



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

REGIONE AUTONOMA DEL FRIULI-VENEZIA GIULIA

# COMUNE DI TRIESTE

Servizio Pianificazione Urbana

## Variante n° \_\_\_ al P.R.G.C.

Accordo di Programma per  
 il recupero dei  
 Magazzini SILOS

Il Sindaco  
 Roberto Dipiazza

 **COMUNE DI TRIESTE**  
 Area Pianificazione Territoriale  
 Servizio Pianificazione Urbana

ot.corr. 4/4-106/2007  
 f.int. 2009-0031762



ELABORATO R - RELAZIONE

scala

**VARIANTE**

Il Direttore Area  
 Pianificazione territoriale  
 Carlo Tosolini

Progettista  
 dott. arch. Ave Furlan

Collaboratori  
 dott. arch. Manuela Parovel  
 per. ind. Michele Grison  
 per. ind. Andrea Zacchigna

Allegati parte integrante  
 all'Accordo di Programma  
 LR 20.3.2000, n. 7, art. 19, comma 6  
 per il recupero e il riuso del complesso  
 "Magazzino Silos" di Trieste

**Trieste**

## **RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLA VARIANTE AL PRGC** **per il recupero e riuso del complesso magazzini Silos a Trieste**

### **PREMESSA**

Il fabbricato denominato "Magazzini Silos" è localizzato in un'area strategica della struttura insediativa della città di Trieste contraddistinta dalla presenza di una molteplicità di funzioni di livello comunale e sovracomunale quali la stazione ferroviaria, il parcheggio multipiano d'interscambio, il fabbricato ad uso teatrale denominato "Sala Tripcovich", l'ingresso all'area del porto vecchio, i capolinea delle linee di trasporto pubblico urbano ed extraurbano. Il suo recupero, risulta essere di rilevante interesse regionale in quanto viene a riqualificare un'area in cui molteplici interessi pubblici vi trovano localizzazione, tra cui, in particolare, il nodo intermodale del trasporto pubblico extraurbano.

La Regione Friuli Venezia Giulia, con propria delibera giuntale di data 20.01.2006 ha promosso la stipulazione di un Accordo di Programma ai sensi degli articoli 19 e 20 della legge regionale 20.03.2000 n. 7 con i soggetti coinvolti in tale iniziativa, al fine di coordinare le azione dei medesimi.

La complessità dell'intervento proposto dalla società Silos s.p.a. prevede, oltre al recupero del fabbricato ed alle nuove destinazioni d'uso ivi previste, anche la realizzazione di nuove sale polifunzionali, di una nuova stazione autocorriere e dei relativi depositi autobus nonché di una galleria coperta ad uso pubblico di collegamento tra la stazione ferroviaria, la stazione autocorriere e le sale polifunzionali.

Per l'attuazione di tali interventi si prevede la variazione urbanistica dell'area in merito alla viabilità, alle attrezzature e servizi, alle norme tecniche di attuazione, agli ambiti di intervento e alla perimetrazione della normativa inerente la "Trasformazione dei sottotetti nelle zone A0 e A3" (escludendone l'applicazione per i "Magazzini Silos").

### **LA PROPRIETÀ**

Le proprietà ricomprese nella variante al P.R.G.C., sono così suddivise:

- Comune di Trieste: proprietario del complesso "Magazzini Silos" censito alla partita tavolare 49204 di Trieste, corpo tavolare primo, per il Foglio 6 particella 457/2 (fabbricati);
- Società Silos S.p.a., proprietaria del complesso "Magazzini Silos" censito alla partita tavolare 71675 di Trieste:
  - corpo tavolare primo, per il Foglio 6 particelle 457/1, 6/2 (fabbricati e corte) e particelle 6/51, 6/52 (cortili);
  - corpo tavolare secondo, per il Foglio 6 particella 457/3 (fabbricato e corte) e particelle 6/53, 480/4, 480/5 (cortili).

### **LA VARIANTE**

La variante al P.R.G.C. prevede, per il complesso "Magazzini Silos", la variazione della destinazione urbanistica, conseguentemente tutte le particelle catastali di proprietà della società Silos S.p.a. e del Comune di Trieste, passeranno in zona "O3-SILOS", mentre parte della particella catastale 6/1, di proprietà di R.F.I. S.p.a. passerà da A3-"Zone soggette a ristrutturazione" in zona Z2-"Impianti ferroviari".

Contestualmente viene adeguata anche la perimetrazione del Centro Storico Primario, della Zona A0-"Centro Storico" e della "Trasformazione dei sottotetti nelle zone A0 e A3".

E' inoltre prevista una parziale modifica alla normativa delle zona O3-"Zone miste per attrezzature commerciali, direzionali e servizi" e l'inserimento di una sottozona denominata O3-SILOS - "Zona mista per attività alberghiero e ricettivo-complementare, artigianale di servizio ed attività proprie della zona O3" con ulteriori specifiche norme.

## I CONTENUTI

La variante prevede una complessa modifica degli elaborati di piano regolatore.

**Elaborato A** – zonizzazione: è previsto l’inserimento della destinazione urbanistica O3-SILOS “Zone miste per attrezzature commerciali, direzionali e servizi” e Z2-“Impianti ferroviari (stazione, scalo, ecc.)” al posto delle esistenti A3, U1 e parte della Z2. Viene previsto inoltre l’adeguamento della perimetrazione del Centro Storico Primario e della Zona A0-“Centro Storico”;

**Elaborato B** – servizi: vengono aggiunti, nella zona di quartiere n. ZQ15b, i servizi n. 2, n. 3 e n. 4, mentre rimane invariata la numerazione dei servizi della zona di quartiere n. 16, seppur con le modifiche indicate nell’elaborato Ba;

**Elaborato Ba** – attrezzature e servizi: nella zona di quartiere n. ZQ15b vengono aggiunti i servizi di “Terminal autocorriere – pensilina” per 2.233mq (n. 2, tavola n. 6), “Sale polifunzionali” per 5.570mq (n. 3, tavola n. 6), “Terminal autocorriere – deposito” per 2.985mq interni e 2.051mq esterni (n. 4, tavola n. 6) tutti con indirizzo in Largo Città di Santos.

Nella zona di quartiere n. ZQ16 vengono aggiunti i “Servizi terminal autocorriere” per 188mq (n. 2, tavola 6) con indirizzo in Largo Città di Santos, viene adeguata la superficie del “Parcheggio Silos” da 8.004mq a 28.217mq, corrispondenti alla somma delle superfici dei diversi piani della testata (n. 2, tavola n. 6) e vengono tolte le attrezzature “stazione autocorriere, ufficio P.T. e commercio L. 112/91” con la relativa ubicazione in via Flavio Gioia (n. 2 tavola n. 6);

**Elaborato C** – viabilità: viene mantenuta la destinazione a parcheggio solamente per la testata dei “Magazzini Silos”;

**Elaborato D** – norme tecniche di attuazione: viene adeguata la normativa inerente la destinazione urbanistica O3-“Zone miste per attrezzature commerciali, direzionali e servizi” e viene inserita una sottozona denominata O3-SILOS – “Zona mista per attività alberghiero e ricettivo-complementare, artigianale di servizio ed attività proprie della zona O3” con ulteriori specifiche norme;

**Elaborato E** – ambiti di intervento: l’intervento viene inserito in Perimetro “Accordo di Programma”;

**Elaborato P1** – classificazione degli edifici: l’intervento viene escluso dall’ambito di applicazione della normativa inerente la “Trasformazione dei sottotetti nelle zone A0 e A3”.

## LA PROCEDURA

La variante urbanistica è parte integrante e sostanziale dell’Accordo di Programma tra la Regione Friuli Venezia Giulia, il Comune di Trieste, la Provincia di Trieste, l’Autorità Portuale di Trieste, il Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Rete Ferroviaria Italiana.

Tale accordo seguirà le procedure di approvazione previste dagli articoli 19 e 20 della Legge Regionale 20 marzo 2000 n. 7 e s.m.i. con gli allegati tecnici all’Accordo di Programma, aventi valenza di Piano Attuativo Comunale.

Per la realizzazione delle opere pubbliche (Sale polifunzionali, stazione, terminal e deposito autocorriere) troverà applicazione il disposto dell’articolo 24 della Legge Regionale 23 febbraio 2007 n. 5 s.m.i.

## GLI ELABORATI DELLA VARIANTE

La variante risulta costituita dai seguenti elaborati:

- Elaborato R: relazione
- Elaborato A: zonizzazione – stato di fatto (1:5000)
- Elaborato A: zonizzazione – variante (1:5000)
- Elaborato B: servizi – stato di fatto (1:5000)
- Elaborato B: servizi – variante (1:5000)
- Elaborato Ba: attrezzature e servizi – stato di fatto

- Elaborato Ba: attrezzature e servizi – variante
- Elaborato C: viabilità – stato di fatto
- Elaborato C: viabilità – variante
- Elaborato D: norme tecniche di attuazione – stato di fatto
- Elaborato D: norme tecniche di attuazione – variante
- Elaborato E: ambiti di intervento – stato di fatto
- Elaborato E: ambiti di intervento – variante
- Elaborato P1: classificazione degli edifici – stato di fatto stralcio (1:5000)
- Elaborato P1: classificazione degli edifici – variante stralcio (1:5000)
- Elaborato RVAS: Valutazione ambientale strategica – rapporto ambientale variante
- Elaborato RVAS2: Valutazione ambientale strategica – rapporto ambientale variante – integrazioni
- Elaborato RVAS3: Valutazione ambientale strategica – rapporto ambientale variante – sintesi non tecnica
- Elaborato GEO: Relazione geologica e geotecnica
- Dichiarazione di conformità della variante ai sensi della L.R. 27/88, sottoscritta dal dott. geol. Marco Rustichelli

VISTO: IL PRESIDENTE