

Relazione descrittiva

Elaborato A3

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

Premessa

La presente relazione riguarda specificatamente le modifiche da apportare al Piano Particolareggiato di iniziativa privata di via del Refosco, approvato con D.C. 20 il 22 marzo 2010 ed entrato in vigore dal 18 maggio 2011 e ricadente nella variante 66 al P.R.G.C. in zona C2 e Z1 rispettivamente *Zona di espansione a bassa densità edilizia* (tale strumento risulta prescrittivo per interventi finalizzati alla nuova edificazione) e *Servizi Stradali*.

Si precisa inoltre che la presente variante dev'essere intesa come una **variante in riduzione**, che va a diminuire l'impatto e le implicazioni rispetto al lotto stesso e di conseguenza al tessuto circostante perché prevede l'eliminazione dell'obbligo di realizzare un parcheggio interrato sotto l'area del Borgo.

Pertanto oggetto delle modifiche sono solamente le prescrizioni del P.R.P.C. che non trovano regolamentazione prescrittiva sovraordinata nel nuovo P.R.G.C. e le prescrizioni derivanti dalla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS.

Le modifiche richieste a seguito di tale verifica riguardano due norme prescrittive da introdurre affinché l'istanza non produca potenziali effetti significativi sull'ambiente tali da rendere necessaria l'attivazione delle procedure di valutazione ambientale strategica.

La prima riguarda la richiesta prescrittiva di non piantumare – tra le nuove essenze arboree da introdurre - il carpino nero e il pino nero, poiché si tratta di alberature che soffrono episodi di aridità caratteristici degli andamenti climatici recenti e perciò soggetti a forte rischio di deperimento. Al loro posto è stato chiesto di piantumare diverse essenze più adatte, quali, a titolo di esempio, l'*Acer monspessulanum L.* e il *Prunus mahaleb L.*, reperendo le specie vegetali presso i vivai forestali regionali che garantiscano la loro produzione a partire da popolazioni locali di specie autoctone o naturalizzate.

Il secondo aspetto riguarda le pavimentazioni: pertanto, come richiesto, si inserisce prescrittivamente nella presente proposta di variante che gli ulteriori parcheggi a livello del suolo siano realizzati con pavimentazioni permeabili, ad esempio grigliati erbosi, al fine di limitare l'impermeabilizzazione del suolo.

Tessuto Urbanistico e caratteristiche dei luoghi circostanti

Si tratta di una zona di Opicina già costruita ed urbanizzata dove si alternano case di piccola dimensione e ville ed insediamenti più consistenti come quello confinante a nord del nostro appezzamento, dove in un unico edificio con più vani scala sono localizzati una ventina di appartamenti.

L'eterogeneità del tessuto urbanistico si ripresenta puntuale anche esaminando le epoche dei vari insediamenti che vanno dai primi del 900 ai giorni nostri.

Le caratteristiche architettoniche degli edifici esistenti risentono in maniera evidente proprio della poca omogeneità temporale degli interventi e delle differenti tipologie insediative tanto da essere impossibile l'individuazione di uno specifico "tipo di insediamento" residenziale similmente a quanto avviene invece in altre zone vicine come Gropada o Rupingrande dove esiste ancora una tipologia di insediamenti ed una architettura di tipo rurale tipicamente carsica.

L'area è comunque accomunata dalla forte vocazione residenziale di tutti gli interventi che si sono succeduti, piccoli, grandi, a schiera o isolati, la destinazione d'uso di tutte le costruzioni risulta essere quella abitativa.

Se vogliamo trovare un minimo comune denominatore tra gli interventi circostanti l'area oggetto del presente piano potremmo indicare la ridotta altezza delle costruzioni che arrivano al massimo a tre piani di altezza corrispondenti a circa 9 metri.

Oggetto della variante

La presente **variante al piano particolareggiato** riguarda esclusivamente una norma prescrittiva che si intende modificare nelle modalità di esecuzione.

Tale norma, contenuta nel P.R.P.C. vigente, ex art. 7 delle Norme Tecniche di Attuazione approvate, riguarda il rispetto della superficie minima di parcheggi di pertinenza agli edifici ex Legge 122/89.

Attualmente tale norma prevede che i parcheggi a servizio della residenza siano interrati e localizzati sotto l'area del "Borgo", e che tale superficie di parcheggio debba essere di almeno mq. 680,50.

In aggiunta a questi parcheggi ne sono possibili altri a livello del suolo.

Tale variante prevede che in sostituzione del parcheggio interrato, che non è più previsto, siano realizzati solamente parcheggi a livello del suolo, la cui superficie sarà reperita contestualmente alla realizzazione delle unità abitative, nella misura di 1 mq ogni 10 mc di costruzione (ex Legge 122/89). Tale misura viene estesa anche in riferimento a quanto già realizzato.

Ciò nondimeno saranno sempre possibili parcheggi a raso in aggiunta a quelli del precedente paragrafo.

Questa modifica, oltre a ridurre drasticamente l'impatto sul territorio, scongiurando l'obbligo di uno scavo importante ed invasivo, lascia libertà di progettazione delle aree di parcheggio rispetto a ogni singolo edificio, e diminuisce notevolmente la superficie non permeabile che un parcheggio interrato molto esteso avrebbe determinato.

Per quanto riguarda indici e parametri del piano regolatore generale e di conseguenza del piano attuativo vigente in oggetto, si conferma la volumetria massima di 6805 mc., la superficie coperta massima del 35 % e un'altezza massima delle costruzioni di 6,50 m. Il tutto corrispondente ad un massimo di 22 unità abitative, ovviamente a scomputo delle unità e dei volumi già realizzati.

Come da piano attuativo vigente un asse viario interno divide il terreno in due lotti distinti e caratterizzati da edifici tipologicamente ed architettonicamente diversificati e, nello specifico, nella parte centrale dev'essere realizzato un insediamento più complesso, che attraverso una serie di unità a schiera formi il cosiddetto "Borgo", costituito da un massimo di 13 unità complessive (essendo state già previste 9 case al di fuori del Borgo) che seguiranno i dettami indicati all'art. 14 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Per tutte le case da realizzarsi all'interno del perimetro di Piano si dovranno seguire le prescrizioni all'art. 13.

Situazione attuale

Negli anni intercorsi tra l'entrata in vigore del Piano particolareggiato e oggi sono stati già realizzati diversi interventi conformi a quanto prescritto nel piano.

La casa bifamiliare composta dalle unità abitative denominate C1 e C2 ha ottenuto PDC dd. 04.01.2017 prot.gen. 17-1317 prot.corr. 95/96-7/2016, una prima variante con SCIA alt. al pdc dd. 26.10.2018 prot.gen. 18-202571 prot.corr. 95/96-12/2016 ed una seconda variante con com.att.lib. assev. 10.09.2019 prot.gen. 19-183589 prot.corr. 95/96-20/2016.

La trifamiliare composta dalle case C3, C4 E C5 ha ottenuto PDC dd. 04.01.2017 prot.gen. 17-1695 prot.corr. 95/97-7/2016, una prima variante con SCIA alt. al pdc dd. 26.10.2018 prot.gen. 18-202574 prot.corr. 95/97-12/2016 e una seconda variante con com.att.lib. assev. 10.09.2019 prot.gen. 19-183592 prot.corr. 95/97-20/2016.

Infine la casa C6, un edificio unifamiliare, ha avuto PDC dd. 14.05.2019 prot.gen. 19-103372 prot.corr. 95/22-13/2019 codice portale 654/2019 e successive varianti.

Questi edifici, collocati sulla corona esterna del lotto, disposti sul lato ovest e nord, sono oggi in via di ultimazione e risultano conformi agli strumenti urbanistici approvati e adottati, ai regolamenti edilizi vigenti e altre normative di settore.

Le case unifamiliari a schiera A1-A2-A3 hanno una richiesta di PDC in corso di rilascio, prot. 95/105-1/2019, codice portale 6574/2019.

L'accesso principale al lotto e i lavori di viabilità interna sono iniziati con una SCIA alt. al PDC dd. 28.03.2017 prot.gen. 17-60403 prot.corr. 11/1053-21/2011, e successiva variante di cui alla CILA dd. 03/12/2019 Prot.gen. 17-60403 e sono stati eseguiti come da indicazioni di piano.

Per quanto riguarda la strada bianca a sud dell'intervento, essa è assoggettata ad uso pubblico e pertanto alcune entrate sono previste anche su questa fascia che verrà ampliata e dove peraltro vengono localizzati anche i parcheggi da cedere al Comune (a sud dell'area di intervento).

Le opere di urbanizzazione primaria consistenti nell'allargamento stradale, sistemazione dell'intera carreggiata e realizzazione di un parcheggio di relazione per 22 posti auto, sono state autorizzate con SCIA alt. al pdc dd. 28.03.2017 prot.gen. 17-60381 prot.corr. 11/1053-22/2011 e successiva variante di cui alla CILA dd. 21.02.2020.

Intervento di variante proposto

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 del fondo rilevata in natura di 6805 mq. in zona C2 e 101,40 mq in Z1.

L'intervento nella sua sostanza non cambia. Come da Piano approvato si prevede di accedere all'area direttamente da via del Refosco attraversando una zona quasi totalmente costruita e dotata di tutte le urbanizzazioni e reti di servizio ad esclusione della rete fognaria.

Le opere di urbanizzazione, l'allargamento stradale e le aree destinate a parcheggio e a strada da cedere al Comune, oggetto dell'attuale convenzione, sono confermate, i lavori sono infatti iniziati a seguito di SCIA alt. al PDC dd. 28.03.2017 prot.gen. 17-60381 prot.corr. 11/1053-22/2011 e sono già in via di ultimazione

Come già descritto nel piano attuativo vigente l'intervento proposto si declina nella possibilità di realizzare case singole, bifamiliari o a schiera per un totale massimo di 22 unità abitative di dimensioni variabili.

La viabilità interna consente di accedere in maniera del tutto naturale a tutte le zone di possibile intervento e – rispetto al piano approvato – non termina più con una rampa per accedere al parcheggio interrato, ma resta in superficie a servizio delle residenze.

Come sopra anticipato i parcheggi relativi alle residenze di cui alla Legge 122/89, sono previsti all'interno delle aree di pertinenza delle case e potranno essere protetti da pensiline. Parte di questi parcheggi potrà essere costituita da corpi accessori se tale possibilità è prevista dalle norme tecniche di attuazione del vigente piano regolatore.

L'accesso al terreno avviene, come già specificato, dalla pubblica via.

Per quanto riguarda le caratteristiche edilizie devono essere rispettate tutte le prescrizioni per la zona C2 e pertanto l'indice di copertura non deve superare il 35% dell'area, l'indice di fabbricabilità massimo è di 1 mc. per mq. di superficie, l'altezza prevista di 6,50 m.

La distanza tra pareti finestrate dev'essere di 10 metri e di 5 metri la distanza degli edifici dai confini con la possibilità di costruire anche a confine. Tali parametri non sono stati modificati.

Si conferma come sufficiente il rispetto del parametro relativo all'indice di fabbricabilità territoriale in quanto molto più riduttivo rispetto a quello fondiario che permetterebbe, pur con le esclusioni previste dall'articolo 19 delle Norme Tecniche del Piano Regolatore (Variante 66), un volume totale di oltre 9000 mc.

Il volume massimo di 6805 mc. è ovviamente prescrittivo, ma i vari corpi che concorrono al suo raggiungimento potranno variare in relazione alle esigenze del progetto esecutivo che comunque dovrà rispettare il sedime massimo previsto, il volume complessivo dell'intervento di cui alle norme tecniche ed il numero massimo di unità abitative di cui al precedente paragrafo.

Nella tavola **1P**, gli ingombri e la disposizione dei vari corpi sono ipotetici e nel progetto esecutivo per soddisfare la prescrizione sarà sufficiente che il corpo progettato venga contenuto entro l'area perimetrata di sedime massimo costruibile e che rispetti le distanze dagli altri edifici.

Tutte le aree interne al piano che non siano oggetto di costruzione, di parcheggi, di viabilità interna o di spazi attrezzati (cortili interni o aree con funzioni di piazza) saranno piantumate con essenze autoctone e seminate.

Opere di Urbanizzazione e convenzioni

Nella convenzione legata al PRPC vigente sono definite le aree che devono essere oggetto di urbanizzazione primaria e poi cedute al Comune. La convenzione ha previsto infatti un allargamento della strada a sud della zona di piano, per portare l'attuale strada bianca ad una larghezza di 5 metri e la sua successiva completa asfaltatura, nonché la creazione di un'area di parcheggio ad uso pubblico. Tali opere riguardano sia la strada comunale, sia superfici all'interno del perimetro di piano che, nello specifico, insistono su entrambe le zone C2 e Z1. Di queste ultime è prevista la cessione al Comune. Qui di seguito uno schema riassuntivo della situazione approvata / convenzionata.

Aree destinate a parcheggio da cedere al Comune

In zona C2 = 392,00 mq

In zona Z1 = 28,60 mq

Per un totale di 420,60 mq (su cui realizzare 22 posti auto)

Aree destinate ad allargamento stradale da cedere al Comune

In zona C2 = 74,00 mq

In zona Z1 = 72,80 mq

Per un totale di 146,80 mq

Ad oggi le opere di urbanizzazione possono dirsi quasi concluse. Nello specifico è stata realizzata un'area pavimentata in porfido da destinare a parcheggio, limitata verso nord da un muretto in pietra a delimitare l'area da cedere. Il muretto resterà all'interno della zona di piano e non sarà ceduto. Sono stati installati inoltre i pali della luce in accordo con HERA in numero ridotto (da 7 a 4) per ottemperare alle L.R. 15/2007 in tema di *contenimento dell'inquinamento luminoso, per il risparmio energetico nelle illuminazioni per esterni* e per

ultimare il progetto concordato manca solo l'asfaltatura della nuova e ampliata carreggiata e la segnaletica orizzontale e verticale dei parcheggi.

Restano quindi confermate le disposizioni in merito alle aree da cedere come da atto aggiuntivo alla convenzione registrato a TS il 10/10/14 serie 1 numero 534 in GN 012617/14, eccetto per quanto riguarda il numero di pali per l'illuminazione che è stato ridotto dietro disposizioni del soggetto operativo dei servizi.

Per quanto riguarda il computo metrico per le suddette opere, esse resta invariato poiché l'intervento è stato già realizzato, ad eccezione della segnaletica orizzontale e verticale, già computata.

Caratteristiche dei luoghi e dell'edificazione in progetto

Come anticipato le sole norme prescrittive riguardanti materiali ed elementi architettoniche sono quelle indicate all'art. 13 delle Norme Tecniche di Attuazione, da applicare all'intero lotto di intervento.

Il progetto esecutivo dovrà comunque tener conto dell'ambiente circostante e prevedere edifici architettonicamente omogenei tra loro.

Reti di servizio

Come viene riportato nelle tavole progettuali le reti sono state intercettate nello slargo antistante il terreno oggetto del presente piano durante i lavori per la realizzazione dei primi tre edifici e per la realizzazione della viabilità interna.

Per quanto riguarda la rete fognaria è già in fase di ultimazione un sistema di ossidazione biologica, con relativi sifoni ed i tubi forati per la dispersione nel terreno.

Il dimensionamento di fossa e tubi di dispersione è stato calcolato rispetto al numero massimo di unità residenziali previste dalla proprietà, che nel corso degli anni ha ridimensionato la progettazione esecutiva, stimando già che le case che avrebbero realizzato sarebbero state meno delle 22 previste dal PRPC. Nello specifico si è scelto di posizionare una sola fossa di ossidazione biologica, invece che più fosse imhoff, che riesca a trattare adeguatamente tutte le acque dell'insediamento. Il progetto, in relazione alle opere del collettore fognario che si sta realizzando ad Opicina in via Nazionale, ha inoltre previsto un pozzetto di bypass per collegarsi alla rete comunale allorquando arriverà sino allo slargo in via del Refosco.

Trieste, luglio 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 18:42:32

IMPRONTA: C453C3FB366468A13DC236ED578AA6D169A9B1A3F395D3A5C3D8471B526B1387
69A9B1A3F395D3A5C3D8471B526B138765CADA7F17CDF5901AFB1332E0522343
65CADA7F17CDF5901AFB1332E0522343B3CB162A07D0099DCE3BF5E6ED97BA65
B3CB162A07D0099DCE3BF5E6ED97BA654F71217A2B9DFE3F3B3A2804E920F074

NOME: LORENZUT FABIO

CODICE FISCALE: LRNFBA59T27E098E

DATA FIRMA: 25/02/2021 16:36:14

IMPRONTA: 6E8B839605975D213110E0A1A41AEB51A9ED31EF008DB895B77962F1720B2EAD
A9ED31EF008DB895B77962F1720B2EAD4907B23E8A47B79935BB25E1E3743221
4907B23E8A47B79935BB25E1E3743221C656A37BAC26DA1FCE077B45E7E32D92
C656A37BAC26DA1FCE077B45E7E32D923AB146A6043D1BB924F0FC1256FF479C

NOME: DIPIAZZA ROBERTO

CODICE FISCALE: DPZRRT53B01A103I

DATA FIRMA: 26/02/2021 09:22:54

IMPRONTA: 5DF966AA64217AA66DB20B0D897634E34E3C0EE1C4E404C01C35C6F81D960D50
4E3C0EE1C4E404C01C35C6F81D960D507A751A9B8DB9FD3FB9C98BE2946B2E33
7A751A9B8DB9FD3FB9C98BE2946B2E33309831690278D7BC2FC3B2DEEC2D3F51
309831690278D7BC2FC3B2DEEC2D3F51A57F6CDF996B7139463DE237539B6718