



**COMUNE DI SAN DORLIGO DELLA VALLE**  
**OBČINA DOLINA**

PROVINCIA DI TRIESTE - REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA  
POKRAJINA TRST - AVTONOMNA DEŽELA FURLANIJE-JULIJSKE KRAJINE

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE**  
**VARIANTE GENERALE N. 20**  
**SPLOŠNI REGULACIJSKI NAČRT OBČINE**  
**SPLOŠNA VARIANTA ŠT. 20**

**RELAZIONE DI ANALISI**  
**POROČILO O ANALIZI**

**TAV. 01 -TAB. 01**

**PROGETTISTA:**

**NAČRTOVALEC:**

**DR. ING. MARIO BUCHER**

Versione aggiornata a seguito del DGR n°172 dd. 03.02.2006 pubblicato sul BUR in data 22.02.2006 e della variante n°21 al PRGC,esecutiva a seguito della pubblicazione sul BUR in data 25.01.2006

**DOLINA, 23.02.2006**



INDICE  
KAZALO

<b>0.PREMESSA.....</b>	<b>3</b>
<b>0.UVOD.....</b>	<b>5</b>
<b>1. STATO DI FATTO.....</b>	<b>8</b>
<b>1.DEJANSKO STANJE.....</b>	<b>8</b>
1.1L'AMBIENTE NATURALE.....	8
1.1 NARAVNO OKOLJE.....	10
1.1.1aree a minima sostenibilità al consumo del suolo e/o modifiche del paesaggio.....	11
1.1.1.1 površine z zelo nizko možnostjo izkoriščanja tal in / ali spremembe okolja.....	12
1.1.1.2 aree a bassa sostenibilità al consumo del suolo e/o modifiche del paesaggio.....	13
1.1.1.2 površine z nizko možnostjo izkoriščanja tal in/ali spremembe okolja.....	13
1.1.1.3 aree agricole a medio-alta sostenibilità al consumo del suolo e/o modifiche del paesaggio.....	14
1.1.1.3 kmetijske površine s srednje visoko možnostjo izkoriščanja tal in/ali spremembe okolja.....	14
1.1.1.4corsi d'acqua.....	15
1.1.1.4 vodotoki.....	15
1.2L'AMBIENTE STORICO COSTRUITO.....	16
1.2 POZIDANO ZGODOVINSKO OKOLJE.....	18
1.2.1i borghi tradizionali.....	20
1.2.1.1 tradizionali zaselki.....	21
1.2.1.2il centro storico di Botazzo.....	22
1.2.1.2 zgodovinsko jedro v Botaču.....	23
1.2.1.3il centro storico di Dolina.....	23
1.2.1.3 zgodovinsko jedro v Dolini.....	23
1.2.1.4il centro storico di Bagnoli.....	24
1.2.1.4 zgodovinsko jedro v Boljuncu.....	24
1.3L'AMBIENTE COSTRUITO.....	25
1.3 POZIDANO OKOLJE.....	25
1.3.1situazioni critiche nelle zone residenziali di completamento.....	26
1.3.1.1 critiche situazioni in dopolnitvenih stanovanjskih območjih.....	26
1.3.1.2le zone di espansione.....	27
1.3.1.3 območja v espanziji.....	28
1.3.1.3.1ricognizione delle attività produttive ai sensi della circolare reg. n. 3, 02.07.1990.....	29
1.3.1.3.2pregled produktivnih dejavnosti v smislu deželne okrožnice št. 3 z dne 02.07.1990.....	29
1.3.1.4le zone industriali.....	30
1.3.1.4 industrijske cone.....	31
1.3.1.5le zone industriali D3.....	32
1.3.1.5 industrijske cone D3.....	34
1.3.1.6il sistema viabilistico.....	36
1.3.1.6 cestni sistem.....	37
1.3.1.7le attività turistiche.....	38
1.3.1.7 turistične dejavnosti.....	39
1.3.1.8le zone commerciali.....	41
1.3.1.8 trgovske cone.....	41
<b>2. I VINCOLI.....</b>	<b>41</b>
<b>2. SLUŽNOSTI.....</b>	<b>41</b>
2.1I VINCOLI DELLE ZONE INDUSTRIALI.....	41

2.1	SLUŽNOSTI INDUSTRIJSKIH CON .....	42
2.2	VINCOLI PAESAGGISTICI.....	42
2.2	KRAJINSKE SLUŽNOSTI.....	43
2.3	VINCOLI ARCHEOLOGICI E MONUMENTALI.....	43
2.3	ARHEOLOŠKE IN SPOMENIŠKE SLUŽNOSTI.....	44
2.4	VINCOLI GEOLOGICI E IDROGEOLOGICI.....	44
2.4	GEOLOŠKE IN HIDROGEOLOŠKE SLUŽNOSTI.....	45
2.5	VINCOLI NATURALISTICI.....	45
2.5	NARAVOVARSTVENE SLUŽNOSTI.....	46
<b>3.</b>	<b>LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA VIGENTE.....</b>	<b>46</b>
<b>3.</b>	<b>VELJAVNO URBANISTIČNO NAČRTOVANJE .....</b>	<b>46</b>
3.1	CONSIDERAZIONI GENERALI.....	46
3.1	SPLOŠNE UGOTOVITVE.....	47
3.2	CALCOLO DEL FABBISOGNO RESIDENZIALE E DELLA CAPACITÀ INSEDIATIVA TEORICA MEDIA.....	48
3.2	UGOTAVLJANJE POTREBE PO STANOVANJIH IN SREDNJE TEORIČNE NASELITVENE KAPACITETE .....	49
3.3	STANDARD URBANISTICI E DIMENSIONAMENTO DEI SERVIZI.....	50
3.3	URBANISTIČNI STANDARDI IN DIMENSIONIRANJE STORITEV .....	50

## 0. PREMESSA

La Variante generale al P.R.G.C. di San Dorligo della Valle n. 20 sviluppa i contenuti delle Direttive ai sensi dell'art. 31 della L.R. 52/92 e succ. modifiche ed integrazioni, approvate dall'Amministrazione Comunale con delibera consiliare n. 36/c dd. 28.10.2002.

La presente relazione costituisce parte integrante degli elaborati di analisi di piano relativi alla Variante generale in oggetto. Essa contiene, secondo i disposti delle Leggi regionali in materia urbanistica, i principali elementi di analisi che caratterizzano il territorio comunale di San Dorligo della Valle - Dolina.

Alla relazione è direttamente allegato l'elaborato n. 0.2 - Relazione di analisi - all. 1: Lo stato di fatto sul territorio, che rappresenta schematicamente lo stato attuale dei principali elementi territoriali ed urbanistici.

Il Piano è costituito dai seguenti elaborati a carattere analitico di dettaglio su base cartografica CTR, in scala 1:5000 e 1:15000:

- Relazione di analisi - elaborato n. 0.1
- Relazione di analisi - all. 1: Lo stato di fatto sul territorio - elaborato n. 0.2;
- Stato di fatto dei luoghi e dell'edificato - elaborati n. 1a, 1b, 1c;
- Aree edificate, aree urbanizzate (DPGR 0126/Pres, 20.04.95) - elaborati n. 2a, 2b, 2c;
- Ricognizione stato di attuazione P.R.G.C. vigente: servizi e aree sottoposte a P.R.P.C. - elaborati n. 3a, 3b, 3c;
- Reti tecnologiche: fognatura - elaborati n. 4a, 4b, 4c;
- Reti tecnologiche: elettriche e telefoniche - elaborati n. 5a, 5b, 5c;
- Reti tecnologiche: acquedotto - elaborati n. 6a, 6b, 6c;
- Reti tecnologiche: metanizzazione - elaborati n. 7a, 7b, 7c;
- Viabilità e perimetrazione dei centri abitati ai sensi del Codice della Strada - elaborati n. 8a, 8b, 8c;
- Proprietà pubbliche - elaborati n. 9a, 9b, 9c;
- Carta dei vincoli - elaborati n. 10a, 10b, 10c;

Il territorio comunale comprende al suo interno il Sito di Interesse Comunitario S.I.C.-IT3340004 - "Val Rosandra e Monte Cocusso". Il Piano sarà pertanto oggetto di valutazione di incidenza che terrà conto degli obiettivi di conservazione del S.I.C. medesimo, rapportandosi ai parametri riportati nella relativa scheda.

Gli elaborati analitici di dettaglio allegati al piano costituiscono gli elementi necessari alla formazione del progetto urbanistico di Variante generale. Essi riguardano in particolare:

- *Stato di fatto dei luoghi e dell'edificato*

Sulla base cartografica regionale in formato digitale relativa agli ultimi voli disponibili, sono stati riportati gli aggiornamenti già indicati nella variante n. 14, nonché ulteriori aggiornamenti con l'inserimento dei principali elementi noti. Attraverso lo strumento della flessibilità, non appena sarà disponibile la nuova cartografia regionale potrà essere sostituito il supporto cartografico;

- *Ricognizione delle aree edificate e urbanizzate*

Con apposito elaborato vengono evidenziate tutte le aree edificate ed urbanizzate secondo i disposti della legislazione vigente. Nelle zone urbanizzate vengono inseriti anche gli ambiti già ricadenti in zona C, facenti parte integrante del tessuto omogeneo della zona B di completamento dalla quale sono circondati. Ciascun ambito C costituisce in effetti un'area libera non edificata, la cui superficie, rapportata alla superficie della zona omogenea B all'interno della quale ogni ambito è inserito, non supera l'8% della superficie della zona omogenea B stessa;

- *Ricognizione dello stato di attuazione del P.R.G.C. vigente*

Con apposito elaborato viene evidenziato lo stato di attuazione del piano vigente con particolare riferimento alle aree per servizi ed attrezzature collettive e agli ambiti soggetti a P.R.P.C. Come è possibile notare dai relativi grafici, praticamente tutte le zone per servizi e attrezzature collettive previste dallo strumento vigente sono attuate o comunque di proprietà pubblica con previsione di attuazione;

- *Ricognizione del grado di infrastrutturazione tecnologica*

Sono indicate negli appositi elaborati tutte le principali reti tecnologiche esistenti ed in progetto, con particolare riferimento alla rete fognaria, all'acquedotto, alla rete di metanizzazione, alla rete ENEL ed alla rete TELECOM;

- *Classificazione della viabilità*

Su apposito elaborato viene indicata la perimetrazione dei centri abitati, così come prevista dal vigente Codice della Strada. Sono altresì evidenziate e classificate le strade statali, provinciali e comunali. I tratti delle stesse al di fuori dei centri abitati inducono il vincolo della fascia di rispetto, dimensionata secondo i disposti del Codice della Strada stesso, su tutte le zone di piano.

- *Proprietà pubbliche*

Sono indicate negli appositi elaborati tutte le proprietà pubbliche al fine del raggiungimento delle intese.

- *Carta dei vincoli*

Sono indicate negli appositi elaborati tutti i numerosi vincoli di legge presenti nel territorio comunale. Essi riguardano vincoli delle zone industriali, vincoli paesaggistici, vincoli archeologici, vincoli geologici ed idrogeologici, vincoli naturalistici, vincolo di legge in genere.

Una considerazione particolare deve essere fatta sui seguenti elementi analitici:

- *Valutazione di incidenza S.I.C.*

Le previsioni di piano saranno oggetto di valutazione di incidenza del S.I.C.-IT3340004 - Val Rosandra e Monte Concusso, tenuto conto degli obiettivi di conservazione del medesimo, rapportandosi ai parametri riportati nella relativa scheda, secondo i contenuti dell'allegato G del D.P.R. 357/1997, al fine di stabilire quali possano essere le categorie di intervento con le relative modalità di attuazione nelle varie zone omogenee di piano ammissibili senza che sia necessario addivenire alla valutazione di incidenza.

La relazione di dettaglio che segue si articola in capitoli fondamentali all'interno dei quali sono sviluppati in sintesi gli elementi analitici principali, che riguardano:

1. lo stato di fatto;
2. i vincoli;
3. la pianificazione urbanistica vigente.

## **0. UVOD**

Splošna varianta Splošnega regulacijskega načrta Občine Dolina št. 20 razvija vsebino Smernic v smislu 31. člena D.Z. 52/92 in nadaljnih sprememb in dopolnil, ki jih je Občinska uprava sprejela s Sklepom občinskega sveta št. 36/c z dne 28.10.2002.

To poročilo dopolnjuje elaborate o analizi načrta, ki se nanašajo na Splošno varianto. Skladno z odredbami Deželnih zakonov o urbanistiki poročilo vsebuje analizo glavnih elementov, ki označujejo ozemlje občine Dolina.

Poročilu je neposredno priložen elaborat št. 02 - Poročilo o analizi - pril. 1: Dejansko stanje teritorija v shematski obliki prikazuje obstoječe stanje glavnih teritorialnih in urbanističnih elementov.

Načrt sestavljajo sledeči podrobni elaborati analitičnega značaja, izdelani na osnovi kartografskih posnetkov DTK v merilu 1:5000 in 1:15000:

- Poročilo o analizi - elaborat št. 0.1
- Poročilo o analizi - pril. 1: Dejansko stanje na teritoriju - elaborat št. 0.2;
- Oris dejanskega stanja krajev in objektov - elaborati št. 1a, 1b, 1c;

- Pozidane površine, urbanizirane površine (OPDO 0126/Pres, z dne 20.04.95) – elaborati št. 2a, 2b, 2c;
- Pregled stopnje izvajanja veljavnega O.S.R.N.: storitve in območja, za katera velja O. P.R.N.. – elaborati št. 3a, 3b, 3c;
- Tehnološko omrežje: kanalizacija – elaborati št. 4a, 4b, 4c;
- Tehnološko omrežje: električno in telefonsko – elaborati št. 5a, 5b, 5c;
- Tehnološko omrežje: vodovod – elaborati št. 6a, 6b, 6c;
- Tehnološko omrežje: metanizacija – elaborati št. 7a, 7b, 7c;
- Cestno omrežje in določitev obsega naselij v smislu Prometnega pravilnika – elaborati št. 8a, 8b, 8c;
- Javne površine – elaborati št. 9a, 9b, 9c;
- Listina o služnostih – elaborati št. 10a, 10b, 10c;

V mejah občinskega ozemlja se nahaja Območje evropskega interesa S.I.C.-IT3340004 – “Dolina Glinščice in Kokoš”. Načrt bo zato tudi predmet presoje vpliva na okolje in se bo dejansko zavzemal za ohranitev Območij evropskega interesa na osnovi parametrov, ki jih določa odgovarjajoči obrazec.

Načrtu priloženi podrobni analitični elaborati vsebujejo elemente, ki so potrebni za sestavo urbanističnega projekta za Splošno varianto, in sicer:

▪ *Dejansko stanje krajev in objektov*

Na deželno kartografsko podlago v digitalnem formatu, ki je bila izdelana na osnovi zadnjih razpoložljivih zračnih posnetkov, so že vključene dopolnitve ki jih je določila varianta št. 14 kot tudi ažurirani podatki glavnih znanih elementov. Ko bo na razpolago nova deželna kartografija, bo slednja, preko instrumenta fleksibilnosti, lahko nadomestila obstoječo kartografsko podlago;

▪ *Ugotaoljanje pozidanih in urbanih površin*

V posebnem elaboratu so označene vse pozidane in urbane površine po določilih veljavne zakonodaje. Med urbane cone se prištevajo tudi okolja, ki so bila že vključena v cono C in ki so sestavni del homogenega tkiva dopolnitvene cone B, ki jih obdaja. Vsako okolje C dejansko predstavlja prosto in nepozidano območje; njegova površina v primerjavi s površino homogene cone B, v katero se vključujejo vsa okolja, ne presega 8% površine homogene cone B;

▪ *Ugotaoljanje dejanskega izvajanja veljavnega O.S.R.N.*

V posebnem elaboratu je prikazano dejansko izvajanje veljavnega načrta s posebnim ozirom na površine, namenjene storitvam in kolektivnim napravam, in na okolja podvržena O.P.R.N. Iz grafičnega prikaza je razvidno, da se veljavni instrument izvaja na vseh območjih, ki jih načrt



namenja kolektivnim storitvam in napravam, tudi tistim, ki so v javni lasti in za katere je predvideno njegovo izvajanje;

- *Ugotavljanje stopnje tehnološke infrastrukturnosti*

V posebnih elaboratih je navedeno obstoječe in načrtovano tehnološko omrežje, s posebnim ozirom na kanalizacijsko, vodovodno in plinsko omrežje ter na električno omrežje ENEL in telefonsko omrežje TELECOM;

- *Klasifikacija cestnega omrežja*

Na posebnem elaboratu so označene meje naselij, kot jih določa veljavni Prometni pravilnik. Označene in razvrščene so tudi državne, pokrajinske in občinske ceste. Odseki, ki so speljani izven območja naselij, so podvrženi omejitvi varovalnih pasov, ki so dimenzionirani na vseh območjih načrta v smislu Prometnega pravilnika.

- *Javne lastnine*

Na posebnih elaboratih so označene vse javne lastnine za morebitno dogovorjeno upravljanje.

- *Listina o služnostih*

V posebnih elaboratih so našteje številne služnosti, katerim je podvržen celotni občinski teritorij. Služnosti so različne narave: industrijske, krajinske, arheološke, geološke in hidrogeološke, naravne in splošno zakonske.

Posebno pozornost bo treba posvetiti sledečim analitičnim elementom:

- *Presoja vpliva na okolje za Območja evropskega interesa – S.I.C.*

Planska predvidenja bodo predmet presoje vpliva na okolje za Območja evropskega interesa S.I.C.-IT3340004 - Dolina Glinščice in Kokoš; upoštevajoč cilje, ki zasledujejo njegovo ohranjenje in glede na parametre, ki jih navaja odgovarjajoči obrazec in v smislu priloge G Odloka predsednika republike 357/1997, bo treba za vsako posamezno homogeno cono, ki jo predvidi Načrt, določiti kategorije posegov in oblike izvajanja, za katere ni predvidena presoja o vplivu na okolje.

Naslednje podrobno poročilo se deli na poglavja, ki v sintetični obliki obravnavajo posamezne glavne analitične elemente, in sicer:

1. dejansko stanje;
2. služnosti;
3. veljavne urbanistične načrte.

## **1. STATO DI FATTO**

Gli elementi strutturali dell'ambiente naturale e costruito di San Dorligo della Valle - Dolina sono stati individuati come segue:

- l'ambiente naturale
- l'ambiente storico costruito
- l'ambiente costruito.

## **1. DEJANSKO STANJE**

Strukturni elementi naravnega in pozidanega okolja Doline so določeni po naslednjih kriterijih:

- naravno okolje
- zgodovinsko pozidano okolje
- pozidano okolje.

### **1.1 l'ambiente naturale**

Nelle generali accezioni di "ambiente naturale" s'intendono comprese tutte le aree extraurbane, quindi agricole, boscate, d'interesse naturalistico, d'interesse ambientale, i bacini idrografici ed i corsi d'acqua.

Lungo l'ultimo tratto del torrente Rosandra, prima del suo sbocco nel vallone di Muggia, il Comune di S. Dorligo della Valle - Dolina si estende dal livello del mare, fino al monte Cocusso a quota 672, sull'altopiano carsico.

In grande sintesi, il territorio presenta tre distinti ambienti naturali:

- quello che anticipa il tipo istriano;
- quello caratteristico della Val Rosandra,;
- quello dell'altopiano carsico.

Il primo è dominato da formazioni di arenaria, gli altri due dal calcare.

A questi ambienti naturali corrispondono condizioni climatiche diverse e, naturalmente, flora e fauna distinte. La zona carsica è più fredda, battuta dal vento di bora; la zona sottostante è più mite e relativamente protetta dal vento, tanto da consentire la coltivazione dell'ulivo.

L'altopiano carsico si estende a nord-est da una linea ideale da S. Lorenzo a monte Stena e interessa principalmente le frazioni di Draga, di Pesek e di Grozana.

Il territorio comunale, per la sua conformazione geologica, per la sua morfologia e per le sue caratteristiche idrogeologiche ha favorito nei secoli l'attività agricola e silvo-pastorale, sia sull'altipiano carsico che nelle valli del Torrente Rosandra e del Rio Ospio, oltre che quella molitoria lungo il torrente Rosandra.

Il paesaggio agrario è mutevole, e a ritmi temporali ben più brevi di una generazione; la pianificazione può, in generale, utilizzare le informazioni fornite dalle analisi, solo per grandi ambiti, introducendo norme atte a sollecitare lo sviluppo del territorio, garantendone in tal modo anche la salvaguardia.

La tutela dell'ambiente e del paesaggio rappresenta uno degli strumenti di una corretta politica del territorio. Il piano regolatore, che detta regole su tutto il territorio comunale, è uno degli strumenti utilizzabili per la tutela dei valori paesaggistici e, insieme, per lo sviluppo delle attività produttive e per assicurare alla comunità i servizi necessari per il raggiungimento di una migliore qualità della vita.

L'ambiente naturale del Comune di S. Dorligo della Valle - Dolina costituisce un bene di grande valore paesaggistico e naturalistico, una importante risorsa a condizione che la sua valorizzazione non comporti il rischio di un suo degrado. Già gli strumenti urbanistici precedenti hanno introdotto importanti provvedimenti di salvaguardia e di valorizzazione ambientale, nonché provvedimenti, sia pure di minore rilievo, atti a valorizzare la fruizione e la maggiore conoscenza del patrimonio paesaggistico delle piccole comunità disseminate sul territorio di S. Dorligo della Valle - Dolina, offrendo un mezzo per fare apprezzare i prodotti locali e valorizzare le iniziative di agriturismo, senza nuovi insediamenti ricettivi di nessun genere. La presente variante conferma tali obiettivi di valorizzazione ambientale e paesaggistica.

Le aree che costituiscono l'"ambiente naturale", in funzione del loro valore ambientale e delle loro principali caratteristiche ambientali, possono essere così suddivise:

1. aree a minima sostenibilità al consumo del suolo e/o modifiche del paesaggio;
2. aree a bassa sostenibilità al consumo del suolo e/o modifiche del paesaggio;
3. aree a medio-alta sostenibilità al consumo del suolo e/o modifiche del paesaggio;
4. aree di valenza agricola-paesaggistica che ricadono nell'ambito delle zone industriali;
5. corsi d'acqua.

## 1.1 naravno okolje

Splošni pojem "naravno okolje" vključuje vse izvenmestne površine, kot so kmetijske in gozdnate površine, naravno in okoljsko pomembne površine, vodna območja in vodotoki.

Občina Dolina se razprostira od spodnjega toka reke Glinščice, pred njenim vstopom v miljsko ravnico, do Kokoši (672 m) na kraški planoti.

Za teritorij so značilna tri različna naravna okolja:

- okolje predhodno istrskega tipa;
- okolje Doline Glinščice;
- kraško okolje.

V prvem prevladuje peščenjak, v ostalih dveh apnenec.

Omenjenim okoljem odgovarjajo različne podnebne razmere, in zato tudi različna flora in favna. Kraško območje je izpostavljeno sunkom burje in zato tudi bolj hladno; spodnji del je kolikor toliko zavarovan pred vetrom in razmeroma milo podnebje omogoča gojenje oljke.

Kraška planota se na severovzhodu razprostira po namišljeni črti, ki se vije od Jezera do Breških sten in zaobjema vasi Draga, Pesek in Gročana.

Geološke, morfološke in hidrogeološke značilnosti občinskega ozemlja so že v preteklosti omogočile kmetijske, gozdarske in pastirske dejavnosti bodisi na kraški planoti kot tudi v dolinah potokov Glinščice in Ospa ter mlinarstvo ob reki Glinščici.

Kmetijska pokrajina je spremenljiva, njeni časovni ritmi so krajši od ene generacije; načrtovanje v glavnem lahko izkoristi informacije, ki izhajajo iz analize širših okolij, in določi norme, ki lahko pospešijo razvoj teritorija in ga obenem zaščitijo.

Zaščita okolja in pokrajine je eden izmed pokazateljev doslednega upravljanja teritorija. Regulacijski načrt, ki zakonsko ureja občinsko ozemlje, je eden izmed instrumentov, ki po eni strani služi varstvu okoljske dediščine, po drugi spodbuja razvoj produktivnih dejavnosti in skupnosti zagotovi storitve, ki izboljšajo kvaliteto življenja.

Naravno okolje občine Dolina predstavlja veliko krajinsko in naravno bogastvo ter velik resurs samo v primeru, da težnja po valorizaciji ne povzroči njegove degradacije. Dosedanji urbanistični instrumenti so s pomembnimi posegi pripomogli k zaščiti in ovrednotenju okolja ter, s sicer manjšimi posegi, pripomogli k uporabi in boljšemu poznavanju krajinske dediščine manjših vaških skupnosti, ki so prisotne na območju občine Dolina; s tem je bila dana možnost boljšega spoznavanja krajevnih proizvodov in ovrednotenja pubud kmečkega turizma, za katero niso predvideni dodatni bivanjski objekti. Ta varianta potrjuje zastavljene cilje, ki zasledujejo ovrednotenje okolja in

pokrajine.

“Naravno okolje” sestavljajo površine, ki bi jih glede na njihovo okoljsko vrednost in na posebne okoljske značilnosti lahko razdelili v naslednje skupine:

1. površine z zelo nizko možnostjo izkoriščanja tal in/ali spremembe okolja;
2. površine z nizko možnostjo izkoriščanja tal in/ali spremembe okolja;
3. površine s srednje visoko možnostjo izkoriščanja tal in/ali spremembe okolja;
4. krajinsko in kmetijsko pomembne površine, vključene v območje industrijskih con
5. vodotoki.

### **1.1.1 aree a minima sostenibilità al consumo del suolo e/o modifiche del paesaggio**

Sono aree ad altissimo valore paesaggistico e ambientale generalmente inedificabili e tutelate da specifici strumenti di salvaguardia.

Il P.R.G.C. vigente prevede, attraverso il piano particolareggiato che si intende confermare, denominato “Parco della Val Rosandra e dell’area protetta di Pesek”, introdotto con la variante n° 8, DPGR n° 066/Pres. dd 13.2.1990, la salvaguardia e la regolamentazione delle attività con specifiche norme all’interno del Parco della Rosandra, con le sue importanti testimonianze archeologiche ed architettoniche (acquedotto romano, tracce degli antichi mulini, la chiesetta di Santa Maria in Sauris, il borgo di Bottazzo) e dell’area protetta di Pesek.

In buona parte del restante territorio in prossimità della Val Rosandra al di fuori del perimetro del suddetto strumento attuativo, si estende una vasta zona di tutela e valorizzazione ambientale, soggetta a piano di conservazione e sviluppo ai sensi dell’art. 29 della L.R. 23/68.

Gran parte del territorio ricompreso all’interno dei perimetri degli strumenti di tutela più sopra evidenziati ricade a sua volta all’interno del perimetro del Sito di Interesse Comunitario S.I.C.-IT3340004 – Val Rosandra e Monte Cocusso, oggetto di obiettivi di conservazione in rapporto a specifici parametri naturalistici ed ambientali.

C’è una notevole differenza tra il perimetro del Parco della Val Rosandra e della zona protetta di Pesek riconosciuto dal PRPC approvato dal Comune e quello individuato quale riserva naturale nella L.R. 42/92. Si segnala inoltre che c’è differenza anche tra i suddetti perimetri e quello del Sito di Interesse Comunitario.

Si pongono comunque due diversi livelli di salvaguardia:

1. Per quelle aree residuali al di fuori dal perimetro del Parco della Val Rosandra e della zona protetta di Pesek riconosciuto dal PRPC approvato

dal Comune e comprese all'interno di quello individuato quale riserva naturale nella L.R. 42/92., per le quali valgono fino all'approvazione del Piano di Conservazione e Sviluppo le norme di salvaguardia transitorie di cui all'art. 69 della L.R. 42/96;

2. Per quelle aree residuali all'interno del perimetro del Parco della Val Rosandra e della zona protetta di Pesek riconosciuto dal PRPC approvato dal Comune ed escluse da quello individuato quale riserva naturale nella L.R. 42/92, per cui valgono le norme di attuazione del PRPC comunale stesso.

Le aree di cui al p.to 1 dovranno essere evidenziate in zonizzazione con apposito retino e per esse si dovranno riportare nelle norme di attuazione le prescrizioni di salvaguardia di cui all'art 69 della L.R. 42/96.

Le aree di cui al p.to 2 sono già perimetrate in zonizzazione e regolamentate da apposita normativa che richiama il PRPC di approvazione Comunale.

Si segnala infine che all'interno del perimetro del parco sono ubicate alcune attività estrattive tuttora in esercizio, fino a conferma della concessione, ed altre dimesse. Il notevole impatto ambientale che inducono, sia da un punto di vista paesaggistico che da un punto di vista ambientale, tenuto conto anche della speciale valenza ambientale e naturalistica del contesto in cui sono inserite, impone una speciale attenzione a qualsiasi intervento e previsione, comunque soggetti ai disposti dell'art. 41 bis della L.R. 52/91 e succ. modifiche ed integrazioni.

### **1.1.1 površine z zelo nizko možnostjo izkoriščanja tal in / ali spremembe okolja**

To so v glavnem nezazidljive in z zakonskimi predpisi zaščitene površine izrazite krajinske in okoljske vrednosti.

Preko podrobnostnega načrta, ki se ga numerava potrditi, označenega kot "Park Doline Glinščice in zaščitene območja Pesek", ki je bil vključen z varianto št. 8 in potrjen z Odlokom predsednika deželnega odbora št. 066/Pres z dne 13.02.1990, veljavni O.S.R.N. namerava določiti specifična pravila, ki bodo urejala zaščito in dejavnosti na območju Parka, in s tem obvarovala pomembno arheološko in arhitekturno dediščino (rimski vodovod, ostanke starih mlinov, Marijino cerkev na Pečeh, zaselek Botač) ter na zaščitenem območju Pesek.

Na večjem delu teritorija, ki se nahaja v neposredni bližini Doline Glinščice, a izven meja tega izvajalnega načrta, se razprostira obsežno krajinsko zavarovano in ovrednoteno območje, podvrženo Ohranitvenemu in razvojnemu načrtu v smislu 29. čl. D.Z. 23/68.

Velik del teritorija, za katerega veljajo zgoraj omenjeni instrumenti zaščite, se vključuje v Območje evropskega interesa S.I.C.-IT3340004 - Dolina Glinščice in Kokoš, ki ga bo potrebno ohraniti na osnovi specifičnih naravnih in krajinskih parametrov.

Obstajajo velike razlike med obsegom Parka Doline Glinščice in zaščitenege območja Pesek, ki ga priznava odobreni O.P.R.N., in obsegom naravnega rezervata, ki ga določa D.Z. 42/92. Razlike obstajajo tudi med zgoraj omenjenimi obsegi in obsegom Območja evropskega interesa.

V vsakem primeru se določijo dve različni stopnji varstva:

1. Za ostale površine, ki se nahajajo izven meja Parka Doline Glinščice in zaščitenege območja Pesek, ki ga priznava odobreni O.P.R.N. in so vključene v območje naravnega rezervata, ki ga določa D.Z. 42/92 in za katere veljajo prehodna določila za zaščito na osnovi 69. čl. D.Z. 42/96 do potrditve Ohranitvenega in razvojnega načrta;
2. Za ostale površine, ki se nahajajo v notranjosti Parka Doline Glinščice in zaščitenege območja Pesek, ki ga priznava odobreni O.P.R.N. in niso vključene v območje, ki mu D.Z. 42/96 določa status naravnega rezervata; v tem primeru veljajo izvajalne norme Občinskega splošnega regulacijskega načrta.

Površine v smislu 1. točke bo treba v conizaciji označiti s posebnim rastrom, v izvajalnih normah pa določiti predpise za njihovo zaščito v smislu 69. čl. D.Z. 42/96.

Površine v smislu 2. točke so v conizaciji točno določene, ureja jih posebni normativ, ki se sklicuje na odobreni O.P.R.N. .

Ob vsem tem velja opozoriti na dejstvo, da so v notranjosti parka ubicirani kamnolomi, od katerih so nekateri še dejavni do potrditve koncesije, drugi pa opuščeni. Njihova prisotnost izrazito vpliva na naravno okolje, bodisi iz krajinskega kot tudi iz okoljskega zornega kota, predvsem zaradi posebne krajinske in naravne vrednosti okolja, v katero se vključujejo; zaradi vsega tega je treba odmeriti posebno pozornost vsem dejanskim ali predvidenim posegom, ki so v vsakem primeru podvrženi določilom člena 41 bis D.Z. 52/91 in nadaljnim spremembam ter dopolnitvam.

### **1.1.2 aree a bassa sostenibilità al consumo del suolo e/o modifiche del paesaggio**

Sono aree boschive che, per il loro elevato valore paesaggistico e ambientale, sono generalmente inedificabili. Anche gli interventi di modifica sono generalmente limitati. Quasi tutte sono sottoposte al vincolo ai sensi dell'art. del D.lgs. n. 42/04 (ex L. 431/85 "Galasso").

#### **1.1.2 površine z nizko možnostjo izkoriščanja tal in/ali spremembe okolja**

To so predvsem gozdnate površine, ki so zaradi velike okoljske in krajinske vrednosti v glavnem nezazidljive. Tudi posegi, ki vnašajo spremembe, so v glavnem omejeni. Skoraj vse so podvržene služnostim v smislu 142. čl. Zd.O. 42/04 (prej Z. 431/85 "Galasso").

### **1.1.3 aree agricole a medio-alta sostenibilità al consumo del suolo e/o modifiche del paesaggio**

Sono le aree agricole, comunque caratterizzate da un valore paesaggistico e ambientale. Per tali aree, classificate zone E, gli strumenti urbanistici precedenti hanno introdotto numerosi provvedimenti volti alla conservazione, al rispetto e al ripristino del verde esistente, nonché all'incentivazione dell'agricoltura tradizionalmente presente nel territorio (vigna e uliveto). Tali provvedimenti saranno confermati.

Sul Monte d'Oro, il vigente strumento urbanistico prevede un grande ambito ricadente in zona omogenea E4 all'interno del quale è prevista, tra l'altro, la possibilità di insediamento di allevamenti industriali, e di una discarica di materiale inerte II<sup>a</sup> categoria tipo A, ai sensi della legge regionale 30/87 e successive integrazioni, che interessa un canalone naturale peraltro difficilmente accessibile. L'ambito non è stato attuato, anche perché la discarica non era inserita nell'elenco all'uopo predisposto dalla Provincia. Le mutate esigenze di utilizzazione dell'area con finalità agricole-paesaggistiche - recenti interventi hanno introdotto nuovi vigneti ed uliveti nell'area -, in linea con gli obiettivi di valorizzazione paesaggistica ed ambientale dell'Amministrazione comunale, spingono nella direzione del ripristino, per tutta l'area di ambito, della zona omogenea E4, togliendo la possibilità di inserimento di discariche e allevamenti industriali.

### **1.1.3 kmetijske površine s srednje visoko možnostjo izkoriščanja tal in/ali spremembe okolja**

To so kmetijske površine z določeno krajinsko in okoljsko vrednostjo. Dosedanji urbanistični instrumenti so za te površine, ki se vključujejo v cono E, določili vrsto ukrepov, ki so bili usmerjeni k ohranjanju, spoštovanju in obnavljanju obstoječih zelenih površin kot tudi k pospeševanju tradicionalnega krajevnega kmetijstva (vinogradništva in oljkarstva). Omenjeni ukrepi bodo potrjeni.

Na Dolgi kroni je po veljavnem instrumentu predvidena določitev širšega okolja, ki bi se vključevalo v homogeno cono E4, kjer bi bilo možno namestiti industrijska vzrejališča in, na osnovi Deželnega zakona 30/87 in nadaljnjih dopolnitev, odlagališče inertnega materiala II. Kategorije vrste A v težko dostopni naravni grapi. Okolje ni bilo izvedeno, ker odlagališče ni bilo vključeno v seznam, ki ga je Pokrajina odredila v ta namen. Spremenjene zahteve po izkoriščanju površine v kmetijske in krajinske namene - pred kratkim so bili na površino nasajeni novi vinogradi in oljčni nasadi - usmerjajo k obnavljanju celotnega okolja homogene cone E4; preusmeritev se med drugim usklajuje s cilji, ki si jih je zastavila Občinska uprava v zvezi z ovrednotenjem pokrajine in okolja, kar odvzame vsakršno možnost namestitve odlagališč in industrijskih vzrejališč.



#### **1.1.4 corsi d'acqua**

Il territorio comunale di San Dorligo della Valle - Dolina è interessato da corsi d'acqua riportati negli elenchi delle acque pubbliche che inducono il vincolo ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/04 (ex L. 431/85 "Galasso"). Essi sono:

- Torrente Rosandra
- Rio Ospò
- Torrente Grisa
- Rio del Giais

Oltre le acque pubbliche vi sono numerosi corsi d'acqua minori che costituiscono la rete idrografica comunale.

Il corso antico del torrente Rosandra, deviato in occasione della costruzione dello stabilimento industriale della "Grandi Motori" oggi Wärtsilä, è costellato di edifici un tempo destinati all'attività molitoria, oggi in buona parte abbandonati ed in rovina. Alcuni di essi, specie quelli all'interno della Val Rosandra, sono riconoscibili solamente per la presenza dei ruderi delle mura perimetrali. Laddove più definiti e riconoscibili, varrebbe la pena ricostruirli per utilizzarli come strutture di pubblico interesse a supporto degli itinerari turistici. Si segnala in particolare il rudere del mulino in prossimità dell'abitato di Botazzo, riconoscibile per la presenza della muratura perimetrale quasi integra su tre lati, nonché quello del mulino in prossimità dell'abitato di Bagnoli Superiore, più degradato dell'altro ma comunque interessante per la sua posizione all'inizio della valle.

Il torrente Grisa, proveniente da San Servolo si è ormai prosciugato.

Il Rio del Giais, segna in parte il confine tra il Comune di San Dorligo della Valle - Dolina ed il Comune di Trieste.

Di notevole interesse ambientale e naturalistico potrebbe diventare, se opportunamente valorizzata e potenziata attraverso l'attuazione delle relative previsioni della variante n. 14, anche l'area dei laghetti delle Noghere, sita nella valle del rio Ospò in prossimità del bosco di Vignano, proprio al confine con il Comune di Muggia all'interno del quale ricade in buona parte.

#### **1.1.4 vodotoki**

Vsi vodotoki Občine Dolina so vključeni v seznam javnih voda in so zato podvrženi služnostim v smislu 142. člena Zd. O. 42/04 (prej Z. 431/85 "Galasso"). Ti vodotoki so:

- Glinščica
- Osp ali Reka
- Grižnik
- Slavčji potok

Poleg javnih voda so v Občini prisotni številni manjši vodotoki, ki napajajo občinsko vodno omrežje.

Ob prvotni strugi potoka Glinščice, ki je bil preusmerjen zaradi potreb industrijskega obrata "Grandi Motori", danes Wärtsilä, je mogoče naleteti na ostanke povečini opuščenih in razpadajočih objektov, ki so nekoč služili mlinarstvu. Nekateri, predvsem tiste, ki se nahajajo v osrčju Doline Glinščice, je mogoče prepoznati samo po razvalinah zunanjih zidov. Tiste, ki so boljše ohranili svojo strukturo, in so zato bolj prepoznavni, bi bilo vredno prestrukturirati in jih nameniti javnosti in v oporo turističnim potem. Posebno pozornost si zasluži mlin v neposredni bližini zaselka Botač, ki ohranja skoraj v celoti tri zunanje zidove, in tudi ostanki mlina v bližini naselja Gornji konec, ki so se nekoliko slabše ohranili, so pa zanimivi zaradi svoje lege na začetku doline.

Potok Grižnik, ki se spušča iz Socerba, je v celoti izsušen.

Slavčji potok delno zariše mejo med dolinsko in tržaško občino.

Izrazito krajinsko in naravno znamenitost bi lahko predstavljalo mokrišče pri Orehu, ko bi bilo primerno ovrednoteno preko učinkovitih posegov, ki jih predvidi varianta št. 14; omenjena površina se nahaja v Ospanski dolini v neposredni bližini Vinjanskega gozda, ki v večji meri pripada sosednji miljski občini.

## **1.2 l'ambiente storico costruito**

Il presente capitolo riguarda l'edificato storico ed in particolare gli insediamenti edilizi addensati della tradizione.

E' necessario, a proposito del tessuto storico, premettere quanto segue.

I problema principale in tutto il Comune, oggi, è la valorizzazione dell'edificato esistente specialmente nei borghi antichi, nel rispetto dei valori ambientali e architettonici. I vincoli posti dal P.R.G.C. hanno portato a una crescente obsolescenza che, riducendo il valore immobiliare degli edifici, ha avuto come conseguenza una drastica riduzione degli interventi di manutenzione, e quindi la graduale riduzione dell'efficienza tecnica.

L'obsolescenza è probabilmente destinata nel prossimo futuro a farsi più largamente presente, di fronte alla domanda del mercato che esprime nuove esigenze, dovute a profonde modificazioni delle attese e dei comportamenti delle famiglie e di fronte al crescente reddito disponibile per la residenza. Obsolescenza e degrado portano a una progressiva riduzione del valore immobiliare degli edifici e quindi al loro abbandono.

Interesse della collettività è di contemperare le due esigenze: la conservazione di architetture della tradizione che hanno un valore che deve essere tutelato, e la possibilità di intervenire per eliminare il degrado e per ridurre significativa-

mente l'obsolescenza.

Molti P.R.P.C. dei Centri Storici nel nostro Paese restano inattuati perché richiedono la pianificazione per comparti, per la quale è necessario che tutti i proprietari e i comproprietari, spesso numerosi e difficilmente raggiungibili, siano d'accordo.

Se l'obiettivo da raggiungere è la salvaguardia di un bene che si intende tutelare per il suo valore di documento e memoria di una tradizione che è alla radice cultura della comunità, il peggiore dei possibili eventi è l'abbandono degli edifici, perché di ridotto o limitato valore immobiliare, ed il conseguente irreversibile degrado con conseguenze di crollo nel giro di pochi anni.

La questione si può risolvere consentendo interventi capaci di restituire valore immobiliare agli edifici della tradizione. Sono interventi, naturalmente, di manutenzione straordinaria e di restauro, ma anche di ristrutturazione edilizia o di nuova edificazione, in aderenza a edifici esistenti o nei lotti interclusi, o su aree libere a completamento dei piccoli complessi edilizi in linea, specificatamente normata da indicazioni particolareggiate che fissano tipologie, tecniche, forma e materiali coerenti con la tradizione, consentendo in tal modo solo gli interventi che assicurano la tutela dei valori architettonici del bene tutelato, restituendolo al mercato immobiliare.

Ciò premesso passiamo in rassegna i principali elementi di analisi dell'ambiente storico costruito del Comune di San Dorligo della Valle - Dolina che, con le frazioni e i villaggi, è ancora, per alcuni aspetti almeno, un insieme armonico per il quale l'ambiente naturale è intimamente legato con le attività un tempo prevalenti, oggi ancora importanti, dell'agricoltura e della silvicoltura.

Non è certo possibile ignorare quanto è successo negli ultimi decenni, quando spesso si è mortificato l'ambiente ed in parte rimosso antiche consuetudini, sia pur portando ad un notevole innalzamento delle condizioni di vita della popolazione. Molti danni potevano forse essere evitati, senza per questo dover rinunciare ai vantaggi del progresso economico. Generalmente, nella zona dell'altopiano carsico le tipologie edilizie originarie sono relativamente più riconoscibili anche perché più lontane dal confine con il comune di Trieste, e quindi meno influenzate dalle costruzioni "senza storia" della periferia urbana.

La salvaguardia dei nuclei antichi delle frazioni assume un particolarissimo rilievo. Le tipologie del sette-ottocento dei villaggi originari di Dolina, Bagnoli, Botazzo, Caresana, Crogole, Draga, Grozzana, Pesek, Prebenico, S. Giuseppe, S. Antonio, San Lorenzo, sono un riferimento che la Comunità considera, giustamente, di grande valore culturale. Questo apprezzamento, largamente condiviso dalla popolazione, è la premessa indispensabile per prefigurare interventi di tutela e di valorizzazione.

In tale ottica, fino alla variante n. 14, il P.R.G.C. classificava le frazioni più significative come zone A3 (pur non essendo alcuna delle frazioni stesse inclusa nell'allegato F del piano urbanistico regionale e non essendovi pertanto l'obbligo

diretto della loro classificazione come zona omogenea A) avvalendosi, per la salvaguardia degli antichi nuclei, del piano attuativo, previsto per consentire un efficace controllo degli indispensabili e spesso urgenti interventi di recupero. Questa regola, che è apparsa il mezzo più efficace per consentire insieme la tutela e l'adeguamento dell'edificato antico alle esigenze del nostro tempo, eliminando l'obsolescenza degli alloggi e il degrado, come già accennato, si è invece dimostrata di assai difficile applicazione. Con la variante n. 14, pur mantenendo l'obbligo del P.R.P.C. di iniziativa pubblica esteso a tutto il perimetro del borgo antico, si è cercato di intervenire sulla normativa al fine di agevolare il restauro e il risanamento, consentendo in parte anche modestissimi interventi di ampliamento in sopraelevazione. A tal fine si sono pertanto classificate tali zone come BA.

Le modifiche introdotte si sono tuttavia dimostrate insufficienti a stimolare gli interventi in tali zone, specie per la rigidità causata dall'obbligo di P.R.P.C. esteso a tutto il perimetro del borgo antico.

Il protrarsi di questa situazione di stallo rappresenta dunque un effettivo e grave pericolo per la conservazione di un patrimonio architettonico culturalmente significativo. Come già accennato, il rischio è l'abbandono di vecchi edifici non più appetibili e il trasferimento delle famiglie nelle zone di espansione. Si ritiene quindi urgente intervenire sulla normativa che regola le zone che interessano i borghi antichi, consentendo interventi diretti - salvo i casi che per la loro specialità sono già pianificati o in fase di pianificazione - regolati da norme di dettaglio, che salvaguardino la morfologia dell'abitato, le tipologie edilizie e le tecniche costruttive prevalenti.

## **1.2 Pozidano zgodovinsko okolje**

To poglavje obravnava zgodovinsko pozidavo s posebnim ozirom na tradicionalna gručasta naselja.

Zgodovinsko tkivo zahteva pojasnila, ki so opisana v naslednjih odstavkih.

Glavni problem celotne Občine danes predstavlja valorizacija okoljske in arhitekturne dediščine obstoječih stavb, predvsem tistih, ki se nahajajo v starih zaselkih. Omejitve, ki jih postavlja O.S.R.N., so privedle do postopne zastarelosti objektov in zmanjšanja njihove nepremičninske vrednosti; zaradi tega se je zmanjšalo število vzdrževalnih posegov in postopno tudi tehnična uporabnost stavb.

V bližnji prihodnosti bo ta zastarelost še bolj izrazita, predvsem zaradi novih zahtev tržišča, ki izhajajo iz drugačnih pričakovanj, spremenjenih družinskih navad in večje finančne zmogljivosti za nakup stanovanja. Zastarelost in propadanje povzročajo padec nepremičninske vrednosti stavb, in zato tudi njihov propad.

Skupnost se mora tudi v lastno korist zavzemati za usklajevanje naslednjih zahtev: po eni strani ohranjanja in obvarovanja dragocenih tradicionalnih

arhitekturnih oblik, po drugi možnosti poseganja, kar bi preprečilo degradacijo in znatno zmanjšalo tehnično zastarelost objektov.

V naši državi se udeležujejo le redki O.P.R.N. za zgodovinska jedra, v kolikor slednji zahtevajo razčlenjeno načrtovanje, za katero je potrebno soglasje vseh lastnikov in solastnikov nepremičnine, ki so večkrat številni in težko dosegljivi.

Če zastavljeni cilj je obvarovanje in zaščita imovine, ki priča o kulturni zakoreninjenosti neke tradicije v skupnosti, potem je najhujše zlo zapuščenje stavb predvsem zaradi njihove skromne ali omejene nepremičninske vrednosti; to privede do propadanja in v nekaj letih do njihovega dokončnega razpada.

Problem se da rešiti tako, da se omogoči posege, ki tradicionalnim zgradbam zagotovijo ponovno pridobitev nepremičninske vrednosti. V tem primeru gre za posege izrednega vzdrževanja in restavriranja kot tudi za posege gradbenega prestrukturiranja in novogradnje na objektih, ki se prilegajo obsoječim stavbam ali se nahajajo v zaprtih parcelah ali na prostih površinah, in dopolnjujejo manjše vrstne gradbene komplekse; posege urejujejo specifični podrobni predpisi, ki določajo tipologije, tehnike, oblike in gradbene materiale skladno s tradicijo; s tem se omogočajo samo posegi, ki zagotovijo zaščito arhitekturne dediščine objektov in imovin ter njihovo ponovno vračanje nepremičninskemu trgu.

Sledi pregled glavnih analizi podvrženih elementov pozidanega zgodovinskega okolja dolinske občine; iz določenega zornega kota njene vasi in naselja še vedno sestavljajo harmonično celoto, ki intimno povezuje naravno okolje s kmetijskimi in gozdarskimi dejavnostmi, ki so danes še vedno prisotne, nekoč pa prevladujoče.

Ni mogoče prezreti dogajanj, ki so se v zadnjih desetletjih večkrat globoko zarezala v okolje in delno odpravila stare običaje, kot tudi ne dejstva, da so ravno ta dogajanja odločno prispevala k boljšemu življenju krajevnega prebivalstva. V marsikaterem primeru bi se škodi mogoče lahko izognili, ne da bi se pri tem morali odpovedati prednostim, ki jih prinaša ekonomski napredek. Vsekakor so na območju kraške planote izvirne gradbene tipologije bolj prepoznavne, tudi zaradi oddaljenosti od meje s tržaško občino, ki jih delno obvaruje pred vplivom "brezzgodovinskih" zgradb, ki so značilne za predmestje.

Zaščita starih vaških jeder je zelo pomembna. Tipologije prvotnih zaselkov Doline, Boljunca, Botača, Mačkolj, Krogelj, Drage, Gročane, Peska, Prebenega, Ricmanj, Boršta in Jezera segajo v 18. – 19. stoletje, zaradi česar jim krajevno prebivalstvo upravičeno pripisuje veliko kulturno vrednost. To vrednotenje, ki je med drugim zelo razširjeno med domačini, mora nujno veljati kot izhodišče za bodoče posege za zaščito in ovrednotenje omenjene kulturne dediščine.

V tej optiki je O.S.R.N. do variante št. 14 uvrščal najbolj značilne vasi v cone A3 (čeprav ni bila nobena izmed vasi vključena v prilogo F deželnega urbanističnega načrta, in zato ni obstajala obveznost njihove klasifikacije kot

homogena cona A) in se glede zaščite starih jeder skliceval na izvajalni načrt, ki je omogočal učinkovit vpogled v nujne in večkrat neodložljive posege gradbene prenove. Ta predpis se je izkazal težko izvedljiv, čeprav je zgledal kot najučinkovitejše sredstvo za zaščito in istočasno prilagoditev starih gradenj zahtevam našega časa in odpravo omenjene tehnične zastarelosti stanovanj in posledičnega propadanja. Varianta št.14 je po eni strani ohranjala obveznost O.P.R.N. na javno pobudo za celotno območje starega zaselka, po drugi pa skušala posegati v normativ, z namenom da olajša posege restavriranja in sanacije ter omogoča manjše širitvene posege in nadzidavo. Zaradi vsega tega so bila ta območja klasificirana kot cona BA.

Vnesene spremembe so se izkazale neučinkovite, v kolikor na teh območjih se zaželeni posegi niso udejanjili, in to predvsem zaradi omejitev, ki jih je postavljala O.P.R.N. v celotnem območju starega zaselka.

Dolgotrajno mrtvilo resno ogroža ohranitev kulturno pomembne arhitekturne dediščine. Kot je bilo že povedano, največjo nevarnost predstavlja opustitev nepriljubljenih starih zgradb in selitev družin na območja v ekspanziji. Zaradi tega je treba čimprej poseči v normativ, ki ureja cone, na katerih se nahajajo stari zaselki, in predvideti neposredne posege – razen primerov, ki so zaradi svoje specifičnosti že načrtovani ali se načrtujejo – na osnovi podrobnih predpisov, ki lahko zagotovijo ohranitev morfoloških značilnosti naselja, gradbenih tipologij in značilnih gradbenih tehnik.

### **1.2.1i borghi tradizionali**

Corrispondono a quelle aree comprendenti insediamenti edilizi addensati di carattere storico che conservano una significativa qualità ambientale. La presente variante intende salvaguardare questi complessi abitativi tradizionali favorendo interventi di recupero e completamento. Si tratta delle zone BA.

In queste aree vi sono edifici di epoche diverse, isolati o sviluppati in linea o a corte. Sono architetture prive di particolare valore architettonico - salvo alcuni casi in cui gli edifici offrono alcuni elementi di pregio architettonico - ma documenti di un ambiente costruito che deve essere tutelato, unitario, per altezze, interpiani, materiali, tecniche costruttive, documenti di una tradizione della quale si intende conservare memoria.

Gli edifici, che in origine erano destinati alle residenze contadine e alle strutture per la produzione agricola, sono spesso in condizioni di avanzato degrado fisico e funzionale.

Attraverso le analisi si sono potuti riscontrare casi di edifici abbandonati, casi di edifici restaurati in maniera adeguata alle finalità della salvaguardia e della valorizzazione, casi di edifici che hanno elementi costruttivi ed architettonici in contrasto con le tecniche tradizionali, casi di edifici recentemente restaurati secondo criteri che non sono quelli della conservazione degli elementi architetto-

nici della tradizione che il Piano intende salvaguardare, casi infine di edifici compromessi a causa di interventi di restauro più o meno recenti, che hanno stravolto i valori architettonici originari.

Pur nella diversità dei vari casi si è potuto riscontrare un comune denominatore strettamente legato alla tipologia edilizia ed al tessuto urbano, che diventano quindi i principali elementi da salvaguardare. Quasi in tutti i casi infatti, i vari nuclei che compongono i centri antichi si sviluppano attraverso edifici in linea o a corte lungo le curve di livello, generalmente a due piani fuori terra.

La norma dovrà pertanto prevedere la possibilità di intervenire con la nuova edificazione soltanto in funzione dell'edificato esistente, attraverso il completamento dei fronti in linea o a corte, mantenendo il corpo di fabbrica e le altezze degli edifici esistenti facenti dei fronti da completare. Potranno essere contemplati anche i casi di ampliamento in sopraelevazione purché vengano mantenuti gli allineamenti in altezza con gli edifici limitrofi e gli interventi di nuova edificazione sulle pochissime aree libere, anche se isolati, purché le tipologie dei nuovi edifici rispecchino quelle tradizionali (in linea o a corte) e si sviluppino lungo le curve di livello, con riferimento ai complessi in linea o a corte esistenti nei lotti limitrofi, per quanto riguarda la profondità del corpo di fabbrica e le altezze.

Opportune prescrizioni particolareggiate relative a tecniche, forma e materiali coerenti con la tradizione, consentiranno l'integrazione dell'intervento con l'esistente assicurando così la tutela dei valori architettonici dell'abitato, fissando anche le indicazioni per il mantenimento o il recupero di particolari elementi architettonici di pregio.

La norma pertanto, se ben articolata e chiara, impedirà il frastagliamento del tessuto esistente e concorrerà a mantenere le caratteristiche morfologiche e tipologiche che principalmente caratterizzano da secoli gli antichi centri abitati.

In questo modo il disegno stesso del tessuto urbano, corredato dalle norme di carattere prescrittivo ma del tutto generali, costituirà la griglia all'interno della quale sarà possibile operare, con interventi diretti ma "pilotati", quasi a livello particolareggiato.

### **1.2.1 tradicionalni zaselki**

Obsegajo površine z gručastimi naselji zgodovinskega značaja in z izrazito kvaliteto okolja. Ta varianta namerava obvarovati njihove tradicionalne bivalne komplekse in omogočiti ohranitvene in dopolnilne posege. To so cone BA.

Na teh površinah stojijo ločeni, vrstni ali dvoriščni objekti, ki so bili zgrajeni v različnih dobah. Razen posameznih primerov, ki vsebujejo nekaj arhitekturno vrednih elementov, so to stavbe brez posebne arhitekturne vrednosti; ker pa predstavljajo primer pozidanega okolja in s tem tudi tradicije, ki se jo želi ohraniti, jih bo potrebno obvarovati, obdržati, ohraniti gabarite, mednadstropja, materiale in gradbene tehnike.

Objekti, ki so bili prvotno namenjeni kmečkim bivališčem in kmetijskim gospodarskim proizvodnim strukturam, kažejo izrazite znake fizičnega in funkcionalnega propadanja.

Analiza je odkrila primere zapuščenih objektov, primere restavriranih objektov, ki v celoti odgovarjajo zastavljenim ciljem zaščite in valorizacije, primere objektov, ki vsebujejo gradbene in arhitekturne elemente, ki ne odgovarjajo tradicionalnim tehnikam, primere pred kratkim restavriranih objektov, ki ne spoštujejo kriterijev ohranjanja tradicionalne arhitekture, ki jih Načrt namerava obvarovati, in nazadnje primere objektov, katerim so bolj ali manj sodobni posegi restavriranja popolnoma sprevrkli prvotni arhitekturni pomen.

Iz različnih primerov je mogoče izluščiti skupni imenovalec, ki tesno povezuje gradbeno tipologijo z vaškim tkivom, in ki izoblikuje elemente, ki jih je treba zaščititi. V večini primerov se posamezna jedra starih zaselkov razpotegnejo po niveletah do vrstnih ali dvoriščnih dvonadstropnih objektov.

Norma bo zato morala predvideti možnost novogradnje samo v funkciji obstoječega objekta, in sicer z dopolnjevanjem vrstnih ali dvoriščnih pročelnih površin ter z ohranjanjem osrednjega stavbnega telesa in višine, ki sta sestavna dela vodoravnega gabarita in ki ju bo treba dopolniti. Možne so tudi nadzidave, samo če se ohranijo višinski gabariti tudi z ozirom na sosednje objekte, in novogradnje na redkih prostih in tudi ločenih površinah, samo v primeru, da se tipologije novogradenj sklicujejo na tradicionalno (vrstno ali dvoriščno) in da se razvijajo po niveletah. V zvezi z osrednjim gradbenim telesom in višinskim gabaritom se morajo zgledovati po obstoječih sosednjih vrstnih ali dvoriščnih kompleksih.

Primerni in podrobni predpisi v zvezi s tradicionalnimi tehnikami, oblikami in materiali bodo omogočili vključitev novega posega v obstoječe, kar zagotovi zaščito arhitekturne vrednosti naselja in določa smernice za vzdrževanje in ohranjanje posebnih pomembnih arhitekturnih elementov.

Dobro izoblikovani in jasni pravilnik bo preprečil razdrobitev obstoječega tkiva in bo pripomogel k ohranitvi glavnih stoletnih morfoloških in tipoloških značilnosti starih zaselkov.

Sama oblika urbanega tkiva in splošni predpisi bosta tako sestavljala osnutek, ki ga bo mogoče dodelati z neposrednimi in specifičnimi ciljnim posegi.

### **1.2.2il centro storico di Botazzo**

Il centro storico di Botazzo non si discosta per caratteristiche morfologiche, tipologiche ed architettoniche dagli altri centri antichi sparsi per il territorio comunale, se non per il fatto di essere inserito in un contesto ambientale e paesaggistico specialissimo, in fondo alla Val Rosandra, accessibile solo pedonalmente a da una viabilità a traffico limitato, ed essere stato quasi completamente abbandonato dai residenti, per le modificate condizioni sociali, economiche e di vita,



restando pertanto una sorta di modello intatto del villaggio rurale di cent'anni fa.

Nell'ottica della sua salvaguardia e nel tentativo di un suo rilancio è stato oggetto di apposita pianificazione attuativa. Il risultato non è stato immediato. Oggi a parecchi anni di distanza, anche per le modificate sensibilità degli investitori, si intravedono interventi di restauro e valorizzazione del patrimonio edilizio ivi esistente. Proprio per la specialità paesaggistica della zona, la cui tutela e valorizzazione sta diventando un imperativo sempre più condiviso dall'opinione pubblica, la zona va quindi riconfermata quale ambito soggetto a P.R.P.C., pur con caratteristiche di zona B.A., rimandandone la relativa normativa al P.R.P.C. già a suo tempo approvato.

### **1.2.2 zgodovinsko jedro v Botaču**

Zgodovinsko jedro v Botaču je po svojih morfoloških, tipoloških in arhitekturnih značilnostih precej podobno drugim zaselkom, raztresenih po celotnem občinskem ozemlju; izjemo pa predstavlja njegova lokacija v posebnem naravnem in krajinskem okolju na dnu Doline Glinščice – do zaselka vodita le pešpot in cesta z omejenim prometom; izjemo predstavlja tudi dejstvo, da so vas zapustili skoraj vsi domačini, predvsem zaradi spremenjenih socialnih in ekonomskih življenjskih pogojev. Opisana izjemna dejstva so pripomogla k temu, da je zaselek ohranil videz kmečkega naselja izpred stotih let.

V optiki njegove zaščite in revitalizacije je bil zaselek predmet posebnega izvedbenega načrta. Rezultat ni bil takojšen. Po nekaj letih se danes mogoče odpira kakšna možnost restavriranja in ovrednotenja krajevne gradbene dediščine, predvsem zaradi spremenjene dovzetnosti investorjev. Prav zaradi krajinske specifičnosti območja, za katero tudi širša javnost zahteva zaščito in ovrednotenje, bo potrebno to območje ponovno obravnavati kot okolje podvrženo O.P.R.N. z značilnostmi cone B.A. in na osnovi tedaj sprejetega pravilnika, ki ga je določal O.P.R.N.

### **1.2.3il centro storico di Dolina**

Anche il centro storico di Dolina non si discosta per caratteristiche morfologiche, tipologiche ed architettoniche dagli altri centri antichi sparsi per il territorio comunale.

Tuttavia, trattandosi del capoluogo, caratterizzato quindi da una speciale valenza simbolica e comunque dalla presenza di alcune situazioni complesse, nel tentativo di un suo rilancio e della sua valorizzazione è stato oggetto di apposita e recente pianificazione attuativa. La zona va quindi riconfermata quale ambito soggetto a P.R.P.C., pur con caratteristiche di zona B.A., rimandandone la relativa normativa al P.R.P.C. tutt'ora vigente.

### **1.2.3 zgodovinsko jedro v Dolini**

Tudi zgodovinsko jedro v Dolini je po svojih morfoloških, tipoloških in

arhitekturnih značilnostih precej podobno drugim zaselkom, raztresenih po celotnem občinskem ozemlju.

V kolikor je vas tudi občinsko upravno središče s simbolično vrednostjo in prisotnostjo nekaterih kompleksnih situacij, so bili na osnovi nedavnega posebnega izvedbenega načrta izvedeni posegi za njeno regeneracijo in valorizacijo. To območje se torej ponovno potrди kot okolje podvrženo O.P.R.N. z značilnostmi cone B.A. na osnovi še vedno veljavnega pravilnika, ki ga določa O.P.R.N.

#### **1.2.4il centro storico di Bagnoli**

Anche il centro storico di Bagnoli, come quello di Bottazzo e di Dolina non si discosta per caratteristiche morfologiche, tipologiche ed architettoniche dagli altri centri antichi sparsi per il territorio comunale.

Bagnoli costituisce di fatto il principale centro ed il più importante riferimento per tutto il territorio comunale, con una piazza di notevoli proporzioni, punto nodale per il traffico locale e dotata delle principali attività commerciali a servizio della residenza con indotto su tutto il Comune.

In centro è inoltre caratterizzato da importanti testimonianze dell'architettura e delle tipologie edilizie tradizionali, ma offre anche alcuni esempi di architetture degli anni '950 e '960 che non sempre si intergrano completamente con il contesto circostante.

Per tali motivi, e sempre con la finalità di un suo rilancio, il centro storico di Bagnoli è stato oggetto di apposita e recente pianificazione attuativa ancora in fase di approvazione. La zona va quindi riconfermata quale ambito soggetto a P.R.P.C., pur con caratteristiche si zona B.A.

#### **1.2.4 zgodovinsko jedro v Boljuncu**

Tudi zgodovinsko jedro v Boljuncu, podobno kot v Botaču in Dolini, je po svojih morfoloških, tipoloških in arhitekturnih značilnostih precej podobno drugim zaselkom, raztresenih po celotnem občinskem ozemlju.

Boljunec predstavlja dejansko in najpomembnejše referenčno središče za celotno občinsko ozemlje. Na obširnem trgu, ki je tudi vozlišče krajevnega prometa, so postavljene glavne komercialne dejavnosti, ki služijo krajevemu prebivalstvu in širši okolici.

V vasi se nahajajo značilni in pomembni ostanki tradicionalne arhitekture in gradbene tipologije kot tudi primeri arhitektur, ki segajo v leta 1950-1960 in se ne povsem vključujejo v okolje.

Zaradi teh razlogov in v luči njegove regeneracije je bilo zgodovinsko jedro v Boljuncu pred kratkem predmet specifičnega izvedbenega načrta, za katerega je postopek še v teku. To območje se torej ponovno potrди kot okolje, podvrženo

O.P.R.N. kljub značilnostim cone B.A.

### **1.3 l'ambiente costruito**

Le parti dell'abitato del Comune e dell'ambiente naturale che hanno subito le maggiori trasformazioni e che portano più delle altre i segni negativi del degrado sono quelle confinanti con il Comune di Trieste e quelle investite dalle attività industriali. Ciò si è manifestato innanzitutto con la richiesta di alloggi e di aree per insediamenti produttivi, anche al di fuori dell'area dell'Ente per la Zona Industriale.

Per quanto riguarda la residenza, l'espansione dei decenni scorsi, anche se notevolmente contenuta dalle scelte urbanistiche del tempo, ha introdotto tipologie nuove che, segnate dai caratteri propri delle periferie urbane, sono poco rispettose dell'ambiente e molto lontane dalla tradizione.

Gran parte del territorio tuttavia, quella più significativa dal punto di vista ambientale, può considerarsi relativamente integra.

Come è già stato accennato, notevole peso hanno avuto ed hanno tuttora i numerosi insediamenti industriali, presenti nel territorio comunale.

Anche l'imponente sistema viabilistico che attraversa il territorio comunale, con speciale riferimento alla Grande Viabilità, influisce sensibilmente sull'equilibrio territoriale del Comune, ad esempio con le problematiche legate alle fasce di rispetto e residuali che ne derivano.

L'insediamento dell'ex "Motel Val Rosandra" con il suo inserimento in un ambiente ad altissima valenza paesaggistica e naturalistica è da considerarsi ormai saturo.

### **1.3 pozidano okolje**

Vasi in naravna okolja, ki so v Občini utrpela največje spremembe in ki v večji meri kažejo negativne znake degradacije, so tista, ki mejijo s tržaško občino in območja, na katerih so locirane industrijske dejavnosti. To se je pokazalo predvsem preko povpraševanja po stanovanjskih objektih in po površinah za produktivno dejavnost tudi izven območja Ustanove za industrijsko cono (EZIT).

Ekspanzija prejšnjih desetletij, ki so jo tedanje urbanistične izbire sicer znatno omejile, je v stanovanjske aglomerate vpeljala nove za predmestje značilne tipologije, ki ne spoštujejo okolja in niti tradicije.

Kljub vsemu je velik in okoljsko najpomembnejši del teritorija razmeroma neokrnjen.

Kot že omenjeno, so velik vpliv predstavljali, in še vedno predstavljajo, industrijski obrati, locirani na občinskem teritoriju.

Tudi cestno omrežje, ki se prepleta po celotnem občinskem ozemlju, in še posebno Hitra cesta, občutno vpliva na teritorialno ravnovesje Občine; kot

primer bi lahko omenili probleme, ki so vezani na varovalne in neizkoriščene cestne pasove.

Lokacija opuščene motela »Val Rosandra« zaradi svoje vključenosti v okolje izrazitega krajinskega in naravnega pomena je nasičena.

### **1.3.1 situazioni critiche nelle zone residenziali di completamento**

All'interno delle zone di completamento vi sono alcune zone critiche in quanto scarsamente infrastrutturate rispetto l'attuale livello di saturazione, a causa del modificato livello di utenza. La carenza infrastrutturale riguarda sia il sistema viabilistico, spesso costituito da strade vicinali a sezione insufficiente a consentire il doppio senso di marcia, sia quello delle reti. Queste zone riguardano in particolare alcune parti della zona B dell'abitato di Puglie di Domio e dell'abitato di Bagnoli.

Pur non modificando l'indice di fabbricabilità fondiario e l'altezza massima edificabile, nelle zone B1 dove la dotazione infrastrutturale è particolarmente carente, specie per quanto riguarda la viabilità, si potrà procedere introducendo nella definizione dei parametri di zona la distanza stradale dal ciglio opposto oltre a quella già definita. Tale accorgimento consentirà di ottenere comunque una sezione stradale minima di almeno 5 metri che consente il passaggio agevole nei due sensi di marcia. Sarà altresì opportuno utilizzare gli articoli già previsti dalle norme di attuazione vigenti che consentono all'Amministrazione comunale di prescrivere arretramenti per l'allargamento stradale e/o di subordinare il rilascio della concessione edilizia all'impegno dei privati di procedere all'attuazione dell'implementazione delle opere di urbanizzazione necessarie secondo una apposita convenzione tra il privato stesso e il Comune.

Tali accorgimenti, anche se sporadici, indurranno un notevole miglioramento della situazione. Un arretramento del fronte stradale di un lotto su una viabilità stretta, potrà per esempio consentire la costituzione di una piazzola di sosta per favorire il passaggio di due autoveicoli o lo spazio di manovra per invertire il senso di marcia.

### **1.3.1 kritične situacije v dopolnitvenih stanovanjskih območjih**

V dopolnitvene cone so vključena nekatera kritična območja s pomanjkljivimi infrastrukturami, ki ne zadoščajo potrebam povečanega števila uporabnikov. Pomanjkanje infrastruktur prizadene bodisi notranji cestni sistem, ki ga povečini sestavljajo služnostne ceste, ki niso dovolj široke, da bi omogočile dvosmerni prehod vozil, kot tudi celotno omrežje. Ta območja se nanašajo predvsem na nekatere dele cone B vasi Pulje in Boljunec.

V conah B1 z izrazitim pomanjkanjem cestnih infrastruktur bo mogoče poseči v definicijo conski parametrov in povečati odmik od cestnega roba, ne da bi se pri tem spremenil indeks zemljiške zazidljivosti in višinskega gradbenega gabarita. S to rešitvijo bo mogoče pridobiti minimalni cestni presek 5 metrov, kar

omogoča neovirani dvosmerni prehod vozil. Potrebno bo tudi izkoristiti člene, ki jih določajo veljavne izvajalne norme in na osnovi katerih Občinska uprava lahko določi umik za širitev ceste in /ali podreja izstavo gradbenega dovoljenja implementaciji potrebnih urbanizacijskih naprav, ki bodo v breme zasebnika in jih bo urejala posebna konvencija med zasebnikom in Občinsko upravo.

Takovrstni ukrepi, četudi občasni, bodo v veliki meri pripomogli k izboljšanju obstoječega stanja. Umik parcele na ozkem cestnem vozišču bo na primer pripomogel k ureditvi izogibališča, ki bo omogočil prehod dveh vozil ali spremembo smeri vožnje.

### **1.3.2le zone di espansione**

Il piano vigente individua alcune zone di espansione definendo degli ambiti in zona C. Premesso che tutti gli ambiti di cui trattasi sono attualmente inseriti in un contesto di zona omogenea B di completamento, dalla quale sono circondati, sarà opportuno distinguerli in tre diverse categorie:

1. Quegli ambiti facilmente accessibili e dalla forma compatta e siti in zone sufficientemente infrastrutturate (trattasi degli ambiti n. 2 a Dolina, n. 4 a Francovez e n. 6 a Domio-Lacotisce);
2. Quegli ambiti facilmente accessibili, dalla forma frastagliata e siti in zone sufficientemente infrastrutturate (trattasi dell'ambito n. 1 a Dolina e n. 5 a Domio-Lacotisce);
3. Quegli ambiti facilmente accessibili, dalla forma frastagliata e siti in zone scarsamente infrastrutturate (trattasi dell'ambito n. 8 a Puglie di Domio);
4. Quegli ambiti difficilmente accessibili, dalla forma frastagliata e siti in zone scarsamente infrastrutturate (trattasi dell'ambito n. 9 a Puglie di Domio);

Ciascun ambito C costituisce dunque un'area libera non edificata di fatto in zona B di completamento, la cui superficie, rapportata alla superficie della zona omogenea B all'interno della quale ogni ambito è inserito, non supera l'8% della superficie della zona omogenea B stessa.

Gli ambiti potranno pertanto essere inseriti in una nuova zona B ad edilizia rada, con l'aggiunta di prescrizioni particolari in funzione della diversa casistica individuata, riguardanti la superficie del lotto minimo, la viabilità ed il reperimento di aree da destinare a parcheggio di relazione che concorreranno alla formazione degli standard urbanistici comunali.

Potranno pertanto essere definite delle sottozone a seconda dei casi.

L'Amministrazione Comunale potrà inoltre subordinare il rilascio della concessione edilizia alla preventiva verifica di un piano di frazionamento che assicuri la razionale utilizzazione delle aree fabbricabili ed una adeguata viabilità a servizio dei lotti di fabbrica.

L'utilizzo e la gestione di eventuali nuove viabilità reperite attraverso il frazionamento e l'eventuale implementazione delle opere di urbanizzazione, quando e se carenti per la sopravvenuta modificazione del livello di utenza, nonché la definizione e l'uso dei parcheggi di relazione da reperire, dovranno essere oggetto di apposita convenzione, tra i richiedenti e l'Amministrazione Comunale, cui ogni concessione edilizia sarà subordinata.

### 1.3.3 območja v ekspanziji

Veljavni načrt ugotavlja nekatera območja v ekspanziji in jih določa kot okolja, ki se vključujejo v cono C. Glede na dejstvo, da vsa tozadevna okolja so trenutno vključena v dopolnitveno homogeno cono B, ki jih obdaja, jih bo treba uvrstiti v tri različne kategorije:

1. Lahko dostopna strnjena okolja, locirana v conah z zadostno infrastrukturo (v tem primeru okolja št. 2 v Dolini, št. 4 v Frankovcu in št. 6 pri Domju - Lakotišču);
2. Lahko dostopna razčlenjena okolja, locirana v conah z zadostno infrastrukturo (v tem primeru okolja št. 1 v Dolini in št. 5 v Domju - Lakotišču);
3. Lahko dostopna razčlenjena okolja, locirana v conah s skromno infrastrukturo (v tem primeru okolje št. 8 v Puljah);
4. Težko dostopna razčlenjena okolja, locirana v conah s skromno infrastrukturo (v tem primeru okolje št. 9 v Puljah);

Vsako okolje C je sestavljeno iz proste in nepozidane površine, ki dejansko pripada dopolnitveni coni B, katere površina, v primerjavi s površino homogene cone B, v katero se vključujejo vsa okolja, ne presega 8% površine iste homogene cone B.

Okolja se bodo zato lahko vključila v novo cono B z redko pozidavo; za te bodo veljali posebni predpisi, ki bodo upoštevali različne ugotovljene primere in se bodo nanašali na minimalno površino parcele, na ceste in na določitev možnih površin za odnosa parkirišča, ki bodo pripomogla k oblikovanju občinskih urbanističnih standardov.

Z ozirom na to bo za posamezne primere mogoče določiti podcone.

Občinska uprava bo lahko izstavila gradbeno dovoljenje samo po predhodni ugotovitvi obstoja načrta za porazdelitev, ki zagotovi racionalno uporabo zazidljivih površin in primerni cestni sistem, ki ustreza potrebam zazidalnih parcel.

Uporaba in upravljanje morebitnih novih cest, ki jih predvidi plan za porazdelitev, morebitna implementacija urbanističnih naprav v primeru, da ne zadoščajo potrebam povečanega števila prebivalstva ter definicija in uporaba odnosnih parkirišč, ki jih je treba določiti, bodo predmet posebne konvencije med predlagatelji in Občinsko upravo, ki bo odločala o vsaki izstavi gradbenega dovoljenja.

### **1.3.3 ricognizione delle attività produttive ai sensi della circolare reg. n. 3, 02.07.1990**

La maggior parte delle attività produttive, industriali ed artigianali presenti nel territorio comunale, ed individuate dal vigente strumento urbanistico, sono ricomprese nell'ambito territoriale di competenza dell'EZIT e come tali soggette a normative speciali che vedono l'Ente come soggetto principale nelle scelte pianificatorie di dettaglio come quelle richieste dalla circolare regionale.

Le attività all'interno del comprensorio EZIT sono già state censite in occasione della redazione del Piano Speciale a Livello Infraregionale per la Zona Industriale di Trieste, in fase di predisposizione da parte dell'EZIT stesso.

Vi sono tuttavia alcuni insediamenti produttivi, sparsi nel territorio e limitrofi o inseriti in zone residenziali o di interesse paesaggistico ed ambientale, le cui attività richiedono una specifica verifica di compatibilità con il contesto azzonativo ed infrastrutturale in cui sorgono. Lo strumento urbanistico vigente fa ricadere tali insediamenti produttivi nelle zone omogenee D3, ovvero quelle zone industriali "ad esaurimento" sparse nel territorio ed inserite in un contesto non propriamente industriale.

In attuazione dei criteri contenuti nella circolare regionale n. 3 del 2.07.1990, in questa occasione vengono pertanto analizzate solamente le attività ricadenti in tali zone D3 - corrispondenti a 12 localizzazioni - al fine di individuare eventuali prescrizioni atte a riqualificarle ed a renderle compatibili in modo tangibile con le aree circostanti.

In recepimento della direttiva n. 2 del 09.05.2001 del Decreto "Seveso" n. 334/99, vengono altresì analizzate anche quelle attività a rischio di incidente rilevante presenti nel territorio comunale. Si tratta di due attività, la "SIOT", attività di stoccaggio e deposito petrolifero greggio di grande scala inserita in zona omogenea zona omogenea D.1.2 e collegata all'oleodotto transalpino e la "Chiurlo", attività di stoccaggio e distribuzione di combustibili fossili inserita in zona omogenea D3. Per tali attività la Regione deve acquisire il rapporto di sicurezza con la localizzazione degli impianti e delle loro pertinenze al fine di individuare eventuali fasce di rispetto. La presente variante dovrà recepire i disposti del suddetto decreto.

### **1.3.3 pregled produktivnih dejavnosti v smislu deželne okrožnice št. 3 z dne 02.07.1990**

Večji del produktivnih, industrijskih in obrtniških dejavnosti, ki so prisotne na občinskem območju in ki jih priznava tudi veljavni urbanistični instrument, se vključuje v območje, ki je v pristojnosti ustanove EZIT; zaradi tega so podvržene posebnemu normativu, ki Ustanovi dodeli funkcijo glavnega subjekta pri podrobnih planskih izbirah, ki jih določa deželna okrožnica.

Dejavnosti na območju EZITa so bile že popisane med pripravo Posebnega meddeželnega plana za tržaško industrijsko cono, za sestavo katerega je poskrbi sama ustanova EZIT.

Za nekatere produktivne obrate, ki so locirani po teritoriju v neposredni bližini ali v notranjosti naselij ali na krajinsko in okoljsko pomembnih območjih, bi bilo potrebno preveriti, ali je njihova dejavnost skladna s conskim in infrastrukturnim okoljem, v katerem se nahajajo. Veljavni urbanistični instrument vključuje takovrstne proizvodne obrate v homogene cone D3, ki odgovarjajo "izčrpavajočim se" industrijskim conam, ki so raztresene po teritoriju in v okolju, ki nima industrijskega značaja.

Z izvajanjem kriterijev, ki jih določa deželna okrožnica št. 3 z dne 02.07.1990, so izpostavljene analizi samo dejavnosti, ki so locirane v teh conah D3 (odgovarjajo 12 lokacijam) in za katere bo potrebno določiti morebitne predpise za njihovo prekvalifikacijo in jim s tem omogočiti dejansko vključitev v okolje.

Na osnovi direktive št. 2 z dne 09.05.2001 odloka "Seveso" št. 334/99 so podvržene analizi tudi tiste dejavnosti, ki predstavljajo veliko nevarnost za teritorij, v katerem so locirane. V tem primeru se opozorilo nanaša na dva obrata, in sicer na "SIOT", ki se ukvarja s skladiščenjem in shranjevanjem velikih količin surove nafte in je lociran v homogeni coni D.1.2 ter povezan s čezalpskim naftovodom, in na "Chiurlo", ki se ukvarja s skladiščenjem in distribucijo fosilnega goriva in je lociran v homogeni coni D3. Za te dejavnosti mora Dežela pridobiti poročilo o varnosti, lokaciji naprav in pristojnih površin, in na osnovi tega določiti morebitne varovalne pasove. Ta varianta bo morala prevzeti določila, ki jih predvideva zgoraj navedeni odlok.

### **1.3.4le zone industriali**

Mentre sull'altopiano carsico che ricade nel territorio comunale non si hanno insediamenti industriali di qualche rilievo, nella zona sottostante si estende buona parte della zona industriale, ricompresa nell'ambito territoriale di competenza dell'EZIT.

In questa parte del Comune si hanno due importanti insediamenti: la "Wärtsilä" e la "SIOT" (Società Italiana per l'Oleodotto Transalpino). Questi insediamenti hanno portato a gravi lesioni dell'ambiente naturale, sia per gli imponenti sbancamenti, nel caso della Wärtsilä, sia per l'estensione dell'area destinata ai grandi serbatoi della SIOT, e per la sua rilevanza paesistica.

In prossimità del parcheggio della Wärtsilä in località monte San Rocco, si segnala un'area collinare attualmente destinata a zona industriale secondo le previsioni del P.U.R. che tuttavia, per la sua natura orografica, paesaggistica e naturalistica, meriterebbe una destinazione di tipo agricolo-paesaggistico. Anche in occasione delle analisi effettuate per il redigendo Piano Speciale a Livello Infra-regionale per la Zona Industriale di Trieste, tale area è stata classificata quale



zona verde a servizio della zona industriale e nelle prime bozze del piano stesso è stata destinata ad "ambito a parco e per attrezzature ricreative complementari". Si ritiene che una possibile destinazione, una volta approvato il suddetto piano infraregionale, possa essere quella di "parco agricolo di valorizzazione ambientale attraverso la piantumazione di viti ed ulivi".

Tale zona è stata parzialmente e temporaneamente interessata da una discarica di materiale inerte di II<sup>a</sup> categoria tipo A, ai sensi della legge regionale 30/87 e successive integrazioni, ormai esaurita. Il sedime della discarica è stato oggetto di ripristino superficiale con terreno vegetale, al fine di raccordarlo paesaggisticamente con il resto del territorio limitrofo.

Si evidenzia che nelle aree che ricadono nella fascia industriale limitrofa alla Wärtsilä si è sviluppata, nel corso degli anni, un'attività edilizia scarsamente regolamentata, riordinata in occasione della variante n. 14 con provvedimenti specifici. Oggi la zona è da considerarsi satura.

Già s'è detto riguardo le esistenti attività estrattive - sia quelle tuttora in esercizio, fino a conferma della concessione, sia quelle dimesse - ubicate all'interno del perimetro del parco della Val Rosandra e dell'Area Protetta di Pesek ed individuate dal Piano vigente quali zone D4 e D4.1. Per ciascuna di tali aree, comunque soggetta ai disposti dell'art. 41 bis della L.R. 52/91 e succ. modifiche ed integrazioni, un piano di ripristino ambientale, sviluppato in concerto con gli organi competenti in materia, dovrà delineare gli indirizzi per il loro recupero una volta cessata l'attività.

#### **1.3.4 industrijske cone**

Medtem ko na kraški planoti, ki je sestavni del občinskega teritorija, ni zaslediti pomembnejših industrijskih obratov, se pod njo razprostira velik del industrijske cone, ki se nahaja na ozemlju v kompetenci ustanove EZIT.

V tem delu Občine sta prisotna dva pomembna obrata: "Wärtsilä" in "SIOT" (Società Italiana per l'Oleodotto Transalpino). Škoda, ki sta jo ta obrata prizadela naravnemu okolju, je velika, bodisi zaradi obsežnega izkopavanja, v primeru obrata Wärtsilä, kot tudi zaradi široke površine velikega krajinskega pomena, ki jo zasedajo veliki rezervoarji družbe SIOT.

Pri Koromačniku, v neposredni bližini parkirišča obrata Wärtsilä, je pozornosti vredna gričevnata površina, ki je po predvidenjih Deželnega urbanističnega načrta namenjena industrijski coni; glede na njene orografske, krajinske in naravne značilnosti pa bi bilo bolj primerno, ko bi jo namenili dejavnostim kmetijskega in krajinskega značaja. Tudi v analizi za sestavo Posebnega meddeželnega plana za tržaško industrijsko cono je bila ta površina klasificirana kot zelenica ob industrijski coni, v osnutku istega načrta pa je bila označena kot "okolje za park in pomožne naprave za rekreacijo". Potemtakem bi bilo primerno, da bi jo po odobritvi omenjenega meddeželnega načrta namenili "kmetijskemu parku za ovrednotenje okolja z nasaditvijo trt in oljk".

Na delu te cone je bilo v smislu deželnega zakona 30/87 in naslednjih

dopolnitev začasno urejeno odlagališče inertnega materiala II. kategorije tipa A, ki je danes izčrpano. Površina bivšega odlagališča je bila ponovno urejena in prekrita z zelenjem, da bi to omogočilo dosledno vključitev bivšega odlagališča v tamkajšnje naravno okolje.

Potrebno je opozoriti, da se je na površinah, ki se nahajajo v mejah industrijskega pasu ob obratu Wärtsilä, v teku let razvila gradbena dejavnost, ki je le delno odgovarjala predpisom in je bila nato preurejena s specifičnimi ukrepi v smislu variante št. 14. Cona je danes nasičena.

Izkopne dejavnosti so bile že predmet obravnave, ki se je nanašala bodisi na tiste dejavnosti, ki so še vedno aktivne do potrditve koncesije, kot tudi na opuščene, ki se nahajajo znotraj parka Doline Glinščice in Zaščenega območja Pesek ter jih veljavni Načrt uvršča v cone D4 in D4.1. Vsaka izmed teh površin je podvržena zakonskim odredbam člena 41 bis D.Z. 52/91 in nadaljnim spremembam ter dopolnitvam; načrt za regeneracijo okolja, izdelan v sodelovanju s strokovnimi organi, bo moral določiti smernice za njihovo uporabnost po opustitvi dejavnosti.

### **1.3.5le zone industriali D3**

Come già accennato, le zone omogenee D3 sono quelle zone industriali "ad esaurimento" sparse nel territorio ed inserite in un contesto non propriamente industriale. Il presente censimento individua le principali caratteristiche delle attività rapportate al contesto in cui sorgono, al fine di determinare le eventuali azioni minimizzanti d inserire nelle norme. Le attività presenti sono le seguenti, a seconda della loro localizzazione:

In località Domio:

1. un'azienda molto attiva di deposito e fornitura di combustibili minerali fossili inserita in un contesto di zona omogenea E5, che induce un limitato inquinamento acustico, un maggiore inquinamento ottico ed un certo traffico di mezzi veicolari per il trasporto del gasolio su un sistema viabilistico non dei più efficienti, da mantenere con tutte le prescrizioni in materia di sicurezza previste dalle leggi vigenti;
2. un deposito di materiali di un'impresa edile, inserito in un contesto di zona omogenea B1, ormai in fase di dismissione, da riconvertire pertanto in zona residenziale;
3. un'azienda farmaceutica molto attiva, inserita in un contesto di zona omogenea B1, che induce un limitato inquinamento acustico, ottico e un traffico di modesta entità sulla strada provinciale della Rosandra, da mantenere;
4. un'azienda di deposito e fornitura di combustibili minerali fossili e legname da combustione, suddivisa in due zone distinte entrambe inserite in un contesto di zona B1, una delle quali a caratteristiche più commerciali e meglio compatibili con la zona residenziale che pertanto potrà essere riconvertita in

zona B1, l'altra invece a caratteristiche propriamente di deposito e stoccaggio di gasolio, che induce un limitato inquinamento acustico, un maggiore inquinamento ottico ed un certo traffico di mezzi veicolari per il trasporto del gasolio stesso su un sistema viabilistico non dei più efficienti, da mantenere con tutte le prescrizioni in materia di sicurezza previste dalle leggi vigenti;

In località Puglie di Domio:

5. un'azienda di deposito e fornitura di combustibili minerali fossili ormai in fase di dismissione, inserita in un contesto di zona omogenea B1, da riconvertire in zona residenziale;

In località Log:

6. un'azienda di deposito e fornitura di combustibili minerali fossili, inserita in un contesto di zona omogenea B1, che induce un limitato inquinamento acustico, un maggiore inquinamento ottico ed un certo traffico di mezzi veicolari per il trasporto del gasolio su un sistema viabilistico non dei più efficienti, da mantenere con tutte le prescrizioni in materia di sicurezza previste dalle leggi vigenti;

In località Mattonaia:

7. un'azienda di deposito e fornitura di combustibili minerali fossili, inserita in un contesto di zona omogenea B1, classificata tra quelle attività a rischio di incidente rilevante ai sensi del decreto "Seveso". Si tratta di un'attività che induce un traffico di mezzi veicolari per il trasporto del gasolio su un sistema viabilistico efficiente, da mantenere con tutte le prescrizioni in materia di sicurezza previste dalle leggi vigenti;
8. in adiacenza alla precedente, un'azienda di deposito e fornitura di combustibili minerali fossili, inserita in un contesto di zona omogenea B1, che induce un traffico di mezzi veicolari per il trasporto del gasolio su un sistema viabilistico efficiente, da mantenere con tutte le prescrizioni in materia di sicurezza previste dalle leggi vigenti;
9. un'officina meccanica per il montaggio e la riparazione di autogrù, inserita in un contesto di zona omogenea B1 e zona per servizi e attrezzature collettive (vicino la zona per le sagre di Mattonaia), che induce un limitato inquinamento acustico, un maggiore inquinamento ottico ed un certo traffico di mezzi veicolari su un sistema viabilistico non dei più efficienti, da mantenere;
10. un'attività di deposito funzionale ad un'azienda che distribuisce gelati, inserita in un contesto di zona per servizi e attrezzature collettive (vicino la zona per le sagre di Mattonaia), di minimo impatto con l'ambiente urbano circostante e di grande decoro, caratterizzata da ampie aree sistemate a verde, che induce un traffico di mezzi veicolari su un sistema viabilistico non dei

più efficienti, da mantenere destinando parte delle aree verdi non funzionali all'attività a verde privato;

11. un'attività di deposito all'aria aperta funzionale ad attività estrattive esistenti sul territorio, inserita in un contesto di zona per servizi e attrezzature collettive (vicino la zona per le sagre di Mattonaia) e di zona B1, caratterizzata da ampie aree sistemate a verde, che induce un traffico di mezzi veicolari su un sistema viabilistico non dei più efficienti, da mantenere destinando parte delle aree verdi non funzionali all'attività a verde privato;

In località Bagnoli:

12. un'attività di deposito di materiali edili, inserita in un contesto di zona B1 lungo il corso del torrente Rosandra, caratterizzata da ampie aree sistemate a verde, che induce un traffico di mezzi veicolari su un sistema viabilistico non dei più efficienti, da mantenere destinando parte delle aree verdi non funzionali all'attività a verde privato;

Il destino naturale di tali aree è quello di essere riassorbite dalla zona omogenea in cui sono inserite, una volta cessata l'attività dell'insediamento, previa attuazione di eventuali opere di bonifica dell'area che si dovessero rendere necessarie conseguentemente alla dismissione dell'attività produttiva già presente.

### **1.3.5 industrijske cone D3**

Kot že omenjeno, se v homogene cone D3 uvrščajo "izčrpavajoče se" cone, ki se nahajajo na različnih območjih teritorija in se vključujejo v okolje, ki nima izrazitega industrijskega značaja. Ta popis odkriva glavne značilnosti posameznih dejavnosti in jih primerja okolju, v katero se vključujejo; na osnovi popisa se nato določi morebitne ublaževalne posege in njihovo vključitev v norme. V posameznih lokacijah so prisotne sledeče dejavnosti:

Pri Domju:

1. zelo dejavno podjetje za shranjevanje in dobavljanje mineralnega in fosilnega goriva, vključeno v območje homogene cone E5; povzroča omejeno zvočno onesnaževanje, izrazitejše optično onesnaževanje in določen prehod vozil za prevažanje plinskega olja na cestnem sistemu, ki nima zadostnih pogojev: treba ga je ohraniti upoštevajoč vse varnostne predpise, ki jih predvideva veljavna zakonodaja;
2. skladišče materiala nekega gradbenega podjetja, vključeno v območje homogene cone B1; v kolikor podjetje opušča dejavnost, bo površina namenjena stanovanjskim objektom;
3. zelo dejavno farmacevtsko podjetje, ki ga je treba ohraniti in se uokvirja v homogeno cono B1, povzroča omejeno zvočno in optično onesnaževanjeje ter omejeni promet na pokrajinski Cesti za Boljunec;
4. podjetje za shranjevanje in dobavljanje mineralnega in fosilnega goriva ter lesa za ogrevanje; uokvirja se v dve različni coni, ki se vključujeta v cono B1,

od katerih ima ena izrazitejši komercialni značaj, in se zato bolje vključuje v rezidenčno cono in bo lahko preusmerjena v cono B1, druga pa ima izrazitejše značilnosti za shranjevanje in skladiščenje plinskega olja, povzročata omejeno zvočno onesnaževanje, izrazitejše optično onesnaževanje in določen prehod vozil za prevažanje plinskega olja na cestnem sistemu, ki nima zadostnih pogojev: treba ga je ohraniti upoštevajoč vse varnostne predpise, ki jih predvideva veljavna zakonodaja;

V Puljah:

5. podjetje za shranjevanje in dobavljanje mineralnega in fosilnega goriva, vključeno v območje homogene cone B1; v kolikor podjetje opušča dejavnost, bo površina namenjena stanovanjskim objektom;

V Logu:

6. podjetje za shranjevanje in dobavljanje mineralnega in fosilnega goriva, vključeno v območje homogene cone B1, povzročata omejeno zvočno onesnaževanje, izrazitejše optično onesnaževanje in določen prehod vozil za prevažanje plinskega olja na cestnem sistemu, ki nima zadostnih pogojev: treba ga je ohraniti upoštevajoč vse varnostne predpise, ki jih predvideva veljavna zakonodaja;

Na Krmenki:

7. podjetje za shranjevanje in dobavljanje mineralnega in fosilnega goriva, vključeno v območje homogene cone B1, označeno kot dejavnost, ki predstavlja veliko nevarnost v smislu odloka "Seveso". To je dejavnost, ki predvideva določen prehod vozil za prevažanje plinskega olja na cestnem sistemu, ki ima zadostne pogoje: treba ga je ohraniti upoštevajoč vse varnostne predpise, ki jih predvideva veljavna zakonodaja;
8. podjetje za shranjevanje in dobavljanje mineralnega in fosilnega goriva, ki se nahaja v bližini zgoraj omenjenega podjetja, vključeno v območje homogene cone B1, povzročata določen prehod vozil za prevažanje plinskega olja na cestnem sistemu, ki ima zadostne pogoje: treba ga je ohraniti upoštevajoč vse varnostne predpise, ki jih predvideva veljavna zakonodaja;
9. mehanična delavnica za montažo in popravilo žerjavov, vključena v območje homogene cone B1 in v območje za storitve in kolektivne naprave (ob površini, namenjeni šagram na Krmenki); povzročata omejeno zvočno onesnaževanje, izrazitejše optično onesnaževanje in določen prehod vozil za prevažanje plinskega olja na cestnem sistemu, ki nima zadostnih pogojev: treba jo je ohraniti;
10. skladišče v funkciji podjetja, ki oskrbuje s sladolei, vključeno v območje za storitve in kolektivne naprave (ob površini, namenjeni šagram na Krmenki), vpliv na bližnje urbano in posebno okolje je zanemarljiv, ki ga označujejo predvsem široke in urejene zelene površine; povzročata določen prehod vozil

na cestnem sistemu, ki nima zadostnih pogojev: treba ga je ohraniti in nameniti del zelenih površin, ki ne služijo dejavnosti, zasebnemu zelenju;

11. skladišče na odprtem in služi krajevnim izkopnim dejavnostim, vključeno v območje za storitve in kolektivne naprave (ob površini, namenjeni šagram na Krmenki) in v cono B1, obsežne površine so prekrите z zelenjem; povzročā določen prehod vozil na cestnem sistemu, ki nima zadostnih pogojev: treba ga je ohraniti in nameniti del zelenih površin, ki ne služijo dejavnosti, zasebnemu zelenju;

V Boljuncu:

12. skladišče gradbenega materiala, vključeno v območje cone B1 ob reki Glinščici, obsežne površine so prekrите z zelenjem; povzročā določen prehod vozil na cestnem sistemu, ki nima zadostnih pogojev: treba ga je obdržati in nameniti del zelenih površin, ki ne služijo dejavnosti, zasebnemu zelenju.

V trenutku ko se bo dejavnost teh objektov zaključila, bodo te površine vključene v homogeno cono, v kateri se nahajajo. Pred tem pa se bodo opravila morebitna meljoraciška dela na površini, ki naj bi bila potrebna zaradi prekinitve že prisotne produktivne dejavnosti.

### **1.3.6il sistema viabilistico**

Il Comune di S. Dorligo della Valle - Dolina confina con la Repubblica di Slovenia e quindi è percorso da importanti tratte della viabilità di carattere internazionale. Esso, contiguo al Comune di Trieste, è parte del sistema della viabilità nazionale autostradale. Per quanto riguarda quest'ultimo, la "grande viabilità" al servizio del porto e delle zone industriali di Trieste è, per il comune di S. Dorligo della Valle - Dolina, ormai compiuta. Lo svincolo ed il tratto Lacotisce-Rabuiese, come previsto allo stadio attuale di progettazione esecutiva viene riconfermato come previsione.

La grande viabilità interessa anche parti del territorio comunale molto delicate e fortemente infrastrutturate, ad esempio la zona industriale in località Domio, dove di fatto, l'attraversamento della grande viabilità stessa costituisce una viabilità urbana. Essendo che buona parte del percorso della grande viabilità si sviluppa su viadotto, specie nelle parti più delicate appena menzionate ed interessate dalla convivenza di attività industriali, attività residenziali ed attività di servizio legate alla residenza, si pongono le problematiche di un corretto utilizzo delle aree situate al di sotto della proiezione di ponti o viadotti, che possa coniugare esigenze di tipo funzionale con imprescindibili necessità di riqualificazione ambientale e paesaggistica. Spesso tali aree, se sulle stesse non è ammessa alcun tipo di attività, diventano luogo di discarica abusiva o comunque di abbandono e disordine. Sarà opportuno regolamentare adeguatamente le attività ammissibili in tali zone, ferma restando l'acquisizione del nulla osta dell'Ente Proprietario della Strada.

La viabilità esistente, così come classificata nell'apposito elaborato grafico, induce il vincolo di fascia di rispetto previsto dal Codice della Strada vigente in tutte le zone di piano al di fuori dei centri abitati. La fascia di rispetto non costituisce una zona di piano, bensì un vincolo che si sovrappone ad una zona di piano. Dalla nuova zonizzazione verranno pertanto tolte le fasce di rispetto stradale quali zone di piano.

Si ricorda la pista ciclo-pedonabile ad uso prevalentemente turistico lungo il tracciato della vecchia linea ferroviaria Trieste-Herpelje, già introdotta con la variante n. 14 e da tempo proposta alla attenzione in ambito provinciale. Si tratta di un percorso molto gradevole che si sviluppa in gran parte lungo la Val Rosandra.

Si segnala infine il provvedimento introdotto dalla variante n. 19 - ancora in fase di approvazione -, che si intende confermare, riguardante lo spostamento della stazione di servizio dal piazzale antistante la Wärtsilä, come previsto dalla variante n. 14, alla strada provinciale della Rosandra a sud-est di Monte San Rocco.

### **1.3.6 cestni sistem**

Občina Dolina meji z Republiko Slovenijo in zato so na občinskem teritoriju speljani pomembni mednarodni cestni odseki kot tudi del državnega avtocestnega omrežja ob meji s tržaško občino. "Hitra cesta", ki oskrbuje pristanišče in industrijsko cono v Trstu, je v Občini Dolina že dograjena. Izvedbo cestne pentlje in odseka Lakotišče-Rabužez, kot jo trenutno predvideva obstoječi izvršilni projekt, se ponovno potrdi kot predvidenje.

Hitra cesta se na občinskem teritoriju dotika tudi zelo občutljivih območij z bogato infrastrukturo; kot primer bi lahko navedli industrijsko cono pri Domju, kjer del hitre ceste dejansko prevzame funkcijo urbane ceste. Precejšnji del hitre ceste je speljan po viaduktu in prizadene, kot že povedano, najobčutljivejša ombočja, kjer sobivajo industrijske in rezidenčne dejavnosti kot tudi storitvene dejavnosti, vezane na potrebe krajevnega prebivalstva; z ozirom na omenjena dejstva se postavlja problem smotrne uporabe površin, ki se nahajajo pod projekcijo mostov ali viaduktov; pri tem bi bilo koristno dobiti rešitev, ki bi odgovarjala potrebam funkcionalnega značaja in nujnosti okoljske in krajinske rekvalifikacije. Ko je na takih površinah prepovedana kakršnakoli oblika dejavnosti, se večkrat dogaja, da se slednje spremenijo v divja odlagališča ali v zanemarjene in neurejene površine. Na osnovi predhodnega dovoljenja, ki ga bo izstavila Ustanova, ki je lastnik ceste, bo potrebno določiti primerne predpise, ki bodo urejali dovoljene dejavnosti.

Obstoječe ceste, kot so določene na posebnem grafičnem elaboratu, predvidevajo omejitve varovalnih pasov v smislu veljavnega Prometnega zakonika v vseh planskih conah, ki se nahajajo izven meja naselij. Varovalni pas ne oblikuje planske cone, predstavlja pa omejitev, ki velja za plansko cono. To se bo upoštevalo tudi v novi conizaciji, ki ne bo več uvrščala varovalnih pasov

ob cestah v plansko cono.

Pozornost zahteva tudi kolesarska steza in pešpot, ki je speljana na trasi bivše železniške proge Trst-Hrpelje in je namenjena izključno turističnim dejavnostim; pot je zelo prijetna, v kolikor se vije povečini ob Dolini Glinščice. Pešpot je bila že vključena v varianto št. 14 in jo že dalj časa predlagajo pokrajini.

Na koncu se omenja še ukrep, ki ga je uvedla varianta št. 19 in ki ni bil še odobren, a se ga namerava potrditi; ta ukrep zahteva premestitev servisne postaje, ki se nahaja, v smislu variante št.14, na ploščadi pred obratom Wärtsilä, na pokrajinsko cesto za Boljunec, jugovzhodno od Koromačnika.

### **1.3.7le attività turistiche**

Le attività turistiche presenti sul territorio rappresentano, se bene intese, un fattore ambientale positivo, e un aspetto non trascurabile dell'economia locale. Con gli strumenti urbanistici precedenti sono stati introdotti numerosi provvedimenti che, anche se di limitata portata, si inseriscono in un quadro di tutela e di pianificazione, da tempo in vigore, che hanno posto il Comune di S. Dorligo - Dolina, perfettamente in linea con gli obiettivi di una efficace e quindi globale tutela del Carso triestino e della sua valorizzazione anche attraverso intese di carattere internazionale con la vicina Repubblica di Slovenia. Il presente strumento urbanistico intende confermare tali obiettivi ed implementarli con ulteriori provvedimenti mirati.

Già con la variante n. 12 sono state introdotte le aree per attività ricreative di iniziativa privata. Si tratta di localizzazioni puntuali con specifiche norme che regolano le manifestazioni popolari così largamente diffuse nel territorio del Comune. Le frazioni, organizzando sagre e feste legate all'attività agricola, mantengono viva la tradizione e svolgono un'attività che ha anche risvolti economici, per la promozione di prodotti tipici del luogo. Anche in questo caso attività solo apparentemente marginali, largamente condivise dalla popolazione, sono la riprova del profondo radicamento tra la gente di antiche consuetudini, e la conferma della loro validità. Le norme relative a tali zone richiedono piccoli aggiustamenti che saranno introdotti dal presente strumento urbanistico.

La variante n. 14 ha introdotto gli ambiti di supporto agli itinerari turistici. Si tratta di localizzazioni puntuali destinate ad attività di agriturismo e a piccole strutture di servizio (parcheggio, piccolo centro museale, chiosco di vendita di prodotti locali, punto di sosta, posto telefonico), da utilizzare come base di partenza per gli itinerari turistici. Gli ambiti previsti sono cinque: "Dolina 2000", "Monte Cocusso", "Val Rosandra", "S. Antonio", "Draga".

Sempre in linea con lo sviluppo di attività agrituristiche, la variante n. 14 ha introdotto per le zone agricole alcuni provvedimenti volti alla conservazione, rispetto e ripristino del verde esistente delle aree classificate zone E, con il fine di incentivare l'agricoltura tradizionalmente presente nel territorio (vigna e ulive-



to) per una riqualificazione paesaggistica della zona. I risultati si vedono: sono stati piantati numerosi vigneti ed uliveti, che oltre a costituire una fiorente attività economica e agrituristica, hanno notevolmente migliorato l'aspetto paesaggistico di ampie aree, specie in prossimità della zona industriale.

Sempre in linea con gli obiettivi di sviluppo delle attività legate all'agriturismo, la variante n. 19 ha introdotto una nuova zona per la valorizzazione dei prodotti tipici locali, con precise indicazioni di merito, in corrispondenza di un ambito già destinato ad attività sportive di iniziativa privata a Bagnoli della Rosandra, che non aveva trovato attuazione.

La variante n. 14 ha inoltre inserito una nuova zona per attività di pesca sportiva in un'area di notevole interesse ambientale e naturalistico posta in adiacenza dei laghetti Noghere, per una superficie di circa 3,25 ettari, funzionalmente contigua ad un'area analoga nel Comune di Muggia.

Si segnala inoltre la presenza sul territorio comunale di alcuni complessi edilizi destinati a locale pubblico e/o albergo che svolgono la loro attività già da tempo e che, in alcuni casi, richiedono di essere adeguate alle vigenti norme edilizie e sanitarie. Si tratta di localizzazioni puntuali che spesso ricadono in una zona di piano che limita le attività edilizie o le regola in modo non rispondente alle necessità di adeguamento. Si citano ad esempio l'albergo-ristorante lungo la provinciale S. Antonio in Bosco - Cattinara, che ricade in parte in fascia di rispetto stradale in parte in zona agricola, l'albergo - ristorante di fronte alla chiesa nel centro storico di Dolina, che ricade in zona BA soggetta a piano particolareggiato, l'albergo in località Domio, che ricade in zona B1. Compito della variante sarà quello di individuare una norma da applicare a tali localizzazioni puntuali, che in deroga alle norme di zona consenta gli interventi di ampliamento e adeguamento.

Va segnalato infine il complesso edilizio dell'ex Motel Val Rosandra, con le sue aree di pertinenza, la sua posizione e i valori ambientali che lo caratterizzano. L'attività alberghiera un tempo presente è ormai dismessa da anni. La zona, che è da ritenersi satura, è caratterizzata dall'alto valore paesaggistico ed ambientale legati alla sua ubicazione, inserita peraltro in una serie di strumenti di tutela e salvaguardia. Ogni intervento ammesso dovrà pertanto essere subordinato ad un preliminare accertamento del massimo rispetto delle caratteristiche ambientali circostanti e delle tipologie della zona, con particolare riguardo al patrimonio boschivo e faunistico.

### **1.3.7 turisticne dejavnosti**

Primerno usmerjene krajevne turisticne dejavnosti predstavljajo pozitivno in ne zanemarljivo dejstvo za krajevno ekonomijo. Na osnovi prejšnjih urbanističnih instrumentov so bili izvedeni številni posegi, ki se kljub manjšemu obsegu vključujejo v okvir zaščite in načrtovanja, ki se že dalj časa udejanja in omogoča Občini Dolina zasledovanje ciljev za doseg učinkovite in celostne zaščite tržaškega Krasa ter njenega ovrednotenja tudi preko mednarodnih dogovorov z

bližnjo Republiko Slovenijo. Ta urbanistični instrument namerava ponovno potrditi omenjene cilje z vključevanjem dodatnih ciljnih posegov.

Površine, namenjene rekreativnim dejavnostim na zasebno pobudo, so bile predvidene že v varianti št. 12. To so površine z natančno določeno lokacijo in normami, ki jih je treba upoštevati pri organizaciji v občini zelo razširjenih ljudskih prireditvah. Posamezne vasi prirejajo šagre in prireditve, ki so vezane na kmetijsko dejavnost, ki po eni strani oživljajo tradicijo, po drugi nudijo priložnost za promocijo krajevnih proizvodov in ekonomsko rast. Tudi v tem primeru navidezno postranske dejavnosti, zelo razširjene med ljudstvo, pričajo o globoki zakoreninjenosti starih običajev in s tem potrjujejo ugled, ki ga še vedno imajo med ljudstvom. Predpisi, ki se nanašajo na ta območja zahtevajo manjše izboljšave, za katere bo poskrbel ta urbanistični instrument.

Varianta št. 14 je uvedla okolja v oporo turističnim potem. To so površine z natančno določeno lokacijo, namenjene kmečko turistični dejavnosti in manjšim storitvenim strukturam (parkirišče, manjši muzej, kiosk za prodajo krajevnih proizvodov, počivališče, telefonska govornica), ki služijo kot izhodiščna točka turističnih poti. Predvideva se pet okolij: "Dolina 2000", "Kokoš", "Dolina Glinščice", "Boršt" in "Draga".

Upoštevajoč še enkrat razvoj kmečko turističnih dejavnosti, je varianta št. 14 v zvezi s kmetijskimi območji uvedla nekatere ukrepe, ki služijo ohranitvi, spoštovanju in preureditvi obstoječih zelenih površin, ki pripadajo conam E ter pospeševanju krajevega tradicionalnega kmetijstva (vinogradništva in oljkarstva), kar bo pripomoglo h krajinskemu prevrednotenju območja. Rezultati so na dlani: zasajeni so bili številni vinogradi in oljčni nasadi, ki so pospešili ekonomsko rast in razvoj kmečko turistične dejavnosti ter istočasno izboljšali pogled na širše površine, predvsem na tiste, ki se nahajajo v neposredni bližini industrijske cone.

Upoštevajoč še vedno cilje, ki zasledujejo razvoj dejavnosti, vezanih na kmečki turizem, je varianta št. 19 določila novo cono, namenjeno valorizaciji tipičnih krajevnih proizvodov, in odgovarjajoče predpise; cona odgovarja okolju v Boljuncu, ki je bilo že namenjeno športnim dejavnostim na zasebno pobudo, a ni bilo izvedeno.

Varianta št. 14 je določila tudi novo cono, namenjeno športnemu ribolovu, v zelo pomembnem krajinskem in naravnem okolju v neposredni bližini mokrišča pri Orehu; cona obsega 3,25 hektarov površine in meji s funkcionalno enako površino v Občini Milje.

Pozornost zahteva tudi prisotnost na teritoriju nekaterih gradbenih kompleksov, ki so namenjeni javnemu lokalu in/ali hotelu in ki že dolgo časa opravljajo svojo dejavnost; v nekaterih primerih se je izkazalo, da zahtevajo prilagoditev veljavnim in sanitarnim predpisom. To so točno določene lokacije, ki se pogosto vključujejo v plansko cono z omejeno gradbeno dejavnostjo ali s predpisi, ki ne upoštevajo zahtev po prilagoditvi. Kot primere velja omeniti hotel-restavracijo na pokrajinski cesti Boršt - Katinara, ki se delno vključuje v

varovalni pas ceste, delno v kmetijsko območje, hotel-restavrancijo pred cerkvijo v zgodovinskem jedru v Dolini, ki se vključuje v cono B.A., podvrženo podrobnostnemu načrtu, in hotel pri Domju, ki se vključuje v cono B1. Za te točno določene lokacije bo varianta morala določiti normo, ki bo kot odstop glede na obstoječe norme dovoljevala širitvene in prilagoditvene posege.

Na koncu je treba posvetiti nekaj pozornosti tudi gradbenemu kompleksu bivšega Motela Val Rosandra glede na območje, ki ga zaseda njegova površina in glede na pozicijo ter pomen, ki mu ga daje okolica, v katero se vključuje. Hotel je že vrsto let nedejaven. Nahaja se v nasičeni coni izrazite krajinske in okoljske vrednosti, ki se med drugim vključuje v vrsto naravovarstvenih instrumentov. Vsak poseg bo zato podvržen predhodnemu preverjanju, ki bo zagotovilo celostno spoštovanje naravnih in tipoloških značilnosti okolja, s posebnim ozirom na gozdove in živalstvo .

### **1.3.8le zone commerciali**

La variante n. 14 ha inserito due aree commerciali non ancora attuate che si intendono confermare. Si tratta di un'area in località Pesek, lungo la statale in prossimità del confine di stato, e di un'area più ampia, a servizio della zona industriale, in prossimità della Wärsstilä.

### **1.3.8 trgovske cone**

Varianta št. 14 je predvidela dve površini, namenjeni trgovini, ki nista bili še izvedeni, a jih ta plan namerava potrditi; ena se nahaja na Pesku, ob državni cesti in v neposredni bližini mejnega prehoda, druga in večja površina, ki služi potrebam industrijske cone, je locirana v neposredni bližini obrata Wärsstilä.

## **2. I VINCOLI**

Il territorio del Comune di San Dorligo della Valle è sottoposto a numerosi vincoli che condizionano il processo pianificatorio.

## **2. SLUŽNOSTI**

Območje dolinske občine je podvrženo številnim služnostim, ki pogojujejo načrtovalna dela.

### **2.1 i vincoli delle zone industriali**

I vincoli EZIT discendono dall'obbligo di acquisire i nulla osta dell'Ente per gli interventi che ricadono nelle aree di suo proprietà o pertinenza. La maggior parte delle attività produttive, industriali ed artigianali presenti nel territorio comunale, sono infatti ricomprese nell'ambito territoriale di competenza dell'E-ZIT.

L'EZIT costituisce il soggetto principale nelle scelte pianificatorie generali e di dettaglio per le zone industriali.

Le attività a rischio di incidente rilevante presenti nel territorio comunale ai sensi della direttiva n. 2 del 09.05.2001 del Decreto "Seveso" n. 334/99, -SIOT e Chiurlo - possono indurre eventuali fasce di rispetto, in funzione del rapporto di sicurezza con la localizzazione degli impianti e delle loro pertinenze, di cui il piano dovrà tenere conto.

## **2.1 sluznosti industrijskih con**

Omejitve ustanove EZIT izhajajo iz dejstva, da je potrebno pridobiti dovoljenje Ustanove za vse posege, ki se izvajajo na njenih dejanskih ali pristojnih površinah. Večji del produktivnih, industrijskih in obrtniških dejavnosti, ki so prisotne na občinskem ozemlju, je lociranih na površinah, ki so v pristojnosti ustanove EZIT.

EZIT je tudi glavni subjekt, ki ga je potrebno upoštevati pri splošnem ali podrobnem načrtovanju industrijskih con.

Za dejavnosti, ki predstavljajo veliko nevarnost za občinsko ozemlje v smislu direktive št. 2 z dne 09.05.2001 odloka "Seveso" št. 334/99 - SIOT in Chiurlo -, se lahko določi varovalne pasove v funkciji varnosti pred lokacijo naprav in njihovih prituklin; načrt pa jih bo moral vzeti v poštev.

## **2.2 i vincoli paesaggistici**

Ampie zone del territorio sono soggette al vincolo ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/04 (ex Legge d.d. 29.06.1939, n. 1497, "Protezione delle bellezze naturali"), ed ancora più ampie zone sono sottoposte al vincolo ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/04 (ex L. 431/85 "Galasso"), tra cui:

- a) il torrente Rosandra, il Torrente Grisa, il Rio Ospio ed il Rio del Giais iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11-12-1933, n. 1775 e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna;
- b) fatta eccezione per le zone BA e B come perimetrare nel 1985, le aree interne al perimetro del Parco della Val Rosandra e dell'Area protetta di Pesek, nonché a quello della Riserva Naturale della Val Rosandra ai sensi della L.R. 42/96, come pure a quello del S.I.C. - IT3340004 "Val Rosandra e Monte Cusso" ;
- c) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti all'art. 2, secondo comma, del decreto legislativo 18-5-2001, n. 227;
- d) le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici;
- e) la zona di interesse archeologico in corrispondenza della "grotta dell'orso" sul Monte Carso.

Qualora si renda necessaria la verifica della sussistenza di questo vincolo, in base alle disposizioni di cui ai punti precedenti, essa dovrà risultare da apposita asseverazione del proprietario. La carta dei vincoli allegata al piano no ha dunque in tal senso carattere probatorio ma puramente indicativo.

Tali vincoli inducono entrambi un complesso di norme che vanno costituire dei limiti all'uso del territorio.

## **2.2 krajinske služnosti**

Obsežni deli teritorija so podvrženi služnostim v smislu 136. člena Zd.O. št. 42/04 (prej Zakon št. 1497 z dne 29.06.1939 "Varstvo naravne dediščine"); še obsežnejši deli teritorija pa so podvrženi služnostim v smislu 142. člena Zd.O. 42/04 (prej Z. 431/85 "Galasso"), med te spadajo:

- a) Reka Glinščica, Grižnik, Osp ali Reka in Slavčji potok, ki so vključeni v sezname, predvidene po usklajenem besedilu zakonskih določil v zvezi z vodami in električnimi napravami, ki je bil odobren s kraljevim odlokom št. 1775 z dne 11.12.1933, in odnosni bregovi ali spodnji deli nasipov, čigar vsak pas meri 150 m;
- b) z izjemo cone BA in B, tako kot sta bili opredeljeni leta 1985, območja znotraj meja Parka Doline Glinščice in zaščitene območja Pesek, območja znotraj meja Naravnega rezervata Doline Glinščice, v smislu D.Z. 42/96, in Območja evropskega interesa S.I.C.-IT3340004 "Dolina Glinščice in Kokoš".
- c) površine, ki jih pokrivajo gozdovi, čeprav jih je prizadel in poškodoval požar, površine podvržene služnosti za pogozdovanje, tako kot jih opredeljuje 2. odstavek 2. člena Zd.O. št. 227 z dne 18.5.2001;
- d) površine namenjene univerzam za kmetijstvo in površine podvržene jusarskim pravicam;
- e) območje arheološke vrednosti bližje medvedje jame na Malem Krasu.

V primeru, da bi bilo potrebno preveriti obstoj te služnosti, na podlagi določil iz prejšnjih točk, le-ta bo morala izhajati iz ustreznega potrdila, ki ga izda lastnik. Spis služnosti, ki je priložen načrtu, nima torej nikakršne dokazne vrednosti, ampak le indikativno vlogo.

Obe služnosti tvorita sklop predpisov, ki sestavljajo služnosti za izkoriščanje površin.

## **2.3 i vincoli archeologici e monumentali**

L'unico sedime vincolato puntualmente ai sensi del D.lgs. n. 42/04 (ex L. 1089/39) è quello relativo alla grotta alle pendici del Monte Carso, all'interno della quale sono stati rilevati reperti preistorici, sottoposti dunque a vincolo archeologico.

Non vi sono edifici con vincolo puntuale notificato ai sensi dell'art. 10 del D.lgs. n. 42/04 (ex L. 1089/39). Tutti gli edifici di proprietà pubblica di età superiore ai 50 anni sono vincolati "ope legis" ai del D.lgs. n. 42/04 (ex L. 1089/39).

### **2.3 arheološke in spomeniške služnosti**

Edina površina, za katero v celoti veljajo služnosti v smislu Zd.O. št. 42/04 (prej Z. 1089/39), je jama na pobočju Malega Krasa, v kateri so odkrili prazgodovinske ostanke. Zanj veljajo arheološke služnosti.

Ni objektov, ki bi v celoti zahtevali služnost v smislu 10. člena Zd.O. št. 42/04 (prej Z. 1089/39). Za vse objekte, ki so v javni lasti in so starejši od 50 let, velja omejitev "ope legis" v Zd.O. 42/04 (prej Z. 1089/39).

### **2.4 i vincoli geologici e idrogeologici**

Dei tre distinti ambienti naturali che caratterizzano il territorio comunale, come definiti al paragrafo 1.1 (quello che anticipa il tipo istriano, quello caratteristico della Val Rosandra, quello dell'altipiano carsico), da un punto di vista geologico, il primo è interessato da formazioni in declivio marnoso-arenaceo, e si estende come una fascia tra il mare ed il ciglione carsico da S. Croce (Comune di Trieste) sino al territorio capodistriano ad est di Capodistria in Slovenia; gli altri due sono interessati da formazioni calcaree.

La vicinanza del mare e la differenza di altitudine influiscono infatti profondamente sul clima: nella parte bassa clima e vegetazione sono di tipo mediterraneo, sull'altipiano carsico invece, sono di tipo continentale.

Per quanto riguarda la vegetazione e l'uso agricolo del suolo, la parte che comprende il declivio marnoso-arenaceo, essendo a clima più mite, è coltivata intensamente a vigneti e uliveti e presenta un vegetazione eterogenea caratterizzata da tratti boscosi di latifoglie, tratti a prati falciabili disseminati di roveri, tratti a boscaglia illirica con pino nero e abeti e tratti a pineta d'impianto a pino nero. La zona dell'altipiano carsico, più fredda e battuta dal vento di Bora, è invece meno coltivata; vi predomina l'allevamento, il prato sfalciabile, la landa, il bosco e la boscaglia carsica illirica ed è anche meno densamente popolata. Nel punto di contatto tra la zona carsica e quella marnoso-arenacea ci sono numerose sorgenti d'acqua, alcune delle quali molto ricche. La disposizione dei centri abitati sul declivio marnoso-arenaceo è indubbiamente legata a questo fatto.

La morfologia delle diverse aree del territorio comunale, per alcune parti almeno, non garantisce sempre adeguate condizioni di sicurezza per la salvaguardia del territorio, in rapporto all'edificazione ed al rimodellamento del suolo. Vi sono pertanto estese aree soggette a vincolo idrogeologico.

La perizia geologica mette in evidenza i limiti ai quali sottoporre la pianificazione, innanzitutto per l'uso del territorio, ma anche per le prescrizioni, volte ad assicurare preventivamente il raggiungimento di una adeguata sicurezza nel caso dell'edificazione e della sistemazione e rimodellamento del suolo.

Nell'elaborato riguardante i vincoli (tavv. 10a, 10b, 10c), per questioni di leggibilità dell'elaborato stesso - legata alla estesa presenza contemporanea di numerosi vincoli di natura diversa sulle aree del territorio comunale - sono eviden-

ziate le aree non soggette a vincolo idrogeologico, rimanendo inteso che tutte le restanti aree del territorio comunale sono dunque soggette al vincolo idrogeologico stesso.

## **2.4 geološke in hidrogeološke služnosti**

Na občinskem ozemlju je mogoče prepoznati tri različna naravna okolja, ki jih določa paragraf 1.1 (okolje predhodno istrskega tipa, okolje Doline Glinščice in kraško okolje); z geološkega zornega kota v prvem prevladujejo nagnjene tvorbe flišnega peščenjaka in laporja, ki ustvarjajo nekakšen pas med morjem in kraškim robom in se raztezajo od Križa (Občina Trst) do ozemlja vzhodno od Kopra v Sloveniji; v ostalih dveh okoljih prevladujejo apnenčaste tvorbe.

Bližina morja in višinske razlike v veliki meri vplivajo tudi na podnebje: v nižjem delu sta podnebje in rastje sredozemskega tipa, na planoti pa kontinentalnega tipa.

Kar se tiče vegetacije in kmetijske izkoriščenja tal, na pobočjih iz laporja in peščenjaka z milim podnebjem prevladuje intenzivno gojenje trte in oljke ter heterogena vegetacija, ki jo sestavljajo listopadni gozdovi, košni pašniki z razpršenimi hrasti, goščave ilirskega tipa s črnim borom in smrekami ter pogozditve s črnim borom. Manj obdelana je kraška planota, za katero sta značilna nekoliko hladnejše podnebje in izpostavljenost burjinim sunkom. Tu prevladujejo živinoreja, travniki za košnjo, kraška gmajna, gozdovi in kraško grmičevje ilirskega tipa; tudi naseljenost je manjša. Na stičišču med kraškim območjem in območjem laporja in peščenjaka so prisotni številni vodni izviri, od katerih so nekateri zelo bogati. In ravno na prisotnost vode je po vsej verjetnosti vezana številčnost naselij prav na pobočjih iz laporja in peščenjaka.

Morfologija različnih območij občinskega teritorija, vsaj v nekaterih primerih, ne zagotavlja dovolj zanesljive zaščitenosti ozemlja pred gradbenimi posegi in pred posegi, ki zadevajo preoblikovanje tal. Zaradi tega so obširne površine podvržene hidrogeološki služnosti.

Geološko izvedensko mnenje opozarja na zastavljene meje, ki jih je treba pri načrtovanju spoštovati, predvsem v zvezi z uporabo teritorija in s predpisi, ki preventivno zagotovijo primerno stopnjo varnosti v primeru gradbenih posegov ter ureditve in preoblikovanja tal.

V elaboratu o služnostih (tabele 10a, 10b, 10c) so zaradi boljše berljivosti elaborata – povezane s socašno prisotnostjo številnih in različnih služnosti, ki se nanašajo na občinski teritorij - so označene površine, ki niso podvržene hidrogeološkim služnostim; tem omejitvam pa so podvržene vse ostale površine v občinskem prostoru.

## **2.5 i vincoli naturalistici**

Il territorio comunale è interessato da aree che ricadono all'interno del perimetro del sito di importanza comunitaria S.I.C.-IT3340004 - "Val Rosandra e Mon-

te Coccusso", individuato nell'elenco delle zone di protezione speciale designate ai sensi della direttiva 79/409/CEE e dei siti di importanza comunitaria proposti ai sensi della direttiva 92/43/CEE di cui al D.M.L. 3 aprile 2000, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale 22 aprile 2000 n. 95, S.O.

Questo induce vincoli naturalistici che tengono conto degli obiettivi di conservazione del medesimo S.I.C., rapportandosi ai parametri riportati nella relativa scheda.

Secondo i disposti della Deliberazione della Giunta Regionale 18 luglio 2002, n. 2600 "Indirizzi in materia di valutazione di incidenza", qualsiasi piano o progetto di opere che interessino il Sito di Importanza Comunitaria è subordinato alla valutazione di incidenza avente i contenuti dell'allegato G del D.P.R. 357/1997.

## **2.5 naravovarstvene služnosti**

Nekatero površine občinskega ozemlja se nahajajo v Območju evropskega interesa S.I.C.-IT3340004 "Dolina Glinščice in Kokoš", ki je vključeno v seznam con, za katere je predvidena posebna oblika zaščite v smislu direktive 79/409/CEE ter v seznam predlaganih območij evropskega pomena v smislu direktive 92/43/CEE in na osnovi ministrskega odloka z dne 3.4.2000, objavljenega v Uradnem listu z dne 22.4.2000 št. 95, S.O.

To privede do naravovarstvenih služnosti, ki se zavzemajo za ohranitev omenjenega Območja S.I.C. na osnovi parametrov, ki jih določa odgovarjajoči obrazec.

Na osnovi Sklepa deželnega odbora z dne 18. julija 2002, št. 2600 "Smernice za ocenitev vpliva" je podvržen predhodni ocenitvi o vplivu na okolje vsak projekt ali načrt, ki predvidi posege na območju evropskega interesa v smislu priloge G O.P.R. št. 357/1997.

## **3. LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA VIGENTE**

### **3. VELJAVNO URBANISTIČNO NAČRTOVANJE**

#### **3.1 considerazioni generali**

La pianificazione ha utilizzato negli ultimi decenni tutti gli strumenti che la legge metteva a disposizione: insieme al piano regolatore generale comunale - si citano le ultime varianti più significative, la n. 12, n. 14, n. 19 in fase di approvazione-, il Piano Particolareggiato del "Parco della Val Rosandra e dell'Area Protetta di Pesek", regolato con specifiche norme approvate con la variante n. 8 al P.R.G.C., DPGR n: 066/Pres del 13.02.1990., i Piani Particolareggiati per alcuni dei centri storici tra cui si segnala quello di Botazzo, quello di San Dorligo, quello di Bagnoli in corso di adozione, il Piano per l'insediamento dell'area artigia-



nale di Dolina e successivo ampliamento, il piano speciale infraregionale per le zone industriali in fase di elaborazione da parte dell'EZIT.

I grafici di analisi del piano ed il grafico sintetico allegato alla presente relazione di analisi, individuano i principali ambiti di pianificazione di tutela e valorizzazione: i vincoli, i borghi antichi tradizionali.

Le aree a destinazione residenziale appaiono residuali, tra la zona industriale ed aree a destinazione agricola, tra i nuclei antichi e le aree a destinazione agricola e/o di tutela ambientale.

La rappresentazione grafica consente una utile visione di sintesi, eloquente per rendere conto della specialissima condizione di San Dorligo della Valle.

Le attività produttive sono concentrate nella zona industriale ed alla zona artigianale, fatta eccezione per quelle ricadenti nelle zone D3, quasi sempre inserite in un contesto residenziale.

Le attività agricole non sono certamente trascurabili per il Comune di San Dorligo della Valle: le aree a destinazione agricola riguardano terreni principalmente coltivati a vigna, uliveto, bosco, pascolo. Già s'è detto sottolineando alcuni incentivi che la normativa dei piani precedenti ha introdotto in relazione allo sviluppo ed al potenziamento delle attività agricole tradizionali, per la valorizzazione e la tutela del paesaggio, con precisi provvedimenti volti a sviluppare attività di agriturismo e a attività sportive connesse.

Si segnala infine per la sua alta valenza turistica, in rapporto alle potenzialità di penetrazione e fruizione delle aree di interesse ambientale-naturalistico della Val Rosandra, il sedime dell'antica ferrovia Trieste-Herpelje, introdotta con la variante n. 14.

### **3.1 splošne ugotovitve**

Načrtovanje je v zadnjih desetletjih izkoristilo vse razpoložljive zakonske instrumente: ob občinskem splošnem regulacijskem načrtu so omembe vredne variante št. 12, št. 14 in št. 19, za katero je odobritveni postopek še v teku, Podrobnostni načrt za "Park Doline Glinščice in zaščitene območja Pesek", ki ga urejajo specifične norme, ki so jih odobrili varianta št. 8 S.R.N.O., odlok predsednika deželnega odbora št. 066/Pres z dne 13.02.1990, Podrobnostni načrti za nekatere zgodovinske zaselke, npr. za Botač, Dolino in Boljunec, za katerega je odobritveni postopek še v teku, Načrt za obrtniško cono v Dolini in njeno naknadno razširitev ter Posebni meddeželni načrt za industrijske cone, ki ga pripravlja ustanova EZIT.

Tabele planske analize in načrtu priložena sintetična tabela nazorno prikazujeta glavna območja, ki jih bo načrtovanje zaščitilo in ovrednotilo: območja, podvržena služnostim in tradicionalne stare zaselke.

Med industrijsko cono in kmetijskimi površinami ter med starimi vaškimi jedri ter kmetijskimi in/ali okoljsko zaščitnimi površinami ostaja še nekaj površin za stanovanjske gradnje.

Grafica ponazoritev nudi sintetično in dovolj zgovorno sliko o izjemnem položaju Občine Dolina.

Proizvodne dejavnosti so osredotočene v industrijski in obrtniški coni, izjemo predstavljajo dejavnosti, ki se povečini vključujejo v bivalno okolje cone D3.

V Občini Dolina odigravajo veliko vlogo tudi kmetijske dejavnosti: obdelovalne površine prekrivajo v glavnem vinogradi, oljčni nasadi, pa tudi gozdovi in pašniki. Kot je bilo že poudarjeno, so tudi prejšnji planski normativi s posebnimi ukrepi omogočili razvoj kmečko turističnih in s tem povezanih športnih dejavnosti, kar je spodbudilo razvoj in okrepitev tradicionalnega kmetijstva ter pripomoglo k ovrednotenju in zaščiti naravnega okolja.

Na koncu je potrebno opozoriti na podlago stare železniške proge Trst- Hrpelje, ki je bila že vključena v varianto št. 14 zaradi velike turistične vrednosti, v primerjavi z dostopnostjo in uporabnostjo značilnega naravnega okolja Doline Glinščice.

### **3.2 calcolo del fabbisogno residenziale e della capacità insediativa teorica media**

I dati demografici desumibili dagli Uffici comunali per l'ultimo decennio e quelli statistici riferiti all'ultimo censimento ISTAT disponibile non danno indicazioni diverse da quanto già descritto e previsto nella variante n. 14. Il bilancio tra flusso migratorio positivo e decremento demografico naturale mantiene invariato il numero degli abitanti del Comune a 5.950.

Vengono pertanto riconfermati tutti gli elementi analitici ed i risultati della variante n. 14, per quanto riguarda il fabbisogno residenziale e la capacità insediativa teorica del Comune.

I dati analitici suddetti, ribadiamo sviluppati e definiti nel corso della stesura della variante n. 14, sono frutto di verifiche campione sul territorio riferite a determinati intorni corrispondenti a precise caratteristiche dell'edificato con destinazione residenziale, in rapporto alle volumetrie esistenti, al grado di utilizzo, al numero degli abitanti insediati, al numero delle stanze residenziali esistenti (in generale e per alloggio), all'indice di affollamento ed al rapporto volume/stanze residenziali; essi hanno consentito di prevedere, in proiezione decennale, gli elementi necessari per il calcolo del fabbisogno residenziale e della capacità insediativa teorica stessi.

I risultati delle elaborazioni della variante n. 14 prevedono dunque un incremento dei vani residenziali di 4.202 unità, corrispondenti ad un incremento pari al 31,56% delle 13.312 stanze residenziali censite al 31.12.1995, nonché una capacità insediativa residenziale teorica massima pari a 10.002 abitanti, corrispondente ad un incremento di 4.052 abitanti pari al 68,10% dei 5.950 abitanti censiti al 31.12.1995. Tali risultati vengono riconfermati in questa sede.

Come già indicato nella variante n. 14, la differenza in termini percentuali tra i

due incrementi discende dal diverso indice di affollamento previsto per il decennio rispetto quello censito al 31.12.1995, in funzione delle proiezioni analitiche relative, desunte dal raffronto tra i dati del censimento del 20.10.1991 e quelli raccolti al 31.12.1995.

In questa sede, si sottolinea la previsione che buona parte del fabbisogno sarà garantita dall'esaurimento della suscettività edificatoria già prevista per le zone B e dalla migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente nelle zone BA, grazie alla nuova normativa che verrà introdotta con il presente strumento urbanistico, che, a differenza della variante n. 14, agevolerà sensibilmente gli interventi diretti pur mantenendo quei valori ambientali dell'architettura tradizionale che il piano intende salvaguardare. Non sono previste pertanto nuove zone di espansione.

### **3.2 ugotavljanje potrebe po stanovanjih in srednje teorične naselitvene kapacitete**

Demografski podatki, s katerimi razpolagajo občinski uradi in se nanašajo na zadnje desetletje ter podatki, ki izhajajo iz popisa ISTATa iz leta 1990, ne kažejo odmikov od opisov in predvidenj variante št. 14. Razmerje med pozitivnim selitvenim gibanjem in naravnim demografskim padcem je v ostalo v Občini nespremenjeno, in sicer 5.950 prebivalcev.

Na osnovi teh podatkov so ponovno potrjeni vsi analitični elementi in rezultati variante št. 14, ki se nanašajo na potrebe po stanovanjih in na srednjo teorično naselitveno kapaciteto.

Omenjeni analitični podatki, obdelani in določeni med sestavo variante št. 14, izhajajo iz vzorčnega preverjanja, ki je bilo opravljeno na teritoriju in se nanaša na določena okolja z značilnostjo grajenih stanovanjskih objektov; pri tem so se upoštevali obstoječe prostornine, stopnjo izkoriščenosti, število dejanskih prebivalcev, število bivalnih prostorov (v splošnem in na stanovanje), indeks obljudenosti in razmerje med prostornino in številom bivalnih prostorov. Na osnovi teh podatkov je bilo mogoče pridobiti vse potrebne elemente za ugotavljanje potrebe po stanovanjih in srednje teorične naselitvene kapacitete, in to v desetletni projekciji.

Obdelava podatkov variante št. 14 predvideva porast 4.202 bivalnih prostorov, kar predstavlja 31,56% več glede na 13.312 obstoječih bivalnih prostorov dne 31.12.1995; maksimalna teorična naselitvena kapaciteta znaša 10.002 prebivalca, to se pravi 4.052 prebivalcev več, kar odgovarja 68,10% glede na 5.950 prebivalcev, popisanih do 31.12.1995. Ti podatki so tu potrjeni.

Kot že navedeno v varianti št. 14, razlika med dvema porastkoma, izražena v odstotkih, izhaja iz različne stopnje obljudenosti, ki se predvidi za naslednje desetletje v primerjavi s popisom dne 31.12.1995, in to v funkciji odgovarjajočih analitičnih projekcij, ki izhajajo iz primerjave med popisnimi podatki z dne 20.10.1991 in podatki z dne 31.12.1995.

Na osnovi novega normativa tega urbanističnega instrumenta se predvideva, da bo izraba možnosti gradbenega poseganja, ki je že predvidena za cone B, in bolj smotrna uporaba obstoječe gradbene dediščine v conah BA zagotovila zadostitev rezidenčnih potreb; v primerjavi z varianto št. 14 bo ta varianta v manjši meri dopuščala neposredne gradbene posege in istočasno ohranjala okoljsko vrednost tradicionalne arhitekture, ki jo plan namerava zaščititi. Niso predvidene nove eksapanzijske cone.

### **3.3 standard urbanistici e dimensionamento dei servizi**

Il dimensionamento dei servizi viene fatto in base alla capacità insediativa residenziale teorica media di 10.002 abitanti secondo i disposti del DPGR 20.04.1995 n° 0126/Pres. "Revisione degli standard urbanistici regionali".

Come sarà possibile determinare con maggiore dettaglio negli apposti elaborati, per una capacità insediativa di 10.002 abitanti, ai sensi delle legislazione vigente, sono previsti i seguenti standard minimi, che dovranno essere superati dalle dotazioni previste:

1. attrezzature per la viabilità e trasporti: 30.006 mq.;
2. attrezzature per il culto, la vita associativa e la cultura: 25.005 mq.;
3. attrezzature per l'istruzione: 35.007 mq.;
4. attrezzature per l'assistenza e la sanità: 20.004 mq. ;
5. attrezzature per il verde, lo sport e spettacoli all'aperto: 120.024 mq.

### **3.3 urbanistični standardi in dimenzioniranje storitev**

Storitve se dimenzionirajo na osnovi srednje teorične naselitvene kapacitete 10.002 prebivalca v smislu Odloka predsednika deželnega odbora št. 0126/Pres. z dne 20.04.1995 "Pregled deželnih urbanističnih standardov".

Kot podrobneje izhaja iz specifičnih elaboratov, se za srednjo teorično naselitveno kapaciteto 10.002 prebivalca v smislu veljavne zakonodaje predvidevajo sledeči minimalni standardi, ki jih bo morala presegati predvidena dotacija:

1. naprave za cestno in prevozno omrežje: 30.006 m<sup>2</sup>;
2. naprave za versko, družbeno in kulturno dejavnost: 25.005 m<sup>2</sup>;
3. naprave za šolstvo in izobrazbo: 35.007 m<sup>2</sup>;
4. naprave za socialno in zdravstveno oskrbo: 20.004 m<sup>2</sup>;
5. naprave za zelenje, šport in prireditve na prostem: 120.024 m<sup>2</sup>.