub-ambito B**: massimo 30%); Servizi e attrezzature collettive; Direzionale; Commerciale al dettaglio; Artigianale di servizi (attività compatibili con la residenza). Il **sub-ambito C** è destinato esclusivamente a Servizi e attrezzature collettive.

INDICE

CAPO II – DESTINAZIONI D’USO, DEFINIZIONI E PARAMETRI	2
Art. 8 - Parametri edilizi, urbanistici ed ecologici	2
CAPO III – STRUMENTI D’INTERVENTO.....	7
Art. 10 - Strumenti d’intervento.....	7
CAPO III - EDIFICI SOTTOPOSTI A TUTELA	8
Art. 20 - Ville ed edifici di interesse storico - testimoniale.....	8
CAPO II – AREE PER LA VIABILITA’	9
Art. 101 - Disposizioni particolari per la viabilità nei piani attuativi e per gli interventi edilizi	9
CAPO IV – PARCHEGGI ED AUTORIMESSE	10
Art. 103 - Parcheggi.....	10
Art. 104 - Parcheggi ceduti al Comune	12
Art. 105 - Prescrizioni particolari per i parcheggi	12
TITOLO VII – AREE DELLA GRANDE TRASFORMAZIONE	14
CAPO I – AREE DELLA GRANDE TRASFORMAZIONE	14
Art. 107 - Aree della grande trasformazione.....	14

CAPO II – DESTINAZIONI D'USO, DEFINIZIONI E PARAMETRI

Art. 8 - Parametri edilizi, urbanistici ed ecologici

I seguenti parametri edilizi ed urbanistici sostituiscono integralmente quelli del Regolamento Edilizio comunale - TITOLO III - CAPO II – Definizione dei parametri urbanistici.

Superficie territoriale (St):

Comprende le aree edificabili di una stessa zona prevista dallo strumento urbanistico vigente, comprensiva delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie agli insediamenti, con l'esclusione di quelle destinate alla rete principale della viabilità.

Vanno altresì escluse, ai fini del computo della St, le aree in essa comprese di proprietà o di uso pubblico, le aree già conteggiate come di pertinenza di interventi edificatori e le strade aperte al pubblico transito da oltre tre anni.

Superficie fondiaria (Sf):

E' costituita dalla parte della superficie territoriale di pertinenza degli edifici. Si calcola sottraendo alla superficie territoriale le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e quelle relative alle opere di urbanizzazione secondaria. Sono invece da comprendere, ai fini del computo, i parcheggi stanziali ed il verde di pertinenza delle abitazioni.

Area di pertinenza urbanistica di una costruzione

E' l'area vincolata ai fini del rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria.

L'entrata in vigore di una normativa urbanistica che consenta un indice di fabbricabilità fondiaria più elevato, comporta la liberalizzazione del vincolo a pertinenza urbanistica delle aree già vincolate, eccedenti quelle necessarie per il rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria.

Indice di fabbricabilità territoriale (It)

Esprime il volume complessivo in metri cubi costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St).

Indice di fabbricabilità fondiaria (If)

Esprime il volume in metri cubi costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).

Rapporto di copertura urbanistico (Rc):

Esprime il rapporto percentuale esistente fra la superficie coperta (Sc) riferita a tutte le opere edificate e la superficie fondiaria (Sf);

Superficie coperta (Sc):

E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra dell'unità immobiliare o dell'edificio e delimitate dalle superfici esterne delle pareti o dalle strutture perimetrali.

Il calcolo della superficie coperta (Sc) si effettua attraverso la proiezione ortogonale sul lotto di tutte le parti edificate fuori terra dell'unità immobiliare o dell'edificio, escluse:

- a. le rampe di scale aperte;
- b. le strutture poste a tutela dell'unità immobiliare o dell'edificio oppure a protezione degli ingressi e delle aperture, quali pensiline, sporti di gronda, vetrine, verande, bussole, porticati, terrazze e poggiali, la cui proiezione ortogonale non superi 1,60 ml;
- c. le tamponature, le intercapedini e i rivestimenti nei limiti individuati dall'articolo 37 della LR 19/09;

d. le tettoie della superficie fino ad un massimo di 20 mq per unità immobiliare. Qualora le strutture di cui ai precedenti punti 2), 3) e 4) superino le dimensioni indicate, ai fini del calcolo dei parametri previsti dalle norme di zona, essi verranno computati per intero.

Superficie utile (Su):

E' la superficie data dalla somma delle superfici agibili di tutti i piani fuori terra, dei piani interrati e seminterrati dell'unità immobiliare o dell'edificio, al netto delle pareti perimetrali, dei pilastri, dei tramezzi, degli sguinci, dei vani di porte e finestre e delle superfici accessorie. Il calcolo della superficie utile (Su) si effettua al netto pareti perimetrali, dei pilastri, dei tramezzi, degli sguinci, dei vani di porte e finestre, dei vani scale e di tutte le superfici accessorie.

Superficie accessoria (Sa):

E' la superficie data dalla somma delle superfici destinate a pertinenze o cantine, soffitte, locali comportanti volumi tecnici in genere e locali comuni, vani scala, vani corsa ascensori, autorimesse, lavanderie, ripostigli, androni di ingresso e porticati liberi, logge e balconi dell'unità immobiliare o dell'edificio al netto di tutte le pareti, i pilastri, i tramezzi, le pareti interne, gli sguinci, i vani di porte e finestre.

Superficie per parcheggi (Sp):

E' l'area destinata alla sosta e allo stazionamento dei veicoli, compresi i relativi spazi di distribuzione e manovra, nonché l'area di accesso qualora destinata a esclusivo servizio dei parcheggi medesimi. Il calcolo della superficie per parcheggio (Sp) si effettua al lordo delle murature, dei pilastri insistenti sull'intera area, inclusa l'area di accesso e di manovra, dei canali di ventilazione, delle rampe, delle scale, ascensori, delle aiuole spartitraffico o divisorie, qualora destinate a esclusivo servizio dei parcheggi medesimi.

Altezza massima (H):

E' la massima distanza verticale di ogni lato della costruzione, misurata a partire dalla quota inferiore assoluta del terreno, o del marciapiede - i marciapiedi intorno alla costruzione costituiscono quota 0,00 di riferimento purché non superino metri 0,15 rispetto alla quota del terreno o della sistemazione sottostante - e sino all'intradosso dell'ultimo solaio più alto di copertura della costruzione, calcolata nel punto di intersezione con la facciata, e in caso di:

- a. coperture a falda lineare con pendenza inferiore o uguale al 45% o curve la cui tangente all'imposta abbia pendenza inferiore al 45%, è esclusa dalla misura la superficie di facciata racchiusa tra l'intradosso del solaio di copertura, a falde lineari o curve, e la linea retta orizzontale che lo interseca avente origine nel punto di incontro di questo con il bordo della facciata;
- b. coperture a falda lineare con pendenza superiore al 45% o curve la cui tangente all'imposta abbia pendenza superiore o uguale al 45%, si aggiunge il 50% della differenza tra la quota dell'intersezione dell'intradosso del solaio di copertura e la facciata esterna dell'edificio con la quota di colmo dell'intradosso del solaio di copertura, con l'esclusione della superficie di facciata racchiusa tra l'intradosso del solaio di copertura, a falde lineari o curve, e la linea retta orizzontale che lo interseca avente origine nel punto di incontro di questo con il bordo della facciata;
- c. coperture a falda unica, sia curva che lineare, si aggiunge il 50% della differenza tra la quota dell'intersezione dell'intradosso del solaio di copertura e la facciata esterna dell'edificio con la quota di colmo dell'intradosso del solaio di copertura e la facciata esterna dell'edificio;
- d. manufatti costituenti volumi tecnici, tralicci per le linee elettriche o telecomunicazioni, serbatoi idrici, canne fumarie, torrette da camino e simili, emergenti dalla copertura sono esclusi dal calcolo dell'altezza purché pertinenti all'edificio.

Altezza dei piani

E' data dalla differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante.

Altezza utile dell'unità immobiliare (Hu):

E' la distanza verticale fra il piano di calpestio e il soffitto escluse le eventuali intercapedini costituenti volumi tecnici; nei locali con pavimento a livelli diversi, la Hu viene misurata dalla porzione di pavimento a livello più elevato se superiore al 30% dell'area del locale.

Volume utile (Vu):

E' il volume dell'unità immobiliare o dell'edificio dato dalla somma dei prodotti delle superfici utili (Su) per le relative altezze utili (Hu).

Volume tecnico (Vt):

E' il volume determinato dalla parte dell'unità immobiliare o dell'edificio strettamente necessario a contenere e a consentire l'accesso agli impianti tecnologici pertinenziali e strumentali all'edificio o all'unità immobiliare, nonché il volume determinato dalle tamponature, intercapedini e rivestimenti esterni delle pareti e dei solai finalizzati al perseguimento di obiettivi di risparmio energetico nei limiti indicati dalle leggi vigenti.

Volume complessivo (V):

E' la cubatura complessiva della costruzione fuori terra e corrisponde alla somma dei seguenti elementi:

- a. volume di ogni singolo piano fuori terra, determinato dal prodotto tra la superficie coperta di ogni singolo piano e l'altezza di piano corrispondente.
- b. volume del piano seminterrato, determinato dal prodotto tra la superficie coperta di ogni singolo piano e l'altezza ottenuta dal rapporto tra la superficie complessiva delle facciate fuori terra del piano seminterrato, ed il perimetro del piano stesso. La stessa metodologia di calcolo si applica alle intercapedini sottostanti il solaio del piano terra, riferendo il calcolo alla superficie lorda dell'intercapedine.
- c. volume del sottotetto, determinato dal prodotto tra la superficie coperta di ogni singolo piano e l'altezza media interna dello stesso, ottenuta dalla media tra l'altezza massima, calcolata tra la quota del solaio di calpestio e il punto d'incontro dei piani inclinati passanti per l'intradosso del solaio di copertura, senza tener conto di eventuali travi di colmo, e l'altezza minima, calcolata tra la quota del solaio di calpestio e la quota d'imposta del solaio di copertura, riferita alla parte esterna della muratura perimetrale.

Non concorrono al calcolo del volume urbanistico:

- a) i piani interrati delle costruzioni purché realizzati entro la proiezione della superficie coperta del piano terra sovrastante, ancorché dotati di unico varco d'accesso esterno carrabile e/o pedonale, purché le stesse siano realizzate in trincea e con larghezza non inferiore a quella minima prevista dalla vigente normativa per le rampe di accesso alle autorimesse. Diversamente tali piani saranno considerati seminterrati;
- b) le parti eccedenti la proiezione di cui al precedente punto, purché l'estradosso del solaio di copertura sia posto ad una quota non superiore a quella del terreno sistemato circostante;
- c) le costruzioni isolate e completamente interrate non ricomprese ai precedenti punti a) e b), realizzate entro il profilo del terreno esistente, purché l'estradosso del solaio di copertura sia posto ad una quota inferiore a m 0,50 dal terreno esistente; le stesse possono presentare un unico varco d'accesso pedonale o carrabile con

ampiezza non superiore a quella minima prevista dalla vigente normativa; qualora non rispettino i requisiti precedentemente sopra espressi, tali costruzioni, verranno computate ai fini volumetrici per intero;

- d) i manufatti costituenti volumi tecnici, tralicci per le linee elettriche o telecomunicazioni, serbatoi idrici, canne fumarie, torrette da camino e simili, emergenti dalla copertura purché pertinenti all'edificio;
- e) i sottotetti, qualora l'altezza massima interna non sia superiore a ml 1,80;
- f) gli abbaini, qualora la loro larghezza esterna in prospetto, comprensiva della muratura, sia inferiore o uguale a m 1,60 e la loro superficie lorda in proiezione orizzontale sia contenuta nel 15% della superficie lorda complessiva del sottotetto, in caso di superficie maggiore il volume derivante dall'abbaino sarà conteggiato per intero
- g) le strutture poste a tutela dell'unità immobiliare o dell'edificio oppure a protezione degli ingressi e delle aperture, quali pensiline, sporti di gronda, vetrine, porticati, terrazze e poggiali, la cui proiezione ortogonale non superi 1,60 ml. In caso di superficie maggiore il volume sarà conteggiato per intero.
- h) le verande, serre solari e le bussole di entrata:
 - h.1) le verande la cui superficie lorda non sia superiore a metri quadrati 12, in caso di superficie maggiore il volume derivante dalla veranda sarà conteggiato per intero;
 - h.2) le bussole di entrata la cui superficie lorda non sia superiore a metri quadrati 6, in caso di superficie maggiore il volume derivante dalla bussola sarà conteggiato per intero;
- i) le tamponature, le intercapedini e i rivestimenti nei limiti individuati dall'articolo 37 della LR 19/09;
- j) le tettoie.

Ai fini dell'applicazione del presente articolo, per gli edifici esistenti alla data del 21.01.2004 – data di entrata in vigore del Regolamento Edilizio - il volume complessivo ad essi riferito si considera inalterato qualora gli interventi, ancorché eseguiti in fasi successive, non modificano in alcun modo la sagoma della costruzione esistente alla medesima data. Dalla sagoma della costruzione, in questo caso, vengono escluse le pertinenze.

Sagoma della costruzione:

E' la conformazione planivolumetrica della costruzione e il suo perimetro, inteso sia in senso verticale sia orizzontale, compresa la struttura della copertura, esclusi i volumi tecnici.

Distanza dai confini (Dc):

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

Distanza dalle strade (Ds):

E' la distanza minima, misurata sul piano orizzontale, di ogni punto del perimetro della superficie coperta della costruzione dal confine stradale, come definito dal vigente Codice della Strada.

Distanza tra le costruzioni (Dcc):

E' la distanza minima tra le costruzioni, misurata sul piano orizzontale, di ogni punto del perimetro delle superfici coperte delle stesse.

Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (Df):

E' la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, compresi eventuali aggetti quali porticati, terrazze e poggiali, misurata in proiezione orizzontale ed ortogonale alle facciate.

2. Sono considerati parametri di natura urbanistico – ecologica i seguenti:

Superficie permeabile (Sp)

E' la quota di superficie fondiaria che deve essere mantenuta o resa permeabile in modo profondo alle acque meteoriche, senza cioè la presenza di manufatti interrati, con carattere di continuità e compattezza, affinché possano raggiungere la falda.

Tale superficie deve essere sistemata a verde o comunque mediante pavimentazioni o altre soluzioni filtranti alternative, che garantiscano pregio ambientale.

Superficie non permeabile (Snp)

E' la quota di superficie fondiaria eccedente la superficie permeabile, libera in superficie e con eventuale presenza di manufatti interrati.

Deve essere sistemata a verde, anche mediante fioriere e giardini pensili, per una quota non inferiore al 50% della sua estensione, depurata da rampe, accessi, percorsi ed eventuali parcheggi a raso.

Rapporto di permeabilità (Rp)

Esprime il rapporto percentuale fra la superficie permeabile (Sp) e la superficie fondiaria (Sf).

Densità arborea (DA) e Densità arbustiva (DAR):

Esprimono, rispettivamente, il numero di alberi di alto fusto e il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni ettaro di superficie fondiaria.

Invarianza idraulica

E' il principio secondo il quale la portata al colmo di piena risultante dal drenaggio di un'area debba essere costante prima e dopo la trasformazione dell'uso del suolo in quell'area.

Il rispetto di questo principio consente di migliorare le criticità ambientali, indotte dall'impermeabilizzazione dei suoli al regime idraulico.

Negli spazi aperti di pertinenza pubblici e privati si deve favorire il naturale assorbimento del terreno e devono essere adottati sistemi tali da garantire la restituzione integrale delle acque meteoriche alla falda. La restituzione potrà avvenire tramite dispersione al suolo, pozzi e tubazioni perdenti, trincee drenanti o altri sistemi, con eventuale immissione del troppo pieno nella rete fognaria.

Tetto verde (o tetto giardino)

E' la tecnica utilizzata per la protezione passiva degli edifici dall'irraggiamento solare estivo costituita da un giardino pensile, posto su una copertura accessibile e che la ricopra per almeno il 50%, realizzato in conformità alla norma UNI 11235/2007 e s.m.i.

CAPO III – STRUMENTI D'INTERVENTO

Art. 10 - Strumenti d'intervento

Il Piano regola le trasformazioni territoriali prevedendo, per ciascuna zona omogenea, gli interventi consentiti e le loro modalità di attuazione.

Gli strumenti per l'attuazione del Piano sono i seguenti:

- a) interventi soggetti ad attuazione diretta;
- b) interventi subordinati a preventiva formazione di un Piano attuativo comunale di iniziativa pubblica o privata.

I Piani attuativi comunali devono estendersi all'intero ambito, così come definito nelle tavole PO6.

Il Piano individua, inoltre, alcune zone omogenee all'interno delle quali l'attuazione è demandata alla facoltativa preventiva formazione di uno strumento attuativo. In questo caso la dimensione minima di un piano attuativo sarà quella del singolo edificio con relativa area di pertinenza.

Su richiesta del proponente, all'atto deliberativo di approvazione di un PAC di iniziativa privata può essere attribuito valore di titolo abilitativo edilizio per tutti o parte degli interventi previsti, a condizione che siano stati ottenuti i pareri, le autorizzazioni e i nulla osta cui è subordinato il rilascio del titolo abilitativo medesimo. Le eventuali varianti al titolo abilitativo edilizio relative a tali interventi sono rilasciate, a norma delle disposizioni vigenti, senza la necessità di pronunce deliberative;

- c) interventi soggetti a strumento indiretto, che richiedono la preventiva formazione di uno strumento di pianificazione da parte di soggetti pubblici ai quali è attribuita una speciale funzione di pianificazione territoriale in relazione alle proprie finalità istituzionali;
- d) opere e lavori pubblici o d'interesse pubblico, da attuarsi nel rispetto delle procedure secondo la normativa vigente.

CAPO III - EDIFICI SOTTOPOSTI A TUTELA

Art. 20 - Ville ed edifici di interesse storico - testimoniale

Sono individuati con specifico segno grafico nelle tavole PO2 gli edifici, in prevalenza costituenti quartieri di edilizia residenziale pubblica e parti di isolati urbani, che rivestono particolare significato storico, testimoniale, architettonico.

Le norme del presente articolo prevalgono su quelle della zona a cui ogni edificio appartiene. Sono fatte salve le specifiche disposizioni contenute nei decreti di vincolo dei beni culturali, là dove emanati.

Interventi edilizi consentiti

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria ad esclusione dello spostamento, dell'apertura o della soppressione di fori esterni delle facciate dei fabbricati prospicienti fronte pubblica via. E' ammesso modificare le dimensioni dei fori mantenendo il loro numero. Non è ammessa la modifica dei fori dei portoni d'ingresso qualora in corrispondenza degli atrii di accesso;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia con obbligo di mantenimento delle murature e dei fori delle facciate prospicienti pubblica via, fatto salvo quanto ammesso con gli interventi di manutenzione straordinaria sopra riportato;
- ampliamenti limitatamente a quelli per i quali il volume complessivo rimanga inalterato non venendo modificata in alcun modo la sagoma della costruzione esistente.

Prescrizioni particolari

Gli interventi devono essere realizzati nel rispetto delle prescrizioni particolari di cui all'art. 21.

In attività edilizia libera sono ammessi esclusivamente:

- 1) interventi di manutenzione ordinaria;
- 2) interventi di manutenzione straordinaria privi di rilevanza strutturale ai sensi delle leggi di settore;
- 3) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non alterino la sagoma dell'edificio;
- 4) mutamenti di destinazione d'uso degli immobili attuati senza esecuzione di opere edilizie in altra consentita;
- 5) realizzazione di pertinenze di edifici o di unità immobiliari esistenti che non comportino volumetria e destinate ad arredi da giardino o terrazzo, barbecue e tutti gli interventi di ornamento dell'edificio o sue pertinenze;
- 6) realizzazione di pertinenze di edifici o unità immobiliari esistenti che comportino volumetria, bussole, verande, nei limiti del 10% del volume utile dell'edificio o dell'unità immobiliare esistenti, se a destinazione residenziale, o nei limiti del 5% della superficie utile dell'edificio o dell'unità immobiliare esistenti se a uso diverso dalla residenza; tali interventi non possono comunque comportare un aumento superiore a 100 metri cubi della volumetria utile della costruzione originaria;
- 7) interventi per il risparmio energetico su edifici o unità immobiliari esistenti anche se comportano limitate modifiche volumetriche, nel rispetto della L.R. 23/2005 e della L.R. 19/2009;

- 8) installazione di impianti solari termici o fotovoltaici aderenti o integrati nei tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda, ad esclusione delle facciate che prospettano sulla pubblica via, senza serbatoi di accumulo esterni o i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi e la superficie dell'impianto non sia superiore a quella del tetto stesso.

CAPO II – AREE PER LA VIABILITA'

Art. 101 - Disposizioni particolari per la viabilità nei piani attuativi e per gli interventi edilizi

I piani attuativi e gli interventi edilizi relativi a:

- Zone di tipo H, quando vengono proposte nuove attività commerciali al dettaglio con superfici di vendita superiori a 1.500 mq;
- Zone di tipo D, quando vengono proposte nuove attività commerciali al dettaglio con superfici di vendita superiori a 1.500 mq;
- Aree della grande trasformazione;
- Aree della sostituzione e ristrutturazione urbanistica;

che per ubicazione e natura abbiano influenza sulla rete stradale di primo livello, devono contenere:

- una documentazione che quantifichi i valori del traffico veicolare potenzialmente indotto dagli interventi attuativi stessi;
- un'analisi viabilistica, ante e post attuazione, degli effetti che tali incrementi di traffico sono suscettibili di produrre sul sistema della viabilità di afferenza che comprenda:
 - l'analisi dello stato di fatto della viabilità di afferenza, corredato da rilevazioni aggiornate sui flussi di traffico nelle ore di punta;
 - l'analisi dello stato previsionale sulla viabilità di afferenza, in modo da mettere in luce gli effetti prevedibili, anche in termini di indici prestazionali sui tronchi stradali e nelle intersezioni;
 - il confronto, caso per caso, dei valori ottenuti rispetto ai margini individuati nella relazione "Verifica dell'impatto del nuovo PRGC sulla rete stradale di primo livello LR n. 26/12 art.166 lett. a)" per i vari tronchi stradali della rete di primo livello;
 - in caso di superamento di tali valori, i provvedimenti che i singoli proponenti individuano e si impegnano ad attuare, onde riportare gli indici prestazionali ai valori prescritti dalle Norme di Attuazione del P.R.I.T.M.M.L..

In linea generale, i nuovi insediamenti, devono, in via prioritaria:

- evitare di proporre nuovi accessi diretti sulle strade di primo livello, individuando dove possibile percorsi di ingresso / uscita che non creino nuovi punti di interferenza;
- proporre soluzioni viabilistiche che migliorino le attuali connessioni con la viabilità esistente anche attraverso la ristrutturazione delle intersezioni maggiormente congestionate e che comunque garantiscano maggiori condizioni di sicurezza.

CAPO IV – PARCHEGGI ED AUTORIMESSE

Art. 103 - Parcheggi

La destinazione d'uso a parcheggio è consentita in ogni zona territoriale omogenea.

La trasformazione con tale destinazione d'uso in forma prevalente o unica di edifici nuovi od esistenti non rientranti nei parcheggi già indicati in zonizzazione, è subordinata a preventiva verifica della compatibilità con il sistema della mobilità esistente.

E' ammesso l'utilizzo a parcheggi delle gallerie non utilizzate.

I parcheggi stanziali e di relazione devono essere previsti, secondo i parametri di seguito indicati, per gli interventi di nuova costruzione e ampliamento (limitatamente alla volumetria aumentata), fatta eccezione per gli interventi riguardanti le zone A e gli edifici sottoposti a tutela di cui al Capo III, per i quali valgono le specifiche norme di zona.

Nei piani attuativi relativi alle *Aree della "grande trasformazione"* non si applicano le disposizioni relative ai parcheggi di relazione.

In caso di dimostrata impossibilità di realizzare i parcheggi stanziali nelle aree di pertinenza degli interventi, gli stessi possono essere localizzati in un raggio di 1.000 m dall'intervento.

a- DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE

- Interventi non soggetti a PAC:

- parcheggi stanziali: 1 mq/10 mc, con minimo 1 posto auto/u.i.;

- Interventi soggetti a PAC:

Oltre ai parcheggi stanziali di cui al precedente capoverso, dovranno essere realizzati:

- parcheggi di relazione, quali opere di urbanizzazione: 1 posto auto/u.i. nuova ad uso abitativo;

Sono fatti salvi maggiori spazi da destinare a parcheggio eventualmente specificati dall'elaborato PO3 - Schede progetto.

b- DESTINAZIONE D'USO DIREZIONALE e ARTIGIANALE DI SERVIZIO

- Interventi non soggetti a PAC:

- parcheggi stanziali: 1 posto auto/2 addetti, con minimo 1 posto auto/u.i.;

- Interventi soggetti a PAC:

Oltre ai parcheggi stanziali di cui al precedente capoverso, dovranno essere realizzati:

- parcheggi di relazione: 80% Su, per interventi in zona propria;

- parcheggi di relazione, quali opere di urbanizzazione: 1 posto auto/u.i. nuova, per interventi in zona non propria;

Sono fatti salvi maggiori spazi da destinare a parcheggio eventualmente specificati dall'elaborato PO3 - Schede progetto.

c- DESTINAZIONE D'USO ALBERGHIERA

- Interventi mediante intervento diretto o mediante PAC:

- parcheggi stanziali: 1 mq/10 mc;

- parcheggi di relazione: come da leggi vigenti di settore.

Sono fatti salvi maggiori spazi da destinare a parcheggio eventualmente specificati dall'elaborato PO3 - Schede progetto.

d- **DESTINAZIONE D'USO INDUSTRIALE, ARTIGIANALE e TRASPORTO DI MERCI E PERSONE**

- Interventi non soggetti a PAC:

- parcheggi stanziali: 1 posto auto/2 addetti, con minimo 1 posto auto;

- Interventi soggetti a PAC:

Oltre ai parcheggi stanziali di cui al precedente capoverso, dovranno essere realizzati:

- parcheggi di relazione: 10% Su.

e- **DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE**

- Interventi mediante intervento diretto, mediante PAC e in caso di apertura di nuove attività commerciali:

- parcheggi stanziali e di relazione nella misura di cui alla seguente tabella, e comunque con un minimo di 1 posto auto/u.i.:

SV < 400 mq in zone residenziali	60% SV
SV < 400 mq	100% SV
Esercizi singoli con 400 < SV < 1.500 mq	150% SV + area pertinenziale per operazioni di carico e scarico delimitate rispetto alle aree a parcheggio
Esercizi singoli con SV > 1.500 mq	200% SV
Esercizi singoli con SV > 1.500 mq generi non alimentari a basso impatto	60% SV Per attività commerciali al dettaglio deve essere aggiunto 1 posto macchina/2 addetti
Commercio all'ingrosso	25% Su
Servizi diversi da quelli esclusivamente commerciali (attività di intrattenimento, svago, ecc.)	100% Su
Esercizi non alimentare a basso impatto	100% SV

SV: superficie di vendita

Su: superficie utile. Per le definizioni vedere specifica norma in materia di attività commerciali

Le superfici sopra riportate comprendono la dotazione di parcheggi stanziali pari a 1 mq /10 mc, di cui alla L. 122/89.

Le aree a parcheggio sono da localizzare all'interno del perimetro della zona omogenea in cui è ubicata l'attività commerciale se questa è localizzata al di fuori dell'area urbana, oppure in altre zone omogenee del sistema insediativo, purché localizzate entro un raggio di 1000 metri.

Non si applicano le disposizioni in materia di aree da riservare a parcheggi in edifici preesistenti e già con destinazione d'uso commerciale alla data del 18 giugno 2003.

Qualora gli edifici, comunque preesistenti alla data del 18 giugno 2003, siano localizzati in zona omogenea A la destinazione d'uso commerciale può anche essere successiva a tale data.

Per quanto non disposto dal presente articolo trovano applicazione le disposizioni della normativa regionale in materia di attività commerciali.

f- **ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI**

- **AREE DESTINATE SPORT E SPETTACOLI ALL'APERTO**

Parcheggi di relazione: 1 posto auto/2 utenti.

É possibile computare, per il soddisfacimento dello standard, i parcheggi pertinenti ad attrezzature attigue, per le quali non sia prevista una utilizzazione contemporanea.

- **ATTREZZATURE COLLETTIVE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE**

Parcheggi stanziali e di relazione: 100% Su (50% Su, nel caso di attrezzature collettive esistenti o previste ricadenti nell'ambito della zona edificata o urbanizzata oppure nel caso di edifici esistenti).

- **ATTREZZATURE COLLETTIVE DI INTERESSE COMUNALE**

Parcheggi stanziali e di relazione: 80% Su (40% Su, nel caso di attrezzature collettive esistenti o previste ricadenti nell'ambito della zona edificata o urbanizzata oppure nel caso di edifici esistenti).

Resta comunque fermo quanto prescritto nelle singole zone omogenee.

Art. 104 - Parcheggi ceduti al Comune

I parcheggi ceduti al Comune, quali opere di urbanizzazione, potranno esser gestiti anche da terzi o dai concessionari, e loro aventi causa, individuati dall'Ente.

La gestione da parte del concessionario o di terzi comporta l'assunzione degli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria, ivi comprese tutte le opere necessarie per la conservazione allo stato originario.

Le modalità relative al rapporto di concessione della gestione e manutenzione da parte del Comune a favore dei concessionari saranno definite nella convenzione urbanistica che deve disciplinare, in base alle caratteristiche del parcheggio, le tariffe gli orari di apertura e quant'altro necessario ad assicurare piena funzionalità per il soddisfacimento delle esigenze cui è preordinato.

Le rampe di accesso e uscita ai e dai parcheggi, qualora soggette ad uso promiscuo, non potranno essere trasferite al Comune e le relative spese di gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria rimarranno a totale carico dei concessionari.

Art. 105 - Prescrizioni particolari per i parcheggi

Alberature e pavimentazioni

La progettazione dei parcheggi a cielo aperto deve prevedere una pavimentazione di tipo drenante almeno per gli stalli, e la piantumazione di alberature nella misura di una pianta ogni 4 stalli.

Devono, inoltre, essere previste adeguate delimitazioni del parcheggio dalle strade di scorrimento o dalle aree circostanti destinate ad altro uso mediante siepi, cordonate, percorsi o isole pedonali.

Nelle aree di parcheggio ricavate sulla copertura delle costruzioni, non è prescritta la messa a dimore di alberature. Di norma vanno utilizzate pavimentazioni verdi e arbusti che riducano il surriscaldamento.

Le specie arboree da utilizzare nei parcheggi devono rispondere alle seguenti caratteristiche: specie caducifoglie con elevata capacità di ombreggiamento, con apparato radicale contenuto e profondo, caratterizzate dall'assenza di fruttificazione ed essudati, scelte tra quelle elencate nel Regolamento del Verde comunale.

Le prescrizioni di cui ai commi precedenti non si applicano entro le zone dell'*Ambito della conservazione*.

Coperture

Ai fini del risparmio energetico e della riduzione del surriscaldamento, in corrispondenza di parcheggi all'aperto a servizio di unità immobiliari esistenti o di progetto (ad esclusione della zona delle *aree della conservazione*) oppure in aree destinate dal PRG a parcheggio di relazione, sono ammesse, in alternativa alle alberature, opere di schermatura dei medesimi quali grigliati con piante rampicanti e pannelli fotovoltaici o solari, a condizione che si rispettino integralmente le seguenti condizioni:

- i parcheggi e le relative strutture di schermatura non devono essere adibiti a funzione diversa da quella a parcheggio e a riparo degli automezzi;
- i singoli posti auto non devono essere delimitati da murature o da altre strutture;
- la profondità della schermatura deve essere limitata a quella effettivamente necessaria alla protezione degli autoveicoli, con un massimo di ml 6,50 di altezza;
- la struttura non deve comportare riduzione delle superfici permeabili previste dalle norme di attuazione.

Le rampe di accesso e uscita ai e dai parcheggi, qualora soggette ad uso promiscuo, non potranno essere trasferite al Comune e le relative spese di gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria rimarranno a totale carico dei concessionari.

TITOLO VII – AREE DELLA GRANDE TRASFORMAZIONE

CAPO I – AREE DELLA GRANDE TRASFORMAZIONE

Art. 107 - Aree della grande trasformazione

Comprendono le aree per le quali viene previsto un radicale mutamento attraverso l'introduzione di un complesso di nuove funzioni tali da poter ingenerare nuove sinergie e la trasformazione di parti significative di città, nonché rispondere alle esigenze di servizi e attrezzature a scala urbana o di quartiere.

Sono individuate le seguenti Aree della grande trasformazione:

- Campo marzio;
- Ambito di via Rossetti, via Cumano che comprende:
 - Ex Fiera;
 - Ex Caserma di via Rossetti;
 - Ex caserma Beleno;
 - Ex caserma Duca delle Puglie;
 - Ex caserma Montebello;
- Ex Caserma di Banne.

In tali aree è consentita la realizzazione di nuovi insediamenti, servizi e infrastrutture, secondo le destinazioni d'uso, i parametri e le prescrizioni fissati nelle schede di specificazione delle contenute nell'elaborato "Schede progetto".

S.S.I. 6 - EX OSPEDALE PSICHIATRICO

Area estesa oltre su quasi 20 Ha, sulla quale si ergono 28 fabbricati di pregio, per la quale è previsto un piano di recupero, anche a tutela del contesto a parco.

La posizione nodale e la prossimità all'insediamento universitario maggiore induce a contemperarne il riuso come possibile espansione delle attività universitarie, di istituti superiori di specializzazione e di ricerca, con annessi servizi, con l'integrazione con le altre funzioni presenti.

Pertanto potrà continuare ad ospitare le sedi di attività per la reintegrazione sociale, sedi di centri sanitari ed assistenziali già presenti.

Il tutto adeguatamente corredato da un parcheggio.

Si rammenta, anche l'osservanza del vincolo che la L. 1089 pone su tutto il comprensorio, nonché l'esigenza di cura e valorizzazione del parco, escludendo interventi di abbattimento degli alberi ad alto fusto.

Va inoltre valorizzato ai fini pedonali l'asse centrale di distribuzione dei lotti edificati attraverso Belvedere e piazzole d'affaccio verso valle.

Data la pluralità dei soggetti (Provincia, Università, Comune, USL, ecc.) il piano particolareggiato dovrà discendere da un apposito accordo di programma volto a definire la destinazione e le funzioni degli spazi nonché il reperimento dei finanziamenti.

S.S.I. 7 - GASOMETRO - BROLETTO

L'ambito comprende le aree così come delimitate nell'elaborato E, sedime attuale di ACT e ACEGA, sottoposte a PRPC

Nell'architettura "a Pantheon" del vecchio gasometro può trovare sede un auditorium per 1200 posti, completo di foyer ed attrezzature nonché i parcheggi necessari.

L'area può essere studiata complessivamente in una prospettiva di futuro uso al servizio dell'insediamento complessivo del quartiere di S. Giacomo.

S.S.I. 7 bis – BROLETTO 2

L'ambito comprende le aree così come indicate nell'elaborato E, delimitate dalla Via Caduti sul Lavoro a Est, dalla proiezione della nuova sopraelevata a Sud e dalla sede ferroviaria di collegamento a nord.

Attività e destinazione d'uso ammesse

-manufatti per impianti tecnologici e relative strutture di servizio quali, depositi, magazzini, uffici e servizi connessi all'attività della Trieste Trasporti spa.

In tale zona è consentita la realizzazione di nuove costruzioni, previa demolizione degli edifici esistenti, con strumento diretto e con i seguenti parametri ed indici urbanistici:

- l'indice massimo di copertura del lotto è del 40%
- l'altezza massima dei fabbricati non dovrà superare i 9.00 m
- le tettoie possono incrementare di un ulteriore 10 % l'indice di copertura

I volumi tecnici e/o gli impianti tecnologici realizzati sulla copertura degli edifici devono rispettare un'altezza massima di 3 metri.

S.S.I. 8 - EX CAMPO PROFUGHI DI PADRICIANO

Pur preesistendo una delibera di GM del 25.1.93 che definiva la destinazione d'uso dell'ex campo Profughi di Padriciano “impianto sportivi ed assistenziali pubblici”, tale area è destinata alla soddisfazione delle aspettative delle Comunità carsiche.

Si può indicare nell'area dell'ex Campo Profughi l'insediamento delle attività produttive, artigianali e commerciali, di cui le Comunità carsiche hanno espresso l'esigenza.

L'area dovrà essere sottoposta a piano attuativo unitario nell'ambito del quale dovranno altresì essere previsti spazi liberi ed edificati per servizi ed attrezzature sportive, sociali e culturali in ragione del 20% dell'intera superficie.

S.S.I. 9 - AREA COMMERCIALE DI VALMAURA

Il piano attuativo riguarda l'ambito delimitato a nord dal complesso sportivo, ad ovest da via Valmaura e a sud dalla GVT. E' intersecato trasversalmente da via Ratto della Pileria.

Il progetto dovrà risolvere la realizzazione verso via Valmaura di una edificazione in linea che abbia destinazione terziaria e commerciale (zona H2) per i primi livelli e destinazione a parcheggio pubblico per ulteriori livelli.

Tale sistema dovrà consentire un insieme di parcheggi aperti all'uso pubblico e sempre liberi nelle occasioni di spettacolo sportivo, da conseguire in aggiunta ai contributi di urbanizzazione da parte degli operatori interessati, tramite convenzionamento.

Farà carico al PRPC la verifica dello schema di funzionamento della viabilità del complesso dell'area interessata dalla funzione commerciale e da quello sportivo.

Il piano attuativo dovrà prevedere un'adeguata fascia di rispetto dal monumento nazionale della Risiera di S. Sabba. In tale fascia saranno ammessi esclusivamente interventi di sistemazione a verde o comunque di valorizzazione e salvaguardia del monumento nazionale.

S.S.I. 10 - CENTRO AGROALIMENTARE

Confinante con le zone portuali, è stato individuato un sedime di circa 5 ettari accessibile sia per via marittima che stradale che ferroviaria nel quale si prevede la rilocalizzazione del Centro Agro - Alimentare comunale. Esso sarà costituito dagli attuali mercato ortofrutticolo e mercato ittico ed integrato da attrezzature commerciali all'ingrosso e per il commercio d'importazione ed esportazione di interesse regionale. Tale comprensorio potrà includere anche una parte dell'area demaniale secondo quanto indicato nei documenti relativi alle intese raggiunte con l'Autorità Portuale.

Il complesso dovrà essere realizzato in modo da assicurare adeguata circolazione e sosta ai mezzi di approvvigionamento.

I parametri edilizi saranno quelli propri della zona H1.

Ai fini della realizzazione del complesso, indispensabile al rilascio delle sedi attuali, potrà essere attivato un accordo di programma tra Comune, Autorità Portuale ed altri operatori.

S.S.I. 11 . AREA COMMERCIALE DI BASOVIZZA

L'ambito H2 di Basovizza è sottoposto a PRPC unitario e si estende alle aree individuate nell'elaborato E.

Il suddetto piano dovrà risolvere:

- la salvaguardia della funzionalità della S.S. 14 e quindi le modalità di accesso dalla stessa, facendo riferimento alle disposizioni contenute nel piano regionale della viabilità e nella L.R. 41/90;
- la realizzazione di un'edificazione a destinazione commerciale compatibile con i valori dell'area;
- i parametri edilizi saranno quelli propri della zona H2.

S.S.I. 13 - PASSEGGIATA NAPOLEONICA

Area situata a sud ovest della frazione di Prosecco nelle vicinanze dell'abitato di Borgo San Nazario lungo la strada che conduce alla Vedetta d'Italia in direzione della Strada vicentina (passeggiata "Napoleonica").

E' suddivisa dalla strada in due zone distinte, una a monte di circa 1.500 mq. ed una verso valle di circa 12.900 mq.

L'area dovrà essere sottoposta a piano attuativo dell'ambito tenendo conto della rilevanza paesaggistica e ambientale del sito prevedendo al suo interno, nella zona a monte attrezzature connesse con l'attività di svago, ristoranti e locali di ritrovo mentre nella zona a valle potranno trovare collocazione aree di parcheggio e/o di sosta e ristoro.

Per quanto concerne l'edificazione della zona a monte si farà riferimento agli indici e parametri della zona G1b (art.5.8.2 delle N.d.A.) fatta eccezione dell'altezza massima che non potrà superare i m. 5,00 e consentendo l'edificazione a filo strada in previsione di una pedonalizzazione del tratto di viabilità interessato dall'intervento.

S.S.I. 13a - VIA FLAVIA

DESCRIZIONE

Area delimitata da Via Flavia e Strada Vecchia dell'Istria nel tratto che da P.le Valmaura a Via Giarizzole, comprendente prevalentemente edifici di edilizia residenziale pubblica di proprietà dell'I.A.C.P. di Trieste.

Il comprensorio è caratterizzato dalla presenza di edifici con alloggi di prevalente tipologia "monovano", con superficie inferiore agli standard minimi del vigente Regolamento edilizio, carenti per dotazione di impianti e servizi.

La progettazione potrà prevedere interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, nel caso degli edifici più degradati e inadeguati, o più lievi interventi di manutenzione e adeguamento impiantistico per quegli edifici in migliori condizioni tipologico-distributive e dotazione di impianti.

L'intervento dovrà prevedere l'adeguamento delle reti infrastrutturali con realizzazione di idonei locali tecnici a servizio degli Enti erogatori, nonché la realizzazione di spazi ricreativi a verde e riservati all'uso pubblico e di opportuni parcheggi, sia di urbanizzazione parte a livello stradale e parte interrati, che a servizio della residenza.

NORMATIVA

L'attuazione dell'intervento avverrà per successivi lotti e stralci funzionali a seguito di un Accordo di Programma, a cui saranno allegati elaborati progettuali aventi valore di P.R.P.C. di iniziativa privata. Le indicazioni planivolumetriche delle tavole di progetto riferite alle urbanizzazioni saranno indicative e non vincolanti per quanto riguarda l'esatta localizzazione dei servizi previsti, mentre resterà vincolante il reperimento delle quantità minime previste dalle norme di attuazione del programma.

Gli accessi ai parcheggi interrati di pertinenza delle abitazioni, nonché a quelli di urbanizzazione previsti nel 2° lotto, saranno attestati esclusivamente su Strada Vecchia dell'Istria, mentre l'accesso ai parcheggi di urbanizzazione localizzati nel 1° lotto avverrà da Via Flavia, con particolare attenzione rivolta alla soluzione dei problemi di fruibilità pedonale dei marciapiedi e fluidità e sicurezza del traffico veicolare sulla pubblica via.

Al fine di aumentare la dotazione di parcheggi della zona, a servizio degli edifici soggetti ad interventi di manutenzione o recupero edilizio andranno inoltre ricavati ulteriori parcheggi, nella misura indicativa di un posto macchina ogni 3 alloggi esistenti, anche in considerazione della particolare tipologia degli alloggi e dell'utenza presente.

S.S.I. N. 14 – Maddalena

DESCRIZIONE

L'ex Comprensorio ospedaliero della "Maddalena", insiste su una superficie individuabile tra le vie Marenzi, Molino a Vento, Costalunga e dell'Istria.

Quest'area funge da cerniera tra una zona densamente edificata, a carattere prevalentemente residenziale, che si presenta con condomini multipiano, parte, privati, parte realizzazioni di edilizia popolare, che si affacciano lungo i principali fronti stradali e un'area a edificazione rada, costituita da casette mono o bifamiliari, compresa tra la Strada per Fiume e la parte bassa della via dell'Istria e che si prolunga dietro ai Cimiteri.

l'area è ben servita sotto l'aspetto della accessibilità veicolare, essendo compresa tra le via dell'Istria e la via del Molino a Vento, direttrici viarie che consentono un rapido collegamento sia con il centro città che con le principali direttrici extraurbane.

Normativa

Qualsiasi intervento avente rilevanza urbanistica o edilizia che non comporti la modifica alla destinazione d'uso esistente o che ne preveda la modifica, anche parziale, è assoggettato all'approvazione di apposito Piano Regolatore Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata esteso a tutto l'ambito così come perimetrato nell'elaborato E8.

Fanno eccezione gli interventi, fino alla ristrutturazione edilizia, della palazzina di Via Molino a Vento n. 123 (anagrafico 70 del C.C. S.M.M.sup.) finalizzati al mantenimento del Servizio Sanitario in essere.

I parametri edilizi e le destinazioni d'uso consentite saranno quelli previsti all'art. 5.2.4, delle Norme Tecniche di Attuazione della variante n. 66 al P.R.G.C., per la zona residenziale "B2".

Fanno eccezione il parametro "rapporto di copertura" per il quale viene consentita un'occupazione massima del 40% della superficie dell'ambito di intervento e il parametro "altezza massima" che è stabilito in ml 19,50.

Non trova, inoltre, applicazione quanto previsto dal vigente PRGC per le zone "B2" relativamente alla possibilità di intervenire con strumento diretto per indici di fabbricabilità fondiaria inferiori a 3,5 mc/mq.

Il PRPC deve sviluppare gli elementi prescrittivi e indicativi contenuti negli allegati tecnici dell'accordo di programma avente per oggetto il "Comprensorio della Maddalena".

Si consente, ai soli fini urbanistici e conformemente alle vigenti normative Regionali, l'insediamento di attività commerciali di media struttura di vendita e grande struttura di vendita con superficie inferiore a 5.000 mq.

Gli Allegati Tecnici all'Accordo di Programma, approvati con DPGR 25.05.2001 n. 205/Pre., nella parte delle norme tecniche all'art.4 devono ritenersi modificati secondo quanto previsto dalla presente Scheda di Specificazione degli Interventi.

Il piano particolareggiato dovrà definire i parametri di qualità e di decoro degli interventi edilizi e delle sistemazioni del suolo.

A tal scopo gli interventi edilizi e di sistemazione del suolo dovranno essere improntati ad un alta qualità architettonica, con particolare attenzione all'uso dei materiali e loro trattamento e alla composizione dei prospetti.

Dovranno essere previste e realizzare le seguenti opere di urbanizzazione.

Urbanizzazione primaria:

- a. fatto salvo quanto previsto all'art. 6.3 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRGC, i parcheggi di cui al punto c), del citato articolo, devono essere localizzati preferibilmente in fregio alla via dell'Istria con accesso dalla via Marenzi e uscita sulla via dell'Istria;
- b. il PRPC dovrà individuare un nucleo elementare di verde di almeno 2000 mq di forma compatta, sistemato ed attrezzato con attrezzature destinate al gioco e/o allo sport, con alberi di alto fusto e non potrà essere realizzato a copertura di vani interrati;
- c. E' carico del PRPC la risoluzione dei problemi inerenti la viabilità di accesso e quelli di distribuzione.

Si riportano alcune indicazioni relative ai principali interventi in materia di viabilità da prevedere nel PRPC e realizzare in fase di attuazione;

* si dovrà prevedere che l'accesso principale al comprensorio avvenga dall'incrocio tra la via Marenzi e la via dell'Istria dotandolo di impianto semaforico;

* si dovrà prevedere la realizzazione di una nuova strada che colleghi la via Costalunga alla via Marenzi al fine di alleggerire gli incroci sulla via Molino a Vento;

* si dovrà prevedere la sistemazione sulla via Marenzi e le uscite dal parcheggio di urbanizzazione primaria la via dell'Istria dovrà essere opportunamente canalizzata.

Urbanizzazione secondaria:

In ottemperanza a quanto previsto all'art. 6.3 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRGC si dovrà prevedere la realizzazione di un'area di verde di quartiere di 2000 mq.

L'area dovrà essere di forma compatta, sistemata ed attrezzata con giochi, alberi di alto fusto e non potrà essere realizzata a copertura di vani interrati.

S.S.I. 15 - ZONA "O3" DI VIA FELLUGA

La zona mista "O3" –per attrezzature commerciali, sportive e servizi- é ubicata in fregio alla Via Felluga nell'ambito del comprensorio dove trovano collocazione campi sportivi comunali gestiti da associazioni sportive.

In tale zona, dell'estensione di 2.090 mq. é prevista la realizzazione di una costruzione a destinazione mista per soddisfare le esigenze di servizi nel quartiere: in particolare é prevista la realizzazione di:

- attività commerciali e pubblici esercizi in genere
- attività direzionali, studi e uffici
- attività ricreative
- completamento dei servizi sportivi esistenti (spogliatoi, sala riunioni ecc...)
- parcheggi compatibili con la viabilità.

Le attività commerciali potranno occupare un solo livello della costruzione ed avranno conseguentemente una superficie coperta complessiva pari o inferiore all'estensione totale della zona "O3" che risulta di 2.090 mq..

L'intervento é assentibile con un P.R.P.C., esteso all'intera zona che farà riferimento ai seguenti parametri:

- indice di fabbricabilità di 9 mc/mq.
- altezza massima di 11,00 ml.
- e' ammessa la costruzione a confine.

Per ogni singola destinazione d'uso dovranno essere reperite aree da riservare a parcheggio nel rispetto degli standard urbanistici regionali.

Nella realizzazione degli spazi destinati ad attività commerciali e pubblici esercizi, ai fini della scelta dei progetti definitivi, verrà data priorità a quegli elaborati che dimostrino di valorizzare le specificità del territorio, in particolare per quanto attiene al rispetto delle tradizioni e della cultura del rione in cui l'intervento insiste.

S.S.I. 16 - EX OSPEDALE SANTORIO SEDE DELLA S.I.S.S.A.

DESCRIZIONE

L'ambito comprende un'area periferica un tempo occupata dall'ospedale Santorio, che viene ora invece utilizzata, quale futura sede unica, dalla "Scuola Internazionale Superiore di Studi Avanzati di Trieste" (di seguito S.I.S.S.A.).

Il complesso immobiliare "ex Ospedale Santorio" di Trieste, è sito al civico numero 265 di via Bonomea. Esso è localizzato ai margini del quartiere di Grotta, tra il costone carsico (zona "Obelisco") ed il monte Radio, a quasi due chilometri dal centro abitato di Opicina. Essa è delimitata nella parte inferiore, sud - sud/est, dalla ferrovia "Trieste-Campo Marzio", ad ovest dalla via Scala Santa ed a nord ed est dalla via Bonomea.

Orograficamente, il terreno si presenta piuttosto scosceso, con un dislivello di circa 50,00 m., tra la quota della parte superiore e quella della parte inferiore dell'ambito. Planimetricamente esso ricomprende al suo interno una superficie territoriale di 97.225 mq, per la gran parte adibita a zone verdi boscate, ma sulla quale si colloca anche il complesso immobiliare esistente.

NORMATIVA

Le previsioni urbanistiche relative agli interventi da realizzarsi nell'ambito dell'ex Ospedale Santorio, finalizzati alla realizzazione della nuova sede unitaria della Scuola Internazionale Superiore di Studi Avanzati (S.I.S.S.A.), si attuano con strumento diretto di intervento in coerenza con quanto previsto dalle Norme Tecniche di attuazione del P.R.G.C. vigente, attenendosi alle prescrizioni contenute nella presente Scheda di specificazione S.S.I. N.16 - Ex Ospedale Santorio sede della S.I.S.S.A. alle specifiche indicazioni progettuali per ogni singola sottozona contenute negli allegati tecnici dell'Accordo di Programma previsto per l'ambito.

La progettazione urbanistica ed edilizia deve attenersi ai seguenti parametri:

PARAMETRI URBANISTICI

- Superficie territoriale totale dell'ambito (nell'elaborato Ba dal PRGC vigente)	m ²	97.225
- Volume territoriale massimo edificabile nell'ambito	m ³	144.435
- Volume territoriale esistente nell'ambito	m ³	96.285
- Incremento massimo del volume territoriale esistente previsto dagli elaborati tecnici all'Accordo di Programma (39.450+8.400 PR05+ 300 PR13)= 48.510 m ³	m ³	48.150
- Altezza massima dell'ampliamento volumetrico di ciascun edificio esistente uguale a quella massima dello stesso edificio (39.450+8.400 PR05+ 300 PR13)= 48.510 m ³	m	Hmax esistente
- Altezza massima dell'edificio di nuova edificazione (PR06- parte non interrata dell'Aula Magna)	m	4,00
- Altezza massima dell'edificio di nuova edificazione (PR14-	m	8,00

laboratori)

- | | | |
|---|---|-------|
| - Altezza massima dell'edificio di nuova edificazione (PR15-laboratori + autorimessa interrata) | m | 4,00 |
| - Distanza minima tra pareti finestrate di fabbricati | m | 10,00 |
| - Distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà | m | 5,00 |

Le opere di urbanizzazione devono consistere in:

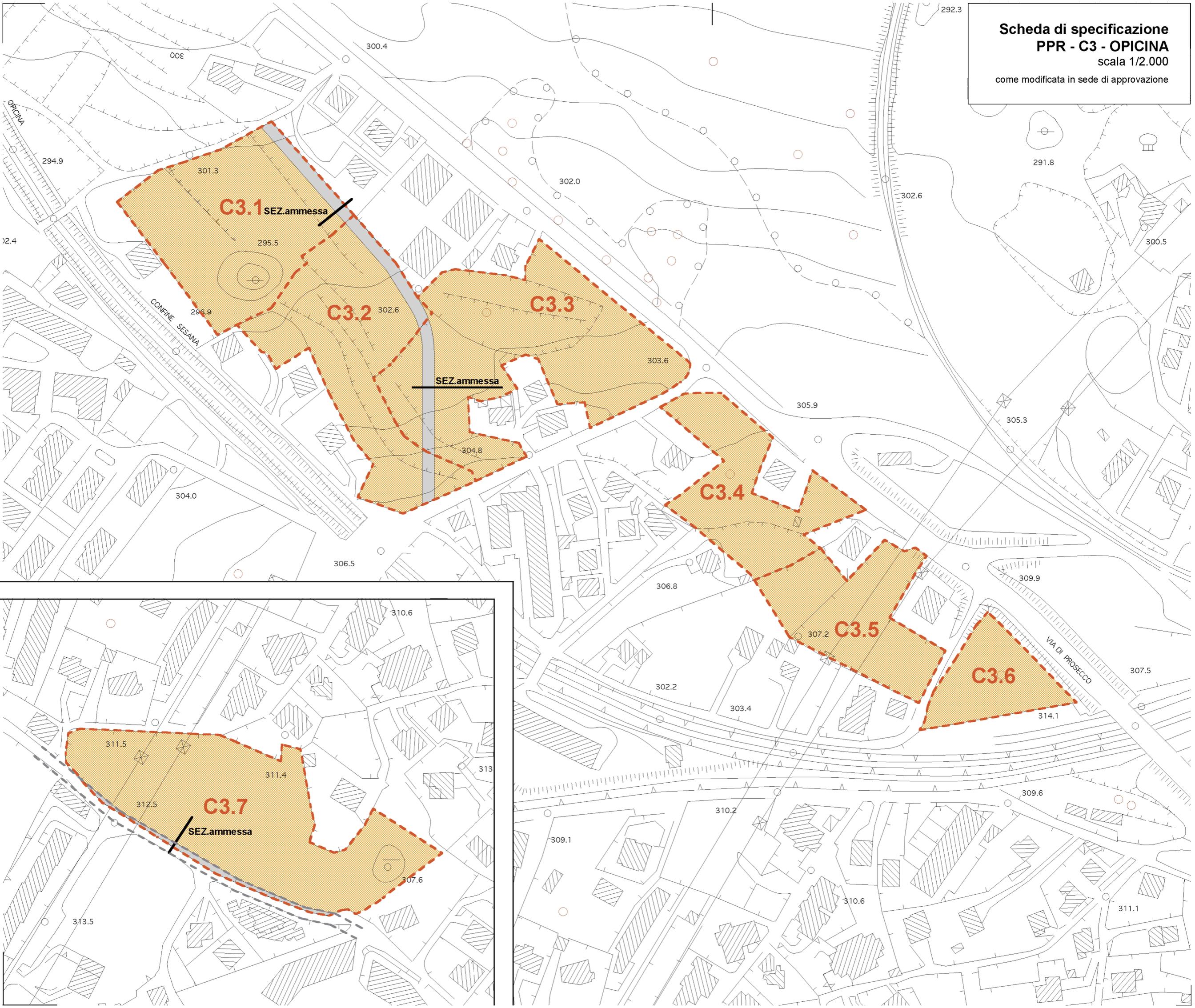
OPERE DI URBANIZZAZIONE

- Parco all'interno del comprensorio" ex Ospedale Santorio, indicato con sigla U2-PA nell'elaborato n. 4^{AP} degli allegati Tecnici all'Accordo di Programma, attrezzato con segnaletica ed arredo urbano e fruibile al pubblico nelle ore diurne, ovvero dalla ore 9.00 alle ore 18.00
- Riorganizzazione incrocio via Bonomea – S.S. n. 58 (Strada Nuova per Opicina, zona "Obelisco"

PRPC per la zona B4 di via Bonomea criteri paesaggistico ambientali

*“Nella redazione del PRPC vanno seguite le indicazioni dell’”Avviso della Direzione Regionale della Pianificazione Territoriale recante disposizioni per la redazione dei piani regolatori e particolareggiati comunali e ai piani regolatori generali comunali che interessano aree in vincolo paesaggistico pubblicato sul BUR del 21.02.2001” ed in particolare si dovrà applicare quanto previsto all’art. 18 delle norme del vigente PRG che prevede che gli interventi edilizi ricadenti in fondi in pendio caratterizzati da patinature già esistenti debbano obbligatoriamente seguire l’andamento planialtimetrico dei terrazzamenti.
Il PRPC dovrà prevedere un adeguata piantumazione di essenze autoctone di alto fusto e il rifacimento dei muri di contenimento dei terrazzamenti con la pietra arenaria.”*

**Scheda di specificazione
PPR - C3 - OPICINA**
scala 1/2.000
come modificata in sede di approvazione

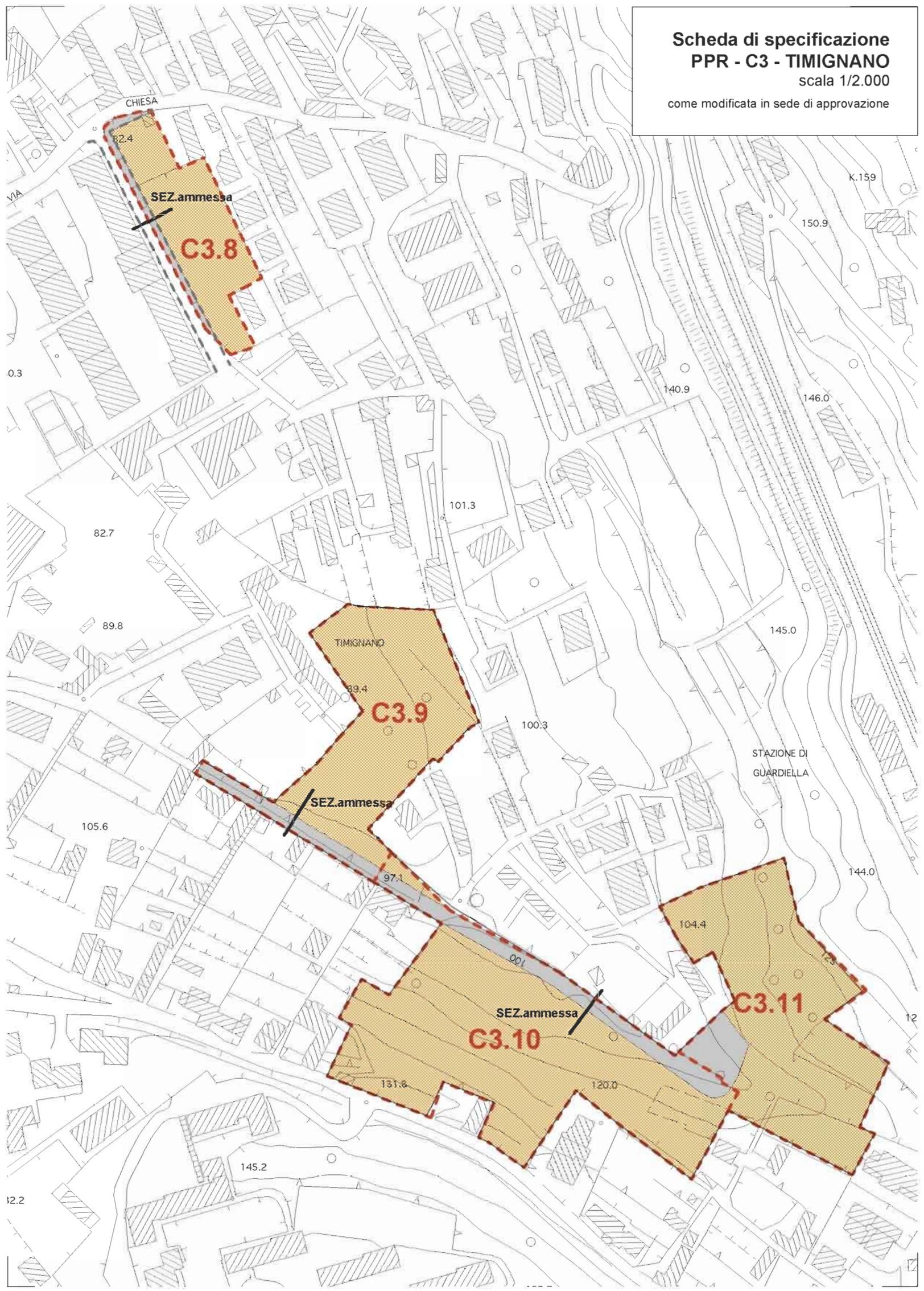


Scheda di specificazione

PPR - C3 - TIMIGNANO

scala 1/2.000

come modificata in sede di approvazione



CHIESA

SEZ. ammessa

C3.8

K.159

150.9

140.9

146.0

101.3

82.7

145.0

TIMIGNANO

C3.9

100.3

STAZIONE DI
GUARDIELLA

144.0

SEZ. ammessa

105.6

97.1

104.4

C3.11

SEZ. ammessa

C3.10

131.6

120.0

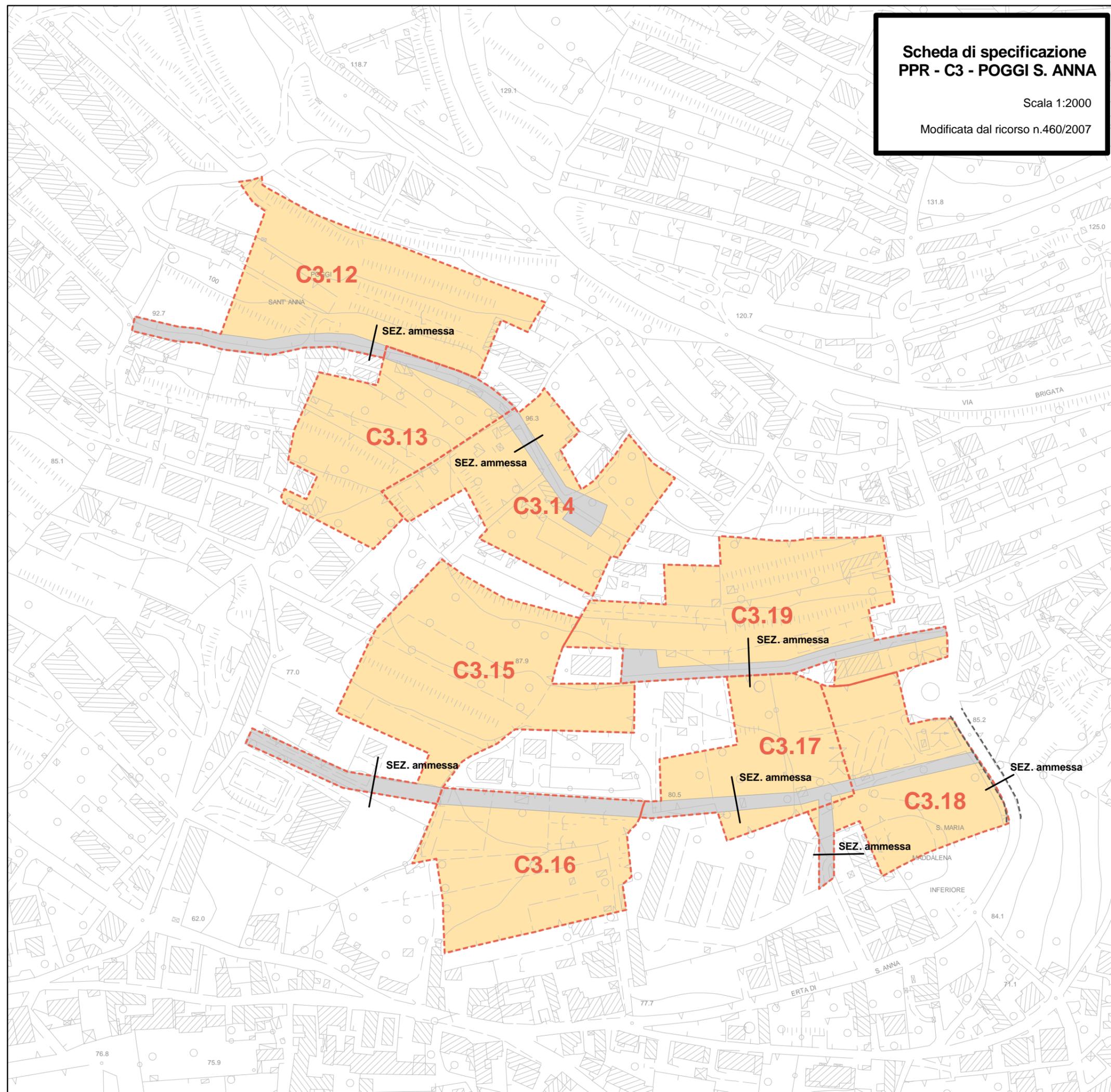
145.2

12.2

**Scheda di specificazione
PPR - C3 - POGGI S. ANNA**

Scala 1:2000

Modificata dal ricorso n.460/2007



Sezione stradale conseguente all'emendamento approvato
con deliberazione del consiglio comunale n.16 dd. 06.02.2006

SCHEMA SEZIONE AMMESSA

