



comune di trieste

# LA RIGENERAZIONE URBANA NEL COMUNE DI TRIESTE

## dalla definizione all'attuazione



Rigenerazione Urbana  
Politiche Abitative

# I luoghi da rigenerare

*Dott. Alberto Menegante*

Trieste, 21 ottobre 2025



comune di trieste

# Direttive per la formazione della Variante al Piano Regolatore Generale Comunale di conformazione al Piano Paesaggistico Regionale (approvate con D.C.C: 12.08.2024)

promuovere il tema della **rigenerazione urbana e territoriale**, in sinergia con la strategia del consumo di suolo zero, mediante: la definizione delle **tipologie di degrado**; l'individuazione delle **aree degradate** nelle quale promuovere gli interventi; definire i **contenuti, criteri applicativi e modalità operative** per l'attuazione degli interventi di rigenerazione;



comune di trieste

# Piano Paesaggistico Regionale

## Art. 33 NTA “Aree compromesse e degradate”

### Definizioni

elementi di **forte alterazione del paesaggio regionale** rispetto alle quali indirizzare operazioni di mitigazione, riqualificazione e delocalizzazione

### Aree compromesse

“distruzione, perdita o grave deturpazione” degli aspetti e dei caratteri che determinano la qualità di un paesaggio

### Aree degradate

“deterioramento, decadimento o impoverimento” degli aspetti e dei caratteri quali i valori naturalistici, antropici, storico –culturali, panoramici e percettivi.



comune di trieste

# Piano Paesaggistico Regionale

## Art. 33 NTA “Aree compromesse e degradate”

### Elementi individuati dal PPR

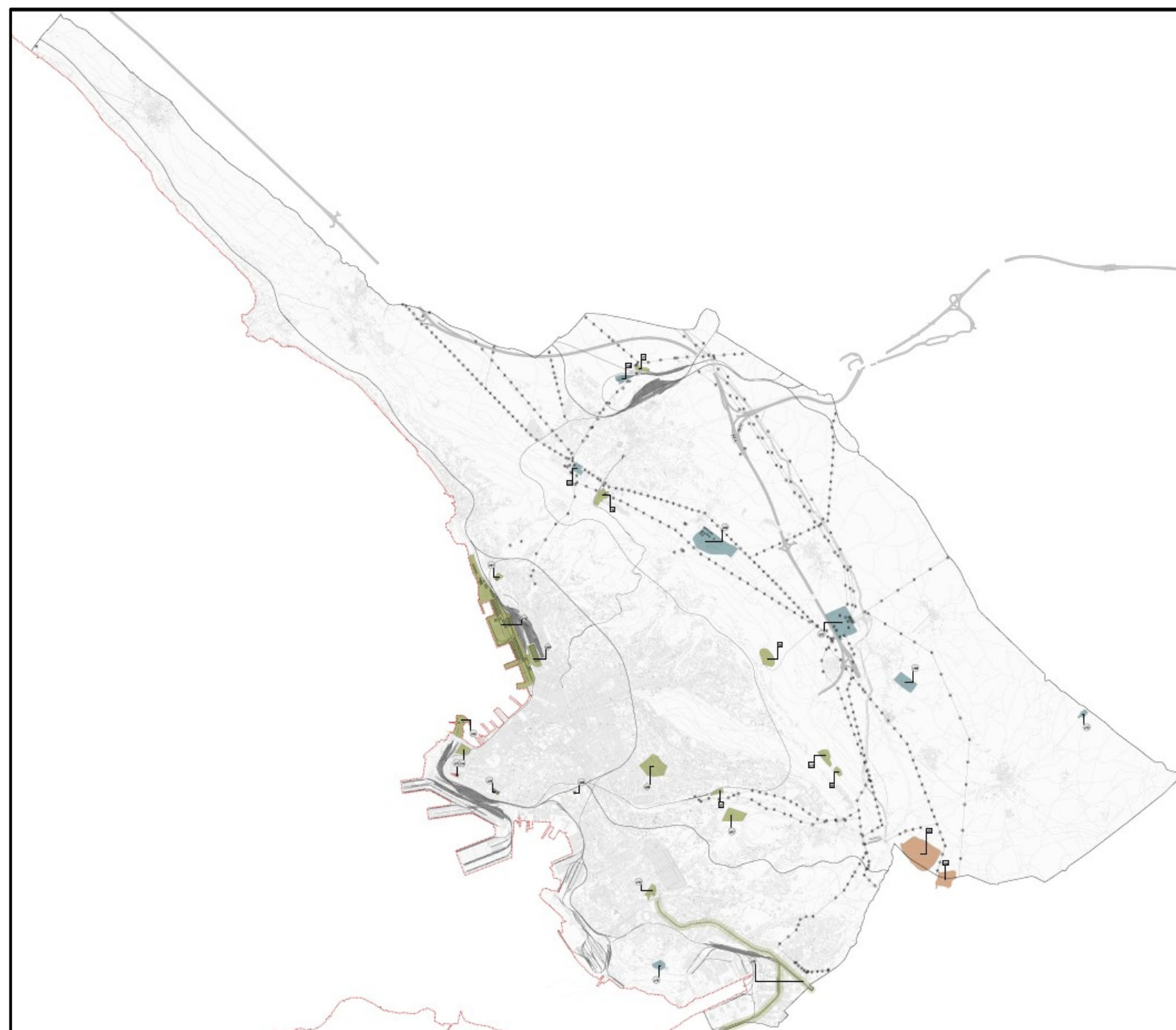
- Aree a vulnerabilità ambientale/idrogeologica
- Assi di grande viabilità storica alterati da insediamenti commerciali e produttivi
- Campi fotovoltaici
- Elettrodotti
- Dismissioni militari e confinarie
- Insediamenti produttivi inutilizzati o sotto utilizzati
- Cave
- Edifici di valore storico, culturale con stato di degrado degli aspetti scenico-percettivi
- Discariche
- Insediamenti generati da pianificazione attuativa inutilizzati, incongrui, incompleti
- Aree infrastrutturali sottoutilizzate e dismesse



**Criterio fisico di valutazione del degrado**



## Criterio fisico: prima ricognizione



C

21

"Ex Kozmann"

Comune di Trieste

Orrifoto su base satellitare

Anagrafica

Tipologia di compromissione:  
Localizzazione:  
Estensione:  
Fonte:

biodiversità produttivi inutilizzati o autosufficienti  
Via di Montebello - Loc. Roccold  
11.292,94 mq  
PRGC

Proprietà

☐ Pubblica  
☐ Mista  
☒ Privata

Tipologia di Degrado

☒ Paisaggistica

Alterazione Paisaggistica\*

☐ Intrusione  
☐ Frammentazione  
☐ Riduzione  
☐ Eliminazione progressiva di relazioni storico culturali simboliche  
☐ Concentrazione  
☒ Decontestualione

\* da barare nel caso in cui la tipologia di degrado fosse paesaggistico, nel rispetto dell'art. 146, comma 3 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio d.lgs.21 gennaio 2004, n. 42.

Livello di Compromissione

☒ Bassa  
☐ Media  
☐ Alta

Stato di Utilizzo

☒ Sì  
☐ No  
☐ Parziale

g

## Insedimenti produttivi inutilizzati o sotto utilizzati

### Obiettivi di Qualità Paesaggistica

- *Riconversione dei manufatti o degli edifici con destinazioni d'uso compatibili o demolizioni e riconversione dell'area ad usi compatibili con attenzione alle relazioni con il contesto;*
- *Promuovere l'inserimento nelle strategie più generali di ricomposizione paesaggistica e ambientale dei contesti di riferimento;*
- *Promuovere i processi di riconversione di aree produttive dismesse nel tessuto urbano consolidato.*

### Indirizzi

- *Riqualificare attraverso interventi di inserimento paesaggistico (ridisegno dei margini, schermature, barriere antirumore, ecc.);*
- *Trasformare le aree produttive sottoutilizzate in occasioni di sperimentazione di strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili;*
- *Attrezzare ecologicamente le aree produttive, commerciali, direzionali e riqualificare lo spazio aperto interno al tessuto produttivo;*
- *Incoraggiare iniziative di riqualificazione degli spazi aperti dei parchi commerciali esistenti e indirizzare il progetto di quelli nuovi verso una maggiore presenza di vegetazione ed aree permeabili, anche con funzioni di compensazione ambientale ed integrazione della rete ecologica.*

## Ricognizione di 27 ambiti con criteri PPR

## Attività svolta in collaborazione con IUAV – Planning & Climate Change Lab

*Prof. Francesco Musco – Denis Maragno*

G.d.L: Filippo Magni, Nicola Romanato, Matteo Rossetti



comune di trieste

# Criterio fisico: prima ricognizione

## Valutazione del livello di compromissione del paesaggio

Basso / Medio / Alto

## Categorie di compromissione del paesaggio

- Intrusione
- Frammentazione
- Riduzione
- Eliminazione progressiva di relazioni storico culturali simboliche
- Concentrazione
- Deconnotazione



comune di trieste

# Oltre il PPR tipologie di degrado

**DEGRADO PAESAGGISTICO** Degrado che incide sugli aspetti qualitativi di un paesaggio.

Aree degradate da questo punto di vista possono essere anche parti di città che presentano uno sviluppo disordinato e disorganico, elementi intrusivi ed incongrui rispetto al contesto.

Il Piano Paesaggistico riconosce alcune tipologie di aree che risultano essere “compromesse e degradate dal punto di vista paesaggistico: Aree a vulnerabilità ambientale/idrogeologica, campi fotovoltaici, elettrodotti, dismissioni militari e confinarie, insediamenti produttivi inutilizzati o sottoutilizzati, cave, edifici di 2 valore storico, culturale con stato di degrado degli aspetti scenico-percettivi, discariche, insediamenti generati da pianificazione attuativa inutilizzati, incongrui, incompleti, aree infrastrutturali sottoutilizzate e dismesse.

## **DEGRADO EDILIZIO**

Strutture edilizie singole e complessi edilizi che presentano un cattivo stato di conservazione tale da determinare un'alterazione complessiva del contesto urbano e che necessiterebbero di interventi di riqualificazione o di rigenerazione.

## **DEGRADO URBANISTICO**

Situazione di degrado che interessa gli spazi urbani pubblici e privati, anche non di pregio paesaggistico, che necessiterebbe di interventi di riqualificazione

## **DEGRADO AMBIENTALE**

Degrado inteso come il deterioramento dell'ambiente dovuto all'inquinamento e alla presenza di agenti inquinanti, alla distruzione degli ecosistemi con la relativa perdita della biodiversità, e all'impoverimento delle risorse naturali.





comune di trieste

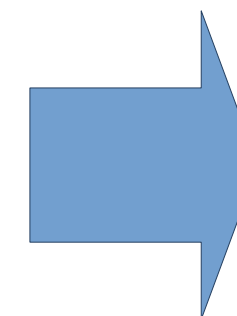
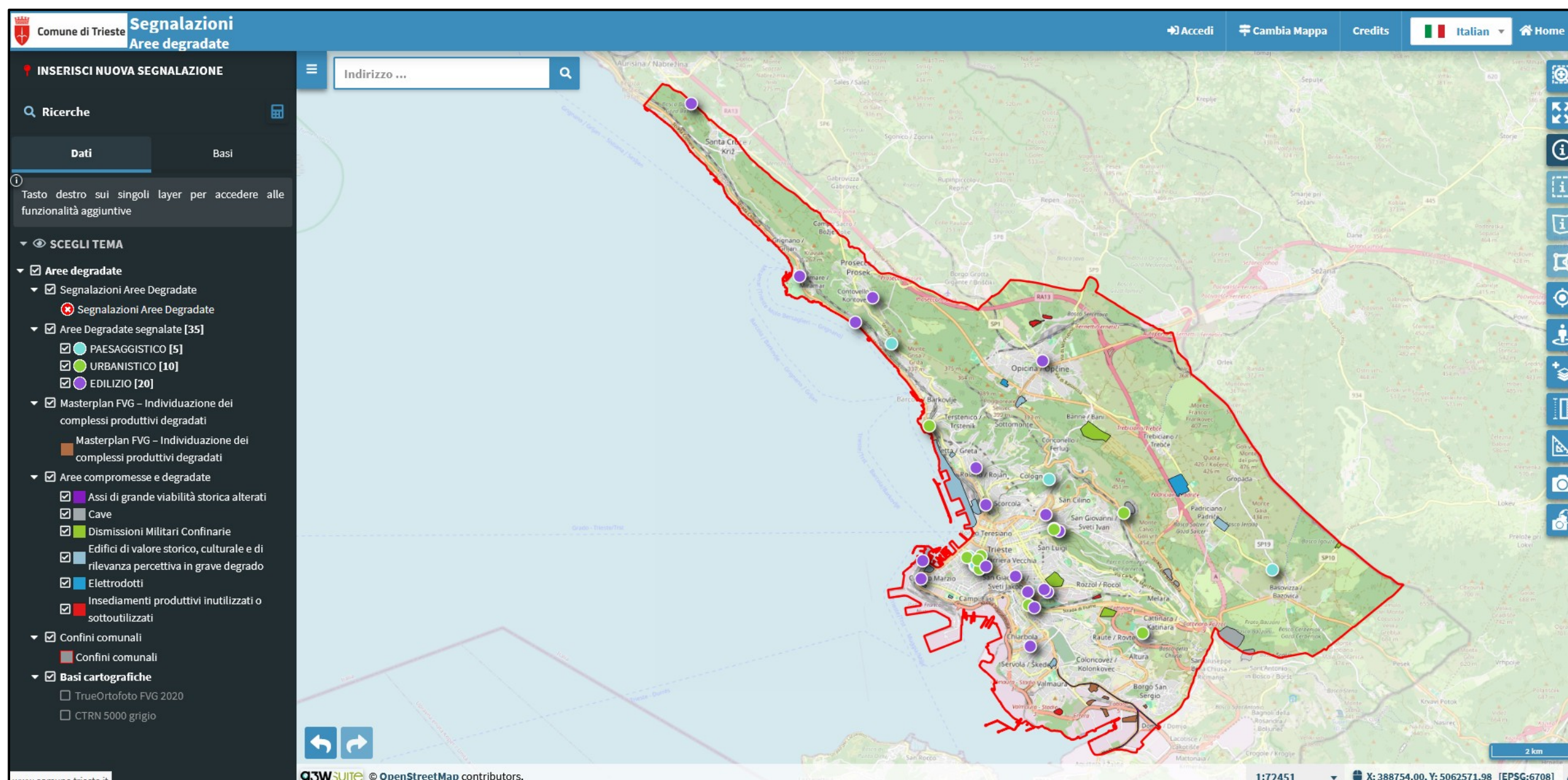
# Criterio fisico: contributi dei cittadini

Febbraio – aprile 2025

5 ambiti di degrado **paesaggistico**

10 ambiti di degrado **urbanistico**

20 ambiti di degrado **edilizio**



questione  
della  
scala





comune di trieste

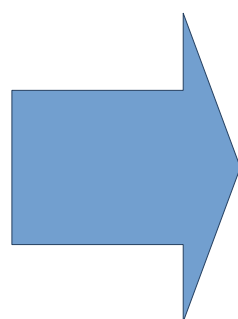
# Valutazione delle aree dismesse o degradate

- **ATTIVITA' DI ANALISI**

- **Analizzare le aree degradate** per riconoscerne caratteristiche, criticità e potenzialità di trasformazione
- Costruire una **matrice di rilevanza che renda** comparabili i diversi criteri e supporti una lettura oggettiva.
- Produrre **mappe di sintesi e indicazioni operative** capaci di orientare le scelte di rigenerazione urbana.

- **OBIETTIVI**

- **Analisi** → capire le aree degradate
- **Matrice** → confrontare i criteri
- **Mappe** → visualizzare la rilevanza
- **Azioni** → orientare la rigenerazione



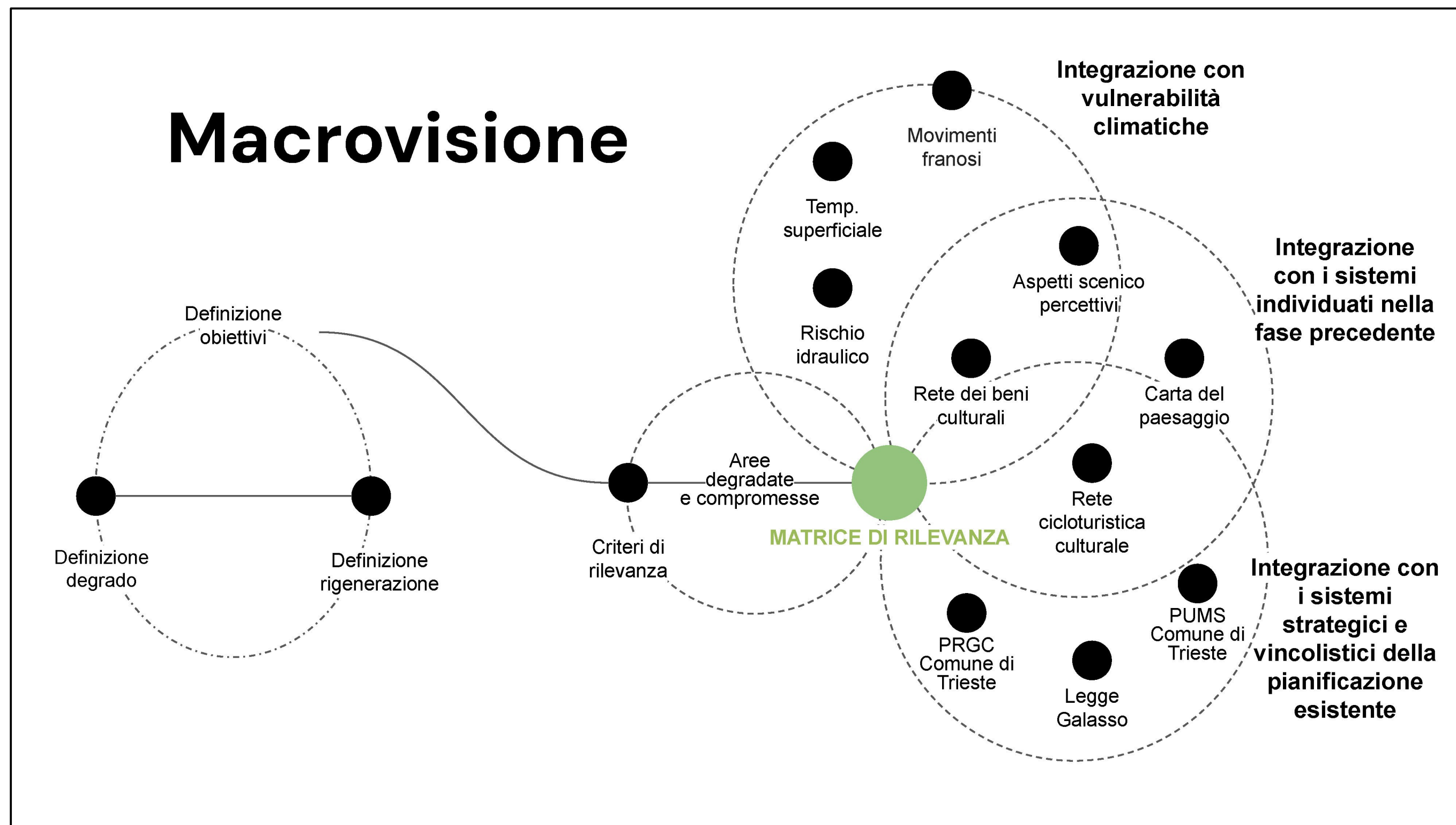
**SUPPORTO  
ALLE  
DECISIONI**

**Attività svolta in collaborazione con  
IUAV – Planning & Climate Change Lab**  
*Prof. Francesco Musco – Denis Maragno*  
G.d.L: Filippo Magni, Nicola Romanato,  
Barbara Gasparini di Gaetano



comune di trieste

# Valutazione delle aree dismesse o degradate



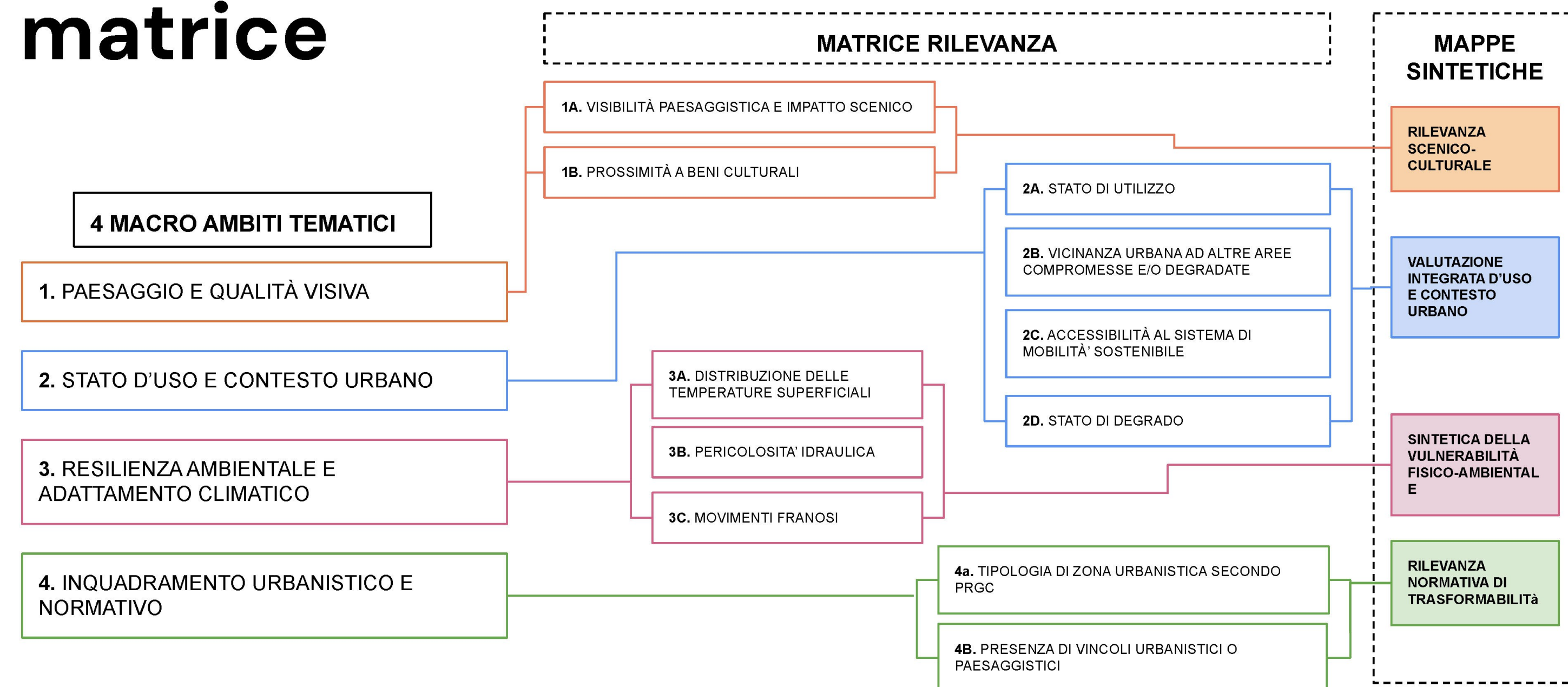
**Attività svolta in collaborazione con  
IUAV – Planning & Climate Change  
Lab**

*Prof. Francesco Musco – Denis Maragno  
G.d.L.: Filippo Magni, Nicola Romanato,  
Barbara Gasparini di Gaetano*



# Valutazione delle aree dismesse o degradate

## Struttura della matrice



**Attività svolta in collaborazione con IUAV – Planning & Climate Change Lab**

Prof. Francesco Musco – Denis Maragno  
G.d.L.: Filippo Magni, Nicola Romanato, Barbara Gasparini di Gaetano

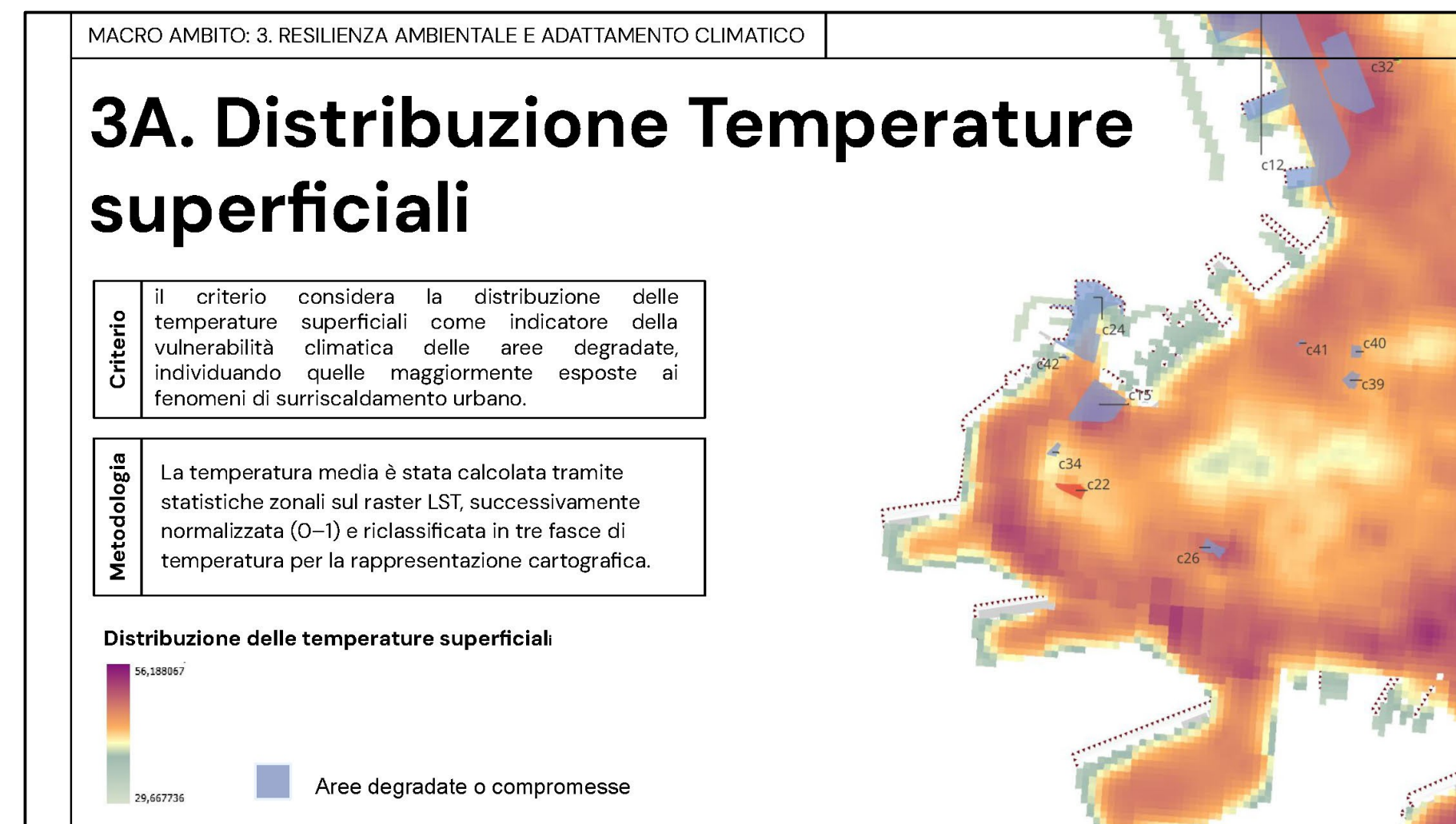
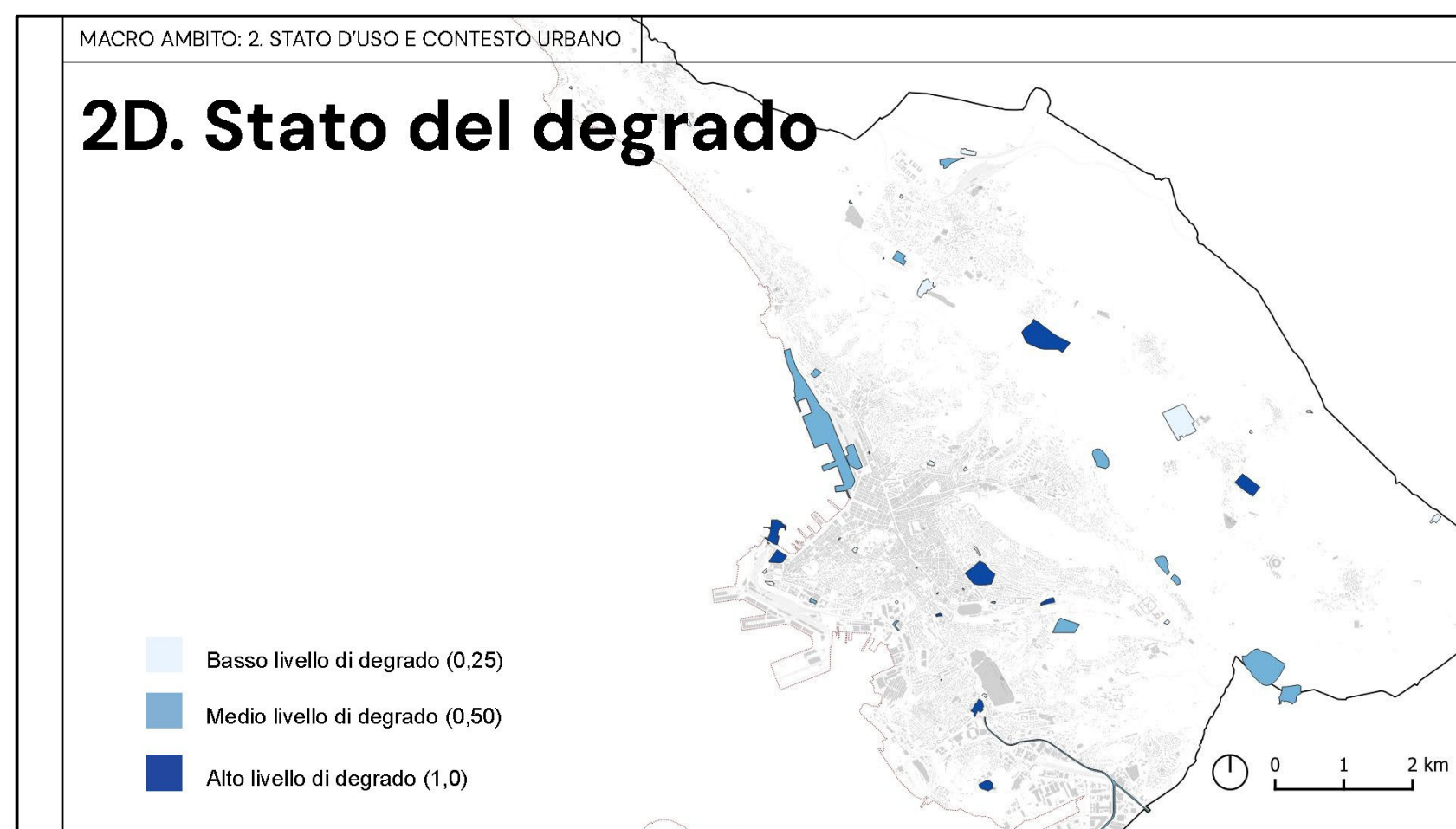




comune di trieste

# Valutazione delle aree dismesse o degradate

- Realizzazione di
- mappe tematiche e di sintesi



**Attività svolta in collaborazione con  
IUAV – Planning & Climate Change  
Lab**

*Prof. Francesco Musco – Denis Maragno*  
G.d.L: Filippo Magni, Nicola Romanato,  
Barbara Gasparini di Gaetano

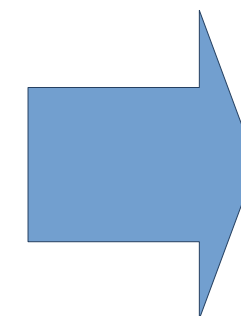


## Criterio sociale: individuare il disagio

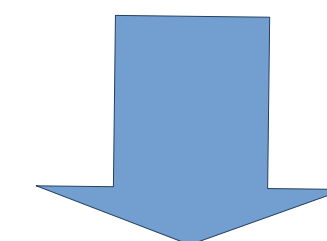
### La funzione dell'Osservatorio RUPA

Individuare gli elementi di criticità:

- le dinamiche della popolazione
- distribuzione del reddito
- frammentazione della rete familiare
- flussi migratori
- pressione degli alloggi per affitti brevi
- disponibilità/mancanza di servizi pubblici



**LEGGERE LA COMPLESSITA'  
CHE DETERMINA IL  
DEGRADO FISICO E IL  
DISAGIO SOCIALE**



**ADATTARE LE RISPOSTE  
ALLA SPECIFICITA'  
DEGLI AMBITI**





comune di trieste

# Una questione di scala e di contesti



Il **recupero** di un lotto dismesso nel contesto urbano



La **ristrutturazione edilizia** delle grandi aree dismesse



La **ristrutturazione** di un edificio dismesso



La **riqualificazione** di aree incoerenti e disordinate





comune di trieste

## **OBIETTIVI DEL PIANO**

**Dare un senso alla rigenerazione urbana**

**Dare strumenti per il recupero edilizio**

**Dare nuove opportunità alla città e quindi alla comunità**



comune di trieste

# LA RIGENERAZIONE URBANA NEL COMUNE DI TRIESTE

## dalla definizione all'attuazione



Rigenerazione Urbana  
Politiche Abitative

# Grazie per l'attenzione

Trieste, 21 ottobre 2025