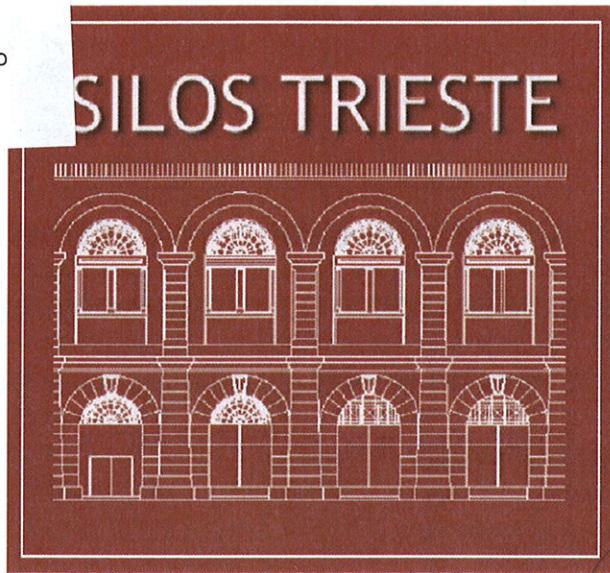


# Allegati tecnici all'Accordo di Programma aventi valenza di Piano Attuativo Comunale

Complesso Magazzini Silos a Trieste  
ai sensi degli artt. 19-20 L.R. 20 marzo 2000 n.7

Allegati parte integrante  
all'Accordo di Programma  
LR 20.3.2000, n. 7, art. 19, comma 6  
per il recupero e il riuso del complesso  
"Magazzino Silos" di Trieste

*[Handwritten signatures and initials]*



**COMUNE DI TRIESTE**  
Area Pianificazione Territoriale  
Servizio Pianificazione Urbana

ot.corr. 4/4-106/2007  
f.int. 2009-0031762

**COMUNE DI TRIESTE**  
ACCETTAZIONE ATTI  
04 AGU. 2009  
133563  
PROT. G. N. J.  
SERVIZIO

Struttura di progettazione:

DESIGN INTERNATIONAL - Architectural Consultant  
20-22 Stukeley Street - London WCB2B 5LR - tel. +44 207 0922 700 - fax +44 207 0922 799



Struttura di progettazione:

ARCH.EA PROGETTI  
Piazza Indipendenza 49 - 33033 Latisana (UD) - tel. +39 431 521886 - fax +39 431 512046



## TITOLO ELABORATI DI PROGETTO URBANISTICO

### VARIANTE RELAZIONE ILLUSTRATIVA

REV. N°	DATA REV.	DESCRIZIONE MODIFICHE	Data Prima Emissione:		Eseguito:		Verificato:		Approvato:	
			03.2008	Nome:	Nome:	Data:	Nome:	Data:		
0										

Eseguito:	Direttore dei Lavori arch. A.Pavoni	Progettista degli architetti arch. A.Pavoni, ing. P. Melle arch. P. Melle conservatori della provincia di Trieste	Responsabile del Progetto: ing. A.Beggi
Firma:	Firma:	Firma: <i>[Signature]</i> Architetto	<b>SILOS s.p.a.</b> Firma: Fisc. / P. I. 01011010327



**SILOS s.p.a.**  
via Mazzini 20, 34121 Trieste

Scala:

---

File:

Tavola N°:

# REL

## **Relazione Illustrativa**

### **INDICE**

- 1. CONTENUTI DELLA RELAZIONE PAESAGGISTICA E DELLA  
RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELL'INTERVENTO URBANISTICO**
- 2. SINTESI DEGLI OBIETTIVI DELL'INTERVENTO E DELLE  
PRESCRIZIONI DI PRGC**
- 3. VINCOLI PAESAGGISTICI**
- 4. OBIETTIVI DELL'INTERVENTO**
- 5. DESCRIZIONE DEL PROGETTO URBANISTICO**
- 6. DESCRIZIONE DEL PROGETTO ARCHITETTONICO**

## **1. CONTENUTI DELLA RELAZIONE PAESAGGISTICA E DELLA RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELL'INTERVENTO URBANISTICO**

L'analisi dettagliata dello stato di fatto del sito e delle strutture edilizie in essere, assieme alla documentazione fotografica, sono contenuti nell'elaborato tecnico allegato all'Accordo di Programma, denominato "Relazione Paesaggistica e Documentazione Fotografica", che si accompagna alla TAV 07.1 contenente le simulazioni tridimensionali esemplificative della proposta progettuale, e alla TAV 07.2 – ABACO, entrambe con carattere non prescrittivo.

In tale relazione, redatta in base all'Allegato A dell'Avviso della Regione Friuli Venezia Giulia del febbraio 2001, il progetto viene descritto sotto l'aspetto delle relazioni con lo sviluppo urbano dell'ambito (vincoli sovraordinati, grado d'incidenza nel contesto, aspetti infrastrutturali, viabilistici e di mobilità, aspetti geologici e geotecnica, strutture edilizie esistenti), e della sua compatibilità con il vincolo storico-ambientale (sistema della viabilità, relazione con gli elementi storico-ambientali, incidenza dei nuovi volumi, salvaguardia dei cono di visuale).

Nella presente Relazione illustrativa vengono analizzati gli aspetti strettamente relativi all'intervento e ai suoi obiettivi.

## **2. SINTESI DEGLI OBIETTIVI DELL'INTERVENTO E DELLE PRESCRIZIONI DI PRGC**

Obiettivo principale della variante al PRGC che disciplina l'intervento di recupero illustrato negli allegati tecnici all'Accordo di Programma, è la riqualificazione dell'importante ambito urbano occupato dal complesso dei magazzini Silos, contiguo all'edificio della Stazione Centrale Ferroviaria, al capolinea delle linee di trasporto pubblico, dislocato in largo Città di Santos, all'ingresso all'area del Porto Vecchio, alla connessione principale costituita dall'asse Viale Miramare/Rive, ecc. L'ambito può essere ritenuto centrale rispetto al sistema complesso di relazioni che gravita entro ed intorno ad esso, anche per la presenza di una molteplicità di funzioni e per la sua collocazione in adiacenza al centro storico primario, in particolare al Borgo Teresiano, adibito a funzioni residenziali e commerciali. Nel giardino della piazza della Libertà, su cui prospetta la testata principale dei Silos, è situato l'edificio della sala teatrale "Tripovich".

Nel 1982 il Comune di Trieste acquistava dalle Ferrovie dello Stato parte degli ex Silos, e più precisamente la testata prospettante piazza della Libertà e le prime sette campate delle due maniche laterali, insediandovi al piano terra il terminal e il deposito delle autocorriere, e una zona per mercato coperto, con i relativi servizi. Ai piani superiori della testata e delle ali fu realizzato l'attuale garage pubblico dei Silos, su progetto redatto dallo studio Semerani-Tamaro, vincitore di un concorso di progettazione appositamente indetto. La testata e le prime 7 campate delle ali, di proprietà pubblica, sono state quindi già ristrutturare.

La restante parte dei Silos, di proprietà della Silos S.p.a., è dismessa e in stato di degrado, e l'ala est, che ha subito un incendio, manca completamente della copertura e di gran parte degli orizzontamenti, mentre risultano presenti le murature perimetrali e di spina in pietra arenaria.

## **3. VINCOLI PAESAGGISTICI**

Il complesso "Magazzini Silos" risulta vincolato, ai sensi della Parte II, Capo I, articolo 10 commi 3) e 13) del Decreto Legislativo n. 42 dd. 22.01.2004 s.m.i.,

giusto riconoscimento di particolare interesse ai sensi della ex Legge 1089/39 del Ministro Segretario di Stato per la pubblica istruzione di data 25 maggio 1988. Inoltre il fabbricato in questione è parzialmente sottoposto anche alla tutela prevista dalla Parte III, Titolo I, Capo II, articolo 142 del menzionato DLGS 42/2004.

#### 4. OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

Gli indirizzi progettuali per l'intervento sono i seguenti:

- la riqualificazione dell'importante ambito urbano occupato dal complesso magazzini Silos di Trieste, in grado di rivitalizzare tutto il sistema complesso di relazioni che gravita entro ed intorno ad esso, sia per l'offerta di una molteplicità di funzioni, che per la sua collocazione strategica rispetto il sistema della mobilità.
- la variazione da Zona A3 – soggette a ristrutturazione e U1 Zone di interesse collettivo e Z2 – Impianti ferroviari in zona O3-SILOS
- la variazione da Zona A3 – soggette a ristrutturazione a Z2 – Impianti ferroviari
- la contestuale modifica del perimetro di centro storico primario, della Zona A0 – centro storico e della trasformazione dei sottotetti nelle zone A0 e A3
- l'inserimento della sottozona O3-SILOS, Zona mista per attività alberghiero e ricettivo-complementare, artigianale di servizio ed attività proprie della zona O3, con specifiche norme. In tale sottozona è ammessa la realizzazione di un complesso commerciale ai sensi della legge regionale *L.R. n. 29 dd. 09.12.2005* ed in conformità al Piano di settore del Commercio approvato con *Delibera Consiliare n. 15 dd. 25.02.2008* e successivamente integrato con *Delibera Consiliare n. 13 dd. 03.03.2009*.

L'intervento di riuso, nel suo complesso, comprende opere di ristrutturazione edilizia ed ampliamento dell'edificio esistente, l'allestimento delle aree di pertinenza esterne mediante la realizzazione di un nuovo terminal autocorriere e la realizzazione della relativa viabilità di accesso.

Gli interventi si attuano secondo le prescrizioni dettate in sede di Accordo di Programma, contenute negli allegati tecnici all'Accordo stesso.

Sono previsti:

- la realizzazione delle opere funzionali alla realizzazione del nodo intermodale e dei relativi collegamenti, delle sale polifunzionali e del terminal autocorriere con relativi servizi, depositi e collegamenti;
- il trasferimento all'Amministrazione Pubblica da parte della Silos Spa delle aree per la sosta e il deposito dei mezzi di trasporto extraurbano e delle sale polifunzionali di interesse pubblico, una volta ultimate le opere;
- il mantenimento del parcheggio comunale esistente nella testata, con il corpo rampe e i relativi accessi;

Dovranno essere osservate le seguenti direttive:

- Rispettare le prescrizioni del parere geologico n. 87/95 emesso nei confronti della Variante generale n. 66 al PRGC
- Rispettare le prescrizioni del parere della Direzione centrale dell'ambiente e Lavori Pubblici n.130/04 del 29.10.2004
- Garantire la concreta realizzazione degli interventi stradali e pedonali di supporto
- Definire le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio e dell'area denominata Complesso magazzini Silos
- Tenere conto del Programma innovativo in ambito urbano denominato

“Riqualificazione Trieste Nord: azioni volte a favorire la connessione pedonale delle aree residenziali poste a monte della ferrovia e del Porto Vecchio e a riqualificare la Piazza Libertà”.

## 5. DESCRIZIONE DEL PROGETTO URBANISTICO

Gli elaborati tecnici del progetto urbanistico, sono redatti in ottemperanza al vincolo vigente ai sensi del Titolo I del Dlgs n. 42 del 22.01.2004, al D. C. n.41 dd. 21.05.2007 e D.C. n. 108 dd. 13.12.2004, e al vigente regolamento edilizio All. B, nonché dell'Avviso della Regione FVG All. A - febbraio 2001.

Al fine di innescare il processo di rivitalizzazione dell'intero ambito, si prevede **la riqualificazione funzionale e architettonica dei Silos**, da attuarsi attraverso le azioni di seguito sintetizzate:

- inserimento di nuove attività (zona mista per attività alberghiero e ricettivo-complementare, artigianale di servizio ed attività proprie zona O3);
- realizzazione dell'asse di collegamento intermodale fra Stazione Ferroviaria e Stazione Autocorriere, con recepimento del progetto definitivo del percorso pedonale a quota zero previsto dal “Programma Innovativo in ambito urbano Trieste nord” – prot. Gen. 08/13521 prot. Corr. 2007/30-7-08/177 dd. 28/7/08-, con realizzazione delle opere di pavimentazione e arredo per la parte costituita dalla piazzetta su via Gioia, con realizzazione del percorso trasversale interno ai Silos collegato alla galleria e alla testata, da porsi in uso pubblico, sul quale percorso trasversale si attestano le sale d'attesa, i servizi e il deposito bagagli del nuovo Terminal autocorriere, con uscita di detto percorso sulla promenade e su Piazza della Libertà, e realizzazione della pensilina di collegamento e attesa dei mezzi, costituente la Stazione Autocorriere, in cortile ovest;
- realizzazione dei collegamenti pedonali lungo l'edificio dei Silos, ovvero della Promenade in cortile ovest, e del marciapiedi lungo la via Gioia, fino al raccordo con la nuova piazzetta su via Gioia;
- realizzazione dei parcheggi previsti dagli standard per le diverse funzioni di nuovo insediamento, in struttura a due piani interrati e soprastante parcheggio a raso nel cortile ovest, con estensione del primo piano interrato anche entro il cortile interno o cava - al fine di ridurre il numero delle auto in sosta nell'area, e minimizzare l'impatto nel contesto;
- conservazione del parcheggio comunale per le autovetture - di proprietà pubblica e in gestione alla Sabaitalia -, esistente ai piani superiori della testata, con le relative rampe di distribuzione;
- creazione di percorsi veicolari di accesso all'ambito correlati alla viabilità esistente;
- recupero tipo-morfologico e ristrutturazione edilizia delle ali in degrado;
- creazione di nuovi volumi entro la corte interna, contenenti - tra l'altro - il deposito delle autocorriere e le sale polifunzionali, da cedere all'Amministrazione per l'uso pubblico, una volta completate le opere;
- creazione di una copertura in ferro e vetro per costituire un percorso coperto da porsi in uso pubblico nella corte interna o cava, e di ballatoi interni ad essa, che diverranno percorsi pedonali coperti di distribuzione sia per l'intero complesso che alla scala urbana;
- dotazione dei sottoservizi necessari al funzionamento del complesso polifunzionale.

## 6. DESCRIZIONE DEL PROGETTO ARCHITETTONICO

L'intervento di ristrutturazione edilizia delle ali esistenti e l'inserimento dei volumi in ampliamento nella cava, necessari per la realizzazione delle sale polifunzionali e della galleria coperta, sono stati oggetto di numerosi incontri con la Soprintendenza, atti a definire, in via preliminare, la compatibilità ambientale dei nuovi volumi con le preesistenze, e le principali caratteristiche architettoniche dell'intervento.

In conformità al vincolo di "Bene Culturale" presente sull'edificio, si prevede la conservazione dell'edificio storico, preservandone la struttura profonda, ancorché integrata con i nuovi volumi previsti entro la corte, e recuperando e valorizzando - al massimo consentito dall'intervento di recupero - i suoi caratteri architettonici peculiari.

In particolare andranno mantenuti gli ordini giganti delle arcate delle facciate esterne, con il recupero e il rifacimento degli elementi lapidei, delle inferriate storiche, ecc.

Per quanto riguarda le murature definite dalle arcate interne alla corte o cava, si osserva che queste sono quasi prive di aperture al piano terra, un tempo interrato sotto un terrapieno sul quale correvano i binari ferroviari per il trasporto del grano.

Poiché saranno indispensabili nuove aperture, al fine di mettere in comunicazione la galleria di uso pubblico con le funzioni commerciali e le diverse attività contenute nelle due ali dei Silos, la Soprintendenza ha convenuto preliminarmente sulla necessità di creare nuovi varchi nelle murature verso la galleria, preferendoli di forma rettangolare, e possibilmente con dimensioni ridotte rispetto a quelle delle aperture praticate ai piani superiori, per mantenere la gerarchia delle facciate esterne anche internamente alla cava.

Come criterio generale, la Soprintendenza ha richiesto inoltre che i volumi in ampliamento entro la corte o cava, risultino visivamente diversificati dalle preesistenze, attraverso l'impiego di materiali che li distinguano; ad esempio è stato proposto e accettato l'impiego di strutture in ferro a sostegno della copertura vetrata con disegno "a cassettoni" della galleria, e dei ballatoi, e l'uso di strutture prefabbricate per i volumi delle sale polifunzionali e del deposito autocorriere.

Non vengono computati i volumi dell'edificio dell'ex guardiola che fungerà da vano tecnico, né quello del grande vano tecnico posto a nord (in ampliamento), che distribuisce sulla copertura sovrastante la sala polifunzionale principale gli impianti meccanici e il passaggio delle tubazioni degli impianti di gran parte dell'intervento.

La facciata nord di tali volumi avrà un rivestimento in lamiera, probabilmente microforata, per consentire contemporaneamente la schermatura del vano tecnico, e la sua aerazione.

I nuovi ballatoi di distribuzione al piano primo, entro la galleria, dovranno, ove possibile, essere visivamente "staccati" dalle murature antiche valutando l'impiego, lungo i camminamenti verso gli archi, di assito in legno, con eventuali inserti in vetro.

I nuovi volumi risulteranno contenuti entro la lunghezza delle ali laterali. I terrazzi delle ali verranno riutilizzati come zone sicure per le uscite di emergenza delle sale polifunzionali.

Per consentire il recupero (ala ovest) e la ristrutturazione edilizia (ala est incendiata) dei volumi di sottotetto, nei quali sono previste nuove funzioni, sarà

necessario prevedere la realizzazione di lucernai, pozzi di luce e cavedi lungo le falde delle coperture, per l'aerazione e l'illuminazione dei locali sottostanti ai piani primo e secondo e terzo.

I cavedi avranno larghezza di circa 4 ml, e saranno ottenuti con l'arretramento dei solai di interpiano e delle nuove pareti esterne vetrate, per gran parte della lunghezza delle due ali.

Potranno venire ridotti e/o sostituiti con cornicione gli sporti delle linde verso la corte, per consentire la realizzazione della copertura vetrata, e verso l'esterno delle ali, al fine di differenziare gli interventi di nuova realizzazione da quelli già eseguiti.

L'esecutività delle opere è soggetta al parere della Soprintendenza.

Si rimanda alla **TAV 07.1 - SIMULAZIONI TRIDIMENSIONALI DELLA PROPOSTA PROGETTUALE**, e alla **TAV 07.2 – ABACO** per l'illustrazione preliminare dei temi progettuali.

VISTO: IL PRESIDENTE