

## **S.S.I. 16.PV - Ambito Porto Vecchio**

Gli elaborati Ea1-S.S.I.n.16.PV "Uso del suolo e destinazione d'uso degli edifici" - scala 1:2500 e Ea2-S.S.I.n.16.PV "Viabilità e parcheggi" - scala 1:2500 costituiscono parte integrante della presente S.S.I. n.16.PV.

Le modalità di attuazione degli interventi sono stabilite dalle norme tecniche di attuazione che prevedono che, dove esistono concessioni in essere, in qualsiasi zona esse ricadano (ad esempio Adriaterminal), le funzioni ad esse collegate possano essere mantenute fino ad esaurimento delle attività o fintantoché non verrà assicurata una sistemazione analoga a quella attuale in altro sito del Porto.

Nello specifico, l'ambito del Porto Vecchio, che corrisponde alla zona L1e, è suddiviso nelle seguenti sottozone che prevedono, per l'intero ambito, funzioni congruenti con le caratteristiche morfologiche, tipologiche e architettoniche del contesto:

### **ZPU - 1 \_Zona Portuale urbana**

In tale zona 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, 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 della Scheda e degli Allegati di Specificazione degli Interventi.

La destinazione d'uso commerciale è prescrittiva nella quantità e indicativa nell'ubicazione.

### **ZPU - 2**

In tale zona 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, salvo diversa previsione/prescrizione della Scheda e degli Allegati di Specificazione degli Interventi.

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

### **ZPU - 3**

In tale zona 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 della Scheda e degli Allegati di Specificazione degli Interventi.

### **ZPU - 4**

In tale zona sono ammesse, oltre alla destinazione commerciale portuale, le seguenti destinazioni d'uso quali 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, commerciale al minuto, di ristorazione, espositiva, di intrattenimento, museale e attività di interesse pubblico e generale, salvo diversa previsione/prescrizione della Scheda e degli Allegati di Specificazione degli Interventi.

### **ZP3\_Zona omogenea di tipo P3**

In tale zona sono consentite, oltre alla destinazione commerciale portuale, 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.

### **ZRPU\_Zona Ricreativa Parco Urbano**

In tale zona sono consentite, oltre alla destinazione commerciale portuale, le seguenti destinazioni d'uso quali:

- 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;
- attività ricreative al servizio del parco urbano e della balneazione con possibile quota di commerciale;
- attività espositive;
- istruzione e ricerca.

### **ZPM\_Zona Portuale Museale**

In tale zona sono consentite, oltre alla destinazione commerciale portuale, le seguenti destinazioni d'uso quali attività culturali museali ed espositive e servizi connessi, 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.

### **ZB\_Zona Portuale Balneare**

In tale zona sono consentite, 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.

### **ZTN\_Zona Turistico Nautica**

In tale zona sono consentite, oltre alla destinazione commerciale portuale, le seguenti destinazioni d'uso:

- turistica;

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

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.

Gli interventi si attuano tutti con strumento diretto nel rispetto dei vincoli esistenti, in particolare del regime dei vincoli di cui al D.Lgs. 490/99 DS.23/08/2001. Per gli edifici denominati 1 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'altro, sulle coperture degli immobili sottoposti a tutela diretta.

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 Ea1 in scala 1:2.500, 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 Ea1 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.

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

I parcheggi indicati interrati nell'elaborato Ea2 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.

La viabilità di accesso al Porto Vecchio da viale Miramare all'altezza del cavalcavia ferroviario, così come riportata sulle tavole, ha valore puramente indicativo: forma e posizione dello svincolo 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 di 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 coni 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.V. "*

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 una 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.

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 ed Ea2 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.