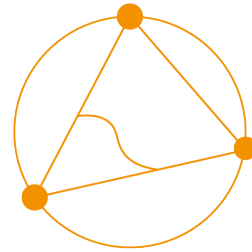


APPRODI

Valmaura-Giarizzole primo Luogo Urbano
della Mobilità della città di Trieste



Paolo Giovanni Guido Cottino
12/05/2026 16:08:51 UTC+0200

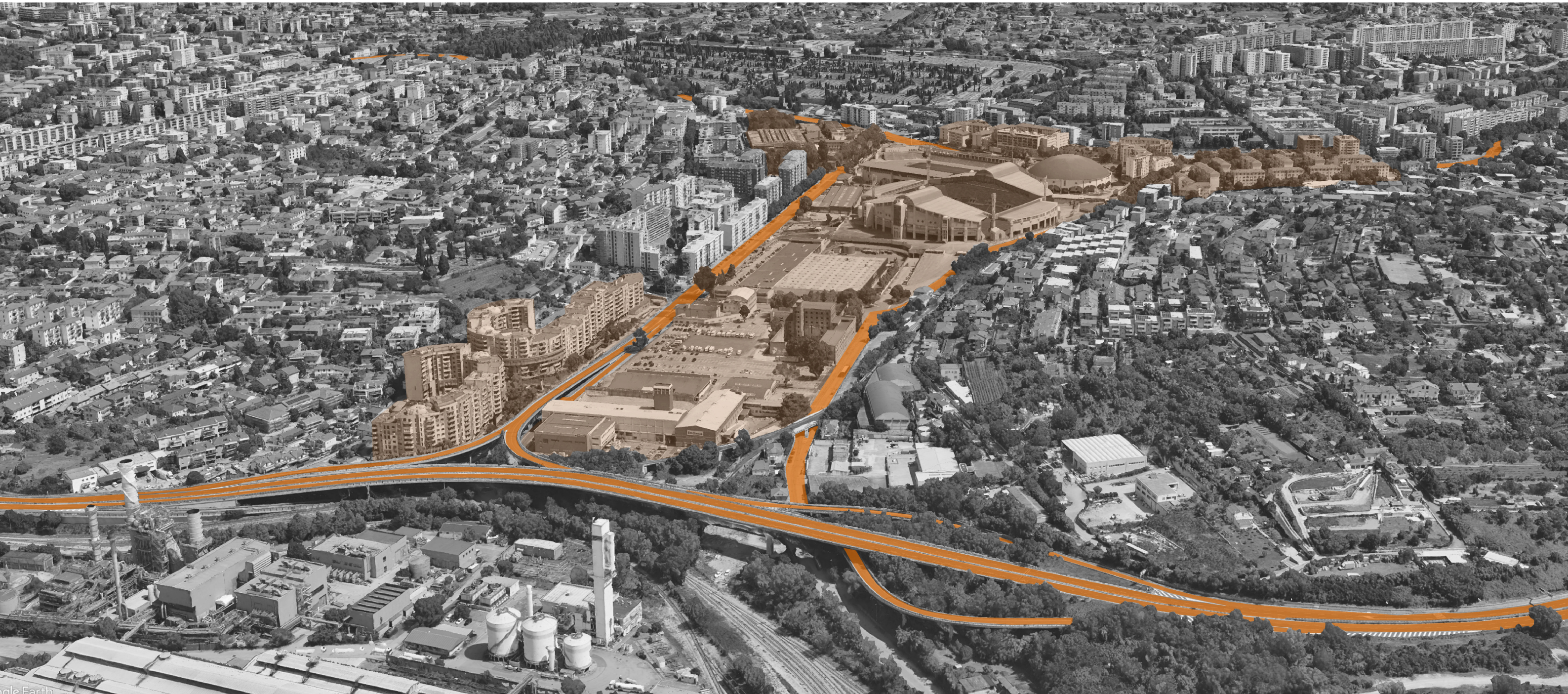


Firmato digitalmente da:
GIOVANNI LA VARRA
Firmato il 12/05/2026 12:02
Seriale Certificato: 34017276
Valido dal 27/02/2026 al 02/03/2029
InfoCert Qualified Electronic Signature CA 3

FASE 3

A13.c DOCFAP APPRODO RISIERA

 Dalla Betta Edili
Ordine Architetti P.P.C. -
Provincia di Trieste
Architetto
13.05.2026 10:50:00
GMT+02:00



INDICE

1.	ANALISI DELLO STATO DI FATTO	3	7.	SEZIONI	19
1.1.	Descrizione generale dell’area di intervento		7.1.	Nuova piazza della risiera ed edificio a servizi - alternativa A’	
1.2.	Rilievo fotografico		7.2.	Nuova piazza della risiera ed edificio a servizi - alternativa B’	
2.	INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO	5	8.	VERIFICA DI COMPATIBILITÀ CON GLI STRUMENTI URBANISTICI	20
2.1.	Ubicazione dell’intervento		9.	VERIFICA DI DIMENSIONAMENTO DELLA SUPERFICIE A PARCHEGGIO PER LE ALTERNATIVE A E B	21
2.2.	Inquadramento catastale e urbanistico		10.	CRONOPROGRAMMA DELLE FASI ATTUATIVE	22
2.3.	Stralcio strumento urbanistico comunale			Alternativa A	
3.	INDIVIDUAZIONE DELLE ALTERNATIVE PROGETTUALI	9		Alternativa B	
4.	SOLUZIONI VIABILISTICHE PER L’AREA	10	11.	QUADRO ECONOMICO PER LOTTI FUNZIONALI	23
4.1.	Stato di fatto		11.1.	Quadro economico lotto 1 alternative A’ e B’	
4.2.	Configurazione proposta, alternativa 1		11.2.	Quadro economico lotto 2 alternativa A’	
4.3.	Configurazione proposta, alternativa 2		11.3.	Quadro economico lotto 2 alternative B’	
5.	ALTERNATIVA A	13	12.	CONFRONTO COMPARATO DELLE ALTERNATIVE PROGETTUALI	27
5.1.	Principio insediativo				
5.2.	Viabilità, accessi e varchi				
5.3.	Programma funzionale				
6.	ALTERNATIVA B	16			
6.1.	Principio insediativo				
6.2.	Viabilità, accessi e varchi				
6.3.	Programma funzionale				

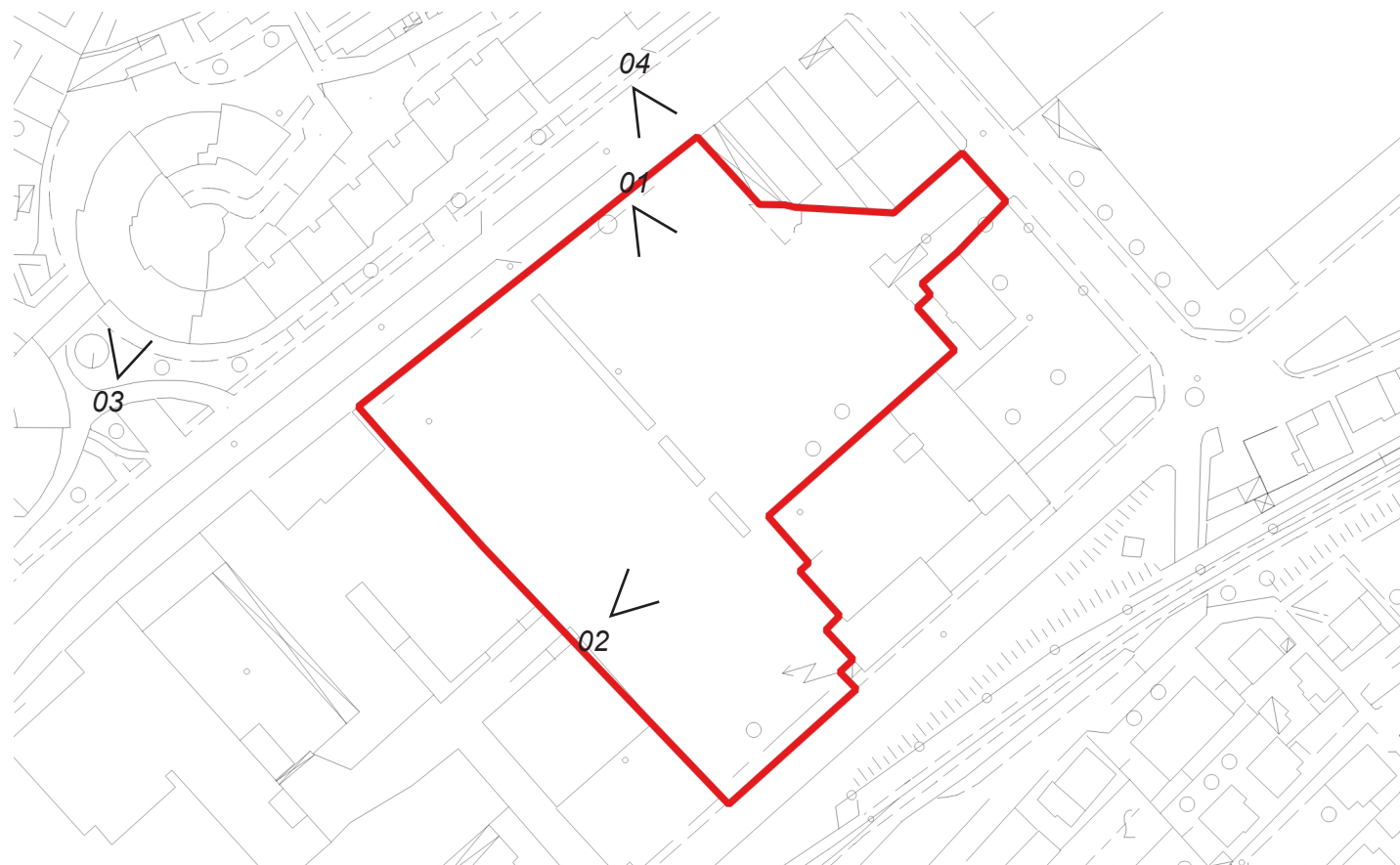
ANALISI DELLO STATO DI FATTO

DESCRIZIONE GENERALE DELL'AREA DI INTERVENTO

L'area oggetto di intervento riguarda il parcheggio a servizio della Risiera di San Sabba e delle aree commerciali LIDL e Arcaplanet, configurandosi come un ambito strategico per la gestione della sosta e per il supporto alla fruizione delle funzioni esistenti. L'area svolge un ruolo fondamentale sia per l'accessibilità alle attività commerciali sia per l'accoglienza dei visitatori del complesso della Risiera, di rilevante valore storico e culturale. L'accesso all'area viene oggi garantito da via Rio Primario e via Giovanni Palatucci.

Attualmente lo spazio destinato alla sosta si presenta con una configurazione spaziale frammentata e poco leggibile, caratterizzata da un'organizzazione funzionale non ottimale e da una limitata qualità dello spazio pubblico. Vi si aggiunge l'uso dell'area a parcheggio per la sosta di camper, non in linea con le previsioni d'uso dell'area. L'intervento si propone pertanto di riconfigurare l'assetto della sosta e degli spazi pubblici, migliorandone l'ordine, la fruibilità e l'integrazione con il contesto, con particolare attenzione al ruolo rappresentativo e simbolico della Risiera di San Sabba. L'area considerata presenta un'estensione di 14.590 m².

La riorganizzazione dell'area mira a restituire un sistema di spazi coerente e riconoscibile, capace di supportare in modo adeguato le funzioni commerciali e di valorizzare l'accesso e la fruizione del complesso monumentale, rafforzando il rapporto tra infrastruttura di sosta, spazio pubblico e luogo della memoria.



Planimetria punti di ripresa fotografica

RILIEVO FOTOGRAFICO



01 - Vista da via Valmaura



02 - Vista dall'ingresso degli esercizi commerciali



03 - Vista sulle Case Rosse di ATER



02 - Vista della Risiera di San Sabba

INQUADRAMENTO URBANISTICO E TERRITORIALE

UBICAZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO

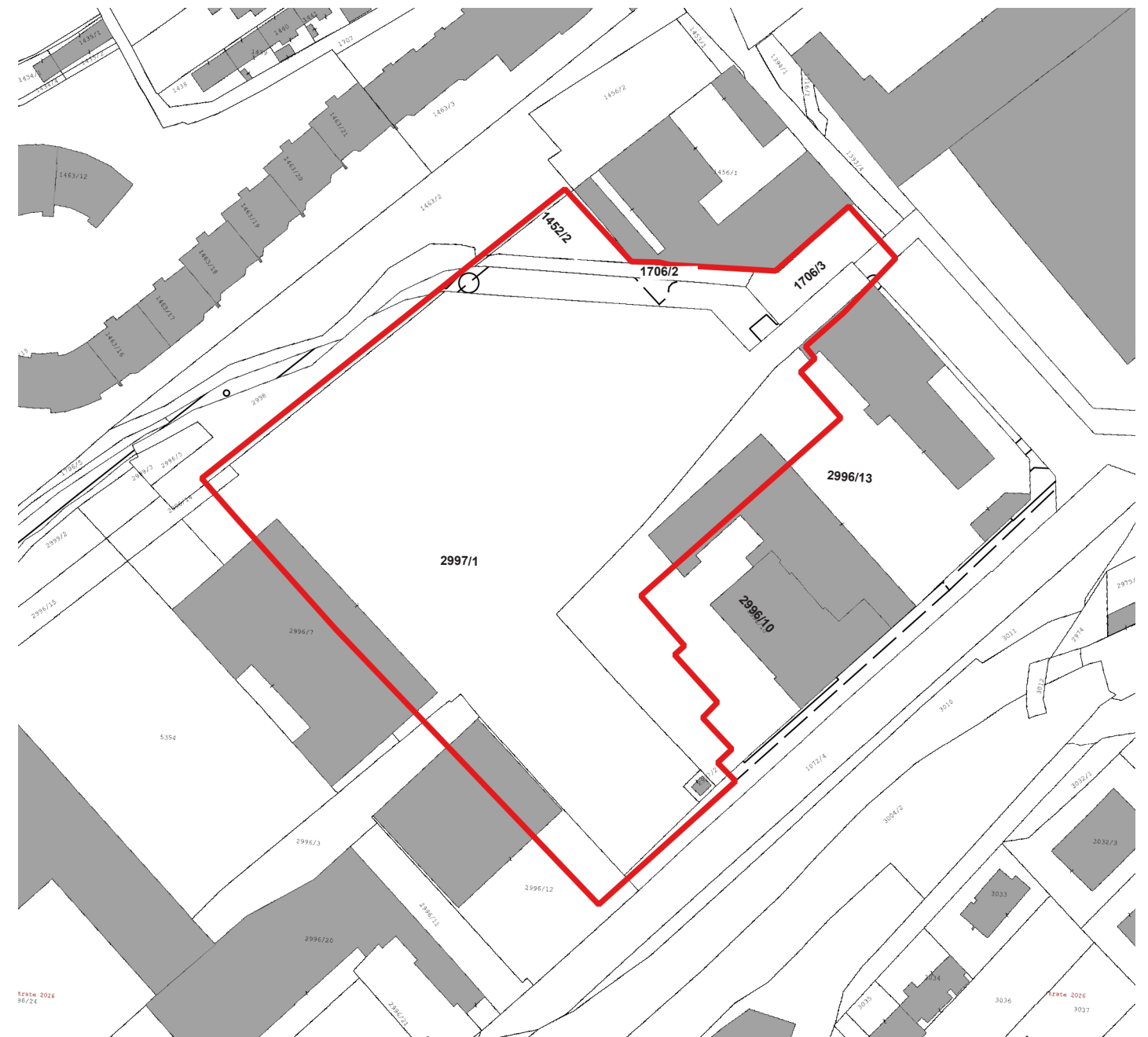
L'ambito confina direttamente con gli edifici commerciali LIDL e Arcaplanet nella porzione sud-ovest, è perimetrata a nord est da via Vlamuara ed è servita dalla viabilità principale esistente: via Rio Primario e via Giovanni Palatucci che garantiscono l'accessibilità veicolare e pedonale all'area e al complesso della Risiera, che configurano il parcheggio come nodo strategico per la sosta e l'accoglienza dei flussi di visitatori.



Inquadramento dell'area oggetto di intervento su ortofoto - scala 1:1500

INQUADRAMENTO CATASTALE E URBANISTICO

Come rilevabile dalla lettura dell'estratto catastale, l'area interessata dal progetto ricade nel Comune Censuario di Trieste (TS). Nello specifico l'area in oggetto è distinta catastalmente dai Mappali 2997,1452,1706, 2996 come individuati negli estratti catastali allegati, desunti dal sistema GIS WMS open source dell'Agenzia delle Entrate.



Inquadramento su mappa catastale - scala 1:1500

STRALCIO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

L’ambito di Piazza della Risiera di San Sabba, identificato dai documenti di zonizzazione quale parte del sistema delle attrezzature e degli spazi collettivi sotto la voce S1 “Attrezzature per la viabilità e i trasporti”, è disciplinato, all’interno del documento PO1 - Norme tecniche di attuazione, dall’**articolo 86 - Zone S1 - Attrezzature per la viabilità ed i trasporti** e dall’**articolo 116, capo IV, Vincoli Particolari**.
L’area risulta inoltre categorizzata all’interno della Carta della Zonizzazione Geologico-Tecnica (GZ), della quale si riporta di seguito la relativa classificazione.

In una dimensione strategica di scala territoriale, l’area viene tematizzata dal Piano Regolatore Generale Comunale nel documento “**Schede Progetto**”. Tale documento, che riconosce l’asse di via Flavia quale “**Ambito di Riqualificazione Urbana 1**”, attribuisce al parcheggio pubblico posto a servizio dello stadio Nereo Rocco, della Risiera di San Sabba e delle strutture commerciali LIDL e Arcaplanet una specifica valenza strategica quale parcheggio di interscambio, come evidenziato nella tavola riportata a pagina 6 del documento A13.a.

Art. 86 - Zone S1 - Attrezzature per la viabilità ed i trasporti

Esse si articolano nelle seguenti classi:

- S1a - parcheggi di relazione: sono destinate alla realizzazione di parcheggi sia di superficie che nel sottosuolo;
- S1b - parcheggi di interscambio: hanno la funzione di organizzare e facilitare gli interscambi tra i vari mezzi e modi di trasporto;
- S1c - parcheggi per camper: sono destinate alla sosta temporanea di autocaravan e caravan.

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

Nell’ambito delle zone S1 sono ammessi impianti di distribuzione di carburante con le relative opere accessorie nel rispetto delle norme del Piano di programmazione e razionalizzazione della rete di distribuzione dei carburanti (D.P.Reg. 0394/Pres di data 16/12/2002).

Art. 116 - Elettrodotti e metanodotti

Interventi edilizi e modifiche di destinazione d’uso in prossimità di elettrodotti sono ammessi nei limiti stabiliti dalla normativa di settore vigente. Le distanze minime di sicurezza dei metanodotti nei confronti di fabbricati, di nuclei abitati, di luoghi di concentrazione di persone sono disciplinati dalla normativa sovraordinata vigente.

Carta della zonizzazione geologico - tecnica

Il confronto critico tra tutte le informazioni raccolte, da bibliografia, o dalle cartografie tematiche del territorio esaminato, dal rilevamento in sito, con particolare riferimento alle linee di impluvio ed ai controlli di tutte le zone critiche, ha portato alla redazione della CARTA DELLA ZONIZZAZIONE GEOLOGICO – TECNICA di tutto il territorio comunale. La suddivisione in classi omogenee è la seguente:

[...]

7.5 Classe ZG5

In questa classe rientrano le aree contraddistinte da sedimenti quaternari (DV - TR - SMG – MSG – MS – MG – M – GM) caratterizzate generalmente dalle seguenti problematiche geologiche:

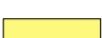
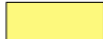
- sono depositi a composizione generalmente mista, ciottoli e clasti eterodimensionali, prevalentemente arenacei, in subordine calcarei, in matrice limo argillosa e limo sabbiosa a seconda del substrato flyschoidale di riferimento, in genere quindi caratterizzati da eterogeneità composizionale, incertezza nella distribuzione spaziale degli orizzonti, problematica ricostruzione di un modello geologico e geotecnico attendibile.
- Riguardo alle Terre Rosse, sono depositi argillo limosi a diverso contenuto di sabbia, a prevalente comportamento coesivo; sono situati, per la gran parte, in corrispondenza delle depressioni doliniformi in area carsica, quindi dal punto di vista geologico zonizzativo già ricompresi nella classe ZG1, inedificabili.

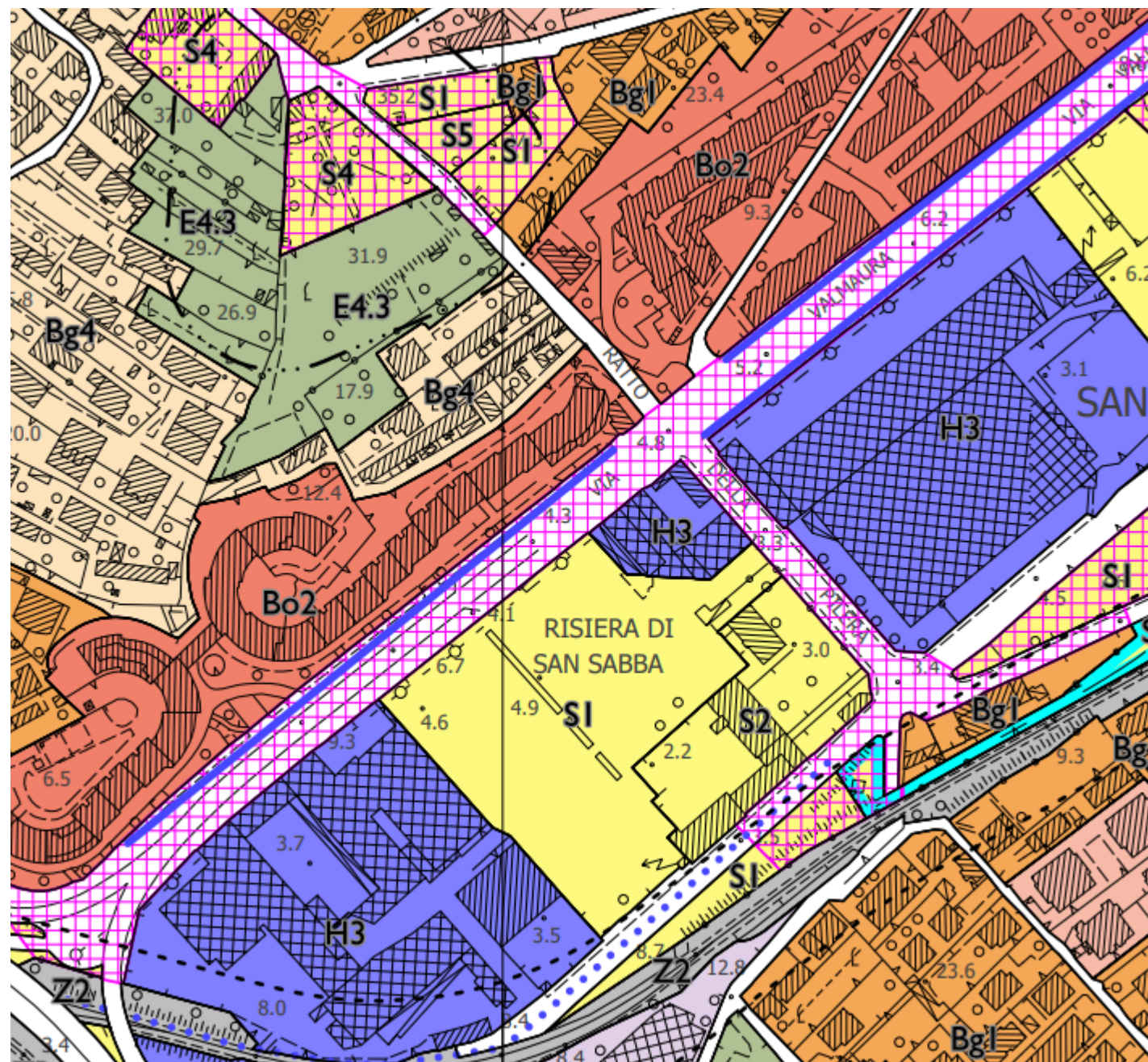
7.6 Classe ZG6

In questa classe rientra la formazione marnoso arenacea in facies di Flysch caratterizzata generalmente dalle seguenti problematiche geologiche:

- assetto giaciturale irregolare;
- elevata variabilità delle caratteristiche geomeccaniche sia per anisotropia (lungo strato e trasverso strato) che per grado di fratturazione, detensionamento ed alterazione;
- presenza di percolazioni di acqua di interstrato anche in pressione;
- possibile presenza di piccole cave talora ritombate e mascherate al di fuori delle aree estrattive storicamente note;
- potenziali instabilità superficiali puntuali.

Sistema delle attrezzature e degli spazi collettivi

	S1 - Attrezzature per la viabilità ed i trasporti		S5 - Attrezzature per il verde, lo sport e gli spettacoli all'aperto
	S2 - Attrezzature per il culto, la vita associativa e la cultura		S6 - Servizi tecnologici
	S3 - Attrezzature per l'istruzione		S6.R - Servizi tecnologici per la radiodiffusione
	S4 - Attrezzature per l'assistenza e la sanità		S6.TV - Servizi tecnologici per la radiodiffusione televisiva
			Ambiti della riqualificazione II (centri di quartiere)

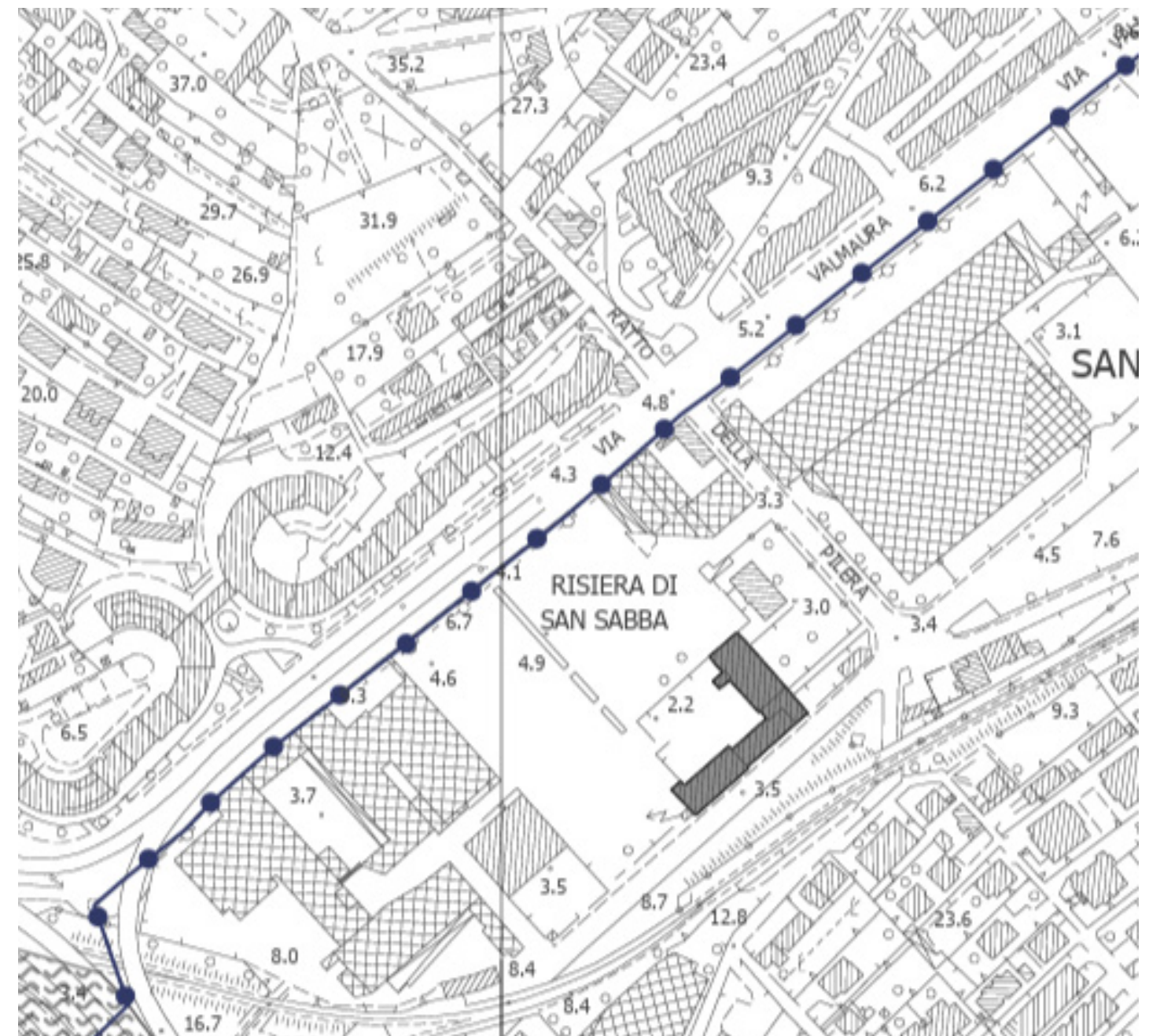


Estratto PRGC vigente - Tavola PO2 – Zonizzazione (Tavola 6)

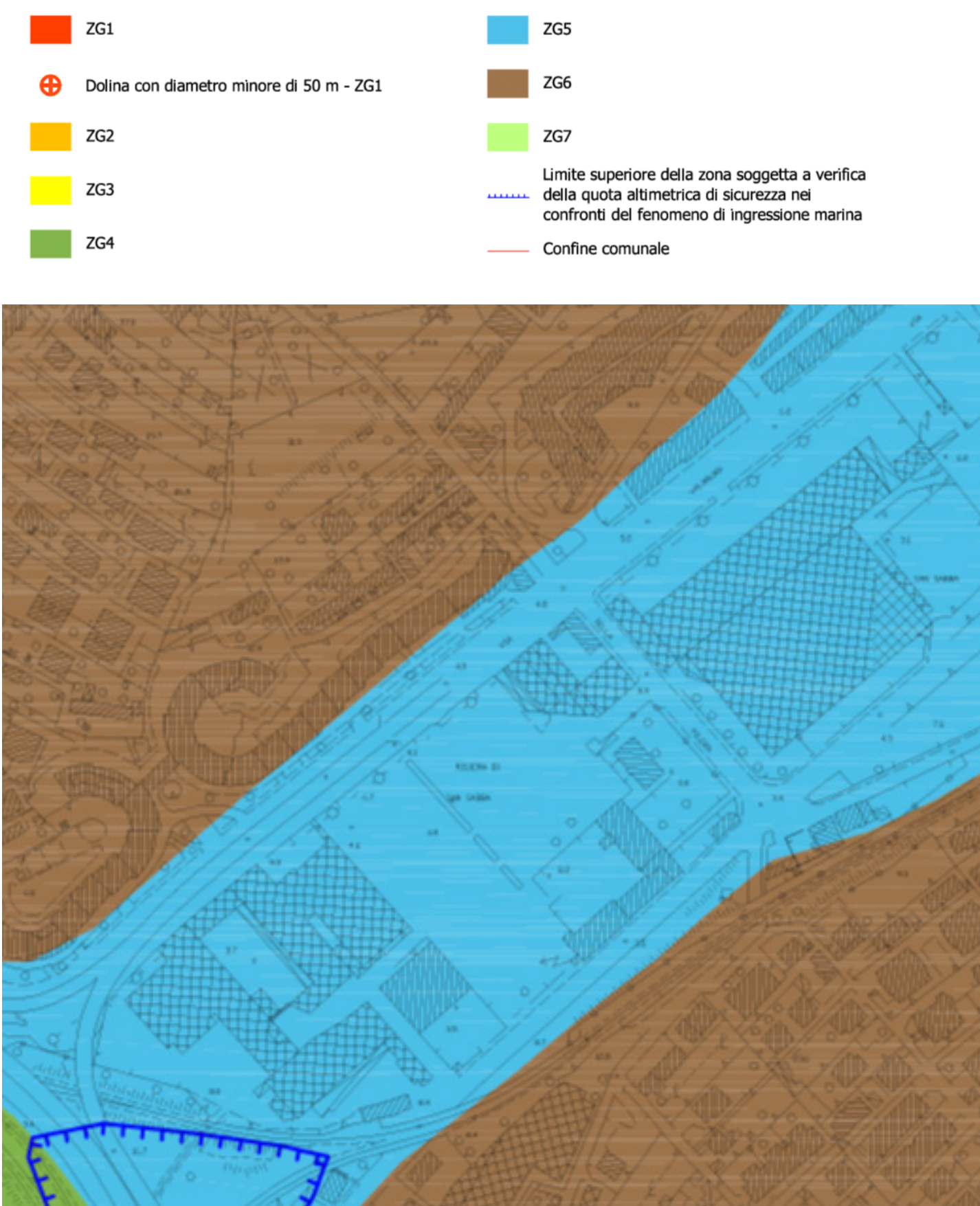
Vincoli particolari

	Aree percorse dal fuoco - L. 353/00 e s.m.i.
	Fascia rispetto osservatori non professionali - L. R. 15/07
	Fascia rispetto osservatori professionali - L. R. 15/07

	Oleodotto
	Metanodotto
	Elettrodotto
	Aree PAIR - L. R. 16/02



Estratto PRGC vigente - Tavola PO2 – Zonizzazione (Tavola 6)



Estratto PRGC vigente - Tavola PO2 – Zonizzazione (Tavola 6)

INDIVIDUAZIONE DELLE ALTERNATIVE PROGETTUALI

L'intento del progetto, come già accennato, è quello di restituire alle diverse componenti dell'insieme – la Risiera di San Sabba, le aree commerciali e il parcheggio – una chiara gerarchia spaziale e una leggibilità delle relazioni che attualmente risultano poco definite. Lo spazio del parcheggio si presenta infatti come un ambito scarsamente strutturato dal punto di vista spaziale e materico, che affaccia senza mediazioni su via Valmaura, sui fronti delle attività commerciali e sul fronte laterale della Risiera.

Nell'area dell'Approdo Risiera gli interventi proposti si rendono principi necessari alla tenuta di insieme dell'interpretazione fornita al Progetto di Integrato di Rigenerazione all'interno della Fase 2 e alla formulazione del concetto del LUM. Questo si riconduce a quanto delineato nelle prime fasi di progetto e giustificato all'interno della Relazione Illustrativa allegata.

La compresenza di funzioni tra loro molto differenti, in grado di attrarre in momenti diversi tipologie di utenza altrettanto differenti, rende necessario chiarire i rapporti tra le singole parti attraverso un progetto capace di definire margini riconoscibili, non intesi come barriere ma come elementi ordinatori, riducendo il dominio dell'automobile a favore di una maggiore qualità e fruibilità degli spazi pubblici, sia per il quartiere sia per i visitatori della Risiera.

Anche in questo caso, analogamente a quanto avvenuto per il precedente progetto relativo all'approdo Giarizzole, le alternative progettuali proposte non incidono sul significato complessivo dell'intervento di riqualificazione dell'area, ma ne modulano alcuni aspetti funzionali. Nell'opzione A', la perdita dei posti auto conseguente alla realizzazione di un nuovo spazio pubblico non viene compensata. Nell'opzione B', invece, tale perdita viene compensata, e in parte incrementata, mediante la realizzazione di un parcheggio interrato di un solo livello, collocato al di sotto dell'attuale parcheggio a servizio delle strutture commerciali, con un unico accesso carrabile da via Mani.

Nella prima opzione progettuale, la struttura dello spazio aperto riprende l'impostazione già descritta, prevedendo la realizzazione di un nuovo spazio pubblico in grado di mediare il fronte laterale della Risiera fino al confine con via Valmaura. Lungo quest'ultima, un nuovo edificio delimita lo spazio pubblico e ospita funzioni e servizi destinati all'accoglienza dei visitatori e delle scolaresche in visita alla Risiera, nonché spazi per attività di coworking e altre funzioni compatibili. L'area risulta priva di edifici dismessi o da recuperare, motivo per il quale viene proposta l'edificazione. Come descritto nella Relazione Illustrativa allegata a pagina 84, il nuovo edificio proposto risulta elemento essenziale per la creazione delle premesse necessarie alla costruzione del LUM.

La restante parte dello spazio aperto viene riqualificata e confermata come parcheggio a servizio delle strutture commerciali esistenti.

L'accesso da via Palatucci viene confermato, ma limitato esclusivamente ai pullman dei visitatori, in particolare scolaresche e comitive, e al loro eventuale stazionamento. I visitatori accedono pertanto alla Risiera dal lato nord, in diretto rapporto con il progetto di conservazione realizzato negli anni Settanta, riconosciuto dalla storiografia come un intervento esemplare di architettura contemporanea.

La seconda opzione progettuale conferma le scelte spaziali e funzionali già adottate nella prima, differenziandosi esclusivamente per la previsione di un parcheggio interrato monopiano al di sotto dell'attuale parcheggio delle aree commerciali, con accesso da via Mani e una superficie complessiva pari a 8600 mq.

SOLUZIONI VIABILISTICHE PER L'AREA

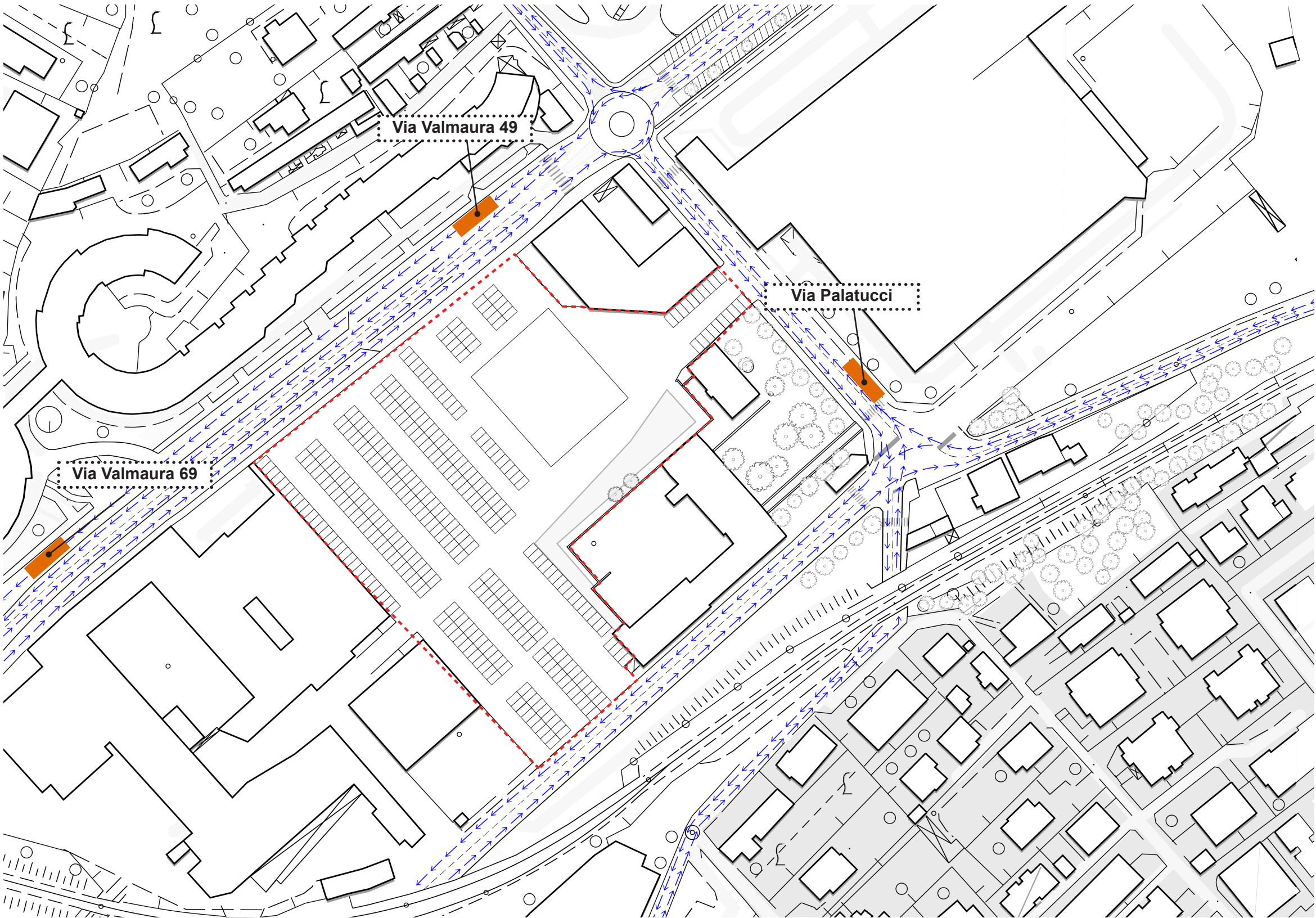
Le soluzioni viabilistiche proposte per l'area sono da intendersi a scopo illustrativo. La relativa definizione sarà approfondita in sede di redazione del progetto definitivo/ esecutivo.

STATO DI FATTO - Struttura viabilistica esistente

Il lotto oggetto di intervento si configura come un parcheggio pubblico a raso a servizio dello Stadio Nereo Rocco. Attualmente il parcheggio è inserito in un contesto caratterizzato dalla presenza di funzioni miste. In una porzione del lotto, caratterizzata da pavimentazione semipermeabile, si concentra inoltre un uso informale dell'area come piazzola di sosta per camper.

Il lotto è delimitato da via Valmaura sul lato nord-ovest, da via G. Palatucci sul lato nord-est e da via Rio Primario sul lato sud-est. Sul lato sud-ovest del lotto si trovano le attività commerciali LIDL e Arcaplanet, dotate di accessi privati ai rispettivi lotti. L'accesso carrabile al lotto è consentito da via G.Palatucci e da via Rio Primario.

Le linee del Trasporto Pubblico Locale che servono l'area sono la 10, la 20 e la C, con fermate su via Valmaura, e la linea 52, che da via Valmaura prosegue lungo via Palatucci.



LEGENDA

Scala 1:1500

Flussi veicolari

Nodi TPL

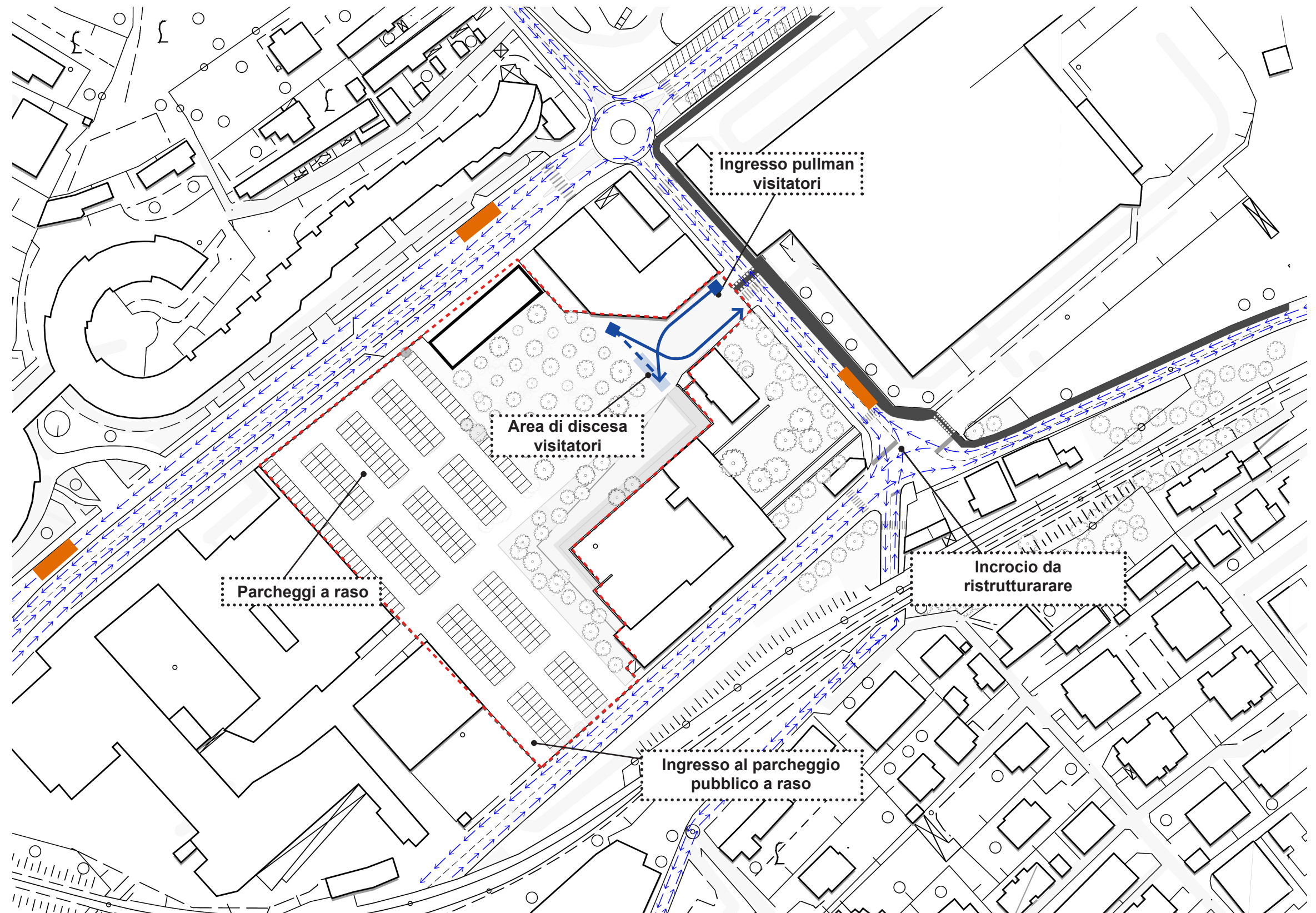
Perimetrazioni dei DOCFAP

CONFIGURAZIONE PROPOSTA - Nuova struttura viabilistica

Il progetto prevede la riconfigurazione funzionale del parcheggio pubblico. A partire da una proposta di ridisegno dello spazio pubblico finalizzata a valorizzare il monumento della Risiera, viene definita una strategia di riorganizzazione degli stalli di sosta presenti nell'area. L'intervento comporta la conseguente riorganizzazione degli accessi carrabili al lotto. In questa prima configurazione progettuale, l'accesso carrabile è garantito esclusivamente da via Rio Primario.

L'accesso degli autobus al lotto, finalizzato a consentire la discesa delle scolaresche in condizioni di sicurezza, avverrà invece da via G. Palatucci, in un'area precedentemente occupata da parcheggi. All'interno del lotto è inoltre prevista la realizzazione di una via di attraversamento utilizzabile in caso di emergenza, garantendo un passaggio carrabile di larghezza pari a 5 m tra la piazza e la fascia alberata posta a protezione della Risiera.

La viabilità esistente non subisce modifiche sostanziali, ma viene riorganizzata e migliorata, come nel caso dell'incrocio tra via G. Palatucci, via Rio Primario e via E. Miani.



LEGENDA
Scala 1:1500

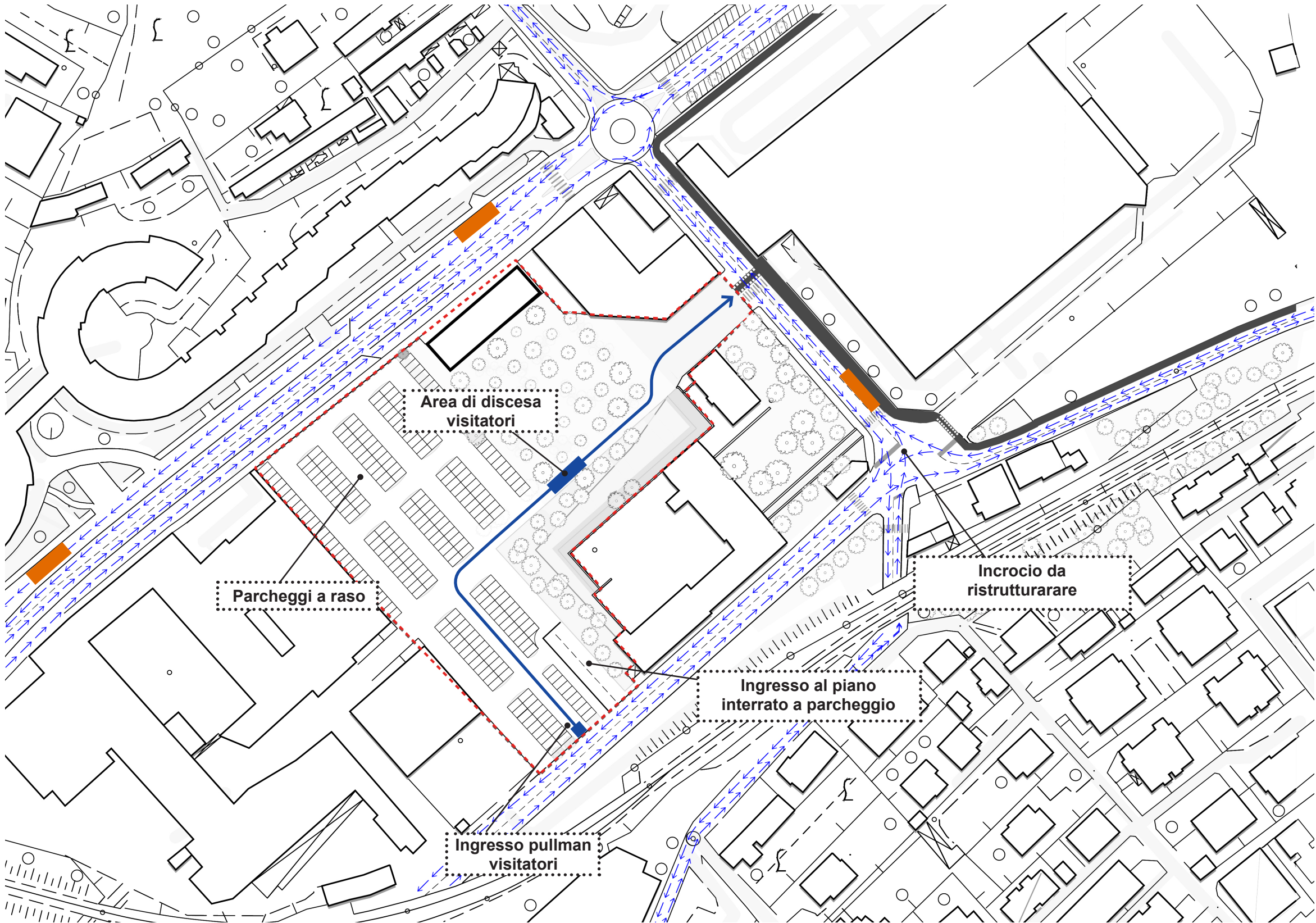
-  Flussi veicolari
-  Nodi TPL
-  Interventi viabilistici
-  Perimetrazioni dei DOCFAP

CONFIGURAZIONE PROPOSTA - Nuova struttura viabilistica

Una seconda proposta di riorganizzazione della viabilità prevede la concentrazione di tutti gli accessi carrabili su via Rio Primario, sia per il traffico veicolare diretto al parcheggio sia per i visitatori della Risiera. Sul perimetro della nuova piazza verrebbe individuato uno spazio dedicato alla discesa dei visitatori, dal quale poter avviare il percorso di visita in condizioni di sicurezza.

Questa configurazione non comporta modifiche sostanziali all'assetto viabilistico generale, ma prevede la chiusura dell'accesso da via G. Palatucci al traffico veicolare ordinario. Rimane tuttavia aperta la possibilità di utilizzare tale accesso per esigenze di emergenza o per usi straordinari.

Viene prevista la ristrutturazione dell'incrocio tra via G. Palatucci, via Rio Primario e via E. Miani.



LEGENDA
Scala 1:1500

↔

Flussi veicolari

■

Nodi TPL

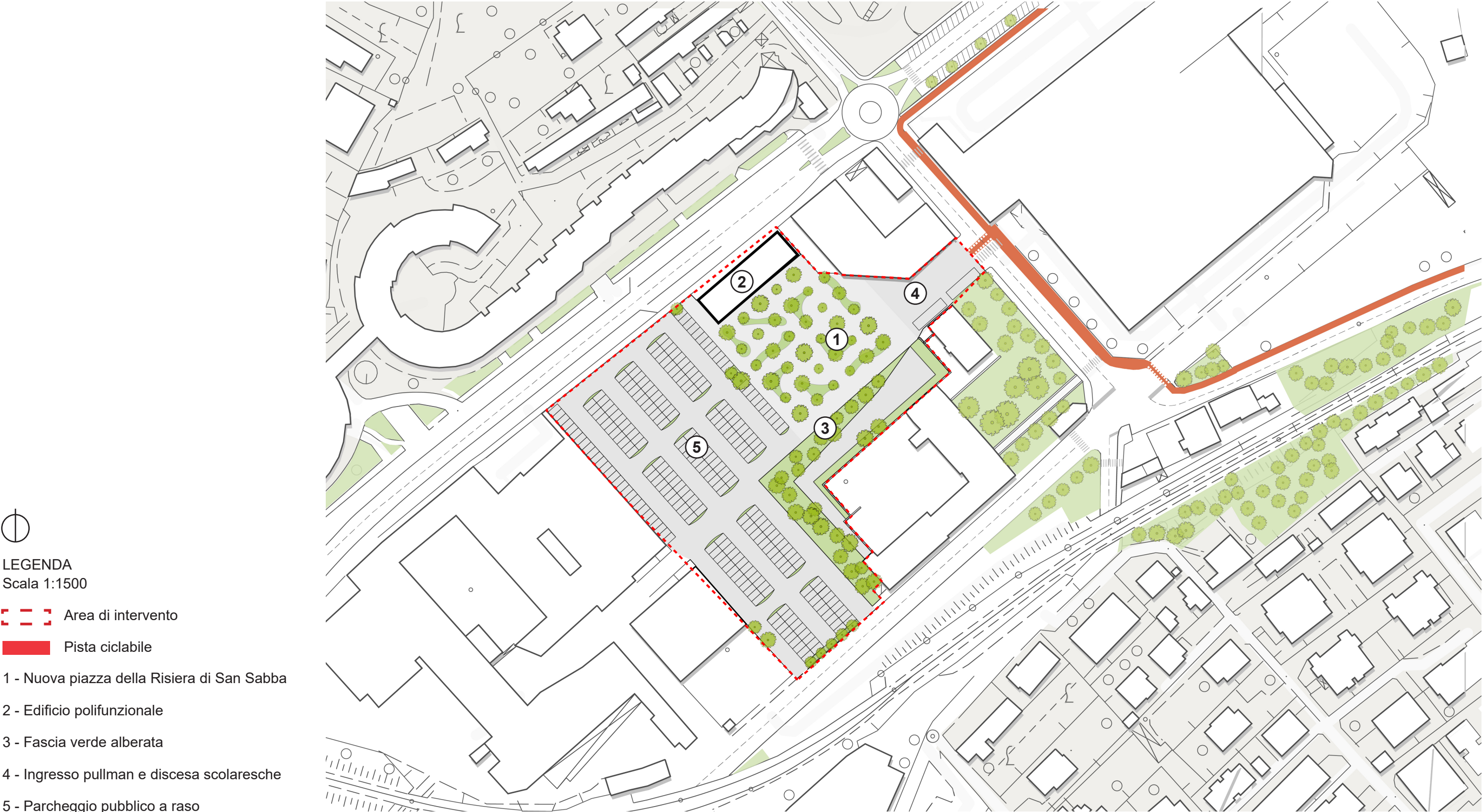
□

Interventi viabilistici

Perimetrazioni dei DOCFAP

ALTERNATIVA A

PRINCIPIO INSEDIATIVO



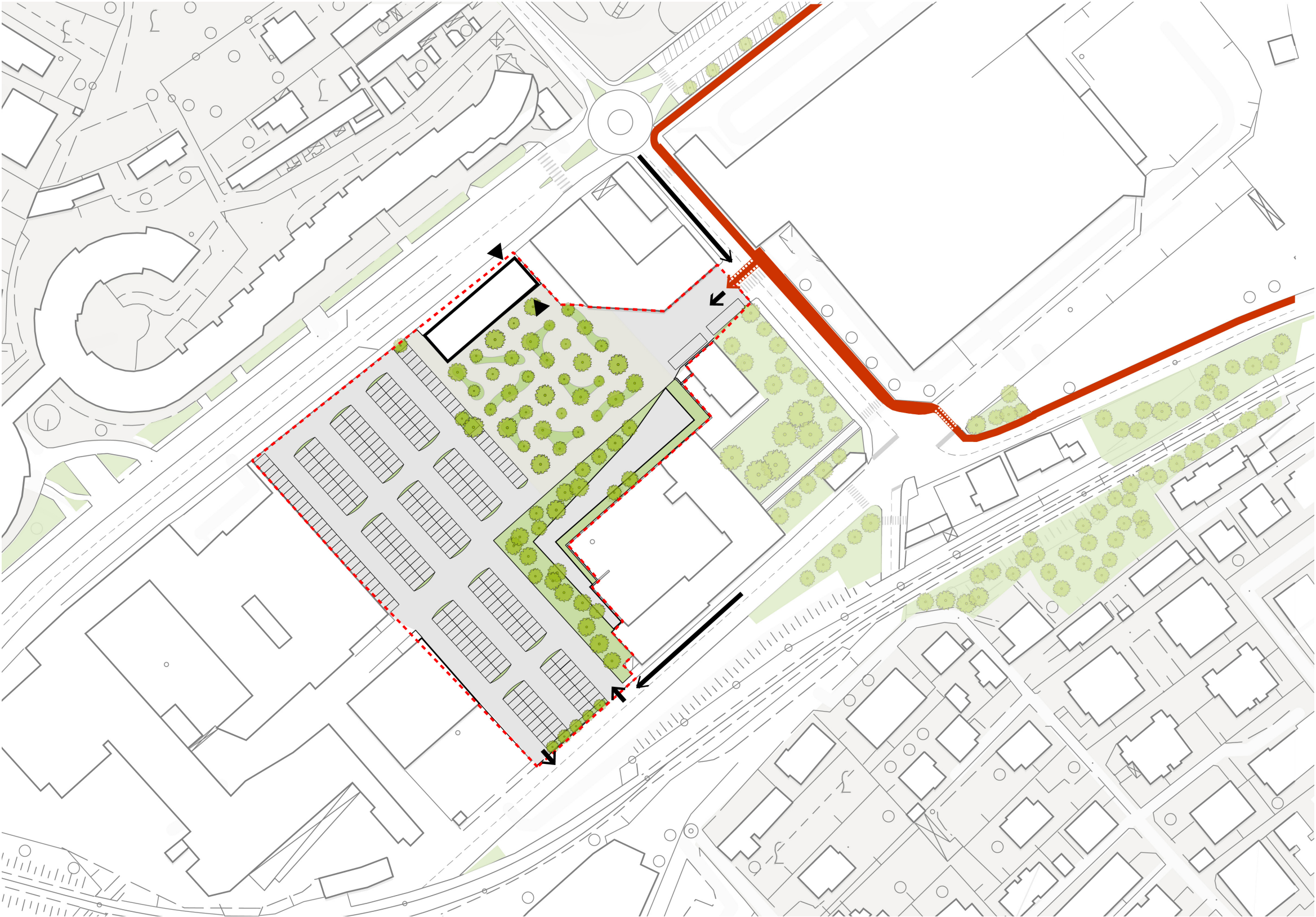
ALTERNATIVA A

VIABILITA', ACCESSI E VARCHI



LEGENDA
Scala 1:1500

-  Area di intervento
-  Viabilità carrabile di accesso al lotto
-  Accessi carrabili principali
-  Accessi ciclabili principali
-  Accessi pedonali principali



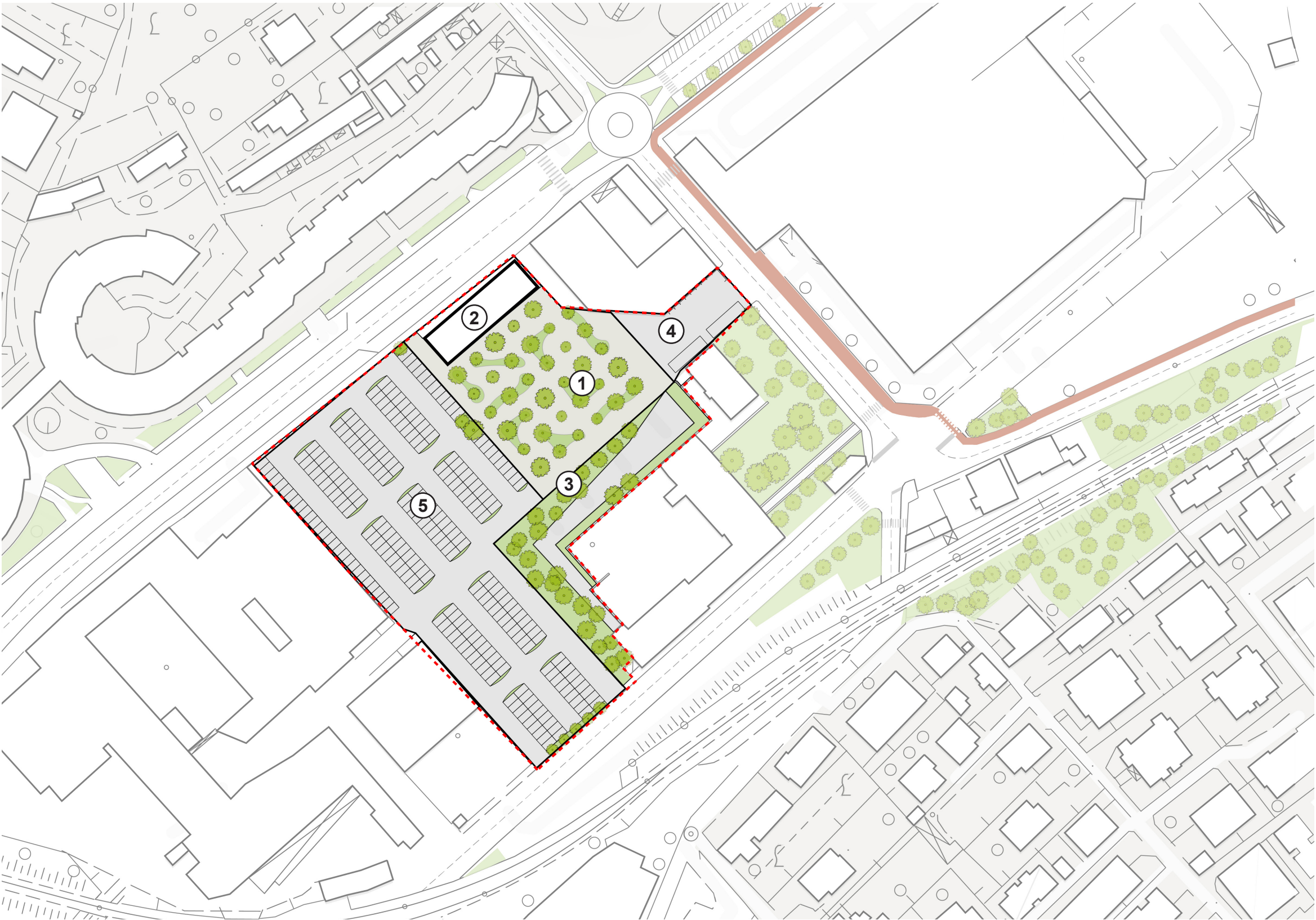
ALTERNATIVA A

PROGRAMMA FUNZIONALE ALTERNATIVA A



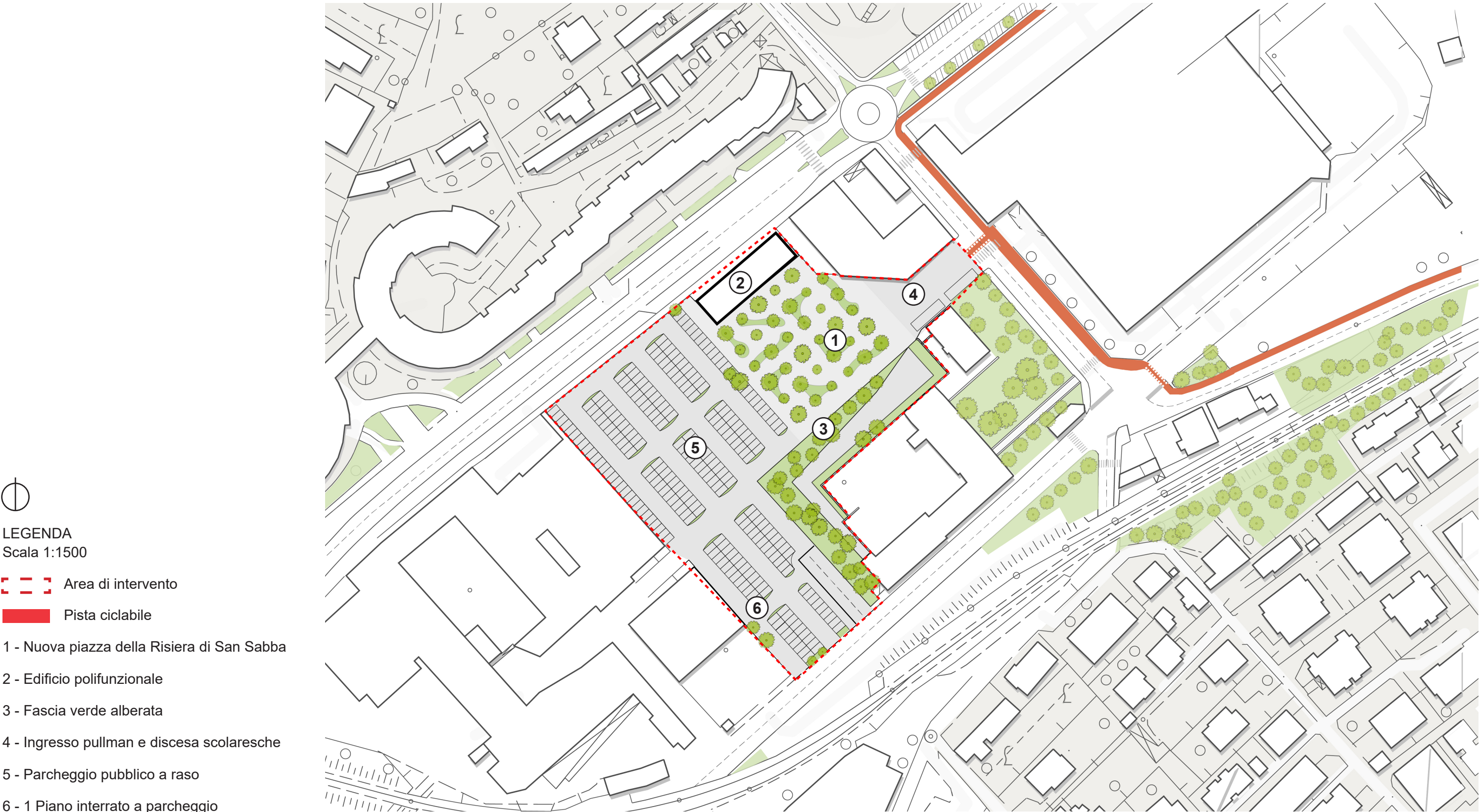
LEGENDA
Scala 1:1500

- 1 - Nuova piazza della Risiera di San Sabba
Sup. 2770 mq
- 2 - Edificio polifunzionale
Sup. 300 mq (2 piani)
- 3 - Fascia verde alberata
Sup. 1730 mq
- 4 - Ingresso pullman e discesa scolaresche
Sup. 990 mq
- 5 - Parcheggio pubblico a raso
Sup. 8600 mq



ALTERNATIVA B

PRINCIPIO INSEDIATIVO



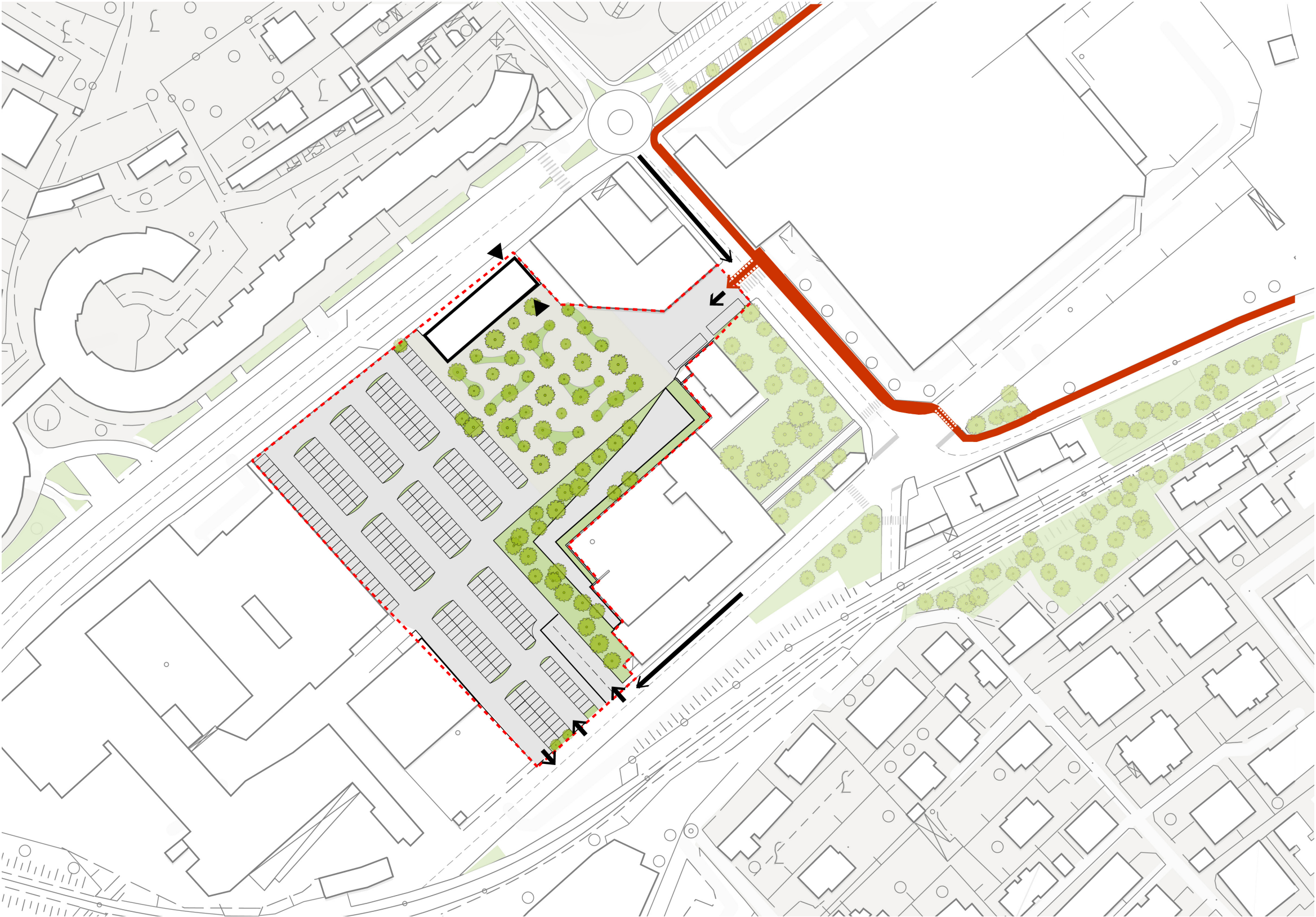
ALTERNATIVA B

VIABILITA', ACCESSI E VARCHI



LEGENDA
Scala 1:1500

-  Area di intervento
-  Viabilità carrabile di accesso al lotto
-  Accessi carrabili principali
-  Accessi ciclabili principali
-  Accessi pedonali principali



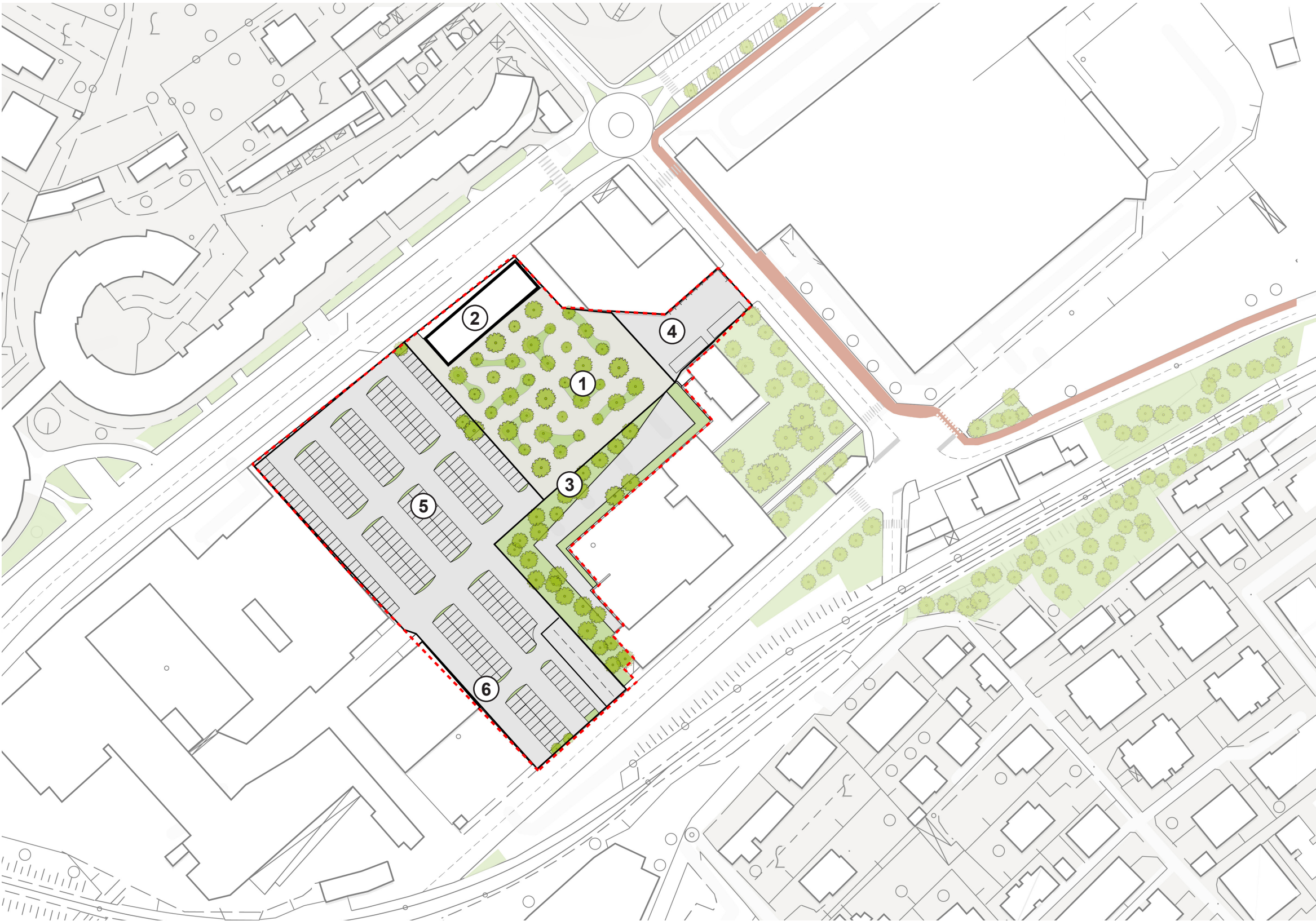
ALTERNATIVA B

PROGRAMMA FUNZIONALE



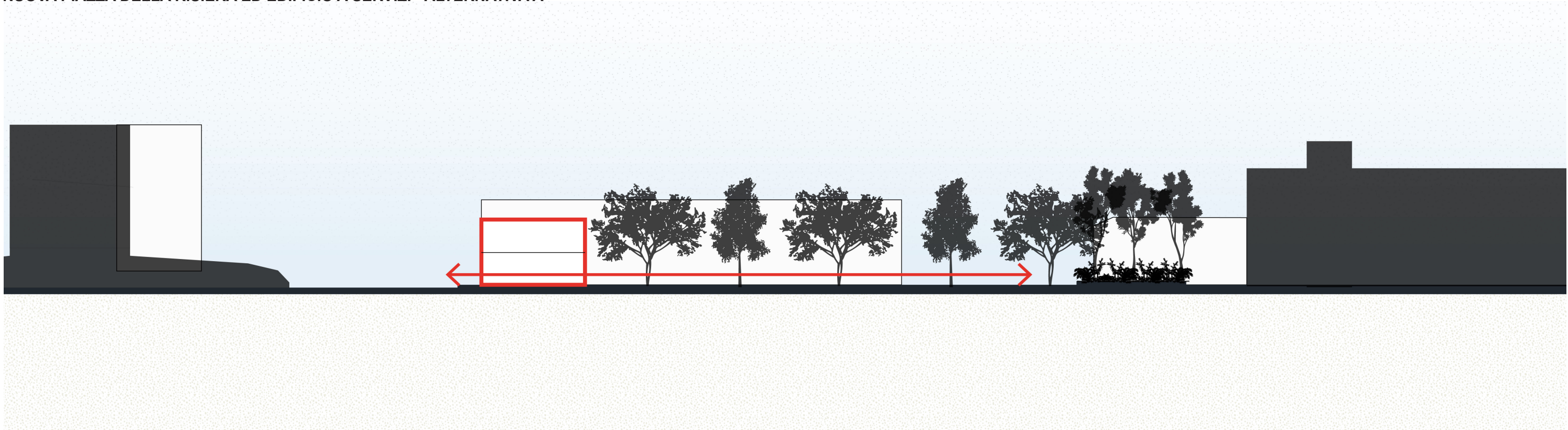
LEGENDA
Scala 1:1500

- 1 - Nuova piazza della Risiera di San Sabba
Sup. 2770 mq
- 2 - Edificio polifunzionale
Sup. 300 mq (2 piani)
- 3 - Fascia verde alberata
Sup. 1730 mq
- 4 - Ingresso pullman e discesa scolaresche
Sup. 990 mq
- 5 - Parcheggio pubblico a raso
Sup. 8600 mq
- 6 - 1 Piano a parcheggio interrato
Sup. 8600 mq

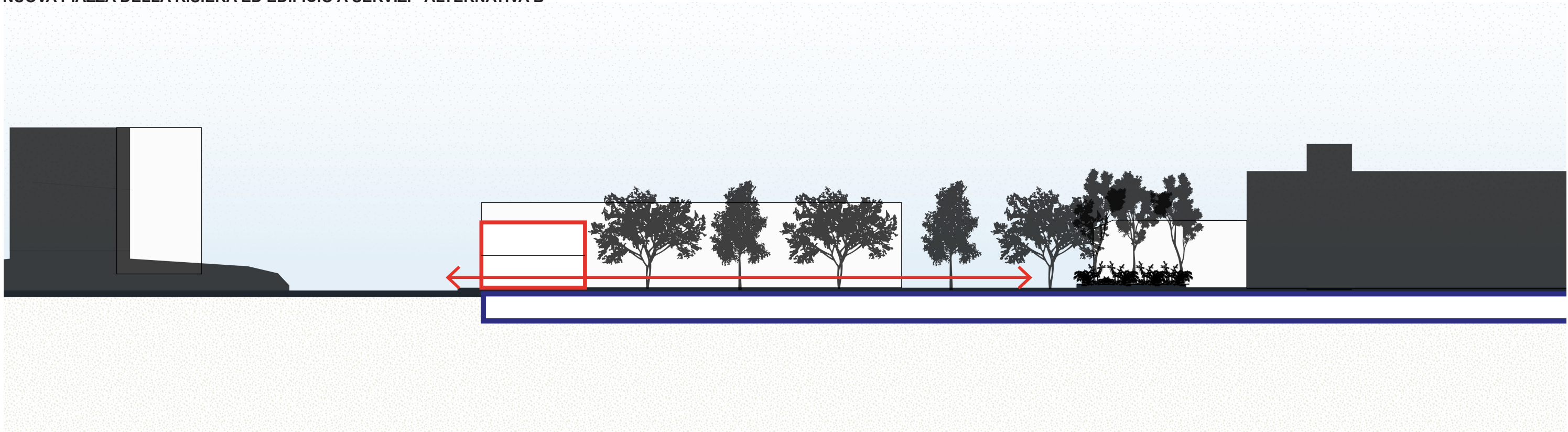


SEZIONI

NUOVA PIAZZA DELLA RISIERA ED EDIFICIO A SERVIZI - ALTERNATIVA A'



NUOVA PIAZZA DELLA RISIERA ED EDIFICIO A SERVIZI - ALTERNATIVA B'



VERIFICA DI COMPATIBILITÀ CON GLI STRUMENTI URBANISTICI

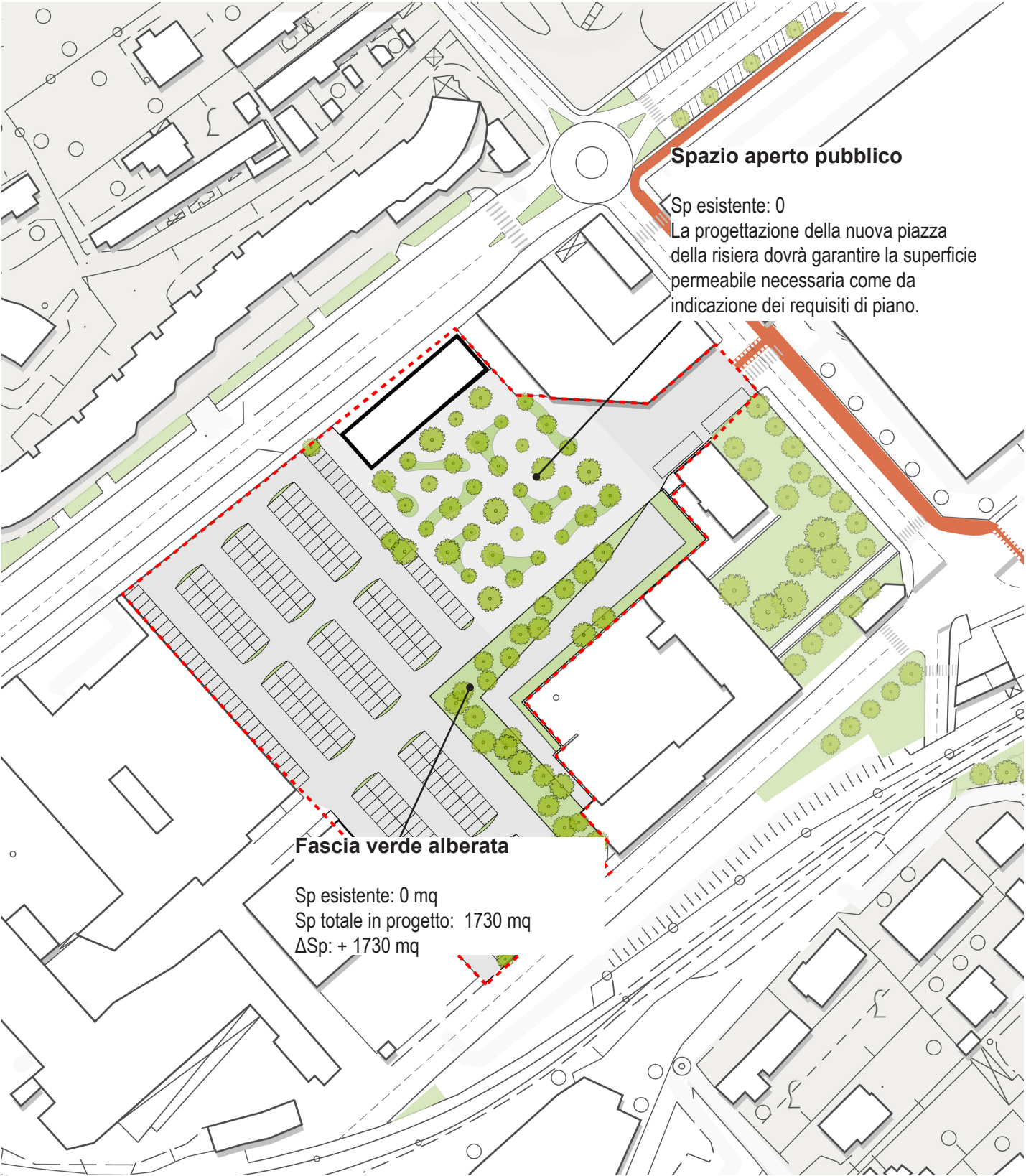
Tabella di verifica di compatibilità per le alternative A’ e B’ - Lotto 1

Parametro / voce	Norma di Piano (Art. 86 S1)	Alternative A e B	Esito
Destinazione urbanistica	S1 – Attrezzature per la viabilità e i trasporti(categoria S1b)	Disegno della Piazza della Risiera di San Sabba e nuovo edificio polifunzionale	Conforme
Superficie lotto	5790 m²	5790 m²	
Sc edificio a servizi	-	300 m²	
Rc	Rc ≤ 40%	Rc = 5,18%	Conforme
(Rp min)	Rp ≥ 30%	Rp min = 1737 m²	Conforme, da incrementare in DIP/PFTE nel disegno dello spazio pubblico
Superficie permeabile prevista (dato di progetto)	-	Fascia verde alberata = 1730 m²	Rp = 29,9 % del lotto, conforme
Altezza (H)	Non superiore al contesto	3 piani	Conforme al contesto
Spazi esterni	Obbligo verde e arredo urbano	Piazza = 2770 m²; verde = 1730 m²	Conforme

Tabella di verifica di compatibilità per le alternative A e B - Lotto 2

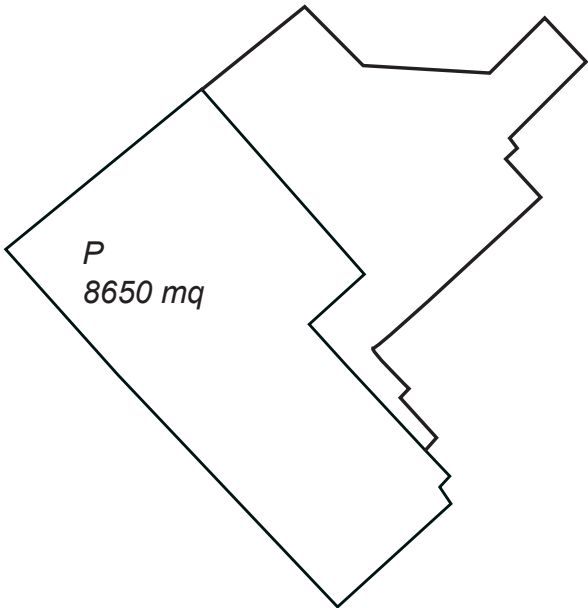
In riferimento ai documenti di piano e alla zonizzazione vigente, il parcheggio pubblico presente nell’area di intervento è disciplinato dall’art. 86 – Zone S1 – Attrezzature per la viabilità e i trasporti e non risulta interessato dalla presenza di vincoli. Il lotto non subisce variazioni di destinazione d’uso e rimane adibito a parcheggio pubblico. In funzione dell’alternativa progettuale prescelta, potrà essere garantita in misura diversa la presenza di superfici permeabili o l’impiego di materiali drenanti, in relazione alla eventuale realizzazione di un piano interrato destinato a parcheggi. L’intervento rispetta le indicazioni di piano e non prevede l’inserimento di nuovi volumi né di strutture temporanee.

Superficie permeabile in progetto



VERIFICA DI DIMENSIONAMENTO DELLA SUPERFICIE
A PARCHEGGIO PER LE ALTERNATIVE A’ E B’

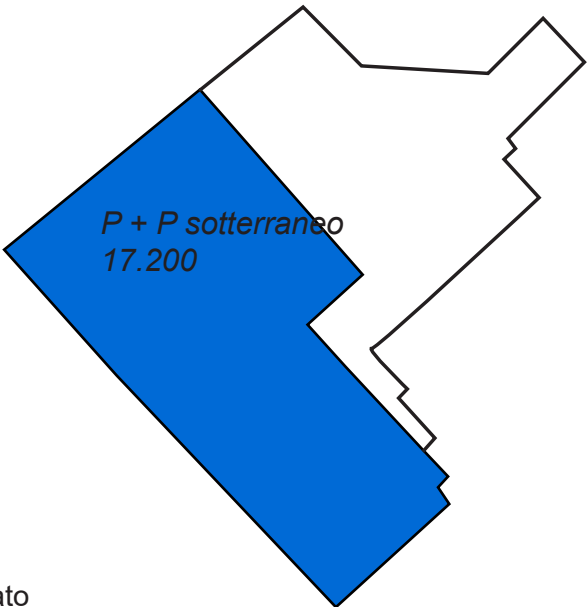
ALTERNATIVA A’: Piazza della Risiera



Alternativa progettuale A'	Parcheggi esistenti (mq)	Parcheggi rimossi (mq)	TOT Parcheggi (mq)	Piani	N° tot parcheggi (mq/25)
Progetto per la nuova Piazza della Risiera	14590	5940	8600	/	344

Piazza della Risiera di San Sabba	Parcheggi a raso
-----------------------------------	------------------

ALTERNATIVA B’: Creazione di un piano interrato a parcheggi in corrispondenza del parcheggio a raso



Alternativa progettuale B'	Parcheggi esistenti (mq)	Parcheggi rimossi (mq)	TOT Parcheggi (mq)	Piani	N° tot parcheggi (mq/25)
Realizzazione del parcheggio multipiano a 3 piani	14590	5940	8600	- 1 piano	690

Piazza della Risiera di San Sabba	Parcheggi a raso
	-1 Parcheggio interrato

 Piano interrato

[illegible][illegible]

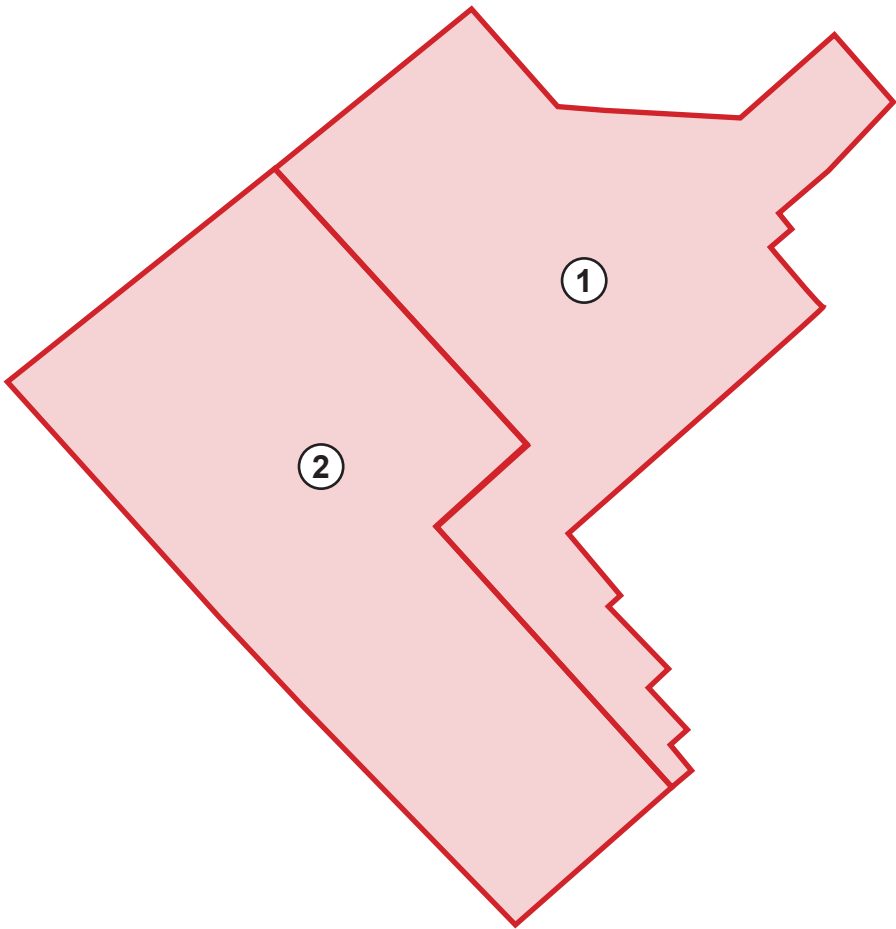
QUADRO ECONOMICO PER LOTTI FUNZIONALI - Alternativa A e B

PROPOSTA DI SUDDIVISIONE IN LOTTI FUNZIONALI PER LA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI

La configurazione dei lotti funzionali risulta valida in entrambe le alternative.

I lotti funzionali non costituiscono un’ordine di rilevanza cronologica, ma permettono di valutare la realizzazione delle opere in sede indipendente.

A partire dai lotti funzionali viene stabilito il quadro economico e la stima sommaria dei costi di intervento per le alternative A e B.



LEGENDA
Scala 1:1500

 Lotto funzionale

1 - Nuova Piazza della Risiera

2 - Parcheggio pubblico a raso

STIMA SOMMARIA DEI COSTI - Quadro economico lotto 1 alternative A’ e B’

La stima dei costi di seguito presentata è stata effettuata sulla base di costi parametrici valutati secondo condizioni simili e sulla base di progetti recentemente costruiti o progettati. Se pure aggregata, la valutazione effettuata ha considerato la dimensione dell'intervento e la condizione contestuale e di mercato.

Risiera - Quadro economico - Lotto 1 Alternative A' e B'			
A	IMPORTO LAVORI		
A.1	Lavori a misura, a corpo, in economia, conferimenti in discarica autorizzata soggetti a ribasso d'asta;	S.03	160.000,00 €
		IA.01	53.333,33 €
		IA.02	53.333,33 €
		IA.03	53.333,33 €
		E.11	160.000,00 €
		E.18	900.000,00 €
		V.01	80.000,00 €
	Totale importo lavori		1.460.000,00 €
A.2	Importo per l'attuazione dei Piani di Sicurezza, non soggetti a ribasso d'asta		73.000,00 €
A.3	Importo lavori a base d'appalto		1.533.000,00 €

B.1	SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE	
B.1.1	Lavori in economia, previsti in progetto ed esclusi dall'appalto, ivi inclusi i rimborsi previa fattura;	14.600,00 €
B.1.2	Rilievi, accertamenti e indagini da eseguire a cura della stazione appaltante e/o del progettista: Esecuzione sondaggi e Relazione geologica	21.900,00 €
B.1.3	Allacciamenti ai pubblici servizi e superamento di eventuali interferenze.	2.920,00 €
B.1.4	Eventuali opere di compensazione o di mitigazione dell'impatto ambientale e sociale, non previste in progetto	100.000,00 €
B.1.5	Imprevisti e aggiornamento prezzi;	153.300,00 €
B.1.6	Accantonamenti in relazione alle modifiche di cui agli articoli 60 e 120, comma 1, lettera a), del codice;	61.320,00 €
B.1.7	Acquisizione aree o immobili, indennizzi per espropri e servitù;	/
B.1.8.1	Spese tecniche relative alla stesura del DIP, maggiorazione BIM, con cassa	23.450,58 €
B.1.8.2	Spese tecniche relative alla progettazione architettonico-impiantistica e strutturale PFTE, coordinamento della sicurezza, maggiorazione BIM, con cassa	173.521,31 €
B.1.8.3	Spese tecniche relative alla progettazione architettonico-impiantistica e strutturale PE, coordinamento della sicurezza, maggiorazione BIM, con cassa	70.270,97 €
B.1.8.4	Spese tecniche relative alla direzione lavori architettonico-impiantistica e strutturale, coordinamento della sicurezza, maggiorazione BIM, con cassa	155.786,12 €
B.1.8.5	Verifiche, validazione e collaudi	32.418,72 €
B.1.9	Importo relativo all'incentivo nella misura corrispondente alle prestazioni che dovranno essere svolte dal personale dipendente;	30.660,00 €
B.1.10	Spese per attività tecnico-amministrative e strumentali connesse alla progettazione, di supporto al responsabile del procedimento qualora si tratti di personale dipendente, di assicurazione dei progettisti qualora dipendenti dell'amministrazione, nonché per la verifica preventiva della progettazione	45.990,00 €
B.1.11	Eventuali spese per commissioni giudicatrici;	10.000,00 €
B.1.12	Spese per pubblicità e per stazione appaltante	5.000,00 €
B.1.13	Spese per prove di laboratorio, accertamenti e verifiche tecniche previste dal capitolato speciale d'appalto,	10.000,00 €
B.1.14	Spese per collaudo tecnico amministrativo, collaudo statico ed altri eventuali collaudi specialistici;	19.929,00 €
B.1.15	Rilievi, accertamenti e indagini archeologiche;	15.330,00 €
B.1.16	Importo somme a disposizione	946.396,70 €
B.2	I.V.A ED EVENTUALI ALTRE IMPOSTE	
B.2.1	I.V.A., eventuali altre imposte e contributi dovuti per legge su lavori (10%)	153.300,00 €
B.2.2	I.V.A., eventuali altre imposte e contributi dovuti per legge su somme a disposizione (22%)	208.207,27 €
B.2.3	Importo I.V.A. e imposte	361.507,27 €
	TOTALE PARZIALE QUADRO B	1.307.903,98 €

IMPORTO TOTALE DELL'INTERVENTO	2.840.903,98 €
--------------------------------	----------------

STIMA SOMMARIA DEI COSTI - Quadro economico lotto 2 alternativa A’

La stima dei costi di seguito presentata è stata effettuata sulla base di costi parametrici valutati secondo condizioni simili e sulla base di progetti recentemente costruiti o progettati. Se pure aggregata, la valutazione effettuata ha considerato la dimensione dell'intervento e la condizione contestuale e di mercato.

Risiera - Quadro economico - Lotto 2 Alternativa A'			
A	IMPORTO LAVORI		
A.1	Lavori a misura, a corpo, in economia, conferimenti in discarica autorizzata soggetti a ribasso d'asta;	V.01	768.000,00 €
	Totale importo lavori		768.000,00 €
A.2	Importo per l'attuazione dei Piani di Sicurezza, non soggetti a ribasso d'asta		38.400,00 €
A.3	Importo lavori a base d'appalto		806.400,00 €
B.1	SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE		
B.1.1	Lavori in economia, previsti in progetto ed esclusi dall'appalto, ivi inclusi i rimborsi previa fattura;		7.680,00 €
B.1.2	Rilievi, accertamenti e indagini da eseguire a cura della stazione appaltante e/o del progettista: Esecuzione sondaggi e Relazione geologica		11.520,00 €
B.1.3	Allacciamenti ai pubblici servizi e superamento di eventuali interferenze.		1.536,00 €
B.1.4	Eventuali opere di compensazione o di mitigazione dell'impatto ambientale e sociale, non previste in progett		100.000,00 €
B.1.5	Imprevisti e aggiornamento prezzi;		80.640,00 €
B.1.6	Accantonamenti in relazione alle modifiche di cui agli articoli 60 e 120, comma 1, lettera a), del codice;		32.256,00 €
B.1.7	Acquisizione aree o immobili, indennizzi per espropri e servitù;		/
B.1.8.1	Spese tecniche relative alla stesura del DIP, maggiorazione BIM, con cassa		4.062,18 €
B.1.8.2	Spese tecniche relative alla progettazione architettonico-impiantistica e strutturale PFTE, coordinamento della sicurezza, maggiorazione BIM, con cassa		31.007,02 €
B.1.8.3	Spese tecniche relative alla progettazione architettonico-impiantistica e strutturale PE, coordinamento della sicurezza, maggiorazione BIM, con cassa		11.170,99 €
B.1.8.4	Spese tecniche relative alla direzione lavori architettonico-impiantistica e strutturale, coordinamento della sicurezza, maggiorazione BIM, con casse		33.009,59 €
B.1.8.5	Verifiche, validazione e collaudi		3.385,15 €
B.1.9	Importo relativo all'incentivo nella misura corrispondente alle prestazioni che dovranno essere svolte dal personale dipendente;		16.128,00 €
B.1.10	Spese per attività tecnico-amministrative e strumentali connesse alla progettazione, di supporto al responsabile del procedimento qualora si tratti di personale dipendente, di assicurazione dei progettisti qualora dipendenti dell'amministrazione, nonché per la verifica preventiva della progettazione		24.192,00 €
B.1.11	Eventuali spese per commissioni giudicatrici;		10.000,00 €
B.1.12	Spese per pubblicità e per stazione appaltante		5.000,00 €
B.1.13	Spese per prove di laboratorio, accertamenti e verifiche tecniche previste dal capitolato speciale d'appalto,		10.000,00 €
B.1.14	Spese per collaudo tecnico amministrativo, collaudo statico ed altri eventuali collaudi specialistici;		10.483,20 €
B.1.15	Rilievi, accertamenti e indagini archeologiche;		8.064,00 €
B.1.16	Importo somme a disposizione		400.134,13 €
B.2	I.V.A ED EVENTUALI ALTRE IMPOSTE		
B.2.1	I.V.A., eventuali altre imposte e contributi dovuti per legge su lavori (10%)		80.640,00 €
B.2.2	I.V.A., eventuali altre imposte e contributi dovuti per legge su somme a disposizione (22%)		88.029,51 €
B.2.3	Importo I.V.A. e imposte		168.669,51 €
	TOTALE PARZIALE QUADRO B		568.803,64 €
IMPORTO TOTALE DELL'INTERVENTO			1.375.203,64 €

STIMA SOMMARIA DEI COSTI - Quadro economico lotto 2 alternativa B’

La stima dei costi di seguito presentata è stata effettuata sulla base di costi parametrici valutati secondo condizioni simili e sulla base di progetti recentemente costruiti o progettati. Se pure aggregata, la valutazione effettuata ha considerato la dimensione dell'intervento e la condizione contestuale e di mercato.

Risiera - Quadro economico - Lotto 2 Alternativa B'		
A	IMPORTO LAVORI	
A.1	Lavori a misura, a corpo, in economia, conferimenti in discarica autorizzata soggetti a ribasso d'asta;	S.05 4.300.000,00 €
		IA.01 1.433.333,33 €
		IA.02 1.433.333,33 €
		IA.03 1.433.333,33 €
		E.05 4.300.000,00 €
		V.01 768.000,00 €
	Totale importo lavori	13.668.000,00 €
A.2	Importo per l'attuazione dei Piani di Sicurezza, non soggetti a ribasso d'asta	683.400,00 €
A.3	Importo lavori a base d'appalto	14.351.400,00 €

B.1	SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE	
B.1.1	Lavori in economia, previsti in progetto ed esclusi dall'appalto, ivi inclusi i rimborsi previa fattura;	136.680,00 €
B.1.2	Rilievi, accertamenti e indagini da eseguire a cura della stazione appaltante e/o del progettista: Esecuzione sondaggi e Relazione geologica	205.020,00 €
B.1.3	Allacciamenti ai pubblici servizi e superamento di eventuali interferenze.	27.336,00 €
B.1.4	Eventuali opere di compensazione o di mitigazione dell'impatto ambientale e sociale, non previste in progett	100.000,00 €
B.1.5	Imprevisti e aggiornamento prezzi;	1.435.140,00 €
B.1.6	Accantonamenti in relazione alle modifiche di cui agli articoli 60 e 120, comma 1, lettera a), del codice;	574.056,00 €
B.1.7	Acquisizione aree o immobili, indennizzi per espropri e servitù;	/
B.1.8.1	Spese tecniche relative alla stesura del DIP, maggiorazione BIM, con cassa	119.328,91 €
B.1.8.2	Spese tecniche relative alla progettazione architettonico-impiantistica e strutturale PFTE, coordinamento della sicurezza, maggiorazione BIM, con cassa	828.363,97 €
B.1.8.3	Spese tecniche relative alla progettazione architettonico-impiantistica e strutturale PE, coordinamento della sicurezza, maggiorazione BIM, con cassa	393.299,62 €
B.1.8.4	Spese tecniche relative alla direzione lavori architettonico-impiantistica e strutturale, coordinamento della sicurezza, maggiorazione BIM, con casse	799.325,57 €
B.1.8.5	Verifiche, validazione e collaudi	228.149,28 €
B.1.9	Importo relativo all'incentivo nella misura corrispondente alle prestazioni che dovranno essere svolte dal personale dipendente;	287.028,00 €
B.1.10	Spese per attività tecnico-amministrative e strumentali connesse alla progettazione, di supporto al responsabile del procedimento qualora si tratti di personale dipendente, di assicurazione dei progettisti qualora dipendenti dell'amministrazione, nonché per la verifica preventiva della progettazione	430.542,00 €
B.1.11	Eventuali spese per commissioni giudicatrici;	10.000,00 €
B.1.12	Spese per pubblicità e per stazione appaltante	5.000,00 €
B.1.13	Spese per prove di laboratorio, accertamenti e verifiche tecniche previste dal capitolato speciale d'appalto,	10.000,00 €
B.1.14	Spese per collaudo tecnico amministrativo, collaudo statico ed altri eventuali collaudi specialistici;	186.568,20 €
B.1.15	Rilievi, accertamenti e indagini archeologiche;	143.514,00 €
B.1.16	Importo somme a disposizione	5.919.351,56 €
B.2	I.V.A ED EVENTUALI ALTRE IMPOSTE	
B.2.1	I.V.A., eventuali altre imposte e contributi dovuti per legge su lavori (10%)	1.435.140,00 €
B.2.2	I.V.A., eventuali altre imposte e contributi dovuti per legge su somme a disposizione (22%)	1.302.257,34 €
B.2.3	Importo I.V.A. e imposte	2.737.397,34 €
	TOTALE PARZIALE QUADRO B	8.656.748,90 €

IMPORTO TOTALE DELL'INTERVENTO	23.008.148,90 €
--------------------------------	-----------------

QUADRO ECONOMICO DELLE AZIONI IMMATERIALI

B	PROGETTO SOCIO-CULTURALE RISIERA		
	Co-progettazione dei servizi (INCUBATORE COMMERCIALE e SPAZIO FORMAZIONE-LAVORO) da insediare all’interno del nuovo edificio, ai sensi dell’art.55 del d.lgs. 17/2017	Assistenza alla procedura, progettazione e conduzione metodologica degli incontri	Costo
B.1	Avviso di co-progettazione rivolto agli ETS	Servizio di redazione del testo del bando e relativi allegati, incluso supporto per la definizione delle più efficaci strategie di comunicazione	12.000,00 €
B.2	Progetto di massima da allegare all'Avviso di co-progettazione rivolto agli ETS	Assistenza all'Amministrazione per la precisazione di obiettivi e vincoli (invarianti per il servizio)	
B.3	Selezione ETS	Accompagnamento dell'Amministrazione nel processo di selezione del soggetto partner, tramite costruzione di griglie valutative a supporto della lettura comparata delle candidature pervenute.	
B.4	Incontri di coprogettazione	Preparazione e conduzione metodologica degli incontri (max 3) in funzione della definizione di tutti gli aspetti connessi alla progettazione di dettaglio del servizio	10.000,00 €
B.5	Reportistica ed elaborazione	Creazione di materiale di restituzione di quanto emerso e predisposizione della progettazione di sintesi	3.000,00 €
B.6	Indicazioni per il progetto della struttura e per il capitolato del servizio	Assistenza all'Amministrazione per le valutazioni conclusive e la redazione della documentazione propedeutica all'attivazione del servizio	5.000,00 €
	COSTO PER L'ELABORAZIONE DEL PROGETTO SOCIO-CULTURALE B		30.000,00 €
D	I.V.A ED EVENTUALI ALTRE IMPOSTE		
D.2	I.V.A. (22%) su elaborazione progetto socio-culturale B		6.600,00 €
	IMPORTO TOTALE DELL'INTERVENTO		36.600,00 €

MATRICE DI PERFORMANCE

Matrice di performance delle alternative - Nuova piazza della Risiera di San Sabba						
Criteri di valutazione	ALTERNATIVA 0	Performance (0,1,2,3)	ALTERNATIVA A	Performance (0,1,2,3)	ALTERNATIVA B	Performance (0,1,2,3)
Aderenza al progetto del LUM Valmaura Giarizzole	Bassa rispondenza del tema del luogo della mobilità urbana, nessuna integrazione tra le funzioni	1	Alta rispondenza al tema del luogo urbano della mobilità	2	Piena rispondenza al tema del Luogo Urbano della Mobilità	3
Valorizzazione servizi e spazi pubblici	Scarsa rilevanza della presenza di servizi pubblici nell'intervento	0	Significativa rilevanza dell'incremento e della valorizzazione degli spazi pubblici	3	Significativa rilevanza dell'incremento e della valorizzazione degli spazi pubblici	3
Impatto sulle attività presenti durante il cantiere	Nessun impatto	3	Significativo impatto durante il cantiere	3	Impatto molto rilevante durante il cantiere	2
Costo di realizzazione dell'opera	Nessun costo	3	Buon equilibrio nel rapporto costi- benefici dell'intervento	3	Sufficiente equilibrio nel rapporto costi- benefici dell'intervento	1
Costi di manutenzione dell'opera	Mantenimento della spesa attuale per la manutenzione degli spazi a parcheggio e delle alberature esistenti	2	Significativo impatto dei costi di manutenzione	2	Rilevante impatto dei costi di manutenzione	1
Opportunità di coinvolgimento di risorse private per la costruzione e la gestione	Nessuna opportunità di coinvolgimento	0	Non significativa opportunità di coinvolgimento di risorse private	1	Non significativa opportunità di coinvolgimento di risorse private	1
Superficie permeabile	Mantenimento della configurazione esistente	0	Ampliamento incisivo della superficie permeabile	3	Ampliamento significativo della superficie permeabile	3
Conservazione e/o implementazione di essenze arboree	Mantenimento delle alberature esistenti	1	Inserimento di essenze arboree in quantità rilevante con mantenimento integrale delle alberature esistenti	3	Inserimento di essenze arboree in quantità rilevante e parziale mantenimento di quelle esistenti	2
		10		20		16