



COMUNE DI TRIESTE



PROPOSTA PER LA PROGETTAZIONE, REALIZZAZIONE E GESTIONE IN PROJECT FINANCING DI UN CAMPUS SPORTIVO IN VIA LOCCHI A TRIESTE

PROPRIETARIO: COMUNE DI TRIESTE
piazza Unità d'Italia, 4 - 34121 Trieste
Tel. 040 6751 - Fax 040 9381666
Cod.fisc. e P.IVA 00210240321
comune.trieste@certgov.fvg.it

PROPONENTI: Samer & Co. Shipping S.p.A. - CAPOGRUPPO -
A.S.D. Pallanuoto Trieste
A.S.D. San Giusto Scherma
A.S.D. Fiamma Karate Trieste
A.S.D. Tennis Events Friuli Venezia Giulia
A.S.D. Calicanto Onlus
Impresa Costruzioni Benussi & Tomasetti S.r.l.

PROGETTO DI PROPOSTA PROJECT FINANCING

COORDINAMENTO PROJECT FINANCING:	dott. FRANCO SERGAS
CONSULENZA LEGALE:	avv. ELENA PREDONZANI
CONSULENZA FINANZIARIA:	dott. GIANFRANCO DEPINGUENTE
PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA:	arch. GIANLUCA PARON
PROGETTAZIONE STRUTTURALE:	ing. DANIELE MELCHIORI
PROGETTAZIONE IMPIANTI MECCANICI E PREVENZIONE INCENDI:	CTIngegneria - Associazione professionale p.i. TIZIANO CAMPO - ing. DIEGO TORBIANELLI
PROGETTAZIONE IMPIANTI ELETTRICI E SPECIALI:	per.ind. RAIMONDO LAMPIS
GESTIONE SICUREZZA:	Synergica S.r.l.
IMPOSTAZIONE GRAFICA E RENDER:	arch. ANDREA TOSOLINI
ENGINEERING TAVOLARE:	dott. GIANCARLO VELLANI

VISTO:

TRIESTE
CAMPUS

TITOLO ELABORATO:

Relazione illustrativa d'intervento

TAVOLA:

RI

Rev.	Emissione
4	
3	
2	
1	Seconda emissione - Agosto 2020
0	Prima emissione - Ottobre 2019

TIMBRO E FIRMA

ordine
degli
architetti
pianificatori
paesaggisti e
conservatori
della provincia di
trieste
gianluca paron
albo sezione A
numero 580
architetto

SCALA ---

DATA 7 Aprile 2021

INDICE	2
PREMESSA	3
PROPRIETA'	4
INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED URBANISTICO	5
STATO DI FATTO DELLA STRUTTURA	9
PROPOSTA PROGETTUALE	11
ACCESSI	13
BARRIERE ARCHITETTONICHE	13
IMPIANTI TECNOLOGICI	13

PREMESSA

La presente relazione si prefigge di illustrare la proposta di finanza di progetto relativa alle strutture di proprietà del Comune di Trieste situate in via Locchi n.25 a Trieste.

Lo studio è stato sviluppato ponendo particolare attenzione alle attuali condizioni dell'impianto sportivo in oggetto e senza trascurare la necessaria riqualificazione futura, sempre ad indirizzo sportivo, della rimanente parte del complesso edilizio esistente (ad esclusione del livello stradale, che rimarrà sede del Centro Civico e del distaccamento dei Vigili Urbani, e degli spazi già in concessione alla società di pallacanestro, quali la palestra e i servizi/spogliatoi annessi).

Le aree oggetto della proposta risultano quindi essere al livello -1, dove insistono ancora delle sale (in parte dotate di servizi igienici) che in passato erano state concesse dalla Pubblica Amministrazione ad alcune società sportive per insediare la loro sede societaria, e al livello -2, dove vi era una palestra pesi direttamente collegata allo spazio di gioco per la pallacanestro ed la pallavolo.

E' inoltre risultato di interesse fondamentale anche il lastrico solare, attualmente inutilizzato, che si affaccia innanzi all'edificio e risulta da esso facilmente accessibile.

Tale proposta si basa sull'assunto che il Comune di Trieste sta completando una progettazione di adeguamento CONI e di Prevenzione Incendi atta a riqualificare gli spazi concessi alla società di pallacanestro ed in parte i percorsi esterni limitrofi alla struttura.

PROPRIETA'

Proprietà: COMUNE DI TRIESTE

Sede legale ed amministrativa: Piazza dell'Unità d'Italia 4 - 34121 Trieste

L'edificio precedentemente denominato: "Palazzina servizi campi sportivi e servizi sociali".

Indirizzo: via Vittorio Locchi n. 25

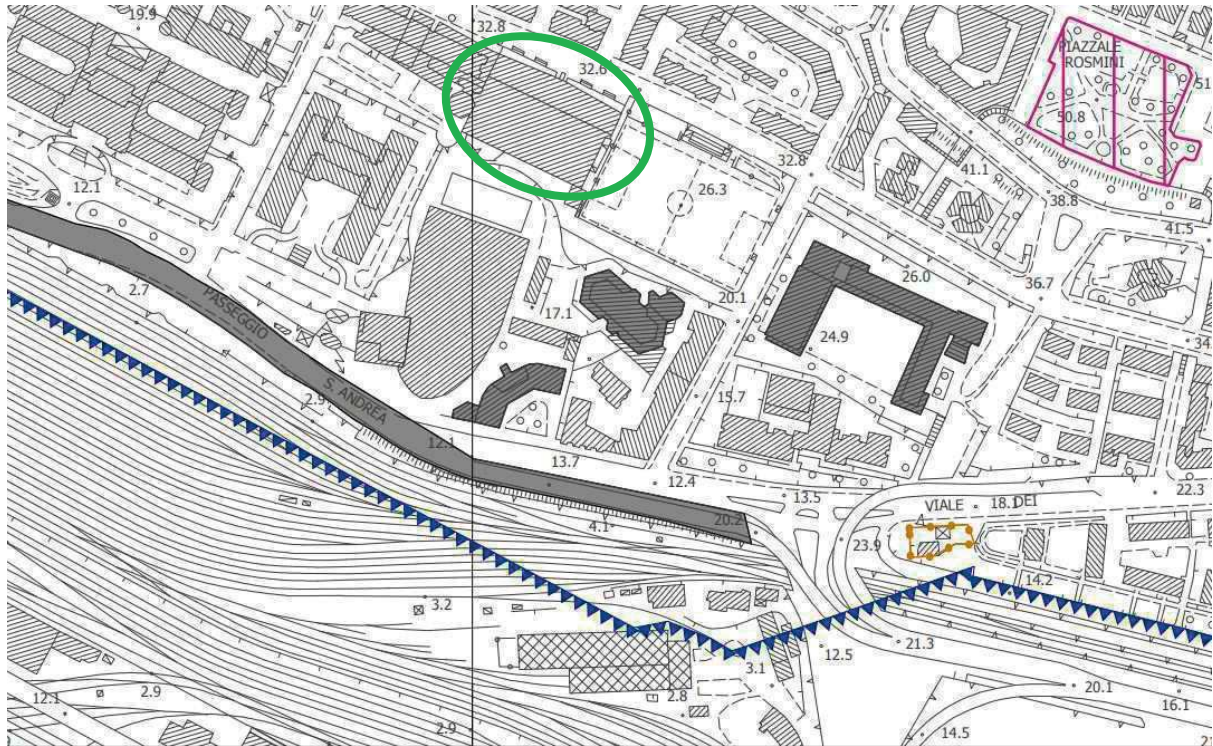
Gli ambienti dove è inserito l'impianto sportivo composto dalla palestra di pallacanestro con relativi spazi annessi, dalla ex-palestra pesi con spogliatoi e dai servizi annessi sono collocati al piano seminterrato livello -1 e le precedenti sedi sportive si trovano al livello -2.

Catasto fabbricati del Comune di Trieste:

- Sezione urbana V
- Foglio 27
- Particella catastale 6026/12
- Subalterno: da 4 a 8

INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED URBANISTICO

L'area non risulta sottoposta ad alcun vincolo né dal punto di vista paesaggistico né da quello monumentale, come visibile nell'estratto sottostante.



Di seguito si riporta l'estratto mappa del P.R.G.C. inerente la zonizzazione.



Urbanisticamente ad oggi l'area è inserita in zona omogenea **S2** - Attrezzature per il culto, la vita associativa e la cultura ed in parte in zona omogenea **S5** - Attrezzature per il verde, lo sport e gli spettacoli all'aperto del Piano Regolatore Generale Comunale di Trieste in vigore dal giorno 5 maggio 2016.

Più precisamente l'area ricade in ambito **S2b**. Di seguito si riporta l'estratto dell'elaborato relativo alle "Norme tecniche di Attuazione".

Art. 87 - Zone S2 - Attrezzature per il culto, la vita associativa e la cultura

Esse si articolano nelle seguenti classi:

- S2a - edifici per il culto: immobili destinati al culto, al sagrato, all'abitazione dei Ministri del culto, del personale di servizio, quelli destinati ad attività di formazione religiosa, educative, culturali, sociali, ricreative, di ristoro ricompresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate a strutture ricettive a carattere sociale, alle attività di oratorio e similari che non abbiano fini di lucro;
- S2b - uffici amministrativi: uffici amministrativi locali quali municipio, uffici comunali, regionali, provinciali, dello stato e delle relative aziende; uffici postali, servizi e attrezzature per la protezione civile e per l'ordine pubblico dipendenti o di pertinenza del Ministero degli Interni, della Difesa o delle Finanze, vigili urbani, vigili del fuoco, sedi sindacali, uffici turistici, sedi di Enti Pubblici economici (Camera di Commercio ecc.); archivio di stato; genio civile, sedi associazioni, depositi comunali, case ANAS;
- S2c - centro civico e social;
- S2d - biblioteca pubblica o aperta al pubblico;
- S2e - centro culturale;
- S2f - teatro;
- S2g - museo.

Indici e parametri

- H: non superiore a quella degli edifici circostanti o a quella massima consentita nelle zone residenziali limitrofe;
- Rc: massimo 40%;
- Dcc: maggiore della media delle altezze delle pareti fronteggianti;
- Df: minimo 10,00 m;
- Dc: minimo 5,00 m. È ammessa l'edificazione in aderenza a edifici o a confine;

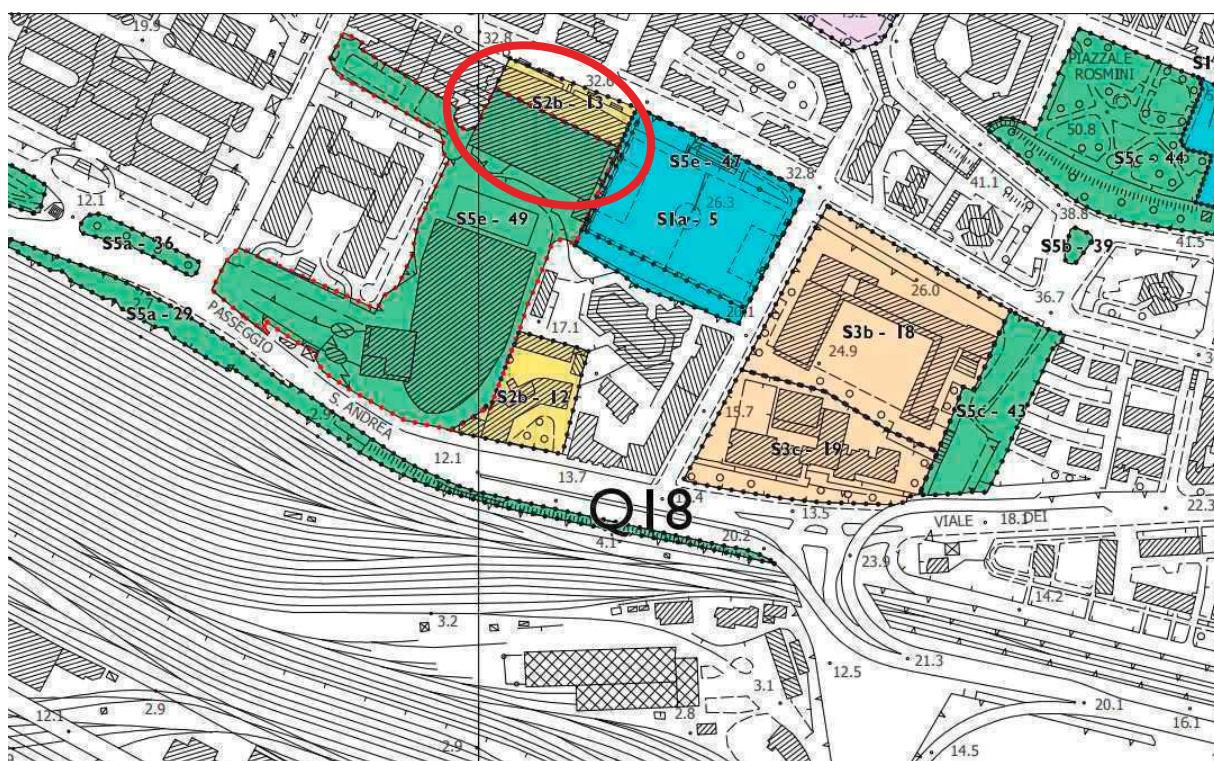
- Ds: minimo 10,00 m dal ciglio opposto della strada. Obbligo del mantenimento del filo stradale per gli edifici compresi tra costruzioni già esistenti a filo strada;
- Rp: minimo 30%;

Gli spazi esterni scoperti devono essere sistemati con elementi di verde ed arredo urbano.

Prescrizioni particolari

Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di ampliamento nel limite massimo del 35% del volume utile esistente. La sopraelevazione non potrà essere superiore a 2 piani.

L'area, per quanto riguarda la parte di parcheggio (lastrico solare attiguo) ricade in ambito **S5e**. Di seguito si riporta l'estratto dell'elaborato relativo alle "Norme tecniche di Attuazione".



Art. 90 - Zone S5 - Attrezzature per il verde, lo sport e gli spettacoli all'aperto

Esse si articolano nelle seguenti classi:

- S5a - verde di connettivo: sistema del verde che costituisce il collegamento fisico fra le attrezzature, le aree verdi e gli spazi aperti urbani o esterni al sistema urbano. Fanno parte del verde di connettivo i percorsi pedonali, le piste ciclabili, i percorsi ciclopedonabili, alberate almeno su di un lato. Fanno parte del sistema anche tutte le aree marginali e laterali di protezione e integrazione;

– S5b - verde di arredo urbano: aiuole, aiuole alberate ed altre aree verdi a nullo o basso grado di attrezzatura;

– S5c - verde di quartiere: aree verdi a servizio urbano e di quartiere caratterizzate da un grado minimo di attrezzature per il gioco e lo sport (massimo 5% della superficie complessiva);

– S5d - parco urbano: aree di grandi dimensioni tali da essere fruite a livello urbano. Le attrezzature devono essere rivolte ad agevolare la fruizione per il riposo, la lettura e lo svago all'aperto;

– S5e - per lo sport e gli spettacoli all'aperto: destinate al gioco all'aperto ed agli impianti sportivi in genere (campi di calcio, di tennis, di bocce, palestre, ippodromi, poligoni di tiro, ecc) nel rispetto dei parametri di seguito specificati.

Indici e parametri per le zone S5e

- H: massimo 10,00 m;
- Rc: massimo 40%;
- Dcc: maggiore della media delle altezze delle pareti fronteggianti;
- Df: minimo 10,00 m;
- Dc: minimo 5,00 m;
- Ds: minimo 10,00 m dal ciglio opposto della strada. Obbligo del mantenimento del filo stradale per gli edifici compresi tra costruzioni già esistenti a filo strada;
- Rp: minimo 30%;

Gli spazi esterni scoperti non utilizzati come parcheggi, devono essere sistemati con elementi di verde ed arredo urbano.

È consentita la copertura stagionale di impianti sportivi, senza che questa vada computata nel rapporto di copertura.

Prescrizioni particolari

Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di ricostruzione ed ampliamento nel limite massimo del 35% del volume utile esistente.

La sopraelevazione non potrà essere superiore a 6,00 m.

Parcheggio di via G. R. Carli

Nell'impianto di via G. R. Carli possono trovare localizzazione sia parcheggi di proprietà comunale che di proprietà privata. I parcheggi di proprietà privata non concorrono a realizzare servizi di interesse pubblico e sono sottratti alla disciplina prevista per gli interventi all'articolo 84 - Disposizioni generali - Modalità d'intervento.

STATO DI FATTO DELLA STRUTTURA

Dato per assodato che la palestra per la pallacanestro e la pallavolo e gli ambienti contermini saranno riqualificati da parte del Comune di Trieste e rimarranno comunque in concessione all'attuale società di basket, di seguito si riporta una breve descrizione, livello per livello, della situazione di consistenza dei vari ambienti oggetto della proposta di Project Financing.

PIANO SEMINTERRATO -1

Tale livello è raggiungibile dalla Via Locchi, percorrendo le prime due rampe di scale in discesa o, in alternativa, dal percorso esterno del parcheggio risalendo le prime due rampe di scale. Il livello è in parte porticato, in parte costituito da sale di ampie dimensioni.

Per la precisione vi sono tre iniziali ambienti distinti, qualcuno diviso in più stanze, ma tutti dotati di servizi igienici e precedentemente utilizzati quali sede di società sportiva.

Un quarto ambiente era l'estensione al piano superiore della ex-palestra pesi del livello inferiore; il collegamento è tutt'ora garantito da una scala metallica.

L'ultimo ambiente, in fondo alla struttura, è stato negli ultimi tempi utilizzato dalla Pallacanestro Trieste, che ora lo ha dismesso. Inizialmente concepito come bar/spaccio, è dotato di doppi servizi igienici.

Vi è inoltre uno spazio, contermini alla Via Locchi, che ospita la centrale termica che attualmente serve tutti gli ambienti a tutti i livelli.

PIANO SEMINTERRATO -2

Il livello più basso è raggiungibile percorrendo in discesa tutta la rampa di scale che scende da Via Locchi oppure accedendo dal percorso di accesso al parcheggio limitrofo.

Gli spazi, attualmente dotati di due ingressi, e che a breve non avranno più il collegamento diretto con la palestra in concessione alla società di pallacanestro, si compongono dei seguenti ambienti:

- palestra pesi dismessa;
- corridoio di distribuzione;
- sala polifunzionale;
- ufficio;

- deposito;
- locale primo soccorso (con disimpegno, doccia, wc);
- spogliatoio istruttori (con due servizi igienici ed una doccia);
- n.4 spogliatoi atleti;
- n.2 ambienti con servizi igienici e docce per atleti;
- servizi igienici comuni.

AREE ESTERNE

Al livello -2 si accede, come detto, anche dal percorso che porta al parcheggio sottostante. Questo “corridoio di distribuzione” collega anche con il lastrico solare del parcheggio, tanto che è previsto il suo utilizzo anche per le vie di fuga del parcheggio stesso.

Il lastrico solare ha una superficie di importanti dimensioni (ca. 2.750 mq) ed è tutta coperta da un ghiaino che protegge il manto di impermeabilizzazione sottostante.

Emergono soltanto i volumi che ospitano le scale di sicurezza e i corpi che garantiscono una quota di ventilazione ai livelli sottostanti. Vi è infine un cordolo in c.a. che corona perimetralmente tutta la struttura.

PROPOSTA PROGETTUALE

La proposta progettuale mira a riqualificare tutti gli ambienti precedentemente descritti, al fine di comporre una struttura sportiva unitaria sotto un'unica gestione. Sono stati già individuati specifici indirizzi sportivi, intesi come discipline, e le relative ripartizioni degli spazi competenza, pur garantendo una certa duttilità nei loro utilizzi.

Di seguito si elencano i nuovi spazi che si intendono ricavare e le loro dotazioni, meglio apprezzabili consultando gli elaborati grafici allegati.

PIANO SEMINTERRATO -I

In questo livello vi è l'intenzione di ridurre il porticato a favore di uno spazio intercluso per recuperare ulteriori 200 mq di superficie utilizzabile.

In tal modo il nuovo assetto degli ambienti prevedrà:

- corridoio di distribuzione;
- palestra per lo scherma (con 6 pedane garantite e sufficienti spazi di movimentazione) di mq 280;
- palestra di karate (spazio per almeno 3 tatami e ambiente con larghezza minima di 7,10 ml) di mq 170;
- spogliatoio maschile (con servizi igienici e docce);
- spogliatoio femminile (con servizi igienici e docce);
- vano quadro elettrico;
- collegamento agli spazi sottostanti attraverso un ambiente filtro;
- n.4 locali a disposizione per le società sportive;
- spaccio bibite per i frequentatori (completo di magazzino e servizi igienici);
- locale tecnico in ampliamento alla vicina centrale termica dell'edificio.

L'area di porticato rimanente verrà utilizzata come spazio di socializzazione, prevalentemente nella bella stagione, sia dagli atleti delle palestre sia dai fruitori dello spaccio bibite.

PIANO SEMINTERRATO -2

In questi ambienti la precedente destinazione d'uso verrà mantenuta, ma si provvederà ad un restyling che rinnovi l'immagine nella futura palestra fitness e soprattutto negli obsoleti e trascurati spazi docce.

- palestra fitness di mq 226 con ampio spazio retrostante a disposizione;
- corridoio di disimpegno verso i vari spogliatoi e servizi;
- sala polifunzionale;
- ufficio di reception/segreteria;
- locale a disposizione;
- locale primo soccorso (con disimpegno, doccia, wc);
- spogliatoio istruttori (con due servizi igienici ed una doccia);
- n.4 spogliatoi atleti;
- n.2 ambienti con servizi igienici e docce per atleti riqualficate;
- servizi igienici comuni.

La palestra fitness manterrà l'attuale collegamento con il livello superiore, con l'intento di permettere la condivisione degli spazi negli orari di non utilizzo.

AREE ESTERNE

Il lastrico solare, nel rispetto del suo utilizzo per i percorsi di fuga in caso di incendio, ritroverà la sua originaria destinazione che era quella di ospitare dei campi sportivi.

Infatti, una volta realizzata una pavimentazione omogenea, si posizioneranno:

- n°1 campo da tennis;
- n°1 campo polifunzionale (calcetto, pallavolo, basket, etc);
- n° 3 campi di paddle.

Perimetralmente si provvederà a recintare adeguatamente le aree o a realizzare semplici parapetti di contenimento.

Gli accessi avverranno dal percorso antistante l'edificio con la realizzazione di varchi sul parapetto in c.a. esistente. Un ulteriore passaggio sarà rappresentato da una scala (e da una contigua piattaforma elevatrice atta al trasporto di persone con disabilità) che collega i campi esterni di gioco con il livello -1.

ACCESSI

Il comprensorio sarà raggiungibile tramite due accessi.

Il primo è costituito dalla scala centrale che collega la Via Locchi al percorso esterno al livello -2 e che potrà essere fruibile sia per chi intenderà raggiungere il livello superiore sia per chi intenderà raggiungere il livello inferiore (e i campi all'aperto). Verrà installato un portoncino d'accesso in prossimità della terza rampa con riconoscimento degli utilizzatori autorizzati.

Il secondo accesso lo si avrà utilizzando la scaletta che da via Locchi, costeggiando il vicino campo di calcio, porta al parcheggio sottostante. Lungo il percorso è infatti possibile intercettare il collegamento che porta al livello -2; anche qui vi sarà un portoncino d'accesso con riconoscimento degli utilizzatori autorizzati.

Tutti i varchi in uscita, per ovvi motivi di sicurezza, saranno apribili con idonei dispositivi.

BARRIERE ARCHITETTONICHE

Sia il livello superiore che quello inferiore saranno raggiungibili dalla pubblica via a mezzo della scala centrale (o da quella laterale precedentemente menzionata).

Per rendere la struttura accessibile ai portatori di handicap, è prevista l'installazione di una piattaforma elevatrice in adiacenza alla nuova scala di emergenza, che permette il collegamento tra il livello -1 ed il lastrico solare esterno (e di conseguenza il livello -2). Pur essendovi infatti una canna corsa presente, non è mai stato installato un ascensore a servizio di questa struttura.

Si evidenzia quindi come l'accesso per i disabili avverrà utilizzando i dispositivi presenti nel parcheggio sottostante e quindi dalla Via G.R. Carli, con la possibilità di raggiungere immediatamente il livello -2 e, a mezzo della piattaforma sopra riportata, successivamente anche il livello -2.

IMPIANTI TECNOLOGICI

Per quanto attiene gli impianti tecnologici da prevedersi, si rimanda alle specifiche relazioni tecniche ed elaborati grafici allegati alla proposta di progetto.