



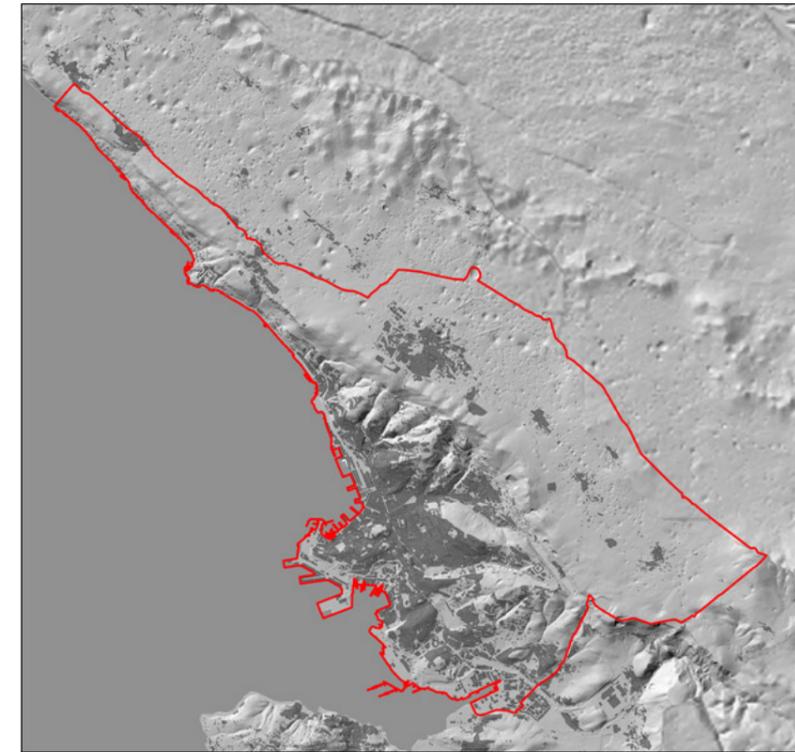
REGIONE AUTONOMA FRIULI-VENEZIA GIULIA

COMUNE DI TRIESTE

Area Città, Territorio e Ambiente

Servizio Pianificazione Territoriale,  
Valorizzazione Porto Vecchio,  
Mobilità e Traffico

VARIANTE N° AL P. R. G. C.



**Area Città, Territorio e Ambiente**

Direttore arch. Ave Furlan

**Servizio Pianificazione Territoriale,  
Valorizzazione Porto Vecchio,  
Mobilità e Traffico**

Dirigente ing. Giulio Bernetti

Schede progetto

Vigente - Progetto

Gennaio 2018

PO3



**VIGENTE**

## PREMESSA

Le Schede progetto del nuovo Piano Regolatore Generale Comunale di Trieste indicano gli orientamenti di progetto relativi:

- alle “Aree della grande trasformazione”;  
- a parti della città specificamente individuate, quali “Ambiti di riqualificazione urbana I”, “Aree della sostituzione e ristrutturazione urbanistica”, “Zone C: la ‘nuova città dei giardini’” (aree di nuova edificazione), “Ambiti di riqualificazione urbana 2” (Centri di Quartiere).

Per queste aree e ambiti vengono puntualmente indicati i luoghi, gli obiettivi, gli strumenti, le modalità, i parametri ai quali il Piano affida il compito di indirizzare la trasformazione e di garantire la riqualificazione di interi settori urbani.

Gli orientamenti progettuali, specificati all’interno delle singole schede, rappresentano un approfondimento e verifica delle strategie indicate dal Piano struttura, con particolare riferimento a centralità, mobilità, ambiente e paesaggio.

Aree e ambiti sono individuati attraverso la perimetrazione delle parti urbane interessate e sono ulteriormente suddivisi in sub-ambiti secondo le indicazioni fornite nelle schede stesse. Salvo diverse specificazioni (sempre contenute nelle schede), le indicazioni grafiche non sono prescrittive, mentre lo sono gli elementi principali di progetto, i parametri quantitativi, le modalità d’attuazione, le destinazioni d’uso ammesse.

Gli estratti dello stato di fatto (C.T.R.N.) e della zonizzazione sono indicativi, servono esclusivamente a localizzare l’area e non sostituiscono le tavole di zonizzazione alle quali bisogna sempre fare riferimento. In caso di discordanza prevalgono le indicazioni delle tavole di zonizzazione.

La modifica di eventuali servizi presenti nelle aree oggetto di intervento deve seguire le procedure indicate dalle Norme tecniche di attuazione.

### Aree della grande trasformazione

Le aree della grande trasformazione sono parti urbane di rilevanti dimensioni, dismesse o parzialmente dismesse, che rappresentano per la città una grande occasione di modificazione del proprio assetto spaziale e funzionale. Il progetto per queste parti si fonda perciò su una valutazione attenta delle reazioni che la trasformazione induce sia nelle aree prossime, sia in un contesto urbano più ampio.

### Ambiti di riqualificazione urbana I

Gli ambiti di riqualificazione urbana sono vere e proprie parti di città dotate di notevole complessità, il cui progetto deve affrontare più temi e può essere sottoposto ad accordi tra più Enti.

### Aree della sostituzione e ristrutturazione urbanistica

Le aree della sostituzione e ristrutturazione urbanistica sono parti di città e di borghi carsici che necessitano di operazioni di ristrutturazione urbanistica, anche mirate alla totale sostituzione degli edifici, il cui fine è il miglioramento sia delle prestazioni energetiche e ambientali, sia della dotazione di spazi aperti e pubblici. Si tratta di aree degradate, generalmente caratterizzate dalla presenza di proprietà pubbliche in grado di innescare processi di trasformazione.

I processi di trasformazione previsti sono di varia natura e grado, a seconda delle condizioni dell’area e delle opportunità che si potranno presentare.

In relazione alle previsioni del nuovo Piano, le indicazioni progettuali fornite nelle schede rispondono ad alcuni criteri ricorrenti:

- migliorare l’accessibilità, anche in relazione al sistema della viabilità di progetto (con specifico riferimento alle nuove linee del trasporto su ferro);  
- consolidare un sistema di centralità, spazi e attrezzature pubblici e di suo pubblico, in con-

tinuità con i Centri di Quartiere;

- migliorare l’efficienza energetica degli edifici;  
- migliorare le prestazioni ecologiche dei suoli, attraverso l’aumento delle superfici permeabili e l’introduzione di sistemi di riciclo delle acque.

Per l’intervento nelle aree della sostituzione e ristrutturazione urbanistica sono possibili due percorsi:

- è consentito l’intervento diretto nel rispetto delle zone omogenee di appartenenza e delle corrispondenti Norme tecniche di attuazione;

- in alternativa, è possibile realizzare interventi di riqualificazione urbanistica e sostituzione, ottenendo incentivi volumetrici, attraverso la redazione di Piani attuativi, secondo le prescrizioni di queste schede.

Inoltre, nelle schede sono individuati gli edifici di interesse storico-testimoniale sottoposti a specifica disciplina nelle Norme Tecniche di Attuazione.

### Zone C: la “nuova città dei giardini”

Si tratta delle zone di espansione residenziale previste dal Piano per le quali, in relazione alle condizioni specifiche, vengono definite modalità insediative, quantità ed eventuali prescrizioni particolari.

### Ambiti di riqualificazione urbana 2 - “Centri di Quartiere”

Si tratta di ambiti individuati a partire dalla consistente presenza di servizi e attrezzature pubblici (edifici e spazi aperti) e, per questo, dotati di una propria identità e riconoscibilità. L’identificazione dei Centri di Quartiere contribuisce a definire l’immagine di Trieste come città policentrica.

## INDICE

### **Aree della grande trasformazione** pag. 4

1. Campo Marzio
2. Ambito di via Rossetti, via Cumano che comprende:  
area dell’ex Fiera  
area dell’ex caserma di via Rossetti, “Vittorio Emanuele III”  
ex caserma “Beleno”  
ex caserma “Duca delle Puglie”  
ex caserma “Montebello”
3. Ex Caserma di Banne

### **Ambiti di riqualificazione urbana I** pag. 13

Barcola

**Porto Vecchio**

Via Flavia

### **Aree della sostituzione e ristrutturazione urbanistica** pag. 30

Opicina I

Opicina2

Roiano - Gretta

San Giovanni

Campi Elisi

Via Valmaura

### **Zone C: “nuova città dei giardini”** pag. 37

Prosecco

**Salita di Miramare**

Salita di Contovello nord

Salita di Contovello sud

Opicina - via dei Fiordalisi

Opicina - via dei Salici

Opicina - via del Refosco

ex cava Faccanoni

via Damiano Chiesa

Strada per Longera

via Cesare dell’Acqua

Erta S. Anna

via Scarlicchio nord

via Scarlicchio sud

### **Ambiti di riqualificazione urbana 2 - “Centri di Quartiere”** pag. 52

Centri di Quartiere nella città di Trieste

Centri di Quartiere nei borghi dell’altipiano carsico

I contenuti della presente scheda riprendono quanto previsto dagli strumenti urbanistici vigenti (P.R.P e P.R.G.C.) e dalle relative Intese già stipulate tra Comune di Trieste e Autorità Portuale in sede di approvazione della variante n 93 al P.R.G.C. e contestuale variante al P.R.P..

Ove esistono concessioni in essere, in qualsiasi zona esse ricadano, le funzioni ad esse collegate possano essere mantenute fino ad esaurimento delle attività o fintantochè non verrà assicurata una sistemazione analoga a quella attuale in altro sito del Porto.

L'ambito del Porto Vecchio corrisponde alla zona LIc ed è suddiviso in sottozona, come di seguito riportato.

## I \_Zona Portuale urbana

### I.1 \_ZPU-I

La zona ZPU-I è la parte del Porto Vecchio che riveste carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale.

#### **Attività e destinazioni d'uso ammesse**

Sono ammesse, oltre alla destinazione commerciale e portuale, le seguenti destinazioni d'uso: attività di portualità passeggeri, turistica e diportistica e servizi connessi, culturale, di ricerca, istruzione, formazione, di comunicazione ed informazione (centri telematici, sale di ripresa e registrazione, sale convegni), direzionale e di servizio, economiche (sedi bancarie e borsistiche, finanziarie ed assicurative), commerciale, artigianale di servizio, alberghiera e ricettivo-complementare, commerciale al minuto, ricettiva, di ristorazione, espositiva, di intrattenimento, museale e attività di interesse pubblico e generale, salvo diversa previsione/prescrizione riportata all'art.10 e sugli elaborati grafici Ea I.PV-Ea2.PV.

La destinazione d'uso commerciale è prescrittiva nella quantità e indicativa nell'ubicazione rispetto a quanto riportato negli allegati Ea I.PV-Ea2.PV.

#### **Strumenti di intervento**

Nell'ambito di tale zona è sempre consentita la demolizione, manutenzione ordinaria e straordinaria dei manufatti e degli organismi edilizi. Sono altresì consentiti i seguenti interventi edilizi da attuarsi con strumento diretto:

- manutenzione edilizia, restauro, conservazione tipologica, risanamento conservativo, con esclusione dello spostamento dei fori delle facciate fronte strada;
- ristrutturazione edilizia;

- nuova realizzazione, e ristrutturazione urbanistica, con mantenimento obbligatorio degli allineamenti esistenti;

- sono altresì ammessi gli interventi volti alla realizzazione di volumi tecnici e alla creazione di nuovi spazi, dovuti a motivi igienici o funzionali. Tali interventi dovranno essere ubicati all'interno di cavedi o corti interne escludendo comunque i fronti principali;
- è consentita la realizzazione di collegamenti aerei tra gli edifici secondo quanto riportato negli allegati Ea I.PV-Ea2.PV.

#### **Indirizzi progettuali**

Sono contenuti nel successivo punto 10 "indirizzi progettuali generali", negli elaborati grafici Ea I.PV-Ea2.PV e in quanto disposto dal Piano Regolatore del Porto per l'ambito del Punto Franco Vecchio (Intese Autorità Portuale).

#### **Indici e parametri**

Per gli interventi di nuova realizzazione, ampliamento e ristrutturazione urbanistica, gli indici ed i parametri da utilizzare potranno essere desunti dal contesto edificato circostante, qualora non vengano pregiudicate le situazioni igienico-sanitarie dell'edificato preesistente.

#### **Altezze**

L'altezza massima non potrà superare le altezze degli edifici di carattere storico-artistico e di pregio ambientale preesistenti lungo la stessa fila. Ai fini del mantenimento dell'assetto volumetrico e della ricomposizione della continuità architettonica – ambientale, in ogni caso non potrà mai superare: h max ml 12.00.

#### **Distanza tra i fabbricati**

Per i nuovi edifici è prescritta la distanza minima assoluta di ml 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

#### **Prescrizioni particolari**

Le banchine fronte mare non possono essere oggetto di interventi che pregiudichino la viabilità pedonale e la fruizione pubblica completa.

### I.2 \_ZPU-2

#### **Attività e destinazioni d'uso ammesse**

Sono ammesse, oltre alla destinazione commerciale portuale, le seguenti destinazioni d'uso: portualità passeggeri, turistica e diportistica e servizi connessi, culturale, di ricerca, istruzione, formazione, di comunicazione ed informazione (centri telematici, sale di ripresa e registrazione, sale convegni), direzionale e

di servizio, economiche (sedi bancarie e borsistiche, finanziarie ed assicurative), commerciale, artigianale di servizio, commerciale al minuto, di ristorazione, espositiva, di intrattenimento, museale e attività di interesse pubblico e generale, salvo diversa previsione/prescrizione riportata all'art.10 e sugli elaborati grafici Ea I.PV-Ea2.PV.

Le attività portuali attualmente in essere potranno rimanere in zona sino al trasferimento in un'area idonea individuata dall'Autorità Portuale all'interno della Circostrizione Portuale.

#### **Strumenti di intervento**

Nell'ambito di tale zona è sempre consentita la demolizione, manutenzione ordinaria e straordinaria dei manufatti e degli organismi edilizi. I seguenti interventi edilizi diversi si attuano con strumento diretto:

- restauro, conservazione tipologica, risanamento conservativo, con esclusione dello spostamento dei fori delle facciate fronte strada;
- ristrutturazione edilizia, con esclusione della demolizione e ricostruzione;
- sono altresì ammessi gli interventi volti alla realizzazione di volumi tecnici e alla creazione di nuovi spazi, dovuti a motivi igienici o funzionali.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, nuova realizzazione, ampliamento e ristrutturazione urbanistica si possono attuare previo esperimento di un concorso di progettazione finalizzato al conseguimento di un'alta qualità progettuale e architettonica.

#### **Indirizzi progettuali**

Sono contenuti nel successivo punto 10 "indirizzi progettuali generali", negli elaborati grafici Ea I.PV-Ea2.PV e in quanto disposto dal Piano del Porto.

#### **Indici e parametri**

Per gli interventi di nuova realizzazione, ampliamento e ristrutturazione urbanistica, a seguito dell'utilizzo dello strumento concorsuale, è consentito un aumento volumetrico del 20% come indicato al punto 10 e sugli elaborati grafici Ea I.PV-Ea2.PV.

#### **Altezze**

Ai fini del mantenimento dell'assetto volumetrico e della ricomposizione della continuità architettonica – ambientale l'altezza massima non potrà mai superare: h max ml 12.00.

#### **Distanza tra i fabbricati**

Per i nuovi edifici è prescritta la distanza minima assoluta di ml 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

#### **Prescrizioni particolari**

Le banchine fronte mare non possono essere oggetto di interventi che pregiudichino la viabilità pedonale e la fruizione pubblica completa.

### I.3 \_ZPU-3

#### **Attività e destinazioni d'uso ammesse**

Sono ammesse, oltre alla destinazione commerciale portuale, le seguenti destinazioni d'uso quali portualità passeggeri, turistica e diportistica e servizi connessi, culturale, di ricerca, istruzione, formazione, di comunicazione ed informazione (centri telematici, sale di ripresa e registrazione, sale convegni), direzionale e di servizio, economiche (sedi bancarie e borsistiche, finanziarie ed assicurative), commerciale, artigianale di servizio, commerciale al minuto, di ristorazione, espositiva, di intrattenimento, museale e attività di interesse pubblico e generale, ricettiva, salvo diversa previsione/prescrizione riportata all'art.10 e sugli elaborati grafici Ea I.PV-Ea2.PV .

#### **Strumenti di intervento**

Nell'ambito di tale zona è sempre consentita la demolizione, manutenzione ordinaria e straordinaria dei manufatti e degli organismi edilizi. I seguenti interventi edilizi si attuano con strumento diretto:

- restauro, conservazione tipologica, risanamento conservativo, con esclusione dello spostamento dei fori delle facciate fronte strada, per il magazzino n.118 (palazzina Vv.Ff.);
- manutenzione edilizia ordinaria e straordinaria, con mantenimento della destinazione d'uso per il capannone ubicato sul molo III;
- sono altresì ammessi gli interventi volti alla realizzazione di volumi tecnici e alla creazione di nuovi spazi, dovuti a motivi igienici o funzionali.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, nuova realizzazione, ampliamento e ristrutturazione urbanistica, previa predisposizione di un progetto unitario esteso alla intera zona ZPU-3, si possono attuare tramite concorso di progettazione, finalizzato al conseguimento di un'alta qualità progettuale e architettonica.

#### **Indirizzi progettuali**

Sono contenuti nel successivo punto 10 "indirizzi progettuali generali", negli elaborati grafici Ea I.PV-Ea2.PV e in quanto disposto dal Piano del Porto.

#### **Indici e parametri**

Gli interventi di nuova realizzazione, ampliamento e ristrutturazione urbanistica, sono consentiti, a seguito dell'utilizzo dello strumento concorsuale, con una

diminuzione volumetrica del 20% come indicato al punto 10 e sugli elaborati grafici Ea I.PV-Ea2.PV.

#### **Altezze**

Ai fini del mantenimento dell'assetto volumetrico e della ricomposizione della continuità architettonica – ambientale l'altezza massima non potrà mai superare: h max ml 12.00.

#### **Distanza tra i fabbricati**

Per i nuovi edifici è prescritta la distanza minima assoluta di ml 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

#### **Prescrizioni particolari**

Le banchine fronte mare non possono essere oggetto di interventi che pregiudichino la viabilità pedonale e la fruizione pubblica completa.

### **1.4\_ZPU-4**

#### **Attività e destinazioni d'uso ammesse**

Sono ammesse, oltre alla destinazione commerciale portuale, le seguenti destinazioni d'uso: portualità passeggeri, turistica e diportistica e servizi connessi, culturale, di ricerca, istruzione, formazione, di comunicazione ed informazione (centri telematici, sale di ripresa e registrazione, sale convegni), direzionale e di servizio, economiche (sedi bancarie e borsistiche, finanziarie ed assicurative), commerciale, artigianale di servizio, commerciale al minuto, di ristorazione, espositiva, di intrattenimento, museale e attività di interesse pubblico e generale, salvo diversa previsione/prescrizione riportata al punto 10 e sugli elaborati grafici Ea I.PV-Ea2.PV.

#### **Strumenti di intervento**

Nell'ambito di tale zona è sempre consentita la demolizione, manutenzione ordinaria e straordinaria dei manufatti e degli organismi edilizi. Sono altresì consentiti i seguenti interventi edilizi da attuarsi con strumento diretto:

- manutenzione edilizia, restauro, conservazione tipologica, risanamento conservativo, con esclusione dello spostamento dei fori delle facciate fronte strada;
- ristrutturazione edilizia;
- nuova realizzazione, e ristrutturazione urbanistica, con mantenimento obbligatorio degli allineamenti esistenti;
- sono altresì ammessi gli interventi volti alla realizzazione di volumi tecnici e alla creazione di nuovi spazi, dovuti a motivi igienici o funzionali. Tali interventi dovranno essere ubicati all'interno di cavedi o corti

interne escludendo comunque i fronti principali.

#### **Indirizzi progettuali**

Sono contenuti nel successivo punto 10 "indirizzi progettuali generali", negli elaborati grafici Ea I.PV-Ea2.PV e in quanto disposto dal Piano del Porto.

#### **Indici e parametri**

Per gli interventi di nuova realizzazione, ampliamento e ristrutturazione urbanistica, gli indici ed i parametri da utilizzare, potranno essere desunti dal contesto edificato circostante, qualora non vengano pregiudicate le situazioni igienico-sanitarie dell'edificato preesistente.

L'altezza massima non potrà superare le altezze degli edifici di carattere storico-artistico e di pregio ambientale preesistenti nell'intorno ed in ogni caso non potrà mai superare i 12.00 ml.

#### **Altezze**

Ai fini del mantenimento dell'assetto volumetrico e della ricomposizione della continuità architettonica – ambientale l'altezza massima non potrà mai superare: h max ml 12.00.

#### **Distanza tra i fabbricati**

Per i nuovi edifici è prescritta la distanza minima assoluta di ml 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

#### **Prescrizioni particolari**

Le banchine fronte mare non possono essere oggetto di interventi che pregiudichino la viabilità pedonale e la fruizione pubblica completa.

### **2\_ZP3\_Zona omogenea di tipo P3**

#### **Attività e destinazioni d'uso ammesse**

Sono ammesse, oltre alla destinazione commerciale portuale, le destinazioni d'uso connesse ad attività espositive e fieristiche anche di interesse extraurbano, ed, inoltre, ricettiva, artigianale di servizio, attività produttive legate alla nautica, direzionale, intrattenimento, commerciale al minuto, formazione e ricerca, servizi al diporto.

#### **Strumenti di intervento**

Nell'ambito di tale zona è sempre consentita la demolizione, manutenzione ordinaria e straordinaria dei manufatti e degli organismi edilizi. Sono altresì consentiti i seguenti interventi edilizi da attuarsi con strumento diretto:

- manutenzione edilizia, restauro, conservazione tipologica, risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia, nuova realizzazione, amplia-

mento e ristrutturazione urbanistica;

- sono altresì ammessi gli interventi volti alla realizzazione di volumi tecnici e alla creazione di nuovi spazi, dovuti a motivi igienici o funzionali.

#### **Indirizzi progettuali**

Sono contenuti nel successivo punto 10 "indirizzi progettuali generali", negli elaborati grafici Ea I.PV-Ea2.PV e in quanto disposto dal Piano del Porto.

#### **Indici e parametri**

Indice volumetrico territoriale massimo: 5,0 mc/mq.

#### **Rapporto di copertura**

E' consentita una occupazione massima del 60% della superficie del lotto.

Le superfici a parcheggio necessarie saranno rinvenute per il 40% all'interno dell'area, mentre per il 60% saranno recuperate in siti posti in prossimità o in aree a parcheggio di facile accessibilità poste all'interno del comprensorio del Porto Vecchio.

#### **Altezze**

Ai fini del mantenimento dell'assetto volumetrico e della ricomposizione della continuità architettonica – ambientale l'altezza massima non potrà mai superare: h max ml 10,50.

#### **Prescrizioni particolari**

Le banchine fronte mare non possono essere oggetto di interventi che pregiudichino la viabilità pedonale e la fruizione pubblica completa.

### **3\_ZRPU\_Zona Ricreativa Parco Urbano**

La zona ZRPU è la parte del Porto Vecchio ubicata più a nord, costituita prevalentemente da un terrapieno. L'area riveste particolare pregio ambientale.

#### **Attività e destinazioni d'uso ammesse**

Sono consentite, oltre alla destinazione commerciale portuale, le seguenti destinazioni d'uso:

- attività alberghiera e ricettivo-complementare, ricettive;
- turistica e diportistica e servizi connessi, moli di tipo tradizionale, prefabbricato o precario, squeri, alaggi, rimessaggi, servizi per la manutenzione dei natanti;
- insediamenti sportivi;
- commerciale al minuto;
- ristoranti, locali di ritrovo;
- direzionale;
- artigianale di servizio;
- attività ricreative al servizio del parco urbano e della balneazione con possibile quota di commerciale;

- attività espositive;

- istruzione e ricerca.

#### **Strumenti di intervento**

Nell'ambito di tale zona è sempre consentita la demolizione, manutenzione ordinaria e straordinaria dei manufatti e degli organismi edilizi. Sono altresì consentiti i seguenti interventi edilizi da attuarsi con strumento diretto:

- manutenzione edilizia ordinaria e straordinaria, purchè con mantenimento della destinazione d'uso;
- nuova realizzazione, e ristrutturazione urbanistica, previa predisposizione di un progetto unitario esteso all'intera zona ZRPU;
- sono altresì ammessi gli interventi volti alla realizzazione di volumi tecnici e alla creazione di nuovi spazi, dovuti a motivi igienici o funzionali.

#### **Indirizzi progettuali**

Sono contenuti nel successivo punto 10 "indirizzi progettuali generali", negli elaborati grafici Ea I.PV-Ea2.PV e in quanto disposto dal Piano del Porto.

#### **Indici e parametri**

Indice volumetrico territoriale massimo: 0,80 mc/mq senza concorso di progettazione.

1,5 mc/mq previo esperimento di un concorso di progettazione

L'indice volumetrico non si applica allo specchio acqueo zonizzato e in concessione.

In caso di interramenti della fascia acquee costiera, la realizzazione della cubatura prevista è soggetta a convenzionamento, fatte salve le approvazioni delle Amministrazioni preposte.

La quota di destinazione d'uso commerciale al minuto deve essere contenuta nel 25% della volumetria massima realizzabile.

#### **Rapporto di copertura**

E' consentita una occupazione massima del 25% della superficie del lotto.

#### **Altezze**

Ai fini del mantenimento dell'assetto volumetrico e della ricomposizione della continuità architettonica – ambientale l'altezza massima viene definita come segue:

h max ml 7,50.

In presenza di concorso di progettazione l'h massima è derogabile.

#### **Distanza tra i fabbricati**

Per i nuovi edifici è prescritta la distanza minima assoluta di ml 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici

antistanti.

#### **Prescrizioni particolari**

Dove esistono concessioni in essere, le funzioni ad esse collegate possono essere mantenute fino ad esaurimento delle attività o fintantoché non verrà assicurata una sistemazione analoga in altro sito del Porto.

La manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici sono consentite esclusivamente in presenza del mantenimento delle attuali destinazioni d'uso.

Per la realizzazione delle nuove funzioni è obbligatorio intervenire attraverso le categorie d'intervento della nuova realizzazione e della ristrutturazione urbanistica previa demolizione dell'esistente.

E' esclusa l'edificazione in linea e va garantita la vista del mare realizzando fronti continui orientati lungo la costa non superiori a ml 20 per edificio.

Le banchine fronte mare non possono essere oggetto di interventi che pregiudichino la viabilità pedonale e la fruizione pubblica completa.

Non è consentita la realizzazione di parcheggi fuori terra o a raso sul fronte mare.

#### **4\_ZPM\_Zona Portuale Museale**

La zona ZPM è la parte conclusiva del Porto Vecchio che riveste carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale.

#### **Attività e destinazioni d'uso ammesse**

Sono ammesse, oltre alla destinazione commerciale portuale, le destinazioni d'uso connesse ad attività culturali museali ed espositive e relativi servizi, ed, inoltre, formazione e ricerca, attività produttive legate alla nautica, artigianale di servizio, intrattenimento, commerciale al minuto, ricettiva, scuole e istituti universitari e relativi servizi.

#### **Strumenti di intervento**

Nell'ambito di tale zona è sempre consentita la demolizione, manutenzione ordinaria e straordinaria dei manufatti e degli organismi edilizi. Sono altresì consentiti i seguenti interventi edilizi da attuarsi con strumento diretto :

- manutenzione edilizia, restauro, conservazione tipologica, risanamento conservativo, con esclusione dello spostamento dei fori delle facciate fronte strada;
- ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione;
- sono altresì ammessi gli interventi volti alla realizza-

zione di volumi tecnici e alla creazione di nuovi spazi, dovuti a motivi igienici o funzionali. Tali interventi dovranno essere ubicati all'interno di cavedi o corti interne escludendo comunque i fronti principali.

#### **Indirizzi progettuali**

Sono contenuti nel successivo punto 10 "indirizzi progettuali generali", negli elaborati grafici Ea I.PV-Ea2.PV e in quanto disposto dal Piano del Porto.

#### **5\_ZB\_Zona Portuale Balneare**

La zona ZB è costituita dall'esistente diga foranea e dall'estremità nord del terrapieno di Barcola, già adibito ad attività sportive, per il tempo libero e la balneazione.

#### **Attività e destinazioni d'uso ammesse**

Sono ammesse, oltre alla destinazione commerciale portuale, le seguenti destinazioni d'uso:

- balneare;
- tempo libero, palestre, piscine;
- insediamenti sportivi ed attrezzature connesse con attività di svago;
- ristoranti, locali di ritrovo;
- commerciale al minuto;
- parco urbano;
- diporto, moli di tipo tradizionale, prefabbricato o precario, squeri, alaggi, rimessaggi, servizi per la manutenzione dei natanti
- ricettiva;
- artigianale di servizio;
- direzionale;
- espositiva;
- formazione e ricerca.

Tali destinazioni non sono ammesse nella diga foranea che deve essere adibita esclusivamente a funzioni di protezione della costa.

#### **Strumenti di intervento**

Nell'ambito di tale zona è sempre consentita la demolizione, manutenzione ordinaria e straordinaria dei manufatti e degli organismi edilizi. Sono altresì consentiti i seguenti interventi edilizi da attuarsi con strumento diretto :

- manutenzione edilizia, restauro, conservazione tipologica, risanamento conservativo, con esclusione dello spostamento dei fori delle facciate fronte strada;
- ristrutturazione edilizia;
- nuova realizzazione, e ristrutturazione urbanistica, purché con mantenimento degli allineamenti esistenti;

- sono altresì ammessi gli interventi volti alla realizzazione di volumi tecnici e alla creazione di nuovi spazi, dovuti a motivi igienici o funzionali.

#### **Indirizzi progettuali**

Sono contenuti nel successivo punto 10 "indirizzi progettuali generali", negli elaborati grafici Ea I.PV-Ea2.PV e in quanto disposto dal Piano del Porto.

#### **Indici e parametri**

Indice volumetrico territoriale massimo: 0,50 mc/mq per la diga foranea; 1 mc/mq per l'area del terrapieno.

#### **Altezze**

Ai fini del mantenimento dell'assetto volumetrico e della ricomposizione della continuità architettonica – ambientale l'altezza massima non potrà mai superare: h max ml 7,50.

#### **Distanza tra i fabbricati**

Per i nuovi edifici è prescritta la distanza minima assoluta di ml 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

#### **Prescrizioni particolari**

Le banchine fronte mare non possono essere oggetto di interventi che pregiudichino la viabilità pedonale e la fruizione pubblica completa.

#### **6\_ZTN\_Zona Turistico Nautica**

La zona ZTN è la parte del Porto Vecchio circostante il Bacino 0.

#### **Attività e destinazioni d'uso ammesse**

Sono ammesse, oltre alla destinazione commerciale portuale, le seguenti destinazioni d'uso:

- turistica;
- nautica;
- ricettiva e di ristorazione;
- commerciale;
- commerciale al minuto;
- artigianale di servizio;
- espositiva.

#### **Strumenti di intervento**

Nell'ambito di tale zona è sempre consentita la demolizione, manutenzione ordinaria e straordinaria dei manufatti e degli organismi edilizi. Sono altresì consentiti i seguenti interventi edilizi da attuarsi con strumento diretto :

- manutenzione edilizia, restauro, conservazione tipologica, risanamento conservativo, con esclusione dello spostamento dei fori delle facciate fronte strada;
- ristrutturazione edilizia;

- nuova realizzazione, e ristrutturazione urbanistica, purché con mantenimento degli allineamenti esistenti;

- sono altresì ammessi gli interventi volti alla realizzazione di volumi tecnici e alla creazione di nuovi spazi, dovuti a motivi igienici o funzionali. Tali interventi dovranno essere ubicati all'interno di cavedi o corti interne escludendo comunque i fronti principali.

#### **Indirizzi progettuali**

Sono contenuti nel successivo punto 10 "indirizzi progettuali generali", negli elaborati grafici Ea I.PV-Ea2.PV e in quanto disposto dal Piano del Porto.

#### **Indici e parametri**

Per gli interventi di nuova realizzazione, ampliamento e ristrutturazione urbanistica, gli allineamenti e le tipologie da utilizzare potranno essere desunti dal contesto edificato circostante, qualora non vengano pregiudicate le situazioni igienico-sanitarie dell'edificio preesistente.

E' consentito un incremento massimo edificabile di mc 35.000 oltre all'esistente.

L'altezza massima non potrà superare le altezze degli edifici preesistenti lungo la stessa fila di carattere storico-artistico e di pregio ambientale e non potrà mai superare i 10,50 ml.

#### **Altezze**

Ai fini del mantenimento dell'assetto volumetrico e della ricomposizione della continuità architettonica – ambientale l'altezza massima non potrà mai superare: h max ml 10,50

#### **Distanza tra i fabbricati**

Per i nuovi edifici è prescritta la distanza minima assoluta di ml 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

#### **Prescrizioni particolari**

Dove esistono concessioni in essere, le funzioni ad esse collegate possono essere mantenute fino ad esaurimento delle attività o fintantoché non verrà assicurata una sistemazione analoga in altro sito del Porto.

Le banchine fronte mare non possono essere oggetto di interventi che pregiudichino la viabilità pedonale e la fruizione pubblica completa.

#### **7\_Parcheggi**

I parcheggi sono previsti interrati e in elevazione secondo quanto riportato nei grafici allegati.

I parcheggi in elevazione sono obbligatori.

I parcheggi indicati dai grafici come interrati sono da

considerarsi possibili ma non obbligatori.

### **Indirizzi progettuali**

Sono contenuti nel successivo punto 10 “indirizzi progettuali generali” e negli elaborati grafici Ea I.PV-Ea2.PV.

Non è consentita la realizzazione di parcheggi fuori terra o a raso sul fronte mare.

### **Indici e parametri**

Per gli interventi fuori terra di nuova realizzazione, ampliamento e ristrutturazione urbanistica, gli indici ed i parametri da utilizzare potranno essere desunti dal contesto edificato circostante, qualora non vengano pregiudicate le situazioni igienico-sanitarie dell'edificato preesistente.

L'altezza massima degli edifici destinati a parcheggio non potrà superare le altezze degli edifici di carattere storico-artistico e di pregio ambientale preesistenti lungo la stessa fila ed in ogni caso non potrà mai superare i 12.00 ml.

### **Altezze**

Ai fini del mantenimento dell'assetto volumetrico e della ricomposizione della continuità architettonica – ambientale l'altezza massima non potrà mai superare: h max ml 12.00.

## **8 \_Viabilità**

### **8.1 \_Svincolo di accesso all'area del Porto Vecchio da viale Miramare**

La viabilità di accesso al Porto Vecchio da viale Miramare all'altezza del cavalcavia ferroviario, i sensi di marcia della viabilità e l'area all'interno della quale dovrà svilupparsi il relativo progetto, così come riportati nell'elaborato grafico, hanno valore puramente indicativo; forma e posizione dello svincolo, della viabilità e dei sensi di marcia saranno meglio individuati e definiti nella stesura del progetto a scala edilizia, che dovrà comunque tenere conto delle qualità ambientali e paesaggistiche del contesto ricercando l'integrazione e la continuità con lo stesso e l'occupazione di una porzione, per quanto possibile, ristretta delle aree. Le aree che dovessero risultare libere dalla viabilità a seguito del progetto saranno zonizzate secondo la classificazione delle aree del Porto Vecchio immediatamente adiacenti.

La previsione della viabilità cosiddetta principale interna all'ambito portuale è puramente indicativa in

riferimento al tracciato, alla larghezza e ai raccordi. Solo in sede di progettazione a scala edilizia verranno definite le caratteristiche quali larghezza, numero di corsie e raccordi, nel rispetto delle qualità ambientali e paesaggistiche del contesto e sulla base delle prescrizioni di seguito riportate; fermo restando che il progetto edilizio, corredato di idonee campionature dei materiali da utilizzare, dovrà essere autorizzato dalla Soprintendenza.

Nella redazione dei progetti di viabilità si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- Non dovranno essere praticati nuovi varchi o passaggi nelle recinzioni del PFV.
- Andranno tutelate e valorizzate le pavimentazioni originali in pietra mantenendole o ripristinandole con dimensioni, materiali e tessiture analoghe a quelle esistenti. Per quanto riguarda i binari, qualora gli stessi venissero eccezionalmente e motivatamente eliminati, andrà evidenziato con apposito segno a terra il percorso originario;
- I percorsi stradali non potranno in alcun modo apportare modifiche o comunque incidere sulle banchine esterne agli edifici, nonché sulle attuali caratteristiche architettoniche degli stessi. Nella generalità dei casi andranno mantenute e ripristinate le pavimentazioni in pietra al fine di conservare l'integralità del limite architettonico originario;
- Non sarà consentita la realizzazione di marciapiedi o, comunque, di percorsi in elevato che modifichino le originarie sedi stradali;
- Qualsiasi intervento di regolamentazione dei percorsi pedonali e carrabili dovrà essere realizzato nel pieno rispetto e senza alterazioni delle originarie pavimentazioni degli attacchi a terra degli edifici, senza comportare altresì interferenze nella percezione delle prospettive create dagli edifici storici;
- Non sarà consentita la realizzazione di impianti semaforici, svincoli, corsie preferenziali, spartitraffico, barriere di protezione, cartellonistica stradale e pubblicitaria e quant'altro caratterizza la consueta viabilità urbana ai sensi delle vigenti norme del codice della strada. Ciò al fine di non alterare l'ampiezza e la profondità prospettica degli originari assi viari e degli edifici prospicienti gli stessi. Quanto sopra al fine di non modificare i caratteri originari tipici e unitari, dell'insieme del P.F.V. che di per sé si qualifica come un organismo unitario non assoggettabile ad un qualsiasi altro ambito urbano;

- Gli elementi di arredo urbano dovranno essere inseriti in modo da non arrecare pregiudizio alla visione d'insieme ai predetti con prospettici attraverso l'uso di idonei componeneti quali corpi illuminanti, segnaletica verticale, panchine, balaustre ed accessori vari i quali dovranno garantire il decoro del complesso architettonico. La loro tipologia dovrà essere uniforme nell'intero comprensorio del P.F.V.

### **8.2 \_Collegamento interportuale**

Resta nelle strategie del PRGC la necessità di collegare l'ambito del Porto Vecchio con la Grande Viabilità Triestina e l'ambito del Porto Nuovo attraverso l'eliminazione del transito veicolare in superficie lungo le rive.

L'individuazione del tracciato più idoneo è rimandato ad uno specifico studio di fattibilità propedeutico allo scopo.

## **9 \_Aree soggette a Concorso**

Nell'area indicata come “soggetta a concorso” e individuata nell'area zonizzata ZPU - 2 i volumi attuali potranno essere aumentati auspicabilmente tramite concorso di progettazione in grado di offrire un'alta qualità progettuale.

Il cartiglio riporta due percentuali, la prima indica il volume ricostruibile auspicabilmente in caso di concorso, la seconda in caso di sola ricostruzione.

Esempio:

+ 20%	Volume esistente
0%	mc 97335,37

volume ricostruibile auspicabilmente in caso di concorso: mc 116802,444

volume ricostruibile senza concorso: mc 97335,37

Nell'area indicata come “soggetta a concorso” e individuata nell'area zonizzata ZPU - 3 i volumi attuali dovranno essere diminuiti nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, nuova realizzazione, e ristrutturazione urbanistica; tali interventi sono consentiti esclusivamente a seguito di concorso di progettazione in grado di offrire un'alta qualità progettuale.

E' possibile il ricorso allo strumento del concorso di

progettazione anche nell'area zonizzata ZRPU. In caso di ricorso allo strumento del concorso di progettazione, l'indice volumetrico territoriale massimo viene stabilito nella misura del 1,5 mc/mq, ferma restando l'occupazione massima del 25% della superficie del lotto.

### **10 \_Indirizzi progettuali generali**

Gli interventi nell'Ambito del Porto Vecchio si attuano nel rispetto di quanto disposto dalla Legge 28 gennaio 1994, n.84, Riordino della legislazione in materia portuale, in particolare di quanto disposto dall'art.5, Programmazione e realizzazione delle opere portuali. Piano Regolatore portuale.

E' previsto il ricorso allo strumento concorsuale (Concorso di Progettazione, ai sensi di quanto stabilito al Capo III del Decreto del Presidente della Repubblica 21 dicembre 1999, n.554 – Regolamento di attuazione della legge quadro in materia di lavori pubblici 11 febbraio 1994, n.109, e successive modificazioni, artt.59, 60, 61) per le aree come individuate nell'elaborato Ea I.PV, Uso del suolo e destinazione d'uso degli edifici. Sono auspicabilmente soggette a concorso, in caso di interventi di ampliamento, nuova realizzazione e ristrutturazione urbanistica le aree dell'attuale “Adriaterminal”, con un possibile ampliamento volumetrico del 20%; del molo III, con una diminuzione volumetrica del 20%.

E' possibile il ricorso allo strumento del Concorso di Progettazione anche per la zona ZRPU, corrispondente al terrapieno di Barcola, dove, in tal caso, l'indice volumetrico territoriale massimo viene stabilito nella misura del 1,5 mc/mq.

L'impianto urbano “storico” del Porto Vecchio, individuabile con tre file principali di edifici, prevede una destinazione d'uso per edificio che ipotizza, per gli edifici fronte mare e per la fascia retrostante, destinazioni d'uso prevalentemente commerciali al piano terra (nella misura massima dell'80%), miste ai piani intermedi e agli ultimi livelli. Tali indicazioni sono riportate nell'elaborato Ea I.PV che riporta, edificio per edificio, una tabella delle quantità insediabili per funzione; con la specificazione che solo la destinazione d'uso commerciale è prescrittiva nella quantità e indicativa nell'ubicazione, comunque nel rispetto della normativa regionale di settore.

Nella terza fila di edifici, adiacente il sedime ferroviario, è prevista la realizzazione dei parcheggi in elevazione necessari al soddisfacimento degli standard, all'interno degli edifici previsti in demolizione e ricostruzione secondo gli indici e le modalità previste dalle Norme Tecniche di Attuazione.

È possibile la realizzazione di percorsi aerei in quota di collegamento tra i singoli edifici.

I parcheggi indicati interrati nell'elaborato Ea2.PV sono da considerarsi indicativi, cioè possibili ma non obbligatori, l'area di sedime è puramente indicativa e non tiene conto di aspetti da considerare alla scala progettuale edilizia (presenza di torrenti, sottoservizi, ecc. cui si rimanda alla scala progettuale).

Il molo IV è destinato a funzione prevalente di terminal traghetti.

Il molo III, soggetto a Concorso di Progettazione, è destinato a funzioni miste.

L'area dell'Adriaterminal, soggetta a Concorso di Progettazione, è destinata a funzioni miste.

Il Bacino 0 è destinato a darsena, gli edifici su questo prospettanti a funzioni miste.

Il magazzino 26 può essere destinato a funzioni congressuali.

Le centrali idrodinamica ed elettrica sono destinate a funzioni museali.

La diga foranea antistante il Porto Vecchio è destinata esclusivamente a funzioni di protezione della costa.

Per l'area a nord del Bacino 0 è possibile la destinazione a Fiera ed attività espositive.

L'area del terrapieno di Barcola è destinata a zona prevalentemente di parco urbano e ad attrezzature sportive e per la nautica.

Le banchine fronte mare, in tutto l'Ambito del Porto Vecchio, non possono essere oggetto di interventi, andrà privilegiata la viabilità pedonale e la fruizione pubblica.

Non è prevista la realizzazione di parcheggi fuori terra o a raso fronte mare.

Gli elaborati Ea1.PV ed Ea2.PV riportano una serie di collegamenti ed attraversamenti pedonali tra la città e l'ambito di Porto Vecchio che rendono perfettamente permeabile e fruibile alla viabilità pedonale l'intero ambito.

È previsto un collegamento aereo con la diga foranea. Tali passerelle e percorsi pedonali sono una possibilità, sono pertanto indicative e non prescrittive.

### 11 \_ Prescrizioni geologiche

È fatto obbligo, nella progettazione e realizzazione di opere di qualsiasi tipo e natura, in particolare per la progettazione e realizzazione di opere interessanti il territorio e opere a mare, di fare riferimento alle indicazioni e prescrizioni evidenziate nello studio geologico (Relazione geologica-parere di compatibilità (L.R. 27/88) Norme geologico-tecniche GR e relativi elaborati grafici), facente parte integrante della presente variante, ed inoltre alle seguenti specifiche prescrizioni:

- In considerazione della possibilità di ingressione marina nelle aree del Porto Vecchio, nella progettazione e nell'esecuzione delle opere, anche sotterranee, poste sino alla quota di +2,50 m. s.l.m.m., dovranno essere previste adeguate protezioni, tali da impedire che l'ingressione marina possa pregiudicare l'incolumità delle persone, comportare danni funzionali alle opere, alle infrastrutture e possa comportare l'interruzione di attività socioeconomiche.

In particolare per le opere sotterranee, oltre al rispetto della precedente prescrizione, dovrà essere assicurata la collocazione di vie di fuga pedonali, con uscita situata sempre a quota superiore a +2,50 m s.l.m.m., dovranno essere realizzate adeguate impermeabilizzazioni dei locali, e dovrà essere previsto un idoneo sistema di pompaggio ed allontanamento delle acque che, per cause diverse, dovessero comunque invadere la struttura stessa.

- Relativamente ai possibili effetti indotti dal moto ondoso sulle strutture poste sul fronte mare, dovrà essere rispettata una distanza di minimo 10 m, misurata dal limite a mare di banchine e moli, per la realizzazione di nuovi edifici.

- Tale prescrizione non si applica per la realizzazione di infrastrutture o pertinenze connesse allo svolgi-

mento delle attività portuali.

Allo scopo di salvaguardare la sicurezza di opere e sottoservizi a rete dalla corrosione da salsedine marina, entro una fascia di almeno 50 m dal fronte mare, dovranno essere adottate, già in fase di progettazione, azioni che mirino a garantire la durata nel tempo delle opere o dei sottoservizi suddetti.

- Con riferimento alla rete degli impianti sotterranei di smaltimento idrico, il sistema di raccolta delle acque piovane di nuova progettazione o interventi di adeguamento dell'esistente, dovranno essere dimensionati in maniera da garantire l'allontanamento di portate istantanee di almeno 20 mc/s; gli stessi impianti unitamente agli impianti di fognatura e scarico degli edifici dovranno tenere in debita considerazione eventuali fenomeni di rigurgito di qualsiasi natura e garantire il regolare deflusso degli stessi in tutte le condizioni idrauliche che dovessero verificarsi.

- Per le aree attualmente interessate da specchi d'acqua dovranno valere le stesse regole in campo geologico dettate dal presente articolo.

- Relativamente all'utilizzo del corpo della diga foranea, potrà essere consentito il ripristino delle strutture esistenti.

### 12 \_ Prescrizioni di tutela sugli immobili vincolati ai sensi del DLgs 42/2004

Gli interventi si attuano tutti con strumento diretto nel rispetto dei vincoli esistenti, in particolare del regime dei vincoli di cui al D.Lgs. 42/2004. Per gli edifici denominati I A e 3, catastalmente identificati al foglio 6/10, pcn 469 e foglio 10, pcn 682, si deve fare riferimento al Decreto Dirigenziale di modifica e integrazione delle prescrizioni di tutela indiretta di cui al Decreto Dirigenziale 23 agosto 2001.

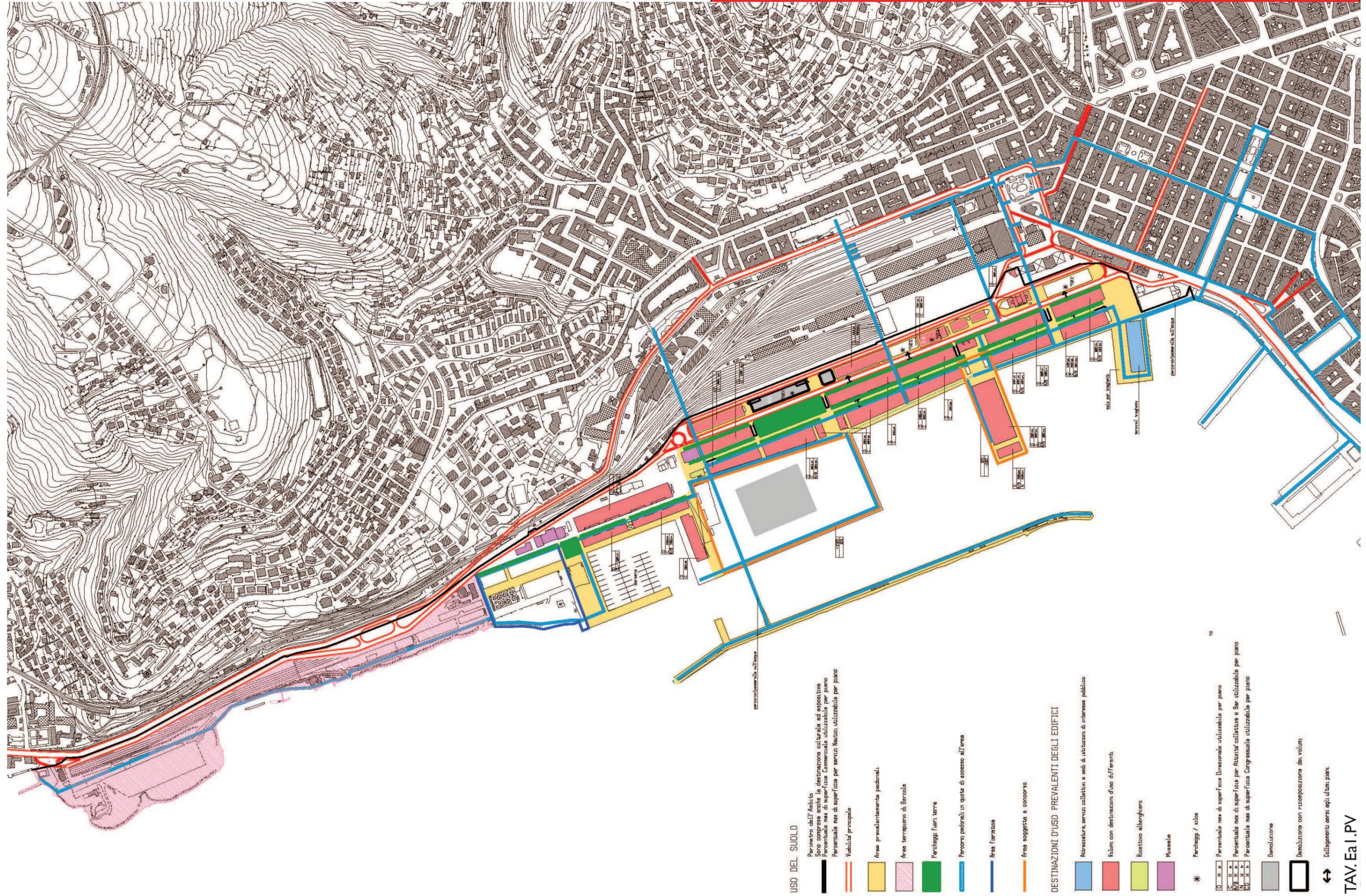
In ottemperanza alle esigenze di tutela tutti gli interventi sugli immobili vincolati ai sensi del DLgs 42/2004 e successive modifiche e integrazioni debbono essere obbligatoriamente sottoposti al parere della Soprintendenza.

Per quanto concerne le categorie d'intervento previste, l'ammissibilità delle stesse è subordinata alla loro compatibilità con le disposizioni del vigente codice dei beni culturali, precisando che non sarà consentita la realizzazione di volumi tecnici, impianti, e quant'al-

tro, sulle coperture degli immobili sottoposti a tutela diretta.

### 13 \_ Norme finali

In considerazione del diverso grado di definizione dei due strumenti di pianificazione dell'ambito del Porto Vecchio, ossia le presenti "Schede progetto" e la variante al PRP, si precisa che in presenza di discrepanze tra i due strumenti sono da ritenersi prevalenti le previsioni contenute nella variante al PRP.



**USO DEL SUOLO**

Perimetro dell'Ambito  
Sono comprese anche la destinazione culturale ed espositiva  
Percentuale max di superficie Commerciale utilizzabile per piano  
Percentuale max di superficie per servizi pubblici utilizzabile per piano

- Viabilità principale
- Area prevalenziamente pedonali
- Area terrapieno di Barcola
- Percellaggi fuori terra
- Percorsi pedonali in quota di accesso all'area
- Area fieristica
- Area soggetta a concorso

**DESTINAZIONI D'USO PREVALENTI DEGLI EDIFICI**

- Attività, servizi collettivi e sedi di istituzioni di interesse pubblico
- Volumi con destinazioni d'uso differenti
- Ricettivo alberghiero
- Museale
- Parcheggio / silos
- Percentuale max di superficie Direzionale utilizzabile per piano
- Percentuale max di superficie per Attività collettive e Bar utilizzabile per piano
- Percentuale max di superficie Congressuale utilizzabile per piano
- Demolizione
- Demolizione con ricomposizione dei volumi

↔ Collegamenti aeri: ogni ultimi piani.

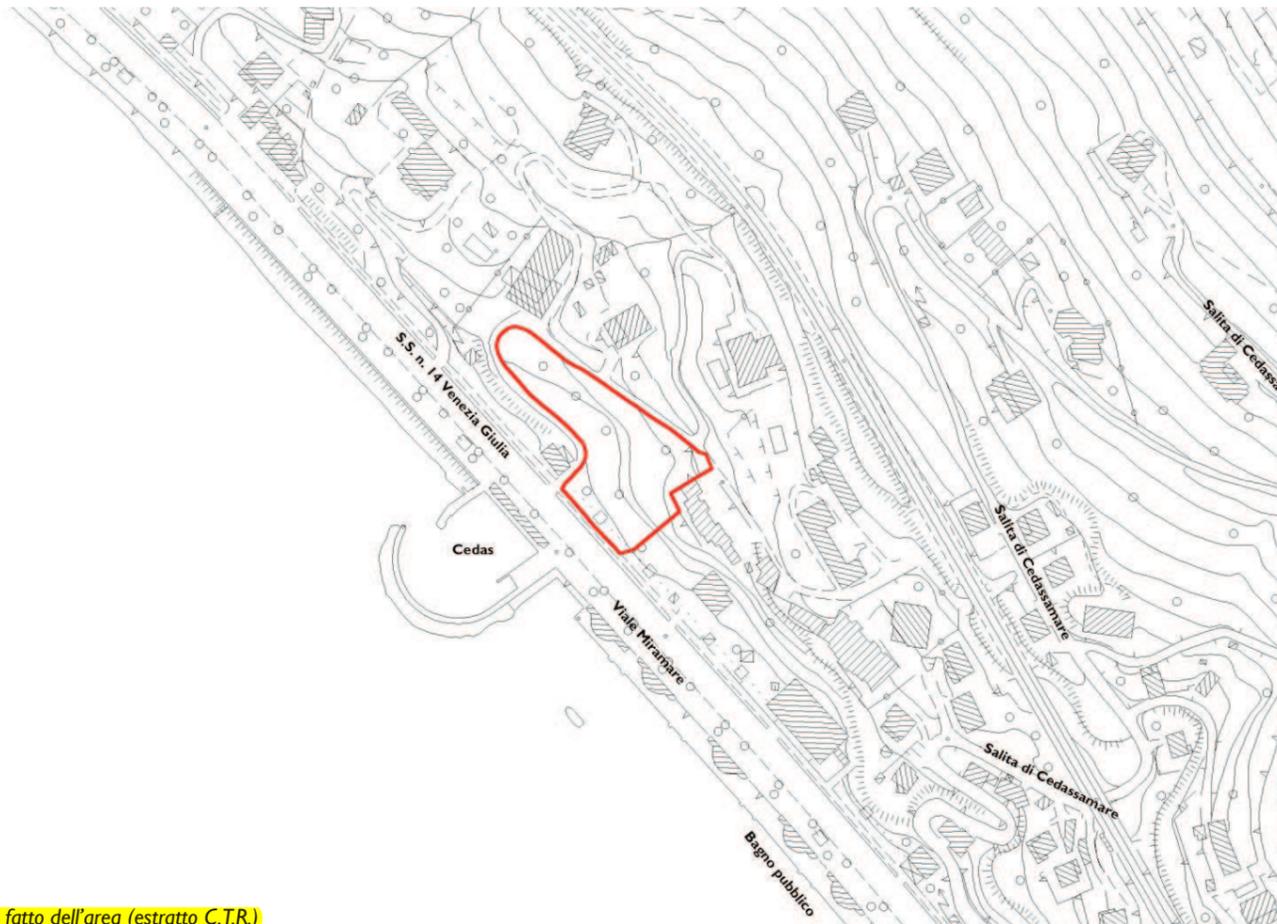


LEGENDA

-  Perimetro dell'Ambito
-  Viabilità principale
-  Zone territoriali omogenee
-  Parcheggi interrati
-  Parcheggi fuori terra, area di massima espansione
-  Silos
-  Rampe di accesso ai parcheggi interrati
-  Area con edifici da destinare a Stazione
-  Percorsi pedonali
-  p.a. Posti auto

TOTALE PARCHEGGI 6790 p.a.

TAV. Ea2.PV



Stato di fatto dell'area (estratto C.T.R.)

**1. Descrizione**

Si tratta di un ambito attestato su viale Miramare, in fregio alla strada privata Salita di Miramare, caratterizzato da una zona verde libera da costruzioni e in pendenza.

**2. Elementi principali prescrittivi di progetto**

Il progetto dovrà prevedere un adeguato inserimento ambientale degli edifici al fine di limitarne l'impatto visivo fronte mare.

*Misure di sostenibilità ambientale:*

- I nuovi edifici devono essere realizzati con caratteristiche prestazionali corrispondenti alla classe energetica "A".
- Gli interventi devono conformarsi al principio di "invarianza idraulica", attraverso adeguati sistemi di drenaggio o la raccolta e il riciclo delle acque meteoriche. Sono sempre ammessi la raccolta e il riciclo dell'acqua piovana per gli usi domestici compatibili e per l'irrigazione.
- Per migliorare le caratteristiche energetico-ambientali degli edifici, è consentito l'utilizzo del tetto giardino ("tetto verde"), quale sistema di protezione passiva dall'irraggiamento solare, ai sensi della norma UNI 11273.

**3. Parametri urbanistici prescrittivi**

- St 4.410 mq
- It max 1,00 mc/mq
- Rc max 35%
- H max 6,50 ml

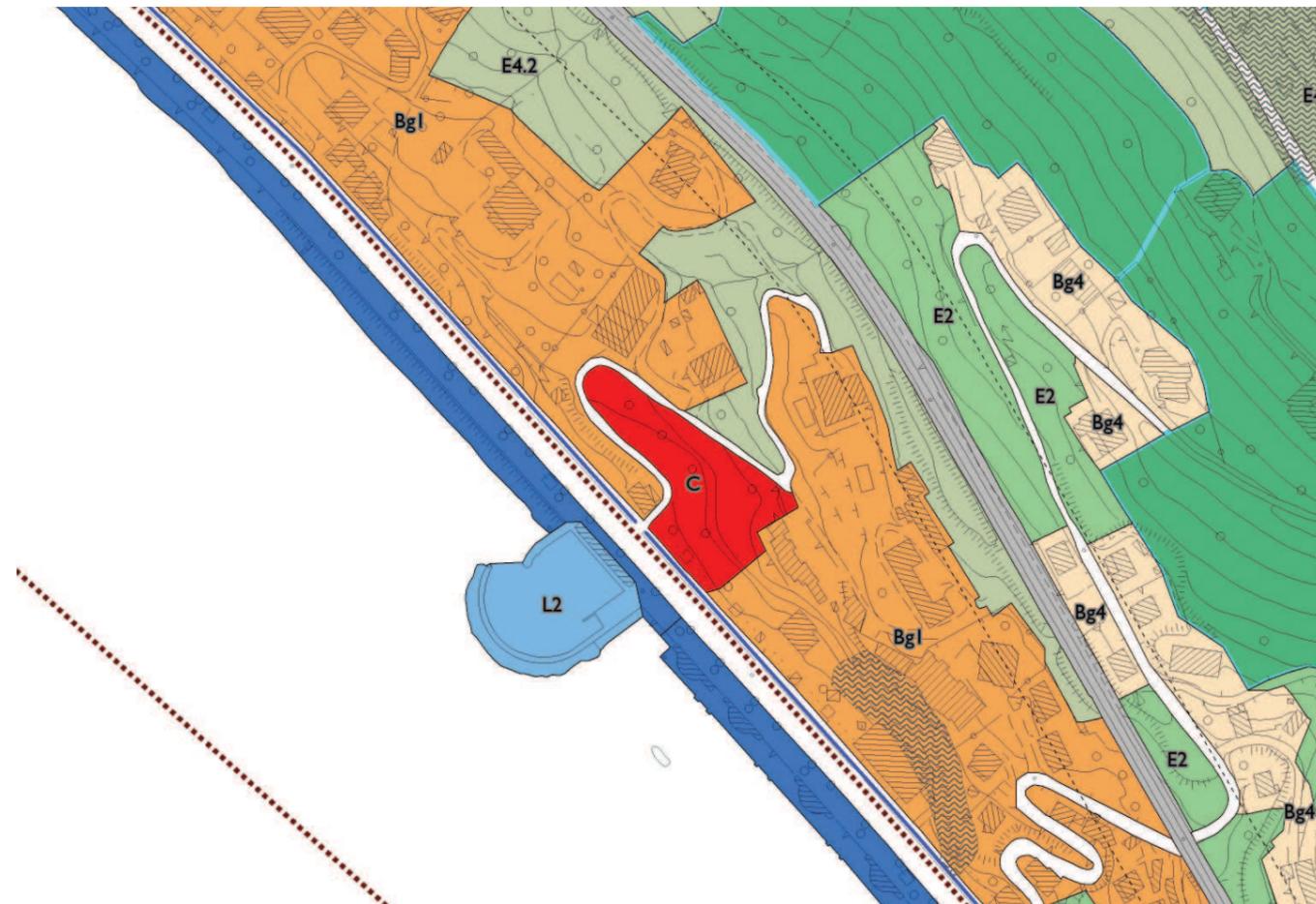
Viene riconosciuto un incremento del 5% sul Rc prefissato, nel caso in cui venga realizzata una superficie complessiva a "tetto verde" almeno pari al 50% dell'intera superficie coperta degli edifici.

**4. Opere di urbanizzazione primaria**

- Realizzazione di un parcheggio di relazione nella misura stabilita dall'art. 103 delle Norme Tecniche di Attuazione.
- Se necessario a giudizio degli uffici ed enti competenti, dovrà essere realizzato l'adeguamento e/o la realizzazione delle reti tecnologiche (compresa l'illuminazione pubblica) e di eventuali isole ecologiche.

**6. Tipologie edilizie**

Edifici isolati o a schiera.



Estratto della tavola di zonizzazione del nuovo P.R.G.



**PROGETTO**

I contenuti della presente scheda riprendono quanto previsto dagli strumenti urbanistici vigenti (P.R.P e P.R.G.C.) e dalle relative Intese già stipulate tra Comune di Trieste e Autorità Portuale in sede di approvazione della variante n 93 al P.R.G.C. e contestuale variante al P.R.P.

Ove esistono concessioni in essere, in qualsiasi zona esse ricadano, le funzioni ad esse collegate possano essere mantenute fino ad esaurimento delle attività o fintantochè non verrà assicurata una sistemazione analoga a quella attuale in altro sito del Porto.

L'ambito del Porto Vecchio corrisponde alla zona LIc ed è suddiviso in sottozone, come di seguito riportato.

## 1 \_Zona Portuale urbana

### 1.1 \_ZPU-1

La zona ZPU-1 è la parte del Porto Vecchio che riveste carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale.

#### **Attività e destinazioni d'uso ammesse**

Sono ammesse, oltre alla destinazione commerciale e portuale, le seguenti destinazioni d'uso: attività di portualità passeggeri, turistica e diportistica e servizi connessi, culturale, di ricerca, istruzione, formazione, di comunicazione ed informazione (centri telematici, sale di ripresa e registrazione, sale convegni), direzionale e di servizio, economiche (sedi bancarie e borsistiche, finanziarie ed assicurative), commerciale, artigianale di servizio, alberghiera e ricettivo-complementare, commerciale al minuto, ricettiva, di ristorazione, espositiva, di intrattenimento, museale e attività di interesse pubblico e generale, salvo diversa previsione/prescrizione riportata all'art. 10 e sugli elaborati grafici Ea I.PV-Ea2.PV.

La destinazione d'uso commerciale è indicativa rispetto a quanto riportato negli allegati Ea I.PV-Ea2.PV.

#### **Strumenti di intervento**

Nell'ambito di tale zona è sempre consentita la demolizione, manutenzione ordinaria e straordinaria dei manufatti e degli organismi edilizi. Sono altresì consentiti i seguenti interventi edilizi da attuarsi con strumento diretto:

- manutenzione edilizia, restauro, conservazione tipologica, risanamento conservativo, con esclusione dello spostamento dei fori delle facciate fronte strada;
- ristrutturazione edilizia;

- nuova realizzazione, e ristrutturazione urbanistica, con mantenimento obbligatorio degli allineamenti esistenti;

- sono altresì ammessi gli interventi volti alla realizzazione di volumi tecnici e alla creazione di nuovi spazi, dovuti a motivi igienici o funzionali. Tali interventi dovranno essere ubicati all'interno di cavità o corti interne escludendo comunque i fronti principali;

- è consentita la realizzazione di collegamenti aerei tra gli edifici secondo quanto riportato negli allegati Ea I.PV-Ea2.PV.

#### **Indirizzi progettuali**

Sono contenuti nel successivo punto 10 "indirizzi progettuali generali", negli elaborati grafici Ea I.PV-Ea2.PV e in quanto disposto dal Piano Regolatore del Porto per l'ambito del Punto Franco Vecchio (Intese Autorità Portuale).

#### **Indici e parametri**

Per gli interventi di nuova realizzazione, ampliamento e ristrutturazione urbanistica, gli indici ed i parametri da utilizzare potranno essere desunti dal contesto edificato circostante, qualora non vengano pregiudicate le situazioni igienico-sanitarie dell'edificato preesistente.

#### **Altezze**

L'altezza massima non potrà superare le altezze degli edifici di carattere storico-artistico e di pregio ambientale preesistenti lungo la stessa fila. Ai fini del mantenimento dell'assetto volumetrico e della ricomposizione della continuità architettonica – ambientale, in ogni caso non potrà mai superare: h max ml 12.00.

#### **Distanza tra i fabbricati**

Per i nuovi edifici è prescritta la distanza minima assoluta di ml 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

#### **Prescrizioni particolari**

Le banchine fronte mare non possono essere oggetto di interventi che pregiudichino la viabilità pedonale e la fruizione pubblica completa.

### 1.2 \_ZPU-2

#### **Attività e destinazioni d'uso ammesse**

Sono ammesse, oltre alla destinazione commerciale portuale, le seguenti destinazioni d'uso: portualità passeggeri, turistica e diportistica e servizi connessi, culturale, di ricerca, istruzione, formazione, di comunicazione ed informazione (centri telematici, sale di ripresa e registrazione, sale convegni), direzionale e

di servizio, economiche (sedi bancarie e borsistiche, finanziarie ed assicurative), commerciale, artigianale di servizio, commerciale al minuto, di ristorazione, espositiva, di intrattenimento, museale e attività di interesse pubblico e generale, salvo diversa previsione/prescrizione riportata all'art. 10 e sugli elaborati grafici Ea I.PV-Ea2.PV.

Le attività portuali attualmente in essere potranno rimanere in zona sino al trasferimento in un'area idonea individuata dall'Autorità Portuale all'interno della Circostrizione Portuale.

#### **Strumenti di intervento**

Nell'ambito di tale zona è sempre consentita la demolizione, manutenzione ordinaria e straordinaria dei manufatti e degli organismi edilizi. I seguenti interventi edilizi diversi si attuano con strumento diretto:

- restauro, conservazione tipologica, risanamento conservativo, con esclusione dello spostamento dei fori delle facciate fronte strada;
- ristrutturazione edilizia, con esclusione della demolizione e ricostruzione;
- sono altresì ammessi gli interventi volti alla realizzazione di volumi tecnici e alla creazione di nuovi spazi, dovuti a motivi igienici o funzionali.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, nuova realizzazione, ampliamento e ristrutturazione urbanistica si possono attuare previo esperimento di un concorso di progettazione finalizzato al conseguimento di un'alta qualità progettuale e architettonica.

#### **Indirizzi progettuali**

Sono contenuti nel successivo punto 10 "indirizzi progettuali generali", negli elaborati grafici Ea I.PV-Ea2.PV e in quanto disposto dal Piano del Porto.

#### **Indici e parametri**

Per gli interventi di nuova realizzazione, ampliamento e ristrutturazione urbanistica, a seguito dell'utilizzo dello strumento concorsuale, è consentito un aumento volumetrico del 20% come indicato al punto 10 e sugli elaborati grafici Ea I.PV-Ea2.PV.

#### **Altezze**

Ai fini del mantenimento dell'assetto volumetrico e della ricomposizione della continuità architettonica – ambientale l'altezza massima non potrà mai superare: h max ml 12.00.

#### **Distanza tra i fabbricati**

Per i nuovi edifici è prescritta la distanza minima assoluta di ml 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Prescrizioni particolari

Le banchine fronte mare non possono essere oggetto di interventi che pregiudichino la viabilità pedonale e la fruizione pubblica completa.

### 1.3 \_ZPU-3

#### **Attività e destinazioni d'uso ammesse**

Sono ammesse, oltre alla destinazione commerciale portuale, le seguenti destinazioni d'uso quali portualità passeggeri, turistica e diportistica e servizi connessi, culturale, di ricerca, istruzione, formazione, di comunicazione ed informazione (centri telematici, sale di ripresa e registrazione, sale convegni), direzionale e di servizio, economiche (sedi bancarie e borsistiche, finanziarie ed assicurative), commerciale, artigianale di servizio, commerciale al minuto, di ristorazione, espositiva, di intrattenimento, museale e attività di interesse pubblico e generale, ricettiva, salvo diversa previsione/prescrizione riportata all'art. 10 e sugli elaborati grafici Ea I.PV-Ea2.PV .

#### **Strumenti di intervento**

Nell'ambito di tale zona è sempre consentita la demolizione, manutenzione ordinaria e straordinaria dei manufatti e degli organismi edilizi. I seguenti interventi edilizi si attuano con strumento diretto:

- restauro, conservazione tipologica, risanamento conservativo, con esclusione dello spostamento dei fori delle facciate fronte strada, per il magazzino n. 118 (palazzina Vv.Ff.);
- manutenzione edilizia ordinaria e straordinaria, con mantenimento della destinazione d'uso per il capannone ubicato sul molo III;
- sono altresì ammessi gli interventi volti alla realizzazione di volumi tecnici e alla creazione di nuovi spazi, dovuti a motivi igienici o funzionali.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, nuova realizzazione, ampliamento e ristrutturazione urbanistica, previa predisposizione di un progetto unitario esteso alla intera zona ZPU-3, si possono attuare tramite concorso di progettazione, finalizzato al conseguimento di un'alta qualità progettuale e architettonica.

#### **Indirizzi progettuali**

Sono contenuti nel successivo punto 10 "indirizzi progettuali generali", negli elaborati grafici Ea I.PV-Ea2.PV e in quanto disposto dal Piano del Porto.

Indici e parametri

Gli interventi di nuova realizzazione, ampliamento e ristrutturazione urbanistica, sono consentiti, a seguito dell'utilizzo dello strumento concorsuale, con un'adeguata riduzione volumetrica del 20% come indicato al punto 10 e sugli elaborati grafici Ea1.PV-Ea2.PV.

#### **Altezze**

Ai fini del mantenimento dell'assetto volumetrico e della ricomposizione della continuità architettonica – ambientale l'altezza massima non potrà mai superare: h max ml 12.00.

#### **Distanza tra i fabbricati**

Per i nuovi edifici è prescritta la distanza minima assoluta di ml 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

#### **Prescrizioni particolari**

Le banchine fronte mare non possono essere oggetto di interventi che pregiudichino la viabilità pedonale e la fruizione pubblica completa.

### **1.4\_ZPU-4**

#### **Attività e destinazioni d'uso ammesse**

Sono ammesse, oltre alla destinazione commerciale portuale, le seguenti destinazioni d'uso: portualità passeggeri, turistica e diportistica e servizi connessi, culturale, di ricerca, istruzione, formazione, di comunicazione ed informazione (centri telematici, sale di ripresa e registrazione, sale convegni), direzionale e di servizio, economiche (sedi bancarie e borsistiche, fi nanziarie ed assicurative), commerciale, artigianale di servizio, commerciale al minuto, di ristorazione, espositiva, di intrattenimento, museale e attività di interesse pubblico e generale, salvo diversa previsione/prescrizione riportata al punto 10 e sugli elaborati grafici Ea1.PV-Ea2.PV.

#### **Strumenti di intervento**

Nell'ambito di tale zona è sempre consentita la demolizione, manutenzione ordinaria e straordinaria dei manufatti e degli organismi edilizi. Sono altresì consentiti i seguenti interventi edilizi da attuarsi con strumento diretto:

- manutenzione edilizia, restauro, conservazione tipologica, risanamento conservativo, con esclusione dello spostamento dei fori delle facciate fronte strada;
- ristrutturazione edilizia;
- nuova realizzazione, e ristrutturazione urbanistica, con mantenimento obbligatorio degli allineamenti esistenti;
- sono altresì ammessi gli interventi volti alla realizzazione di volumi tecnici e alla creazione di nuovi spazi, dovuti a motivi igienici o funzionali. Tali interventi dovranno essere ubicati all'interno di cavati o corti

interne escludendo comunque i fronti principali.

#### **Indirizzi progettuali**

Sono contenuti nel successivo punto 10 "indirizzi progettuali generali", negli elaborati grafici Ea1.PV-Ea2.PV e in quanto disposto dal Piano del Porto.

#### **Indici e parametri**

Per gli interventi di nuova realizzazione, ampliamento e ristrutturazione urbanistica, gli indici ed i parametri da utilizzare, potranno essere desunti dal contesto edificato circostante, qualora non vengano pregiudicate le situazioni igienico-sanitarie dell'edificato preesistente.

L'altezza massima non potrà superare le altezze degli edifici di carattere storico-artistico e di pregio ambientale preesistenti nell'intorno ed in ogni caso non potrà mai superare i 12.00 ml.

#### **Altezze**

Ai fini del mantenimento dell'assetto volumetrico e della ricomposizione della continuità architettonica – ambientale l'altezza massima non potrà mai superare: h max ml 12.00.

#### **Distanza tra i fabbricati**

Per i nuovi edifici è prescritta la distanza minima assoluta di ml 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

#### **Prescrizioni particolari**

Le banchine fronte mare non possono essere oggetto di interventi che pregiudichino la viabilità pedonale e la fruizione pubblica completa.

### **2\_ZP3\_Zona omogenea di tipo P3**

#### **Attività e destinazioni d'uso ammesse**

Sono ammesse, oltre alla destinazione commerciale portuale, le destinazioni d'uso connesse ad attività espositive e fieristiche anche di interesse extraurbano, ed, inoltre, ricettiva, artigianale di servizio, attività produttive legate alla nautica, direzionale, intrattenimento, commerciale al minuto, formazione e ricerca, servizi al diporto.

#### **Strumenti di intervento**

Nell'ambito di tale zona è sempre consentita la demolizione, manutenzione ordinaria e straordinaria dei manufatti e degli organismi edilizi. Sono altresì consentiti i seguenti interventi edilizi da attuarsi con strumento diretto:

- manutenzione edilizia, restauro, conservazione tipologica, risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia, nuova realizzazione, amplia-

mento e ristrutturazione urbanistica;

- sono altresì ammessi gli interventi volti alla realizzazione di volumi tecnici e alla creazione di nuovi spazi, dovuti a motivi igienici o funzionali.

#### **Indirizzi progettuali**

Sono contenuti nel successivo punto 10 "indirizzi progettuali generali", negli elaborati grafici Ea1.PV-Ea2.PV e in quanto disposto dal Piano del Porto.

#### **Indici e parametri**

Indice volumetrico territoriale massimo: 5,0 mc/mq.

#### **Rapporto di copertura**

E' consentita una occupazione massima del 60% della superficie del lotto.

Le superfici a parcheggio necessarie saranno rinvenute per il 40% all'interno dell'area, mentre per il 60% saranno recuperate in siti posti in prossimità o in aree a parcheggio di facile accessibilità poste all'interno del comprensorio del Porto Vecchio.

#### **Altezze**

Ai fini del mantenimento dell'assetto volumetrico e della ricomposizione della continuità architettonica – ambientale l'altezza massima non potrà mai superare: h max ml 10,50.

#### **Prescrizioni particolari**

Le banchine fronte mare non possono essere oggetto di interventi che pregiudichino la viabilità pedonale e la fruizione pubblica completa.

### **3\_ZRPU\_Zona Ricreativa Parco Urbano**

La zona ZRPU è la parte del Porto Vecchio ubicata più a nord, costituita prevalentemente da un terrapieno. L'area riveste particolare pregio ambientale.

#### **Attività e destinazioni d'uso ammesse**

Sono consentite, oltre alla destinazione commerciale portuale, le seguenti destinazioni d'uso:

- attività alberghiera e ricettivo-complementare, ricettive;
- turistica e diportistica e servizi connessi, moli di tipo tradizionale, prefabbricato o precario, squeri, alaggi, rimessaggi, servizi per la manutenzione dei natanti;
- insediamenti sportivi;
- commerciale al minuto;
- ristoranti, locali di ritrovo;
- direzionale;
- artigianale di servizio;
- attività ricreative al servizio del parco urbano e della balneazione con possibile quota di commerciale;

- attività espositive;
- istruzione e ricerca.

#### **Strumenti di intervento**

Nell'ambito di tale zona è sempre consentita la demolizione, manutenzione ordinaria e straordinaria dei manufatti e degli organismi edilizi. Sono altresì consentiti i seguenti interventi edilizi da attuarsi con strumento diretto:

- manutenzione edilizia ordinaria e straordinaria, purchè con mantenimento della destinazione d'uso;
- nuova realizzazione, e ristrutturazione urbanistica, previa predisposizione di un progetto unitario esteso all'intera zona ZRPU;
- sono altresì ammessi gli interventi volti alla realizzazione di volumi tecnici e alla creazione di nuovi spazi, dovuti a motivi igienici o funzionali.

#### **Indirizzi progettuali**

Sono contenuti nel successivo punto 10 "indirizzi progettuali generali", negli elaborati grafici Ea1.PV-Ea2.PV e in quanto disposto dal Piano del Porto.

#### **Indici e parametri**

Indice volumetrico territoriale massimo: 0,80 mc/mq senza concorso di progettazione.

1,5 mc/mq previo esperimento di un concorso di progettazione  
L'indice volumetrico non si applica allo specchio acqueo zonizzato e in concessione.

In caso di interramenti della fascia acquee costiera, la realizzazione della cubatura prevista è soggetta a convenzionamento, fatte salve le approvazioni delle Amministrazioni preposte.

La quota di destinazione d'uso commerciale al minuto deve essere contenuta nel 25% della volumetria massima realizzabile.

#### **Rapporto di copertura**

E' consentita una occupazione massima del 25% della superficie del lotto.

#### **Altezze**

Ai fini del mantenimento dell'assetto volumetrico e della ricomposizione della continuità architettonica – ambientale l'altezza massima viene definita come segue:  
h max ml 7,50.

In presenza di concorso di progettazione l'h massima è derogabile.

#### **Distanza tra i fabbricati**

Per i nuovi edifici è prescritta la distanza minima assoluta di ml 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici

antistanti.

#### **Prescrizioni particolari**

Dove esistono concessioni in essere, le funzioni ad esse collegate possono essere mantenute fino ad esaurimento delle attività o fintantoché non verrà assicurata una sistemazione analoga in altro sito del Porto.

La manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici sono consentite esclusivamente in presenza del mantenimento delle attuali destinazioni d'uso.

Per la realizzazione delle nuove funzioni è obbligatorio intervenire attraverso le categorie d'intervento della nuova realizzazione e della ristrutturazione urbanistica previa demolizione dell'esistente.

E' esclusa l'edificazione in linea e va garantita la vista del mare realizzando fronti continui orientati lungo la costa non superiori a ml 20 per edificio.

Le banchine fronte mare non possono essere oggetto di interventi che pregiudichino la viabilità pedonale e la fruizione pubblica completa.

Non è consentita la realizzazione di parcheggi fuori terra o a raso sul fronte mare.

#### **4 \_ZPM\_Zona Portuale Museale**

La zona ZPM è la parte conclusiva del Porto Vecchio che riveste carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale.

#### **Attività e destinazioni d'uso ammesse**

Sono ammesse, oltre alla destinazione commerciale portuale, le destinazioni d'uso connesse ad attività culturali museali ed espositive e relativi servizi, ed, inoltre, formazione e ricerca, attività produttive legate alla nautica, artigianale di servizio, intrattenimento, commerciale al minuto, ricettiva, scuole e istituti universitari e relativi servizi.

#### **Strumenti di intervento**

Nell'ambito di tale zona è sempre consentita la demolizione, manutenzione ordinaria e straordinaria dei manufatti e degli organismi edilizi. Sono altresì consentiti i seguenti interventi edilizi da attuarsi con strumento diretto :

- manutenzione edilizia, restauro, conservazione tipologica, risanamento conservativo, con esclusione dello spostamento dei fori delle facciate fronte strada;
- ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione;
- sono altresì ammessi gli interventi volti alla realizza-

zione di volumi tecnici e alla creazione di nuovi spazi, dovuti a motivi igienici o funzionali. Tali interventi dovranno essere ubicati all'interno di cavedi o corti interne escludendo comunque i fronti principali.

#### **Indirizzi progettuali**

Sono contenuti nel successivo punto 10 "indirizzi progettuali generali", negli elaborati grafici Ea I.PV-Ea2.PV e in quanto disposto dal Piano del Porto.

#### **5 \_ZB\_Zona Portuale Balneare**

La zona ZB è costituita dall'esistente diga foranea e dall'estremità nord del terrapieno di Barcola, già adibito ad attività sportive, per il tempo libero e la balneazione.

#### **Attività e destinazioni d'uso ammesse**

Sono ammesse, oltre alla destinazione commerciale portuale, le seguenti destinazioni d'uso:

- balneare;
- tempo libero, palestre, piscine;
- insediamenti sportivi ed attrezzature connesse con attività di svago;
- ristoranti, locali di ritrovo;
- commerciale al minuto;
- parco urbano;
- diporto, moli di tipo tradizionale, prefabbricato o precario, squeri, alaggi, rimessaggi, servizi per la manutenzione dei natanti
- ricettiva;
- artigianale di servizio;
- direzionale;
- espositiva;
- formazione e ricerca.

Tali destinazioni non sono ammesse nella diga foranea che deve essere adibita esclusivamente a funzioni di protezione della costa.

#### **Strumenti di intervento**

Nell'ambito di tale zona è sempre consentita la demolizione, manutenzione ordinaria e straordinaria dei manufatti e degli organismi edilizi. Sono altresì consentiti i seguenti interventi edilizi da attuarsi con strumento diretto :

- manutenzione edilizia, restauro, conservazione tipologica, risanamento conservativo, con esclusione dello spostamento dei fori delle facciate fronte strada;
- ristrutturazione edilizia;
- nuova realizzazione, e ristrutturazione urbanistica, purché con mantenimento degli allineamenti esistenti;

- sono altresì ammessi gli interventi volti alla realizzazione di volumi tecnici e alla creazione di nuovi spazi, dovuti a motivi igienici o funzionali.

#### **Indirizzi progettuali**

Sono contenuti nel successivo punto 10 "indirizzi progettuali generali", negli elaborati grafici Ea I.PV-Ea2.PV e in quanto disposto dal Piano del Porto.

#### **Indici e parametri**

Indice volumetrico territoriale massimo: 0,50 mc/mq per la diga foranea; 1 mc/mq per l'area del terrapieno.

#### **Altezze**

Ai fini del mantenimento dell'assetto volumetrico e della ricomposizione della continuità architettonica – ambientale l'altezza massima non potrà mai superare: h max ml 7,50.

#### **Distanza tra i fabbricati**

Per i nuovi edifici è prescritta la distanza minima assoluta di ml 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

#### **Prescrizioni particolari**

Le banchine fronte mare non possono essere oggetto di interventi che pregiudichino la viabilità pedonale e la fruizione pubblica completa.

#### **6 \_ZTN\_Zona Turistico Nautica**

La zona ZTN è la parte del Porto Vecchio circostante il Bacino 0.

#### **Attività e destinazioni d'uso ammesse**

Sono ammesse, oltre alla destinazione commerciale portuale, le seguenti destinazioni d'uso:

- turistica;
- nautica;
- ricettiva e di ristorazione;
- commerciale;
- commerciale al minuto;
- artigianale di servizio;
- espositiva.

#### **Strumenti di intervento**

Nell'ambito di tale zona è sempre consentita la demolizione, manutenzione ordinaria e straordinaria dei manufatti e degli organismi edilizi. Sono altresì consentiti i seguenti interventi edilizi da attuarsi con strumento diretto :

- manutenzione edilizia, restauro, conservazione tipologica, risanamento conservativo, con esclusione dello spostamento dei fori delle facciate fronte strada;
- ristrutturazione edilizia;

- nuova realizzazione, e ristrutturazione urbanistica, purché con mantenimento degli allineamenti esistenti;

- sono altresì ammessi gli interventi volti alla realizzazione di volumi tecnici e alla creazione di nuovi spazi, dovuti a motivi igienici o funzionali. Tali interventi dovranno essere ubicati all'interno di cavedi o corti interne escludendo comunque i fronti principali.

#### **Indirizzi progettuali**

Sono contenuti nel successivo punto 10 "indirizzi progettuali generali", negli elaborati grafici Ea I.PV-Ea2.PV e in quanto disposto dal Piano del Porto.

#### **Indici e parametri**

Per gli interventi di nuova realizzazione, ampliamento e ristrutturazione urbanistica, gli allineamenti e le tipologie da utilizzare potranno essere desunti dal contesto edificato circostante, qualora non vengano pregiudicate le situazioni igienico-sanitarie dell'edificio preesistente.

E' consentito un incremento massimo edificabile di mc 35.000 oltre all'esistente.

L'altezza massima non potrà superare le altezze degli edifici preesistenti lungo la stessa fila di carattere storico-artistico e di pregio ambientale e non potrà mai superare i 10,50 ml.

#### **Altezze**

Ai fini del mantenimento dell'assetto volumetrico e della ricomposizione della continuità architettonica – ambientale l'altezza massima non potrà mai superare: h max ml 10,50

#### **Distanza tra i fabbricati**

Per i nuovi edifici è prescritta la distanza minima assoluta di ml 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

#### **Prescrizioni particolari**

Dove esistono concessioni in essere, le funzioni ad esse collegate possono essere mantenute fino ad esaurimento delle attività o fintantoché non verrà assicurata una sistemazione analoga in altro sito del Porto.

Le banchine fronte mare non possono essere oggetto di interventi che pregiudichino la viabilità pedonale e la fruizione pubblica completa.

#### **7 \_Parcheggi**

I parcheggi sono previsti interrati e in elevazione secondo quanto riportato nei graficiallegati.

I parcheggi in elevazione sono obbligatori.

**Indirizzi progettuali**

Sono contenuti nel successivo punto 10 “indirizzi progettuali generali” e negli elaborati grafici Ea I.PV-Ea2.PV.

Non è consentita la realizzazione di parcheggi fuori terra o a raso sul fronte mare.

**Indici e parametri**

Per gli interventi fuori terra di nuova realizzazione, ampliamento e ristrutturazione urbanistica, gli indici ed i parametri da utilizzare potranno essere desunti dal contesto edificato circostante, qualora non venga pregiudicate le situazioni igienico-sanitarie dell'edificato preesistente.

L'altezza massima degli edifici destinati a parcheggio non potrà superare le altezze degli edifici di carattere storico-artistico e di pregio ambientale preesistenti lungo la stessa fila ed in ogni caso non potrà mai superare i 12.00 ml.

**Altezze**

Ai fini del mantenimento dell'assetto volumetrico e della ricomposizione della continuità architettonica – ambientale l'altezza massima non potrà mai superare: h max ml 12.00.

**8 \_Viabilità****8.1 \_Svincolo di accesso all'area del Porto Vecchio da viale Miramare**

La viabilità di accesso al Porto Vecchio da viale Miramare all'altezza del cavalcavia ferroviario, i sensi di marcia della viabilità e l'area all'interno della quale dovrà svilupparsi il relativo progetto, così come riportati nell'elaborato grafico, hanno valore puramente indicativo; forma e posizione dello svincolo, della viabilità e dei sensi di marcia saranno meglio individuati e definiti nella stesura del progetto a scala edilizia, che dovrà comunque tenere conto delle qualità ambientali e paesaggistiche del contesto ricercando l'integrazione e la continuità con lo stesso e l'occupazione di una porzione, per quanto possibile, ristretta delle aree. Le aree che dovessero risultare libere dalla viabilità a seguito del progetto saranno zonizzate secondo la classificazione delle aree del Porto Vecchio immediatamente adiacenti.

La previsione della viabilità cosiddetta principale interna all'ambito portuale è puramente indicativa in riferimento al tracciato, alla larghezza e ai raccordi. Solo in sede di progettazione a scala edilizia verranno definite le caratteristiche quali larghezza, numero di corsie e raccordi, nel rispetto delle qualità ambientali e paesaggistiche del contesto e sulla base delle prescrizioni di seguito riportate; fermo restando che il progetto edilizio, corredato di idonee campionature dei materiali da utilizzare, dovrà essere autorizzato dalla Soprintendenza.

Nella redazione dei progetti di viabilità si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- Andranno tutelate e valorizzate le pavimentazioni originali in pietra mantenendole o ripristinandole con dimensioni, materiali e tessiture analoghe a quelle esistenti. Per quanto riguarda i binari, qualora gli stessi venissero eccezionalmente e motivatamente eliminati, andrà evidenziato con apposito segno a terra il percorso originario;
- I percorsi stradali non potranno in alcun modo apportare modifiche o comunque incidere sulle banchine esterne agli edifici, nonché sulle attuali caratteristiche architettoniche degli stessi. Nella generalità dei casi andranno mantenute e ripristinate le pavimentazioni in pietra al fine di conservare l'integrità del limite architettonico originario;
- Qualsiasi intervento di regolamentazione dei percorsi pedonali e carrabili dovrà essere realizzato nel pieno rispetto e senza alterazioni delle originarie pavimentazioni degli attacchi a terra degli edifici, senza comportare altresì interferenze nella percezione delle prospettive create dagli edifici storici;
- Gli elementi di arredo urbano dovranno essere inseriti in modo da non arrecare pregiudizio alla visione d'insieme ai predetti con prospettici attraverso l'uso di idonei componenti quali corpi illuminanti, segnaletica verticale, panchine, balaustre ed accessori vari i quali dovranno garantire il decoro del complesso architettonico. La loro tipologia dovrà essere uniforme nell'intero comprensorio del P.F.

**8.2 \_Collegamento interportuale**

Resta nelle strategie del PRGC la necessità di collegare l'ambito del Porto Vecchio con la Grande Viabilità Triestina e l'ambito del Porto Nuovo attraverso l'eliminazione del transito veicolare in superficie lungo le rive.

L'individuazione del tracciato più idoneo è rimandato ad uno specifico studio di fattibilità propedeutico allo scopo.

**9 \_Aree soggette a Concorso**

Nell'area indicata come “soggetta a concorso” e individuata nell'area zonizzata ZPU - 2 i volumi attuali potranno essere aumentati auspicabilmente tramite concorso di progettazione in grado di offrire un'alta qualità progettuale.

Il cartiglio riporta due percentuali, la prima indica il volume ricostruibile auspicabilmente in caso di concorso, la seconda in caso di sola ricostruzione.

Esempio:

+ 20% 0%	Volume esistente mc 97335,37
-------------	---------------------------------

volume ricostruibile auspicabilmente in caso di concorso: mc 116802,444

volume ricostruibile senza concorso:  
mc 97335,37

Nell'area indicata come “soggetta a concorso” e individuata nell'area zonizzata ZPU - 3 i volumi attuali dovranno essere diminuiti nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, nuova realizzazione, e ristrutturazione urbanistica; tali interventi sono consentiti esclusivamente a seguito di concorso di progettazione in grado di offrire un'alta qualità progettuale.

E' possibile il ricorso allo strumento del concorso di progettazione anche nell'area zonizzata ZRPU. In caso di ricorso allo strumento del concorso di progettazione, l'indice volumetrico territoriale massimo viene stabilito nella misura del 1,5 mc/mq, ferma restando l'occupazione massima del 25% della superficie del lotto.

**10 \_Indirizzi progettuali generali**

Gli interventi nell'Ambito del Porto Vecchio per le aree appartenenti al demanio marittimo, si attuano nel rispetto di quanto disposto dalla Legge 28 gennaio 1994, n.84, Riordino della legislazione in materia portuale, in particolare di quanto disposto dall'art.5, Programmazione e realizzazione delle opere portuali. Piano Regolatore portuale.

E' previsto il ricorso allo strumento concorsuale (Concorso di Progettazione, ai sensi di quanto stabilito al Capo III del Decreto del Presidente della Repubblica 21 dicembre 1999, n.554 – Regolamento di attuazione della legge quadro in materia di lavori pubblici 11 febbraio 1994, n.109, e successive modificazioni, artt.59, 60, 61) per le aree come individuate nell'elaborato Ea I.PV, Uso del suolo e destinazione d'uso degli edifici. Sono auspicabilmente soggette a concorso, in caso di interventi di ampliamento, nuova realizzazione e ristrutturazione urbanistica le aree dell'attuale “Adriaterminal”, con un possibile ampliamento volumetrico del 20%; del molo III, con una diminuzione volumetrica del 20%.

E' possibile il ricorso allo strumento del Concorso di Progettazione anche per la zona ZRPU, corrispondente al terrapieno di Barcola, dove, in tal caso, l'indice volumetrico territoriale massimo viene stabilito nella misura del 1,5 mc/mq.

L'impianto urbano “storico” del Porto Vecchio, individuabile con tre file principali di edifici, prevede una destinazione d'uso per edificio che ipotizza, per gli edifici fronte mare e per la fascia retrostante, destinazioni d'uso prevalentemente commerciali al piano terra, miste ai piani intermedi e agli ultimi livelli. Tali indicazioni sono riportate nell'elaborato Ea I.PV che riporta, edificio per edificio, una tabella delle quantità insediabili per la funzione.

Nella terza fila di edifici, adiacente il sedime ferroviario, è prevista la realizzazione dei parcheggi in elevazione necessari al soddisfacimento degli standard, all'interno degli edifici previsti in demolizione e ricostruzione secondo gli indici e le modalità previste dalle Norme Tecniche di Attuazione.

E' possibile la realizzazione di percorsi aerei in quota di collegamento tra i singoli edifici.

Il molo IV è destinato a funzione prevalente di terminal traghetti.

Il molo III, soggetto a Concorso di Progettazione, è destinato a funzioni miste.

L'area dell'Adriaterminal, soggetta a Concorso di Progettazione, è destinata a funzioni miste.

Il Bacino 0 è destinato a darsena, gli edifici su questo prospettanti a funzioni miste.

Il magazzino 26 può essere destinato a funzioni congressuali.

Le centrali idrodinamica ed elettrica sono destinate a funzioni museali.

La diga foranea antistante il Porto Vecchio è destinata esclusivamente a funzioni di protezione della costa.

Per l'area a nord del Bacino 0 è possibile la destinazione a Fiera ed attività espositive.

L'area del terrapieno di Barcola è destinata a zona prevalentemente di parco urbano e ad attrezzature sportive e per la nautica. Le banchine fronte mare, in tutto l'Ambito del Porto Vecchio, non possono essere oggetto di interventi, andrà privilegiata la viabilità pedonale e la fruizione pubblica.

Non è prevista la realizzazione di parcheggi fuori terra o a raso fronte mare. Gli elaborati Ea1.PV ed Ea2.PV riportano una serie di collegamenti ed attraversamenti pedonali tra la città e l'ambito di Porto Vecchio che rendono perfettamente permeabile e fruibile alla viabilità pedonale l'intero ambito.

E' previsto un collegamento aereo con la diga foranea. Tali passerelle e percorsi pedonali sono una possibilità, sono pertanto indicative e non prescrittive.

### 11 \_Prescrizioni geologiche

E' fatto obbligo, nella progettazione e realizzazione di opere di qualsiasi tipo e natura, in particolare per la progettazione e realizzazione di opere interessanti il territorio e opere a mare, di fare riferimento alle indicazioni e prescrizioni evidenziate nello studio geologico (Relazione geologica-parere di compatibilità (L.R. 27/88) Norme geologico-tecniche GR e relativi elaborati grafici), facente parte integrante della presente variante, ed inoltre alle seguenti specifiche prescrizioni:

- In considerazione della possibilità di ingressione marina nelle aree del Porto Vecchio, nella progettazione e nell'esecuzione delle opere, anche sotterranee, poste sino alla quota di +2,50 m. s.l.m.m., dovranno essere previste adeguate protezioni, tali da impedire che l'ingressione marina possa pregiudicare l'incolumità delle persone, comportare danni funzionali alle opere, alle infrastrutture e possa comportare l'interruzione di attività socioeconomiche.

In particolare per le opere sotterranee, oltre al rispetto della precedente prescrizione, dovrà essere assicurata la collocazione di vie di fuga pedonali, con uscita situata sempre a quota superiore a +2,50 m s.l.m.m., dovranno essere realizzate adeguate impermeabilizzazioni dei locali, e dovrà essere previsto un idoneo sistema di pompaggio ed allontanamento delle acque che, per cause diverse, dovessero comunque invadere la struttura stessa.

- Relativamente ai possibili effetti indotti dal moto ondoso sulle strutture poste sul fronte mare, dovrà essere rispettata una distanza di minimo 10 m, misurata dal limite a mare di banchine e moli, per la realizzazione di nuovi edifici.

- Tale prescrizione non si applica per la realizzazione di infrastrutture o pertinenze connesse allo svolgimento delle attività portuali.

Allo scopo di salvaguardare la sicurezza di opere e sottoservizi a rete dalla corrosione da salsedine marina, entro una fascia di almeno 50 m dal fronte mare, dovranno essere adottate, già in fase di progettazione, azioni che mirino a garantire la durata nel tempo delle opere o dei sottoservizi suddetti.

- Con riferimento alla rete degli impianti sotterranei di smaltimento idrico, il sistema di raccolta delle acque piovane di nuova progettazione o interventi di adeguamento dell'esistente, dovranno essere dimensionati in maniera da garantire l'allontanamento di portate istantanee di almeno 20 mc/s; gli stessi impianti unitamente agli impianti di fognatura e scarico degli edifici dovranno tenere in debita considerazione eventuali fenomeni di rigurgito di qualsiasi natura e garantire il regolare deflusso degli stessi in tutte le condizioni idrauliche che dovessero verificarsi.

- Per le aree attualmente interessate da specchi d'acqua dovranno valere le stesse regole in campo geologico dettate dal presente articolo.

- Relativamente all'utilizzo del corpo della diga foranea, potrà essere consentito il ripristino delle strutture esistenti.

### 12\_Prescrizioni di tutela sugli immobili vincolati ai sensi del DLgs 42/2004

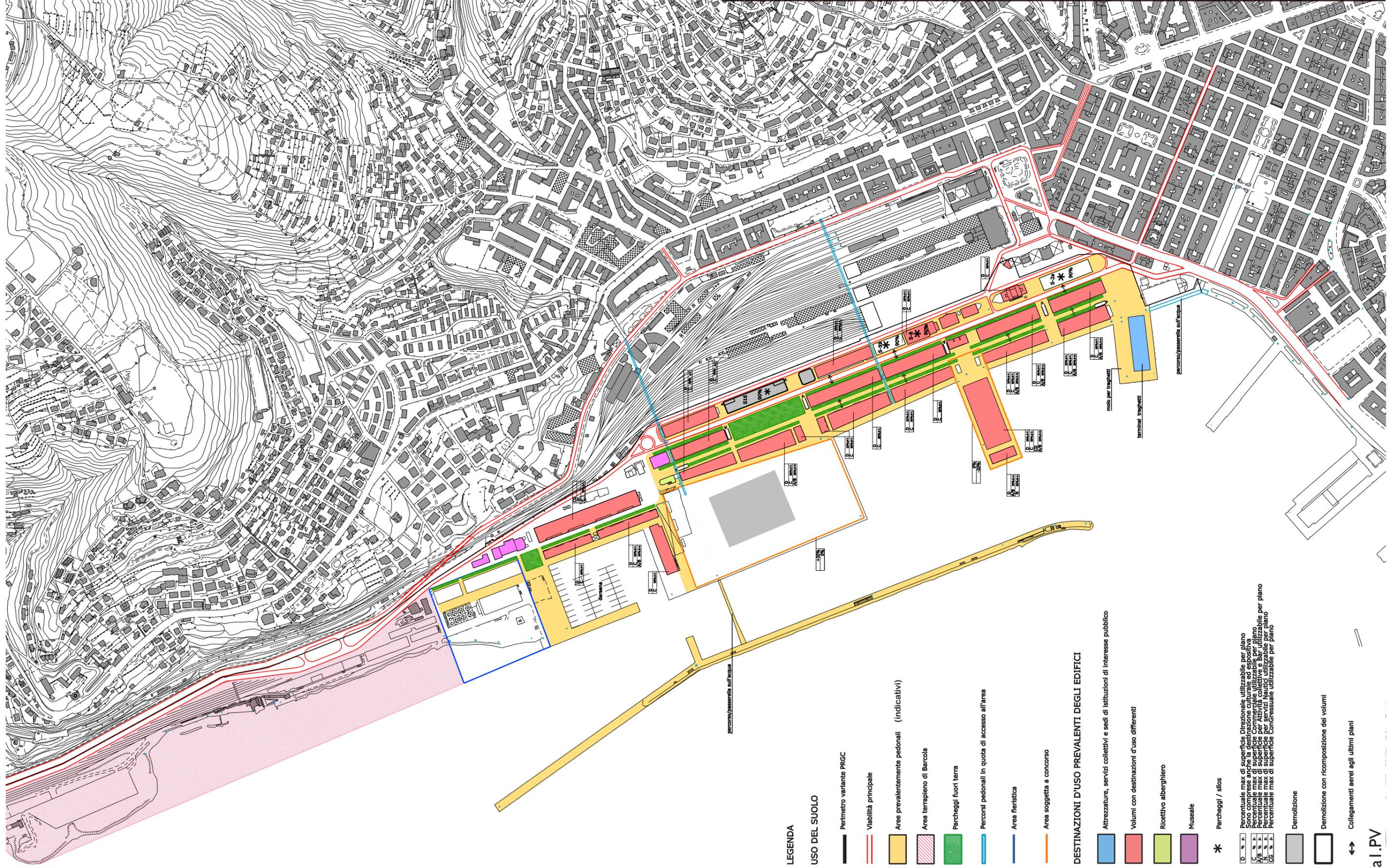
Gli interventi si attuano tutti con strumento diretto nel rispetto dei vincoli esistenti, in particolare del regime dei vincoli di cui al D.Lgs. 42/2004. Per gli edifici denominati I A e 3, catastalmente identificati al foglio 6/10, pcn 469 e foglio 10, pcn 682, si deve fare riferimento al Decreto Dirigenziale di modifica e integrazione delle prescrizioni di tutela indiretta di cui al Decreto Dirigenziale 23 agosto 2001.

In ottemperanza alle esigenze di tutela tutti gli interventi sugli immobili vincolati ai sensi del DLgs 42/2004 e successive modifiche che e integrazioni debbono essere obbligatoriamente sottoposti al parere della Soprintendenza.

Per quanto concerne le categorie d'intervento previste, l'ammissibilità delle stesse è subordinata alla loro compatibilità con le disposizioni del vigente codice dei beni culturali, precisando che non sarà consentita la realizzazione di volumi tecnici, impianti, e quant'altro, sulle coperture degli immobili sottoposti a tutela diretta.

### 13\_Norme finali

In considerazione del diverso grado di definizione dei due strumenti di pianificazione dell'ambito del Porto Vecchio per le aree appartenenti al demanio marittimo, ossia le presenti "Schede progetto" e la variante al PRP, si precisa che in presenza di discrepanze tra i due strumenti sono da ritenersi prevalenti le previsioni contenute nella variante al PRP.



LEGENDA

USO DEL SUOLO

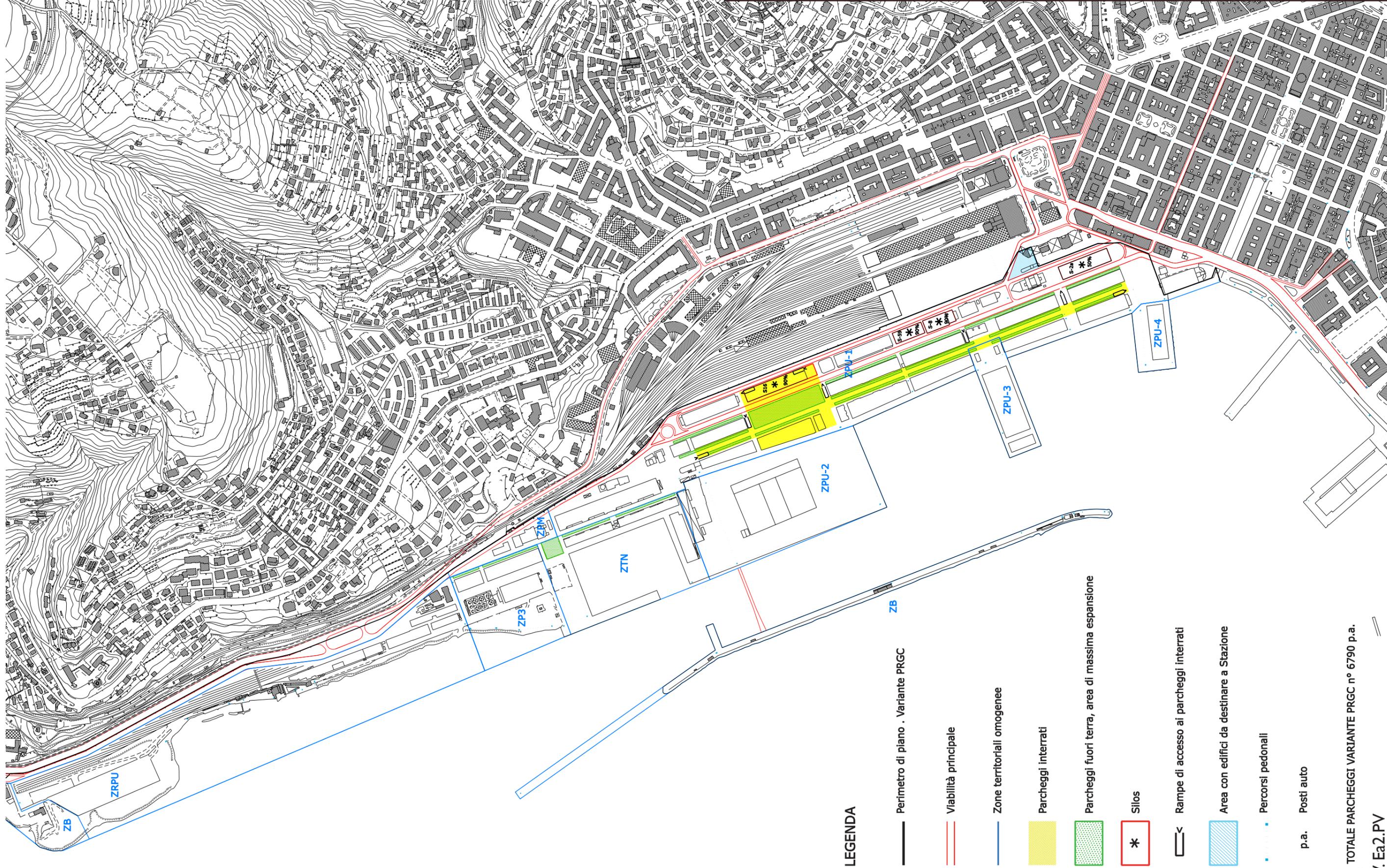
- Perimetro variante PRG
- Viabilità principale
- Area prevalentemente pedonali (indicativi)
- Area terrapieno di Barcola
- Parcheggi fuori terra
- Percorsi pedonali in quota di accesso all'area
- Area fieristica
- Area soggetta a concorso

DESTINAZIONI D'USO PREVALENTI DEGLI EDIFICI

- Attrezzature, servizi collettivi e sedi di istituzioni di interesse pubblico
- Volumi con destinazioni d'uso differenti
- Ricettivo alberghiero
- Museale
- Parcheggi / silos

\* Percentuale max. di superficie Direzionale utilizzabile per piano  
 D. S. P. Percentuale max. di superficie Direzionale utilizzabile per piano  
 C. S. P. Percentuale max. di superficie Commerciale utilizzabile per piano  
 A. S. P. Percentuale max. di superficie per Attività collettive e Bar utilizzabile per piano  
 G. S. P. Percentuale max. di superficie per servizi Ausiliari utilizzabile per piano  
 G. S. P. Percentuale max. di superficie Concessionarie utilizzabile per piano

- Demolizione
- Demolizione con ricomposizione dei volumi
- ← Collegamenti aerei agli ultimi piani

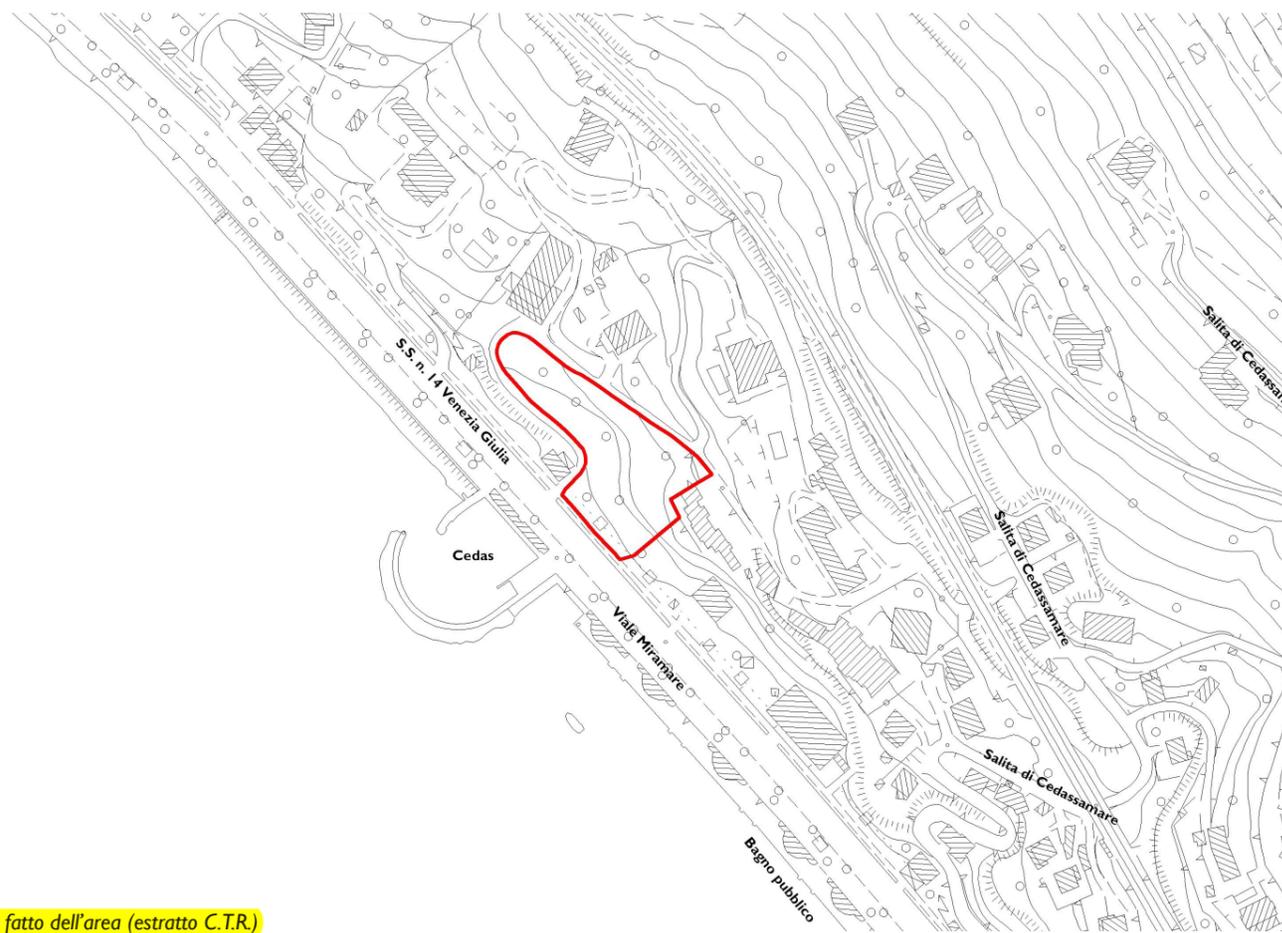


**LEGENDA**

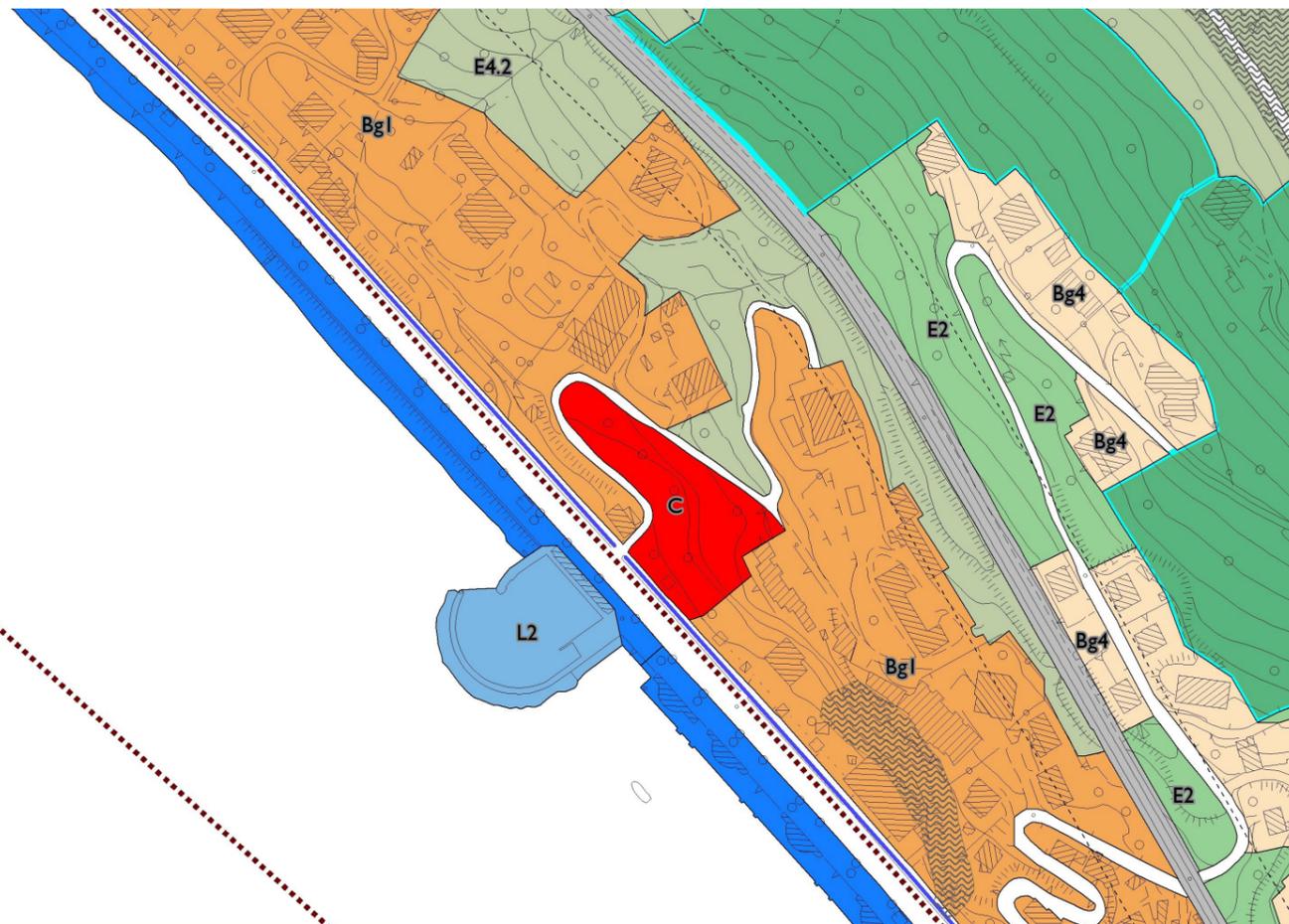
- Perimetro di piano . Variante PRGC
- Viabilità principale
- Zone territoriali omogenee
- Parcheggi interrati
- Parcheggi fuori terra, area di massima espansione
- ✱ Silos
- ◁ Rampe di accesso ai parcheggi interrati
- Area con edifici da destinare a Stazione
- Percorsi pedonali
- p.a. Posti auto

TOTALE PARCHeggi VARIANTE PRGC n° 6790 p.a.

TAV. Ea2.PV



Stato di fatto dell'area (estratto C.T.R.)



Estratto della tavola di zonizzazione del nuovo P.R.G.

**1. Descrizione**

Si tratta di un ambito attestato su viale Miramare, in fregio alla strada privata Salita di Miramare, caratterizzato da una zona verde libera da costruzioni e in pendenza.

**2. Elementi principali prescrittivi di progetto**

Il progetto dovrà prevedere un adeguato inserimento ambientale degli edifici al fine di limitarne l'impatto visivo fronte mare.

*Misure di sostenibilità ambientale:*

- I nuovi edifici devono essere realizzati con caratteristiche prestazionali corrispondenti alla classe energetica "A".
- Gli interventi devono conformarsi al principio di "invarianza idraulica", attraverso adeguati sistemi di drenaggio o la raccolta e il riciclo delle acque meteoriche. Sono sempre ammessi la raccolta e il riciclo dell'acqua piovana per gli usi domestici compatibili e per l'irrigazione.
- Per migliorare le caratteristiche energetico-ambientali degli edifici, è consentito l'utilizzo del tetto giardino ("tetto verde"), quale sistema di protezione passiva dall'irraggiamento solare, ai sensi della norma UNI 11273.

**3. Parametri urbanistici prescrittivi**

- St 4.410 mq
- It max 1,00 mc/mq
- Rc max 35%
- H max 6,50 ml

Viene riconosciuto un incremento del 5% sul Rc prefissato, nel caso in cui venga realizzata una superficie complessiva a "tetto verde" almeno pari al 50% dell'intera superficie coperta degli edifici.

**4. Opere di urbanizzazione primaria**

- Realizzazione di un parcheggio di relazione nella misura stabilita dall'art. 103 delle Norme Tecniche di Attuazione.
- Se necessario a giudizio degli uffici ed enti competenti, dovrà essere realizzato l'adeguamento e/o la realizzazione delle reti tecnologiche (compresa l'illuminazione pubblica) e di eventuali isole ecologiche.

**6. Tipologie edilizie**

Edifici isolati o a schiera.