



COMUNE DI TRIESTE

Dipartimento Territorio, Economia, Ambiente e Mobilità Pianificazione Territoriale e Valorizzazione Porto Vecchio



Comune di Trieste
Dipartimento Territorio, Economia,
Ambiente e Mobilità

Prot. Gen.



Comune di Trieste
Dipartimento Territorio, Economia,
Ambiente e Mobilità

Prot. Corr.



Prot. gen. 2019/0092590
Prot. corr. SU-2019 6/ 132/2
Sezionale 2019/0012696

data 03/05/2019

03 MAG. 2019

OGGETTO: Certificato di destinazione urbanistica

In riscontro alla domanda presentata in data 12.04.2019
dall'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Friuli Venezia Giulia
con sede a Udine, via Gorghi, 18
visto l'articolo 30 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. e l'articolo 34 della L.R. 19/09 e s.m.i.

SI CERTIFICA

che, secondo il vigente Piano Regolatore Generale Comunale, approvato con D.C. n°48 dd. 21.12.2015, integrata con D.C. n°5 dd. 09.02.2016, di cui è stata confermata l'esecutività con Decreto del Presidente della Regione F.V.G. 26.04.2016, n° 085/Pres., e successive modifiche, e sulla base della planimetria presentata che si trattiene in atti

la p.c.n. 162 del C.C. di Trieste ricade nella zona O1 – Miste commerciali, direzionali e ricettive. Nella zona O1 si applicano le prescrizioni di cui al Titolo II Capo I e Capo V, degli artt. 40 e 41 del Capo VI, del Titolo III Capo V e degli articoli di carattere generale contenuti nel Titolo I, VI, VIII, IX e X delle Norme Tecniche di Attuazione (elaborato PO1).

Vista la cartografia depositata presso questo Ufficio riportante dal mese di ottobre 1993 gli incendi segnalati con i Fogli Notizie Incendi Boschivi compilati dalle stazioni forestali, si attesta che la p.c.n. non risulta percorsa da incendi.

Si informa inoltre che con decreto del Presidente della Regione n. 0111/Pres dd. 24.04.2018, pubblicato sul supplemento ordinario n. 25 del 9 maggio 2018 al BUR n. 19 del 9 maggio 2018, è stato approvato il Piano Paesaggistico Regionale, efficace dal giorno 10 maggio 2018.

Rimane impregiudicata la valutazione dell'effettiva potenzialità edificatoria.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

ALLEGATO: Estratto Norme Tecniche di Attuazione

IL RESPONSABILE DI P.O.
dott. Roberto Prodan





Allegato al certificato prot. corr. n.

Estratto elaborato PO1 (Norme Tecniche di Attuazione)

Nuovo Piano Regolatore Generale approvato con D.C. n°48 dd. 21.12.2015, integrata con D.C. n°5 dd. 09.02.2016, di cui è stata confermata l'esecutività con Decreto del Presidente della Regione F.V.G. 26.04.2016, n° 085/Pres. e successive modifiche

----- OMISSIONS -----

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 I. Svevo
- Silos
- Ex meccanografico - Stazione di Campo Marzio
- Università - Piazzale Europa
- Area IRCCS Burlo Garofalo
- Via Salata

Destinazioni d'uso

- direzionale
- alberghiera
- commerciale al dettaglio;
- servizi
- servizi e attrezzature collettive
- parcheggi ed autorimesse, pertinenziali e di relazione, funzionali alle destinazioni d'uso ammesse
- attività connesse all'agricoltura, esercitate dall'imprenditore agricolo, limitatamente a quelle contenute nel terzo comma dell'articolo 2135 del codice civile, come modificato dal D.Lgs. 228/2001. Tali attività includono anche quelle svolte nell'ambito dell'agricoltura sociale sia dagli imprenditori agricoli, sia dalle cooperative sociali previste dalla L. 381/1991 e s.m.i., il cui fatturato prevalente deriva dall'esercizio delle attività agricole, ai sensi dell'articolo 2, commi 3 e 4, L. 141/2015 e s.m.i.
- agriturismo in edifici esistenti, o loro parti, nella disponibilità dell'imprenditore agricolo, per l'esercizio di attività di ricezione e/o ospitalità, in rapporto di connessione e complementarietà rispetto alle attività principali dell'azienda agricola, in conformità alla normativa di settore prevista dalla L.R. 25/1996
- artigianale, quale ulteriore destinazione, solo per l'ex Campo profughi di Padriciano.
- residenza, solo nell'area dell'IRCCS Burlo Garofalo, massimo 50% del volume complessivo

In ogni zona O1 devono essere obbligatoriamente previste almeno due delle destinazioni d'uso ammesse sopra elencate.

Modalità d'attuazione e interventi e parametri

Sono ammessi gli interventi specificati per ciascuna area, con relativi indici e parametri.

S. Luigi

L'area è collocata a ridosso del campo sportivo comunale di San Luigi, nel rione San Luigi.

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

Modalità d'attuazione e interventi ammessi

Gli interventi si attuano previo piano attuativo.

Indici e parametri

- It: massimo 7,00 mc/mq;
- H: massimo 11,00 m;
- Rc: massimo 75%;
- Dcc: maggiore della media delle altezze delle pareti fronteggianti;
- Df: minimo 10,00 m;
- Dc: minimo 5,00 m;
- Ds: minimo 10,00 m dal ciglio opposto della strada;

Opere di urbanizzazione:

In aggiunta agli eventuali spazi per parcheggi da reperire in osservanza dell'articolo 103, deve essere garantito lo spazio per la sosta e la svolta dell'autobus, con gli adeguati edifici/pensiline per l'attesa dell'utenza;

Prescrizioni particolari:

Il piano attuativo deve:

- localizzare i parcheggi pubblici dovuti, in relazione alle destinazioni d'uso previste, nella parte sud dell'area, in aderenza alla sede stradale;
- prevedere le attività commerciali al dettaglio su di un solo livello della costruzione;
- 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;
- assicurare l'invarianza idraulica anche attraverso l'impiego di sistemi per la raccolta, depurazione e riuso delle acque piovane.

Ex campo profughi Padriciano

L'area, situata in località Padriciano, si trova ai margini dell'abitato, lungo la strada S.P. n°1 del Carso, in direzione Basovizza.

Modalità d'attuazione e interventi ammessi

Gli interventi si attuano previo piano attuativo.

Indici e parametri

- It: massimo 1,00 mc/mq;
- H: massimo 6,50 m;

- Rc: massimo 20%;
- Dcc: maggiore della media delle altezze delle pareti fronteggianti;
- Df: minimo 10,00 m;
- Dc: minimo 5,00 m. È ammessa l'edificazione in aderenza a edifici o a confine.
- Ds: minimo 10,00 m dal ciglio opposto della strada;
- Rp: minimo 50%;
- DA: minimo 60 alberi/ha;
- DAR: minimo 80 arbusti/ha;

Opere di urbanizzazione:

In aggiunta agli eventuali spazi per parcheggi da reperire in osservanza dell'articolo 103, devono essere realizzati:

- interventi di collegamento con la viabilità esterna all'ambito, che potranno essere richiesti in sede di pianificazione attuativa;
- verde pubblico: minimo 20% della superficie dell'ambito.

Prescrizioni particolari:

Il Piano attuativo deve:

- prevedere la nuova edificazione concentrata prevalentemente nelle aree libere poste ad ovest;
- essere corredata da un progetto del verde che deve essere predisposto secondo i principi naturalistici e di miglioramento ecologico delle aree interne non edificate;
- contenere indicazioni per la fase di progettazione finalizzate ad evitare all'interno dell'ambito l'introduzione di specie vegetali alloctone ed ad organizzare la fase di cantiere in modo da non arrecare disturbo alle specie animali nel periodo riproduttivo;
- prevedere i parcheggi pubblici in aderenza alla S.P. n°1;
- assicurare l'invarianza idraulica anche attraverso l'impiego di sistemi per la raccolta, depurazione e riuso delle acque piovane;
- 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.

Ex valichi confinari di Basovizza e Gropada

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.

Modalità d'attuazione e interventi ammessi

Si attuano con strumento diretto gli interventi di rilevanza edilizia, di ristrutturazione edilizia e di ampliamento fino al 35% del volume complessivo esistente alla data di adozione del nuovo PRGC.

Indici e parametri

- H: non deve superare quella degli edifici a cui si riferiscono;
- Df: minima 10,00 m;
- Dc: minima 5,00 m;
- Ds: minima 10,00 m dal ciglio opposto della strada.

Interventi ammessi per gli edifici ex caserma GdF "Pasini" p.c. 283 del C.C. di Basovizza, ex caserma Carabinieri p.c. 221 del C.C. di Basovizza ed ex caserma Carabinieri del Valico di Gropada p.c. 84 del C.C. di Gropara :

Si attuano con strumento diretto gli interventi di rilevanza edilizia, di ristrutturazione edilizia anche con demolizione totale o parziale con modifica della sagoma e di collocazione dell'area di sedime, e di ampliamento fino al 35% del volume complessivo esistente alla data di adozione del nuovo PRGC.

Indici e parametri

- H: non deve superare quella degli edifici a cui si riferiscono;
- Df: minima 10,00 m;
- Dc: minima 5,00 m;
- Ds: minima 10,00 m dal ciglio opposto della strada.

Prescrizioni particolari

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

Caserma Emanuele Filiberto e ex jutificio via I. Svevo

Il sito della caserma Emanuele Filiberto affaccia sulla via Montorsino a Roiano ed è caratterizzato da un fabbricato risalente alla metà dell'800. L'ex jutificio di via Svevo è un ex complesso industriale.

Modalità d'attuazione e interventi ammessi

Si attuano con strumento diretto gli 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.

Prescrizioni particolari

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

Silos

La zona O1 relativa ai "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 risulta essere in pieno centro città ed è direttamente collegata alle principali direttrici viarie.

L'intervento di recupero e riuso dei Magazzini Silos è interamente disciplinato dall'Accordo di programma approvato con D.P.Reg. 089/Pres di data 04/05/2010, riferibile alla cornice normativa come di seguito riportata.

In tale ambito sono ammesse tutte le destinazioni ammesse per la zona omogenea O1 e il trasporto di persone e merci.

È inoltre ammessa la realizzazione di un complesso commerciale, ai sensi della L.R. 29/2005 e s.m.i. ed in conformità al Piano di settore del Commercio.

Modalità d'attuazione e interventi ammessi

Gli interventi si attuano con strumento diretto secondo le prescrizioni dettate in sede di Accordo di programma.

Indici e parametri

- If: massimo 13,00 mc/mq;
- H: massimo 24,50 m;
- Rc: massimo 75%;
- Df: minimo 10,00 m;
- Dc: minimo previsto dal codice civile;

Opere di urbanizzazione

Sale polifunzionali e nuova stazione autocorriere.

Ex meccanografico - Stazione Campo Marzio

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 ed è caratterizzato da edifici costruiti in epoche diverse.

La relativa zona O1 è suddivisa in tre parti in cui trovano sede parte dell'ex Stazione Ferroviaria Transalpina, un edificio di recente costruzione denominato "ex meccanografico" ed un ulteriore edificio su riva Traiana.

Le ultime due parti corrispondono ad altrettanti ambiti assoggettati a pianificazione attuativa, individuati negli elaborati PO6 - ambiti assoggettati a pianificazione attuativa.

Modalità d'attuazione e interventi ammessi

È necessario il ricorso a Piano attuativo preventivo per ampliamento, nuova costruzione, demolizione e nuova edificazione nei due ambiti dell'ex meccanografico e dell'edificio su riva Traiana, con esclusione dell'ex Stazione Ferroviaria Transalpina. Si attuano con strumento diretto gli interventi di rilevanza edilizia e di ristrutturazione edilizia, per le aree e gli edifici inclusi nei due ambiti dell'ex meccanografico e dell'edificio su riva Traiana, e il recupero dell'ex Stazione Ferroviaria Transalpina, attraverso interventi di restauro e risanamento conservativo.

Indici e parametri

- It: massimo 6,00 mc/mq;
- H: massimo 18,50 m;
- Rc: massimo 50%;
- Dcc: maggiore della media delle altezze delle pareti fronteggianti;
- Df: minimo 10,00 m;
- Dc: minimo 5,00 m. È ammessa l'edificazione in aderenza a edifici o a confine.
- Ds: minimo 10,00 m dal ciglio opposto della strada. Obbligo del mantenimento del filo stradale per gli edifici compresi tra costruzioni già esistenti a filo strada;
- Rp: minimo 25%;

Opere di urbanizzazione:

In aggiunta agli eventuali spazi per parcheggi da reperire in osservanza dell'articolo 103, devono essere realizzati almeno gli interventi di collegamento con la viabilità esterna all'ambito, che potranno essere richiesti in sede di pianificazione attuativa.

Prescrizioni particolari:

I Piani attuativi devono:

- assicurare l'invarianza idraulica anche attraverso l'impiego di sistemi per la raccolta, depurazione e riuso delle acque piovane;
- 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.

Università - Piazzale Europa

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

La parte alta dell'ambito ricade sul sedime del Piazzale Europa, mentre la parte inferiore dell'ambito è delimitata da via di Cologna e da vicolo dell'Edera.

Modalità d'attuazione e interventi ammessi

Gli interventi si attuano previo piano attuativo unitario esteso alle due aree dell'ambito.

Indici e parametri

- It: massimo 5,00 mc/mq;
- H: massimo 18,50 m;
- Rc: massimo 40%;
- Dcc: maggiore della media delle altezze delle pareti fronteggianti;
- Df: minimo 10,00 m;
- Dc: minimo 5,00 m. È ammessa l'edificazione a confine sulla via di Cologna;
- Ds: minimo 10,00 m dal ciglio opposto della strada. Obbligo del mantenimento del filo stradale per gli edifici compresi tra costruzioni già esistenti a filo strada;
- Rp: minimo 40%;
- DA: minimo 50 alberi/ha;
- DAR: minimo 80 arbusti/ha;

Opere di urbanizzazione:

In aggiunta agli eventuali spazi per parcheggi da reperire in osservanza dell'articolo 103, devono essere realizzati:

- collegamento pedonale fra le due aree;
- altri interventi di collegamento con la viabilità esterna all'ambito, che potranno essere richiesti in sede di pianificazione attuativa;
- verde pubblico: 30% della superficie dell'ambito.

Prescrizioni particolari:

Il Piano attuativo deve:

- prevedere nella parte superiore dell'ambito, in corrispondenza del piazzale Europa, un parcheggio pubblico o di uso pubblico;
- garantire la vista delle facciate e della scalinata dell'edificio principale dell'Università;
- prevedere il collegamento pedonale di Piazzale Europa con via di Cologna;
- assicurare l'invarianza idraulica anche attraverso l'impiego di sistemi per la raccolta, depurazione e riuso delle acque piovane;
- 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.

Area IRCCS Burlo Garofalo

L'area, collocata lungo la via dell'Istria, è caratterizzata dalla presenza dell'"Istituto di ricovero e cura a carattere scientifico materno infantile Burlo Garofalo" del quale è previsto il trasferimento nel complesso ospedaliero di Cattinara, per la realizzazione del Polo Ospedaliero Integrato, in base all'Accordo di programma approvato con D.P.Reg. 0125/Pres di data 09/05/2007 e s.m.i..

Nella parte alta, l'area è attualmente occupata da edifici di altezza pari a 23,00 m circa e confina con la pista ciclopedinale "Giorgio Cottur", la parte inferiore è, invece, caratterizzata dalla presenza di un parco alberato.

Modalità d'attuazione e interventi ammessi

Gli interventi si attuano previo piano attuativo.

Indici e parametri

- It: massimo 3,00 mc/mq;
- H: massimo 18,50 m;
- Rc: massimo 25%;
- Dcc: maggiore della media delle altezze delle pareti fronteggianti;
- Df: minimo 10,00 m;
- Dc: minimo 5,00 m;
- Ds: minimo 10,00 m dal ciglio opposto della strada

Opere di urbanizzazione:

In aggiunta agli eventuali spazi per parcheggi da reperire in osservanza dell'articolo 103, il piano attuativo deve prevedere:

- l'allargamento stradale della via G. Trissino, in corrispondenza delle aree di proprietà, per realizzare una strada di larghezza minima complessiva di 8 m, a senso unico, con sosta in linea su un lato e almeno un marciapiede;
- l'allargamento stradale della via R. Battera, in corrispondenza delle aree di proprietà, per realizzare una strada di larghezza minima complessiva di 10,00 m, a doppio senso di marcia, con sosta in linea su un lato e almeno un marciapiede;
- la realizzazione di uno spazio pubblico alberato destinato sia ad area di sosta e ristoro sia a parcheggio pubblico con minimo 100 posti auto lungo la pista ciclopedinale lato nord ovest, dove la stessa è complanare all'area in esame, con uno sviluppo lineare superiore a 100 m dalla via R. Battera e superficie complessiva minima di 4500 mq; lo spazio pubblico deve essere accessibile sia dalla pista ciclopedinale sia dalla via R. Battera;

- 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.

Prescrizioni particolari:

Il piano attuativo deve:

- prevedere la realizzazione degli ingressi/uscite carrabili lungo le vie G. Trissino e R. Battera;
- localizzare, o mantenere, l'edificazione nella parte superiore dell'area, dal confine nord sino all'attuale viale centrale interno;
- mantenere la destinazione a parco alberato, nella parte inferiore dell'area, dal viale centrale interno al confine sud;
- mantenere gli alberi di pregio come definiti dal regolamento comunale del verde pubblico;
- nella riqualificazione degli edifici esistenti, nella nuova edificazione 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;
- assicurare l'invarianza idraulica anche attraverso l'impiego di sistemi per la raccolta, depurazione e riuso delle acque piovane.

Via Salata

L'area è collocata nella fascia di territorio ricompresa tra via Salata (ingresso al civico n.2) e via dell'Istria (ingresso al civico n.99). Il sito, di circa 5000 mq è attualmente occupato da fabbricati destinati alla lavorazione o deposito di materiali metallici. L'ingresso e l'uscita dall'area avvengono sia da via Salata sia da via dell'Istria. L'area presenta dei dislivelli con direzione ovest/est di circa 3,50/4,00 m e con direzione nord/sud di circa 2,00 m.

Modalità d'attuazione e interventi ammessi

Gli interventi si attuano previo piano attuativo.

Indici e parametri

- It: massimo 6,00 mc/mq;
- H: massimo 12,00 m;
- Rc: massimo 50%;
- Dcc: maggiore della media delle altezze delle pareti fronteggianti;
- Df: minimo 10,00 m;
- Dc: minimo 5,00 m;
- Ds: minimo 10,00 m dal ciglio opposto della strada;
- Rp: minimo 15%;
- I parcheggi devono essere reperiti per le destinazioni d'uso previste e secondo le quantità stabilite dall'articolo 103.

Prescrizioni particolari:

Il piano attuativo deve:

- verificare l'impatto delle trasformazioni previste sulla viabilità e sulle reti tecnologiche e, dove necessario, deve realizzare le relative opere di adeguamento;
- 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;
- assicurare l'invarianza idraulica anche attraverso l'impiego di sistemi per la raccolta, depurazione e riuso delle acque piovane.

----- OMISSIONS -----