



comune di trieste
piazza Unità d'Italia
34121 Trieste
tel 040/8751
www.comune.trieste.it
Partita iva 002210240321

REGIONE AUTONOMA FRIULI-VENEZIA GIULIA

COMUNE DI TRIESTE

Area Città Territorio e Ambiente

Variante n° 4 al P. R.G.C.

“Ex Fiera”

RELAZIONE

VARIANTE

Progettisti: Arch. Francesco Morena
Ing. Alberto Novarin

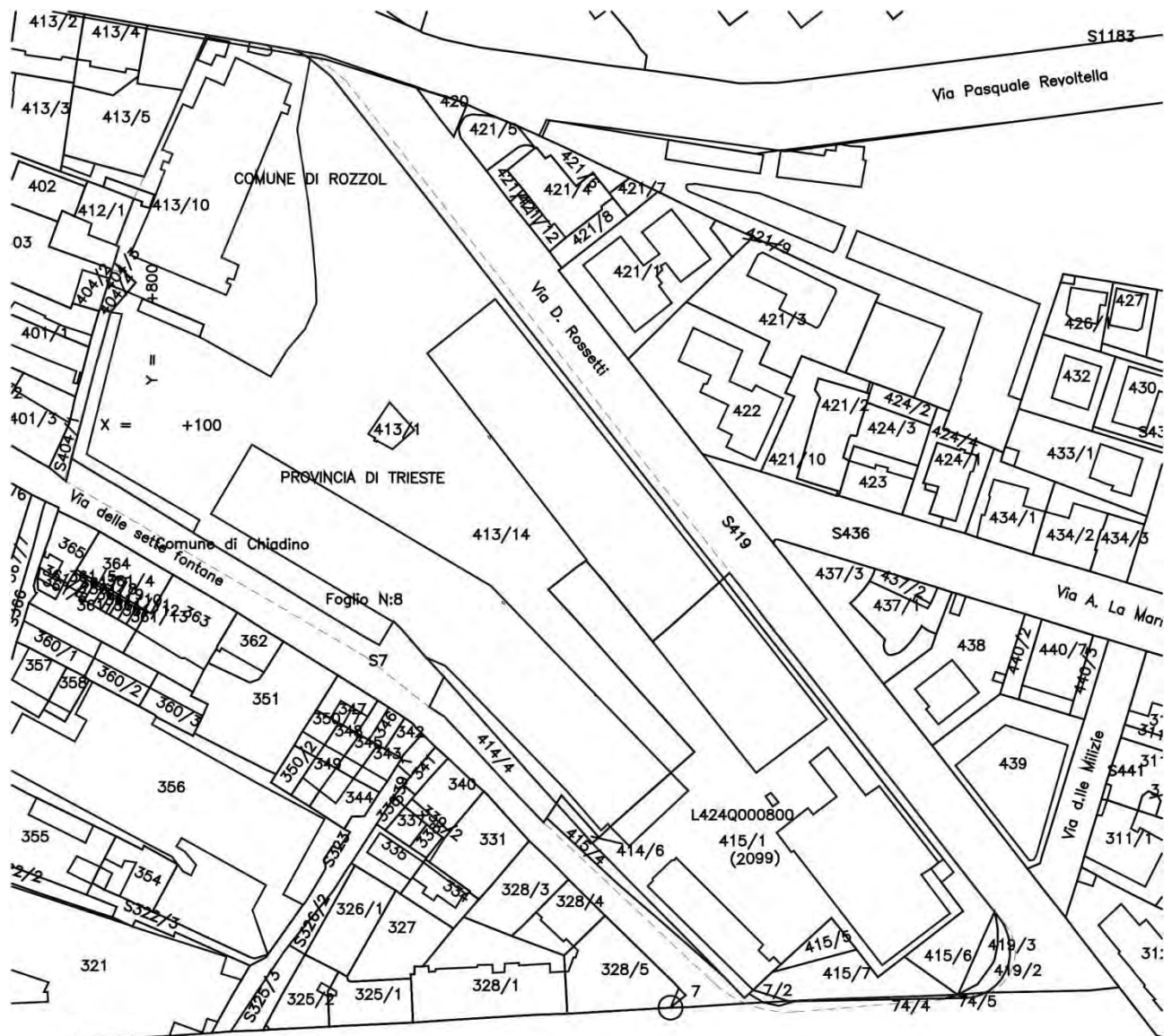
Trieste

VARIANTE N° "AREA EX FIERA"

Premessa

Il comprensorio ex FIERA di TRIESTE comprende le seguenti particelle catastali: p.c. 413/16; 413/10; 404/4; 404/3; 415/1; 415/5; 415/6; 415/7; parte di p.c. 419; 404/4; 413/14; 413/15 e 2099 per una superficie catastale totale di mq 22.558.

Il comparto soggetto a Piano Attuativo ha una superficie fondiaria mq 24.172 includendo alcune porzioni di marciapiedi che aderiscono ai fabbricati, corrispondenti alle pp.cc. 414/4; 415/4; 74/4; 7/2 e porzioni di S419; S74; S7.



Il comparto così come proposto è determinato dalla fusione di due aree contigue: l'ambito della Ex fiera così come identificato dal vigente PRG come Area della Grande Trasformazione di cui al Titolo VII delle Norme Tecniche di Attuazione ed il "Palazzo delle Nazioni" ora dismesso (P.C. 413/10) classificato attualmente come BO2 – città degli oggetti 2 , facente parte delle "aree di Riqualificazione e Trasformazione".

Le due aree insieme costituiscono storicamente l'assetto originario dell'Ex Fiera in quanto il citato "Palazzo delle Nazioni " è stato da sempre adibito a funzioni espositive in analogia con gli altri Padiglioni.

Di conseguenza il sedime del comparto risulta maggiormente omogeneo e organico al processo di risanamento proposto.

Inquadramento urbanistico-procedurale

Il Comune di Trieste è dotato di un nuovo Piano Regolatore Generale Comunale entrato in vigore in data 05.05.2016 a seguito della pubblicazione sul BUR n.18 dell'avviso di conferma dell'esecutività della deliberazione consiliare n. 48 del 21.12.2015 di approvazione del PRGC, come integrata dalla deliberazione consiliare n.5 del 19 febbraio 2016, avvenuta con Decreto P.Reg n. 085/Pres del 26.04.2016.

Le disposizioni legislative vigenti in Friuli Venezia Giulia in materia di pianificazione urbanistica sono individuate nella LR 23 febbraio 2007 n.5 e nelle successive modificazioni introdotte con la LR 25 settembre 2015 n.21.

L'articolo 63 bis della LR 5/2007 e s.m.i. stabilisce che la formazione degli strumenti urbanistici generali comunali e loro varianti (Piani Regolatori Generali Comunali), che non rientrano nelle fattispecie di cui all'articolo 63 e del capo II di cui alla LR 21/2015, è soggetta ai contenuti e alle procedure stabiliti dal medesimo articolo.

Il successivo comma 8 stabilisce che: il Consiglio comunale impartisce le direttive da seguire nella predisposizione di un nuovo strumento urbanistico generale e delle sue varianti che

incidono sugli obiettivi e sulle strategie di cui al comma 3, lettera a). Le direttive vengono portate a conoscenza dell'Amministrazione regionale, delle Amministrazioni statali interessate, degli enti e delle aziende che esercitano pubblici servizi, nonché dei Comuni contermini.

Per quanto sopra, le direttive impartite con deliberazione consiliare n. 15 del 16 aprile 2018, risultano essere:

il comprensorio dell'ex Fiera dovrà essere ricompreso in "Ambiente della produzione, della logistica, del grande commercio e della ricerca" facente parte del "Sistema della produzione, delle attività marittime, del grande commercio della ricerca e del turismo" per consentire l'insediamento superiore a 15.000 mq di superficie commerciale di vendita al minuto e eliminare conseguentemente la destinazione d'uso residenziale.

La riorganizzazione del territorio dovrà essere finalizzata a dare maggiore fruibilità e centralità all'area, con la modernizzazione degli spazi pubblici contermini a beneficio di tutta la città e in particolare:

- il riassetto e il miglioramento delle modalità nelle aree influenzate e interessate dall'intervento (degli assi Rossetti/Piccardi a piazzale De Gasperi, da via Revoltella a piazza Foraggi), inclusa tra le altre la previsione di adeguato allargamento della via Rossetti anche nelle aree di proprietà dei richiedenti, finalizzato alla realizzazione di un doppio senso di marcia nel tratto compreso tra il piazzale De Gasperi e via Revoltella;*
- un sostanziale incremento degli spazi per parcheggi e delle aree di sosta a servizio delle aree limitrofe all'intervento nella misura minima di 150 posti auto (ulteriori rispetto ai parcheggi propri previsti per l'intervento);*
- l'incremento delle aree verdi a servizio dell'intero quartiere con la realizzazione di un adeguato giardino pubblico nelle aree interne al comprensorio;*
- il riassetto e la riqualificazione dell'area di piazzale De Gasperi anche con la previsione di un nuovo spazio pubblico con la riorganizzazione complessiva del piazzale.*

L'attuazione dovrà essere subordinata all'approvazione di un piano urbanistico attuativo che dovrà prevedere a carico del soggetto attuatore le opere di cui sopra.

In esito alle direttive impartite ha preso avvio la redazione della presente variante urbanistica di livello strutturale i cui contenuti comportano altresì adeguamento del vigente Piano di settore del Commercio e del Piano generale del traffico urbano.

Contesto

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 pluriplano 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.

Stato dei luoghi

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.; l'accesso all'area della Fiera dal porticato principale su piazza de Gasperi, all'estremo opposto, è a quota +53 mt s.l.m.



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.

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.

La variante prevede la demolizione completa delle volumetrie esistenti con relativo risanamento dell'area.

Variante

Il comparto attualmente dismesso dell'ex Fiera rappresenta un nodo importante per un rilancio generale dall'area ad esso connessa .

L'intervento di variante intende veicolare una profonda trasformazione urbana allo scopo di dare maggiore fruibilità e maggiore centralità all'area, con una modernizzazione degli spazi urbani pubblici contermini attraverso una grande operazione di interesse pubblico a beneficio dell'intera città di Trieste.

Per poter procedere alla trasformazione sopradescritta si rende necessario una modifica della destinazione d'uso da *"Area di grande trasformazione - BO2 area di riqualificazione e trasformazione"* a *"H2- Nuova area commerciale di interesse comunale e comprensoriale"*.

Per dare corso al progetto, la Scheda Progetto Prescrittivo PO3 viene così modificata :

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 la realizzazione di aree verdi pubbliche 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.

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).

4. Parametri quantitativi prescrittivi

Rc: max 75%

H max 16,50 m; 30,00 m sul 30% della Sc

Df min 10,00 ml

DA min 50 alberi/ha di sf

DAR min 60 arbusti/ha di sf

Verde Pubblico min 20% di Sf

I Parcheggi devono essere reperiti per le destinazioni d'uso previste secondo le quantità stabilite al successivo art. 103, in particolare 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).

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). 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), 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).

5. Modalità di attuazione

Piano urbanistico attuativo.

6. Destinazioni d'uso ammesse

- Attività commerciali al dettaglio
- Attività commerciali all'ingrosso
- servizi
- direzionale
- Servizi e attrezzature collettive
- Parcheggi ed autorimesse.

In questa direzione , la Variante avrà i seguenti obiettivi:

1) Contenuti dell'iniziativa imprenditoriale.

La società MID immobiliare srl con Sede Legale in Bolzano, p.zza della Mostra 2, è una società con capitale austriaco molto attiva a livello europeo per la costruzione e la gestione di centri commerciali, si è aggiudicata il Comprensorio Ex Fiera di Trieste attraverso Asta Pubblica ed ha perfezionato l'acquisto in data 12 settembre 2017.

Dopo puntuali ed approfondite indagini di mercato ad ampio raggio ed aver sviluppato le analisi sui flussi relativi alla viabilità carrabile e pedonale, studiando la configurazione urbanistica del sito, la densità edilizia esistente, i fabbisogni e le peculiarità dell'ambito, nonché le caratteristiche macro-economiche dell'area con le sue connessioni con il tessuto urbano, MID immobiliare ritiene che l'iniziativa imprenditoriale sia sostenibile economicamente attraverso la creazione di un comparto di tipo H2 con l'aggiunta di aree destinate allo svago ed alla ristorazione.

L'intervento prevede quindi la realizzazione di una superficie commerciale netta di 15.000 mq, dotata di attrezzature collettive, di collegamenti pedonali con le aree contermini, di parcheggi interrati e di copertura, in grado di rivitalizzare l'intero quartiere così come disposto dall'Art. 10, comma 7. della L.R. 21/2015.

La trasformazione territoriale proposta non riduce aree naturali o agricole, ma interviene in un'area urbana fortemente edificata e gravemente compromessa dal suo stato di abbandono e degrado così come descritto nei capitoli successivi. Il nuovo insediamento previsto ne riduce la altezza attuale prevista dal PRG in vigore, con un migliore inserimento paesaggistico nel contesto ed un significativo aumento delle aree verdi e delle dotazioni infrastrutturali (di cui ai capitoli successivi).

2) *Criteri operativi ed analisi economiche*

Le analisi effettuate in sito, svolte ai fini di documentare le condizioni di cui alla L.R. 21/2015, art. 10, hanno evidenziato quanto di seguito riportato.

La zona di intervento è attualmente oggetto di degrado dovuto alla presenza, a Nord, della vasta area dismessa comprendente l'ex Caserma di via Rossetti, e, a Sud, dell'Ippodromo, ora quasi totalmente in disuso.

Le attività commerciali presenti all'interno della zona denominata dal PRGC "19 C Ippodromo" sono quasi inesistenti: due piccoli esercizi di somministrazione di bevande nelle vicinanze dell'ingresso ex Fiera e pochi negozi di vicinato ormai datati. Il tutto all'interno di un'area densamente popolata, considerando che la singola zona Ippodromo conta quasi 10.000 residenti.

Le analisi effettuate hanno infatti stimato una ottima raggiungibilità della nuova area H2 a piedi, secondo le fasce isocrone della tabella di seguito allegata. A questa raggiungibilità pedonale va aggiunta una ottima accessibilità data dal trasporto pubblico con 6 linee bus che si fermano nelle vicinanze. Analizzando la raggiungibilità veicolare all'area H2 proposta, se pur in condizioni di traffico ottimale (al netto di situazioni di ingorgo, attese al confine, ecc.), si può stimare che in 30-45 minuti il bacino di utenza includa ben 460.000 abitanti totali.

POPOLAZIONE NEL BACINO DI UTENZA

Location: Piazzale Alcide de Gasperi, 1, 34139 Trieste TS, Italia

Accessibilità: Isocrone a 45 minuti auto, con autostrada, traffico medio

Bacino	Abitanti		Abitanti cumulati		Famiglie	Maschi	Stranieri
(Isocrone)	(n)	(%)	(n)	(%)	(n)	(n)	(n)
00' - 05'	98.948	21,14	98.948	21,14	52.451	46.975	14.023
05' - 10'	85.815	18,34	184.763	39,48	44.558	40.861	5.435
10' - 15'	21.248	4,54	206.011	44,02	9.784	10.349	421
15' - 20'	21.606	4,62	227.617	48,64	9.337	10.479	1.159
20' - 30'	72.700	15,53	300.317	64,17	30.010	35.896	6.104
30' - 45'	167.660	35,83	467.977	100,00	72.411	83.096	14.271
TOTALE	467.977	100,00	467.977	-	218.551	227.656	41.413

Per i dettagli della sintesi sopra esposta ed in particolar modo riguardo ai bacini d'utenza per fasce isocrone, si rimanda ai documenti inerenti gli impatti sul traffico redatti unitamente alla Variante Urbanistica e all'Adeguamento del Piano del commercio e al paragrafo 8) della presente relazione. Considerata la condizione dell'intera area all'interno della quale si colloca la Zona H2 proposta, si ottiene, quale primo effetto socio-economico dell'intervento, una positiva ricaduta sul piano degli addetti, con una stima di assunzioni pari a 200 unità, senza considerare l'indotto legato alle attività del centro commerciale stesso. Questi effetti accrescono in maniera marcata il carico occupazionale dell'area con tutti gli evidenti benefici sullo sviluppo dell'economia locale.

In relazione a quanto sopra esposto, si fa osservare che l'iniziativa imprenditoriale tiene conto, come linea strategica di sviluppo, della necessità di realizzare un'area commerciale, di ristorazione, di *wellness* e di svago che si distingua chiaramente, per qualità e varietà dell'offerta, dalle altre realtà esistenti a Trieste e nelle zone limitrofe.

La sostenibilità economica e finanziaria dell'intervento deriva da una proposta architettonica generale di elevato livello che prevede l'utilizzo di materiali innovativi ed eco-compatibili, da caratteristiche di risparmio energetico attivo e passivo, dall'integrazione ambientale e paesaggistica, da un'offerta merceologica differenziata rispetto agli altri *players* esistenti sul territorio, ed infine dalla facile raggiungibilità del sito attraverso un nuovo sistema viabilistico e ciclopedonale.

Le principali presenze commerciali attualmente attive nelle vicinanze sono il centro commerciale “le Torri d’Europa” ed il centro commerciale “Il Giulia” entrambi in Trieste, ed il centro commerciale “Montedoro Freetime” a Muggia. Esistono altre realtà commerciali che sono evidenziate nella tabella allegata, ma che per distanza e dimensione non sono rilevanti.

Rispetto ai *players* sopra elencati, il nuovo insediamento proposto risulta, sia in termini funzionali che dimensionali, maggiormente attraente e sostenibile, in forza della qualità differenziata dell’offerta commerciale proposta, dei buoni livelli di servizio delle reti infrastrutturali al contorno e della elevata tutela del paesaggio che esso persegue.

ELENCO DEI CENTRI COMMERCIALI PRESENTI NEL BACINO DI UTENZA E ORDINATI PER DISTANZA DALL’AREA EX FIERA

Fasce (Isocrone)	Tipologia	Insegna	PR	Comune	Indirizzo	Superficie	Note	Distanza (')
00' - 05'								
05' - 10'								
 	Centri Commerciali	LE TORRI D'EUROPA	TS	Trieste	Via Italo Svevo 14	35.000	IPERCOOP	6,6'
 	Centri Commerciali	IL GIULIA	TS	Trieste	Via Giulia 75/3	15.283	PAM	7,3'
10' - 15'								
 	Centri Commerciali	MONTEDORO FREETIME	TS	Muggia	Via Flavia di Stramare	26.882	IPERCOOP	14,9'
15' - 20'								
20' - 30'								
30' - 45'								
 	Centri Commerciali	LA VELA	GO	Monfalcone	Via Grado 18	5.080	SPAK	32,5'
 	Centri Commerciali	NORDEST MALL	GO	Ronchi dei Legionari	Via Pietro Micca - Loc. Redipuglia	16.000	ALDI	32,7'
 	Centri Commerciali	BELFORTE GRAN SHOPPING	GO	Monfalcone	Via Pocar 1	24.000	EMISFERO	36,1'
 	Centri Commerciali	TIARE SHOPPING	GO	Villesse	Località Maranz 2	90.000	IPERCOOP	36,7'
 	Centri Commerciali	MERCATONE ZETA	UD	Bagnaria Arsa	Via Enrico Mattei - Loc. Casali Michieli	25.000	INTERSPAR	39,5'

3) **Miglioramento delle reti infrastrutturali e delle attrezzature collettive.**

In conformità alla richiesta di ...“*comprovare che in termini funzionali e dimensionali gli ulteriori fabbisogni determinino carichi insediativi compatibili vuoi con i livelli di servizio delle reti infrastrutturali e con la dotazione di attrezzature collettive, vuoi con la tutela del paesaggio*”... (art. 10, comma 7. L.R. 21, 2015) si specifica quanto segue:

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 (che sono organizzate 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.

Le proposte formulate nella presente Variante al PRG, derivanti da criteri di funzionalità, sicurezza stradale e forte miglioramento ambientale, sono di seguito indicate:

- *Introduzione del doppio senso di marcia su via Rossetti*, mediante l'arretramento del limite edificatorio del Comparto di ml 5, 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 risulterà organizzata a "*boulevard*" mediante carreggiate separate con alberature centrali.
- *Ristrutturazione funzionale del nodo Revoltella-Rossetti*, con mantenimento della semaforizzazione esistente, ma con semplificazione delle fasi, geometrizzazione dell'area di intersezione e facilitazione degli attraversamenti pedonali. Il ramo Ovest di via Revoltella è a senso unico di marcia in allontanamento dal nodo. Immediatamente a Sud del nodo sopra descritto sarà collocato l'accesso al *parking di sommità* del nuovo insediamento in progetto; la regolazione degli accessi avviene consentendo sole manovre di svolta a destra.
- *Piazzale De Gasperi* verrà ridisegnato ed organizzato secondo una rotatoria perimetrale allargata impostata su due corsie di marcia con attraversamenti pedonali protetti da differenziazioni cromatiche e di materiali e dall'impiego di segnaletica luminosa.
- Sul nodo tra viale dell'Ippodromo e via Sette Fontane insisterà una rotatoria avente raggio esterno pari a 15 m, atta a risolvere la confluenza sulla viabilità principale del traffico attratto

dal nuovo parcheggio multipiano interrato collocato sotto l'insediamento in progetto, nonché dei mezzi di carico-scarico delle merci.

- L'intervento comprende infine la *riorganizzazione funzionale di piazza dei Foraggi*, per la quale si ipotizzano alternativamente una configurazione a rotatoria ed una con doppia semaforizzazione coordinata ed eliminazione delle manovre di svolta a sinistra in corrispondenza della confluenza della Galleria Montebello sulla direttrice v.le dell'Ippodromo-v.le D'Annunzio.

4) Incremento dei parcheggi e delle aree di sosta

L'intervento si propone di incrementare i parcheggi e le aree di sosta in relazione alla analisi del traffico sopra citate. La vasta area residenziale che si attesta su via Settefontane e su via Rossetti manifesta criticità per quanto riguarda carenza di parcheggi e soste.

La variante prevede la possibilità di creare nuove aree parcheggio sia private che pubbliche.

Verranno realizzati 150 posti auto ulteriori rispetto ai parcheggi propri previsti dagli standards.

5) Eliminazione della residenza nel comparto

Come già precedentemente affermato, l'area che circonda l'Ex Fiera risulta essere tra le più dense come destinazione residenziale di tutta la città. Molti edifici a blocco multipiano si affacciano su via Settefontane, su via Revoltella e aree limitrofe. Le analisi di tipo urbanistico che ne sono conseguite, nel rapporto tra spazi edificati e aree ad uso pubblico consigliano di non appesantire ulteriormente la concentrazione abitativa, per cui si propone di **togliere** il vincolo di Piano Regolatore che prevede l'obbligatorietà di residenza da un minimo del 30% ad un massimo del 60% della volumetria prevista che, in dati numerici, si traduce in una eliminazione di volume da destinare a nuova residenza compreso tra i 30.000 e i 80.000 mc.

Considerando le nuove dinamiche socio-economiche che la Città di Trieste ha in essere, che impongono la necessità di decremento della nuova volumetria residenziale edificabile a favore di un riutilizzo della volumetria residenziale esistente, la realizzazione di una zona "H2"

costituisce presupposto sostanziale per la qualificazione dell'ambito e per un efficace contrasto alla dispersione insediativa di cui all'art. 1, comma 2 lettera a) della L.R. 3/2015.

6) Nuove aree verdi a tutela e miglioramento del paesaggio.

L'obiettivo del progetto è di riqualificare radicalmente l'area creando un sistema di spazi pubblici aperti di uso collettivo che rafforzino il collegamento pedonale tra via Revoltella, via Rossetti e Piazzale Alcide De Gasperi. Si propone la realizzazione di un ampio **giardino pubblico** pensile di facile accesso a quota via Rossetti. Il giardino sarà collegato con attraverso nuova viabilità pedonale, dall'intersezione di via Rossetti/Revoltella direttamente a via Settefontane e poi successivamente a Piazzale de Gasperi. Lo stesso Piazzale verrà arredato con aree verdi, spazi gioco, sosta, percorsi pedonali.

7) Mitigazione dell'impatto ambientale.

L'obiettivo prioritario dell'intervento proposto scaturisce dalla considerazione che il paesaggio antropizzato del Comparto è sottoposto da tempo ad un processo di degrado e di incremento della vulnerabilità, in cui le capacità proprie di autorigenerazione e di resilienza del sistema ambientale sono ridotte a zero, ogni nuova trasformazione non può limitarsi ad essere "mitigata", ed il nuovo intervento si pone come occasione per migliorare lo stato originario, non con un'ulteriore fonte di degrado, ma, in primo luogo, attraverso la demolizione totale degli edifici esistenti e il risanamento dell'area.

Si è pervenuti ad una progettazione di opere e trasformazioni che, superando la concezione degli interventi mitigativi e compensativi a posteriori, assuma il rispetto degli equilibri ecologici e del contesto paesaggistico ambientale quali criteri guida del percorso di ideazione. Si ritiene, pertanto che la trasformazione proposta, dal punto di vista paesistico e ambientale, trasformi l'area in un sistema vitale per l'intera Città.

Particolare attenzione verrà posta alla mitigazione di impatto attraverso la realizzazione di un complesso edificato che tiene conto delle diverse quote di accesso e che si colloca

compositivamente in maniera da non entrare in conflitto con le altezze degli edifici limitrofi. In sostanza, si prevede che l'altezza dell'edificio si riduca a zero in corrispondenza dell'innesto via Revoltella-via Rossetti. Di conseguenza si propone una riduzione dei parametri di altezza massima prevista dal Piano Regolatore vigente che, unita agli ampi spazi verdi al suolo e pensili costituisce ulteriore rafforzamento alla riqualificazione dell'area e alla sua ritrovata centralità per poter mettere a sistema gli interventi previsti nei comparti contermini.

L'obiettivo del progetto è di riqualificare radicalmente l'area, creando un sistema di spazi pubblici aperti di uso collettivo che rafforzino il collegamento pedonale tra via Revoltella, via Rossetti e Piazzale Alcide De Gasperi. La demolizione del Palazzo della Nazioni a nord-ovest del lotto (ora dismesso) oltre a abbassare significativamente la volumetria generale costruita, crea la possibilità di connettere, attraverso un percorso pedonale, via Rossetti con via Settefontane e, susseguentemente, il nuovo grande Parco Urbano previsto in Piazzale De Gasperi, rafforzando il contesto interessato, migliorandone la connettività e riducendo i fattori di discontinuità.

La raccolta dei rifiuti avverrà in apposita area delimitata e recintata, debitamente impermeabilizzata e coperta sulla quale verranno posizionati appositi contenitori per la raccolta differenziata.

L'ampio giardino pubblico pensile (già citato al punto 4) di facile accesso alla medesima quota del incrocio tra via Rossetti e via Revoltella, contribuirà in maniera importante ai processi di mitigazione ambientale, il Piazzale De Gasperi verrà ridisegnato e organizzato con attraversamenti pedonali protetti da differenziazioni cromatiche e di materiali e dall'impiego di segnaletica luminosa, quale spazio pedonale direttamente connesso con il nuovo insediamento.

Il progetto generale rafforza quindi le relazioni e l'equilibrio tra gli ambiti contermini, attraverso un sostanziale contributo in opere di trasformazione, di mitigazione e compensazione.

8) Unicità del nuovo sistema insediativo

Il previsto insediamento H2 (unico H2 per la città di Trieste) – “Nuova Area commerciale di interesse comunale e Comprensoriale” , consente di soddisfare ,per centralità urbana e disposizione planivolumetrica le funzioni per le quali la proprietà ne ha acquisito l’intera superficie fondiaria.

Da analisi appropriate , si può senz’altro attestare che le superfici coperte esistenti nelle vigenti zone non preminentemente residenziali e non preminentemente produttive non consentono l’attuazione dei fabbisogni che la proprietà individua come mancanti nel sistema economico-commerciale della città di Trieste.

E’ essenziale considerare che, come indicato al punto 2. “criteri operativi ed analisi economiche” il bacino d’utenza della nuova area H2 , in ragione della sua posizione urbanistica, coinvolge sia un pubblico “urbano” , che può raggiungere l’Area a piedi o in bicicletta, sia un pubblico comprensoriale per un bacino totale di oltre 400.000 persone.

Ciò consente un offerta commerciale mista che integra la possibilità di “spesa giornaliera” con una utenza di vicinato , con una tipologia di “spesa settimanale “ che è tipica di una scala comprensoriale.

Nessuna delle aree contermini presenta la particolarità di una configurazione planivolumetrica che consente due accessi differenziati da punti diversi dell’insediamento grazie alle differenze di quota altimetrica esistenti e alla forma allungata del lotto.

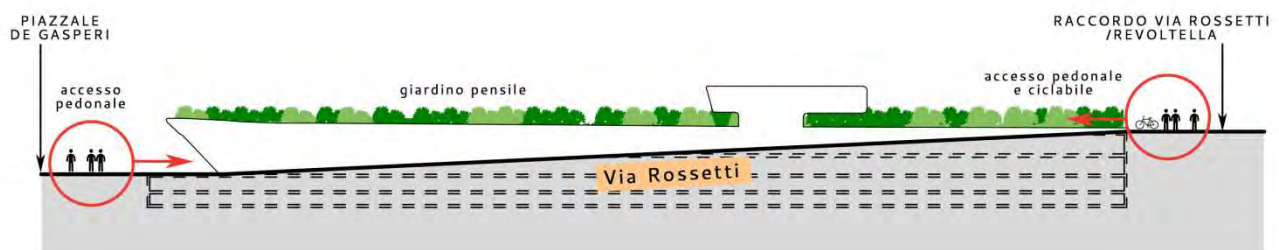
a)Un accesso in piano da Piazzale De Gasperi , consente la fruibilità , favorita dalla presenza di parcheggi interrati, di fasce di utenza con isocrone da 15-20 minuti a 30 minuti. Il tutto è determinato dalla nuova viabilità di scorrimento prevista e dalla facile connessione con la grande viabilità.

b) un altro accesso in piano viene garantito nella parte nord del lotto in corrispondenza del nodo di Via Revoltella Rossetti. Questo ingresso, che si differenzia notevolmente dell’accesso di cui al punto a) precedente sia dal punto di vista planimetrico che altimetrico,

costituisce “porta di accesso” ad un tipologia di utenza urbana con evidente raggiungibilità mediante percorsi ciclopedonali.

Nello specifico nella fascia isocrona che va da 0-5 minuti, è concentrata una popolazione stimata di 98.948 abitanti che possono facilmente raggiungere il citato ingresso in corrispondenza del nodo via Revoltella Rossetti perfettamente in piano in quanto la quota di copertura dell’insediamento corrisponde alla quota marciapiede e consente la realizzazione di un sistema di verde pubblico e nuovi percorsi ciclopedonali

(vedi schema riportato)



Il tutto porta a considerare una spesa giornaliera soprattutto alimentare, ma porta inoltre ad incrementare una serie di piccole attività attualmente mancanti o presenti in maniera ridotta nel tessuto urbano e che potranno collocarsi all’interno dell’insediamento quali: calzolaio, sali e tabacchi, piccole attività di somministrazione, parrucchiere, negozi specializzati, studi medici e veterinari.

Il progetto di integrazione tra grandi attività commerciali, configurate per attrarre bacini di utenza più estesi e la contemporanea accessibilità alla utenza giornaliera è sancita dalle Norme di Variante al Piano che prevedono le citate importanti opere viabilistiche e un deciso incremento della connettività ciclopedonale generale con un collegamento (ora inesistente) tra Via Revoltella e via Settefontane.

Come spesso accade , la complessità plano-altimetrica di un insediamento extraresidenziale, apparentemente svantaggiosa dal punto di vista costruttivo, diventa occasione di ricucitura urbana e vantaggio per l’investitore in termini di unicità di offerta commerciale.

Quanto ora osservato va a ulteriore dimostrazione della congruità commerciale dell'intervento al Piano Comunale di Settore, in conformità alla L.R. 5/12/2005 n°29 in materia di attività commerciali e di somministrazione di alimenti e bevande.

A tale proposito si specifica che l'attuale offerta Urbana relativa a Centri Commerciali similari riguarda essenzialmente tre insediamenti:

- Le Torri d'Europa (35.000 mq)

- il Giulia (15.283 mq)

- Montedoro (26.882 mq)

Ai fini di una migliore comprensione della tipologia dell'intervento proposto , si specifica che la selezione delle attività commerciali verrà attuata in maniera sinergica/non conflittuale con il resto dell'offerta commerciale sopra citata.

L'attività alimentare prevista sarà caratterizzata da una importante presenza di prodotti freschi non confezionati e i marchi delle restanti attività commerciali saranno scelti per la loro unicità sul territorio triestino.

Inoltre, uno dei temi che saranno sviluppati all'interno del nuovo insediamento sarà la presenza di attività legate al fitness e al benessere, che grazie alla unicità della disposizione plani volumetrica, potranno essere accessibili anche separatamente con differenti orari di apertura e chiusura rispetto ai tempi di apertura delle aree più propriamente commerciali.

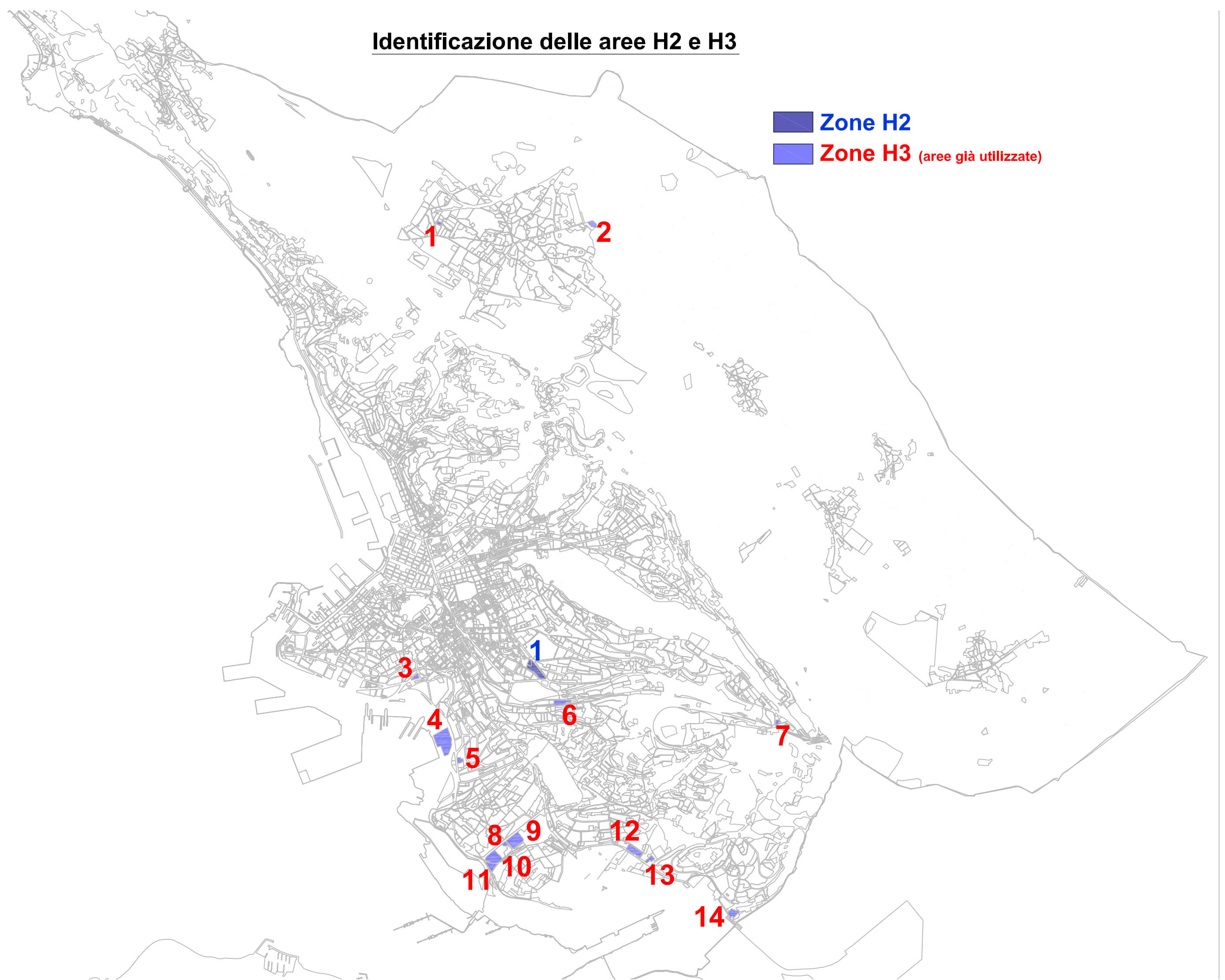
Ciò va a sottolineare ulteriormente le ragioni dell'unicità dell'intervento in termini di posizionamento nell'area urbana, di accessibilità viabilistica e ciclopedonale e in termini di particolarità nelle scelte merceologiche.

Nella tavola che segue sono state evidenziate le zone H3 esistenti nell'area urbana di Trieste. Tali zone sono già utilizzate pertanto non risultano compatibili con quanto previsto dall'intervento H2 descritto nella presente relazione.

Per quanto riguarda le zone D e le Aree di Grande Trasformazione, intese come zone non preminentemente residenziali e non preminentemente produttive esse risultano già utilizzate e non compatibili in quanto destinate a diverse strategie di sviluppo.

Identificazione delle aree H2 e H3

 **Zone H2**
 **Zone H3** (aree già utilizzate)



9) Elementi prescrittivi di progetto

La proposta progettuale si caratterizza per una marcata sostenibilità ambientale, ed è mirata alla qualità dell'involucro dell'edificio, all'efficienza energetica degli impianti, al confort ambientale, alla grande presenza di verde pubblico mediante la creazione di giardini pensili, nonché alla salubrità degli ambienti. In sintesi gli aspetti fondamentali di sostenibilità ambientale sono:

- elevata coibentazione dell'involucro edilizio;
- elevato isolamento delle superfici vetrate;
- utilizzo di fonti rinnovabili;
- invarianza idraulica;
- sistemi di riutilizzo dei rifiuti;
- copertura trattata a verde pubblico;
- riduzione dell'inquinamento acustico;

Gli elaborati della variante

Gli elaborati della variante Urbanistica vengono di seguito elencati:

Relazione Generale

Piano struttura:

PS1 Relazione Piano Struttura – Vigente

PS1 Relazione Piano Struttura – Variante

PS2 Piano Struttura– Vigente

PS2 Piano Struttura– Variante

PS3 Carta dei valori –Vigente

PS3 Carta dei valori-Variante

Piano Operativo:

PO1 Norme Tecniche di Attuazione- Vigenti

PO1 Norme Tecniche di Attuazione- Variante

PO2 Zonizzazione– Vigente

PO2 Zonizzazione– Variante

PO3 Scheda Progetto prescrittivo – Vigente

PO3 Scheda Progetto prescrittivo– Variante

PO5 relazione sul fabbisogno abitativo e calcolo capacità insediativa residenziale teorica-
Vigente

PO5 relazione sul fabbisogno abitativo e calcolo capacità insediativa residenziale teorica-
Variante

PO6 Ambiti assoggettati a Pianificazione Attuativa-Vigente

PO6 Ambiti assoggettati a Pianificazione Attuativa- Variante

PO7 Sistema della Mobilità – classificazione-Vigente

PO7 Sistema della Mobilità – classificazione- Variante

Arch. Francesco Morena

Ing. Alberto Novarin

Trieste, _____