

AREA ECONOMIA E TERRITORIO

Servizio Programmi Complessi

Acc. n. 2 - 1 + 3

Prot. corr. NM -2011-1-1-19/1-2011/17413

OGGETTO: L.R. 5/2007 e s.m.i. articolo 63 bis  
Nuovo Piano Regolatore Generale Comunale -  
Direttive.

Compongono il Consiglio Comunale i signori:

**PRES.**

ANDOLINA Marino	si	GERIN Daniela
ANTONIONE Roberto	-	GIACOMELLI Claudio
BANDELLI Franco	-	GRILLI Carlo
BARBO Giovanni	si	KARLSEN Patrick
BASSI Paolo	si	LEPORE Loredana
BELTRAME Stefano	si	LOBIANCO Michele
BERTOLI Everest	si	MENIS Paolo
BUCCI Maurizio	si	MOZZI Anna Maria
CAMBER Piero	si	MUZZI Aureo
CARMI Alessandro	si	PATUANELLI Stefano
CETIN Cesare	si	PETROSSI Fabio
COGLIATI DEZZA Maria G.	-	RAVALICO Mario
COLONI Giovanni Maria	si	REALI Mario
COSOLINI Roberto	si	ROSOLEN Alessia
de GIOIA Roberto	-	ROVIS Paolo
DECARLI Roberto	si	SOSSI Marino
DECLICH Manuela	si	SVAB Igor
DIPIAZZA Roberto	-	TONCELLI Marco
FARAGUNA Pietro	si	UKMAR Stefano
FERRARA Maurizio	-	ZERJUL Manuel
FURLANIČ Iztok	si	

**PRES.**

Ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 2000/267, si  
esprime parere favorevole in merito alla  
si regolarità tecnica.

si Il provvedimento **NON** comporta spesa o  
si riduzione d'entrata.

Data, 4 OTT. 2011

IL DIRETTORE  
F.10 Arch. MARINA CASSIN

si Ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 2000/267, si  
si esprime parere favorevole in merito alla  
si regolarità contabile.

Data, - 5 OTT. 2011

IL DIRETTORE DELLA RAGIONERIA

F.10 rag. Corrado ERCO

Sono presenti **32** consiglieri / sono assenti **9** consiglieri

**Assessori**

CONSOLI Maurizio	-	MARCHIGIANI Elena	si
EDERA Emiliano	-	MARIANI Andrea	si
FAMULARI Laura	si	MARTINI Fabiana	si
GRIM Antonella	si	OMERO Fabio	si
LAURENI Umberto	si	PELLASCHIAR Elena	-

**n. ord.: 135**

Presiede il Presidente dott. Iztok FURLANIČ

Partecipa il Segretario Generale dott.ssa Filomena FALABELLA

ATTESTAZIONI ai fini dell'art. 1 della L.R. n. 21/2003 e successive modificazioni e integrazioni  
l'atto viene pubblicato, per estratto, all'Albo informatico dal 25.11.2011 al 10.12.2011

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### Premesso che:

- il Comune di Trieste è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale (di seguito PRGC), adeguato al Piano Urbanistico Regionale, approvato con DPGR 0300/Pres. Dd. 23.09.1997 entrato in vigore il 09.10.1997, costituito dalla Variante n. 66 e dalle successive modifiche ed integrazioni alla variante stessa;
- con la deliberazione consiliare n. 42 dd. 20.07.2011 il Consiglio Comunale ha deciso di elaborare una nuova Variante Generale al Piano Regolatore partendo da presupposti nuovi e diversi rispetto alla variante generale n. 118 al PRGC, adottata con deliberazione consiliare n. 85 dd. 06.08.2009 e successivamente non approvata;

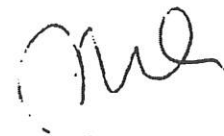
### vista la Legge Regionale 5/2007 ed in particolare:

- l'articolo 63 bis recante – *Norme Transitorie per la formazione degli strumenti urbanistici e generali comunali e loro varianti fino all'entrata in vigore del PTR che al comma ottavo dispone che "Il Consiglio Comunale impartisce le direttive da seguire nella predisposizione di un nuovo strumento urbanistico generale e delle sue varianti che incidono sugli obiettivi e sulle strategie di cui al comma 3, lettera a). Le direttive vengono portate a conoscenza dell'Amministrazione regionale, delle Amministrazioni statali interessate, degli enti e delle aziende che esercitano pubblici servizi, nonché dei Comuni contermini"*;
- l'articolo 63 ter che al comma 2 stabilisce che *"Agli strumenti urbanistici generali formati ai sensi dell'articolo 63 bis si applica l'articolo 20 in materia di salvaguardia, nel termine massimo di due anni. Il Consiglio comunale, in sede di adozione delle direttive di cui all'articolo 63 bis comma 8, può prevedere che sia adottata analogo sospensione per gli interventi che siano in contrasto con le direttive suddette. In tal caso alla deliberazione del Consiglio comunale deve essere allegato idoneo elaborato grafico con l'indicazione delle aree soggette a regime di salvaguardia"*;

preso atto che i contenuti delle direttive da impartire per la predisposizione del nuovo strumento urbanistico generale sono illustrati e descritti nel documento *"Direttive per la predisposizione del nuovo piano regolatore"*, allegato sub A) alla presente deliberazione;

### considerato che

- il documento illustrante le direttive è stato presentato ad associazioni di categoria, ad associazioni ambientaliste, ad ordini e collegi professionali e ad organizzazioni sindacali al fine di poter attivare un percorso di condivisione sulle linee di impostazione del principale strumento di governo del territorio comunale, finalizzato anche alla formulazione di



contributi propositivi ed approfondimenti ritenuti utili per l'elaborazione del documento finale;

- le direttive di cui all'unito documento sono, pertanto, la risultante delle linee di indirizzo espresse dall'Amministrazione Comunale e dei contributi resi in sede di consultazione preventiva;

preso atto che, in sintesi, il documento suddetto individua la necessità di dotare il territorio comunale di un nuovo strumento urbanistico generale, diverso sia dalla variante 66 che dalla variante 118, per una pluralità di motivazioni che possono così riassumersi:

- intervenuta decadenza dei vincoli espropriativi e di quelli procedurali;
- necessità di porre rimedio alle criticità emerse in fase di attuazione del piano vigente;
- raggiungimento degli obiettivi diffusamente illustrati nel documento ai punti: "Perseguire lo sviluppo" "Contenere il consumo di suolo", "Recuperare, riqualificare, rifunzionalizzare l'esistente", "Promuovere la qualità dell'ambiente e del paesaggio", "Incentivare una mobilità sostenibile";

preso atto, inoltre, che il documento delinea il processo formativo del nuovo piano regolatore al capitolo "Modi, luoghi e temi del piano" e definisce le misure di salvaguardia da adottare per il raggiungimento degli obiettivi prefissati;

ritenuto che gli obiettivi individuati richiedono che sia disposta l'adozione di misure di salvaguardia nelle zone omogenee A3, B3, B4, B5, B6, Bt, Bni, C2, C3, G1B, G5, H2 di Basovizza, della Variante 66, aree individuate nell'elaborato grafico allegato sub B) al presente provvedimento;

considerato quanto segue in ordine alle misure di salvaguardia che dovranno essere diversificate in relazione alle seguenti zone omogenee:

### **Zona Omogenea A3 - Zone soggette a ristrutturazione**

Comprende le aree del Centro Storico per le quali si pone l'esigenza di assicurare la non compromissione dei valori storico-ambientali, di ridurre gli effetti trasformativi del patrimonio edilizio esistente e i rischi di interventi edilizi disorganici mediante l'individuazione di parametri massimi in riduzione rispetto alle previsioni della Variante 66.

Nelle more della ridefinizione progettuale dell'area e al fine di tutelare gli approfondimenti necessari che saranno operati per l'adozione della variante, è necessario che si affermi in via prioritaria la suddetta esigenza di tutela mediante l'adozione di misure di salvaguardia. In particolare, per gli interventi di nuova edificazione e ampliamento l'indice di fabbricabilità fondiaria massimo dovrà essere ridotto del 50%. (2.5 mc/mq) e si applicherà anche agli interventi di ristrutturazione urbanistica con esclusione delle aree ricomprese nei PRPC adottati e/o approvati.

### **Zona Omogenea B3 - zone della prima fascia periferica a bassa densità edilizia**

Comprende la prima fascia periferica sviluppatasi in prevalenza fino agli anni '60, ora inglobata nel tessuto urbano, all'interno della quale, in fase di attuazione della

variante 66, sono emerse criticità relative al rapporto fra le nuove costruzioni e l'edificato preesistente in particolare con riferimento al tema delle distanze.

Va rilevato che, in via generale, il parametro della distanza dai confini di proprietà concorre a garantire il mantenimento dei caratteri e a conformare l'edificazione alle tipologie edilizie prevalenti nelle zone periferiche di completamento (B3, B4, B5, B6, B t, Bni).

Nelle more della ridefinizione dei parametri urbanistici ed al fine di tutelare gli approfondimenti necessari che saranno operati dalla variante, finalizzati a determinare un ordinato assetto e sviluppo del territorio, si dovrà garantire il rispetto della distanza minima obbligatoria di 5 metri dai confini di proprietà.

**Zona Omogenea B4 - zone della periferia ad alta densità edilizia; B5 - zone della periferia a bassa densità edilizia e B6 - zone della periferia ad edificazione rada.**

Comprendono aree definite "di periferia" dalla variante 66, con la presenza di lotti ancora privi di edificazione. Per salvaguardare l'obiettivo del "Contenimento del consumo del suolo" e della "Promozione della qualità dell'ambiente" si pone l'esigenza di contenere l'edificazione agendo sull'indice di fabbricabilità fondiaria previsto dalla variante 66 e sul parametro della distanza dai confini, già sopra esaminato. Si ritiene che l'insieme di tali misure, comportanti una riduzione della densità dell'edificato, siano consone da un lato a perseguire il contenimento del consumo del suolo e dall'altro a conformare l'edificazione alle tipologie edilizie prevalenti nelle zone periferiche concorrendo a tutelare gli approfondimenti necessari che saranno operati dalla variante e finalizzati a determinare un ordinato assetto e sviluppo del territorio. La riduzione degli indici nella misura del 25% garantisce l'efficacia della salvaguardia contemperando l'interesse pubblico a contenere il consumo del suolo con le aspettative dei proprietari alla trasformazione delle aree, evitando l'introduzione di una misura di contenimento talmente esigua da rendere vana ed inefficace la misura cautelare. Nelle more della ridefinizione dei parametri urbanistici e dell'indice volumetrico di edificabilità, che formerà oggetto della futura variante, l'indice volumetrico fondiario massimo sarà ridotto del 25% e la distanza minima obbligatoria dai confini di proprietà dovrà essere di 5 metri.

***BT -zone a vocazione residenziale turistica:***

Comprende le zone ubicate esclusivamente lungo la fascia costiera a nord della città, comprese tra la linea di costa e la strada statale 14 (costiera), quindi aree di riconosciuto pregio paesaggistico ed ambientale, caratterizzate da un susseguirsi di quadri digradanti sul mare di rilevante bellezza, costituenti un unico sistema morfologico. L'obiettivo "Promozione della qualità dell'ambiente e del paesaggio" richiede di salvaguardare tali aree costituenti una delle componenti ambientali che maggiormente denotano la struttura del paesaggio triestino, limitando le residue possibilità edificatorie.

Pertanto, nelle more della ridefinizione progettuale dell'area, l'indice volumetrico territoriale massimo dovrà essere ridotto. Tale misura, unicamente alla previsione del rispetto della distanza minima obbligatoria di cinque metri dal confine di proprietà, è idonea a preservare il futuro perseguimento degli obiettivi posti dal piano. In tali zone l'indice volumetrico territoriale massimo sarà, pertanto, ridotto del 50%

(0.25 mc/mq) e la distanza minima obbligatoria dai confini di proprietà dovrà essere di 5 metri con l'esclusione delle aree ricomprese nei PRPC adottati e/o approvati.

**Bni - recupero del sistema urbanistico - infrastrutturale**

**C2 - zone di espansione a bassa densità edilizia:**

**C3 - zone urbane di espansione a bassa densità edilizia già soggette a piani di zona**

Comprendono aree di completamento caratterizzate da carenze infrastrutturali già evidenziate dalla variante 66 (Bni) e zone di espansione che per motivi ubicazionali, presenti in parte anche nelle zone Bni, non sono state interessate dal processo di urbanizzazione e si presentano oggi o totalmente inedificate o edificate solo in parte.

Le caratteristiche intrinseche delle aree in questione comportano la necessità di disporre l'adozione di apposite misure di salvaguardia al fine di tutelare gli approfondimenti necessari che saranno operati dalla variante in attuazione dell'obiettivo del "Contenimento del consumo del suolo", il quale si prefigge di limitare l'urbanizzazione di nuove aree. Va, altresì, assicurato il necessario contemperamento tra l'interesse pubblico al contenimento del consumo del suolo e le aspettative dei proprietari alla trasformazione delle aree, per evitare che il succedersi delle prescrizioni urbanistiche nel tempo, comporti una situazione di permanente compressione del diritto di proprietà, con particolare riguardo alle zone di espansione C2.

Pertanto, nelle more della ridefinizione della futura strumentazione urbanistica, nelle zone Bni e C2 l'indice volumetrico fondiario massimo sarà di 0,2 mc/mq.; nelle zone C3 l'indice di fabbricabilità territoriale sarà di 0,2 mc/mq. In tutte queste zone la distanza minima obbligatoria dai confini di proprietà dovrà essere di 5 metri con l'esclusione delle aree ricomprese nei PRPC adottati e/o approvati.

**G1B - zone turistico-ricettive dell'altopiano**

**G5 - zone ricettive a destinazione speciale**

**H2 - zone commerciali di interesse comunale e comprensoriale in località Basovizza**

Comprendono aree inedificate aventi caratteristiche intrinseche comuni per motivi che riguardano la loro ubicazione al di fuori del centro edificato, l'inesistenza di adeguate infrastrutture, la presenza di valori ambientali e paesaggistici da tutelare. In particolare la zona H2 di Basovizza è ubicata in una area verde non edificata omogenea alle caratteristiche del paesaggio e dell'altopiano carsico circostante.

Per le caratteristiche così evidenziate la trasformazione delle aree secondo le destinazioni previste dalla Variante 66 si pone in conflitto con l'interesse pubblico al "Contenimento del consumo del suolo" e con l'interesse pubblico alla "Promozione della qualità dell'ambiente e del paesaggio". Da ciò discende la necessità, nelle more della definizione della futura strumentazione urbanistica, di disporre l'adozione di misure di salvaguardia che dovranno imporre un vincolo prioritario di conservazione dello stato naturale con l'esclusione di interventi edilizi di ampliamento e/o di nuova costruzione. Saranno escluse dall'applicazione del regime di salvaguardia le aree ricomprese nei PRPC adottati e/o approvati;

atteso che in ordine alle direttive e connesse salvaguardie sono stati acquisiti i pareri dei consigli circoscrizionali allegati alla presente deliberazione di cui formano parte integrante e sostanziale, che vengono così sinteticamente riassunti:

- **I circoscrizione:** parere favorevole espresso in data 20.10.2011 senza osservazioni;
- **II circoscrizione:** parere favorevole espresso in data 21.10.2011 con la proposta di introdurre una clausola di salvaguardia per le zone omogenee B0b di Banne, Gropada e Padriciano motivata dalla necessità di ridurre "... del 50% l'indice di fabbricabilità portandolo dagli attuali 2,50 mcl/mq a 1,25 mcl/mq ... per evitare una corsa allo sfruttamento del potenziale edificatorio attuale e conseguente snaturazione dei nuclei originari dei paesi di Banne, Gropada e Padriciano, privi allo stato attuale di PRPC e consentire la predisposizione dei nuovi strumenti urbanistici, con norme tarate meglio per una conservazione dei caratteri tipici di queste borgate";
- **III circoscrizione:** parere negativo espresso in data 26.10.2011 senza osservazioni;
- **IV circoscrizione:** parere favorevole espresso in data 25.10.2011 con le seguenti osservazioni/raccomandazioni in ordine alle misure di salvaguardia:
  - introduzione della distanza minima obbligatoria di m 7 dai confini di proprietà nelle aree "B4 e seguenti... così anche nelle aree C";
  - misurazione reciproca della distanza di 10 m fra pareti finestrate nel rapporto tra edifici preesistenti e nuovi;
  - introduzione del divieto di ricavare parcheggi "al disotto di giardini pubblici in essere strutturati e oggetto di vincolo stabile";
  - previsione di una limitazione di volumetria anche nelle zone omogenee B1, B2 e B3. "Tale limitazione dovrebbe essere indicativamente in linea con le altre cioè riferita ad una limitazione del 25% e prevedere le stesse distanze dai confini ovvero ove fosse prevista la costruzione in aderenza, indicarne la concedibilità solo nei confronti di edifici già esistenti";
- **V circoscrizione:** "non ha espresso alcun parere" nella seduta del 24.10.2011 "in quanto la votazione ha raggiunto il pareggio"; tale esito, per effetto del combinato disposto delle norme per il funzionamento delle Circoscrizioni di Decentramento e del funzionamento del Consiglio Comunale, deve intendersi quale parere negativo;
- **VI circoscrizione:** parere favorevole espresso in data 26.10.2011 con le seguenti osservazioni/suggerimenti relativi sia alle direttive che alle connesse salvaguardie:
  - con riferimento alle direttive viene chiesto di prevedere "nel piano da adottare il rispetto dei pastini a prescindere dalla sentenza del Consiglio di Stato";
  - con riferimento alle salvaguardie vengono suggerite le seguenti integrazioni:
    - per le B0 prevedere edificazioni solo con strumento diretto a 6 mcl/mq (attualmente con piano attuativo da 12 mc su 1 mq;
    - per le B1 solo strumento diretto 6 mcl/mq; rapporto di copertura: consentita in ogni caso un'occupazione massima del 60%, ad eccezione di edificazioni dopo la demolizione dell'esistente con il mantenimento del rapporto esistente prima della demolizione (ora con piano attuativo 10 mcl/mq);
    - B2 solo strumento diretto 3,5 mcl/mq; rapporto di copertura: 50%;
    - B3 copertura lotto 40%;



- B4 copertura lotto 30%;
  - B5 copertura lotto 30%;
  - B6 copertura lotto 30%;
  - Bt indice massimo 0,1 mclmq in modo da permettere eventuali ampliamenti derivanti dal piano casa (per evitare l'inedificabilità totale);
  - Bni C2 e C3 0,1 mclmq;
  - Prevedere la salvaguardia anche per i piani adottati e non ancora approvati;
- **VII circoscrizione:** parere negativo espresso in data 25.10.2011 senza osservazioni;

**esaminate** le osservazioni prodotte dai consigli circoscrizionali e ritenuto di controdedurre specificamente come segue:

**II circoscrizione:** la proposta di introdurre una riduzione del 50% dell'indice di fabbricabilità nelle zone B0b di Banne, Gropada e Padriciano, risulta motivata, in linea con gli indirizzi espressi nelle direttive in quanto diretta a tutelare le peculiarità dei borghi originari del carso in attesa delle determinazioni che verranno assunte dalla variante generale;

**IV circoscrizione:** la proposta di introdurre una distanza minima dai confini di m. 7, motivata unicamente da un semplice richiamo alle previsioni della variante 25, risalente agli anni '70 e non rispondente all'attuale quadro disciplinare e normativo, non appare, nel merito, sostenibile né condivisibile; l'osservazione riferita alla distanza fra pareti finestrate deve necessariamente considerare la norma contenuta nell'art. 9 del D.M. 1444/1968, che garantisce di per sé quanto richiesto dalla Circoscrizione; la previsione di non realizzare parcheggi nel sottosuolo di giardini pubblici "strutturati" non chiarisce in modo univoco su quali aree tale proposta vada applicata, essendo necessario procedere attraverso un'individuazione puntuale ed una valutazione caso per caso al fine di disporre le eventuali esclusioni;

per quanto riguarda la proposta di sottoporre a misure di salvaguardia le zone B1, B2 e B3, si osserva che la medesima da un lato non è in linea con quanto previsto dalle direttive e dall'altro è supportata da errata motivazione in quanto non sussiste l'affermata discriminazione tra zone B che sono diverse per caratteristiche e conformazione e presentano, pertanto, indici e parametri differenti;

**VI circoscrizione:** la richiesta di inserire nel documento di direttive un'indicazione relativa alla particolare morfologia presente su parte del territorio pone in luce un aspetto rilevante connesso alle caratteristiche fisiche dello stesso, aspetto che potrà essere considerato e valutato tramite apposita integrazione al documento di indirizzo nella parte rubricata "NUOVI STRUMENTI DI PIANO" e in particolare ai contenuti del nuovo studio geologico. Relativamente alla proposta di sottoporre a misure di salvaguardia le zone omogenee B0, B1, B2 e B3, si ritiene che la medesima sia supportata da errata motivazione in quanto la presunta "disparità di trattamento" non è tale perché ciascuna zona B è diversa per caratteristiche e conformazione e presenta pertanto indici e parametri in partenza differenti. Per quanto riguarda la modifica dell'indice di copertura va sottolineato che tale parametro consegue a specifiche scelte progettuali per le future tipologie insediative, che non possono prescindere da una puntuale analisi dei luoghi. Da ultimo si evidenzia

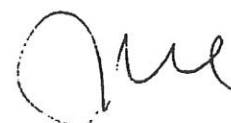
che restano comunque ferme le disposizioni straordinarie per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente (cd. piano casa) in quanto le disposizioni legislative regionali prevalgono comunque sugli strumenti urbanistici comunali; la proposta di fissare l'indice a 0,1 mc/mq non è sorretta da alcuna motivazione.

preso atto che restano ferme le possibilità previste dal Capo VII, articoli 57 e seguenti della legge regionale 19/2009 e smi, recanti *Disposizioni straordinarie per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente* – c.d. “Piano casa”, anche nelle zone per le quali viene disposta la misura di salvaguardia conseguente alla formulazione delle direttive;

ravvisata l'esigenza di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile in relazione all'adozione delle misure di salvaguardia;

delibera

1. di approvare il documento “*Direttive per la predisposizione del nuovo piano regolatore*”, allegato sub A) alla presente deliberazione, di cui forma parte integrante e sostanziale, predisposto ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 63 bis, commi 2 ed 8 della legge regionale 5 del 2007 e successive modificazioni ed integrazioni;
2. di stabilire che le nuove direttive urbanistiche costituiscono riferimento per gli obiettivi e le attività di progettazione del nuovo strumento urbanistico generale comunale e che pertanto sono da considerarsi sostituite le precedenti direttive approvate con deliberazione consiliare n 83 del 27.07.2007, che hanno esaurito i loro effetti;
3. di disporre la sottoposizione a salvaguardia delle aree incluse nelle seguenti zone omogenee della Variante 66 al PRGC vigente: A3, B0b di Banne, Gropada e Padriciano, B3, B4, B5, B6, BT, Bni, C2, C3, G1B, G5, H2 di Basovizza, per le motivazioni esplicitate in premessa, così come indicato nel documento sub A e nell'elaborato grafico sub B entrambi allegati al presente provvedimento di cui formano parte integrante e sostanziale;
4. di demandare alle competenti strutture comunali la cura degli adempimenti di cui all'articolo 63 bis comma 8 della sopra richiamata legge regionale 5 del 2007;
5. di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 1, comma 19 della l.r. 21/2003, in relazione all'adozione delle misure di salvaguardia.





Ritiene, comunque, che allo stato attuale le direttive e le salvaguardie possano apportare ben poco al territorio. Ribadisce che con una maggiore apertura sugli emendamenti, presentati il voto del Gruppo del PDL sarebbe stato di astensione, o addirittura favorevole nel caso di accoglimento di tutti gli emendamenti.  
Ribadisce, infine, che il Gruppo del PDL non parteciperà al voto.

A questo punto, a seguito degli **emendamenti accolti**, (allegato al presente verbale sub "3") evidenziati in grassetto, tenuto conto che i pareri delle Circostrizioni di decentramento sono stati resi sulla proposta originaria, la proposta di deliberazione corredata dai relativi allegati risulta essere la seguente :

<

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

#### **Premesso che:**

- il Comune di Trieste è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale (di seguito PRGC), adeguato al Piano Urbanistico Regionale, approvato con DPGR 0300/Pres. Dd. 23.09.1997 entrato in vigore il 09.10.1997, costituito dalla Variante n. 66 e dalle successive modifiche ed integrazioni alla variante stessa;
- con la deliberazione consiliare n. 42 dd. 29.07.2011 il Consiglio Comunale ha deciso di elaborare una nuova Variante Generale al Piano Regolatore partendo da presupposti nuovi e diversi rispetto alla variante generale n. 118 al PRGC, adottata con deliberazione consiliare n. 85 dd. 06.08.2009 e successivamente non approvata;
- **dalla data di entrata in vigore della Variante n. 66, sono stati individuati e ampliati sul territorio comunale elementi della rete Natura 2000, quali i Siti di Importanza Comunitaria e le Zone di Protezione Speciale, di cui alle Direttive europee 79/409/CEE e 92/43/CEE, dei quali va tenuto debito conto anche nella pianificazione del territorio;**
- **nelle more della redazione del piano paesaggistico regionale (D. Lgs. 42/2004, art. 135) il Comune dovrà dotarsi di strumenti urbanistici estremamente attenti alla salvaguardia della qualità del paesaggio;**

vista la Legge Regionale 5/2007 ed in particolare:

- l'articolo 63 bis recante – *Norme Transitorie per la formazione degli strumenti urbanistici e generali comunali e loro varianti fino all'entrata in vigore del PTR* che al comma ottavo dispone che *"Il Consiglio Comunale impartisce le direttive da seguire nella predisposizione di un nuovo strumento urbanistico generale e delle sue varianti che incidono sugli obiettivi e sulle strategie di cui al comma 3, lettera a). Le direttive vengono portate a conoscenza dell'Amministrazione regionale, delle Amministrazioni statali interessate, degli enti e delle aziende che esercitano pubblici servizi, nonche' dei Comuni contermini"*;

- l'articolo 63 ter che al comma 2 stabilisce che *“Agli strumenti urbanistici generali formati ai sensi dell'articolo 63 bis si applica l'articolo 20 in materia di salvaguardia, nel termine massimo di due anni. Il Consiglio comunale, in sede di adozione delle direttive di cui all'articolo 63 bis comma 8, può prevedere che sia adottata analogo sospensione per gli interventi che siano in contrasto con le direttive suddette. In tal caso alla deliberazione del Consiglio comunale deve essere allegato idoneo elaborato grafico con l'indicazione delle aree soggette a regime di salvaguardia”*;

preso atto che i contenuti delle direttive da impartire per la predisposizione del nuovo strumento urbanistico generale sono illustrati e descritti nel documento *“Direttive per la predisposizione del nuovo piano regolatore”*, allegato sub A) alla presente deliberazione;

considerato che

- il documento illustrante le direttive è stato presentato ad associazioni di categoria, ad associazioni ambientaliste, ad ordini e collegi professionali e ad organizzazioni sindacali al fine di poter attivare un percorso di condivisione sulle linee di impostazione del principale strumento di governo del territorio comunale, finalizzato anche alla formulazione di contributi propositivi ed approfondimenti ritenuti utili per l'elaborazione del documento finale;
- le direttive di cui all'unito documento sono, pertanto, la risultante delle linee di indirizzo espresse dall'Amministrazione Comunale e dei contributi resi in sede di consultazione preventiva;

preso atto che, in sintesi, il documento suddetto individua la necessità di dotare il territorio comunale di un nuovo strumento urbanistico generale, diverso sia dalla variante 66 che dalla variante I 18, per una pluralità di motivazioni che possono così riassumersi:

- intervenuta decadenza dei vincoli espropriativi e di quelli procedurali;
- necessità di porre rimedio alle criticità emerse in fase di attuazione del piano vigente;
- raggiungimento degli obiettivi diffusamente illustrati nel documento ai punti: *“Perseguire lo sviluppo”* *“Contenere il consumo di suolo”*, *“Recuperare, riqualificare, rifunzionalizzare l'esistente”*, *“Promuovere la qualità dell'ambiente e del paesaggio”*, *“Incentivare una mobilità sostenibile”*;

preso atto, inoltre, che il documento delinea il processo formativo del nuovo piano regolatore al capitolo *“Modi, luoghi e temi del piano”* e definisce le misure di salvaguardia da adottare per il raggiungimento degli obiettivi prefissati;

ritenuto che gli obiettivi individuati richiedono che sia disposta l'adozione di misure di salvaguardia nelle zone omogenee A3, B3, B4, B5, B6, Bt, Bni, C2, C3, G1B, G5, H2 di Basovizza, della Variante 66, aree individuate nell'elaborato grafico allegato sub B) al presente provvedimento;

considerato quanto segue in ordine alle misure di salvaguardia che dovranno essere diversificate in relazione alle seguenti zone omogenee:

### **Zona Omogenea A3 - Zone soggette a ristrutturazione**

Comprende le aree del Centro Storico per le quali si pone l'esigenza di assicurare la non compromissione dei valori storico-ambientali, di ridurre gli effetti trasformativi del patrimonio edilizio esistente e i rischi di interventi edilizi disorganici mediante l'individuazione di parametri massimi in riduzione rispetto alle previsioni della Variante 66.

Nelle more della ridefinizione progettuale dell'area e al fine di tutelare gli approfondimenti necessari che saranno operati per l'adozione della variante, è necessario che si affermi in via prioritaria la suddetta esigenza di tutela mediante l'adozione di misure di salvaguardia. In particolare, per gli interventi di nuova edificazione e ampliamento l'indice di fabbricabilità fondiaria massimo dovrà essere ridotto del 50%. (2.5 mc/mq) e si applicherà anche agli interventi di ristrutturazione urbanistica con esclusione delle aree ricomprese nei PRPC adottati e/o approvati.

### **Zona Omogenea B3 - zone della prima fascia periferica a bassa densità edilizia**

Comprende la prima fascia periferica sviluppatasi in prevalenza fino agli anni '60, ora inglobata nel tessuto urbano, all'interno della quale, in fase di attuazione della variante 66, sono emerse criticità relative al rapporto fra le nuove costruzioni e l'edificato preesistente in particolare con riferimento al tema delle distanze.

Va rilevato che, in via generale, il parametro della distanza dai confini di proprietà concorre a garantire il mantenimento dei caratteri e a conformare l'edificazione alle tipologie edilizie prevalenti nelle zone periferiche di completamento (B3, B4, B5, B6, B t, Bni).

Nelle more della ridefinizione dei parametri urbanistici ed al fine di tutelare gli approfondimenti necessari che saranno operati dalla variante, finalizzati a determinare un ordinato assetto e sviluppo del territorio, si dovrà garantire il rispetto della distanza minima obbligatoria di 5 metri dai confini di proprietà.

**Zona Omogenea B4 - zone della periferia ad alta densità edilizia; B5 - zone della periferia a bassa densità edilizia e B6 - zone della periferia ad edificazione rada.**

Comprendono aree definite "di periferia" dalla variante 66, con la presenza di lotti ancora privi di edificazione. Per salvaguardare l'obiettivo del "Contenimento del consumo del suolo" e della "Promozione della qualità dell'ambiente" si pone l'esigenza di contenere l'edificazione agendo sull'indice di fabbricabilità fondiaria previsto dalla variante 66 e sul parametro della distanza dai confini, già sopra esaminato. Si ritiene che l'insieme di tali misure, comportanti una riduzione della densità dell'edificato, siano consone da un lato a perseguire il contenimento del consumo del suolo e dall'altro a conformare l'edificazione alle tipologie edilizie prevalenti nelle zone periferiche concorrendo a tutelare gli approfondimenti necessari che saranno operati dalla variante e finalizzati a determinare un ordinato assetto e sviluppo del territorio. La riduzione degli indici nella misura del 25% garantisce l'efficacia della salvaguardia contemperando l'interesse pubblico a contenere il consumo del suolo con le aspettative dei proprietari alla trasformazione delle aree, evitando l'introduzione di una misura di contenimento talmente esigua da rendere vana ed inefficace la misura cautelare. Nelle more della ridefinizione dei parametri urbanistici e dell'indice volumetrico di edificabilità, che formerà oggetto della futura variante, l'indice

volumetrico fondiario massimo sarà ridotto del 25% e la distanza minima obbligatoria dai confini di proprietà dovrà essere di 5 metri.

**In ordine all'obiettivo generale di contenimento del consumo del suolo, la salvaguardia proposta non opererà nei confronti delle varianti che comportino una riduzione del volume complessivo previsto nell'atto abilitativo originario.**

**BT -zone a vocazione residenziale turistica:**

Comprende le zone ubicate esclusivamente lungo la fascia costiera a nord della città, comprese tra la linea di costa e la strada statale 14 (costiera), quindi aree di riconosciuto pregio paesaggistico ed ambientale, caratterizzate da un susseguirsi di quadri digradanti sul mare di rilevante bellezza, costituenti un unico sistema morfologico. L'obiettivo "Promozione della qualità dell'ambiente e del paesaggio" richiede di salvaguardare tali aree costituenti una delle componenti ambientali che maggiormente denotano la struttura del paesaggio triestino, limitando le residue possibilità edificatorie.

Pertanto, nelle more della ridefinizione progettuale dell'area, l'indice volumetrico territoriale massimo dovrà essere ridotto. Tale misura, unitamente alla previsione del rispetto della distanza minima obbligatoria di cinque metri dal confine di proprietà, è idonea a preservare il futuro perseguimento degli obiettivi posti dal piano. In tali zone l'indice volumetrico territoriale massimo sarà, pertanto, ridotto del 50% (0.25 mc/mq) e la distanza minima obbligatoria dai confini di proprietà dovrà essere di 5 metri con l'esclusione delle aree ricomprese nei PRPC adottati e/o approvati.

**Bn/i - recupero del sistema urbanistico – infrastrutturale**

**C2 - zone di espansione a bassa densità edilizia:**

**C3 – zone urbane di espansione a bassa densità edilizia già soggette a piani di zona**

Comprendono aree di completamento caratterizzate da carenze infrastrutturali già evidenziate dalla variante 66 (Bni) e zone di espansione che per motivi ubicazionali, presenti in parte anche nelle zone Bni, non sono state interessate dal processo di urbanizzazione e si presentano oggi o totalmente inedificate o edificate solo in parte.

Le caratteristiche intrinseche delle aree in questione comportano la necessità di disporre l'adozione di apposite misure di salvaguardia al fine di tutelare gli approfondimenti necessari che saranno operati dalla variante in attuazione dell'obiettivo del "Contenimento del consumo del suolo", il quale si prefigge di limitare l'urbanizzazione di nuove aree. Va, altresì, assicurato il necessario contemperamento tra l'interesse pubblico al contenimento del consumo del suolo e le aspettative dei proprietari alla trasformazione delle aree, per evitare che il succedersi delle prescrizioni urbanistiche nel tempo, comporti una situazione di permanente compressione del diritto di proprietà, con particolare riguardo alle zone di espansione C2.

Pertanto, nelle more della ridefinizione della futura strumentazione urbanistica, nelle zone Bni e C2 l'indice volumetrico fondiario massimo sarà di 0,2 mc/mq.; nelle zone C3 l'indice di fabbricabilità territoriale sarà di 0,2 mc/mq. In tutte queste zone la distanza minima obbligatoria dai confini di proprietà dovrà essere di 5 metri con l'esclusione delle aree ricomprese nei PRPC adottati e/o approvati.

**G1B - zone turistico-ricettive dell'altopiano**

**G5 - zone ricettive a destinazione speciale**

## H2 – zone commerciali di interesse comunale e comprensoriale in località Basovizza

Comprendono aree inedificate aventi caratteristiche intrinseche comuni per motivi che riguardano la loro ubicazione al di fuori del centro edificato, l'inesistenza di adeguate infrastrutture, la presenza di valori ambientali e paesaggistici da tutelare. In particolare la zona H2 di Basovizza è ubicata in una area verde non edificata omogenea alle caratteristiche del paesaggio e dell'altopiano carsico circostante.

Per le caratteristiche così evidenziate la trasformazione delle aree secondo le destinazioni previste dalla Variante 66 si pone in conflitto con l'interesse pubblico al "Contenimento del consumo del suolo" e con l'interesse pubblico alla "Promozione della qualità dell'ambiente e del paesaggio". Da ciò discende la necessità, nelle more della definizione della futura strumentazione urbanistica, di disporre l'adozione di misure di salvaguardia che dovranno imporre un vincolo prioritario di conservazione dello stato naturale con l'esclusione di interventi edilizi di ampliamento e/o di nuova costruzione. Saranno escluse dall'applicazione del regime di salvaguardia le aree ricomprese nei PRPC adottati e/o approvati;

atteso che in ordine alle direttive e connesse salvaguardie sono stati acquisiti i pareri dei consigli circoscrizionali allegati alla presente deliberazione di cui formano parte integrante e sostanziale, che vengono così sinteticamente riassunti:

- I circoscrizione: parere favorevole espresso in data 20.10.2011 senza osservazioni;
- II circoscrizione: parere favorevole espresso in data 21.10.2011 con la proposta di introdurre una clausola di salvaguardia per le zone omogenee B0b di Banne, Gropada e Padriciano motivata dalla necessità di ridurre "... del 50% l'indice di fabbricabilità portandolo dagli attuali 2,50 mclmq a 1,25 mclmq ... per evitare una corsa allo sfruttamento del potenziale edificatorio attuale e conseguente snaturazione dei nuclei originari dei paesi di Banne, Gropada e Padriciano, privi allo stato attuale di PRPC e consentire la predisposizione dei nuovi strumenti urbanistici, con norme tarate meglio per una conservazione dei caratteri tipici di queste borgate";
- III circoscrizione: parere negativo espresso in data 26.10.2011 senza osservazioni;
- IV circoscrizione: parere favorevole espresso in data 25.10.2011 con le seguenti osservazioni/raccomandazioni in ordine alle misure di salvaguardia:
  - introduzione della distanza minima obbligatoria di m 7 dai confini di proprietà nelle aree "B4 e seguenti... così anche nelle aree C";
  - misurazione reciproca della distanza di 10 m fra pareti finestrate nel rapporto tra edifici preesistenti e nuovi;
  - introduzione del divieto di ricavare parcheggi "al disotto di giardini pubblici in essere strutturati e oggetto di vincolo stabile";
  - previsione di una limitazione di volumetria anche nelle zone omogenee B1, B2 e B3. "Tale limitazione dovrebbe essere indicativamente in linea con le altre cioè riferita ad una limitazione del 25% e prevedere le stesse distanze dai confini ovvero ove fosse prevista la costruzione in aderenza, indicarne la concedibilità solo nei confronti di edifici già esistenti";
- V circoscrizione: "non ha espresso alcun parere" nella seduta del 24.10.2011 "in quanto la votazione ha raggiunto il pareggio"; tale esito, per effetto del combinato disposto delle norme per il funzionamento delle Circoscrizioni di Decentramento e del funzionamento del Consiglio Comunale, deve intendersi quale parere negativo;

- VI circoscrizione: parere favorevole espresso in data 26.10.2011 con le seguenti osservazioni/suggerimenti relativi sia alle direttive che alle connesse salvaguardie:
  - con riferimento alle direttive viene chiesto di prevedere “nel piano da adottare il rispetto dei pastini a prescindere dalla sentenza del Consiglio di Stato”;
  - con riferimento alle salvaguardie vengono suggerite le seguenti integrazioni:
    - per le B0 prevedere edificazioni solo con strumento diretto a 6 mcl/mq (attualmente con piano attuativo da 12 mc su 1 mq);
    - per le B1 solo strumento diretto 6 mcl/mq; rapporto di copertura: consentita in ogni caso un’occupazione massima del 60%, ad eccezione di edificazioni dopo la demolizione dell’esistente con il mantenimento del rapporto esistente prima della demolizione (ora con piano attuativo 10 mcl/mq);
    - B2 solo strumento diretto 3,5 mcl/mq; rapporto di copertura: 50%;
    - B3 copertura lotto 40%;
    - B4 copertura lotto 30%;
    - B5 copertura lotto 30%;
    - B6 copertura lotto 30%;
    - Bt indice massimo 0,1 mcl/mq in modo da permettere eventuali ampliamenti derivanti dal piano casa (per evitare l’inedificabilità totale);
    - Bni C2 e C3 0,1 mcl/mq;
  - Prevedere la salvaguardia anche per i piani adottati e non ancora approvati;
- VII circoscrizione: parere negativo espresso in data 25.10.2011 senza osservazioni;

esaminate le osservazioni prodotte dai consigli circoscrizionali e ritenuto di controdedurre specificamente come segue:

Il circoscrizione: la proposta di introdurre una riduzione del 50% dell’indice di fabbricabilità nelle zone B0b di Banne, Gropada e Padriciano, risulta motivata, in linea con gli indirizzi espressi nelle direttive in quanto diretta a tutelare le peculiarità dei borghi originari del carso in attesa delle determinazioni che verranno assunte dalla variante generale;

IV circoscrizione: la proposta di introdurre una distanza minima dai confini di m. 7, motivata unicamente da un semplice richiamo alle previsioni della variante 25, risalente agli anni '70 e non rispondente all’attuale quadro disciplinare e normativo, non appare, nel merito, sostenibile né condivisibile; l’osservazione riferita alla distanza fra pareti finestrate deve necessariamente considerare la norma contenuta nell’art. 9 del D.M. 1444/1968, che garantisce di per sé quanto richiesto dalla Circoscrizione; la previsione di non realizzare parcheggi nel sottosuolo di giardini pubblici “strutturati” non chiarisce in modo univoco su quali aree tale proposta vada applicata, essendo necessario procedere attraverso un’individuazione puntuale ed una valutazione caso per caso al fine di disporre le eventuali esclusioni;

per quanto riguarda la proposta di sottoporre a misure di salvaguardia le zone B1, B2 e B3, si osserva che la medesima da un lato non è in linea con quanto previsto dalle direttive e dall’altro è supportata da errata motivazione in quanto non sussiste l’affermata discriminazione tra zone B che sono diverse per caratteristiche e conformazione e presentano, pertanto, indici e parametri differenti;

VI circoscrizione: la richiesta di inserire nel documento di direttive un'indicazione relativa alla particolare morfologia presente su parte del territorio pone in luce un aspetto rilevante connesso alle caratteristiche fisiche dello stesso, aspetto che potrà essere considerato e valutato tramite apposita integrazione al documento di indirizzo nella parte rubricata "NUOVI STRUMENTI DI PIANO" e in particolare ai contenuti del nuovo studio geologico. Relativamente alla proposta di sottoporre a misure di salvaguardia le zone omogenee B0, B1, B2 e B3, si ritiene che la medesima sia supportata da errata motivazione in quanto la presunta "disparità di trattamento" non è tale perché ciascuna zona B è diversa per caratteristiche e conformazione e presenta pertanto indici e parametri in partenza differenti. Per quanto riguarda la modifica dell'indice di copertura va sottolineato che tale parametro consegue a specifiche scelte progettuali per le future tipologie insediative, che non possono prescindere da una puntuale analisi dei luoghi. Da ultimo si evidenzia che restano comunque ferme le disposizioni straordinarie per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente (cd. piano casa) in quanto le disposizioni legislative regionali prevalgono comunque sugli strumenti urbanistici comunali; la proposta di fissare l'indice a 0,1 mc/mq non è sorretta da alcuna motivazione.

preso atto che restano ferme le possibilità previste dal Capo VII, articoli 57 e seguenti della legge regionale 19/2009 e smi, recanti *Disposizioni straordinarie per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente* – c.d. "Piano casa", anche nelle zone per le quali viene disposta la misura di salvaguardia conseguente alla formulazione delle direttive;

ravvisata l'esigenza di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile in relazione all'adozione delle misure di salvaguardia;

delibera

1. di approvare il documento "*Direttive per la predisposizione del nuovo piano regolatore*", allegato sub A) alla presente deliberazione, di cui forma parte integrante e sostanziale, predisposto ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 63 bis, commi 2 ed 8 della legge regionale 5 del 2007 e successive modificazioni ed integrazioni;
2. di stabilire che le nuove direttive urbanistiche costituiscono riferimento per gli obiettivi e le attività di progettazione del nuovo strumento urbanistico generale comunale e che pertanto sono da considerarsi sostituite le precedenti direttive approvate con deliberazione consiliare n 83 del 27.07.2007, che hanno esaurito i loro effetti;
3. di disporre la sottoposizione a salvaguardia delle aree incluse nelle seguenti zone omogenee della Variante 66 al PRGC vigente: A3, B0b di Banne, Gropada, Padriciano, **Sottomonte, Conconello, Via Giulia, Via Capodistria, B2, B3, B4, B5, B6, BT, Bni, C2, C3, G1B, G5, H2** di Basovizza, per le motivazioni esplicitate in premessa, così come indicato nel documento sub A e nell'elaborato grafico sub B entrambi allegati al presente provvedimento di cui formano parte integrante e sostanziale;
4. di demandare alle competenti strutture comunali la cura degli adempimenti di cui all'articolo 63 bis comma 8 della sopra richiamata legge regionale 5 del 2007;
5. di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 1, comma 19 della l.r. 21/2003, in relazione all'adozione delle misure di salvaguardia.>

Il Presidente, constatato che nessun altro consigliere chiede di intervenire, pone in votazione palese, mediante sistema elettronico, la proposta di deliberazione in oggetto, così come emendata.

A votazione ultimata, la stessa viene approvata col seguente risultato, accertato e proclamato dallo stesso Presidente: presenti 37, favorevoli 23, non votanti 14 (i consiglieri Bandelli, Bertoli, Bucci, Camber, de Gioia, Declich, Ferrara, Giacomelli, Grilli, Lobianco, Menis, Patuanelli, Rosolen e Rovis). *[vedasi tabulato]*.

Il Presidente propone, quindi, di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1, comma 19 della L.R. 21/2003 e successive modificazioni ed integrazioni.

A votazione ultimata, la stessa viene approvata con il seguente risultato, accertato e proclamato dallo stesso Presidente: presenti 35, favorevoli 22, non votanti 13 (i consiglieri Bandelli, Bertoli, Bucci, Camber, de Gioia, Declich, Ferrara, Giacomelli, Grilli, Lobianco, Menis, Patuanelli e Rosolen). *[vedasi tabulato]*

La suesposta deliberazione assume il n. 70.

Verbale fatto e sottoscritto.

**IL PRESIDENTE**  
Iztok Furlanič

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
Filomena Falabella



**DIRETTIVE PER LA PREDISPOSIZIONE DEL NUOVO PIANO  
REGOLATORE**

**PREMESSA**

Con deliberazione consiliare n. 42 dd. 29.07.2011 si è chiuso il percorso che la Variante Generale al PRGC n. 118 aveva iniziato con l'adozione il 6 agosto 2009.

Il Consiglio Comunale ha deciso di elaborare una nuova Variante Generale al Piano Regolatore partendo da presupposti – le direttive – nuovi e diversi, che indichino il tracciato per la formazione di uno strumento urbanistico nel suo insieme diverso sia dalla Variante n. 66, tornata pienamente in vigore per effetto della delibera n. 42, sia dalla Variante n. 118.

L'art. 63 bis "norme transitorie per la formazione degli strumenti urbanistici generali comunali e loro varianti fino all'entrata in vigore del PTR" della LR n. 5/2007, al comma n. 8 stabilisce che il Consiglio Comunale impartisca le direttive " ... da seguire nella predisposizione di un nuovo strumento urbanistico generale... ". Il medesimo articolo indica obiettivi, contenuti e modalità che andranno assunti per la formazione dello strumento urbanistico generale.

Il Comune di Trieste è dotato di Piano Regolatore Generale adeguato alla LR n. 52/91 dal 1997. La Variante n. 66, che aveva valenza di nuovo piano regolatore, è subentrata alla Variante Generale n. 25 che, adottata nel 1977, era entrata in vigore nel 1981.

Dalla data della sua approvazione la Variante n. 66 è stata modificata parzialmente fino alla Variante n. 121.



## UN NUOVO PIANO REGOLATORE

A distanza di quasi 15 anni è divenuto ora improcrastinabile dotarsi di un nuovo strumento urbanistico generale per svariate motivazioni.

Alcune discendono direttamente da dettati normativi. La decadenza dei vincoli espropriativi e di quelli procedurali rendono indispensabile svolgere un attento esame, nel primo caso del fabbisogno di servizi e infrastrutture pubbliche allo scopo di verificare le reali necessità di reiterare vincoli attualmente previsti o contemplarne di nuovi; nel secondo caso vanno presi in esame gli ambiti per i quali alla previsione generale non abbia fatto seguito la formazione di un piano attuativo.

Altre motivazioni risiedono nel processo di attuazione della Variante n. 66, in particolare là dove la sua attuazione ha messo in luce limiti e criticità, che sono divenuti via via più stringenti soprattutto alla luce di una sempre più diffusa attenzione e sensibilità ai temi che il territorio poneva e alla necessità di gestire un tessuto edilizio che negli anni si è andato frammentando in maniera confusa. Una delle criticità emerse in fase di attuazione del piano attiene alla realizzazione degli interventi edilizi ed in particolare ai temi delle distanze così come delineati dalla recente giurisprudenza, il che determina, come necessaria conseguenza, la revisione della disciplina delle distanze al fine di assicurare, mediante prescrizioni urbanistiche, l'ordinato assetto e sviluppo del territorio e l'adozione di apposite misure di salvaguardia.

Nell'arco di tempo trascorso dall'entrata in vigore della Variante n. 66 sono andati altresì modificandosi una serie importante di fattori "al contorno", che hanno mutato lo scenario geopolitico ed economico con cui un Piano Regolatore deve confrontarsi, dalla caduta delle barriere doganali ad est, sui confini del territorio comunale, alla necessità di definire un nuovo ruolo e nuove strategie di sviluppo e competitività per il Comune di Trieste in riferimento a un quadro territoriale sempre più ampio e complesso.

## FINALITA'

Con la rielaborazione del Piano l'Amministrazione Comunale si è data quale obiettivo strategico la progettazione di una Variante Generale al Piano Regolatore, riconoscendo a tale strumento il ruolo di sintesi delle strategie di riqualificazione, valorizzazione e rinnovamento del territorio e della città improntate a obiettivi di sviluppo sostenibile, tutela e salvaguardia delle risorse presenti.

Sono due principalmente le finalità di tale strumento:



- Rappresentare una visione complessiva per la città di domani, proiettata su un arco temporale di 15/20 anni con un progetto di insieme improntato ai principi della qualità urbana, della qualità del territorio e della sostenibilità dello sviluppo;

- Governare in maniera equa e corretta il rapporto tra interessi pubblici o collettivi della comunità e quelli particolari dei singoli cittadini, operatori e portatori di interessi.

**- Rideterminare la capacità insediativa del PRGC e ridefinire gli strumenti di calcolo della medesima, con riferimento ai criteri di cui al DPGR n. 0126/Pres. del 20 aprile 1995, alla luce di corrette proiezioni dell'andamento demografico, rivedendo in particolare il dimensionamento della Variante 66 pari a 270.000 residenti.**

Affinché il Piano possa dare risposte concrete a carenze, opportunità, bisogni emergenti "dai territori contemporanei" si ravvisa la necessità che esso prefiguri sia un quadro di obiettivi e relazioni strategici e strutturali, sia un insieme di interventi fattibili nell'arco temporale di 15/20 anni.

Diversi sono perciò i compiti e i ruoli cui il Piano è chiamato a dare traduzione:

- delineare un quadro di prospettive e orientamenti per uno sviluppo sostenibile del territorio;

- individuare i progetti strategici prioritari per la riqualificazione della città e del territorio comunale nel loro complesso;

- individuare i progetti di opere pubbliche e non (quali infrastrutture, spazi aperti e verdi pubblici, attrezzature e servizi, edilizia pubblica e sociale), specificamente orientati alla riqualificazione spaziale e alla rigenerazione sociale dei rioni e delle parti di cui si compone il territorio urbano.

## **OBIETTIVI DEL PIANO**

Nel comune di Trieste, forme e sistemi territoriali tra loro molto diversi convivono e si integrano a disegnare peculiarità e caratteristiche di un territorio variegato e ricco di risorse. A ciò si aggiungono valori peculiari della storia e dell'attualità di Trieste, dal rapporto con il mare alla ricchezza degli insediamenti scientifici, dalla presenza della comunità slovena ad una più ampia multiculturalità: tutti temi che necessariamente vanno tenuti in considerazione nelle strategie per il territorio. Il nuovo Piano Regolatore dovrà coglierne criticità e potenzialità e da queste partire per definire linee di trasformazione e sviluppo secondo gli obiettivi che seguono.



## **Perseguire lo sviluppo sostenibile**

Il nuovo Piano inizia il proprio iter di formazione nel vivo di una crisi economica, di livello nazionale e internazionale, di cui non si intravedono ancora gli sbocchi ma che produce forti ripercussioni su un tessuto economico locale già in svariati campi fortemente provato. Appare quindi complesso ma quanto mai importante focalizzare un'attenzione particolare all'obiettivo di perseguire lo sviluppo equilibrato di attività e insediamenti economici già presenti e di nuovo impianto.

**Il nuovo Piano dovrà favorire, nel rispetto delle norme sovraordinate, l'insediamento di attività economiche e produttive, caratterizzate da un basso impatto ambientale, anche mediante strumenti prescrittivi.**

Le scelte fondamentali avranno come riferimento la vocazione naturale di questa area ad una economia caratterizzata da flussi e relazioni, di idee, di persone, di merci. Dall'economia del mare ai servizi avanzati, dal turismo di qualità al sistema della conoscenza: le potenzialità di Trieste richiedono scelte strategiche di qualità per l'utilizzo ottimale della risorsa territorio, delle infrastrutture, del patrimonio.

In sinergia e in sintonia con altri strumenti di indagine e di gestione territoriale ed in collaborazione con gli altri enti che sul territorio svolgono una specifica attività di indirizzo economico – dalla Provincia di Trieste all'Autorità Portuale, dall'EZIT all'Area di Ricerca, alla Camera di Commercio, all'Università, ecc. - andranno valutate e definite le strategie per dare corpo a forme innovative di sviluppo e competitività nei settori dell'economia, siano essi industriali, portuali, del commercio, del turismo, dell'agricoltura o del terziario.

La definizione di nuovi ruoli, prospettive, soluzioni localizzative e spaziali dovrà emergere da un confronto con le realtà territoriali contermini, in un'area vasta che comprende sia i territori nazionali che quelli della confinante Slovenia, con le quali verificare osmosi o interferenze.

Per quanto riguarda il settore primario il piano valuterà le forme più adeguate a supportare l'agricoltura tradizionale non intensiva, atte a favorire la produzione di qualità, a sostenere la zootecnia e il pascolo, valutando il possibile recupero e reintroduzione di infrastrutture e reti di supporto alle attività agricole, favorendo un uso anche turistico e ricettivo degli insediamenti agricoli.

Particolare attenzione andrà posta, inoltre, al grande patrimonio di aree, fabbricati e infrastrutture, presenti in Zona Industriale, **preservando le realtà produttive esistenti nella loro integrità territoriale, favorendo la possibilità di ampliamento nelle aree di pertinenza funzionali allo sviluppo delle imprese**, delineando, compatibilmente con le problematiche legate al sito inquinato, i temi della riqualificazione del patrimonio dismesso, quello della trasformazione e



dell'insediamento di attività di settori economici diversi da quelli originari ma anche quello del rapporto con gli insediamenti umani circostanti.

In accordo con altri strumenti di settore, andrà verificata e individuata la localizzazione di siti idonei allo smaltimento di inerti.

Il Piano si pone anche l'obiettivo di valutare e quindi individuare aree e fabbricati dismessi per insediamenti produttivi, di servizi e del terziario avanzato integrati nel tessuto urbanizzato o localizzati sull'altopiano carsico, ove compatibili con il contesto. Dovranno, inoltre, essere valutate tutte le alternative che possono portare a scelte coerenti con un'idea strategica di sviluppo, assetto spaziale e funzionale del territorio per aree particolarmente significative quali, ad esempio, il Comprensorio fieristico, Campo Marzio, le caserme dimesse, da attuare con piani di iniziativa pubblica. Per quanto riguarda Porto Vecchio, la variante potrà confermare o aggiornare le previsioni attuali, alla luce di quanto emergerà nello svolgimento del presente obiettivo, ai fini di un recupero e di una valorizzazione complessiva dell'area.

**Il Piano persegue l'obiettivo di integrare gli insediamenti produttivi e le infrastrutture di trasporto in un contesto ambientale sicuro e sostenibile. Sarà perciò esclusa, sull'intero territorio comunale, la localizzazione di nuovi impianti industriali a rischio di incidente rilevante (di cui al Decreto Lgs. 334/99, cosiddetto "Legge Seveso") e sarà promossa altresì la verifica della compatibilità urbanistica degli impianti a rischio di incidente rilevante esistenti, anche ai fini dell'applicazione del Decreto Interministeriale 9 maggio 2001 ("*requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante*").**

**Sarà altresì esclusa la costruzione sul territorio comunale di infrastrutture di trasporto, come le linee ferroviarie AV/AC, qualora comportino impatti non sostenibili sull'ecosistema carsico e sui fenomeni carsici ipogei ed epigei.**

### **Contenere il consumo di suolo**

La qualità di un territorio passa anche attraverso l'attenzione ai modi del suo utilizzo.

A fronte di un costante calo demografico che si protrae ormai da alcuni decenni, l'edificazione a destinazione residenziale ha continuato ad espandersi e ad interessare e trasformare aree verdi e agricole. La Variante n. 66 "giustifica" tale scelta come la necessaria risposta ad una richiesta di mobilità interna al territorio



frutto di un nuovo modello insediativo, ma anche di un bisogno espresso di qualità dell'abitare al quale la città non è stata più in grado di fornire risposte.

La discrasia crescente tra decrescita della popolazione e continua espansione del costruito va ora risolta incidendo su tutti quei fattori che nella Variante n. 66 giustificavano l'espansione. Pur assumendo l'obiettivo di invertire la tendenza alla decrescita, la nuova variante avrà il compito di modificare la domanda abitativa fino ad ora espressa su tipologie insediative che producono un consumo crescente di suolo, rendendo più qualitativo e competitivo l'abitare in città.

Fotografare e descrivere lo stato della risorsa territorio sarà uno dei passaggi chiave del nuovo Piano. Particolare attenzione andrà posta alla presenza e alle caratteristiche delle aree libere (sia quelle di proprietà pubblica che privata), ai beni e alle aree di valenza paesaggistica e ambientale (con riferimento alle norme di tutela, ma anche alla qualità e fruibilità di tali beni e aree), alle condizioni di rischio (geologico, idrico...).

L'obiettivo di contenere il consumo di suolo limitando l'urbanizzazione di nuove aree prenderà corpo da un attento esame dell'utilizzo che attualmente viene fatto dello spazio urbano e dal reale grado di infrastrutturazione delle espansioni succedutesi nel tempo. L'esame delle potenzialità insediative della città esistente e dei borghi, del patrimonio di aree dismesse o di futura dismissione, la prospettazione delle dinamiche demografiche e di mobilità della popolazione, assieme alle dinamiche dell'economia concorreranno a definire un realistico fabbisogno abitativo ed una realistica capacità insediativa teorica, quindi a circoscrivere l'utilizzo della risorsa suolo a fini abitativi.

Parallelamente, il Piano individuerà procedure e strumenti tesi a promuovere e incentivare pratiche di recupero e di completamento dei tessuti edilizi esistenti.

Nelle more della definizione progettuale del Piano, il raggiungimento dell'obiettivo sarà oggetto di correlate misure di salvaguardia dai contenuti diversi a seconda delle zone omogenee.

Recuperare e riqualificare – attraverso la promozione di iniziative pubbliche e private – aree già urbanizzate e degradate consentirà di riutilizzare ciò che è già costruito e che oggi risulta di scarsa qualità, incongruo rispetto al contesto, obsoleto e/o compromesso. Contemporaneamente costituirà l'occasione per ripensare e ridefinire il rapporto tra territorio agricolo o verde e territorio edificato. Un rapporto che fino ad ora si è modificato in modo squilibrato e a solo vantaggio di quest'ultimo, sviluppandosi nel tempo con un ampliamento costante dei margini della città, su suoli spesso non adatti per vocazione o conformazione ad ospitare l'edificazione.

**Recuperare, riqualificare, rifunzionalizzare l'esistente**



Il costruito è composto da un vasto patrimonio di edifici ed aree con gradi diversi di utilizzo e diverse tipologie di funzione. In alcuni casi, non sussistendo più né usi né funzioni, il costruito è diventato o sta per diventare contenitore vuoto.

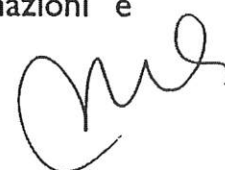
Questa complessa situazione richiede che il nuovo Piano ricorra a scale di lettura e ad approfondimenti conoscitivi diversificati in relazione alle diverse funzioni del costruito, al suo grado di utilizzo e alle caratteristiche tipologiche ed architettoniche che gli sono proprie.

Gli obiettivi del recupero e del riuso del patrimonio edilizio esistente dovranno coniugarsi a un ripensamento delle modalità di funzionamento del territorio urbano secondo l'idea di una città policentrica ed equilibrata, in cui la localizzazione di nuovi usi e attività di interesse collettivo supporti il superamento della contrapposizione di aree centrali e periferiche. In questo non fermandosi ad un mero "maquillage edilizio", bensì ripensando interventi strutturati ed integrati tra differenti attività della produzione, del terziario e della residenza. Sempre nell'ambito degli interventi di recupero, rientrerà nei compiti del nuovo Piano anche quello di individuare siti e di promuovere progetti per la realizzazione di spazi aperti a disposizione della collettività, come parchi e giardini, spazi di relazione e di coesione sociale.

Per quanto riguarda il patrimonio costruito a funzione abitativa, acquisire chiarezza attraverso analisi mirate potrà consentire di metterne in luce tutte le potenzialità affinché venga incentivato il recupero di singoli edifici ma anche dei contesti più estesi di cui essi sono parte. In questo caso il recupero potrà essere inteso come categoria ampia all'interno della quale contemplare, laddove le tipologie e gli ambiti lo consentano, la possibilità di sostituire, demolire, riqualificare e/o ricostruire ciò che verrà valutato incongruo e obsoleto. La riqualificazione non si esaurisce con il recupero e poiché obiettivo del Piano è quello di incentivare il riuso del patrimonio edilizio sottoutilizzato, andranno individuati i fattori e gli strumenti utili a rendere maggiormente appetibile il riutilizzo dell'esistente. In tale direzione è intenzione del Piano introdurre una serie di strumentazioni, anche innovative, tese a garantire la rispondenza degli interventi di trasformazione a criteri di qualità ambientale, sociale, spaziale ed edilizia.

**Favorire la sostituzione degli edifici obsoleti e incoerenti con le attuali necessità abitative incentivando significativamente la riqualificazione del patrimonio esistente (con eventuale ricorso anche alla ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione) con adeguati incentivi che promuovano l'adeguamento alle norme di contenimento energetico e sicurezza.**

Andrà composto il quadro dei contenitori e delle aree dismesse o di prossima dismissione ed andranno analizzate, in relazione alle diverse localizzazioni all'interno o all'esterno di contesti urbani o edificati, le più consone trasformazioni e



destinazioni. Le ipotesi progettuali dovranno in primis valutare le necessità, laddove si tratti di beni di proprietà pubblica, di rispondere al fabbisogno di edilizia sociale, servizi pubblici, attrezzature di interesse collettivo e sociale, anche al fine di limitare nuovi vincoli espropriativi o la reiterazione degli esistenti.

Il concetto di riqualificazione e rifunzionalizzazione dovrà coinvolgere anche gli ambiti territoriali attualmente sedi di attività industriali e portuali, attività artigianali e commerciali, della ricerca e dell'università. Anche in questo caso andrà composto il quadro conoscitivo dei contenitori, delle aree e delle funzioni attuali, così come delle trasformazioni in corso. Cogliere le modificazioni in atto potrà consentire di individuare percorsi di crescita e di sviluppo dei settori dell'economia triestina, improntati alla ricerca di nuovi equilibri, sostenibili, tra città della produzione, città dell'abitare, città della ricerca e della conoscenza. Tali percorsi dovranno essere in grado di prefigurare un nuovo patto di sviluppo collettivo che coinvolga quanti più soggetti possibile, privati e pubblici.

### **Promuovere la qualità dell'ambiente e del paesaggio**

Più della metà del territorio comunale è sottoposto alla tutela, sia in ambiti costruiti che in aree libere, della parte terza del Dlgs. 42/2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio". Eppure, dalla originaria apposizione dei vincoli afferenti alla L. 1497/39 e alla L. 431/85, il territorio è andato via via modificandosi, intaccando quelle peculiari situazioni ambientali e paesaggistiche che avevano reso indispensabili i provvedimenti di tutela. Né è mai stato redatto quel piano paesaggistico regionale – la cui predisposizione è prevista dai vari disposti normativi succedutisi nel tempo fin dagli anni '80 - la cui funzione è anche quella di dare contenuto alle declaratorie di vincolo e di fornire criteri per l'azione di salvaguardia ambientale e paesaggistica.

La perdurante mancanza di un piano paesaggistico impone che la variante generale operi un'indagine conoscitiva mirata alla ricognizione delle diversità e peculiarità del paesaggio (sia esso urbano, di centro storico o di periferia, extraurbano a più forte componente naturalistica), al fine di stabilire criteri certi per un'adeguata disciplina urbanistica che si ponga in sintonia con i valori paesaggistici e dell'ambiente, perseguendo la loro tutela.

La ricognizione non dovrà interessare esclusivamente le aree, seppure estese, sottoposte a vincolo. Essa dovrà fare emergere un quadro di valori paesaggistici attualizzato, quindi scevro da perimetri ormai poco significativi. Tale quadro costituirà un riferimento utile a meglio definire la compatibilità delle trasformazioni con la conservazione e la valorizzazione delle risorse paesaggistiche, al fine di individuare le misure necessarie al corretto inserimento nel contesto paesaggistico degli interventi di trasformazione.





Nelle more della definizione progettuale del Piano, il raggiungimento dell'obiettivo sarà oggetto di correlate misure di salvaguardia.

I siti di importanza comunitaria, le zone di protezione speciale, le zone di tutela ambientale, le aree boscate completeranno la definizione del sistema ambientale e paesaggistico. Di tale sistema farà parte anche il territorio agricolo, sia quello attualmente produttivo sia quello che potrà essere recuperato a tale scopo, favorendo in questo modo forme di tutela attiva orientate al recupero e al mantenimento di alcune peculiarità paesaggistiche, alla conservazione del patrimonio rurale, alla conservazione della complessità biologica e della biodiversità.

La qualità dell'ambiente e del paesaggio si costruirà anche attraverso la composizione e la messa a sistema degli spazi verdi esistenti e potenziali interni ed esterni alle aree urbane. A tal fine andranno individuati ruolo e vocazione degli spazi aperti verdi ed indicata la funzione loro assegnata. Potranno essere previste forme di gestione o autogestione da parte delle comunità locali per le aree verdi pubbliche, o individuate attività di promozione naturalistica, ludica, ricreativa, turistico ricettiva a basso impatto ambientale.

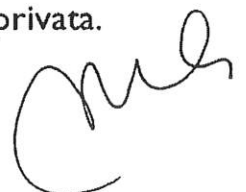
La definizione del sistema ambientale e di paesaggio si estenderà fino ai margini e all'interno delle città della produzione, della ricerca e della conoscenza, nell'intento di individuare misure e criteri per una loro corretta contestualizzazione e per la riduzione dei loro impatti sul territorio.

Dal momento che una città sostenibile si pone il problema di organizzare reti e sistemi ecologici e ambientali per quanto possibile continui nel proprio tessuto urbano, la dotazione di aree verdi aperte all'uso collettivo dovrà costituire parte integrante delle disposizioni fornite dal Piano per la trasformazione delle aree strategiche da esso individuate. Tali aree dovranno corrispondere a un disegno generale definito dal Piano stesso.

### **Incentivare una mobilità sostenibile**

Il prevalere della mobilità privata su gomma, rispetto al trasporto pubblico e alla mobilità ciclopedonale, sempre comporta crescenti flussi veicolari nelle arterie stradali, difficoltà di accesso veicolare al centro storico, carenze infrastrutturali relative alla sosta, minore fluidità all'interno del sistema urbano. La rete degli itinerari ciclabili ancora stenta a proporsi come una valida alternativa alla mobilità motorizzata a causa del suo scarso sviluppo e sicurezza.

L'obiettivo di promuovere nuove forme di mobilità sostenibile, in particolare finalizzate a pedoni, ciclisti, utenza debole e trasporto pubblico, in un arco temporale di 15-20 anni chiama in causa la necessità di delineare una strategia complessiva che ponga in primo piano la sostenibilità del sistema infrastrutturale e della mobilità stessa, limitando le condizioni che impongono l'utilizzo dell'autovettura privata.



Le disposizioni del Piano dovranno basarsi su una verifica generale del sistema della rete stradale, in particolare rispetto alla sua coerenza funzionale, con approfondimenti sui bisogni di eventuali completamenti, sia della rete urbana che sovracomunale. In linea con gli altri aspetti del Piano, risulta necessario da un lato massimizzare l'utilizzo delle infrastrutture stradali esistenti, anche al fine di limitare il consumo del suolo e l'introduzione di nuovi o reiterati vincoli di esproprio, dall'altro valutare attentamente l'introduzione di nuove infrastrutture (o l'ampliamento di quelle esistenti) dove vengano individuati collegamenti mancanti o insufficienti. Andrà inoltre valutata la possibilità di riorganizzare il sistema della mobilità attraverso una idonea integrazione della rete stradale con il trasporto ferroviario e quello via mare.

Il Piano dovrà altresì prefigurare un disegno orientato a integrare la rete ciclopedonale secondo criteri di connessione e capillarità che ne migliorino sicurezza e competitività rispetto alla mobilità motorizzata, in particolare per l'accessibilità alle attrezzature e alle altre polarità urbane ed extraurbane.

Un'analisi attenta del fabbisogno di parcheggi, in particolare in prossimità del centro città, dei centri interni a rioni, borghi e quartieri maggiori, dei poli attrattori (ad esempio: stadio, ospedale, strutture scolastiche, servizi amministrativi, ecc.), costituirà il passaggio necessario all'individuazione di un'offerta adeguata di spazi per la sosta. Tale offerta dovrà rispondere a criteri di riduzione dei flussi di attraversamento di aree centrali e residenziali e dovrà essere definita anche tenendo conto della possibilità di rifunzionalizzare contenitori vuoti e aree dismesse.

## **MODI, LUOGHI E TEMI DEL PIANO**

Tutto il processo di formazione del Piano, così come le sue fasi di illustrazione, discussione, validazione e verifica di sostenibilità saranno accompagnate da processi di ascolto e partecipazione di cittadine e cittadini, degli operatori economici e sociali, dei soggetti pubblici e privati che a vario titolo e in varie forme concorrono attivamente allo sviluppo della città e alla gestione di spazi e attività. L'assunto è che questi momenti di confronto rappresentino strumenti tecnici e occasioni di dialogo indispensabili a una redazione del Piano coerente alle domande e ai bisogni che emergono dal territorio.

A tal fine, si farà ricorso sia a forme più consolidate di confronto e partecipazione (quale Agenda 21 Locale, tavoli di lavoro congiunti tra tecnici e società civile), sia a modalità innovative di interazione e ascolto delle comunità locali (come ad esempio i Laboratori di quartiere).

Il percorso progettuale di costruzione del nuovo Piano sarà integrato con il processo Valutazione degli effetti ambientali (VAS) di cui alla Direttiva 2001/42/CE e successivi provvedimenti nazionali e regionali (D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i. L.R. 16/2008 e s.m.i), al fine di definire lo scenario di Piano più sostenibile rispetto agli



obiettivi ambientali e di sviluppo che verranno identificati come significativi per territorio comunale.

La nuova variante generale svilupperà, in analisi e progetto, gli obiettivi fin qui individuati.

La lettura del territorio dovrà procedere facendo emergere le diverse parti e specificità di cui esso è composto. Parti e specificità che nel tempo si sono sedimentate, in alcuni casi mutando natura e funzione (ad esempio nei borghi, nei quartieri e nei rioni), in altri casi modificando il sistema di rapporti e pesi tra le diverse parti stesse (ad esempio tra paesaggio costruito, paesaggio agricolo, paesaggio della produzione).

Le differenti parti, le loro densità, altezze e configurazioni edilizie e insediative costituiranno altrettanti temi da approfondire e sviluppare nella progettazione del Piano e nella definizione del suo apparato normativo.

In linea generale tali parti possono riassumersi nelle seguenti principali aggregazioni:

- *la città antica e moderna*: comprende il nucleo più antico e le espansioni succedutesi nell'arco del XIX secolo, che nel loro insieme formano la città "storica";
- *la città consolidata*: si è sviluppata nel corso del XX secolo in prosecuzione e sulla principale maglia urbana già tracciata con la città storica;
- *i quartieri e i rioni*: si tratta in parte della prosecuzione della città consolidata, in parte di porzioni di città sviluppatesi attorno a nuclei più antichi o inglobati nelle espansioni edilizie succedutesi a partire dagli anni '50/'60;
- *i borghi carsici*: nuclei edificati storici caratterizzati da peculiari configurazioni spaziali legate alla tradizione abitativa locale e da una spiccata relazione culturale e funzionale con il territorio circostante;
- *la città sul mare*: le aree in diretta relazione con il mare, che partendo dallo stabilimento Ausonia, passando per le "rive" cittadine e il fronte mare di Porto Vecchio, arrivano fino a Barcola e Grignano, e oltre fino a Duino-Aurisina e Muggia.
- *la città capoluogo*: comprende i grandi centri amministrativi e direzionali, i poli universitari e quelli ospedalieri; il suo bacino di riferimento è un'area geografica che si estende ai territori a nord-est, sia nazionali che extranazionali;
- *i territori della produzione e della ricerca avanzata*: le aree del porto industriale e quelle destinate alla produzione, trasformazione o commercializzazione, i poli scientifici e tecnologici, il sistema dell'innovazione;
- *le "dita" verdi*: sistema articolato del verde che si compone delle aree agricole, dei paesaggi boscati e naturali, della costiera, delle aree verdi extraurbane periurbane e urbane, fino ad arrivare alle aree verdi private, che con i loro specifici ecosistemi dal Carso penetrano nel tessuto della città;
- *gli spazi delle infrastrutture*: costituiti dal reticolo dei collegamenti viari alle varie scale gerarchiche e funzionali, delle infrastrutture della sosta, del trasporto pubblico, delle connessioni pedonali e ciclabili.



## NUOVI STRUMENTI DI PIANO

Coerentemente al riconoscimento delle parti di città di cui sopra, il Piano dovrà valutare la definizione di perimetri e parametri delle zone omogenee, nonché il ricorso a strumenti di indirizzo e attuativi idonei a governare i caratteri specifici e le traiettorie di sviluppo delle singole parti.

In sintonia con gli altri strumenti di lettura del territorio e di governo, all'interno dei temi e degli obiettivi qui richiamati, il piano dovrà cogliere criticità e fattori di trasformazione al fine di tradurli in possibilità concrete per lo sviluppo futuro.

In tal senso, nel dare forma allo strumento urbanistico, andrà ribaltato l'approccio che vede il Piano costruito esclusivamente su una lettura della città appiattita per zone omogenee. L'esatta individuazione di zone omogenee e apparato normativo sarà conseguente alla lettura delle diverse parti che compongono Trieste, delle loro peculiarità e vocazioni alla trasformazione, e quindi all'individuazione di diversi e particolari temi, propri di ciascuna parte, attinenti alla riqualificazione e allo sviluppo.

Per specifiche aree strategiche, il Piano dovrà delineare azioni progettuali orientate dagli specifici obiettivi e strategie delineati per le varie parti riconosciute come costitutive del territorio triestino, all'interno delle quali le aree strategiche in questione si potranno localizzare. Tali azioni dovranno essere altresì coerenti all'individuazione di sistemi spaziali e funzionali preposti a integrare gli assetti spaziali e di utilizzo di spazi costruiti e aperti, infrastrutture, attrezzature e servizi.

Costruire un quadro di azioni progettuali proiettato entro l'arco temporale del Piano – 15/20 anni – potrà consentire di fare del Piano stesso quell'utile strumento di riferimento per una programmazione delle opere pubbliche che risponda coerentemente ed efficacemente alle strategie individuate.

Le previsioni di Piano dovranno essere accompagnate da dispositivi e strumenti normativi in grado di indirizzare la qualità degli interventi e di orientare e valutare la compatibilità ambientale e paesaggistica dei futuri progetti di trasformazione.

Il nuovo studio geologico a corredo del Piano dovrà essere redatto attenendosi a quanto previsto dalla vigente normativa regionale in materia (L.R. 27/1988 e L.R. 16/2009) e dovrà indicare le criticità geologiche del territorio, ponendo particolare attenzione alle aree di influenza delle principali aste idriche perenni e temporanee, alla circolazione idrica da acque meteoriche, ai dissesti ad esse collegati e agli eventuali rimedi temporanei e definitivi. Andranno altresì identificate tutte le aree instabili, sia quelle di conoscenza storica che quelle provocate dalla nuova attività edilizia sviluppatasi negli ultimi decenni. Il Piano in questo senso proporrà valutazioni specifiche relative al tema della permeabilità dei suoli.



Il nuovo studio geologico analizzerà e valuterà le possibilità di trasformazione dei suoli anche in relazione alla morfologia del territorio.

**Considerata la nuova zonizzazione sismica della città la Variante deve definire le distanze e le altezze tenendo conto di tale intervenuta zonizzazione.**

La stesura del Piano dovrà interagire e integrarsi a quella di altri strumenti di gestione del territorio in corso di revisione (Piano particolareggiato del centro storico, Piano urbano del traffico, Piano urbano dei parcheggi, Regolamento edilizio, ecc.), al fine di coordinare azioni e obiettivi.

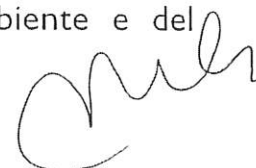
Per il raggiungimento degli obiettivi, nella formulazione del Piano si intende dare importanza a strumenti urbanistici di natura contrattuale e negoziale capaci di coinvolgere operatori privati e altri soggetti istituzionali nello sviluppo. Nella definizione di processi di trasformazione e ristrutturazione urbanistica di aree definite, andrà in particolare previsto l'utilizzo di quelle metodiche, quali ad esempio la perequazione, la compensazione, la premialità (anche correlata a finalità di contenimento energetico e alla realizzazione di edilizia sociale, cofinanziata o convenzionata), utili a facilitare la realizzazione di aree e servizi pubblici e a vantaggio della qualità urbana.

Nella definizione di strumenti attuativi, il Piano potrà prevedere il ricorso a tali metodiche nell'intento di garantire una maggiore efficacia delle disposizioni contenute nel Piano stesso. Un'efficacia che si misura anche nella sostenibilità finanziaria e/o operativa a carico del privato attuatore; questi, nell'ambito della promozione dei propri interventi di riqualificazione e trasformazione della città, può essere incentivato a eseguire opere pubbliche o di rilevanza pubblica, in particolare di quelle che l'Ente comunale ha già in programma, oltre alle normali opere di urbanizzazione poste a suo carico nell'attuazione dei singoli ambiti di intervento. In tal modo, l'Ente comunale persegue la possibilità di promuovere la riqualificazione e trasformazione della città esistente senza dover sopportare esborsi per espropriare aree da destinare a servizi od opere pubbliche.

## **LE SALVAGUARDIE**

L'art. 63 ter della L.R. 5/2007 prevede che, in sede di adozione delle direttive per la predisposizione della variante generale al PRG, possa essere deliberata la salvaguardia per gli interventi in contrasto con le stesse, analogamente a quanto previsto in sede di adozione dello strumento urbanistico.

Tenute presenti le linee di indirizzo sopra esposte, che evidenziano l'obiettivo di contenere il consumo del suolo e promuovere la qualità dell'ambiente e del



**paesaggio con ciò intendendo anche le aree dove appare critico il rapporto tra costruito e spazi aperti**, emerge la necessità sia di tutelare in via cautelare quelle parti del territorio comunale caratterizzate dalla presenza di importanti valori ambientali, che altrimenti potrebbero nel frattempo risultare definitivamente compromessi, sia assicurare un equilibrato sviluppo edilizio **sia nelle zone della prima fascia periferica sia in quelle di periferia**.

In relazione alle caratteristiche delle aree in questione, che presentano situazioni oggettivamente non comparabili, le misure di salvaguardia sono opportunamente differenziate tra le attuali zone omogenee, evitando così di disciplinare in modo uguale situazioni sostanzialmente diverse.

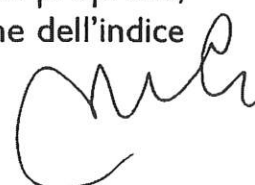
Per le zone A3 del centro storico le misure di salvaguardia dovranno assicurare la non compromissione dei valori storico-ambientali che lo caratterizzano mediante l'individuazione di parametri massimi di intervento in riduzione rispetto alle previsioni della Variante n. 66.

Per le zone B0b dei borghi originari di Banne Gropada, Padriciano, **Sottomonte, Conconello, Via Giulia, Via Capodistria** che risultano essere **prive di pianificazione attuativa** la salvaguardia dovrà assicurare la non compromissione dei valori paesaggistici, storico - architettonici e tipologici che li caratterizzano mediante l'individuazione di parametri massimi di intervento in riduzione rispetto alle previsioni della Variante n. 66.

**Per la zona omogenea B2 della prima fascia periferica ad alta densità edilizia sarà necessario assicurare nelle more della variante la non compromissione dell'esistente equilibrio insediativo, rendendo non operativa, nell'arco temporale della salvaguardia, la possibilità di operare attraverso lo strumento attuativo che prevede consistenti aumenti volumetrici.**

Per la zona omogenea B3 della prima fascia periferica a bassa densità edilizia **caratterizzata fra l'altro dalla presenza di spazi liberi** sarà necessario assicurare, nelle more della variante, un corretto rapporto fra le nuove costruzioni, l'edificato preesistente e **gli spazi liberi** mediante la ridefinizione del parametro della distanza dai confini di proprietà che dovrà essere obbligatoriamente osservato nella misura minima di cinque metri e **mediante la riduzione dell'indice volumetrico fondiario nella misura del 25 %**.

Per le zone periferiche di completamento B4, B5, B6 sarà necessario assicurare, nelle more della variante, un corretto ed equilibrato sviluppo dell'edificato mediante la ridefinizione, in via cautelare, del parametro della distanza dai confini di proprietà, rivelatosi non adeguato rispetto al tessuto edilizio esistente e la riduzione dell'indice



volumetrico fondiario. **La salvaguardia non opererà per le varianti che comportino una riduzione del volume complessivo previsto nell'atto abilitativo originario.**

Per le zone Bt, a vocazione residenziale turistica, le misure di salvaguardia dovranno preservare la struttura del paesaggio limitando le residue possibilità edificatorie in coerenza con l'obiettivo *"Promuovere la qualità dell'ambiente e del paesaggio"* senza incorrere in una situazione di permanente compressione del diritto di proprietà, incidendo sia sull'indice volumetrico territoriale che sul parametro della distanza dai confini di proprietà.

Nelle zone periferiche di espansione C2 e C3 e nelle zone Bni le misure di salvaguardia dovranno assicurare il necessario contenimento tra l'interesse pubblico al contenimento del consumo del suolo e le aspettative dei proprietari alla trasformazione delle aree, evitando che il succedersi delle prescrizioni urbanistiche nel tempo comporti una situazione di permanente compressione del diritto di proprietà. Quindi nelle zone C2 e Bni si dovrà ridurre l'indice volumetrico fondiario, nelle C3 l'indice volumetrico territoriale ed inoltre in tutte incidere sul parametro della distanza dai confini di proprietà.

Nelle zone esterne ai centri abitati G1b, G5, H2 di Basovizza, caratterizzate dalla presenza di significativi valori ambientali, dove la vocazione edificatoria discende direttamente ed esclusivamente dalla scelta operata in sede di Piano Regolatore (Variante n. 66), le misure di salvaguardia dovranno imporre un vincolo prioritario di conservazione dello stato naturale per preservare anche l'obiettivo del contenimento del consumo del suolo.

**Le misure di salvaguardia non si applicano, e sono ammesse le varianti in corso d'opera nei limiti delle variazioni essenziali di cui all'art. 40 della Legge Regionale 11.11.2009, n. 19, ai progetti approvati alla data di entrata in vigore delle Direttive per i quali non sia stata comunicata l'ultimazione dei lavori.**

**E' esclusa l'applicazione della misura di salvaguardia sulla distanza minima obbligatoria dai confini per realizzare un nuovo edificio in aderenza a un edificio preesistente. L'esclusione non opera qualora le costruzioni preesistenti sul confine siano box auto, pertinenze, depositi, costruzioni accessorie e/o simili.**

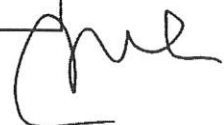
**Restano esclusi dall'applicazione delle misure di salvaguardia gli interventi di edilizia residenziale pubblica promossi da ATER.**



In relazione ai principi così delineati, e con riferimento alle puntuali indicazioni contenute nelle presenti direttive, le misure di salvaguardia vengono precisate nella tabella allegata.

### Salvaguardia sulle direttive

ZONE	SALVAGUARDIA
A3	<p>Per gli interventi di nuova edificazione e di ampliamento l'indice di fabbricabilità fondiaria massimo è ridotto del 50%. (2.5 mc/mq).</p> <p>L'indice di fabbricabilità fondiaria così determinato si applica anche agli interventi di ristrutturazione urbanistica.</p> <p>La salvaguardia opera per gli interventi edilizi ricompresi nelle proposte di PRPC non adottate.</p>





	<p>Sono escluse dall'applicazione della salvaguardia le aree ricomprese nei PRPC adottati e/o approvati.</p>
B0b	<p>Per gli interventi di nuova edificazione e di ampliamento dei borghi carsici di Banne, Gropada, Padriciano, <b>Sottomonte, Conconello, Via Giulia, Via Capodistria</b> l'indice di fabbricabilità massimo è ridotto del 50% (<math>2,50 - 1,25 = 1,25</math> mc/mq).</p> <p>La salvaguardia opera anche per gli interventi edilizi ricompresi nelle proposte di PRPC non adottate.</p> <p>Sono escluse dall'applicazione della salvaguardia le aree ricomprese nei PRPC adottati e/o approvati.</p>
B2	<p><b>Gli interventi di nuova edificazione ed ampliamento si attuano nel limite dell'indice volumetrico fondiario massimo di 3,5 mc/mq.</b></p> <p><b>La salvaguardia opera per gli interventi edilizi ricompresi nelle proposte di PRPC non adottate.</b></p> <p><b>Sono escluse dall'applicazione della salvaguardia le aree ricomprese nei PRPC adottati e/o approvati.</b></p>
B3	<p><b>L'indice volumetrico fondiario massimo è ridotto del 25 % (<math>2,5 - 0,625 = 1,875</math>).</b></p> <p>La distanza minima obbligatoria dai confini di proprietà è di 5 metri.</p> <p><b>E' esclusa l'applicazione della misura di salvaguardia sulla distanza minima obbligatoria dai confini per realizzare un nuovo edificio in aderenza a un edificio preesistente. L'esclusione non opera qualora le costruzioni preesistenti sul confine siano box auto, pertinenze, depositi, costruzioni accessorie e/o simili.</b></p>

B4	<p>L'indice volumetrico fondiario massimo è ridotto del 25% (1,60- 0,40 = 1,20 mc/mq). La distanza minima obbligatoria dai confini di proprietà è di 5 metri.</p> <p><b>E' esclusa l'applicazione della misura di salvaguardia sulla distanza minima obbligatoria dai confini per realizzare un nuovo edificio in aderenza a un edificio preesistente. L'esclusione non opera qualora le costruzioni preesistenti sul confine siano box auto, pertinenze, depositi, costruzioni accessorie e/o simili.</b></p> <p><b>Sono escluse dall'applicazione della salvaguardia le varianti che comportano una riduzione del volume complessivo previsto nell'atto abilitativo originario.</b></p>
B5	<p>L'indice volumetrico fondiario massimo è ridotto del 25% (1,00- 0,25 = 0,75 mc/mq) La distanza minima obbligatoria dai confini di proprietà è di 5 metri.</p> <p><b>E' esclusa l'applicazione della misura di salvaguardia sulla distanza minima obbligatoria dai confini per realizzare un nuovo edificio in aderenza a un edificio preesistente. L'esclusione non opera qualora le costruzioni preesistenti sul confine siano box auto, pertinenze, depositi, costruzioni accessorie e/o simili.</b></p> <p><b>Sono escluse dall'applicazione della salvaguardia le varianti che comportano una riduzione del volume complessivo previsto nell'atto abilitativo originario.</b></p>
B6	<p>L'indice volumetrico fondiario massimo è ridotto del 25% (0,80- 0,20 = 0,60 mc/mq) La distanza minima obbligatoria dai confini di proprietà è di 5 metri</p>

	<p><b>E' esclusa l'applicazione della misura di salvaguardia sulla distanza minima obbligatoria dai confini per realizzare un nuovo edificio in aderenza a un edificio preesistente. L'esclusione non opera qualora le costruzioni preesistenti sul confine siano box auto, pertinenze, depositi, costruzioni accessorie e/o simili.</b></p> <p><b>Sono escluse dall'applicazione della salvaguardia le varianti che comportano una riduzione del volume complessivo previsto nell'atto abilitativo originario.</b></p>
Bt	<p>L'indice volumetrico territoriale massimo è ridotto del 50% ( 0.25 mc/mq).</p> <p>La distanza minima obbligatoria dai confini di proprietà è di 5 metri.</p> <p>La salvaguardia opera per gli interventi edilizi ricompresi nelle proposte di PRPC non adottate.</p> <p>Sono escluse dall'applicazione della salvaguardia le aree ricomprese nei PRPC adottati e/o approvati.</p> <p><b>E' esclusa l'applicazione della misura di salvaguardia sulla distanza minima obbligatoria dai confini per realizzare un nuovo edificio in aderenza a un edificio preesistente. L'esclusione non opera qualora le costruzioni preesistenti sul confine siano box auto, pertinenze, depositi, costruzioni accessorie e/o simili.</b></p>
Bni	<p>L'indice volumetrico fondiario massimo è di 0,2 mc/mq.</p> <p>La distanza minima obbligatoria dai confini di proprietà è di 5 metri.</p> <p>La salvaguardia opera anche per gli interventi edilizi ricompresi nelle proposte di PRPC non adottate.</p> <p>Sono escluse dall'applicazione della salvaguardia le aree</p>

	<p>ricomprese nei PRPC adottati e/o approvati.</p> <p><b>E' esclusa l'applicazione della misura di salvaguardia sulla distanza minima obbligatoria dai confini per realizzare un nuovo edificio in aderenza a un edificio preesistente. L'esclusione non opera qualora le costruzioni preesistenti sul confine siano box auto, pertinenze, depositi, costruzioni accessorie e/o simili.</b></p>
C2	<p>L'indice di fabbricabilità fondiario massimo è di 0,2 mc/mq.</p> <p>La distanza minima obbligatoria dai confini di proprietà è di 5 metri.</p> <p>La salvaguardia opera per gli interventi edilizi ricompresi nelle proposte di PRPC non adottate.</p> <p>Sono escluse dall'applicazione della salvaguardia le aree ricomprese nei PRPC adottati e/o approvati.</p> <p><b>E' esclusa l'applicazione della misura di salvaguardia sulla distanza minima obbligatoria dai confini per realizzare un nuovo edificio in aderenza a un edificio preesistente. L'esclusione non opera qualora le costruzioni preesistenti sul confine siano box auto, pertinenze, depositi, costruzioni accessorie e/o simili.</b></p>
C3	<p>L'indice di fabbricabilità territoriale è di 0,2 mc/mq.</p> <p>La salvaguardia opera per gli interventi edilizi ricompresi nelle proposte di PRPC non adottate</p> <p>Sono escluse dall'applicazione della salvaguardia le aree ricomprese nei PRPC adottati e/o approvati.</p>
GIB	<p>All'interno di tali aree è precluso qualsiasi intervento di ampliamento e/o di nuova edificazione.</p>

	<p>La salvaguardia opera per gli interventi edilizi ricompresi nelle proposte di PRPC non adottate.</p> <p>Sono escluse dall'applicazione del regime di salvaguardia le aree ricomprese nei PRPC adottati e/o approvati.</p>
G5	<p>All'interno di tali aree è precluso qualsiasi intervento di ampliamento e/o di nuova edificazione.</p> <p>La salvaguardia opera per gli interventi edilizi ricompresi nelle proposte di PRPC non adottate.</p> <p>Sono escluse dall'applicazione del regime di salvaguardia le aree ricomprese nei PRPC adottati e/o approvati.</p>
H2 di Basovizza	<p>All'interno di tale area è precluso qualsiasi intervento di ampliamento e/o di nuova edificazione.</p> <p>La salvaguardia opera per gli interventi edilizi ricompresi nelle proposte di PRPC non adottate.</p> <p>Sono escluse dall'applicazione del regime di salvaguardia le aree ricomprese nei PRPC adottati e/o approvati.</p>
<p><b>Le misure di salvaguardia non si applicano, e sono ammesse le varianti in corso d'opera nei limiti delle variazioni essenziali di cui all'art. 40 della Legge Regionale 11.11.2009, n. 19, ai progetti approvati alla data di entrata in vigore delle Direttive per i quali non sia stata comunicata l'ultimazione dei lavori.</b></p> <p><b>Restano esclusi dall'applicazione delle misure di salvaguardia gli interventi di edilizia residenziale pubblica promossi da ATER.</b></p>	