

REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA
COMUNE DI TRIESTE

Committente:

HTM Nord Est S.r.l.
Sede legale: via Carducci n. 4/2, 33100 Udine
Sede amministrativa: via Giudecca n. 15, 30035 Mirano (VE)

Titolo progetto:

RICONVERSIONE DEL COMPRESORIO OSPEDALIERO
DI S. MARIA MADDALENA
REALIZZAZIONE DI EDIFICI AD USO COMMERCIALE,
DIREZIONALE, RESIDENZIALE

Tipo progetto:

ACCORDO DI PROGRAMMA

Titolo elaborato:

RELAZIONE GENERALE

All. n.

2

Revisioni

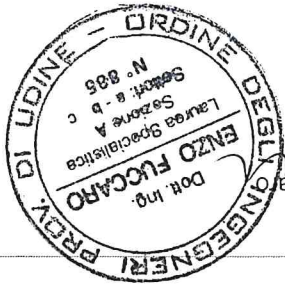
Data

Oggetto

Redatto

Il progettista:

ing. Enzo Fuccaro



HTM NORD EST S.R.L.

Sede Legale: Via Carducci, 4/2
33100 UDINE (UD)

Sede Amministrativa: Via Giudecca, 15

30035 MIRANO (VE)

PARTITA IVA 01057990325

HTM Nord Est S.r.l.

Sede legale: via Carducci n. 4/2, 33100 Udine

Sede amministrativa: via Giudecca n. 15, 30035 Mirano (VE)

Data

Mirano, lì 18.05.2020

La deliberazione dell'Assemblea straordinaria dei soci di GENERAL GIULIA 2 S.r.l. in liquidazione, assunta nella seduta del 9 gennaio 2019, di revoca dello stato di liquidazione della società ha portato al nuovo assetto societario composto dal Socio Unico CE.R.V.E.T. Srl con sede in Mirano (VE) in via Giudecca n.15, ed alla ricostituzione dell'organo amministrativo della Società.

Hanno fatto seguito la nomina dell'Amministratore Unico e la modifica della denominazione sociale della Società "General Giulia 2 Società a responsabilità limitata" in HTM NORD EST Società a responsabilità limitata con sede legale in Udine, via Carducci n 4/2 e sede amministrativa in Mirano, via Giudecca n 15.

La nuova compagine societaria, dopo aver preso visione del progetto di Riconversione del Compensorio Ospedaliero ex Maddalena agli atti dell'Amministrazione Comunale, ha ritenuto che le previsioni di Piano attuativo nonché quelle della successiva Variante a distanza del così lungo trascorso dalla sua ideazione non risultino essere più consoni alle mutate esigenze ed alle attuali aspettative socio economiche non solo dell'area oggetto dell'intervento ma anche della città di Trieste in particolare per la prevista eccessiva cubatura edificatoria destinata alla destinazione d'uso residenziale. Conseguentemente con PEC di data 01 aprile 2019 l'Amministratore Unico di GENERAL GIULIA 2 S.r.l., ha comunicato al Comune di Trieste di rinunciare al Piano attuativo ed alla successiva Variante al Piano, di tenere comunque conto della necessità di realizzare le opere di urbanizzazione e, infine, di iscriverne tale volontà della Società in una integrazione all'Accordo di Programma in essere.

2. LA PROPOSTA PROGETTUALE ALLEGATA ALL'ACCORDO DI PROGRAMMA

L'Accordo di Programma ha la finalità di definire gli interventi edili e infrastrutturali necessari per il completamento della Riconversione urbanistico edilizia del Compensorio Ospedaliero di Santa Maria Maddalena.

La proposta progettuale allegata all'Accordo di Programma è strettamente connessa ai disposti normativi del Piano Regolatore Generale Comunale approvato con Decreto n.

085/Pres. di data 26.04.2016 e della successiva Variante di livello comunale al P.R.G.C. n. 3 di data 27.07.2018.

Il Piano Regolatore prevede per l'area oggetto dell'intervento, come meglio evidenziato nella perimetrazione d'ambito indicata alla Tav. n. 2 dell'allegato A, la zonizzazione in zona B02 – Città degli oggetti 2, con destinazioni d'uso ammesse di tipo residenziale, artigianale di servizio, alberghiera, direzionale, attività commerciali al dettaglio, servizi e attrezzature collettive, parcheggi e autorimesse pertinenziali e di relazione.

Prevede, infine, la realizzazione di un parcheggio di relazione da asservire ad uso pubblico la cui zonizzazione in zona omogenea S è identificata nella Tavola PO4 "Servizi e attrezzature collettive" con codice composto S1a. Tale previsione è stata riconfermata nella reiterazione dei vincoli.

In particolare la proposta progettuale predilige il ricorso, per i previsti interventi edilizi o per qualsiasi intervento di rilevanza edilizia o urbanistica con edificabilità di indice fondiario minore o uguale a 4,5 mc/mq, all'intervento diretto in conformità ai disposti normativi del Piano Regolatore Generale Comunale in sostituzione del Piano Attuativo previsto dal precedente Accordo di Programma, dall'Atto Integrativo all'Accordo di Programma e dalla relativa Convenzione Urbanistica.

La proposta privilegia il mantenimento della destinazione d'uso commerciale al dettaglio seppure diversamente distribuita e della destinazione d'uso direzionale mentre limita la residenzialità a poco più di una decina di unità abitative in luogo della prevalente destinazione residenziale prevista nel precedente Accordo di Programma: ne consegue una consistente riduzione della capacità edificatoria già approvata.

Ferma restando la conferma del limite dimensionale dell'attività commerciale al dettaglio di grande struttura previsto in 5.000 mq nell'Atto Integrativo all'Accordo di Programma di data 19 maggio 2005 approvato con D.P.G.R. 23 giugno 2005 n. 201/Pres. e come tale recepito nel Piano di Settore del Commercio, per l'immediata comprensione della riduzione della capacità edificatoria dell'area basti pensare che le previste 283 unità immobiliari si riducono a sole 16 unità.

3. LE AREE INTERESSATE DALL'INTERVENTO DI RICONVERSIONE URBANISTICA

Le aree interessate dall'intervento di riconversione del comprensorio Ospedaliero ex Maddalena sono contraddistinte all'Agenzia delle Entrate - Territorio Provinciale - Ufficio Catastali del Comune di Trieste, Sezione Santa Maria Maddalena Superiore Catasto terreni, Foglio n. 2, particella mappale 78/10, Ente Urbano, Superficie 8.232 mq, particella mappale 78/9, Ente Urbano, Superficie 8.857 mq e particella mappale 78/23, Ente Urbano, Superficie 2.687 mq.

La particella 78/23 è stata recentemente istituita con lo scopo di dare migliore definizione alle aree interessate dagli interventi edificatori che risultano essere separate dalla strada di collegamento di via Marenzi con via Costalunga.

Complessivamente la superficie dell'area di proprietà, oggetto dell'intervento di riconversione, ammonta a 19.776 mq.

Si segnala inoltre, come evidenziato nella Tavola grafica n. 1, che la Società HTM Nord Est S.r.l. risulta proprietaria anche delle particelle mappali 78/21 e 78/22 della superficie rispettivamente di 189 mq e 26 mq, contraddistinte all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali del Comune di Trieste, Sezione Santa Maria Maddalena Superiore Catasto terreni, Foglio n. 2, Ente Urbano. Le citate particelle sono state interessate dall'allargamento stradale di via Costalunga e, di fatto, risultano in possesso del Comune di Trieste; poiché l'atto di cessione al Comune è in corso di perfezionamento, esse non compaiono tra le aree interessate dall'intervento.

Infine è opportuno ricordare che la Società, al tempo con denominazione sociale GENERAL GIULIA 2 Srl, ha già dato esecuzione ad alcune opere previste dalla Variante al Piano Regolatore Particolareggiato Comunale approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 59 del 18.12.2014. Nel particolare le opere riguardano un tratto di marciapiedi che costituisce frazione della particella mappale 78/19 di proprietà dell'A.T.E.R. Provincia di Trieste e un tratto di percorso pedonale realizzato sulla particella mappale 78/6 di proprietà della A.S.U.I. di Trieste (allora Azienda per l'Assistenza Sanitaria n. 1 "Triestina").

Le opere, per la cui comprensione si rimanda alla Tavola grafica n. 2, rientrano quale parte integrante e sostanziale all'interno del progetto delle opere di urbanizzazione.

Alla conclusione delle opere di urbanizzazione e prima della cessione delle aree al Comune si provvederà all'aggiornamento catastale.

Il progetto di Riconversione del comprensorio Ospedaliero ex Maddalena si propone la realizzazione, in conformità ai disposti dello strumento urbanistico vigente, dei seguenti interventi edificatori con le rispettive destinazioni d'uso:

- Fabbricato indicato con la lettera F1, destinato alla vendita al dettaglio di generi alimentari per una superficie di circa 1.850 mq.

In questo plesso edilizio trovano ubicazione, oltre al parcheggio a cielo aperto antistante il fabbricato commerciale, tre piani di parcheggi seminterrati ed interrati individuati secondo i piani P-1, P-2, P-3, a servizio delle attività commerciali, direzionali, residenziali dell'intero plesso edificatorio.

Al piano P-1 è stato ricavato il parcheggio di relazione indicato con codice S1a destinato all'uso pubblico in conformità ai disposti normativi del Piano Regolatore.

- Fabbricato indicato con la lettera F2, destinato sia alla vendita al dettaglio di generi non alimentari per una superficie di vendita di 3.149 mq (a completamento della disponibilità di superficie di vendita pari a 4.999 mq prevista dall'Autorizzazione commerciale in essere), sia al direzionale cui è riservato un intero piano per il quale si prevede una superficie di circa 2400 mq e sia, infine, alla destinazione d'uso residenziale cui è destinato un ulteriore piano per la prevista superficie di circa 2000 mq.

Come evidenziato nei punti che precedono, nel Fabbricato F1 sono stati ricavati i parcheggi destinati a soddisfare le necessarie dotazioni urbanistico edilizie in conformità alle Norme di Attuazione del P.R.G.C., strettamente connesse con le destinazioni d'uso del Fabbricato F2.

5. IL RISPETTO DI INDICI E PARAMETRI URBANISTICO EDILIZI E DEGLI STANDARD

Le Tavole grafiche 3.1 e 3.2 indicano le tipologie delle destinazioni d'uso previste nella proposta progettuale del complesso edilizio e analizzano alcuni parametri urbanistico edilizi quali la superficie fondaria, la superficie coperta, la superficie permeabile, la superficie a verde pubblico e verde privato nonché le fasi realizzative delle opere di urbanizzazione strettamente connesse con la realizzazione degli edifici.

Le Tavole grafiche 3.3 e 3.4 riportano il richiesto calcolo dei volumi rispettivamente degli edifici F1 e F2 e il volume complessivo dell'intervento.

Nelle Tavole grafiche 5.1, 5.2, 5.3 vengono rappresentate le verifiche dei parametri urbanistico edilizi quali la distanza tra le costruzioni, dai confini e la distanza tra le pareti finestrate.

Relativamente ai parcheggi cui si è accennato al paragrafo che precede - la dettagliata individuazione planimetrica delle superfici a parcheggio e del loro numero è rappresentata nella Tavola grafica n. 7 - la proposta progettuale degli edifici prevede le seguenti dotazioni standard urbanistico edilizie:

- destinazione d'uso commerciale (fabbricati F1 e F2): mq 10.498 di parcheggi stanziali comprensivi del 200 % (duecento per cento) della superficie di vendita oltre a numero 20 posti auto sulla previsione di n. 40 addetti (20 in F1 + 20 in F2);

- destinazione d'uso direzionale (Fabbricato F2): numero 45 posti auto stanziali in ragione di un posto auto ogni due addetti, sulla previsione di n. 90 addetti;

- destinazione d'uso residenziale (Fabbricato F2): numero 24 posti auto (il numero deriva dalle seguenti operazioni 6000 mc : 10 mc/mq : 25 mq) sulla previsione di 16 unità abitative il cui volume complessivo ipotizzato è di 6.000 mc;

- destinazione d'uso pubblico (Fabbricato F1) della superficie di mq 4376 (superficie minima mq 4.001,52).

PARCHEGGIO DI RELAZIONE

6.

Il Piano Regolatore Generale Comunale vigente prevede la realizzazione di un parcheggio da asservire ad uso pubblico la cui previsione è identificata nella Tavola P04 con zonizzazione in zona omogenea S "Servizi e attrezzature collettive" Tavola 6 con codice di sottozona e servizio S1a.

La proposta progettuale prevede la realizzazione al piano P-1 di un parcheggio asservito ad uso pubblico della superficie lorda di mq 4.376 sulla previsione del piano Regolatore di mq 4.001,52. Il numero dei posti auto è di complessive 81 unità.

Tale proposta risulta del tutto conforme alle previsioni di piano ed alla successiva reiterazione dei vincoli, sia per conformazione che per ubicazione.

Infine sono stati individuati ulteriori 39 posti auto disposti lungo la strada di collegamento tra via Marenzi e via Costalunga.

7. AUTORIZZAZIONE COMMERCIALE

A maggior chiarezza del Punto 4 con riferimento al Settore commercio, è opportuno precisare che in data 22 gennaio 2013 Prot. 12175 il Direttore di Servizio dell'Area Risorse Economiche - Finanziarie e di Sviluppo Economico ha rilasciato l'autorizzazione all'apertura di un centro commerciale al dettaglio ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale n. 5.12.2005, n. 29 e s.m.i. per una superficie di vendita al dettaglio del settore alimentare e non alimentare complessivamente di 4.999 mq. Tale autorizzazione è stata recentemente prorogata.

8. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Le opere di urbanizzazione sono rappresentate nelle Tavole grafiche 6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 6.5 e 6.6, i cui contenuti riguardano rispettivamente la viabilità con la rappresentazione dei parcheggi pubblici, le isole ecologiche, la rete di energia elettrica e la rete dell'illuminazione pubblica, la rete gas e la rete telefonica e, infine, la rete di smaltimento delle acque meteoriche, delle acque reflue, la rete idrica e, infine, il nucleo elementare di verde attrezzato.

La loro descrizione unitamente alle modalità costruttive ed ai materiali impiegati sono di seguito riportate.

8.1 Rete viaria

Nel contesto della riqualificazione urbanistica edilizia del Comprensorio dell'ex Ospedale della Maddalena la viabilità riveste un aspetto fondamentale e prioritario.

Le soluzioni che vengono avanzate, se si eccettua la rotonda su via dell'Istria e la previsione di un solo senso di marcia, richiesto dagli Uffici Comunali competenti, in luogo del doppio senso previsto dal Piano attuativo sulla nuova strada che collega via Marenzi con via Costalunga in direzione di quest'ultima, sono di modesta entità.

Le opere di urbanizzazione relative alla viabilità possono essere così esemplificate:

- Riqualficazione di via dell'Istria sull'intero tratto interessato dal lotto di proprietà a realizzazione della rotatoria di distribuzione dei flussi prospiciente il fabbricato a parcheggi e l'edificio commerciale;
 - Realizzazione della nuova strada di collegamento di via Marenzi con via Costalunga e relativi incroci;
 - Realizzazione di parcheggi ricavati da ambo i lati della nuova dorsale di collegamento tra via Marenzi e via Costalunga;
 - Allargamento di via Marenzi nel tratto da via dell'Istria sino all'incrocio con la nuova strada di collegamento di via Marenzi con via Costalunga;
 - Razionalizzazione dell'incrocio tra via dell'Istria e via Marenzi e realizzazione dell'impianto delle lanterne semaforiche;
 - Sistemazione di via Molino a Vento e di via di Fiume con la realizzazione di tre corsie e la sistemazione degli incroci con via Marenzi e via Costalunga.
 - Sistemazione del tratto di via Marenzi compreso tra l'incrocio con la nuova sede stradale e l'incrocio con via Molino a Vento;
- 8.2 Rete fognaria
- La rete di fognatura esistente sulle tratte stradali interessate dall'intervento è del tipo misto, realizzata in tubazioni di calcestruzzo di dimensioni variabili.
- Via Marenzi, in particolare gli incroci su via dell'Istria a ovest e su via Molino a Vento a est, costituisce per l'orografia dell'area urbanizzata lo spartiacque della rete delle acque reflue e meteoriche.
- Le tubazioni, sia a monte che a valle della zona di intervento, decorrono in direzione sud: da via Molino a Vento verso via Fiume e dall'incrocio con via Marenzi verso via dell'Istria verso sud. Le pendenze delle tubazioni esistenti sono piuttosto elevate e nel tratto interessato dai lavori raggiungono pendenze variabili nell'ordine del 4 -5 % su via dell'Istria mentre nell'ordine del 2-3 % su via Molino a Vento.
- Il progetto tiene conto delle nuove disposizioni entrate in vigore con il Regolamento di fognatura e prevede la realizzazione della rete con tubazioni separate suddivise l'una per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche e l'altra, per la raccolta delle acque reflue.

Su via Marenzi verrà conservata l'esistente fognatura che verrà però utilizzata unicamente per le acque reflue e si provvederà alla realizzazione della nuova rete delle acque meteoriche. Raccolte le acque provenienti dalle caditoie stradali a bocca di lupo la tubazione andrà a confluire, previa interposizione di un nuovo pozzetto di ispezione, nella rete esistente di via dell'Istria in direzione nord.

La rete delle acque meteoriche a servizio della nuova strada di collegamento tra via Costalunga e via Giuseppe Marenzi, sarà realizzata in centro strada per confluire, in prossimità di via G. Marenzi, sulla nuova linea sopra descritta mentre le acque reflue provenienti dagli scarichi civili dei singoli edifici posti sulla nuova strada di collegamento tra via Costalunga e via G. Marenzi verranno raccolte su una nuova rete di fognatura di acque reflue posta sulla strada parallela alla rete di smaltimento delle acque meteoriche e poi immesse sull'esistente linea di fognatura in prossimità dell'incrocio su via Giuseppe Marenzi.

I reflui provenienti dal parcheggio a raso antistante l'edificio commerciale, dopo essere stati disoleati, potranno confluire nella esistente rete di fognatura mista su via dell'Istria e, sempre su via dell'Istria, confluiranno anche le acque reflue provenienti dai servizi igienici dell'attività commerciale.

Mentre le acque meteoriche raccolte a ridosso della nuova rotonda di via dell'Istria saranno trattate come acque stradali e smaltite sulla rete di fognatura mista esistente sulla stessa via, le acque meteoriche provenienti dalla copertura dell'edificio commerciale, per l'orografia del terreno e per la conformazione dell'edificio stesso sono costrette ad essere smaltite nella rete delle acque miste.

Le tubazioni, di vario diametro, opportunamente calcolate in relazione alle portate di ogni singolo tronco, saranno realizzate in tubazioni di pvc rigido, per fognature di acque bianche o nere interrate conformi alla norma UNI EN 1401-1 serie SN 4KN/m², con innesto a bichiere, posate entro scavo in trincea su adeguato letto di posa e rinfianco in sabbia.

Tutte le linee saranno ispezionabili mediante pozzetti in calcestruzzo prefabbricato delle dimensioni interne adeguate con chiusini in ghisa sferoidale secondo norme UNI EN 1563, del tipo, dimensioni, forme e resistenze a rottura adeguate ai pozzetti utilizzati ed alla loro funzione.

Per la maggior comprensione della rete fognaria si rimanda all'allegata tavola grafica.

L'alimentazione dell'energia in bassa e media tensione per gli edifici e manufatti già edificati e da edificare sarà fornita da una cabina MT-BT realizzata nelle aree oggetto di intervento ed in particolare lungo la nuova strada di collegamento tra via Costalunga e via Giuseppe Marenzi. La linea di alimentazione della cabina verrà derivata dalla linea interrata MT su via Costalunga.

Dalla linea esistente in MT posta su via Costalunga, infatti, esautorata la cabina provvisoria Acegas adiacente ai fabbricati esistenti realizzata per fornire energia in BT - il progetto ne prevede la rimozione - saranno derivati i nuovi cavidotti necessari ad alimentare la nuova cabina. Essa sarà ubicata in un manufatto dedicato posto in prossimità del parcheggio a monte della nuova strada di collegamento con accessibilità dal fronte strada e sarà data in servizio ad AcegasApsAmga.

In derizzazione dalla cabina MT-BT Acegas è prevista in primo luogo la realizzazione di una nuova linea BT con cavidotti posti sul marciapiede che permetteranno di mantenere, con il loro collegamento alla distribuzione già esistente, l'alimentazione dell'energia agli edifici esistenti attualmente come sopra detto, già forniti.

Dalla stessa cabina, inoltre, verrà fornita sempre in MT, l'energia per l'alimentazione del supermercato (250 kW) e per l'alimentazione del parcheggio P -1 e quello antistante l'edificio la cui trasformazione avverrà nella cabina dedicata posta in prossimità della cabina Acegas sull'altro lato della strada in adiacenza all'ingresso dell'area di carico/scarico merci, in prossimità dei montacarichi.

Infine sempre dalla cabina Acegas verrà fornita energia in MT per il funzionamento delle macchine per riscaldamento, raffrescamento, ricambio d'aria etc. e in BT per le utenze del fabbricato a monte della nuova strada di collegamento nonché per i parcheggi interrati del piano P -3 e P -2 la cui necessità è rispettivamente di circa 400 kW e 100 kW. Le cabine di nuova edificazione sono state studiate sia nella loro ubicazione, che le prevede in punti opportuni all'interno delle aree edificate, sia nella loro dimensione, di concerto con l'Ente.

I cavidotti previsti saranno del tipo per linee elettriche interrate eseguite con tubo di polietilene neutro ad alta densità a doppio strato, corrugato esternamente e liscio internamente, \varnothing 125/105 mm, colore grigio parete esterna, giallo parete interna, con

caratteristiche di resistenza allo schiacciamento $\geq 750N$ secondo EN 61386-24 (CEI 23-116).
Tutte le linee saranno ispezionabili tramite pozzetti in calcestruzzo prefabbricato delle dimensioni interne di 50x150 cm o 60x60 cm con chiusura in ghisa sferoidale di Classe D400 del tipo, dimensioni, forme e resistenze a rottura adeguate ai pozzetti utilizzati.
Per la maggior comprensione si rimanda all'allegata tavola grafica.

8.4 Rete di illuminazione pubblica
Le opere di urbanizzazione relative alla rete di illuminazione pubblica prevedono che dalla nuova cabina elettrica di monte vengano derivati il quadro di alimentazione, protezione e comando dei vari circuiti di illuminazione stradale e le linee di illuminazione pubblica della nuova strada di collegamento tra via Costalunga e via Giuseppe Marenzi nonché del tratto terminale di via G. Marenzi.

I cavidotti contenenti le nuove linee suddivise in relazione alle varie tratte stradali interessate sono previste sul marciapiede di monte (verso est) per la nuova strada di collegamento e verso sud per il tratto di via Marenzi. Esse verranno realizzate con cavidotto per linee elettriche interrate in tubo di polietilene neutro ad alta densità a doppio strato, corrugato esternamente e liscio internamente del diametro $\varnothing 110/92$ mm, di colore grigio parete esterna, giallo parete interna, con caratteristiche di resistenza allo schiacciamento $\geq 750N$ secondo EN 61386-24 (CEI 23-116).8/

I sostegni saranno del tipo in acciaio zincato a caldo a quattro rastremature, con diametro di base ed alla sommità rispettivamente di 158 e 60 mm, con altezza fuori terra di m 9,00, eventuale sbraccio di m 1,50 mentre le armature stradali saranno attrezzate con lampade a LED.

La tensione di alimentazione al punto di consegna è prevista del tipo trifase con neutro, ma l'alimentazione di ciascun punto luce sarà eseguita a 220 V, cioè con fase e neutro. Il quadro generale sarà ubicato nelle immediate vicinanze della cabina su un basamento in calcestruzzo entro contenitori in resina poliestere rinforzata con fibre di vetro muniti di apposita serratura e dotati di interruttore quadripolare generale in grado di togliere tensione a tutto l'impianto a valle.

Le linee principali di distribuzione, partenti dal quadro generale, saranno costituite da cavi unipolari e multipolari con guaina di sezione adeguata.

Accensioni e spegnimenti saranno del tipo automatico mediante interruttore crepuscolare ed interruttore orario, ma anche manuali con interruttore. Il progetto della illuminazione pubblica prevede, in stretta connessione con via Marenzi, la sistemazione dell'incrocio con via dell'Isola al fine di garantire la giusta luminosità in relazione al potenziamento viario che tale incrocio subirà per effetto dell'intervento.

8.5 Rete telefonica

La rete telefonica per la distribuzione della linea di derivazione ai singoli edifici si diramerà da un nuovo pozzetto di derivazione realizzato sulla linea esistente posta sul marciapiede di via Giuseppe Marenzi.

Da qui partirà la rete telefonica a servizio dei due fabbricati a monte e a valle della nuova strada di collegamento che sarà eseguita con cavidotto per linee telefoniche interrate realizzato con tubo di polietilene neutro ad alta densità a doppio strato, corrugato esternamente e liscio internamente, \varnothing 125/105 mm, colore blu parete esterna e interna con caratteristiche di resistenza allo schiacciamento \geq 450N secondo EN 50086-2-4 (CEI 23-46/ Variante A1).

Opportune ispezioni saranno realizzate con pozzetti in calcestruzzo prefabbricato con chiusura in ghisa sferoidale quattro e due coperci triangolari - Classe D400. Le derivazioni agli edifici saranno costituite da un cavidotto delle stesse caratteristiche dei precedenti anch'essi del diametro \varnothing 125/105 mm.

In cavidotti separati, lungo il medesimo percorso, passeranno le linee speciali quali la fibra etc.

8.6 Rete gas

Le opere di urbanizzazione relative alla rete gas metano prevedono la realizzazione di una linea lungo tutto il sedime della nuova strada di collegamento al fine di collegare l'esistente tubazione posta su via Costalunga a quella su via Giuseppe Marenzi.

La linea sarà realizzata con tubazione in polietilene PE100 - conformi alla norma UNI EN 1555, per distribuzione dei combustibili gassosi, DN 140 mm, SDR11-S5 - colore nero con strisce giallo-arancio co-estruse. I punti di diramazione dalle linee esistenti saranno ispezionabili mediante nuovi pozzetti di ispezione in calcestruzzo prefabbricato muniti di

chiusino in ghisa sferoidale – Classe 400 del tipo, dimensioni, forme e resistenze a rottura adeguate ai pozzetti utilizzati.

8.7 Rete idrica

La viabilità di collegamento tra via Costalunga e via G. Marenzi sarà servita anche da una nuova rete idrica che andrà a chiudere ad anello l'esistente linea posta nelle strade adiacenti.

La nuova rete verrà dimensionata per le necessità derivanti dall'impianto idrico antincendio in particolare delle autorimesse per le quali è previsto l'inserimento di impianti sprinkler sull'intera superficie.

La nuova rete sarà derivata da quella esistente in ghisa su via Molino a Vento che presenta un diametro di 300 mm. La tubazione derivata del diametro di 250 mm correrà lungo via Marenzi sino all'incrocio con la nuova strada di collegamento di via Marenzi con via Costalunga; da qui si diramerà verso via Costalunga mantenendo lo stesso diametro sino a collegarsi con l'esistente tubazione del diametro di 150 mm e nel contempo proseguirà lungo via Marenzi con un diametro di 150 mm sino a raggiungere la tubazione dello stesso diametro su via dell'Istria.

La tubazione che si impiegherà per la nuova linea sarà del tipo in ghisa sferoidale per acquedotto, conforme alla norma UNI EN 545 e al D.M. n. 174 del 06/04/2004 con ispezioni realizzate a mezzo di pozzetti in calcestruzzo prefabbricato con chiusura in ghisa sferoidale – Classe D400 del tipo, dimensioni, forme e resistenze a rottura adeguate ai pozzetti utilizzati.

La tipologia del materiale è imposta dal Gestore della rete, AcegasApsAmga Spa che lo ha ultimamente preferito rispetto ad altre tubazioni in funzione della maggior capacità che la strumentazione ha di trovare perdite sulla condotta.

8.8 Nucleo elementare di verde attrezzato

La proposta progettuale prevede la realizzazione di un'area destinata a nucleo elementare di verde attrezzato della superficie di mq 2009 circostante la palazzina per i servizi sanitari di proprietà dell'Azienda Sanitaria Universitaria Integrata di Trieste posta a monte del fabbricato F2.

Il disegno del giardino verrà improntato su uno schema lineare che ruota attorno al percorso di accesso principale che si aprirà su via Molino a Vento. Lungo il suo sviluppo si

apriranno aree con differenti connotazioni che determineranno ambiti caratterizzati da del materiale vegetale che di elementi di arredo, verranno determinate le specifiche caratterizzazioni.

Gli elementi vegetali verranno utilizzati sia per formare macchie d'ombra per la sosta ma anche per realizzare cortine capaci di celare alla vista elementi urbani dissonanti con il contesto o per creare apposite visuali indirizzate su elementi artificiali appositamente studiati o scorci paesaggistici di interesse.

Un elemento importante nella realizzazione del giardino sarà determinato dai movimenti di terra che andranno a formare un sistema ad andamento non piano, interessante dal punto di vista progettuale e realizzativo nonché utile per la regimentazione dell'acqua piovana, dato l'importante dislivello naturale tra il punto di accesso all'area e la quota di arrivo al nuovo edificio F2.

Al fine di rendere usufruibile tutta l'area senza difficoltà e senza barriere, il progetto introdurrà un sistema di percorsi che si insinueranno tra i movimenti del terreno e collegheranno tutti gli accessi dalle pubbliche vie diventando gli elementi sui quali si snoderanno i differenti luoghi.

Tutti i percorsi saranno realizzati con materiale permeabile, presenteranno pendenze non superiori al 5% e saranno privi di salti di quote. La forma discontinua e le larghezze variabili non andranno a pregiudicare la percorribilità, considerato che la larghezza minima degli elementi non sarà mai inferiore a cm 120 e che ogni percorso presenterà slarghi in grado di garantire un cambio di direzione a 360 gradi per i portatori di disabilità motorie.

Il progetto esecutivo e la scelta delle essenze arboree seguiranno gli indirizzi del Regolamento Comunale del Verde pubblico.

Strettamente collegato con il nucleo elementare di verde attrezzato, ma che non costituisce opera di urbanizzazione né primaria né secondaria, sarà la realizzazione di un'area destinata a verde privato non asservito all'uso pubblico della superficie di mq 2.261 antistante il nuovo fabbricato F2.

In considerazione della vicinanza con il nucleo elementare di verde attrezzato, l'area a verde privato avrà le stesse caratteristiche di quest'ultimo a formare idealmente un unico polimone di verde. Se nella messa a dimora delle essenze arboree non vi saranno

differenze tra le due aree, il nucleo elementare di verde attrezzato e quello privato saranno opportunamente divisi tra loro con elementi fissi quali muretti, cordonate, limiti di pavimentazioni ecc., tali da permettere l'immediato riscontro della separazione tra le diverse aree, delle differenti destinazioni d'uso unitamente all'individuazione delle future particelle mappali.

9. CRONOPROGRAMMA DELLE FASI TEMPORALI DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La realizzazione delle opere di urbanizzazione precede, ed è allo stesso tempo contemporanea, la costruzione del plesso edificatorio costituito, rispetto alla nuova sede viaria di collegamento tra le vie Marenzi e Costalunga, dall'edificio a valle indicato come F1 e quello a monte come F2.

L'intervento di realizzazione degli edifici è stato suddiviso in due fasi che, per semplicità, sono state indicate come Fase 1 e Fase 2. Ad ognuna di esse corrispondono ben determinate opere di urbanizzazione la cui esecuzione risulta essere propedeutica per l'ottenimento della agibilità dei corpi di fabbrica. Esse sono di seguito riportate

INTERVENTO FASE 1

La fase realizzativa 1 prevede la realizzazione del fabbricato a destinazione commerciale e parcheggi F1.

Le opere di urbanizzazione ad essa connesse sono:

- Riqualficazione di via dell'Istria sull'intero tratto interessato dal lotto di proprietà e realizzazione della rotatoria di distribuzione dei flussi prospiciente il fabbricato parcheggi e l'edificio commerciale;
- Realizzazione della nuova strada di collegamento di via Marenzi con via Costalunga e relativi incroci;
- Realizzazione di parcheggi ricavati da ambo i lati della nuova dorsale di collegamento tra via Marenzi e via Costalunga;
- Allargamento di via Marenzi nel tratto da via dell'Istria sino all'incrocio con la nuova strada di collegamento di via Marenzi con via Costalunga;

- Razionalizzazione dell'incrocio tra via dell'Istria e via Marenzi e realizzazione dell'impianto semaforico;
- Sistemazione di via Molino a Vento e di via di Fiume con la realizzazione di tre corsie e la sistemazione degli incroci con via Marenzi e via Costalunga.
- Sistemazione del tratto di via Marenzi compreso tra l'incrocio con la nuova sede stradale e l'incrocio con via Molino a Vento.
- Realizzazione di un'area a parcheggio di proprietà privata ma asservita all'uso pubblico al livello P-1 del fabbricato F1, della superficie lorda non inferiore a 4.001,52 mq.

INTERVENTO FASE 2

La fase realizzativa 2 prevede la realizzazione del fabbricato a destinazione commerciale, direzionale e residenziale F2 nell'area a monte della nuova strada di collegamento tra via Marenzi e via Costalunga nonché la realizzazione dell'area a verde pubblico. Le opere di urbanizzazione connesse alla Fase 2 sono:

- Realizzazione di un'area a nucleo elementare di verde attrezzato della superficie di mq 2009 circostante la palazzina per i servizi sanitari di proprietà dell'Azienda Sanitaria Universitaria Integrata di Trieste.

10. COSTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE CORRELATE ALLE FASI TEMPORALI

Il costo delle opere di urbanizzazione ammonta in via presuntiva a € 2.950.000,00 così suddiviso:

INTERVENTO FASE 1

- Riqualficazione di via dell'Istria sull'intero tratto interessato dal lotto di proprietà e realizzazione della rotatoria di distribuzione dei flussi prospiciente il fabbricato parcheggi e l'edificio commerciale:

€ 250.000,00

11. ONERI DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO

- Realizzazione di un'area a nucleo elementare di verde attrezzato della superficie di mq 2009 circostante la palazzina per i servizi sanitari di proprietà dell'Azienda Sanitaria Universitaria Integrata di Trieste: € 125.000,00

INTERVENTO FASE 2

- Realizzazione di un'area a parcheggio di proprietà privata ma asservita all'uso pubblico al livello P-1 del fabbricato F1, della superficie lorda non inferiore a 4.001,52 mq: € 1.700.000,00

- Sistemazione del tratto di via Marenzi compreso tra l'incrocio con la nuova sede stradale e l'incrocio con via Molino a Vento: € 130.000,00

- Sistemazione di via Molino a Vento e di via di Fiume con la realizzazione di tre corsie e la sistemazione degli incroci con via Marenzi e via Costalunga: € 40.000,00

- Allargamento di via Marenzi nel tratto da via dell'Istria sino all'incrocio con la nuova strada di collegamento di via Marenzi con via Costalunga: € 70.000,00

- Razionalizzazione dell'incrocio tra via dell'Istria e via Marenzi e realizzazione dell'impianto semaforico: € 135.000,00

- Realizzazione della nuova strada di collegamento di via Marenzi con via Costalunga e relativi incroci e Realizzazione di parcheggi ricavati da ambo i lati della nuova dorsale di collegamento tra via Marenzi e via Costalunga: € 500.000,00

Ai provvedimenti abilitativi finalizzati all'edificazione dell'area non andranno computati gli oneri di urbanizzazione mentre saranno a carico del soggetto attuatore gli oneri relativi al costo di costruzione degli edifici al netto del credito vantato nei confronti del Comune. Si conferma che la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione relative alle singole fasi attuative non permetterà il rilascio dell'agibilità dell'edificio correlato alla fase attuativa.

12. CESSIONE DELLE AREE AL COMUNE

Le aree su cui saranno state realizzate le opere di urbanizzazione a servizio dei fabbricati, a presentazione delle rispettive SCIA di Agibilità verranno cedute al Comune cui spetterà la relativa gestione e manutenzione.

La cessione delle aree su cui sono state realizzate le opere di urbanizzazione, eventuali servizi per gli Enti preposti alla gestione delle reti nonché le opere di urbanizzazione eseguite perché necessarie alla conduzione degli edifici dovranno essere univocamente identificate con una o più particelle catastali, libere da ipoteche o da qualsiasi aggravio che ne limiti l'uso pubblico.

In particolare:

- la riqualificazione di via dell'Istria con la realizzazione della rotonda di distribuzione dei flussi;
- la nuova strada di collegamento di via Marenzi con via Costalunga e relativi incroci;
- i parcheggi ricavati da ambo i lati della nuova dorsale di collegamento tra via Marenzi e via Costalunga;
- l'allargamento di via Marenzi nel tratto da via dell'Istria sino all'incrocio con la nuova strada di collegamento di via Marenzi con via Costalunga;
- l'incrocio tra via dell'Istria e via Marenzi e l'impianto delle lanterne semaforiche;
- la realizzazione di tre corsie su via Molino a Vento con e la sistemazione degli incroci con via Marenzi e via Costalunga.

costituiranno la consistenza di una Partita Tavolare da intestare a nome del Bene Pubblico (ramo stradale) del Comune di Trieste.

Il nucleo elementare di verde attrezzato costituirà la consistenza di una Partita Tavolare da intestare a nome del Comune di Trieste (patrimonio indisponibile).

Il parcheggio di proprietà privata ubicato al livello P-1 del fabbricato F1 sarà asservito ad uso pubblico con iscrizione della servitù al Tavolare.

13 ELABORATI DI PROGETTO

Gli elaborati di progetto oltre al presente Allegato 2 Relazione generale, sono di seguito elencati:

ALLEGATO A: Tavole grafiche dell'intervento

Tav. n. 1 Identificazione dell'area di intervento - Estratto di mappa e proprietà

Tav. n. 1.1 Planimetria dello stato di fatto preesistente agli interventi urbanistico - edilizi

Tav. n. 1.2 Documentazione fotografica dello stato di fatto

Tav. n. 2 Individuazione dell'area di intervento su estratto del rilievo dell'area. Estratto di P.R.G.C. - Zonizzazione e Norme tecniche di attuazione

Tav. n. 3.1 Proposta di intervento e destinazioni d'uso dei fabbricati F1 e F2

Tav. n. 3.2 Proposta di intervento - Verifica dei parametri urbanistico edilizi e fasi realizzative delle opere di urbanizzazione

Tav. n. 3.3 Proposta di intervento - Verifica dei parametri urbanistico edilizi - Calcolo del volume - Fabbricato "F1"

Tav. n. 3.4 Proposta di intervento - Verifica dei parametri urbanistico edilizi - Calcolo del volume - Fabbricato "F2"

Tav. n. 4.1 Sezioni trasversali A-A e B-B

Tav. n. 4.2 Sezioni trasversali C-C e D-D

Tav. n. 5.1 Verifica dei parametri urbanistico edilizi - Planimetria di progetto con il rilievo degli edifici contorni - Distanze dai confini e tra i fabbricati

Tav. n. 5.2 Verifica dei parametri urbanistico edilizi - Particolare lungo il lato sud - Distanze dai confini e tra i fabbricati

Tav. n. 5.3 Verifica dei parametri urbanistico edilizi – Sezioni – Altezza degli edifici per la verifica delle distanze tra i fabbricati

Tav. n. 6.1 Opere di urbanizzazione – Viabilità

Tav. n. 6.2 Opere di urbanizzazione – Isole ecologiche

Tav. n. 6.3 Opere di urbanizzazione – Rete di energia elettrica e rete di illuminazione pubblica

Tav. n. 6.4 Opere di urbanizzazione – Rete gas e rete telefonica

Tav. n. 6.5 Opere di urbanizzazione – Rete di smaltimento delle acque meteoriche e delle acque reflue - Rete idrica

Tav. n. 6.6 Opere di urbanizzazione – Identificazione del nucleo elementare di verde attrezzato e del verde privato

Tav. n. 6.7 Parcheggi pubblici e privati asserviti ad uso pubblico

Tav. n. 7 Parcheggi relativi alle attività commerciali, direzionale, alla residenza ed asserviti ad uso pubblico

ALLEGATO B: Visure Catastali

Udine, li 18.05.2020

Il tecnico

ing. Enzo Fuccaro

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: 19/10/2020 11:31:42

IMPRONTA: 701D3AA3A17ABF7A7BCE501821ADD3D3EA3E5FD8B66B5372C97F222462C3DF1B
EA3E5FD8B66B5372C97F222462C3DF1B33EC651F1A7DA8990323CA680AFF252
33EC651F1A7DA8990323CA680AFF252D2FC65FEA5917BAD7E93FCA16982D7A4
D2FC65FEA5917BAD7E93FCA16982D7A44AD1899F9BECE4A56A9FC39E3B28237B

NOME: TERRANOVA SANTI

CODICE FISCALE: TRRSNT56A17C351S

DATA FIRMA: 19/10/2020 16:28:11

IMPRONTA: 6F9556464CEC3EDDB0EAD74AB35FE9EA1CE7AD552862D92A8CEE64F83DC67E87
1CE7AD552862D92A8CEE64F83DC67E87D4A26801B438DDBC10C30F82C9CB0C5A
D4A26801B438DDBC10C30F82C9CB0C5A5C9DFC38566A6BFB89C880788B7D9C32
5C9DFC38566A6BFB89C880788B7D9C32464A34E7F3F5DCF395FCB2ADA28A43E2

NOME: LOBIANCO MICHELE

CODICE FISCALE: LBNMHL65P27L424I

DATA FIRMA: 20/10/2020 09:42:39

IMPRONTA: 2DD2786BD71A83E609C6C8127BC94F498138DB1CEA37141878EDB18BCFD0D28B
8138DB1CEA37141878EDB18BCFD0D28B3B5BA74419F2C153DE7E1B3720113329
3B5BA74419F2C153DE7E1B3720113329CB7F5C67D66E555048684F706EF90DC0
CB7F5C67D66E555048684F706EF90DC0DD2C28FB9C23ED09B3EC605A118769C7