

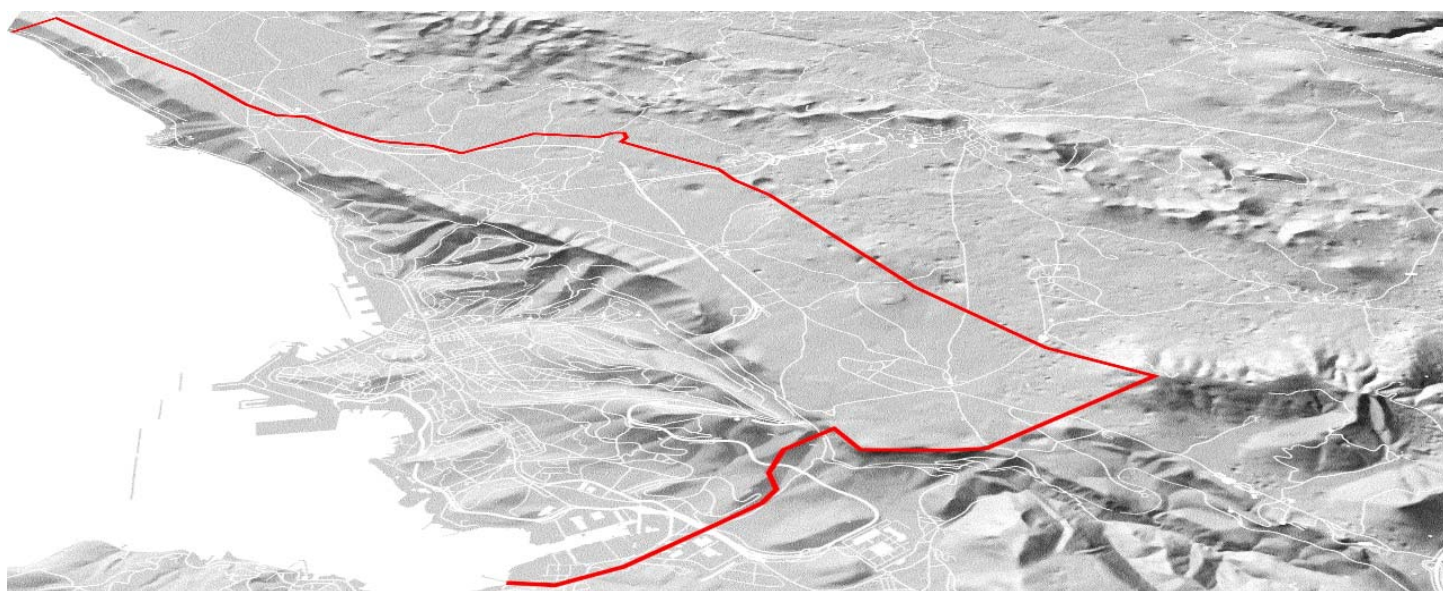


REGIONE AUTONOMA FRIULI-VENEZIA GIULIA

COMUNE DI TRIESTE

Area Pianificazione Territoriale
Servizio Pianificazione Urbana

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE Variante Generale n°118 di Revisione dei Vincoli



Coordinatore del Progetto: dott. arch. Ave FURLAN

Coordinatore Unità di Progetto: dott. ing. Carlo TOSOLINI

Progettisti e collaboratori: dott. arch. Ave FURLAN
dott. ing. Giulio BERNETTI
per. ind. Luigi VASCOTTO
dott. arch. Francesco PAVANELLO
dott. pianif. Alberto MENEGANTE
dott. Roberto PRODAN
dott. arch. Laura PICOTTI

QUADERNO AMBITI
ZONE OMOGENEE 01

6 agosto 2009

Q1

Trieste

QUADERNO DEGLI AMBITI DELLE ZONE OMOGENEE “O1”	2
Scheda n°1	2
zona OI “Fiera”	2
Scheda n°2	4
zona OI “Ex Museo del Mare”	4
Scheda n°3	6
zona OI “Ex Stazione Ferroviaria Transalpina”	6
Scheda n°4	8
zona OI “Ex Caserma di Monte Cimone di Banne”	8
Scheda n°5	10
zona OI “Area ex Piscina Bianchi”	10
Scheda n°6	12
zona OI “I.R.C.C.S. Burlo Garofolo”	12
Scheda n°7	14
zona OI “Area antistante l’Università”	14
Scheda n°8	16
zona OI “Silos”	16
Scheda n°9	18
zona OI “Ex Campo Profughi di Padriciano”	18
Scheda n°10	20
zona OI “Via Felluga”, rione San Luigi	20

Quaderno degli Ambiti delle zone omogenee “O1”

Scheda n°1
zona O1 “Fiera”



Localizzazione

L'area, delimitata a Nord dalla Via D. Rossetti, a sud-est dal piazzale A. De Gasperi e a sud-ovest dalla Via delle Settefontane, si trova nel rione di Rozzol, alla periferia Est di Trieste.

Il sito attualmente utilizzato come comprensorio fieristico è inglobato nel tessuto urbano cittadino, a carattere prevalentemente residenziale, caratterizzato da condomini multipiano ed ha una superficie di circa 22.309,00 mq.

La zona interessata è accessibile da Via D. Rossetti e da Viale all'Ippodromo, consentendone il collegamento con il centro città e con le direttrici extraurbane.



Parametri

- Indice di fabbricabilità territoriale: 58.000 mc/ha;
- rapporto di copertura: 60%;
- altezza massima: 21,00 ml;
- distanze fra gli edifici: 10,00 ml;
- opere di urbanizzazione: allargamento di via D. Rossetti con una nuova carreggiata con sezione di 5,50 ml, verso tutto il perimetro dell'ambito; allargamento della sede stradale con adeguamento dell'innesto di via D. Rossetti su piazzale A. De Gasperi;
- parcheggi pubblici minimi: 1 posto auto per ogni unità immobiliare ad uso abitativo o direzionale;
- nucleo elementare di verde: 20% della superficie dell'ambito.

L'indice di fabbricabilità potrà essere incrementato sino a 60.000 mc/ha purché sia riservata la quota del 20%, del volume complessivo derivante dall'applicazione del nuovo indice, a edilizia residenziale pubblica sovvenzionata.

Destinazioni d'uso

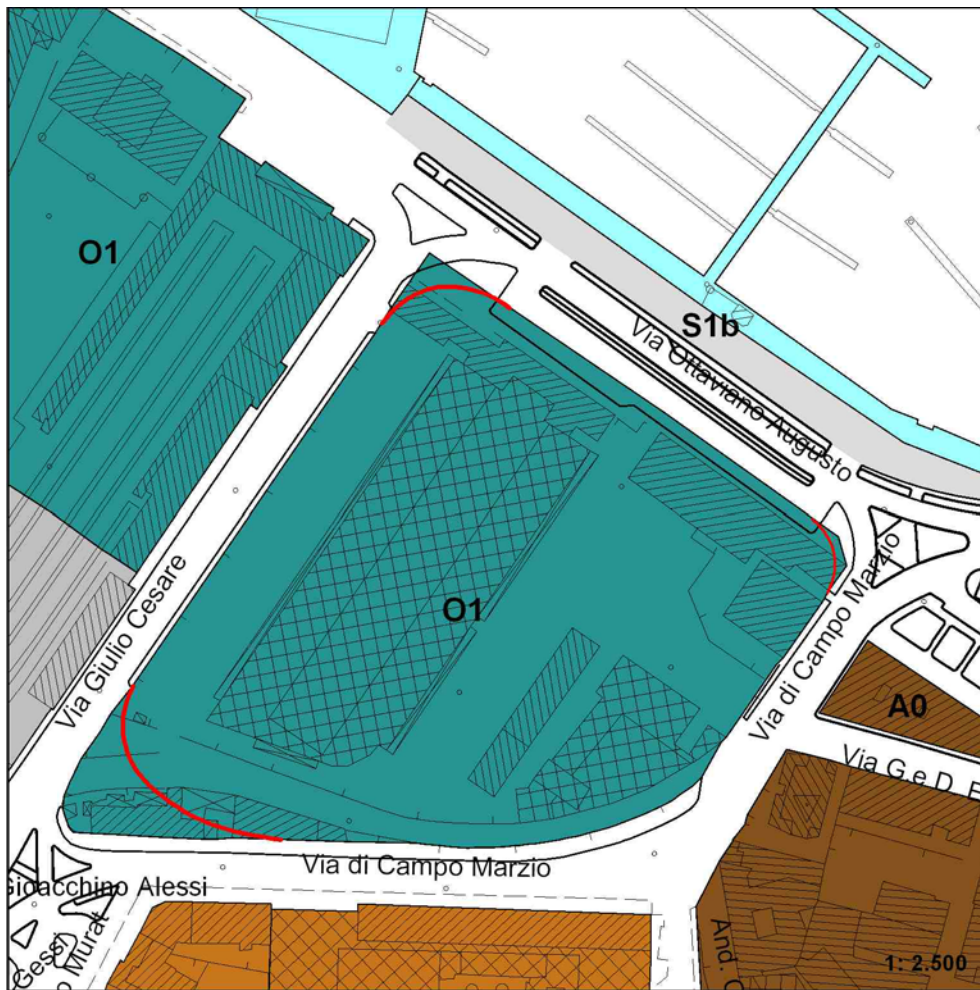
- Residenziale;
- artigianale di servizio;
- direzionale;
- commerciale al minuto;
- servizi ed attrezzature per lo sport;
- servizi ed attrezzature per l'istruzione.

Il piano attuativo dovrà prevedere l'allargamento della sede stradale di via D. Rossetti, con una nuova carreggiata di sezione di 5,50 ml, lungo tutto il perimetro dell'ambito in oggetto e l'allargamento dell'immissione di via D. Rossetti in prossimità del Piazzale A. De Gasperi.

Gli interventi sulla sede stradale di via D. Rossetti dovranno mantenere il viale alberato esistente.

I parcheggi pubblici dovranno essere previsti in aderenza alla nuova sede stradale allargata.

Scheda n°2
zona O1 "Ex Museo del Mare"



Localizzazione

Il sito si affaccia direttamente sul waterfront cittadino e risulta delimitato dagli assi stradali individuati dalla Via Ottaviano Augusto, Via Giulio Cesare e Via di Campo Marzio.

Immediatamente a ridosso del Centro Storico l'ambito interessa una superficie di circa 29.922,00 mq.

Attualmente sull'area in oggetto trovano sede il Mercato Ortofrutticolo, il Museo Civico del Mare ed altre attività minori.



Parametri

- Indice di fabbricabilità territoriale: 60.000 mc/ha;
- rapporto di copertura: 60%;
- altezza massima: 18,50 ml;
- distanze fra edifici: 10,00 ml;
- opere di urbanizzazione: prevedere un collegamento viario parallelo alla via G. Cesare di larghezza minima 10,00 ml; prevedere gli allargamenti stradali come riportato in planimetria, salvo dettagli derivanti da precisazioni in sede di adozione/approvazione del piano attuativo;
- parcheggi pubblici minimi: 800 posti auto;
- nucleo elementare di verde: 20% della superficie dell'ambito.

Destinazioni d'uso

- Residenziale;
- alberghiero;
- ricettivo-complementare;
- direzionale;
- commerciale al minuto;

Il piano attuativo dovrà prevedere la realizzazione di un nuovo asse viario parallelo a via G. Cesare di larghezza totale di 10,00 ml a supporto della viabilità esistente, tale da non caricare ulteriormente l'incrocio della "stazione Rogers".

Si dovrà prevedere la rettifica delle curve dell'ambito in prossimità delle sedi stradali esistenti e il loro adeguamento in relazione al nuovo asse stradale.

Il piano attuativo dovrà tener conto dell'allineamento con il fronte edilizio dell'edificio dell'ex Stazione Ferroviaria Transalpina.

Scheda n°3
zona O1 “Ex Stazione Ferroviaria Transalpina”



Localizzazione

Il sito è affacciato direttamente sul waterfront cittadino, delimitato dalla Riva Traiana a Nord-ovest, dalla Via Giulio Cesare a Sud-est, collocato a ridosso del terminal portuale RO-RO è caratterizzato da edifici costruiti in epoche diverse.

L'area interessa una superficie di circa 18.506,00 mq e vi trovano sede l'ex Stazione Ferroviaria Transalpina, ora adibita a Museo Ferroviario, un edificio di recente costruzione da adibire a centro espositivo ed un ulteriore edificio su Riva Traiana sede di attività minori.



Parametri

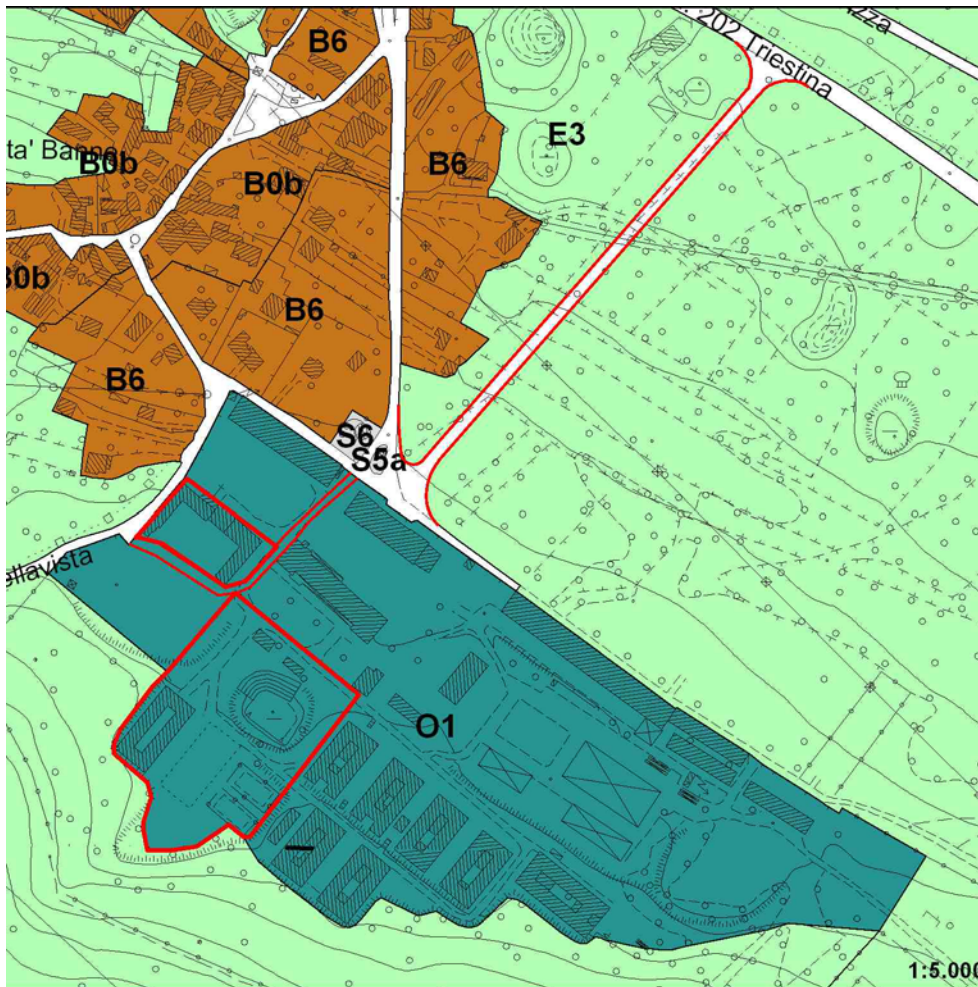
- Indice di fabbricabilità territoriale: 60.000 mc/ha;
- rapporto di copertura: 60%;
- altezza massima: 18,50 ml;
- distanze fra edifici: 10,00 ml;
- parcheggi pubblici minimi: 1 posto auto per ogni unità immobiliare ad uso abitativo o direzionale;
- nucleo elementare di verde: 20% della superficie dell'ambito.

Destinazioni d'uso

- Residenziale;
- alberghiero;
- ricettivo-complementare;
- direzionale;
- commerciale al minuto;
- museale, espositivo;
- servizi tecnologici per il trasporto pubblico (S6).

Il piano attuativo dovrà prevedere il recupero dell'edificio sede dell'ex Stazione Ferroviaria Transalpina e la previsione di un allineamento tra il medesimo fronte edilizio e le nuove previsioni architettoniche localizzate sull'ambito OI dell' "Ex Museo del Mare" adiacente.

Scheda n°4
zona O1 “Ex Caserma di Monte Cimone di Banne”



Localizzazione

In località Banne l'ex Caserma di Monte Cimone, oramai da tempo dimessa, è in completo stato di abbandono.

L'area di circa 104.018,00 mq si trova a Sud-est dell'abitato di Banne, alla fine di via Bellavista che porta verso Conconello.

Nella parte nord l'ambito è delimitato da un muro di recitazione che racchiude tipici edifici in linea presenti nelle caserme, mentre a sud l'area che degrada verso la città è delimitata da una vegetazione tipica della landa carsica.

Parametri

- Indice di fabbricabilità territoriale: 11.000 mc/ha;
- rapporto di copertura: 40%;
- altezza massima: 8,00 ml;
- distanze fra edifici: 10,00 ml;
- distanze dai confini: 5,00 ml;
- non è ammessa edificazione a confine;
- opere di urbanizzazione: nuova strada di accesso tra la ex S.S. n°202 Triestina (ora S.P. n°35) di larghezza totale di 8,00 ml; nuova viabilità interna di attraversamento dell'ambito di larghezza complessiva di 9,50 ml; realizzazione di due

aree a servizi di quartiere, come evidenziate in planimetria, con superficie minima totale di 18.000,00 mq;

- parcheggi pubblici minimi: 1 posto auto per ogni unità immobiliare ad uso abitativo o direzionale;

L'indice di fabbricabilità potrà essere incrementato sino a 13.000 mc/ha purché sia riservata la quota del 20%, del volume complessivo derivante dall'applicazione del nuovo indice, a edilizia residenziale pubblica sovvenzionata.

Destinazioni d'uso

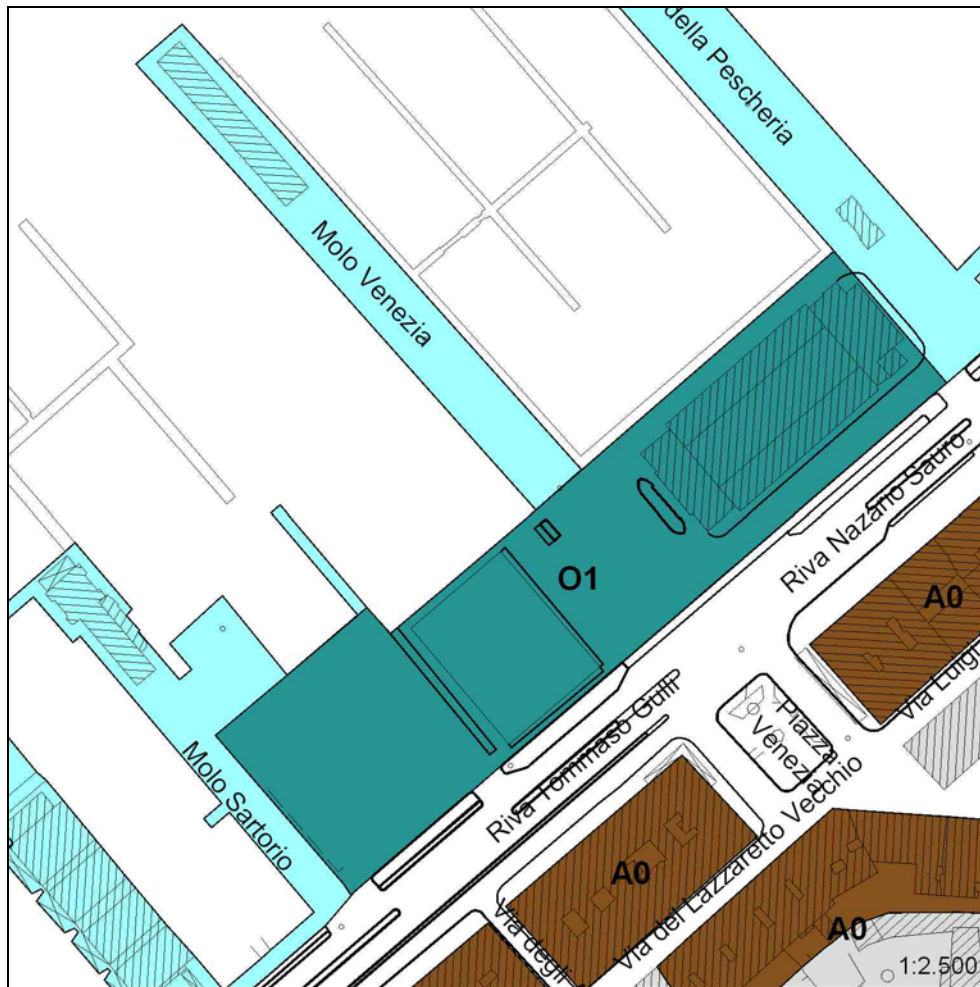
- Residenziale;
- artigianale di servizio;
- alberghiero;
- direzionale;
- commerciale al minuto;
- museale, espositiva;
- servizi ed attrezzature per lo sport e spettacoli all'aperto (S5f).

In sede di piano attuativo si dovrà prevedere una nuova strada di accesso tra la ex S.S. n°202 Triestina (ora S.P. n°35) e la nuova viabilità interna dell'ambito.

La viabilità di attraversamento dell'ambito dovrà avere una di larghezza complessiva di 9,50 ml ed essere dotata di marciapiedi su entrambi i lati di larghezza di 1,50 ml.

La realizzazione di nuovi edifici nell'ambito in oggetto dovrà rispettare le "Norme specifiche tipologiche per le nuove edificazioni", contenute nell'articolo relativo alle "Zone B6 residenziali del Carso a bassa densità edilizia" delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore.

Scheda n°5
zona O1 “Area ex Piscina Bianchi”



Localizzazione

L'ambito si sviluppa per una superficie di circa 15.519,00 mq e si estende dal molo Sartorio al molo della Pescheria.

L'area, compresa tra il mare e l'asse stradale delle rive, è caratterizzato dall'edificio della ex Pescheria Centrale che attualmente ospita il civico Acquario Marino della città, dall'ex magazzino vini e dal piazzale ricavato dalla demolizione della vecchia piscina Bianchi.

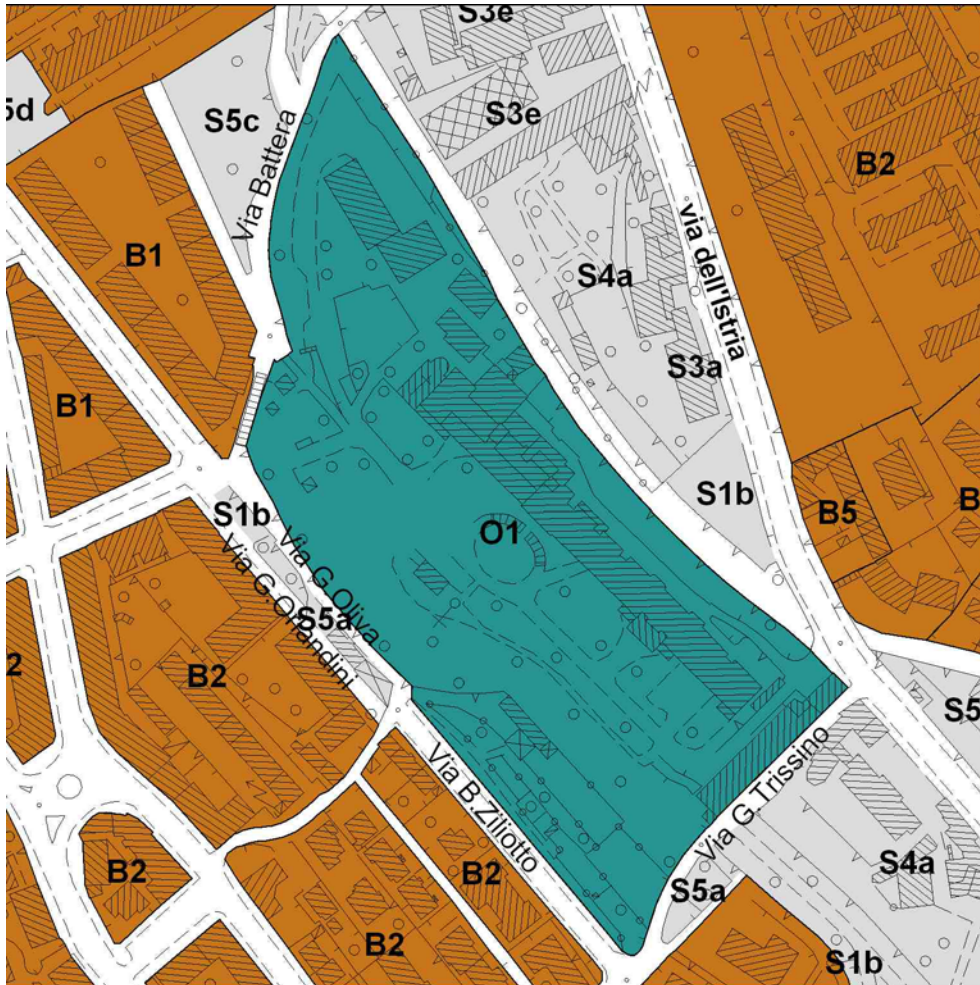
Parametri

- rapporto di copertura: 60 %;
- altezza massima: 16,00 ml;
- opere di urbanizzazione: dovrà essere prevista la realizzazione della pista ciclabile di attraversamento delle Rive, come da progetto dell'Amministrazione Comunale;
- parcheggi pubblici minimi: 1 posto auto per ogni 2 presenze medie giornaliere da sommare a 1 posto auto per ogni 2 addetti, oltre ai parcheggi previsti dal PUP (n°400). I parcheggi devono essere realizzati entro una distanza massima di 500 ml di raggio dall'ambito O1, eccetto i parcheggi previsti da PUP da realizzarsi nell'ambito;

Destinazioni d'uso

- Commerciale al minuto;
- direzionale;
- museale, espositivo;
- locali per le attività ricreative e lo spettacolo;
- alberghiero;
- insediamenti collettivi ed attrezzature connesse con attività di svago, ristoranti, locali di ritrovo;
- ricettivo-complementare.

Scheda n°6
zona O1 "I.R.C.C.S. Burlo Garofolo"



Localizzazione

Il comprensorio dell'ospedale Burlo Garofalo, insiste su una superficie di circa 34.955,00 mq delimitata dalle vie Battiera, Trissino e via dell'Istria.

L'ambito si trova in una zona densamente edificata a carattere prevalentemente residenziale e si presenta con condomini multipiano, parte privati e parte realizzati attraverso interventi di edilizia popolare, che si affacciano lungo i principali fronti stradali.

L'area è servita sotto l'aspetto della accessibilità veicolare, essendo compresa tra le via dell'Istria e la via Trissino, consentendone il collegamento sia con il centro città che con le principali direttrici extraurbane.

Nella parte sud dell'ambito si estende un vasto parco.



Parametri

- Indice di fabbricabilità territoriale: 28.000 mc/ha;
- rapporto di copertura: 35%;
- altezza massima: 14,50 ml;
- distanze fra edifici: 10,00 ml;
- distanze dai confini: 5,00 ml;
- opere di urbanizzazione: strada pubblica di collegamento tra via dell'Istria e l'incrocio tra la via G. Trissino e via B. Ziliotto;
- parcheggi pubblici minimi: 1 posto auto per ogni unità immobiliare ad uso abitativo o direzionale;
- nucleo elementare di verde: mantenimento dell'attuale parco alberato e comunque non inferiore al 30% della superficie dell'ambito.

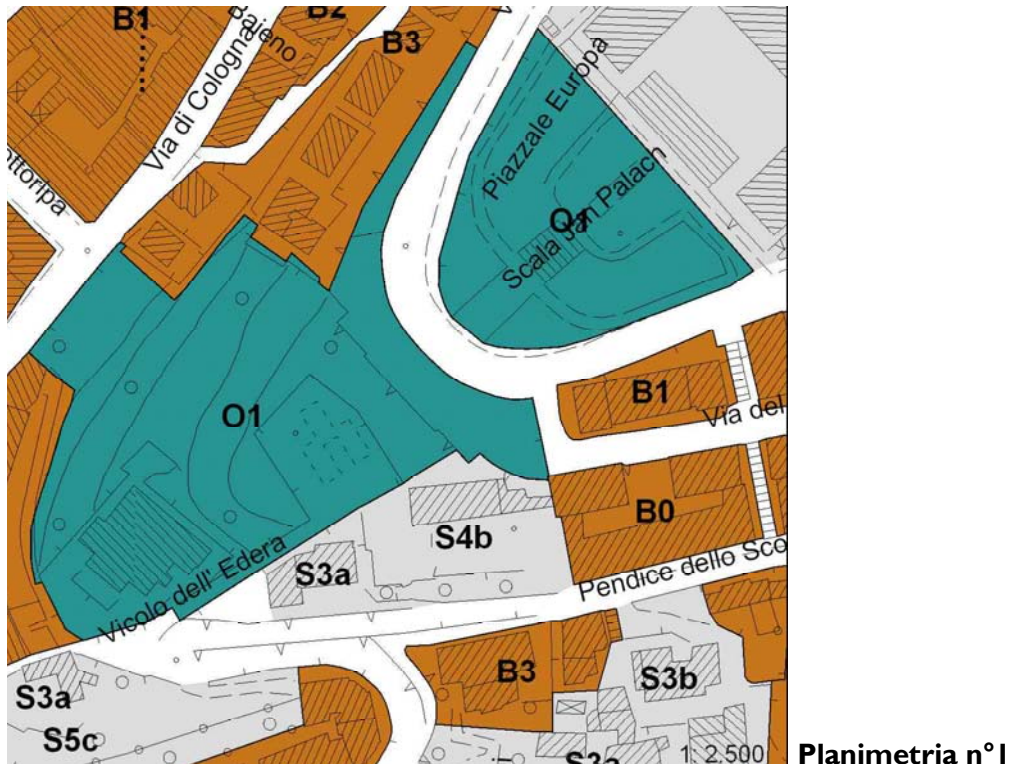
L'indice di fabbricabilità potrà essere incrementato sino a 30.000 mc/ha purché sia riservata la quota del 20%, del volume complessivo derivante dall'applicazione del nuovo indice, a edilizia residenziale pubblica sovvenzionata.

Destinazioni d'uso

- Residenziale;
- artigianale di servizio;
- direzionale;
- commerciale al minuto;
- servizi sanitari;
- servizi socio-assistenziali;
- residenza sanitaria assistita.

Il piano attuativo dovrà prevedere una strada pubblica di collegamento tra via dell'Istria e l'incrocio tra via B.Ziliotto e via G.Trissino di sezione minima di 9,50 ml, comprensiva di parcheggi di 1,50 ml su entrambi i lati. Si dovranno prevedere i parcheggi pubblici in aderenza alla nuova strada di collegamento. L'attuale parco alberato deve essere conservato.

Scheda n°7
zona O1 “Area antistante l’Università”

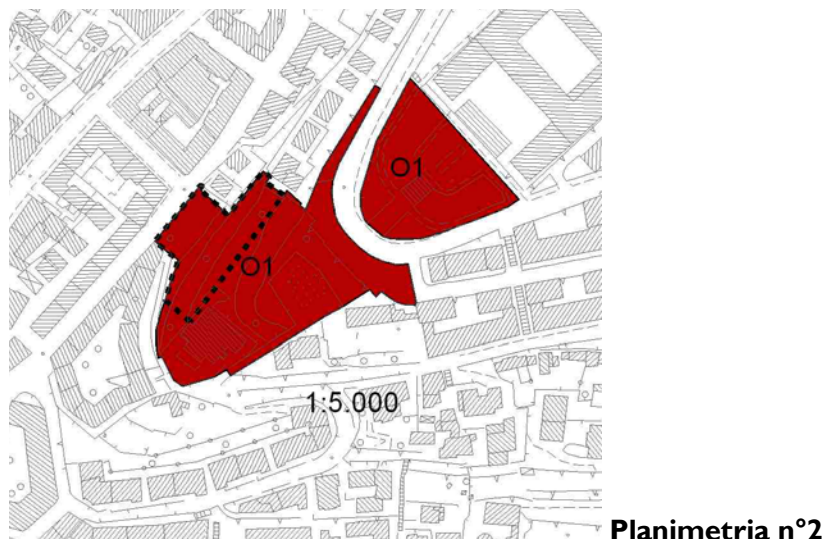


Localizzazione

Il sito in questione è antistante all’università nuova di Piazzale Europa, tra la via Fabio Severo e via Valerio, si contraddistingue per la suddivisione in due zone distinte separate dalla direttrice viaria che porta verso l’altopiano carsico.

La parte alta dell’ambito, ricadente sul sedime del Piazzale Europa, è individuato dal Programma Urbano dei Parcheggi come sito da destinarsi a parcheggio ed ha un’estensione di circa 6.239,00 mq.

La parte inferiore dell’ambito di circa 10.397,00 mq. è delimitata da via Cologna e da Vicolo dell’Edera; attualmente l’area è inutilizzata per la maggior parte della sua estensione ad esclusione del sedime del parcheggio della scuola materna di Via Pendice Scoglietto.





Parametri

- Indice di fabbricabilità territoriale: 25.000 mc/ha;
- rapporto di copertura: 45%;
- altezza massima: 14,50 ml;
- distanze fra edifici: 10,00 ml;
- distanze dai confini: 5,00 ml;
- ammesso allineamento a confine sulla via Cologna;
- opere di urbanizzazione: collegamento pedonale fra le due aree; strada pubblica di collegamento tra via Pendice Scoglietto e via Colonia di sezione minima di 9,50 ml;
- parcheggi pubblici minimi: 1 posto auto per ogni unità immobiliare ad uso abitativo o direzionale;
- nucleo elementare di verde: 20% della superficie dell'ambito.

Destinazioni d'uso ammesse

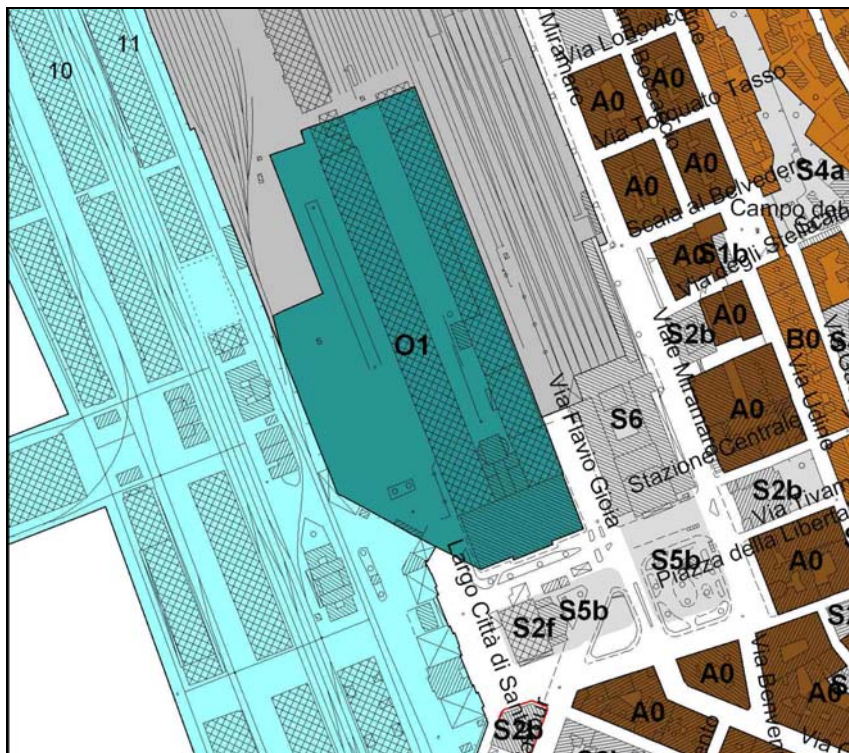
- Residenziale;
- alberghiero;
- direzionale;
- commerciale al minuto;
- locali per le attività ricreative e lo spettacolo;
- artigianali di servizio;
- insediamenti collettivi, impianti sportivi ed attrezzature connesse con attività di svago, ristoranti, locali di ritrovo.

Il piano attuativo dovrà prevedere nella parte superiore dell'ambito, in corrispondenza del Piazzale Europa, il parcheggio previsto dal Piano Urbano dei Parcheggi.

Dovrà essere previsto il collegamento pedonale di Piazzale Europa con via Cologna.

Dovrà essere mantenuta l'area verde alberata esistente, come da planimetria N°2 allegata, e la stessa non potrà essere oggetto di edificazione edilizia.

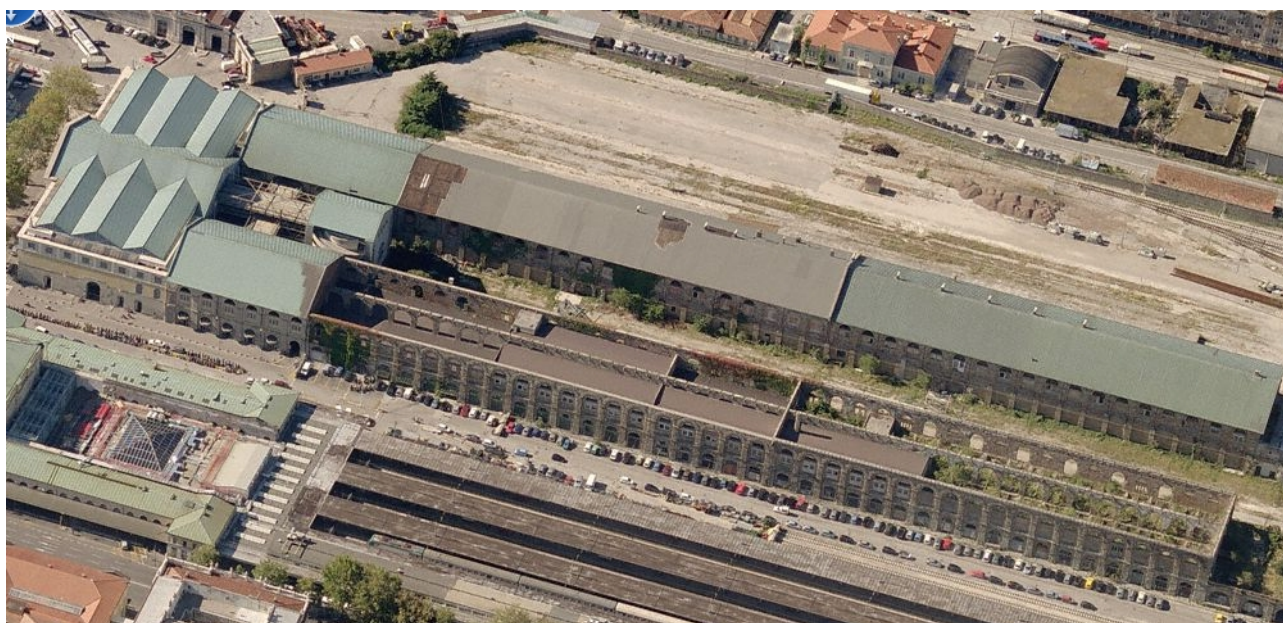
Scheda n°8
zona OI “Silos”



Localizzazione

La zona OI relativa al “Silos” confina con l’area del Porto Vecchio a sud-ovest, con la stazione ferroviaria a nord-est e verso sud si affaccia su Piazza Libertà.

L’area di circa 50.000,00 mq risulta essere in pieno centro città ed è direttamente collegata alle principali direttrici viarie.



Parametri

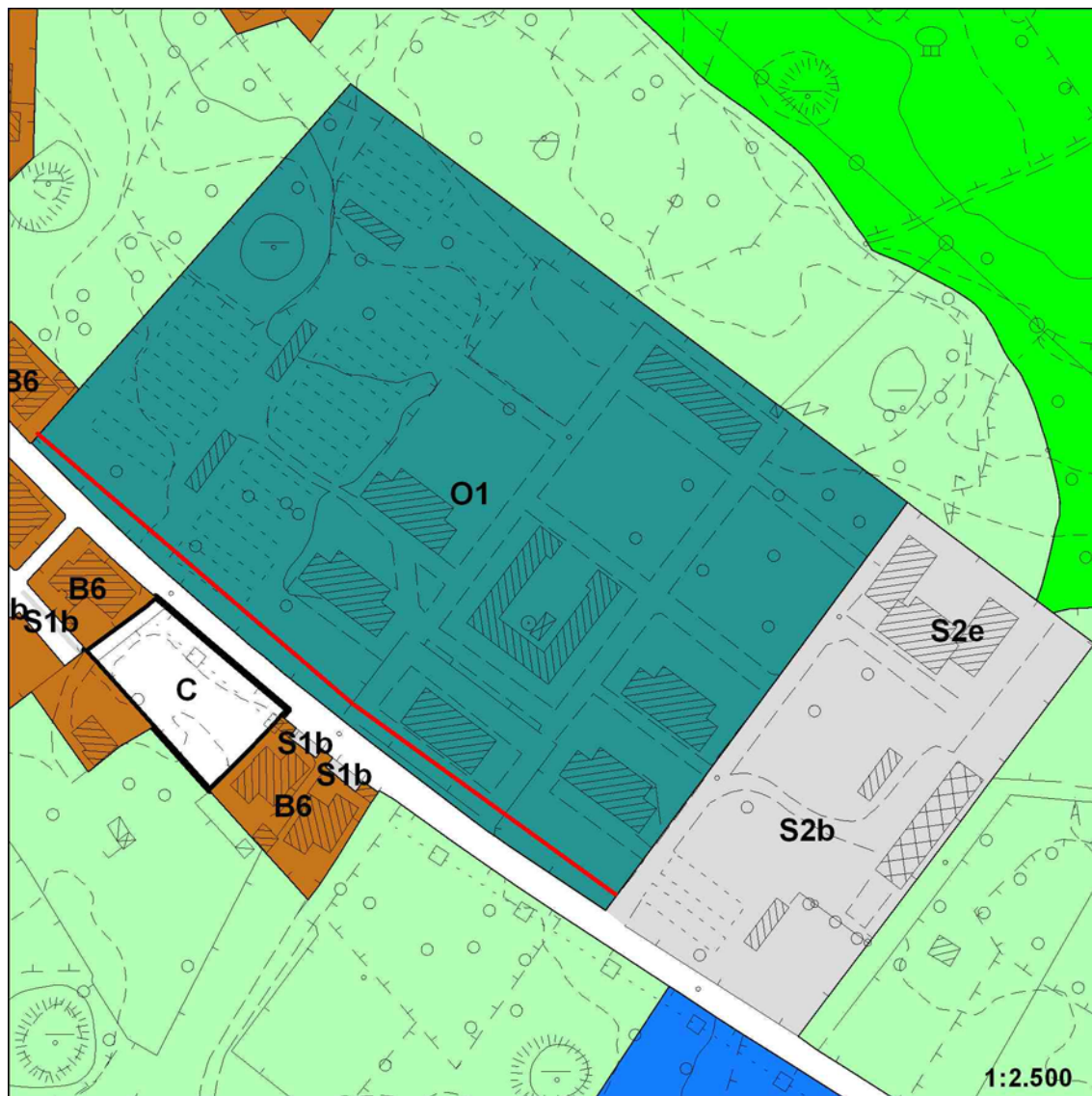
- Indice di fabbricabilità territoriale: 110.000 mc/ha;
- rapporto di copertura : 75%;
- altezza massima: 24,50 ml;
- distanze fra edifici: 10,00 ml;
- opere di urbanizzazione: realizzazione sale polifunzionali e nuova autostazione autocorriere;

Destinazioni d'uso

- Artigianale di servizio;
- alberghiera;
- ricettivo-complementare;
- direzionale;
- commerciale al minuto;
- trasporto di persone e merci;
- deposito terminal e servizio autocorriere;
- parcheggi pubblici e privati.

Per quanto non espressamente indicato vale quanto riportato nell'accordo di programma specifico per il sito.

Scheda n°9
zona O1 “Ex Campo Profughi di Padriciano”



Localizzazione

L'area situata in località Padriciano copre una superficie di circa 42.818,00 mq e si trova ai margini dell'abitato di Padriciano, lungo la strada S.P. n°1 del Carso, in direzione Basovizza.



Parametri

- Indice di fabbricabilità territoriale: 5.000 mc/ha;
- rapporto di copertura: 35%;
- altezza massima: 6,50 ml;
- distanze fra edifici: 10,00 ml;
- distanze dai confini 5,00 ml;
- opere di urbanizzazione: allargamento della sede stradale esistente, lungo tutto il fronte del lotto, lungo la strada S.P. n° I del Carso di una larghezza minima di 6,50 ml;
- parcheggi pubblici minimi: 1 posto auto per ogni unità immobiliare ad uso abitativo o direzionale;
- nucleo di verde pubblico minimo: 20% della superficie dell'ambito.

L'indice di fabbricabilità potrà essere incrementato sino a 7.000 mc/ha purché sia riservata la quota del 20%, del volume complessivo derivante dall'applicazione del nuovo indice, a edilizia residenziale pubblica sovvenzionata.

Destinazioni d'uso

- Residenza;
- artigianale di servizio;
- alberghiero;
- direzionale;
- commerciale al minuto;
- museale, espositiva;

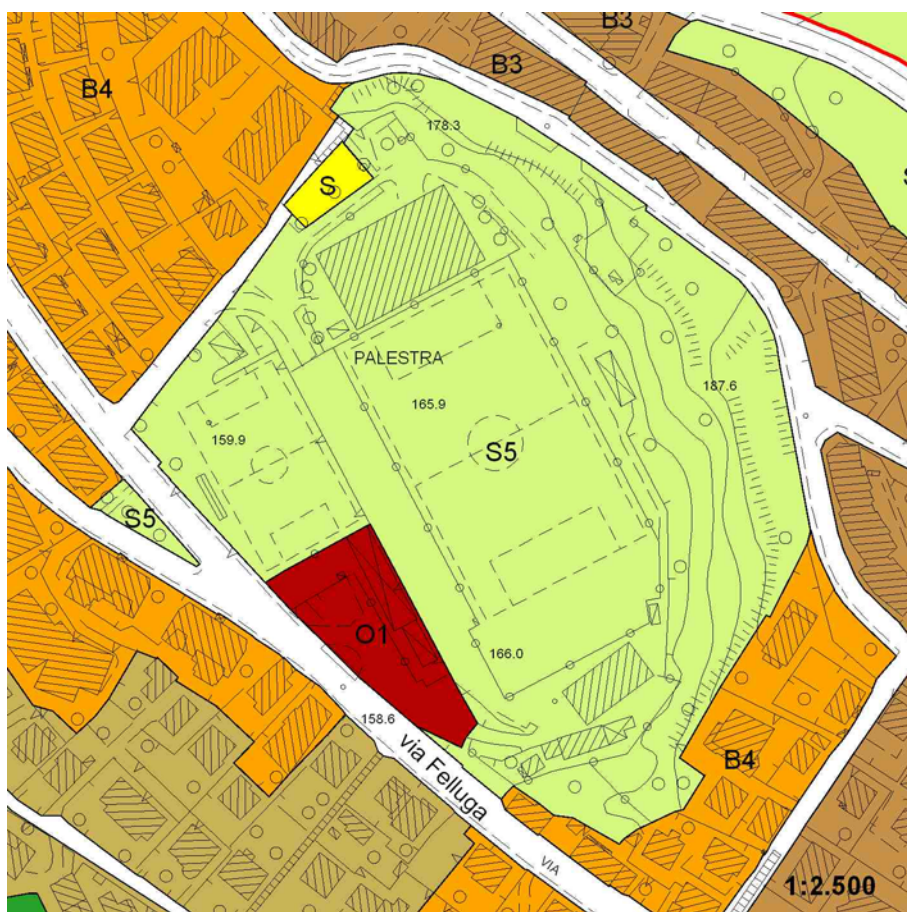
Il piano attuativo dovrà prevedere la nuova edificazione concentrata nella parte prospiciente la S.P. n° I del Carso.

Lungo tutto il fronte dell'ambito si dovrà prevedere l'allargamento della S.P. n° I del Carso, garantendo una larghezza costante della carreggiata totale di 17,50 ml.

I parcheggi pubblici dovranno essere previsti in aderenza alla nuova sede stradale allargata.

La realizzazione di nuovi edifici nell'ambito in oggetto dovrà rispettare le "Norme specifiche tipologiche per le nuove edificazioni", contenute nell'articolo relativo alle "Zone B6 residenziali del Carso a bassa densità edilizia" delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore.

Scheda n°10
zona O1 "Via Felluga", rione San Luigi



Localizzazione

L'area è collocata a ridosso del campo sportivo comunale di San Luigi, nel rione San Luigi e si estende per una superficie di circa 2.090,00 mq.

Il sito attualmente è occupato in parte dagli spazi di manovra dell'autobus, da bassi edifici/depositi, in parte di supporto alle attività sportive.



Parametri

- Indice di fabbricabilità territoriale: 70.000 mc/ha;
- altezza massima: 11,00 ml;
- distanza dai confini: è consentita l'edificazione a confine
- opere di urbanizzazione: dovrà essere garantito lo spazio per la sosta e svolta dell'autobus
- parcheggi pubblici minimi: per ogni singola destinazione d'uso dovranno essere reperite aree da riservare a parcheggio nel rispetto degli standards regionali;

Destinazioni d'uso

- direzionale;
- commerciale al minuto
- attività ricreative e servizi sportivi esistenti
- parcheggi

L'intervento si attua mediante piano attuativo, dovrà essere garantito lo spazio di manovra e sosta dell'autobus con gli adeguati edifici/pensiline per l'attesa dell'utenza.

I parcheggi pubblici dovranno essere previsti nella parte sud dell'area, in aderenza alla sede stradale.

Le attività commerciali potranno occupare un solo livello della costruzione, nei limiti consentiti dalla vigente normativa di settore per il commercio.