

**Norme tecniche di attuazione
(Prescrittive)**

Elaborato A1

Variante al Piano Particolareggiato di iniziativa privata di
via del Refosco a Opicina – Trieste

proponenti

ORION COSTRUZIONI S.R.L. – sig. Gabriele Notaro

Progetto

Architetto Andrea Kriznic

ART. 1. AMBITO D'INTERVENTO

Le indicazioni qui riportate esercitano la loro efficacia nei limiti specificati per l'area individuata nella tavola **1P** del presente piano e ricadente nella zona urbanistica di P.R.G. denominata C2 - Zona di espansione a bassa densità edilizia, e Z1 Servizi stradali, della **Variante 66**.

L'area che comprende la totalità della zona perimetrata dal Piano Regolatore è formata dalle seguenti particelle catastali del Comune Censuario di Opicina, come da Determinazione n. 1789/2020 del 17/06/2020.

in P.T. 9348 c.t 1° le pp.cc.nn.: parte della 7048, parte della 7064, parte della 7065, parte della 7068, 7069, 7070, 7071, parte della 7072, 7073, parte della 7074, 7075, 7076

in P.T. 4284 c.t 1° le pp.cc.nn. 3708/2, 3709/8, 3709/9, 3709/3

in P.T. 7954 c.t 1° la p.c.n. 3707/3

in P.T. 4536 c.t 3° le pp.cc.nn. 3712/2, 3712/3, 3712/9, 3712/10

in P.T. 7811 c.t 1° le pp.cc.nn. 3710/6, 3710/7, 3711/9, 3711/10, 3711/6, 3711/7

in P.T. 8402 c.t 1° le pp.cc.nn. parte della 3705/2, 3705/3

in P.T. 9737 c.t 1° la p.c.n. parte della 3707/2

in proprietà alla Orion Costruzioni S.R.L.

e parte della p.c.n. 3718/2 in P.T. 7486 c.t 1°

di proprietà del signor Notaro Gabriele.

per una superficie totale rilevata in natura di 6805 mq. in zona C2 e 101,40 mq in Z1 di cui superficie relativa ad allargamento stradale (72,80 mq) e ampliamento fascia parcheggi (28,60 mq) non conteggiate ai fini dei calcoli volumetrici ma funzionali all'intervento proposto.

ART. 2.

La presente variante al piano particolareggiato prevede come categoria di intervento la nuova edificazione e potrà trovare attuazione in più lotti, fermo restando il limite di validità del piano di 10 anni.

ART. 3.

Oltre alle presenti norme tecniche **A1** fanno parte del piano particolareggiato i seguenti documenti:

- Tav. 1R Stato di fatto
- Tav. 1P Stato di progetto
(Prescrittiva per sedimi massimi, tabelle dati urbanistici, aree da cedere al Comune ed ampliamento sedime stradale, distanze, essenze arboree da mantenere, numero e dimensioni minime delle essenze arboree da porre a dimora.)
- Tav. 3 Sezioni terreno stato in natura / stato di progetto
- Elaborato A1 Norme tecniche di attuazione (Prescrittive)
- Elaborato A2 Documentazione fotografica
- Elaborato A3 Relazione descrittiva
- Elaborato A3b Relazione paesaggistica
- Elaborato A5 Documentazione catastale/tavolare
- Elaborato A5.1 Integrazioni alla documentazione catastale/tavolare
- Elaborato A7 Simulazione fotografica della proposta progettuale
- Elaborato A8 Procedimento di verifica di Assoggettabilità alla VAS previsto dall'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e Verifica di Significatività dell'Incidenza su Aree della rete Natura 2000 ai sensi dell'Allegato B del DGR 1323/2014
- Elaborato A9 Asseverazione di non significatività ai fini dell'invarianza idraulica
- Asseverazione urbanistica
- Asseverazione geologica

ART. 4.

Il volume massimo, calcolato come da regolamento edilizio, non potrà superare complessivamente i 6805 mc. suddivisi nei vari corpi di fabbrica, individuati nella planimetria 1P allegata al presente piano, e **comprensivi della volumetria già realizzata.**

Il volume indicato per ogni edificio è pertanto puramente indicativo mentre risulta prescrittivo il volume massimo riportato al primo comma del presente articolo e tra i dati urbanistici della tavola **1P**.

ART. 5.

Le tipologie residenziali ammesse potranno essere sia di casa singola con 1 o 2 appartamenti per unità, sia a schiera con più di due appartamenti.

In ogni caso la destinazione d'uso sarà quella residenziale con un numero massimo di unità abitative non superiore a 22, **comprese le unità abitative già realizzate.** (E'ammessa la realizzazione di un numero di enti inferiore). I nuovi edifici devono essere realizzati con caratteristiche prestazionali corrispondenti alla classe energetica "A".

A questa quantità di unità residenziali verranno verificati tutti i parametri edilizi e urbanizzazioni di legge.

ART. 6.

Parcheggi e aree da cedere al Comune e opere da realizzare:

I parcheggi da cedere al Comune di Trieste e previsti in base all'art. 6.3 delle Norme Tecniche di attuazione della variante n° 66 al P.R.G., risultano essere di 420,60 mq.

Corrispondono oltre al parametro di cui al successivo capoverso, a 0,055 mq. per metro cubo di volume massimo previsto in relazione all'impossibilità di destinare tale area a verde per il mancato raggiungimento dei 400 mq.

Il numero di posti macchina previsti nell'area da cedere al Comune non dovrà essere inferiore a 22 corrispondente ad un posto macchina per residenza. Le opere necessarie alla sistemazione dell'area sono già state oggetto di computo. E la cifra raggiunta sarà scomputata dagli oneri di urbanizzazione previsti.

Unitamente ai parcheggi previsti si cederanno al Comune aree per altri **146,80 mq. (74,00 mq. in zona C2 e 72,80 mq. in zona Z1)** in modo da consentire l'ottenimento di un sedime stradale di almeno 5 metri di larghezza.

Oltre alle aree verranno realizzate opere relativamente all'asfaltatura di tutta la strada ed alle pavimentazioni dei parcheggi.

ART. 7.

Parcheggi a servizio della residenza

La superficie dei parcheggi di pertinenza degli edifici in misura di 680,5 mq. > 6805/10 come da legge 122/89 dovrà essere reperita contestualmente alla realizzazione delle unità abitative, nella misura di 1 mq ogni 10 mc di costruzione. **Tale misura è estesa anche ai parcheggi già realizzati di pertinenza alle unità abitative autorizzate.**

Saranno sempre possibili ulteriori parcheggi a raso in aggiunta a quelli del precedente paragrafo.

Gli ulteriori parcheggi a livello del suolo dovranno essere realizzati con pavimentazioni permeabili, ad esempio grigliati erbosi, al fine di limitare l'impermeabilizzazione del suolo.

ART. 8.

Corpi accessori

E' prevista la possibilità di erigere costruzioni accessorie come da art. 13 delle N.T.A. della variante 66, corpi interrati, o pensiline con caratteristiche edilizie tali da non essere considerate volumi fuori terra, anche se non indicate **nella planimetria 1P** dove sono indicati i sedimi massimi delle costruzioni.

ART. 9.

Coperture

E' consentito un volume di copertura sia piano sia a falde, purché coerente con l'architettura delle costruzioni progettate. Impianti fotovoltaici o foto termici potranno essere previsti sulle coperture solo se inseriti in maniera non invasiva.

ART. 10.

Elementi e parametri prescrittivi

Alcune precisazioni grafiche contenute negli elaborati allegati alla richiesta di approvazione del presente piano particolareggiato vanno considerate prescrittive e sono indicate nella tavola **1P**.

Esse sono:

La disposizione planimetrica degli edifici: sagoma contenuta entro il **sedime massimo** previsto per ciascuna delle costruzioni.

Le distanze degli edifici dai confini di proprietà : 5 m. o a confine.

Le distanze tra edifici e tra pareti finestrate : 10 m.

Area e numero minimo dei parcheggi da cedere al Comune : **420,60 mq. e minimo 22 posti auto.**

La superficie dei parcheggi di pertinenza degli edifici : 680,5 mq. > 6805/10 come da legge 122/89, **e quindi realizzati contestualmente alla costruzione dell'unità immobiliare.**

In tale superficie va considerata anche la viabilità necessaria alle manovre dei parcheggi. Anche in questo caso i posti macchina dovranno essere uno per ogni unità residenziale con un minimo di 22. Il proponente il piano si impegna alla realizzazione dell'allargamento stradale con una carreggiata minima di 5.00 metri.

L'allargamento stradale sui terreni del proponente per **146,80 mq.** (ovvero 74,00 mq. in zona C2 + 72,80 mq. in zona Z1) e l'area dei parcheggi per **mq. 420,60** (di cui 392 mq. in C2 e 28,60 mq. in Z1) saranno ceduti al Comune di Trieste dopo la loro realizzazione.

Dati urbanistici prescrittivi:

Sono inoltre prescrittivi i seguenti parametri:

- Volume massimo dell'intervento : **6805 mc.**
- Indice di fabbricabilità fondiaria : **1,50 mc./mq.**
- Indice di fabbricabilità territoriale : **1.00 mc./mq.**
- Superficie massima coperta : **mq. 2218,65** (corrispondenti al 35% della superficie fondiaria del terreno pari a mq. 6339 = 6805 mq. – 392 mq. – 74,00 mq. corrispondenti alle aree in zona C cedute al Comune).
- Altezza massima degli edifici : **m. 6.50**
- Numero massimo di unità abitative : **22 unità**

ART. 11.

Elementi, parametri e caratteristiche indicative.

Sono indicative le seguenti precisazioni contenute negli elaborati grafici:

- Le opere di sistemazione dell'area

- Fermo restando il concetto di viabilità centralizzata che risulta prescrittivo ed è contenuto nella tavola **1P** la viabilità interna nel progetto esecutivo potrà discostarsi leggermente da quella indicata nel presente piano per adattarsi alla disposizione planimetrica degli edifici nel progetto esecutivo.
- Fermo restando lo schema degli allacciamenti alle reti e la loro distribuzione ai vari edifici le linee di luce, acqua, gas, telefonica, nonché quella relativa alla fognatura potranno subire piccole modificazioni nel progetto esecutivo.
- Le opere di recinzione dei singoli lotti all'interno dell'area, che dovranno comunque essere realizzati in pietra carsica.
- All'interno del sedime massimo di ogni singolo lotto è prescrittivo solo il numero massimo di unità abitative mentre sarà sempre possibile diminuire il numero di alloggi.
- In relazione al concetto di massimo sedime degli edifici, le distanze prescrittive tra edifici o tra edifici e confini saranno calcolate dal perimetro degli edifici che effettivamente si andranno a progettare, fermo restando il rispetto delle minime distanze di cui ai precedenti articoli.

ART. 12.

Regolamenti vigenti

Per quanto non espresso nelle presenti norme, si fa riferimento alle normative vigenti (Piano Regolatore, Regolamento Edilizio e Norme Igienico - sanitarie).

ART. 13.

Materiali ed elementi architettonici prescrittivi per tutto il lotto

Onde limitare il più possibile l'impatto delle nuove costruzioni sull'ambiente circostante nelle presenti norme viene reso prescrittivo l'uso di alcuni parametri edilizi come l'altezza massima di 6.50 ml. e di alcuni materiali e particolari architettonici.

In particolare si ritiene prescrittivo per l'intero intervento:

1. L'uso di muretti in pietra carsica per la perimetrazione esterna del lotto e per le divisioni interne tra edifici diversi.

2. L'uso di pavimentazioni esterne pedonali in pietra carsica, (arenaria o calcarea in relazione all'uso).

3. L'uso di cancelli esterni in ferro.

4. L'utilizzazione di pietra locale per arredi e sistemazioni esterne.

5. Il mantenimento di 18 alberature, così come indicato nelle tavole **R1** e precisamente: 4 Roverella, 3 Acacia, 4 Carpino Nero, 1 Pino nero, 6 alberi da frutto.

6. La piantumazione di essenze arboree e di cespugli autoctoni (Roverella, Cerro, Frassino Orniello, Acer monspessulanum L. e Prunus mahaleb L.) in relazione alle alberature da abbattere (1 Acacia, 2 alberi da frutto, 2 Carpino Nero) e di possibile abbattimento (3 Roverella, 2 Acero, 3 alberi da frutto, 1 Carpino Nero), così come indicato nella tavola **P1**, e precisamente: per ogni albero abbattuto si prescrive di porre a dimora almeno due essenze dello stesso tipo, risultanti in numero minimo di 10 alberi da frutto, 6 Roverella, 6 Acer monspessulanum L. o Prunus mahaleb L., 4 Acero e 21 misti tra Cerro, Frassino Orniello, Acer monspessulanum L., Prunus mahaleb L.. Le nuove piantumazioni avranno circonferenza minima di almeno 15 cm.

Le fallanze delle nuove alberature dovranno risultare al massimo il 5% dopo 1,5 e 10 anni e si dovranno perciò predisporre nuove piantumazioni in sostituzione delle piante che non attecchiscono.

Le specie vegetali dovranno essere reperite presso i vivai forestali regionali che garantiscano la loro produzione a partire da popolazioni locali di specie autoctone o naturalizzate

7. Le parti non costruite e non utilizzate come parcheggi o viabilità interna (anche tra singoli edifici) dovranno essere piantumate o seminate.

8. I parcheggi a livello del suolo devono essere realizzati con pavimentazioni permeabili, ad esempio grigliati erbosi, al fine di limitare l'impermeabilizzazione del suolo.

In relazione a particolari architettonici non si ritiene di dover imporre particolari elementi per nessuna delle tipologie residenziali ammesse, in quanto il tessuto esistente non presenta caratteristiche tipologiche individuabili né si vuole riproporre un inesistente modello di tipo carsico.

ART. 14.

Materiali ed elementi architettonici prescrittivi per il “borgo”

Per le schiere costituenti il “borgo” il richiamo alla tradizionale architettura carsica risulta evidente e pertanto limitatamente a questa tipologia si ritiene prescrittivo che:

1. Ogni singolo edificio costituente il “borgo” sia facilmente individuabile come altezza, colore e caratteristiche architettoniche.
2. Due case contigue non dovranno presentare la stessa altezza alla gronda.
3. I contorni delle finestre dovranno essere in pietra.
4. Le coperture dei tetti a falda saranno in coppi o in scaglie di pietra.
5. Non sono ammesse linde, scossaline o grondaie sui timpani laterali (lato corto).
6. I parapetti di eventuali ballatoi dovranno essere costruiti in legno.
7. In analogia con le tipologie esistenti il progetto esecutivo dovrà provvedere alla realizzazione di spazi e corti interne e rispettare la tradizionale casualità degli insediamenti carsici.

Le specificità dell'architettura carsica potranno essere interpretate in maniera moderna.

ART. 15. (vincolo boschivo)

Nell'area perimetrata e soggetta a vincolo boschivo non sono consentiti interventi edilizi, non dovranno essere tagliati gli alberi esistenti né modificate le quote del terreno. Il terreno vincolato a bosco dovrà essere salvaguardato con apposite misure anche durante il corso dei lavori di costruzione.

ART. 16 (Fognature a servizio della residenza)

Per quanto attiene alle fognature a servizio della residenza ed alla necessità di porre in opera impianti a dispersione a valle delle fosse di depurazione, si conviene che verrà redatto specifico progetto che terrà conto delle norme e dei regolamenti vigenti nonché delle reti fognarie esistenti al momento dell'accantieramento.

ART. 17 (Cavità ipogee)

Qualora durante gli scavi per la realizzazione degli interventi edificatori vengano individuate eventuali cavità ipogee dovrà essere data immediata segnalazione alle autorità competenti.

ART. 18 (Polveri e fumi)

Durante il corso dei lavori si dovranno osservare tutte le norme in materia di inquinamento con particolare riferimento a polveri e fumi.

Trieste, novembre 2020

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 18:42:14

IMPRONTA: CABFDE13467F5FF61407503A29FD8BF74AB9EB44864C25E90828B7C7A1DBC3C0
4AB9EB44864C25E90828B7C7A1DBC3C0BB92215F35E1E152D0F1B34C23BFBA9C
BB92215F35E1E152D0F1B34C23BFBA9CEFF081C4DF9B00C99F3D52DD716A55609
EF081C4DF9B00C99F3D52DD716A5560982E642CC35EAD02DE8C7FB1E4BD422C4

NOME: LORENZUT FABIO

CODICE FISCALE: LRNFBA59T27E098E

DATA FIRMA: 25/02/2021 16:34:44

IMPRONTA: A72920A879562F49926AE4AEBEE786E3B68B2429B3BB55471659CE25C367F47C
B68B2429B3BB55471659CE25C367F47C77FE4781B99AB909F4BD833081610892
77FE4781B99AB909F4BD8330816108928214AA8F3B2F82085F5832D952EB1FD5
8214AA8F3B2F82085F5832D952EB1FD510B0F3128A2778FF680124AC19F5B44D

NOME: DIPIAZZA ROBERTO

CODICE FISCALE: DPZRRT53B01A103I

DATA FIRMA: 26/02/2021 09:22:49

IMPRONTA: 32FA8ACBF4EFE44399C3B43485D65B4835A6B9E66F4C798056CC0F174CF4FAF5
35A6B9E66F4C798056CC0F174CF4FAF5E7261138CB31C6AD369990E5DFD6E58B
E7261138CB31C6AD369990E5DFD6E58B6C08FF1B20ABB173065D4C7E024F86B8
6C08FF1B20ABB173065D4C7E024F86B81092D680ED203388F6511D8610A2940A