

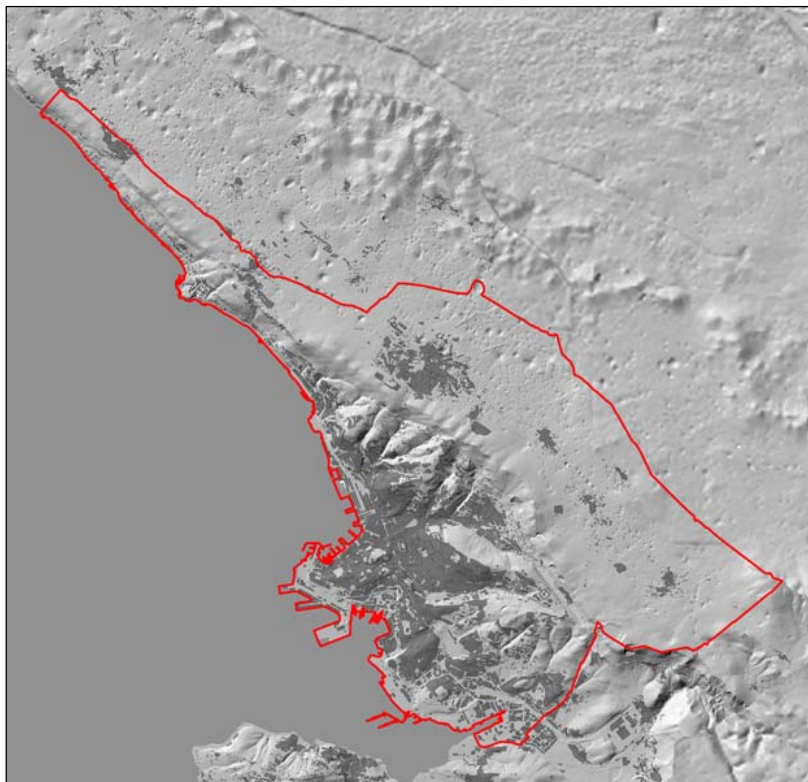


REGIONE AUTONOMA FRIULI-VENEZIA GIULIA

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  
m.o Mauro Pennone  
dott. Luca Sussich  
arch. Anna Trani  
p.i. Andrea Zacchigna

INTESE

previste dall'art.63-bis co. 13 delle LR 5/2007

Trieste

## ELENCO DELLE INTESA CON GLI ENTI DI CUI ALL'ART. 63 bis COMMA 13 DELLA L.R. 05/07

- Intesa per i beni immobili di proprietà dello Stato con il Ministero dell'Economia e delle Finanze, per il tramite dell'Agenzia del Demanio e Ministero della difesa;
- Intesa con l' Autorità Portuale di Trieste;
- Intesa per i beni immobili in uso al Ministero della Difesa con il Comando Militare dell'Esercito di Trieste;
- Intesa con l'Ente per la Zona Industriale di Trieste
- Intesa per i beni immobili d'iscritta proprietà della Regione e per i beni demanio marittimo la cui gestione è istituzionalmente preposta alla Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia con la Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia

Intesa per i beni immobili di proprietà dello Stato con il Ministero  
dell'Economia e delle Finanze, per il tramite dell'Agenzia del Demanio e  
Ministero della difesa  
*(Intesa firmata digitalmente)*



*Ministero della Difesa*



A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O



Comune di Trieste

**INTESA ISTITUZIONALE  
TRA  
MINISTERO DELLA DIFESA  
AGENZIA DEL DEMANIO  
E  
COMUNE DI TRIESTE**

**ai sensi dell'art. 15 della Legge 7 agosto 1990, n. 241**

**PER L'ATTUAZIONE DI UN PROGRAMMA DI VALORIZZAZIONE E  
RAZIONALIZZAZIONE DI IMMOBILI DI PROPRIETÀ DELLO STATO  
PRESENTI NEL TERRITORIO COMUNALE**



## VISTI

- la Legge 7 agosto 1990, n. 241, "*Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi*" come modificata dalla Legge 11 febbraio 2005, n. 15 e dal Decreto legge 14 marzo 2005, n. 35, come modificato dalla Legge di conversione 14 maggio 2005, n. 80 ed in particolare l'art. 15, rubricato "*Accordi fra pubbliche amministrazioni*";
- il D.Lgs. 30 luglio 1999, n. 300, "*Riforma dell'organizzazione del Governo, a norma dell'articolo 11 della L. 15 marzo 1997, n. 59*", che ha istituito l'Agenzia del Demanio, alla quale è attribuito il compito di amministrare i beni immobili dello Stato, con il compito di razionalizzarne e valorizzarne l'impiego e di sviluppare il sistema informativo sui beni del demanio e del patrimonio e il successivo D.Lgs. 3 luglio 2003, n. 173, recante "*Riorganizzazione del Ministero dell'economia e delle finanze e delle agenzie fiscali, a norma dell'articolo 1 della legge 6 luglio 2002, n. 137*";
- il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, "*Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti locali*" e ss.mm.ii;
- il D.L. 25 settembre 2001, n. 351, recante "*Disposizioni urgenti in materia di privatizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e di sviluppo dei fondi comuni di investimento immobiliare*", convertito, con modificazioni, dalla Legge 23 novembre 2001, n. 410 e ss.mm.ii;
- il D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, recante "*Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della L. 6 luglio 2002, n. 137*";
- il D.L. 30 settembre 2005, n. 203, convertito, con modificazioni, dalla legge 2 dicembre 2005, n. 248 e, in particolare, l'articolo 11-quinquies che, nell'ambito delle azioni di perseguimento degli obiettivi di finanza pubblica, prevede che il Ministero dell'economia e delle finanze possa autorizzare l'Agenzia del demanio ad effettuare operazioni di vendita in blocco, a trattativa privata, di immobili di proprietà statale ovvero immobili degli enti territoriali;
- la Legge 27 dicembre 2006, n. 296, recante "*Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2007)*", ed in particolare l'art. 1, commi 262 e 263;
- la Legge 23 dicembre 2009, n. 191, art. 2, commi 222 e 222 bis;

- il D.Lgs. 14 marzo 2011, n. 23, art.10, comma 4, come da ultimo modificato dall'articolo 20, comma 4-ter, del D.L. 12 settembre 2014, n. 133, c.c.m. dalla legge 11 novembre 2014, n. 164;
- la legge 31 gennaio 2012, n. 244, recante “Delega al Governo per la revisione dello Strumento Militare Nazionale”;
- la Legge 27 dicembre 2013, n. 147 (Legge di stabilità 2014), che prevede un programma straordinario di cessioni di immobili pubblici.

#### PREMESSO CHE

- il patrimonio immobiliare del settore pubblico, centrale e territoriale, costituisce un valore sociale ed economico di fondamentale importanza per il Paese, presenta ampie zone di potenziale valorizzazione e può diventare un fattore di crescita per l’economia;
- tali potenzialità possono essere sfruttate al meglio se adeguatamente supportate da un’attività di concertazione istituzionale e da modelli operativi finalizzati al ritorno economico ed alla massimizzazione degli effetti che le iniziative di valorizzazione possono generare per lo sviluppo dei territori;
- le operazioni di valorizzazione possono costituire, nell’ambito del contesto economico e sociale di riferimento, elemento di stimolo ed attrazione di interventi di sviluppo sostenibile locale, nonché per incrementare le dotazioni di servizi pubblici locali e di quelle relative all’abitare.
- il Ministero della difesa, anche in considerazione della riorganizzazione delle Forze Armate, attualmente in corso, considera di primaria importanza la migliore utilizzazione delle infrastrutture militari, da realizzare tramite provvedimenti finalizzati all’accorpamento ed alla conseguente riallocazione delle funzioni, nonché attraverso attività di dismissione finalizzate alla valorizzazione degli immobili non più necessari agli usi militari;
- nell’ambito delle attività finalizzate alla gestione del patrimonio immobiliare di proprietà dello Stato sono considerati prioritari gli obiettivi di finanza pubblica, finalizzati alla riduzione del debito e della spesa pubblica per locazioni passive;
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 16 aprile 2014, il Comune di Trieste ha adottato il Nuovo Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC);
- nell’ambito delle procedure previste per la formazione del nuovo PRGC, in coerenza con le previsioni della Legge regionale del 23 febbraio 2007, n. 5, è stata avviata

un'attività di concertazione tra Comune di Trieste ed Agenzia del demanio – Direzione regionale Friuli Venezia Giulia, al fine di condividere i criteri della valorizzazione di un ampio portafoglio di immobili di proprietà dello Stato;

- nell'ambito di tale attività l'Amministrazione comunale si è detta interessata all'acquisizione dei seguenti immobili di proprietà dello Stato, che già ospitano funzioni prevalentemente pubbliche o di pubblica utilità:
  1. Ex caserma Duca delle Puglie;
  2. Ex Direzione d'Artiglieria;
  3. Pineta di Barcola
- a seguito di tale attività, nel dicembre 2013, è stata definita una prima intesa ai sensi dell'art. 63-bis, comma 13, della citata L.R. n. 5/2007,
- successivamente, il 9 giugno 2014, l'Agenzia del demanio ha presentato le sue Osservazioni al nuovo PRGC, in coerenza con quanto già condiviso con l'Amministrazione comunale, proponendo nuove destinazioni urbanistiche per gli immobili di proprietà dello Stato presenti sul territorio comunale;
- nell'ambito dei processi di trasformazione della Città, assume particolare rilievo la rifunzionalizzazione del complesso immobiliare della ex Caserma Vittorio Emanuele III, bene individuato dal Ministero della Difesa con Decreto direttoriale n. 88/2/5/2012, del 24 agosto 2012, recante l'elenco degli immobili da riconsegnare all'Agenzia del demanio per le finalità dell'art. 33, comma 8-quater, del decreto legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011 n. 111, e successivamente modificato e integrato. Tali immobili sono destinati ad essere inseriti in programmi di dismissione e valorizzazione, ai sensi della normativa vigente;
- per il soddisfacimento di obiettivi di finanza pubblica, il Ministero dell'economia e delle finanze ha assentito con nota n. 19425 del 16 settembre 2014, per l'anno corrente, il ricorso alla procedura di cui all'art. 11-quinquies del Decreto legge 30 settembre 2005, n. 203, convertito con modificazioni dalla Legge 2 dicembre 2005, n. 248;
- il Comune di Trieste, con nota del 17 ottobre 2014, a firma del Sindaco, ha espresso la propria disponibilità alla conclusione di una intesa di carattere istituzionale che attesti la condivisione dei risultati sinora conseguiti e che individui in maniera impegnativa le prossime azioni per lo sviluppo e l'attuazione dell'iniziativa;
- l'Agenzia del Demanio, con nota prot. n. 27677 del 29 ottobre 2014, a firma del Direttore, condividendo la volontà manifestata dall'Amministrazione Comunale, si è

dichiarata disponibile a formalizzare gli impegni assunti mediante la sottoscrizione di idonea intesa;

- il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha autorizzato l'Agenzia del demanio a provvedere alla sottoscrizione della presente Intesa Istituzionale;
- la deliberazione Giuntale n. 521 del 4 dicembre 2014, con la quale la Giunta Comunale ha approvato lo schema della presente Intesa Istituzionale, autorizzando alla sottoscrizione il Sindaco o L'Assessore delegato.

### **CONSIDERATO**

il comune interesse a definire e formalizzare gli impegni, gli atti e gli adempimenti necessari all'attuazione dell'iniziativa in oggetto;

QUANTO SOPRA VISTO, PREMESSO E CONSIDERATO

FRA

**Ministero della difesa, rappresentato dal Sottosegretario On. Giocchino Alfano**  
**L'Agenzia del Demanio, rappresentata dal Direttore, Ing. Roberto Reggi**  
**Il Comune di Trieste, rappresentato dall'Assessore al demanio, patrimonio e lavori**  
**pubblici, Arch. Andrea Dapretto**

SI CONVIENE E SI STABILISCE QUANTO SEGUE

#### **Art. 1**

##### **(Premesse e allegati)**

1. Le premesse formano parte integrante della presente Intesa.
2. Fanno parte integrante e sostanziale del presente atto i seguenti allegati:
  - a) allegato "A" - "Schede tecniche dei beni" oggetto di valorizzazione;
  - b) allegato "B" - "Criteri generali per l'assegnazione della quota premiale di cui all'art. 3-ter, comma 7, del D.L. n. 351/2001, convertito dalla L. n. 410/2001 e ss.mm.ii."

#### **Art. 2**

##### **(Oggetto)**

1. La presente Intesa, ai sensi dell'art. 15 della legge 7 agosto 1990, n. 241 e ss.mm.ii, è finalizzata a definire i reciproci impegni ed i termini della cooperazione istituzionale tra Ministero della difesa, Agenzia del Demanio e Comune di Trieste per il completamento

dell'iter della valorizzazione urbanistica degli immobili di proprietà dello Stato, di seguito indicati:

- a) Caserma Vittorio Emanuele III
- b) Caserma Monte Cimone e terreno tenuta Burgstaller
- c) Caserma Carabinieri ex valico di Gropada
- d) Caserma Carabinieri ex valico di Basovizza
- e) Caserma Guardia di Finanza ex valico di Basovizza
- f) Edificio controllo confinario ex valico di Basovizza
- g) Edificio ex Cinema Belvedere
- h) Area di pertinenza del Commisariato di Polizia di Opicina
- i) Caserma Emanuele Filiberto (Polmare)
- j) Ex Jutificio

### **Art. 3**

#### **(Esiti della concertazione istituzionale)**

1. Le Parti, con la sottoscrizione della presente Intesa, prendono atto dell'attività di concertazione finora svolta nonché degli esiti delle analisi sinora svolte e ne condividono le risultanze, con particolare riferimento alle ipotesi di rifunzionalizzazione e valorizzazione degli immobili, così come illustrate nelle schede tecniche di cui all'allegato A alla presente Intesa.
2. Le Parti prendono atto dell'interesse dell'Amministrazione Comunale di poter acquisire la disponibilità degli immobili di seguito indicati, per la conferma ovvero l'implementazione di funzioni prevalentemente pubbliche o di pubblica utilità:
  - 1) Ex caserma Duca delle Puglie;
  - 2) Ex Direzione d'Artiglieria;
  - 3) Pineta di Barcola.
3. In tal senso, l'Agenzia del demanio ed il Comune di Trieste si impegnano ad indagare modalità e procedure attraverso le quali procedere all'attribuzione in proprietà dei sopra menzionati beni, anche ricorrendo alle previsioni di cui al successivo art. 5. Parallelamente, in alternativa o nelle more dell'eventuale passaggio di proprietà, con particolare riferimento all'ex caserma Duca delle Puglie, saranno indagate le modalità e le procedure per garantire la disponibilità degli immobili al Comune in termini di concessione/locazione, anche di lungo periodo, facendo riferimento agli istituti giuridici più idonei a riconoscere le migliori condizioni di utilizzo per il Comune, con particolare

riferimento alla determinazione dei canoni ed al riconoscimento degli investimenti necessari alla fruizione dei beni e l'allocazione di funzioni pubbliche di interesse culturale.

#### **Art. 4**

##### **(Impegni del Comune di Trieste)**

1. In ragione di quanto previsto al precedente art. 3, il Comune di Trieste si impegna a recepire integralmente gli esiti e le indicazioni condivise nell'ambito della concertazione istituzionale con l'Agenzia del demanio all'interno della propria strumentazione urbanistica, sulla scorta dei dati tecnici, edilizi ed urbanistici di cui alle schede allegate alla presente Intesa sub "A".
2. Il Comune di Trieste riconosce la primaria importanza della riqualificazione del complesso immobiliare della ex Caserma Vittorio Emanuele III, in quanto funzionale alla più ampia rigenerazione dell'ambito urbano di riferimento. In tal senso, a fronte di un incremento delle dotazioni territoriali e, quindi, anche definendo contenuti prescrittivi legati alla sostenibilità degli interventi, è prevista la realizzazione di una nuova centralità di scala urbana e di quartiere.
3. A tal fine, il Comune intende attivare forme semplificate ed accelerate di variazione dello strumento urbanistico e si impegna a concludere l'iter urbanistico, per quanto di competenza, della valorizzazione della Caserma Vittorio Emanuele III, attraverso la sottoscrizione di un accordo di programma.

#### **Art. 5**

##### **(Impegni dell'Agenzia del Demanio)**

1. L'Agenzia del Demanio, conseguita la conformità urbanistico-edilizia delle nuove destinazioni relative ai beni oggetto della presente Intesa, darà avvio alle attività di propria competenza aventi ad oggetto i beni medesimi, procedendo all'immissione sul mercato dei beni da dismettere, utilizzando gli strumenti forniti dalla legislazione vigente ed al fine di contribuire agli obiettivi di finanza pubblica, ovvero ad attività di razionalizzazione ed ottimizzazione degli spazi in uso alle Amministrazioni dello Stato, al fine di ridurre la spesa per locazioni passive.
2. In caso di alienazione dei compendi immobiliari di proprietà dello Stato, sarà assegnata al Comune di Trieste, ai sensi dell'art. 3-ter, comma 7, del D.L. n. 351/2001, conv. dalla L. n. 410/2001 e successive modifiche e integrazioni, una quota non inferiore al 5% e

non superiore al 15% del ricavato attribuibile alla rivendita sul mercato dei beni valorizzati, in funzione dei tempi per la conclusione del relativo iter urbanistico, decorrenti dalla sottoscrizione della presente Intesa, e secondo i condivisi criteri riportati nell'Allegato B. Tale somma su richiesta del Comune, potrà essere compensata integralmente o parzialmente, anche come quota parte dei beni oggetto della presente Intesa. Le Parti si danno reciprocamente atto che il suddetto trasferimento della proprietà immobiliare costituisce una forma di prestazione in luogo dell'adempimento e non un trasferimento a titolo oneroso. Qualora si dovesse procedere alla valorizzazione mediante concessione ai sensi dell'art. 3-bis del D.L. n. 351/2001, conv. dalla L. n. 410/2001 e successive modifiche e integrazioni, sarà riconosciuta al Comune di Trieste, per l'intera durata della concessione o della locazione, un'aliquota pari al 10 per cento del relativo canone. Inoltre, il bando di concessione potrà prevedere a favore del Comune di Trieste una quota pari ad una percentuale, non inferiore al 50% e non superiore al 100%, del contributo di costruzione dovuto ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, per l'esecuzione delle opere necessarie alla riqualificazione e riconversione: tale importo sarà corrisposto dal concessionario all'atto del rilascio o dell'efficacia del titolo abilitativo edilizio.

## **Art. 6**

### **(Impegni del Ministero della Difesa)**

1. Il Ministero della difesa si impegna a dismettere e riconsegnare all'Agenzia del demanio gli immobili militari non più utili ai fini istituzionali, in tempi coerenti per assicurare il buon esito delle iniziative oggetto della presente Intese, affinché questi possano essere inclusi in iniziative di valorizzazione e dismissione finalizzate all'abbattimento del debito pubblico, ovvero ancora per operazioni finalizzate alla razionalizzazione degli spazi e al contenimento della spesa.

## **Art. 7**

### **(Revisioni, integrazioni, accordi attuativi)**

1. La presente Intesa potrà essere modificata, integrata o aggiornata, esclusivamente in forma scritta. Qualora necessario, le Parti si impegnano ad adeguare la presente Intesa con appositi atti aggiuntivi, ovvero ad integrarla con atti separati e distinti.
2. L'attuazione delle finalità della presente Intesa può essere regolamentata da specifici accordi.

## **Art. 8**

### **(Durata dell'intesa)**

1. La presente Intesa ha durata di anni 3 (tre) e decorre dalla data di sottoscrizione della stessa.
2. Gli accordi di programma o comunque gli eventuali accordi attuativi della presente Intesa dovranno essere adottati e sottoscritti entro il termine sopra indicato.
3. La presente Intesa si intenderà decaduta se entro i 2 (due) mesi successivi alla scadenza le Parti non concorderanno, motivatamente, un nuovo termine non superiore ad ulteriori 6 mesi.
4. Trascorso inutilmente tale ulteriore termine, le Parti si intendono libere da ogni vincolo.
5. La sottoscrizione dell'Accordo di Programma per la ex Caserma Vittorio Emanuele III e l'approvazione del nuovo Piano Regolatore Generale Comunale, che conclude il programma di valorizzazione urbanistica degli immobili di proprietà dello Stato indicati all'articolo 2, entro il termine triennale, comporteranno comunque il riconoscimento della quota di premialità secondo i criteri riportati nell'Allegato B.

## **Art. 9**

### **(Risorse finanziarie)**

1. Per lo svolgimento delle attività previste dalla presente Intesa non è previsto alcun onere finanziario a carico delle Parti. Eventuali spese e rimborsi sono a carico di ciascuna delle Parti per quanto di competenza, ovvero dei soggetti terzi interessati.

## **Art. 10**

### **(Clausole finali)**

1. Le Parti si impegnano alla piena ed integrale attuazione di quanto definito con la presente Intesa, all'esito dei procedimenti di competenza dei rispettivi organi deliberativi, impegnandosi a porre in essere ogni idonea iniziativa per addivenire alla positiva e completa conclusione della presente Intesa.
2. Le Parti si impegnano a verificare l'attuazione dell'Intesa, attraverso un monitoraggio costante degli impegni assunti, nonché della sussistenza delle condizioni propedeutiche alla fattibilità degli scenari di trasformazione condivisi.



3. Le Parti consentono al trattamento dei dati personali e sensibili ai sensi dell'art. 183 del D.Lgs. 30/06/2003 n. 196; gli stessi potranno essere inseriti in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici solo per fini correlati al presente atto, dipendenti formalità ed effetti connessi.

Piacenza, lì 9 dicembre 2014

Per il Ministero della difesa  
Il Sottosegretario di Stato alla difesa

On. Gioacchino ALFANO

Per l'Agenzia del demanio  
Il Direttore

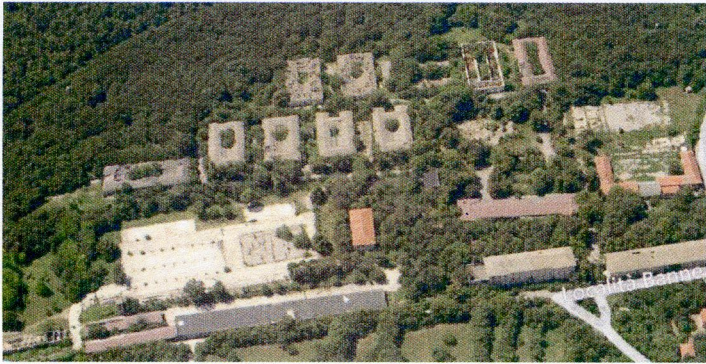
Ing. Roberto REGGI

Per il Comune di Trieste  
L'Assessore al demanio,  
patrimonio e lavori pubblici  
Arch. Andrea DAPRETTO



Scheda bene: **TSB0049 - Caserma Monte Cimone ex Tenuta Burgstaller** – Località Banne, Trieste (TS)

La proposta di intervento è esito dell'intesa tra l'Agenzia del Demanio e il Comune di Trieste ai sensi dell'art. 15 della L. 241 del 07/08/1990.



Il bene, denominato Caserma Monte Cimone ex Tenuta Burgstaller, è costituito da un cospicuo numero di fabbricati, di cui 26 edifici tra principali ed accessori, ubicati in una vasta area di oltre 100.000 mq in zona extraurbana della città di Trieste, in località Banne, sull'altipiano carsico. Del complesso architettonico, sono stati dichiarati di interesse culturale ai sensi dell'art. 10, comma 1, del D.lgs. 42/2004 con Decreto della Direzione Regionale per i beni Culturali del Friuli Venezia Giulia di data 07.10.2010, gli edifici quali le palazzine: ex Comando; ex Alloggi sottoufficiali, ex cucine e refettorio, ex infermeria, ex complesso Villa e la Cappella di San Floriano.

**Identificativi catastali:**

**al C.T. di Trieste**

Sezione di Banne -

Fg. 3 mapp. 68-69-87-122-123-124-125-126-127-128-129-130-131-132-133-134-135-136-137-138-139-140-141-142-143-144-145-146-147-148-156-161-163-169/1-169/3-169/6-170-171-235/2

Sezione di Cologna -

Fg. 2 mapp. 980-1024/1-1024/3-1025-1026-1027-1028

Fg. 3 mapp. 1013-1016-1017-1018-1019-1020-1021-1022-1023

Fg. 6 mapp. 1012-1014-1015

Sezione di Guardiella -

Fg. 1 mapp. 9

Sezione di Trebiciano -

Fg. 4 mapp. 629/3

**al C.F. di Trieste**

Sezione di Banne -

Fg. 3 mapp. 3114-3115-3116-3117-3118-3119-3120-3121-3122-3123-3124-3125-3126-3127-3128-3129-3130-3131-3132-3133-3134-3135-3136-3137-3138-3139-3140-3141

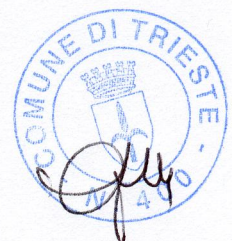
Sezione di Cologna -

Fg. 3 mapp. 1501-1502

**Identificativi Tavolari:**

**All'Ufficio Tavolare di Trieste**

- Comune Censuario di Banne - P.T. 122 - c.t. 1°
- Comune Censuario di Cologna - P.T. 2699 - c.t. 1°
- Comune Censuario di Guardiella - P.T. 5358 - c.t. 1°
- Comune Censuario di Trebiciano - P.T. 998 - c.t. 1°







## Prestazioni

### *Inquadramento urbanistico generale*

L'area è soggetta alle disposizioni dell'art. 107 - **Aree della grande trasformazione** che sono parti urbane di rilevanti dimensioni, dismesse o parzialmente dismesse, che rappresentano per la città una grande occasione di modificazione del proprio assetto spaziale e funzionale. 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 progetto di riqualificazione della ex caserma di Banne prevede interventi di recupero degli edifici di interesse, nuove edificazioni servizi per il borgo, mantenimento della fascia a verde e boscata a sud e sud-ovest adeguamento della viabilità di accesso e parcheggi a servizio delle nuove funzioni.

## Carichi insediativi

I dati urbanistici della trasformazione in oggetto, per la superficie dell'intero comparto (St = 148.091 mq), derivano dalla possibilità di riqualificazione di parte delle volumetrie esistenti e realizzazione di nuove per ulteriori 77.000 mc.

### *Edificabilità complessiva*

Per gli ambiti edificabili (retino rigato):

- Superficie fondiaria 25.660 mq; Rc max 50% di Sf.
  - H max non superiore a quella degli edifici contermini da mantenere e in ogni caso non superiore a 7,50 m.
  - Sono ammesse altezze maggiori solo per eventuali volumi tecnici necessari alle attività da insediare.
- 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.

### *Usi*

- Servizi e attrezzature collettive
- Direzionale orientato alla ricerca tecnico scientifica
- Direzionale a carattere generale
- Artigianale
- Artigianale di servizio.

L'**ambito A** è destinato esclusivamente a Servizi e attrezzature collettive.

## **Dotazioni**

- adeguamento della strada di accesso e dei relativi incroci;
- sistemazione dell'edificio all'interno dell'**ambito A** a servizi per il Borgo (centro di aggregazione, sale incontri, ecc.).

Le opere indicate costituiscono dei minimi, eventuali opere di urbanizzazione aggiuntive possono essere concordate in fase di redazione degli strumenti attuativi.

## **Condizioni di sostenibilità**

- Parametri urbanistico-ecologici: Rp min 25% di Sf; DA min 30 alberi/ha di Sf; DAR min 60 arbusti/ha di Sf
- Per gli edifici indicati come di interesse storico-testimoniale, si deve fare riferimento alle specifiche norme contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione (art. 20).
- Gli interventi di recupero, nuova edificazione e riqualificazione di edifici e spazi aperti dovranno perseguire l'obiettivo di assicurare 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).
- 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.

## **Strumenti e modalità di attuazione**

Piano urbanistico attuativo unitario esteso a tutta l'area. Esso potrà prevedere differenti Unità di intervento e dovrà contenere un progetto delle aree verdi secondo principi naturalistici e di miglioramento ecologico, evitando l'introduzione di specie vegetali alloctone. E' ammesso l'intervento diretto, di rilevanza edilizia, sugli edifici esistenti sul fronte strada (lato nord dell'area), anche con cambio di destinazione d'uso compatibile con quelle ammesse.

---

## **Attuale ambito urbanistico:**

*L'attuale strumento urbanistico del Comune di Trieste, per la zona in cui ricade l'immobile oggetto di valutazione risulta definire l'area come zona servizi - "Zona U1 – Zone per servizi ed attrezzature pubbliche" per circa 150.000 mq, mentre le restanti parti risultano ricadere in "Zona U2b – Zone di parco urbano" ed in "Zona E3 – Zone agricole forestali ricadenti in ambiti silvo zootecnici".*

## **Ambito urbanistico di progetto: Aree della grande trasformazione**

*Destinazione urbanistica variata riqualificandola con puntuale progetto d'ambito in zona:*

### **3 Ex Caserma di Banne**

#### **1. Descrizione**

L'area corrisponde alla ex tenuta Bidischini-Burgstaller divenuta, successivamente, sede della Caserma Monte Cimone di Banne. Dalla dismissione negli anni '90 è in stato di completo abbandono. Il comprensorio ha subito notevoli modifiche e parziali demolizioni durante il periodo di utilizzo da parte dell'esercito. Allo stato attuale più di metà dell'area è inedita e occupata da verde sviluppatosi negli anni di abbandono. In particolare, il settore sud-occidentale, in direzione del monte Belvedere, è occupato da bosco.

#### **2. Obiettivi**

Le dimensioni consistenti e l'elevata qualità dell'area (sia in termini di patrimonio edilizio che di assetto paesaggistico-ambientale) comportano l'assunzione di scelte compatibili con questi caratteri. Tali scelte dovranno comunque garantire la fruizione pubblica di almeno una parte del comprensorio oggetto di questa scheda.

#### **3. Elementi principali prescrittivi di progetto**

- Mantenimento della fascia a verde e boscata a sud e sud-ovest.
- Previsione di un ambito a servizi per il borgo di Banne nel lato ovest della Caserma, comprendente l'edificio corrispondente alla villa Bidischini-Burgstaller e lo spazio aperto relativo (ambito A).
- Recupero degli edifici di interesse.
- Adeguamento dell'intero complesso alle nuove funzioni, anche attraverso nuove edificazioni negli ambiti individuati.
- Realizzazione di adeguati spazi a parcheggio alberato, preferibilmente nelle aree individuate dalla scheda.
- realizzazione di uno spazio di ingresso alberato, in prevalenza pedonale ("piazza" alberata), preferibilmente in corrispondenza delle aree indicate dalla scheda.

e. Gli interventi di recupero, nuova edificazione e riqualificazione di edifici e spazi aperti dovranno perseguire l'obiettivo di assicurare 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).

f. La riattivazione del comprensorio deve comportare l'adeguamento della viabilità di accesso dalla S.P. 1 e dalla S.P. 35 e dei relativi incroci, possibilmente evitando la realizzazione di nuovi tracciati.

#### **4. Parametri quantitativi prescrittivi**

Per gli ambiti edificabili (retino rigato):

Superficie fondiaria 25.660 mq

Rc max 50% di Sf

H max non superiore a quella degli edifici contermini da mantenere e in ogni caso non superiore a 7,50 m.

Sono ammesse altezze maggiori solo per eventuali volumi tecnici necessari alle attività da insediare.

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).

*Parametri urbanistico-ecologici:*

Rp min 25% di Sf

DA min 30 alberi/ha di Sf

DAR min 60 arbusti/ha di Sf

*Opere di urbanizzazione:*

- adeguamento della strada di accesso e dei relativi incroci;

- sistemazione dell'edificio all'interno dell'ambito A a servizi per il Borgo (centro di aggregazione, sale incontri, ecc.).

Le opere indicate costituiscono dei minimi, eventuali opere di urbanizzazione aggiuntive possono essere concordate in fase di redazione degli strumenti attuativi. 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.

#### **5. Modalità di attuazione**

Piano urbanistico attuativo unitario esteso a tutta l'area. Esso potrà prevedere differenti Unità di intervento e dovrà contenere un progetto delle aree verdi secondo principi naturalistici e di miglioramento ecologico, evitando l'introduzione di specie vegetali alloctone. E' ammesso l'intervento diretto, di rilevanza edilizia, sugli edifici esistenti sul fronte strada (lato nord dell'area), anche con cambio di destinazione d'uso compatibile con quelle ammesse.

#### **6. Destinazioni d'uso ammesse**

- Servizi e attrezzature collettive

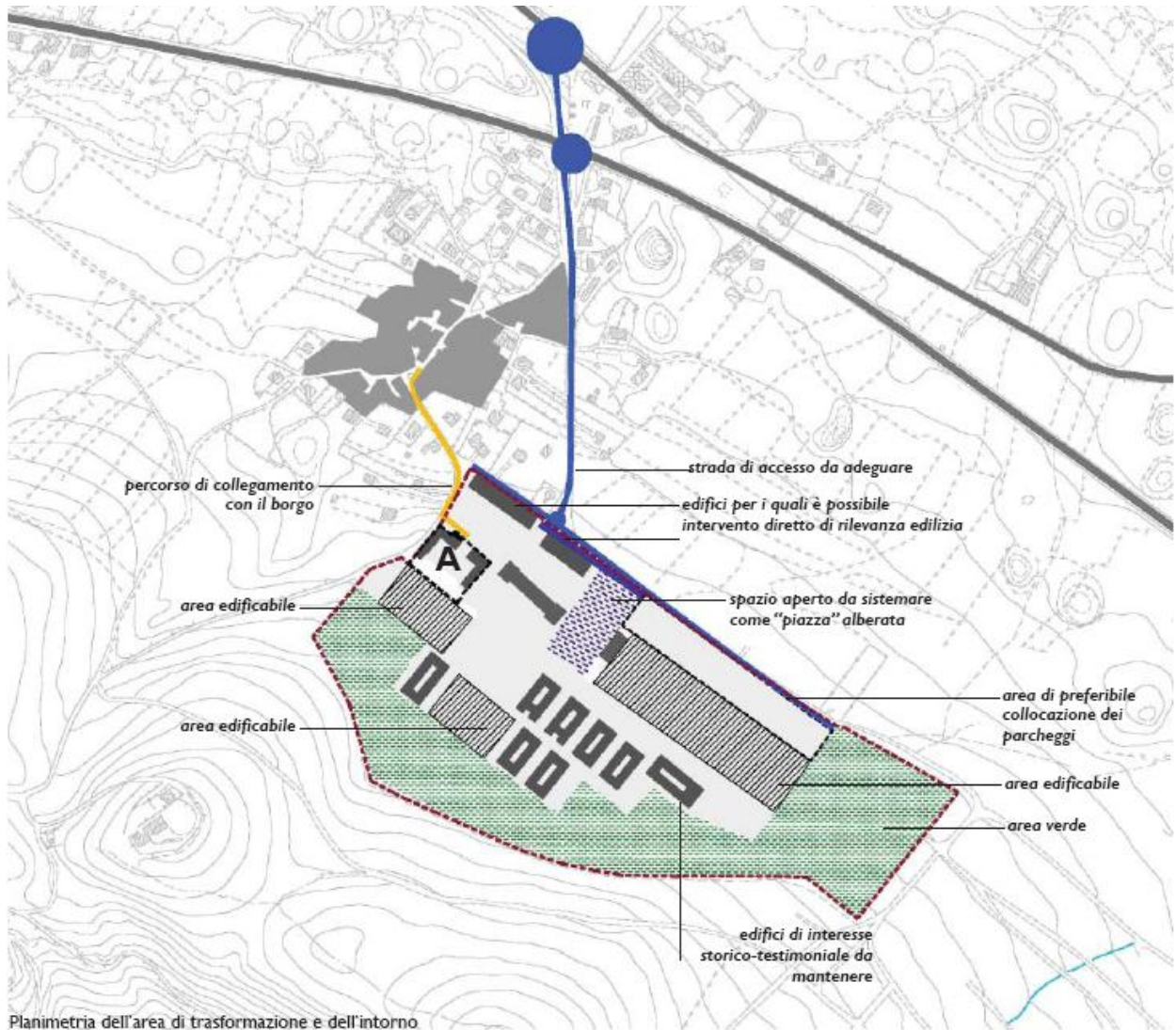
- Direzionale orientato alla ricerca tecnico scientifica

- Direzionale a carattere generale

- Artigianale

- Artigianale di servizio.

L'ambito A è destinato esclusivamente a Servizi e attrezzature collettive.



Planimetria dell'area di trasformazione e dell'intorno



Scheda bene: **TSB0052 parte - Caserma Emanuele Filiberto (Polmare) - Via Montorsino, 1 Trieste (TS)**

La proposta di intervento è esito dell'intesa tra l'Agenzia del Demanio e il Comune di Trieste ai sensi dell'art. 15 della L. 241 del 07/08/1990.



Il compendio, denominato "Caserme di P.S. di Roiano Emanuele Filiberto e Isonzo" (TS) è sito nella zona denominata Roiano in Comune di Trieste. Il bene è inserito in un contesto urbano ad alta densità abitativa, risulta ben collegato alle infrastrutture viarie essendo all'interno della città servita da mezzi di trasporto locali e provvista dei principali servizi. All'area si accede tramite un doppio accesso carraio e da tre accessi pedonali. E' provvista di una recinzione in muratura con sovrapposta recinzione metallica, tipica delle strutture militari, con linee architettoniche proprie della seconda metà dell'800 (è una struttura di impianto militare asburgico). All'interno della suddetta recinzione vi sono i due fabbricati ad uso caserma denominati "Emanuele Filiberto"(B) (Polizia di Frontiera) ed "Isonzo" (A) (Polizia Stradale) ed altri fabbricati ad uso autorimessa, magazzini, depositi ed alloggi, oltre ad un ampio piazzale scoperto che serve per la sosta e la viabilità interna. I fabbricati principali risalgono come detto alla metà dell'800, con struttura portante in muratura di tamponamento, presumibilmente in blocchi di laterizio e pietra, con pianta l'una rettangolare, a tre piani fuori terra, e l'altra ad "L", a quattro piani fuori terra, tutte e due con piano cantinato e copertura a falde.

Identificativi Catastali:  
**al C.T. di Trieste**

Foglio	Sez.	Part.	Qualità Classe	Superficie (mq)
2	Trieste	162	ENTE URBANO	2.100
2	Trieste	154/2	ENTE URBANO	640

**al C.F. di Trieste**

Sezione Urbana	Foglio	Part.	Sub.	Categoria e Classe	Consistenza	Rendita	Intestato
N	8	1049/1	-	B/1 - 1	46.490 mc	€ 28.812,18	DEMANIO DELLO STATO
N		1049/2					
N		1050/1					
N		1050/2					
N		1050/3					
N		1051					
V	2	154/2					
V		162					

**All'Ufficio Tavolare di Trieste**

UFFICIO TAVOLARE DI TRIESTE  
C.C. Trieste P.T. 5338 c.t. 1

Foglio A

p.c.n. 162

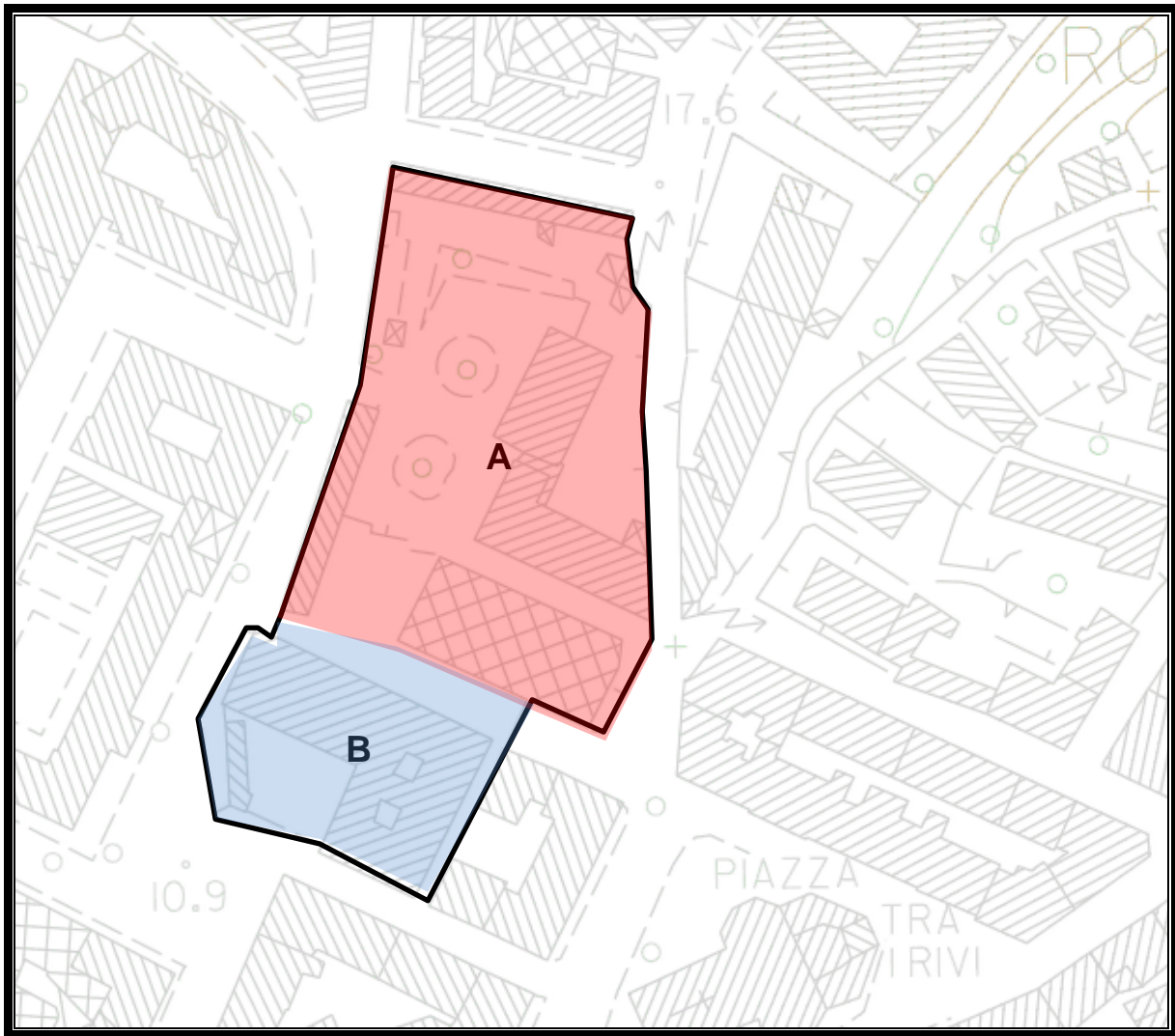
Foglio B

QUOTA: 1/1

DEMANIO DELLO STATO







## **Prestazioni**

### *Inquadramento urbanistico generale*

L'area è soggetta alle disposizioni dell'art. 41 - Zone O1 – Miste commerciali, direzionali e ricettive che sono zone caratterizzate da una commistione di funzioni, specificate per ciascuna sottozona direttamente dalle norme. Tra le aree figurano la "Caserma Emanuele Filiberto e ex iutificio via Svevo", siti, localizzati in ambito urbano, che presentano costruzioni dismesse da tempo.

## **Carichi insediativi**

I dati urbanistici della trasformazione in oggetto, riferiti alla superficie dell'ambito ( $St = 2.790 \text{ mq}$ ), derivano dalla possibilità di riqualificazione della volumetria esistente ( $V = 29.200, \text{ mc}$ ) a nuove funzioni.

### *Edificabilità complessiva*

Interventi di rilevanza edilizia, di ristrutturazione edilizia anche con demolizione totale o parziale con modifica della sagoma e di collocazione dell'area di sedime.

### *Usi*

- direzionale;
- alberghiera;
- commerciale al dettaglio;
- artigianale di servizio;
- servizi e attrezzature collettive;

Sono, inoltre, sempre ammessi parcheggi ed autorimesse.

## **Dotazioni**

I parcheggi devono essere reperiti per le destinazioni d'uso previste e secondo le quantità stabilite dall'art. 103.



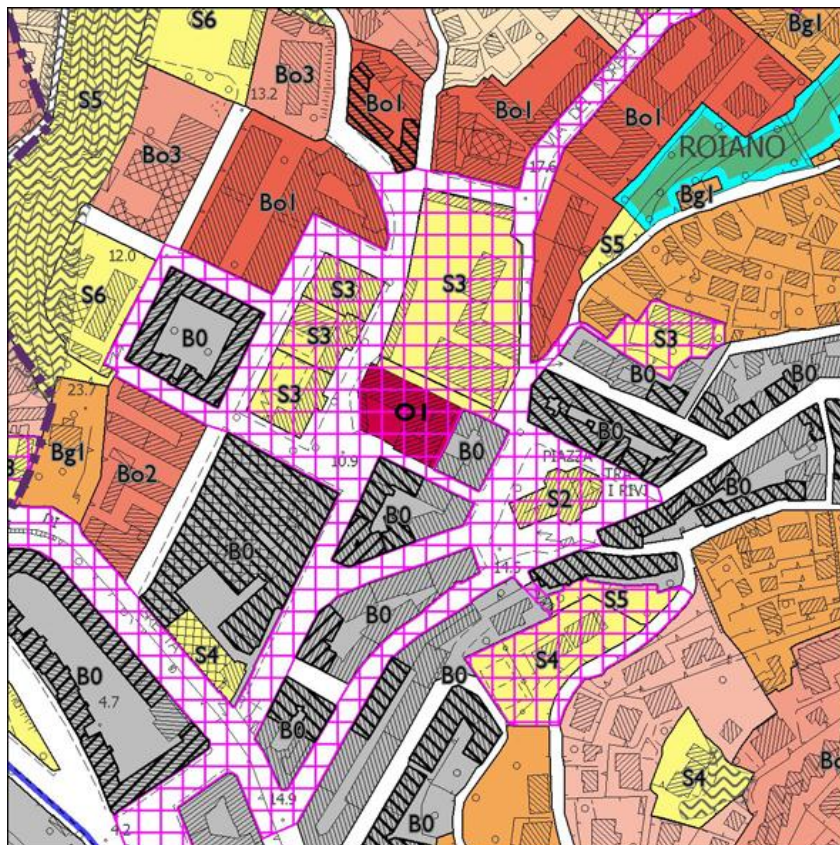
### Condizioni di sostenibilità

Nella riqualificazione di edifici e nella sistemazione degli spazi aperti, tendere ad elevati standard ambientali e alte prestazioni energetiche, utilizzando tutte le tecnologie in grado di rendere gli edifici energeticamente autosufficienti.

### Strumenti e modalità di attuazione

Gli interventi si attuano con strumento diretto.

#### Zonizzazione modificata a seguito di intesa



#### Attuale ambito urbanistico:

La zona in cui ricade il compendio in oggetto è la U2 “ Zone di verde pubblico e verde attrezzato” per la caserma Isonzo e la zona U1 – “zone per servizi ed attrezzature pubbliche” per la caserma Emanuele Filiberto. Tali zone sono disciplinate dagli art. 5.15.1. - U1 - zone per servizi ed attrezzature pubbliche e dall’art. 5.15.2. - U2 - zone di verde pubblico e verde attrezzato delle N.T.A.

#### Ambito urbanistico di progetto: Aree della grande trasformazione

Destinazione urbanistica variata riqualificandola con puntuale progetto d’ambito in zona:

#### Ambito urbanistico di progetto:

Destinazione urbanistica variata riqualificandola con puntuale progetto d’ambito, in zona:

#### Art. 41 - Zone O1 – Miste commerciali, direzionali e ricettive

Sono zone caratterizzate da una commistione di funzioni, specificate per ciascuna sottozona direttamente dalle presenti norme.

Si articolano nelle seguenti aree:

- S. Luigi
- Ex campo profughi Padriciano

- Ex valichi confinari di Basovizza e Gropada
- Caserma Emanuele Filiberto e ex jutificio via Svevo
- Silos
- Ex meccanografico – Stazione di Campo Marzio
- Università - Piazzale Europa.

#### Destinazioni d'uso

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- direzionale;
- alberghiera;
- commerciale al dettaglio;
- artigianale di servizio;
- servizi e attrezzature collettive;
- artigianale, quale ulteriore destinazione, solo per l'ex Campo profughi di Padriciano.

Sono, inoltre, sempre ammessi parcheggi ed autorimesse.

#### Interventi e parametri

Sono ammessi gli interventi specificati di seguito per ciascuna zona, con relativi indici e parametri. I parcheggi devono essere reperiti per le destinazioni d'uso previste e secondo le quantità stabilite al successivo art. 103.

### **Caserma Emanuele Filiberto e ex jutificio via Svevo**

#### Interventi ammessi

- interventi di rilevanza edilizia, di ristrutturazione edilizia anche con demolizione totale o parziale con modifica della sagoma e di collocazione dell'area di sedime;

#### Prescrizioni particolari

Gli interventi ammessi devono:

- nella riqualificazione di edifici, tendere ad elevati standard ambientali e alte prestazioni energetiche, utilizzando tutte le tecnologie in grado di rendere gli edifici energeticamente autosufficienti.



Scheda bene: **TSB0080 - Caserma Vittorio Emanuele III - via Rossetti, Trieste (TS)**

La proposta di intervento è esito dell'intesa tra l'Agenzia del Demanio e il Comune di Trieste ai sensi dell'art. 15 della L. 241 del 07/08/1990.



Il bene, denominato Caserma Vittorio Emanuele III, è costituito da un cospicuo numero di fabbricati ubicati in una vasta area di 88.500 mq in zona semicentrale della città di Trieste. Più specificatamente il compendio, di superficie commerciale 46.569 mq, è costituito da nove edifici principali e vari accessori, edificati tra il 1912 e il 1924, aventi una struttura in muratura portante, con solai in latero-cemento, tetti con copertura in coppi su orditura in legno, scale di collegamento verticali in pietra. Tutti gli edifici principali sono di notevole pregio architettonico, con evidente cura nella scelta dello stile e dei materiali di finitura impiegati. Il complesso è stato dichiarato di interesse culturale ai sensi dell'art. 10, comma 1, del D.lgs. 42/2004 con Decreto della Direzione Regionale per i beni Culturali del Friuli Venezia Giulia di data 05.04.2012.

**Identificativi catastali:**

**al C.T. di Trieste**

Sezione di Chiadino –

Foglio 8 p.c. 1222/1 Qualità e Classe - Ente Urbano di mq. 88.500;

**al C.F. di Trieste**

Sezione di Chiadino –

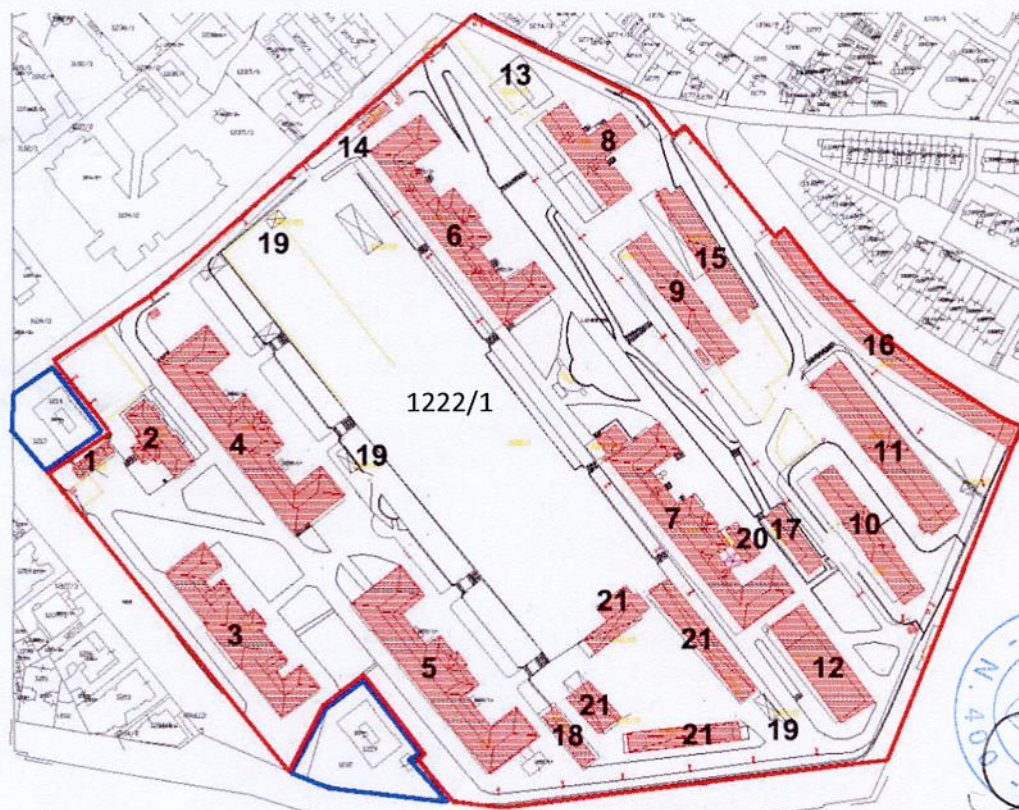
Foglio D/8 p.c. 1222/1 - Cat. B/1 Cl. 2 Cons. mc. 220.928 Rendita 171.150,71 €.

**Identificativi Tavolari:**

**All'Ufficio Tavolare di Trieste**

C.C. di Chiadino – P.T. 1088 c.t. 1 p.c.e. 1222/1

Quota 1/1 – Demanio dello Stato





## Prestazioni

### *Inquadramento urbanistico generale*

L'area è soggetta alle disposizioni dell'art. 107 - **Aree della grande trasformazione** che sono parti urbane di rilevanti dimensioni, dismesse o parzialmente dismesse, che rappresentano per la città una grande occasione di modificazione del proprio assetto spaziale e funzionale. 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 progetto di riqualificazione della ex caserma di via Rossetti prevede interventi di recupero degli edifici esistenti e di nuova edificazione, nonché la realizzazione di un'adeguata dotazione di spazi aperti di uso collettivo.

## Carichi insediativi

I dati urbanistici della trasformazione in oggetto, riferiti alla superficie dell'intero comparto (St = 89.716 mq), derivano dalla possibilità di ampliamento degli edifici esistenti e da mantenere, fino ad un massimo del 15% della Sc e di ulteriore realizzazione di nuova edificazione per mc 38.000.

### *Edificabilità complessiva*

#### **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 m

#### **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.

### *Usi*

- 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.

## Dotazioni

- 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**.
- Le opere indicate costituiscono dei minimi, eventuali opere di urbanizzazione aggiuntive possono essere concordate in fase di redazione degli strumenti attuativi.

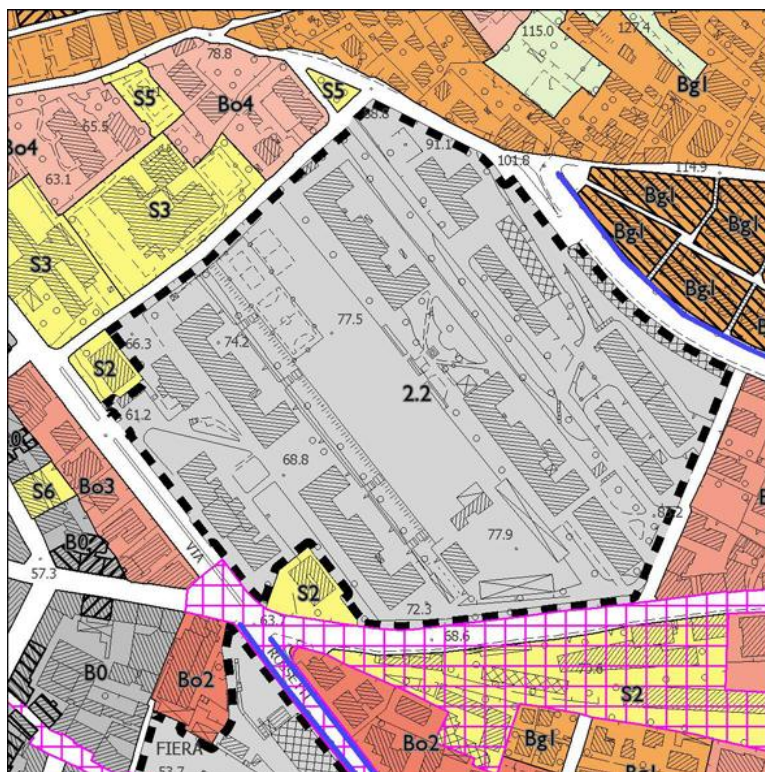
## Condizioni di sostenibilità

- Nel sub ambito B i seguenti Parametri urbanistico-ecologici:  
Rp min 40% di Sf, DA min 50 alberi/ha di Sf; DAR min 50 arbusti/ha di Sf
- Per gli edifici indicati come di interesse storico-testimoniale si deve fare riferimento alle specifiche norme contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione (art. 20).
- 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).
- 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.

## Strumenti e 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**.

## Zonizzazione modificata a seguito di intesa



### **Attuale ambito urbanistico:**

L'attuale strumento urbanistico del Comune di Trieste, per la zona in cui ricade l'immobile oggetto di valutazione risulta definire l'area parte come Zona U1 - "Servizi e attrezzature pubbliche" con destinazione specifica "attrezzature socio sanitarie ex caserme di via Rossetti" e parte Zona di destinazione speciale a usi infrastrutturali Z1 - servizi stradali.

### **Ambito urbanistico di progetto: Aree della grande trasformazione**

Destinazione urbanistica variata riqualificandola con puntuale progetto d'ambito in zona:

#### **2.2 Ex Caserma di via 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 la realizzazione di un'adeguata dotazione di spazi aperti di uso collettivo. 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 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 un 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.

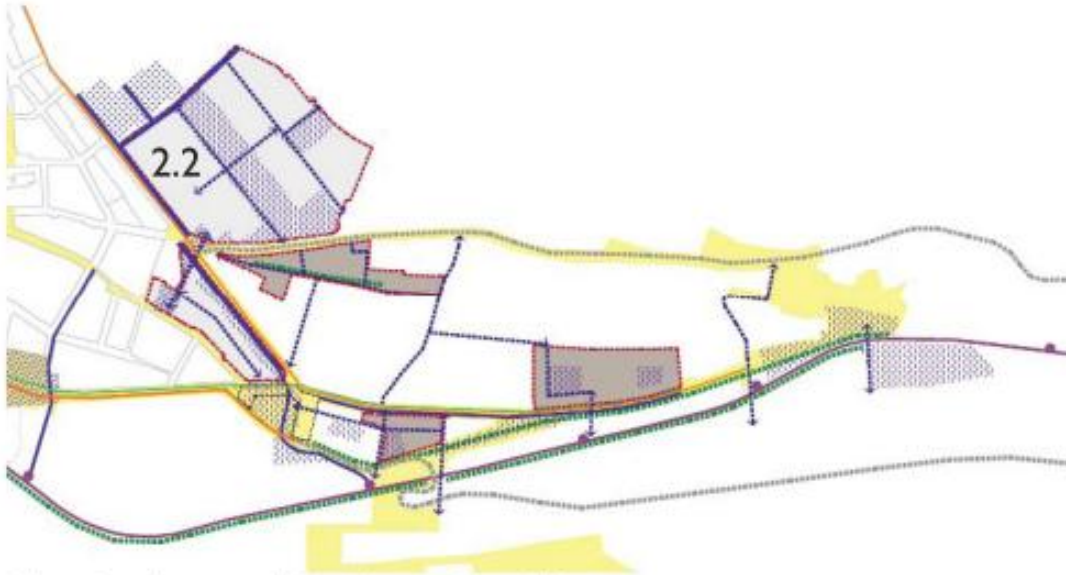
#### **5. Modalità di attuazione**

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.





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



Scheda bene: **TSB0244 – Area di pertinenza del Commissariato di Polizia di Opicina**  
Via Carsia, località Villa Opicina - Trieste (TS)

La proposta di intervento è esito dell'intesa tra l'Agenzia del Demanio e il Comune di Trieste ai sensi dell'art. 15 della L. 241 del 07/08/1990.



Il compendio appartiene alla scheda patrimoniale TSB0244, di cui fa parte anche l'adiacente caserma sede del Commissariato di Pubblica Sicurezza di Opicina, ed è interamente di proprietà del Demanio dello Stato. Il terreno in esame, geometricamente pressoché rettangolare, è disposto lungo il lato nord-ovest della caserma. L'area è di natura pianeggiante, con vegetazione d'alto fusto e, attualmente, è libera. Sulla parte del compendio oggetto di valorizzazione, sorge un vecchio edificio un tempo adibito ad alloggio di circa mq. 113, in precarie condizioni di conservazione oltre che in completo stato di abbandono. Nella parte a verde, incolta, si ergono un gazebo ed un deposito in cemento, anch'essi abbandonati. Nella parte terminale del lotto di terreno, racchiusi da una recinzione in rete metallica, sono situati un deposito di circa 86 mq. ed un canile di circa mq. 181, non utilizzati e con la parte a verde di loro pertinenza lasciata incolta.

**Identificativi catastali:**

**Al Catasto Terreni del Comune di Trieste – sezione di Villa Opicina**

Foglio	Mappale	Superficie mq	Qualità e Classe
8	1546/porzione	3.629	Ente Urbano
8	1547	165	Ente Urbano
8	1548	660	Ente Urbano
8	1549	150	Ente Urbano

**Al Catasto Fabbricati del Comune di Trieste – sezione di Villa Opicina**

Sezione Urbana	Foglio	Mappale	Cat.	classe	Consistenza	intestato a
Z	8	1547				DEMANIO DELLO STATO
Z	8	1548	A/7	2	6 vani	DEMANIO DELLO STATO
Z	8	1549	C/6	4	17 mq	DEMANIO DELLO STATO

**Identificativi Tavolari:**

**Ufficio Tavolare di Trieste – C.C. di Opicina – P.T. 1266 c.t. 1**

cat.t. 3900 parte - cat.t. 3899 parte – cat.t. 3899 parte – cat.t. 3900 parte – cat.t. 3898

Quota 1/1 – Demanio dello Stato

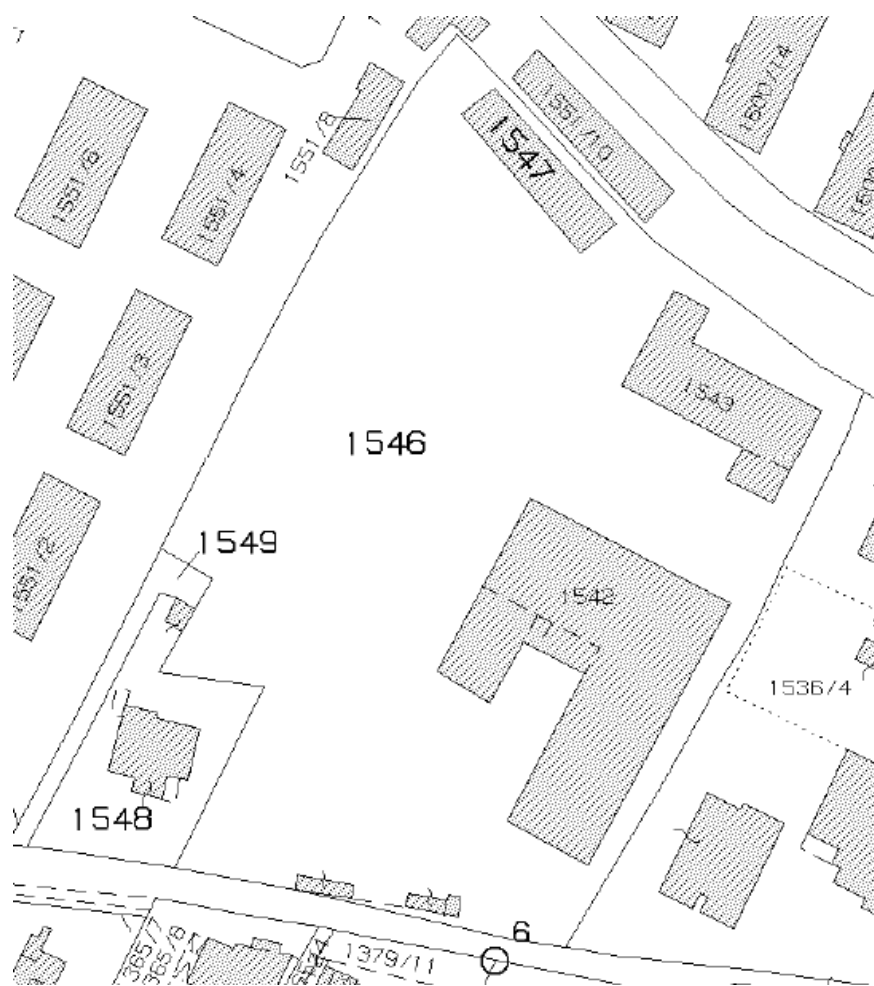
P.T. 3500 c.t. 1

Cat.t 3894 parte – cat.t. 3895 parte – cat.t. 3895 parte – cat.t. 3896 parte – cat.t. 3897 parte

Quota 1/1 – Demanio dello Stato







### **Prestazioni**

#### *Inquadramento urbanistico generale*

L'area è soggetta alla disciplina dell'art. 27 - Zone Bg2 - Città dei giardini del Carso.

Le zone B del nuovo PRGC corrispondono alle aree delle espansioni realizzate nel corso del Novecento che, per una generale scarsa qualità edilizia ed urbanistica, costituiscono un'opportunità di riqualificazione o trasformazione; le zone Bg2 sono interessate prevalentemente da edifici mono/plurifamiliari con giardino, poste a corona dei nuclei o borghi originari del Carso.

### **Carichi insediativi**

I dati urbanistici della trasformazione in oggetto, riferiti alla superficie dell'ambito ( $St = 3.437,40 \text{ mq}$ ), derivano dalla possibilità di nuova edificazione con  $I_f$  pari a 0,8 in caso di edificazione diretta (in ipotesi di intervento di sostituzione e ristrutturazione urbanistica, con  $S_f$  min 3500,  $I_f$  pari a 2).

#### *Edificabilità complessiva*

- $I_f$ : max 0,80 mc/mq;
- H: max 6,50 ml;
- Rc: max 25%;
- Dcc: maggiore della media delle altezze delle pareti fronteggianti;
- Df: minima 10,00 ml;
- Dc: minima 5,00 ml. E' ammessa l'edificazione in aderenza. Nel caso in cui l'edificio preesistente sia una pertinenza, quale box-auto, deposito e similari, è ammessa l'edificazione in aderenza esclusivamente di analoghe strutture pertinenziali;
- Ds: minima 10,00 ml. dal ciglio opposto della strada.

### *Usi*

Le destinazioni ammesse sono le seguenti:

- residenziale
- artigianale di servizio
- alberghiera
- direzionale
- attività commerciali al dettaglio limitatamente a quelle di cui all'art.5 lett. a) e lett. g)
- servizi e attrezzature collettive
- parcheggi ed autorimesse, pertinenziali e di relazione, funzionali alle destinazioni d'uso ammesse.

### **Dotazioni**

L'intervento deve garantire i parcheggi secondo le quantità stabilite dalle NTA del PRGC per le destinazioni d'uso previste,

### **Condizioni di sostenibilità**

Fra le condizioni di ammissibilità le NTA del PRGC prevedono per i nuovi interventi nella zona urbanistica in oggetto:

- Rp: minimo 50%;
- DA: minima 60 alberi/ha; se inferiore a un ettaro, si riducono proporzionalmente;
- DAR: minima 80 arbusti/ha; se inferiore a un ettaro, si riducono proporzionalmente;

### **Strumenti e modalità di attuazione**

Gli interventi si attuano con strumento diretto.

---

### **Attuale ambito urbanistico:**

L'attuale strumento urbanistico del Comune di Trieste, per la zona in cui ricade l'immobile oggetto di valutazione risulta definire l'area come zona servizi - Zona Omogenea – B5 - Zone della periferia a bassa densità edilizia.

### **Ambito urbanistico di progetto: Aree della grande trasformazione**

Destinazione urbanistica variata riqualificandola con puntuale progetto d'ambito in zona:

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

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

#### *Destinazioni d'uso*

- residenziale
- artigianale di servizio
- alberghiera
- direzionale
- attività commerciali al dettaglio limitatamente a quelle di cui all'art.5 lett. a) e lett. g)
- servizi e attrezzature collettive
- parcheggi ed autorimesse, pertinenziali e di relazione, funzionali alle destinazioni d'uso ammesse.

#### *Modalità d'attuazione*

Gli interventi si attuano con strumento diretto.

Interventi ammessi per edifici di pregio o di interesse storico

Gi interventi su tali edifici sono disciplinati dagli articoli 19, 20 e 21 delle presenti norme.

#### *Indici e parametri*

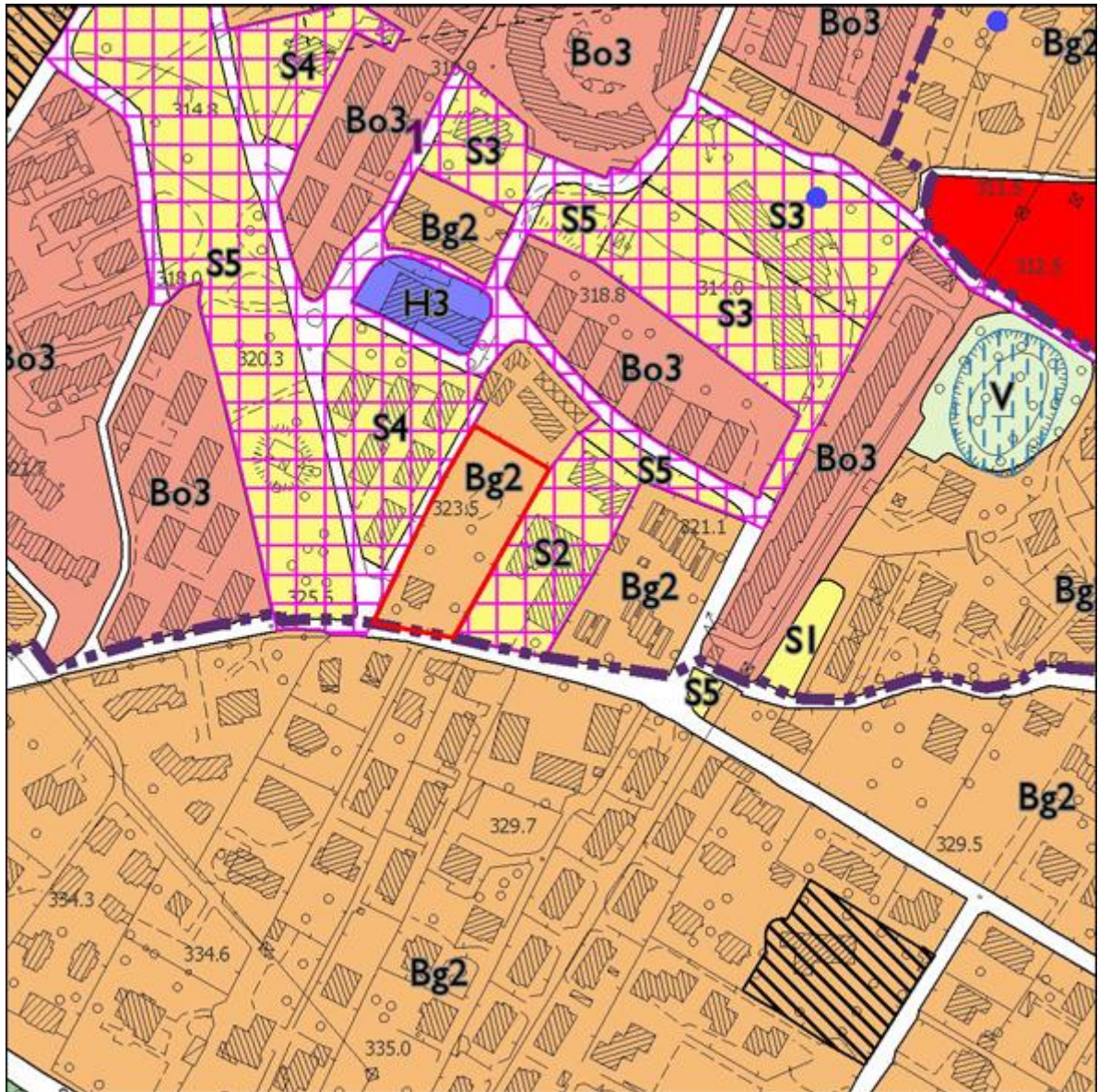
- If: max 0,80 mc/mq;
- H: max 6,50 ml;
- Rc: max 25%;
- Rp: minimo 50%;
- DA: minima 60 alberi/ha; se inferiore a un ettaro, si riducono proporzionalmente;
- DAR: minima 80 arbusti/ha; se inferiore a un ettaro, si riducono proporzionalmente;
- Dcc: maggiore della media delle altezze delle pareti fronteggianti;
- Df: minima 10,00 ml;
- Dc: minima 5,00 ml. E' ammessa l'edificazione in aderenza. Nel caso in cui l'edificio preesistente sia una pertinenza, quale box-auto, deposito e similari, è ammessa l'edificazione in aderenza esclusivamente di analoghe strutture pertinenziali;
- Ds: minima 10,00 ml. dal ciglio opposto della strada.
- I parcheggi devono essere reperiti per le destinazioni d'uso previste e secondo le quantità stabilite al successivo art. 103.

- Qualunque intervento realizzato in corrispondenza a zone sistemate a pastini deve rispettare le prescrizioni contenute nel Capo V - Disciplina dei pastini.

Prescrizioni particolari

Deve essere preservato il parco alberato esistente di pertinenza dell'“ex casa Don Marzari” di Via San Nazario 109.

**Zonizzazione adottata**





Scheda bene: **TSB0274 – Edificio ex Cinema Belvedere** - via dei Fiordalisi, 11 – località Villa Opicina - Trieste (TS)

La proposta di intervento è esito dell'intesa tra l'Agenzia del Demanio e il Comune di Trieste ai sensi dell'art. 15 della L. 241 del 07/08/1990.



Il bene, denominato Edificio ex Cinema Belvedere, è ubicato al piano terra dell'affiancato condominio di via dei Fiordalisi 7 e 9. La costruzione è iniziata nel 1952 ad opera del Governo Militare Alleato ed è di tipo economico con strutture in cemento armato, facciate intonacate e tinteggiate, copertura in parte con tetto a volta ed in parte con tetto piano. L'ex cinema-teatro è costituito al piano terra dalla sala a doppia altezza, dal vano del palcoscenico, dall'atrio di ingresso, da tre disimpegni, dal locale cassa, da 5 corridoi e atrii di uscita, 7 bagni, 5 antibagni, 6 ripostigli, 3 camerini, 3 scale interne. Al primo piano si trovano due cabine di proiezione con disimpegno, 4 camerini serviti da due ballatoi, due ripostigli ed un'altra scala di servizio. Sulla copertura ci sono due terrazze. Il volume interno dell'immobile comprende un ampio vuoto dato dalla sala ed il palcoscenico. in quanto questo risulta demolito.

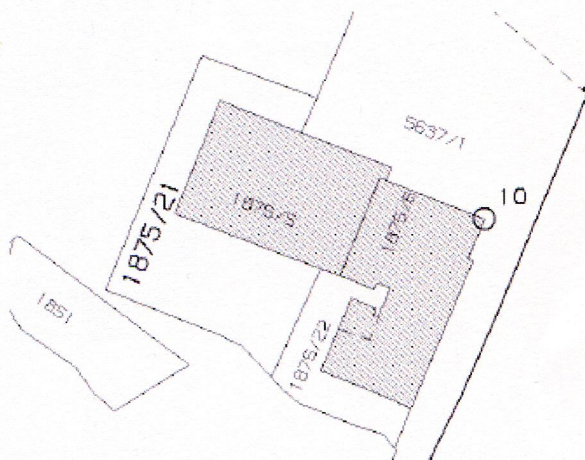
**Identificativi catastali:**

**al C.T. di Trieste**

Sezione di Villa Opicina (Z) –  
Foglio 4 p.c. 1875/5;  
Foglio 4 p.c. 1875/6;  
Foglio 4 p.c. 1875/21, (Cortile)

**al C.F. di Trieste**

Sezione di Villa Opicina (Z) –  
Foglio 4 p.c. 1875/5, Sub 5, Zona Cens. 2, Cat. D/3,  
Rendita € 2.330,25, (Cinema Teatro)  
Foglio 4 p.c. 1875/6 Sub 5, (atrio Cinema Teatro)  
Foglio 4 p.c. 1875/5 Sub 7, (Centrale termica)



**Identificativi Tavolari:**

**All'Ufficio Tavolare di Trieste**

C.C. di Villa Opicina – P.T. 6769 c.t. 1  
p.c.n. 1875/5, Ente "5",  
p.c.n. 1875/6, parte Ente "5",  
p.c.n. 1875/6, Ente "7",  
p.c.n. 1875/22, Cortile

quota 1/1, con quote di pertinenza all'Ente "5" per 89 millesimi e di pertinenza all'Ente "7" per 2 millesimi in proprietà al Demanio dello Stato rispettivamente in P.T. 6793 e P.T. 6795;

C.C. di Opicina – P.T. 6770 c.t. 1

p.c.n. 1875/21 quota 1/1 in proprietà al Demanio dello Stato in P.T. 6793.

**Prestazioni**

**Inquadramento urbanistico generale**

L'area è soggetta alla disciplina dell'art. 24 - Zone Bo3 - Città degli oggetti 3.

Le zone B del nuovo PRGC corrispondono alle aree delle espansioni realizzate nel corso del Novecento che, per una generale scarsa qualità edilizia ed urbanistica, costituiscono un'opportunità di riqualificazione o





trasformazione; le zone Bo3 sono interessate prevalentemente da edifici di 4/5 piani, con giardino o cortile, dove la densità edilizia è bassa.

### **Carichi insediativi**

I dati urbanistici della trasformazione in oggetto, riferiti alla superficie dell'ambito (St = 1.574 mq), derivano dalla possibilità di riqualificazione della volumetria esistente (V= 5.920,42 mc ) a nuove funzioni.

#### *Edificabilità complessiva*

- If: max 3 mc/mq;
- H: max 14,50 ml;
- Rc: max 30%;
- Dcc: maggiore della media delle altezze delle pareti fronteggianti;
- Df: minima 10,00 ml;
- Dc: minima 5,00 ml. E' ammessa l'edificazione in aderenza. Nel caso in cui l'edificio preesistente sia una pertinenza, quale box-auto, deposito e similari, è ammessa l'edificazione in aderenza esclusivamente di analoghe strutture pertinenziali;
- Ds: minima 10,00 ml dal ciglio opposto della strada;

#### *Usi*

Le destinazioni ammesse sono le seguenti:

- residenziale
- artigianale di servizio
- alberghiera
- direzionale
- attività commerciali al dettaglio
- servizi e attrezzature collettive
- parcheggi ed autorimesse, pertinenziali e di relazione, funzionali alle destinazioni d'uso ammesse.

### **Dotazioni**

L'intervento deve garantire i parcheggi secondo le quantità stabilite dalle NTA del PRGC per le destinazioni d'uso previste,

### **Condizioni di sostenibilità**

Fra le condizioni di ammissibilità le NTA del PRGC prevedono per i nuovi interventi nella zona urbanistica in oggetto:

- Rp: minimo 40%;
- DA: minima 50 alberi/ha; se inferiore a un ettaro, si riducono proporzionalmente;
- DAR: minima 80 arbusti/ha; se inferiore a un ettaro, si riducono proporzionalmente;

### **Strumenti e modalità di attuazione**

Gli interventi si attuano con strumento diretto.

---

### **Attuale ambito urbanistico:**

L'attuale strumento urbanistico del Comune di Trieste, per la zona in cui ricade l'immobile oggetto di valutazione risulta definire l'area come zona servizi - Zona Omogenea – U3 - Zone di verde pubblico e verde attrezzato.

### **Ambito urbanistico di progetto: Aree della grande trasformazione**

Destinazione urbanistica variata riqualificandola con puntuale progetto d'ambito in zona:

#### ***Bo3 – La città degli oggetti 3***

Si tratta di zone con edifici prevalentemente di 4/5 piani, con giardino o cortile, dove la densità edilizia è bassa.

##### Destinazioni d'uso

- residenziale
- artigianale di servizio
- alberghiera
- direzionale
- attività commerciali al dettaglio
- servizi e attrezzature collettive
- parcheggi ed autorimesse, pertinenziali e di relazione, funzionali alle destinazioni d'uso ammesse.

##### Modalità d'attuazione

Gli interventi si attuano con strumento diretto.

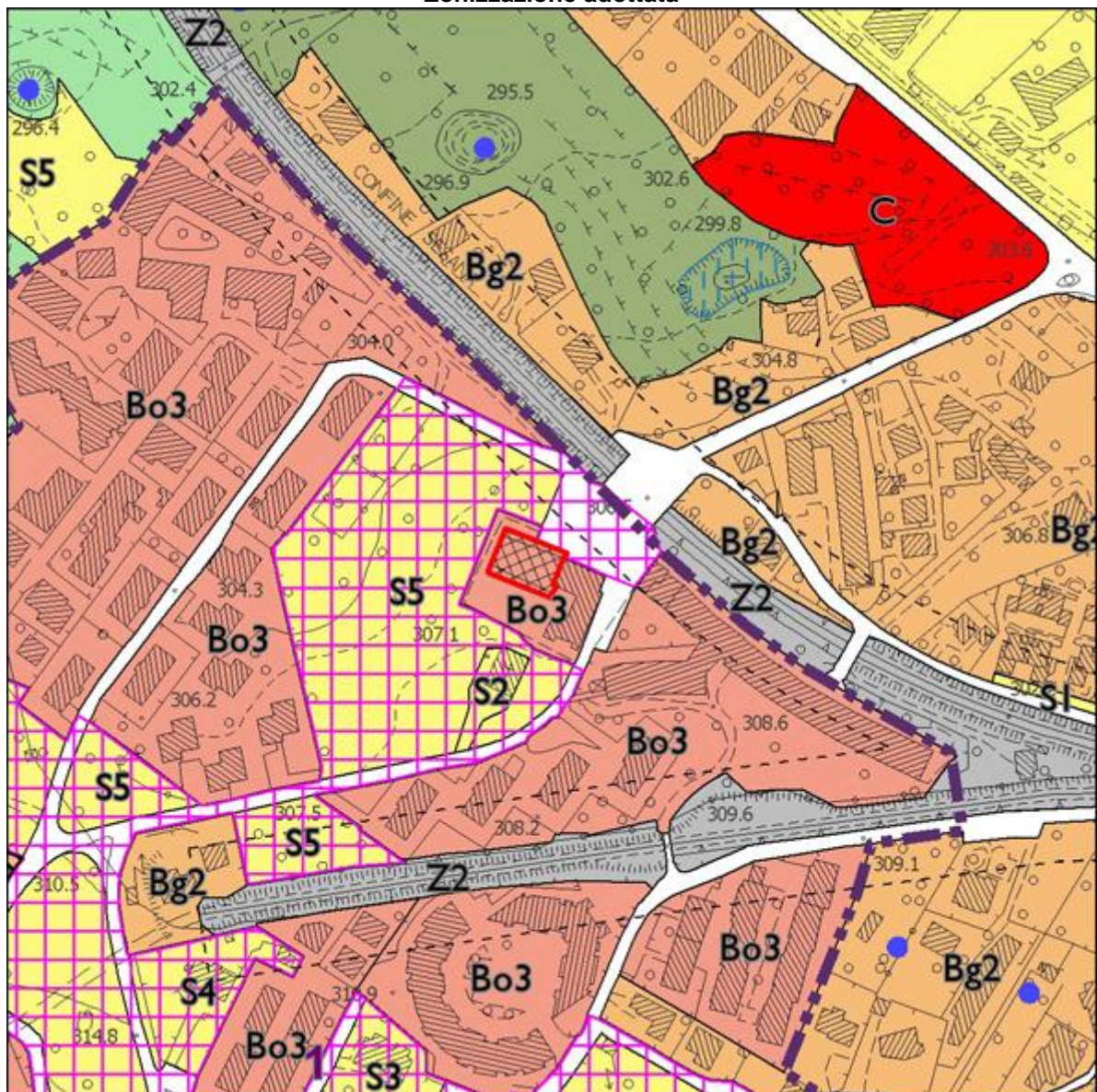
Interventi ammessi per edifici di pregio o di interesse storico

Gli interventi su tali edifici sono disciplinati dagli articoli 19, 20 e 21 delle presenti norme.

Indici e parametri

- lf: max 3 mc/mq;
- H: max 14,50 ml;
- Rc: max 30%;
- Rp: minimo 40%;
- DA: minima 50 alberi/ha; se inferior a un ettaro, si riducono proporzionalmente;
- DAR: minima 80 arbusti/ha; se inferior a un ettaro, si riducono proporzionalmente;
- Dcc: maggiore della media delle altezze delle pareti fronteggianti;
- Df: minima 10,00 ml;
- Dc: minima 5,00 ml. È ammessa l'edificazione in aderenza. Nel caso in cui l'edificio preesistente sia una pertinenza, quale box-auto, deposito e similari, è ammessa l'edificazione in aderenza esclusivamente di analoghe strutture pertinenziali;
- I parcheggi devono essere reperiti per le destinazioni d'uso previste, secondo le quantità stabilite al successivo art. 103.
- Qualunque intervento realizzato in corrispondenza a zone sistemate a pastini deve rispettare le prescrizioni contenute nel Capo V – Disciplina dei pastini.

**Zonizzazione adottata**





## Scheda bene: TSB0297 - Ex Caserma Carabinieri Valico di Lipizza - Località Basovizza

La proposta di intervento è esito dell'intesa tra l'Agenzia del Demanio e il Comune di Trieste ai sensi dell'art. 15 della L. 241 del 07/08/1990.



Il cespite, denominato "Ex Caserma Carabinieri del valico confinario di Lipizza" è sito in omonima località della piccola frazione di Basovizza, a nord del Comune di Trieste, arrampicata sui monti del carso triestino, sul confine con la vicina Slovenia. L'edificio, costruito negli anni '50, è sviluppato su due livelli, ad uso uffici, depositi ed archivi, con relativi servizi ed alloggio del comandante di superficie commerciale complessiva pari a 644 mq. La struttura portante risulta in calcestruzzo, con tetto a falde e manto di copertura in tegole curve. Le finiture risultano semplici ma decorose. A pertinenza del fabbricato principale vi è un'autorimessa con struttura in calcestruzzo e copertura piana.

### Identificativi catastali:

#### al C.T. di Trieste

Sezione di Basovizza –

Foglio 8 p.c. .221 Qualità Ente Urbano di mq. 1384;

#### al C.F. di Trieste

Sezione di Basovizza –

Foglio C/8 particella .221 sub. 1 Cat. B/1 Cl. 3 Cons. mc. 2.434 Rendita € 3.142,63

Foglio C/8 particella .221 sub. 2 Cat. C/6 Cl. 8 Cons. mq. 26 Rendita € 38,94

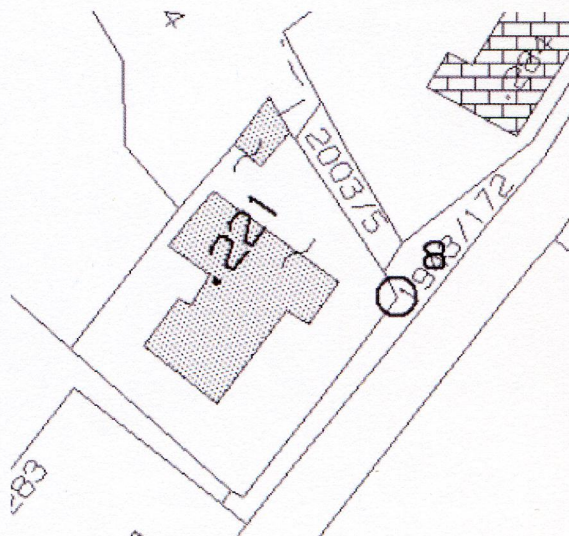
Foglio C/8 particella .221 sub. 3 Cat. A/3 Cl. 5 Cons. vani 6 Rendita € 573,27

### Identificativi Tavolari:

#### All'Ufficio Tavolare di Trieste

C.C. di Basovizza – P.T. 1684 c.t. 2 p.c.e. 221

Quota 1/1 – Demanio dello Stato



### Prestazioni

#### Inquadramento urbanistico generale

L'area è soggetta alle disposizioni dell'art. 41 - Zone O1 – Miste commerciali, direzionali e ricettive che sono zone caratterizzate da una commistione di funzioni, specificate per ciascuna sottozona direttamente dalle presenti norme. Tra le aree figurano gli "Ex valichi confinari di Gropada e Basovizza", siti costituiti dagli ex valichi di frontiera che presentano costruzioni dismesse da tempo. I siti sono ubicati sulle direttrici di collegamento transfrontaliero e risultano delimitati da aree appartenenti al sistema ambientale.

### Carichi insediativi

I dati urbanistici della trasformazione in oggetto, riferiti alla superficie dell'ambito (St = 1.345 mq), derivano dalla possibilità di ampliamento fino ad un massimo del 35 % della volumetria esistente.

#### Edificabilità complessiva

- interventi di rilevanza edilizia, di ristrutturazione edilizia anche con demolizione totale o parziale con modifica della sagoma e di collocazione dell'area di sedime;
- ampliamento fino al 35% della volumetria esistente nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
- H: non deve superare quella massima degli edifici della zona;
- Df: minima 10,00 ml;
- Dc: minima 5,00 ml;





- Ds: minima 10,00 ml dal ciglio opposto della strada.

#### *Usi*

- direzionale;
- alberghiera;
- commerciale al dettaglio;
- artigianale di servizio;
- servizi e attrezzature collettive;

Sono, inoltre, sempre ammessi parcheggi ed autorimesse.

#### **Dotazioni**

I parcheggi devono essere reperiti per le destinazioni d'uso previste e secondo le quantità stabilite dall'art. 103.

#### **Condizioni di sostenibilità**

Nella riqualificazione di edifici e nella sistemazione degli spazi aperti, tendere ad elevati standard ambientali e alte prestazioni energetiche, utilizzando tutte le tecnologie in grado di rendere gli edifici energeticamente autosufficienti.

#### **Strumenti e modalità di attuazione**

Gli interventi si attuano con strumento diretto.

---

#### **Attuale ambito urbanistico:**

*L'attuale strumento urbanistico del Comune di Trieste, per la zona in cui ricade l'immobile oggetto di valutazione risulta definire l'area come Zona Omogenea – V3 - "Zone di rispetto militare".*

#### **Ambito urbanistico di progetto:**

*Destinazione urbanistica variata riqualificandola con puntuale progetto d'ambito, in zona:*

***Zone O1 – Miste commerciali, direzionali e ricettive***

#### **"PO1 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE"**

##### **Art. 41 - Zone O1 – Miste commerciali, direzionali e ricettive**

Sono zone caratterizzate da una commistione di funzioni, specificate per ciascuna sottozona direttamente dalle presenti norme.

Si articolano nelle seguenti aree:

- S. Luigi
- Ex campo profughi Padriciano
- Ex valichi confinari di Basovizza e Gropada
- Caserma Emanuele Filiberto e ex jutificio via Svevo
- Silos
- Ex meccanografico – Stazione di Campo Marzio
- Università - Piazzale Europa.

#### Destinazioni d'uso

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- direzionale;
- alberghiera;
- commerciale al dettaglio;
- artigianale di servizio;
- servizi e attrezzature collettive;
- artigianale, quale ulteriore destinazione, solo per l'ex Campo profughi di Padriciano.

Sono, inoltre, sempre ammessi parcheggi ed autorimesse.

#### Interventi e parametri

Sono ammessi gli interventi specificati di seguito per ciascuna zona, con relativi indici e parametri. I parcheggi devono essere reperiti per le destinazioni d'uso previste e secondo le quantità stabilite al successivo art. 103.

#### **Ex valichi confinari di Gropada e Basovizza**

I siti sono costituiti dagli ex valichi di frontiera e presentano costruzioni dismesse da tempo. I siti sono ubicati sulle direttrici di collegamento transfrontaliero e risultano delimitati da aree appartenenti al sistema ambientale.



### Interventi ammessi

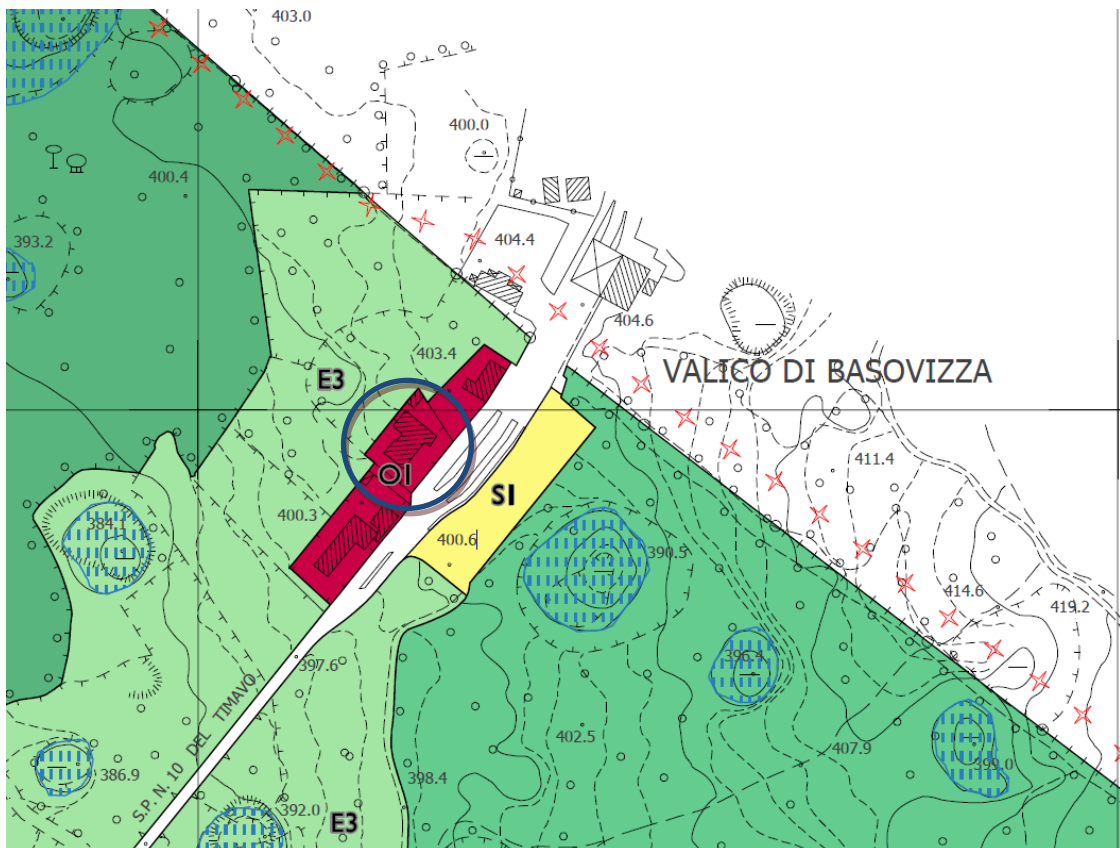
- interventi di rilevanza edilizia, e di ristrutturazione edilizia anche con demolizione totale o parziale con modifica della sagoma e di collocazione dell'area di sedime;
- ampliamento fino al 35% della volumetria esistente nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
- H: non deve superare quella massima degli edifici della zona.
- Df: minima 10,00 ml;
- Dc: minima 5,00 ml;
- Ds: minima 10,00 ml dal ciglio opposto della strada.

### Prescrizioni particolari

Gli interventi ammessi devono:

- nella riqualificazione di edifici e nella sistemazione degli spazi aperti, tendere ad elevati standard ambientali e alte prestazioni energetiche, utilizzando tutte le tecnologie in grado di rendere gli edifici energeticamente autosufficienti.

### Zonizzazione adottata





Scheda bene: **TSB0381 - Ex Caserma Carabinieri del Valico di Gropada**  
Località Gropada, 8

La proposta di intervento è esito dell'intesa tra l'Agenzia del Demanio e il Comune di Trieste ai sensi dell'art. 15 della L. 241 del 07/08/1990.



L'edificio, costruito negli anni '50, è sviluppato su due livelli, ad uso uffici, depositi ed archivi, con relativi servizi, mensa e foresteria del personale e di superficie lorda coperta di mq 710,00. L'immobile fino a luglio 1985 era adibito a sede della Caserma dei Carabinieri al posto di blocco confinario di Gropada (TS). La struttura portante risulta in calcestruzzo, con tetto a falde e manto di copertura in tegole curve. Le finiture risultavano semplici ma decorose. A pertinenza del fabbricato principale vi è un'autorimessa con struttura in calcestruzzo e copertura piana nonché un fabbricato ad un piano fuori terra già adibito a deposito, che risulta completamente distrutto da un incendio.

**Identificativi catastali:**

**al C.T. di Trieste**

Sezione di Gropada –

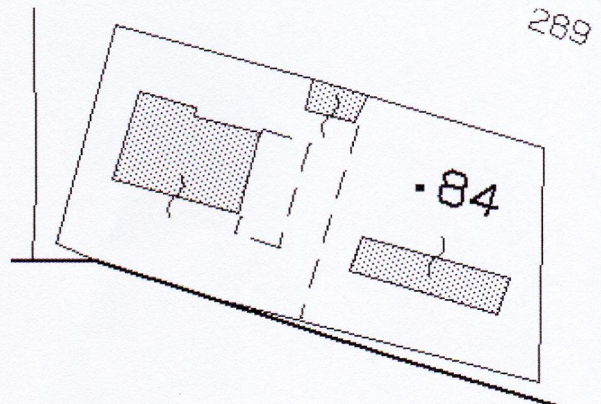
Foglio 2 pc. .84 Ente Urbano di 2.099 mq

**al C.F. di Trieste**

Sezione Urbana I di Gropada –

Foglio 2 pc. .84 sub. 1 cat. B/1, classe 2° di 2.065 mc  
rendita € 2.239,62

Foglio 2 pc. .84 sub. 2 cat. C/2, classe 2° di 96 mq  
rendita € 123,95.



**Identificativi Tavolari:**

**All'Ufficio Tavolare di Trieste**

C.C. di Gropada – P.T. 798 c.t. 1 - p.c.e. 84

Quota 1/1 – Demanio dello Stato

**Prestazioni**

*Inquadramento urbanistico generale*

L'area è soggetta alle disposizioni dell'art. 41 - Zone O1 – Miste commerciali, direzionali e ricettive che sono zone caratterizzate da una commistione di funzioni, specificate per ciascuna sottozona direttamente dalle presenti norme. Tra le aree figurano gli "Ex valichi confinari di Gropada e Basovizza", siti costituiti dagli ex valichi di frontiera che presentano costruzioni dismesse da tempo. I siti sono ubicati sulle direttrici di collegamento transfrontaliero e risultano delimitati da aree appartenenti al sistema ambientale.

**Carichi insediativi**

I dati urbanistici della trasformazione in oggetto, riferiti alla superficie dell'intero comparto (St = 2.054 mq), derivano dalla possibilità di ampliamento fino ad un massimo del 35 % della volumetria esistente.

*Edificabilità complessiva*

- interventi di rilevanza edilizia, di ristrutturazione edilizia anche con demolizione totale o parziale con modifica della sagoma e di collocazione dell'area di sedime;
- ampliamento fino al 35% della volumetria esistente nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
- H: non deve superare quella massima degli edifici della zona;
- Df: minima 10,00 ml;





- Dc: minima 5,00 ml;
- Ds: minima 10,00 ml dal ciglio opposto della strada.

#### Usi

- direzionale;
  - alberghiera;
  - commerciale al dettaglio;
  - artigianale di servizio;
  - servizi e attrezzature collettive;
- Sono, inoltre, sempre ammessi parcheggi ed autorimesse.

#### Dotazioni

I parcheggi devono essere reperiti per le destinazioni d'uso previste e secondo le quantità stabilite dall'art. 103.

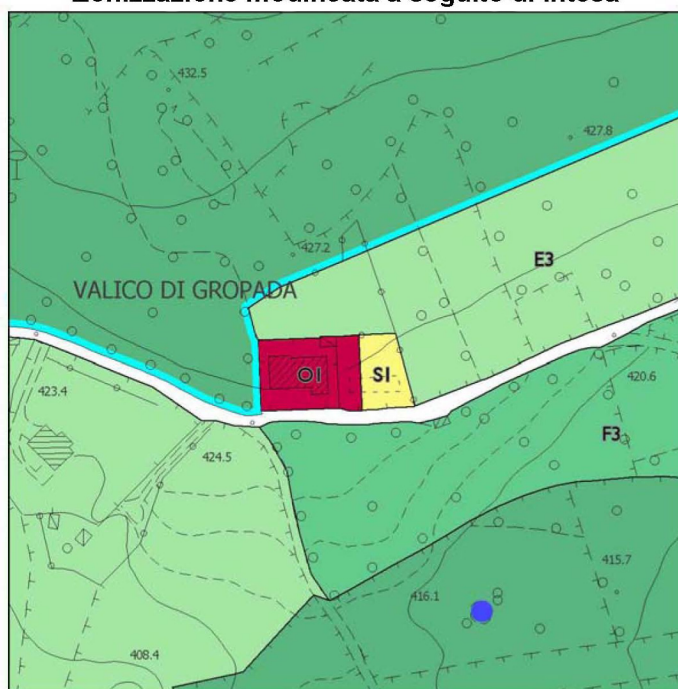
#### Condizioni di sostenibilità

Nella riqualificazione di edifici e nella sistemazione degli spazi aperti, tendere ad elevati standard ambientali e alte prestazioni energetiche, utilizzando tutte le tecnologie in grado di rendere gli edifici energeticamente autosufficienti.

#### Strumenti e modalità di attuazione

Gli interventi si attuano con strumento diretto.

#### Zonizzazione modificata a seguito di intesa



#### Attuale ambito urbanistico:

L'attuale strumento urbanistico del Comune di Trieste, per la zona in cui ricade l'immobile oggetto di valutazione risulta definire l'area come Zona U1 - "Zone per servizi ed attrezzature pubbliche".

#### Ambito urbanistico di progetto:

Destinazione urbanistica variata riqualificandola con puntuale progetto d'ambito, in zona:

**parte** → **Zone O1 – Miste commerciali, direzionali e ricettive**

**parte** → **Zone S1 – Parcheggi di relazione**

#### “PO1 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE”

##### Art. 41 - Zone O1 – Miste commerciali, direzionali e ricettive

Sono zone caratterizzate da una commistione di funzioni, specificate per ciascuna sottozona direttamente dalle presenti norme.

Si articolano nelle seguenti aree:

- S. Luigi
- Ex campo profughi Padriciano
- Ex valichi confinari di Basovizza e Gropada
- Caserma Emanuele Filiberto e ex jutificio via Svevo
- Silos
- Ex meccanografico – Stazione di Campo Marzio
- Università - Piazzale Europa.

#### Destinazioni d'uso

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- direzionale;
- alberghiera;
- commerciale al dettaglio;
- artigianale di servizio;
- servizi e attrezzature collettive;
- artigianale, quale ulteriore destinazione, solo per l'ex Campo profughi di Padriciano.

Sono, inoltre, sempre ammessi parcheggi ed autorimesse.

#### Interventi e parametri

Sono ammessi gli interventi specificati di seguito per ciascuna zona, con relativi indici e parametri. I parcheggi devono essere reperiti per le destinazioni d'uso previste e secondo le quantità stabilite al successivo art. 103.

### **Ex valichi confinari di Gropada e Basovizza**

I siti sono costituiti dagli ex valichi di frontiera e presentano costruzioni dismesse da tempo. I siti sono ubicati sulle direttrici di collegamento transfrontaliero e risultano delimitati da aree appartenenti al sistema ambientale.

#### Interventi ammessi

- interventi di rilevanza edilizia, e di ristrutturazione edilizia anche con demolizione totale o parziale con modifica della sagoma e di collocazione dell'area di sedime;
- ampliamento fino al 35% della volumetria esistente nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
- H: non deve superare quella massima degli edifici della zona.
- Df: minima 10,00 ml;
- Dc: minima 5,00 ml;
- Ds: minima 10,00 ml dal ciglio opposto della strada.

#### Prescrizioni particolari

Gli interventi ammessi devono:

- nella riqualificazione di edifici e nella sistemazione degli spazi aperti, tendere ad elevati standard ambientali e alte prestazioni energetiche, utilizzando tutte le tecnologie in grado di rendere gli edifici energeticamente autosufficienti

### **Art. 86 - Zone S1 – Attrezzature per la viabilità ed i trasporti**

Esse si articolano nelle seguenti classi:

- S1a – parcheggi di relazione: sono destinate alla realizzazione di parcheggi sia di superficie che nel sottosuolo;
- S1b – parcheggi di interscambio: hanno la funzione di organizzare e facilitare gli interscambi tra i vari mezzi e modi di trasporto;
- S1c – parcheggi per camper: sono destinate alla sosta temporanea di autocaravan e caravan.

#### Interventi ammessi

- Rc: max 40% Sf;
- H: non superiore a quella degli edifici circostanti o a quella massima consentita nelle zone residenziali limitrofe;
- Dcc: maggiore della media delle altezze delle pareti fronteggianti;
- Df: minima 10,00 ml;
- Dc: minima 5,00 ml. E' ammessa l'edificazione in aderenza o a confine;
- Ds: minima 10,00 ml dal ciglio opposto della strada.

Obbligo del mantenimento del filo stradale per gli edifici compresi tra costruzioni già esistenti a filo strada;

- Rp: minimo 30% Sf;
- Gli spazi esterni scoperti devono essere sistemati con elementi di verde ed arredo urbano.

#### Distributori di carburante

Nell'ambito delle zone S1 sono ammessi impianti di distribuzione di carburante con le relative opere accessorie nel rispetto delle norme del Piano di programmazione e razionalizzazione della rete di distribuzione dei carburanti (DPGR 16.12.2002 n.0394/Pres).



Scheda bene: **TSB0485 - Ex Jutificio** Via Italo Svevo – via dei Lavoratori, Comune di Trieste

La proposta di intervento è esito dell'intesa tra l'Agenzia del Demanio e il Comune di Trieste ai sensi dell'art. 15 della L. 241 del 07/08/1990.



Il compendio appartiene alla scheda patrimoniale TSB0485, di cui fa parte anche l'adiacente caserma sede del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, ed è interamente di proprietà del Patrimonio dello Stato.

Il terreno in esame, dalla forma irregolare approssimabile geometricamente ad una "L", è disposto lungo il lato nord-ovest della caserma.

Sull'area del compendio oggetto di valorizzazione, sorgono due edifici appartenenti al vecchio complesso industriale dell'ex Jutificio: l'edificio laboratori e magazzini, e l'edificio mensa, allo stato attuale in pessime condizioni di conservazione oltre che in completo stato di abbandono.

**Identificativi catastali:**

**Al Catasto Terreni del Comune di Trieste**

Foglio	Mappale	Superficie mq	Qualità e Classe
3	227/1	5.526	Ente Urbano

**Al Catasto Fabbricati del Comune di Trieste**

Sezione Urbana	Foglio	Mappale	Sub.	Cat.	classe	Consistenza	intestato a
E	3	227/1	1	C/2	6	44 mq	STATO ITALIANO
E	3	227/1	2	C/2	6	2.183 mq	STATO ITALIANO
E	3	227/1	3	C/2	6	4.696 mq	STATO ITALIANO

I dati soprariportati afferiscono all'intero complesso dell'ex Jutificio; va segnalato, tuttavia, che il deposito identificato al fg.3 mapp.le 227/1 sub.1 è stato demolito e che oggetto della presente valutazione, come già precedentemente riportato, è il solo edificio laboratori e magazzini.

**Identificativi Tavolari:**

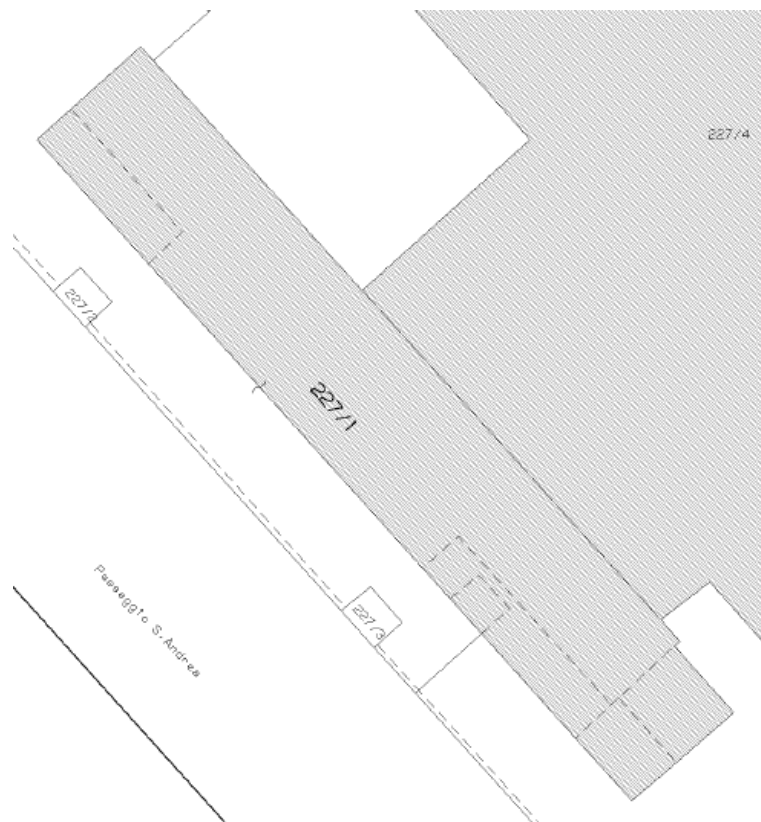
**All'Ufficio Tavolare di Trieste**

C.C. di Chiarbola Superiore – P.T. 6950 c.t. 1 p.c.e. 227/1

Quota 1/1 – Demanio dello Stato







### **Prestazioni**

#### *Inquadramento urbanistico generale*

L'area è soggetta alle disposizioni dell'art. 41 - Zone O1 – Miste commerciali, direzionali e ricettive che sono zone caratterizzate da una commistione di funzioni, specificate per ciascuna sottozona direttamente dalle norme. Tra le aree figurano la "Caserma Emanuele Filiberto e ex iutificio via Svevo", siti, localizzati in ambito urbano, che presentano costruzioni dismesse da tempo.

### **Carichi insediativi**

I dati urbanistici della trasformazione in oggetto, riferiti alla superficie dell'ambito ( $St = 4.050 \text{ mq}$ ), derivano dalla possibilità di riqualificazione della volumetria esistente ( $V = 25,500,00 \text{ mc}$ ) a nuove funzioni.

#### *Edificabilità complessiva*

Interventi di rilevanza edilizia, di ristrutturazione edilizia anche con demolizione totale o parziale con modifica della sagoma e di collocazione dell'area di sedime.

#### *Usi*

- direzionale;
- alberghiera;
- commerciale al dettaglio;
- artigianale di servizio;
- servizi e attrezzature collettive;

Sono, inoltre, sempre ammessi parcheggi ed autorimesse.

### **Dotazioni**

I parcheggi devono essere reperiti per le destinazioni d'uso previste e secondo le quantità stabilite dall'art. 103.

### **Condizioni di sostenibilità**

Nella riqualificazione di edifici e nella sistemazione degli spazi aperti, tendere ad elevati standard ambientali e alte prestazioni energetiche, utilizzando tutte le tecnologie in grado di rendere gli edifici energeticamente autosufficienti.

### **Strumenti e modalità di attuazione**

Gli interventi si attuano con strumento diretto.

---

**Attuale ambito urbanistico:**

*L'attuale strumento urbanistico del Comune di Trieste, per la zona in cui ricade l'immobile oggetto di valutazione, risulta definire l'area come Zona U1 – "Zone per servizi ed attrezzature pubbliche".*

**Ambito urbanistico di progetto:**

*Destinazione urbanistica variata riqualificandola con puntuale progetto d'ambito, in zona:*

***Zone O1 – Miste commerciali, direzionali e ricettive*****"PO1 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE"****Art. 41 - Zone O1 – Miste commerciali, direzionali e ricettive**

Sono zone caratterizzate da una commistione di funzioni, specificate per ciascuna sottozona direttamente dalle presenti norme.

Si articolano nelle seguenti aree:

- S. Luigi
- Ex campo profughi Padriciano
- Ex valichi confinari di Basovizza e Gropada
- Caserma Emanuele Filiberto e ex jutificio via Svevo
- Silos
- Ex meccanografico – Stazione di Campo Marzio
- Università - Piazzale Europa.

**Destinazioni d'uso**

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- direzionale;
- alberghiera;
- commerciale al dettaglio;
- artigianale di servizio;
- servizi e attrezzature collettive;
- artigianale, quale ulteriore destinazione, solo per l'ex Campo profughi di Padriciano.

Sono, inoltre, sempre ammessi parcheggi ed autorimesse.

**Interventi e parametri**

Sono ammessi gli interventi specificati di seguito per ciascuna zona, con relativi indici e parametri. I parcheggi devono essere reperiti per le destinazioni d'uso previste e secondo le quantità stabilite al successivo art. 103.

**Caserma Emanuele Filiberto e ex jutificio via Svevo****Interventi ammessi**

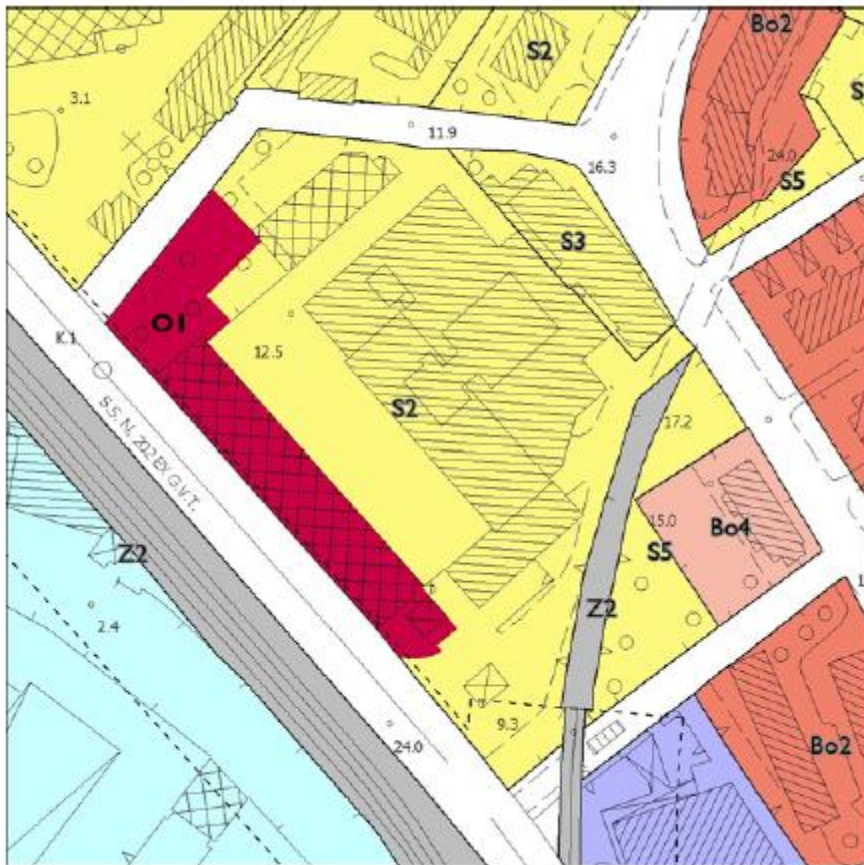
- interventi di rilevanza edilizia, di ristrutturazione edilizia anche con demolizione totale o parziale con modifica della sagoma e di collocazione dell'area di sedime;

**Prescrizioni particolari**

Gli interventi ammessi devono:

- nella riqualificazione di edifici, tendere ad elevati standard ambientali e alte prestazioni energetiche, utilizzando tutte le tecnologie in grado di rendere gli edifici energeticamente autosufficienti.

Zonizzazione modificata a seguito di intesa





## Scheda bene: TSB0487 - Ex Caserma GdF "Pasini" Località Basovizza, 298

La proposta di intervento è esito dell'intesa tra l'Agenzia del Demanio e il Comune di Trieste ai sensi dell'art. 15 della L. 241 del 07/08/1990.



Il compendio è formato da 2 corpi di fabbrica principali a forma rettangolare, accoppiati e leggermente traslati, non collegati tra loro mediante passaggio interno. In un corpo, a tre piani fuori terra, si trova la caserma con gli uffici e gli alloggi; nell'altro corpo, costituito da due piani fuori terra, vi è l'autorimessa al piano terreno e l'alloggio del Comandante della stazione al primo piano. La copertura dei corpi di fabbrica è a falde inclinate ed attualmente si presenta in discrete condizioni. La struttura portante è sostanzialmente quella dell'impianto, cioè intelaiatura in c.a. e muratura di tamponamento in mattoni con solai in latero-cemento. La superficie lorda coperta del complesso è pari a 1706 mq mentre l'area scoperta è pari a 1585 mq.

### Identificativi catastali:

#### **al C.T. di Trieste**

Sezione di Basovizza –

Foglio 8 p.c. .283, Ente Urbano, mq. 2.080;

#### **al C.F. di Trieste**

Sezione di Basovizza –

l'immobile non risulta accatastato; dalla verifica dell'estratto mappa del Catasto Terreni, l'immobile risulta inserito in mappa.

### Identificativi Tavolari:

#### **All'Ufficio Tavolare di Trieste**

C.C. di Basovizza – P.T. 2210, c.t. 1°, p.c.e. 283

Quota 1/1 – Demanio dello Stato



### Prestazioni

#### *Inquadramento urbanistico generale*

L'area è soggetta alle disposizioni dell'art. 41 - Zone O1 – Miste commerciali, direzionali e ricettive che sono zone caratterizzate da una commistione di funzioni, specificate per ciascuna sottozona direttamente dalle presenti norme. Tra le aree figurano gli "Ex valichi confinari di Gropada e Basovizza", siti costituiti dagli ex valichi di frontiera che presentano costruzioni dismesse da tempo. I siti sono ubicati sulle direttrici di collegamento transfrontaliero e risultano delimitati da aree appartenenti al sistema ambientale.

### Carichi insediativi

I dati urbanistici della trasformazione in oggetto, riferiti alla superficie dell'ambito (St = 2.159 mq), derivano dalla possibilità di ampliamento fino ad un massimo del 35 % della volumetria esistente.

#### *Edificabilità complessiva*

-- interventi di rilevanza edilizia, di ristrutturazione edilizia anche con demolizione totale o parziale con modifica della sagoma e di collocazione dell'area di sedime;

- ampliamento fino al 35% della volumetria esistente nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- H: non deve superare quella massima degli edifici della zona;

- Df: minima 10,00 ml;

- Dc: minima 5,00 ml;

- Ds: minima 10,00 ml dal ciglio opposto della strada.





### *Usi*

- direzionale;
- alberghiera;
- commerciale al dettaglio;
- artigianale di servizio;
- servizi e attrezzature collettive;

Sono, inoltre, sempre ammessi parcheggi ed autorimesse.

### **Dotazioni**

I parcheggi devono essere reperiti per le destinazioni d'uso previste e secondo le quantità stabilite dall'art. 103.

### **Condizioni di sostenibilità**

Nella riqualificazione di edifici e nella sistemazione degli spazi aperti, tendere ad elevati standard ambientali e alte prestazioni energetiche, utilizzando tutte le tecnologie in grado di rendere gli edifici energeticamente autosufficienti.

### **Strumenti e modalità di attuazione**

Gli interventi si attuano con strumento diretto.

---

### **Attuale ambito urbanistico:**

*L'attuale strumento urbanistico del Comune di Trieste, per la zona in cui ricade l'immobile oggetto di valutazione, risulta definire l'area come Zona Omogenea – V3 - "Zone di rispetto militare".*

### **Ambito urbanistico di progetto:**

*Destinazione urbanistica variata riqualificandola con puntuale progetto d'ambito, in zona:*

***Zone O1 – Miste commerciali, direzionali e ricettive***

### **"PO1 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE"**

#### **Art. 41 - Zone O1 – Miste commerciali, direzionali e ricettive**

Sono zone caratterizzate da una commistione di funzioni, specificate per ciascuna sottozona direttamente dalle presenti norme.

Si articolano nelle seguenti aree:

- S. Luigi
- Ex campo profughi Padriciano
- Ex valichi confinari di Basovizza e Gropada
- Caserma Emanuele Filiberto e ex jutificio via Svevo
- Silos
- Ex meccanografico – Stazione di Campo Marzio
- Università - Piazzale Europa.

#### Destinazioni d'uso

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- direzionale;
- alberghiera;
- commerciale al dettaglio;
- artigianale di servizio;
- servizi e attrezzature collettive;
- artigianale, quale ulteriore destinazione, solo per l'ex Campo profughi di Padriciano.

Sono, inoltre, sempre ammessi parcheggi ed autorimesse.

#### Interventi e parametri

Sono ammessi gli interventi specificati di seguito per ciascuna zona, con relativi indici e parametri. I parcheggi devono essere reperiti per le destinazioni d'uso previste e secondo le quantità stabilite al successivo art. 103.

#### **Ex valichi confinari di Gropada e Basovizza**

I siti sono costituiti dagli ex valichi di frontiera e presentano costruzioni dismesse da tempo. I siti sono ubicati sulle direttrici di collegamento transfrontaliero e risultano delimitati da aree appartenenti al sistema ambientale.

### Interventi ammessi

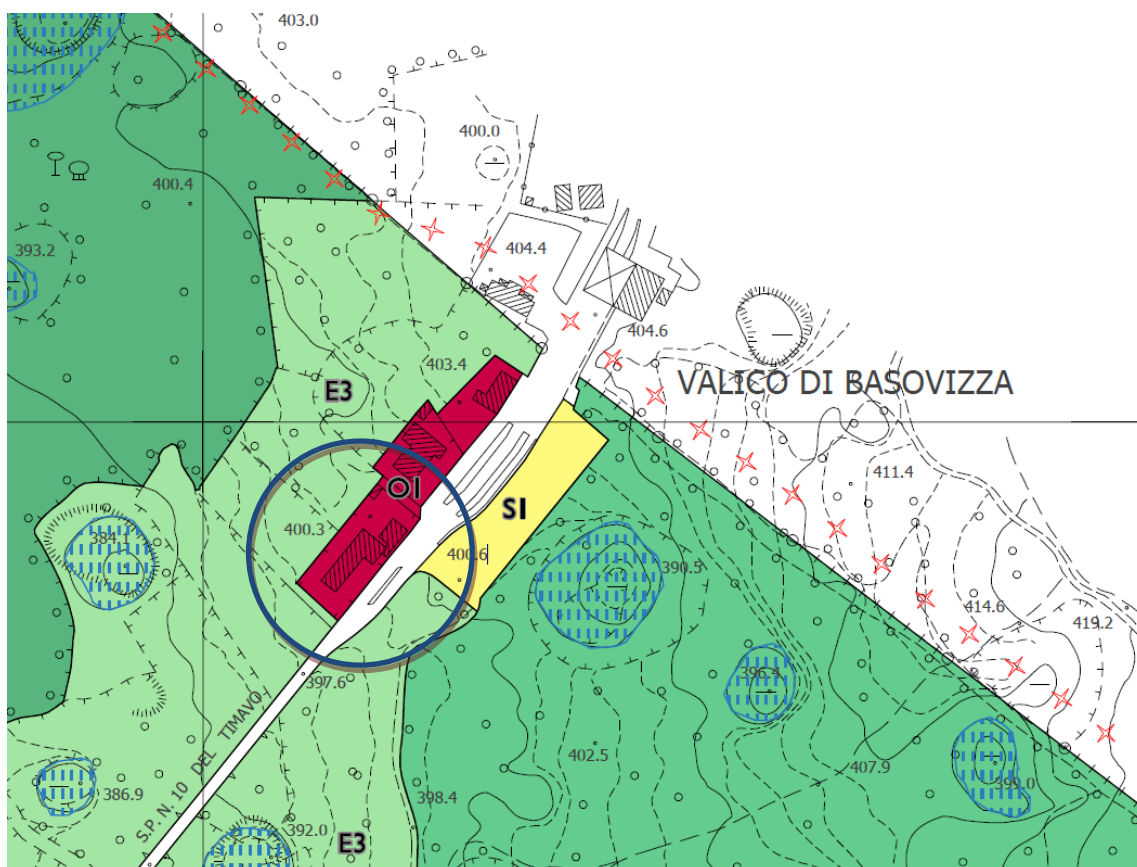
- interventi di rilevanza edilizia, e di ristrutturazione edilizia anche con demolizione totale o parziale con modifica della sagoma e di collocazione dell'area di sedime;
- ampliamento fino al 35% della volumetria esistente nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
- H: non deve superare quella massima degli edifici della zona.
- Df: minima 10,00 ml;
- Dc: minima 5,00 ml;
- Ds: minima 10,00 ml dal ciglio opposto della strada.

### Prescrizioni particolari

Gli interventi ammessi devono:

- nella riqualificazione di edifici e nella sistemazione degli spazi aperti, tendere ad elevati standard ambientali e alte prestazioni energetiche, utilizzando tutte le tecnologie in grado di rendere gli edifici energeticamente autosufficienti.

### Zonizzazione adottata





Scheda bene: **Da assumere in consistenza - Edificio controllo confinario della Polizia di Frontiera - Località Basovizza**

La proposta di intervento è esito dell'intesa tra l'Agenzia del Demanio e il Comune di Trieste ai sensi dell'art. 15 della L. 241 del 07/08/1990.



Il cespite, denominato "Ex Edificio controllo confinario della Polizia di Frontiera del valico confinario di Basovizza" è sito in omonima località della piccola frazione di Basovizza, a nord del Comune di Trieste, arrampicata sui monti del carso triestino, sul confine con la vicina Slovenia.

Il bene consiste in un Manufatto, realizzato dal Genio Civile durante la seconda metà del '900 come Edificio della Polizia di Frontiera, consistente in un corpo di fabbrica, isolato, di forma abbastanza regolare, ad un piano fuori terra, con struttura portante metallica, copertura piana, e serramenti esterni in alluminio.

L'immobile è dotato di impianti idrico-sanitario, elettrico.

**Identificativi catastali:**

**al C.T. di Trieste**

Sezione di Basovizza –

Foglio 8 p.c. .284, qualità Ente Urbano, superficie 239,00 mq;

**al C.F. di Trieste**

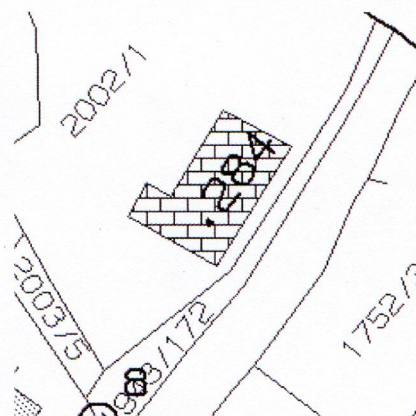
Non Censito.

**Identificativi Tavolari:**

**All'Ufficio Tavolare di Trieste**

All'Ufficio Tavolare di Trieste, il bene risulta Non Censito.

L'area sulla quale insiste il manufatto è intestata a Ghergich Giuseppe ed a Ghergich Andrea.



**Prestazioni**

*Inquadramento urbanistico generale*

L'area è soggetta alle disposizioni dell'art. 41 - Zone O1 – Miste commerciali, direzionali e ricettive che sono zone caratterizzate da una commistione di funzioni, specificate per ciascuna sottozona direttamente dalle presenti norme. Tra le aree figurano gli "Ex valichi confinari di Gropada e Basovizza", siti costituiti dagli ex valichi di frontiera che presentano costruzioni dismesse da tempo. I siti sono ubicati sulle direttrici di collegamento transfrontaliero e risultano delimitati da aree appartenenti al sistema ambientale.

**Carichi insediativi**

I dati urbanistici della trasformazione in oggetto, riferiti alla superficie dell'ambito (St = 1.125 mq), derivano dalla possibilità di ampliamento fino ad un massimo del 35 % della volumetria esistente.

*Edificabilità complessiva*

- interventi di rilevanza edilizia, di ristrutturazione edilizia anche con demolizione totale o parziale con modifica della sagoma e di collocazione dell'area di sedime;
- ampliamento fino al 35% della volumetria esistente nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
- H: non deve superare quella massima degli edifici della zona;
- Df: minima 10,00 ml;
- Dc: minima 5,00 ml;
- Ds: minima 10,00 ml dal ciglio opposto della strada.

*Usi*





- direzionale;
  - alberghiera;
  - commerciale al dettaglio;
  - artigianale di servizio;
  - servizi e attrezzature collettive;
- Sono, inoltre, sempre ammessi parcheggi ed autorimesse.

### **Dotazioni**

I parcheggi devono essere reperiti per le destinazioni d'uso previste e secondo le quantità stabilite dall'art. 103.

### **Condizioni di sostenibilità**

Nella riqualificazione di edifici e nella sistemazione degli spazi aperti, tendere ad elevati standard ambientali e alte prestazioni energetiche, utilizzando tutte le tecnologie in grado di rendere gli edifici energeticamente autosufficienti.

### **Strumenti e modalità di attuazione**

Gli interventi si attuano con strumento diretto.

---

### **Attuale ambito urbanistico:**

*L'attuale strumento urbanistico del Comune di Trieste, per la zona in cui ricade l'immobile oggetto di valutazione risulta definire l'area come Zona Omogenea – V3 - "Zone di rispetto militare".*

### **Ambito urbanistico di progetto:**

*Destinazione urbanistica variata riqualificandola con puntuale progetto d'ambito, in zona:*

***Zone O1 – Miste commerciali, direzionali e ricettive***

### **"PO1 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE"**

#### **Art. 41 - Zone O1 – Miste commerciali, direzionali e ricettive**

Sono zone caratterizzate da una commistione di funzioni, specificate per ciascuna sottozona direttamente dalle presenti norme.

Si articolano nelle seguenti aree:

- S. Luigi
- Ex campo profughi Padriciano
- Ex valichi confinari di Basovizza e Gropada
- Caserma Emanuele Filiberto e ex jutificio via Svevo
- Silos
- Ex meccanografico – Stazione di Campo Marzio
- Università - Piazzale Europa.

#### Destinazioni d'uso

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- direzionale;
- alberghiera;
- commerciale al dettaglio;
- artigianale di servizio;
- servizi e attrezzature collettive;
- artigianale, quale ulteriore destinazione, solo per l'ex Campo profughi di Padriciano.

Sono, inoltre, sempre ammessi parcheggi ed autorimesse.

#### Interventi e parametri

Sono ammessi gli interventi specificati di seguito per ciascuna zona, con relativi indici e parametri. I parcheggi devono essere reperiti per le destinazioni d'uso previste e secondo le quantità stabilite al successivo art. 103.

### **Ex valichi confinari di Gropada e Basovizza**

I siti sono costituiti dagli ex valichi di frontiera e presentano costruzioni dismesse da tempo. I siti sono ubicati sulle direttrici di collegamento transfrontaliero e risultano delimitati da aree appartenenti al sistema ambientale.

### Interventi ammessi

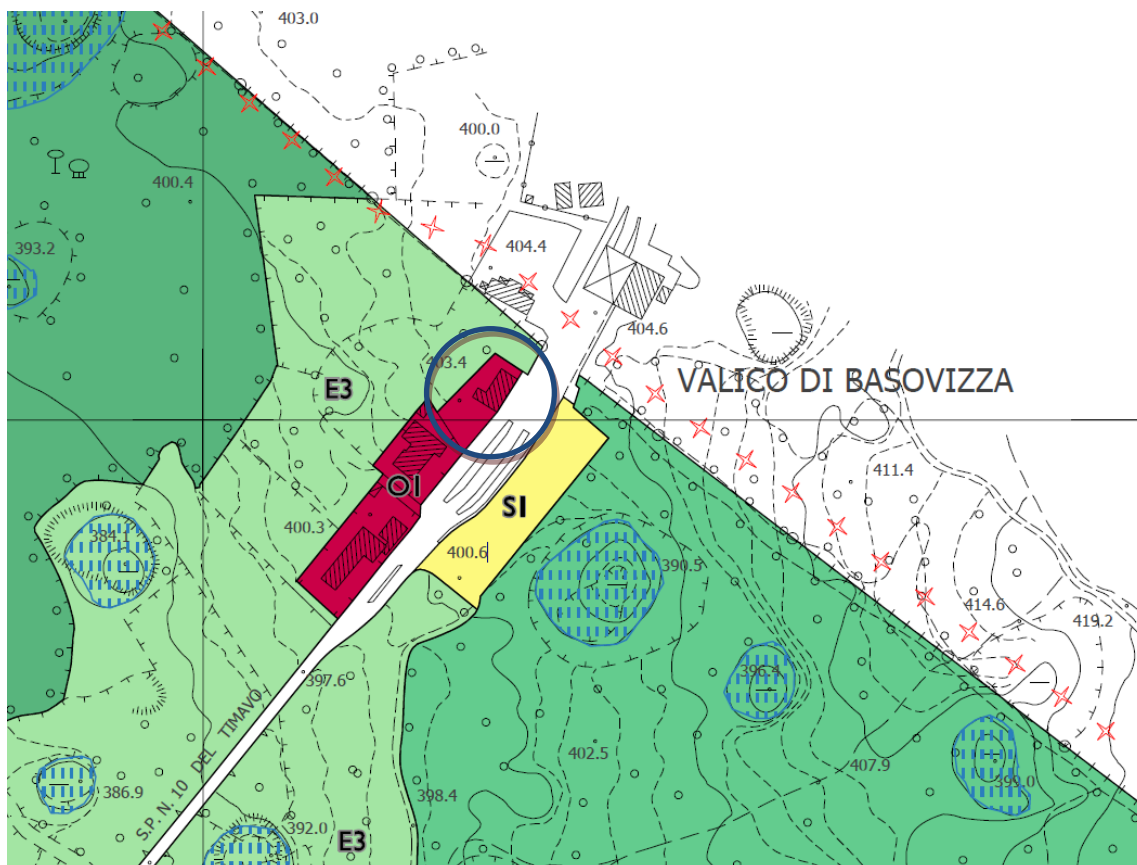
- interventi di rilevanza edilizia, e di ristrutturazione edilizia anche con demolizione totale o parziale con modifica della sagoma e di collocazione dell'area di sedime;
- ampliamento fino al 35% della volumetria esistente nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
- H: non deve superare quella massima degli edifici della zona.
- Df: minima 10,00 ml;
- Dc: minima 5,00 ml;
- Ds: minima 10,00 ml dal ciglio opposto della strada.

### Prescrizioni particolari

Gli interventi ammessi devono:

- nella riqualificazione di edifici e nella sistemazione degli spazi aperti, tendere ad elevati standard ambientali e alte prestazioni energetiche, utilizzando tutte le tecnologie in grado di rendere gli edifici energeticamente autosufficienti.

### Zonizzazione adottata





**INTESA ISTITUZIONALE  
TRA  
AGENZIA DEL DEMANIO. COMUNE DI TRIESTE E MINISTERO DELLA DIFESA**

**Allegato "B"**

**CRITERI GENERALI DI ASSEGNAZIONE AGLI ENTI TERRITORIALI INTERESSATI DA PROCEDIMENTI DI VALORIZZAZIONE DELLA QUOTA, COMPRESA TRA IL 5% E IL 15% DEL RICAVATO ATTRIBUIBILE ALLA RIVENDITA DEGLI IMMOBILI VALORIZZATI, DI CUI ALL'ART. 3, COMMA 15, DEL D.L. N. 351/2001, CONVERTITO DALLA L. N. 410/2001 E SS.MM.II.**

Nella tabella sottostante è rappresentato il criterio "temporale" di attribuzione della quota premiale (compresa tra il 5% e il 15% del ricavato attribuibile alla rivendita di immobili valorizzati di proprietà dello Stato) da riconoscere agli Enti territoriali interessati dai procedimenti di valorizzazione, ai sensi dell'art. 3, comma 15, del D.L. n. 351/2001 convertito dalla L. n. 410/2001 e ss.mm.ii. Il modello punta a stimolare l'applicazione dei principi di buona amministrazione (ex. art. 97 Cost. e art. 1 L. n. 241/1990 e ss.mm.ii.: rapidità, efficacia, efficienza, economicità) da parte degli Enti territoriali, mediante l'attribuzione della suddetta quota premiale in modo commisurato alla complessità dell'intervento ed alla riduzione dei tempi del procedimento di valorizzazione.

In particolare, individuando in  $T_0$  il momento in cui vengono formalizzati gli accordi finalizzati a riconfigurare gli strumenti territoriali urbanistici, in funzione della valorizzazione dei beni di proprietà dello Stato e in  $T_1$  il momento in cui viene definitivamente concluso l'iter urbanistico della valorizzazione, in caso di vendita dei beni valorizzati, verrà riconosciuta all'Ente locale la quota premiale massima (15%), nel caso in cui il suddetto procedimento urbanistico si concluda entro un arco temporale non superiore a 12 mesi, prevedendo via via quote premiali minori, qualora il procedimento si concluda in tempi più lunghi, fino all'attribuzione della quota minima (5%), ove la variante intervenga dopo 24 mesi (cfr. Tab. 1).

**$T_0$  Intese e/o accordi tra Agenzia del Demanio ed Ente locale finalizzati a riconfigurare gli strumenti urbanistici**  
 **$T_1$  Conclusione dell'iter urbanistico della valorizzazione**

$T_1 - T_0$	
< 12 mesi	<b>15%</b>
12/18 mesi	<b>13%</b>
18/24 mesi	<b>10%</b>
> 24 mesi	<b>5%</b>

tabella 1

In considerazione degli aspetti di complessità connessi ai processi di valorizzazione urbanistica, è possibile, inoltre, prevedere l'eventuale attribuzione di un "bonus", laddove l'Ente locale non riuscisse a portare a termine la valorizzazione entro i previsti 12 mesi.

Tale "bonus" andrebbe a compensare la minor percentuale di quota premiale attribuibile in base all'applicazione del criterio "temporale" di cui alla Tab. 1, con quella derivante dalla valutazione congiunta di ulteriori fattori, quali, nello specifico, il numero dei beni coinvolti, il valore finale degli stessi post-valORIZZAZIONE, nonché l'ampiezza demografica.

Incrociando il numero dei beni con il valore finale degli stessi post valorizzazione e l'ampiezza demografica, si ottengono valori percentuali del "bonus" crescenti in misura direttamente proporzionale all'aumentare del valore dei suddetti fattori di valutazione della complessità. (Tab. 2).

L'identificazione delle classi dimensionali considerate per la parametrizzazione, con riguardo sia al numero dei beni che al valore finale degli stessi, deriva dall'esperienza maturata dall'Agenzia del Demanio nelle attività di valorizzazione realizzate, distinguendo, in ragione di una complessità crescente, iniziative puntuali su singoli beni, Intese aventi ad oggetto tra 2 e 10 beni ed Intese aventi ad oggetto oltre 10 beni. Quanto alle classi dimensionali individuate per la popolazione comunale, esse sono mutate dalle classi di ampiezza demografica considerate dall'ISTAT per il censimento 2001.

Resta inteso che, in ogni caso, la quota premiale totale, comprensiva di eventuali "bonus", non potrà eccedere il 15% del ricavato attribuibile alla rivendita dei beni valorizzati.

numero di Beni valorizzati	bonus															
	popolazione (numero abitanti)						valore finale dei beni valorizzati (milioni di euro)									
	<5.000		5/20.000		20/50.000		50/100.000		>100.000							
>10	<1,5	1,5/10	10/30	>30	<1,5	1,5/10	10/30	>30	<1,5	1,5/10	10/30	>30	<1,5	1,5/10	10/30	>30
6-10	2,0%	2,5%	3,0%	3,5%	2,5%	3,0%	3,5%	4,0%	3,0%	3,5%	4,0%	4,5%	3,5%	4,0%	4,5%	5,0%
2-5	1,5%	2,0%	2,5%	3,0%	2,0%	2,5%	3,0%	3,5%	2,0%	2,5%	3,0%	3,5%	2,5%	3,0%	3,5%	4,0%
1	0,5%	1,0%	1,5%	2,0%	1,0%	1,5%	2,0%	2,5%	1,5%	2,0%	2,5%	3,0%	2,0%	2,5%	3,0%	3,5%

tabella 2

In ogni caso, la quota premiale totale, comprensiva di eventuali "bonus", non potrà eccedere il 15% del ricavato attribuibile alla rivendita dei beni valorizzati



**Intesa con l'Autorità Portuale di Trieste**

INTESA TRA IL COMUNE DI TRIESTE E L'AUTORITA' PORTUALE DI TRIESTE SUL NUOVO  
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE ADOTTATO CON DC N° 15 dd 16 APRILE  
2014

Richiamata la L.R. 05/07 e successive modifiche e integrazioni, che all'art. 63 bis, comma 13, prevede che successivamente all'adozione dello strumento urbanistico generale il Comune raggiunga con le Amministrazioni competenti "le intese necessarie ai fini degli eventuali mutamenti di destinazione dei beni immobili";

vista la L. 84/94 di "riordino della legislazione in materia portuale", in modo particolare l'art 5 che disciplina la formazione del Piano Regolatore Portuale;

Considerato che:

- con deliberazione consiliare n° 36 dd 27 aprile 2009 è stata raggiunta l'Intesa per l'armonizzazione dei contenuti del nuovo Piano Regolatore del Porto con il Piano Regolatore Generale Comunale;

-con deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 16 aprile 2014 è stato adottato il nuovo Piano Regolatore Generale Comunale che recepisce i contenuti di cui all'intesa soprarichiamata;

-che ai fini della piena esecutività dei contenuti di cui all'Intesa del 27 aprile 2009 necessita l'approvazione ed entrata in vigore del nuovo Piano Regolatore Generale Comunale;

Rilevato che, per il raggiungimento delle intese ai sensi della LR 5/07 è pervenuta presso l'Autorità Portuale in data 28 maggio 2014 copia della deliberazione del Consiglio comunale n° 15 dd 16.04.2014 e relativi allegati:

il Comune di Trieste e l'Autorità Portuale di Trieste, di  
comune accordo convengono:

di condividere e confermare le previsioni del nuovo PRGC di Trieste relativamente alle aree di

competenza dell'Autorità Portuale con le seguenti specificazioni:

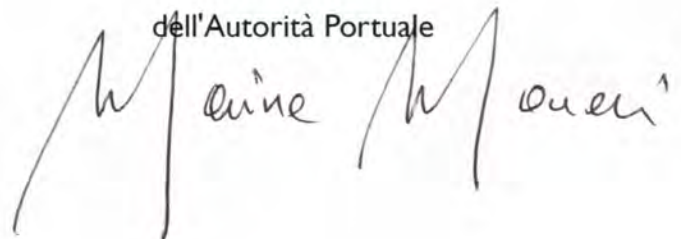
1) l'Autorità Portuale si impegna a recepire all'interno del Piano Regolatore del Porto per l'Ambito del Punto Franco Vecchio, quale attività -destinazione d'uso ammessa la balneazione (cfr. nuovo PRGC Elaborato PO3 Schede Progetto – Ambiti di Riqualificazione urbana I, Porto Vecchio al punto 3 ZRPU Zona Ricreativa Parco Urbano e punto 5 ZB Zona Portuale Balneare);

2) il Comune si impegna, al fini di garantire una maggiore funzionalità operativa, a stralciare in sede di approvazione del PRGC, la puntuale previsione di “filari di interesse ambientale di progetto” in radice del molo VIII,/piattaforma logistica (elaborato PO2 del PRGC) demandandone l'esatta individuazione al momento della progettazione delle nuove realizzazioni (ai sensi dell'art 30 della NTA del PRP);

Il Sindaco  
del Comune di Trieste



Il Presidente  
dell'Autorità Portuale

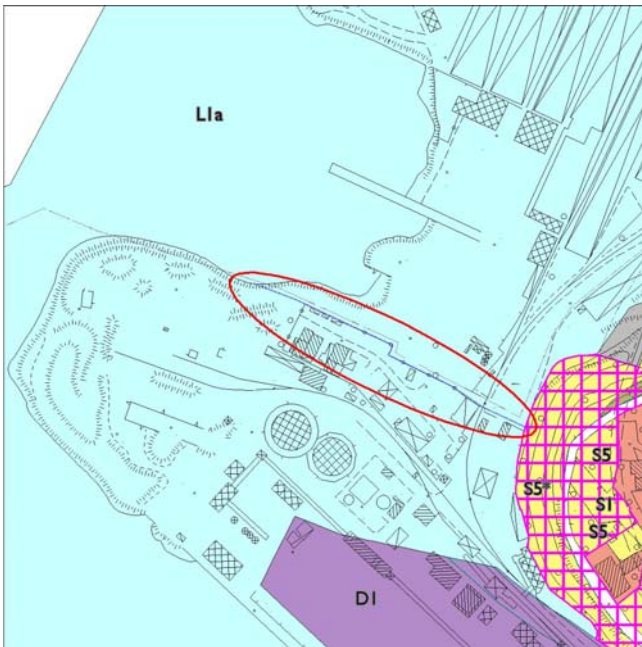


Trieste, 30 OTT. 2014

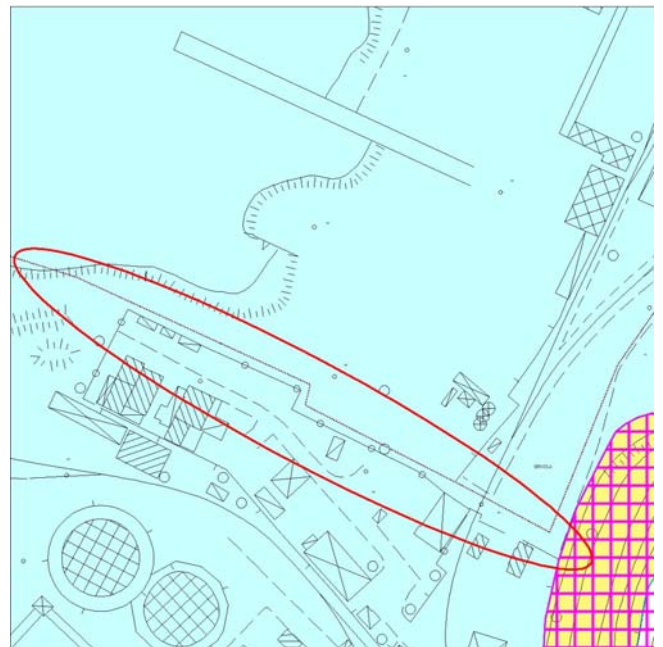


**ESTRATTI ZONIZZAZIONE MODIFICATA IN SEGUITO A INTESE  
CON AUTORITA' PORTUALE DI TRIESTE**

**Stralciare la puntuale previsione di "filari di interesse ambientale di progetto"  
in radice del molo VIII, piattaforma logistica**



ZONIZZAZIONE ADOTTATA



ZONIZZAZIONE PROPOSTA

Intesa per i beni immobili in uso al Ministero della Difesa con il Comando  
Militare dell'Esercito di Trieste;

INTESA TRA IL COMUNE DI TRIESTE E IL COMANDO MILITARE DELL'ESERCITO DI TRIESTE  
SUL NUOVO PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE ADOTTATO CON DC N° 15 dd  
16 APRILE 2014

Richiamata la L.R. 05/07 e successive modifiche e integrazioni, che all'art. 63 bis, comma 13, prevede che successivamente all'adozione dello strumento urbanistico generale il Comune raggiunga con le Amministrazioni competenti "le intese necessarie ai fini degli eventuali mutamenti di destinazione dei beni immobili";

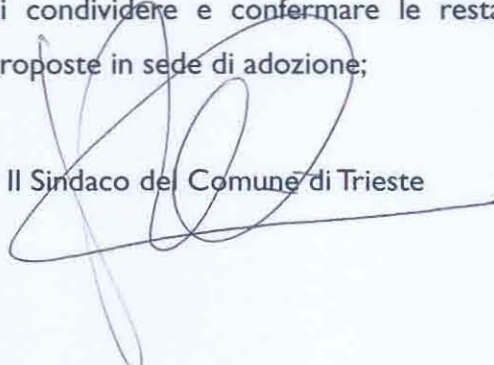
Considerato che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 16 aprile 2014 è stato adottato il nuovo Piano Regolatore Generale Comunale che recepisce i contenuti di cui all'intesa soprarichiamata;

Rilevato che, per il raggiungimento delle intese ai sensi della LR 5/07 è stata inoltrata al CME di Trieste e al XII Infrastrutture di Udine copia della deliberazione del Consiglio comunale n ° 15 dd 16.04.2014 e relativi allegati:

il Comune di Trieste  
e il Comando Militare dell'Esercito di Trieste,  
di comune accordo convengono:

- di concordare le destinazione come da allegate cartografie (3 allegati) per i compendi di
  1. Villa Neker
  2. Alloggi di via Mameli e via Revoltella
  3. Poligono di Opicina
- di condividere e confermare le restanti previsioni del nuovo PRGC di Trieste come proposte in sede di adozione;

Il Sindaco del Comune di Trieste



Il Comando Militare Esercito

**IL COMANDANTE**  
Gen. B. Alessandro QUARISCO



Trieste, 16 aprile 2015

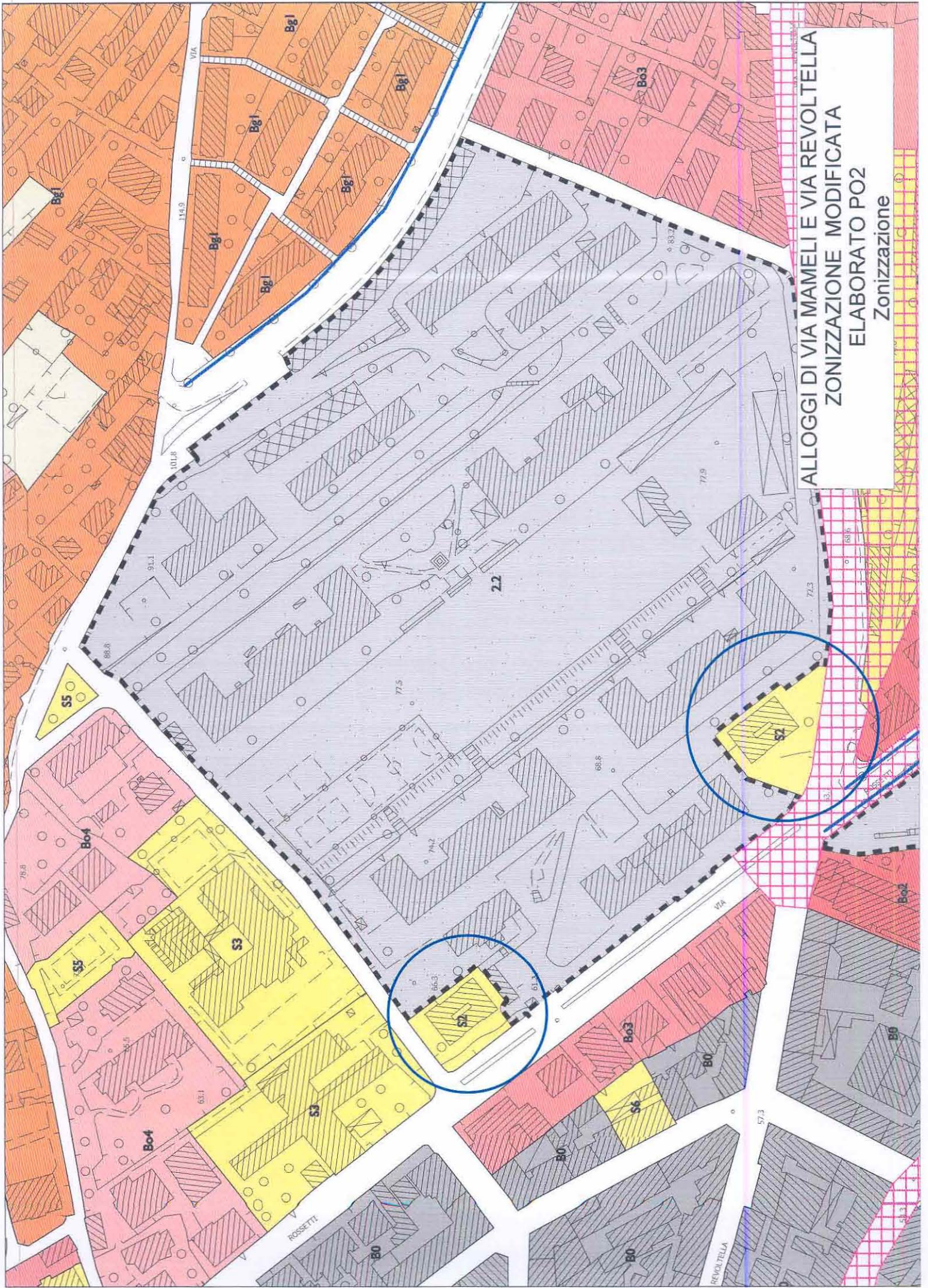










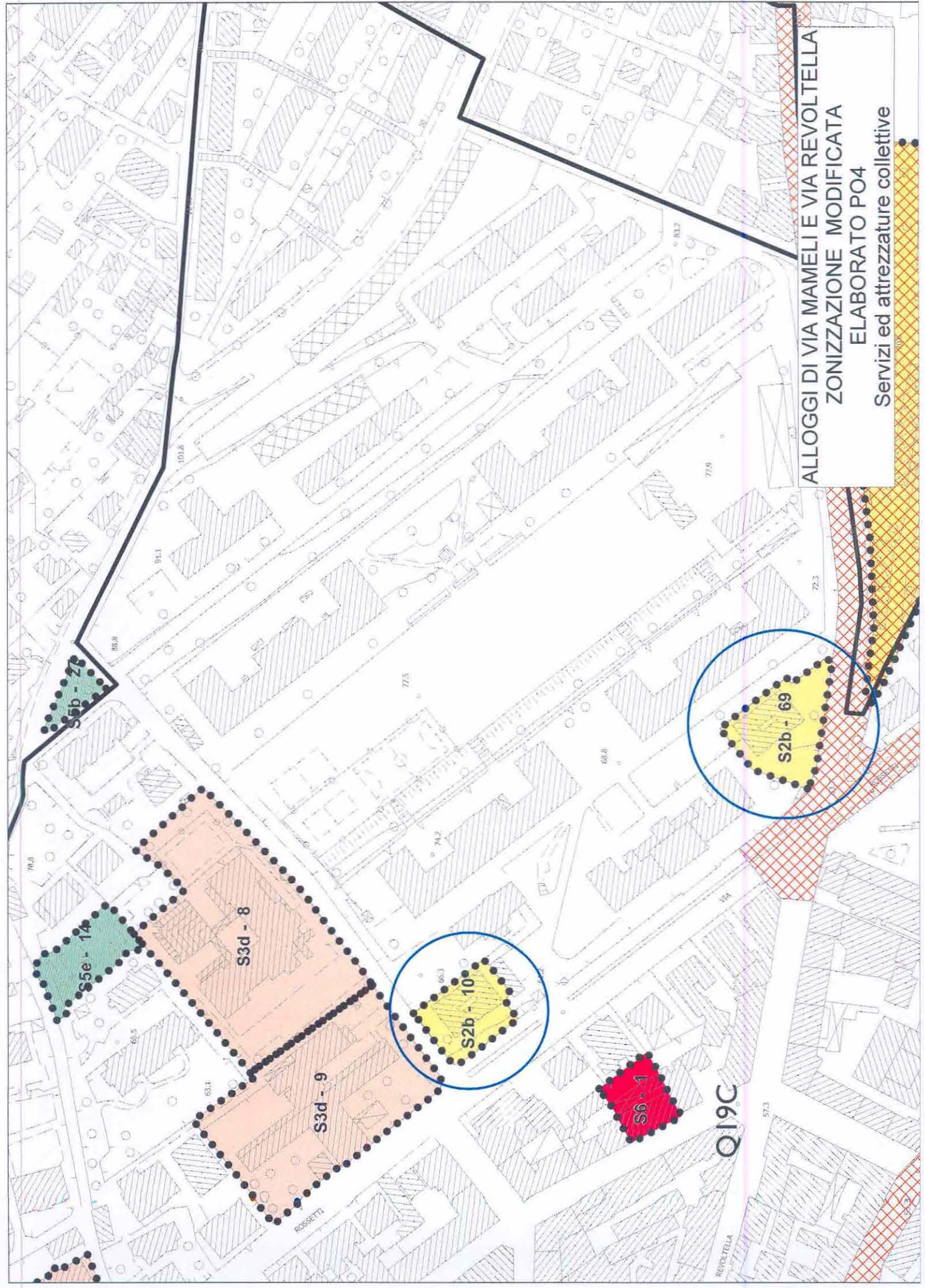


ALLOGGI DI VIA MAMELI E VIA REVOLTELLA  
ZONIZZAZIONE MODIFICATA  
ELABORATO PO2  
Zonizzazione

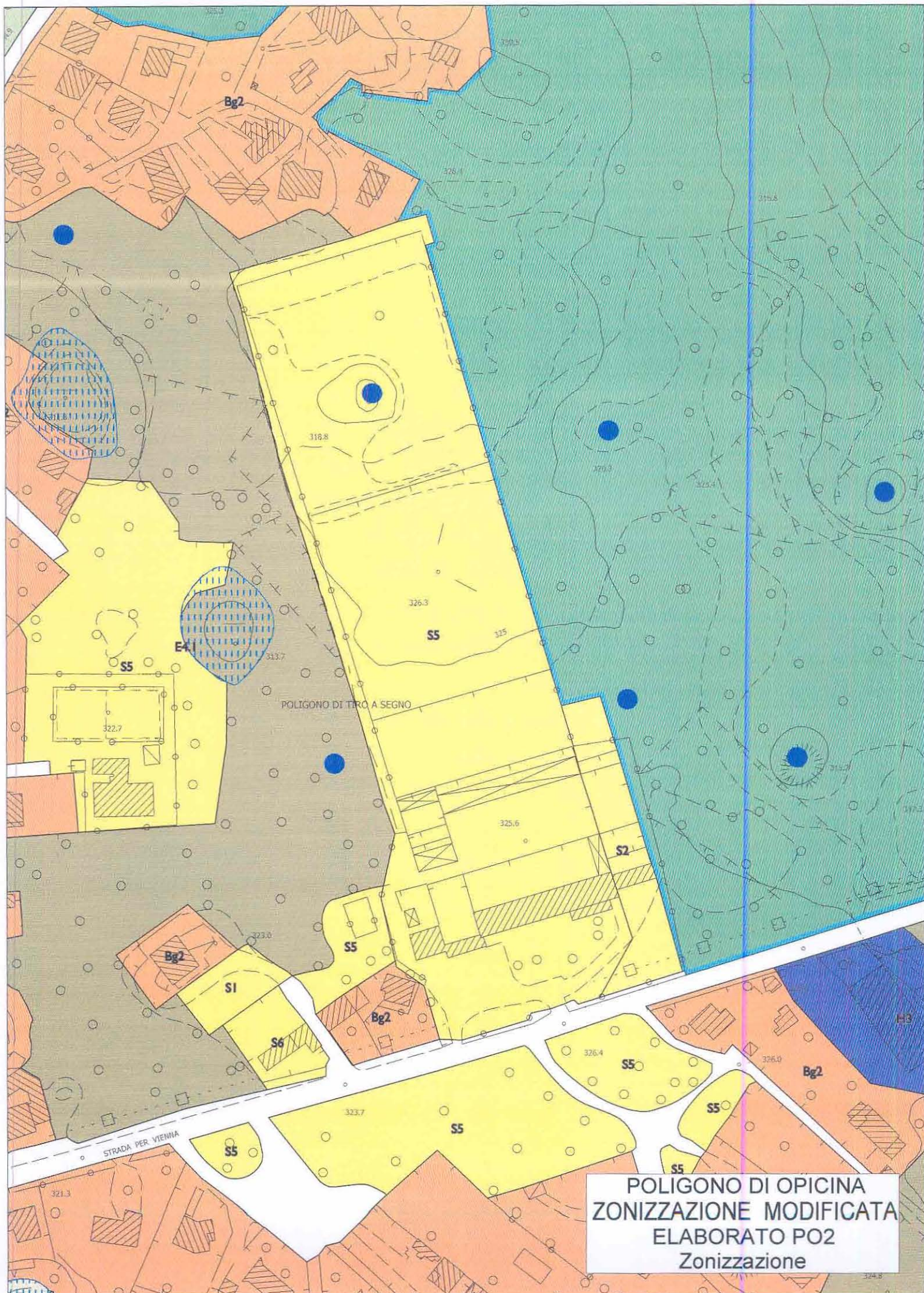


**ALLOGGI DI VIA MAMELI E VIA REVOLTELLA  
ZONIZZAZIONE MODIFICATA  
ELABORATO PO4**

Servizi ed attrezzature collettive

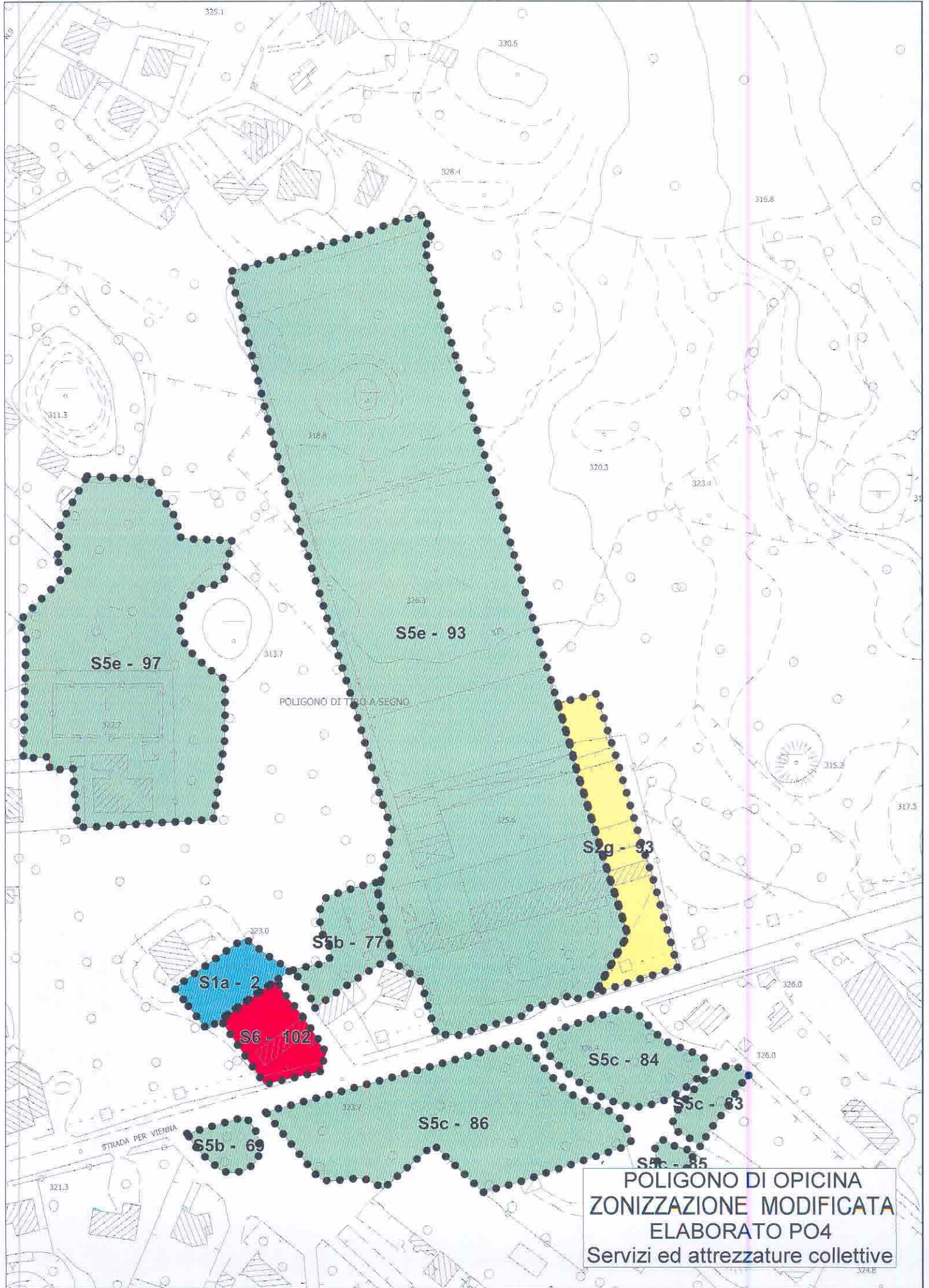






**POLIGONO DI OPICINA**  
**ZONIZZAZIONE MODIFICATA**  
**ELABORATO PO2**  
**Zonizzazione**





**POLIGONO DI OPICINA**  
**ZONIZZAZIONE MODIFICATA**  
**ELABORATO PO4**  
**Servizi ed attrezzature collettive**

Intesa con l'Ente per la Zona Industriale di Trieste





**comune di trieste**



**Ente Zona Industriale di Trieste**

**INTESA ISTITUZIONALE**

**TRA**

**ENTE PER LA ZONA INDUSTRIALE DI TRIESTE**

**E**

**COMUNE DI TRIESTE**

INTESA TRA IL COMUNE DI TRIESTE E L'ENTE ZONA INDUSTRIALE DI TRIESTE  
SUL NUOVO PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE  
ADOTTATO CON DC N° 15 d.d. 16 APRILE 2014

Richiamata la L. R. 05/07 e successive modifiche e integrazioni, che all'art. 63 bis, comma 13, prevede che successivamente all'adozione dello strumento urbanistico generale il Comune raggiunga con le Amministrazioni competenti "le intese necessarie ai fini degli eventuali mutamenti di destinazione dei beni immobili";

vista la L. R. 3/99 " *Disciplina dei Consorzi di sviluppo industriale*", in modo particolare l'art 3 che attribuisce funzioni di pianificazione territoriale per il perseguimento dei fini istituzionali all'EZIT;

vista la L. R. 25/02 "*Disciplina dell'Ente Zona Industriale di Trieste*";

vista la L. R. 3/15 "*RilancimpresaFVG - Riforma delle politiche industriali*" in particolare l'art 65 che disciplina le funzioni di pianificazione territoriale dei consorzi;

Considerato che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 16 aprile 2014 è stato adottato il nuovo Piano Regolatore Generale Comunale;

Rilevato che, per il raggiungimento delle intese ai sensi della LR 5/07 è pervenuta presso l'EZIT in data 27 maggio 2014 copia della deliberazione del Consiglio comunale n ° 15 dd 16.04.2014 e relativi allegati;

Vista la nota dd. 05.03.15 di Seastock, con la quale si condivide e concorda la previsione di una nuova rotatoria sulla via Flavia, che in parte interessa aree della suddetta ditta;

il Comune di Trieste e l'Ente Zona Industriale di Trieste,  
di comune accordo convengono:

- di modificare in sede di approvazione del nuovo PRGC di Trieste le previsioni relativamente alle aree di competenza dell' Ente Zona Industriale di Trieste con le seguenti specificazioni:


- 1) la zonizzazione delle aree come da allegato A;
- 2) le relative norme tecniche di attuazione come da allegato B;



- di confermare per i beni non ricompresi nel predetto allegato A, le destinazioni urbanistiche come definite nelle tavole di Zonizzazione adottate con deliberazione consiliare n. 15 in data 16 aprile 2014;
- di aggiornare conseguentemente il Piano Infraregionale.



Il Presidente  
dell'Ente Zona Industriale di Trieste

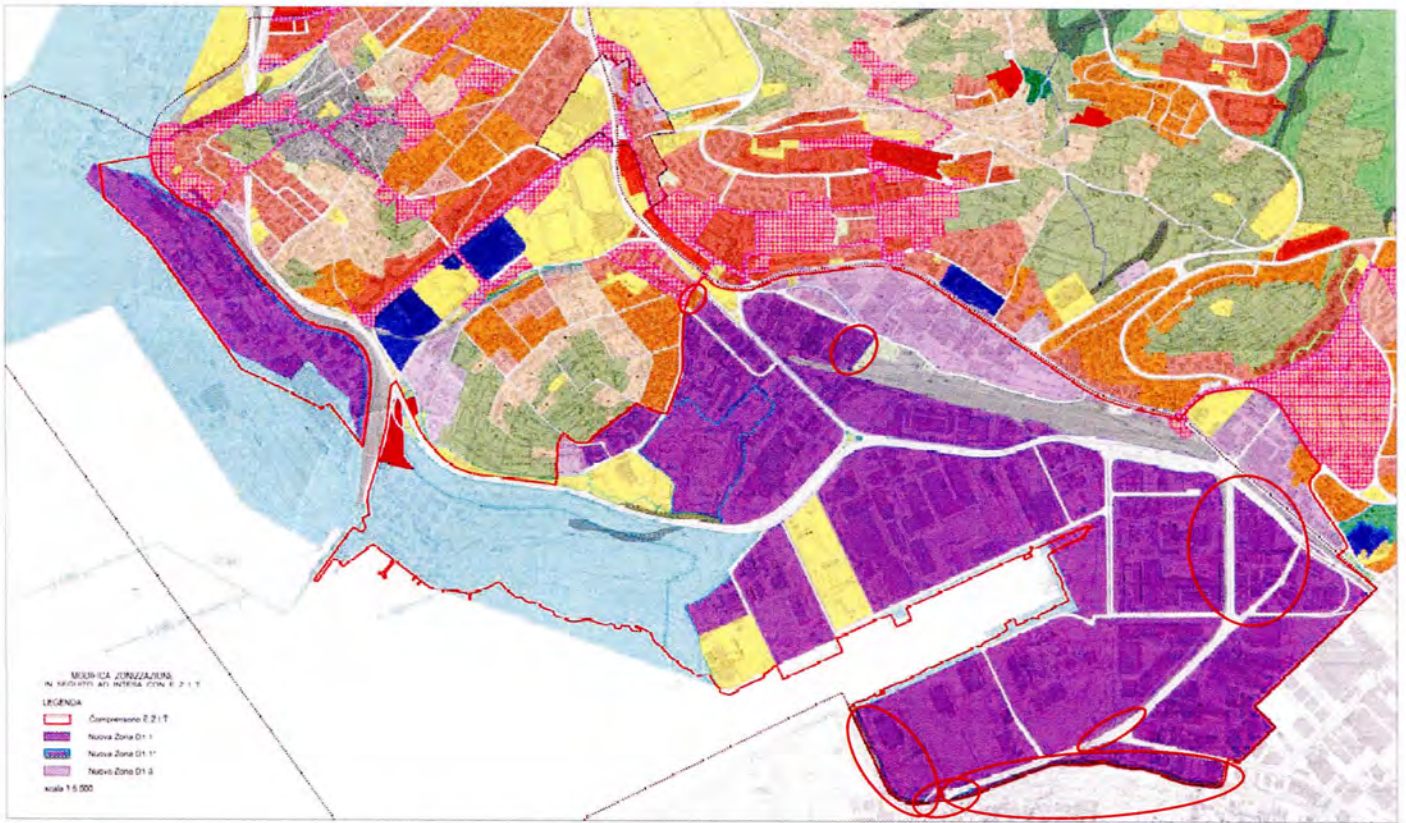


Il Sindaco  
del Comune di Trieste

Trieste, 24 aprile 2015

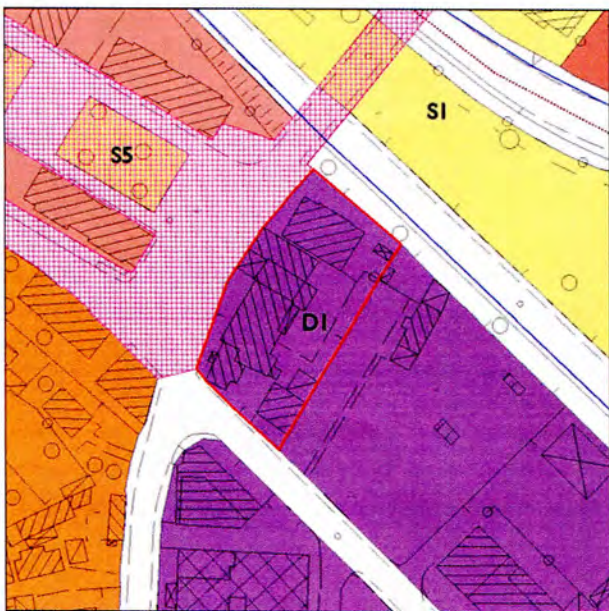
# allegato A

## ESTRATTI ZONIZZAZIONE MODIFICATA IN SEGUITO A INTESE CON E.Z.I.T.

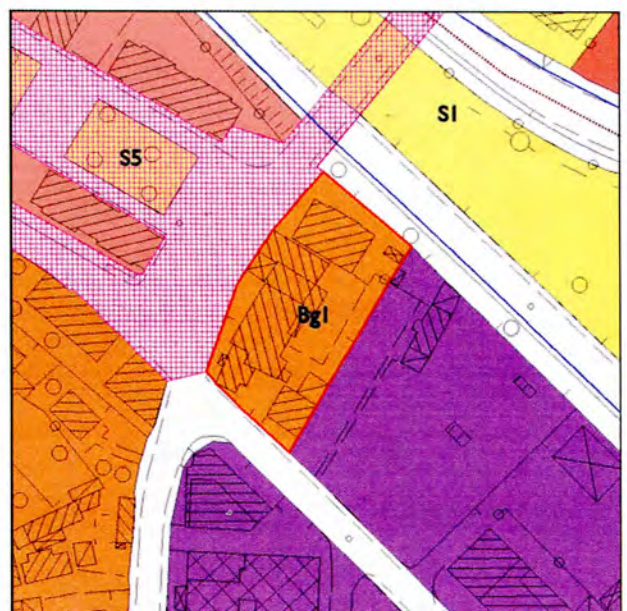


### AREA COMPENSORIO E.Z.I.T. IN COMUNE DI TRIESTE

#### ZONA VIA DI GIARIZZOLE



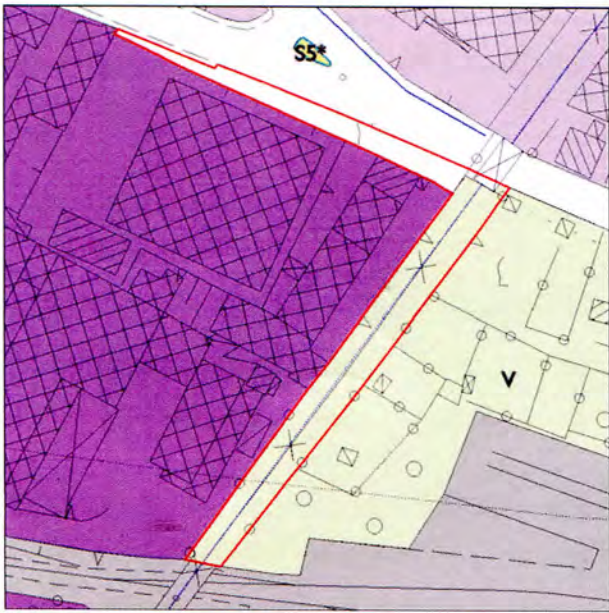
ZONIZZAZIONE ADOTTATA



ZONIZZAZIONE PROPOSTA



## FASCIA PERCORSO FUNICOLARE

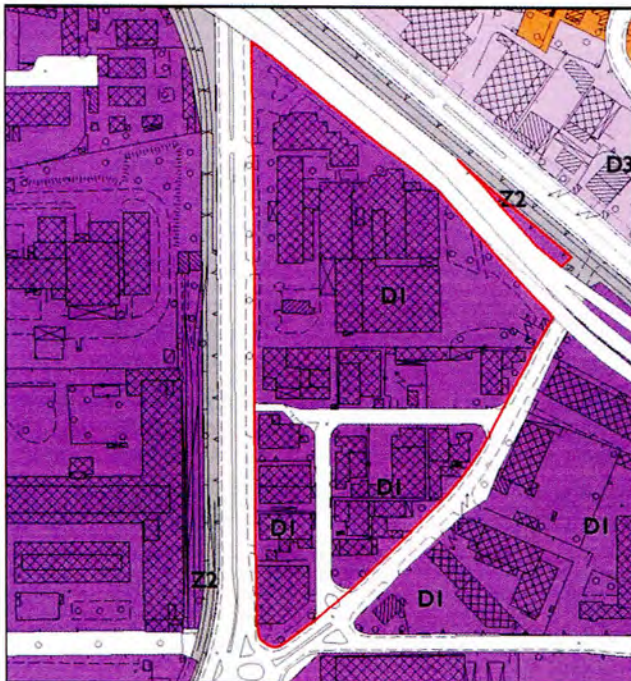


ZONIZZAZIONE ADOTTATA

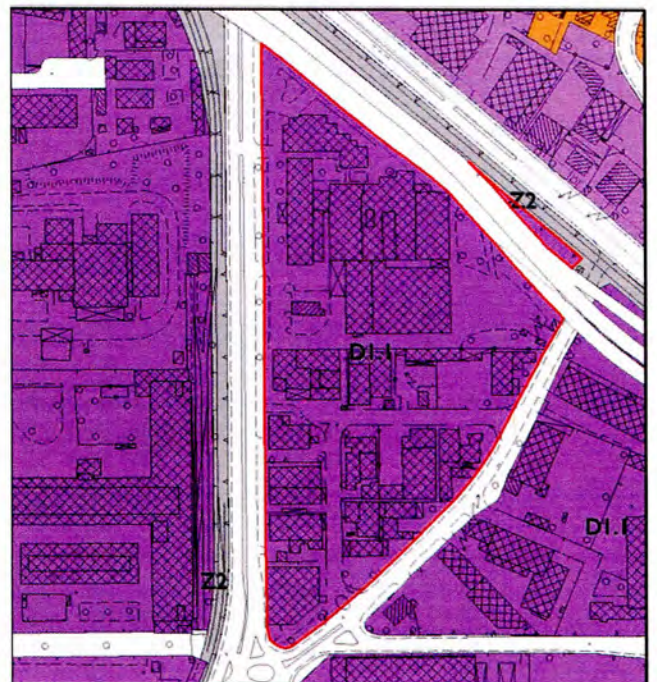


ZONIZZAZIONE PROPOSTA

## INSERIMENTO IN ZONA DI.I VIA PARISI



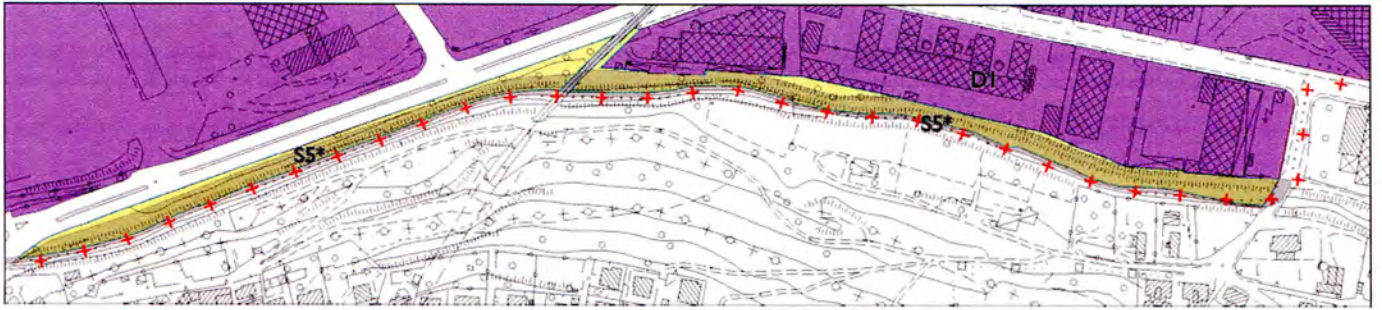
ZONIZZAZIONE ADOTTATA



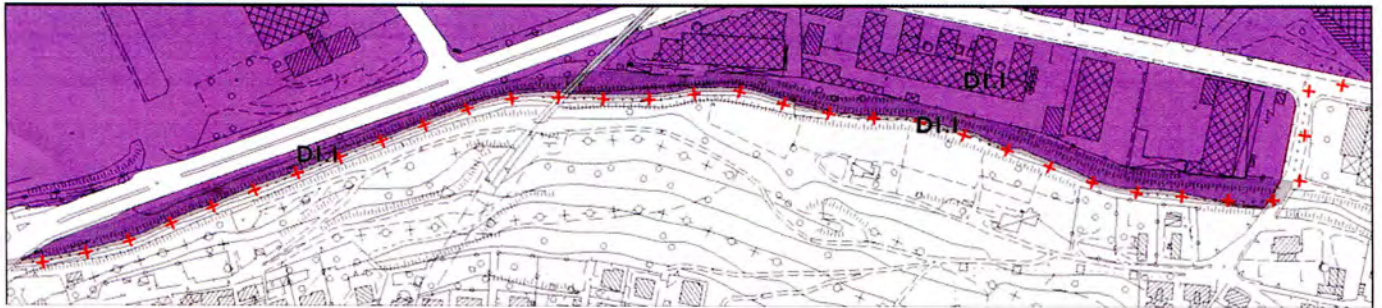
ZONIZZAZIONE PROPOSTA



## SPONDA TORRENTE ROSANDRA

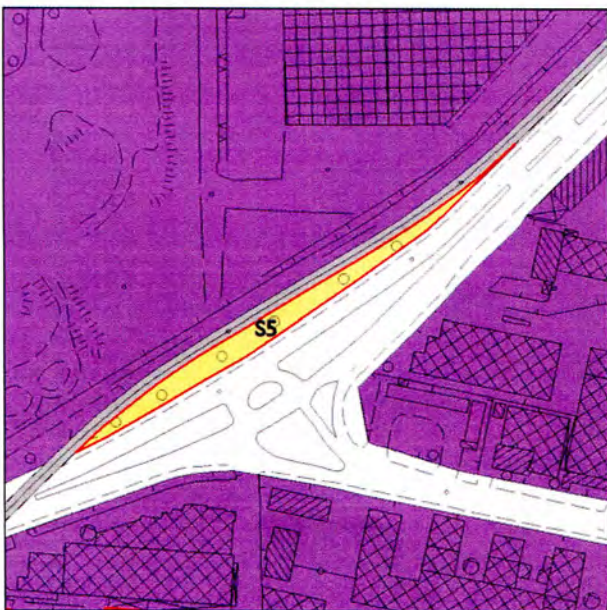


ZONIZZAZIONE ADOTTATA

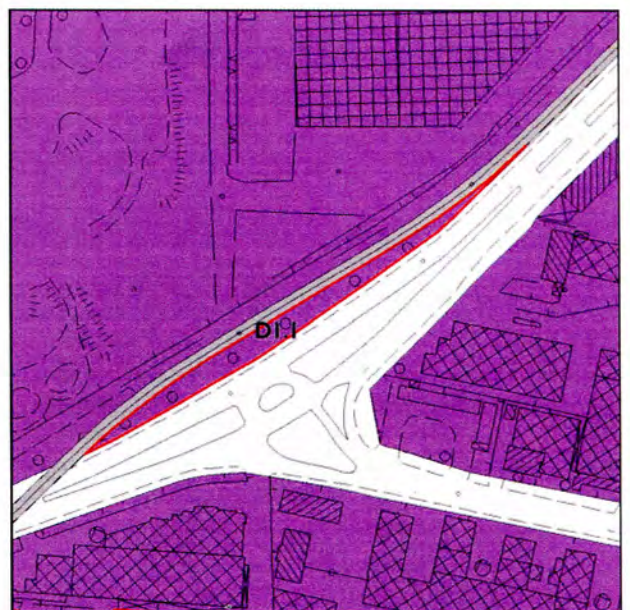


ZONIZZAZIONE PROPOSTA

## ALLARGAMENTO ZONA DI.I SU VIA FLAVIA



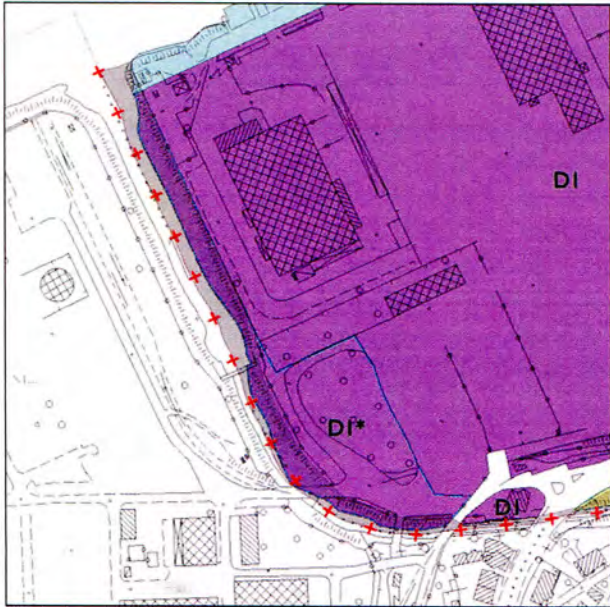
ZONIZZAZIONE ADOTTATA



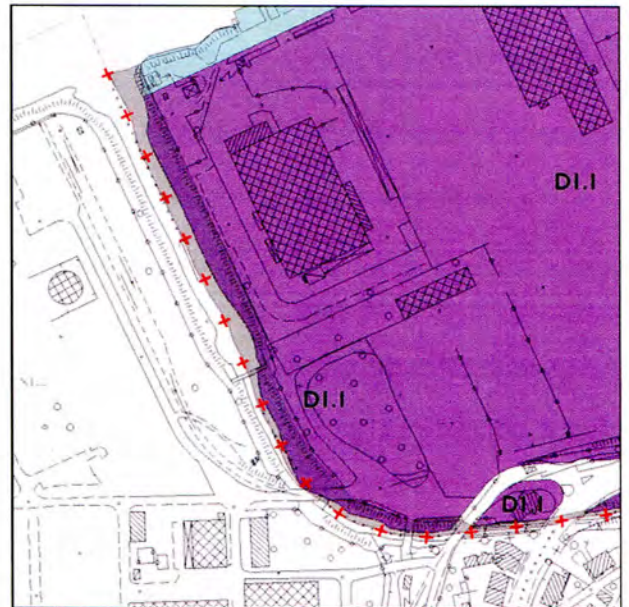
ZONIZZAZIONE PROPOSTA



## ELIMINAZIONE PRESIDIO AMBIENTALE

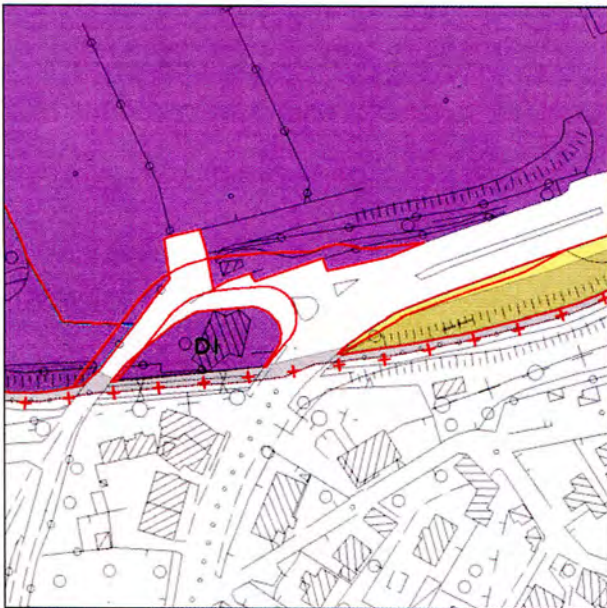


ZONIZZAZIONE ADOTTATA

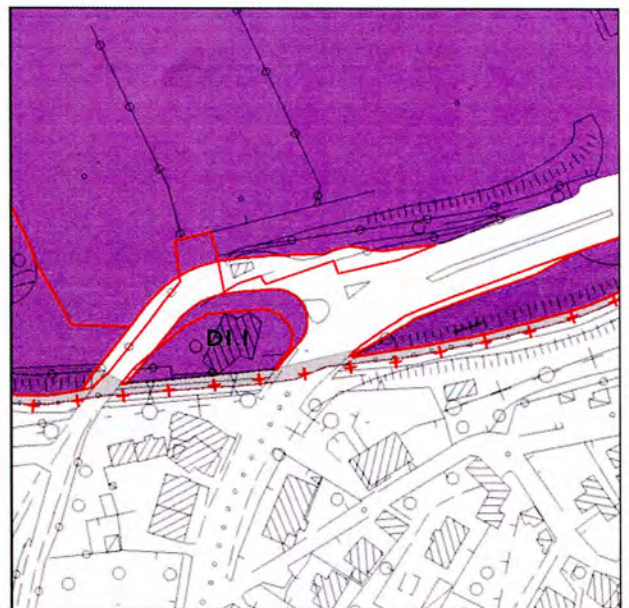


ZONIZZAZIONE PROPOSTA

## NUOVA ROTATORIA VIARIA



ZONIZZAZIONE ADOTTATA



ZONIZZAZIONE PROPOSTA



## allegato B

(le parti in **grassetto** sono state aggiunte mentre quelle ~~barrate~~ sono eliminate)

### CAPO II – AMBITO DELLA PRODUZIONE, DELLA LOGISTICA, DEL GRANDE COMMERCIO, DELLA RICERCA

#### **Art. 65 - Piano Territoriale Infraregionale**

Entro la zona perimetrata nelle tavole PO6 gli interventi si attuano attraverso Piano Territoriale Infraregionale (PTI) redatto a cura dell'EZIT (Ente Zona Industriale di Trieste), in virtù delle funzioni statutarie e della L.R. 25/2002, così come modificata dall'art. 22 della L.R. 12/2003, al quale è demandata la programmazione, la realizzazione e la gestione degli interventi previsti, sia direttamente sia in accordo con altri soggetti pubblici e privati.

Il PTI deve essere coerente con le linee progettuali contenute entro la Scheda progetto (Ambiti di riqualificazione urbana I - "Via Flavia").

Nell'ambito del PTI potranno essere individuati ambiti per la localizzazione di attività direzionali ed alberghiere di supporto delle attività produttive, nella misura massima del 10% della superficie fondiaria complessiva delle zone DI.1 e del 30% delle zone DI.3.

Le attività urbanistico edilizie relative agli immobili ricompresi nell'ambito dell'agglomerato industriale d'interesse regionale, ma classificati in zone diverse da quelle industriali DI.1 e DI.3, ai fini del rilascio dei titoli abilitativi, sono regolate unicamente dalle norme del presente PRGC.

#### Disciplina transitoria degli interventi

I piani attuativi già approvati dal Consiglio Comunale alla data di adozione del PTI, continuano a trovare applicazione fino alla data di scadenza della loro efficacia.

Nelle more dell'entrata in vigore del PTI, gli interventi si attuano mediante singoli permessi di costruire, sulle aree dotate di infrastrutturazioni ed urbanizzazioni adeguate.

#### **Art. 66 - Zone DI.1 – Attività produttive industriali ed artigianali di interesse regionale**

La zona comprende aree industriali ed artigianali ricadenti nell'ambito istituzionale dell'E.Z.I.T.

#### Destinazioni d'uso

- industriale
- artigianale
- attività commerciali al dettaglio, limitatamente a quelle ~~di cui all'art. 5, p.to 6, lett. f) di~~ **generi non alimentari a basso impatto** fino a 1.500 mq per lotto, ed ~~lett. g)~~ **esercizi di somministrazione di alimenti e bevande**
- trasporto di persone e merci
- commerciali all'ingrosso
- servizi ed attrezzature collettive.

Sono inoltre ammesse destinazioni accessorie, di supporto alle attività insediate, quali:

- artigianali di servizio
- direzionali
- alberghiere.



### Indici e parametri

- RC: max 50% Sf.  
E' consentito raggiungere il 60% in misura proporzionale a specifici tipi di interventi di riqualificazione energetico-ambientale che saranno stabiliti in sede di PTI;  
RC: max 20% Sf per la realizzazione di tettoie o coperture di parcheggi o piazzali, aperte su due lati e poste su un unico livello;
- H: max ml 15.00, con esclusione dei carri ponte e attrezzature tecniche funzionali all'attività insediata ivi compresi silos, impianti di stoccaggio e magazzini automatizzati;
- Dcc: **minima 5,00 ml, in presenza di edifici destinati alla residenza** minima 10,00 ml ;
- Df: **minima 5,00 ml, in presenza di edifici destinati alla residenza** minima 10,00 ml;
- Dc: minima 5,00 ml fatta eccezione per gli edifici da ristrutturare o da sopraelevare o per le attrezzature che devono necessariamente essere ubicate all'ingresso degli stabilimenti quali pesa, portineria, cabine. E' ammessa l'edificazione in aderenza o a confine;
- Ds: minima 5,00 ml, fatta eccezione per gli edifici da ristrutturare o da sopraelevare o per le attrezzature che devono necessariamente essere ubicate all'ingresso degli stabilimenti quali pesa, portineria, cabine tecnologiche;
- Rp: minimo ~~20~~ **15** %;
- Residenza del personale addetto alla custodia: fino ad un massimo di 150 mq di Su;
- I parcheggi devono essere reperiti per le destinazioni d'uso previste e secondo le quantità stabilite al successivo art. 103.

### Modalità di attuazione

Gli interventi si attuano previo PTI, secondo quanto previsto al precedente art. 65 e, limitatamente alle aree ricadenti all'interno della circoscrizione portuale (demanio marittimo), previo Piano Regolatore Portuale (PRP) ai sensi della Legge n. 84/94.

### **Art. 66 bis - Zone DI.3 – Insediamenti industriali ed artigianali nel comprensorio EZIT**

**La zona comprende aree nelle quali sono insediate attività produttive e artigianali ricadenti nell'ambito istituzionale dell'E.Z.I.T., che si intendono riconfermate dal presente Piano.**

### Destinazioni d'uso

- **artigianale**
- **attività commerciali al dettaglio limitatamente a quelle di generi non alimentari a basso impatto nell'ambito delle quali è ammesso il 30% di superficie di vendita al dettaglio di prodotti complementari ed esercizi di somministrazione di alimenti e bevande**
- **artigianali di servizio**
- **direzionali**
- **commerciali all'ingrosso**
- **servizi ed attrezzature collettive**

**Sono inoltre ammesse destinazioni accessorie, di supporto alle attività insediate, quali:**

- **alberghiera**

**E' ammessa la permanenza delle attività industriali esistenti ed il loro ampliamento nei limiti degli indici e parametri sottoriportati.**

**Indici e parametri**

- **Rc: max 50 % Sf;**  
**E' consentito raggiungere il 60% in misura proporzionale a specifici tipi di interventi di riqualificazione energetico ambientale che saranno stabiliti, per le aree ivi ricadenti, in sede di PTI;**
- **H: max 12.00 ml, con esclusione dei carri ponte e attrezzature tecniche funzionali all'attività insediata ivi compresi silos, impianti di stoccaggio e magazzini automatizzati;**
- **Dcc: minima 5,00 ml, in presenza di edifici destinati alla residenza minima 10,00 ml;**
- **Df: minima 5,00 ml, in presenza di edifici destinati alla residenza minima 10,00 ml;**
- **Dc: minima 5,00 ml fatta eccezione per gli edifici da ristrutturare o da sopraelevare o per le attrezzature che devono necessariamente essere ubicate all'ingresso degli stabilimenti quali pesa, portineria, cabine. E' ammessa l'edificazione in aderenza o a confine;**
- **Ds: minima 5,00 ml, fatta eccezione per gli edifici da ristrutturare o da sopraelevare o per le attrezzature che devono necessariamente essere ubicate all'ingresso degli stabilimenti quali pesa, portineria, cabine tecnologiche;**
- **Rp: minimo 15 %;**
- **Residenza del personale addetto alla custodia: fino ad un massimo di 150 mq di Su;**
- **I parcheggi devono essere reperiti per le destinazioni d'uso previste e secondo le quantità stabilite al successivo art. 103.**

**Modalità di attuazione**

**Gli interventi si attuano previo PTI, secondo quanto previsto al precedente art. 65.**



Intesa per i beni immobili d'iscritta proprietà della Regione e per i beni demanio marittimo la cui gestione è istituzionalmente preposta alla Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia con la Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia

Intesa tra il Comune di Trieste e la Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia  
sulla Variante generale al P.R.G.C.

**Premesso** che il Comune di Trieste, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 16.04.2014 ha adottato, ai sensi della L.R. 5/2007, la variante generale al P.R.G.C. , le cui previsioni interessano, tra l'altro, beni del demanio regionale, del demanio statale in gestione ai sensi del D.G.L.S 111/04 alla Regione Friuli Venezia Giulia e del patrimonio indisponibile regionale;

**Considerato** che ai sensi dell'art.63/bis, comma 13 , della L.R. 23 febbraio 2007, n. 5 e ss.mm.ii., relativo agli strumenti urbanistici generali e loro varianti, il Comune prima dell'approvazione della variante raggiunge con le Amministrazioni competenti le intese necessarie ai fini degli eventuali mutamenti di destinazione dei beni immobili, appartenenti al demanio o al patrimonio indisponibile dello Stato o della Regione, previsti dalla variante adottata;

**Preso atto** che le aree del demanio regionale interessate dalla presente variante non subiscono variazioni urbanistiche rilevanti al di fuori di un mero cambio di nomenclatura della zona;

**Considerato** che vengono proposte delle variazioni sui beni del demanio marittimo statale che comportano la ridefinizione di alcune aree nella zona di Barcola e Grignano oltre la creazione di una nuova zona denominata "L2-portuali di interesse comunale" che va a normare urbanisticamente i porticcioli minori;

**Considerato** che le variazioni di zonizzazione comportano significative variazioni ad alcuni beni del patrimonio indisponibile regionale;

**Dato atto** che, a seguito di incontri tra il Servizio Demanio e Consulenza Tecnica della Regione Friuli Venezia Giulia ed i funzionari del Comune di Trieste e dell'Agenzia del Demanio, con nota prot. 3394/P di data 11.02.2015 è stata inviata dal Servizio Demanio e Consulenza Tecnica all'Agenzia del Demanio la proposta di modifiche al PRGC per quanto riguarda i beni afferenti al demanio statale;

**Vista** la nota integrativa del Comune di Trieste pervenuta via email in data 19.03.2015 riguardante ulteriori modifiche da apportare alla N.T.A. dell'ambito "L2-portuali di interesse comunale";

**Tenuto conto** del parere favorevole dell'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale del Friuli Venezia Giulia pervenuto con nota prot. 2015/2361 di data 14.04.2015 sia per quanto riguarda le proposte di cui alla nota prot. 3394/P di data 11.02.2015 precisata sia in merito le integrazioni proposte dal Comune con la email di data 19.03.2015;

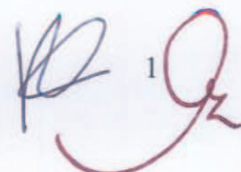
**Vista** la delibera n. 1108 dd. 12.06.2015 con la quale la Giunta Regionale ha stabilito di esprimersi favorevolmente sui contenuti della presente intesa e, contestualmente, demandando la sottoscrizione al Direttore centrale della Direzione centrale finanze, patrimonio e programmazione, o suo delegato.

**il Comune di Trieste e la Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia**

fatte proprie le considerazioni in premessa ed al fine di coniugare le esigenze emergenti dal territorio con i principi e gli obiettivi di rispettiva competenza, convengono, di comune accordo di modificare il PRGC adottato dal Comune di Trieste in data 16.04.2014 con le seguenti modifiche che di seguito si riportano.

Modifiche incidenti su beni del demanio marittimo statale:

1. **Ambito del porticciolo di Grignano:** rispetto al precedente P.R.C.G. la variante in oggetto prevede che alcune aree precedentemente ricomprese nell'ambito portuale vengano destinate a parcheggi (zona S1); considerato che la nuova destinazione urbanistica limita la futura gestione dell'ambito portuale si conviene di ripristinare la precedente tipologia di zonizzazione e quindi di ricomprendere le suddette aree nella zona L2 – "portuali di interesse comunale" al fine di una più coerente e razionale gestione del demanio marittimo statale;
2. **Ambito del porticciolo di Barcola:** si è riscontrato che il molo di attracco dei pescatori risulta zonizzato come G1b – "Balneari turistico"; considerando che l'attività balneare è proibita nella zona portuale e che il molo stesso risulta utilizzato per l'attracco delle imbarcazioni da pesca si ritiene opportuno farlo rientrare nell'ambito portuale e quindi nella zonizzazione L2 – "portuali di interesse comunale".





3. **Norme Tecniche d'Attuazione ambito L2:** nelle norme tecniche d'attuazione si conviene di stralciare la parola "balneazione" (Art. 82 – pag. 96) in quanto proibita con ordinanza della Capitaneria di Porto di Trieste negli ambiti portuali. A seguito delle nota di data 19.03.2015 si conviene di accogliere la modifica proposta dal Comune di Trieste ovvero di modificare l'articolo 82 delle N.T.A. sostituendo i paragrafi degli interventi ammessi con i seguenti:

**INTERVENTI DIRETTI:**

Per le sole destinazioni d'uso ammesse, è consentita la realizzazione di un ampliamento volumetrico una tantum di 200 mc dell'esistente per ragioni igieniche o funzionali e con un'altezza massima non superiore a 4,00 ml.

**PREVIO PIANO ATTUATIVO:**

Sono consentiti interventi di ampliamento, nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, anche con riferimento alle opere marittime, nel rispetto dei seguenti parametri:

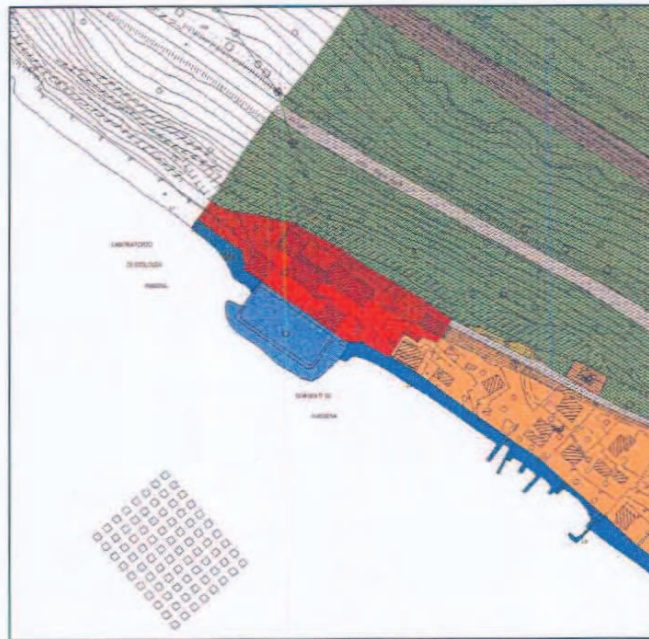
- Rc: max 10 % Sf;
- H: max ml 4,00;
- Rp: minimo 40% della Sf;
- Dcc: maggiore della media delle altezze delle pareti fronteggianti;
- Df: minima 10,00 ml;
- Dc: minima 5,00 ml;
- Ds: minima 10,00 ml dal ciglio opposto della strada;
- I parcheggi devono essere reperiti per le destinazioni d'uso previste, secondo le quantità stabilite al successivo art. 103
- parcheggi di relazione relativi agli sport nautici e nautica da diporto: 1 posto auto ogni 4 utenti;
- servizi igienici 1 per ogni 100 utenti e comunque 1 ogni 100 posti barca

Detto strumento, attraverso l'analisi delle diverse caratteristiche delle zone, anche per quanto riguarda gli aspetti paesaggistici, deve determinare adeguati rapporti tra la superficie acqua e gli spazi a terra. Il Piano dovrà valutare le funzioni e le sistemazioni necessarie anche per quanto riguarda la viabilità, garantendo l'adeguato inserimento delle opere nel particolare contesto di valore paesaggistico - ambientale e la salvaguardia degli edifici di pregio presenti.

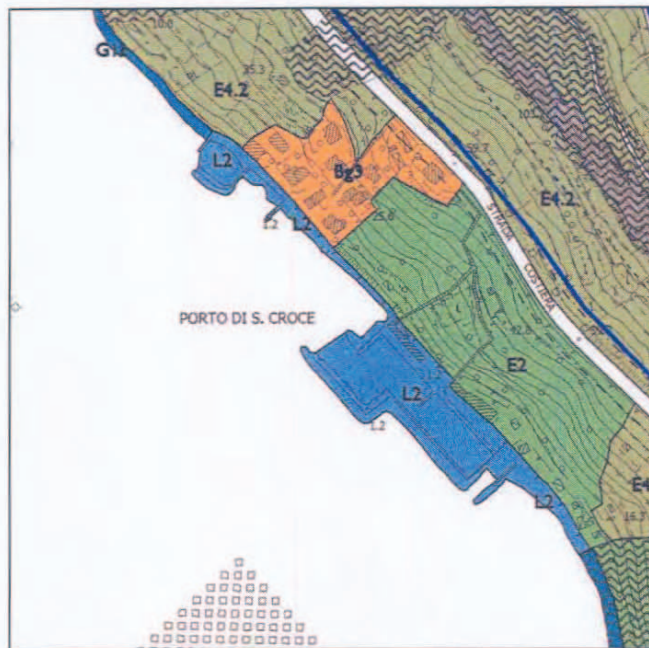
4. **Campiture zone costiere – ambiti portuali:** in alcune aree portuali, tra le quali il porticciolo di Grignano, di Barcola, dei Filtri, di Santa Croce, le campiture della zonizzazione risultano solamente sulle zone di terra emersa e sui pontili; si ritiene opportuno campire pure gli specchi acqui ricompresi negli ambiti portuali, al fine di una maggior chiarezza regolamentare.
5. **Ambiti antistanti le zone costiere:** si ritiene opportuno inserire all'articolo 76 delle norme tecniche d'attuazione una nota che specifichi che, negli specchi acquei antistanti la costa valgono le medesime norme tecniche proprie delle zone a terra direttamente antistanti.
6. **Zona concessione "Sticco":** si evidenzia un errore di campitura nell'area oggi oggetto concessione, più in particolare risulta campita come strada un'area occupata dalle cabine/spogliatoi del bagno. Si rileva che l'errore risulti puramente di rappresentazione grafica e pertanto si ritiene opportuna una correzione dell'elaborato P02 che estenda la zona G1b all'area occupata dalle cabine/spogliatoi del bagno.



Estratti delle modifiche da apportare alla zonizzazione:



Porticciolo dei Filtri

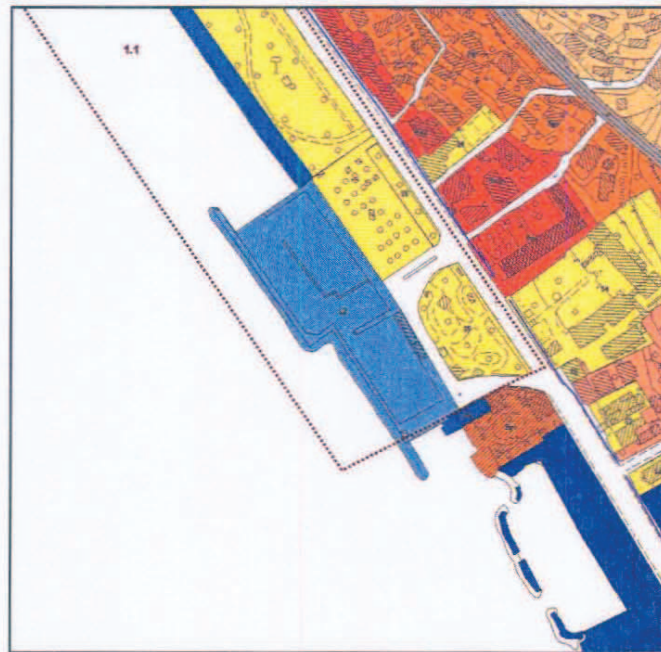


Porticciolo di Santa Croce



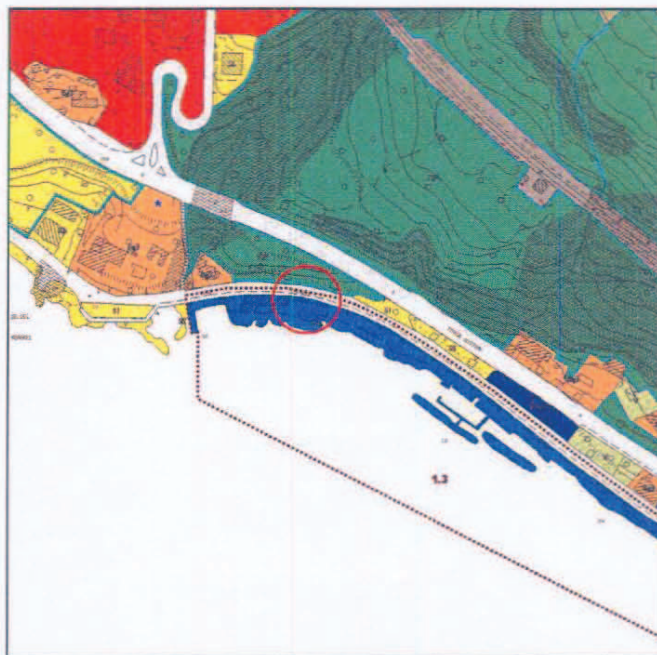


Porticciolo di Grignano



Porticciolo di Barcola

*[Handwritten signature]*

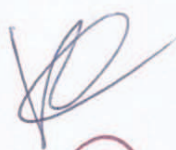
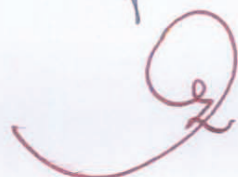


Bagno "Sticco"

Modifiche incidenti su beni del patrimonio indisponibile regionale:

1. **Sede di via Monte San Gabriele:** si conviene la mutazione della zona omogenea da "S2b - uffici amministrativi" a zona "Bg1 - città dei giardini", in analogia alle zone attigue.

Scheda n.	Comune	Indirizzo	N.Civ.	particella numero	Sub	Qualità	Sup. mq.	Denominazione scheda	Var. 66	PRG 2014 adottato	Modifiche concordate ai fini dell'approvazione
0195	TRIESTE	VIA MONTE SAN GABRIELE	37	1772	4	ORTI	4721	ISPETTORATO RIPARTIMENTALE DELLE FORESTE DI TRIESTE	U1	S2b	Bg1
0195	TRIESTE	VIA MONTE SAN GABRIELE	35	1771	1	ENTE URBANO	1462	ISPETTORATO RIPARTIMENTALE DELLE FORESTE DI TRIESTE	U1	S2b	Bg1
0195	TRIESTE	VIA MONTE SAN GABRIELE	37	1771	4	ENTE URBANO IN QUOTA	179	ISPETTORATO RIPARTIMENTALE DELLE FORESTE DI TRIESTE	U1	S2b	Bg1
0195	TRIESTE	VIA MONTE SAN GABRIELE	37	1771	6	ORTI	423	ISPETTORATO RIPARTIMENTALE DELLE FORESTE DI TRIESTE	U1	S2b	Bg1
0195	TRIESTE	VIA MONTE SAN GABRIELE	37	1771	7	ENTE URBANO	9	ISPETTORATO RIPARTIMENTALE DELLE FORESTE DI TRIESTE	U1	S2b	Bg1

  
 5



2. **Complesso immobiliare di via S. Francesco, via Carpison, via Marconi, via del Ronco (sede ufficio Tavolare e della Direzione centrale del lavoro):** Al fine di uniformare le destinazioni del complesso immobiliare si conviene che le particelle di seguito elencate vengano inserite in zona "A3 - zone soggette a ristrutturazione edilizia".

Scheda n.	Comune	Indirizzo	N.Civ.	particella numero	Sub	Qualità	Sup. mq.	Denominazione scheda	Var. 66	PRG 2014 adottato	Modifiche concordate ai fini dell'approvazione
0248	TRIESTE	VIA CARPISON	22	965		ENTE URBANO	1779	COMPLESSO IMMOBILIARE VIA S. FRANCESCO-VIA CARPISON-VIA MARCONI-VIA DEL RONCO	B0	S2b	A3
0248	TRIESTE	VIA SAN FRANCESCO D'ASSISI	37	964	2	ENTE URBANO IN QUOTA	911	COMPLESSO IMMOBILIARE VIA S. FRANCESCO-VIA CARPISON-VIA MARCONI-VIA DEL RONCO	B0	S2-A3	A3

3. **Stazione forestale di via Basovizza a Opicina e centro Didattico e naturalistico di via Gruden a Basovizza:** Al fine di uniformare la destinazione d'uso delle varie particelle, sentito il Servizio corpo forestale regionale, si conviene l'attribuzione, per entrambi gli immobili, della destinazione "S2b - uffici amministrativi".

Scheda n.	Comune	Indirizzo	N.Civ.	particella numero	Sub	Qualità	Sup. mq.	Denominazione scheda	Var. 66	PRG 2014 adottato	Modifiche concordate ai fini dell'approvazione
0253	TRIESTE	VIA GRUDEN		174	2	CORTE	84	VIVAIO FORESTALE- centro didattico naturalistico	B5	Bg2	S2b
0253	TRIESTE	VIA GRUDEN		404	10	ENTE URBANO	111	VIVAIO FORESTALE- centro didattico naturalistico	U1	Bg2	S2b
0253	TRIESTE	VIA GRUDEN		404	9	ENTE URBANO	14	VIVAIO FORESTALE- centro didattico naturalistico	U1	Bg2 e Z1	Z1
0253	TRIESTE	VIA GRUDEN		404	1	ENTE URBANO	17	VIVAIO FORESTALE- centro didattico naturalistico	U1	Bg2	S2b
-	TRIESTE	VIA BASOVIZZA	30	4040	2	ENTE URBANO	1597	STAZIONE FORESTALE	B5	Bg2-S2	S2b

4. **Sede regionale di via Cantù (uffici e asilo nido aziendale):** Tenuto conto del fatto che l'asilo nido regionale occupa solo una porzione dell'immobile e che la destinazione d'uso prevalente è quella ad uffici, si concorda la mutazione in zona "S2b- uffici amministrativi".

Scheda n.	Comune	Indirizzo	N.Civ.	particella numero	Sub	Qualità	Sup. mq.	Denominazione scheda	Var. 66	PRG 2014 adottato	Modifiche concordate ai fini dell'approvazione
0340	TRIESTE	VIA CANTU'	10	1625	1	FABBRICATO E CORTE	5406	EX "COLLEGIO - CONVITTO N. SAURO"	B4	S3	S2b
0340	TRIESTE	VIA CANTU'	10	1625	3	AREA URBANA	3	EX "COLLEGIO - CONVITTO N. SAURO"	B4	S3	S2b
0340	TRIESTE	VIA CANTU'	10	1775	2	FABBRICATO E CORTE	334	EX "COLLEGIO - CONVITTO N. SAURO"	B4	S3	S2b

5. **Palazzo di riva Nazario Sauro:** Si concorda il ripristino della precedente zonizzazione "A0 - centro storico", al fine di consentire una pluralità di destinazioni d'uso.

Scheda n.	Comune	Indirizzo	N.Civ.	particella numero	Sub	Qualità	Sup. mq.	Denominazione scheda	Var. 66	PRG 2014 adottato	Modifiche concordate ai fini dell'approvazione
0370	TRIESTE	RIVA NAZARIO SAURO	8	1897		ENTE URBANO	1010	PALAZZO VUCETICH	A0	S2	A0



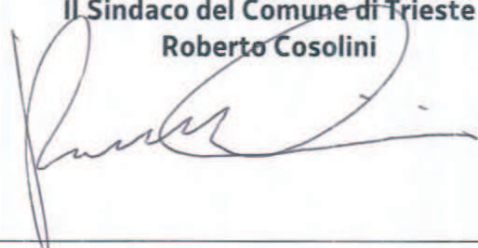
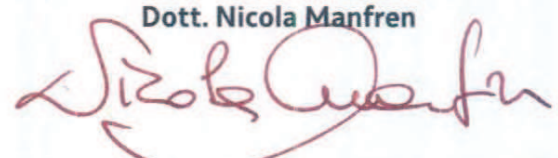
6. **Complesso di piazzale Valmaura:** Atteso che l'Azienda per i servizi sanitari n.1 – Triestina ha manifestato l'interesse ad insediare nel medesimo compendio un distretto sanitario a servizio della popolazione residente nell'area, si concorda il passaggio di parte del complesso a zona "S4e – servizio sanitario poliambulatoriale", ad eccezione delle aree adibite a magazzino regionale da inserire in zona "S2b – uffici amministrativi".

Scheda n.	Comune	Indirizzo	N.Civ.	particella numero	Sub	Qualità	Sup. mq.	Denominazione scheda	Var. 66	PRG 2014 adottato	Modifiche concordate ai fini dell'approvazione
0417	TRIESTE	PIAZZALE VALMAURA	9	1344	2	ENTE URBANO	5739	EX SEDE IRFOP	U1	S3	S2b
0417	TRIESTE	PIAZZALE VALMAURA	9	1343	2	ENTE URBANO	514	EX SEDE IRFOP	U1	S3	S2b
0417	TRIESTE	PIAZZALE VALMAURA	9	1343	3	CORTILE	1464	EX SEDE IRFOP	U1	S3	S2b
0417	TRIESTE	PIAZZALE VALMAURA	9	1343	7	CORTILE	1541	EX SEDE IRFOP	U1	S3	S2b
0417	TRIESTE	PIAZZALE VALMAURA	9	1343	4	ENTE URBANO	1808	EX SEDE IRFOP	U1	S3	S2b
0417	TRIESTE	PIAZZALE VALMAURA	9	1343	5	RIPOSTIGLIO	33	EX SEDE IRFOP	U1	S3	S2b
0417	TRIESTE	PIAZZALE VALMAURA	9	1343	6	IMPRODUTTIVO	1378	EX SEDE IRFOP	U1	S3	S2b
0417	TRIESTE	PIAZZALE VALMAURA	9	1064		ENTE URBANO	5036	EX SEDE IRFOP	U1	S3	S4e
0417	TRIESTE	PIAZZALE VALMAURA	9	1063	3	ENTE URBANO	2580	EX SEDE IRFOP	U1	S3	S4e
0417	TRIESTE	PIAZZALE VALMAURA	9	1054	2	ENTE URBANO	1891	EX SEDE IRFOP	U1	S3	S2b
0417	TRIESTE	PIAZZALE VALMAURA	9	1071	2	ENTE URBANO	316	EX SEDE IRFOP	U1	S3	S2b

7. **Immobilie "Narodni dom" di strada di Guardiella:** Tenuto conto che la legge n. 19/2001 sulla tutela delle minoranze linguistiche prevede che nel medesimo immobile trovino sede istituzioni culturali di lingua italiana e slovena, si ritiene opportuno proporre il recepimento della previsione normativa nel piano regolatore, mediante trasformazione della zona "Bg1 - città dei giardini" a zona "S2e - centro culturale".

Scheda n.	Comune	Indirizzo	N.Civ.	particella numero	Sub	Qualità	Sup. mq.	Denominazione scheda	Var. 66	PRG 2014 adottato	Modifiche concordate ai fini dell'approvazione
0472	TRIESTE	STRADA DI GUARDIELLA	23	1711		ORTI	820	"NARODNI DOM" - "CASA SLOVENA"	B2	Bg1	S2e
0472	TRIESTE	STRADA DI GUARDIELLA	23	1712		CASA E CORTE	1070	"NARODNI DOM" - "CASA SLOVENA"	B2	Bg1	S2e

Trieste, 14.07.2015

<p><b>Il Sindaco del Comune di Trieste</b> <b>Roberto Cosolini</b></p> 	<p><b>Il Vice Direttore della Direzione centrale</b> <b>finanze, patrimonio e programmazione</b> <b>Dott. Nicola Manfredi</b></p> 
--	--