

COMUNE DI TRIESTE

P.A.C. - PIANO ATTUATIVO COMUNALE DI INIZIATIVA PRIVATA PER INTERVENTO DI NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE DA ATTUARSI SULLA ZONA C "SALITA DI MIRAMARE"

Elaborato

RELAZIONE PAESAGGISTICA

ELAB. 06

Aggiornamento

SETT 2017

AGO 2018

GENN 2019

GIUGNO 2019

Committenti

IGEI S.R.L. - INIZIATIVE GENERALI IMMOBILIARI S.R.L.

MILKOVIC LUCIANA

MODUGNO MILENA

WOYNAR KIRK

Progettisti

ARCH. PIETRO CORDARA - capogruppo

ARCH. GIORGIO FRAGIACOMO

**ARCH. PIETRO CORDARA**

*progettazione e consulenze ambientali*

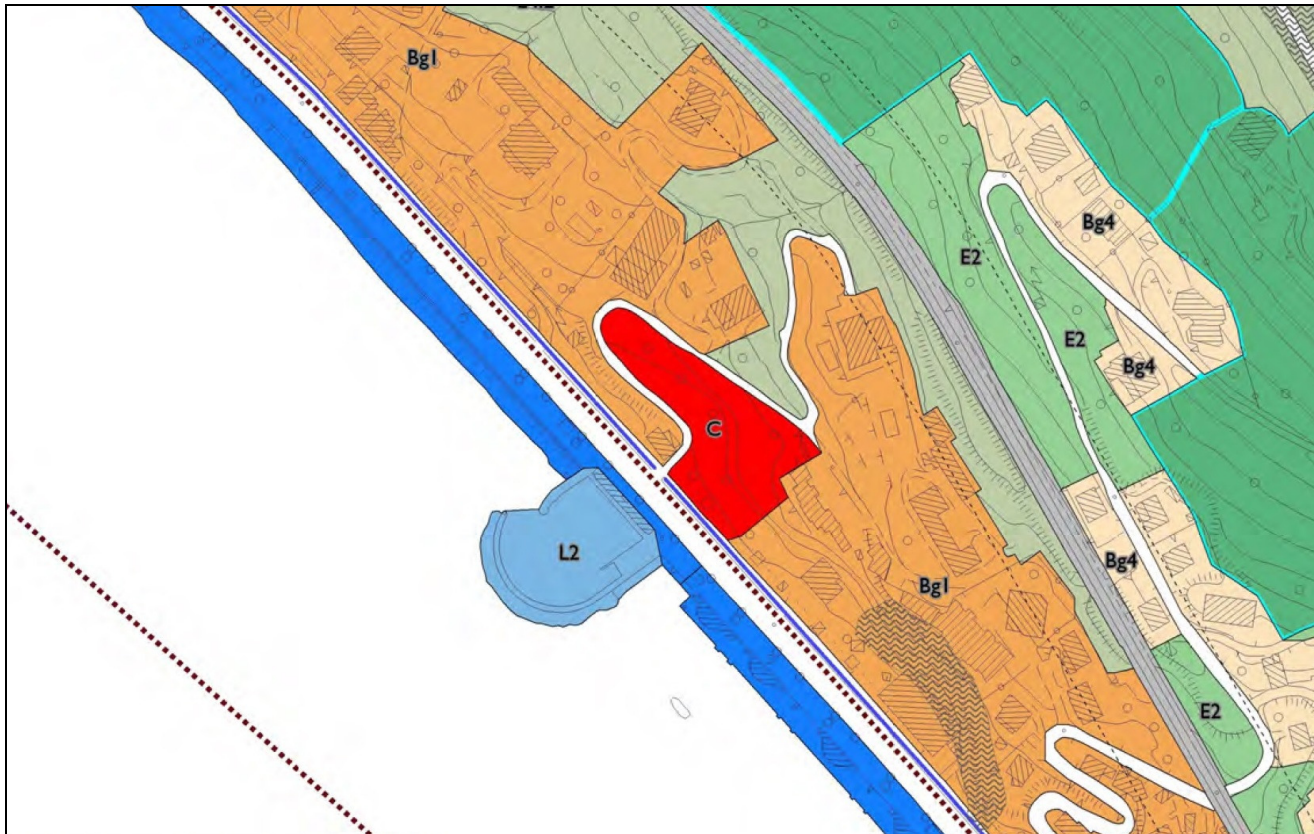
34122 Trieste, p.zza S. Antonio Nuovo 2 mobile 3939010257 email [pietro.cordara@studiocordara.it](mailto:pietro.cordara@studiocordara.it) pec [pietro.cordara@archiworldpec.it](mailto:pietro.cordara@archiworldpec.it)

## INDICE

0. OGGETTO DELLA RELAZIONE PAESAGGISTICA
1. STATO ATTUALE DEL CONTESTO E DEL SITO D'INTERVENTO
  - 1.1 Caratteri geomorfologici e uso del suolo
  - 1.2 Appartenenza a sistemi naturalistici, vegetazionali, faunistici e paesaggi agrari
  - 1.3 Tessiture storiche e recenti
  - 1.4 Fruizione pubblica del paesaggio
  - 1.5 Conclusioni: lettura dello stato di fatto del contesto e del sito
2. PROGETTO DI P.A.C.
  - 2.1 Inquadramento urbanistico
  - 2.2 Motivazione delle scelte progettuali
  - 2.3 Misure paesaggistiche ed ambientali di mitigazione e compensazione degli interventi previsti
  - 2.4 Modificazioni dell'assetto paesaggistico conseguenti all'intervento
3. VALUTAZIONE DELLA COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA DELLE PREVISIONI DI PAC E CONCLUSIONI
  - 3.1 Valutazioni paesaggistiche effettuate in sede di PRGC
  - 3.2 Valutazioni paesaggistiche di confronto con gli indirizzi e le norme del Piano Paesaggistico Regionale (regime di salvaguardia)
  - 3.3 Valutazione secondo i parametri del DPCM 12.12 2005, nota 8
  - 3.4 Conclusioni sulla compatibilità paesaggistica

## 0. OGGETTO DELLA RELAZIONE PAESAGGISTICA

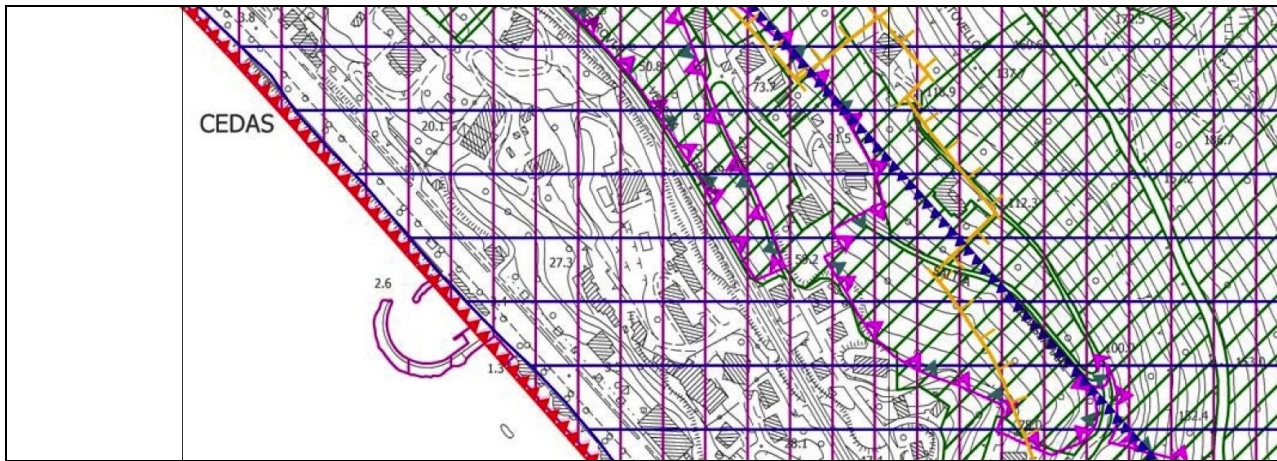
La Relazione paesaggistica ha per oggetto il PAC - Piano Attuativo Comunale "Salita di Miramare" di iniziativa privata per l'intervento di nuova edificazione di unità abitative a vocazione residenziale, da attuarsi sulle pp.cc.nn. 2224/12 - /13 - /15 - /16 del CC di Contovello, località Cedas. La Relazione viene redatta in quanto il sito dell'intervento ricade in ambito sotto vincolo paesaggistico di cui al DLgs 42/2004, artt.136 e 142.







*Estratto dall'elaborato PO3 di PRGC "Schede progetto" - scheda "Zone C, Salita di Miramare"*



*Localizzazione indicativa dell'ambito di PAC - fonte: Google Maps, vista 3D*



**Beni soggetti alla tutela - D.Lgs. 42/04 e s.m.i.**

-  Beni culturali - Art. 10 commi I - 3 lett. a)-d) - 4 lett. f)-g)
-  Immobili ed aree di notevole interesse pubblico - Art. 136
-  Territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia - Art. 142 comma I lett. a)
-  Territori coperti da foreste e da boschi - Art. 142 comma I lett. g)

fonte: PRG del Comune di Trieste, elaborato A5, tav.2. Sono evidenziati i vincoli di carattere paesaggistico del sito.

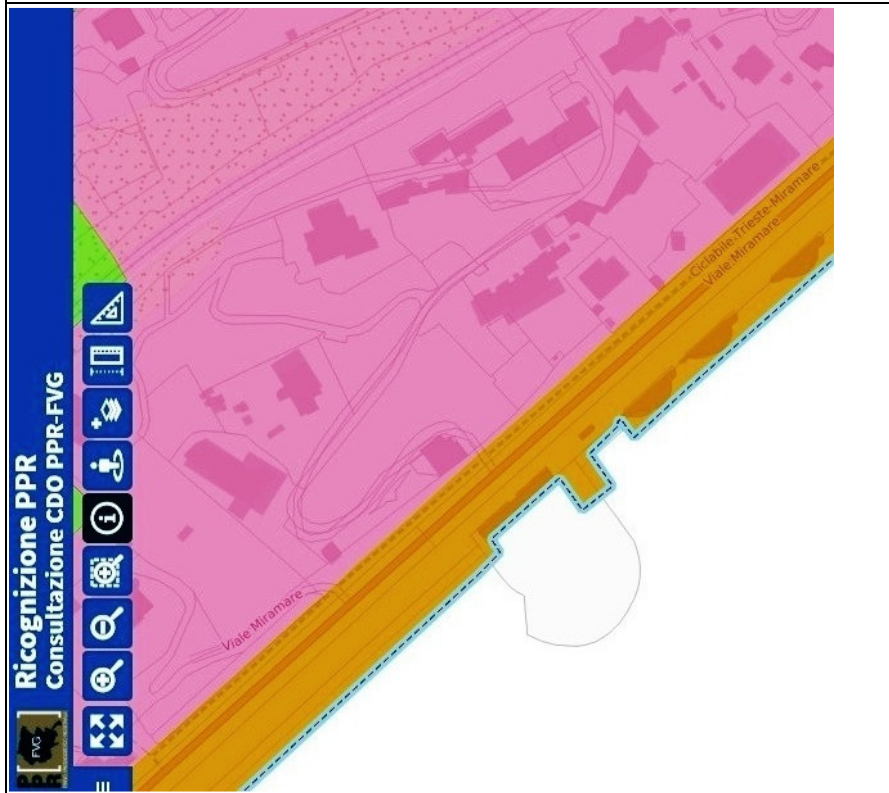
Per la normativa regionale, i PAC ricadenti in beni e località sottoposti a tutela devono essere accompagnati da una Relazione Paesaggistica redatta secondo il DPCM 12.12 2005 e "proporzionalmente al dettaglio stabilito dalla scala di rappresentazione del PAC".

Art. 7  
(Contenuti minimi dei PAC)

- f) una relazione contenente la valutazione degli aspetti paesaggistici del Piano nei casi in cui il PAC comprenda beni e località sottoposti a tutela di cui al D.Lgs. 42/2004, redatta in considerazione dei criteri previsti dal D.P.C.M. 12 dicembre 2005 e s.m.i. per quanto compatibili, proporzionalmente al dettaglio stabilito dalla scala di rappresentazione del PAC;

estratto da Decreto 20.3.2008 n. 086/Pres - Regolamento di attuazione della Parte I urbanistica, ai sensi della LR 23.02.2007, n. 5

**Il PPR - Piano Paesaggistico Regionale vigente - Allegato ee** identifica l'area del PAC come appartenente all'Ambito di Paesaggio n.11 "Carso e Costiera Orientale" e sotto ambito "**Paesaggio dei villaggi ed addizioni edilizie costiere**".  
L'analisi approfondita della compatibilità del PAC con il PPR è trattata più oltre al cap. 3.2.



Credits Home

Risultati

**Articolazione paesaggi Beni tutelati art.136 Dlgs.42\_2004 (1)**

id_vp	id_sitap	paesaggio_area
VP004	60021	Paesaggio dei villaggi e addizionali
id_vp	VP004	
id_sitap	60021	
paesaggio_area	Paesaggio dei villaggi e addizionali edilizie costiere	
paesaggio_area_sempl	Paesaggi di transizione e delle addizionali urbane recenti	
denominazione	Zone del Comune di Trieste, comprendenti i villaggi di Trebiciano e Padriciano, Gropada e Basovizza; Monte Grisa	
denominazione_breve_subarea	Trieste - Zone del comune di Trieste	
provvedimenti	D.M. 20/04/1964, pubblicato sulla G.U. n. 193 del 07/08/1964, Avviso G.M.A. n. 22 del 26/03/1953 pubblicato sulla locale G.U. (Governio Militare Alleato) vol. VI n. 9 del 01/04/1953, D.M. 17/12/1971, pubblicata sulla G.U. n. 139 del 30/05/1972	
scheda		

**Rispetto\_Battigia\_Marittima (1)**

gid

1

Il Decreto di vincolo originario è quello di cui all'Avviso n.22 dd. 26.03.1953: in esso però non sono citati specifici elementi paesaggistici, e viene solo fatto riferimento alla L.n.1497/1939 ed al carattere "d'insieme" delle "bellezze naturali".

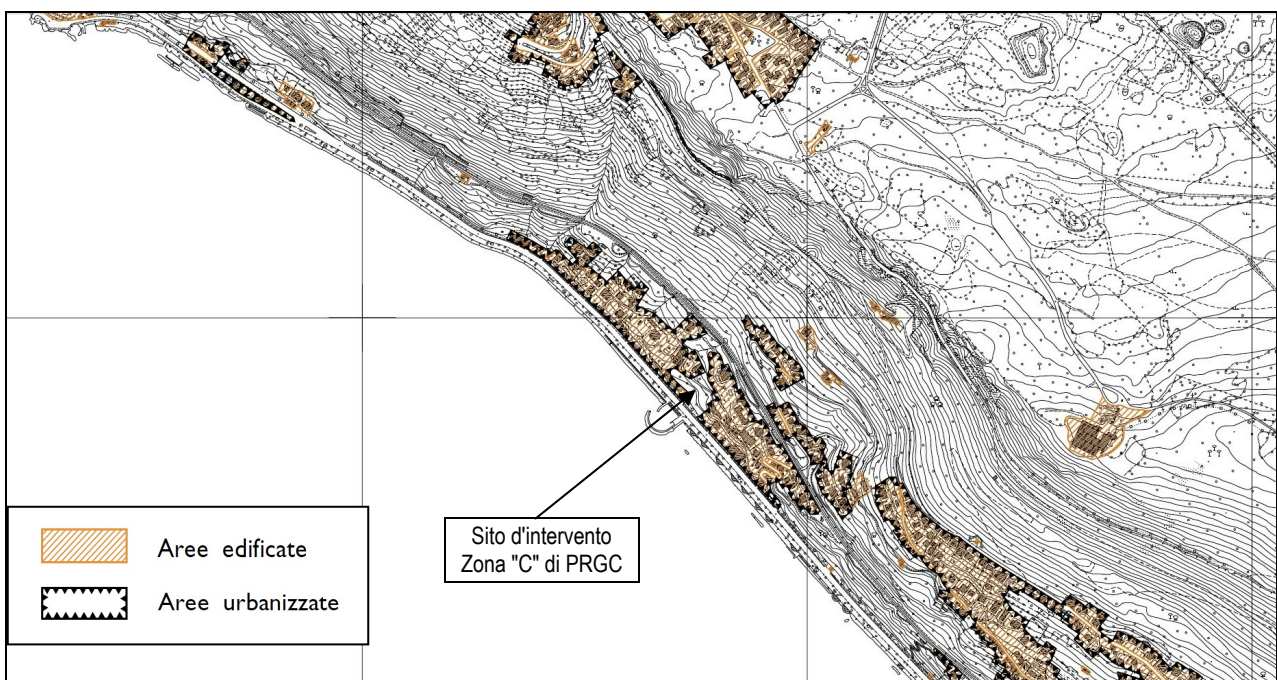
<p style="text-align: center;"><b>AVVISO N. 22</b></p> <p style="text-align: center;"><b>ELENCO DELLE BELLEZZE NATURALI</b></p> <p>Si porta a conoscenza che il Capo dell'Ufficio Educazione del Governo Militare alleato ha approvato in conformità all'art. 3 della Legge 29 giugno 1939, n. 1497 il seguente</p> <p style="text-align: center;"><b>ELENCO DELLE BELLEZZE NATURALI D'INSIEME SOTTOPOSTE A TUTELA</b></p> <p>I. La zona della parte del Territorio Libero di Trieste amministrata dalle Forze britannico-americane così delimitata: Roiano - Scala Santa - Poggioreale (Obelisco) q. 397 - Monte Curca q. 371 - Monte Grisa q. 335 - Casa Cantoniera dell'U.S.V.S. q. 276 - Strada comunale per Prosecco - Centro di Prosecco q. 267 - 274 - Monte S. Primo q. 279 - S. Croce bassa q. 222 - Monte Baliza q. 222 - Monte Berciza q. 200 - Strada provinciale - Bivio Sistiana - Margine inferiore: Roiano - Scala Santa - Pischianzi - segue quota 200 fino sopra Longera indi Chiusa: da Chiusa includendo il bosco Bazzoni fino alla curva di Basovizza - Margine superiore: Obelisco. Strada di Villa Opicina fino a Via Campo Romano a ovest della Villa fino al centro di Poggioreale - Linea ad est della Villa dal lato di Banne, indi linea che segue da nord-est verso sud-est il crinale di Conconello mantenendosi a mezzo chilometro di distanza dalla cresta, passando per q. 369 e per Chiusa di Banne fino a Basovizza. Val Rosandra, parte rocciosa — corso superiore della Valle — versanti prospicienti il corso d'acqua compresa la chiesetta di S. Maria.</p>	<p style="text-align: center;"><b>2. In particolare:</b></p> <p><b>a) Comune di Trieste</b></p> <p>Piazza Unità Piazza Goldoni Piazza della Borsa Piazza della Stazione Piazza S. Antonio Nuovo Piazza Ponterosso Piazza Carlo Alberto Piazza Rosmini Via del teatro Romano da via Cavana al Largo Riborgo, in profondità fino a S. Giusto Colle di S. Giusto Colle di Scorcola Le rive e i moli dall'Aeroporto alla Stazione di Campo Marzio Il Canale Riva Grumula (Porto Sportivo) Barcola Grignano Poggioreale Conconello Contovello</p> <p style="text-align: center;"><i>(estratto)</i></p>
--	---

## 1. STATO ATTUALE DEL CONTESTO E DEL SITO D'INTERVENTO

Nel contesto paesaggistico della riviera di Barcola il porticciolo Cedas rappresenta un elemento caratteristico di riferimento: di fronte ad esso la conformazione del tracciato ferroviario ha determinato una specie di "ansa" entro cui si sono progressivamente insediate diverse residenze sparse su lotti, a partire a sud-ovest dalla Salita Cedassamare e verso nord-ovest fino al ristorante La Marinella, entrambi punti di riferimento caratterizzanti della Costiera.



A nord-est e a sud-ovest l'"ansa" lungo la Strada Costiera è compresa entro due brevi tratti boscati di differente valenza, oltre ai quali riprendono soprattutto a sud-ovest le residenze sparse; a monte della ferrovia e ad ovest si incontrano nuovamente le residenze sparse sviluppatesi con maggiore intensità nel secondo dopoguerra.



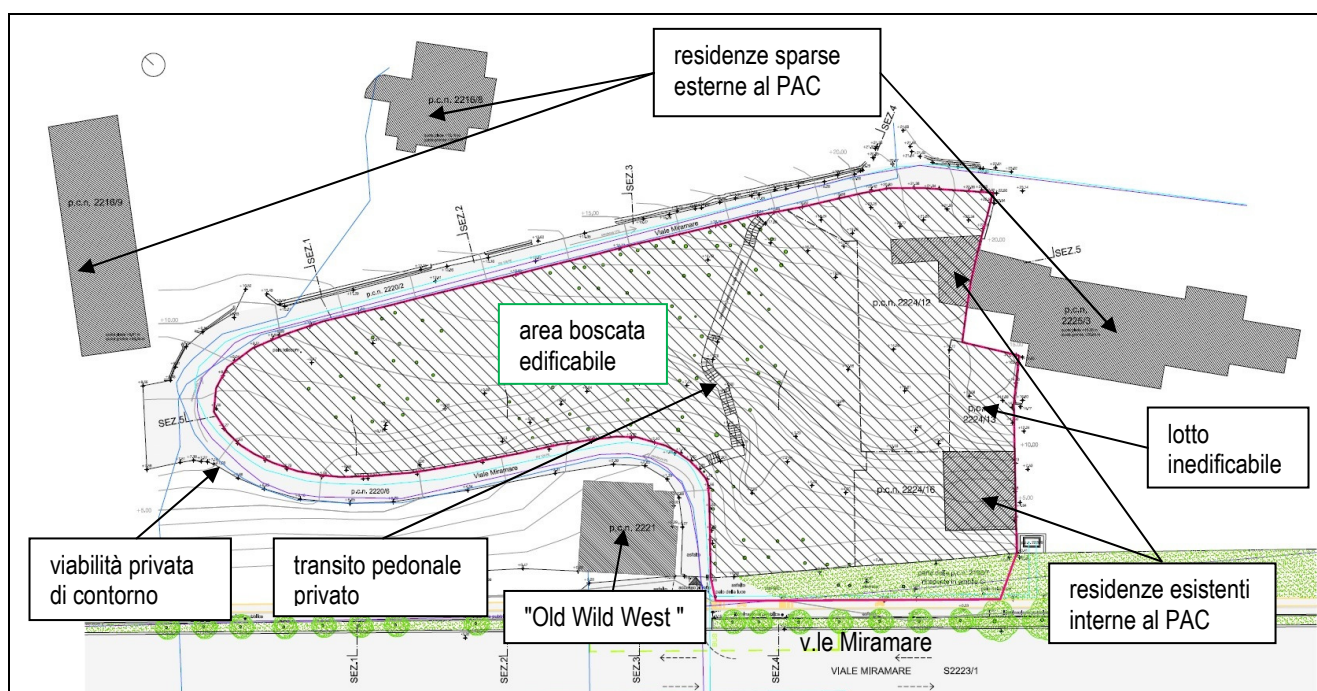
fonte: PRG del Comune di Trieste, elaborato A4 "Aree edificate e Aree urbanizzate", tav. 1

L'area del PAC fa parte della zona C denominata "Salita di Miramare", leggermente più ampia e di fanno parte anche un'area a margine di Viale Miramare di proprietà comunale e in alto una piccola porzione di strada comune a più proprietari: *il PAC comprende:*

- un'estesa area boscata,
- due lotti già oggetto di concessione edilizia,
- un ulteriore piccolo lotto non edificabile al margine dei due precedenti e intercluso fra altre residenze.

Elemento fisico di contorno dell'area risulta una strada privata che da Viale Miramare raggiunge i lotti residenziali che connotano la pendice di questo tratto di costiera. Il terreno presenta una giacitura decliva (pendenza media compresa tra 15° e 20° circa), esposizione Sud-Ovest, e quote altimetriche comprese tra m 3,00 e m 20,00 sul livello medio mare; l'ambito del PAC è attraversato da un transito pedonale privato, ora inutilizzabile, che raccorda due punti di Via Miramare, connotato da una serie di gradini in pietra che superano i punti di maggior pendenza del versante.

L'area boscata è quella che verrà interessata dalla nuova edificazione e quindi si è rivolta particolare attenzione alla sua caratterizzazione attraverso una Relazione vegetazionale, a cui si rimanda per i dettagli.

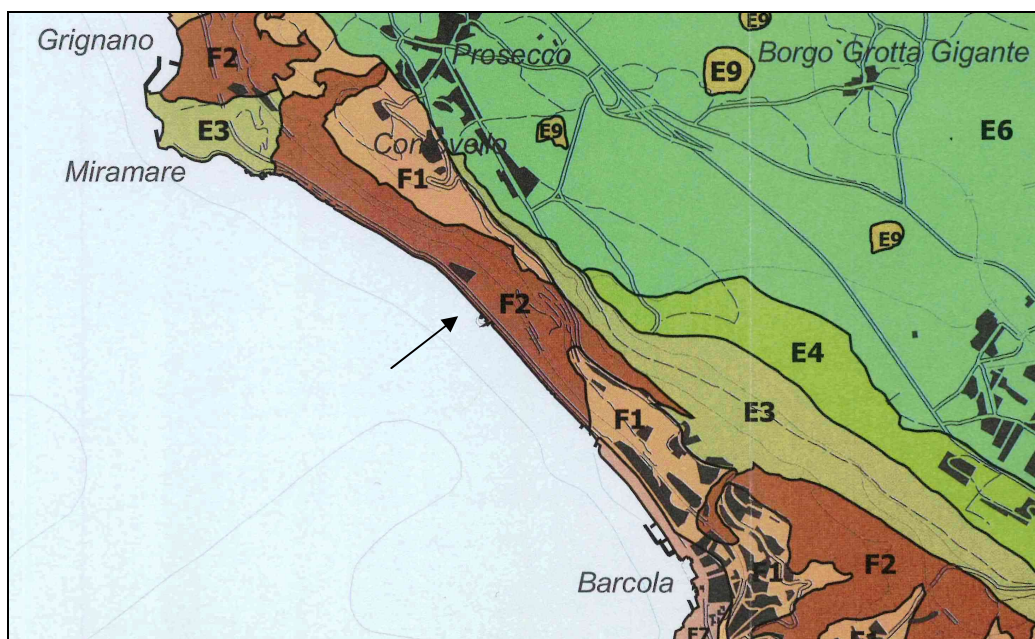


*Inquadramento dello stato di fatto del sito d'intervento. In tratteggio l'ambito di PAC, con punti verdi le alberature rilevate.*

## 1.1 Caratteri geomorfologici e uso del suolo

I caratteri geomorfologici e l'uso del suolo del contesto comprensivo dell'intervento sono sinteticamente descritti nel volume "Suoli e paesaggi del FVG - 2. Province di Gorizia e Trieste" e nella relativa cartografia, editi dall'Ersa nel 2006: il sito in esame appartiene all'Unità cartografica F2.



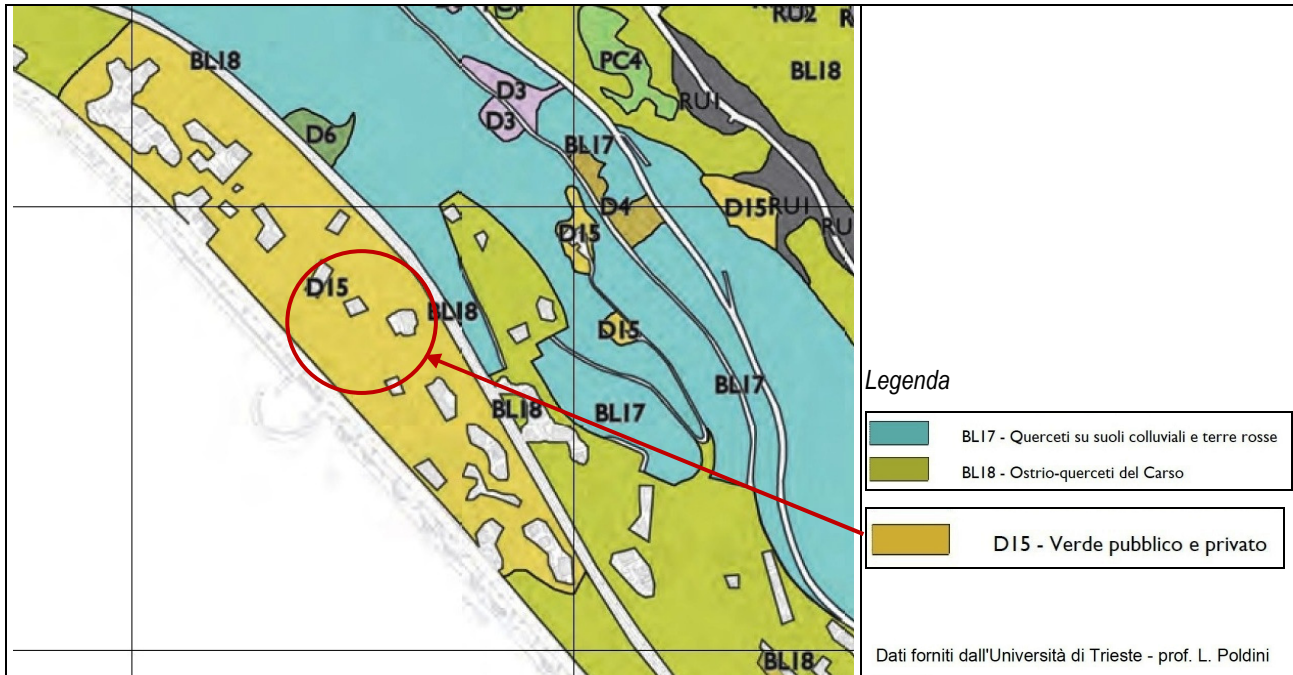


**Contenitore pedogeografico F  
COSTIERA E RILIEVI A FLYSCH TRIESTINI**

F1	MUG2/MUG1	<b>Costiera triestina a pastini</b>	
		<p>Suoli Muggia franchi, neutri (F) <b>Eutri-Endoleptic Cambisols</b></p> <p>Suoli Muggia franchi, subcalcini (F) <b>Calcari-Endoleptic Cambisols</b></p>	<p>Suoli franchi o franco-limosi, con scheletro scarso, neutri, ben drenati. L'approfondimento radicale è limitato tra 50 e 100 cm dal contatto lithico.</p> <p>Suoli franchi, con scheletro scarso o comune, subcalcini, ben drenati. L'approfondimento radicale è limitato tra 50 e 100 cm dal contatto lithico.</p>
F2	MUG1/DOR1/DOR2	<b>Costiera triestina a bosco</b>	
		<p>Suoli Muggia franchi, subcalcini (F) <b>Calcari-Endoleptic Cambisols</b></p> <p>Suoli San Dorligo franchi poco ghiaiosi, subcalcini (P) <b>Calcari-Epileptic Cambisols</b></p>	<p>Suoli franchi, con scheletro scarso o comune, subcalcini, ben drenati. L'approfondimento radicale è limitato tra 50 e 100 cm dal contatto lithico.</p> <p>Suoli franchi o franco-limosi, con scheletro comune o scarso, subcalcini o alcalini, piuttosto eccessivamente drenati. L'approfondimento radicale è limitato tra 25 e 50 cm dal contatto lithico.</p>
		<p>Suoli San Dorligo franchi poco ghiaiosi, neutri (P) <b>Eutri-Epileptic Cambisols</b></p>	<p>Suoli franchi, con scheletro comune, neutri o subacidi, piuttosto eccessivamente drenati. L'approfondimento radicale è limitato tra 25 e 50 cm dal contatto lithico.</p>

fonte: "Suoli e paesaggi del FVG - 2. Province di Gorizia e Trieste" e relativa cartografia, Ersu, 2006

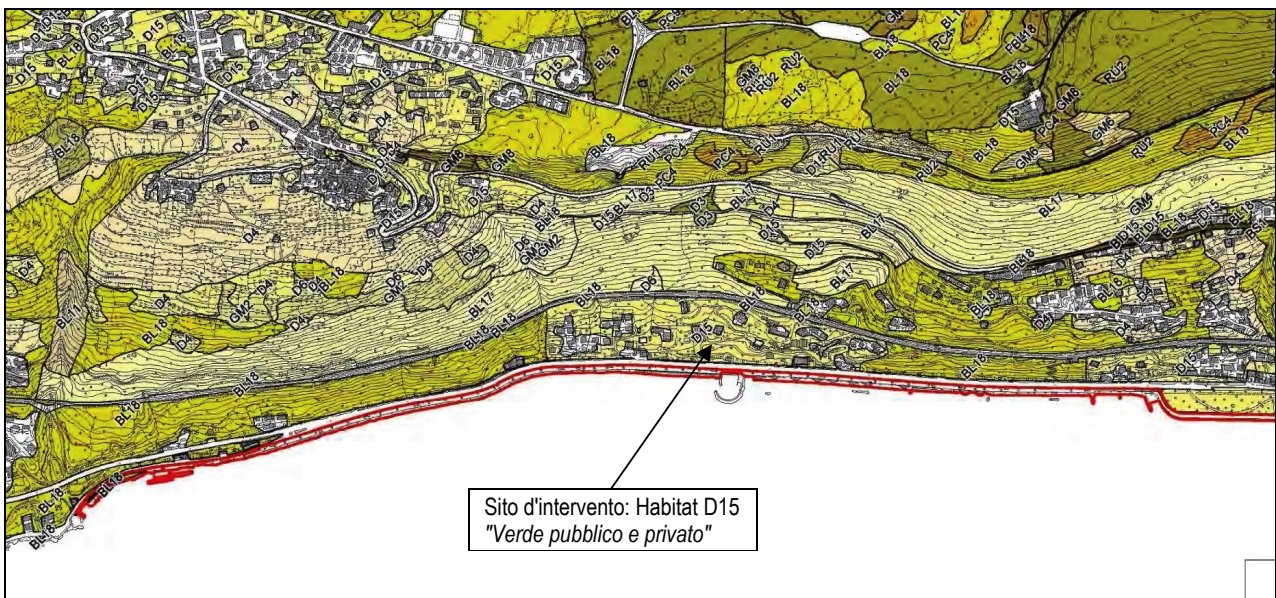
Più precisa è la determinazione dell'uso del suolo non edificato fatta la Piano Regolatore Generale del Comune di Trieste (2016):



estratto da: PRGC di Trieste, elaborato A2, Tav.1 "Uso del suolo non edificato"

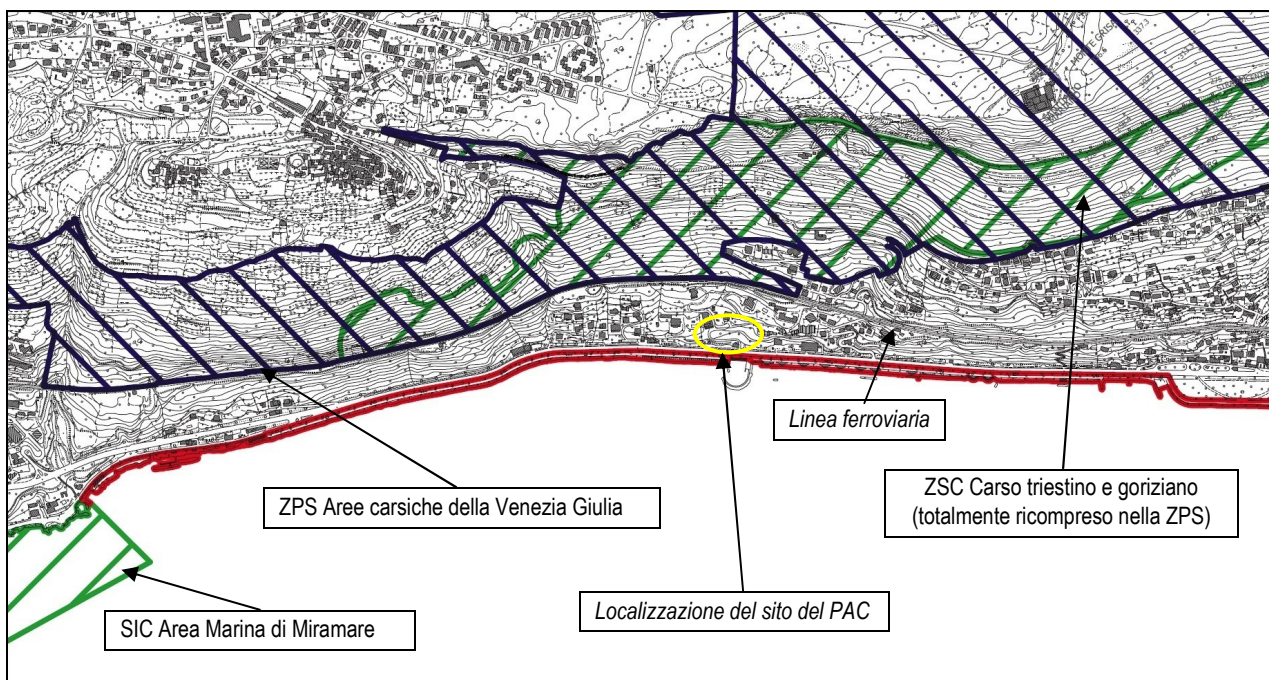
## 1.2 Appartenenza a sistemi naturalistici, vegetazionali, faunistici e paesaggi agrari

Per quanto riguarda l'appartenenza a sistemi naturalistici, vegetazionali, faunistici e paesaggi agrari, il sito d'intervento non fa parte di un particolare sistema ma piuttosto ad un "mosaico di ecosistemi" tipici delle aree periurbane, come evidenziato nelle cartografie di PRGC:



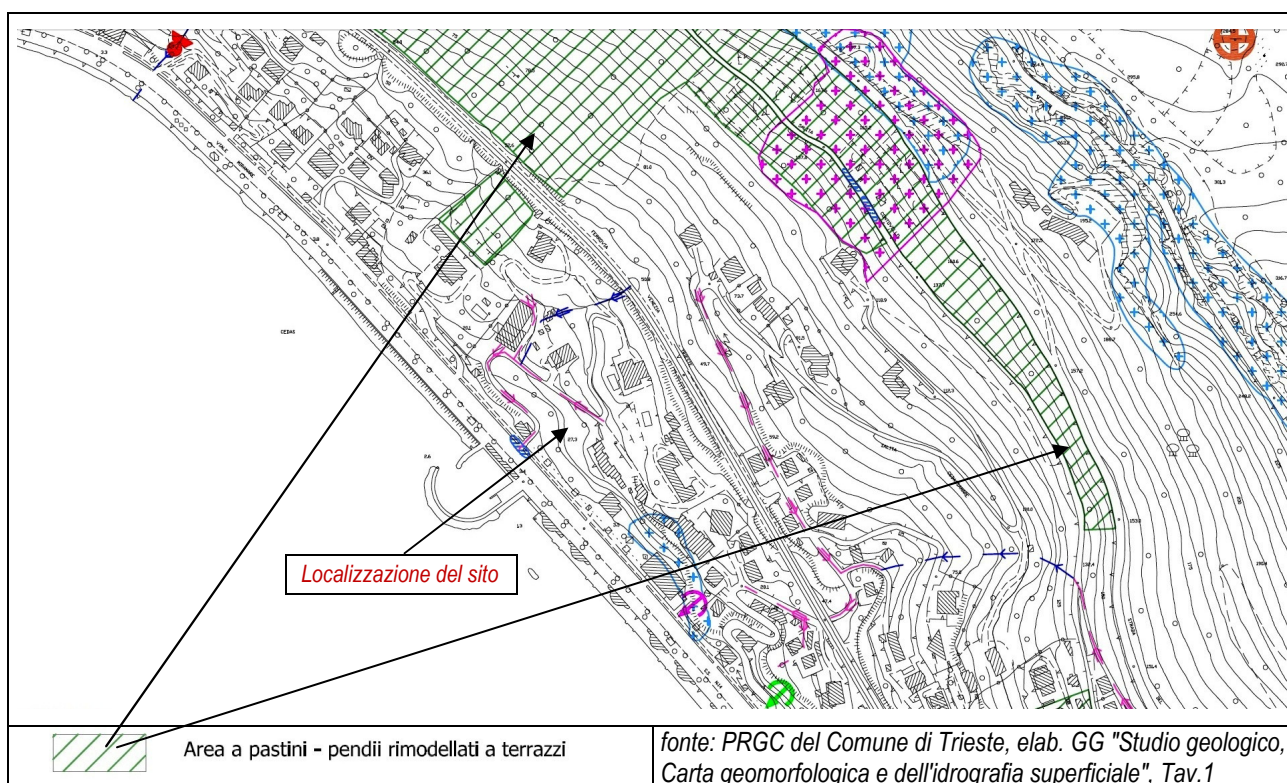
fonte: PRGC Trieste, Elab. RA.1 "Relazione d'incidenza", scheda relativa all'az. IN\_AC\_5.1 "Riva di Barcola" - **Carta degli habitat**  
(NB: la legenda è la stessa del precedente Elab. A2 "Uso del suolo non edificato")

Inoltre il sito d'intervento ed il suo intorno si collocano al di fuori dei Siti Natura 2000 ZPS - Zona di Protezione Speciale e SIC - Sito d'Importanza Comunitaria (ora ZSC - Zona Speciale di Conservazione) non appartiene ad habitat comunitari:



fonte: PRGC di Trieste, Elab. RA.1 "Relazione d'incidenza", scheda relativa all'azione IN\_AC\_5.1 2 "Riva di Barcola"

Il "paesaggi agrario" lungo la Costiera è residuale e segnato in particolar modo dalla presenza di pastini, seppure in buona parte rimodellati: il sito d'intervento non ricade in questa tipologia di paesaggio:



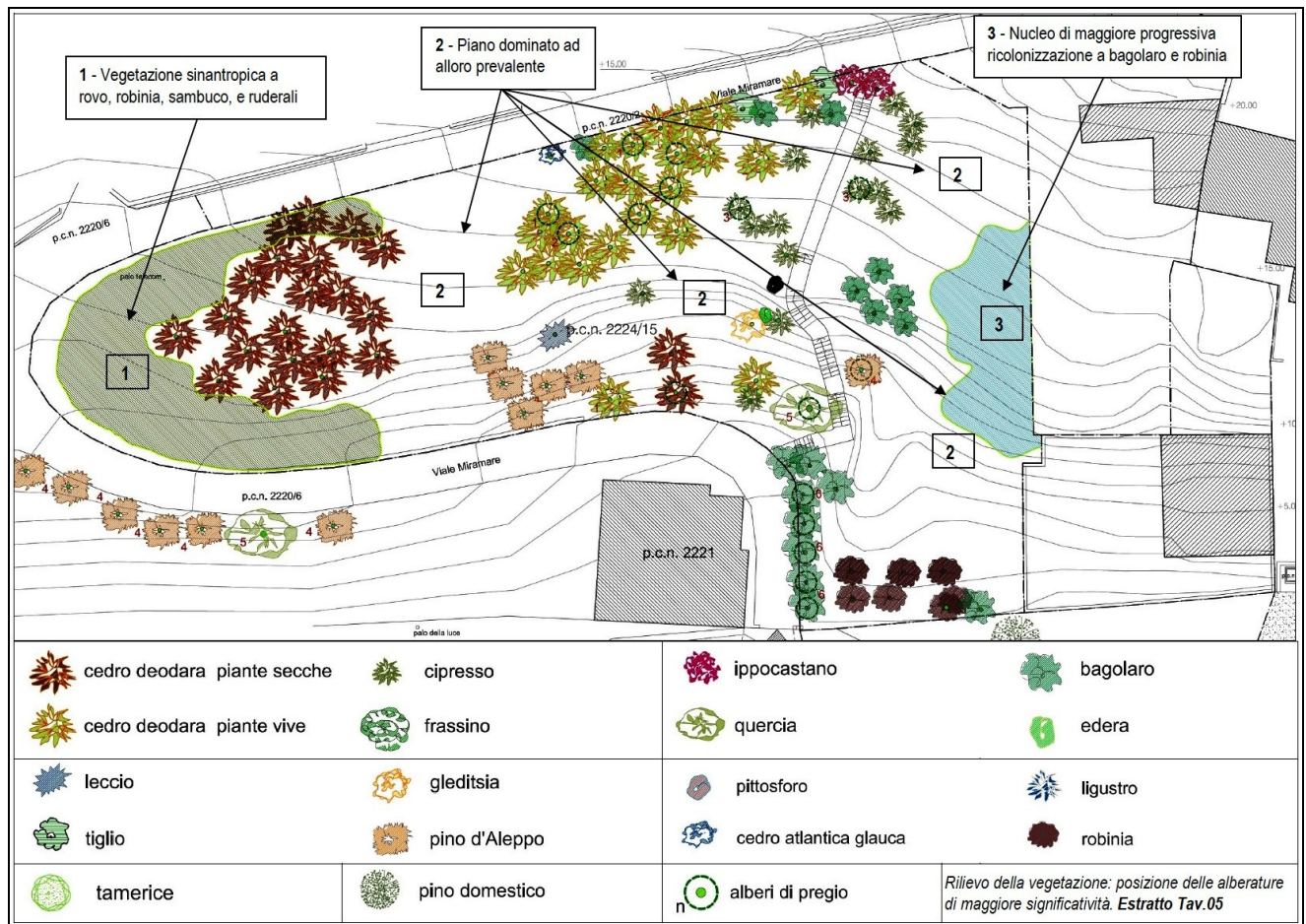
fonte: PRGC del Comune di Trieste, elab. GG "Studio geologico, Carta geomorfologica e dell'idrografia superficiale", Tav.1

In sintesi, il sito ed il contesto di prossimità non appartengono a sistema naturalistici o a paesaggi agrari strutturati a causa della frammentazione degli habitat naturali ed antropici, avvenuta soprattutto dal secondo dopoguerra in poi.

Per quanto riguarda l'assetto vegetazionale del sito d'intervento, la quasi totalità dei nuovi volumi previsti dal PAC ricade come già detto nella pcn 2224/15 che è da considerarsi area boscata ai sensi della normativa regionale vigente: per tale motivo è stata predisposta una *Relazione vegetazionale* a firma congiunta del progettista e di un agronomo che riunisce in un unico documento l'inquadramento del sito d'intervento nel contesto ecosistemico e vegetazionale, il rilievo dello stato di fatto ed il progetto di massima della sistemazione finale del verde.

Si rimanda quindi a tale *Relazione* per ulteriori dettagli: qui si riporta solo un estratto delle conclusioni sullo stato di fatto della vegetazione dell'area.

*Dall'analisi attuata in sito è stata rilevata una condizione di assoluto abbandono dell'area con alcune specie di tipo vivaistico inserite negli anni passati ed altre che si presentano in condizioni precarie o morte.*  
 (...)  
*I sopralluoghi effettuati hanno confermato come l'area proceda inesorabilmente verso la sostituzione degli esemplari arborei ormai vecchi e sofferenti, con specie sinantropiche a rapido sviluppo e copertura.*  
*Di fatto l'inserimento iniziale di specie vivaistiche ha pesantemente connotato l'habitat di riferimento, determinando un livello di bassa naturalità complessiva delle coperture vegetali, legando l'area al contesto dei luoghi caratterizzato da una edificazione diffusa di ville e villini inseriti nel verde di contorno.*  
 (...)  
*La condizione sopra delineata riguarda anche le alberature di pregio presenti sull'area: su 21 totali, 11 di esse presentano uno stato fitosanitario precario.*  
*In generale quindi, l'impatto sulla componente vegetale inevitabilmente ridotta dall'inserimento edilizio non incide su una condizione di naturalità dei luoghi e cioè su un ambiente in cui sono presenti associazioni di pregio, ma si inserisce all'interno di un ambiente colonizzato da una vegetazione molto eterogenea ed in cui risultano in via di affermazione specie cosmopolite e sinantropiche di scarso valore floristico.*



Estratto dalla *Relazione Vegetazionale*. Stato di fatto



*Piante morte e vegetazione sinantropica a rovo, robinia, sambuco, e ruderali in ricolonizzazione*



*Piano dominato ad alloro prevalente*



*Area oggetto di ricolonizzazione progressiva a bagolaro*



*Nucleo di Cedri secchi . In primo piano espansione della vegetazione sinantropica*

*Eccessiva fittezza degli impianti con sofferenza delle piante*



*Arbusteto prossimo alla zona fronte strada*

Infine per quanto riguarda gli "alberi di pregio" presenti nell'area boscata (v. Regolamento del Verde Pubblico del Comune di Trieste) la situazione rilevata è la presente:

n.rif. Tav. 05	Genere/ Specie	Classificaz.		Stato fitosanitario (M=morto P=precario, N=normale, O=ottimo)				Circonferenza tronco a m 1,30		Altezza pianta		totale alberi di pregio
		Conif.	Latif.	M	P	N	O	< di cm 155	> di cm 155	< di m 15	> di m 15	
1	<i>Cedrus deodara</i>	x			x				160/190		x	4
2	<i>Cedrus deodara</i>	x			x			120/ 140			x	7
3	<i>Cupressus sempervirens</i>	x				x			170/185	x		2
4	<i>Pinus alepensis</i>	x				x			183	x		1
5	<i>Quercus pedunculata</i>		x			x			190	x		1
6	<i>Celtis australis</i>		x			x		117/145			x	6
											totale alberi di pregio	21

Estratto dall'Elaborato 05 - Relazione Vegetazionale

Il rilievo ha in definitiva confermato le indicazioni riportate dalle varie fonti di documentazione citate e la non appartenenza del sito a sistemi strutturati di carattere naturalistico e vegetazionale.

### 1.3 Tessiture storiche e recenti

Per quanto riguarda la lettura del contesto insediativo dal punto di vista paesaggistico, si può citare (oltre agli elaborati di PRGC) il **PPR - Piano Paesaggistico Regionale** vigente (2018).

Il contesto ed il sito in oggetto appartengono all'Ambito di paesaggio n.11 "Carso e Costiera orientale": il tratto costiero di cui fa parte il sito del PAC è così descritto:

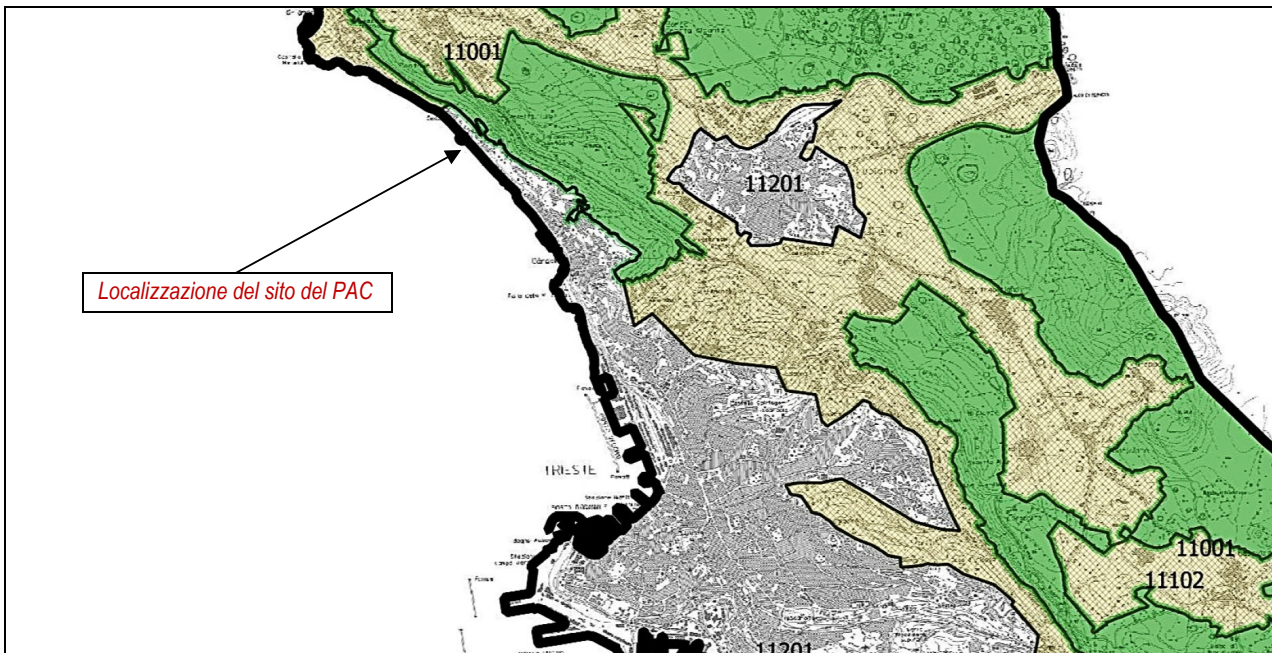
Le aree antropizzate dell'ambito sono concentrate tra Barcola e la città di Trieste e saldate ai versanti urbanizzati di Muggia e San Dorligo, in cui si rilevano espansioni produttive. La conurbazione, praticamente continua sul fronte mare, è delimitata a monte dal ciglione carsico in arenaria e occupa circa 3855 ha  
(Aree ed elementi di origine antropica, pag.17)

La costiera da Duino a Miramare, è soggetta ad un modesto turismo ed è caratterizzata da insediamenti monofamiliari sparsi e rarissime infrastrutture ricettive (Sistiana, Marina d'Aurisina, Grignano, ecc.), con alternanza di aree ancora abbastanza integre, mentre dal Castello di Miramare a Trieste il margine molto ridotto fra la Strada Statale n. 14 della Venezia Giulia ed il mare permette solo una disagiata balneazione. Il versante dell'altipiano prospiciente tale tratto è disseminato di piccoli insediamenti rurali residuali e di villette e palazzine recenti.

(Caratteri evolutivo del sistema insediativo e infrastrutturale, pag.29)

fonte: 2018, PPR - Piano Paesaggistico Regionale, Scheda Ambito di paesaggio n.11 "Carso e Costiera orientale"

La tavola RE4 del PPR - Piano Paesaggistico Regionale confirma il contesto del sito come parte della conurbazione della città di Trieste:

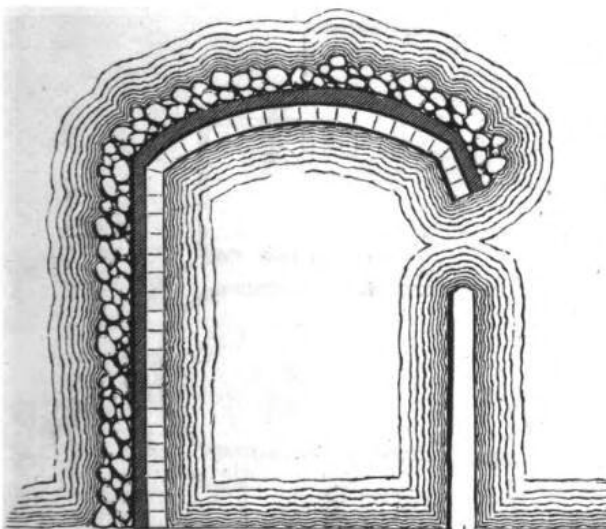


fonte: 2018, PPR - Piano Paesaggistico Regionale, Elab. RE4 Rete Ecologica Regionale di progetto

In sintesi, il sito non appartiene a nessuna "tessitura" storica e a quella recente delle residenze sparse.

Si possono comunque segnalare nel contesto immediato del sito alcuni elementi residui di carattere storico, sebbene ormai privi di significato contestuale. Si tratta di:

- porticciolo Cedas,
- cosiddetta "Casa dei Pescatori",
- tracciati dei sentieri che univano il mare all'altipiano carsico.



Porto Romano di Cedas presso Trieste.

Per quanto riguarda il **porticciolo**, il Kandler riferisce che "a Cedas vi ha porto piccolo da barche, opera dei Conti, fatto entro bacino di porto antico maggiore rimasuglio di opera romana"; secondo lo studioso questo porto moderno "meglio che altri conservi le traccie dell'antica condizione" e ne dà la pianta; il molo maggiore, a U (con il secondo tratto curvilineo e il terzo molto ridotto e non perfettamente parallelo al primo) misura 76 m (40 tese viennesi), quello minore 53 m (28 tese viennesi); racchiudono uno specchio subrettangolare di 2130 mtq ca (1120 tese quadrate). Il braccio maggiore aveva una cintura esterna di protezione, costituita da una gettata a pietre sciolte, un muraglione e la banchina interna. Il braccio minore rettilineo era costituito dalla sola banchina ("tutto ambulacro").

(fonte: Kandler P., 1852, "Cedas" in "L'Istria" VII, 7, pp.25-28)

Per quanto riguarda la cosiddetta "**Casa dei Pescatori**", proprio a fianco dell'accesso alla strada che costeggia il sito d'intervento, in realtà si trattava all'origine dell'ottocentesca batteria di cannoni di Cedas: aveva un corpo di guardia fisso ospitato nella casa in arenaria ubicata all'altezza del porto, che venne donata alla città nel 1885 come testimonia una lapide murata all'estremità del suo braccio maggiore.

Oggi l'edificio è stato restaurato e trasformato in attività di ristorazione.



La "casetta" che ospitava la batteria di cannoni, poi adibita a deposito temporaneo di attrezzature per la pesca, oggi recuperata per attività di ristorazione; a destra l'accesso alla strada privata carrabile perimetrale al lotto d'intervento - fonte Google Street wiew

Per quanto riguarda infine i **sentieri** che per vari motivi congiungevano il mare all'altipiano, ne sono testimonianza alcune mappe storiche e studi riferiti soprattutto al tratto fra Duino e Miramare, mentre nel tratto fra Grignano e la città di Trieste possono essere considerate tali la Salita di Cedassmare, la Salita di Contovello, la Via del Pucino.

<p>In epoca romana la strada principale che collegava Trieste e la zona del Timavo con Aquileia saliva sull'altipiano nei pressi di Contovello e poi proseguiva sino al Timavo. Una via di comunicazione tra Grignano sulla costa e S. Croce sull' altipiano è documentata su di una carta della metà del XVI secolo (Ubal dini, 1987, 30/31, 2ª carta) ed è ben visibile sulle carte catastali del XIX secolo; oggi la parte alta corrisponde alla strada locale da Grignano a S. Croce (nota come "Via del Pucino").<sup>1</sup> Ripidi sentieri, anche sotto forma di scalinate, che collegavano l'altipiano con la costa, sono riportati</p>	<p>sulla succitata carta del XVI secolo (Ubal dini, 1987, 35-46, 3ª). È probabile che essi fossero usati già in epoca preistorica dai raccoglitori di molluschi e dai pescatori, in epoche più recenti invece dai contadini che coltivavano la vite e gli ulivi e sino a non tanto tempo fa dai pescatori di S. Croce ed Aurisina. Inoltre uno di questi sentieri veniva usato dalle pecore che dall'altipiano scendevano sulla spiaggia per abbeverarsi in un punto noto con il toponimo <i>Kjer grejo ovce pit</i> (trad. it.: 'dove vanno a bere le pecore') (Merkù, 1990, 34).</p>
--	--

fonte: S.Flego, L.Rupel, M.Zupancic, "Contributo alla conoscenza dei siti archeologici sul declivio tra Sistiana e Grignano", in *Annali di Studi istriani e mediterranei, Serie Historia e Sociologia*, 11, 2001, 1, pag.159

Per quanto riguarda il sito del PAC, l'attuale strada privata che lo delimita e che conduce ai vari insediamenti residenziali non viene mai indicata né nelle mappe né negli studi come uno dei sentieri o percorsi di risalita dal mare al Carso: probabilmente la sua origine è solo come strada di collegamento fra la villa originaria che si trovava appena al di sotto la linea ferroviaria ed il porticciolo Cedas e non prosegue oltre tale tracciato.

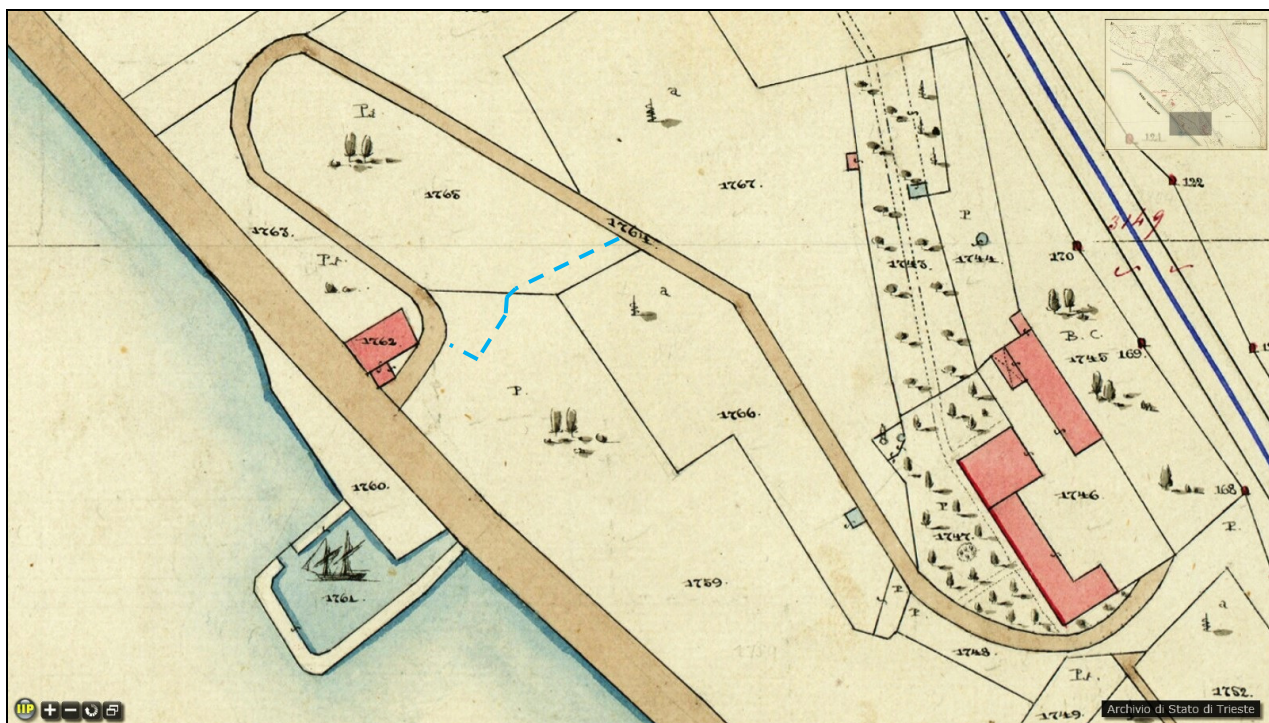


Anche il percorso pedonale che oggi taglia trasversalmente l'ansa della strada non è mai citato né cartografato e quindi è da ritenersi solo la "scorciatoia" del percorso principale e potrebbe verosimilmente avere avuto anche la funzione di separazione fra i lotti, come farebbe supporre il confronto fra il sentiero rilevato e la linea fra i lotti indicata in questa mappa del Catasto Franceschino.

Dai documenti tavolari non risulta alcuna servitù su tale percorso pedonale interno.



fonte: Archivio di Stato, Catasto Franceschino, 660 I 05: Mappa catastale del Comune di Contovello foglio V, sezione 1d (1861 - ante 1866), estratto



Ingrandimento figura precedente

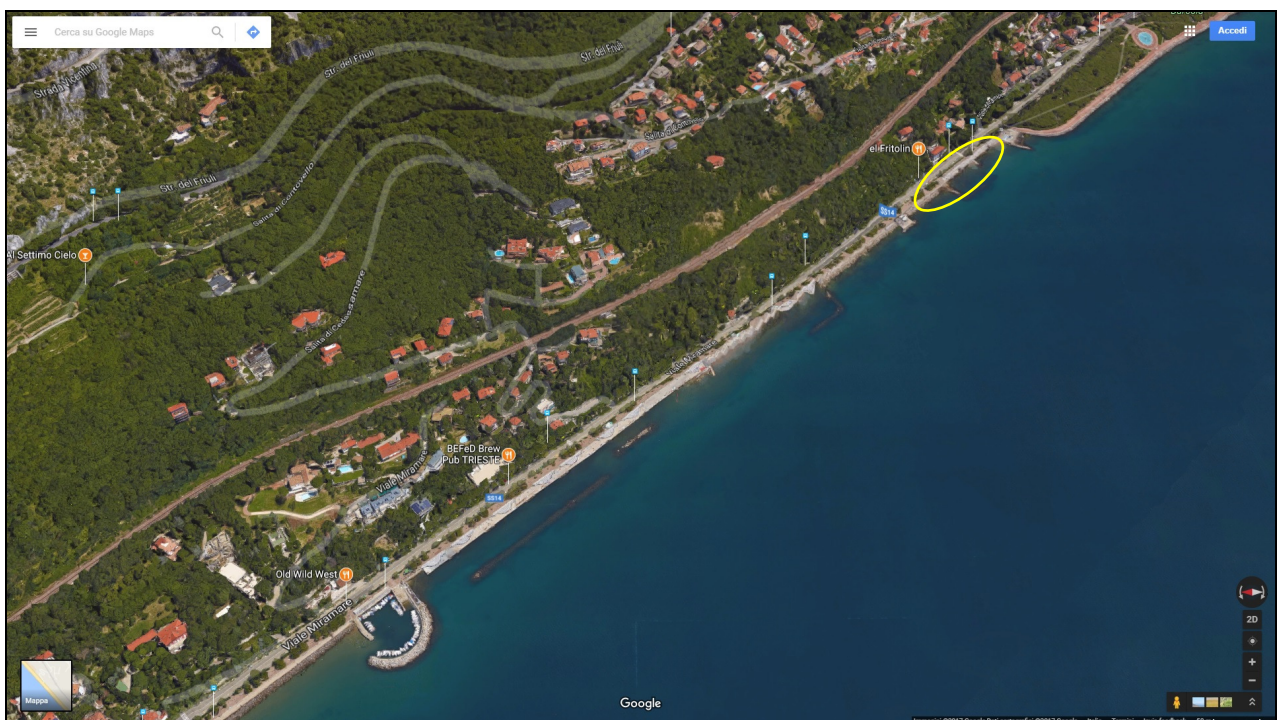
In tratteggio azzurro la sovrapposizione dell'attuale sentiero interno all'ambito, in parte assimilabile alla linea di divisione fra i lotti

Infine una nota curiosa è rappresentata dal ricordo del "Bagno Cedas", così chiamato anche se localizzato non vicino al porticciolo ma alla fine della Pineta di Barcola: così viene descritto da Dino Cafagna sul sito FB "Trieste di ieri e di oggi":

*"Nel 1926 venne aperto a Barcola il bagno popolare CEDAS, di proprietà del Comune, che aveva provveduto alla costruzione di un nuovo bagno in cemento armato esteticamente decoroso e che offriva al pubblico una maggiore comodità; una tettoia lunga 120 m, con doppia fila di sedili a uso spogliatoio, con un corpo centrale, che accoglieva i locali per i servizi generali; sui tre lati era delimitato da un muro di cinta di color celeste. Seguiva, come per il bagno Lanterna, il criterio della divisione tra uomini e donne. Durò fino al 4 novembre del 1966, quando una forte mareggiata lo distrusse quasi del tutto."*



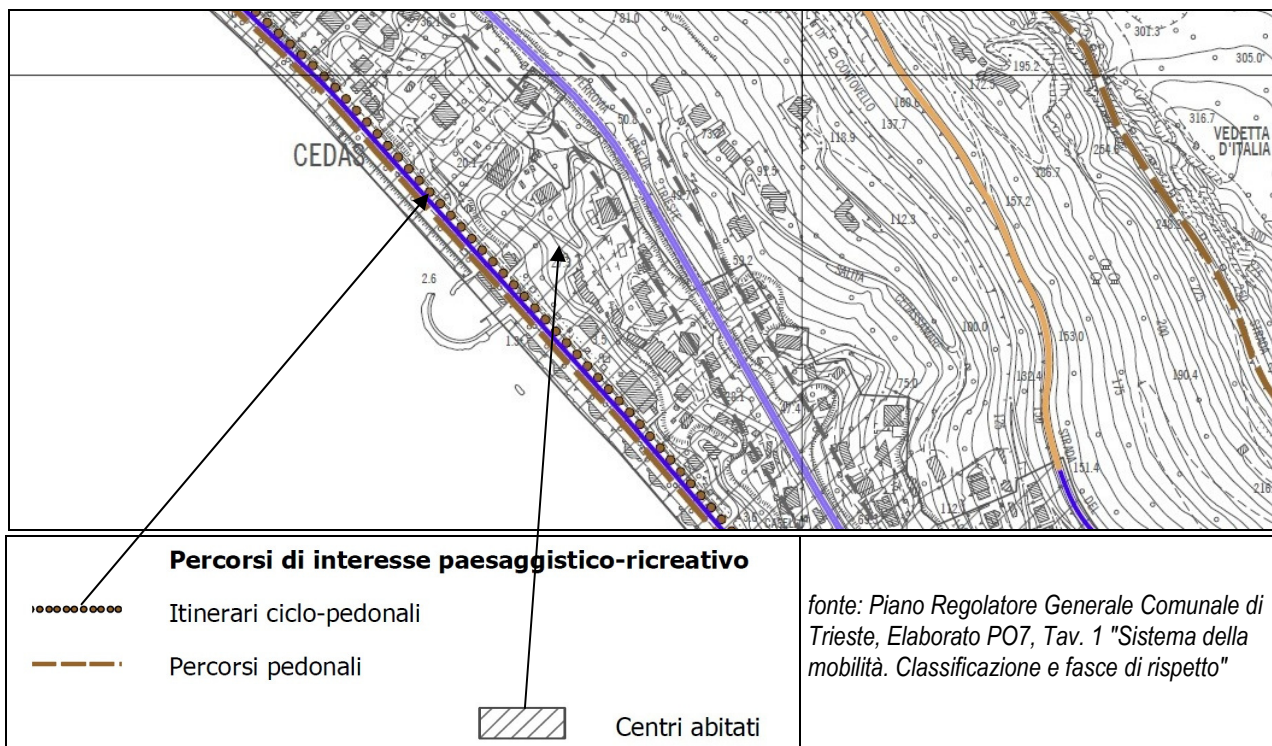
1926, foto del "Bagno Cedas" - "Io ricordo solamente il lungo, lunghissimo (a me piccolo così appariva) muro esterno che impediva la vista del mare" (commento di Nicola Oliviero su FB)



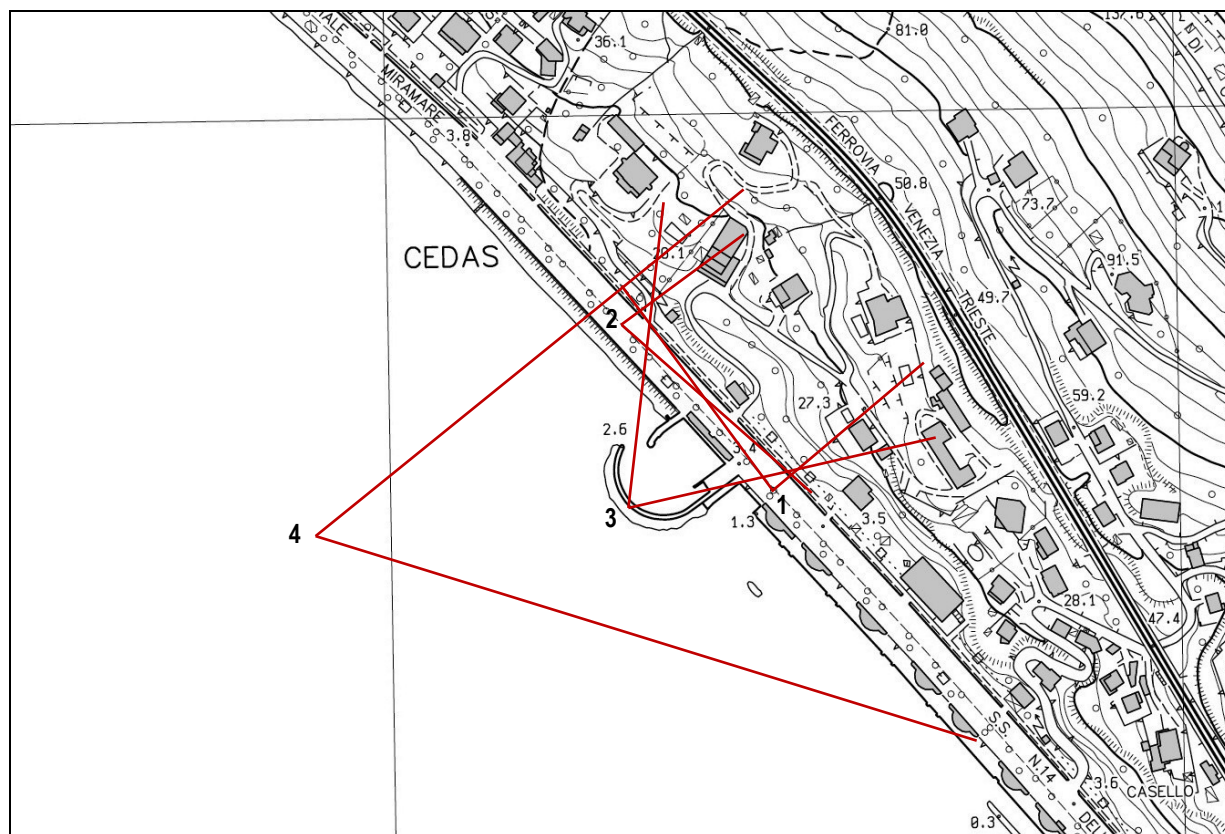
Localizzazione del "Bagno Cedas", è ancora visibile in loco l'originaria piattaforma di cemento del Bagno - Google 3D

## 1.4 Fruizione pubblica del paesaggio

Per quanto riguarda gli aspetti relativi alla fruizione pubblica del paesaggio, Viale Miramare viene percorso anche con le modalità della "mobilità lenta" ciclo-pedonale, ribadita negli elaborati di progetto del PRGC. Si noti che anche in questo elaborato si ribadisce l'appartenenza del sito ai "Centri abitati".



I luoghi di frequentazione pubblica da cui il sito può essere visto sono Viale Miramare, la diga esterna del porticciolo e il mare. Oggi l'area è mascherata dalle alberature in filare lungo il Viale e dalla sua stessa vegetazione.



Inquadramento punti di vista su CTRN



*P.d.V. 1 - Vista laterale dal marciapiede opposto all'altezza dell'ultimo dei Topolini. Il cantiere a dx è interno al PAC.*



*P.d.V. 2 - Vista laterale dal marciapiede opposto dopo il porticciolo, all'altezza di una strada privata sul marciapiede opposto.*



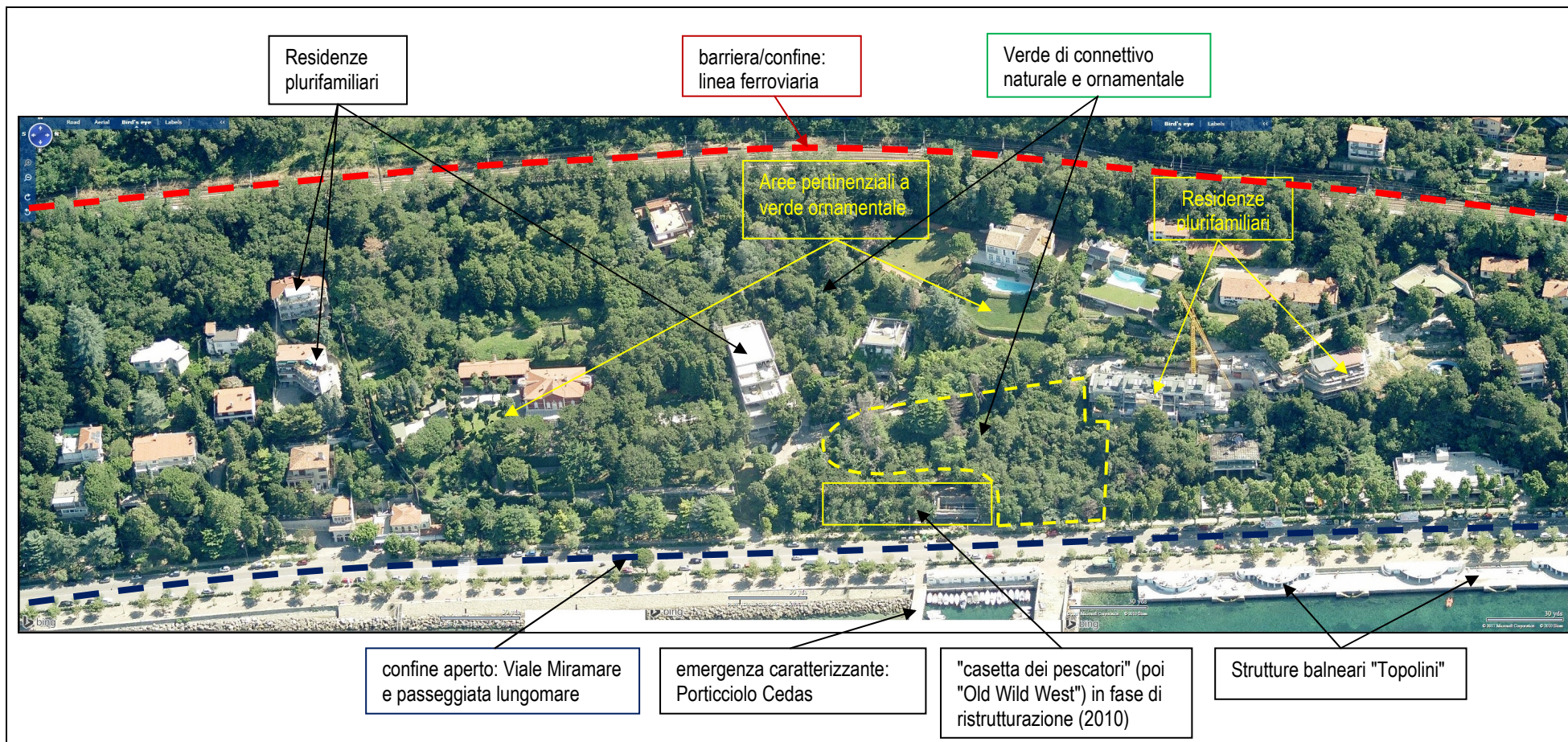
*P.d.V. 3 - frontale dal punto più esterno della diga circolare a mare del porticciolo Cedas, al centro delle residenze sparse*



*P.d.V. 4 - dal mare, a ca 100 ml dalla costa. Foto di E. Torlo e P. Venier, dicembre 2016*

## 1.5 Conclusioni: lettura dello stato di fatto del contesto e del sito

In sintesi, gli elementi costitutivi prevalenti e caratterizzanti dell'attuale paesaggio del sito e del suo immediato contesto possono essere considerati i seguenti:



Elementi costitutivi dell'attuale paesaggio del sito e del suo immediato contesto. Fonte: Istella, foto satellitare "bird's eye", 2010 - in giallo la localizzazione indicativa dell'area di PAC  
Nella foto non appaiono ancora le due residenze interne al PAC

Infine, in riferimento alla **nota 2) del DPCM 12.12.2005**, nelle schede che seguono si sintetizzano alcuni parametri per la lettura delle caratteristiche paesaggistiche dello stato attuale soprattutto sotto l'aspetto compositivo, preliminari alla successiva verifica di compatibilità del progetto relativamente all'area sotto vincolo paesaggistico.

<b>SCHEDA A - STATO DI FATTO - PARAMETRI DI LETTURA</b> <b>QUALITÀ E CRITICITÀ PAESAGGISTICHE</b> <i>rif. nota 2) del DPCM 12.12.2005 (ns. elab.)</i>			
<b>parametri</b>	<b>definizioni dal DPCM</b>	<b>contesto paesaggistico</b>	<b>sito dell'intervento</b>
<b>diversità</b>	<i>ricoscimento di caratteri/elementi peculiari e distintivi, naturali e antropici, storici, culturali, simbolici, ecc.;</i>	il contesto è eterogeneo e presenta caratteri sia di forte antropizzazione a carattere edilizio e infrastrutturale che connotazioni paranaturali, tipici dell'espansione residenziale recente.	l'area d'intervento comprende sia due limitate aree residenziali che un'area più estesa prevalentemente boscata. Nessun elemento può essere considerato peculiare o distintivo o assimilabile ad un paesaggio culturale significativo.
<b>integrità</b>	<i>permanenza dei caratteri distintivi di sistemi naturali e di sistemi antropici storici (relazioni funzionali, visive, spaziali, simboliche, ecc. tra gli elementi costitutivi);</i>	l'integrità degli originari sistemi agricoli e naturali è da tempo compromessa dall'edificazione residenziale di recente espansione e dalle infrastrutture della strada Costiera e della Ferrovia	anche l'ambito di PAC non è integro giacché comprende due aree già oggetto di Permesso di costruire ed edificate
<b>qualità visiva</b>	<i>presenza di particolari qualità sceniche, panoramiche, ecc.;</i>	nonostante la frammentazione territoriale sopracitata, il contesto di Viale Miramare conserva valori panoramici sia verso monte che a mare	le stesse qualità panoramiche sono presenti nel sito d'intervento
<b>rarietà</b>	<i>presenza di elementi caratteristici, esistenti in numero ridotto e/o concentrati in alcuni siti o aree particolari</i>	nel contesto non vi sono elementi di rarità; vi sono comunque elementi caratterizzanti rappresentati dal Porticciolo Cedas e, come riconosciuto elemento di "attrazione", la ristorazione dell' "Old Wild West"	non vi sono elementi di rarità all'interno del sito d'intervento
<b>degrado</b>	<i>perdita, deturpazione di risorse naturali e di caratteri culturali, storici, visivi, morfologici, testimoniali.</i>	lo sviluppo residenziale dal secondo dopoguerra ha comportato soprattutto la perdita di risorse naturali e agricole	la vegetazione del sito d'intervento versa in stato di evidente abbandono, tra l'altro con presenza di alberature morte e di altre in precarietà statica

**SCHEDA B - STATO DI FATTO- PARAMETRI DI LETTURA  
RISCHIO PAESAGGISTICO, ANTROPICO E AMBIENTALE**  
*rif. nota 2) del DPCM 12.12.2005 (ns. elab.)*

<b>parametri</b>	<b>definizioni dal DPCM</b>	<b>contesto paesaggistico</b>	<b>sito dell'intervento</b>
<b>sensibilità</b>	<i>capacità dei luoghi di accogliere i cambiamenti, entro certi limiti, senza effetti di alterazione o diminuzione dei caratteri connotativi o di degrado della qualità complessiva</i>	l'eterogeneità del contesto ha determinato nel tempo una limitazione della sensibilità e della qualità paesaggistica, che può consentire l'inserimento di alcune alterazioni paesaggistiche di carattere edilizio come del resto previsto dal PRGC	il sito d'intervento non presenta caratteri connotativi di particolare sensibilità se non per il versante boscato che sarà interessato dall'intervento.  Il PRGC comunque regola le alterazioni paesaggistiche di carattere edilizio attraverso la limitata altezza dei manufatti, la tipologia edilizia, la richiesta di attenzione verso la percezione lato mare, i parametri vegetazionali DA e DAR
<b>vulnerabilità / fragilità</b>	<i>condizione di facile alterazione e distruzione dei caratteri connotativi</i>	non si rilevano condizioni di vulnerabilità o fragilità del contesto eterogeneo già descritto	lo stesso per il sito d'intervento
<b>capacità di assorbimento visuale</b>	<i>attitudine ad assorbire visivamente le modificazioni, senza diminuzione sostanziale della qualità</i>	per i motivi già espressi, non si pone una questione di "qualità" quanto piuttosto di mascheramento visivo degli interventi	il sito può essere in grado di assorbire modificazioni tenendo presenti le sensibilità degli aspetti percettivi panoramici
<b>stabilità</b>	<i>capacità di mantenimento dell'efficienza funzionale dei sistemi ecologici o situazioni di assetti antropici consolidate</i>	gli assetti ecologici ed antropici attuali appaiono frammentati e non sono presenti veri e propri "sistemi"	il PRGC conferma la destinazione residenziale del sito a completamento della destinazione residenziale del contesto
<b>instabilità</b>	<i>situazioni di instabilità delle componenti fisiche e biologiche o degli assetti antropici</i>	non si rilevano instabilità particolari nelle componenti citate	non vi sono particolari situazioni di instabilità nemmeno nel sito



## 2 PROGETTO DI PAC

### 2.1 Motivazione delle scelte progettuali

La motivazione delle scelte progettuali dell'intervento risiedono nella ricerca dell'utilizzo, per quanto possibile, della *volumetria ammissibile*, posto che l'indice attribuito alla zona dal PRGC è di  $1 mc/mq$  e quindi abbastanza significativo: il concorso degli altri parametri obbligatori, tra cui quelli della *distanza dai confini e dalle pareti finestrate* e della *massima altezza* piuttosto ridotta ( $ml\ 6,50$ ), nonché la *conformazione altimetrica* dell'ambito, hanno determinato in definitiva il "disegno" sul terreno delle linee di massimo inviluppo, in forma di due palazzine collocate nella parte alta del lotto.

Dal punto di vista delle *caratteristiche architettoniche delle residenze e dei materiali impiegati*, si veda l'Elaborato 10 "Abaco" - Scheda 1, che riporta una gamma di soluzioni (alcune prescrittive, altre indicative) entro cui saranno effettuate le scelte definitive in sede di progetto edilizio, ora ipotizzate in due palazzine con copertura a falde.

La consapevolezza di un impatto paesaggistico dell'intervento comunque significativo ha poi attivato la ricerca di *misure mitigative e compensative*, rivolte soprattutto alla progettazione delle opere a verde di sistemazione finale delle aree scoperte, con nuovi impianti e cura e ripristino delle alberature esistenti non interessate dal progetto edilizio, a formare una cortina vegetale che assolverà abbastanza bene al compito di mascherare almeno il primo livello fuori terra dell'intervento.

Le previsioni di PAC si completano con *altri due interventi*: il primo è il Parcheggio pubblico, previsto dal PRGC e a carico dei proponenti il PAC, che si collocherà lungo viale Miramare con 12 posti auto, una superficie mq 246 al netto delle strutture di delimitazione e contenimento e che comporterà un significativo volume di scavo da quota 0,00 a quota ml 6.50 ca. (v. Tav. 04); infine vi sarà un intervento nettamente minore in termini quantitativi, costituito dall'allargamento della prima curva della strada privata non fruibile pubblicamente (richiesto per ragioni di sicurezza dal Comune di Trieste), per una superficie totale di mq 56.

### 2.2 Interventi previsti dal PAC ed elementi urbanistici quantitativi

Il PAC - Piano Attuativo Comunale:

- conferma la destinazione d'uso residenziale, medesima destinazione d'uso del contesto esistente;
- apporta modifiche migliorative all'accessibilità privata all'area;
- prevede il reperimento di un'area da destinare a parcheggio pubblico per 12 posti auto con accesso diretto da viale Miramare, quale opera di urbanizzazione primaria da cedere al Comune;
- introduce misure ambientali e paesaggistiche di mitigazione e di compensazione degli interventi previsti.

I principali dati quantitativi dell'ambito di PAC sono i seguenti:

<b>Superficie interessata dagli interventi previsti dal PAC</b> - pcn 2224/12 mq 637, edificabile, con PdC prot.corr 11/1309/09 - pcn 2224/13 mq 149, non edificabile - pcn 2224/16 mq 372, edificabile, con PdC prot.corr 11/1309/09 - pcn 2224/15 mq 2.906, edificabile	<b>mq 4.064</b>
<b>Volume massimo ammissibile</b> Indice volumetrico $1 mc/mq$	<b>mc 4.064</b>
<b>Volume esistente e confermato</b> PdC prot.corr 11/1309/09 e success. varianti: - pcn 2224/12: mc 245,54 - pcn 2224/16: mc 365,44	<b>mc 610,98</b>

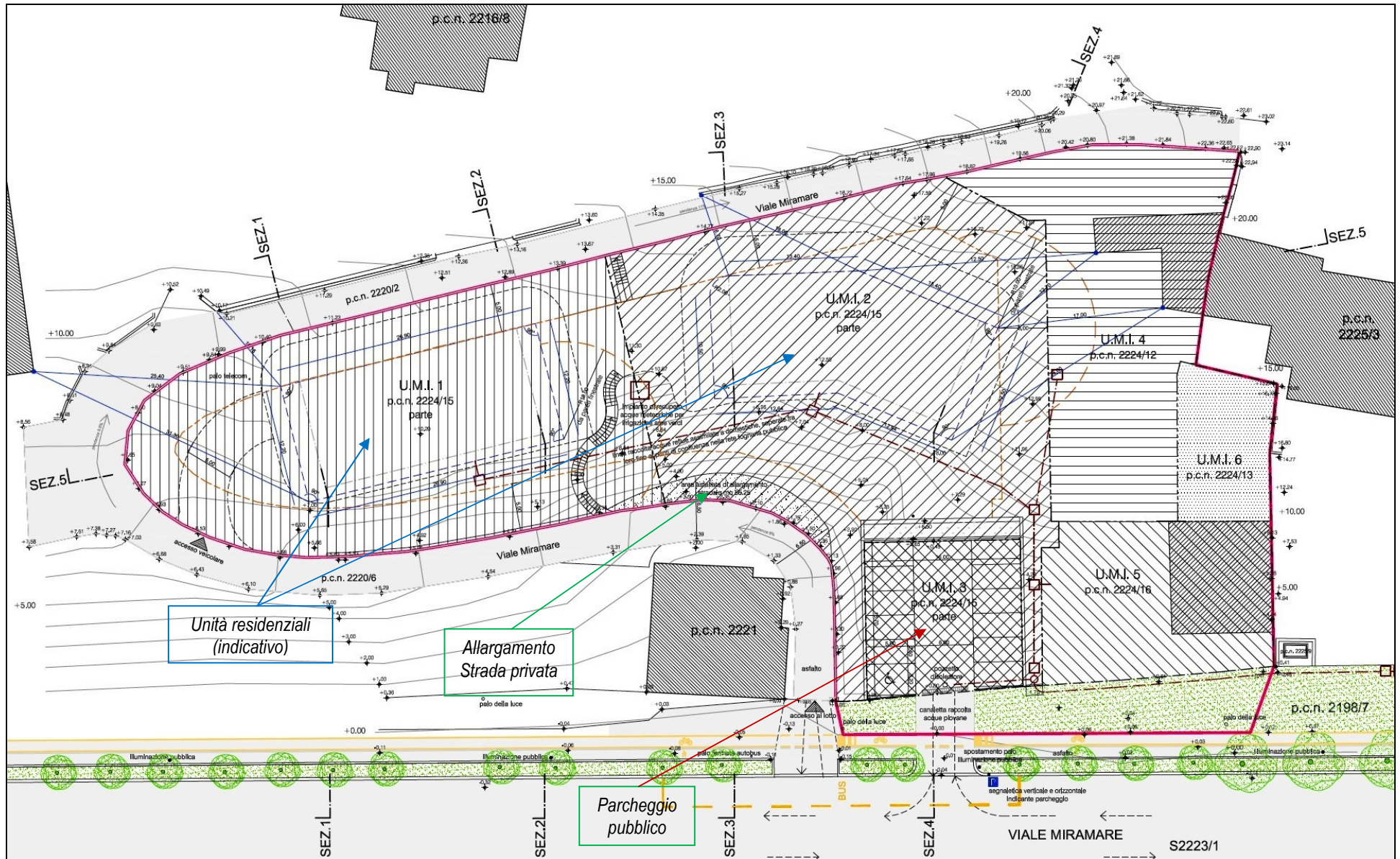
<b>Nuovo volume realizzabile (residenziale)</b>	<b>mc 3.453,02</b>
<b>Opere di urbanizzazione primaria: Parcheggio pubblico</b> min 1 posto auto/unità immobil. - previste max 12 u.i., totale n.12 p.a. compreso stanno per persona disabile	<b>mq 246</b> (superficie degli stalli e dello spazio di manovra, al netto delle opere di delimitazione)
<b>Allargamento sede stradale privata</b>	<b>mq 56</b>
<b>Sc - Superficie coperta PAC:</b> incremento 5% se "tetto verde" per min 50% sup. coperta	<b>mq 1.316</b> max incremento 5% = mq 66
<b>Altezza massima</b>	<b>h max ml 6,50</b>

Per finalità operative il PAC è stato suddiviso in **UMI - Unità Minime d'Intervento** con le seguenti destinazioni d'uso e caratteristiche:

UMI 1	pcn 2224/15 parte	Aree di nuova edificazione	<i>Sono costituite ognuna da un edificio isolato residenziale plurifamiliare, per un totale massimo di 12 unità immobiliari; la volumetria massima è per ognuno circa la metà della volumetria realizzabile sulla pcn 2224/15, con l'eventuale traslazione di cubatura in riduzione o in aggiunta fra l'una e l'altra U.M.I. ferma restando la complessiva volumetria realizzabile sulla pcn 2224/15. Compreso nella pcn anche l'allargamento stradale della viabilità privata.</i>
UMI 2	pcn 2224/15 parte	Aree di nuova edificazione	
UMI 3	pcn 2224/15 parte	Opere di urbanizzazione primaria	<i>Costituite dal Parcheggio pubblico ricadente sulla pcn 2224/15, senza volumetrie.</i>
UMI 4	pcn 2224/12	Edificio esistente	<i>Edificio residenziale di cui al PdC prot.corr 11/1309/09 ed alla pcn 2224/12 e successive varianti, di cui è consentita al termine dei lavori l'eventuale successiva ristrutturazione edilizia</i>
UMI 5	pcn 2224/16	Edificio esistente	<i>Edificio residenziale di cui al PdC prot.corr 11/1309/09 ed alla pcn 2224/16 e successive varianti; a cui è concessa la realizzazione di ulteriore volumetria massima pari all'eventuale volume residuo non utilizzato nelle U.M.I. 1 e U.M.I. 2.</i>
UMI 6	pcn 2224/13	Area verde	<i>Area in edificabile destinata ad area verde naturale o ornamentale o orticolo.</i>

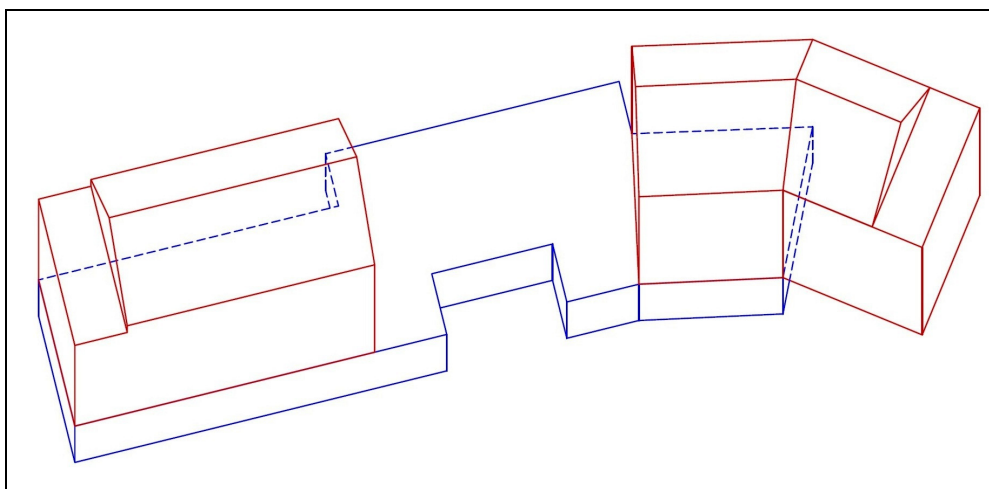
Gli Elaborati di PAC dettano le norme e gli indirizzi per la realizzazione diretta degli interventi: gli Elaborati di interesse per le questioni inerenti la compatibilità paesaggistica sono i seguenti (per l'elenco completo v. NTA):

<i>n.</i>	<i>oggetto</i>
Elab. 02	Norme Tecniche di Attuazione
Elab. 04	Relazione fotografica
Elab. 05	Relazione vegetazionale
Elab. 06	Relazione paesaggistica
Elab. 9	Verifica di assoggettabilità a VAS - Valutazione Ambientale Strategica
Elab. 10	Abaco
Tav.02	Stato di fatto
Tav.03	Stato di progetto. Planimetria. Profili del terreno sistemato.
Tav.04	Opere di urbanizzazione. Parcheggio pubblico
Tav.05	Assetto vegetazionale. Stato di fatto e indirizzi progettuali



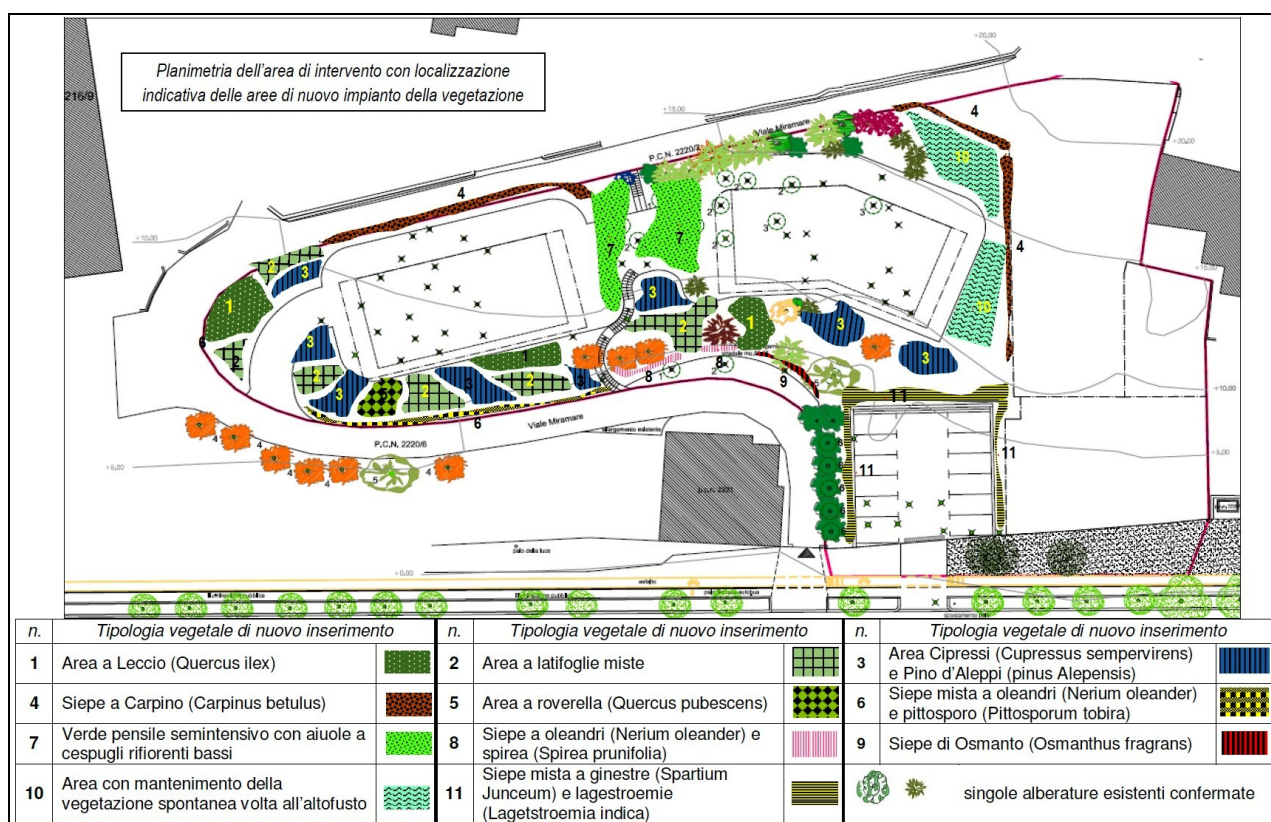
*Nuovi interventi di interesse paesaggistico previsti dal PAC. estratto Tav. 03*

Gli interventi relativi alla **residenza ed alle sue pertinenze, verde compreso**, prevedono quindi due volumi con parcheggi interrati la cui conformazione indicativa è la seguente:



Progetto, schema indicativo delle volumetrie residenziali (in rosso) e del parcheggio pertinenziale interrato (in blu)

La sistemazione finale del verde seguirà le Linee guida contenute nella Relazione vegetazionale e nella Tav. 05, ricordando che comunque tra le prescrizioni normative vi è la predisposizione di un progetto esecutivo del verde integrato al progetto edilizio.



Progetto di massima della sistemazione a verde. Estratto da Elab. 05 - Relazione vegetazionale

La Relazione vegetazionale riporta inoltre le risultanze del censimento degli "alberi di pregio" secondo il Regolamento del Verde pubblico del Comune di Trieste, la cui localizzazione è riportata nella Tav. 05 di PAC.

Il calcolo sommario riguardante le alberature morte e da abbattere presenta questi risultati:

Lotto di intervento mq	n° alberi morti	n° alberi <u>non</u> di pregio da abbattere	n° alberi <u>di pregio</u> da abbattere	n° alberi da reimpiantare*
2.906	20	27	13	20 + 27 + 13x2 = 73

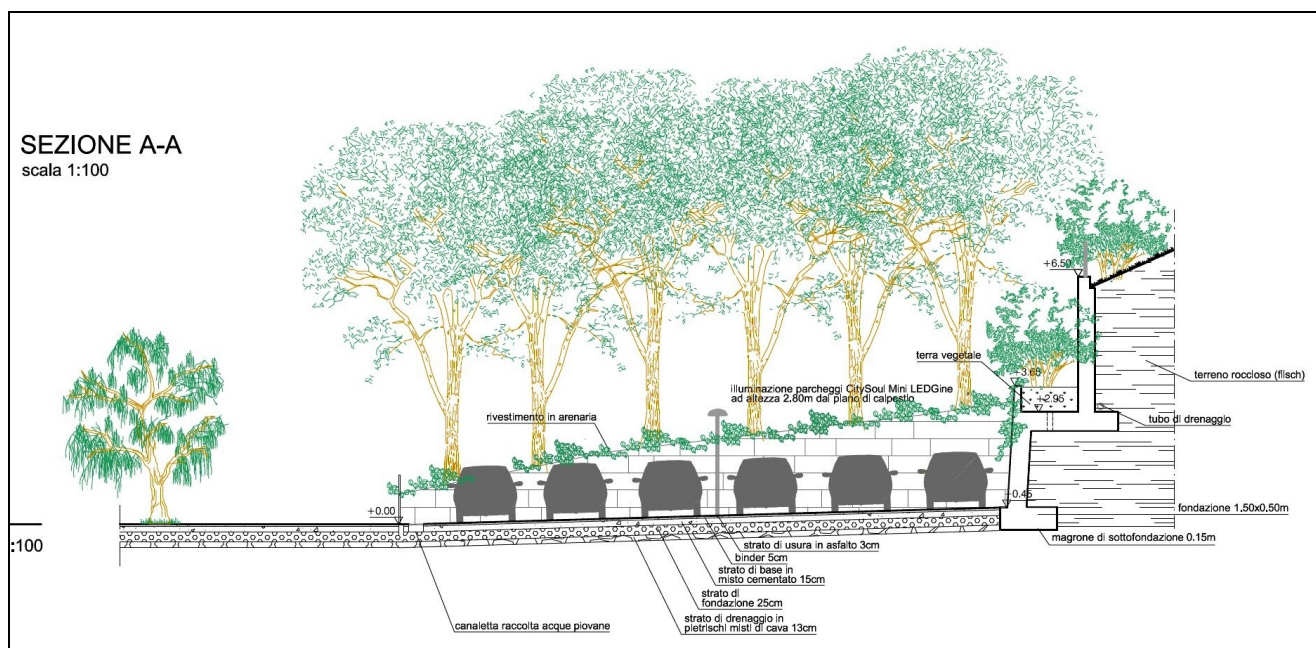
\* NB: nelle NTA è stata inserita la prescrizione: "reimpianto arboreo e arbustivo (...) che avverrà in misura almeno pari al numero di specie abbattute e/o morte ed in misura almeno doppia relativamente alle alberature di pregi" abbattute"

Per confronto con l'indice di PRGC "DA - Densità arborea" da calcolare sull'intero ambito di PAC:

Ambito di PAC	indice DA - Densità arborea - da PRGC	indice DA applicato all'intero PAC	alberi da reimpiantare previsti dal progetto	saldo
mq 4.301 pari a ha 0,43	min 100alberi/ha	minimo 43 alberi	73	+ 30 nuovi alberi

Il **parcheggio pubblico** che sarà ceduto al Comune quale opera di urbanizzazione primaria è dettagliato nella Tav. 04, con l'avvertenza che eventuali modifiche al progetto saranno possibili in sede esecutiva, fatta salva la dimensione minima del parcheggio (12 stalli di cui uno per persona disabile, con corsia centrale di manovra larga ml 6,00).

Di seguito la sezione-tipo del parcheggio, che evidenzia anche la sistemazione a gradonate e a verde delle opere di contenimento del terreno.



Estratto da Tav. 04 - Sezione

L'allargamento della strada privata infine, richiesta dal Comune di Trieste per prudenziali ragioni di sicurezza dovute all'aumento del traffico indotto dalle nuove residenze, riveste un carattere limitato (mq 56) ed è percepibile solo dall'interno della percorrenza della strada stessa.



Tratto della strada interna con segnalazione indicativa dell'allargamento

### 2.3 Misure paesaggistiche ed ambientali di mitigazione e compensazione degli interventi previsti

In sintesi, le misure ambientali e paesaggistiche di mitigazione e di compensazione degli interventi previsti sono quindi le seguenti:

#### Misure di sostenibilità ambientale in applicazione dei *parametri di PRGC*:

RP - Rapporto di permeabilità	min 50%
DA - Densità arborea	min 100 alberi/ha o in proporzione (nel caso in esame: ha 0,43 pari a min alberi 43)
DAR - Densità arbustiva	min 150 arbusti/ha o in proporzione (nel caso in esame: ha 0,43 pari a min arbusti 64)
Tetto verde (facoltativo)	se il "tetto verde" si estende per min 50% della Sup. coperta, è concesso l'incremento 5% della Sc stessa
Caratteristiche prestazionali nuovi edifici corrispondenti alla classe energetica:	A

Dal punto di vista paesaggistico si può considerare come **ulteriore misura di "sostenibilità paesaggistica" la limitata altezza prevista dal PRGC per le aree di nuova edificazione**, vale a dire:

H Altezza	max ml 6,50
-----------	-------------

**Ulteriori misure di mitigazione e di compensazione paesaggistiche e ambientali introdotte dal PAC e recepite nelle NTA:**

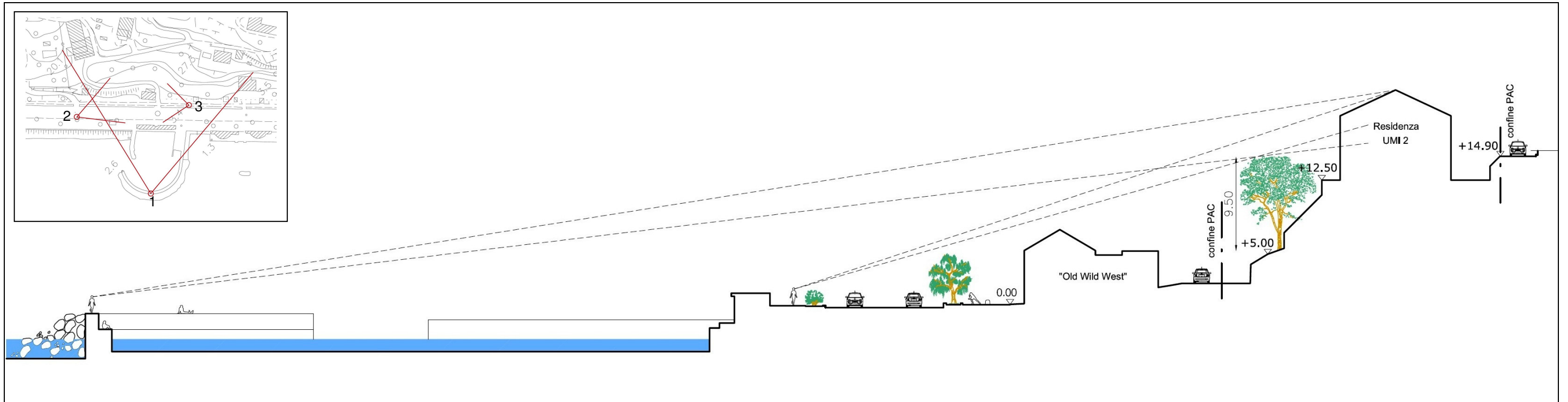
Parcheggi pertinenziali	<ul style="list-style-type: none"> <li>- interrati (limitazione al consumo di suolo)</li> <li>- verde pensile sulla copertura del garage interrato nelle parti esterne del sedime degli edifici</li> </ul>
Parcheggio pubblico	<ul style="list-style-type: none"> <li>- rivestimento in arenaria delle murature di delimitazione</li> <li>- sistemazione a verde delle gradonate delle opere di contenimento del terreno</li> </ul>
Acque meteoriche	Realizzazione di un sistema di raccolta e riciclo delle acque meteoriche per l'irrigazione e per gli usi domestici compatibili
Parametro relativo alle alberature morte e/o abbattute (UMI 1 e 2)	Sostituzione e reimpianto delle alberature nella seguente misura: <ul style="list-style-type: none"> <li>- minimo 1 nuova ogni 1 abbattuta o morta,</li> <li>- minimo 2 nuove ogni 1 abbattuta se classificata "di pregio" ai sensi del Regolamento del Verde del Comune di Trieste</li> </ul>
In sede di progetto edilizio dovrà essere redatto un Progetto esecutivo delle opere a verde	Vedi nelle NTA ed Elab. 10 "Abaco": <ul style="list-style-type: none"> <li>- ripristini, nuovi impianti, verde pensile, verde verticale, terre armate vegetate.</li> </ul>
Verifica annuale dell'attecchimento dei nuovi impianti arborei ed arbustivi e sostituzione delle fallanze	Per un periodo di due anni dall'ultimazione delle opere a verde

**2.4 Modificazioni dell'assetto paesaggistico conseguenti all' intervento**

Si valuta che con la realizzazione degli interventi si avranno le seguenti modificazioni dell'assetto paesaggistico dell'ambito di intervento e del contesto:

<i><b>Modifiche percepibili tenuto conto della vegetazione e dell'edificazione esistenti (in colore quelle più significative)</b></i>	<i>a breve e medio-breve distanza</i>			<i>a media e lunga distanza da luoghi poco frequentati</i>	
	<i><b>da luoghi frequentati</b></i>		<i>da luoghi non frequentati</i>	<i>da imbarcazioni</i>	<i>da Salita Cedassamare e oltre</i>
	<i><b>da v.le Miramare</b></i>	<i><b>dal porticciolo</b></i>	<i>strada privata interna</i>		
<b>nuovi volumi residenziali e relative pertinenze</b>	<b>+</b>	<b>++</b>	<b>++</b>	<b>+</b>	<b>--</b>
<b>parcheggio pubblico su v.le Miramare</b>	<b>++</b>	<b>+</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
allargamento strada privata interna	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>+</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
<i>Legenda: Gradi di percezione:</i>	<i>-- = percezione nulla o non significativa</i>		<i>+ = percezione parziale, mitigata dalla vegetazione o dalla presenza delle altre residenze</i>		<i>++ = percezione significativa</i>

Di seguito si presenta una sezione-tipo di intervisibilità dell'intervento residenziale a quota più alta (U.M.I. 2), che considera un'altezza delle alberature antistanti l'intervento di circa 9/10 ml, sebbene alcune alberature esistenti e confermate raggiungano già ora i 15 ml (v. ad es. il rilevamento delle alberature di pregio). Seguono alcuni fotoinserimenti degli interventi da punti di vista dei luoghi maggiormente frequentati.



*Intervisibilità dell'intervento - sezione-tipo dal molo esterno del porticciolo e da viale Miramare. Nel riquadro i punti di vista dei fotoinserimenti.*



*p.d.v. 1 - Stato di fatto dal punto più esterno del molo di protezione del porticciolo*



*p.d.v. 1 - Fotoinserimento. Si noti come i nuovi volumi si attestino ad un'altezza inferiore rispetto a quelli residenziali adiacenti*





*p.d.v. 2 - Stato di fatto dal marciapiede opposto di v.le Miramare*



*p.d.v. 2 - Fotoinserimento dal marciapiede opposto di v.le Miramare*

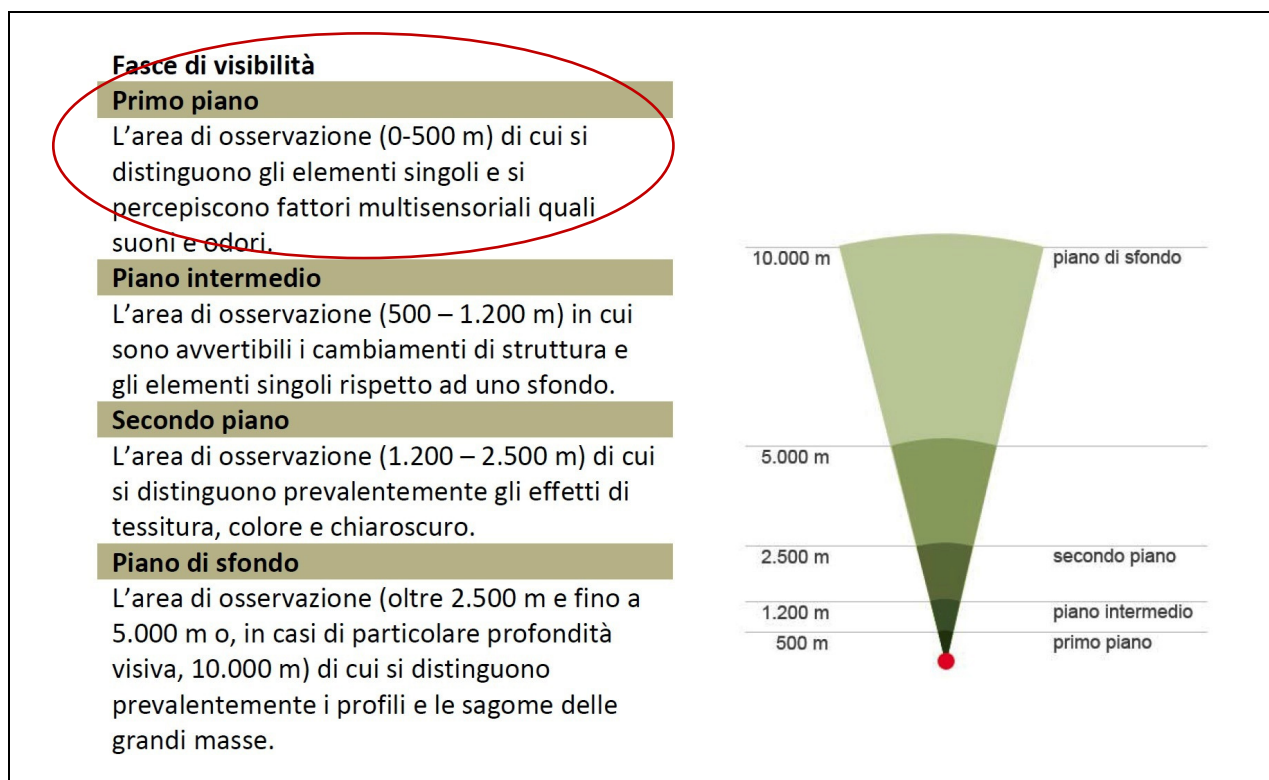


*p.d.v. 3 - Stato di fatto dalla pista ciclabile di v.le Miramare*



*p.d.v. 3 - Fotoinserimento dalla pista ciclabile di v.le Miramare*

Gli impatti potenziali possono quindi essere significativi alla scala del c.d. "primo piano", mentre a maggiore distanza l'intervento si inserisce non significativamente nel contesto delle residenze sparse:



fonte: MiBACT - Regione Piemonte - Politecnico e Università di Torino, "Linee-guida per l'analisi, la tutela e la valorizzazione degli aspetti scenico-percettivi del paesaggio", resp. scient. C. Cassatella, pag.24, 2015

### 3 VALUTAZIONE DELLA COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA DELLE PREVISIONI DI PAC E CONCLUSIONI

#### 3.1 Valutazioni paesaggistiche effettuate in sede di PRGC (2016)

Appare opportuno richiamare che diverse valutazioni paesaggistiche riferibili al sito d'intervento sono già state effettuate in sede di Rapporto Ambientale del nuovo PRGC di Trieste: si riporta quindi la relativa *schedatura della matrice "Paesaggio"*:

Matrici ambientali e antropiche interessate	paesaggio
---	-----------

La scheda "Paesaggio" contenuta nel Rapporto Ambientale relativo al Piano Regolatore Generale di Trieste è la seguente, scomposta per temi:

Descrizione delle Azioni di Piano
<p>La tutela del paesaggio è uno degli elementi maggiormente perseguito nel nuovo Piano Regolatore ed è inteso come tutela di <u>tre precisi ambienti: della città, del Carso, della costiera</u>. La tutela delle differenti parti e specifiche situazioni viene attivata e perseguita attraverso:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. la costruzione della <u>Carta dei valori</u>, come luogo di individuazione di quegli elementi identificativi e identitari pertanto invariati del territorio valida sia per il nuovo piano che per le varianti successive.</li><li>2. l'articolazione del "sistema ambientale e del paesaggio" in "presidi ambientali e corridoi ecologici", "aree del mosaico ambientale" ed "elementi di carattere paesaggistico";</li><li>3. l'individuazione nel sistema insediativo di un'area della conservazione comprensiva delle zone A, B0, dei borghi originari carsici e periurbani (B0b), e, come operazione aggiuntiva prevista dal nuovo piano, delle "Ville e palazzi di pregio storico-architettonico, e delle "Ville ed edifici di interesse storico-testimoniale" (vediNTA).</li></ol>

#### Commento:

nella descrizione di come "viene attivata e perseguita" la tutela del paesaggio vengono elencati tre punti:

1. la Carta dei Valori - Elab. PS3, che fa parte degli elaborati strutturali del PRGC: in essa:
  - a. Barcola viene indicata come "luogo identitario periurbano" in base a censimento eseguito nella c.d. "fase di ascolto" del processo partecipativo del PRGC;
  - b. secondo la Legenda della stessa Tavola, il sito d'intervento ed il suo intorno rientrano nei "Luoghi ed elementi di interesse paesaggistico ed ambientale" per le voci "Itinerario ciclo-pedonale" e "Percorsi di interesse"; rientrano inoltre nei "Luoghi ed elementi di interesse storico, architettonico e culturale" per la voce "Porticcioli".

Non vengono date altre indicazioni di valore intrinseco sulla tutela del paesaggio nell'area in esame.
2. l'"Articolazione del sistema ambientale e del paesaggio" fa parte dell'elaborato PO2- Tav.2 "Zonizzazione": secondo la Legenda di tali sistemi il sito d'intervento non rientra né nei "presidi ambientali e corridoi ecologici", né nelle "aree del mosaico ambientale, né infine negli "elementi di carattere paesaggistico". Per quanto riguarda l'intorno del sito, esso confina a nord, oltre la strada di servizio interna al lotto, con un'area E4.2 "Agricole paesaggistiche della Costiera" compresa nel "Mosaico ambientale".
3. Per quanto riguarda infine l'"individuazione nel sistema insediativo" di alcune zone ed emergenze puntuali di carattere paesaggistico, il sito d'intervento ed il suo intorno non rientrano nella casistica descritta.

Proseguendo nell'analisi della scheda "Paesaggio" contenuta nel Rapporto Ambientale di PRGC vengono espone le **Azioni specifiche**:

Le azioni specifiche sono:

1) Individuazione di parti di città connotate da differenti principi insediativi (diversi paesaggi urbani) alle quali sono associate norme e indici differenti: l'ambito della *conservazione dei caratteri architettonici*, l'ambito della trasformazione che si declina nella "Città degli oggetti", la "Città dei giardini" e la "Città degli orti".

Commento:

*Il sito d'intervento non appartiene a nessuna delle c.d. "Città" elencate, mentre l'intorno ad est e ad ovest appartiene alla "Città dei Giardini" - zona Bg1: se ne può dedurre che per la "Nuova città dei Giardini" cui appartiene il sito si rimanda alla specifica Scheda "Zone C - Salita di Miramare".*

2) contenimento dello sviluppo dell'edificazione lungo le strade di connessione territoriale principali: azione AP\_MA\_6.1 e mantenimento di varchi ineditati tra gli insediamenti esistenti: azione AP\_MA\_6.2. Nei borghi carsici, di particolare valenza paesaggistica, le previsioni insediative sono state ridotte, sia per un minore impatto ambientale, sia per un minore impatto sul paesaggio, delle seguenti quantità: S. Croce -15.352,20mc, Prosecco/Contovello -50.670,42mc, Banne -64.503,81 mc, Trebiciano -63.833,10mc, Padriciano -194.922mc, Gropada -58.933,3mc, Basovizza -170.804mc, per un totale di -616.778 mc nei borghi Carsici (-3.660.201 mc su tutto il territorio comunale).

Commento:

*Come già detto, l'ambito si colloca lungo una strada di connessione territoriale principale e la sua classificazione in zona C non mantiene un varco ineditato tra gli insediamenti esistenti: siccome non vengono dati negli elaborati di PRGC elementi valutativi o giustificativi per i quali il lotto d'intervento è stato così zonizzato, forse se ne potrebbe dedurre che la questione paesaggistica ad esso relativa non riveste una particolare significatività rispetto ad altre previsioni di Piano, per le quali il livello di dettaglio paesaggistico è stato sicuramente maggiore.*

3) Individuazione e tutela di specifiche aree di valore paesaggistico: doline, vedette, belvederi e visuali di pregio, grotte, percorsi di interesse paesaggistico – ricreativo, (NTA art. 49 - Gli Elementi di interesse paesaggistico) ai quali si associa l'individuazione e tutela di elementi di valore ambientale (NTA - Laghetti e stagni; - Filari di interesse ambientale). Azioni AP\_EP\_1.1; AP\_EP\_2.1; AP\_EP\_2.2; AP\_EP\_3.1

4) Definizione di criteri per gli interventi sui pastini che garantiscano la tutela attiva del paesaggio agricolo e conseguente riduzione della possibilità di edificare sui pastini (vedi NTA zone E4.2, E4.3). Per le aree edificabili vigenti che hanno all'interno dei residui di pastinature sono stati definiti appositi criteri. (vedi NTA CAPO V - Disciplina dei pastini). Azione AP\_EP\_5.2

5) Individuazione di una rete di spazi verdi urbani ed extraurbani (zone F, presidi ambientali, filari di interesse ambientale, impluvi). Azione AP\_PC\_5.1

6) Consolidamento dell'uso agricolo in corrispondenza alle aree storicamente vocate, attraverso l'articolazione e l'incremento delle zone agricole E4.1, E4.2 ed E4.3. Azione AP\_MA\_2.3

7) Salvaguardia e rafforzamento della rete dei percorsi esistenti all'interno delle zone agricole, in particolare di quelli che vanno dal Carso al mare e dal mare al Carso. Azioni AP\_PC\_6.1; AP\_EP\_4.1; AP\_MA\_7.1.

Commento:

*Al punto 3 viene citato l'art.49 delle NTA che riguarda le Zone "E4.2 - Agricole paesaggistiche della Costiera" cui il sito non appartiene. Il sito non appartiene nemmeno alla casistica di cui ai sopracitati punti 4, 5, 6 e 7.*

8) Predisposizione di normativa per la fruibilità dei Percorsi lungo la linea di costa. Azione AP\_EP\_4.2.

Commento:

nei testi che trattano del paesaggio, l'azione fa parte della categoria della "fruizione pubblica del paesaggio": il sito d'intervento non interessa direttamente i percorsi lungo la linea di costa, ma il PAC dovrà tenere conto e risolvere le eventuali interferenze fra tali percorsi e l'entrata/uscita dei veicoli dal lotto nonché dal parcheggio pubblico previsto dal PRGC.

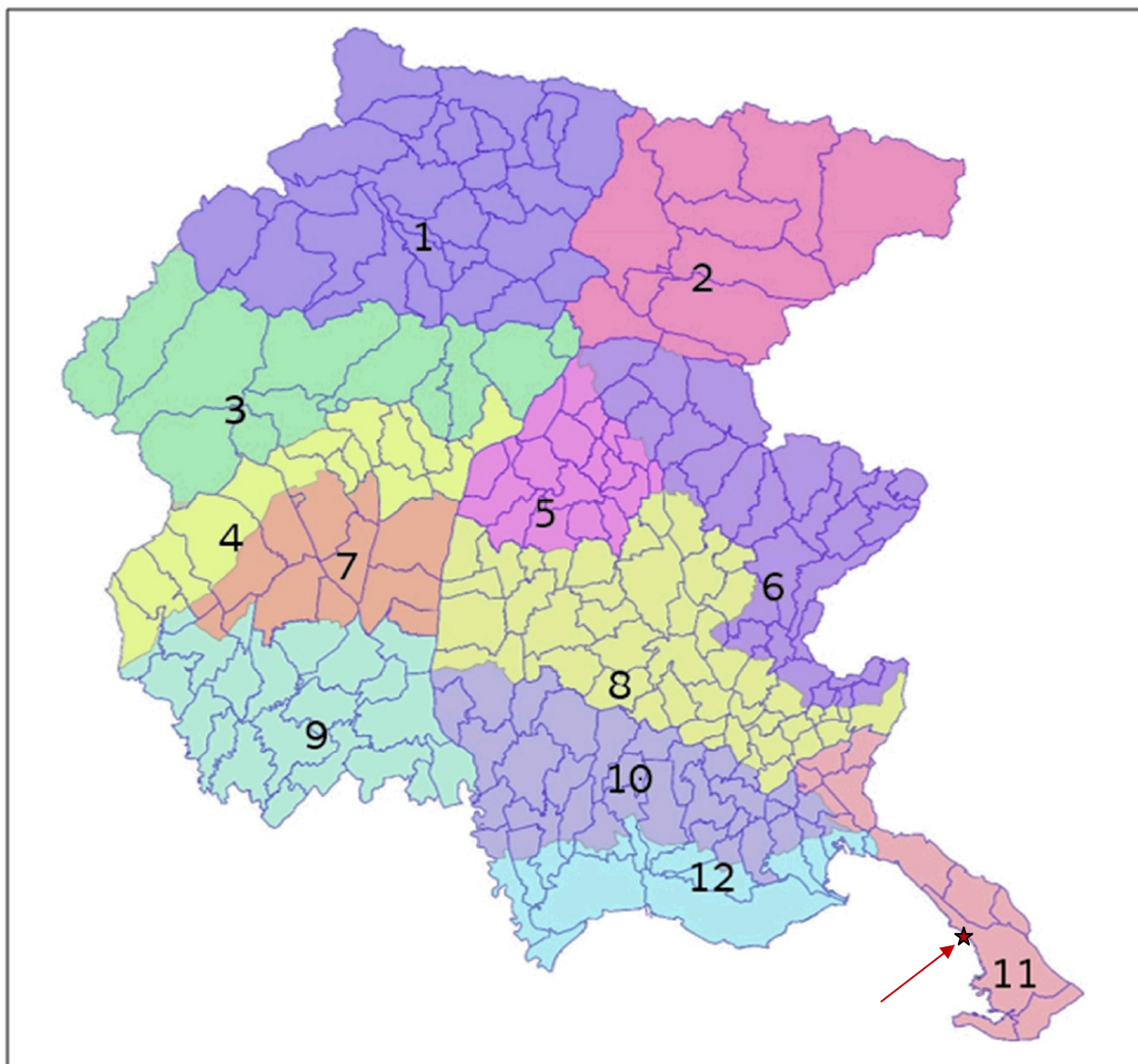
In conclusione:

Potenziali impatti negativi	(1) Azioni correttive (2) Criteri compensativi	Indicatori
<p>(... omissis ...)</p> <p>3) Potenziali impatti negativi possono risultare dalle nuove edificazioni in genere.</p> <p><u>Caratteristiche degli impatti potenzialmente negativi del PAC:</u></p> <p><b>impatto sul paesaggio boscato del lotto, percepito da luoghi frequentati (soprattutto da v.le Miramare e dall'estremità del porticciolo).</b></p> <p>Si ritiene invece non significativo l'impatto in relazione alle residenze esistenti, molto eterogenee per caratteristiche e conformazione.</p>	<p>1) Come azione correttiva di questi impatti le <u>aree dove collocare i mc aggiuntivi sono state attentamente valutate e selezionate, restringendole ad ambiti ben specifici, per un minor impatto paesaggistico e ambientale.</u></p> <p>(punto 2 - omissis, riguarda le zone E)</p> <p>3) come azione correttiva delle nuove edificazioni in generale, particolare attenzione è stata volta al <u>controllo delle altezze</u> nelle diverse zone (vedi NTA).</p> <p><u>Commento:</u></p> <p>in quanto "area dove collocare i mc aggiuntivi" la <b>nuova zona C di "Salita di Miramare" è stata quindi "attentamente valutata e selezionata" dal PRGC sotto il profilo paesaggistico, introducendo come azione correttiva l'altezza massima consentita (ml 6,50) a cui si possono aggiungere il parametro Rc e le tipologie edilizie ammissibili.</b></p> <p><u>Misure compensative introdotte dal PAC:</u></p> <p>Come misura principale, l'obbligo della progettazione esecutiva delle aree verdi estesa all'intero lotto.</p>	<p><u>non viene segnalato nessun indicatore per il Paesaggio</u></p>

Per completezza di informazione, si registra infine che la zona C "Salita di Miramare" a cui il PAC appartiene è stata oggetto in sede di **Osservazioni/Opposizioni al PRGC** di una sola Osservazione presentata da Legambiente Trieste per la modifica azzonativa da C a E4.2, non accolta: in essa viene tra l'altro ribadito dal Comune di Trieste che "le zone C riconfermate dal Piano sono state ridimensionate rispetto al PRGC vigente, in linea con gli obiettivi di riduzione del consumo di suolo e la salvaguardia delle aree di valenza ambientale e paesaggistica".

### 3.2 Valutazioni paesaggistiche di confronto con gli indirizzi e le norme del PPR - Piano Paesaggistico Regionale

Il Piano paesaggistico della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia è stato approvato con Decreto del Presidente della Regione del 24 aprile 2018, n. 0111/Pres, e pubblicato sul Supplemento ordinario n. 25 del 9 maggio 2018 al Bollettino Ufficiale della Regione n. 19 del 9 maggio 2018 ed è efficace dal 10 maggio 2018: in sintesi la regione viene suddivisa in 12 Ambiti di Paesaggio, tra cui l'**Ambito n.11 "Carso e Costiera orientale"** cui il sito d'intervento del PAC appartiene.

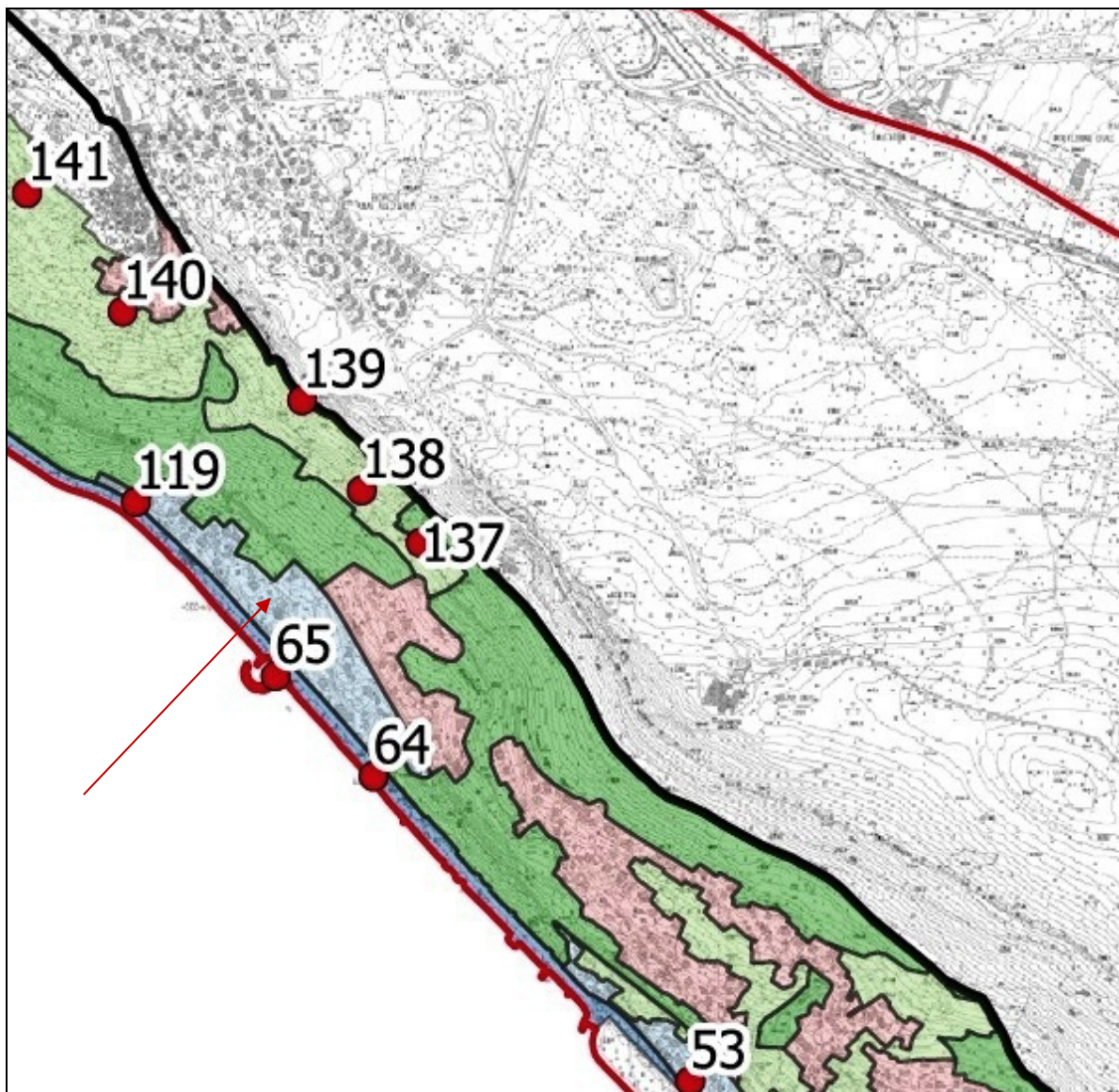


*Estratto dalla Relazione del PPR, 2018. Localizzazione territoriale indicativa dell'ambito del PAC*

A sua volta l'Ambito di Paesaggio n.11 è suddiviso in numerosi altre "**aree paesaggistiche**": quella che interessa il sito d'intervento è contenuta nell'elaborato di PPR alla Relazione metodologica titolato "**Schede dei beni dichiarati di notevole interesse pubblico**", in particolare nell' "**Allegato ee - Aree paesaggistiche del flysch sottostanti il ciglione carsico**"; a loro volta tali aree sono suddivise ulteriormente in 9 "**paesaggi**" così denominati (fonte: Allegato ee):

- 1 Paesaggio delle aree boscate non insediate sui versanti, crinali ed impluvi
- 2 Paesaggio del mosaico agricolo del flysch, dei pastini e dei versanti coltivati
- 3 Paesaggio della fascia costiera triestina
- 4 Paesaggio dei villaggi ed addizioni edilizie costieri**
- 5 Paesaggio di frangia urbana a bassa densità edilizia
- 6 Paesaggio dei parchi ed aree verdi urbane
- 7 Paesaggio urbano a media e bassa densità edilizia
- 8 Paesaggio urbano ad alta densità edilizia
- 9 Paesaggio del Parco di Miramare

Il sito d'intervento appartiene al n.4 "**Paesaggio dei villaggi ed addizioni edilizie costieri**" (fonte: Allegato ee):



#### Legenda

- Paesaggio delle aree boscate non insediate sui versanti, crinali ed impluvi
- Paesaggio del mosaico agricolo del flysch, dei pastini e dei versanti coltivati
- Paesaggio della fascia costiera triestina
- Paesaggio dei villaggi ed addizioni edilizie costieri ←
- Paesaggio di frangia urbana a bassa densità edilizia
- Paesaggio dei parchi ed aree verdi urbane

- Paesaggio urbano a media e bassa densità edilizia
- Paesaggio urbano ad alta densità edilizia
- Paesaggio del Parco di Miramare
- Elementi di valore
- Confine amm. Comune di Trieste
- Limite calcari del Carso triestino



NB: il numero 65 a valle del sito d'intervento identifica l' "Elemento di valore" costituito dall' "Antico porticciolo del Cedas (origini romane)". Non sono evidenziati altri Elementi di valore che possano avere attinenza col sito d'intervento.

La Scheda elenca infine indirizzi e prescrizioni, raccolte al Capo III all'**art.11 "Paesaggio dei villaggi ed addizioni edilizie costieri"**, suddiviso ulteriormente in **3 Tabelle: A - Valori e Criticità, B - Indirizzi e Direttive, C - Prescrizioni**.

Le voci più significative delle tre Tabelle inerenti il PAC vengono di seguito riportate e confrontate con le previsioni di Piano.

TABELLA A)	
VALORI	
<b>Valori naturalistici</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Versante collinare marnoso arenaceo, con modesti compluvi, rari affioramenti del substrato roccioso;</li> <li>• Presenza di macchia mediterranea soprattutto nelle addizioni edilizie tra Grignano e Santa Croce, estese in sottili strisce di vegetazione a sclerofille.</li> <li>• <u>Presenza di alcuni modestissimi tratti (o singole alberature) di bosco a pino nero, a pino di Aleppo, di impianto, ma ormai caratteristici della fascia costiera, alternati a formazioni altoarbustive illirico - mediterranee (Leccio ed Orniello prevalenti).</u></li> </ul>
<p><i>Confronto con le previsioni di PAC: sul sito è presente una macchia formata da alcuni Pini d'Aleppo, non interessata dall'intervento di nuova edificazione (vedi Relazione vegetazionale e Tav.05).</i></p>	
<b>Valori antropici storico-culturali</b>	
<p><i>Confronto con le previsioni di PAC: nessuno dei Valori elencati riguarda l'ambito del PAC.</i></p>	
<b>Valori panoramici e percettivi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Contesto di grande valore panoramico caratterizzato da <u>forte intervisibilità a lunga distanza</u> per la posizione a ridosso della linea di costa, che favorisce l'interscambio di viste con lunghi tratti della fascia costiera, il mare, ed in genere vaste porzioni estese dalla costa e rilievi istriani alla laguna di Grado fino alle lagune venete, e alla cerchia alpina.</li> <li>• Porzione di territorio con particolare valore estetico percettivo cui va riconosciuto valore scenico per la sua <u>intervisibilità a lunga distanza.</u></li> </ul>
<p><i>Confronto con le previsioni di PAC: come è stato precedentemente illustrato, la "fascia di visibilità" dell'intervento ricade nel c.d. "primo piano", mentre a lunga distanza si ritiene che gli interventi previsti non rivestano un significativo impatto sia per l'inserimento in un contesto già oggetto di svariati interventi residenziali, sia per la modesta altezza, sia infine per le opere di mitigazione e sistemazione a verde di progetto che ne attenuano l'intervisibilità.</i></p>	

(segue)

CRITICITA'
<p><b>Criticità naturali</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Instabilità superficiali di versante (Creep), diffuse in alcuni tratti tra Grignano e Santa Croce, fenomeno che coinvolge generalmente le parti più ripide dei depositi superficiali derivanti dall'alterazione e dissoluzione, e più raramente anche i primissimi livelli di roccia.</li> <li>• <u>Impianti boschivi invasi da vegetazione infestante.</u></li> <li>• Impianti boschivi esposti a rischio incendio.</li> <li>• Possibilità di forti mareggiate con erosione della linea di costa, accumulo di materiali marini, danni alle opere di difesa portuale.</li> </ul>
<p><i>Confronto con le previsioni di PAC: nel progetto di sistemazione a verde delle aree scoperte, una delle azioni sarà l'eliminazione della vegetazione infestante, con riferimento ai documenti regionali ed alle indicazioni che verranno fornite dal Verde Pubblico.</i></p>
<p><b>Criticità antropiche</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Qualità mediamente bassa dell'architettura ed edilizia recente, in particolare delle addizioni urbane recenti sparse tra Grignano e Santa Croce nonché scarsa manutenzione di taluni edifici nella borgata di Barcola.</li> <li>• Tratti di versanti terrazzati a pastini un tempo ad uso agricolo, convertiti a giardino o parcheggio di pertinenza di qualche edificio residenziale, o fatiscenti e in rovina e invase dalla vegetazione spontanea infestante, con perdita dell'ambiente agricolo e aumento del rischio di erosione e smottamento.</li> <li>• Pressione antropica elevata esercitata dal flusso turistico in particolare nella stagione estiva.</li> <li>• <u>Viabilità e spazi di parcheggio sottodimensionati</u>, soprattutto nella stagione estiva, in relazione all'elevato traffico turistico stagionale.</li> </ul>
<p><i>Confronto con le previsioni di PAC: come opera di urbanizzazione primaria il PAC prevede la realizzazione di un Parcheggio Pubblico lungo viale Miramare, per 12 posti auto.</i></p>
<p><b>Criticità panoramiche e percettive</b></p>
<p><i>Confronto con le previsioni di PAC: le criticità elencate evidenziano lo stato di fatto del contesto non modificabile entro cui si colloca l'ambito del PAC.</i></p>
<p>TABELLA B)</p>
INDIRIZZI E DIRETTIVE
<p><i>(la Tabella è per estratto e vengono omessi i commi che hanno poca o nessuna attinenza col PAC)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>c) Devono essere garantiti la conservazione delle caratteristiche geomorfologiche, <u>il recupero e il miglioramento dell'assetto naturale dei luoghi.</u></li> <li>d) Deve essere garantito il mantenimento e la valorizzazione della vegetazione esistente mentre quella di <u>nuovo impianto deve conformarsi alle tipologie vegetazionali originarie dei luoghi</u> in relazione alle essenze autoctone e ai modelli d'impianto presenti all'intorno.</li> <li>e) <u>Per quanto riguarda le specie infestanti arboree (ailanto e robinia soprattutto) in quanto elementi negativi del paesaggio, si rende opportuno redigere mappe della loro distribuzione e procedere alla loro eliminazione</u> secondo i principi di rinaturazione biologica.</li> </ul>
<p><i>Confronto con le previsioni di PAC: come più volte detto, il progetto di sistemazione a verde delle aree scoperte prevede il miglioramento dell'assetto dei luoghi, il nuovo impianto di specie riferentesi all'associazione vegetazionale naturale più prossima e infine l'eliminazione della vegetazione infestante (vedi Relazione vegetazionale).</i></p>

h) Ogni intervento di trasformazione edilizia deve tendere al rafforzamento della coerenza con la morfologia dei luoghi e con le tipologie edilizie del tessuto di appartenenza, rapportarsi al contesto, rapportarsi alla scala della dimensione edilizia e alla natura da cui dipende.

*Confronto con le previsioni di PAC:*

*gli interventi previsti rispettano le indicazioni espresse e tra l'altro il PRGC stesso prevede un'altezza limitata dei volumi edilizi (m 6,50).*

j) In sede di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica possono essere prescritti, indicandone modalità e tempi, misure ed interventi di mitigazione e recupero ed eventuali opere di compensazione ambientale. Gli interventi di recupero e compensazione ambientale andranno fissati prevedendo che l'esecuzione avvenga con l'utilizzo di litologie, morfologie e specie vegetali autoctone.

*Confronto con le previsioni di PAC:*

*gli interventi previsti rispettano le indicazioni espresse.*

## TABELLA C)

### PRESCRIZIONI

*(la Tabella è per estratto e vengono omessi i commi che hanno poca o nessuna attinenza col PAC)*

a) Le nuove costruzioni e gli eventuali ampliamenti non devono avere altezza tale da compromettere la percezione degli elementi strutturali del paesaggio; detti interventi dovranno essere effettuati con l'impiego di materiali e tipologie costruttive che devono integrarsi con il contesto paesaggistico ed ambientale, interpretando in chiave contemporanea le caratteristiche costruttive e tipologiche consolidate dell'architettura degli edifici e fabbricati prospettanti il mare in questa zona, utilizzando i materiali propri della tradizione.

b) Per tutti gli interventi edilizi, dalla nuova edificazione alla manutenzione ordinaria, che comportino opere sulle parti esterne degli edifici, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni tecniche:

*NB: seguono una serie di prescrizioni di carattere tecnico-costruttivo a scala edilizia.*

c) In caso di interventi di nuova edificazione ampliamento, una quota di superficie fondiaria deve essere mantenuta o resa permeabile in modo profondo alle acque meteoriche, senza cioè la presenza di manufatti interrati, con carattere di continuità e compattezza, affinché possano raggiungere la falda senza che queste vengano convogliate negli appositi sistemi di drenaggio e canalizzazione. Tale superficie deve essere sistemata a verde o comunque mediante pavimentazioni o altre soluzioni filtranti alternative, che garantiscano pregio ambientale e paesaggistico.

d) Le pavimentazioni esterne degli spazi privati devono essere realizzate con materiali permeabili coerenti al contesto locale quali ad esempio il ghiaino stabilizzato, la pietra arenacea, o materiali simili ottenuti con tecniche contemporanee. In ogni caso non è ammesso l'utilizzo di piastrelle con finitura lucida o semiopaca e con cromatismi non coerenti alle tinte tradizionali.

e) Per le recinzioni, che devono avere altezza tale da non compromettere la percezione degli elementi strutturali del paesaggio, non è ammesso l'impiego di materiali riflettenti quali l'alluminio naturale o anodizzato, l'acciaio inox, i materiali plastici e comunque di tutti i materiali diversi dai materiali propri della tradizione. Nei giardini privati e pubblici vanno escluse le conifere, che possono costituire continuità di fuoco con le pinete circostanti in caso di incendi, e sono preferibili gli alberi da frutto.

f) Per i muri a secco esistenti o di nuova realizzazione si applicano le seguenti prescrizioni:

*NB: seguono una serie di prescrizioni di carattere tecnico-costruttivo a scala edilizia relative ai muretti a secco*

g) Non è ammessa la realizzazione di impianti di produzione di energia che comporta alterazione allo stato dei luoghi tra cui impianti solari termici, fotovoltaici, eolici e di impianti per la produzione di energia da biomassa, fatta eccezione la realizzazione di impianti solari termici e fotovoltaici a servizio di singoli edifici, i quali, nel caso di copertura a falde, devono essere integrati o complanari al manto di copertura e non visibili da pubblica via, o, nel caso di coperture piane o a terra, devono essere non visibili da pubblica via.

h) E' ammessa la posa in opera sulle coperture degli edifici esistenti di pannelli solari termici o fotovoltaici, purché complanari alle falde del tetto, non sporgenti da esse senza serbatoio da accumulo.

i) Per la posa di segnali, cartelli e mezzi pubblicitari si applicano le seguenti prescrizioni:

§ segnaletica stradale: è sempre ammissibile la collocazione dei segnali verticali, orizzontali e temporanei obbligatori ai sensi del codice della strada;

§ cartelli di valorizzazione e promozione del territorio indicanti siti d'interesse turistico e culturali e cartelli indicanti servizi di interesse pubblico: è sempre ammissibile la collocazione delle tipologie disposte dal codice della strada; per altri manufatti è necessario uniformare le tipologie curando la scelta dei materiali e dei colori per un inserimento armonico nel contesto;

j) E' vietata la realizzazione di nuove infrastrutture lineari di lunga percorrenza (stradali ed energetiche), di antenne per le telecomunicazioni o telefonia mobile e dei relativi sostegni che attraversino o insistano sull'area. In caso di manutenzione, adeguamento o rifacimento delle infrastrutture lineari energetiche, è preferibile il loro interrimento. Qualora non fosse possibile, sono da preferirsi tralicci, strutture reticolari a L o a T.

k) La manutenzione della viabilità vicinale, agraria e forestale deve prevedere l'ombreggiamento mediante l'allevamento di quinte o cortine arboree atte ad ombreggiare, com'era nell'antico uso della viabilità, ed è realizzata mediante ghiaietto stabilizzato. E' vietato l'impiego di conglomerato bituminoso. Negli interventi di manutenzione di parcheggi esistenti, le pavimentazioni originarie realizzate con materiali propri della tradizioni sono mantenute, restaurate e ripristinate, nella loro estensione e consistenza materiale, di struttura, di disegno.

l) Per la posa delle barriere stradali, obbligatorie ai sensi del Codice della Strada, dovranno essere utilizzate quelle in acciaio e legno, di minor impatto ambientale, e, compatibilmente alla classe e tipologia della strada, di altezza tale da consentire la visuale panoramica del territorio. Ove ciò non sia possibile per motivi di sicurezza e/o normativi, dovranno essere adottati sistemi di protezione, perlomeno per la parte più elevata delle barriere, che possano comunque consentire la percezione almeno parziale del territorio (pannelli in policarbonato, in rete metallica, grigliati a giorno metallici, ecc.).

*Confronto con le previsioni di PAC:*

*le prescrizioni tecniche a livello edilizio elencate dalla Tabella C saranno obbligatoriamente recepite dal progetto architettonico.*

*Si rileva comunque che il PAC già fin d'ora ribadisce esplicitamente le prescrizioni più significative quali:*

- *progetto della sistemazione a verde delle superfici non edificate*
- *pannelli solari complanari alle falde del tetto,*
- *quota di superficie fondiaria permeabile alle acque meteoriche, peraltro prevista anche dal PRGC*

***In conclusione il PAC rispetta a scala urbanistica gli indirizzi e le prescrizioni di PPR.***

### 3.3 Valutazione secondo i Parametri del DPCM 12.12.2005, nota 8

In riferimento alla nota 8) del DPCM 12.12.2005 si sintetizzano alcuni parametri per determinare l'incidenza paesaggistica dell'intervento, tenuto conto degli interventi di compensazione volti al raggiungimento della compatibilità dello stesso.

<b>SCHEDA A - PROGETTO</b> <b>PRINCIPALI TIPI DI MODIFICAZIONI E DI ALTERAZIONI</b> <i>rif. nota 8) del DPCM 12.12.2005 (ns. elab.)</i>			
<i>tipologie</i>	<i>definizioni o esempi dal DPCM</i>	<i>contesto paesaggistico</i>	<i>sito dell'intervento</i>
<b>Modificazioni della morfologia</b>	<i>sbancamenti e movimenti di terra significativi, eliminazione di tracciati caratterizzanti riconoscibili sul terreno (rete di canalizzazioni, struttura parcellare, viabilità secondaria,...) o utilizzati per allineamenti di edifici, per margini costruiti, ecc</i>	Non vi sono movimenti di terra che interessino il contesto esterno al sito, né altro tipo di interferenze sulla morfologia del contesto;	I movimenti di terra sono modesti e conformi agli edifici proposti, collocati a quote differenti per adeguarsi alle altimetrie del sito. Il parcheggio pubblico comporta un significativo scavo all'altezza di v.le Miramare, peraltro è un intervento obbligatorio previsto dal PRGC. Il tracciato pedonale interno non riveste alcuna valenza storica né di fruizione pubblica.
<b>Modificazioni della compagine vegetale</b>	<i>abbattimento di alberi, eliminazione di formazioni riparali, ...</i>	la compagine vegetale del contesto è varia e mescola aspetti di naturalità con altri prettamente ornamentali	Viene previsto l'abbattimento di esemplari arborei ed arbustivi tra cui alcuni "di pregio" secondo la classificazione del Comune di Trieste, compensato con i nuovi interventi a verde da progetto esecutivo.
<b>Modificazioni dello skyline naturale o antropico</b>	<i>profilo dei crinali, profilo dell'insediamento</i>	il contesto presenta criticità per la diffusione della residenza sparsa	Lo skyline del sito viene mantenuto data la ridotta altezza dei nuovi volumi
<b>Modificazioni della funzionalità ecologica, idraulica e dell'equilibrio idrogeologico</b>	<i>l'incidenza di tali modificazioni sull'assetto paesistico</i>	il contesto ecologico è rappresentato da vegetazione naturale e ornamentale di scarso valore	Sono state dettate prescrizioni in merito all'"invarianza idraulica" dell'ambito; gli interventi a verde di progetto possono rafforzare la "rete ecologica" generale
<b>Modificazioni dell'assetto percettivo</b>	<i>scenico o panoramico</i>	l'assetto percettivo è panoramico verso il mare	L'assetto percettivo viene parzialmente modificato e le nuove formazioni arboree ricompongono in parte la "scenografia" verde esistente
<b>Modificazioni dell'assetto insediativo storico e dei relativi caratteri tipologici</b>	-	non è presente un assetto insediativo storico	-

**SCHEDA B - PROGETTO**  
**TIPI DI ALTERAZIONE DEI SISTEMI PAESAGGISTICI, INTEGRITÀ E COERENZA DI RELAZIONI**  
**FUNZIONALI, STORICHE, VISIVE, CULTURALI, SIMBOLICHE, ECOLOGICHE, ECC.**  
*rif. nota 8) del DPCM 12.12.2005 (ns. elab.)*

<i>tipologie</i>	<i>definizioni o esempi dal DPCM</i>	<i>contesto paesaggistico</i>	<i>sito dell'intervento</i>
<b>Intrusione</b>	<i>inserimento in un sistema paesaggistico di elementi estranei ed incongrui ai suoi caratteri peculiari compositivi, percettivi o simbolici, per es. capannone industriale in un'area agricola o in un insediamento storico</i>	il contesto paesaggistico, come già detto, presenta un contrasto fra elementi di significativo valore paesaggistico ad altri incongrui, rappresentati soprattutto dalla residenza sparsa	l'intervento si adatta al sistema insediativo presente sul sito e non inserisce elementi incongrui
<b>Frammentazione Riduzione Destutturazione</b>	<i>- progressivo inserimento di elementi estranei in un'area - progressiva diminuzione, eliminazione, alterazione, sostituzione di parti o elementi o relazioni strutturanti di un sistema</i>	il contesto si presenta frammentato in termini insediativi e non strutturato in termini complessivi	l'intervento è compatto e limita il consumo di suolo non urbanizzato
<b>Relazioni visive</b>	<i>Eliminazione progressiva delle relazioni visive, storico-culturali simboliche di elementi con il contesto paesaggistico e con l'area e altri elementi del sistema</i>	la percorrenza lungo viale Miramare conserva un buon livello di relazioni visive con il lato mare	non vengono compromesse le relazioni visive da viale Miramare, mentre da distanza maggiore gli interventi previsti saranno percepiti, sebbene limitatamente al secondo livello fuori terra.
<b>Concentrazione</b>	<i>eccessiva densità di interventi a particolare incidenza paesaggistica in un ambito territoriale ristretto</i>	si può dire che questa caratteristica "negativa" è rappresentata dalla residenza sparsa	l'intervento previsto non incide in maniera eccessiva sulla già presente concentrazione di residenze sparse, comunque mitigate dagli ambiti verdi di pertinenza.
<b>Interruzione</b>	<i>di processi ecologici e ambientali di scala vasta o di scala locale</i>	il contesto attorno all'ambito di intervento non appartiene a reti ecologiche significative	le sistemazioni a verde di progetto con ogni probabilità contribuiranno in maniera significativa al ripristino qualitativo della rete ecologica complessiva.
<b>Deconnotazione</b>	<i>quando si interviene su un sistema paesaggistico alterando i caratteri degli elementi costitutivi</i>	come già detto, il sistema paesaggistico del contesto è alterato e presenta elementi costitutivi non strutturati	i nuovi interventi si adeguano al contesto esistente, senza introdurre significativi caratteri di ulteriore deconnotazione

### 3.4 Sintesi e conclusioni sulla compatibilità paesaggistica

Le analisi di carattere paesaggistico conducono in sintesi alle seguenti considerazioni relativamente al sito d'intervento:

STATO DI FATTO	
<i>tipo di tutela:</i>	per Decreto e in quanto territorio costiero
<i>indicazioni da Piano Paesaggistico Regionale</i>	appartenente alla conurbazione di Trieste
<i>previsioni di PRGC</i>	zona C residenziale ; indice 1 mc/mq
<i>superficie PAC</i>	mq 4.064, comprese due pp.cc.nn. già oggetto di permesso di costruire ed in fase avanzata di realizzazione residenziale
<i>contesto</i>	residenze sparse con connettivo verde di carattere misto naturale/ornamentale
<i>uso del suolo</i>	"verde pubblico e privato" o "centro abitato", come l'intero contesto delle residenze sparse
<i>appartenenza a sistemi ecologici</i>	nessuna, classificato come "verde pubblico e privato"
<i>appartenenza a sistemi agrari</i>	nessuna, esterno alle aree a pastini
<i>Siti Natura 2000</i>	esterno, separato dalla linea ferroviaria
<i>assetto vegetazionale</i>	area in abbandono a bassa naturalità complessiva con presenza di specie in stato precario o morte; presenza di 21 alberature di pregio di cui 11 in stato precario
<i>tessiture storiche</i>	nessuna
<i>fruizione pubblica del paesaggio</i>	percorsi pedonali e ciclabili lungo v.le Miramare
<i>percezione attuale del sito</i>	area verde

PROGETTO DI P.A.C.	
<i>valutazioni preliminari di PRGC (v. scheda nel Rapporto Ambientale)</i>	"le aree dove collocare i mc aggiuntivi sono state attentamente valutate e selezionate, restringendole ad ambiti ben specifici, per un minor impatto paesaggistico e ambientale"
<i>valutazioni desumibili dal PPR - Piano Paesaggistico Regionale</i>	compatibile con indirizzi e prescrizioni
<i>nuovo volume residenziale realizzabile</i>	mc 3.453
<i>altezza massima</i>	ml 6,50 (inferiore a quella delle residenze adiacenti)
<i>parcheggio pubblico da realizzare lungo v.le Miramare</i>	n. 12 stalli di cui uno per persona disabile
<i>altre opere</i>	allargamento parziale della strada privata interna, non fruibile pubblicamente
<i>misure di mitigazione e compensazione degli interventi</i>	oltre all'applicazione dei parametri di PRGC vengono introdotte misure di prevalente carattere vegetazionale, con la prescrizione di accompagnare il progetto edilizio con il progetto esecutivo delle opere a verde
<i>modificazioni dell'assetto paesaggistico: visibilità e percezione</i>	a breve distanza è significativo l'intervento del parcheggio pubblico; a media distanza dal porticciolo e dal mare è significativo l'intervento residenziale

**In conclusione si ritiene che l'impatto delle previsioni di PAC sia significativo dal punto di vista percettivo, ma mitigabile e compensabile con le opportune misure espone in Relazione, determinando in definitiva compatibilità tra le previsioni di Piano Attuativo Comunale e contesto paesaggistico.**