



## **COMMISSIONE URBANISTICA, EDILIZIA, PAESAGGIO**

### **VERBALE N. 05 - RIUNIONE DD. 26.09.2011**

Apertura ore 17:00

#### **Registrazione partecipanti**

Sono presenti:       ing. Bucher  
                          ing. Cargnello  
                          ing. Cervesi F.  
                          ing. Cochelli  
                          ing. Delben  
                          ing. Flora  
                          ing. Frizzi  
                          ing. Palusa  
                          ing. Patuanelli  
                          ing. Simic

Entrano a riunione avviata:

                          ing. Parovel  
                          ing. Gregori

#### **Ordine del giorno**

Linee guida per l'impostazione delle Direttive alla Variante Generale al PRGC di Trieste.

L'incontro provvede ad approfondimenti e confronti sul testo proposto dall'Amministrazione, esposto nell'impostazione generale dai colleghi Bucher e Delben che hanno presenziato alla riunione convocata dal Sindaco.

L'esito del confronto è stato raccolto nel Documento di seguito riportato che, ottenuta l'approvazione del Consiglio dell'Ordine, è stato consegnato all'attenzione del Sindaco.

Chiusura ore 19:30

## **OSSERVAZIONI GENERALI SUGLI OBIETTIVI E LE FINALITA' DELLA VARIANTE GENERALE**

L'accentuata sensibilità dei professionisti tecnici operanti sul territorio circa una revisione delle previsioni urbanistiche della città, trova origine nella particolare criticità della condizione conseguente al travagliato iter della Variante n.118. Le difficoltà derivanti dalle incertezze dei valori immobiliari, generati da ben quattro anni di salvaguardia del PRGC e dalla perdurante e non meno limitativa salvaguardia del PPCS che vanifica gli interventi di recupero del patrimonio storico, determinano una urgente revisione dei due Piani, che dovrà assicurare un effettivo governo del territorio, assicurando condizioni di sviluppo e tutela dello stesso unitamente alla salvaguardia del diritto di proprietà.

Quanto al testo presentato in visione, si rileva sinteticamente quanto segue:

- gli obiettivi delineati, quali primariamente il contenimento del consumo del suolo, il recupero e la riqualificazione dell'esistente, qualità dell'ambiente e del paesaggio sono certamente condivisibili e si auspica nella definizione di norme e strumenti che ne assicurino l'effettiva operatività;
- nel quadro storico ed economico di questo inizio secolo, operanti da anni le relazioni allargate con l'allargamento socio economico dei confini, pare che la variante non delinei precise strategie di indirizzo e sviluppo in tal senso;
- i temi dello sviluppo sono assenti in questa formulazione e rimandati a futuri confronti unicamente nella preoccupazione di uno "sviluppo equilibrato";
- le strategie costituiscono elementi essenziali delle linee guida in quanto esse improntano e condizionano la elaborazione del nuovo Piano, che tuttavia pare "osservare la città" senza provvedere a definire il motore che deve innervare ed alimentare la città stessa per il futuro del prossimo decennio.

Quanto ai contenuti della variante di Piano si suggeriscono, per la redazione delle direttive, alcune indicazioni puntuali:

- la variante affronti in modo approfondito il tema delle distanze per eliminare le continue controversie ed evitare ai cittadini il continuo ricorso al contenzioso giudiziario;
- la variante riconosca per le borgate carsiche la presenza di un "nucleo edificato storico" ma pure un edificato di completamento che necessita di distinzione e riconoscimento della sua particolare posizione e sinergia con la città diverso da quello degli altri quartieri e rioni cittadini;
- la variante definisca le distanze ed altezze con la intervenuta zonizzazione sismica della città;

- il recupero e la riqualificazione del patrimonio esistente vengano supportati con adeguati incentivi che promuovano l'adeguamento alle norme del contenimento energetico e sicurezza, in particolare per l'adeguamento sismico;
  - la variante introduca una "coefficiente del verde" che operi nelle singole zone e nei singoli interventi al fine di promuovere la qualità dell'ambiente e del paesaggio;
- la variante proponga la realizzazione di un progetto del fronte mare realmente esteso da Muggia a Santa Croce, che non sia incentrato solo sul fronte del centro cittadino ma valuti la costa nella sua interezza al fine di valorizzarne l'intero segmento con la ovvia e conseguente interconnessione con il piano del porto;
- la variante individui le aree in cui attuare le trasformazioni conseguenti la perequazione e la compensazione.

### **OSSERVAZIONI GENERALI SULLE NORME DI SALVAGUARDIA**

Le direttive sono lo strumento messo a disposizione dell'Amministrazione Comunale con lo scopo di realizzare gli obiettivi e strategie della Variante. Gli indirizzi della salvaguardia così espressi non perseguono alcun obiettivo strategico ma unicamente la "conservazione dell'uso del suolo", ricavata con la riduzione generalizzata degli indici.

Per le zone A3 del Centro Storico si ritiene opportuno provvedere ad una precisa perimetrazione di quelle aree oggetto di riduzione degli interventi, In generale, anche per superare l'ambiguità dei perimetri tra quelli definiti dal PRGC e dai Piani Particolareggiati del Centro storico in regime di salvaguardia.

Quanto alle zone di completamento si ritiene corretto rifarsi alla Zonizzazione esistente ma evitando limitazioni generalizzate all'edificabilità prima di aver provveduto al dimensionamento della Variante. Operare una semplice riduzione degli indici e parametri non determina alcun contenimento di suolo ed è quindi in antitesi con uno degli obiettivi principali del Piano.

Il contenimento del suolo e la tutela dell'ambiente devono essere meglio individuati nel riconoscere, e quindi perimetrare, le zone in cui è opportuna una tutela assoluta. La motivazione di tale forte tutela dovrebbe a sua volta originare da oggettive e riconosciute situazioni di sopravvenuta carenza infrastrutturale, o dalla acclarata necessità di definire criteri e/o tipologie che assicurino l'inserimento equilibrato e compatibile con le peculiarità dell'ambiente, o ancora quale risultato di una verifica della zonizzazione in rapporto all'esigenza di particolare tutela del paesaggio in considerazione del valore di patrimonio culturale stabilito dalla legge.

Si sottolinea inoltre l'inopportunità di una generalizzata variazione di limiti e parametri delle zone di completamento a media densità (B2 - B3 - B4 ), considerata la loro ubicazione in un contesto già densamente edificato, ove diversi parametri darebbero luogo a disomogeneità non giustificate.

Per i procedimenti già avviati alla data di approvazione delle Direttive venga valutata l'opportunità di applicazione dei parametri urbanistici vigenti alla presentazione degli atti, per un periodo transitorio da definire.

Considerate le difficoltà operative ed applicative di norme in regime di salvaguardia, tenuto pure conto che tali direttive reiterano un regime di salvaguardia operante da ben quattro anni, si richiede una particolare attenzione nella scrittura delle misure in salvaguardia stesse, che non dia luogo a conflitti normativi ed inutili limitazioni degli interventi.

Trieste, 27 settembre 2011