

<p><i>Oggetto del lavoro:</i></p> <p><b>"VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA sulle pp.cc.nn. 6/1 - 6/2 - 7/3 - 7/5 approvato con D.C. n. 49 d.d. 29 luglio 2010"</b></p>			<p><i>Timbro:</i></p>									
<p><i>Ubicazione intervento:</i></p> <p>P.C.N. 6/5 - 6/6 - 6/7 - 6/8 - 6/9 - 6/10 - 6/11 - 6/12          7/19 del C.C. di Padriciano</p>												
<p><i>Committenti:</i></p> <table> <tr> <td>JARACH Marinella</td> <td>TOSOLIN Lucia</td> </tr> <tr> <td>POZZALI Sergio</td> <td>ROVIS Paola</td> </tr> <tr> <td>BUSAN Rita</td> <td>MARCHESAN Elena</td> </tr> <tr> <td>SEPICH Mauro</td> <td>SCALA Katuscha</td> </tr> </table>			JARACH Marinella	TOSOLIN Lucia	POZZALI Sergio	ROVIS Paola	BUSAN Rita	MARCHESAN Elena	SEPICH Mauro	SCALA Katuscha		
JARACH Marinella	TOSOLIN Lucia											
POZZALI Sergio	ROVIS Paola											
BUSAN Rita	MARCHESAN Elena											
SEPICH Mauro	SCALA Katuscha											
<p><i>Oggetto della tavola:</i></p> <p style="text-align: center;"><i>Relazione</i></p>			<p><i>Numero tavola:</i></p> <p style="font-size: 2em; text-align: center;">2. VAR</p>									
<p><i>DATA:</i> 20/10/2020</p>	<p><i>DISEGNATO</i></p>	<p><i>CONTROLLATO</i></p>	<p><i>VERIFICATO</i></p>	<p><i>N° PROT. INTERNO</i>  <i>tav1-2_finale</i></p>								

IL PROGETTISTA

I PROPRIETARI

## **Finalità della variante al Piano Attuativo approvato:**

La variante al Piano sulle p.c.n. 6/1, p.c.n 6/2, p.c.n 7/3, 7/5 del C.C. di Padriciano approvato con Dl. n. 65 dd. 17/11/2010 ed ha come oggetto l'edificazione ad uso residenziale di cinque unità abitative, delle quali 4 contigue ed una singola e formate oggi dalle p.c.n 6/5, p.c.n 6/6, p.c.n 6/7, p.c.n 6/8, p.c.n 6/9, p.c.n 6/10, p.c.n 6/11, p.c.n. 6/12 e p.c.n 7/19 del C.C. di Padriciano. La variante si rende necessaria al fine di adeguare le previsioni progettuali a seguito della mutata situazione in natura, ovvero in base alla presenza di una serie di contatori di acqua e gas realizzati dall'ente erogante che sono stati costruiti nell'area da cedere all'uso pubblico ma di fatto a fruizione degli edifici limitrofi estranei al presente piano, e che necessitando di accesso e manutenzione devono essere mantenuti liberi. In conseguenza alla diminuzione delle unità abitative che diventano cinque anziché le sei previste inizialmente, anche il numero dei posti auto di cui 6.3c nella N.A. Var. 66 sarà di cinque. Rimane comunque invariata la superficie da asservire all'uso pubblico.

La zona di intervento ricopre un'area di mq 1387 per un volume edilizio di progetto pari a mc 1733,75.

La zona in oggetto è denominata B0b ed ha un indice di fabbricabilità del Var. 66 2,50 mc/mq, Var. 118 1,25 mc/mq, per tanto il progetto prevede un volume massimo, considerando il parametro più restrittivo, di 1733,75 mc. Il limite per quanto concerne la superficie massima coperta dei lotti, parametro presente solo nella variante 118 è pari al 30% (416,10 mq), in progetto si prevede una copertura di 416mq.

Le aree per parcheggi previste sono 270 mq, superiori allo standard minimo imposto dalla L.112/89 (1mq/10mc e comunque almeno 1 posto macchina per abitazione) progettati 8 posti auto.

I parcheggi stanziali, localizzati nell'area attorno all'edificato, hanno una disposizione compatibile con la viabilità e gli spazi di manovra.

Secondo l'art. 6.3d delle N.A. Var. 66 al P.R.G.C. è stato individuato un nucleo elementare nella misura di almeno 0,055 mq/mc, destinato a parcheggi di relazione ceduto all'uso pubblico che ha le caratteristiche geometriche stabilite ai sensi dell'art. 13 del codice della strada. In questo intervento l'area individuata è di 171 mq, perciò maggiore rispetto allo standard minimo dello 0,055 mq/mc (95,30 mq), essa è costituita dalla strada di manovra ed accesso e da 5 posti macchina secondo l'art. 6.3c delle N.A. Var.66. Tali parcheggi di relazione in quanto opere di urbanizzazione primaria sono d'uso pubblico. Inoltre la destinazione a parcheggio viene stabilita in quanto la superficie da cedere è inferiore a mq 400.

L'area all'interno della quale il progetto si inserisce è il paese di Padriciano, ed è facilmente raggiungibile dal centro, l'intervento in oggetto permetterebbe il completamento di una porzione edificata.

Il centro di Padriciano è un borgo antico costituito per lo più da case basse che si sviluppano su due o tre piani fuori-terra, di cui l'ultimo generalmente adibito a soffitta, i serramenti sono in legno, generalmente non molto grandi per riparare l'interno dal freddo e dalla bora, la tinteggiatura esterna è in colori tenui, solitamente pastello, e i tetti in coppi a falde.

Le altezze degli edifici circostanti si sviluppano per lo più intorno ai 6,50/7,00 m con alcune case più alte che arrivano fino a 7,20 m.

Con questo piano attuativo si manterranno i caratteri tipologici in modo da inserire l'intervento in maniera armonica all'interno del resto dell'abitato.

La zona oggetto d'intervento non è interessata direttamente dell'ambito definito "AREE CARSICHE DELLA VENEZIA GIULIA", art. 4 della Direttiva 79/409/CEE, non si rende perciò necessaria la stesura di una relazione di valutazione d'incidenza, ad ogni modo si sottolinea il fatto che, essendo l'area di progetto a distanza di circa 180 m dalla zona protetta, l'intervento che si prevede non avrà alcun tipo di impatto ambientale nei confronti di questa, essendo fra l'altro lo stesso di modeste dimensioni sia per quanto concerne l'estensione sul territorio che per quanto riguarda le volumetrie.

La destinazione dell'area è residenziale e qualsiasi intervento di nuova costruzione e/o ampliamento si attua attraverso PAC di iniziativa pubblica o privata.

Il piano particolareggiato si propone di consentire un più razionale utilizzo delle superfici.

Scopo del Piano Attuativo è di individuare le destinazioni d'uso, i dati dimensionali generali dell'intervento edilizio e le sistemazioni infrastrutturali all'interno delle previsioni del P.A.C., in questo caso sono da considerarsi prescrittivi i dati di carattere urbanistico e le Norme di Attuazione del P.R.G.C. mentre sono da considerarsi indicativi i dati e gli elaborati di carattere architettonico pure allegati al P.A.C.

### **Tipologia Architettonica:**

Vengono proposte rifiniture uguali alle esistenti e tipiche degli aspetti esistenti nel circondario con forme e volumi adeguati a strutture di tipo residenziale prendendo spunto dall'abaco (Tav. 12):

- tinteggiatura a colori pastello con intonaci a base di calce;
- tamponatura in laterizio;
- torrette dei camini intonacate;
- grondaie a sezione tonda;
- cornici delle finestre in pietra locale;
- serramenti in legno naturale

- tetto prevalentemente a due falde in coppi poco sporgenti se non in presenza di terrazzi con pendenza compresa tra il 35% ed il 40%.

### **Viabilità e traffico:**

L'ambito oggetto dell'intervento si trova all'interno dell'abitato di Padriciano ed è pertanto facilmente raggiungibile con qualsiasi tipo di mezzo.

Il P.A.C. si propone di ampliare gli accessi esistenti e di creare una viabilità interna.

La strada esistente è poco trafficata, non necessita dunque di ulteriori adeguamenti, poco dopo l'area di intervento di cui in oggetto (50 m circa) essa risulta sterrata e a fondo cieco.

Ai parcheggi stanziali si accede tramite i due accessi carrai esistenti oltre a quello da eseguire.

### **Parcheggi stanziali:**

Superficie parcheggio di progetto = mq 270 (L.122/89)

- *Almeno n. 1 posto auto/abitazione:*

previsti n. 5 abitazioni

posti auto in progetto = n. 8

### **Ambito del P.A.C.:**

L'area racchiusa dal Piano Attuativo comprende zone classificate dal vigente P.R.G.C. var. gen. N°66, P.R.G.C. in salvaguardia var. gen. N°118, come "B0b - zone dei borghi originari".

In tali aree trovano localizzazione edifici ad uso residenziale, non essendo assentibili con strumento diretto (concessione solo var. 118), richiedono la formazione di un Piano Attuativo.

L'area circostante è costituita da un edificio di dimensioni contenute e da un ampio spiazzo recintato da muri in pietra adibito principalmente a prato con una piccola zona ancora adibita ad orto. Tutta la zona nord è rappresentata dalla strada di accesso completamente asfaltata.

L'intervento è ubicato in una zona parzialmente urbanizzata e contornata da piccole costruzioni ad uso residenziale. Ci troviamo proprio ai margini del borgo originario del paese di Padriciano dove la casa posta a confine dell'intervento proposto rappresenta uno degli ultimi edifici originari. Oltre tale limite però l'edificazione risulta piuttosto consistente e rappresentata da edifici con varie caratteristiche sicuramente più moderne.

Le case tipiche del borgo originario sono solitamente basse, di due o tre piani, l'ultimo adibito a soffitta, i tetti si sviluppano su due falde, poco sporgenti con pendenza solitamente intorno al 40%, le finestre di dimensioni contenute sono prevalentemente caratterizzate da cornici in pietra locale.

Il P.A.C. è di iniziativa privata e si prefigge l'edificazione di sei unità abitative, esso rispetterà tutte le prescrizioni contenute nell'art. 5.2.2. delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.C. var. gen. N°66, P.R.G.C. in salvaguardia var. gen. N°118.

### **Le opere di urbanizzazione:**

Per quanto riguarda l'accessibilità si ritiene di poter mantenere la strada attualmente esistente, di proprietà della Comunella denominata "La Comunità di Padrich" con sede in Trieste, apportando a quella interna le necessarie migliorie. Si prevede infatti all'interno della proprietà di eseguire la realizzazione di una nuova strada in leggero declivio con l'inserimento di caditoie.

Per quanto riguarda la dotazione di infrastrutture a rete, le carte tematiche riguardanti le urbanizzazioni primarie (reti tecnologiche) dell'area evidenziano una buona copertura generale per quanto attiene energia elettrica, rete telefonica e rete idrica.

Lo smaltimento delle acque nere sarà garantito da un sistema di fognatura privata (fosse Imhoff) e pozzi perdenti.

### **Elementi numerici di progetto:**

Superficie del lotto compresa nel perimetro del Piano: mq 1387

Volume massimo: mc 1733,75

Volume di P.A.C.: mc1733,75

Superficie coperta (di P.A.C.): 30% max (in progetto 416,10 mq)

Superficie parcheggio stanziale relativa al volume edificabile: 1mq/10mc (in progetto 270 mq)

Posti stanziali in progetto (min 1 p.a./abitazione): n. 8 (L.122/89)

Parcheggi di relazione (art. 6.3c 1 p.auto/abitazione): 5 posti

Parcheggi di relazione (art. 6.3d 0,055 mq/mc): 95,30 mq (in progetto 171 mq)

Altezza massima: 7,00 m

Altezza massima di P.A.C.: 7,00 m

Indice fabbricabilità massima di zona B0b: mc/mq 1,25

### **Opere di urbanizzazione:**

E' prevista la realizzazione dei parcheggi e delle aree di accesso e manovra sulla p.c.n.7/19. Si rende dunque necessario lo scavo del terreno vegetale esistente per una profondità di circa mezzo metro, l'inserimento di caditoie per il deflusso dell'acqua e l'asfaltatura della medesima area in modo da ottenere una nuova strada di accesso e due fasce di parcheggi per un totale di 5 posti auto .

# Elenco firmatari

ATTO SOTTOSCRITTO DIGITALMENTE AI SENSI DEL D.P.R. 445/2000 E DEL D.LGS. 82/2005 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI

Questo documento è stato firmato da:

NOME: BERNETTI GIULIO

CODICE FISCALE: BRNGLI72L21L424H

DATA FIRMA: 27/01/2021 18:44:21

IMPRONTA: 73507F34A79550239DC6784AF2CBB9F319EB58CFF5926A62E1282198E47B52C0  
19EB58CFF5926A62E1282198E47B52C0841FCA4D51B155F560268E7FD728D13E  
841FCA4D51B155F560268E7FD728D13E6ECC8B723E849E2F786841334F516587  
6ECC8B723E849E2F786841334F51658710B74C067EFA27C7449CB15B1D4E5A76

NOME: LORENZUT FABIO

CODICE FISCALE: LRNFBA59T27E098E

DATA FIRMA: 25/02/2021 16:28:44

IMPRONTA: 551DD0A58D7AEA4607439D7398C9F4817C5273AE7204C3CCE2D96FE7D0A6758A  
7C5273AE7204C3CCE2D96FE7D0A6758A5034CA046FA199A58B3A8C32E1905822  
5034CA046FA199A58B3A8C32E190582204F208165859B82F87DD40B763A1DC53  
04F208165859B82F87DD40B763A1DC535D13E75577BCE7B359F2E969ABE9F109

NOME: DIPIAZZA ROBERTO

CODICE FISCALE: DPZRRT53B01A103I

DATA FIRMA: 26/02/2021 09:23:22

IMPRONTA: A6B5239451338FBC8C8BAD562CAB94BE258049DE24C2881AF155400BFF3F0608  
258049DE24C2881AF155400BFF3F0608A676B2D91E35CF88C3C3D6384A7C1AFF  
A676B2D91E35CF88C3C3D6384A7C1AFF08624F2C1453021582C6E082D55452D4  
08624F2C1453021582C6E082D55452D48B8D95B3E1E8B639580B5765D087556A