



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

REGIONE AUTONOMA FRIULI-VENEZIA GIULIA

COMUNE DI TRIESTE

Servizio Pianificazione Urbana

Il Sindaco
Roberto Cosolini

Accordo di programma per la riqualificazione e valorizzazione dell'ambito dell'ex caserma Vittorio Emanuele III

RELAZIONE

l' Assessore
Elena Marchigiani

**il Direttore Area
Città Territorio e Ambiente**
Marina Cassin

Progettisti: arch. Maria Antonietta Genovese
dott. Roberto Prodan

Collaboratore: geom. Andrea Conti

Relazione

Premessa

Il compendio immobiliare denominato “ex Caserma Vittorio Emanuele III”, sito in Trieste, distinto al N.C.T./N.C.E.U al foglio 8, p.c.n. 1222/1 del C.C. di Chiadino, ha un'estensione di quasi nove ettari sui quali esistono immobili un tempo destinati a Caserme, Uffici, Alloggi ed altre strutture militari di proprietà dello Stato.

Si tratta di un'ampia area edificata, ubicata all'interno del tessuto cittadino che - al pari di numerose altre strutture militari ubicate a Trieste, vale a dire dove un tempo correva il confine orientale dell'Italia che segnava anche il confine fra i due blocchi della guerra fredda – con il mutare degli equilibri internazionali, l'allargamento dell'Unione Europea ed il passaggio dall'esercito di leva all'esercito professionale è risultata del tutto sovradimensionata rispetto agli organici dei nuovi reparti e alle necessità della difesa nazionale e, pertanto, è stata abbandonata dalle Forze Armate nel 2008, questo in pochi anni ha portato al degrado non solo il compendio stesso ma ha anche influito negativamente sulle aree limitrofe.

La concreta opportunità di vendita, da realizzarsi necessariamente in tempi stretti per il soddisfacimento di obiettivi di finanza pubblica, richiede di definire un assetto urbanistico per consentire il concreto avvio ad un percorso anche finalizzato a contrastare i noti fenomeni di degrado cui gli edifici abbandonati danno origine, fonte di grave disordine ambientale e causa di pericolo per la pubblica e privata incolumità e che porterà al Comune, in fase di attuazione delle previsioni di Piano, la cessione gratuita di un edificio al fine del suo recupero e possibile ampliamento esclusivamente per attrezzature e servizi, anche in funzione del polo scolastico limitrofo.

In questa ottica si inserisce la richiesta da parte dell'Agenzia del Demanio, in qualità di proprietaria del suddetto compendio immobiliare, di dare avvio ad un percorso amministrativo congiunto volto alla conclusione di un Accordo di Programma che comporti una variante al PRGC del Comune di Trieste, allo scopo di rendere possibile l'inserimento del Compendio immobiliare nel programma straordinario di cessioni di immobili pubblici del corrente anno.

La Variante

La Variante è finalizzata ad apportare le variazioni necessarie allo strumento urbanistico vigente ed approvare il nuovo Piano Regolatore Comunale limitatamente al compendio della Caserma Vittorio Emanuele III per allinearla alle previsioni contenute in quello adottato, con le modifiche introdotte dall'Intesa con l'Agenzia del Demanio e dalle integrazioni conseguenti alle regionali vincolanti disposte con deliberazione della Giunta regionale n.1633 del 5.9.2014,

Contesto:

L'ambito ha un'estensione di quasi nove ettari sui quali esistono immobili un tempo destinati a Caserme, Uffici, Alloggi ed altre strutture militari, per una volumetria complessiva esistente pari a circa 190.000 mc.

I nove edifici principali e vari accessori, sono stati edificati tra il 1912 e il 1924, ed hanno 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.

Il comprensorio si trova quindi incastonato nel tessuto della città residenziale ad elevata densità volumetrica e di popolazione residente ed in prossimità di alcune altre aree in cui sono presenti, o sono in previsione, dei grandi servizi: il polo museale di via Cumano, la nuova Caserma della Polizia Municipale di via Revoltella, il polo scolastico Carducci/Galilei e l'ippodromo di Montebello. L'area risulta delimitata, su tutti i fronti, da strade pubbliche; sul lato sud-ovest dalla via Rossetti, sul lato sud dalla via Revoltella, sul lato Est dalla via Vidacovich, sul lato Nord-Est dalla via D'Angeli, sul lato Nord dalla via dell'Eremo e sul lato Nord-Ovest dalla via Mameli.

Presenta alcuni dislivelli interni in quanto si colloca sulla collina di Chiadino, prospiciente l'asse di via Rossetti – Via Rivoltella.

Considerato che la Caserma è stata dimessa nel 2008, l'area è attualmente in completo abbandono.



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

Le previsioni progettuali

Le previsioni progettuali, contenute nel nuovo PRGC, consentono di riqualificare, mediante ampia rigenerazione, questa porzione di città promuovendone la riconversione.

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.

Per questo motivo il Piano prevede la possibilità di insediare in questa area un mix funzionale che possa contenere sia nuovi spazi destinati alla residenza, sia servizi ed attrezzature pubbliche, sia attività commerciali -con l'esclusione di esercizi di grande struttura in quanto non previsti dal vigente Piano di settore del commercio - , direzionali e di servizio al quartiere.

In particolare viene prevista la cessione all'Amministrazione comunale di un immobile con finalità servizi, anche in funzione dell'attiguo polo scolastico e l'asservimento all'uso pubblico di un'area di sfogo all'intorno di un contesto urbano che è molto congestionato.

Sostenibilità urbanistica della variante

Le riserve vincolanti espresse alla Regione, relativamente al compendio in oggetto, nell'ambito del nuovo Piano Regolatore adottato con DC n°15 dd 16.04.2014, con deliberazione giuntales n° 1633 di data 05.09.2014, sono le seguenti

“riserva 6)

...Gli ambiti di Campo Marzio e Via Rossetti-Fiera hanno caratteristiche e previsioni differenti, tuttavia dal punto di vista metodologico si evidenzia una questione comune.

Infatti le schede progetto nel prefigurare la trasformazione di queste importanti parti della Città non danno conto delle verifiche di sostenibilità delle previsioni sotto il profilo urbanistico e nel caso di Campo Marzio anche di tipo paesaggistico.

Ricordato che in base all'art. 63 bis, co. 2, della L.R. 5/2007 *“Lo strumento urbanistico generale considera la totalità del territorio comunale e persegue l'obiettivo di un equilibrato sviluppo degli insediamenti”*, si formulano i seguenti rilievi che anticipano la formulazione di una riserva finalizzata a stabilire:

a) la sostenibilità urbanistica complessiva delle previsioni contenute nelle Schede progetto riguardanti le Aree della grande trasformazione di Campo Marzio (per il quale va dimostrata anche la compatibilità paesaggistica) e dell'ambito di Via Rossetti-Via Cumano; in tal senso andranno eventualmente integrate le Schede di progetto e la normativa riguardante la viabilità (art. 101);

...

c) per gli Ambiti che ammettono la destinazione residenziale si considera che essendo collocati in un contesto urbano possano essere assimilati ad ambiti di zone B di ristrutturazione urbanistica, anche se non prevalentemente residenziali; pertanto il Comune dovrà integrare le Schede progetto con la fissazione della distanza tra pareti finestrate (10 m) per gli ambiti che prevedono la destinazione residenziale come richiesto nell'art. 35 delle NTA del PURG.”

Si ritiene che le stesse possano essere superate per le motivazioni che seguono:

L'attuazione dell'intervento così come proposto nella scheda progettuale del nuovo Piano regolatore, comporterà un relativo aumento del carico urbanistico gravante su questo quartiere, in quanto è prevista, nella peggiore delle ipotesi, l'insediabilità massima di 286 abitanti qualora siano destinati alla funzione residenziale tutti i volumi previsti nella scheda con riferimento al singolo sub ambito.

La verifica sulle urbanizzazioni esistenti, d'altra parte, non ha individuato problematiche legate alle reti di approvvigionamento in quanto l'area risulta già urbanizzata.

Per quanto attiene all'impatto paesaggistico questa trasformazione sarà l'occasione di rivalutare dal punto di vista dell'immagine urbana quest'area che oggi si presenta frammentata, resta garantita la salvaguardia degli edifici di pregio esistenti stante il puntuale decreto di vincolo succitato.

L'altezza prevista è stata desunta dal contesto oggi esistente ed in sede di piano attuativo dovrà essere verificato lo sviluppo dell'ambito tenuto conto che vi è un dislivello tra la via Rossetti e la via D'Angeli.

In particolare la scheda progetto prevede il recupero degli edifici esistenti con la possibilità di un modesto ampliamento del 15% della Superficie coperta esistente e la realizzazione di nuovi edifici nell'ambito denominata A con un'altezza massima di 10,50

rispetto all'altezza degli edifici principali esistenti che variano dai 13.00 ml. 15.00 ml. circa.

Le tipologie edilizie per il sub ambito A, verranno valutate in sede di piano attuativo tenuto conto delle funzioni che si andranno ad insediare.

Si ricorda comunque con riferimento alla specifica tutela del bene, che il nuovo PRGC adottato con DC 15 dd 16.04.2014, è stato inoltrato alla Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici del FVG, alla Soprintendenza per i beni storici, artistici ed etnoantropologici del FVG e alla Soprintendenza per i beni archeologici del FVG che non hanno espresso alcun rilievo in ordine alle nuove previsioni.

Per quanto attiene alla riserva relativa alla distanza tra pareti finestrate, il contenuto normativo della scheda PO.3 viene adeguatamente integrato.

Dal punto di vista della mobilità, si evidenzia che la rete viaria esistente (via Rossetti, via Revoltella) circostante l'ambito in esame, è classificata dal vigente Piano Generale del Traffico Urbano come "strada locale interzonale di 1° Livello" ed ha caratteristiche funzionali/geometriche che garantiscono un'adeguata riserva di capacità sugli archi viari interessati tale da assorbire i possibili incrementi di traffico veicolare indotto dalle ipotesi di sviluppo previste nel medesimo ambito. In proposito si evidenzia che l'incremento veicolare indotto dalla variante, che annovera tra le funzioni insediabili il commercio, è contenuto anche in relazione all'esclusione dell'insediabilità di grandi strutture di vendita

Comunque, al fine di garantire la sostenibilità dei futuri insediamenti nell'area e mantenere buoni livelli prestazionali sulla rete viaria urbana circostante l'ambito d'intervento, sono state individuate all'art. 101 delle N.T.A. una serie di azioni di controllo, capaci di introdurre, in modo mirato nelle fasi dell'attuazione, delle puntuali verifiche e la definizione di soluzioni viabilistiche che migliorino le attuali connessioni con la viabilità esistente o ne propongano delle nuove più funzionali e che garantiscano maggiori condizioni di sicurezza.

Tali soluzioni non dovranno compromettere la fluidità della circolazione sulle intersezioni più prossime all'ambito d'intervento, prevedendo eventualmente anche la ristrutturazione dei nodi che potrebbero risultare maggiormente congestionati.

Le intese

Il Comune di Trieste e l'Agenzia del Demanio hanno sottoscritto l'Intesa Istituzionale sulla valorizzazione urbanistica dell'ex Caserma Vittorio Emanuele III, impegnandosi a recepire le risultanze condivise dell'attività di concertazione all'interno della strumentazione urbanistica con la sottoscrizione di un Accordo di Programma.

L'atto predetto costituisce Intesa ai sensi dell'articolo 63 bis comma 13 della legge regionale 5/07.

In particolari le modifiche concordate nell'intesa attengono all'esclusione dei beni non demaniali e rettifiche inerenti la specifica scheda di progetto relativamente alle opere di urbanizzazioni previste.

Le osservazioni

In seno alla procedura di formazione del nuovo Piano Regolatore adottato con DC n°15 dd 16.04.2014, è stata presentata per l'area in argomento una osservazione, protocollata in data 17.07.2014 Prot. Gen. 116718 (progressivo n°240), da parte di un cittadino, con la richiesta di limitare la funzione residenziale al solo fabbricato ex alloggi personale ed escludere aumenti di cubatura.

Si evidenzia a tal proposito la sostenibilità delle scelte operate, come meglio evidenziato nei capitoli precedenti, ricordando inoltre che per il compendio in argomento il Comune deve raggiungere con le Amministrazioni competenti (Agenzia del Demanio) le intese necessarie ai fini del mutamento della destinazione del bene.

La valutazione Ambientale Strategica

La Giunta comunale, in qualità di Autorità competente, sulla base del rapporto ambientale, ha espresso parere favorevole con deliberazione giuntale n. 498 del 24/11/2014 in ordine alla Valutazione Ambientale strategica, di cui al procedimento avviato con DG n° 120 dd 02.04.2012, limitatamente per l'area in argomento.

La variante “ex Caserma Vittorio Emanuele III”

La modifica proposta prevede per il PRGC vigente la riclassificazione dell'intera area da zona servizi UI “zone per servizi ed attrezzature pubbliche” e zona ZI “Servizi Stradali” a zona GT “Area della grande trasformazione”.

Per il PRGC adottato la modifica attiene aspetti inerenti la perimetrazione dell'ambito con l'esclusione di beni non demaniali e rettifiche inerenti la specifica scheda di progetto derivanti dalle modifiche introdotte dall'Intesa con l'Agenzia del Demanio e dalle riserve regionali vincolanti disposte con deliberazione della Giunta regionale n.1633 del 5.9.2014.

In particolare:

Piano regolatore vigente:

il PRGC vigente zonizza la p.c.n. 1222/I del C.C. di Chiadino, “Caserma Vittorio Emanuele III”, *parte in zona omogenea UI, per “servizi ed attrezzature pubbliche con destinazione specifica -attrezzature socio-sanitarie ex caserme di via Rossetti” e parte nella zona di destinazione speciale ad usi infrastrutturali “ZI, servizi stradali;*

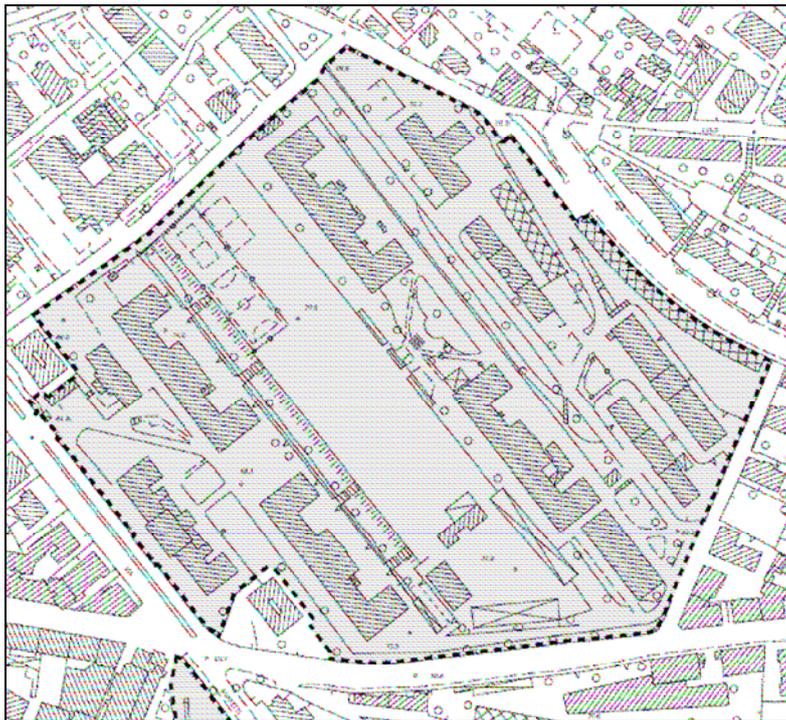
la variante alla strumentazione urbanistica vigente zonizza la p.c.n. 1222/I del C.C. di Chiadino quale zona omogenea “Aree della Grande Trasformazione”.

La variante viene denominata n. 127 al vigente PRGC.

Il nuovo Piano Regolatore Comunale

il nuovo PRGC adottato in dd. 15.04.2014 zonizza la p.c.n. 1222/I del C.C. di Chiadino, "Caserma Vittorio Emanuele III", quale "Area della Grande Trasformazione"; le prescrizioni specifiche per la zona sono contenute nella scheda PO3-22-Ex Caserma di via Rossetti;

il nuovo Piano regolatore comunale, che viene variato ed approvato limitatamente al compendio in oggetto, conferma le previsioni dell'adottato, introducendo nelle prescrizioni specifiche contenute nella scheda PO3-Ex Caserma di via Rossetti, le modifiche e le integrazioni conseguenti all'Intesa con il Demanio e alle Riserve Regionali.



Gli elaborati della variante

Gli elaborati del Piano Regolatore Vigente da modificare saranno i seguenti:

Relazione di variante

Elaborato A : zonizzazione - variante (1:5000)

Elaborato B: servizi - variante (1:5000)

Elaborato Ba: attrezzature e servizi - variante

Elaborato C: viabilità – variante

Elaborato D: NTA - variante

Elaborato E: strumenti attuativi - variante

Elaborato Ea: quaderno degli ambiti - variante

Elaborato PO2 Zonizzazione - variante

Elaborato PO3 : schede di progetto - variante

Asseverazione geologica