

**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 contemperamento 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>	