



comune di trieste
piazza Unità d'Italia
34121 Trieste
tel 040/8751
www.comune.trieste.it
Partita iva 002210240321

REGIONE AUTONOMA FRIULI-VENEZIA GIULIA

COMUNE DI TRIESTE

Servizio Pianificazione Urbana

Il Sindaco
Roberto Dipiazza

Variante n° al P.R.G.C.

" Palazzo Artelli "

RELAZIONE

l' Assessore
Luisa Polli

il Direttore Area
Città Territorio
e Ambiente
Marina Cassin

Progettisti: arch. Marina Cassin
arch. Roberto Bertossi

Collaboratore geom. Andrea Conti

PREMESSA	2
CONTESTO	3
STATO DEI LUOGHI	3
VINCOLI.....	4
LA VARIANTE	5
FLESSIBILITÀ.....	7
GLI ELABORATI DELLA VARIANTE	8

Relazione

Premessa

L'art. 33 co. 8-ter del Decreto Legge n 98/2011 prevede che, allo scopo di conseguire la riduzione del debito pubblico, il MEF promuova la costituzione di uno o più fondi comuni di investimento immobiliare cui trasferire o conferire immobili di proprietà dello Stato non utilizzati per finalità istituzionali, ai fini di una loro dismissione o valorizzazione.

Con Decreto del MEF dd. 19/03/2014 è stata costituita la società "InVimit SpA" per l'istituzione di uno o più fondi d'investimento chiusi. Quest'ultima con delibera del Consiglio di Amministrazione dd. 23/12/2014 ha istituito il fondo "i3-INAIL" a favore della quale è stata intavolata la proprietà dell'immobile sito a Trieste in via dell'Università n 5, angolo via Corti denominato "Palazzo Artelli".

Il fondo immobiliare "i3-INAIL" con Pec dd 30 settembre 2016 prot gen GEN-GEN_2016-180350-A/arrivo ha richiesto all'Amministrazione Comunale il cambio di destinazione urbanistica per l'immobile in esame che ricade, in base al PRGC vigente, all'interno del Perimetro del Centro Storico Primario.

L'immobile, costruito nel 1904 sul sedime di un precedente fabbricato demolito, è stato progettato dagli architetti Giorgio Polli e Antonio Bruna per il Cavalier Filippo Artelli, che vi stabilì la propria residenza.

Il palazzo Artelli ha fatto parte di un comprensorio più vasto di edifici gestiti dall'Università di Trieste, che nella sala Romana al primo piano vi svolgeva gli esami di laurea.

Via dell'Università



Dopo il periodo di affitto parziale all'Università l'immobile è rimasto inutilizzato e ora versa in condizioni manutentive scadenti, in particolare per quanto attiene alle facciate esterne.

Contesto

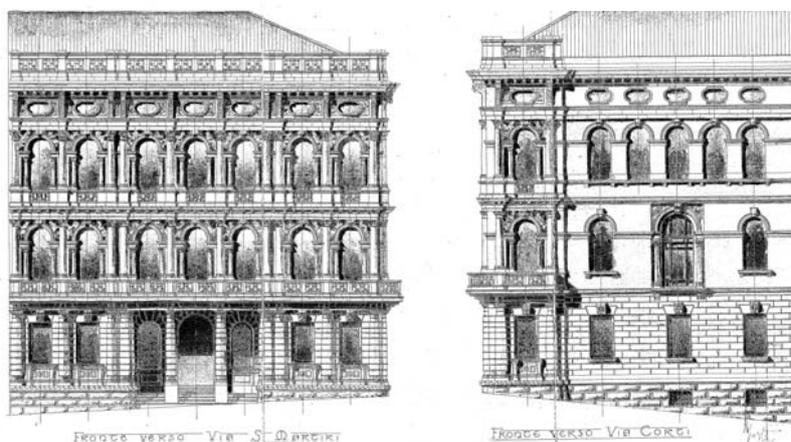
L'edificio si trova all'interno del Borgo Giuseppino sotto il colle di san Vito, tra la via Lazzaretto Vecchio ed il comprensorio di Villa Necker sede del Comando Militare dell'Esercito, in un'area completamente antropizzata ed urbanizzata a circa 700 metri dalla Piazza Unità d'Italia. Sviluppa una superficie in pianta di poco più di 300 mq con accesso da via dell'Università 5, attualmente risulta inutilizzato.



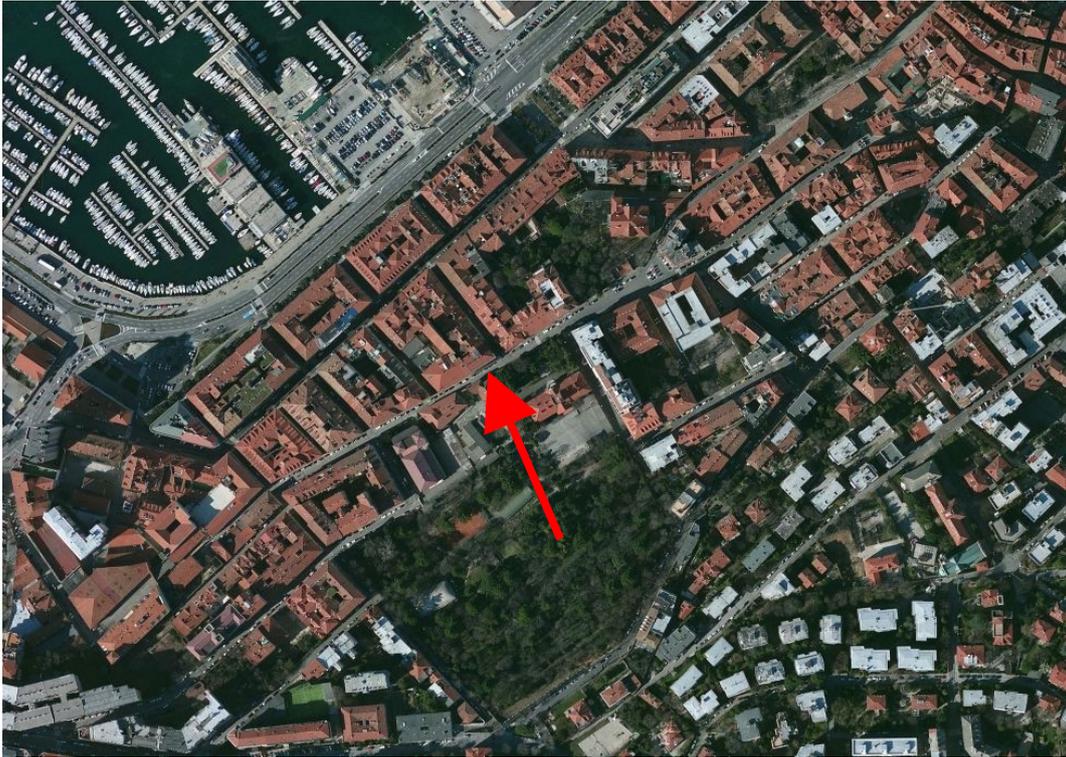
Foto tratta da <http://www.bing.com/maps>

Stato dei luoghi

L'edificio, posto al vertice di un isolato che si affaccia sulle vie del Lazzaretto Vecchio, via Baciocchi, via dell'Università e via Corti, richiede degli interventi manutentivi per ottemperare ai ripetuti solleciti di messa in sicurezza delle facciate prospicienti le pubbliche vie. L'immobile in quanto tutelato con vincolo diretto e compreso nel perimetro del Centro storico primario della Città di Trieste non potrà subire trasformazioni che ne alterino le caratteristiche originarie.



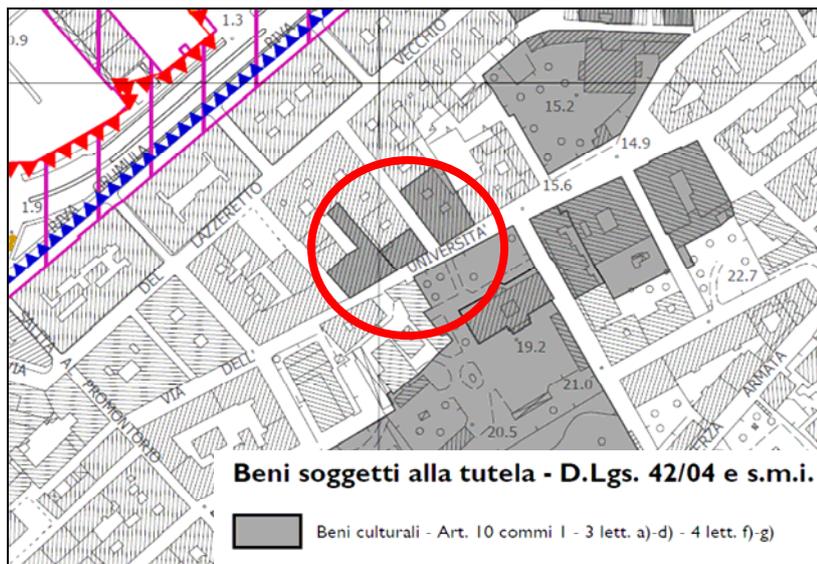
Disegni Archivio Tecnico Comunale



Inquadramento territoriale dell'area (<http://www.bing.com/maps>)

Vincoli

L'intero immobile risulta tra i beni culturali individuati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004, vincolo diretto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, L.1089/1939 con Decreto di data 21/06/1960.



Stralcio elaborato A5 – Vincoli - tavola 4

Procedura

Il nuovo Piano Regolatore del Comune di Trieste, in vigore dal 5 maggio 2016, è dotato di Relazione di flessibilità, la cui efficacia, in base alla disciplina transitoria di cui all'art 25 co 3 della LR 21/2015 è procrastinata di un anno dalla data in vigore dello strumento urbanistico.

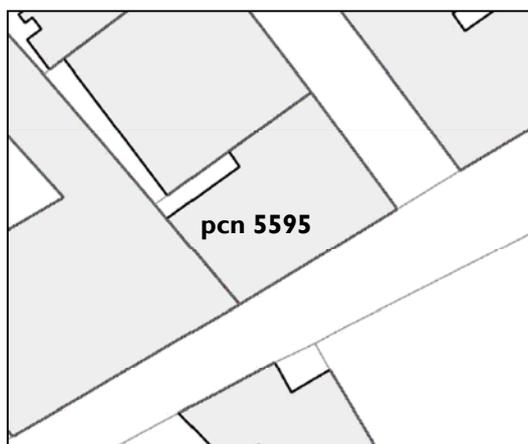
Ne consegue, pertanto, che attualmente e nel termine massimo dei dodici mesi vigono le norme previgenti all'entrata in vigore della LR 21/2015.

La variante in esame, ai sensi della L.R. 5/2007, art. 63, co. 5 rientra tra le varianti non sostanziali agli strumenti di pianificazione comunale come specificate dall'art. 17 del Regolamento di attuazione DPR 86/2008 della Parte I urbanistica, della suddetta legge.

In riferimento al comma I I dell'art 17 del Regolamento di attuazione della legge si prescinde dalla valutazione degli aspetti paesaggistici in quanto l'immobile oggetto della variante non è ricompreso tra i beni tutelati ai sensi della Parte terza del D.lgs 42/2004 .

La variante

Il Piano Regolatore vigente classifica il Palazzo Artelli lin zona S3 – attrezzature per l'istruzione-. Tutta la pcn 5595 (circa 350 mq) del CC di Trieste, costituita da edificio e corte interna è, inserita all'interno del perimetro del Centro Storico Primario.



Stralcio Mappa Catastale

Per dare corso al processo di valorizzazione è necessario rendere coerenti le destinazioni urbanistiche di zona, mediante apposita variante allo strumento urbanistico vigente e, quindi, modificare la zona S3 – attrezzature per l'istruzione- (in dettaglio, servizio n. 54 della zona di quartiere 17, “Città vecchia”, sottozona S3d – scuole medie superiori, università, scuola internazionale-) nella zona A0 –Centro Storico-, in coerenza con il contesto in cui l'immobile si colloca.

Le Norme tecniche di attuazione, elaborato POI del nuovo PRGC, dispongono quanto segue per la zona A0 – Centro Storico:

...omissis...

Art. 14 - Zona A0 - Centro Storico

E' il complesso urbanistico di rilevante interesse storico, artistico, monumentale e di pregio ambientale della città di Trieste.

La zona A0 è compresa nel perimetro del Centro storico primario riportato nella tav. PO6, che include anche tutti gli edifici e aree con destinazioni diversa che sono riconducibili ai medesimi caratteri storici ed urbanistici.

Modalità d'attuazione

La zona è soggetta a piano attuativo di iniziativa pubblica esteso a tutto l'ambito del Centro Storico Primario, così come perimetrato nell'elaborato Ambiti assoggettati a pianificazione attuativa, da redigersi secondo gli indirizzi progettuali definiti nel successivo paragrafo.

Indirizzi progettuali per il Piano attuativo

...omissis...

Disciplina transitoria degli interventi

Fino all'approvazione del nuovo Piano attuativo, le trasformazioni sono così regolamentate:

1) Il Piano Regolatore Particolareggiato del Centro Storico (PPCS), approvato con D.P.G.R. n.052/Pres. del 06.02.1980, e successive varianti conserva efficacia, per gli immobili ricompresi nel suo perimetro, in ordine alle indicazioni tipologiche, agli allineamenti ed alle prescrizioni urbanistiche in esso contenute solo in riferimento agli interventi edilizi, mentre le destinazioni d'uso sono stabilite dal PRGC con la classificazione in zone omogenee.

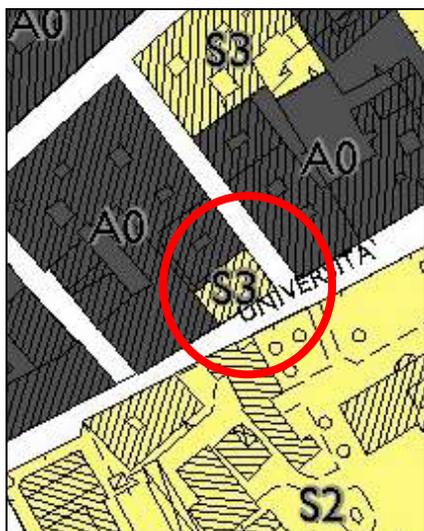
...omissis...

Per Palazzo Artelli il Piano Regolatore Particolareggiato del Centro Storico (PPCS), approvato con D.P.G.R. n. 052/Pres. del 06.02.1980 prevede interventi di "Conservazione dei caratteri architettonici e tipologici con ammissibilità di modifiche alla partizione delle unità d'uso" di cui all'art. 5.1.2.2 delle Norme urbanistico-edilizie di attuazione.

Le destinazioni d'uso ammesse dal Piano Regolatore vigente sono quelle indicate all'art 13 –Zone A- delle Norme tecniche di attuazione che comprendono le seguenti destinazioni: residenziale, artigianale di servizio, alberghiera , direzionale, ecc.

Stralci PRGC vigente :

PO2-Zonizzazione



PO4- Servizi



Foto tratta da <http://google.it/maps>

Flessibilità

In base all'art. 17 comma 14, lettera f) del Regolamento di attuazione DPR 86/2008 della Parte I urbanistica, della L.R. 5/2007 e s.m.i. è richiesta la coerenza con il limite di flessibilità.

Come specificato nella Relazione di flessibilità del PRGC vigente tale "relazione ha lo scopo di definire i limiti entro cui l'Amministrazione comunale può variare lo strumento urbanistico evitando l'iter procedurale di approvazione della regione".

Avendo la variante in esame ad oggetto la modifica della zona S3 - attrezzature per l'istruzione- nella zona A0 - Centro Storico-, corre

l'obbligo di segnalare che la specifica sottozona S3d - università- non concorre alla verifica degli standard ai sensi del D.P.G.R. 0126/Pres. dd 20/04/1995, in quanto le strutture universitarie non sono contemplate dal decreto richiamato quali servizi a standard.

La relazione di Flessibilità del PRGC riporta le seguenti indicazioni per il Sistema delle attrezzature e degli spazi collettivi a cui appartiene l'immobile oggetto di variante:

SISTEMA DELLE ATTREZZATURE E DEGLI SPAZI COLLETTIVI

Flessibilità dei perimetri di zona

Sono sempre ammessi l'ampliamento e la riduzione del perimetro (+/-10%) delle attrezzature collettive, nei confronti delle zone contermini, al fine di elevare lo standard qualitativo dei servizi nonché a seguito di approfondimenti che potrebbero determinare nuove soluzioni progettuali, fermi restando gli obiettivi del sistema di appartenenza.

Superfici:

ZONE	[mq]
S3d	345665

Si rileva che il 10 % delle attrezzature interessate è pari a 34.566 mq e che la riduzione attuata con la presente variante è di 322 mq corrispondente a meno del 0.1% del totale.

Viene quindi rispettato il limite di flessibilità indicato nella Relazione del Piano Regolatore vigente (elaborato Rf).

Gli elaborati della variante

La variante risulta costituita dai seguenti elaborati:

- Relazione di variante
- Elaborato PO2 : zonizzazione - stato di fatto (1:5000)
- Elaborato PO2 : zonizzazione - variante (1:5000)
- Elaborato PO4 : servizi - stato di fatto (1:5000)
- Elaborato PO4: servizi - variante (1:5000)
- Elaborato PO4.I : attrezzature e servizi - stato di fatto
- Elaborato PO4.I: attrezzature e servizi - variante
- Asseverazione geologica
- Asseverazione urbanistica