



REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA

COMUNE DI TRIESTE

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

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO



Direttore dipartimento
e Progettista :
ing. Giulio Bernetti

Gruppo di lavoro :
arch. Ezio Golini
dott. Michele Grison
arch. Beatrice Micovilovich
m.o. Mauro Pennone
p.ind. Andrea Zacchigna
arch. Elisa Cacciaguerra
arch. Anna Trani

Consulente per l'ambiente
e il paesaggio:
arch. Pietro Cordara

Progetto di Piano

Quaderno delle UMI

Giugno 2021

D

Trieste

INDICE

Quaderno delle UMI	2
UMI n. 1- Androna Campo Marzio 4 e 6	3
UMI n. 2 – Androna Campo Marzio 8.....	5
UMI n. 3 - Via Economo 12/4	7
UMI n. 4 – Androna Santa Tecla I	9
UMI n. 5 – Via Tigor	11
UMI n. 6 – Via di San Giusto 24 e 26	13
UMI n. 7 – Via dei Cavazzeni I I	15
UMI n. 8 – Via degli Artisti 5.....	17
UMI n. 9 – Via Carducci 36, Via della Maiolica 2 e 4	19
UMI n.10 – Via San Maurizio 6 e 8, via della Maiolica 5 e 7	20
EX UMI 40 – Piano di Recupero di via dei Capitelli	22

Quaderno delle UMI

Il quaderno delle UMI è redatto in applicazione dell'articolo 21 delle Norme Tecniche di Attuazione del PPCS e disciplina le ulteriori possibilità trasformative previste dallo strumento attuativo.

Per le UMI è prevista la contemporanea realizzazione di opere di urbanizzazione, convenzionate antecedentemente al rilascio del Permesso di Costruire o la presentazione della SCIA alternativa, e sono a totale carico del proponente.

La realizzazione delle urbanizzazioni è prescrittiva ma può essere variata, su istanza di parte, se accolta, con Determina dirigenziale nel caso in cui esse siano già state realizzate o avviata la fase di progettazione per la messa a gara da parte dell'Amministrazione comunale qualora rientri nel piano triennale delle opere pubbliche. In tale caso è facoltà dell'Ente pubblico prevedere opere di urbanizzazione diverse da quelle previste a condizione che non siano aggravanti, rispetto la posizione iniziale, per il richiedente. Ciò non comporta variante al Piano particolareggiato.

Il Comune può autorizzare la realizzazione delle opere di urbanizzazione per stralci funzionali.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione soggiace al regime vigente al momento della loro esecuzione e sono da realizzarsi contestualmente all'intervento edilizio privato.

L'esecuzione dei lavori dovrà avvenire nel rispetto della normativa e a regola d'arte nonché nel rispetto dei diritti dei terzi e a salvaguardia della pubblica incolumità, affidata alla totale responsabilità civile e penale dei soggetti convenzionati, fino a che le opere non siano prese in consegna dal Comune.

Ai fini della funzionalità e della conformità progettuale dell'intervento edilizio, dovranno essere ultimate tutte le opere di urbanizzazione e pertanto la presentazione della segnalazione certificata di agibilità è subordinata all'accertamento della regolare esecuzione delle medesime, o al collaudo, se previsto dalla vigente normativa.

A garanzia del completo e puntuale adempimento degli obblighi assunti, il proponente presenterà apposita garanzia, da stabilirsi in sede convenzionale.

Nell'eventualità in cui gli interventi prevedano la corresponsione degli importi afferenti gli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione si applica quanto stabilito dalla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 22 marzo 2018.

UMI n. I- Androna Campo Marzio 4 e 6

Anagrafico 4822 e 4823



È ammessa la realizzazione di nuovi solai interpiano con nuovi elementi di collegamento tra i piani, in sostituzione o aggiunta a quelli esistenti e la rilettura delle facciate, da conservare, attraverso la modifica o l'aggiunta di forometrie.

È ammesso inoltre l'ampliamento dell'edificio anagrafico con estradosso di copertura sino all'altezza massima del colmo di copertura dell'anagrafico 4822 e, tramite commassamento tra gli anagrafici, è ammessa la trasformazione in tutto o in parte in autosilo, con eventuale livello seminterrato.

È ammessa la realizzazione di corti, chiostrine o cavedi.

L'ampliamento non dovrà superare l'indice fondiario di 5 mc/mq e dovrà rispettare la distanza di 10 metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Per la parte in ampliamento si applica inoltre l'articolo 18 delle norme tecniche di attuazione del PPCS.

Ulteriori prescrizioni: è esclusa la destinazione d'uso residenziale nella parte ampliata.

La nuova copertura potrà essere piana, non adibita a parcheggio, e sistemata a verde pensile secondo quanto previsto dall'art. 50.2 delle NTA del PPCS.

Senza l'attivazione della UMI è ammessa la demolizione: della tettoia tra l'anagrafico 4823 e 120; del piccolo corpo di fabbrica già adibito a servizi igienici/deposito/spogliatoio dell'anagrafico 120. Lo spazio ricavato dalle demolizioni potrà essere adibito anche a percorso pedonale.

Opere di urbanizzazione: ripavimentazione in pietra del marciapiede, preferendo il recupero dell'esistente pavimentazione se esistente o ancora presente sotto lo strato bituminoso, nel tratto lungo via Economo prospettante gli anagrafici 6216 e 127 nonché lungo via di Campo Marzio per l'anagrafico 6216 e riva Grumula per l'anagrafico 127 comprendendo il rifacimento di eventuali pozzetti presenti se necessario.

- Se necessario a giudizio degli uffici ed enti competenti dovrà essere realizzato l'adeguamento e/o la realizzazione delle reti tecnologiche.

UMI n. 2 – Androna Campo Marzio 8

Anagrafico I20



È ammessa la realizzazione di nuovi solai interpiano con nuovi elementi di collegamento tra i piani, in sostituzione o aggiunta a quelli esistenti e la rilettura delle facciate, da conservare, attraverso la modifica o l'aggiunta di forometrie.

È ammesso inoltre l'ampliamento dell'edificio anagrafico con estradosso di copertura sino all'altezza massima del colmo di copertura dell'anagrafico 4822 e, tramite commassamento tra gli anagrafici, è ammessa la trasformazione in tutto o in parte in autosilo, con eventuale livello seminterrato.

È ammessa la realizzazione di corti, chiostrine o cavedi.

L'ampliamento non dovrà superare l'indice fondiario di 5 mc/mq e dovrà rispettare la distanza di 10 metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Per la parte in ampliamento si applica inoltre l'articolo 18 delle norme tecniche di attuazione del PPCS.

Ulteriori prescrizioni: è esclusa la destinazione d'uso residenziale nella parte ampliata.

La nuova copertura potrà essere piana, non adibita a parcheggio, e sistemata a verde pensile secondo quanto previsto dall'art. 50.2 delle NTA del PPCS.

Senza l'attivazione della UMI è ammessa la demolizione: della tettoia tra l'anagrafico 4823 e 120; del piccolo corpo di fabbrica già adibito a servizi igienici/deposito/spogliatoio dell'anagrafico 120. Lo spazio ricavato dalle demolizioni potrà essere adibito anche a percorso pedonale.

Opere di urbanizzazione: ripavimentazione in pietra del marciapiede, preferendo il recupero dell'esistente pavimentazione se esistente o ancora presente sotto lo strato bituminoso, nel tratto lungo via Economo prospettante gli anagrafici 6216 e 127 nonché lungo via di Campo Marzio per l'anagrafico 6216 e riva Grumula per l'anagrafico 127 comprendendo il rifacimento di eventuali pozzetti presenti se necessario.

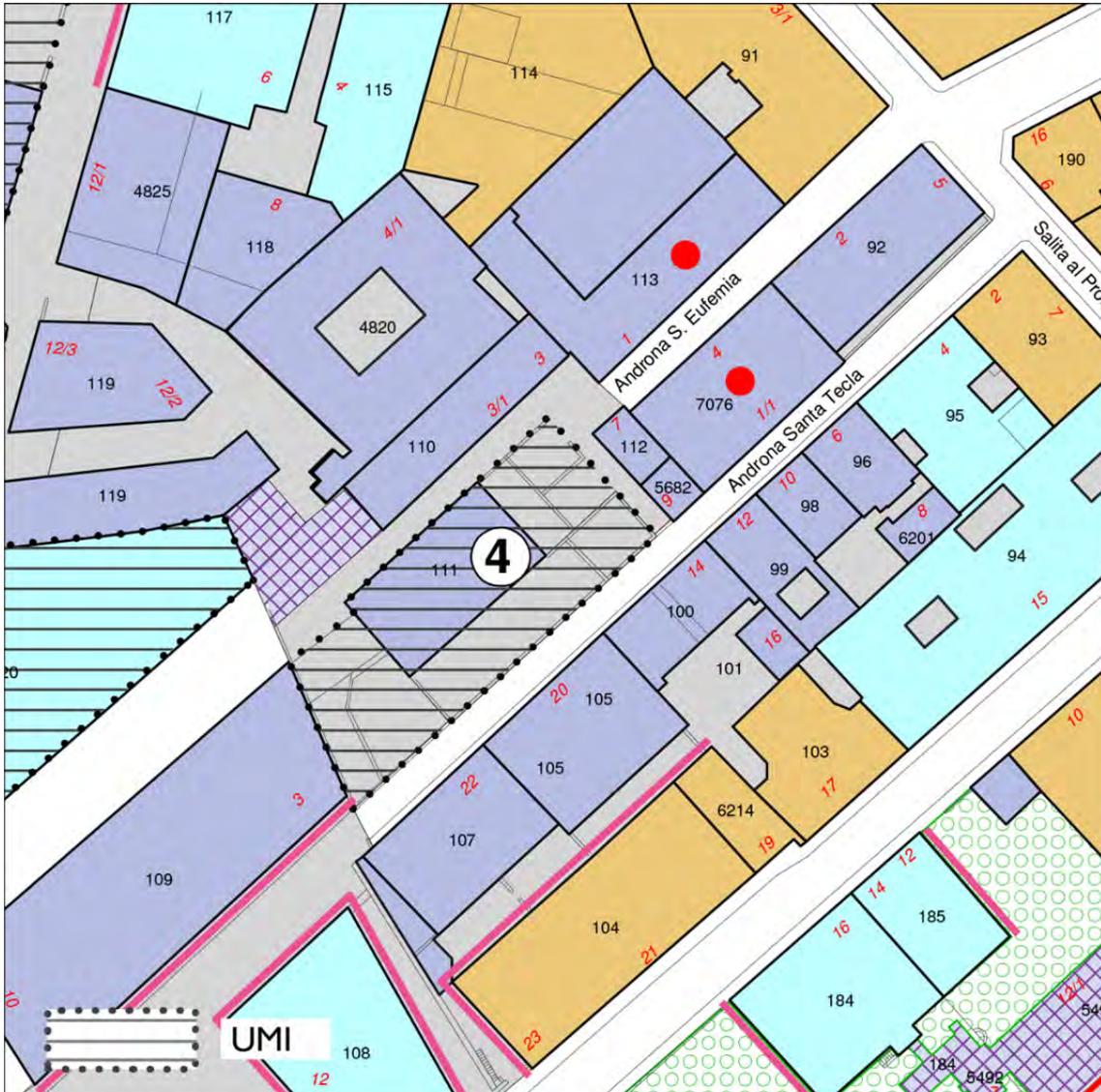
- Se necessario a giudizio degli uffici ed enti competenti dovrà essere realizzato l'adeguamento e/o la realizzazione delle reti tecnologiche.

Opere di urbanizzazione: ripavimentazione in pietra del marciapiede, preferendo il recupero dell'esistente pavimentazione se esistente o ancora presente sotto lo strato bituminoso, nel tratto di via dell'Università prospettante i seguenti anagrafici: 190, 191, 192, 196 comprendendo il rifacimento di eventuali pozzetti presenti se necessario.

- Se necessario a giudizio degli uffici ed enti competenti dovrà essere realizzato l'adeguamento e/o la realizzazione delle reti tecnologiche.

UMI n. 4 – Androna Santa Tecla I

Anagrafico IIII



Per l'edificio esistente è ammessa la demolizione parziale o totale che può comportare modifiche della sagoma e del sedime.

È ammesso inoltre l'ampliamento dell'edificio attraverso il recupero della volumetria preesistente nel limite massimo di quella autorizzata nella documentazione archivistica comunale, e dimostrando che tale volumetria sia stata effettivamente realizzata e, comunque, nel contemporaneo rispetto dell'indice fondiario massimo.

L'ampliamento non dovrà superare l'indice fondiario di 5 mc/mq e dovrà rispettare la distanza di 10 metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Altezza massima: come l'edificio esistente.

Ulteriori prescrizioni: è esclusa la destinazione d'uso residenziale nella parte ampliata. La ricostruzione dovrà rispettare l'articolo 18 delle norme tecniche di attuazione del PPCS.

Opere di urbanizzazione: ripavimentazione in pietra del marciapiede, preferendo il recupero dell'esistente pavimentazione se esistente o ancora presente sotto lo strato bituminoso, nel tratto lungo la Salita al Promontorio prospettante i seguenti anagrafici: 89, 91, 92, comprendendo il rifacimento di eventuali pozzetti presenti se necessario.

- Se necessario a giudizio degli uffici ed enti competenti dovrà essere realizzato l'adeguamento e/o la realizzazione delle reti tecnologiche, comprese eventualmente le isole ecologiche.
- E' auspicabile inoltre la realizzazione di un collegamento pedonale, in parte esterno alla UMI, che connetta le sedi universitarie di Androna Campo Marzio e via Economo attraverso la realizzazione di un sistema di collegamento, eventualmente meccanizzato, finalizzato a superare il salto di quota con la sottostante via Economo.

Ad ogni modo l'intervento non potrà superare 270 mq. di nuova superficie impermeabile.

UMI n. 5 – Via Tigor

Anagrafico 306



L'anagrafico 306 è composto da due corpi di fabbrica. Il primo, recuperato, ospita la sede della biblioteca civica "Attilio Hortis" e alcuni spazi museali; il secondo, posto alle spalle di questo e del confinante anagrafico 305, si presenta in evidente stato di degrado. Per questo corpo di fabbrica è ammessa la trasformazione in tutto o in parte in autosilo, con l'ampliamento nella corte.

L'ampliamento non dovrà superare l'indice fondiario di 5 mc/mq per la parte in ampliamento calcolata sulla superficie della corte.

Altezza massima: come esistente.

Filo facciata: mantenimento di quelli esistenti non prospettanti la corte.

Ulteriori prescrizioni: Nel caso di ampliamento la destinazione d'uso prevista per tutto il nuovo fabbricato è parcheggio, autorimessa, ammettendo vani tecnici per la gestione della struttura. La copertura dell'autosilo potrà essere piana e sistemata a verde pensile secondo quanto previsto dall'art. 50.2 delle NTA del PPCS

oppure a falde con finiture tradizionali, ma non adibita a parcheggio.

È anche ammesso un piano seminterrato e due interrati di parcheggi, se compatibile con la natura geologico/fisica del terreno e con le necessarie preventive indagini archeologiche.

Per la realizzazione del parcheggio è ammessa la realizzazione dei varchi di ingresso e uscita all'autosilo lungo la muratura di sostegno e recinzione sulla via Tigor, lo stretto necessario per le nuove esigenze.

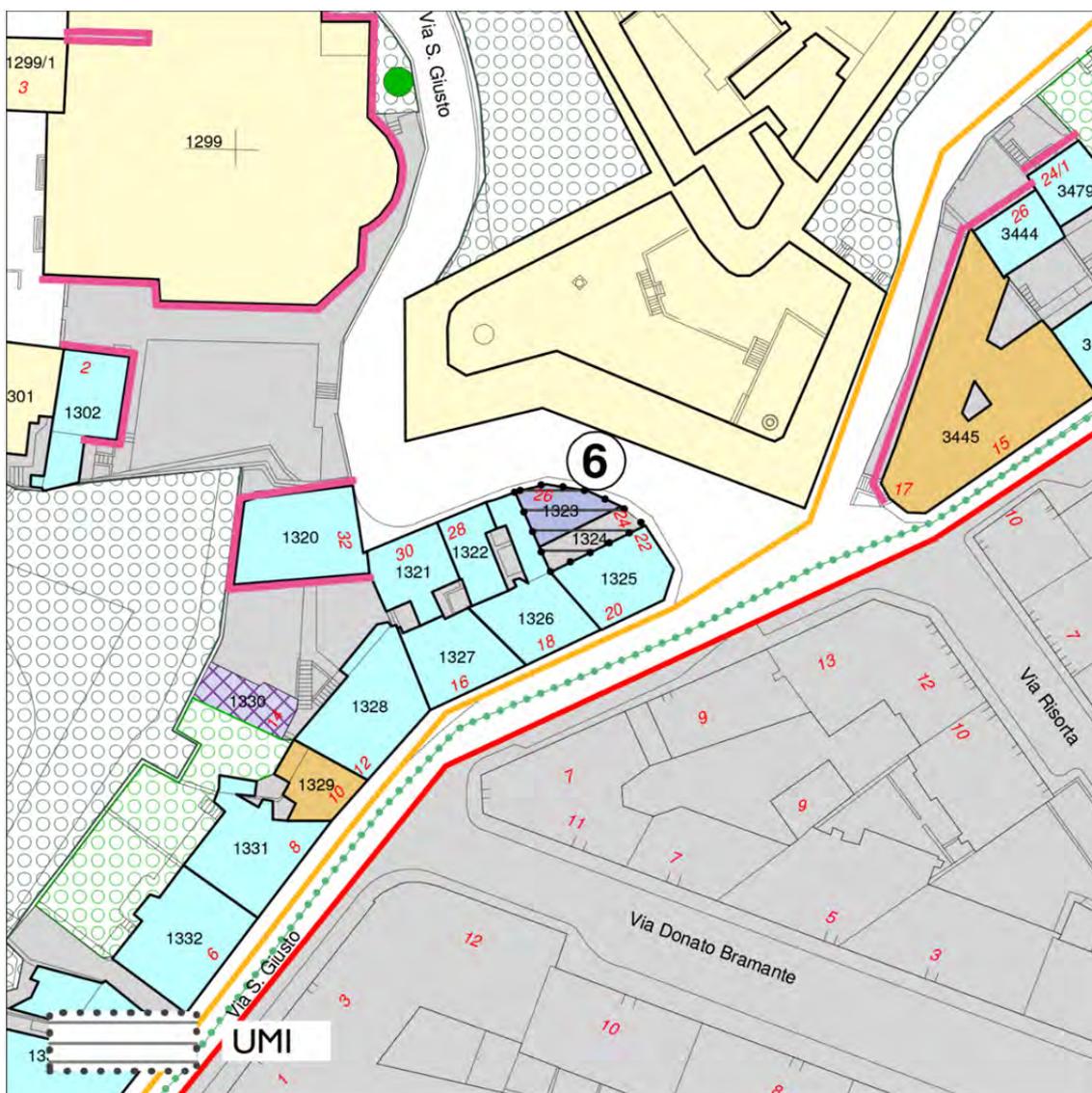
Con separata determina del Dirigente del Servizio pianificazione territoriale e valorizzazione porto vecchio, verrà stabilita: la corretta perimetrazione dei livelli di trasformabilità sull'anagrafico 306, dividendo precisamente la parte recuperata da quella in degrado; la delimitazione della UMI su tale fabbricato. La determina non comporta variante al Piano particolareggiato.

Opere di urbanizzazione:

- il recupero dell'area verde comunale posta nell'isolato n. 168, secondo la perimetrazione dell'UMI, attraverso la progettazione e realizzazione del nuovo tessuto verde, anche attrezzato, in accordo con gli uffici dell'Amministrazione. Il progetto potrà prevedere, nell'eventualità e in accordo con il Ministero per i Beni e le Attività Culturali, anche la valorizzazione di eventuali reperti storici e archeologici recuperati nell'anagrafico 306.
- nell'area verde dovranno verificarsi e nel caso progettare/adequare e realizzare gli spazi di sicurezza/esodo, afferenti le esigenze della palestra comunale "Cobolli", anagrafico 301, relativamente alle attività che ivi si svolgono;
- I conci asportati per la realizzazione del varco dovranno essere riutilizzati e posti in opera a corsi regolari per realizzare la nuova recinzione sul fronte a monte dell'area verde, lungo la via della Cereria dirimpetto al civico 14. Se non sufficienti potranno essere integrati con materiale naturale e dimensioni simili all'originale, mantenendo comunque la disposizione a corsi regolari, ferma restando la realizzazione di eventuali accessi;
- la verifica statica e l'eventuale messa in sicurezza della muratura di contenimento lungo la via Tigor, per tutti il tratto inserito nella UMI, ante e post-operam;
- in caso di cessione del bene, il Comune di Trieste potrà istituire, se ritenuto necessario, una servitù di passaggio a proprio favore all'interno del corpo di fabbrica per il raggiungimento dell'area verde comunale, senza che ciò comporti oneri diretti o indiretti per la pubblica amministrazione.
- Se necessario a giudizio degli uffici ed enti competenti dovrà essere realizzato l'adeguamento e/o la realizzazione delle reti tecnologiche, comprese eventualmente le isole ecologiche e la pubblica illuminazione.

UMI n. 6 – Via di San Giusto 24 e 26

Anagrafici I323 e I324



Per il rudere, se demolito, è ammesso l'intervento di ricostruzione filologica a condizione che siano rimaste evidenti tracce della sua preesistenza e sia possibile accertarne l'originaria consistenza, nel rispetto delle prescrizioni tipologiche architettoniche e storico-culturali. In tale caso, per il civico 26 sono direttamente applicabili le norme specifiche del piano particolareggiato relative ai gradi d'intervento e i due anagrafici possono essere messi in comunicazione ma non commassati.

In sostituzione dell'intervento di ricostruzione filologica è ammesso l'ampliamento del civico 26 sul fondo del rudere, fermo restando per l'edificio esistente le norme specifiche del piano particolareggiato, e secondo i seguenti indici e parametri:

L'ampliamento non potrà superare l'indice fondiario di 5 mc/mq calcolati sulla superficie fondiaria della parte a rudere.

Altezza massima: pari all'altezza esistente dell'anagrafico I 323.

Ulteriori prescrizioni: è esclusa la destinazione d'uso residenziale nella parte ampliata.

Opere di urbanizzazione: ripavimentazione in pietra del marciapiede, preferendo il recupero dell'esistente pavimentazione se esistente o ancora presente sotto lo strato bituminoso, nel tratto prospettante gli anagrafici I 320, I 321, I 322, I 323, I 324, I 325 (limitatamente alla via di San Giusto) comprendendo il rifacimento di eventuali pozzetti presenti se necessario.

- Se necessario a giudizio degli uffici ed enti competenti dovrà essere realizzato l'adeguamento e/o la realizzazione delle reti tecnologiche.

UMI n. 7 – Via dei Cavazzeni I I

Anagrafico 902



L'area si sviluppa lungo l'asse di via di Crosada attraverso uno spazio aperto nettamente in contrasto con il contesto urbano delle aree limitrofe, caratterizzate da vie strette e tortuose tipiche del centro storico di origine medievale.

La presenza di rinvenimenti archeologici all'interno dell'intera area impone la necessità di valorizzare in chiave urbana, culturale e turistica il patrimonio archeologico emerso.

L'intento generale dell'operazione è quello di completare il progetto di riqualificazione e valorizzazione del Centro Storico, a partire dal recupero dell'edificio di Casa Francol e le aree contermini ivi comprese.

L'area appare oggi sgombra da edifici e interessata da un processo di indagine archeologica (in particolare sul versante Sud in quota più alta, e si sviluppa lungo il profilo della scomparsa Androna San Silvestro, oggi riproposto dalla facciata nord del caseggiato Ater, edificio di nuova costruzione sorto sui volumi precedentemente demoliti).

Il piano particolareggiato recepisce il progetto di fattibilità approvato con delibera di giunta n. 436 del 05.09.19. Eventuali varianti all'ampliamento di casa Francol (anagrafico 902) e allo spazio non edificato non costituiscono variante al piano particolareggiato.

La progettazione definitiva/esecutiva dovrà essere sviluppata in accordo con il Mibac con particolare riguardo alle connessioni pedonali e alla valorizzazione in chiave urbana, culturale e turistica del patrimonio archeologico.

Ad ogni modo l'ampliamento non potrà superare 175 mq. di nuova superficie impermeabile.

UMI n. 8 – Via degli Artisti 5

Anagrafico I103



Per l'anagrafico I103, è ammessa la realizzazione di un autosilo con due livelli interrati. E' ammessa inoltre la realizzazione di nuovi solai interpiano con nuovi elementi di collegamento tra i piani.

Altezza massima: come esistente su via della Piccola Fornace.

Filo facciata: mantenimento di quelli esistenti.

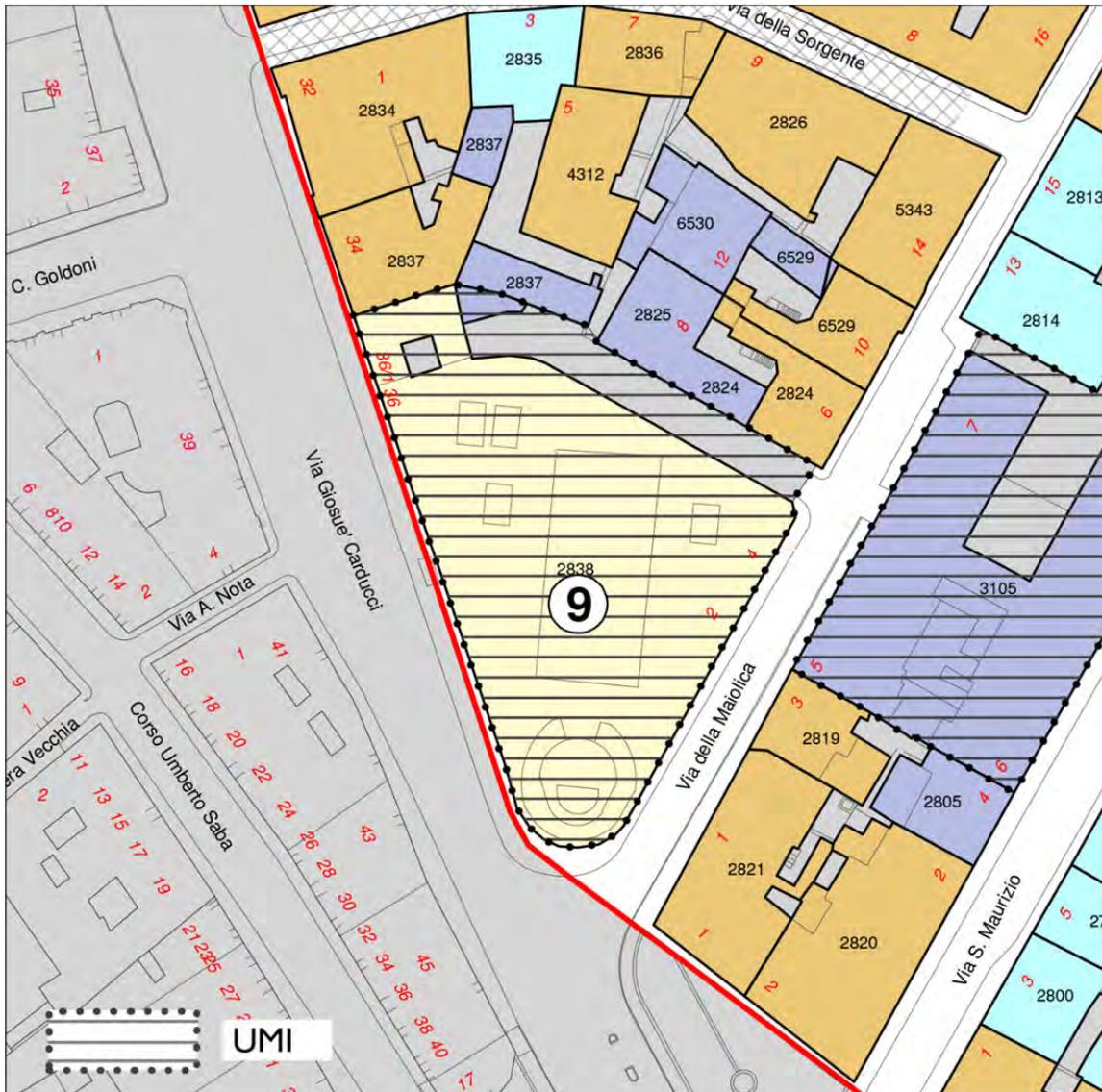
Ulteriori prescrizioni: la copertura dell'autosilo potrà essere piana, non adibita a parcheggio, e sistemata a verde pensile secondo quanto previsto dall'art. 50.2 delle NTA del PPCS.

Opere di urbanizzazione: ripavimentazione in pietra del percorso pedonale che dalla via della Piccola Fornace raggiunge la via Capitolina, prosegue lungo il parco della Rimembranza fino ad arrivare al soprastante viale della Rimembranza. E' preferibile il recupero dell'esistente pavimentazione.

- Se necessario a giudizio degli uffici ed enti competenti dovrà essere realizzato l'adeguamento e/o la realizzazione delle reti tecnologiche e della pubblica illuminazione comprese eventualmente le isole ecologiche

UMI n. 9 – Via Carducci 36, Via della Maiolica 2 e 4

Anagrafico 2838



E' ammesso l'ampliamento del sedime dell'edificio per un'altezza massima pari a 4 metri, funzionale alla destinazione e all'utilizzo pubblico dell'immobile, in aderenza agli 2824, 2825, 2837 e i manufatti in corte dell'anagrafico 2835 e 4312.

L'ampliamento non potrà superare l'indice fondiario di 5 mc/mq calcolata sulla superficie da ampliarsi.

UMI n.10 – Via San Maurizio 6 e 8, via della Maiolica 5 e 7

Anagrafico 3105



È ammessa la realizzazione di un autosilo, su tutti i livelli, con l'ampliamento nella corte, chiostrine o cavedi.

L'ampliamento non potrà superare l'indice fondiario di 5 mc/mq per la parte in ampliamento calcolata sulla superficie della corte e delle chiostrine o cavedi.

Altezza massima: come esistente.

Filo facciata: mantenimento di quelli esistenti.

Ulteriori prescrizioni: Nel caso di ampliamento la destinazione d'uso prevista per tutto il nuovo fabbricato è parcheggio, autorimessa, ammettendo vani tecnici per la gestione della

struttura. la copertura dell'autosilo potrà essere piana, non adibita a parcheggio, e sistemata a verde pensile secondo quanto previsto dall'art. 50.2 delle NTA del PPCS. È ammesso un piano seminterrato.

Opere di urbanizzazione: ripavimentazione in pietra del marciapiede, preferendo il recupero dell'esistente pavimentazione se esistente o ancora presente sotto lo strato bituminoso, nel tratto lungo la via San Maurizio prospettante gli anagrafici 2820, 2805, 3105, 2810, 2811.

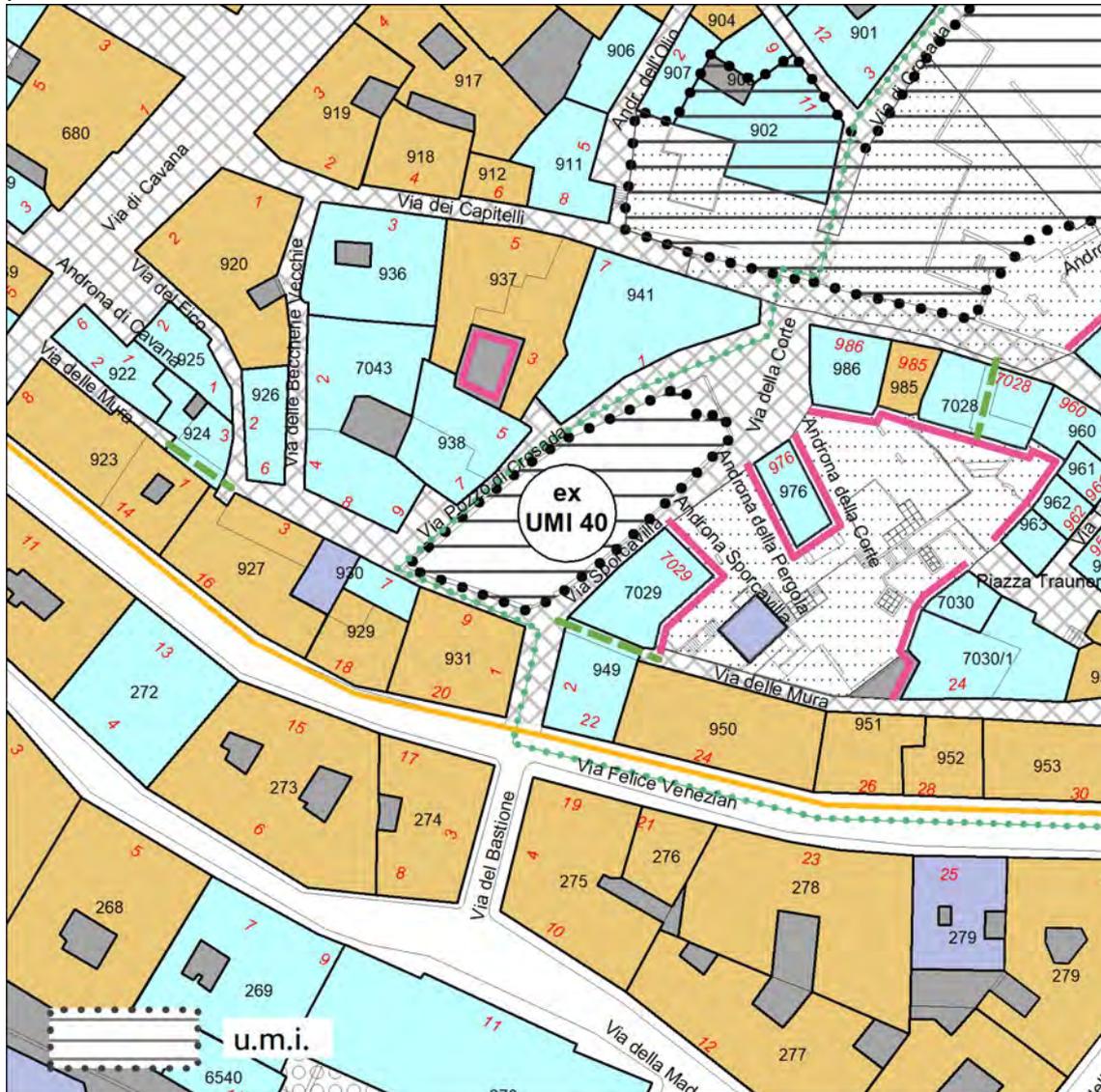
Al fine di creare un percorso pedonale sicuro di connessione tra il terminal del trasporto pubblico locale di largo della Barriera Vecchia con l'ospedale cittadino si prevede anche l'allargamento del marciapiede a parziale discapito delle aree oggi destinate a parcheggio a rotazione lungo la via San Maurizio.

Se necessario e in accordo con gli uffici competenti, è da prevedere la sistemazione/adequamento dell'incrocio tra via Tarabocchia, piazza dell'Ospitale e via San Maurizio.

- Se necessario a giudizio degli uffici ed enti competenti dovrà essere realizzato l'adequamento e/o la realizzazione delle reti tecnologiche e della pubblica illuminazione.

Ex UMI 40 – Piano di Recupero di via dei Capitelli

particelle catastali: 1980;1981;1982;1983;1984; 1985



La UMI è identificata dalle particelle catastali numero 1980;1981;1982;1983;1984; 1985 del C.C. di Città Vecchia.

Gli interventi all'interno della UMI devono rispettare quanto stabilito dal Piano di Recupero di via dei Capitelli approvato con D.C. 40 dd. 11/05/1998 e successive varianti.