REGIONE AUTONOMA FRIULI-VENEZIA GIULIA

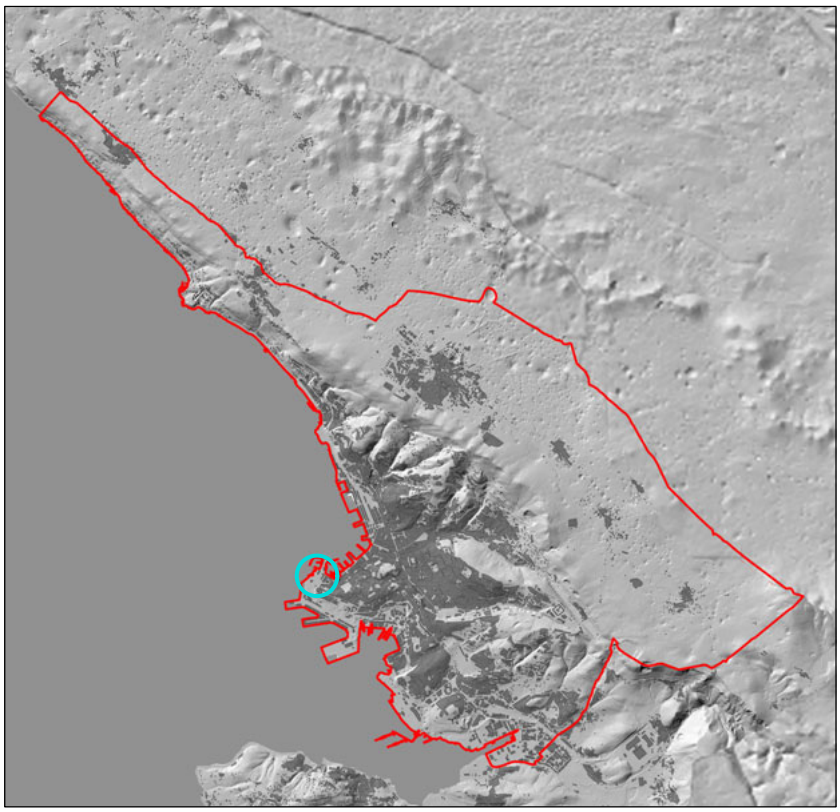
COMUNE DI TRIESTE

Dipartimento Territorio, Ambiente Lavori Pubblici e Patrimonio

Servizio Pianificazione Territoriale e Porto Vecchio

VARIANTE N. AL P.R.G.C.

Riqualificazione della ex Stazione Ferroviaria di Campo Marzio



Direttore Dipartimento
dott. ing. Giulio Bernetti

Progettista
Arch. Andrea Abatecola

Direttore Servizio
dott. arch. Eddi Dalla Betta

Proponente
Fondazione FS Italiane
Ferrovie dello Stato Italiane

Relazione Generale di variante

RG

Luglio 2025

TriesTe

VARIANTE al P.R.G.C. del Comune di TRIESTE

RIQUALIFICAZIONE DELLA EX STAZIONE FERROVIARIA di CAMPO MARZIO

RELAZIONE TECNICA

Sommario

PREMESSA 2

DESCRIZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO 2

INQUADRAMENTO URBANO E TERRITORIALE 3

- **Ubicazione Catastale** 4
- **Inquadramento Urbanistico** 4

DESCRIZIONE DEL PROGETTO 5

- **Rimodulazione del museo ferroviario e realizzazione di uno spazio collettivo nel piazzale ferroviario con ricostruzione della copertura in ferro e vetro** 6
- **Realizzazione di una passerella aerea** 7
- **Cambio di destinazione d'uso e sopraelevazione lato riva traiana** 7
- **Superfici e volumetrie del progetto** 8

APPROVAZIONI E NULLA OSTA ISTITUZIONALI 8

DESCRIZIONE TECNICA DELLA VARIANTE AL PRGC DEL COMUNE DI TRIESTE 10

- **Modifiche urbanistiche proposte** 11
- **Volumetrie e parametri urbanistici** 11
- **Impatti sul sistema della mobilità e sull'economia locale** 12

CONCLUSIONI 12

Il sottoscritto, arch. Andrea Abatecola nato a Frosinone il 19/06/1975, Codice Fiscale BTCNDR75H19D810Q, iscritto all'ordine degli architetti della provincia di Frosinone al n° 701 libero professionista residente in via Gadames 3 – 00199 Roma Partita IVA 02384900607 in qualità di professionista incaricato della predisposizione della variante urbanistica in oggetto, e progettista degli interventi RIQUALIFICAZIONE DELLA EX STAZIONE FERROVIARIA di CAMPO MARZIO costituenti variante al P.R.G.C. del Comune di TRIESTE redige la seguente relazione tecnica:

PREMESSA

La presente relazione illustra la variante al Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) di Trieste necessaria per la realizzazione del progetto di riqualificazione dell'ex stazione ferroviaria di Campo Marzio. Si tratta di un intervento strategico finalizzato alla valorizzazione del patrimonio ferroviario storico e alla creazione di un polo museale integrato. Il progetto, finanziato nell'ambito del Piano Nazionale Complementare al PNRR, rappresenta un'opera di rilevante interesse culturale e turistico, che richiede specifiche modifiche agli strumenti urbanistici vigenti per consentire l'insediamento di funzioni alberghiere, museali e di servizio in un'area di particolare valore storico-architettonico.

L'intervento, denominato **"Valorizzazione della Stazione Museo - Trieste Campo Marzio"**, si configura come un articolato progetto di riqualificazione urbana, mirato alla trasformazione funzionale della ex stazione in un polo integrato museo-albergo. Esso è inserito nel Piano Nazionale Complementare al PNRR, Missione 1 "Digitalizzazione, innovazione, competitività, cultura e turismo", Componente 3 "Turismo e cultura 4.0", Intervento n. 12 "PERCORSI NELLA STORIA – TRENI STORICI E ITINERARI CULTURALI, HUB MANUTENTIVI ED ESPOSITIVI". Il progetto è identificato con il CUP **D63D21003520001 – Poli Museali**, e ha come soggetto proponente il **Ministero della Cultura**.

Il complesso architettonico oggetto dell'intervento presenta caratteristiche di rilevante interesse storico e architettonico, rappresentando una significativa testimonianza dell'architettura ferroviaria del primo Novecento. La sua collocazione strategica, prossima al centro storico e al porto di Trieste, ne fa un elemento di grande valore per lo sviluppo integrato di attività culturali e turistiche. L'intervento si propone di preservare e valorizzare le caratteristiche originarie dell'edificio, integrando al contempo nuove funzioni compatibili che ne permettano una fruizione sostenibile e attuale.

Il progetto persegue diversi obiettivi strategici, volti allo sviluppo culturale e turistico del territorio triestino. In particolare, si propone la creazione di un polo museale dedicato alla storia ferroviaria, finalizzato alla valorizzazione del patrimonio materiale e immateriale legato al trasporto su rotaia. Parallelamente, l'introduzione di funzioni alberghiere di qualità mira a potenziare l'offerta ricettiva della città, contribuendo allo sviluppo del turismo culturale e alla destagionalizzazione dei flussi turistici.

DESCRIZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO

L'area oggetto dell'intervento è situata nella zona di Campo Marzio, in un settore urbano caratterizzato dalla presenza di importanti infrastrutture storiche legate all'attività portuale e ferroviaria della città. Il complesso della ex stazione si estende su una superficie complessiva di circa **8.288 m²**. La vicinanza al centro storico e ai principali assi di collegamento urbano conferisce all'area un elevato potenziale di sviluppo per funzioni culturali e ricettive.

Dal punto di vista morfologico, l'area presenta caratteristiche pianeggianti tipiche delle zone di espansione ottocentesca della città, con edifici storici di pregio architettonico alternati a spazi aperti un tempo destinati alle attività ferroviarie. La presenza dell'ex sedime ferroviario costituisce

un elemento identitario del paesaggio urbano, offrendo l'opportunità di recupero mediante la realizzazione di spazi verdi attrezzati e percorsi pedonali. L'accessibilità è garantita dalla vicinanza ad assi viari primari quali **Via Giulio Cesare, Via Ottaviano Augusto e Riva Traiana**, che assicurano collegamenti diretti con il centro cittadino e le principali infrastrutture di trasporto.

INQUADRAMENTO URBANO E TERRITORIALE

La ex stazione ferroviaria **Trieste Campo Marzio** si trova nel centro storico della città, nella propaggine più occidentale, in prossimità del porto. L'area è caratterizzata dalla presenza del fascio di binari, oggi in disuso, che un tempo servivano la stazione a configurazione "di testa".

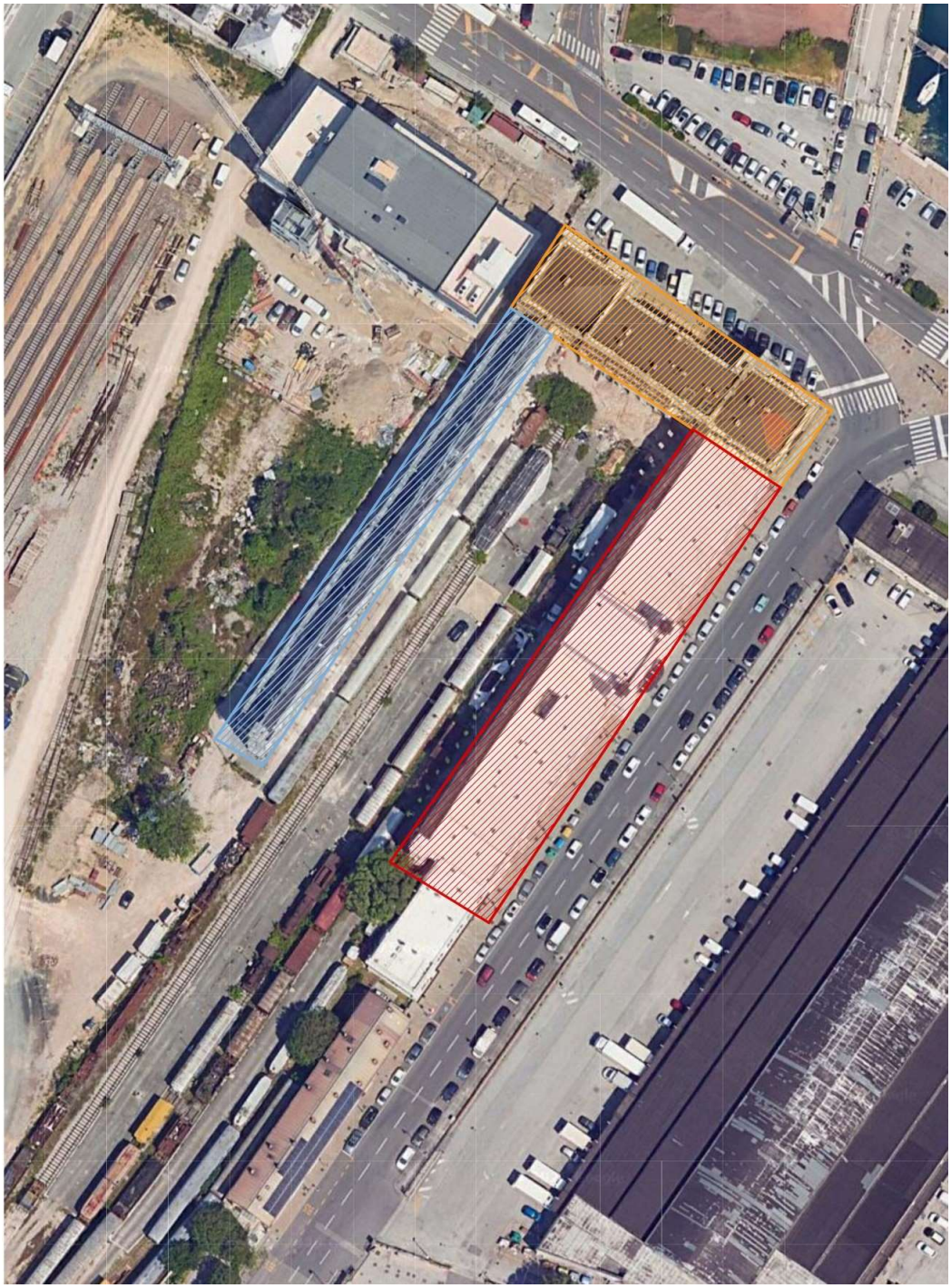


Foto aerea con individuazioni delle aree:
Arancio - Testata lato Nord; Rosso – ala Ovest; Azzurro – ala Est

Ubicazione Catastale

La porzione di fabbricato oggetto dello studio è censita al **Catasto Fabbricati del Comune di Trieste**, al **Foglio 19**, particella **5770**, subalterni **34, 35, 36, 37, 38, 39**. L'intero complesso risulta intestato a **Ferrovie dello Stato**.

Stralcio di Foglio catastale

Inquadramento Urbanistico

Il Comune di Trieste è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC), adeguato al Piano Urbanistico Regionale, approvato con **Delibera Consiliare n. 48 del 21/12/2015** ed entrato in vigore con la pubblicazione sul **BUR n. 18 del 04/05/2016**, a seguito di approvazione con **D.P.G.R. n. 85 del 26/04/2016**.

La Stazione di Campo Marzio è situata in un'area strategica per la città, attualmente oggetto di un più ampio processo di riqualificazione, in particolare nell'ambito della zona costiera del porto.

Essa rientra nel quartiere della Città Vecchia, **Circoscrizione n. 4**.

Nell'elaborato PRGC "**PO2 – Zonizzazione**", la stazione è suddivisa in diverse aree:

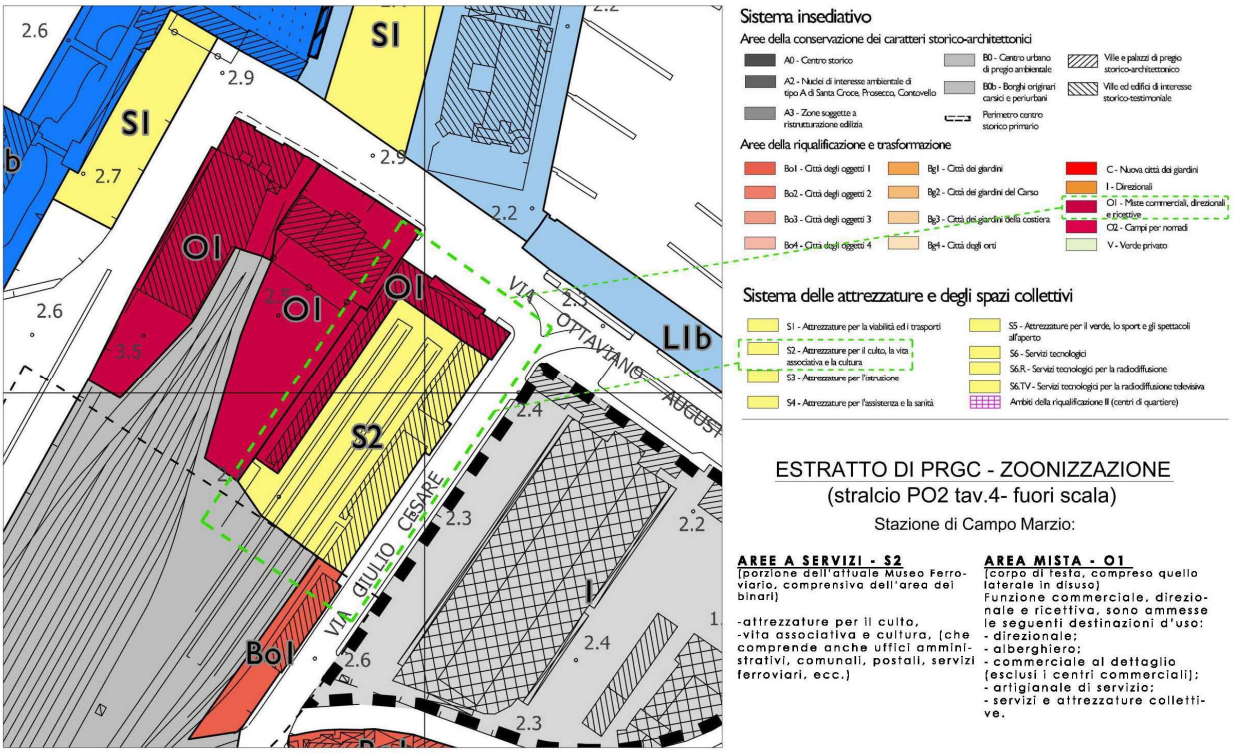
- **Parte prospiciente via Giulio Cesare** e l'area terminale dei quattro binari: **categoria S2** (art. 87 NTA), aree destinate a servizi (attrezzature per il culto, vita associativa, cultura e uffici amministrativi, tra cui anche servizi per impianti ferroviari);
- **Corpo principale su Via Ottaviano Augusto** e **lato fronte Riva Traiana**: **categoria O1** (art. 41 NTA), zone miste a destinazione commerciale, direzionale e ricettiva;

- **Area a sud con il fascio binari**: **categoria Z2** (art. 102 NTA), destinata a funzioni ferroviarie.

In sintesi, secondo il PRGC vigente, l'area di Campo Marzio e il suo intorno risultano articolati in una pluralità di zonizzazioni, riflesso della stratificazione funzionale storicamente determinata:

- **Zona O1 – Campo Marzio**;
- **Zona O1 – Ex Meccanografico**;
- **Zona O1 – Ex Edificio Riva Traiana**;
- **Zona S2 – Museo e Piazza**;
- **Zona Z2 – Ferroviaria**;
- **Zona Bo1 – Città degli Oggetti** (non oggetto di variante).

L'insieme di queste destinazioni evidenzia la complessità funzionale dell'area, che richiede un approccio integrato per la sua riqualificazione. I parametri urbanistici vigenti prevedono indici di fabbricabilità territoriale differenziati per ciascuna zona, con specifiche prescrizioni su altezze massime, rapporti di copertura e distanze tra costruzioni.



Stralcio di PRGC di Trieste

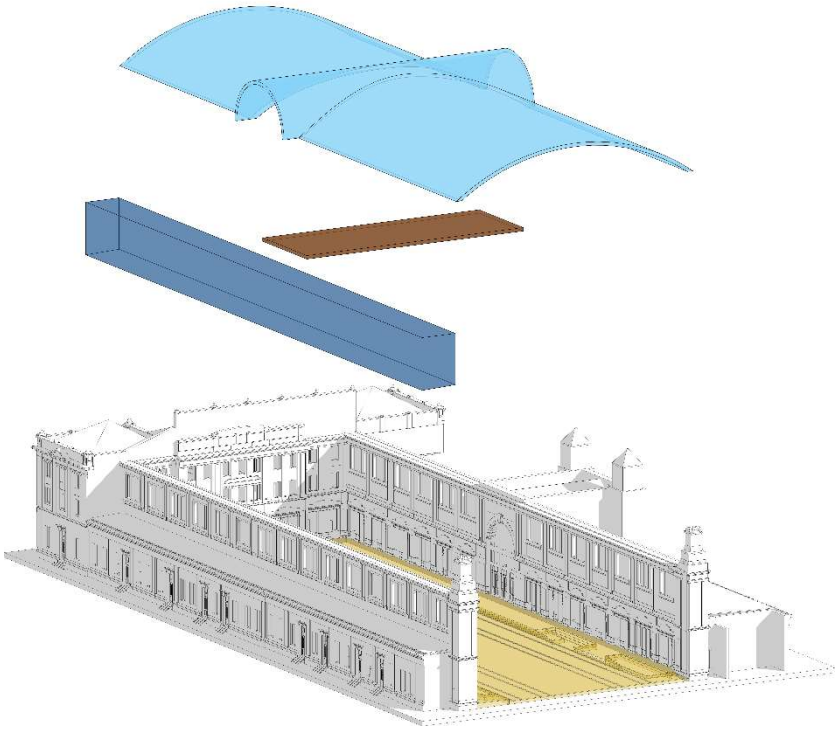
DESCRIZIONE DEL PROGETTO

La Stazione di Campo Marzio ha ormai perso la sua funzione originaria, la cui memoria tuttavia merita di essere tutelata. Il progetto intende ridare vita al fabbricato conferendogli nuove funzioni, finalizzate alla valorizzazione del bene stesso. In tale direzione si prevede l'organizzazione di un percorso della memoria, con la musealizzazione di alto valore documentale. Il progetto di valorizzazione e riqualificazione comprende, oltre agli interventi di restauro conservativo, una serie di lavori per la rifunzionalizzazione del fabbricato e l'eliminazione delle barriere

architettoniche, al fine di garantire un'adeguata accessibilità e trasformare la stazione in uno spazio contemporaneo, con ambienti interni flessibili e polifunzionali.

Gli interventi proposti sono i seguenti:

1. Rimodulazione del museo ferroviario, realizzazione di uno spazio collettivo all'interno del piazzale ferroviario e ricostruzione della copertura in ferro e vetro;
2. Realizzazione di una passerella aerea;
3. Cambio di destinazione d'uso di parte del fabbricato in albergo e sopraelevazione di due piani sul lato di Riva Traiana.



Esploso assonometrico degli interventi proposti: piazza (giallo); sopraelevazione (blu); passerella (marrone); copertura (azzurra)

Rimodulazione del museo ferroviario e realizzazione di uno spazio collettivo nel piazzale ferroviario con ricostruzione della copertura in ferro e vetro

L'ala sud-orientale della stazione di Campo Marzio sarà destinata a museo ferroviario. Si prevede la suddivisione dell'area con accesso da via Giulio Cesare in diverse sale tematiche, finalizzate a raccontare il patrimonio culturale delle ferrovie e il contesto storico e geopolitico della città di Trieste, con approfondimenti di carattere economico, scientifico e culturale. Il percorso includerà anche la storia universale della ferrovia, con particolare attenzione al mondo dei ferrovieri e alla loro formazione professionale, attraverso una ricca raccolta di materiali e oggetti.

Dal punto di vista planimetrico-funzionale, il museo sarà così organizzato:

L'ingresso sarà su via Giulio Cesare, in corrispondenza dell'edificio di testata sul lato sud-est. Da qui si accede a un ampio ambiente di accoglienza con una caffetteria e biglietteria, collegato anche ai servizi igienici. Il percorso museale si sviluppa in modo semplice e lineare lungo il corridoio storico, che funge da asse distributivo verso le sale espositive laterali.

Alla fine del corridoio sono collocati i servizi igienici secondari, riposizionati rispetto al progetto originario per migliorarne l'accessibilità. Da qui si accede al salone centrale, cuore del progetto museografico, ampio e luminoso, ideale per ospitare l'esposizione principale.

Dall'inizio del percorso fino al salone centrale, è stato mantenuto lo schema distributivo originario, con modifiche minime negli ambienti di servizio. Proseguendo oltre il salone centrale, si accede a un'area fortemente manomessa da interventi del Novecento, ora oggetto di un intervento di riorganizzazione funzionale più libera dai vincoli delle preesistenze. Mentre l'ala destra conserva e valorizza i caratteri architettonici originali, quella sinistra – oggi in stato di degrado – sarà riqualificata per accogliere nuovi spazi museali.

Nella parte terminale dell'edificio sono previsti spazi per uffici, servizi e una sala riunioni. L'accesso al museo sarà possibile anche dalla testata su via Ottaviano Augusto, che condurrà alla biglietteria e all'inizio del percorso espositivo. L'uscita sarà situata sulle banchine, attraverso un percorso che comprende anche diorami lungo i marciapiedi.

Oltre alla riorganizzazione funzionale ed espositiva del Museo del Treno, si prevede la realizzazione di un nuovo spazio collettivo nel piazzale della stazione, con:

- una nuova copertura interamente vetrata, ispirata a quella originaria rimossa nel 1943;
- il rifacimento integrale della pavimentazione.

La nuova pavimentazione riprende i disegni originali di Robert Seelig, con una griglia quadrangolare in pietra calcarea e mattonelle gialle e grigio chiaro disposte a 45°. A memoria della funzione ferroviaria, il piazzale potrà ospitare locomotive storiche. Per garantire piena accessibilità, il vallo ferroviario sarà livellato fino al piano del ferro, lasciando lo spazio necessario per le ruote. I binari esistenti saranno mantenuti per permettere il posizionamento delle locomotive mediante piccoli locomotori elettrici.

La copertura, ispirata alla volta ribassata storica, sarà realizzata con travature reticolari a passo costante di 6,29 m, in corrispondenza delle lesene laterali. Al centro, in corrispondenza della passerella aerea, si inserirà una volta a botte a tutto sesto.

Realizzazione di una passerella aerea

Al centro della piazza coperta, a quota 15,32 m (pari all'altezza delle vele laterali), sarà realizzata una passerella aerea trasversale, che ospiterà un'area ristoro e un belvedere. La passerella, larga quanto due campate della volta ribassata e lunga quanto l'intera piazza, sarà in acciaio, con travature laterali ispirate ai ponti ferroviari storici.

La struttura è progettata per trasferire le azioni verticali all'ala est e sia verticali che orizzontali all'ala ovest. Il corrente superiore riprende l'andamento delle volte di copertura; il corrente inferiore è in HEB 500, così come le travi principali. Le travi secondarie e terziarie sono in HEA 220. L'impalcato è in lamiera grecata con due tavolati OSB da 2 cm, irrigidito con controventi di piano (L100x8).

Sul lato museale, la passerella poggia sulla struttura muraria esistente; sul lato alberghiero, invece, è supportata da una struttura in acciaio indipendente, fissata orizzontalmente alla muratura per garantirne la stabilità ma senza caricarla, rendendo l'intervento completamente reversibile.

Cambio di destinazione d'uso e sopraelevazione lato riva traiana

Per contrastare il degrado dovuto all'inutilizzo, si propone la rifunzionalizzazione di parte del fabbricato con la realizzazione di un **albergo a tema ferroviario**. L'ingresso sarà nel fabbricato di testata su via Ottaviano Augusto, come avveniva per la stazione originale. Al piano terra sono

previsti reception, lounge, bar, sala conferenze da 100 posti, servizi e area guest. Il piano terra sarà in continuità con il Museo Ferroviario e la piazza interna, nell'ottica di un organismo multifunzionale a tema ferroviario.

Le camere saranno distribuite ai piani superiori, mantenendo lo schema distributivo originale. Le scale esistenti saranno conservate, con l'aggiunta di un ascensore nel retro della reception per garantire l'accessibilità.

L'albergo si comporrà di due parti:

- quella interna al fabbricato storico;
- una **sopraelevazione** sul lato di Riva Traiana, costituita da un volume stereometrico in vetro (94,21 × 8,28 m, h = 8,66 m), corrispondente all'altezza della vela esistente.

La nuova volumetria, volutamente in contrasto formale con il fabbricato storico, è in acciaio con passo costante di 6,29 m. Comprende due piani e un **roof garden** collegato alla passerella aerea.

Distribuzione camere:

- 16 camere al primo piano storico;
- 16 camere al secondo piano storico;
- 15 camere nella sopraelevazione;

Totale: 47 camere.

L'accesso potrà avvenire anche dalla piazza interna tramite due nuovi blocchi scala/ascensore centrali e terminali. Tali blocchi collegano anche il roof garden e la passerella.

Al piano terra lato Riva Traiana saranno realizzati spazi polifunzionali, interrotti solo dal blocco scala centrale. In testata e in fondo alla stecca saranno inseriti due blocchi bagni a servizio della piazza.

Superfici e volumetrie del progetto

Il progetto complessivo presenta un volume totale di **41.002,64 mc**, così suddiviso: **33.141,78 mc** relativi all'edificato esistente, **5.434,34 mc** di ampliamento in sopraelevazione nella parte prospiciente Riva Traiana, e **2.426,53 mc** relativi alla volumetria della passerella aerea. Dal punto di vista funzionale, i volumi sono distribuiti come segue:

- **14.852,99 mc** a destinazione museale;
- **23.723,13 mc** a destinazione alberghiera;
- **2.426,53 mc** destinati alla passerella, utilizzabile a fini ristorativi.

La **piazza coperta** ha una superficie di **3.345 mq** e un'altezza massima di circa **21 m**. Nella parte centrale, ad un'altezza di circa **18 m**, è prevista la **passerella aerea**, con una superficie di **480,50 mq** e un'altezza utile di **5,05 m**.

APPROVAZIONI E NULLA OSTA ISTITUZIONALI

Approvazione da parte della Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per il Friuli-Venezia Giulia e della Soprintendenza Speciale Per Il Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza:

- **PROGETTO PRELIMINARE "Riqualificazione e restauro della ex Stazione Ferroviaria di Trieste Campo Marzio"**

  Invio prot. n° 0008813 del 01/06/2017 (progetto Sintagma)

  Autorizzazione con prescrizione prot. n° 9361 del 13/06/2017

- **PROGETTO DEFINITIVO "Riqualificazione e restauro della ex Stazione Ferroviaria di Trieste Campo Marzio"**

  Invio prot. n° 0018258 del 17/11/2017 (progetto Sintagma)

  Autorizzazione con prescrizione prot. n° 44 del 02/01/2018

- **PROGETTO ESECUTIVO "Riqualificazione ed il restauro conservativo dell'involucro edilizio del fabbricato prospiciente via Giulio Cesare facente parte della ex Stazione Ferroviaria di Trieste Campo Marzio"**

  Invio prot. n° 0003040 del 01/03/2028 (progetto Sintagma)

  Autorizzazione con prescrizione prot. n° 7205 del 25/05/2018

- **PROGETTO "Riqualificazione ed il restauro conservativo degli ambienti interni del fabbricato prospiciente via Giulio Cesare facente parte della ex Stazione Ferroviaria di Trieste Campo Marzio, nonché progettazione del relativo impianto elettrico, trattamento aria, idrotermosanitario, telefonico, rete dati, antincendio ed allestiamo sale espositive"**

  Invio prot. n° 0010694 del 30/07/2018 (progetto Sintagma)

  Autorizzazione con prescrizione prot. n° 332 del 09/01/2019

- **PROGETTO IN VARIANTE "Variante all'autorizzazione prot. n° 332 del 09/01/2019"**

  Invio prot. n° 0011366 del 24/07/2020 (progetto Fondazione FS)

  Autorizzazione con prescrizione prot. n° 12218 del 06/08/2020

- **PROGETTO "Restauro conservativo dell'involucro edilizio del fabbricato prospicienti via Ottaviano Augusto e lato Riva Traiana facente parte della ex Stazione Ferroviaria di Trieste Campo Marzio"**

  Invio prot. n° 0014750 del 02/08/2021 (progetto Fondazione FS)

  Autorizzazione con prescrizione prot. n° 0021717 del 08/11/2021

- **PROGETTO PRELIMINARE "Ex Stazione di Campo Marzio Restauro e riqualificazione "**

  Invio prot. n° 12983 del 13/07/2022 (progetto Fondazione FS)

  Autorizzazione a procedere con il progetto definitivo prot. n° 15023 del 11/08/2022

- **PROGETTO "Sopraelevazione nel lato su Riva Traiana, realizzazione della copertura voltata, realizzazione di una passerella aerea e trasformazione in albergo di parte dell'immobile denominato ex Stazione Ferroviaria di Trieste Campo Marzio"**

  Invio prot. n° 0000310 del 10/01/2023 (progetto Fondazione FS)

  Autorizzazione con prescrizione prot. n° 4854 del 16/03/2023

- **PROGETTO ESECUTIVO "Sopraelevazione nel lato su Riva Traiana, realizzazione della copertura voltata, realizzazione di una passerella aerea e trasformazione in albergo di parte dell'immobile denominato ex Stazione Ferroviaria di Trieste Campo Marzio"**

  Invio prot. n° 15704 del 07/08/2023 (progetto Fondazione FS)

  Autorizzazione con prescrizione prot. n° 23978 del 30/11/2023

- **PROGETTO ESECUTIVO "Sopraelevazione nel lato su Riva Traiana, realizzazione della copertura voltata, realizzazione di una passerella aerea e trasformazione in albergo di parte dell'immobile denominato ex Stazione Ferroviaria di Trieste Campo Marzio"**

  Autorizzazione con prescrizione della SOPRINTENDENZA SPECIALE PER IL PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA prot. n° 29233 del 21/12/2023

Nulla Osta Paesaggistico della Regione Friuli-Venezia Giulia:

Con **decreto n. 245/Paes del 16/05/2025**, ha rilasciato il **nulla osta paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004**, attestando la compatibilità dell'intervento con le prescrizioni del Piano Paesaggistico Regionale.
La valutazione regionale ha evidenziato il limitato impatto paesaggistico dell'opera, la coerenza con le altezze massime preesistenti e la valorizzazione delle visuali verso il mare e il contesto portuale.

Parere favorevole del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco:

Il **Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Trieste** ha espresso **parere favorevole** con **prot. n. 4567/2025 del 17/05/2025**, in merito alla conformità del progetto alle normative di prevenzione incendi.
Sono stati approvati:

- i sistemi di evacuazione;
- la compartimentazione delle aree museali e alberghiere;
- l'adeguamento degli impianti di rilevazione e spegnimento;
- le vie di fuga e i presidi antincendio previsti per la nuova copertura e per la passerella aerea.

DESCRIZIONE TECNICA DELLA VARIANTE AL PRGC DEL COMUNE DI TRIESTE

La variante al PRGC proposta prevede una riorganizzazione delle zonizzazioni esistenti, finalizzata a ottimizzare l'utilizzo del suolo e a consentire la realizzazione del progetto di riqualificazione dell'area.

L'intervento comporta una ridefinizione delle destinazioni urbanistiche all'interno della **zona O1** (a destinazione mista: commerciale, direzionale e ricettiva), principalmente riferita all'area di **Campo Marzio**. In particolare, la variante prevede **l'ampliamento della superficie assegnata alla Stazione di Campo Marzio**, compensato da una **riduzione delle superfici** attualmente dedicate all'**ex Meccanografico**, alla **zona Z2** (aree ferroviarie) e a una **porzione della zona S2** (attrezzature per il culto, la vita associativa e la cultura). Tali modifiche consentono di razionalizzare l'assetto planimetrico in funzione del nuovo complesso edilizio previsto.

Modifiche urbanistiche proposte

La variante introduce le seguenti modifiche urbanistiche principali:

- **Zona O1 – Stazione di Campo Marzio**: ampliamento dell'area al fine di avere la parte meridionale utilizzabile a **parcheggio di servizio** del nuovo complesso.
- **Zona Z1**: istituzione di una nuova **viabilità carrabile** di collegamento tra **Via Ottaviano Augusto** e il parcheggio di pertinenza del complesso.
- **Zona S5c**: realizzazione di un **parco ferroviario** tra il parcheggio e l'area dell'ex Meccanografico, in continuità con il nuovo insediamento.
- **Ridimensionamento di zone esistenti**: riduzione delle superfici:
    - della **zona O1** relative all'ex Meccanografico e all'edificio prospiciente Riva Traiana;
    - della **zona S2** (attrezzature per il culto, la vita associativa e la cultura);
    - della **zona Z2** (zone ferroviarie), a favore degli ampliamenti sopra descritti.

Tali variazioni consentono di ridefinire il perimetro delle zone urbanistiche interessate, garantendo spazi adeguati a parcheggi, viabilità e nuove funzioni legate al progetto.

Volumetrie e parametri urbanistici

Nella nuova **zona O1** relativa alla Stazione di Campo Marzio è prevista la **sopraelevazione di due piani** sull'ala ovest dell'edificio, destinata alla realizzazione di una struttura alberghiera. Tale volumetria aggiuntiva deriva da un **ampliamento in altezza** di una porzione dell'edificio esistente e **non comporta nuova edificazione su aree libere**. L'altezza complessiva finale del fabbricato **non supererà quella esistente**, e l'**indice di fabbricabilità** risultante (**4,34 mc/mq**) rimarrà comunque **inferiore al limite massimo previsto dal PRGC** (**6,0 mc/mq**).

Inoltre, nella **zona S2 – Museo e piazza**, è prevista la **realizzazione di una passerella aerea**, come descritto nel paragrafo dedicato, da destinare a **funzione di ristoro** a servizio del complesso museale e alberghiero.

Elaborati del PRGC oggetto di modifica

Gli elaborati del PRGC interessati dalla variante sono:

- **PO2 – Zonizzazione**: rimodulazione delle superfici secondo le modifiche sopra descritte.
- **PO4 – Servizi e attrezzature collettive**: riduzione della **zona S2g** (Museo con piazzale).
- **PO6 – Ambiti assoggettati a pianificazione attuativa**: riduzione delle aree di competenza dell'ex Meccanografico e del fabbricato prospiciente Riva Traiana, per la realizzazione della nuova **area Z1** (viabilità), della nuova **area S5c** (parco ferroviario) e per l'ampliamento della **zona O1** relativa alla Stazione di Campo Marzio.

Oltre alla modifica degli elaborati grafici, si prevede la modifica dei seguenti articoli delle NTA:

- **Art. 41** – Zona O1 – Campo Marzio
- **Art. 87** – Zona S2g – Museo e Piazza coperta
- **Art. 87** – Zona S5c – Parco ferroviario

La variante proposta risulta coerente con gli obiettivi di valorizzazione del patrimonio culturale e lo sviluppo sostenibile del turismo. L'intervento si inserisce nell'ambito delle politiche regionali di

valorizzazione del patrimonio ferroviario storico e di promozione dell'economia della cultura, configurandosi come **progetto pilota** per iniziative analoghe di riqualificazione urbana.

La realizzazione di un **polo museale integrato con funzioni ricettive** risponde agli obiettivi di diversificazione dell'offerta turistica e di destagionalizzazione dei flussi, elementi strategici per lo sviluppo economico del territorio.

Dal punto di vista della **sostenibilità ambientale**, la variante promuove il **riuso di edifici esistenti** di valore storico-architettonico, evitando il consumo di suolo vergine e contribuendo alla rigenerazione urbana di aree dismesse. L'introduzione del **parco ferroviario** rappresenta un elemento di miglioramento della qualità ambientale urbana e la creazione di **spazi verdi fruibili** dalla collettività.

Infine, la **localizzazione dell'intervento in un'area urbana consolidata**, ben servita dai trasporti pubblici, favorisce modalità di accesso sostenibili e contribuisce a **ridurre l'impatto ambientale** derivante dalla mobilità veicolare privata.

Impatti sul sistema della mobilità e sull'economia locale

Il presente progetto prevede un adeguamento infrastrutturale volto a garantire un'accessibilità ottimale alle nuove funzioni insediate. In particolare, il progetto prevede la realizzazione di un **parcheggio pertinenziale**, come indicato nella planimetria progettuale, destinato a soddisfare la domanda di sosta generata dalle attività alberghiere e museali, contribuendo a ridurre la pressione sul sistema di sosta urbana esistente.

L'**accessibilità carrabile** sarà assicurata tramite una nuova strada di accesso con larghezza pari a 6 metri, dimensionata per consentire il transito non solo degli utenti, ma anche dei veicoli di servizio e di emergenza.

Il progetto di riqualificazione della **ex Stazione Campo Marzio** produrrà impatti positivi rilevanti sull'economia locale e sul sistema turistico della città di Trieste. La realizzazione di un **polo museale** specializzato nella storia ferroviaria, integrato con **servizi alberghieri di qualità**, arricchirà l'offerta culturale cittadina e rafforzerà l'attrattività turistica del territorio.

L'inserimento del complesso nel circuito **"Percorsi nella Storia"** del Piano Nazionale Complementare al PNRR lo colloca in una rete di valorizzazione culturale di rilievo nazionale, con potenziali ricadute positive in termini di flussi turistici e visibilità territoriale.

Dal punto di vista **occupazionale**, il progetto genererà nuove opportunità lavorative nella fase di gestione operativa delle strutture. Le attività museali e ricettive richiederanno personale specializzato per l'accoglienza, la manutenzione, la sicurezza e l'animazione culturale, favorendo così la creazione di **posti di lavoro qualificati** nel settore dei servizi.

L'indotto economico generato dalle attività turistiche e culturali si rifletterà positivamente anche su settori complementari quali il **commercio**, la **ristorazione** e i **servizi alla persona**, amplificando gli effetti economici diretti dell'intervento.

CONCLUSIONI

La variante al PRGC del Comune di Trieste relativa alla riqualificazione della **ex stazione ferroviaria Campo Marzio** rappresenta un intervento strategico di rilevante interesse pubblico, in grado di coniugare **valorizzazione culturale**, **sviluppo turistico** e **rigenerazione urbana**.

Attraverso la **trasformazione funzionale** del complesso storico in un **polo museale-alberghiero integrato**, il progetto contribuisce alla **diversificazione dell'offerta culturale e ricettiva** della città, proponendo un **modello innovativo** di gestione e valorizzazione del patrimonio ferroviario storico.

La **redistribuzione delle destinazioni urbanistiche**, prevista dalla variante, consente un'ottimizzazione dell'utilizzo del suolo disponibile, nel **rispetto delle caratteristiche storico-architettoniche** del contesto, e introduce **elementi di innovazione architettonica e paesaggistica** in grado di arricchire significativamente la **qualità urbana** dell'area.