

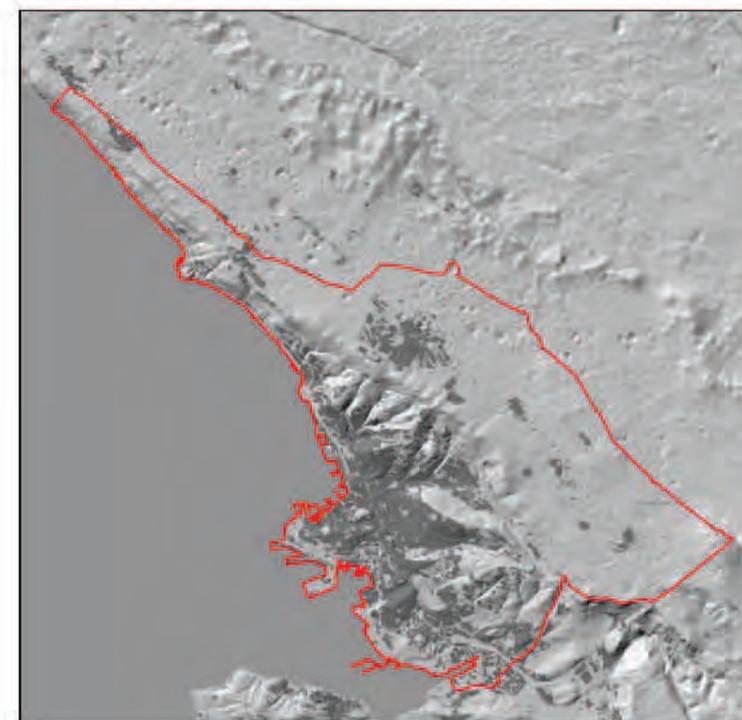


REGIONE AUTONOMA FRIULI-VENEZIA GIULIA

COMUNE DI TRIESTE

Area Città e Territorio  
Servizio Pianificazione Urbana

## PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE



### Area Città e Territorio

Direttore arch. Marina Cassin

### Gruppo di progettazione

#### Progettazione e Coordinamento generale

Dirigente Servizio Pianificazione Urbana arch. Maria Genovese

### Progettisti

arch. Paola Cigalotto  
arch. Sabina Anna Lenoci  
arch. Francesco Spanò  
arch. Roberto Bertossi  
arch. Beatrice Micovilovich

### Collaboratori

dott.ssa Rossella Diviacco  
arch. Ezio Golini  
dott. Michele Grison  
arch. Manuela Parovel  
dott. Roberto Prodan

### Elaborazioni grafiche

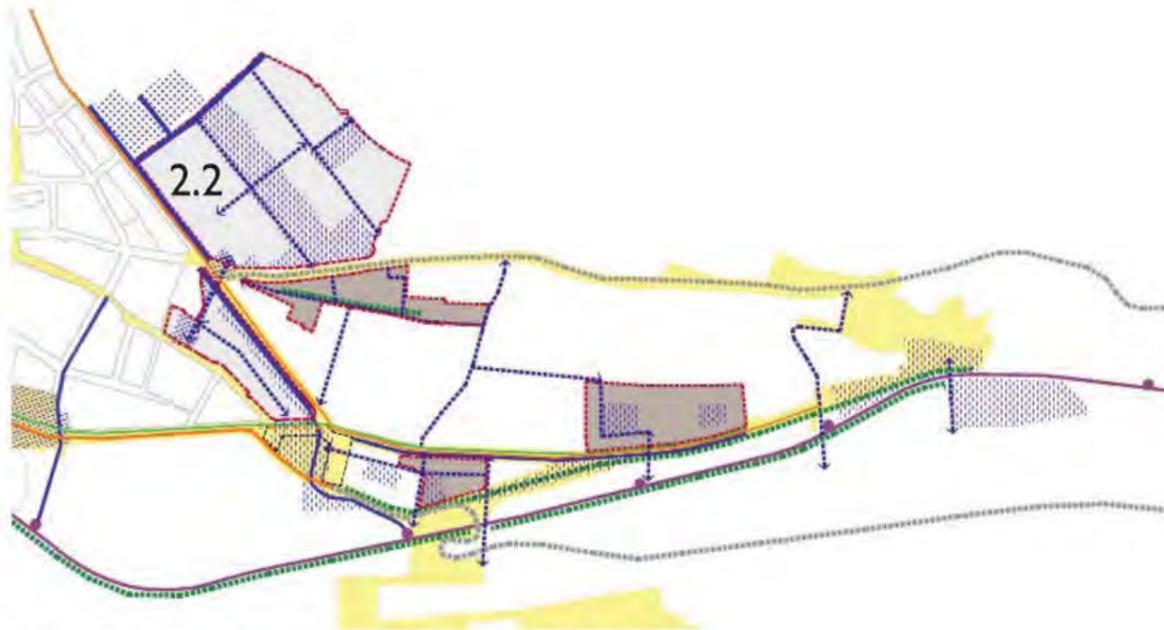
geom. Paolo Cernivani  
geom. Andrea Conti  
mo Mauro Pennone  
dott. Luca Sussich  
dott. arch. Anna Trani  
p.i. Andrea Zacchigna

Schede progetto

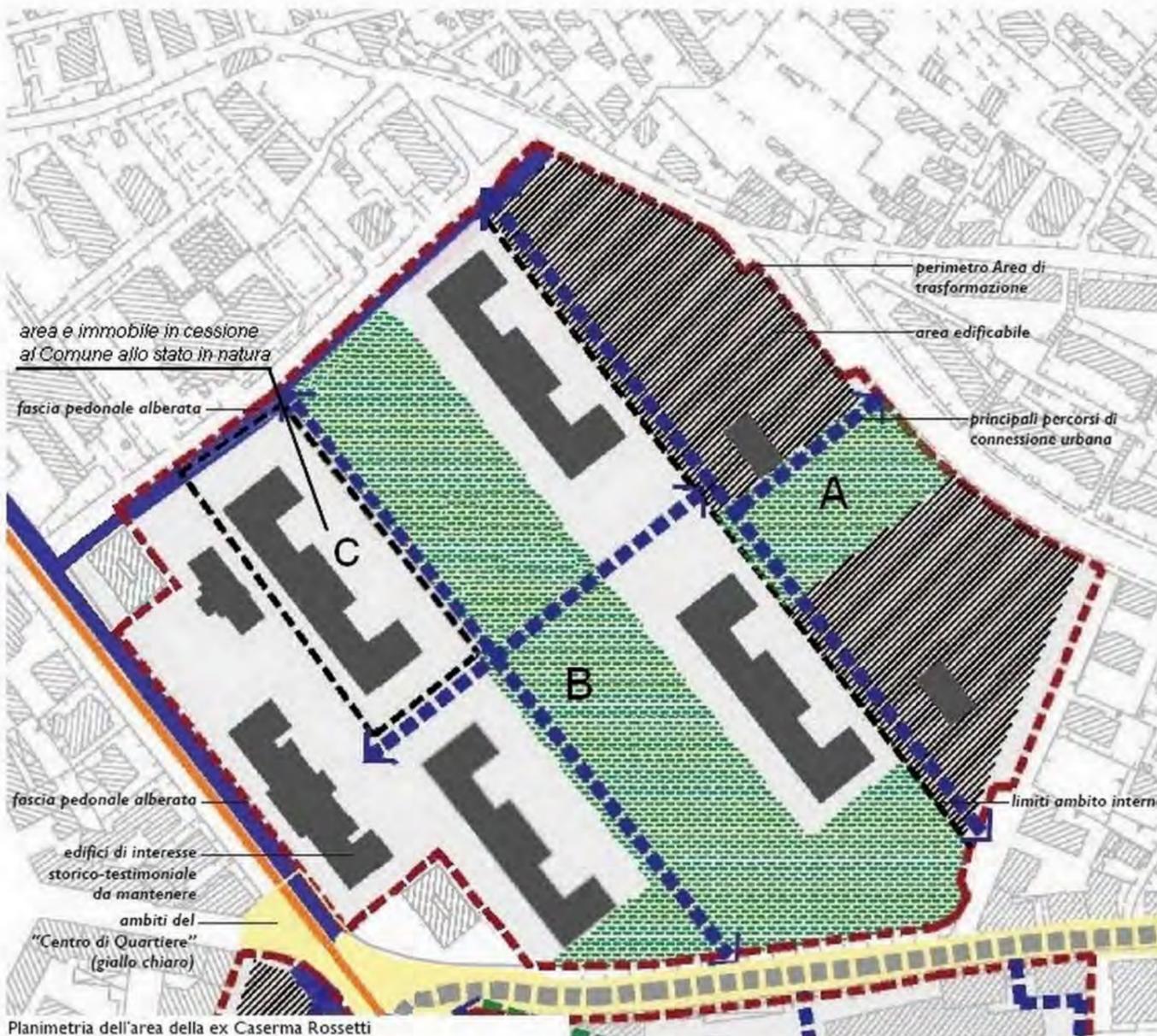
aprile 2014

PO3

Trieste



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"



### 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 impermeabilizzazioni 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 sopraelevazione) 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.

**Ai fini della concreta realizzabilità degli interventi previsti nella scheda che precede, si riportano di seguito i contenuti normativi necessari.**

## INDICE

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

**Le denominazione di capi e articoli fanno riferimento alle norme adottate nell’ambito del P.R.G.C. con D.C. n. 15 del 16/04/2014**

## 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:

- le rampe di scale aperte;
- 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;
- 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 ml1,80;
- 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 poggioli, 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 poggioli, 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 modifichino 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<br>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.

È 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 essere 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*".

IL SEGRETARIO GENERALE

IL PRESIDENTE