

Relazione paesaggistica

Elaborato A3b

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 la non realizzazione 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.

Ritornando alla motivazione principale alla base della presente proposta di variante, si precisa che essa consiste sostanzialmente nel non realizzare un parcheggio interrato ma al contrario di prescrivere che la superficie dei parcheggi di pertinenza degli edifici, da realizzare a livello del suolo, sia 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.

E' bene sottolineare inoltre che la presente relazione paesaggistica si deve in quanto una piccolissima parte della proprietà è vincolata come area boscata dalla variante 66 al PRGC; si tratta di un triangolo di terra di meno di 50 mq posto nell'angolo nord-est dell'ambito di piano, non interessato da nessun intervento edilizio poiché i sedimi massimi costruibili non lo toccano, né da sistemazioni del terreno. Tale area sarà mantenuta intatta e le alberature presenti saranno mantenute.

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

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.

Tessuto Urbanistico e caratteristiche dei luoghi circostanti

L'ambito di piano particolareggiato fa parte 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.

Già da questa premessa risulta evidente come l'intera area così racchiusa sia stata considerata dagli estensori del piano e da quelli della viabilità come di secondaria importanza dal punto di vista naturalistico, anche perché non sono presenti nei dintorni esempi di flora di interesse carsico se si eccettuano alcune querciole peraltro di dimensioni irrilevanti.

Il fondo oggetto di intervento fra l'altro rappresenta un *cul de sac* tra una zona edificata e un'area carsica, classificata come agricola dal Piano Regolatore Comunale.

Risulta evidente che tale posizione, defilata rispetto al contesto naturale poiché legata a un tessuto edificato esistente, rende improbabile la chiusura di sentieri o camminamenti di animali. Non è stata peraltro mai riscontrata la presenza di insediamenti di animali selvatici né tantomeno percorsi utilizzati abitualmente da componenti biotiche tipiche del Carso triestino.

Vicinanza con la zona ZPS

Le considerazioni espresse risultano fondamentali nella considerazione di quanto possa incidere l'intervento con le zone carsiche circostanti e lo è ancora di più se consideriamo che la zona ZPS (zone di protezione speciale) - IT3341002 Aree Carsiche Della Venezia Giulia è localizzata non solo a circa 900 metri di distanza in linea d'aria, ma è collocata anche al di là della barriera fisica costituita dalla grande viabilità, dove non risultano previsti nemmeno quei corridoi naturalistici che caratterizzano altre zone dell'altipiano. Le valutazioni di cui sopra sono riferibili ovviamente anche a zone di interesse comunitario situate oltreconfine.



Stralcio mappa ZPS - IT3341002 Aree Carsiche Della Venezia Giulia.



Stralcio mappa dei vincoli con individuazione delle Aree protette - Siti Natura 2000 (SIC-ZPS)

Come risulta dagli stralci di mappa qui riportati, nessuna zona ZPS o SIC, né le aree interessate da Piani di gestione forestale vigenti includono l'ambito interessato dal piano particolareggiato. Tuttavia l'analisi delle possibili interferenze dirette e indirette con Siti Natura 2000 viene trattata dettagliatamente nella valutazione d'incidenza.

Stato attuale dei luoghi e modifiche al terreno esistente

Come si può facilmente dedurre dal rilievo e dalla successiva planimetria di progetto, nonché dalle sezioni del terreno sulla Tavola 3, il terreno è praticamente pianeggiante e il piano particolareggiato prevede solo un livellamento, a compensazione tra scavi e riporti, del piano di campagna, così come è stato già fatto per la costruzione dei primi edifici sorti negli ultimi anni all'interno dell'ambito.

Il lotto ad oggi risulta infatti parzialmente edificato, almeno per quanto riguarda l'area a nord e a ovest del complesso, poiché 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 approvato.

La casa bifamiliare composta dalle unità abitative denominate C1 e C2 si trova a sinistra dell'imbocco dell'asse viario che si snoda all'interno del lotto.

Questo edificio, come anche i successivi: la trifamiliare composta dalle case C3, C4 E C5 e la casa unifamiliare denominata C6, sono state progettate e realizzate rispettando le caratteristiche architettoniche e formali prescritte all'art. 13 delle Norme Tecniche di Piano, nonché conformi agli strumenti urbanistici, ai regolamenti edilizi e altre normative di settore vigenti.

Questi edifici, di altezza massima 6,50 m, presentano tetti a capanna in coppi tradizionali, balconi, logge e tettoie con struttura lignea, travi di copertura a vista, scuri in legno e intonaco tradizionale in tenui tinte pastello.

Anche le sistemazioni esterne rispettano i caratteri prescritti, come ad esempio i muretti e le pavimentazioni esterne pedonali in pietra ed i cancelli esterni in ferro.

E' bene sottolineare come tali costruzioni abbiano ripreso anche alcune caratteristiche prescrittive per il Borgo, la qual cosa permetterà quindi di ottenere la massima omogeneità di carattere nell'intero complesso.

Tutti questi edifici, insieme alle tre case unifamiliari a schiera A1-A2-A3 (i cui lavori saranno iniziati a breve) andranno a costituire la corona del lotto, all'interno della quale sarà realizzato il Borgo, ovvero un insieme di edifici con un carattere stilistico ben definito.

Oggetto della variante

Come già premesso, 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 sono permessi ulteriori parcheggi a raso.

Tale variante prevede invece la di non realizzare un parcheggio interrato, prescrivendo solamente che la superficie dei parcheggi di pertinenza degli edifici sia reperita contestualmente alla realizzazione delle unità abitative, nella misura di 1 mq ogni 10 mc di costruzione (ex Legge 122/89). Ovviamente tale norma deve essere estesa anche in relazione alle unità abitative già realizzate.

Questa modifica, oltre a ridurre drasticamente l'impatto sul territorio, scongiurando la realizzazione 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.

Essendo oggetto della presente variante, nient'altro che una norma riguardante la modalità di realizzazione dei parcheggi, tutto ciò che riguarda la realizzazione delle unità abitative resta inalterato.

Come da piano attuativo vigente si prevede di accedere all'area direttamente da via del Refosco (viabilità pubblica) che attraversa una zona quasi totalmente costruita e dotata di tutte le urbanizzazioni e reti di servizio ad esclusione della rete fognaria.

Il nuovo asse viario all'interno della zona di piano divide il terreno in due lotti distinti e caratterizzati da edifici tipologicamente ed architettonicamente diversificati e, nello specifico, nella parte centrale si dovrà realizzare un insediamento più complesso, che attraverso una serie di unità a schiera formi il cosiddetto "Borgo", costituito da un massimo 13 unità abitative.

L'intervento quindi non cambia nella sua sostanza, poiché come già descritto nel piano attuativo vigente è confermata la possibilità di realizzare case singole, bifamiliari o a schiera per un totale massimo di 22 unità abitative di dimensioni variabili, comprese quelle già realizzate.

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.

Per quanto riguarda quindi indici e parametri del piano regolatore generale e di conseguenza del piano attuativo vigente in oggetto, si conferma dunque 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. Il volume massimo e il numero massimo di unità abitative realizzabili deve tenere conto di quanto già realizzato.

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.

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 (invariato), 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 solamente indicativi, 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.

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 ulteriori parcheggi, rispetto allo standard minimo di legge, potranno comunque essere previsti a raso.

Per quanto riguarda le aree dell'ambito non ancora edificate le 3 case A1, A2 e A3, sono in via di costruzione, mentre il per il Borgo non sono ancora state presentate richieste di permesso di costruire.

L'art. 14 delle Norme Tecniche prevede per il Borgo la realizzazione di case a schiera con un esplicito richiamo alla tradizionale architettura carsica da attuarsi attraverso delle accortezze da attuare durante la progettazione.

In particolare però il Borgo deve rispettare l'art. 14 e perciò dev'essere fatto in modo che ogni singolo edificio costituente il "borgo" sia facilmente individuabile come altezza, colore e caratteristiche architettoniche, perciò due case contigue non dovranno mai presentare la stessa altezza alla gronda. I contorni delle finestre dovranno essere in

pietra, le coperture dei tetti a falda saranno in coppi o in scaglie di pietra, ma senza linde, scossaline o grondaie sui timpani laterali (lato corto).

I parapetti di eventuali ballatoi dovranno essere costruiti in legno ed in analogia con le tipologie esistenti ed il progetto esecutivo dovrà provvedere alla realizzazione di spazi e corti interne e rispettare la tradizionale casualità degli insediamenti carsici.

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

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria consistenti nell'allargamento stradale, sistemazione dell'intera carreggiata e realizzazione di un parcheggio di relazione di 420,60 mq e almeno 22 posti auto, possono dirsi ormai sostanzialmente complete.

L'area destinata a parcheggio è stata pavimentata con cubetti di porfido e sono stati installati i pali per l'illuminazione pubblica ed un muretto, in area privata, a delimitare l'area del Borgo dal parcheggio.

Soluzioni per la tutela del vincolo boschivo

In relazione a tale vincolo nella stesura del piano e nell'individuazione dei parametri costruttivi delle costruzioni si è deciso di non interessare quest'area con interventi edili di qualsivoglia portata, in modo da minimizzare gli interventi e le procedure richieste per le aree vincolate.

Va da sé che risulta estremamente problematico e secondo lo scrivente anche inutilmente coercitivo considerare l'intera zona come vincolata estendendo i criteri di salvaguardia e le metodologie progettuali dei 50 metri vincolati a tutti i 6805 metri della zona C2 relativa al piano, tuttavia va sottolineato che all'epoca della predisposizione del prpc attualmente in vigore la stessa Forestale aveva espresso parere favorevole al piano.

La presente variante non muta nella sostanza le scelte progettuali eventualmente pertinenti con il vincolo boschivo, anzi – evitare uno scavo così esteso – non può che salvaguardare lo stato naturale del fondo.

Caratteristiche dei luoghi e dell'edificazione in progetto

Il progetto non prevede che i singoli edifici debbano rispettare particolari caratteristiche architettoniche di tipo carsico o latri indirizzi progettuali, nel senso che il tessuto esistente e circostante l'area di studio è estremamente eterogeneo e privo di denominatori comuni, in quanto, come si è accennato all'inizio si alternano costruzioni di diversi periodi e di varia grandezza.

Non esistono comunque edifici esistenti a distanza inferiore ai 5 metri dai confini dell'area così come richiesto dalle attuali Norme di piano Regolatore.

In questo contesto si ritiene che il limite di altezza di 6,50 m, l'impostazione del piano con le case sul perimetro, nonché gli spazi verdi e di pertinenza di ogni singolo edificio costituiscono già una salvaguardia sufficiente a limitare l'impatto ambientale dell'intervento edilizio proposto che, non bisogna dimenticare, riempie un vuoto in edificato tra zone già costruite.

Per le case da realizzare nella zona a corona del Borgo non si ritiene utile altra limitazione architettonica ad esclusione dei muretti perimetrali alle singole proprietà e di quello sul confine dell'intervento che dovranno essere in pietra carsica (a secco o con legante cementizio, nel rispetto della tradizione costruttiva della zona). Il progetto esecutivo dovrà comunque tener conto dell'ambiente circostante e prevedere edifici architettonicamente omogenei tra loro.

Per le case a schiera che costituiscono la parte interna e centrale del previsto insediamento, il discorso appare senza dubbio più complesso e riallacciandosi ad una specifica tipologia carsica costituita dal tradizionale borgo, sarà necessario un più attento esame degli esempi e della filosofia che sottende alle tipologie aggregative di questo particolare tipo.

Fermo restando che nelle Norme Tecniche di attuazione sono introdotte alcune indicazioni riguardanti particolari architettonici tipici del Carso, (vedi art. 13) da rispettare per tutto l'intervento, lo sviluppo delle schiere dovrà caratterizzarsi per la precisa individuazione di ogni singolo edificio, per l'apparente casualità di ogni sedime di fabbrica e conseguentemente dell'intero sviluppo dell'organismo edilizio che si viene a creare, in quanto questi due elementi costituiscono le caratteristiche più evidenti del tessuto di un tradizionale borgo.

Anche in questo caso non si ritiene di dover insistere in maniera puntuale sul rispetto di tutte le caratteristiche carsiche in quanto il progettista esecutivo potrà interpretare gli elementi tipici anche in chiave moderna ma risulta indispensabile individuare una serie di particolari costruttivi che sarà necessario rispettare e che pertanto vengono indicati come prescrittivi nelle Norme Tecniche.

Tali elementi sono inseriti all'art. 14 delle N.T.A.

Misure per mitigare l'impatto

Già nella descrizione del progetto risulta evidente che le delimitate dimensioni in altezza e la percentuale minima di copertura dell'area, sono tutti fattori che mitigheranno l'incidenza dell'intervento sull'ambiente circostante. Altri fattori a nostro giudizio fondamentali risultano ad esempio la filosofia stessa del progetto che si lega ad antiche tradizioni carsiche sia nei particolari architettonici, sia nella tipologia urbanistica che ricordiamo ricalca schemi insediativi tipici del Carso Triestino e Sloveno.

Da questo punto di vista riteniamo che il piano garantisca oltre che il rispetto dell'ambiente, anche il rispetto culturale degli insediamenti circostanti nonché il rispetto delle tradizionali architetture carsiche.

Misure da adottare in sede esecutiva

Come già evidenziato l'area boschiva è un triangolo di circa 50 metri quadrati che non sarà oggetto modifica di alcun tipo. Durante il corso dei lavori quest'area dovrà essere recintata e non dovrà essere accessibile ad alcun mezzo meccanico.

Considerazioni conclusive

Le considerazioni della relazione paesaggistica trovano puntuali riferimenti nella valutazione strategica, nella relazione di VIA, nonché nella relazione descrittiva dell'intervento.

Negli elaborati sono presenti prospetti colorati degli edifici già realizzati nel corso degli anni all'interno dell'ambito, che hanno rispettato i dettami architettonici previsti e che possono costituire una linea guida per le future costruzioni.

Si considera pertanto di aver soddisfatto le richieste di cui al Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri d.d. 12 dicembre 2005.

Si sottolinea inoltre che l'oggetto della variante non interferisce con le misure di salvaguardia per zone vincolate già approvate in sede di approvazione del piano attualmente vigente, misure che infatti in questa fase di variante vengono solamente ribadite e confermate.

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 18:42:41

IMPRONTA: DE53DCC6790988410A716CDA7E1915FACFA0621CD6B7BF7EE349882668B580E4
CFA0621CD6B7BF7EE349882668B580E4389DEA1111D83D8327ECCA1C87DD0211
389DEA1111D83D8327ECCA1C87DD021168734DF49AF3596DF5CA30A358DC49BA
68734DF49AF3596DF5CA30A358DC49BA2342EE3CC6596C22DDF51612DEDCA8E8

NOME: LORENZUT FABIO

CODICE FISCALE: LRNFBA59T27E098E

DATA FIRMA: 25/02/2021 16:36:52

IMPRONTA: 8C2149C06C60823151C3BBA93B39B982D0BD01ABBADE3B7415919954273E6FB9
D0BD01ABBADE3B7415919954273E6FB9B7F0B30307809C8655E640B27B3C9EEA
B7F0B30307809C8655E640B27B3C9EEAA77EF52E2DCF37E5AE327DD223E9F986
A77EF52E2DCF37E5AE327DD223E9F9865F58A1AAA921B629741C19E61EE094CE

NOME: DIPIAZZA ROBERTO

CODICE FISCALE: DPZRRRT53B01A103I

DATA FIRMA: 26/02/2021 09:22:56

IMPRONTA: 0906C8F376172A067A56ABBD92495AA88B72DD431FDF6A64CD07F2747EF7848A
8B72DD431FDF6A64CD07F2747EF7848A4AE3FEE359EC3FD5FB00DE39A5ADC22B
4AE3FEE359EC3FD5FB00DE39A5ADC22B8D41839F23463F0313FD854E934A4B00
8D41839F23463F0313FD854E934A4B00945894677886AF48C7FC00E60E3DF1FB