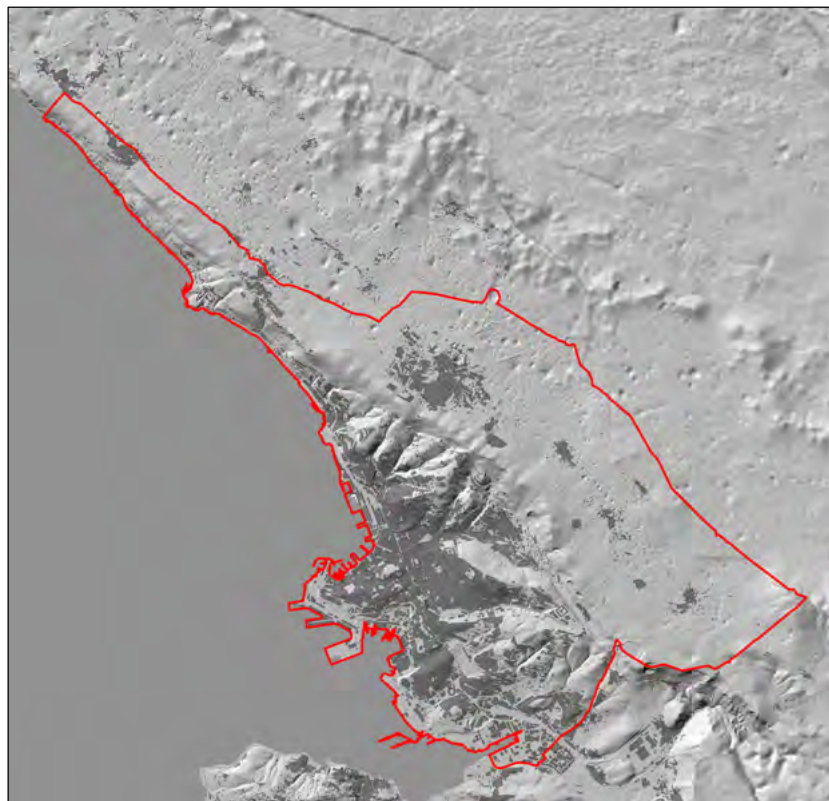




# REGIONE AUTONOMA FRIULI-VENEZIA GIULIA COMUNE DI TRIESTE

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

## VARIANTE N° 5 AL P. R. G. C. "Valorizzazione del Patrimonio Immobiliare 2019"



**Dirigente Dipartimento**  
ing. Giulio Bernetti

**Estensori**  
ing. Giulio Bernetti  
dott. Roberto Prodan

**Elaborazioni grafiche**  
m.o. Mauro Pennone

Relazione

Giugno 2019

R

Trieste

# ***RELAZIONE TECNICA***

RELAZIONE TECNICA.....	1
PREMESSA .....	2
Variante al PRGC e motivazioni.....	2
Riferimenti normativi .....	2
Metodologia .....	3
Aspetti ambientali, paesaggistici, geologici e mobilità .....	6
Verifica di assoggettabilità a Vas e Valutazione d'Incidenza Ambientale.....	6
Valutazione degli aspetti paesaggistici.....	6
Verifica di compatibilità geologica .....	7
Mobilità .....	7
LA VARIANTE.....	8
ASPETTI COMPLEMENTARI.....	9
CONCLUSIONI .....	9

## PREMESSA

Il nuovo Piano Regolatore del Comune di Trieste (PRGC), approvato Delibera consiliare n. 48/2015, integrata dalla Delibera consiliare n. 5/2016, è entrato in vigore il 5 maggio 2016, il giorno successivo alla pubblicazione sul BUR del decreto del Presidente della Regione, n. 085/Pres. del 26 aprile 2016. Successivamente lo stesso è stato modificato/aggiornato con successive varianti urbanistiche (Variante nn. 1, 2, 3 e la adottata Variante n. 4)

## Variante al PRGC e motivazioni

La variante consegue alla richiesta del Servizio Gestione Patrimonio Immobiliare, Area Servizi Generali del 05/12/2018 relativa alla predisposizione del piano delle alienazioni 2019-2021 nella quale si chiede di predisporre una variante urbanistica volta alla valorizzazione dei seguenti beni:

BENE DA VALORIZZARE	ATTUALE DESTINAZIONE URBANISTICA
1. Immobile sito tra le vie Gatteri 4 e Giotto 2	Zona S2 – classe S2c - 14
2. Piazzetta Marenzi	Porzione p.c.n. 497/I: zona Z1; p.c.n. 2507: zona S2 – classe S2a - 8
3. Villa Haggiconsta	Zona S4 – classe S4c – 32

## Riferimenti normativi

La normativa di riferimento per la variante in argomento è la L.R. 5/2007 “*Riforma dell'urbanistica e disciplina dell'attività edilizia e del paesaggio*” come da ultimo integrata dalla LR n° 6 del 29 aprile 2019 “*Misure urgenti per il recupero della competitività regionale*”; trattasi infatti di una variante di livello comunale a strumento urbanistico dotato di rappresentazione schematica delle strategie di piano (Cfr. Elaborati PS1 Relazione Piano Struttura e PS2 Piano Struttura), come meglio evidenziato al capitolo che segue.

In particolare si riportano le previsioni dell'art 63 bis comma 22

*“La deliberazione del Consiglio comunale di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni previsto dall'articolo 58 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112 (Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria), convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, costituisce variante di livello comunale allo strumento urbanistico generale comunale ai sensi dell'articolo 63 sexies”* e le condizioni dell'art 63 sexies:

*“Disposizioni per le varianti di livello comunale agli strumenti urbanistici”*

*“1. Non coinvolgono il livello regionale di pianificazione ai sensi dell'articolo 63 bis le varianti allo strumento urbanistico comunale vigente dotato di piano struttura, qualora ne rispettino gli obiettivi e le strategie, né quelle allo strumento urbanistico comunale vigente non dotato di tale piano, qualora prevedano almeno una delle seguenti fattispecie:*

*a) la modifica delle zone omogenee, anche miste ove previste dagli strumenti urbanistici comunali, entro il limite di flessibilità o, in assenza, entro il limite del 10 per cento complessivo delle superfici previste delle singole zone omogenee, senza diminuire la quantità complessiva delle zone omogenee E ed F e senza aumentare la quantità complessiva delle zone omogenee D e H;*

*b) l'ampliamento senza limiti delle zone agricole, forestali o di tutela ambientale, ovvero di verde pubblico o privato, nonché la modifica delle relative sotto zone;*

*c) le modifiche alle norme di attuazione, l'individuazione grafica dell'area di applicazione o disapplicazione di norme di attuazione specifiche, la correzione di errori materiali di elaborati o la*

sostituzione della base cartografica in tutti i casi in cui sia necessaria la pubblicazione degli elaborati, senza incrementi dell'indice di edificabilità territoriale e fondiaria e del rapporto di copertura;

d) l'incremento dell'indice di edificabilità territoriale e fondiaria e il rapporto di copertura delle zone omogenee B e D esistenti, nei limiti massimi dello strumento di pianificazione regionale o delle leggi di settore;

e) l'interscambio di destinazioni d'uso tra zone omogenee urbanizzate esistenti;

f) l'individuazione di nuove aree ovvero l'ampliamento o adeguamento di quelle esistenti per la realizzazione di viabilità, servizi e attrezzature collettive o altre opere pubbliche o per servizi pubblici o di pubblica utilità;

g) la revisione dei vincoli urbanistici o procedurali;

h) le modifiche normative e cartografiche per adeguare il Piano regolatore vigente ai Piani e regolamenti statali e regionali di settore;

i) il recepimento di Piani comunali di settore o di sentenze passate in giudicato;

j) l'attuazione delle modalità operative già previste negli strumenti urbanistici comunali per il trasferimento nell'assetto azzonativo delle funzioni insediative e infrastrutturali indicate soltanto nell'ambito dei piani struttura;

k) la suddivisione e la modifica della suddivisione delle zone omogenee previste nell'assetto azzonativo degli strumenti urbanistici comunali in sottozone omogenee e la suddivisione e la modifica della suddivisione degli ambiti unitari d'intervento, soggetti a pianificazione attuativa, in subambiti urbanisticamente sostenibili, senza incremento degli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria e del rapporto di copertura massimi consentiti;

l) il recupero, la riqualificazione e/o la trasformazione di aree dismesse o in via di dismissione attraverso modifiche normative e cartografiche che possono comportare l'incremento dell'indice di edificabilità territoriale e fondiaria e il rapporto di copertura ovvero la modifica delle destinazioni d'uso, nei limiti massimi dello strumento di pianificazione regionale o delle leggi di settore... omissi"

## Metodologia

La Variante in argomento è una variante di livello comunale, secondo quanto previsto dalla L.R. 5/07, in quanto presenta le seguenti caratteristiche:

- comprende proposte di revisione del PRGC esclusivamente di "livello comunale", il PRGC vigente è dotato di Piano Struttura ed ai sensi della LR 5/2007 " Riforma dell'urbanistica e disciplina dell'attività edilizia e del paesaggio ", art 63 sexies "Non coinvolgono il livello regionale di pianificazione ai sensi dell'articolo 63 bis le varianti allo strumento urbanistico comunale vigente dotato di piano struttura, qualora ne rispettino gli obiettivi e le strategie, .omissis.."
- inoltre la variante in argomento soddisfa le condizioni di cui alle lettere a) j) e l) del 1 comma dello stesso art 63 sexies).

La variante, come peraltro sotto evidenziato, non contrasta con gli obiettivi di PRGC e non contrasta con le previsioni del Piano Struttura.

RETTIFICHE AREE DEL SISTEMA INSEDIATIVO							
n.rif	Descrizione della specifica proposta di Variante						
1, 2, 3	Si eliminano o riducono aree a servizi non più attuali o le cui funzioni risultano cessate.						
Elaborati di PRGC modificati dalla proposta di Variante							
PO1	PO2	PO3	PO4	PO4.1	PO5	PO6	PO7
	X		X	X	X		
PRGC vigente				Proposta di Variante			
•				Rettifica e individuazione di aree del sistema insediativo			
Obiettivi e Azioni di PRGC attinenti alla proposta di Variante							
<b>Sistema Insediativo – Aree della Conservazione</b>							
<b>OBIETTIVI</b>		<b>AZIONI</b>			<b>Codice</b>		
3.Rivitalizzazione socio – economica del centro storico		3.1.articolazione funzionale e modifica del numero delle unità immobiliari, ai fini del mantenimento della residenzialità e delle altre attività nel centro storico;			IN_AC_3.1		
		3.2 ampliamento dell'offerta turistica ed insediamento di attività del terziario nelle aree residenziali			IN_AC_3.2		
		3.3 mantenimento dei servizi e delle attrezzature a scala urbana territoriale.			IN_AC_3.3		
<b>Sistema Insediativo – Aree della riqualificazione e Trasformazione</b>							
<b>OBIETTIVI</b>		<b>AZIONI</b>			<b>Codice</b>		
1.Riduzione del consumo di suolo		1.1 contenimento del consumo di suolo attraverso la ridefinizione del perimetro delle aree edificabili;			IN_TR_1.1		
9. Miglioramento della dotazione e della qualità degli spazi destinati ai servizi		9.1.riorganizzazione e messa in rete delle aree per servizi;			IN_TR_9.1		
		9.2 mantenimento dei servizi e attrezzature a scala urbana e territoriale;			IN_TR_9.2		
Verifica di coerenza con le Azioni di PRGC:							
cod. IN_AC_3.3	La variante adegua il PRGC all'effettivo stato di fatto, rettificando la perimetrazione o eliminando aree per servizi non più attuali e consentendo il loro recupero e valorizzazione						
cod. IN_TR_1.1							
cod. IN_TR_9.1							
cod. IN_TR_9.2							
Matrici ambientali e antropiche interessate come bersagli primari dalla proposta di Variante							
biodiversità, flora e fauna	popolazione, salute umana	suolo	acqua	aria, fattori climatici	beni materiali	patrimonio culturale, architettonico, archeologico	paesaggio

		X				X	
<i>Valutazioni</i>							
<p>La modifica non comporta ulteriore consumo di suolo, le aree si presentano già edificate o con indice di edificabilità saturo.</p> <p>La riqualificazione degli immobili oggetto di alienazioni di cui al punti 1 e 3 dovrà preservare la caratteristiche di pregio degli stessi, tutela in tal senso garantita da puntuali vincoli di cui al D.Lgs 42/04 (Villa Haggiconsta Decreto dd 21/02/2006, edificio comunale di Via Giotto, 2 Decreto dd 28/01/2009)</p>							
<i>Potenziali impatti negativi</i>				<i>Azioni correttive e compensative</i>			
• -				• -			

Per quanto attiene in particolare gli aspetti legati alla capacità insediativa, è possibile notare che alcune schede dell'elaborato Po5 (Relazione sul fabbisogno abitativo e calcolo sulla capacità insediativa teorica) risultano parzialmente modificate. Le modifiche, modeste e non sostanziali, sono state effettuate per mantenere la coerenza tra i diversi elaborati e la metodologia utilizzata per la redazione del PRGC.

In particolare, con riferimento alla quantificazione degli abitanti, i nuovi valori riportati nelle tabelle, (in particolare per l'immobile Villa Haggiconsta), non incidono sul numero di abitanti insediabili.

Complessivamente, quindi, è possibile affermare che la variante non apporta un incremento dei carichi insediativi.

La variante opera in coerenza con le modalità operative per quanto attiene l'ampliamento delle zone di tipo "B", la nuova previsione è coerente con il contesto d'inserimento (trattasi di mera ripermetrazioni per cessate funzioni di aree servizi), le aree sono collegate alle rete tecnologiche ed infrastrutturali in contesti ampiamente urbanizzati.

La variante si compone dei seguenti elaborati:

- Relazione generale
- PO2 Zonizzazione Sc. 1:5.000
- PO4 Servizi e attrezzature collettive Sc. 1:5.000
- PO4.1 Relazione sui servizi e reiterazione dei vincoli
- PO5 Relazione sul fabbisogno abitativo e calcolo sulla capacità insediativa residenziale teorica

La stessa è quindi corredata dalle previste :

- Asseverazione urbanistica ai sensi della LR 5/07;
- Asseverazione geologica;

## **Aspetti ambientali, paesaggistici, geologici e mobilità**

### *Verifica di assoggettabilità a Vas e Valutazione d'Incidenza Ambientale*

Con deliberazione della Giunta comunale n. 334 dd. 27/06/2019, è stato avviato il procedimento di V.A.S. della Variante al PRGC mediante verifica di assoggettabilità alla procedura, ai sensi del D.lgs 152/06 e s.m.i. e della L.R. 16/2008.

Ai sensi dell'art. 6 del D.lgs. n. 152/2006 «Norme in materia ambientale» e s.m.i. è necessario provvedere alla valutazione ambientale strategica (VAS) dei piani e/o programmi della pianificazione territoriale che possano avere impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale. Per i piani e i programmi che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori, la valutazione ambientale è necessaria qualora l'autorità competente valuti che possano avere impatti significativi sull'ambiente.

La valutazione viene fatta sulla base della relazione allegata al piano e redatta dal proponente con i contenuti di cui all'allegato I della parte II del decreto legislativo 152/2006. In tal senso è stato predisposto, a cura del Servizio Pianificazione Territoriale, il Rapporto Ambientale preliminare con oggetto la Verifica dell'assoggettabilità alla procedura di V.A.S. - Valutazione Ambientale Strategica comprensiva di Verifica di Significatività dell'incidenza sui Siti Natura 2000, secondo i contenuti indicati dal DLgs 152/2006 s.m.i. all'Allegato I della Parte II.

Con particolare riferimento alla valutazione d'incidenza (DPR 357/1997 e alla DGR 1323/2014 ), le modifiche zonizzative della Variante, sia per la distanza, sia per la tipologia delle modifiche introdotte, è stato verificato non possano comportare interferenze funzionali o azioni causa di possibili incidenze negative significative sugli habitat e le specie tutelati dei più vicini siti della Rete Natura 2000.

Espletata la procedura di verifica di assoggettabilità alla Vas, verificato che la stessa non determina effetti significativi sull'ambiente, non rientra tra la fattispecie di cui all'articolo 3, comma 2, lettera b) della citata Direttiva 2001/42/CE e non è rilevante in termini di attuazione della normativa ambientale comunitaria, è stato ritenuto di escludere con delibera giunta la Variante dal processo di Valutazione Ambientale Strategica,.

### *Valutazione degli aspetti paesaggistici*

Le politiche del paesaggio, ai sensi del D.Lgs. 42/2004 “Codice dei beni culturali e del paesaggio” e s.m.i. sono definite dal Ministero e dalla Regione che devono assicurare adeguate forme di tutela e valorizzazione del territorio nella prospettiva dello sviluppo sostenibile; in particolare le Regioni devono individuare gli ambiti, definiti in relazione alla tipologia, alle caratteristiche naturali, storiche di rilevanza e integrità dei valori paesaggistici, da sottoporre a specifica normativa d'uso attraverso adeguate prescrizioni.

Gli immobili ed aree oggetto della presente variante non rientrano tra i beni oggetto di vincolo paesaggistico, ai sensi della parte III, del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto 22 gennaio 2004 n. 42”

## Verifica di compatibilità geologica

Anche per la componente della geologia dello stato del territorio (stato fisico dei luoghi, geologico, idrologiche e sismico) stante il breve tempo intercorso e l'attualità di quanto contenuto nello studio geologico che corredata il vigente PRGC, si intende qui richiamare interamente quando ivi descritto.

La variante in oggetto non richiede il parere geologico di cui art. 10 della L. R. 9 maggio 1988, n. 27, in quanto, trattandosi di variante di livello comunale dello strumento urbanistico generale vigente provvisto del parere geologico, non rientra nelle ipotesi di cui all'art. 9 bis co. 4 della L. R. 9 maggio 1988, n. 27.

## Mobilità

Come evidenziato, la variante non prevede sostanziali modifiche al carico urbanistico, né cambiamenti al piano che possano indurre modifiche percepibili al sistema della mobilità: non vi sono spostamenti o previsioni di aree o insediamenti che possano configurarsi come centri attrattori di traffico rispetto al piano vigente.

Le piccole modifiche previste al piano e ai suoi elaborati non portano nuovi carichi di traffico e il sistema della viabilità rimane quindi sostanzialmente invariato.

L'art. 166 della L.R. 26/2012 recita:

*Art. 166*

*(Norma transitoria in materia di pianificazione territoriale regionale)*

*1. Nelle more dell'entrata in vigore del Piano del governo del territorio di cui alla legge regionale 3 dicembre 2009, n. 22 (Procedure per l'avvio della riforma della pianificazione territoriale della Regione), nonché della riforma della pianificazione territoriale della Regione:*

*a) le previsioni relative agli interventi sulla rete stradale di primo livello e sulle penetrazioni urbane definite dal Piano regionale delle infrastrutture di trasporto, della mobilità delle merci e della logistica, di seguito PRITMML, di cui all' articolo 3 bis, comma 3, della legge regionale 20 agosto 2007, n. 23 (Attuazione del decreto legislativo 111/2004 in materia di trasporto pubblico regionale e locale, trasporto merci, motorizzazione, circolazione su strada e viabilità), nonché le previsioni insediative, introdotte nelle varianti agli strumenti urbanistici subordinati di cui agli articoli 63 e 63 bis della legge regionale 23 febbraio 2007, n. 5 (Riforma dell'urbanistica e disciplina dell'attività edilizia e del paesaggio), ovvero nelle varianti di livello comunale, qualora interferiscano con tali infrastrutture, sono assoggettate al preventivo parere della struttura regionale competente in materia di viabilità e infrastrutture, che si esprime in ordine alla verifica dell'impatto complessivo sulla rete stradale di primo livello e sulle penetrazioni urbane, in termini di flusso di traffico previsti, di miglioramento della sicurezza stradale e di mantenimento dei livelli di servizio prescritti, sulla base di uno studio da redigersi, a cura del proponente, in conformità agli indirizzi previsti dall'articolo 7 delle norme di attuazione del medesimo PRITMML. Lo studio e il parere costituiscono allegato del provvedimento di adozione della variante allo strumento urbanistico; il parere è richiesto direttamente dal Comune. Nel caso di previsioni che interferiscono con la rete stradale di primo livello e con le penetrazioni urbane definite dal PRITMML, il Comune trasmette alla struttura regionale competente in materia di viabilità e infrastrutture la verifica di significatività dell'interferenza prodotta dalle previsioni, anche nel caso di esito negativo della*



stessa, al fine della valutazione regionale su detto aspetto mediante emissione di specifico parere vincolante: detta valutazione interviene entro il termine di trenta giorni dal ricevimento della verifica, decorso il quale il parere si intende reso in senso favorevole, quale accoglimento della proposta comunale.

In questo contesto si dà atto che la variante non prevede variazioni insediative che possono interferire con la rete stradale di primo livello e con le penetrazioni urbane definite dal Piano delle infrastrutture, della mobilità delle merci e della logistica, di cui all'articolo 3 bis, comma 3, della legge regionale 20 agosto 2007, n. 23, né prevede interventi su queste infrastrutture.

## LA VARIANTE

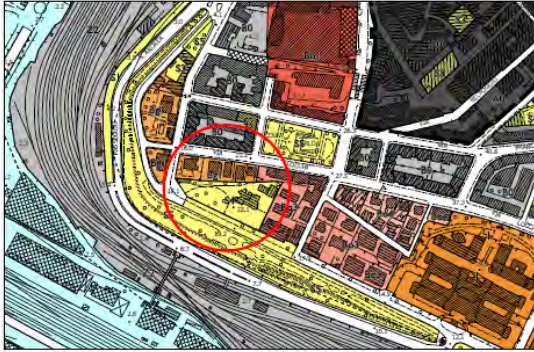
La variante prevede le seguenti modifiche

	ATTUALE DESTINAZIONE	VARIANTE PROPOSTA
1. Immobile sito tra le vie Gatteri 4 e Giotto	S2 – classe S2c “centro civico e sociale”	A0 centro storico
2. Piazzetta Marenzi	Porzione p.c.n. 497/1: Z1; p.c.n. 2507: S2 classe S2a “edifici per il culto”	A0 centro storico
3. Villa Haggiconsta	Zona S4 – classe S4c “centri diurni per disabili, strutture residenziali per disabili”	Bg 1 Città dei giardini

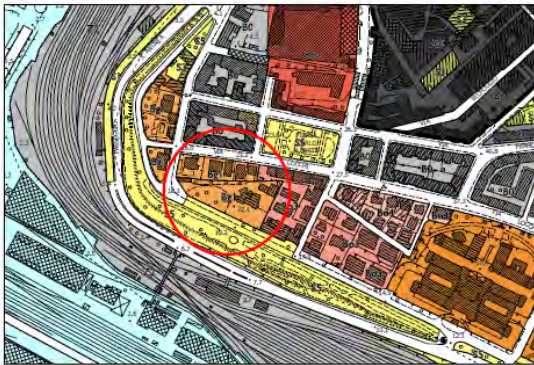


## VILLA HAGGICONSTA

ZONIZZAZIONE VIGENTE



ZONIZZAZIONE PROPOSTA



## ASPETTI COMPLEMENTARI

- *Ulteriori pareri*

Prima dell'approvazione della variante dovrà essere interpellata quale competente struttura del Ministero la Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio del Friuli Venezia Giulia Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio del Friuli Venezia Giulia per i beni vincolati dalla parte seconda del D.Lgs 42/04.

## CONCLUSIONI

Per quanto sopra esposto si può affermare che la variante è coerente con gli obiettivi e le strategie strutturali del PRGC vigente, non apporta nuovi carichi insediativi e non incide in modo significativo sulle componenti ambientali o paesaggistiche.