



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

SCHEDA INFORMATIVA

Ex Tenuta “Burgstaller”

Trieste, Località Banne

Tipologia: complesso immobiliare

Superficie lorda: mq 44.651 circa

Superficie scoperta: mq 496.577 circa

Superficie ragguagliata totale: mq 46.552 circa (inerente l'area della grande trasformazione)

Stato occupazionale: Libero. Alcune particelle sono interessate dal passaggio di condutture elettriche interrato e dalla presenza di una cabina elettrica e un box contatore, regolati con contratti di locazione

Provvedimenti di tutela: cinque dei fabbricati che compongono il complesso sono soggetti a vincolo di interesse culturale giusta decreto del Direttore Regionale per i beni culturali e paesaggistici del Friuli Venezia Giulia prot. 7666 del 7/10/2010:

Cappella di san Floriano (c.c. Banne, Sez. A Fg. 3 pc. .69)

Ex Alloggi sottufficiali (c.c. Banne, Sez. A Fg. 3 pc. .122)

Ex Comando (c.c. Banne, Sez. A Fg. 3 pc. .123)

Ex Cucina e Refettorio (c.c. Banne, Sez. A Fg. 3 pc. .130)

Ex Infermeria (c.c. Banne, Sez. A Fg. 3 p.c. .131)

Ex complesso della villa (c.c. Banne, Sez. A Fg. 3 p.c. .135)

Identificativi catastali:

N.C.T. di Trieste

Sezione Banne, Foglio 3, particelle .87, .122, .123, .125, .126, .128, .129, .130, .131, .132, .133, .134, .135, .138, .139, .140, .141, .142, .144, .145, .146, .147, .148, 161/1, 161/2, 161/8, 161/10, 161/12, 161/16, 161/17, 161/18, 163, 156, 169/6, 169/7, 169/12, 170, 171, 235/2

Sezione Trebiciano, Foglio 4, particelle 629/4, 629/5, 629/6, 629/7

Sezione Cologna, Foglio 2 particelle 1026, 1027/5, 1028; Foglio 3 particelle 980, 1024/3, 1024/6, 1024/13, 1025 parte, 1027/3, 1027/4; Foglio 6 particelle 1012/1, 1012/2, 1012/3

Sezione Guardiella Foglio 1 particella 9

N.C.E.U. di Trieste

Sezione A, Foglio 3, particelle .87 sub 1, (.122, .123, .125, .126, .128, .129, .130, .131, .132, .133, .134, .135, .138, .139, .140, .141, .142, .144, .145, .146, .147, .148, 161, 161/2, 161/8, 161/10, 161/12, 161/16, 161/17, 161/18) graffate tutte sub. 1

Sezione U, Foglio 4, particella 629/4 subb 2 e 3, particella 629/5 sub 1, particella 629/6 sub 1

Sezione F, Foglio 6 particella 1012/1 sub 1, particella 1012/2 sub 1

Prezzo base d'asta: € 7.726.000 (Euro settemilionisettecentoventiseimila/00)

Descrizione, ubicazione e cenni storici: complesso immobiliare costituito da fabbricati e terreni di pertinenza già sede della caserma "Monte Cimone" e dall'adiacente bosco parte della ex Tenuta denominata "Bidischini-Burgstaller". L'ex compendio militare è ubicato in località Banne sull'altipiano carsico in una zona collinare a nord-est rispetto al centro di Trieste, una zona di pregio ambientale non distante dal confine con la Slovenia in una zona che gode di una vista panoramica sull'intero golfo.

I 28 fabbricati principali 5 dei quali dichiarati di interesse culturale, oltre ad alcuni edifici accessori di esigua consistenza con le relative aree di pertinenza si sviluppano su un'area di oltre 17 ettari.

Su detta area, individuata come "Area della grande trasformazione", lo strumento urbanistico consente di realizzare 77.000 metri cubi di edifici con le seguenti destinazioni:

- Direzionale a carattere generale;
- Direzionale orientato alla ricerca tecnico scientifica;
- Artigianale;
- Artigianale di servizio;
- Servizi e attrezzature collettive;

L'area boschiva si estende invece su una superficie di oltre 34 ettari ed è ricompresa per la maggior parte nella zona F2 "di tutela ambientale degli ambiti boschivi". Anche in detta area si trovano alcuni edifici di esigua consistenza già a servizio dell'ex caserma.

Struttura, finiture e stato manutentivo: L'area corrisponde alla ex tenuta Bidischini-Burgstaller divenuta, successivamente, sede della Caserma Monte Cimone di Banne è in stato di abbandono dalla dismissione avvenuta negli anni '90. Il comprensorio ha subito notevoli modifiche e parziali demolizioni durante il periodo di utilizzo da parte dell'esercito. Allo stato attuale più di metà dell'area è ineditata e occupata da verde sviluppatosi negli anni di abbandono.

Inquadramento urbanistico: Lo strumento urbanistico vigente individua la superficie su cui insistono i 28 fabbricati principali, 5 dei quali dichiarati di interesse culturale, come "Area della grande trasformazione" e consente la realizzazione di 77.000 metri cubi di edifici con le seguenti destinazioni:

- Direzionale a carattere generale;
- Direzionale orientato alla ricerca tecnico scientifica;
- Artigianale;
- Artigianale di servizio;
- Servizi e attrezzature collettive;

L'area boschiva, al cui interno si trovano alcuni edifici di esigua consistenza, si estende invece su una superficie di oltre 34 ettari ed è ricompresa per la maggior consistenza nella zona F2 "di tutela ambientale degli ambiti boschivi".

Nel PRGC del Comune di Trieste il compendio ricade sulle seguenti zone omogenee:

Zona omogenea GT – Aree di grande trasformazione, sottozona 3 disciplinata dall'articolo 107 delle N.T.A.;

Zona F – di tutela ambientale di ambiti boschivi, sottozona F2 disciplinata dagli articoli 44 / 52 / 53 delle N.T.A.;

Zona E – Agricole e forestali ricadenti in ambiti silvo-zootecnici, sottozona E3 disciplinata dagli articoli 44 / 46 delle N.T.A.

Zona S – Servizi tecnologici per la radiodiffusione televisiva, sottozona S6 disciplinata dagli articoli 84 / 85 / 92 delle N.T.A.

Classe energetica: non necessaria

Ulteriori informazioni: