

Approvazione del piano regolatore generale di massima  
edilizio e di ampliamento della città di Trieste,  
e delle relative norme di attuazione

V I T T O R I O   E M A N U E L E   I I I  
PER GRAZIA DI DIO E PER VOLONTA' DELLA NAZIONE

R E   D ' I T A L I A

Ritenuta l'assoluta ed urgente necessità di approvare il piano regolatore generale di massima edilizio ed ampliamento della città di Trieste;

Visto l'art. 3, n° 2 della legge 31 gennaio 1926, N° 100;

Udito il Consiglio dei Ministri;

Sulla proposta del Nostro Ministro Segretario di Stato per i lavori pubblici, di concerto con quelli per la grazia e giustizia, per le finanze e per l'educazione nazionale;

Abbiamo decretato e decretiamo:

Art. 1

E' approvato e dichiarato di pubblica utilità il piano generale di massima, regolatore edilizio e di ampliamento della città di Trieste, adottato con deliberazione del podestà del 23 dicembre 1933-XII, n° 2336, ed esaminato dal Consiglio superiore dei lavori pubblici nell'adunanza dell'assemblea generale del 27 gennaio 1934-XII, n° 89.

Un esemplare di tale piano, costituito da una planimetria in quattro tavole in iscala 1 : 5000, munito del visto del Ministro per i lavori pubblici, sarà depositato all'Archivio di Stato.

E' approvato il regolamento annesso al presente decreto, contenente norme generali e prescrizioni tecniche per l'attuazione del piano regolatore, il quale regolamento, vistato dal Ministro per i lavori pubblici, sarà depositato all'Archivio di Stato.

E' esclusa dal detto piano la previsione del passaggio in galleria, per una lunghezza di m. 660, sotto l'altura di Chiarbola, di un tratto della strada che provenendo da Monfalcone attraversa tutta la città.

Art. 2

Con l'approvazione del piano regolatore di massima vengono fissate le direttive e determinati i criteri generali secondo i quali saranno sviluppati e compilati i piani particolareggiati di esecuzione.

Il Comune di Trieste provvederà alla compilazione dei piani particolareggiati di esecuzione delle varie zone ed opere, comprendenti la planimetria

particolareggiata della zona e l'elenco delle proprietà soggette ad espropriazione od a vincolo.

I piani particolareggiati di esecuzione di ciascuna zona dovranno essere resi pubblici ai sensi e per gli effetti dell'articolo 87 della legge 25 giugno 1865, n° 2359.

La pubblicazione ufficiale dei piani particolareggiati sarà effettuata per opera del Comune di Trieste a mano a mano che se ne presenti l'opportunità e se ne preveda la prossima realizzazione.

La imposizione del vincolo ed i termini per la presentazione dei ricorsi decorrono dalla data della pubblicazione ufficiale di ogni singolo piano particolareggiato.

L'approvazione dei piani particolareggiati di esecuzione sarà data con Regio decreto su proposta del Ministro per i lavori pubblici.

In particolare, il comune di Trieste, per la compilazione dei piani particolareggiati delle zone del colle San Giusto, e delle adiacenze di via Carducci, dovrà attenersi al presente piano di massima ed inoltre alle norme seguenti:

- 1) nel piano particolareggiato del colle San Giusto deve risolversi la continuità di due isolati, a monte del nuovo Corso sia pure destinando a giardinaggio le zone di risulta e dovranno essere ridotte al puro indispensabile le demolizioni di striscie molto limitate, che, mentre riescono onerose, non raggiungono notevoli miglioramenti estetici;
- 2) nel piano particolareggiato delle adiacenze di via Carducci devono essere rettificati i lati sud-est e nord-est del largo di risulta in seguito al risanamento di via Arcata.

#### Art. 3

Per l'occupazione delle aree necessarie all'esecuzione del piano regolatore il Comune procederà in confronto dei rispettivi proprietari a norma delle disposizioni del presente decreto e di quelle della legge 25 giugno 1865, n° 2359, sulle espropriazioni per causa di pubblica utilità.

Per quanto si riferisce a sistemazioni che interessino beni demaniali o beni altrimenti soggetti per legge a speciale sorveglianza delle autorità pubbliche, saranno presi dal comune di Trieste preventivi accordi con le Amministrazioni competenti.

Le disposizioni del presente decreto non riguardano i beni di demanio marittimo.

#### Art. 4

Il Comune è autorizzato a comprendere nelle espropriazioni anche i beni attigui, l'occupazione dei quali giovi ad integrare le finalità dell'opera ed a soddisfare le sue prevedibili esigenze future.

Prima di procedere alla espropriazione dei beni occorrenti per l'attuazione del piano, il Comune deve farne notifica ai rispettivi proprietari e contemporaneamente invitarli a dichiarare entro un termine fissato se o meno intendano essi addivenire alla edificazione o ricostruzione sulle loro proprietà, singolarmente se proprietari della intera zona, o riuniti in consorzio, secondo le norme estetiche ed edilizie che il Comune stabilirà in relazione ai vincoli del piano, alle speciali norme generali e prescrizioni tecniche, di cui al suddetto regolamento ed alle disposizioni del regolamento edilizio e d'igiene vigenti nel Comune stesso.

Art. 5

Nessuno avrà diritto ad indennità per la risoluzione dei contratti di locazione cagionata dalla esecuzione del piano regolatore.

L'indennità dovuta ai proprietari degli immobili espropriati è determinata sulla media del valore venale e dell'imponibile netto agli effetti delle imposte sui terreni e sui fabbricati, capitalizzato ad un saggio dal 3.50% al 7% a seconda delle condizioni dell'edificio e della località.

Nella determinazione dell'indennità di espropriazione i periti debbono riferirsi al puro valore dell'immobile considerato indipendentemente dalla maggiore edificabilità del terreno e debbono escludere qualsiasi coefficiente di valore in più o in meno, che direttamente o indirettamente, mediamente o immediatamente, dipenda o consegua dalla adozione, approvazione ed esecuzione totale o parziale del piano.

Nel determinare l'indennità per i miglioramenti e le spese fatte dopo la pubblicazione del piano, i periti dovranno attenersi alle norme dell'articolo 13.

Art. 6

Per l'esecuzione degli espropri degli stabili compresi nel piano particolareggiato, il Comune può, a suo insindacabile giudizio, seguire la procedura normale stabilita dalla legge di espropriazione per causa di pubblica utilità 25 giugno 1865, n° 2359, oppure seguire la procedura speciale abbreviata di cui al successivo articolo.

Qualora il Comune scelga di seguire la procedura normale, i termini stabiliti dalla legge 25 giugno 1865, n° 2359, possono essere abbreviati con decreto del prefetto da pubblicarsi nei modi di legge.

Art. 7

Per la procedura abbreviata si seguiranno le seguenti norme:

- a) il prefetto della provincia di Trieste, in seguito a richiesta del comune di Trieste, dispone, perchè in contraddittorio col Comune stesso e coi rispettivi espropriandi, venga formato lo stato di consistenza dei beni da espropriarsi e sulle risultanze dello stato di consistenza ed in base ai criteri di valutazione di cui all'art. 5 del presente decreto, sentito, ove occorra, un tecnico da lui scelto nell'Albo degli ingegneri della provincia di Trieste, determina la somma che dovrà depositarsi alla Cassa depositi e prestiti quale indennità di espropriazione unica ed inscindibile per ogni proprietà, a tacitazione di tutti i diritti reali inerenti alla proprietà stessa.  
Tale provvedimento è notificato agli espropriandi nella forma delle citazioni;
- b) nel decreto di determinazione delle indennità il prefetto deve pure stabilire i termini entro i quali l'espropriante deve eseguire il deposito presso la Cassa depositi e prestiti dell'importo dell'indennità di cui sopra;
- c) effettuato il deposito, l'espropriante dovrà richiedere al prefetto il decreto di trasferimento di proprietà e di immissione in possesso degli stabili contemplati nello stato di consistenza dei beni di cui al comma a) del presente articolo;
- d) tale decreto del prefetto deve essere, a cura dell'espropriante, trascritto

all'Ufficio delle ipoteche e successivamente notificato agli interessati. La notificazione del decreto tiene luogo di presa di possesso dei beni espropriati;

- e) nei trenta giorni successivi alla notifica suddetta gli interessati possono proporre avanti l'autorità giudiziaria competente le loro opposizioni relativamente alla misura delle indennità come sopra determinate;
- f) trascorsi i trenta giorni dalla notifica di cui al comma d) del presente articolo senza che sia stata prodotta opposizione l'indennità come sopra determinata e depositata diviene definitiva;
- g) le opposizioni di cui al comma e) del presente articolo sono trattate con la procedura stabilita dall'art. 51 della legge 25 giugno 1865, n° 2359, ma per l'eventuale nuova valutazione devono applicarsi i criteri ed i riferimenti stabiliti con l'art. 5 del presente decreto.

#### Art. 8

Tutte le costruzioni eseguite sia da privati che dal Comune o suoi concessionari per l'attuazione del piano, compiute nel termine di 10 anni a decorrere dalla pubblicazione del presente decreto, godranno della esenzione venticinquennale dall'imposta e dalle sovraimposte comunale e provinciale sui fabbricati.

#### Art. 9

Il comune di Trieste è autorizzato ad imporre ai proprietari dei beni che siano avvantaggiati dalla esecuzione delle opere previste dal presente piano regolatore, contributi di miglioria, nei limiti e con le forme previste dal testo unico per la finanza locale approvato con R. decreto 14 settembre 1931, n° 1175.

#### Art. 10

I proprietari delle nuove costruzioni, le quali debbono essere dotate di portici, hanno l'obbligo, senza indennizzo di sorta, di lasciare soggetti a servitù di pubblico transito e quindi da considerarsi per ogni conseguente effetto come pubbliche vie, i portici stessi, oltre i contributi su indicati.

#### Art. 11

La tassa di registro e di trascrizione ipotecaria sui soli trapassi di proprietà al comune di Trieste per l'esproprio e l'acquisto di immobili occorrenti per l'esecuzione del piano regolatore generale approvato col presente decreto, è stabilita nella misura fissa di Lire 10 per ogni atto ed ogni trascrizione.

Il privilegio fiscale previsto nel precedente comma del presente articolo è limitato agli atti e contratti indicati nel comma stesso, posti in essere entro il termine di venticinque anni a decorrere dalla pubblicazione del presente decreto.

#### Art. 12

Il Governo del Re ha facoltà di approvare con Regio decreto e previa l'osservanza della procedura stabilita dall'art. 87 della legge 25 giugno 1865, n° 2359, le parziali modificazioni del piano che nel corso della sua



attuazione il Comune riconoscerà opportune.

### Art. 13

Il presente piano di massima non ha limiti di durata.

Per l'esecuzione dei piani particolareggiati è assegnato il termine di anni dieci dalla pubblicazione del decreto di approvazione.

Nella deliberazione podestarile di adozione del piano particolareggiato dovrà essere indicato il termine entro il quale dovranno compiersi le espropriazioni.

Tale termine decorrerà dalla pubblicazione del decreto di approvazione. Anche dopo l'approvazione dei piani particolareggiati sarà consentito ai proprietari degli stabili colpiti dal piano la esecuzione delle opere di conservazione e manutenzione dei loro immobili.

Il Comune potrà anche consentire opere che eccedano la conservazione e manutenzione a suo esclusivo giudizio.

In tal caso delle opere seguite sarà tenuto conto nel computo delle indennità di esproprio deducendone le quote di deprezzamento.

### Art. 14

In quanto non disposto o modificato col presente decreto, valgono le norme della legge 25 giugno 1865, n° 2359.

Il presente decreto sarà presentato al Parlamento per la conversione in legge.

Il Ministro proponente è incaricato della presentazione del relativo disegno di legge.

Ordiniamo che il presente decreto, munito del sigillo dello Stato, sia inserito nella raccolta ufficiale delle leggi e dei decreti del Regno d'Italia, mandando a chiunque spetti di osservarlo e di farlo osservare.

Dato a Roma, addì 10 maggio 1934 - Anno XII.

V I T T O R I O   E M A N U E L E

MUSSOLINI - DI CROLLALANZA - DE FRANCISCI -  
JUNG - ERCOLE.

Visto, il Guardasigilli: DE FRANCISCI.

Registrato alla Corte dei Conti, addì 28 giugno 1934 - Anno XII  
Atti del Governo, registro 348, foglio 113. - MANCINI.

Regolamento contenente le norme generali e prescrizioni tecniche  
per l'attuazione del piano regolatore della città di Trieste.

### Art. 1

In caso di rifabbrica o di radicale rifacimento degli stabili su strade esistenti e non toccate da allineamenti nuovi, il Comune può senz'altro imporre la rettifica di allineamenti tortuosi allo scopo di uniformarli all'allineamento generale delle strade e in ogni caso per una profondità non superiore a due metri.

### Art. 2

Quando per effetto dell'esecuzione del piano regolatore una parte di

un edificio venga ad essere offerta alla pubblica vista e costituisca a giudizio del Comune, un deturpamento che torni a disdoro della città, particolarmente nei riguardi dell'importanza che vengono ad assumere i luoghi per effetto dell'esecuzione del piano, è in facoltà del Comune intimare ai proprietari di variare i prospetti secondo un progetto da approvarsi dal Comune.

Il Comune può imporre l'esecuzione del rifacimento entro un termine stabilito.

In caso di rifiuto il Comune ha la facoltà di procedere all'esproprio dell'intero edificio, corrispondendo una indennità determinata secondo le norme contenute nella presente legge.

### Art. 3

Quando un'area lungo gli allineamenti stradali risultasse per forma e superficie non fabbricabile a norma delle prescrizioni per la zona in cui si trova o comunque risultasse elemento di squilibrio impedendo a terzi la regolare edificazione lungo il prospetto stradale, il Comune, con approvazione dell'autorità tutoria, potrà procedere all'espropriazione dell'area ammenocchè il proprietario colpito non si accordi con il confinante o i confinanti entro tre mesi dall'intimazione per dare al fondo ampiezza e forma corrispondente alle prescrizioni del piano di zona particolareggiato.

### Art. 4

Il Comune che entra in possesso di un fondo insufficiente a fabbrica lo potrà offrire ad equo prezzo (non superiore alle spese sostenute) ad uno o più dei confinanti per la regolazione dei confini ed in caso di loro rifiuto espropriare dopo tre mesi dall'avvenuta intimazione a suo giudizio quel tanto di area da uno o più dei vicini onde comporre un normale lotto da fabbrica in conformità alla zona e all'ambiente.

### Art. 5

Nelle lottizzazioni di terreni entro l'area del piano regolatore i singoli appezzamenti devono corrispondere per forma e dimensioni al carattere della zona di edificazioni.

La superficie lottizzata deve essere raccordata dai proprietari ad una o più delle strade esistenti o in corso di esecuzione atte per l'accesso con veicoli e per il collocamento delle condutture dei vari servizi pubblici.

### Art. 6

Allo scopo di preservare il prospetto panoramico del paesaggio, specialmente quello delle colline e per disciplinare l'altezza massima degli edifici, la città viene divisa nelle seguenti zone:

- 1) La zona A circoscritta dalla via Tor S. Piero, via dei Giacinti, nuove vie in progetto, via dei Moreri, via dei Mirti, via degli Apiari, via Sarah Davis, via di Roiano, via Barbariga, via Udine, campo Belvedere, scala dei Lauri, via Commerciale, piazza Dalmazia, via di Romagna, via Fabio Severo, via di Cologna, via Kandler, via dei Cunicoli, via Margherita, via Giulia, via dello Scoglio, via dell'Oliveto, via S. Cilino, circonvallazione bassa, rotonda del Boschetto, via Giulia, via dei Bonomo, viale XX Settembre, via Piccolomini, via Crispi, via Rossetti, via Buonarroto, via Canova, via dei Piccardi, via P.P. Vergerio, via delle Settefontane,

viale dell'Ippodromo, via del Veltro, linea ferroviaria, largo Pestalozzi, via Gavardo, via Ponziana, soprapassaggio ferroviario, via Carbonara, linea ferroviaria interstazionale, passeggio S. Andrea, via Giulio Cesare, rivedel Mare, corso Cavour, piazza della Libertà, viale Regina Elena e via Tor S. Piero.

Appartengono a questa zona anche i pochi terreni che si trovano al di là di questo percorso per i brevi tratti e per la profondità indicata dal piano.

Per questa zona valgono le seguenti altezze massime e i seguenti numeri dei piani:

- per vie larghe fino a 5 metri: altezza massima m. 10 e 2 piani;
- per vie larghe da 5.01 a 7 metri: altezza massima m. 14 e 3 piani;
- per vie larghe da 7.01 a 10 metri: altezza massima m. 18 e 4 piani;
- per vie larghe da 10.01 a 13 metri: altezza massima m. 22 e 5 piani;
- per vie larghe oltre a 13 metri: altezza massima m. 26 e 6 piani.

2) Per le zone B valgono le seguenti altezze e i seguenti numeri dei piani:

- per vie larghe fino a 7 metri: altezza massima metri 10 e 2 piani;
- per vie larghe da 7.01 a 10 metri: altezza massima m. 14 e 3 piani;
- per vie larghe da 10.01 a 13 metri: altezza massima m. 18 e 4 piani;
- per vie larghe oltre i 13 metri: altezza massima m. 22 e 5 piani.

3) Le zone  $C_2$  e le zone  $C_1$  sono destinate a case isolate di civile abitazione o a gruppi isolati.

Nelle zone  $C_1$  l'altezza massima concessa è di 18 metri con 4 piani, nelle zone  $C_2$  di 14 metri con 3 piani.

4) Le zone  $D_1$  e le zone  $D_2$  sono destinate a villini e a casette con giardino. Nelle zone  $D_1$  e  $D_2$  l'altezza massima concessa è di 14 metri con 3 piani.

5) La zona E è destinata a riunire le industrie in località di facile allacciamento marittimo e ferroviario.

Per gli opifici costruiti in questa zona potranno essere concesse facilitazioni nei riguardi della altezza e della decorazione esterna.

Le case d'abitazione sottostanno alle prescrizioni stabilite per le zone B. Gli opifici fuori della zona industriale sottostanno a tutte le norme degli edifici di abitazione civile e a quelle speciali sulla prevenzione e difesa dai pericoli d'incendio.

6) Per le costruzioni fuori dell'area contemplata dal piano allegato valgono le seguenti altezze e i seguenti numeri dei piani:

- per vie larghe fino a 7 metri: altezza massima m. 10 e 2 piani;
- per vie larghe oltre a 7 metri: altezza massima m. 14 e 3 piani;

Fanno eccezioni i versanti a mare di S. Croce, Prosecco e Contovello, che comprendono le località di Grignano e di Miramare, sui quali è permesso la costruzione soltanto di villini e casette con giardino come nelle zone  $D_1$  e  $D_2$ .

La concessione per la costruzione di alberghi e sanatori con più di tre piani verrà data di caso in caso dal Podestà.

Visto, d'ordine di Sua Maestà il Re

Il Ministro per i lavori pubblici

DI CROLLALANZA