

P.A.C. di iniziativa privata sulle pp.cc. nn. 1184/8, 1184/5, 1184/6 e 1184/1, 1713/5 (bene pubblico) Foglio 2 del C.C. di SERVOLA, n. 468 e 506/3 (bene pubblico) Foglio 6 del C.C. di CHIARBOLA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 - OGGETTO DEL PIANO

L'ambito territoriale oggetto del presente piano di iniziativa privata è urbanisticamente classificato dal Piano regolatore Vigente, come Zona Territoriale Omogenea "O1 - Miste commerciali, direzionali e ricettive – Via Salata"

Il perimetro dell'ambito soggetto a P.A.C. comprende le particelle 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 particelle catastali classificate Bene demaniale "ramo acque"

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

L'area complessiva del PAC, risulta avere una superficie territoriale pari a mq. 5.142,00 mq.

Il presente P.A.C. prevede la realizzazione di un fabbricato a destinazione commerciale al dettaglio e relativi spazi di sosta, manovra e aree a verde, nonché la realizzazione di opere di urbanizzazione entro ambito (cabina MT/BT) ed extra ambito (interventi su via dell'Istria con realizzazione di una rotatoria a raso e interventi su via Salata (riorganizzazione per il tratto compreso, tra l'incrocio semaforico con Via Baiamonti e il tunnel che la collega con Piazzale dei Foraggi).

La completa descrizione delle opere di urbanizzazione entro ed extra ambito sopra citate viene riportata all'art. 11 delle presenti norme tecniche e negli specifici allegati facenti parte della presente proposta attuativa.

Art. 2 - ELEMENTI DEL PIANO

Il P.A.C. è costituito dai seguenti elaborati:

ALLEGATO 0	Elenco documentazione
ALLEGATO 1	Relazione generale e inquadramento
ALLEGATO 2	Norme tecniche di attuazione
ALLEGATO 3	Schema convenzione urbanistica P.A.C.
ALLEGATO 4	Asseverazioni dei progettisti
ALLEGATO 5	Valutazione di incidenza – Verifica di significatività
ALLEGATO 6	Verifica assoggettabilità alla procedura di V.A.S. – Valutazione Ambientale Strategica
ALLEGATO 7	Studio di compatibilità idraulica
ALLEGATO 8	Dichiarazione sostitutiva di notorietà - proprietà
ALLEGATO 9	Estratti tavolari e visure catastali del PAC
ALLEGATO 10	Documentazione fotografica
ALLEGATO 11E	Relazione geologica-tecnica
ALLEGATO 12	Valutazione previsionale dell'impatto acustico

ALLEGATO 13	Studio del traffico
ALLEGATO 14	Relazione opere su via dell'Istria e su Via Salata – (opere di urbanizzazione primaria extra ambito)
ALLEGATO 15	Relazione illustrativa delle opere di urbanizzazione entro ambito – cabina MT/BT
ALLEGATO 16	Capitolato descrittivo e prestazionale degli elementi tecnici delle opere su via dell'Istria e su Via Salata – (opere di urbanizzazione primaria extra ambito)
ALLEGATO 17	Capitolato descrittivo e prestazionale degli elementi tecnici delle opere di urbanizzazione primaria entro ambito - cabina MT/BT
ALLEGATO 18	Computo metrico opere di urbanizzazione – (opere di urbanizzazione primaria entro ed extra ambito)
ALLEGATO 19	Elenco prezzi unitari – (opere di urbanizzazione primaria entro ed extra ambito)
ALLEGATO 20	Cronoprogramma di massima degli interventi
ALLEGATO 21	Estratto di mappa scala 1:2000 e planimetrie sottoservizi ACEGAS
ALLEGATO 22	Dichiarazione di corrispondenza documenti
ALLEGATO 23	Procura speciale per soggetto richiedente
ALLEGATO 24	Dichiarazione integrativa alla relazione geologica
TAVOLA 1	Inquadramento catastale, urbanistico e aerofotogrammetria ed estratto CTR
TAVOLA 2	Planimetria generale e sezioni di rilievo stato di fatto con individuate aree coperte, scoperte permeabili ed impermeabili
TAVOLA 3	Planimetria generale stato di progetto ambito PAC– verifica delle distanze
TAVOLA 4	Planimetria generale stato di progetto ambito PAC con indici, parametri urbanistici ed involucri edilizi,
TAVOLA 5	Planivolumetrico e sezioni con indicata sagoma di massimo ingombro
TAVOLA 6	Elaborato Foto-inserimento di progetto
TAVOLA 6.1	Elaborato foto inserimento di progetto - Documentazione integrativa inerente la procedura di VAS".
TAVOLA 7	Planimetria stato di fatto opere extra-ambito
TAVOLA 8	Planimetria stato di fatto con sottoservizi relativi alle opere extra-ambito
TAVOLA 9	Planimetria generale stato di progetto riportante le opere extra-ambito
TAVOLA 10	Planimetria stato di progetto con sottoservizi relativa alle opere extra-ambito
TAVOLA 11	Planimetria demolizioni e realizzazioni opere extra-ambito
TAVOLA 12	Planimetria con verifica della transitabilità dei mezzi pesanti
TAVOLA 13	Planimetria con verifica della transitabilità dei mezzi di trasporto pubblico
TAVOLA 14	Sezioni stradali e particolari costruttivi relativi alle opere extra-ambito
TAVOLA 15	Planimetria della segnaletica verticale e orizzontale relativa alle opere extra-ambito
TAVOLA 16	Opere di urbanizzazione primaria entro ambito: Planimetria generale localizzazione area e cabina MT/BT, Pianta, prospetti e sezioni cabina MT/BT, sottoservizi
TAVOLA 17	Opere di urbanizzazione primaria extra ambito: sostituzione trespolo trifacciale con poster a "muro"
TAVOLA 18	Dimostrazione distanze tra massima sagoma edificabile e bene pubblico rilevato in frazionamento

Art. 3 - TEMPI DI ATTUAZIONE

1. Il Piano urbanistico Attuativo ha efficacia per 10 (dieci) anni a partire dalla sua approvazione. Il Piano Urbanistico Attuativo entra in vigore dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso di approvazione. Come previsto all'art. 9, comma 7 del DPR 20.03.2008 n.086/Pres, alla scadenza del termine previsto al primo capoverso, restano in vigore, per il rilascio dei titoli abilitativi edilizi, le previsioni specificate dal PAC.
2. Rimane fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare, nella costruzione del nuovo fabbricato e/o nella modificazione di quanto esistente, gli allineamenti e le prescrizioni stabilite dal Piano stesso.
3. Gli interventi di urbanizzazione primaria sia su suolo privato sia su suolo pubblico (extra-ambito) previsti dal presente Piano dovranno giungere alla fase di avvio dei lavori entro 24 mesi dalla data di stipula della convenzione ed essere ultimati entro 5 anni dalla firma della convenzione.

Art. 4 - SUPERFICIE CHE CONCORRE ALLA EDIFICABILITA'

- La Superficie territoriale (St) del P.A.C. è pari a mq 5.142,00

- La Superficie fondiaria (Sf) per l'applicazione dei parametri urbanistici è pari a mq **5.056,00** (differenza tra Superficie territoriale (St) pari a 5.142,00 mq., Superficie afferente al bene demaniale (pc. 506/3 e pc. 1713/5) pari a complessivi mq. 53,00 e Superficie opere urbanizzazione Primaria entro ambito, pari a 33,00 mq.)

Art. 5 - DATI PRESCRITTIVI CARATTERIZZANTI LA NUOVA EDIFICAZIONE

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 %
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	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			

L'esatta ubicazione del fabbricato sarà definita in sede di Permesso di Costruire e potrà variare all'interno del limite massimo della sagoma edificabile come individuato nella **TAV. 3** (Planimetria generale stato di progetto ambito PAC – verifica delle distanze) e **TAV. 4** (Planimetria generale stato di progetto ambito PAC con indici, parametri urbanistici ed inviluppi edilizi). Si specifica che “Il limite massimo della sagoma edificabile” individua la superficie all'interno dell'ambito entro la quale potrà essere realizzato il fabbricato, fermo restando il rispetto di tutti parametri di legge (urbanistici, edilizi, etc) oggetto di approfondimento in sede di richiesta di permesso edilizio.

Art. 6 - SPAZI AD USO COMMERCIALE

Stante quanto previsto dalla vigente normativa in tema di commercio si ribadisce che la Superficie di vendita massima in previsione è pari a 1.499,00 mq. Relativamente al rispetto del presente aspetto si rimanda alla specifica normativa di settore.

Art. 7- SPAZI PER PARCHEGGI

In base a quanto previsto dall'art. 103 delle norme tecniche di attuazione del vigente PRGC, i parcheggi stanziali e di relazione devono essere previsti, secondo i parametri di seguito indicati.

Destinazione d'uso commerciale

I parcheggi stanziali e di relazione vanno reperiti secondo le previsioni della normativa di settore in materia di commercio; per le definizioni di superficie di vendita e di superficie aperta al pubblico va fatto riferimento alla normativa di settore in materia di commercio. Nello specifico per superfici di vendita (SV) fino a 1.500 mq., la normativa di settore prevede che i parcheggi siano almeno pari al 150 % di SV;

Nel caso specifico i parcheggi non potranno essere inferiori a mq. 2.248,50 mq $[1.499,00 \text{ mq (SV)} \times 150\% = 2.248,50 \text{ mq}]$

Per le medie strutture alimentari e miste con superficie di vendita superiore a 400 mq va reperita un'area pertinenziale destinata alle operazioni di carico e scarico merci, delimitata rispetto alle aree destinate a parcheggio quantomeno con un'idonea segnaletica orizzontale e verticale;

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.

Art. 8 - TITOLO AUTORIZZATORIO INTERVENTI EDILIZI.

8.1 Opere di urbanizzazione entro ambito ed extra ambito

I titoli edilizi (Permesso di Costruire, etc.), per la realizzazione degli interventi di urbanizzazione entro ed extra ambito dovranno essere ottenuti prima dell'effettivo inizio dei lavori.

8.2 Interventi all'interno del lotto edificabile

- 1 L'esecuzione dei singoli interventi (costruzioni) all'interno del lotto è subordinata al rilascio del titolo edilizio previsto dalla vigente normativa edilizia di settore.
- 2 Il titolo edilizio per la realizzazione degli interventi (costruzioni) all'interno del lotto edificabile potrà essere rilasciato quando si verificano una delle seguenti condizioni:
 - Contemporaneamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria (entro ed extra ambito)
3. La segnalazione certificata di agibilità, potrà essere presentata solo ad ultimazione di tutte le opere di urbanizzazione di cui all'art. 11 e, pertanto, subordinata alla certificazione per la corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria (in termini di prestazioni, obiettivi e caratteristiche tecniche, economiche e qualitative) da ottenersi in conformità al combinato disposto di cui all'art. 116 del D.Lgs 31/03/2023 n. 36 e dell'art. 29 della L.R. 14/2002 e s.m.i., a cura e spese del Soggetto Attuatore

Art. 9 - TIPOLOGIE EDILIZIE ED INDICAZIONI SUI MATERIALI

Il progetto prevede un unico lotto per la realizzazione del fabbricato il cui uso è definito dalla “destinazione d'uso” di cui all'art. 5 delle presenti norme.

Nei limiti dei parametri urbanistici e di destinazione d'uso di cui all'art. 5 e di quanto previsto dalla vigente normativa in materia di costruzioni, i progetti per la realizzazione dei fabbricati potrà prevedere la loro realizzazione in opera e/o con il tradizionale metodo della prefabbricazione.

Caratteristiche costruttive:

- Strutture portanti verticali ed orizzontali in calcestruzzo armato, e/o ferro
- murature portanti e/o di tamponamento: in laterizio, in ytong o similare, in pannelli prefabbricati
- Copertura: piana o inclinata, Nel caso di copertura piana la stessa potrà essere utilizzata per l'installazione degli impianti (fotovoltaico, solare termico, impianti accessori all'attività, etc.) e
- Sulla copertura del nuovo edificio dovrà essere realizzato un sistema che integri il fotovoltaico al tetto verde;
- manto di copertura: in metallo, in guaine catramate o in Pvc ;
- lattonerie: in geberit, in alluminio o lamiera preverniciata a sezione circolare (pluviali) e semicircolare (canali di gronda);
- rivestimento esterno delle facciate: in vetro, in metallo, in materiali compositi ~~sia~~ e/o metallici con colori studiati in sede esecutiva e di concerto con gli Uffici Tecnici preposti;
- serramenti esterni : in alluminio, in legno/alluminio, in Pvc,

Altro

- gli impianti da realizzarsi (impianti elettrici e meccanici, impianto fotovoltaico in copertura del fabbricato, impianti idrici) dovranno garantire quanto riportato all'art 14 bis seguente . In sostanza le soluzioni tecniche adottate (materiali costruttivi ed impianti) nel loro insieme dovranno tendere a garantire elevati standard ambientali ed alte prestazioni energetiche.
- Le pavimentazioni esterne potranno essere realizzate alternativamente in cemento, manto bituminoso, manto bituminoso drenante, betonella in cemento, betonella in cemento drenante e comunque con materiali che garantiscano il corretto uso delle aree esterne ai quali sono destinati.
- Per quanto possibile dovrà essere incrementato il più possibile il numero di parcheggi con pavimentazione permeabile affinché venga garantito il rispetto dell'invarianza idraulica
- Le recinzioni esistenti al limite dell'ambito e confinanti con altre proprietà private, fermo restando i diritti di terzi, potranno essere recuperate o demolite (interamente o parzialmente) e ricostruite.
- Le recinzioni esistenti al limite dell'ambito e confinanti con la pubblica via, fermo restando i diritti di terzi, potranno essere recuperate o demolite (interamente o parzialmente) e ricostruite.
- Lo spostamento dell'esistente passo carraio su via Salata 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) dovrà prevedere la contestuale chiusura dell'esistente
- Il muro a confine con la scalinata che da via Salata porta in Via dell'Istria, sul confine nord/ovest, andrà preservato e potrà essere oggetto di sola manutenzione.

- Il muro a confine con via dell'Istria, lato nord/est andrà preservato e potrà essere oggetto di sola manutenzione fatta eccezione per la parte "a parapetto che potrà essere oggetto di interventi per la realizzazione del passo carraio.
- L'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 dovrà prevedere la contestuale chiusura della parte non asservita al passaggio carraio
- Eventuali manufatti da realizzarsi all'interno dell'ambito quali: rampe carrabili, cabine per energia elettrica, manufatti ad uso contenitori rifiuti o vano contatori utenze potranno essere realizzati sia "in opera", sia con il metodo della prefabbricazione, sia in carpenteria metallica.

Art. 10 - ALLACCIAMENTI ALLE RETI TECNOLOGICHE

Gli allacciamenti alle reti tecnologiche (energia elettrica, linee dati/comunicazioni, acquedotto, fognature) dovranno essere realizzati, previa autorizzazione, secondo le indicazioni fornite dal Comune e/o dalle aziende erogatrici dei singoli servizi. Eventuali scavi per l'allacciamento dei sotto-servizi da eseguirsi su Via Salata sono subordinati al deposito della richiesta di cui all'art. 4 del regolamento comunale sul verde approvato con D.C. n. 13 dd 07/04/2014.

Rete adduzione energia elettrica

L'allacciamento alla rete dell'energia elettrica avverrà attraverso le opere di urbanizzazione primaria illustrata all'art. 11.1 della presente

Rete adduzione idrica

La fornitura dell'acqua potabile (ed a eventuale uso antincendio) potrà avvenire alternativamente sia da Via salata sia da Via dell'Istria secondo le indicazioni tecniche fornite dall'ente gestore e da quanto previsto dal vigente regolamento del servizio idrico integrato.

Nello specifico si richiama l'applicazione del regolamento del servizio idrico integrato del Comune di Trieste PARTE II – Regolamento di acquedotto

Rete fognaria

Le reti fognarie interne saranno realizzate ed allacciate al servizio pubblico esistente secondo le indicazioni dell'ente gestore e da quanto previsto dal vigente regolamento del servizio idrico integrato.

Nello specifico si richiama l'applicazione del regolamento del servizio idrico integrato del Comune di Trieste PARTE III – Regolamento di fognatura e depurazione.

Art. 11 - URBANIZZAZIONI PRIMARIE (OPERE ENTRO ED EXTRA AMBITO) E SECONDARIE

Le opere di urbanizzazione primaria si suddividono in opere entro l'ambito e opere extra ambito.

Art. 11.1. Urbanizzazione primaria entro l'ambito

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 sottoservizi, 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, se previsto dagli enti competenti (Comune o gestore del servizio) 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.

La cabina di urbanizzazione MT/BT e relativa area di pertinenza, così come definita all'art. 4 comma 1), sarà da assoggettare alla servitù a titolo gratuito a favore e da concordarsi preventivamente con il gestore della rete (AcegasApsAmga S.p.A.), da stipularsi prima dell'allacciamento, essendo indispensabile per consentire al gestore stesso il suo allestimento con l'equipaggiamento elettrico, nonché il successivo utilizzo. L'area dovrà essere 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.

L'aggravio potrà essere costituito solamente dopo il collaudo positivo della stessa ed il frazionamento dell'area. Gli oneri contrattuali e le spese per la redazione degli atti ed elaborati necessari per le iscrizioni catastali e tavolari di cui al presente articolo vengono assunte dal Soggetto Attuatore o dai suoi aventi causa.

L'area all'interno dell'ambito entro la quale realizzare la Cabina MT/BT nonché le dimensioni di quest'ultima sono evidenziate negli specifici elaborati (ALLEGATO 15 e TAV. 16) e dovranno fare riferimento alle indicazioni fornite dall'ente gestore.

Art. 11.2 Urbanizzazione primaria extra ambito

La realizzazione del presente P.A.C. comporta un impatto sul territorio per il quale è necessario procedere ad interventi di adeguamento sulla viabilità esistente extra ambito. Sostanzialmente è necessario intervenire su Via dell'Istria, con rotatoria a raso e su via Salata con la riorganizzazione della stessa nel tratto che parte dall'incrocio semaforico con Via Baiamonti all'ingresso del tunnel che conduce in piazzale dei Foraggi. In generale, le pavimentazioni stradali interessate da carichi pesanti dovranno avere caratteristiche di elevata portanza ed aderenza da garantirsi mediante l'impiego di conglomerato bituminoso multifunzionale e classe di inerti 0-12.

Art. 11.2.1 Interventi su via dell'istria

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 4,00m.

L'attraversamento sarà dotato di transenne parapedonali 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:

1. 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;
2. La demolizione del 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 del trespolo 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.

Art. 11.2.2 Interventi su via Salata

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 riqualficate, 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, che sarà realizzata con asfalto stampato e resinato
- 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.

11.2.3.- 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.

I sottoservizi devono essere collocati a distanza degli alberi esistenti e di progetto di almeno 200 cm (salvo dove non fisicamente possibile) al fine di evitare future interferenze.

Art. 12 - ELABORATI PRESCRITTIVI

Gli elaborati che contengono elementi prescrittivi in base alle specifiche sotto riportate sono i seguenti:

ALLEGATO 2	Norme tecniche di attuazione
ALLEGATO 15	Relazione illustrativa delle opere di urbanizzazione entro ambito – cabina MT/BT
ALLEGATO 18	Computo metrico opere di urbanizzazione – (opere di urbanizzazione primaria entro ed extra ambito)
ALLEGATO 19	Elenco prezzi unitari – (opere di urbanizzazione primaria entro ed extra ambito)
TAVOLA 3	Planimetria generale stato di progetto ambito PAC– verifica delle distanze Con riferimento alla TAV. 3 è da ritenersi prescrittivo: <ul style="list-style-type: none">• il perimetro dell'ambito del PAC• Il rispetto delle distanze nella stessa graficizzate il limite massimo della sagoma edificabile
TAVOLA 4	Planimetria generale stato di progetto ambito PAC con indici, parametri urbanistici ed inviluppi edilizi Con riferimento alla TAV. 4 è da ritenersi prescrittivo: <ul style="list-style-type: none">• il limite massimo della sagoma edificabile la tabella riportante gli indici urbanistici propri del PAC
TAVOLA 9	Planimetria generale stato di progetto riportante le opere extra-ambito
TAVOLA 10	Planimetria stato di progetto con sottoservizi relativa alle opere extra-ambito
TAVOLA 11	Planimetria demolizioni e realizzazioni opere extra-ambito
TAVOLA 14	Sezioni stradali e particolari costruttivi relativi alle opere extra-ambito
TAVOLA 15	Planimetria della segnaletica verticale e orizzontale relativa alle opere extra-ambito
TAVOLA 16	Opere di urbanizzazione primaria entro ambito – Planimetria generale localizzazione area e cabina MT/BT, Pianta, prospetti e sezioni cabina MT/BT, sottoservizi
TAVOLA 17	Opere di urbanizzazione primaria extra ambito: sostituzione trespolo trifacciale con poster a “ muro”
TAVOLA 18	Dimostrazione distanze tra massima sagoma edificabile e bene pubblico rilevato in frazionamento

In generale sono elementi indicativi le sistemazioni delle aree a marciapiedi a verde, a viabilità e parcheggio sia permeabili che impermeabili, come riportate in tutte le tavole di progetto

Art. 13 - FLESSIBILITÀ PER OPERE DI URBANIZZAZIONE

Fermo restando il rispetto degli indici, parametri e verifiche proprie del PAC, la progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione (entro ed extra ambito) potrà introdurre, per esigenze di carattere tecnico/funzionale, modifiche a quanto previsto negli elaborati di piano senza che ciò comporti variante al PAC stesso, previo parere favorevole degli uffici o servizi competenti e fatte salve le caratteristiche prestazionali previste dal progetto.

Nell'eventualità in cui, la flessibilità incida sul quadro economico, in termini di minor spesa, la proponente il Piano provvederà al congruaggio degli oneri di urbanizzazione.

Si specifica che per eventuali modifiche sostanziali a quanto presente nella proposta di PAC, dovranno avviarsi i procedimenti di variante al PAC e della convezione urbanistica.

Art. 14 - PRESCRIZIONI

Gli accessi carrai su Via dell'Istria e su Via Salata dovranno essere dotati di sistema di chiusura con installazione di dispositivi (sbarre o simili) atti allo scopo.

Misure per promuovere lo sviluppo sostenibile:

1. I materiali di scavo saranno riutilizzati o smaltiti con il seguente ordine di priorità:

- matrice terrosa superficiale: conservazione in loco per il recupero ambientale delle aree a verde;
- altro materiale: riporti in loco per la modellazione delle aree e per i riempimenti dei franchi di cantiere a fianco dei manufatti;
- ulteriore materiale non utilizzabile in loco: smaltimento in impianto autorizzato o gestione con le modalità previste dalla normativa sulle rocce e terre da scavo

Andrà comunque rispettato anche quanto previsto dall'art. 79.2 del vigente regolamento edilizio comunale.

2. In ottemperanza a quanto previsto all'art. 41 delle NTA di cui al PRGC Vigente, prescrizioni particolari, ultimo capoverso, gli interventi devono assicurare il principio di "invarianza idraulica",

3. Le sistemazioni delle aree esterne saranno realizzate con opere e materiali tipici del luogo, i nuovi muri di recinzione lato via Salata saranno rivestiti in pietra locale, preferibilmente utilizzando i blocchi ricavati dalla parziale demolizione dei muri lungo la Via Salata stessa.

4. In fase di cantiere, saranno adottate tutte le misure necessarie per evitare la diffusione di polveri (bagnatura e/o copertura dei depositi di materiale sciolto scarsamente utilizzato), nonché la bagnatura delle superfici interessate dai lavori e la pulizia dei pneumatici degli automezzi di cantiere.

Inoltre, in caso di forte vento, dovranno essere adottati ulteriori accorgimenti atti ad evitare la diffusione delle polveri.

5. Le caratteristiche costruttive degli edifici, dei materiali impiegati e degli impianti dovranno tendere a garantire elevati standard ambientali ed alte prestazioni energetiche ed il rispetto delle normative vigenti applicabili ed in particolare: dovranno essere recepite le indicazioni contenute nell'art. 14 bis seguente inserito a seguito delle risultanze della valutazione ambientale strategica di cui alla 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 d'incidenza (VINCA) del Piano attuativo

6. Entro 3 mesi dall'avvio dell'attività dovrà essere effettuata una campagna fonometrica che rilevi i valori acustici emissivi al perimetro dell'esercizio (assoluti e differenziali) ed i valori acustici immissivi negli edifici residenziali più prossimi (assoluti e differenziali), oltre ad includere un rilievo in prossimità della scuola dell'infanzia "Pollitzer" di via dell'Istria n. 170, sito ricadente in Classe Acustica 1. Tali rilievi terranno in considerazione le emissioni generate dal traffico indotto. L'elaborato dovrà essere trasmesso al Servizio Ambiente ed energia per le opportune valutazioni del caso specificando che se risulterà qualche superamento dei limiti sarà necessario attuare interventi di risanamento acustico a carico di chi interviene.

7. - "Eventuali prescrizioni sulla gestione degli accessi, sugli orari di effettuazione delle operazioni di carico/scarico merci e sull'eventuale integrazione della segnaletica stradale potranno venir imposte in fase di rilascio del permesso di costruire a fronte di una più dettagliata disposizione degli stalli di sosta, delle aree di carico/scarico merci e delle relative aree di manovra nonché della gestione del parcheggio (libero o a pagamento) all'interno della proprietà".

8.- Relativamente al confine su via dell'Istria, si deve prevedere la redazione dei necessari calcoli statici per l'eventuale realizzazione di muri di sostegno. Nella realizzazione degli interventi dovranno essere utilizzati i tipi e i manufatti in uso presso il comune di Trieste”.

9. - Fermo restando il rispetto delle normative applicabili, all'interno dell'area delimitata dal vincolo cimiteriale (50 m.), rimane valida la possibilità di realizzare quanto previsto dall'art. 117 delle vigenti NTA del P.R.G. comunale limitatamente a recinzioni della proprietà, parcheggi pubblici e privati, reti e impianti infrastrutturali.

10. Nel corso dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione extra ambito è necessario prevedere la sorveglianza da parte di operatore archeologico qualificato, sotto la direzione scientifica della soprintendenza, per gli interventi che comportano scavo a profondità superiore a 30 cm, concordandone le modalità con la stessa, secondo gli standard in uso

Art. 14 bis - PRESCRIZIONI IN MATERIA AMBIENTALE

- l'altezza massima di Piano sarà pari a 9,00 metri.
- dovrà essere incrementato il più possibile il numero di parcheggi con pavimentazione permeabile affinché venga garantito il rispetto dell'invarianza idraulica;
- sulla copertura del nuovo edificio dovrà essere realizzato un sistema che integri il fotovoltaico al tetto verde;
- dovrà essere previsto, ove possibile, oltre all'utilizzo di pavimentazioni permeabili, anche un'adeguata e proporzionata piantumazione di siepi e specie arbustive autoctone in quanto
- potenziali componenti della rete ecologica, considerato che le fasce verdi adeguatamente strutturate svolgono anche funzioni di ombreggiamento, protezione dal vento e un generale
- miglioramento del microclima;
- dovrà essere eliminato l'ailanto, in quanto specie infestante, e pianificato il successivo controllo e contenimento della sua diffusione;
- è prescrittiva l'adozione di tutte le misure di mitigazione che minimizzino l'impatto acustico sui residenti;
- con riferimento alla “Valutazione previsionale dell'impatto acustico”, nell'ambito delle fasi di sviluppo progettuale successive al PAC dovrà essere predisposta una puntuale valutazione dell'impatto acustico prodotto da tutta la parte impiantistico - tecnologica a servizio del realizzando supermercato, anche al fine di valutare, possibilmente in maniera preventiva, la miglior dislocazione delle sorgenti rumorose tenuto conto dell'impatto atteso ai ricettori più prossimi individuati, ovvero di poter prevedere le adeguate opere di mitigazione acustica al fine di garantire il contenimento del rumore prodotto entro i limiti di legge (in tal senso si dovrà porre particolare attenzione alla possibile presenza di componenti tonali del rumore associate al funzionamento dei suddetti impianti); in particolare per quanto concerne la valutazione dei più stringenti limiti differenziali di immissione in ambiente abitativo, allo scopo ci si dovrà avvalere di probanti calcoli di stima con riferimento alle condizioni di esercizio più gravose non solo relativamente al livello di rumore ambientale LA generato col concorso delle specifiche sorgenti sonore oggetto di valutazione ma anche al livello del rumore residuo LR (occorrerà considerare, a tal proposito, i periodi maggiormente silenziosi, si pensi alle ore centrali della notte in cui tipicamente il rumore del traffico e delle altre attività antropiche è scarso).
- posto che le operazioni condotte presso le aree di carico / scarico possono essere fonte di disturbo per i residenti delle zone limitrofe, anche se eseguite tramite un singolo automezzo e soprattutto se dovessero svolgersi in tutto o in parte

in orario notturno e preso atto che in tal senso non vengono fornite, ad oggi, indicazioni a riguardo, si raccomanda un'attenta valutazione successiva sia al fine di un'accorta dislocazione dell'area dedicata al carico / scarico, in maniera da minimizzare il possibile impatto sui ricettori contermini, sia al fine di prevedere eventuali opere di mitigazione / schermatura, nonché adeguate procedure gestionali per la conduzione delle operazioni inerenti;

- dovranno essere oggetto di successiva specifica valutazione eventuali altre sorgenti sonore asservite all'attività commerciali: particolare scrupolo dovrà essere rivolto all'eventuale installazione e utilizzo di compattatori per gli imballaggi in cartone, sorgenti rumorose che, benché talora ritenute marginali sotto il profilo delle emissioni sonore prodotte, rappresentano invece una potenziale causa di disturbo per i cittadini residenti in area limitrofa; in tal senso si raccomanda fin d'ora una consona conduzione di questi impianti, con eventuali limitazioni d'orario e/o frequenza d'uso in base alle effettive esigenze e concentrata nelle ore diurne in - in post-operam, una volta completate le azioni di Piano e con l'attività del previsto supermercato avviata a regime sarà pertanto opportuna l'esecuzione di un'ulteriore campagna di rilievi fonometrici, volta a verificare le previsioni effettuate, anche al fine di far emergere eventuali impatti imprevisi o superiori alle attese e, nel caso, proporre le conseguenti e più idonee azioni di mitigazione (vedi art. 14.6 prescrizioni)
- in fase di cantiere non potranno esservi peggioramenti delle condizioni locali (traffico aggiuntivo, emissioni o consumi);
- l'intervento edilizio dovrà essere sottoposto al preventivo parere della CPQU, la quale valuterà nel dettaglio soluzioni che non rechino *“disturbo della percezione visiva per le abitazioni adiacenti il lotto”*, nel rispetto delle prescrizioni urbanistiche ed ambientali del Piano attuativo;
- ai sensi dell'art. 16, comma 3, della L.R. 19/2012 e s.m.i. dovrà essere data comunicazione dell'inizio dei lavori di realizzazione della nuova cabina elettrica MT/BT all'ufficio “Ambiente ed Energia” di questo Comune. La comunicazione dovrà essere munita di una relazione tecnica comprendente la valutazione della distanza di prima approssimazione nell'intorno del manufatto (la distanza di prima approssimazione rappresenta la distanza, in pianta, sul livello del suolo da tutte le pareti della cabina stessa oltre la quale il valore di induzione magnetica è inferiore al limite dei 3 T). Le aree delimitate dalla distanza di prima approssimazione dovranno essere al di fuori di aree gioco per l'infanzia, ambienti lavorativi e luoghi di permanenza delle persone per più di 4 ore al giorno;
- il nuovo edificio commerciale, dovrà rispondere ai criteri progettuali dettati dal D.M. 26/06/2015 s.m.i. e dovrà essere classificabile come “edificio a energia quasi zero” (NZEB)
- il nuovo edificio commerciale, dovrà soddisfare i criteri di utilizzo della fonte rinnovabile di energia dettati dal D.Lgs. 199/2021 e s.m.i.
- il nuovo edificio commerciale, per quanto attiene le infrastrutture digitali è assoggettato allo standard previsto dall'art. 135 bis del D.P.R. 380/2001 come modificato dal D.Lgs. 207/2021. Ai sensi del comma 2 bis dell'art. 135 bis del D.P.R. 380/2001 ai fini della segnalazione certificata di agibilità risulta pertanto necessaria e obbligatoria l'acquisizione dell'etichetta “edificio predisposto alla banda ultralarga” nel rispetto delle linee guida CEI 306-2, CEI 64-100/1, 2 e 3.
- i parcheggi di pertinenza del nuovo edificio commerciale dovranno essere dotati di infrastrutture di ricarica per le auto elettriche secondo quanto disposto dall'art. 16 del D.Lgs. 48/2020 e s.m.i.
- dovrà essere incrementato il più possibile il numero di parcheggi con pavimentazione permeabile, e le aree scoperte non interessate dal passaggio di mezzi pesanti, affinché venga garantito il rispetto dell'invarianza idraulica;

Art. 15 - RIMANDI

Per quanto non previsto dalle Norme del PAC, si rimanda alle Norme Tecniche di attuazione del PRGC, alle leggi nazionali e regionali, nonché al Regolamento Edilizio vigenti.

Bolzano, settembre 2023

Aldi Immobiliare S.r.l.
