

		MA office		F.M.
n	DATA	DESCRIZIONE	DIS.	APPR.
STATO P.A.C.		FILE	SCALA	

LOCALIZZAZIONE

Trieste (TS)

COMMITTENTE

**MID group.**

MID Immobiliare s.r.l.  
via della Mostra 2  
BOLZANO  
c.f. e Partita IVA 02957360213

**CIA**

Società Cooperativa



PROGETTAZIONE

Arch. Francesco Morena

**ma**  
**morena architects**

v. Pietà 1, 34074 MONFALCONE (GO)  
Tel. 0481791433 Fax. 0481414783  
e-mail: info@maoffice.it  
www.maoffice.it

TITOLO DELL'ELABORATO

**PIANO ATTUATIVO COMUNALE  
AREA "EX-FIERA"**

TITOLO DELL'ELABORATO  
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

ELABORATO N.

**R\_01**

COMUNE DI TRIESTE  
AMBITO H2

Piano Attuativo Comunale denominato "ex Fiera" in conformità alla variante n.4 al Piano Regolatore Generale del comune di TRIESTE, contestuale all'adeguamento del Piano comunale di settore del commercio di cui all'art. 15, co. 3, della L.R. 29/2005 e s.m.i. e del Piano comunale generale del traffico urbano, il decreto di cui all'art. 63 bis, co. 18, della L.R. 5/2007

## **RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA**

Proprietà

MID Immobiliare srl  
Sede Legale:  
P.zza della Mostra 2  
39100 Bolzano

Professionisti

MORENA ARCHITECTS  
Arch. Francesco Morena  
Via della Pietà 1  
33074 Monfalcone (GO)

STUDIO NOVARIN SAS  
Ing. Alberto Novarin  
Via Daniele Manin 10  
33100 Udine (UD)

## **INDICE**

1. PREMESSA .....	
2. INTRODUZIONE .....	
3. STATO ATTUALE .....	
3.1 BREVE DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO	
3.2 PARAMETRI URBANISTICI E PRESCRIZIONI COME DA P.R.G.C. VIGENTE	
3.3 ESTRATTI CARTOGRAFICI E DI PRGC	
4. PROGETTO .....	
4.1 OBIETTIVI SPECIFICI DELL'INTERVENTO	
4.2. VERIFICA DEI PARAMETRI QUANTITATIVI PRESCRITTIVI	
4.3 CRITERI DI PROGETTAZIONE	
4.4 ELEMENTI PRINCIPALI PRESCRITTIVI DI PROGETTO DEL PAC	
4.5 LA METODOLOGIA DI PROGETTAZIONE	
4.6 VERIFICHE POST OPERAM	
4.7 VERIFICA SPAZI A PARCHEGGIO PRIVATI AD USO PUBBLICO	
4.8 AREE A STANDARD	
5. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA .....	
5.1 VIABILITÀ'	
5.2 PARCHEGGI E PERCORSI PEDONALI	
5.3 MODALITÀ' ATTUATIVE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE	
5.4 RETE ACQUE METEORICHE E NERE	
5.5 LINEA DISTRIBUZIONE ELETTRICITÀ'	
5.6 RETE PUBBLICA ILLUMINAZIONE	
5.7 IMPIANTI PUBBLICITARI	
5.8 RETE TELECOM	
5.9 RETE ACQUA POTABILE	
5.10 SISTEMA DEL VERDE PUBBLICO	
5.11 SCINDIBILITÀ E SUDDIVISIONE PUBBLICO/PRIVATO IN CESSIONE O ASSERVIMENTO	
6. IMPIANTISTICA PREVISTA E FONTI RINNOVABILI .....	

## I. PREMESSA

La presente relazione tecnica è l'elaborato descrittivo allegato al Piano Attuativo denominato "ex Fiera" posto nel comparto già urbanizzato in località Ippodromo – ex Fiera di Trieste e delimitato dalla Via Rossetti, via Settefontane e Piazzale De Gasperi.

Il presente Piano Attuativo Comunale di iniziativa privata ha per oggetto l'attuazione dell'Area H2 del PRGC prevalentemente Commerciale al Dettaglio in conformità alla L.R. 19/09 art. 5 comma 1 lettera f) e comprendente anche le destinazioni complementari quali: Direzionale in conformità alla L.R. 19/09 art. 5 comma 1 lettera e) e Artigianale in conformità all'art. 5 comma 1 lettera i).

Sono inoltre previsti Parcheggi ed autorimesse a soddisfacimento degli standards e parcheggi in numero di 150 sulla copertura dell'edificio - ad uso pubblico - che non costituiscono standard urbanistico delle attività private.

Tutti gli interventi riguardanti l'edificazione, i manufatti ed opere compresi in tale ambito dovranno essere conformi alle Norme Tecniche di Attuazione.

Sono inoltre prescrittive le opere di urbanizzazione (interventi a carattere pubblico) interne ed esterne l'ambito in conformità alle stesse Norme Tecniche di Attuazione e in coerenza ai documenti di PAC a quanto illustrato nell'elaborato "PD.RI relazione descrittiva opere di urbanizzazione", dagli elaborati grafici relativi e dal computo metrico estimativo, nei limiti fissati dalle NTA.

Il comprensorio ex FIERA di TRIESTE comprende le seguenti particelle catastali:

F.M.	p.c.	superficie
8	413/14	Parziale 12905 mq
8	2099	Parziale 5333 mq
8	413/15	72 mq
8	415/5	99 mq
8	415/6	Parziale 405 mq
8	415/7	361 mq
8	419/2	Parziale 64 mq
8	419/3	81 mq*
8	413/10	Parziale 10 mq
8	413/16	Parziale 2909 mq
8	404/4	Parziale 11 mq
8	404/3	Parziale 1 mq

\* si precisa che la particella 419/3 subisce una riduzione di 35 cmq che, nella logica degli arrotondamenti, non sono stati considerati.



**SUPERFICIE DELIMITATA DALLA LINEA DI ZONA H2 DEL PRGC - SUPERFICI NON DI PROPRIETÀ = 22.366 mq - 115 mq = 22.251 mq**

La Superficie territoriale d'ambito rilevata all'interno della linea di zona H2 del PRGC in proprietà è pari a 22.251 mq.

Tale superficie corrisponde all'applicazione dell'art.10 c) delle NTA del PRGC che esclude le aree pubbliche e alla detrazione delle superfici non di proprietà escluse dalla linea di zona H2 (tratteggio blu). Pertanto, l'ambito del PAC Fiera, è costituito dalle particelle in elenco della tabella pari a 22.251 mq.

## 2. INTRODUZIONE

Con la presente relazione si descrive il contenuto del progetto di piano, a completezza degli elaborati grafici parte integrante della documentazione di piano.

Tramite il presente elaborato viene inoltre sintetizzata la normativa relativa alle aree a standards, rimandando agli elaborati grafici la descrizione puntuale delle opere da eseguirsi e alle N.T.A. le prescrizioni relative.

Il Progetto di Piano Attuativo “Ex Fiera”, che si compone anche degli interventi a carattere pubblico, ha come riferimento i fascicoli, le tavole e le relazioni elencati nelle Norme Tecniche di Attuazione.

A norma del vigente PRGC, sulla base dei criteri di intervento stabiliti dalla Variante 4, si ricorre al presente Piano Attuativo, al fine di definire le opere di urbanizzazione e le autorizzazioni necessarie a consentire il deposito della richiesta del permesso di costruire di un fabbricato commerciale per l'insediamento di una media struttura di vendita e di attività artigianali e direzionali.

La definizione delle aree di cui è previsto l'asservimento ad uso pubblico gratuito a favore del Comune di Trieste e la cessione a titolo gratuito a favore dello stesso e collocate nell'ambito del presente Piano Attuativo, ed in minima parte esterne, avviene mediante l'esecuzione di opere, infrastrutture, reti tecnologiche, impianti diversi, che costituiscono, nel loro insieme, le opere di miglioramento urbanistico e infrastrutturale prescritte dal PRGC e in coerenza con la tipologia di intervento in progetto.

Analogo miglioramento, in attuazione delle previsioni del PRGC, sono le opere a carattere pubblico, in capo al proponente di Piano e perimetrate nella tavola PD.T5 che completano il recupero dell'intera area e dello specifico sub-ambito del Centro di Quartiere.

I documenti "CQ" costituiscono una ipotesi di completamento del sub-ambito e che non vincola il Comune in termini di realizzazione essendo mera ipotesi meta-progettuale.

Il progetto comprende le destinazioni d'uso e gli usi del suolo e della copertura previste nelle Norme Tecniche di Attuazione e negli elaborati grafici descritte nell'art. 9 e 10 della NTA del presente Piano.

È prevista la realizzazione di un centro commerciale anche con servizi all'utenza diversi da quelli esclusivamente commerciali incluse attività di intrattenimento e svago e destinazioni complementari non riconducibili al Centro commerciale e nemmeno ai servizi all'utenza diversi da quelli esclusivamente commerciali.

Le Destinazioni d'uso complementari e non riconducibili al Centro Commerciale, nelle misure massime indicate all'art. 13 delle Norme Tecniche di Attuazione, sono ammesse in ragione dell'esclusione degli incrementi dei volumi di traffico come viene dimostrato nell'Allegato del progetto delle Opere di Urbanizzazione PD.R9 "Studio di Impatto sulla Viabilità".

Il PAC comprende inoltre l'estensione ed il completamento della dotazione di infrastrutture viabilistiche di interesse urbano con particolare interesse agli accessi ed alle aree destinate a parcheggio, alla dotazione di aree verdi, al completamento dei percorsi pedonali, al fine di soddisfare le esigenze delle nuove funzioni insediate dal progetto e, in una visione di scala territoriale, raggiungere obiettivi di rispetto e valorizzazione delle caratteristiche del contesto in cui il progetto si inserisce, con particolare riguardo ai caratteri urbani del sito in esame.

La categoria d'intervento si classifica come ristrutturazione urbanistica in conformità dell'Art. 4 comma d) della L.R. 19/2009 nella qualità di "intervento rivolto a sostituire il tessuto urbanistico ed edilizio preesistente attraverso un insieme sistematico di interventi comunque preordinati al recupero urbanistico di una struttura insediativa."

Per le opere di urbanizzazione (intervento a carattere pubblico) si applica la categoria d'intervento della "nuova costruzione" trattandosi di interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune.

### **3. STATO ATTUALE**

#### **3.1 BREVE DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO**

Il contesto urbano nel quale si inserisce l'area Ex Fiera è caratterizzato dalla contiguità con l'Area di Grande Trasformazione corrispondente alle Caserme di via Rossetti, attualmente dismesse, verso la parte nord, e dalla presenza dell'Ippodromo e Piazzale De Gasperi a sud del lotto.

L'ex Fiera si inserisce inoltre in un contesto residenziale ad alta densità identificato dall'attuale PRG in zone Bo1 e Bo2 - art. 22 e 23 della NTA, che ripropongono la tipologia pluripiano simile alla città storica, ma di recente formazione.

L'intera area appare in stato di degrado sia per quanto riguarda le Caserme di via Rossetti che l'Ippodromo. Anche alcuni edifici residenziali appaiono spesso con le partizioni esterne caratterizzate da distacchi di intonaci, serramenti usurati e grondaie e pluviali non perfettamente efficienti.

Il complesso espositivo occupa un'area allungata il cui asse principale, di una lunghezza pari a circa 250 metri, è orientato in direzione Nord-Ovest | Sud-Est; il terreno non è pianeggiante ma in dislivello digradante verso Sud.

La quota altimetrica maggiore, situata in corrispondenza dell'accesso Nord su via Rossetti, è a quota +63 mt s.l.m. circa; l'accesso all'area della Fiera dal porticato principale su piazza de Gasperi, all'estremo opposto, è a quota +53 mt s.l.m. circa.

All'interno del Comparto è posizionato un impianto (antenna) di Telefonia Mobile. Esso viene individuato nelle tavole del PAC relative al rilievo dello stato attuale ed è attualmente posizionato sul Palazzo delle Nazioni.

L'area fieristica nel suo complesso è formata da una serie di edifici e padiglioni realizzati in più riprese, seguendo lo sviluppo dell'attività espositiva e la necessità di disporre di spazi di differente tipologia. I principali fabbricati, sono i seguenti: la palazzina storica su due livelli collocata in corrispondenza dell'accesso principale al Polo Fieristico su piazza De Gasperi, i Padiglioni espositivi 1 e 2, allineati su via Settefontane, altezza da terra di circa 15 m, a cui si aggiunge un livello interrato con vani tecnici e centrale termica accessibile dalla via, il Fabbricato 3a e 3b, collocato sul vertice Nord Ovest dell'area, con un'altezza variabile tra i 14 e 18 m dalla quota del piazzale; i Padiglioni espositivi 4,5,6 allineati su via Rossetti, altezza variabile tra 14 e 15 m. Sul confine nord ovest è posizionato inoltre il Palazzo delle Nazioni.

Le attività espositive sono cessate negli anni scorsi a seguito della liquidazione della Società di gestione e i fabbricati si trovano oggi in una condizione di abbandono e degrado, dovuta all'assenza di manutenzione e a fenomeni di ingresso e occupazione abusiva.

Si precisa che le murature a confine presenti lungo via del Pordenone e ogni altro muro isolato che non abbia un'altezza superiore ai tre metri non costituiscono distanza in ordine all'articolo 873 (1) del codice civile. Inoltre l'edificio esterno all'ambito angolo via del Pordenone – via Pasquale Revoltella è provvisto di luci fisse che non possono costituire distanza tra pareti finestrate.

### **3.2 PARAMETRI URBANISTICI E PRESCRIZIONI COME DA P.R.G.C. VIGENTE**

Si consideri che relativamente all'ambito "Ex Fiera", i parametri urbanistici a cui fare riferimento risultano essere conformi alla scheda PO.3 della variante numero 4 al PRGC.

La scheda PO.3 della variante al PRGC descrive e prescrive quanto segue:

#### *1. Descrizione*

*L'area della ex Fiera costituisce una zona importante per la qualificazione dell'intero quartiere e per la realizzazione di un polo commerciale, di svago e di ritrovo che restituisce all'ambito una nuova centralità urbana.*

#### *2. Obiettivi*

*Il progetto di riqualificazione dell'area Ex Fiera, attraverso la creazione di un unico polo commerciale/ricreativo, prevede di perseguire i seguenti obiettivi:*

*- la riorganizzazione degli spazi ad uso collettivo, mediante l'implementazione dei filari ecologici e la loro connessione con le nuove aree verdi pensili;*

- il rafforzamento della connessione tra area Ex fiera e Piazzale De Gasperi con un sistema di percorsi pedonali;
- la realizzazione di parcheggi sia in copertura che interrati;
- la riqualificazione viabilistica generale e del Piazzale De Gasperi;

### 3. Elementi principali prescrittivi di progetto

- a) La costituzione di una nuova centralità alla scala urbana e del quartiere dovrà essere assicurata dalla realizzazione di adeguati spazi verdi e aperti al pubblico ed un nuovo parco urbano in Piazzale De Gasperi.
- b) Sul lato ovest dell'area dovrà essere prevista una connessione pedonale tra via Settefontane e l'intersezione tra via Rossetti e via Revoltella.
- c) Definizione di un fronte urbano su via Settefontane, con annessa realizzazione di un nuovo percorso pedonale.
- d) Realizzazione di una doppia corsia in via Rossetti nel tratto fra l'intersezione con via Revoltella e piazzale De Gasperi con un arretramento del fronte edificato di 5 m dall'attuale confine edificabile. Si prescrive l'uso di materiali ecologici e asfalti fonoassorbenti.
- e) La realizzazione del nuovo edificio e la riqualificazione degli spazi aperti dovranno rispettare elevati standard ambientali e alte prestazioni energetiche (classe A o B), utilizzando tutte le tecnologie in grado di rendere il manufatto edilizio il più possibile "energeticamente autosufficiente", di permettere il risparmio sui costi di gestione, di rispettare il principio di "invarianza idraulica" (attraverso la raccolta e il riciclo delle acque meteoriche).
- f) Si prescrive che in sede di Piano Attuativo dovrà essere redatto progetto coerente del Verde
- g) In sede di pianificazione attuativa dovrà essere previsto uno studio acustico-previsionale
- h) I criteri di indirizzo tipologico architettonico dovranno essere improntati in un unico organismo edilizio con volumetrie fluide e dinamiche di basso impatto, con materiali innovativi quali cemento fotocatalitico, materiali atossici e di riciclo secondo i concetti dello Sviluppo Sostenibile, l'isolamento termico ed acustico dovrà avere caratteristiche di traspirabilità e igroscopicità, e il tutto dovrà essere integrato con il progetto del verde pensile

### 4) Parametri quantitativi prescrittivi

Rc: max 75% secondo la sagoma limite di sviluppo indicata dalla scheda progetto H max 16,50 m; 27,00 m sul 30% della Sc

Rp min di Sf 10%

Df min 10,00 ml

DA min 50 alberi/ha di sf

DAR min 60 arbusti/ha di sf

Verde Pubblico (anche pensile) min 20% di Sf

I Parcheggi devono essere reperiti per le destinazioni d'uso previste secondo le quantità stabilite al successivo art. 103. Gli Standard sono definiti nell'Allegato Bbis della L.R. 29/2005 sia in riferimento alla superficie di vendita (200%)\* per le attività commerciali al dettaglio, sia per quei servizi diversi da quelli esclusivamente commerciali (100% della superficie utile).

Deve essere previsto un aumento dei parcheggi pubblici o di uso pubblico per 150 posti auto (ulteriori rispetto ai parcheggi propri previsti per l'intervento). Si prescrive che i parcheggi pubblici, intesi come "parcheggi di attestamento", devono essere accessibili dall'esterno indipendentemente dalle attività derivate dalle destinazioni d'uso ammesse.

### Opere di urbanizzazione:

Le opere di urbanizzazione devono essere concordate in fase di redazione degli strumenti attuativi. In tale fase deve essere verificato l'impatto delle trasformazioni previste sulla viabilità e sulle reti tecnologiche, con particolare riferimento alla Via Rossetti, prevedendone un adeguato allargamento finalizzato alla realizzazione di un doppio senso di marcia nel tratto compreso tra piazzale De Gasperi e Via Revoltella e tutte le trasformazioni necessarie per rendere più fluido il traffico nell'area di influenza (dagli assi Rossetti/Piccardi a piazzale De Gasperi, da via Revoltella a piazza Foraggi).

Dovranno essere realizzati due innesti separati, per le merci e per la clientela, indicativamente su via Settefontane e sul tratto piazzale De Gasperi/via Revoltella. La nuova disciplina circolatoria prevista per via Rossetti e v.le dell'Ippodromo, nonché per p.le De Gasperi, impone che risultino del tutto impediti gli

*attraversamenti di corsia e le svolte a sinistra; il sistema circolatorio adottato è impostato su immissioni e diversioni in destra, essendo le svolte a sinistra sostituite da inversioni di marcia in corrispondenza delle nuove rotoatorie introdotte. Devono inoltre essere realizzate le relative opere di adeguamento, includendo la riqualificazione di Piazzale De Gasperi (anche con la previsione di un nuovo spazio pubblico con la riorganizzazione complessiva del piazzale) che sarà permeabile al 100%, i percorsi pedonali, gli spazi sosta, le aree verdi e di arredo urbano con aree giochi per bambini (con la realizzazione di un adeguato giardino pubblico pensile nelle aree interne al comprensorio). Si prescrive che l'avviamento degli esercizi commerciali sia subordinato alla previa esecuzione di tutte le opere e le misure viabilistiche, comprese quelle di carattere gestionale-regolamentare.*

*5. Modalità di attuazione*

*Piano urbanistico attuativo.*

*6. Destinazioni d'uso ammesse*

*Prevalente:*

*- Commerciale al dettaglio*

*Complementari:*

*- Servizi e attrezzature collettive*

*- Direzionale*

*- Artigianale*

*- Alberghiera*

*- Parcheggi ed autorimesse.*

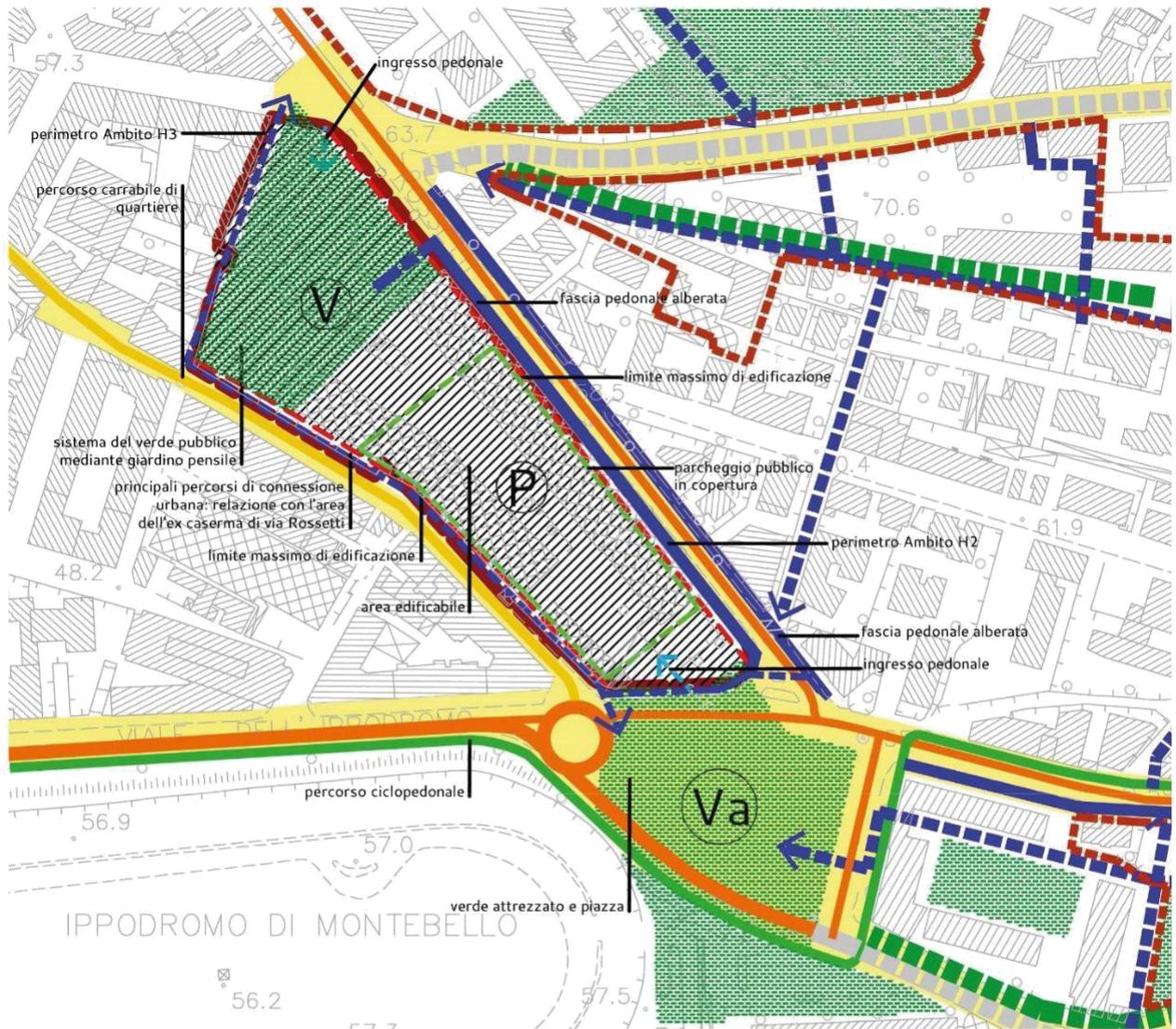
*La sostenibilità dell'intervento è ammessa nei limiti degli incrementi dei flussi di traffico previsti dallo studio di impatto sulla viabilità di cui alla Variante n°3 al Piano di settore del commercio. Le destinazioni d'uso: Direzionale; Servizi e attrezzature collettive; Artigianale; Alberghiera e Parcheggi e Autorimesse, non riconducibili al Centro Commerciale, potranno essere ammesse nella zona H2 solo a seguito di una nuova verifica di sostenibilità dell'impatto viabilistico che escluda incrementi dei volumi di traffico.*

*\* Si applica il parametro ridotto in ragione della L.R. 29/05 all. Bbis art. 1 d) (come aggiornata da nota 5) d) per esercizi con superficie di vendita o coperta complessiva superiore a 1.500 metri quadrati: 150 per cento della superficie di vendita; Lettera sostituita da art. 48, c. 1, L.R. 5/2023 (B.U.R. 22/2/2023, S.O. n. 8).*

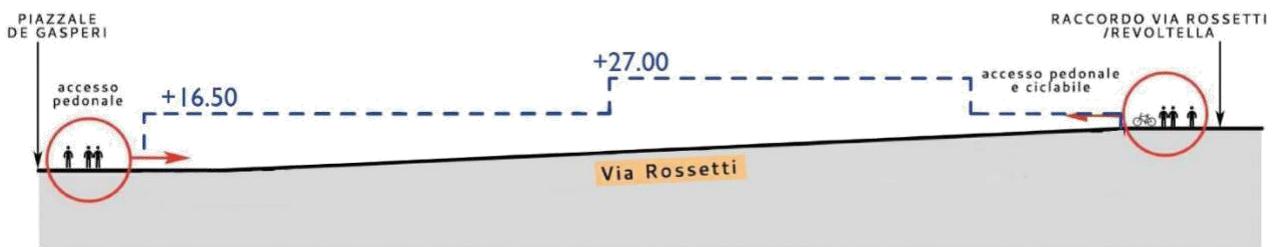
### **3.3 ESTRATTI CARTOGRAFICI E DI PRGC**

La Variante 4 al PRGC vigente individua il comparto di interesse all'interno della scheda PO3 tramite schema planimetrico, individuando all'interno del perimetro un'area edificabile ed un'area destinata a verde pensile, individua inoltre le direttrici relative ai percorsi di connessione sia carrabile che ciclabile che pedonale.

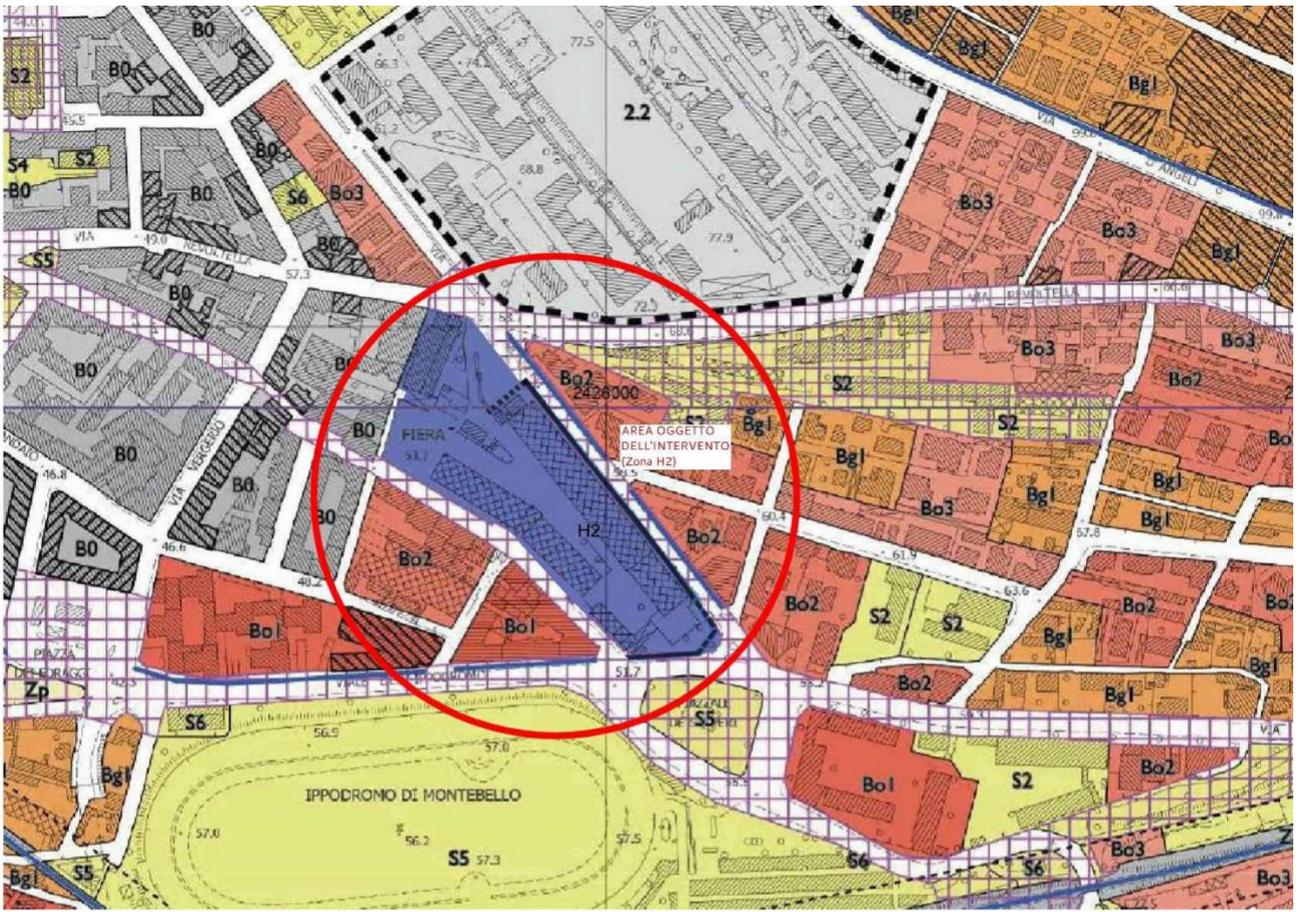
Nella scheda PO3 inoltre viene individuato graficamente lo sviluppo prospettico limite che verrà inserito come prescrittivo nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.C.



Planimetria dell'ambito H2 e dell'intorno



**SVILUPPO LIMITE SU VIA ROSSETTI QUOTA 0.00** riferita ad ingresso Ex Fiera esistente su Piazzale De Gasperi



## 4. PROGETTO

### 4.1 OBIETTIVI SPECIFICI DELL'INTERVENTO

Obiettivo principale dell'intervento è quello di promuovere sulle aree interamente di proprietà del soggetto proponente la costruzione di un fabbricato destinato ad uso commerciale e direzionale con la possibilità di utilizzare 15.000 mq di superficie di vendita, equilibrando tali opere private con la necessaria realizzazione delle opere a carattere pubblico. Il lotto di progetto è posizionato all'interno del comparto H2.

Negli elaborati grafici allegati alla presente relazione, si evince graficamente la configurazione dell'edificio di futura realizzazione che occupa gran parte del lotto ad esso destinato.

Il progetto di PAC prevede, dopo la demolizione delle strutture esistenti, la realizzazione di un unico organismo edilizio composto da tre livelli interrati destinati a parcheggi e da ulteriori quattro livelli, nonché dalle relative aree scoperte e dagli allacciamenti tecnologici alle reti dei sottoservizi esistenti, fermo restando quanto denominato come "opere di urbanizzazione".

Gli allacciamenti afferiscono agli impianti a servizio della nuova struttura privata e sono ad esclusivo uso privato di questa, collegati alle reti di servizio. Gli allacciamenti sono relativi a: telecomunicazioni/fibra ottica, impianto elettrico, idrico, smaltimento acque meteoriche, fognario.

A fronte dell'intervento a carattere privato e in conformità alla scheda denominata "EX-Fiera", fascicolo PO3 del PRGC e come riportate nelle Norme Tecniche di Attuazione è prevista la realizzazione di opere a carattere privato funzionali all'intervento ed a carico del proponente, così come indicato sommariamente e parzialmente nelle tav. ICP.PD.T1, ICP.PD.T2, ICP.PD.T3, ICP.PD.T4.

Tali opere riguardano l'area ricompresa all'interno del "perimetro delle opere di urbanizzazione" specificata nella tavola PD.T5 ad esclusione delle opere di urbanizzazione afferenti ai sottoservizi e alla segnaletica che possono anche essere in parte esterne a tale perimetro, e ciò al fine di garantire la continuità di quanto previsto nell'area del PAC con le aree limitrofe sia in termini di funzionalità che di sicurezza.

Si ribadisce che le opere di urbanizzazione (intervento a carattere pubblico) sono:

- a) "parcheggio pubblico in copertura" per 150 posti auto;
- b) "Sistema del verde pubblico mediante giardino pensile (V)" localizzato sulla copertura dell'edificio avente una superficie pari a mq.3525;
- c) "Riorganizzazione della viabilità urbana". La riorganizzazione comprende la revisione della viabilità veicolare urbana, compresa la realizzazione di 4 rotatorie, la riorganizzazione della sosta sia in aree dedicate che in stalli lungo le strade, nuovi e/o adeguamento impianti semaforici e segnaletica stradale, la riconfigurazione del Trasporto pubblico locale e delle isole ecologiche;
- d) "Riorganizzazione ed implementazione dei percorsi pedonali e ciclabili";
- e) "Nuovo parco urbano con verde attrezzato e piazza" localizzato in piazzale de Gasperi di dimensione pari a 5274 mq.
- f) "Sistema delle aiuole e delle aree verdi" lungo la viabilità carrabile e pedonale, anche in funzione della nuova configurazione delle stesse;
- g) "Pubblica illuminazione";
- h) "Reti dei sottoservizi" costituita da: rete acquedottistica e irrigazione pubblica; rete smaltimento acque meteoriche; rete elettrica; rete RPR ovvero la predisposizione infrastrutturale in materia di telecomunicazione relativa alla Rete Pubblica Regionale (RPR) secondo quanto definito dall'articolo 36 della Legge Regionale n. 3/2011 e succ. mod. int. e la infrastruttura TLC (ampliamento e rafforzamento della rete esistente nell'ambito del progetto "smartcity");

i) "impianti pubblicitari" in ragione della riorganizzazione della viabilità urbana, pedonale, ciclabile, spazi verdi e del "nuovo parco urbano con verde attrezzato e piazza".

Si veda anche la descrizione delle opere di urbanizzazione al cap.5 della presente relazione. Le modalità, le tempistiche e gli aspetti contrattuali con il Comune relativi agli interventi di carattere pubblico sono stabilite nelle Norme Tecniche di Attuazione e nello Schema di Convenzione.

## 4.2. VERIFICA DEI PARAMETRI QUANTITATIVI PRESCRITTIVI

Prima di affrontare la descrizione sommaria degli elementi di progettazione è necessario elencare il soddisfacimento dei parametri prescritti nella scheda PO3 del PRGC. Essi sono sintetizzati come segue:

Superficie Territoriale= Area\_Ambito\_PAC = 22.251 mq (v. Tavola 05.A "Planimetria dello Stato di Fatto con orientamento, viabilità di accesso all'ambito e relative opere di urbanizzazione esistente") Superficie Opere di urbanizzazione Ambito = 4.860mq (v. Tavola 04\_A(P3))  
Sf = Superficie territoriale - Superficie Opere di Urbanizzazione all'interno dell'Ambito Sf = 22.251 - 4.860 = 17.391 mq (1.74ha)

### PARAMETRI PRESCRITTIVI

### P.A.C.

Rc: max 75% di Sf =  $0,75 \times 17.391 = 13.043$  mq  
Hmax 16,50m; Hmax 27,00m sul 30% della Sc,  
( $0,30 \times 12.950 = 3.885$  mq)

Sc di progetto = 12.950 mq < 13.043 mq  
Hmax di progetto 16,50m; Hmax 27,00 m sul P3  
3.885 mq (pari al 30% della Sc di progetto)

Rp min di Sf 10% =  $0,10 \times 17.391 = 1.739$  mq

Sp di progetto = 1.790 mq > 1.739 mq  
(10,30% di Sf)

Df min 10ml

Df min di progetto 10ml

DA min 50 alberi/ha di Sf,  
(Sf=17.391mq=1.74ha)

Numero minimo alberi  $50 \times 1.74 = 87$

Previsti 88 alberi

DAR min 60 arbusti/ha di Sf,  
(Sf=17.391 mq=1.74ha)

Numero minimo arbusti  $60 \times 1.74 = 104$

Previsti 105 arbusti

Verde pubblico (anche pensile) min 20% di Sf =  
 $0,20 \times 17.391 = 3.478$  mq

Superficie a Verde Pubblico di progetto = 3.525  
mq > 3.478 mq (20,27% Sf)

Il Rapporto di permeabilità verrà ottenuto mediante l'utilizzo di aree verdi e pavimentazioni drenanti.

## 4.3. CRITERI DI PROGETTAZIONE

La conformazione del lotto di intervento ha suggerito di progettare l'edificio un unico edificio con una forma trapezoidale che si allunga verso Piazzale De Gasperi.

Il progetto si sviluppa su quattro livelli destinati alle attività descritte nell'Introduzione alla presente relazione e su tre interrati adibiti a parcheggio.

Il P.A.C. è configurato in maniera che non ci siano costruzioni private in sovrapposizione alle superfici di Opere di Urbanizzazione in cessione così come definite dalle tavole di progetto.

I criteri ambientali minimi si applicano esclusivamente a gli interventi edilizi di lavori disciplinati dal Codice dei contratti pubblici.

Il corpo dell'edificio ha il fronte principale di accesso che si affaccia su Piazzale de Gasperi a quota m 52,58 s.l.m. che costituisce lo "0 -zero" di progetto e gradatamente si inserisce nel terreno in pendenza determinata dalla via Rossetti. Ciò determina che i volumi di scavo sono ampiamente prevalenti rispetto quelli di riporto, così come previsto dall'art. 79.2.a del R.E.

La quota zero di riferimento, ai fini del calcolo della volumetria edificabile viene fissata alla misura sopradescritta (52.580 msl) in maniera prescrittiva ed è misurata alla mezzera del tratto rettilineo di ingresso con una distanza di ml 7.50 presa perpendicolarmente al bordo marciapiede pubblico esistente.

La particolare configurazione morfologica del terreno con la presenza della viabilità esistente su diverse quote e livelli consente di realizzare un edificio armonioso e con dei prospetti completamente diversi fra loro, dando all'utente un continuo cambio prospettico, eliminando la sensazione dell'imponenza della costruzione e dando l'impressione di leggerezza e basso impatto ambientale.

L'impatto ambientale viene ulteriormente mitigato da grandi aree verdi sia in copertura sia nella nuova grande configurazione di piazzale De Gasperi attraverso la realizzazione di un ampio parco pubblico che fronteggia l'accesso principale al centro.

Il corpo principale dell'edificio commerciale si declina attraverso uno sviluppo di geometrie morbide e fluide che paiono uscire dal terreno stesso. La struttura portante principale è realizzata mediante sistema semplice di pilastri solai in calcestruzzo monolitico.

Al fine di irrigidire la struttura agli sforzi provenienti da attività sismica saranno presenti dei setti in c.a. oltre a i nuclei contenenti vani scale ed ascensori.

In merito alla parte interrata dell'edificio sarà necessario prevedere un adeguato sistema di emungimento o di drenaggio dell'acqua, al fine di permettere di realizzare opere nel sottosuolo, anche in presenza di acqua, per consentire il prosciugamento temporaneo. Il sistema wellpoint, costituito da pompa autoadescante e punte aspiranti, già impiegato nei settori edile e industriale, è la tecnica di prosciugamento che potrà essere studiata in sede di progetto esecutivo.

Dovrà poi essere costituita una parete di palancole provvisorie costituite da componenti costruttivi in acciaio, i quali, grazie a un sistema di incastro verticale, creano una parete continua infissa nel terreno in maniera da contenere le spinte del terreno e dell'acqua.

Successivamente verrà realizzato uno scavo a cielo aperto a livelli successivi seguendo quanto appena descritto fino ad arrivare al fondo dello stesso.

Una volta realizzate le fondazioni, verranno erette le murature perimetrali con adeguata impermeabilizzazione. Le modalità, i dimensionamenti e le tempistiche verranno dettagliati in sede di progetto esecutivo.

Il tamponamento verticale interno è costituito da pannelli in cls coibentati che seguono l'andamento trapezoidale del fabbricato.

La pelle esterna sarà realizzata mediante l'uso di pannelli pre-formati in cemento fibro-rinforzato realizzati mediante macchine a controllo numerico governate dai software dedicati, in maniera da consentirne la perfetta continuità delle forme a geometria variabile.

I pannelli potranno essere costituiti da cemento fotocatalitico bianco che costituisce una novità nel panorama delle costruzioni di Trieste: il principio fotocatalitico contribuisce a migliorare la qualità dell'aria nei centri urbani e a mantenere nel tempo le caratteristiche estetiche dell'edificio in quanto decompone gli agenti inquinanti prodotti dall'attività umana (traffico, riscaldamento) restituendo una qualità dell'aria migliore. Potranno essere realizzate in sede di Progetto Definitivo finestre o aperture sulle pareti, in armonia con le scelte architettoniche generali.

Grandi vetrate inclinate ne costituiranno il tamponamento orizzontale d'ingresso. Il Centro Commerciale sarà dotato inoltre di ampi lucernari anch'essi vetrati che contribuiscono alla illuminazione naturale delle gallerie. Ove si ritenesse necessario potranno essere aperte delle vetrate anche sulle pareti scoperte dell'edificio.

I materiali per le finiture interne saranno costituiti da pavimentazioni in resine atossiche di vari colori, pareti vetrate a delimitare le attività commerciali, e contro-soffittature a doghe flessibili per replicare l'effetto sinuoso delle facciate esterne.

La configurazione del PAC non prevede costruzioni private in sovrapposizione alle superfici in cessione.

Tutte le opere garantiscono il soddisfacimento dei requisiti DPR 503/96.

Le dotazioni impiantistiche dell'edificio dovranno essere impostate secondo i criteri di sostenibilità e risparmio energetico e dovranno essere posizionate all'interno della sagoma di progetto e non essere visibili dall'esterno.

Premessa alla progettazione.

La Società proponente ha già operato un intervento di "stripping" eliminando le facciate continue e bonificando le coperture con attività di edilizia Libera n° 8165/2019. Sulla copertura del Palazzo delle Nazioni è posizionata una antenna per telecomunicazioni. L'impianto è individuato nella tavola del PAC relativa al rilievo dello stato attuale. Il contratto di locazione afferente all'antenna è stato stipulato con Wind Telecomunicazioni s.p.a. il 15/02/2006. La sua collocazione temporanea avverrà mediante installazione su una gru di cantiere. Su tutte le incombenze giuridico legali in merito alla dislocazione definitiva verrà contattata la Soc. Wind come previsto dal contratto. Sia il posizionamento temporaneo che quello definitivo saranno precisati in sede di progetto definitivo previo il benessere dei contraenti. La proprietà produrrà una Asseverazione in merito.

La progettazione del Piano è graficamente descritta nella - TAV.04A – tavola di sintesi - planimetria comprendente le destinazioni d'uso del suolo previste dal PRG, le destinazioni d'uso delle singole aree, l'individuazione delle unità di intervento e le opere di urbanizzazione all'interno dell'ambito PAC. Le tavole 04 successive ne definiscono i singoli piani.

Il presente Piano Attuativo Comunale di iniziativa privata ha per oggetto l'attuazione dell'Area H2 prevalentemente Commerciale al Dettaglio in conformità a quanto prescritto nell'Art.9 delle N.T.A.

Di seguito alla premessa il progetto prevede quanto segue:

- 1° Piano Interrato Vi si accede mediante due rampe, una di entrata ed una di uscita progettate in modo da essere posizionate ai lati opposti dell'edificio. La rampa di ingresso occupa un piccolo spazio anche al piano terra, pari indicativamente a 190 mq. Il piano si estende per una superficie lorda di circa mq 12.950, dando ricovero parcheggio interrato completo di rampe e corselli di manovra. Verranno previsti adeguati cavedi per l'aerazione diretta o impianti di aspirazione forzata come da normativa antincendio. Il piano sarà compartimentato mediante pareti REI; ogni compartimentazione sarà servita da adeguate uscite di sicurezza progettate secondo le vigenti normative antincendio.

- 2° Piano Interrato Vi si accede mediante il prolungamento della rampa del livello -I ed una rampa elicoidale consente l'uscita degli autoveicoli sempre su via Rossetti. Il piano si estende per una superficie lorda di circa mq 12.950 dando ricovero parcheggio interrato completo di rampe e corselli di manovra. Anche a questo livello verranno previsti adeguati cavedi per l'aerazione diretta o impianti di aspirazione forzata come da normativa antincendio. Il piano sarà compartimentato mediante pareti REI; ogni compartimentazione sarà servita da adeguate uscite di sicurezza progettate secondo le vigenti normative antincendio.

- 3° Piano Interrato Vi si accede mediante il prolungamento della rampa del livello -2 ed una rampa elicoidale consente l'uscita degli autoveicoli sempre su via Rossetti. Il piano si estende per una superficie lorda di circa mq 12.950 dando ricovero parcheggio interrato completo di rampe e corselli di manovra. In analogia agli altri livelli, saranno previsti adeguati cavedi per l'aerazione diretta o impianti di aspirazione forzata come da normativa antincendio. Il piano sarà compartimentato mediante pareti REI; ogni compartimentazione sarà servita da adeguate uscite di sicurezza progettate secondo le vigenti normative antincendio.

- Piano 0 L'area al piano terra ha una superficie lorda di pavimento di 12.950 mq. I locali commerciali previsti disporranno di adeguati spazi utilizzabili come area servizi. L'area carico-scarico ed eco-piazzola si attesta su via Settefontane ed è pari a 1.100 mq di superficie coperta e 215 mq scoperti. Una rotonda ne facilita l'accesso. Saranno ovunque previsti impianti di condizionamento a soffitto e trattamento aria a soffitto.

L'area commerciale al dettaglio sarà collegata ai piani interrati destinati al parcheggio degli utenti mediante ascensori, tappeti mobili e scale.

- Piano +1 L'area commerciale al dettaglio ha una superficie lorda di pavimento di 12.950 mq circa. Analogamente al livello 0, la ripartizione interna prevede molte attività commerciali di diverse metrature e diverse destinazioni d'uso: sport, abbigliamento ecc.. Anche a questo livello sarà presente una galleria di distribuzione. Saranno previsti impianti di condizionamento a soffitto e trattamento aria a soffitto. Lungo tutta la superficie di piano sono previste aree tecniche, servizi e ascensori Tappeti mobili e scale garantiranno l'ingresso al Centro commerciale e l'uscita da esso in corrispondenza di via Revoltella e della sommità di via Rossetti

- Piano +2 La superficie chiusa di questo livello è mq 1.330. Nel livello "P2" (e "P3") non è ammessa la destinazione d'uso "commerciale al dettaglio" ad eccezione degli spazi necessari all'accesso al Centro Commerciale, quali atrii, ascensori, scale, rampe, scale mobili o simili. Questa parte avrà destinazione d'uso Direzionale e Artigianale come specificato nella tav. TAV. 04A (P 2) e dall'art.9 delle N.T.A. Questa particolare configurazione consente di poter creare ingressi diversificati e spazi utilizzabili anche in orari diversi da quelli dell'area Commerciale sottostante. L'area edificata scoperta che ne rimane è destinata a parcheggio di copertura da 150 posti auto, da asservirsi all'uso pubblico, in conformità a quanto previsto dalla Variante al PRG. Il solaio scoperto ospita inoltre una serie di aree verdi, di cui 3525 mq facenti parte del Sistema del verde pubblico mediante giardino pensile (V), anche verde pubblico in soddisfacimento degli Standard previsti

- Piano +3 SLP 3.885 mq. Questo livello si presenta come un corpo separato dal resto dell'edificio a sbalzo sul livello sottostante, dal quale si accede mediante un grande scalone e un ascensore.

Questo livello potrà essere adibito ad attività direzionali (anche medicali) o ludico ricreative e artigianali. Esso potrà essere anche soppalcato a creare un ulteriore livello interno.

#### **4.4 - ELEMENTI PRINCIPALI PRESCRITTIVI DI PROGETTO DEL PAC**

In attuazione della disciplina prevista all'art. 3 della scheda "EX-FIERA", il PAC prevede i seguenti elementi principali prescrittivi di progetto:

- a) realizzazione dei seguenti minimi spazi verdi, prescrittivi:
  - "Sistema del verde pubblico mediante giardino pensile (V)", aperto al pubblico.
  - "Area pedonale e verde con superficie permeabile privata" con alberature ed arbusti presso la testata, intesa come implementazione dei filari ecologici;

- Filare alberato lungo la via Settefontane, ad implementare la connessione con il “sistema del verde pubblico mediante giardino pensile (V)”, il “Verde privato” e l’“Area pedonale e verde con superficie permeabile privata”;
- Filare alberato/area verde lungo la connessione pedonale tra via Settefontane e via Revoltella. - Nuova fascia pedonale alberata lungo la via Rossetti, che continua sulla testata del nuovo edificio; - “Verde privato in copertura”;
- “Nuovo parco urbano con verde attrezzato e piazza” in piazzale de Gasperi
- mantenimento della fascia alberata esistente lungo la via Rossetti, che diventa aiuola spartitraffico;
- b) realizzazione della connessione pedonale tra via Settefontane e l’intersezione tra via Rossetti e via Revoltella, prevedendo anche l’inserimento di due ascensori ad uso pubblico ai fini del superamento delle barriere architettoniche.
- c) realizzazione di un nuovo fronte urbano su via Settefontane, consistente nell’arretramento dell’edificio per realizzare un’ “area pedonale (piazza) privata” aperta al pubblico con filare alberato, negli accessi all’area privata, negli accessi alle aree asservite all’uso pubblico a favore del Comune di Trieste, anche con il posizionamento dell’ascensore ad uso pubblico di cui alla lettera precedente, parcheggi, sistemazione dalla viabilità pubblica, isole ecologiche e pubblica illuminazione.
- d) realizzazione di una doppia corsia in via Rossetti nel tratto fra l’intersezione con via Revoltella e piazzale De Gasperi con un arretramento del fronte edificato di 5 m dall’attuale confine edificabile, assunto come limite massimo di edificazione.
- e) rispondenza del nuovo edificio ai criteri progettuali dettati dal D.M. 26/06/2015 s.m.i. come “edificio a energia quasi zero” (NZEB), permettendo in tal modo il risparmio sui costi di gestione e il rispetto del principio di “invarianza idraulica”.
- f) redazione di un progetto coerente del verde, recepito a livello di piano nella tavola 04(V)P2 e nel fascicolo PD.R10 e ICP.PD.R.2.
- g) redazione di uno studio acustico-previsionale, recepito a livello di piano nel fascicolo PD.R14.
- h) rispondenza del nuovo edificio ai criteri di indirizzo tipologico architettonico che prevedono un unico organismo edilizio con volumetrie fluide e dinamiche di basso impatto, con materiali innovativi quali cemento fotocatalitico, materiali atossici e di riciclo secondo i concetti dello Sviluppo Sostenibile, l’isolamento termico ed acustico con caratteristiche di traspirabilità e igroscopicità. il tutto integrato con il progetto del “Verde privato” e del “Sistema del verde pubblico mediante giardino pensile (V)”.

A fronte dell’intervento a carattere privato e in conformità alla scheda denominata “EX-Fiera”, fascicolo PO3 del PRGC, è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione funzionali all’intervento ed a carico del proponente, così come prima descritte.

#### **4.5 LA METODOLOGIA DI PROGETTAZIONE**

L’edificio oggetto di PAC risulta importante ai fini della riqualificazione della Città di Trieste. Infatti, la categoria d’intervento si classifica come ristrutturazione urbanistica in conformità dell’Art. 4 comma d) della L.R. 19/2009 nella qualità di “intervento rivolto a sostituire il tessuto urbanistico ed edilizio preesistente attraverso un insieme sistematico di interventi comunque preordinati al recupero urbanistico di una struttura insediativa”. Ciò comporta l’utilizzo di metodologie di progettazione adeguate che garantiscano la qualità generale del costruito, pertanto la presente relazione indica i capisaldi da definire in occasione della stesura del titolo abilitativo. Sommarariamente:

- Dovranno essere garantite ottime prestazioni sia per la climatizzazione invernale che per quella estiva. In sede di PDC, dovrà essere valutata, in base alla fattibilità ed alla migliore soluzione impiantistica/progettuale quale tipo di fonte rinnovabile utilizzare (geotermico, solare, idrico) in maniera da rendere il manufatto quanto più possibile autonomamente efficiente in termini di risparmio energetico in conformità criteri progettuali dettati dal DM 26/06/2015 s.m.i..
- In sede di PDC esso dovrà essere definito come edificio a energia quasi zero (NZEB).

- La progettazione dell'edificato e delle Opere di Urbanizzazione successiva al presente PAC dovrà essere redatta secondo le disposizioni del D.M. 560/2017 "decreto BIM" per la modellazione per l'edilizia e le infrastrutture, nelle fasi di progettazione, costruzione e gestione delle opere e relative verifiche.
- Gli elaborati delle OOUU sono redatti in base alla vigente normativa relativa ai Criteri Ambientali Minimi.
- I Criteri Ambientali Minimi si applicano esclusivamente alle opere a carattere pubblico.

#### **4.6 VERIFICHE POST OPERAM**

Il proponente, in esito all'attuazione delle previsioni di piano, fornirà un report contenente le informazioni riferite all'ambito "ex Fiera" (Zona H2) relativamente ai seguenti indicatori evidenziati e contenuti nel richiamato piano di monitoraggio della Vas del PRGC: - Verifiche viabilistiche

Poiché le verifiche di impatto sulla viabilità sono state effettuate sulla base di modelli previsionali che hanno confermato la compatibilità dello scenario infrastrutturale nelle situazioni più critiche attraverso la riorganizzazione della circolazione e la realizzazione di alcune significative opere viarie, si prescrive che il proponente predisponga apposite verifiche post operam a conferma della sostenibilità dell'assetto infrastrutturale e degli interventi di adeguamento viabilistico previsti. Le modalità di svolgimento delle suddette attività (es. posizionamento ed orari delle rilevazioni dei flussi veicolari) saranno preventivamente concordate con gli Uffici Comunali. Le risultanze delle attività svolte saranno riportate in un documento da trasmettere all'Amministrazione Comunale entro 30 giorni dai rilievi operati in sito.

- Verifiche acustiche

Nel rispetto delle disposizioni normative vigenti in materia di inquinamento acustico, il proponente predisporrà una valutazione di impatto acustico post operam coordinata con le verifiche viabilistiche sopra descritte, da effettuarsi dopo il terzo mese di apertura al pubblico delle attività commerciali. Le risultanze di tale attività dovranno essere riportate in un documento da trasmettere all'Amministrazione comunale entro 30 giorni dai rilievi operati in sito. - Costi e garanzie del monitoraggio

I costi derivanti dalle attività di monitoraggio sopra previste sono a totale carico del soggetto attuatore/proponente, senza alcun onere per l'Amministrazione comunale e/o i soggetti competenti in materia di ambiente.

#### **4.7 VERIFICA SPAZI A PARCHEGGIO PRIVATI AD USO PUBBLICO**

Relativamente alla verifica degli spazi a parcheggio pertinenziale si rimanda alla tavola - TAV.04A – TAVOLA DI SINTESI, alle successive tavole di dettaglio e alla scheda PO3 del piano Regolatore citata precedentemente, che specifica che "Deve essere previsto un aumento dei parcheggi pubblici o di uso pubblico per 150 posti auto (ulteriori rispetto ai parcheggi propri previsti per l'intervento). " Si prescrive che i parcheggi, intesi come "parcheggi di attestamento", devono essere accessibili dall'esterno indipendentemente dalle attività derivate dalle destinazioni d'uso ammesse". Il PAC prevede che i parcheggi di attestamento AD USO PUBBLICO nel numero previsto siano posizionati sulla copertura del fabbricato con apposito accesso diretto da via Rossetti. Essi sono in numero di 150. La bretella di accesso dalla nuova rotonda ai parcheggi sarà anch'essa di uso pubblico. Il parcheggio di copertura comprende unicamente i 150 gli stalli ad uso pubblico e non costituisce standard urbanistico. Sarà garantita la completa indipendenza degli impianti tecnologici ad uso pubblico afferenti.

Si veda il capitolo relativo alla scindibilità tra opere pubbliche e private.

## 4.8 AREE A STANDARD

I Parametri quantitativi prescrittivi sono riportati all'art. 4.2 della presente relazione.

I Parcheggi devono essere reperiti per le destinazioni d'uso e conformemente agli standard minimi previsti dalle NTA. Tali aree a standard sono sommariamente verificate, nel caso più sfavorevole, nelle tabelle A-B-C sottoriportate.

**TABELLA A – Superfici delle destinazioni d'uso e relativi standards**

Destinazione d'uso urbanistica L.R. 19/09	Destinazione d'uso urbanistica commerciale L.R. 29/05	Superficie in mq sino ad un massimo di	Tipologia superficie	Standard parcheggi relazione		Superfici minime parcheggi relazione (calcolate sulle sup. massime previste)	Standard parcheggi stanziali		Addetti previsti	Superfici minime parcheggi stanziali (calcolate sulle sup. massime previste)
				150%	L.R. 29/05 all. Bbis art. 1d		1 ogni 2 addetti	L.R. 29/05 all. Bbis art. 1d		
Commerciale al dettaglio (art. 5 comma 1 f)	Centro Commerciale al dettaglio (art. 2 comma k)	15.000 mq	SV = sup. di vendita ai sensi della L.R. 29/05 art. 2 commi o) e p)	150%	L.R. 29/05 all. Bbis art. 1d	22.500 mq	1 ogni 2 addetti	L.R. 29/05 all. Bbis art. 1d	150 (25mq ogni 2 addetti)	1.875 mq
* Direzionale (art. 5 comma 1 e)	/	4.500 mq	SU = sup. utile ai sensi della L.R. 19/09 art. 3 comma e)	80%	art. 103 NTA PRGC	3.600 mq	1 ogni 2 addetti	art. 103 NTA PRGC	50 (25mq ogni 2 addetti)	625 mq
* Artigianale (art. 5 comma 1 i)	/	500 mq	SU = sup. utile ai sensi della L.R. 19/09 art. 3 comma e)	10%	art. 103 NTA PRGC	50 mq	1 ogni 2 addetti	art. 103 NTA PRGC	10 (25mq ogni 2 addetti)	125 mq
<b>TOTALI</b>		<b>20.000 mq</b>				<b>26.150 mq</b>				<b>2.625 mq</b>
* Le attività Direzionale e Artigianale non sono riconducibili al Centro Commerciale						<b>TOTALE Superficie minima parcheggio di relazione e stanziali (SP) = 26.150 + 2.625 = 28.775 mq</b>				

**TABELLA B**

**Superfici di parcheggio di progetto**

PIANO	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (SLP)	SUPERFICIE A PARCHEGGIO (SP) (da calcolarsi ai sensi dell'articolo 3.1.g.4.h della L.R. 19/09 e art. 2.1.d. del relativo regolamento)
Piano interrato P-3	Parcheggio in conformità all'art.3 comma h) L.R. 19/09	12.950mq	10.360mq
Piano interrato P-2		12.950mq	10.360mq
Piano interrato P-1		12.950mq	10.360mq
Piano P0		190mq	150mq
<b>TOTALE</b>		<b>39.040mq</b>	<b>31.230mq</b>
Al fine di stimare la superficie netta si sono applicate delle percentuali di riduzione pari al 20% della SLP			

**TABELLA C**

**Superfici lorde di piano SLP di progetto**

PIANO	SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (SLP)
Piano P0	12.950mq
Piano P1	12.950mq
Piano P2	1.330mq
Piano P3	3.885mq
<b>TOTALE</b>	<b>31.115mq</b>

## 5. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (interventi a carattere pubblico) sono elencate nelle Norme Tecniche di Attuazione e nello Schema di Convenzione, e progettate negli elaborati dedicati di Piano.

Le opere di urbanizzazione primaria, valutate dal Computo Metrico Estimativo allegato, sono pari a Euro 9.258.075,00 (novemilioniduecentocinquantottomilazeroseptantacinque //00), comprensive degli oneri per la sicurezza. Il tutto come descritto nell'elaborato PD.R2 computo metrico estimativo. Trattandosi di opere di urbanizzazione primaria e secondaria il cui importo supera la soglia comunitaria, dovrà applicarsi la disciplina di cui al combinato disposto tra l'articolo, del DPR 380/2001 e dell'articolo 14 del nuovo Codice degli Appalti D.Lgs. 36/2023.

Le OOUU comprendono le aree rappresentate dagli elaborati grafici e tecnici elencati all'art.2 della presente relazione ed allegati al presente PAC. Queste aree, ove verrà riconfigurato l'assetto

viario, pedonale e ciclabile e delle aree verdi, saranno dotate di sottoservizi per le reti e gli impianti tecnologici, nonché di illuminazione pubblica e verde urbano con relativa rete di irrigazione.

In merito alle disposizioni relative, si rimanda all'art. 7 delle NTA e l'allegato n. I alle "Norme prestazionali prescrittive relative alle opere di urbanizzazione" alle stesse, oltre a quanto già descritto nella presente relazione.

Il tutto in conformità alla tav. PD.T5 allegata in cui si evidenzia la consistenza delle opere di urbanizzazione. Queste opere dovranno essere realizzate in sequenza contemporanea alla costruzione dell'edificio oggetto di P.A.C.

Come già previsto nelle N.T.A. di cui all'art.7 sovrariportato, si specifica ulteriormente quanto segue:

- Le pavimentazioni devono essere differenziate per le aree destinate ai pedoni e per quelle destinate ai veicoli; è da eliminare l'utilizzo di asfalto fonoassorbente sulle piste ciclabili.
- Le aree di urbanizzazione primaria dovranno essere libere da aggravi di qualunque natura (ipoteche, servitù prediali ecc.); le aree di urbanizzazione secondaria, destinate a parcheggio ed area verde pubblico e le relative vie di accesso sia carrabili che pedonali dovranno essere asservite ad uso pubblico a favore del Comune di Trieste.
- La viabilità sarà progettata e realizzata nel rispetto delle norme di cui al DM 5/11/2001 ed al DM 19-04-2006 relative alle caratteristiche geometriche e costruttive delle strade e delle intersezioni stradali.
- La percorrenza pedonale e ciclabile dovrà essere adeguatamente separata dalla viabilità veicolare. Tutte le opere garantiscono il soddisfacimento dei requisiti DPR 503/96.

Per quanto riguarda le specifiche tecniche dei materiali e le caratteristiche costruttive, è allegato al progetto delle opere di urbanizzazione presente PAC il—DISCIPLINARE DESCRITTIVO E PRESTAZIONALE DEGLI ELEMENTI TECNICI (elaborato PD.R4).

In sede di progetto infrastrutturale è consentito apportare modifiche alle soluzioni grafiche riportate negli elaborati in caso di eventuali prescrizioni degli enti erogatori, purché siano mantenuti i criteri informativi generali.

Si prescrive la necessità generale di non coinvolgere l'apparato radicale degli alberi esistenti (via Rossetti e viale Ippodromo) ed inoltre di conservare un adeguato spessore al di sopra della copertura del torrente Settefontane (Viale Ippodromo e Piazzale De Gasperi) e di non danneggiare la base del muro di sostegno della scarpata dell'Ippodromo.

La segnalazione certificata di agibilità non potrà essere presentata fintantoché tutte le opere di urbanizzazione non saranno collaudate e, ove previsto, cedute e asservite all'uso pubblico nonché realizzato quanto previsto dall'articolo 135 bis del DPR 380/2001 e succ. mod.int. Il progetto del piazzale De Gasperi oltre al verde, dovrà prevedere uno spazio dedicato a Piazza sul lato prospiciente l'ippodromo, da utilizzarsi anche per altre attività.

## **5.1 VIABILITÀ'**

Il comparto in esame è fiancheggiato sul lato Nord-Est da via Rossetti (oggi a senso unico di marcia da Nord verso Sud) e si affaccia su piazzale De Gasperi, un ampio slargo su cui confluiscono la stessa via Rossetti, viale dell'Ippodromo, la strada di Cattinara e via Cumano (tutte a doppio senso di marcia). Le strade sopra citate sono identificate dal vigente PGTU (Piano Generale del Traffico Urbano) quali strade locali interzonali di primo livello, ad eccezione di via Cumano, che è una strada locale interzonale di secondo livello. Le simulazioni di traffico annesse al PGTU indicano che il tratto di via Rossetti a valle dell'intersezione semaforizzata con via Revoltella è in situazione di congestione (saturazione > 70%).

Le proposte progettuali formulate dal ns. gruppo di progettazione, derivanti da criteri di funzionalità, sicurezza stradale e sensibile miglioramento ambientale, sono di seguito indicate.

- Introduzione del doppio senso di marcia su via Rossetti, con possibilità di percorrenza da Sud a Nord fino all'incrocio con via Revoltella, risolvendo una carenza strutturale della rete stradale attuale, che penalizza i movimenti Sud-Nord in questo settore urbano; via Rossetti risulta organizzata a carreggiate separate con alberature centrali.
- Ristrutturazione funzionale del nodo Revoltella-Rossetti, con inserimento di una nuova rotonda stradale avente diametro esterno pari a 45 m, sulla quale viene innestata la viabilità di accesso al tetto dell'edificio polifunzionale in progetto; vengono facilitati gli attraversamenti pedonali, con eliminazione delle barriere architettoniche. Il ramo Ovest di via Revoltella è a senso unico di marcia in allontanamento dal nodo.
- Piazzale De Gasperi è organizzato alternativamente secondo una rotonda perimetrale allargata impostata su due corsie di marcia con attraversamenti pedonali protetti da differenziazioni cromatiche e di materiali e dall'impiego di segnaletica luminosa, oppure, meglio, quale uno spazio pedonale direttamente connesso senza soluzione di continuità con il nuovo insediamento e limitato da viabilità bidirezionale sui lati Sud ed Est, quest'ultimo essendo configurato quale rotonda allungata, con semplice risoluzione dei punti di conflitto. Il progetto del piazzale de Gasperi oltre al verde, dovrà prevedere uno spazio dedicato a Piazza (così come indicato anche nella scheda PO3), sul lato prospiciente l'ippodromo, da utilizzarsi anche per altre attività. Si dovrà prevedere, all'interno dell'area giochi, la presenza di più panche a parziale delimitazione dell'area, per garantire adeguati spazi di seduta per gli accompagnatori dei bambini. Si prescrive l'installazione di un cancello di accesso all'area giochi dal lato sud. Si dovranno inoltre prevedere la posa in opera di 3 fontanelle. Saranno progettate le predisposizioni idriche ed elettriche per una futura fontana monumentale nel piazzale più ampio. La superficie di Piazzale De Gasperi di progetto sarà pari a mq5.274, in ogni caso superiore a quella del servizio esistente, pari a 4538 mq.
- Il nodo tra viale dell'Ippodromo e via Sette Fontane è risolto a rotonda avente raggio esterno pari a 35 m, poiché esso deve sostenere la confluenza sulla viabilità principale del traffico attratto dal nuovo parcheggio multipiano interrato collocato sotto l'insediamento in progetto.
- Piazza dei Foraggi viene riconfigurata mantenendo la semaforizzazione già esistente allo sbocco di Galleria di Montebello, ma riducendo le fasi semaforiche a due sole, eliminando la svolta a sinistra lungo la direttrice via dell'Ippodromo-v.le De Gasperi; in particolare, la svolta a sinistra diretta v.le dell'Ippodromo-Galleria di Montebello è sostituita da un'inversione di marcia in corrispondenza di una nuova rotonda collocata all'incrocio con via Signorelli e da una successiva svolta a destra regolata a precedenza, mentre la svolta a sinistra v.le De Gasperi-via Vergerio viene anticipata da un'analogia manovra su via Signorelli, con successivo impegno del tratto viario di p.zza Foraggi retrostante il distributore di carburante e confluenza su via Vergerio (disciplinata a senso unico di marcia verso Nord. Su v.le D'Annunzio vengono riorganizzate le fermate bus sui due lati della strada tenendo conto delle previsioni di realizzazione di una nuova pista ciclabile.
- Il nodo di piazza dei Foraggi viene attrezzato con attraversamenti ciclabili, dando continuità ad un nuovo itinerario, dedicato a questa componente della mobilità, di collegamento con piazza De Gasperi, utilizzando parte del sedime del marciapiede esistente.
- Via del Pordenone viene collegata pedonalmente al nodo Rossetti-Revoltella tramite un percorso dedicato attrezzato con gradoni per superare il dislivello esistente. Negli elaborati TAV. 09.1, 09.2, 09.3 e in tutti gli elaborati 04 sono indicate le distanze civilistiche e afferenti al DM 1444/68, DPR 380/01 e LR 19/09 e le destinazioni d'uso del suolo e degli interrati, ciò ai fini della definizione delle parti in proprietà pubblica, privata, in cessione ed in asservimento, al fine di definire le corrette competenze per la redazione dei progetti delle opere di urbanizzazione e del calcolo degli importi a scomputo. Per i diversamente abili è stato creato un percorso ettometrico descritto al punto 5.2 della presente relazione
- L'aiuola centrale di p.le De Gasperi è oggetto di interventi di riqualificazione con formazione di spazi verdi e di vialetti pedonali. Il tetto del nuovo edificio è oggetto di sistemazioni a verde che fanno parte delle opere di urbanizzazione. L'intervento comprende il rifacimento dell'illuminazione su tutte le strade interessate ai lavori con installazione di sistemi a led, l'irrigazione delle aree verdi, l'integrazione del sistema di smaltimento delle acque meteoriche, l'allestimento della segnaletica stradale orizzontale e

verticale e le modifiche dell'impianto semaforico esistente allo sbocco della Galleria di Montebello su piazza dei Foraggi. Sono altresì compresi nella progettazione il potenziamento delle condotte idriche interrato lungo via dell'Ippodromo e la posa in opera di cavidotti e pozzetti interrati lungo l'anello viario Rossetti-De Gasperi – Settefontane - del Pordenone al fine di fronteggiare le future esigenze di alimentazione elettrica del nuovo comparto.

## **5.2 PARCHEGGI E PERCORSI PEDONALI**

### **Parcheggi:**

Sulla sommità del fabbricato commerciale viene collocato un parcheggio capace di 150 posti-auto ad uso pubblico. Non sono previsti parcheggi privati in copertura. Fermo restando il parcheggio ad uso pubblico gratuito a favore del Comune di Trieste sulla copertura del nuovo edificio, il progetto comprende la ridefinizione dei posti auto esistenti lungo tutta la viabilità oggetto di intervento, con incremento delle dotazioni di sosta su via Settefontane e sulla carreggiata aggiuntiva di via Rossetti nonché la realizzazione di parcheggi privati ai piani interrati del nuovo edificio in applicazione agli standard urbanistici.

Si prescrive l'inserimento di adeguati sistemi di ricarica mediante colonnine di ricarica Ultrafast compresi i cavidotti e relativi asservimenti, da definirsi compiutamente in sede di Permesso di Costruire. I parcheggi per motocicli e biciclette potranno essere realizzati unicamente nelle aree non soggette ad opere di urbanizzazione.

I parcheggi di copertura saranno mitigati con piante rampicanti poste su struttura grigliate o pergole. La struttura di sostegno e la griglia di copertura vengono realizzate in tubolare metallico fissato al solaio di copertura, una serie di recipienti/vasi sono posizionati alla base della stessa per consentire ai rampicanti di ombreggiare il parcheggio. Il tutto viene descritto graficamente nella tavola "n°04A(P2) dett.A" Verranno utilizzate essenze quali "caprifoglio del Giappone" che garantiscono durabilità e resistenza. Le piantumazioni seguiranno la prassi delle garanzie di attecchimento riferite alle Norme adottate dal regolamento del verde Comune di Trieste.

### **Percorsi pedonali:**

Un percorso connette via Settefontane con via Rossetti/Revoltella. Esso ripristina via Pordenone (carrabile) e prosegue pedonale sino a via Rossetti. Per la realizzazione di questo percorso Viene mantenuta la medesima pendenza del terreno dello stato attuale in maniera da non modificare l'attacco a terra degli edifici a confine tav. 04° (P2). Vengono rispettate le distanze civilistiche e afferenti al DM 1444/68, DPR 380/01 e LR 19/09.

Il progetto prevede l'installazione di due ascensori ad uso pubblico:

Il primo deve poter consentire ai diversamente abili il superamento del dislivello tra via Settefontane e via Revoltella/Rossetti.

Il secondo, sempre ad uso pubblico, posizionato lungo via Rossetti, deve consentire l'accesso alla copertura h 24 con la possibilità di accesso ai piani intermedi durante gli orari di attività del centro commerciale.

Il percorso di connessione urbana per i diversamente abili viene indicato sulle tavole 04(P2). Esso consente il raggiungimento di via Rossetti attraverso un percorso piano in copertura del fabbricato. Viene inoltre previsto l'asservimento a uso pubblico di ogni percorso di accesso, libero da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive attuali o future e da gravami di ogni genere che ne possano limitare l'uso. Sarà istituito un diritto di servitù a titolo gratuito a favore del Comune di Trieste. Il posizionamento dei ascensori è da ritenersi indicativo e sarà definito in sede di Permesso di Costruire. Tali opere garantiscono il soddisfacimento dei requisiti DPR 503/96. Gli ascensori descritti nel presente articolo sono esclusi dalle opere di urbanizzazione.

### **5.3 MODALITA' ATTUATIVE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Le opere di urbanizzazione devono essere realizzate antecedentemente o contemporaneamente all'intervento a carattere privato. La Segnalazione Certificata di Agibilità non ha efficacia ai fini dell'utilizzo dell'immobile senza il prodromico collaudo delle opere di urbanizzazione, come definito all'articolo 36.

Le opere di urbanizzazione e le opere di uso pubblico devono essere conformi alle normative finalizzate al superamento delle barriere architettoniche.

Il Comune e i gestori delle reti dei servizi pubblici sono autorizzati, in qualunque momento durante la vigenza del PAC, ad effettuare lavori pubblici, di pubblica utilità o emergenziali sulle aree pubbliche soggette ad interventi di urbanizzazione. Tali interventi sono da ricondursi alla manutenzione dell'esistente ovvero, ad esempio non esaustivo, eventuali singole sostituzioni o riparazioni della pubblica illuminazione, abbattimento o sostituzione di alberature, riasfaltature parziali, manutenzione o sostituzione parziale di pozzetti, chiusini, cordonate, conche, caditoie, manutenzione di sottoservizi, trasporto pubblico (comprensivo di paline infostop), arredo urbano e segnaletica stradale e non incidono sulle opere di urbanizzazione, fatta salva l'eventuale incidenza quantitativa sulle lavorazioni, da stabilirsi in sede di progetto esecutivo. Gli interventi dovranno essere comunicati dal Servizio competente del Comune o dall'esecutore al soggetto attuatore, con opportuna tempistica previsionale.

Il Comune e i gestori delle reti dei servizi pubblici sono autorizzati in qualunque momento durante la vigenza del PAC, ad effettuare lavori pubblici, di pubblica utilità o emergenziali sulle aree pubbliche soggette ad interventi di urbanizzazione, anche in ragione di finanziamenti pubblici, che eccedano la manutenzione dell'esistente ovvero ad esempio non esaustivo: rifacimento/ampliamento di sottoservizi, piste ciclabili, percorsi pedonali, pubblica illuminazione, impianti semaforici, viabilità comprese le rotatorie, infrastrutture pubbliche per la ricarica dei veicoli elettrici, trasporto pubblico, realizzazione di infrastrutture RPR. Tali interventi incidono sulle opere di urbanizzazione del Piano attuativo e devono essere possibilmente ultimati antecedentemente alla redazione del progetto esecutivo, che dovrà tenerne conto. È d'obbligo il preventivo coordinamento tra le parti e il soggetto attuatore.

I lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione riguardanti la viabilità devono essere eseguiti organizzando le fasi di cantiere in modo tale che sia sempre garantito lo schema di circolazione veicolare attualmente in vigore e siano garantiti tutti i collegamenti viari oggi esistenti. Si deve inoltre prestare attenzione durante la ristrutturazione delle intersezioni facendo in modo, per quanto possibile, di garantire tutte le manovre oggi consentite nei singoli incroci.

Per le opere di urbanizzazione trova applicazione l'allegato n. I delle NTA titolato "Norme prestazionali prescrittive relative alle opere di urbanizzazione".

Costituiscono quota parte delle opere di urbanizzazione tutte quelle interferenze che riguardano esclusivamente le lavorazioni necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri descritte nell'allegato I della NTA - "Norme prestazionali prescrittive relative alle opere di urbanizzazione", e che sono da determinarsi in sede di PFTE e PE.

Non costituiscono opere di urbanizzazione tutte quelle interferenze riconducibili alle lavorazioni previste per i meri allacciamenti, anche esclusivi, alla nuova struttura, e ciò indipendentemente dalla loro tipologia, localizzazione e distanza dalla struttura stessa. Tali oneri sono a carico del privato, e in nessun caso possono essere imputati quali opere di urbanizzazione, nemmeno a scomputo.

Accertata la presenza sotto il piano stradale del canale di scorrimento del Torrente Settefontane, è fatto obbligo prevedere, a carico del soggetto attuatore, le opportune opere previsionali per preservare detto canale durante la realizzazione delle opere di urbanizzazione, e conservare un adeguato spessore al di sopra della copertura dello stesso. Tali opere non rientrano tra quelle soggette a scomputo dagli oneri di urbanizzazione.

### **5.4 RETE ACQUE METEORICHE E NERE**

Il progetto dello smaltimento delle acque meteoriche stradali è basato su una specifica relazione idraulica e comprende gli allestimenti necessari (tubi, pozzetti, caditoie, ecc.), con inserimento in particolare di due tubazioni aggiuntive sotto la nuova carreggiata di via Rossetti. Per quanto riguarda le acque meteoriche interne al lotto edificabile, si precisa che la dispersione nel terreno e il collettamento vengono descritti nello Studio di invarianza e compatibilità idraulica allegato all'elaborato R\_12 Asseverazione di Invarianza Idraulica.

Tale studio specifica le superfici scolanti delle acque meteoriche disperse nel terreno determinandone l'entità (portata, volume) riferite allo scenario di rischio considerato, analogamente alle acque meteoriche coltate la cui captazione viene identificata nella tav. PD.T7a, PD.T7b.

Il progetto comprende altresì i necessari allacciamenti per le acque nere, il cui recapito viene indicato nella tav. 04A(P0). i dati di portata, volume e carico stimati risultano essere:

Portata media giornaliera .....	4.26 l/s
Volume giornaliero.....	368 mc/giorno
Portata di punta.....	20 l/s
Carico organico giornaliero.....	78900 gr/giorno

Tali dati sono stati desunti da analoga struttura di dimensioni similari presente nel territorio triestino e riguardano un'ipotesi di 120 scarichi.

In ogni caso, il sistema di smaltimento delle acque meteoriche e delle acque nere afferenti al fabbricato verrà dimensionato e progettato in sede di PDC in conformità al Regolamento per il servizio della fognatura del Comune di Trieste. Il sistema di smaltimento delle opere di urbanizzazione in asservimento (a carico del proponente) va gestito in modo separato con tubazioni non interferenti la rete privata con particolare riguardo alle portate d'acqua del parcheggio in asservimento in copertura, della strada di collegamento e dell'area del verde pensile.

Si rende necessario posizionare due vasche di laminazione per immagazzinare temporaneamente l'acqua in eccesso durante forti precipitazioni: esse in pratica fungono da serbatoi temporanei per accogliere l'acqua di troppo, successivamente viene eseguita l'opera di scarico che consente lo svuotamento delle vasche, una volta che le precipitazioni sono terminate. Lo svuotamento può avvenire sia per gravità che con l'ausilio di pompe.

Le vasche saranno due, una afferente al comparto Ex Fiera e l'altra per l'allargamento della carreggiata di via Rossetti. Il dimensionamento sarà il seguente:

- per il comparto ex fiera ( $S=19940$  mq,  $Q$  max allo scarico = 200 l/s):  $V$  invaso = 240 mc
- per l'allargamento della carreggiata ( $S=9166$  mq,  $Q$  max allo scarico = 100 l/s):  $V$  invaso = 199 mc

Il loro posizionamento e la configurazione è da considerarsi indicativo.

## 5.5 LINEA DISTRIBUZIONE ELETTRICITA'

I due punti di fornitura di energia elettrica privata MT e BT sono stati stabiliti con il gestore AcegasApsAmga e collocati su via Settefontane e su via Rossetti a Sud della nuova rotatoria in progetto all'incrocio con via Revoltella. Al contorno dell'insediamento edilizio, sulle vie Rossetti-Settefontane-Pordenone e su p.le De Gasperi è prevista la posa di un fascio di cavidotti per fronteggiare le future esigenze energetiche dell'area. È inoltre prevista una cabina elettrica vicina alla nuova rotatoria di via Rossetti ad uso pubblico, facente parte dell'intervento a carattere pubblico.

## 5.6 RETE PUBBLICA ILLUMINAZIONE

Le opere di urbanizzazione comprendono il progetto definitivo della pubblica illuminazione stradale e degli spazi pubblici nel rispetto delle normative vigenti ed in particolare di quelle CEI e sul risparmio energetico. I livelli di illuminazione (intensità ed uniformità) sono stabiliti in base alla classificazione stradale vigente. Le reti sono graficizzate e relazionate negli elaborati relativi alle opere di urbanizzazione.

## 5.7 IMPIANTI PUBBLICITARI

È stata realizzata la progettazione di rimozione/ricollocaamento/modifica/sostituzione degli impianti pubblicitari pubblici.

## **5.8 RETE TELECOMUNICAZIONI**

Per le reti di telecomunicazioni, a carattere pubblico, si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione.

## **5.9 RETE ACQUA POTABILE**

Per la rete adduzione acqua, a carattere pubblico, si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione.

## **5.10 SISTEMA DEL VERDE PUBBLICO**

Il progetto dell'intervento a carattere pubblico sviluppa il "Sistema del Verde pubblico mediante giardino pensile", collocato sulla copertura del nuovo edificio, il "Nuovo parco urbano con verde attrezzato e piazza" in Piazzale De Gasperi, oltre al "sistema delle aiuole e aree verdi" in tutta l'area di intervento.

In generale il progetto salvaguarda, per quanto reso possibile dalle nuove corsie stradali, le alberature esistenti ed in particolare quelle collocate sui due lati della carreggiata attuale di via Rossetti. La rotatoria Rossetti-Revoltella è dotata di un'isola centrale verde aventi dimensioni significative. Per i dettagli si rimanda alla relazione specialistica sul verde (PD.R10)

Relativamente al verde pensile, esso è perimetrato precisamente per la sua parte in asservimento pubblico. Il verde pensile è stato progettato per avere una superficie compatta, definita, di facile comunicazione con la viabilità pedonale e pubblica. La superficie minima è superiore al 20% della Sf come da scheda PO3 (20,27% Sf). Il progetto è stato redatto in conformità al DPR 503/96.

## **5.11 SCINDIBILITÀ E SUDDIVISIONE PUBBLICO/PRIVATO PER LE PARTI IN CESSIONE O ASSERVIMENTO**

In accordo con la prescrizione che "l'avviamento degli esercizi commerciali sia subordinato alla previa esecuzione di tutte le opere e le misure viabilistiche, comprese quelle di carattere gestionale-regolamentare", si rende necessario introdurre specificare in merito alla particolare interconnessione tra manufatto edilizio e opere di urbanizzazione. In relazione alle opere di Urbanizzazione relative a:

- realizzazione della seconda carreggiata in via Rossetti completa di marciapiedi e sottoservizi
- realizzazione della sistemazione di via Pordenone e suo prolungamento pedonale;
- parcheggio in copertura e verde pensile;

si specifica quanto segue:

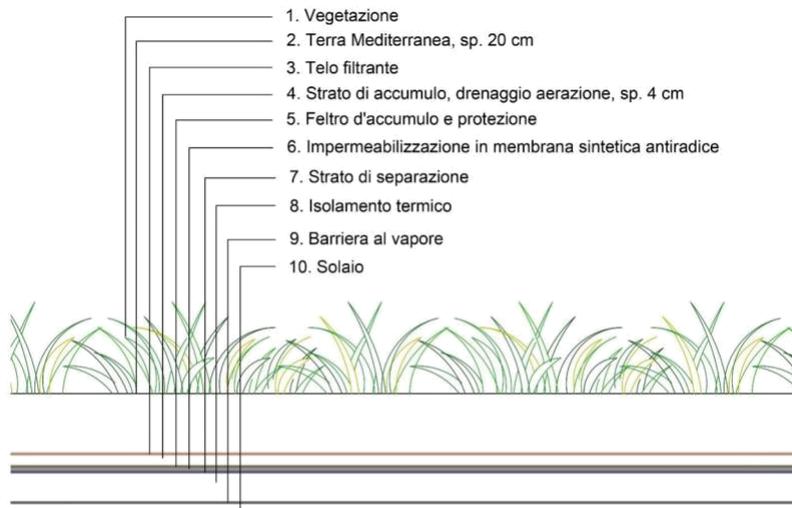
### **a) Via Rossetti e via Pordenone**

Il soggetto proponente deve erigere le opere di sostegno murario propedeutiche alla costruzione in aderenza, oggetto di PAC, prima della realizzazione delle OO.UU. sopradescritte, tenendo conto delle caratteristiche di queste ultime. Il dimensionamento e la posizione di tali opere è graficizzata e leggibile in legenda nella Tav. 04B(P2). La prescritta scansione temporale degli interventi consente di garantire la scindibilità delle competenze pubbliche e private e di definire precisamente le opere pubbliche da porre a base di gara. Le opere murarie anzidette saranno realizzate dal proponente a proprio carico e fornite di regolare collaudo statico; il proponente si impegna a lasciare il terreno retrostante le opere di sostegno in condizioni di buona costipazione per consentire all'impresa appaltatrice delle OO.UU. di procedere senza indugi alla realizzazione dei marciapiedi, della viabilità e di tutte le opere previste dal computo metrico estimativo posto a base di gara.

Si prescrive inoltre che tutti i muri di sostegno sulla pubblica via sia questa esistente o di nuova realizzazione (allargamento di via Rossetti e rotatoria Rossetti-Revoltella) dovranno essere calcolati con un carico accidentale stradale di 3000 daN/mq anche durante le fasi di realizzazione; per il percorso pedonale è sufficiente un carico di 2000 daN/mq.

### **b) Parcheggio e copertura con viabilità di accesso e verde pensile**

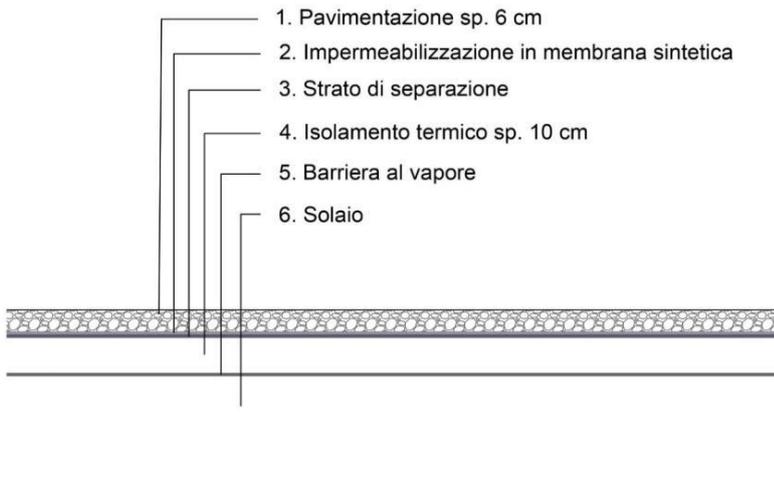
Per l'identificazione della suddivisione pubblico-privato, si vedano le stratigrafie di seguito descritte:



Nota. La parte relativa alle opere di urbanizzazione (intervento a carattere pubblico) è costituita dalla successione che va dal pt.1 al pt. 5 (compresi) della descrizione stratigrafica.

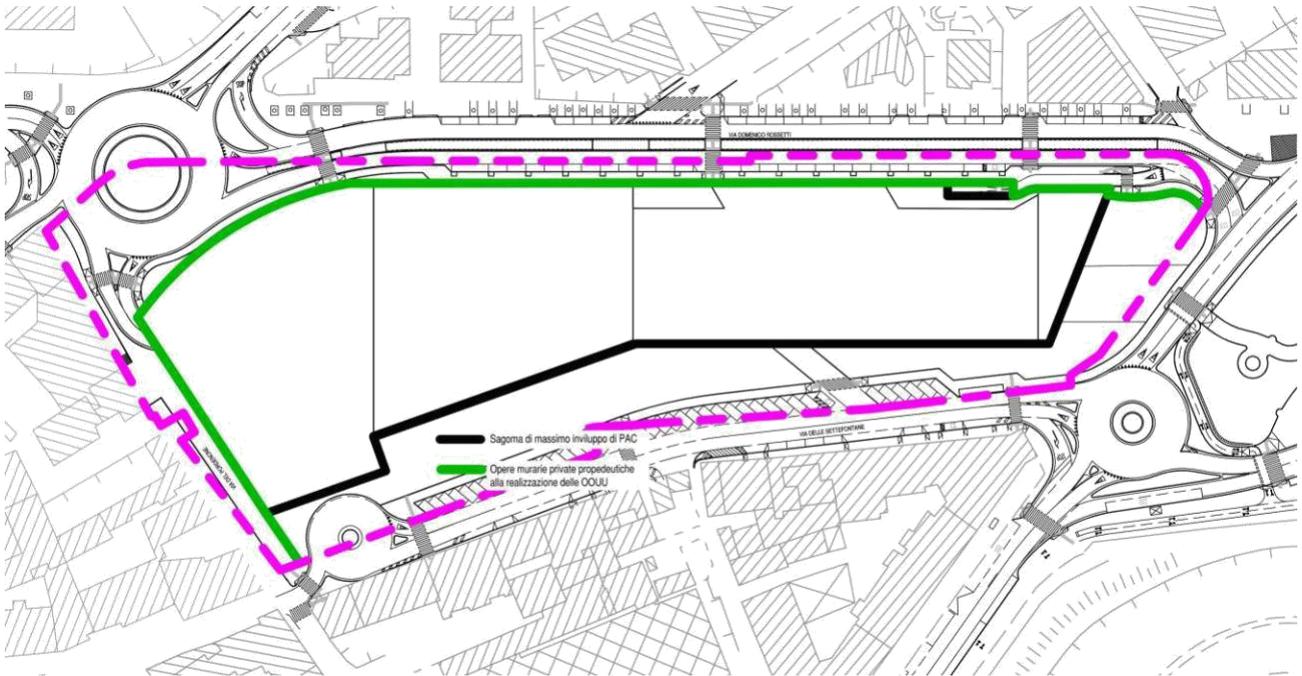
## PAVIMENTAZIONE CON VEGETAZIONE

Le stratigrafie dal n. 1 al n. 5 fanno parte delle Opere di Urbanizzazione (intervento a carattere pubblico), le stratigrafie sottostanti dalla n.6 compresa (impermeabilizzazione) in poi fanno parte dell'intervento privato



Nota. La parte relativa alle opere di urbanizzazione (intervento a carattere pubblico) è costituita dal pt.1 della descrizione stratigrafica.

La stratigrafia n.1 fa parte delle Opere di Urbanizzazione (intervento a carattere pubblico), le stratigrafie sottostanti dalla n.2 compresa (impermeabilizzazione) in poi fanno parte dell'intervento privato.



Si precisa che l'opera muraria segnata in verde deve essere realizzata dal soggetto Attuatore prima delle OOUU corrispondenti a via Rossetti e via Pordenone fino alle fondazioni del futuro edificio in maniera da dare stabilità alle Opere di urbanizzazione (intervento a carattere pubblico) previste.

## 6. IMPIANTISTICA PREVISTA E FONTI RINNOVABILI

L'intervento privato, in rispetto della normativa vigente, si configura come ad alta efficienza energetica, cercando di contenere al massimo i consumi, evitando immissioni inquinanti e tutelando l'ambiente in cui esso si inserisce. Il nuovo edificio, dovendo rispondere ai criteri progettuali dettati dal DM 26/06/2015 s.m.i., sarà definito come "edificio a energia quasi zero" (NZEB).

Il progetto prevede la realizzazione, a seguito di demolizione dei fabbricati esistenti nel comparto, di un edificio ad alte prestazioni energetiche, che comporta l'utilizzo di adeguata progettazione sia delle partizioni opache che di quelle trasparenti, facendo particolare attenzione alle dispersioni ed ai ponti termici.

L'involucro verrà progettato al fine di garantire una buona coibentazione termica; dal punto di vista impiantistico l'edificio sarà dotato di pompa di calore ad alta efficienza energetica e di un sistema meccanico di ricircolo d'aria controllato con recuperatore di calore, progettato secondo normativa UNI 10339 (impianti aerulici ai fini di benessere).

Il dimensionamento della rete di distribuzione aerulica verrà effettuato con l'obiettivo di garantire che in ciascun locale possano attuarsi le condizioni termo-igrometriche ideali e che la rete di distribuzione dell'aria possa essere realizzata nella maniera più razionale ed efficiente in considerazione degli spazi disponibili per l'installazione dei condotti aerulici e dell'interazione dei canali stessi con altre condutture impiantistiche.

Particolare attenzione sarà posta alle perdite di carico, installando un sistema di ventilazione a recupero di calore, per realizzare i ricambi d'aria nelle zone destinate alla vendita, mantenendo così un ambiente confortevole e pulito grazie anche all'installazione di un filtro per la purificazione dell'aria.

Il sistema previsto recupererà parte dell'energia persa per ventilazione, riducendo il carico sul sistema di condizionamento e quindi riducendo il consumo di energia.

Saranno garantite ottime prestazioni sia per la climatizzazione invernale che per quella estiva.

In una seconda fase di progettazione, si valuterà, in base alla fattibilità ed alla migliore soluzione impiantistica/progettuale quale tipo di fonte rinnovabile utilizzare (geotermico, solare, idrico ...).

Le caratteristiche tecnico costruttive dell'involucro edilizio, lo spessore, la scelta dei materiali e delle soluzioni costruttive compresi i relativi impianti saranno descritti in fase di progettazione definitiva/esecutiva tramite apposita relazione ex L.10/91.

Sarà inoltre previsto un adeguato impianto antincendio, sia per i piani commerciali/direzionali che per le autorimesse interrato. Le scelte progettuali saranno indirizzate verso il raggiungimento delle idonee garanzie di sicurezza in caso d'incendio, quindi volte a creare un'autonoma rete antincendio, attraverso l'installazione e l'esercizio degli impianti idrici di estinzione

Trieste, dicembre 2024  
Arch. Francesco Morena