

COMUNE DI TRIESTE

P.A.C. - PIANO ATTUATIVO COMUNALE DI INIZIATIVA PRIVATA PER INTERVENTO DI NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE DA ATTUARSI SULLA ZONA C "SALITA DI MIRAMARE"

Elaborato	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE				ELAB. 02
Aggiornamento	SETT 2017	APR 2018	AGO 2018	GENN 2019	GIUGNO 2019

Committenti

IGEI S.R.L. - INIZIATIVE GENERALI IMMOBILIARI S.R.L.

MILKOVIC LUCIANA

MODUGNO MILENA

WOYNAR KIRK

Progettisti

ARCH. PIETRO CORDARA - capogruppo

ARCH. GIORGIO FRAGIACOMO

ARCH. PIETRO CORDARA

progettazione e consulenze ambientali

34122 Trieste, p.zza S. Antonio Nuovo 2 mobile 3939010257 email pietro.cordara@studiocordara.it pec pietro.cordara@archiworldpec.it

INDICE

TITOLO PRIMO: GENERALITA'

ART. 1 - FINALITÀ, INDIRIZZI, DEFINIZIONI

ART. 2 - AMBITO DEL PIANO

ART. 3 - ELABORATI DI PIANO

ART. 4 - PARAMETRI E INDICI DEL PIANO

TITOLO SECONDO: UNITA' MINIME DI INTERVENTO E DESTINAZIONI D'USO

ART. 5 - UNITA' MINIME DI INTERVENTO

ART. 6 - U.M.I. 1 e U.M.I. 2, AREE DI NUOVA EDIFICAZIONE

ART. 7 - U.M.I. 3, OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

ART. 8 - U.M.I. 4, EDIFICIO ESISTENTE

ART. 9 - U.M.I. 5, EDIFICIO ESISTENTE

ART. 10 - U.M.I. 6, AREA VERDE

ART. 11 - TABELLA RIASSUNTIVA PER SUPERFICI, VOLUMI, SUPERFICIE COPERTA

TITOLO TERZO: PRESCRIZIONI DI INDIRIZZO PROGETTUALE RELATIVE AGLI ELABORATI SPECIALISTICI E DISPOSIZIONI FINALI

ART. 12 - MISURE COMPENSATIVE E MITIGATIVE RELATIVE ALLA VEGETAZIONE ED AL PAESAGGIO

ART. 13 - MISURE RELATIVE ALLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS

ART. 14 - ABACO

ART. 15 - PRESCRIZIONI RELATIVE AGLI ASPETTI GEOMORFOLOGICI, IDROGEOLOGICI ED ALLA SISMICITÀ

ART. 16 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI E FINALI

TITOLO PRIMO GENERALITA'

ART. 1 - FINALITÀ, INDIRIZZI, DEFINIZIONI

Il presente Piano Attuativo Comunale (d'ora in poi PAC) ha come finalità *la sistemazione urbanistica della zona C "Salita di Miramare a Trieste, in attuazione delle previsioni di PRGC - Piano Regolatore Generale del Comune di Trieste senza alcuna variazione rispetto alle relative Norme e prescrizioni contenute nel PRGC stesso.*

Come verrà dettagliatamente esposto più oltre, gli elaborati di PAC:

- confermano per l'area la destinazione d'uso residenziale, confermando con ciò la medesima destinazione d'uso del contesto esistente (residenze sparse e relative pertinenze);
- apportano modifiche migliorative all'accessibilità privata all'area;
- prevedono il reperimento di un'area da destinare a parcheggio pubblico con accesso diretto da viale Miramare, quale opera di urbanizzazione primaria da cedere al Comune;
- prevedono la sistemazione delle aree verdi di pertinenza e di connettivo all'interno dell'area.

Le definizioni dei termini adottati sono le stesse del PRGC e del Regolamento Edilizio vigenti e loro modifiche e integrazioni.

ART. 2 - AMBITO DEL PIANO

L'**ambito della zona C "Salita di Miramare" di Piano Regolatore Generale Comunale** è composto dalle seguenti pp.cc.nn.:

- pcn 2224/12
- pcn 2224/13
- pcn 2224/15
- pcn 2224/16
- pcn 2198/7 (parte)

Delle sopraelencate pp.cc.nn.:

- la pcn 2224/16 era in precedenza numerata pcn 2224/14: la nuova numerazione è stata determinata dall'Ufficio del Territorio della Provincia di Trieste con Atto di aggiornamento prot.2017/TS0054086 e data di approvazione 22/09/2017, per modifica della qualità (da "prati" a "ente urbano") mantenendo inalterata la consistenza di perimetro e di superficie;
- la pcn 2198/7 (parte) è di proprietà comunale e può essere stralciata dal PAC ai sensi delle vigenti NTA del PRGC, art.31.

Di conseguenza l'**ambito di PAC - Piano Attuativo Comunale** risulta composto come segue:

- **pp.cc.nn. che costituiscono il PAC per un totale di mq 4.064 :**
 - pcn 2224/12: mq 637, edificio esistente, già oggetto di Permesso di Costruire prot.corr 11/1309/09 e in fase di ultimazione lavori;
 - pcn 2224/13: mq 149, non edificabile;
 - pcn 2224/16: mq 372, edificio esistente, già oggetto di Permesso di Costruire prot.corr 11/1309/09 e in fase di ultimazione lavori;
 - pcn 2224/15: mq 2.906, aree di nuova edificazione

ART. 3 - ELABORATI DI PIANO

Gli Elaborati di PAC dettano le norme e gli indirizzi per la realizzazione diretta degli interventi e sono i seguenti:

<i>n.</i>	<i>oggetto</i>
Elab. 01	Relazione illustrativa
Elab. 02	Norme Tecniche di Attuazione
Elab. 03	Elaborati catastali e tavolari
Elab. 04	Relazione fotografica
Elab. 05	Relazione vegetazionale
Elab. 06	Relazione paesaggistica
Elab. 07	Asseverazione di conformità urbanistica
Elab. 09	Verifica di assoggettabilità a VAS - Valutazione Ambientale Strategica
Elab. 10	Abaco
Elab. 11	Computo metrico-estimativo opere di urbanizzazione
Elab. 12	Relazione geologica asseverata e studio di compatibilità idraulica
Tav.01	Estratti cartografici
Tav.02	Stato di fatto
Tav.03	Stato di progetto. Planimetria. Profili del terreno sistemato.
Tav.04	Opere di urbanizzazione. Parcheggio pubblico
Tav.05	Assetto vegetazionale. Stato di fatto e indirizzi progettuali

Agli Elaborati di PAC è allegata una *Bozza di Convenzione* relativa alle opere di urbanizzazione primaria (Parcheggio pubblico).

Gli elaborati che contengono elementi prescrittivi e indicativi in base alle specifiche sotto riportate sono i seguenti:

Elab. 02	Norme Tecniche di Attuazione <ul style="list-style-type: none"> • elaborato prescrittivo
Elab. 11	Computo metrico-estimativo delle opere di urbanizzazione Parcheggio pubblico <ul style="list-style-type: none"> • la prescrittività dell'elaborato è soggetta a flessibilità nei termini descritti nelle NTA
Elab. 10	Abaco <ul style="list-style-type: none"> • elaborato contenente elementi prescrittivi e indicativi nei termini specificati dall'elaborato stesso
Elab. 12	Relazione Geologica asseverata e studio di compatibilità idraulica <ul style="list-style-type: none"> • elaborato contenente elementi prescrittivi e indicativi nei termini specificati dall'elaborato stesso
Tav.03	Stato di progetto. Planimetria. Profili del terreno sistemato. <ul style="list-style-type: none"> • sono da considerarsi elementi prescrittivi: le linee di massimo inviluppo entro le quali contenere i progetti edilizi, stabilite mediante costruzione geometrica a partire da capisaldi; i confini delle U.M.I. con flessibilità fra le U.M.I. 1, 2 e 3 stabilite dalle NTA; • sono da considerarsi elementi indicativi: le sagome di carattere architettonico ipotizzate, la sistemazione finale dei terreni.
Tav.04	Opere di urbanizzazione. Parcheggio pubblico <ul style="list-style-type: none"> • la prescrittività dell'elaborato è soggetta a flessibilità nei termini descritti nelle NTA

Gli altri Elaborati sono tutti Indicativi.

ART. 4 - PARAMETRI E INDICI DEL PIANO

PARAMETRI E INDICI GENERALI DEL PRGC - PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE		
It	Indice territoriale max	1mc/mq
Rc	Rapporto di copertura	max 35% incremento 5% se "tetto verde" per min 50% sup. coperta
H	Altezza	max ml 6,50
Df	Distanza pareti finestrate	min ml 10,00
Dc	Distanza dai confini	min ml 5,00. Ammessa edificazione in aderenza o a confine
Ds	Distanza dalle strade	min ml 10,00 dal ciglio opposto della strada, con esclusione della strada privata di cui alle ppccnn 2220/2 e 2220/6
sostenibilità ambientale	RP - Rapporto di permeabilità	min 50%
	DA - Densità arborea	min 100 alberi/ha o in proporzione (nel caso in esame: ha 0,43 pari a min alberi 43)
	DAR - Densità arbustiva	min 150 arbusti/ha o in proporzione (nel caso in esame: ha 0,43 pari a min arbusti 64)
	Tetto verde (facoltativo)	vedi sopra: Rc Rapporto di copertura
Opere di urbanizzazione	Parcheggi stanziali	1 mq/10 mc e minimo 1 p.a./u.i.
	Parcheggi di relazione	minimo 1 p.a./u.i.

PARAMETRI E INDICI SPECIFICI DEL PAC - PIANO ATTUATIVO COMUNALE	
Superficie totale del PAC	mq 4.064
Volume massimo ammissibile PAC Indice volumetrico 1mc/mq, calcolato sulle sole pp.cc.nn. 2224/12, 2224/13, 2224/15, 2224/16	mc 4.064
Volume esistente e confermato PdC prot.corr 11/1309/09 e success. varianti: - pcn 2224/12: mc 245,54 - pcn 2224/16: mc 365,44	mc 610,98
Nuovo volume realizzabile	mc 3.453,02
Opere di urbanizzazione primaria: Parcheggio pubblico	mq 246 totale n.12 posti auto compreso uno per persona disabile
Allargamento sede stradale privata	mq 56
Sf Superficie fondiaria PAC (St - Opere Urb. - allargam. stradale)	mq (4.064 - 246 - 56) = mq 3.762
Sc - Superficie coperta PAC: Rc: max 35% Sf incremento 5% se "tetto verde" per min 50% sup. coperta	max mq (3.762 x 35/100) = mq 1.316 max incremento 5% = mq 66

TITOLO SECONDO
UNITA' MINIME DI INTERVENTO E DESTINAZIONI D'USO

ART. 5 - UNITA' MINIME DI INTERVENTO

Il PAC prevede la suddivisione dell'ambito interessato dagli interventi in 6 UMI - Unità Minime di Intervento, evidenziate nella Tav. 03:

<i>U.M.I.</i>	<i>corrispondenze con le pp.cc.nn.</i>
U.M.I. 1: Aree di nuova edificazione	La somma delle U.M.I. n.1, 2 e 3 corrisponde all'intera pcn 2224/15
U.M.I. 2: Aree di nuova edificazione	
U.M.I. 3: Opere di urbanizzazione primaria	
U.M.I. 4: Edificio esistente	intera pcn 2224/12
U.M.I. 5: Edificio esistente	intera pcn 2224/16
U.M.I. 6: Area verde	intera pcn 2224/13

ART. 6 - U.M.I. 1 e U.M.I. 2, AREE DI NUOVA EDIFICAZIONE

1 *Indirizzi generali*

Le U.M.I. 1 e U.M.I. 2 sono costituite ognuna da un edificio isolato residenziale plurifamiliare con relative pertinenze; la volumetria massima è per ognuno circa la metà della nuova volumetria realizzabile, con l'eventuale traslazione di cubatura in riduzione o in aggiunta fra l'una e l'altra U.M.I. ferma restando la complessiva nuova volumetria realizzabile.

2 *Destinazioni d'uso ammesse*

- residenziale e relative pertinenze,
- parcheggi e autorimesse stanziali, adeguamento viabilità privata di servizio,
- opere e sistemazioni a verde.

3 *Indici e parametri specifici*

U.M.I. UNITA' MINIMA DI INTERVENTO 1 EDIFICI RESIDENZIALI - pcn 2224/15 parte		
	Superficie	mq 1.172
	Volume massimo di progetto nuova edificazione	mc 1.726
	Superficie coperta massima	mq 560
	Numero massimo unità immobiliari	n. 6

U.M.I. UNITA' MINIMA DI INTERVENTO 2 EDIFICI RESIDENZIALI - pcn 2224/15 parte		
	Superficie	mq 1.488
	Volume massimo di progetto nuova edificazione	mc 1.727
	Superficie coperta massima	mq 561,40
	Numero massimo unità immobiliari	n. 6

4 *Ulteriori prescrizioni*

- *tipologie edilizie ammesse*: edifici isolati o a schiera;
- *allargamento sede stradale privata*:
 - l'area di allargamento stradale è da realizzarsi in corrispondenza della curva posta all'inizio dell'accesso alla strada privata da v.le Miramare e dovrà avere una larghezza tale che la carreggiata stradale, comprese le eventuali banchine, abbia una sezione non inferiore a ml 6,50 misurati a partire dal ciglio opposto e dovrà estendersi dall'attuale scala pedonale fino all'esistente muretto posto a circa ml 18 dalla scala stessa;
 - l'allargamento stradale ricade sia sotto la U.M.I. 1 che sotto la U.M.I. 2 e andrà realizzato per intero in occasione dell'avvio anche di una sola delle due U.M.I.;
 - la ricollocazione dei pali di illuminazione esistenti in corrispondenza dell'allargamento avverrà a cura e spese dei proponenti;
 - sulla modifica della strada privata non è iscritta alcuna servitù di uso pubblico e la superficie di allargamento resterà di proprietà dei proponenti di cui alla pcn 2224/15, pertanto non si configura come opera di urbanizzazione oggetto di convenzione;
- *transito veicolare*:
 - l'accesso veicolare agli edifici da realizzarsi dovrà venire il più possibile allontanato dal tornante della strada privata in modo tale da garantire maggior visibilità ai veicoli che effettueranno le manovre di entrata/uscita dal lotto di proprietà;
 - si dovrà prevedere in corrispondenza dell'accesso che si immette su v.le Miramare l'apposizione di idonea segnaletica verticale che obblighi i veicoli in uscita ad effettuare esclusivamente manovre di svolta a destra per immettersi sulla carreggiata principale di v.le Miramare;
- *transito pedonale*: per motivi di agevolazione del nuovo transito pedonale dovrà essere previsto un sentiero pedonale scalinato, in sostituzione di quello dismesso, anche su altro sedime rispetto a quello attuale o in alternativa un marciapiede di larghezza non inferiore a ml 1,50 lungo il fronte di intervento che si sviluppa a margine della strada stessa, con recupero dei gradini esistenti;
- *caratteristiche energetico-ambientali degli edifici*:
 - i nuovi edifici devono essere realizzati con caratteristiche prestazionali corrispondenti alla classe energetica A;
 - è consentito l'utilizzo del tetto giardino (tetto verde) quale sistema di protezione passiva dall'irraggiamento solare;
 - gli interventi devono conformarsi al principio di invarianza idraulica, attraverso adeguati sistemi di drenaggio o la raccolta e il riciclo delle acque meteoriche per gli usi domestici compatibili e per l'irrigazione
- *infrastrutture a rete (rete fognaria, reti gas e acqua, rete elettrica, rete comunicazioni)*:
 - *in generale*: le infrastrutture sono già presenti in loco e sono previsti gli allacciamenti alle stesse, senza necessità di interventi infrastrutturali (parere AcegasApsAmga dd. 9.2.2017);
 - *acque reflue e meteoriche*: le reti interne delle acque reflue assimilate a quelle domestiche, quali servizi igienici e cucine, delle eventuali acque meteoriche e delle eventuali acque reflue industriali, devono essere separate fra loro fino ai punti di confluenza nella rete fognaria pubblica (come da "Regolamento servizio idrico integrato dell'ATO Orientale Triestino", 2014); tali rete assieme a quelle di prima pioggia, previo idoneo trattamento e laminazione della portata mediante vasche d'accumulo, dovranno essere convogliate al collettore realizzato dall'Impresa Riccesi spa a servizio del civ. 285 di v.le Miramare (divenuto rete fognaria pubblica) prima dell'inizio del tratto orizzontale di raccordo al collettore di v.le Miramare; le acque meteoriche di dilavamento non contaminate, se non diversamente utilizzate (NB: il progetto ne prevede il recupero per irrigazione aree verdi e usi consentiti), dovranno essere smaltite su suolo o in corpo idrico superficiale, previo ottenimento delle necessarie autorizzazioni da parte delle Autorità competenti;
 - *scavi e aree verdi*: in sede di progetto edilizio ed in riferimento agli scavi per gli allacciamenti che interessino aree verdi, ai sensi dell'art.4 del Regolamento del Verde pubblico del Comune di Trieste va richiesta specifica autorizzazione al Servizio Spazi aperti e Spazi Verdi Pubblici: in tal caso è da presentarsi una dettagliata

descrizione degli scavi relativamente a percorsi, profondità, distanza dagli alberi ed ogni altro aspetto significativo relativamente alle aree verdi stesse.

- *opere e sistemazioni a verde*: in sede di progetto edilizio dovrà essere redatto un Progetto esecutivo delle opere a verde come da art. 12 delle presenti Norme. Viene inoltre introdotto il seguente parametro:

U.M.I. UNITA' MINIMA DI INTERVENTO 1 e 2 EDIFICI RESIDENZIALI - pcn 2224/15 parte	ulteriore parametro
alberature morte e/o abbattute	Sostituzione e reimpianto nella seguente misura: <ul style="list-style-type: none"> - minimo 1 nuova ogni 1 abbattuta o morta, - minimo 2 nuove ogni 1 abbattuta classificata "di pregio" ai sensi del Regolamento del Verde del Comune di Trieste

5 *Flessibilità*

- è consentita la modifica del confine fra U.M.I. 1, U.M.I. 2 purché la superficie totale della pcn 2224/15 resti invariata;
- tra la U.M.I. 1 e la U.M.I. 2 sono ammessi trasferimenti di volume realizzabile in aumento o in sottrazione pari a mc 345;
- conseguentemente alla possibilità di trasferire volume realizzabile tra le U.M.I. 1 e U.M.I.2, sono ammesse variazioni nella superficie coperta in aumento o in sottrazione pari a mq 112.

ART. 7 - U.M.I. 3, OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1 *Indirizzi generali*

L'U.M.I. 3 corrisponde all'area di un Parcheggio pubblico da cedere al Comune di Trieste, ricadente su parte della pcn 2224/15, senza volumetrie.

2 *Destinazioni d'uso ammesse*

Parcheggio pubblico.

3 *Indici e parametri specifici*

U.M.I. UNITA' MINIMA DI INTERVENTO 3 OPERE DI URBANIZZAZIONE - pcn 2224/15 parte		
	Superficie	mq 246
Parcheggio Pubblico	numero posti auto	n. 12, compreso uno stallo per persone disabili

4 *Ulteriori prescrizioni*

- la *superficie minima* da cedere per il parcheggio pubblico è di mq 246, che corrisponde alla superficie degli stalli al netto delle opere di delimitazione e contenimento terreno che restano di proprietà del proponente;
- tutte le *opere* inerenti il parcheggio pubblico, anche quelle ricadenti in aree di proprietà del Comune di Trieste, saranno a carico del soggetto proponente;
- *dimensioni e materiali*:
 - la corsia di manovra dovrà avere una larghezza minima non inferiore a ml 6,00, conseguentemente il parcheggio dovrà avere una larghezza non inferiore a ml 16,00;

- all'interno del parcheggio pubblico dovrà essere prevista la tracciatura di uno stallo di sosta riservato alle persone disabili e dovrà venire installata la relativa segnaletica verticale prevista dal vigente Codice della strada;
 - i materiali sono quelli indicati nell'elaborato di PAC Tav. 04, in particolare la finitura delle murature di contenimento e di delimitazione dovrà essere in arenaria con l'impianto alla sommità di specie arbustive e ricadenti;
- *accesso e manufatti esistenti:*
- l'ingresso al parcheggio stesso dovrà essere reso quanto più possibile perpendicolare a viale Miramare;
 - l'accesso al parcheggio così come configurato necessita della diversa dislocazione di un palo per la pubblica illuminazione, di un'alberatura di Tamerice e di tre arbusti di ibisco, che sarà concordata con gli Uffici competenti e realizzata a cura e spese dei proponenti;
 - il raccordo tra v.le Miramare e l'entrata del parcheggio deve essere realizzato in piano e deve risultare complanare al marciapiede ed alla pista ciclabile senza alcuna modifica delle livellette in sede di marciapiede;
- *acque meteoriche:* il parcheggio dovrà essere dotato di idoneo sistema di trattamento per le acque meteoriche di prima pioggia con separazione dei detriti solidi e degli oli (Regione FVG, Piano Reg. Tutela delle acque, NTA - art.25 c.1 dell'All. 4) e collegamento alla rete fognaria;
- *illuminazione pubblica:*
- deve essere prevista la separazione degli impianti di illuminazione a servizio delle aree con servitù di passaggio ad uso pubblico e di quelli a servizio delle aree private;
 - dovrà essere realizzato un palo di illuminazione dell'area di sosta, con relativo cavidotto in tubo corrugato PEHD diam. 100 mm per l'allacciamento al circuito interrato ai alimentazione posto in sede di marciapiede di v.le Miramare lato monte, di altezza ml 9,00 circa;
 - ricollocazione a cura e spese dei proponenti dei pali di illuminazione esistenti in corrispondenza dell'allargamento della carreggiata della strada di accesso al civ. 287 di viale Miramare;
- *segnaletica:*
- lungo v.le Miramare in prossimità del varco di accesso all'area di parcheggio dovrà venire installata idonea segnaletica che renda chiaramente visibile agli utenti la presenza del parcheggio pubblico;
 - inoltre si dovrà prevedere in corrispondenza degli accessi del parcheggio pubblico e di Salita di Miramare in immissione su v.le Miramare l'apposizione di idonea segnaletica verticale che obblighi i veicoli in uscita ad effettuare esclusivamente manovre di svolta a destra per immettersi sulla carreggiata principale di v.le Miramare;
- *servitù:*
- l'area del Parcheggio pubblico non deve essere gravata da alcuna servitù a favore di privati.

5 *Flessibilità*

La progettazione esecutiva del parcheggio pubblico potrà introdurre modifiche a quanto previsto negli elaborati di Piano anche per quanto riguarda i confini della U.M.I., senza che ciò comporti varianti al PAC stesso, previo parere favorevole degli Uffici competenti e fatte salve la superficie minima stabilita e le caratteristiche prestazionali previste dal progetto, e purché infine venga in ogni caso garantita la fascia di ml 1,70 tra il parcheggio e la UMI 5.

ART. 8 - U.M.I. 4, EDIFICIO ESISTENTE

1 *Indirizzi generali*

L'U.M.I. 4 corrisponde all'intera pcn 2224/12 e comprende l'edificio residenziale di cui al PdC prot.corr 11/1309/09 e successive varianti.

2 *Destinazioni d'uso ammesse*

- residenziale e relative pertinenze,
- parcheggi e autorimesse stanziali, adeguamento viabilità privata di servizio,
- opere e sistemazioni a verde.

3 *Indici e parametri specifici*

U.M.I. UNITA' MINIMA DI INTERVENTO 4 EDIFICIO RESIDENZIALE DI CUI AL PdC prot.corr 11/1309/09, pcn 2224/12		
	Superficie	mq 637
	Volume massimo	mc 245,54
	Superficie coperta	mq 75,13
	Unità immobiliare	1

ART. 9 - U.M.I. 5, EDIFICIO ESISTENTE

1 *Indirizzi generali*

L'U.M.I. 5 corrisponde all'intera pcn 2224/12 e comprende l'edificio residenziale di cui al PdC prot.corr 11/1309/09 e successive varianti.

2 *Destinazioni d'uso ammesse*

- residenziale e relative pertinenze,
- parcheggi e autorimesse stanziali, adeguamento viabilità privata di servizio,
- opere e sistemazioni a verde.

3 *Indici e parametri specifici*

U.M.I. UNITA' MINIMA DI INTERVENTO 5 EDIFICIO RESIDENZIALE DI CUI AL PdC prot.corr 11/1309/09, pcn 2224/16		
	Superficie	mq 372
	Volume massimo	mc 365,44
	Superficie coperta	mq 119,47
	Unità immobiliare	1

4 *Flessibilità*

- dopo la fine lavori relativa alle U.M.I.1 e U.M.I.2, è consentita la realizzazione dell'eventuale volume residuo nel rispetto degli indici e parametri di Piano e fino alla saturazione del volume totale di PAC;
- conseguentemente alla possibilità di realizzare l'eventuale volume residuo di cui sopra, sono ammesse variazioni nella superficie coperta fino alla saturazione della Sc di PAC.

ART.10 - U.M.I. 6, AREA VERDE

1 *Indirizzi generali*

L'U.M.I. 6 corrisponde all'intera pcn 2224/13 ed è un'area con servitù non aedificandi.

2 *Destinazioni d'uso ammesse*

- Sistemazioni a verde.

3 *Indicazioni d'uso*

Il verde potrà essere costituito sia da vegetazione autoctona che da verde ornamentale, che da colture orticole.

Dovranno esse eliminate le specie infestanti elencate nell'Elaborato 10 "Abaco".

ART. 11 - TABELLA RIASSUNTIVA PER SUPERFICI, VOLUMI, SUPERFICIE COPERTA

Superfici mq	pcn 2224/15	U.M.I. 1	mq 1.172
		U.M.I. 2	mq 1.488
		U.M.I. 3	mq 246
	pcn 2224/12	U.M.I. 4	mq 637
	pcn 2224/16	U.M.I.5	mq 372
	pcn 2224/13	U.M.I. 6	mq 149
		<i>Superficie totale PAC</i>	<i>mq 4.064</i>
Volumi mc	pcn 2224/15	U.M.I. 1	mc 1.726
		U.M.I. 2	mc 1.727,02
		U.M.I. 3	0
	pcn 2224/12	U.M.I. 4	mc 245,54
	pcn 2224/16	U.M.I.5	mc 365,44
	pcn 2224/13	U.M.I. 6	0
		<i>Volume totale PAC</i>	<i>mc 4.064</i>
Superficie coperta mq	pcn 2224/15	U.M.I. 1	mq 560
		U.M.I. 2	mq 561,40
		U.M.I. 3	0
	pcn 2224/12	U.M.I. 4	mq 75,13
	pcn 2224/16	U.M.I.5	mq 119,47
	pcn 2224/13	U.M.I. 6	0
		<i>Sup. coperta totale PAC</i>	<i>mq 1.316</i> <i>(al netto di eventuale incremento per tetto verde pari a mq 66)</i>

TITOLO TERZO
PRESCRIZIONI DI INDIRIZZO PROGETTUALE RELATIVE AGLI ELABORATI SPECIALISTICI
E DISPOSIZIONI PARTICOLARI E FINALI

Si elencano le prescrizioni emerse dagli elaborati specialistici di PAC, da recepire in sede di progetto edilizio; vengono tralasciate eventuali prescrizioni di carattere generale già inserite negli articoli precedenti.

ART. 12 - MISURE COMPENSATIVE E MITIGATIVE RELATIVE ALLA VEGETAZIONE ED AL PAESAGGIO

Elaborati di riferimento che costituiscono le linee-guida per il progetto esecutivo delle opere a verde: Elab. 05 "Relazione vegetazionale", Elab. 10 "Abaco", Tav. 05 "Assetto vegetazionale. Stato di fatto e indirizzi progettuali".

Il progetto edilizio dovrà essere accompagnato da un *Progetto esecutivo delle Opere a verde, unitario per la pcn 2224/15, con valenza prescrittiva*, a firma di tecnico competente e comprendente il dettaglio delle seguenti fasi:

1. pianificazione degli interventi per la pulitura del sottobosco e per l'asporto degli alberi morti o deperenti e delle specie sinantropiche che condizionano la vitalità delle alberature, nonché in generale della vegetazione infestante così come individuata nella pubblicazione della Regione autonoma Friuli Venezia Giulia "Specie vegetali esotiche invasive in Friuli Venezia Giulia - Riconoscimento e possibili misure di contenimento" (2016);
2. programma di abbattimento degli elementi arborei ed arbustivi interferenti col cantiere, col sedime delle opere edilizie e del parcheggio pubblico nonché dell'allargamento della strada interna, con dettaglio del loro numero, genere e specie e con l'evidenza tra queste delle alberature "di pregio" ai sensi del Regolamento del verde pubblico del Comune di Trieste;
3. in particolare ed in riferimento agli scavi per gli allacciamenti che interessino aree verdi, ai sensi dell'art.4 del Regolamento del Verde pubblico del Comune di Trieste va richiesta specifica autorizzazione al Servizio Spazi aperti e Spazi Verdi Pubblici: in tal caso è da presentarsi una dettagliata descrizione degli scavi relativamente a percorsi, profondità, distanza dagli alberi ed ogni altro aspetto significativo relativamente alle aree verdi stesse;
4. progetto di reimpianto arboreo e arbustivo con specie dell'associazione fitosociologica di riferimento "Boscaglia carsica a carpino nero e roverella" (*Ostryo-Quercetum pubescentis*), che avverrà in misura almeno pari al numero di specie abbattute e/o morte ed in misura almeno doppia relativamente alle alberature "di pregio" abbattute, e con verifica del rispetto dei parametri DA e DAR di PRGC;
5. nelle aree verdi non direttamente interessate dagli interventi edilizi e dal parcheggio pubblico, programma di risanamento comprendente l'avvio all'alto fusto degli elementi arborei di pregio liberati dalla fittezza dei sestri d'impianto ed il loro trattamento con interventi agronomici (potature, concimazioni, etc.) tali da consentire la ripresa del rigoglio vegetativo;
6. progetto di interventi a verde pensile praticabile o attrezzato e verde verticale sulle parti edilizie che lo consentano (ad es. superficie esterna dei vani scale, solai soprastanti a locali interrati, contenitori aerei tipo "bosco verticale"); per tali interventi è ammesso l'eventuale impianto di specie ornamentali non autoctone, purché non vengano introdotte specie infestanti di cui al comma 1;
7. opere per il recupero e l'utilizzo delle acque meteoriche per l'irrigazione del verde;
8. ove consentito dalle condizioni geotecniche, progetto di opere di contenimento del terreno sistemato con tecniche di ingegneria naturalistica (terre armate o rinforzate o analoghe), con finale sistemazione a idrosemina o con piantumazione di essenze vegetali; ove sia necessario ricorrere a murature, esse dovranno essere rivestite in pietra arenaria o mascherate tramite impianto di arbusti alla base e di ricadenti alla sommità.

ART. 13 - MISURE RELATIVE ALLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS

Elaborato di riferimento: Elab. 9 "Verifica di assoggettabilità a VAS - Valutazione Ambientale Strategica".

Vanno considerate prescrittive le azioni di monitoraggio previste dall'Elaborato in oggetto.

- Verifica annuale dell'attecchimento dei nuovi impianti arborei ed arbustivi e sostituzione delle fallanze, per un periodo di due anni dall'ultimazione delle opere a verde, a cura del proponente il PAC;
- Monitoraggi del volume di traffico lungo viale Miramare, rilevato nei due sensi di marcia, con modalità da stabilirsi in accordo col Comune di Trieste, ad un anno dall'apertura all'esercizio del parcheggio pubblico e ad un anno dal completo esercizio delle nuove unità abitative, a cura del proponente il PAC.

ART. 14 - ABACO

Elaborato di riferimento: Elab. 10 "Abaco".

L'Abaco degli elementi progettuali di carattere edilizio, ambientale e paesaggistico è strutturato in Schede e specifica gli elementi prescrittivi e indicativi ivi contenuti.

ART. 15 - PRESCRIZIONI RELATIVE AGLI ASPETTI GEOMORFOLOGICI, IDROGEOLOGICI ED ALLA SISMICITÀ

Elaborato di riferimento: Elab. 12 - Relazione geologica asseverata e studio di compatibilità idraulica

La Relazione geologica asseverata e studio di compatibilità idraulica specifica gli elementi prescrittivi e indicativi ivi contenuti.

ART. 16 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI E FINALI

Le variazioni alle disposizioni del PAC che rispettino i limiti di flessibilità precisati nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione possono essere presentate contemporaneamente ai progetti edilizi.

In tutto l'ambito di PAC gli scavi dovranno essere maggiori dei riporti e dei volumi delle terre armate.

Il posizionamento delle reti tecnologiche è indicativo, ferma restando la condizione che l'area del Parcheggio pubblico non venga gravata da servitù a favore di privati.

Il Piano approvato ha validità decennale e le opere di urbanizzazione primaria devono essere ultimate entro tale periodo.

Le prescrizioni tecniche a livello edilizio elencate dalla Tabella C "Prescrizioni" del PPR - Piano Paesaggistico Regionale, Allegato ee "Aree paesaggistiche del flysh sottostanti il ciclone carsico", capo III art.11 "Paesaggio dei villaggi ed addizioni edilizie costiere", saranno obbligatoriamente recepite dal progetto architettonico.