

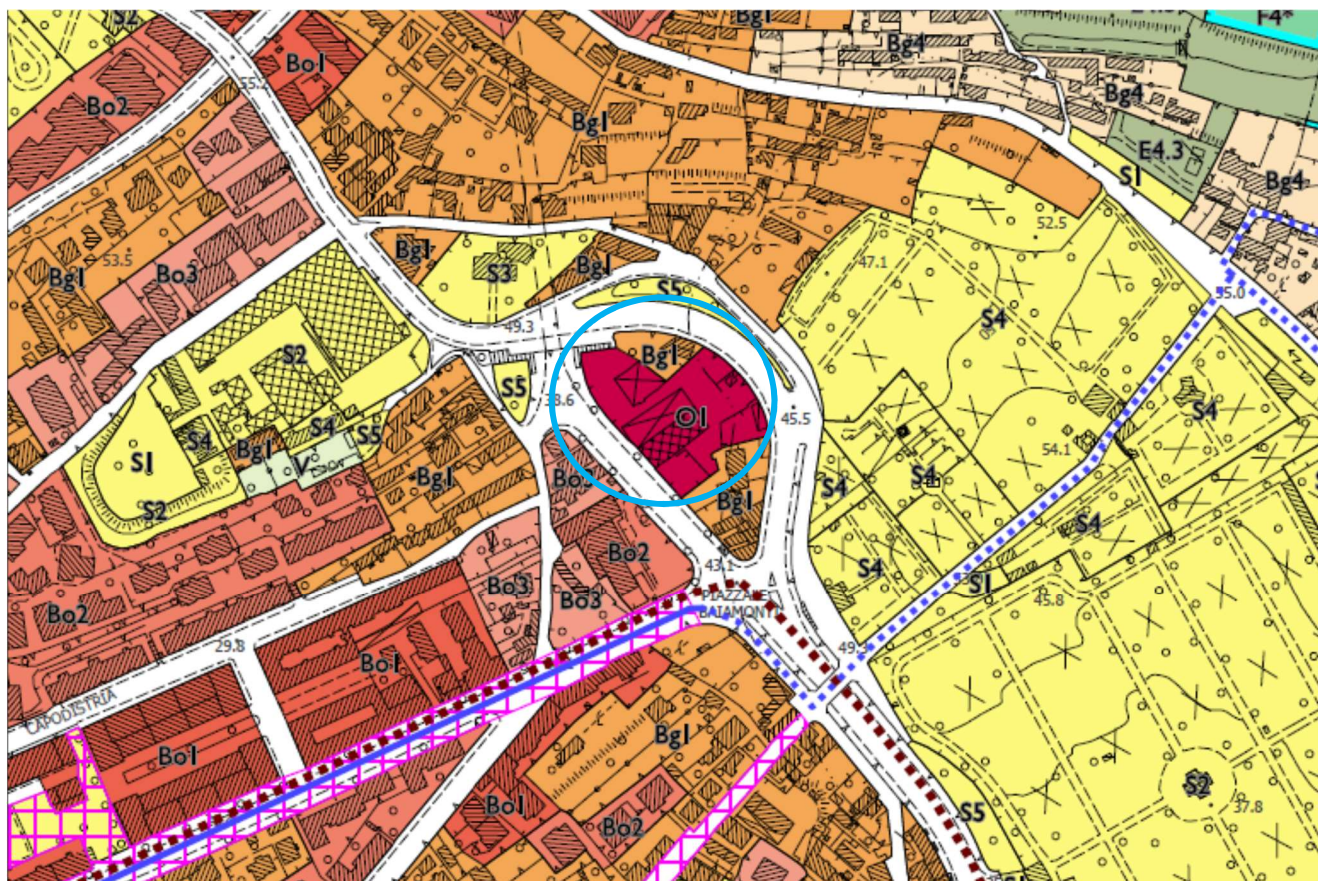
RELAZIONE GENERALE E INQUADRAMENTO

INDICE

- 1. PREMESSA**
- 2. PROFILO MORFOLOGICO E STATO DI FATTO**
- 3. OBBIETTIVI E CRITERI INFORMATIVI DEL PROGETTO**
- 4. PRESENZA DEL BENE PUBBLICO ALL'INTERNO DELL' AMBITO PAC**
- 5. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**
- 6. DATI URBANISTICI E NORMATIVA DEL P.A.C.**
- 7. PROCEDURA DI VAS**

1. - PREMESSA

Il P.A.C. Piano attuativo Comunale di iniziativa privata di seguito descritto insiste su di un area urbana campita come zona "O1 - Miste commerciali, direzionali e ricettive - Via Salata" dal vigente P.R.G.C. del Comune della città di Trieste



L'ambito, ubicato all'interno di una fascia di territorio ricompresa tra la Via Salata e la Via dell'Istria, risulta composto dalle seguenti pp.cc. catastali, di proprietà privata:

Comune	Sezione urbana	Foglio	Mappale	Qualità/classe	Sup. mq.
TRIESTE	Servola	2	1184/8	Ente urbano	462.00
TRIESTE	Servola	2	1184/5	Edificabile	280.00
TRIESTE	Servola	2	1184/6	Orti 2	141.00
TRIESTE	Servola	2	1184/1	Orti 2	341.00
TRIESTE	Chiarbola	6	468	Ente urbano	3.865,00
				Totale mq.	5.089,00

e dalle seguenti pp.cc. catastali classificate "bene pubblico"

Comune	Sezione urbana	Foglio	Mappale	Qualità/classe	Sup. mq.
TRIESTE	Chiarbola	6	506/3	Bene pubblico (acque)*	20.00
TRIESTE	Servola	2	1713/5	Bene pubblico (acque)*	33.00
				Totale mq.	53,00

La presenza del Bene pubblico all'interno del PAC viene trattata nel successivo articolo 4

La superficie Territoriale (St) complessiva del PAC₇ risulta avere una superficie catastale pari a 5.142,00 mq

2. - PROFILO MORFOLOGICO E STATO DI FATTO

Come accennato in premessa, L'area oggetto di intervento, risulta ricompresa tra:

- lato nord e nord/est: in parte con la scalinata che collega le due diverse quote di Via Salata e Via dell'Istria e in parte con un giardino di altra proprietà privata
- lato sud/est: altra proprietà privata
- lato sud/ovest e ovest: via Salata
- lato est, nord/est: Via dell'Istria

Sui lotti limitrofi, "altra proprietà privata" insistono costruzioni di tipo commerciale/artigianale e residenziale con relativi accessori (tettoie, volumi tecnici, serre, etc.)

L'andamento altimetrico del terreno sostanzialmente risulta come segue:

- Tra il confine ovest (via Salata) ed il confine est (via dell'Istria) esiste un dislivello di circa m. 3,00. Da segnalare che la quota di Via dell'Istria è mediamente più elevata di circa 3,50/4,00 metri al disopra della quota interna alla proprietà. Sostanzialmente il confine su via dell'Istria è delimitato da un muro di contenimento in pietra avente una altezza variabile tra i 4,00 e i 5,00 metri circa.
- Tra il confine nord e il confine sud abbiamo un dislivello di circa 2,00 metri.

L'ingresso e l'uscita avvengono sia dalla Via Salata che dalla via dell'Istria (attraverso una rampa - terrapieno cementato) dove è collocato un portoncino avente dimensioni (larghezza) di circa 2,50 m..

Sull'area, che oggi appare in larga misura degradata, sono presenti dei fabbricati realizzati, in parte con strutture portanti in ferro, copertura in lamiera e tamponamenti in laterizio intonacato ed in parte, con strutture in ferro copertura in lamiera, e aperti sui lati (a formazione di più tettoie). La qualità architettonica di detti fabbricati, in parte fatiscenti, è scadente.

Su parte dell'area in oggetto, fino alla data di dicembre 2017 era operante la storica azienda "Siderurgica Morselli" che ha ora cessato l'attività in sito e pertanto l'area risulta attualmente non utilizzata a fini produttivi.

Sotto-servizi esistenti

- Energia elettrica

L'area è attualmente allacciata alla rete di distribuzione pubblica per via aerea (da Via dell'Istria).

L'approvvigionamento dell'energia avviene per mezzo di un cavo aereo sorretto da un palo in cemento presente sul marciapiede di via dell'Istria e da un palo in cemento all'interno della proprietà. I pali distano tra di loro circa 8/10 metri.

- Acquedotto

L'allacciamento all'acquedotto potrà essere realizzato alternativamente sia sulla Via Salata sia su via dell'Istria dove è presente la rete acquedottistica pubblica.

- Fognatura

Esiste una condotta in cls del diametro 100 cm. che attraversa tutta la proprietà da Est ad Ovest, interseca la Via Salata (con una tubazione in cls scatolare cm. 80*120) e si innesta nuovamente su una linea in cls di diam. 100 cm.

Gli scarichi esistenti provenienti unicamente dai servizi igienici, e gli scarichi meteorici (piovane coperture e piazzali impermeabili) sono allacciati alla tubazione in cls che attraversa la proprietà.

L'area in oggetto, lungo il confine est (via dell'Istria) è in parte interessata dal vincolo cimiteriale.

3.- OBIETTIVI E CRITERI INFORMATIVI DEL PROGETTO

La proposta di PAC prevede la realizzazione di un edificio a destinazione commerciale, avente una superficie di vendita massima pari a 1.499 mq., ed annesse opere di urbanizzazione primarie entro ed extra ambito

Le opere di urbanizzazione primaria previste e necessarie constano nella realizzazione:

- della cabina di trasformazione dell'energia elettrica MT/BT (opere entro ambito)
- della rotatoria su via dell'Istria (opere extra ambito)
- dell'adeguamento del tratto di via Salata prospiciente l'area di intervento (opere extra ambito)

E' prevista la cessione in proprietà o in uso dell'area e della relativa cabina MT/BT.

Gli immobili da cedere in proprietà o in uso dovranno essere liberi da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, attuali e future, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami o vincoli di ogni genere che ne possano limitare l'uso previsto.

Vista la morfologia dell'area, il progetto ipotizza, oltre alle opere di urbanizzazione sopra citate e nel seguito meglio descritte, la completa demolizione dei fabbricati esistenti e la realizzazione di una costruzione di un edificio avente una sagoma "obbligata" dalla forma e dall'andamento plani-altimetrico del terreno nonché dai vincoli presenti.

3.1. - Demolizione dei fabbricati esistenti

Come precedentemente accennato, sull'area insistono dei fabbricati (per lo più fatiscenti) che andranno demoliti.

E' prevista anche la demolizione delle parti d'area scoperta attualmente cementate.

3.2. - Area scoperta all'interno dell'ambito

L'area esterna scoperta, in conformità anche a quanto previsto dalla verifica di invarianza idraulica e dall'obbligatorio rapporto di permeabilità, sarà in parte impermeabile (viabilità interna e marciapiedi) ed in parte permeabile (aree a verde e a parcheggio con pavimentazione drenante).

La viabilità interna sarà realizzata in manto bituminoso mentre i marciapiedi saranno realizzati o in getto cls e/o in lastre prefabbricate di cemento (50*50 o 60*60).

I parcheggi stanziali e di relazione saranno realizzati in parte in manto bituminoso ed in parte con pavimentazioni drenanti. Si dovrà provvedere inoltre:

- Allo spostamento dell'esistente passo carraio su via Salata (con contestuale chiusura dell'esistente) per la realizzazione di un più ampio carraio (accesso principale per veicoli e pedoni da utilizzarsi sia per l'ingresso sia per l'uscita con l'obbligo di svolta a destra)
- All'allargamento dell'esistente carraio su Via dell'Istria con contestuale leggero spostamento dello stesso al fine di adeguarsi alla geometria della prevista rotatoria da realizzarsi sempre su Via dell'Istria.

Per raggiungere via dell'Istria (dislivello di circa 3,5 metri), in sostituzione della precaria rampa esistente, sarà realizzata una nuova rampa lungo il confine sud/est. La stessa avrà una larghezza indicativa di circa m. 6.00, una lunghezza indicativa di circa 25,00 metri e sarà realizzata parte con cls gettato in opera e parte con elementi prefabbricati.

La sua realizzazione non prevede, quale struttura portante della rampa stessa, l'utilizzo del muro di sostegno esistente a confine con via dell'Istria,

La Rampa, inoltre, sarà realizzata (in parte) all'interno della fascia di rispetto di vincolo cimiteriale in virtù di quanto concesso dall'art. 117 delle NTA allegate al PRG della città di Trieste e posizionata ad una distanza dalla costruzione presente sul lotto limitrofo in conformità alle disposizioni previste dal Codice Civile.

L'area oggetto di PAC è delimitata completamente da recinzioni in muratura con soprastante rete metallica, da recinzioni in solo rete metallica e da muri in pietra (quelli prospicienti via dell'Istria fungono anche da muri di sostegno).

Sostanzialmente il muro di sostegno rivestito in pietra lungo via dell'Istria (lato est, nord/est,) e la scalinata con relativo muro di sostegno (lato nord, nord/est) sempre prospiciente la via dell'Istria, saranno salvaguardati non prevedendo alcun tipo di intervento se non per la parte del solo "parapetto" su via dell'Istria per l'allargamento del carraio

Infatti, a seguito dello spostamento della rampa di collegamento con la realizzanda rotatoria su Via dell'Istria, l'apertura sul parapetto esistente dovrà essere in parte tamponata e la parte di parapetto prospiciente la nuova entrata/uscita su Via dell'Istria dovrà essere demolita.

Le recinzioni (rete metallica e muratura in mattoni pieni) lungo il confine con altre proprietà private (lato nord/est e lato sud/est) ove necessario saranno invece ripristinate o demolite e ricostruite.

La recinzione (costituita da basamento rivestito in pietra con soprastante grigliato metallico) lungo Via Salata (lato sud/ovest) sarà oggetto di interventi con parziali demolizioni e ricostruzioni.

Sottoservizi

Trattandosi di PAC con unico Lotto è prevista un'unica opera di urbanizzazione primaria entro ambito riconducibile alla realizzazione della cabina MT/BT per il servizio di energia elettrica.

I rimanenti servizi di acquedotto, fognatura e linea dati TLC (non è prevista la presenza della linea del gas all'interno del lotto) saranno soggetti a richiesta di solo allacciamento in sede di permesso di costruire

Sostanzialmente gli interventi consisteranno nel:

- Esecuzione di sottoservizio di piano attuativo attraverso la realizzazione di apposita cabina MT/BT al fine dell'Allacciamento della rete dell'Energia elettrica all'esistente servizio pubblico presente sulla Via Salata;
- Allacciamento della rete idrica interna (sia per usi civili sia per usi antincendio) all'esistente servizio pubblico di acquedotto presente sulla Via dell'Istria (o se di diversa indicazione da parte dell'Ente gestore, su Via Salata);
- Allacciamento della rete fognaria interna (acque reflue assimilate alle domestiche e meteoriche) all'esistente servizio pubblico presente all'interno dell'ambito;

Non viene previsto l'allacciamento alla rete del gas presente sulla Via dell'Istria. La progettazione definitiva/esecutiva dei previsti allacciamenti sarà definita e concordata con i rispettivi gestori dello specifico servizio in sede di richiesta di PdC.

In osservanza a quanto previsto dalle prescrizioni particolari riportate all'art. 41 "Via Salata" delle vigenti NTA di cui al PRGC, a seguito di verifica presso gli enti competenti (ACEGASAPSAMGA) e ad esclusione del servizio di fornitura dell'energia elettrica, le rimanenti opere di allacciamento previste (fognatura e acquedotto) non comportano opere di adeguamento dei sottoservizi pubblici esistenti.

Verde

All'interno dell'ambito sono inoltre presenti 6 alberi aventi le seguenti caratteristiche:

n	Tipo	Ø del fusto a 130 cm dal suolo (in cm)	H. (in m.)
1	Olivo (olea europea)	20 cm	3.50
2	Pīnūs pīnea	60 cm	9.00

3	Acero	45 cm	11.00
4	Acero	50 cm	11.00
5	Ailanthus	42 cm	10.00
6	Ailanthus	73 cm	11.00

Come già descritto, l'area dell'ambito oggetto di PAC non può considerarsi un parco o un giardino facenti parte integrante del tessuto urbano in quanto trattasi di ex area industriale/artigianale in gran parte degradata.

In considerazione del futuro sviluppo dell'area, e fermo restando l'obbligo, per quanto applicabile, del rispetto di quanto previsto all'art. 47, Titolo VIII – "Verde privato", del vigente regolamento sul Verde approvato con D.C. n. 13 dd 07/04/2014, è previsto il sicuro abbattimento degli Ailanthus e la possibilità di abbattimento delle altre specie (in tutto o in parte)

Invarianza idraulica

L'intervento di mitigazione proposto si concretizza in una singola vasca volano sotterranea di volume utile pari a 25 m³, dotato di sistema di pompaggio automatizzato ad attivazione e disattivazione con specifiche soglie di livello per ottenere una laminazione ottimale non legata alla scala di deflusso ed uno scarico controllato nel sistema fognario verso via Salata, che conduca una portata uguale a quella attualmente scaricata dal sito, determinata in 220 litri al secondo.

Tale intervento viene a configurarsi come mitigazione dei nuovi deflussi generati dall'incremento di superficie impermeabile dovuto alla realizzazione delle previsioni insediative dovute all'attuarsi del Piano, laminando quindi la portata in uscita e, dunque limitando quella in entrata nel sistema di drenaggio lungo Via Salata.

In sede edilizia, potrà essere prevista anche la realizzazione di sistemi di depurazione e riuso delle acque raccolte che potranno comprendere accumuli in vasca delle acque meteoriche, sistemi di filtraggio e sistemi di pompaggio e distribuzione per l'irrigazione.

Rifiuti

All'interno dell'unico lotto previsto nell'ambito viene individuata una specifica area per la collocazione dei cassonetti per la raccolta dei rifiuti dalle future attività. Gli stessi, saranno separati in base alle specifiche merceologiche.

L'asporto ed il successivo smaltimento dei rifiuti provenienti dalla raccolta interna dei rifiuti differenziati e dei rifiuti indifferenziati avverrà in conformità alla vigente normativa di settore e sarà in capo ai produttori che stipuleranno apposito contratto/convenzione con gestori/ditte autorizzate

3.3. - Fabbricato

Il fabbricato sarà realizzato parte in opera e parte con il tradizionale metodo della prefabbricazione e sarà adibito ad attività commerciale con annessi depositi

La copertura del fabbricato, a cui si avrà accesso da apposita scala in carpenteria metallica, dotata di linea vita, sarà utilizzata anche per la collocazione dell'impianto fotovoltaico, e di alcuni impianti a servizio delle attività e da eventuali insegne pubblicitarie

Il fabbricato sarà realizzato nel rispetto delle norme di piano.

Nell'applicazione delle norme di piano, con particolare riferimento alla distanza tra le costruzioni si segnala, sul lotto limitrofo posto a nord-ovest, la presenza di una serra a terra costruita in aderenza al confine stesso. Relativamente alla prevista distanza tra le costruzioni, stante la tipologia della costruzione, è possibile applicare quanto previsto dal codice civile.

4 – PRESENZA DEL BENE PUBBLICO ALL'INTERNO DELL' AMBITO PAC

Come citato in Art. 1, all'interno dell'ambito PAC insiste un bene demaniale (ramo acque) contraddistinto catastalmente come segue:

Comune	Sezione urbana	Foglio	Mappale	Qualità/classe	Sup. mq.
TRIESTE	Chiarbola	6	506/3	Bene pubblico (acque)*	20.00
TRIESTE	Servola	2	1713/5	Bene pubblico (acque)*	33.00
				Totale mq.	53,00

In sostanza, l'area è attraversata e, quindi, suddivisa [(da confine nord/est (via Dell'Istria) a confine sud ovest (Via Salata)] da una fognatura pubblica posta ad una profondità di circa m. 2.0 dall'attuale piano di campagna (pp.cc. 506/3 e 1713/5). Attualmente, come gran parte della restante superficie scoperta privata, il piano di campagna soprastante la fognatura risulta in parte a verde ed in parte cementato e non risulta individuabile in natura in quanto si "confonde" con il resto della superficie scoperta privata esistente.

Tenuto conto che il PAC prevede anche la sistemazione dell'area immediatamente confinante con il bene pubblico in oggetto (fognatura), si ravvisa la necessita di dover intervenire anche sulla parte soprastante la fognatura al fine di uniformare la superficie al resto dell'area all'interno dell'ambito.

In virtù della Delibera n. 18 del Consiglio Comunale di data 11.05.2021 con la quale viene approvato il contratto di concessione in favore di ALDI immobiliare s.r.l., allegato A alla delibera, delle aree riconducibili alle pc 1713/5 e 506/3 sopra richiamate, gli interventi di sistemazione della parte soprastante la fognatura (bene pubblico) così come il suo successivo utilizzo sono regolamentati nello stesso allegato A alla delibera.

L'area viene concessa per essere adibita esclusivamente a viabilità interna e aree di manovra ad uso dipendenti, fornitori, clienti, che accedono e transitano (a piedi, in moto, su veicoli a motore, etc) nell'area esterna di una nuova costruzione adibita ad uso commerciale (punto vendita generi alimentari e non)

5. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Le opere di urbanizzazione primaria consistono:

1. Nella realizzazione di cabina MT/BT (opere entro ambito)
2. Nell'adeguamento del tratto di via Salata prospiciente l'area di intervento che va dall'incrocio semaforico di Via Baiamonti all'ingresso del tunnel che conduce a piazzale dei Foraggi (opere extra ambito)
3. Nella realizzazione di una rotatoria a raso su via dell'Istria (opere extra ambito)

In sostanza:

1. Realizzazione della cabina MT/BT(opere entro ambito)

Stante la necessità energetica del futuro insediamento stimato in 200 kw, viene prevista, all'interno dell'ambito, una specifica area dove posizionare la cabina MT/BT a servizio del futuro fabbricato a destinazione commerciale, l'opera sarà realizzata in fregio alla Via Salata (in prossimità del tunnel che la collega a piazzale dei foraggi) così come indicato dal competente ente gestore e posizionata in modo tale da essere facilmente fruibile dal gestore stesso.

L'opera prevede sia la sistemazione dell'area immediatamente intorno alla cabina, sia la posa della cabina MT/BT composta da un monoblocco in c.a.p. di dimensioni e materiali come indicato dal competente ente gestore. Sostanzialmente sono previsti i seguenti interventi:

- la demolizione dell'esistente recinzione e la realizzazione di apposita area;
- la realizzazione dei necessari sotto-servizi, pavimentazioni e delimitazioni (recinzione)
- la fornitura e posa di cabina prefabbricata secondo specifiche di legge ed indicazioni dell'ente gestore;
- il ripristino finale dei luoghi

La presente area e annessa cabina, sarà poi ceduta in proprietà o in uso quale opera di urbanizzazione primaria, libera da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, attuali e future, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami o vincoli di ogni genere che ne possano limitare l'uso previsto.

2. Nell'adeguamento del tratto di via Salata prospiciente l'area di intervento che va dall'incrocio semaforico di Via Baiamonti all'ingresso del tunnel che conduce a piazzale dei Foraggi (opere extra ambito)

Nel caso specifico, tali interventi consistono nella introduzione di elementi di arredo funzionale sul tronco di via Salata che dalla galleria di Montebello (che conduce a viale D'Annunzio) porta all'intersezione con via dell'Istria e con via Baiamonti - finalizzati a disciplinare la circolazione e le manovre veicolari possibili -, nella ristrutturazione del marciapiede antistante il lotto, sempre lungo detto tronco di via Salata e nella ristrutturazione a rotatoria dell'intersezione tra via dell'Istria e le vie Slavich e Fonte Oppia.

Gli aspetti metodologici che hanno portato all'individuazione e al dimensionamento di dette opere sono meglio descritti nell'ALLEGATO 13.

In sintesi, gli arredi funzionali destinati a via Salata riguardano la creazione di una corsia di accumulo centrale per il ricovero dei veicoli che, provenendo da via dell'Istria, desiderano svoltare in via del Ronchetto e la contestuale introduzione di isole protettive di detta corsia aventi anche la funzione di disciplinare le sole svolte consentite in corrispondenza dell'accesso al nuovo parcheggio del punto vendita, previste solamente in destra.

Queste opere, che ricalibrano anche gli spazi destinati alla circolazione, che ivi comprendono le fermate del trasporto pubblico, hanno anche lo scopo di incrementare la sicurezza stradale su di un tronco che, anche recentemente, è stato teatro di gravi incidenti.

Il proponente l'iniziativa intende poi ristrutturare il marciapiede antistante il proprio lotto d'insediamento, che oggi si presenta in una certa misura disastroso, in particolare in corrispondenza delle aiuole che ospitano gli alberi.

Quest'ultime saranno pertanto riqualificate, rinnovando le delimitazioni e adeguandole dimensionalmente e sistemando il manto tramite fresatura e ripristino dello stesso

Gli interventi su Via Salata, stante la necessità dell'apertura di un nuovo carraio in diversa posizione e di dimensioni maggiori all'esistente, prevedono la necessità di procedere con l'abbattimento di due alberi a compensazione dei quali saranno messi a dimora 5 nuovi esemplari, indicativamente delle essenze arboree *Fraxinus ornus*, come suggerito dall'Unità Tecnica Alberature e Parchi del Servizio Strade e Verde Pubblico del Comune di Trieste (vedasi ALLEGATO 14 e TAV. 9 nonché gli elementi contenuti nelle TAVV 10 e 14)

Sostanzialmente per la riorganizzazione della Via Salata per il tratto compreso, tra il tunnel che la collega con Piazzale dei Foraggi e la fine del fronte di proprietà verso l'incrocio semaforico con Via Baiamonti sono previsti i seguenti interventi:
In primo luogo:

- la corsia di accumulo su via Salata per la svolta in via del Ronchetto; questa corsia verrebbe protetta da due aiuole spartitraffico che saranno realizzate con la stratigrafia del marciapiede, ma con la finitura stampata e resinata del tappeto bituminoso.
- L'aiuola in "coda" alla corsia di accumulo centrale, che ha anche lo scopo di impedire le eventuali infrazioni di svolta a sinistra da parte dei veicoli uscenti dal parcheggio del nuovo punto vendita, così come impedisce le eventuali ulteriori infrazioni da parte di veicoli provenienti dalla galleria ed intenzionati ad entrare nel parcheggio.
- La risagomatura dell'isola spartitraffico all'imbocco di via del Ronchetto
- il rifacimento del manto bituminoso stradale interessato dagli interventi,

e, parallelamente:

- La ristrutturazione del marciapiede antistante il lotto d'intervento che verrà rifatto tramite la stesa di strato di allettamento di spessore 4 cm, massetto di cls di spessore 15 cm e finitura in tappeto bituminoso di spessore 3 cm. In corrispondenza del nuovo ingresso carraio verrà realizzato un abbassamento a raso del marciapiede, che manterrà le stesse caratteristiche. Per garantirne una maggiore durata nel tempo, verrà prevista l'armatura del massetto così da meglio resistere al transito dei mezzi in ingresso ed uscita dall'area del PAC. Il tratto ribassato avrà una lunghezza pari a circa 24.00 m, ampiezza indispensabile alle manovre dei mezzi di approvvigionamento. La ristrutturazione di questo marciapiede inoltre prevede anche il completo rifacimento, per il tratto antistante l'ambito d'intervento, degli alloggiamenti degli esistenti alberi, adeguando le dimensioni delle aiuole alla misura 180 cm x 160 cm, con ciò comunque mantenendo sempre uno spazio retrostante minimo di 2.00 m ai fini del transito pedonale
- la rimozione di numero 2 alberi adulti e loro compensazione con la posa a dimora 5 nuovi esemplari, indicativamente delle essenze arboree *Fraxinus ornus* in diversa posizione.

3. Realizzazione di una rotatoria a raso su via dell'Istria (opere extra ambito)

Il terzo ambito di ristrutturazione è localizzato in corrispondenza dell'incrocio tra via dell'Istria e le vie Slavich e Fonte Oppia, che oggi è governato a precedenza e si caratterizza per elementi di incertezza e manovre talvolta scorrette e rischiose.

Il tratto stradale, che presenta una moderata pendenza favorisce peraltro le velocità, specialmente nella direzione da S. Giacomo verso l'intersezione semaforizzata.

L'intervento consiste nella creazione di una nuova rotonda, da realizzarsi tutta su suolo pubblico, di 14,00 m di raggio esterno al lordo della banchina di 0,50 m, dotata di anello di 7,00 m al netto delle banchine e fascia sormontabile di 2,00 m complessivi, delimitata cioè con cordona ribassata; l'isola centrale piantumata sarà di raggio 4,00 m. Si veda, a questo proposito anche la Tav. 14, con le sezioni e i particolari costruttivi.

In corrispondenza di questa rotonda, è infatti previsto il secondo accesso carraio all'ambito di PAC; la collocazione e l'ampiezza sono state dimensionate in modo che esso permetta un contemporaneo alloggiamento di un veicolo in attesa di immettersi in anello della rotonda provenendo dal parcheggio e di un altro veicolo in ingresso, di modo che non vi siano

fasi di attesa in rotonda ovvero impedimenti al deflusso lungo via dell'Istria. Anche in corrispondenza di questo accesso si mantiene la continuità del percorso pedonale, ribassando il tratto di marciapiede interessato, con armatura del massetto. Sul ramo a nord della rotonda è prevista la creazione di un'isola pedonale con attraversamento sfalsato, che induce maggiore attenzione, sia da parte di chi attraversa, che da parte dei conducenti (a questo proposito si veda, in particolare la Tav. 9 e i dettagli di Tav. 14). Le strisce pedonali avranno larghezza di 4,00 m.

L'attraversamento sarà dotato di transenne parapetonali fornite dall'Amministrazione per delimitare e indirizzare il flusso pedonale durante l'attraversamento. Gli elementi rialzati "salvapedone" saranno costruiti con cordona alta e riempimento, lato nord, con la stratigrafia del marciapiede ma con la finitura stampata e resinata del tappeto bituminoso, e dall'altro realizzando un'aiuola con terreno vegetale atto al successivo arredo con verde urbano.

Per quanto riguarda le opere a verde, è quindi prevista la creazione di due nuove aiuole ampie e dell'isola centrale della rotonda, che saranno riempite di terreno vegetale, mentre sarà allargata a 2,00 m la parte terminale di quella esistente tra via dell'Istria e via Fonte Oppia, allo scopo di mettere a dimora 2 piante di frassino; le altre 3 piante di alto fusto saranno messe a dimora nell'aiuola tra via dell'Istria e via Slavich

Per quanto riguarda sempre il verde pubblico, nelle aiuole che si vengono a creare come innanzi precisato, verranno messe a dimora essenze idonee, concordando le specie con il competente Ufficio del Comune, all'atto della precisazione di tutti i dettagli esecutivi del progetto. Si prevede comunque un impianto di irrigazione, come evidenziato anche nelle tavole di progetto. Le due aiuole spartitraffico più piccole, in corrispondenza degli innesti dei rami della rotonda, saranno dotate di cordona di tipo stradale alta e riempimento con massetto di cls e tappeto bituminoso stampato e resinato.

L'illuminazione della rotatoria sarà realizzata con la posa di 5 punti luce posti equidistanti attorno ad essa e realizzati in conformità con l'illuminazione prevista per via Salata ed il proseguo di via dell'Istria. Sono stati previsti pali tronco-conici in acciaio zincato e verniciato, colore grigio Philips con armature Philips modello Citysoul Gen2 a led, come meglio si evince dalla relazione illuminotecnica allegata al computo metrico (ALLEGATO 18). Anche i tre ulteriori pali e luci presenti su via dell'Istria verso l'incrocio di via Salata saranno oggetto di sostituzione.

Tra le opere di demolizione si segnala la necessità di:

Rimuovere un punto luce esistente in prossimità del futuro ingresso uscita dalla rampa che serve l'area di PAC per una sua ricollocazione in funzione della nuova viabilità;

Demolire il pannello pubblicitario trifacciale presente sull'aiuola centrale di Via dell'Istria che, per la realizzazione della rotatoria, andrà in parte demolita. Sostanzialmente è prevista la demolizione della struttura in carpenteria metallica e del relativo basamento in cemento su cui è fissato, con allontanamento dei materiali di demolizione in appositi impianti di recupero o smaltimento. La superficie espositiva pubblicitaria che verrà demolita (pari a circa $2.87 \times 3 = 8.61$ mq.), sarà recuperata attraverso la fornitura e posa di un pannello da "muro" avente le seguenti caratteristiche:

- dimensioni del pannello pari a m. 3,00 * m. 3,00 con conseguente superficie disponibile espositiva pubblicitaria di 9,00 mq.
- pannello rinforzato in lamiera zincata
- sottostruttura metallica di aggancio del pannello al tronchetto tubolare
- tronchetto tubolare metallico con piastre per fissaggio a parete

Il pannello sarà posizionato nel punto B indicato in TAV 17.

Nella Tavola 15 è indicata la segnaletica verticale e orizzontale su via dell'Istria e su via Salata da apporre sulla viabilità extra-ambito oggetto d'intervento.

Si ritiene che la soluzione rappresenti, nel suo complesso, un netto miglioramento, in termini funzionali e della sicurezza, anche per la viabilità urbana esistente.

Le lavorazioni previste e i loro costi sono descritte negli ALLEGATI 18 e 19, nonché nella Tav.11 "Planimetria demolizioni e realizzazioni opere extra-ambito". Dalle quantificazioni condotte, deriva il Quadro Economico delle opere che nel seguito si riporta.

L'ALLEGATO 16 contiene il Capitolato descrittivo e prestazionale degli elementi tecnici delle opere.

Relativamente alla Zona S5a-12 "Servizi per il verde lo sport e gli spettatori all'aperto – verde di connettivo. così come individuate all'allegato "PO4.1 - Relazione sui servizi e reiterazione dei vincoli" e nella "TAV. 6 - PO4 – Servizi e attrezzature collettive" di cui al PRG, interessata dall'intervento di realizzazione della rotatoria su via dell'Istria, si segnala che dei 1.597,43 mq previsti a Piano urbanistico, 15.45 mq. saranno interessati dall'intervento.

Tale porzione di zona S5a-12-Attrezzature per il verde, lo sport e gli spettacoli si modificherà in Zona ZI – aree riservate alla viabilità – opere ammesse, disciplinata dall'art. 96 delle NTA del PRGC vigente, in base alla quale la destinazione strada è consentita in ogni zona omogenea ad eccezione di quelle ricadenti nel sistema ambientale e del paesaggio.

Fermo restando quanto previsto dalle norme tecniche attuative del P.R.G., in particolare l'art. 85, tale lieve modifica non necessita di variante al P.R.G. stesso.

4.- Approvvigionamento idrico

I consumi medi previsti per il futuro insediamento sono pari a circa 240 mc/anno (circa 20 mc/mese). Stante l'utilizzo previsto non si ritengono necessari interventi di urbanizzazione primaria relativi allo specifico servizio

5.- Opere a verde extra ambito (Via dell'Istria e Via Salata)

Con la realizzazione delle opere su Via Salata e su Via dell'Istria, si prevede la creazione di nuove aree verdi ed interventi sul verde esistente.

La realizzazione di queste opere, dovrà conformarsi a quanto previsto dal regolamento del verde del Comune di Trieste, in particolare (elenco non esaustivo):

- nella scelta dei materiali;
- nelle modalità di intervento (spessori di riporto di terra vegetale - non meno di 40 cm, della tipologia di materiale di finiture - ciottolo di fiume, corteccia ecc, di profondità delle buche di impianto degli alberi- non inferiore a un metro, del sistema di tutoraggio con un minimo di tre pali tutori nella protezione al colletto degli alberi e applicazioni di strato di vernice biodegradabile bianca sul fusto per la protezione dalle scottature, nella modalità di preparazione delle buche di impianto degli alberi o delle aiuole,
- nell'esecuzione delle lavorazioni in conformità ai criteri ambientali minimi, all'adattabilità del materiale vegetale e all'assenza di specie invasive.

6. DATI URBANISTICI

PARAMETRI E INDICI GENERALI DEL P.R.G.C. (ART. 41 NTA – Via Salata)

Zona di intervento		Zone O1 – Miste commerciali, direzionali e ricettive – via Salata
Destinazione d'uso		<p>Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Direzionale – Alberghiera – Commerciale al dettaglio; – Servizi – Servizi e attrezzature collettive – Parcheggi ed autorimesse, pertinenziali e di relazione, funzionali alle destinazioni d'uso ammesse – Attività connesse all'agricoltura, esercitate dall'imprenditore agricolo, limitatamente a quelle contenute nel terzo comma dell'articolo 2135 del codice civile, come modificato dal D.Lgs. 228/2001. Tali attività includono anche quelle svolte nell'ambito dell'agricoltura sociale sia dagli imprenditori agricoli, sia dalle cooperative sociali previste dalla L. 381/1991 e s.m.i., il cui fatturato prevalente derivi dall'esercizio delle attività agricole, ai sensi dell'articolo 2, commi 3 e 4, L. 141/2015 e s.m.i. – Agriturismo in edifici esistenti, o loro parti, nella disponibilità dell'imprenditore agricolo, per l'esercizio di attività di ricezione e/o ospitalità, in rapporto di connessione e complementarietà rispetto alle attività principali dell'azienda agricola, in conformità alla normativa di settore prevista dalla L.R. 25/1996 – Artigianale, quale ulteriore destinazione, solo per l'ex Campo profughi di Padriciano. – Residenza, solo nell'area dell'IRCCS Burlo Garofalo, massimo 50% del volume complessivo. In ogni zona O1 devono essere obbligatoriamente previste almeno due delle destinazioni d'uso ammesse sopra elencate.
Modalità di attuazione e interventi ammessi		Gli interventi si attuano previo piano attuativo.
Indice di fabbricabilità territoriale	It	6.00 mc/mq
Altezza max	H	12.00 m.
Rapporto di copertura	Rc	Max 50 %
Distanza tra le costruzioni	Dcc	maggiore della media delle altezze delle pareti fronteggianti;
Distanza tra pareti finestrate	Df	10,00 m.
Distanza dai confini	Dc	Minima 5.00 m.
Distanza dalla strada	Ds	minima 10,00 ml dal ciglio opposto della strada
Rapporto permeabilità	Rp	Non inferiore al 15 % di Sf
Parcheggi		I parcheggi devono essere reperiti per le destinazioni d'uso previste e secondo le quantità stabilite al successivo art. 103.
Prescrizioni particolari		<p>Il piano attuativo deve:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verificare l'impatto delle trasformazioni previste sulla viabilità e sulle reti tecnologiche, e, dove necessario, deve realizzare le relative opere di adeguamento; - Nella riqualificazione di edifici e nella sistemazione degli spazi aperti, tendere ad elevati standard ambientali ed alte prestazioni energetiche; - Assicurare l'invarianza idraulica anche attraverso l'impiego di sistemi per la raccolta, depurazione e riuso delle acque piovane.

PARAMETRI E INDICI SPECIFICI DEL P.A.C. Via Salata

Zona di intervento	Zone O1 – Miste commerciali, direzionali e ricettive – via Salata			
Destinazione d'uso	Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: – Commerciale al dettaglio; – Parcheggi ed autorimesse, pertinenziali e di relazione, funzionali alle destinazioni d'uso ammesse			
Interventi edilizi ammessi	a) Demolizione e nuova costruzione			
Superficie territoriale	(St)	5.142,00 mq.		
Superficie afferenti beni pubblici		53,00 mq.		
Superficie opere di urbanizzazione primaria		33 ,00 mq.		
Superficie fondiaria	(Sf)	5.056,00 mq.		
Lotti	n.	01		
Indice di fabbricabilità territoriale	It	Max. 6.00 mc/mq	Pari a Volume max edificabile	30.534,00 mc
volume max di progetto PAC		mc. 15.534,00 mc. (superficie del limite massimo della sagoma edificabile pari a 1.726,00 per l'altezza massima realizzabile pari a 9.00 m.)		
Altezza max	H	Max. 9.00 m.		
Rapporto di copertura	Rc	Max 50 % di Sf	Pari a max.	2.528,00 mq.
Rapporto permeabilità	Rp	Non inferiore al 15 % di Sf a mq. 758.40		
Superficie di vendita max	SV	1.499 mq.		
Superficie a parcheggi	Sp	Minimo 150 % di Sv		
Distanza tra le costruzioni	Dcc	maggiore della media delle altezze delle pareti fronteggianti;		
Distanza tra pareti finestrate	Df	10,00 m.		
Distanza dai confini	Dc	Minima 5.00 m.		
Distanza dalla strada	Ds	Superiore a 10,00 ml dal ciglio opposto della strada		
Parcheggi	I parcheggi devono essere reperiti per le destinazioni d'uso previste e secondo le quantità stabilite all'art. 103 delle NTA del vigente PRGC così come riportate all'art. 7 delle norme tecniche di PAC. Nel caso specifico i parcheggi non potranno essere inferiori a mq. 2.248,50 mq [1.499,00 mq (SV)*150% = 2.248,50 mq] La superficie sopra riportata (2.248.50 mq.) comprende la dotazione di parcheggi stanziali pari a 1 mq /10 mc, previsto dalla L. 122/1989.			
Prescrizioni particolari	Il piano attuativo deve: - Verificare l'impatto delle trasformazioni previste sulla viabilità e sulle reti tecnologiche, e, dove necessario, deve realizzare le relative opere di adeguamento; - Nella riqualificazione di edifici e nella sistemazione degli spazi aperti, tendere ad elevati standard ambientali ed alte prestazioni energetiche; - Assicurare l'invarianza idraulica anche attraverso l'impiego di sistemi per la raccolta, depurazione e riuso delle acque piovane.			
Urbanizzazioni primarie	Opere entro ambito: cabina MT/BT			
	Opere extra ambito: interventi su Via dell'Istria e su Via Salata			
Urbanizzazioni secondarie	Da monetizzare secondo i contenuti della DC n. 8 dd 22/3/2018			

7. PROCEDURA DI VAS

L'avvenuta procedura di VAS ed in particolare quanto riportato sulla delibera di Giunta n. 329 d.d. 3 luglio 2023 relativa al provvedimento di esclusione dalla Valutazione ambientale strategica (VAS) e dalla verifica di significatività o valutazione di incidenza (VINCA), ha comportato il recepimento e l'introduzione di una serie di prescrizioni in materia ambientale che

15 vengono puntualmente riportate nell'art. 14bis delle Norme Tecniche di Attuazione (Norme Tecniche di Attuazione – ALL.02).

In relazione alla procedura di cui in precedenza, in seguito alla valutazione della CPQU di data 20/06/2023 fatta propria dalla Delibera di Giunta n.329, l'altezza massima di edificazione è stata ridotta a metri 9.00. In tale modo i coni visivi risultano avere minore impatto rispetto a Via dell'Istria e Via Salata nonché rispetto ai fabbricati della zona. Per tale ragione è stata aggiunta agli elaborati di PAC la tavola 6.1.

Bolzano, agosto 2023

Aldi Immobiliare S.r.l.