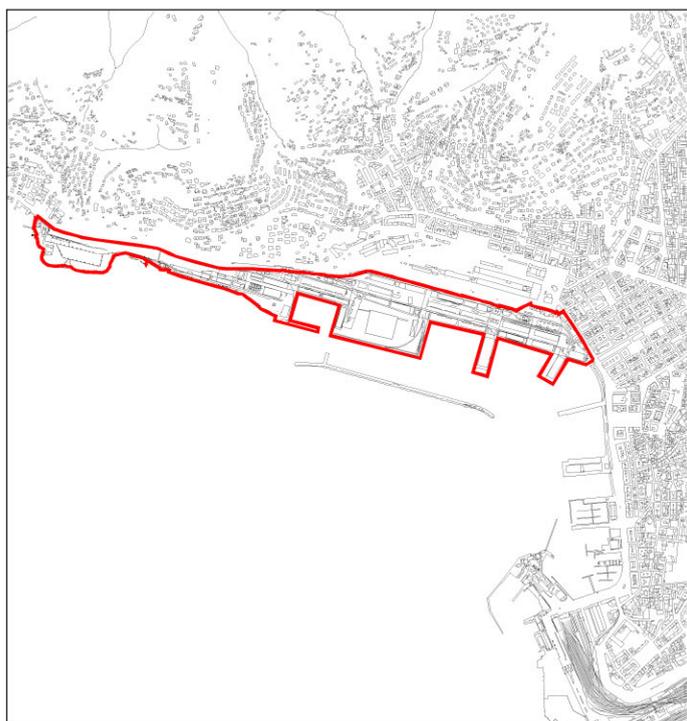


# VARIANTE AL PIANO REGOLATORE PORTUALE PER L'AMBITO DEL PORTO VECCHIO

Il Direttore:

Il Responsabile del Procedimento:



## PROGETTISTA INCARICATO

**Dott. Ing. Ondina Barduzzi**

Via Pascoli 36 - 34100 Trieste  
tel. +39 040 633030 fax. 1782211212  
email [ondina.barduzzi@tiscalinet.it](mailto:ondina.barduzzi@tiscalinet.it)  
P.I. 0102966032

## CONSULENTI DEL PROGETTISTA:

-Analisi e previsioni di traffico del Porto di Trieste  
Dott. Ing. Nicoletta Paganella

-Edifici del Porto Vecchio: storia, tecnica e architettura  
Prof. Diana Barillari

## ELABORATI DI PIANO

Denominazione:  
NORME DI ATTUAZIONE

Data	Scala	Tav.
15.06.2005		<b>4</b>
Aggiornamenti 27.03.2006 (Voto n. 169 dd. 16.11.2005 del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici); 27.11.2006 (prot. 8644 Decreti del Ministero per i Beni e le Attività Culturali); 25.01.2007 (prot. DSA-2007-2378 Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare)		

## Indice

<b>Titolo I</b>	<b>Disposizioni generali della della Variante al Piano Regolatore Portuale (PRP) per l'ambito del Porto Vecchio (PV)</b>		
Articolo	1	- Obiettivi e finalità della Variante al PRP	4
Articolo	2	- Gli elaborati della Variante al PRP	4
Articolo	3	- Elaborati Prescrittivi della Variante al PRP	6
Articolo	4	- Elaborati Indicativi della Variante al PRP	6
<b>Titolo II</b>	<b>Procedura di approvazione e principi di attuazione della Variante al PRP</b>		
Articolo	5	- Procedure di adozione e di approvazione	7
Articolo	6	- Procedura di variazione della Variante al PRP	7
Articolo	7	- Salvaguardia della Variante al PRP	7
Articolo	8	- Attuazione della Variante al PRP	7
Articolo	9	- Adeguamento dei perimetri dei sotto ambiti e dei comparti funzionali della Variante al PRP	8
<b>Titolo III</b>	<b>Norme tecniche della Variante al PRP</b>		
Articolo	10	- Definizione dei termini-base utilizzati nella Variante	9
Articolo	11	- Definizione dei parametri urbanistici	10
Articolo	12	- Glossario dei termini edilizi	10
Articolo	13	- Tipi di intervento	11
Articolo	14	- A - Manutenzione ordinaria	11
Articolo	15	- B - Manutenzione straordinaria	11
Articolo	16	- C - Ristrutturazione edilizia	12
Articolo	17	- D - Restauro	12
Articolo	18	- E - Risanamento conservativo	13
Articolo	19	- F - Demolizione senza ricostruzione	13
Articolo	20	- G - Demolizione con ricostruzione	13
Articolo	21	- H - Nuova edificazione	13
Articolo	22	- Parametri edilizi per gli interventi previsti dall'art. 20 "G - Demolizione con ricostruzione" e dall'art. 21 "H - Nuova edificazione"	13
<b>Titolo IV</b>	<b>Norme generali per l'ambito PV della Variante al PRP</b>		
Articolo	23	- Assi viari	14
Articolo	24	- Edifici esistenti	14
Articolo	25	- Architettura di facciata	14
Articolo	26	- Finiture esterne	14
Articolo	27	- Banchine esterne a edifici (Perròn)	14
Articolo	28	- Banchine portuali	15
Articolo	29	- Banchine portuali	15
Articolo	30	- Viabilità principale e secondaria	15
Articolo	31	- Area pedonale	15

---

Articolo	32	-	Percorso pedonale (passeggiata lungo mare)	16
----------	----	---	--	----

**Titolo V Funzioni della Variante al PRP**

Articolo	33	-	Disciplina delle funzioni	17
Articolo	34	-	Funzioni caratterizzanti	17
Articolo	35	-	Funzioni ammesse	17
Articolo	36	-	Funzioni consentite in via transitoria	17
Articolo	37	-	Funzioni provvisorie	18
Articolo	38	-	Le Funzioni specifiche:	18
	38.1	-	<i>Artigianale di servizio</i>	
	38.2	-	<i>Attività a carattere associativo/ricreativo</i>	
	38.3	-	<i>Attività produttive legate alla nautica</i>	
	38.4	-	<i>Balneare</i>	
	38.5	-	<i>Commerciale al minuto</i>	
	38.6	-	<i>Diportistica a carattere sportivo</i>	
	38.7	-	<i>Direzionale</i>	
	38.8	-	<i>Espositiva</i>	
	38.9	-	<i>Formazione/Ricerca</i>	
	38.10	-	<i>Intrattenimento</i>	
	38.11	-	<i>Nautica da diporto</i>	
	38.12	-	<i>Parcheggio</i>	
	38.13	-	<i>Portuale commerciale</i>	
	38.14	-	<i>Portualità allargata</i>	
	38.15	-	<i>Protezione alla costa</i>	
	38.16	-	<i>Ricettiva</i>	
	38.17	-	<i>Scuole e istituti universitari</i>	
	38.18	-	<i>Servizi al diporto</i>	
	38.19	-	<i>Servizi alle attività scolastiche e universitarie</i>	
	38.20	-	<i>Terminale traghetti</i>	

**Titolo VI Sottoambiti della Variante al PRP**

Articolo	39	-	Sottoambito di completamento	21
Articolo	40	-	Sottoambito di espansione	21

**Titolo VII Comparti funzionali della Variante al PRP**

Articolo	41	-	Disciplina dei Comparti funzionali	22
Articolo	42	-	Comparto funzionale: Zona A	24
Articolo	43	-	Comparto funzionale: Zona B	25
Articolo	44	-	Comparto funzionale: Zona C (C1 – C2)	28
Articolo	45	-	Comparto funzionale: Zona D	35
Articolo	46	-	Comparto funzionale: Zona E	36
Articolo	47	-	Comparto funzionale: Zona F	44
Articolo	48	-	Comparto funzionale: Zona G	50
Articolo	49	-	Comparto funzionale: Zona H	60
Articolo	50	-	Salvaguardia delle funzioni esistenti	62
Articolo	51	-	Tipi di intervento ammessi per edifici/manufatti non riportati negli elaborati allegati	62
Articolo	52	-	Aggiornamento automatico della Variante al PRP per l'ambito del PV in base ai Decreti dirigenziali del Ministero per i Beni e le Attività Culturali	62

AGGIORNAMENTO dd. 27.03.2006 (Voto n. 169 dd. 16.11.2005 del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici) );  
dd. 27.11.2006 (prot. 8644 Decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali); dd. 25.01.2007  
(prot. DSA-2007-2378 Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare)

---

## **Titolo I**                      **Disposizioni generali della Variante al Piano Regolatore Portuale per l'ambito del Porto Vecchio**

### **Articolo 1 - Obiettivi e finalità della Variante**

1. La Variante al Piano Regolatore Portuale (di seguito Variante al PRP) per l'ambito del Porto Vecchio (di seguito PV) rappresenta, ai sensi dell'art. 5 della legge 28 gennaio 1994, n. 84, e successive modificazioni e integrazioni, il quadro di riferimento territoriale e funzionale per dare progressiva attuazione agli indirizzi strategici assunti dall'Autorità Portuale con il "Piano Operativo Triennale 2005 – 2006 – 2007" approvato dal Comitato Portuale di Trieste in data 22.02.2005 ("Azioni inerenti la riqualificazione delle aree del Porto Franco Vecchio e delle Rive cittadine").

2. Tale assetto, volto a conseguire il miglior uso collettivo del bene demaniale, costituisce il principale riferimento per la progressiva azione di programmazione, realizzazione e autorizzazione degli interventi nell'ambito del Porto Vecchio, da parte dell'Autorità Portuale.

3. Data la particolare rilevanza dell'assetto urbano di questo ambito e la sua valenza storico - monumentale, la presente Variante del PRP per l'ambito del PV assume contenuti anche di *piano attuativo*.

4. La Variante al PRP individua la delimitazione dell'*ambito portuale* del PV, definisce le linee di trasformazione da perseguire, concorre alla programmazione degli interventi infrastrutturali esterni all'ambito portuale del PV ritenuti necessari alle sue previsioni (innesti urbani), definisce, all'interno della funzione principale *portuale commerciale*, per ogni comparto funzionale le funzioni (caratterizzanti, ammesse, consentite in via transitoria e provvisorie) e specifica i modi di intervento per ogni singolo edificio, o magazzino, esistenti (Unità Minime di Intermento – di seguito U.M.I.) e per le singole aree di nuova edificazione (Lotti Minimi di intervento – di seguito L.M.I.).

5. Pertanto, anche se in tutto l'ambito del PV è prevista la funzione principale *portuale commerciale*, nello stesso sono ammesse comunque anche altre funzioni, purché complementari o comunque funzionali allo sviluppo dell'attività principale.

6. La Variante al PRP è stata redatta *in conformità* al piano regolatore comunale vigente, ovvero alla Variante generale n. 66 del P.R.G.C. di Trieste, per l'approvazione della quale in data 23.01.1996 fu raggiunta l'*Intesa* tra l'Autorità Portuale ed il Comune di Trieste, ai sensi dell'articolo 32, comma 5 della L.R. n. 52/1991.

7. La Variante al PRP contiene le indicazioni metodologiche e le linee guida necessarie allo sviluppo dello Studio di impatto ambientale da predisporre ai sensi dell'art.5, comma 4, della legge 84/94.

### **Articolo 2 - Gli elaborati della Variante al PRP**

1. La Variante al PRP si compone dei seguenti elaborati:

1            - **RELAZIONE GENERALE**  
              (ELABORATI CON VALORE INDICATIVO)

2            - **ELABORATI GRAFICI DI PIANO**  
              (ELABORATI CON VALORE PRESCRITTIVO)

AGGIORNAMENTO dd. 27.03.2006 (Voto n. 169 dd. 16.11.2005 del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici) );  
dd. 27.11.2006 (prot. 8644 Decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali); dd. 25.01.2007  
(prot. DSA-2007-2378 Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare)

---

2.1	- DELIMITAZIONE CIRCOSCRIZIONE PORTUALE CON L'INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO IN VARIANTE: PORTO VECCHIO	1 : 25.000
2.2	- REGIME DELLE AREE – AREE DEMANIALI MARITTIME	1 : 2.000
2.3	- ZONIZZAZIONE COMPARTI FUNZIONALI	1 : 2.000
2.4	- SISTEMA DEI VINCOLI SOVRAORDINATI E DI NUOVA DEFINIZIONE	1 : 2.000
2.5.1	- PROFILI REGOLATORI PRESCRITTIVI E INDICATIVI PLANIMETRICI	1 : 2.000
2.5.2	- PROFILI REGOLATORI PRESCRITTIVI E INDICATIVI ALTIMETRICI	
2.6.1	- SPAZI, AREE DI SERVIZIO ED ATTREZZATURE DI USO COLLETTIVO SISTEMA DELLA SOSTA	1 : 2.000
2.6.2	- SPAZI, AREE DI SERVIZIO ED ATTREZZATURE DI USO COLLETTIVO RETI TECNOLOGICHE	1 : 2.000
2.7	- INNESTI URBANI E INFRASTRUTTURE DI TRASPORTO INTERNE ALL'AMBITO PORTO VECCHIO	1 : 2.000
2.8	- AREE OGGETTO DI OPERAZIONI ATTUATIVE UNITARIE: TIPI DI INTERVENTO	1 : 2.000
<b>3</b>	- <b><u>ELABORATI INTEGRATIVI DI PIANO</u></b> <i>(ELABORATI CON VALORE INDICATIVO)</i>	
3.1	- PIANO REGOLATORE PORTUALE VIGENTE (ESTRATTO PER L'AMBITO: PORTO VECCHIO)	1 : 5.000
3.2	- PIANO REGOLATORE COMUNALE VIGENTE (ESTRATTO PER L'AMBITO: PORTO VECCHIO)	1 : 5.000
3.3	- INTERCONNESSIONI INFRASTRUTTURALI CON RETI DI TRASPORTO TERRESTRI ESTERNE ALL'AMBITO PORTO VECCHIO, NELLA PROVINCIA DI TRIESTE (ESISTENTI E PROGRAMMATE)	1 : 25.000
3.4	- INTERCONNESSIONI CON LA RETE STRADALE ESTERNA ALL'AMBITO PORTO VECCHIO - P.G.T.U. VIGENTE: SCHEMA DELLA CIRCOLAZIONE (ESISTENTI E PROGRAMMATE)	1 : 5.000
3.5	- VINCOLI PUNTUALI E TIPI DI INTERVENTO PER OGNI U.M.I. E L.M.I.	
3.6	- SINGOLE IPOTESI DI INTERVENTO SCHEDE	1 : 1.000
<b>4</b>	- <b><u>NORME DI ATTUAZIONE</u></b> <i>(ELABORATI CON VALORE PRESCRITTIVO)</i>	

### **Articolo 3 - Elaborati Prescrittivi della Variante al PRP**

1. Gli *Elaborati grafici di piano* e le *Norme di attuazione* hanno valore normativo (*prescrittivo*) per quanto non specificatamente diversamente previsto.
2. Tutti gli interventi aventi rilevanza edilizia o urbanistica, su edifici, magazzini, manufatti ed opere, ricadenti all'interno del perimetro dell'*ambito portuale* del PV devono essere conformi alle prescrizioni contenute nelle presenti "Norme di attuazione" ed alle indicazioni prescrittive contenute negli elaborati grafici allegati.

### **Articolo 4 - Elaborati Indicativi della Variante al PRP**

1. La *Relazione generale*, gli *Elaborati integrativi di piano* hanno valore propositivo o conoscitivo (*indicativo*), così come gli ulteriori allegati (*Elaborati di documentazione* e *Studi di settore*).

## **Titolo II                    Procedura di approvazione e principi di attuazione della Variante al PRP**

### **Articolo     5   -   Procedure di adozione e di approvazione**

1. Il Comitato Portuale promuove, sulla base dei contenuti della Variante al PRP per l'ambito del PV, l'*Intesa* con il Comune di Trieste, da realizzarsi ai sensi dell'art. 5, comma 3, della legge 84/94 e successive modificazioni e integrazioni.
2. In seguito al perfezionamento della suddetta intesa, il Comitato Portuale provvede all'adozione della Variante al PRP per l'ambito del PV che viene poi inviata, per il parere di competenza, al Consiglio superiore dei Lavori Pubblici che si esprime nei termini previsti dall'art. 5, comma 3, della legge 84/94 e successive modificazioni e integrazioni.
3. Il piano è quindi sottoposto, ai sensi della vigente normativa in materia, ed ove richiesto, alla procedura per la valutazione di impatto ambientale ed è successivamente trasmesso alla Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia per l'approvazione.

### **Articolo     6   -   Procedura di variazione della Variante al PRP**

1. Costituiscono variante alla Variante al PRP per l'ambito del PV gli interventi non riportabili alla specifica disciplina prevista per ciascun Comparto funzionale, o che siano incompatibili con le norme prescrittive, nonché gli interventi che siano giudicati non congruenti con gli obiettivi delle trasformazioni, generali e locali, proposti dalla presente Variante al PRP.
2. Non costituiscono variante alla Variante al PRP per l'ambito del PV gli interventi che comportino modifiche planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche degli edifici previsti dai Comparti funzionali dalla Variante, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico.
3. L'avvio del procedimento di variante alla Variante al PRP per l'ambito del PV dovrà essere sottoposto a formale adozione da parte del Comitato Portuale.

### **Articolo     7   -   Salvaguardia della Variante al PRP**

1. A decorrere dalla data della delibera di adozione della Variante al PRP per l'ambito del PV da parte del Comitato Portuale, non sono ammessi tutti quegli interventi urbanistici o edilizi che risultano in contrasto con le previsioni della Variante adottata.
2. Possono invece proseguire il procedimento autorizzativo quelle opere, coerenti con il vigente Piano Regolatore Portuale, che sono previste anche dalla Variante al PRP per l'ambito del PV in corso di approvazione.

### **Articolo     8   -   Attuazione della Variante al PRP**

AGGIORNAMENTO dd. 27.03.2006 (Voto n. 169 dd. 16.11.2005 del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici);  
dd. 27.11.2006 (prot. 8644 Decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali); dd. 25.01.2007  
(prot. DSA-2007-2378 Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare)

---

1. Per gli interventi, previsti dalla Variante al PRP per l'ambito del PV posti al servizio delle funzioni portuali o delle attività ad esse connesse o dei servizi complementari, l'attuazione avviene attraverso il Piano Operativo Triennale (in seguito P.O.T.) di cui all'art. 9, comma 3 della L.n. 84/1994. La realizzazione di questa tipologia di interventi è soggetta alla autorizzazione dell'Autorità Portuale che verifica la conformità dei relativi progetti alle previsioni della Variante al PRP ed all'ottenimento della *Conformità urbanistica (degli interventi da eseguirsi dalle amministrazioni statali o dai loro formali concessionari)* di cui all'art. 89 della L.R. n. 52/1991 e sue successive modifiche o integrazioni.
2. Per tutti gli interventi, previsti dalla Variante al PRP per l'ambito del PV, inerenti la funzione generica di *portualità commerciale* o inerenti le funzioni specifiche previste per i vari *Comparti funzionali*, di cui al seguente articolo 38, la realizzazione è soggetta alla autorizzazione dell'Autorità Portuale mediante il rilascio dell'atto concessorio con la verifica della conformità dei relativi progetti alle previsioni della Variante al PRP, ed all'ottenimento dell'atto abilitativo previsto dal *regime autorizzativo* di cui alla legge urbanistica regionale vigente.
3. I procedimenti di assentimento di opere pubbliche o di pubblico interesse o private assoggettate ad atto concessorio, localizzate nell'ambito PV saranno soggetti, oltre alla normativa della Variante al PRP per l'ambito del PV, anche a quella del Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) e del Regolamento Edilizio.

#### **Articolo 9 - Adeguamento dei perimetri dei sotto ambiti e dei comparti funzionali della Variante al PRP**

1. Le linee, riportate nell'Elaborato grafico di piano n. 2.3 "*Zonizzazione comparti funzionali*", che individuano i *Sottoambiti*, di Espansione e di Completamento, e che individuano i *Comparti funzionali* [ Zone A, B, C (C1, C2), D, E, F, G, H ] potranno essere, in sede di attuazione degli interventi, oggetto di traslazioni di contenuta entità, in seguito a più dettagliate verifiche e rilievi locali, purché tali traslazioni non compromettano in alcun modo l'integrità della previsione contenuta nella *Variante al PRP per l'ambito del PV*, e non comportino elementi di significativa variazione per le aree confinanti.

### Titolo III Norme tecniche della Variante al PRP

#### Articolo 10 - Definizione dei termini-base utilizzati nella Variante

1. *Funzione* – Per funzione si intende un complesso di attività e pratiche tra loro relazionanti e integrate, che si svolgono in una area definita dell'ambito Porto Vecchio, conferendo ad essa il principale carattere d'uso.

2. *Comparto funzionale* – Per comparto funzionale si intende una suddivisione territoriale caratterizzata dall'omogeneità delle funzioni in essa esistenti e/o previste. Il comparto funzionale assume nella disciplina introdotta dalla Variante al PRP il ruolo di unità territoriale minima in base alla quale viene organizzato l'assetto funzionale dell'ambito del Porto Vecchio. Esso comprende spazi aperti, spazi coperti e dotazioni infrastrutturali, come più dettagliatamente individuato agli articoli del successivo Titolo VII.

3. *Sottoambito* – Per sotto-ambito si intende una suddivisione territoriale che deriva dall'unione di più comparti funzionali, tra loro contigui e caratterizzati da omogeneità nell'unità di intervento.

4. *Ambito* – Con il termine ambito si individua l'area oggetto della Variante al PRP. Nel caso specifico l'ambito portuale del Porto Vecchio.

5. *Circoscrizione* – Con il termine circoscrizione si individua l'intero territorio portuale, inteso come porzione di Demanio Marittimo conferita ai poteri di pianificazione dell'Autorità Portuale ex art. 6, comma 7 della L. n. 84/1994, sulla quale si esercita il Piano Regolatore Portuale, ed individuata da apposito decreto del Ministro dei Trasporti e della Navigazione.

6. *Unità Minima di Intervento (U.M.I.)* – L'Unità Minima di Intervento è la minima porzione di tessuto edilizio esistente (isolato o parte di isolato, edificio o parte di edificio, magazzino o parte di magazzino) che deve sottostare ad una progettazione unitaria. Le Unità Minime di Intervento sono individuate dalla Variante al PRP per l'ambito PV, con l'obiettivo di consentire la risoluzione ottimale di un insieme di problemi attuativi, funzionali, strutturali ed architettonici.

Gli elaborati grafici 2.3 "Zonizzazione comparti funzionali", 2.8 "Aree oggetto di operazioni attuative unitarie: tipi di intervento" individuano le U.M.I., per la realizzazione delle quali valgono le prescrizioni previste dalle presenti norme.

L'esecuzione, qualora realizzata in tempi diversi, deve garantire le stesse caratteristiche di tipologia, di finiture, di colore su tutta l'U.M.I. E' possibile accorpate più U.M.I. purché venga effettuato un progetto complessivo che le comprenda tutte e sia prevista la realizzazione, eventualmente, anche per lotti.

Nelle presenti Norme di Attuazione sono contenute tutte le prescrizioni per le singole U.M.I. Ogni progetto di intervento sugli edifici esistenti deve rispettarle.

7. *Lotto Minimo di intervento (L.M.I.)* – Il Lotto Minimo di Intervento è la minima porzione di area edificabile che deve sottostare ad una progettazione unitaria. I Lotti Minimi di Intervento sono individuati, dalla Variante al PRP per l'ambito PV, in modo da consentire la risoluzione ottimale di un insieme di problemi attuativi, funzionali, strutturali e architettonici.

Gli elaborati grafici 2.3 "Zonizzazione comparti funzionali", 2.8 "Aree oggetto di operazioni attuative unitarie: tipi di intervento" individuano i L.M.I., per la realizzazione dei quali valgono le prescrizioni previste dalle presenti norme.

L'esecuzione, qualora realizzata in tempi diversi, deve garantire le stesse caratteristiche di tipologia, di finiture, di colore su tutto il L.M.I. E' possibile accorpate più L.M.I. purché venga effettuato un progetto complessivo che li comprenda tutti e sia prevista la realizzazione, eventualmente, anche per lotti.

Nelle presenti Norme di Attuazione sono contenute tutte le prescrizioni per i singoli L.M.I. Ogni progetto di intervento in un'area edificabile deve rispettarle.

8. *Linea limite per opere marittime* – Per linea limite per le opere marittime si intende la linea che non deve essere oltrepassata dalle nuove opere di banchinamento e riempimento, da realizzarsi ai fini dell'acquisizione di nuove superfici territoriali.

9. *Superficie di massimo riempimento* – Per superficie di massimo riempimento si intende la superficie complessiva massima che le nuove opere di banchinamento e riempimento potranno costituire. L'incremento superficario che si ottiene tramite tali opere potrà avere configurazioni differenti, purchè non eccedenti la linea limite per le opere marittime.

10. *Profili regolatori plano-altimetrici* – Planimetricamente, i profili regolatori sono le linee entro le quali si devono sviluppare gli edifici (di nuova edificazione, in ampliamento, in demolizione e ricostruzione). Altimetricamente, i profili regolatori sono le linee che individuano l'altezza massima degli edifici (di nuova edificazione, in ampliamento, in demolizione e ricostruzione).

11. *Accesso veicolare* – Per accesso veicolare si intende il punto o la linea in cui o lungo la quale devono essere posizionati gli accessi veicolari principali all'ambito Porto Vecchio oggetto di Variante al PRP.

#### **Articolo 11 - Definizione dei parametri urbanistici**

1. Per quanto non specificatamente definito dalle presenti Norme di Attuazione valgono le definizioni riportate nel Regolamento Edilizio del Comune di Trieste.

2. *Volume Equivalente – V.E. (mc)* – E' il volume fittizio dell'edificio utilizzato, attraverso l'applicazione dello standard di parcheggio, per calcolare la superficie minima da destinare ai posti macchina. Si calcola dividendo il Volume Totale (reale) dell'edificio per l'altezza dello stesso e moltiplicando il risultato per 3 volte il numero dei piani.

3. *Volume Totale – V.tot. (mc)* – E' il volume dell'edificio calcolato seguendo le prescrizioni del Regolamento Edilizio del Comune di Trieste.

#### **Articolo 12 - Glossario dei termini edilizi**

1. Per quanto non specificatamente definito dalle presenti Norme di Attuazione valgono le definizioni riportate nel Regolamento Edilizio del Comune di Trieste.

2. *Abbaino*: costruzione sporgente dalla copertura del tetto, atta a consentire l'aereazione di vani abitabili e non abitabili.

3. *Autorimessa*: area coperta destinata esclusivamente al ricovero, alla sosta ed alla manovra degli autoveicoli, eseguita anche a mezzo di dispositivi meccanici, con annessi il servizio di guardiania ed i servizi igienici.

4. *Autorimesse isolate*: autorimesse situate in edifici esclusivamente destinati a tale uso ed eventualmente adiacenti ad edifici destinati ad altri usi, strutturalmente e funzionalmente separati da questi.  
*Autorimesse miste*: gli altri tipi di autorimesse.

5. *Ballatoio*: superficie praticabile, aperta, con funzione di affaccio e collegamento tra parti diverse di uno stesso edificio.

6. *Corte*: spazio scoperto, delimitato lungo il perimetro da edifici o da fabbricati accessori, destinato essenzialmente ad illuminare ed areare i locali interni degli edifici e destinato subordinatamente anche ad altre funzioni quali il transito pedonale e veicolare ed il parcheggio.

7. *Corti in edifici esistenti*: negli edifici esistenti, o in quelli di demolizione e ricostruzione nella medesima U.M.I., è consentito realizzare corti o cavedi interni per la ventilazione ed illuminazione di vani abitabili, vani scala, servizi igienici, corridoi e locali di servizio. La distanza minima tra le pareti fronteggianti non deve essere in alcun punto inferiore a metri 3.00. Negli interventi su edifici esistenti non si applicano le disposizioni relative alle distanze tra pareti finestrate e le pareti di costruzione antistanti.

8. *Edificio*: costruzione coperta ed isolata da vie o spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevino senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più accessi.

9. *Facciata di un edificio*: parte esterna di un edificio delimitata alla base dalla linea della sua intersezione con il terreno sistemato, oppure con il marciapiede o con altra costruzione sino al colmo della copertura.

10. *Facciata principale*: facciata di un edificio prospettante vie o spazi pubblici.

11. *Lucernario*: apertura dotata di serramento complanare alla copertura, atta a favorire l'aerazione e l'illuminazione dei vani sottostanti.

12. *Poggiolo*: superficie praticabile, aperta, con semplici funzioni di affaccio e dotata di parapetto, costituito da una struttura orizzontale, anche sporgente dalla facciata dell'edificio.

13. *Vani abitabili*: i vani che compongono l'Unità Immobiliare e sono comprensivi di stanze, cucine, bagni, corridoi, disimpegno, ripostigli, lavanderie.

### **Articolo 13 - Tipi di intervento**

1. L'elaborato grafico della Variante al PRP allegato di riferimento per i "tipi di intervento" è il 2.8 - *Aree oggetto di operazioni attuative unitarie - Tipi di intervento*.

### **Articolo 14 - A - Manutenzione ordinaria**

1. Gli interventi di *manutenzione ordinaria* comprendono le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e le opere necessarie ad integrare, mantenere in efficienza ed adeguare gli impianti tecnologici esistenti, senza interessare le parti strutturali degli edifici, né comportando manufatti accessori esterni ad essi.

2. Sono da considerarsi interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano opere di riparazione, rinnovamento e ripristino delle finiture necessarie ad integrare o mantenere in efficienza le pere stradali, ferroviarie, idrauliche nonché le reti di trasporto dell'energia elettrica e degli impianti tecnologici in genere.

### **Articolo 15 - B - Manutenzione straordinaria**

1. Gli interventi di manutenzione straordinaria comprendono le opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari.
2. Sono inoltre da considerarsi interventi di manutenzione straordinaria opere di consolidamento, rinnovamento, ripristino, sostituzione e protezione delle finiture relative alle opere stradali, ferroviarie, idrauliche, delle reti di trasporto dell'energia elettrica e degli impianti tecnologici in genere.
3. Gli interventi di manutenzione straordinaria non ammettono incremento della superficie coperta, salvo modeste variazioni necessarie ad assicurare l'adeguamento tecnologico degli impianti esistenti, senza mutarne le caratteristiche.

#### **Articolo 16 - C - Ristrutturazione edilizia**

1. Gli interventi di *ristrutturazione edilizia* sono rivolti a trasformare, nel rispetto delle volumetrie preesistenti, gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere, che possono portare ad un organismo edilizio diverso da quello esistente.
2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia comprendono fra l'altro:
  - la riorganizzazione interna dell'edificio, sia in termini di riutilizzo delle superfici che dei volumi;
  - la totale demolizione, con fedele ricostruzione che mantenga inalterati il sedime della costruzione, i limiti esterni della sagoma planivolumetrica, senza aumento del volume, della superficie coperta, delle altezze esistenti, anche prevedendo la modifica del numero di solai interpiano originari, delle unità immobiliari, delle superfici utili esistenti e delle forature in facciata;
  - la parziale demolizione, con eventuale ricostruzione senza aumento di volume;
  - la modifica degli elementi strutturali orizzontali dell'edificio fino allo svuotamento dell'involucro edilizio, anche con la modifica del numero dei solai interpiano originari, delle unità immobiliari e delle superfici utili, fatte salve le condizioni di cui al punto precedente.

#### **Articolo 17 - D - Restauro**

1. Il restauro è l'insieme sistematico di opere riguardanti un intero organismo edilizio o parti significative dello stesso, finalizzate alla conservazione nel tempo del bene architettonico e ad assicurarne la funzionalità salvaguardando e valorizzando le particolari qualità architettoniche, stoiche o culturali, in esso presenti e desumibili dallo studio filologico da considerarsi parte integrante del progetto.
2. Le opere riguardano il ripristino degli aspetti architettonici o delle parti alterate, valorizzando il carattere formale, storicamente documento come prevalente, e garantendo, comunque, la documentazione dei diversi aspetti significativi assunti dall'organismo architettonico nella sua storia.
3. Gli interventi di restauro sono volti a mantenere l'integrità materiale e ad assicurare la conservazione dei valori culturali dell'organismo edilizio, riguardano l'edificio nella sua interezza, con le pertinenze e aree esterne, nel suo ambiente di appartenenza. Vengono eseguiti ponendo attenzione lo stato originario e alle successive fasi del processo di trasformazione, eliminando le superfetazioni e le incongruità, ripristinando la coerenza tipologica, determinando le utilizzazioni compatibili.
4. Negli interventi di restauro, l'inserimento degli impianti tecnologici deve avvenire, di regola, operando sulle parti e sulle componenti di minor pregio e maggiormente degradate.

#### **Articolo 18 - E - Risanamento conservativo**

1. Gli interventi di risanamento conservativo consistono in un insieme sistematico di opere volte a risanare e conservare un intero organismo edilizio o parti significative dello stesso, nel rispetto della sua distribuzione e funzionalità interna.
2. Gli interventi di risanamento conservativo non possono riguardare edifici sui quali, per le loro caratteristiche, si debba operare con interventi di restauro.
3. Il risanamento conservativo comprende tra l'altro:
  - le opere di consolidamento statico necessarie alla stabilità dell'edificio, nonché le opere di consolidamento e recupero fisico delle componenti architettoniche;
  - modifiche allo schema distributivo interno alle singole unità nonché modifiche al numero delle unità immobiliari.

#### **Articolo 19 - F - Demolizione senza ricostruzione**

1. Gli interventi di demolizione senza ricostruzione sono finalizzati alla demolizione di strutture preesistenti senza ricostruzione. La demolizione senza ricostruzione è finalizzata al recupero di spazi aperti di servizio e di connessione all'intero ambito del Porto Vecchio.

#### **Articolo 20 - G - Demolizione con ricostruzione**

1. Gli interventi di demolizione e ricostruzione operano su strutture preesistenti al fine di ottenere una nuova struttura con caratteristiche parzialmente o completamente diverse da quelle del manufatto demolito. Le variazioni possono riguardare parametri quali altezze, allineamenti, indice di fabbricabilità e tipologia.
2. Per ogni manufatto per il quale questo tipo di intervento è consentito, al successivo Titolo VII, sono riportati i nuovi parametri edilizi da intendersi come parametri limite.

#### **Articolo 21 - H - Nuova edificazione**

1. Gli interventi di nuova edificazione sono rivolti allo sfruttamento edilizio delle aree libere ovvero, ove previsto, delle aree su cui preventivamente si è attuato un intervento di demolizione senza ricostruzione.
2. Al successivo Titolo VII, per tale tipo di intervento, sono riportati i nuovi parametri edilizi da intendersi come parametri limite.

#### **Articolo 22 - Parametri edilizi per gli interventi previsti dall'art. 20 "G - Demolizione con ricostruzione" e dall'art. 21 "H - Nuova edificazione"**

1. Per gli edifici per i quali si prevede la demolizione con ricostruzione e per le aree di nuova edificazione, di cui ai precedenti articoli 20 e 21, si rimanda a quanto stabilito al Titolo VII delle presenti Norme di Attuazione, rispettivamente per le singole U.M.I. e per i singoli L.M.I., nei vari Comparti funzionali nei quali sono localizzati.

#### **Titolo IV Norme generali per l'ambito PV della Variante al PRP**

##### **Articolo 23 - Assi viari**

1. Gli assi viari, che caratterizzano l'ambito PV e che formano particolari con prospettici visivi verso gli immobili vincolati dall'art. 2 del D.Leg.vo 490/99 (U.M.I.: 6, 7, 9, 10, 17, 18, 19, 21, 24, 25, 26, 110, 111, 111/1, 112, 112/1, 131, 132, 118, 116, 117, 202, 206) vanno mantenuti anche attraverso la ricomposizione volumetrica degli elementi mancanti.

##### **Articolo 24 - Edifici esistenti**

1. Per gli edifici esistenti, per i quali non è prevista la demolizione (tipi di intervento F e G), le volumetrie vanno mantenute, comprese le facciate e le dimensioni, mentre andranno eliminate le superfetazioni edilizie presenti allo stato di fatto, poste in aderenza e/o in adiacenza agli immobili considerati, in quanto aggiunte successivamente all'impianto architettonico ed in palese contrasto con la tipologia degli stessi edifici.

##### **Articolo 25 - Architettura di facciata**

1. Le caratteristiche tipologico-costruttive delle architetture di facciata vanno mantenute, come pure (ove presenti) gli elementi aggettanti.
2. Gli infissi realizzati con profili in metallo (ferro e/o acciaio) vanno, eventualmente, rivisitati con l'obiettivo di una dinamica riqualificazione funzionale dei manufatti architettonici.
3. Gli elementi connotati di archeologia industriale, presenti sulle facciate degli immobili esistenti che non possono essere demoliti, vanno mantenuti.

##### **Articolo 26 - Finiture esterne**

1. Le finiture esterne degli edifici, che non possono essere demoliti, vanno recuperate e/o rifatte con materiali naturali compatibili al supporto murario, secondo il disegno originario.
2. Per rivitalizzare l'ambito del PV, anche per l'aspetto dell'impatto visivo, devono essere utilizzati dei colori omogenei agli interventi in tutto l'ambito del PV, non sempre corrispondenti all'ultima fase di trasformazione dei manufatti.

##### **Articolo 27 - Banchine esterne a edifici (Perròn)**

1. Le pavimentazioni in pietra delle banchine esterne agli edifici vanno mantenute e ripristinate, conservandone il limite architettonico originario.

#### **Articolo 28 - Banchine portuali**

1. Le banchine portuali, le aree ed i percorsi esterni agli edifici esistenti vanno risistemate in lastre di pietra, come documentato in origine ed in parte ancora esistenti, mantenendo e ripristinando anche il solo segno a terra dei percorsi a binario esistenti.
2. Le banchine portuali esistenti vanno riqualificate anche attraverso l'eventuale edificazione di nuove strutture a mare, che potranno essere realizzate esclusivamente in legno.

#### **Articolo 29 - Arredo urbano**

1. Gli elementi caratterizzanti l'arredo urbano vanno riqualificati attraverso l'uso di idonei componenti quali i corpi illuminanti, la segnaletica verticale, le panchine, le balaustre e gli accessori vari, atti a garantire il decoro del complesso architettonico.

#### **Articolo 30 - Viabilità principale e secondaria**

1. La viabilità principale, secondaria e quella di accesso al terrapieno di Barcolla deve svilupparsi all'interno dell'area ad essa destinata, così come indicato nell'elaborato grafico allegato 2.7- "*Innesti urbani e infrastrutture di trasporto interne all'ambito Porto Vecchio*".
2. 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 citato al punto 1 del presente articolo, hanno 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.
3. Le aree che dovessero risultare libere dalla viabilità a seguito del progetto, saranno zonizzate secondo la classificazione delle aree dell'ambito del Porto Vecchio immediatamente adiacenti.

#### **Articolo 31 - Area pedonale**

1. Le aree dell'ambito Porto Vecchio, non edificate o edificabili, esterne a quelle destinate alla viabilità, così come riportate nell'elaborato grafico allegato 2.7- "*Innesti urbani e infrastrutture di trasporto interne all'ambito Porto Vecchio*", sono aree pedonali.
2. In tali aree è consentito circolare sia a piedi, che con la bicicletta, mentre è consentita la circolazione ai mezzi carrabili solamente per accedere alle autorimesse degli edifici, o per il carico e scarico delle merci, o per particolari esigenze di manutenzione o trasformazione degli edifici.

**Articolo 32 - Percorso pedonale (passeggiata lungo mare)**

1. Il percorso pedonale (passeggiata lungo mare) deve svilupparsi lungo la linea di costa dell'ambito del PV, seguendo un percorso che sia però compatibile con le attività insediate nelle diverse aree.
2. Il progetto deve essere unitario in ciascuno dei due Sottoambiti di Completamento e di Espansione, anche se la sua realizzazione potrà avvenire anche per lotti successivi.
3. La pavimentazione, l'illuminazione e l'arredo urbano devono uniformarsi a quelli dell'area pedonale di ciascun Sottoambito.

## **Titolo V                      Funzioni della Variante al PRP**

### **Articolo    33    -    Disciplina delle funzioni**

1. In merito all'utilizzo ed alle destinazioni d'uso delle aree del PV la Variante al PRP prevede di integrare gli insediamenti portuali sostenibili, in ragione delle caratteristiche strutturali, in un nuovo modello emporiale di "città-porto", dove le tradizionali attività operative saranno altamente qualificate mediante l'apporto di ulteriori e complementari attività, caratterizzanti anche un riuso urbano del territorio stesso.
2. Pertanto, anche se in tutto l'ambito del PV è prevista la funzione principale portuale commerciale, nello stesso sono ammesse comunque anche altre funzioni, in quanto complementari o comunque funzionali allo sviluppo dell'attività principale.
3. Il prevalere di una funzione rispetto a quelle ammesse individua il *comparto funzionale*. I comparti funzionali si caratterizzano per i contenuti di indirizzi e per le prescrizioni che li individuano. La connotazione di ogni comparto è riferita ad una destinazione funzionale prevalente (o caratterizzante) e a una serie di funzioni ammesse.
4. La Variante al PRP per l'ambito del PV detta norme di carattere funzionale aventi valore cogente solo all'interno dell'ambito Porto Vecchio, il cui suolo ha natura giuridica di bene demaniale.
5. Il Piano portuale, in variante, esercita la propria azione di regia, coordinamento e controllo, anche attraverso la distinzione di quattro tipi di funzioni da affiancare alla funzione principale (*portuale commerciale*) estesa a tutto l'ambito: le funzioni caratterizzanti, ammesse, consentite in via transitoria, e provvisorie, di seguito esplicitate.

### **Articolo    34    -    Funzioni caratterizzanti**

1. Si definisce *funzione caratterizzante* di un comparto funzionale, la funzione che identifica il carattere d'uso principale che connota o connoterà il comparto stesso.

### **Articolo    35    -    Funzioni ammesse**

1. Si definiscono *funzioni ammesse* di un comparto funzionale, le funzioni volte ad integrare le funzioni caratterizzanti, oppure a completare il pieno utilizzo del comparto stesso. Tali funzioni dovranno assumere rispetto alle funzioni caratterizzanti un ruolo integrativo o non prevalente.
2. Il rapporto quantitativo tra superficie da destinarsi obbligatoriamente alla funzione caratterizzante e superficie da destinarsi alle funzioni ammesse viene indicato specificatamente nelle norme di ciascun comparto funzionale al successivo Titolo VII.

### **Articolo    36    -    Funzioni consentite in via transitoria**

1. Si definiscono *funzioni consentite in via transitoria* le funzioni diverse dalle funzioni caratterizzanti o ammesse, che potranno essere temporaneamente autorizzate ad insediarsi in un comparto funzionale,

anche in relazione alla progressiva attuazione dell'assetto previsto dalla Variante al PRP. Condizione affinché una funzione possa essere individuata dalla Variante come consentita in via transitoria è che tale atto non ostacoli in alcun modo il perseguimento degli obiettivi della variante stessa, generali e locali, né produca effetti di dilazione nel tempo degli stessi.

#### **Articolo 37 - Funzioni provvisorie**

1. Si definiscono *funzioni provvisorie* di un comparto funzionale tutte le funzioni esistenti all'atto della adozione del piano, e diverse dalla funzione *portuale commerciale* e da quelle caratterizzanti, ammesse, e consentite in via transitoria.
2. Esse risultano temporaneamente ammissibili nell'ambito solo qualora non sussistano le condizioni per l'immediata rilocalizzazione o dismissione delle stesse.
3. Non è consentito per queste funzioni alcun tipo di espansione.

#### **Articolo 38 - Le Funzioni specifiche**

1. Artigianale di servizio:  
Comprende unità immobiliari edilizie adibite alle attività connesse alla cura della persona (parrucchieri, sarti, calzolai, lavanderie, estetisti, infermieri, ecc...) o alla manutenzione dei beni di uso personale e comune, della casa e degli edifici produttivi (idraulici, elettricisti, tappezzieri, manutentori impianti di riscaldamento, imbianchini, etc.) o finalizzate alla produzione di servizi necessari alle altre funzioni, nonché alle attività portuali.
2. Attività a carattere associativo/ricreativo:  
Comprende sedi di società con attività inerenti la funzione diportistica a carattere sportivo (o attività similari) e locali per attività complementari alla società insediate quali: ristoranti, bar, sale di ritrovo, depositi, officine, palestre, piscine, insediamenti sportivi ed attrezzature connesse ad attività di svago.
3. Attività produttive legate alla nautica:  
Comprende aree, edifici e banchine destinate alla produzione di oggetti funzionali alla nautica, non solo barche, natanti, etc., ma anche parti di essi, o accessori, o beni utilizzati per la nautica, purché tali attività non generino inquinamento dell'ambiente circostante.
4. Balneare:  
Comprende aree e servizi per la balneazione, stabilimenti balneari ed attività complementari quali depositi, ristoranti, bar, commerciale al minuto, palestre, insediamenti sportivi coperti e scoperti a servizio della balneazione.
5. Commerciale al minuto:  
Comprende unità immobiliari edilizie destinate all'attività di vendita di beni al consumatore finale quali le attività per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (bar, ristoranti, trattorie, ecc..., se non collegate alle attività alberghiere e ricettive) ed esercizi commerciali definiti "al dettaglio" dalla legislazione di settore.
6. Diportistica a carattere sportivo:  
Comprende spazi a mare e di banchina, porti e approdi per la nautica da diporto, e unità immobiliari, destinate alle attività sportive inerenti il mare quali: la vela, il canottaggio, il gommone, il surf ed altre

similari.

7. Direzionale:  
Comprende unità immobiliari edilizie, destinate ad attività amministrative e/o professionali, quali: uffici (ad es. sedi per operatori portuali e servizi di pertinenza, sedi di società finanziarie e di assicurazione, centri di elaborazione dati, uffici amministrativi, uffici di società marittime), banche, ambulatori medici, laboratori medici e/o di analisi privati, cliniche private, sedi di enti, associazioni, sindacati e partiti. A questa categoria sono assimilate le attività assistenziali e scolastiche non pubbliche quali: case di riposo, asili nido, scuole materne, collegi e altre scuole.
8. Espositiva:  
Comprende spazi aperti ed edifici per fiere tematiche, esposizioni commerciali e vendita. World trade center e servizi di pertinenza. Spazi ed edifici destinati ad attività culturali e museali (temporanee o permanenti), biblioteche, laboratori per la produzione culturale e servizi complementari a tali attività.
9. Formazione/Ricerca:  
Comprende spazi destinati alla formazione professionale, istituti per la ricerca, laboratori e spazi destinati ad attività innovative, anche nella forma di business innovation center o di incubatori per piccole imprese, e servizi complementari a tali attività.
10. Intrattenimento:  
Comprende spazi adibiti allo spettacolo ed alle attività congressuali, cinema multi sala, teatri, auditori, sale giochi, discoteche, sale per concerti e edifici assimilabili, servizi complementari a tali attività.
11. Nautica da diporto:  
Comprende i porti e gli approdi per la nautica da diporto, comprese le attività di cantieristica e fornitura di beni e servizi per le imbarcazioni destinate al diporto (darsene).
12. Parcheggio:  
Comprende un'area dotata di idonea pavimentazione e corredata di un'idonea segnaletica e di eventuali impianti (nel caso di parcheggi coperti), destinata alla sosta, temporanea o prolungata, dei veicoli. L'area può essere ricavata sulla superficie stradale (parcheggio di superficie) oppure all'interno di immobili in elevazione o interrati (autorimesse). Per dimensionare il fabbisogno di posti macchina per ogni U.M.I. o L.M.I. si utilizza, per le diverse destinazioni funzionali, le prescrizioni della normativa vigente rapportate al *Volume totale* o al *Volume equivalente* dell'edificio di pertinenza, così come definito al precedente articolo 11 e prescritto al successivo Titolo VII.
13. Portuale commerciale:  
Funzione principale estesa a tutto l'ambito del PV. Comprende tutte le attività portuali legate al commercio.
14. Portualità allargata:  
Funzione generica estesa a tutto l'ambito del PV. Comprende attività di tipo portuale commerciale, ma anche attività ricettive, formative, terziarie ed espositive, purché complementari o funzionali allo sviluppo dell'attività principale dell'ambito del PV, quella *portuale commerciale*.
15. Protezione alla costa:  
Comprende le attività di difesa della costa svolte dalla diga foranea.
16. Ricettiva:  
Comprende la destinazione d'uso *alberghiera*, anche con unità immobiliari edilizie destinate all'uso abitativo ricettivo, integrate da locali di soggiorno e servizi di uso comuni, nonché da eventuale ristorante e bar, definite dalla vigente normativa di settore come strutture ricettive turistiche alberghiere, anche se gestite in forma periodica e/o stagionale, quali alberghi, ostelli, motel, villaggi albergo, residenze turistico alberghiere, nonché pensioni ed esercizi di affittacamere.

17. Scuole e istituti universitari:  
Comprende istituti di scuola secondaria superiore e istituti universitari, post universitari, scuole di specializzazione e enti o istituti assimilabili.
18. Servizi al diporto:  
Comprende aree, immobili ed attrezzature per l'assistenza alle imbarcazioni destinate al diporto, comprese le attività di cantieristica e fornitura di beni e servizi quali: rimessaggio, deposito, officina, alaggi, servizi per la manutenzione dei natanti, ed attività similari.
19. Servizi alle attività scolastiche e universitarie:  
Comprende servizi quali mense, biblioteche, aule di studio, sale convegni e spazi espositivi legati alle attività scolastiche e universitarie, residenze per studenti e per docenti.
20. Terminale traghetti:  
Comprende spazi a mare e di banchina relativi all'attracco e alla sosta di imbarcazioni turistiche e da diporto, attrezzature per l'assistenza alle imbarcazioni e, nel caso di attracco di crociere e di traghetti, di servizi assimilabili a terminal passeggeri quali: biglietterie, sale di attesa, aree di ristoro (bar, ristoranti), deposito bagagli e attività commerciali di supporto.

## **Titolo VI                      Sottoambiti della Variante al PRP**

### **Articolo    39    -    Sottoambito di Completamento**

1. Per *Sottoambito di completamento* si intende una suddivisione territoriale che deriva dall'unione di più comparti funzionali tra loro contigui e caratterizzati dall'esistenza di un tessuto edilizio consolidato da recuperare e riutilizzare. In essi, i *tipi di intervento* (definiti ai precedenti articoli dal 13 al 20), che prevedono come massima categoria di intervento la *demolizione con ricostruzione* (G), vengono associati alle singole Unità Minime di Intervento (U.M.I.).

2. Comprende i seguenti *comparti funzionali*:

- zona C (C1 – C2)
- zona D
- zona E
- zona F
- zona G
- zona H

3. Di seguito, per ogni comparto, vengono definite le *funzioni caratterizzanti* e quelle *ammesse*, purché complementari e funzionali allo sviluppo dell'attività principale dell'ambito del PV, quella *portuale commerciale*. Inoltre, per ogni U.M.I., vengono individuati sia i tipi di intervento ammessi, che i parametri urbanistico – edilizi (seguito Titolo VII).

### **Articolo    40    -    Sottoambito di Espansione**

1. Per *Sottoambito di Espansione* si intende una suddivisione territoriale che deriva dall'unione di più comparti funzionali, tra loro contigui e caratterizzati da aree non edificate o con un tessuto edilizio rado e frammentario da demolire, per realizzare con i nuovi insediamenti un nuovo impianto urbano. In essi, i *tipi di intervento* (definiti ai precedenti articoli dal 13 al 20), che prevedono come massima categoria di intervento la *nuova edificazione* (H), vengono associati ai Lotti Funzionali di intervento (L.M.I.).

2. Comprende i seguenti *comparti funzionali*:

- zona A
- zona B

3. Di seguito, per ogni comparto, vengono definite le *funzioni caratterizzanti* e quelle *ammesse*, purché complementari e funzionali allo sviluppo dell'attività principale dell'ambito del PV, quella *portuale commerciale*. Per ogni L.M.I. vengono individuati sia i tipi di intervento ammessi, che i parametri urbanistico – edilizi (seguito Titolo VII). Inoltre, per gli edifici esistenti sono ammessi, senza cambio di destinazione d'uso, la manutenzione ordinaria e straordinaria e la demolizione senza ricostruzione.

## Titolo VII Comparti funzionali della Variante al PRP

### Articolo 41 - Disciplina dei Comparti funzionali

1. L'elaborato grafico allegato 2.3 "Zonizzazione comparti funzionali" individua i *comparti funzionali* e, per ciascuno di essi, riporta la *funzione caratterizzante* ed una serie di *funzioni ammesse*.
2. Le *funzioni ammesse* sono un insieme di funzioni secondarie che possono integrare le attività legate alla funzione caratterizzante.
4. I parametri urbanistico - edilizi, indicati per ogni U.M.I. o L.M.I. nei singoli Comparti funzionali, definiscono dei minimi e dei massimi quantitativi che vanno perseguiti nella realizzazione delle previsioni contenute nella Variante al PRP per l'ambito del PV.
5. In tutto l'ambito del PV è prevista la funzione principale *portuale commerciale*. Sono ammesse comunque anche altre funzioni, in quanto complementari o comunque funzionali allo sviluppo dell'attività principale.
6. Il prevalere di una delle funzioni complementari su quelle ammesse, caratterizza un'area del PV individuando un *comparto funzionale*.
7. Il rapporto quantitativo tra superficie da destinarsi obbligatoriamente alla *funzione caratterizzante* e superficie da destinarsi alle *funzioni ammesse* viene indicato specificatamente nelle norme di ciascun comparto funzionale al successivo Titolo VII.
8. Nell'ambito del PV sono previsti i seguenti *comparti funzionali*, contraddistinti ciascuno da una *funzione caratterizzante* e da più *funzioni ammesse*, scelte tra quelle complementari o comunque funzionali allo sviluppo dell'attività principale, quella *portuale commerciale*.

Comparto funzionale	Funzioni caratterizzanti	Funzioni ammesse
Zona A	Diportistica a carattere sportivo	Attività a carattere associativo/ricreativo Balneare Servizi al diporto
Zona B	Ricettiva	Artigianale di servizio Attività produttive legate alla nautica Commerciale al minuto Direzionale Espositiva Formazione/Ricerca Intrattenimento Parcheggio Servizi al diporto
Zona C	Nautica da diporto	Artigianale di servizio Attività produttive legate alla nautica Commerciale al minuto Espositiva Ricettiva Servizi al diporto

AGGIORNAMENTO dd. 27.03.2006 (Voto n. 169 dd. 16.11.2005 del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici) );  
 dd. 27.11.2006 (prot. 8644 Decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali); dd. 25.01.2007  
 (prot. DSA-2007-2378 Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare)

<b>Zona D</b>	<b>Protezione alla costa</b>	
<b>Zona E</b>	<b>Formazione/Ricerca</b>	Attività produttive legate alla nautica Artigianale di servizio Commerciale al minuto Espositiva Intrattenimento Parcheggio Ricettiva Scuole e istituti universitari Servizi alle attività scolastiche/universitarie
<b>Zona F</b>	<b>Portuale commerciale</b>	Tutte quelle previste dall'Art. 5.11.1 L1a – zona per i traffici portuali delle “Norme Tecniche di Attuazione” del vigente P.R.G.C. - omissis - <i>“Viene inoltre riportato il perimetro delle              opere di realizzazione di Adria Terminal              con la precisazione che ove questo non si              realizzi, ovvero alternativamente nel caso              in cui esso venisse in tutto o in parte              modificato o ridotto per iniziativa              dell’Autorità Portuale, verrà indicata la              compatibilità di attività tipiche della              portualità integrata fin tanto che non si              realizzi il completamento del progetto              “Adria Terminal” approvato.”</i> Art. 5.11.3 – L1c – zona di portualità integrata.
<b>Zona G</b>	<b>Direzionale</b>	Artigianale di servizio Commerciale al minuto Parcheggio Ricettiva
<b>Zona H</b>	<b>Terminale traghetti</b>	Commerciale al minuto Intrattenimento Servizi al diporto

**Articolo 42 - Comparto funzionale: Zona A**

---

<b>Funzione principale:</b>	- <b>Portuale commerciale</b>
1. <i>Funzione caratterizzante:</i>	- <b>Diportistica a carattere sportivo</b>
2. <i>Funzioni ammesse:</i>	- Attività a carattere associativo/ricreativo - Balneare - Servizi al diporto
3. <i>Criteri per la progettazione:</i>	- L'assetto definitivo dell'intero <i>comparto funzionale</i> deve confrontarsi alle prescrizioni di carattere generale riportate nelle presenti norme.
4. <i>Disciplina degli interventi:</i>	- all'interno del <i>comparto funzionale</i> gli interventi si attuano con strumento diretto e devono uniformarsi alle prescrizioni di seguito riportate.
5. <i>Tipi di intervento ammessi:</i>	- H - Nuova edificazione  - <u>Per gli edifici esistenti</u> - A - Manutenzione ordinaria - B - Manutenzione straordinaria - C - Ristrutturazione edilizia - D - Risanamento conservativo - F - Demolizione senza ricostruzione - G - Demolizione con ricostruzione
6. <i>Parametri urbanistici:</i>	- Altezza massima: - 7,50 m - Indice volumetrico - 1,00 mc/mq territoriale: - Distanza minima assolu- - 10,00 m luta per nuovi edifici, tra pareti finestrate e pareti edifici antistanti
7. <i>Prescrizioni particolari:</i>	- Qualora gli immobili di una società sportiva, esistenti al momento dell'approvazione della presente Variante al PRP per l'ambito del PV, abbiano già saturato nell'area di pertinenza la volumetria prevista dall'indice territoriale della Zona A, è possibile un ampliamento volumetrico massimo di 500 mc per esigenze funzionali connesse all'attività della società stessa. - La progettazione dell'ampliamento deve essere unitaria, mentre la realizzazione delle opere può avvenire anche per lotti successivi.

**Articolo 43 - Comparto funzionale: Zona B**

---

<b>Funzione principale:</b>	<b>- Portuale commerciale</b>
1. <i>Funzione caratterizzante:</i>	<b>- Ricettiva</b>
2. <i>Funzioni ammesse:</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Artigianale di servizio</li><li>- Attività produttive legate alla nautica</li><li>- Commerciale al minuto</li><li>- Direzionale</li><li>- Espositiva</li><li>- Formazione/Ricerca</li><li>- Intrattenimento</li><li>- Parcheggio</li><li>- Servizi al diporto</li></ul>
3. <i>Criteri per la progettazione:</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>- L'assetto definitivo dell'intero <i>comparto funzionale</i> deve confrontarsi alle prescrizioni di carattere generale riportate nelle presenti norme.</li><li>- Il comparto è formato da 4 L.M.I. e l'area destinata alla viabilità di accesso (2.3 - <i>Zonizzazione comparti funzionali</i>)</li><li>- In particolare gli interventi di nuova edificazione devono svilupparsi con un progetto unitario che comprenda almeno il singolo L.M.I.</li><li>- La realizzazione delle opere previste dal singolo L.M.I. potranno avvenire anche per parti.</li></ul>
4. <i>Disciplina degli interventi:</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>- All'interno del <i>comparto funzionale</i> gli interventi si attuano con strumento diretto e devono uniformarsi alle prescrizioni di seguito riportate per ogni singolo lotto di intervento (L.M.I.).</li></ul>
5. <i>Tipi di intervento ammessi:</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>- H - Nuova edificazione</li><li>- <u>Per gli edifici esistenti</u> (senza cambiare la destinazione d'uso)</li><li>- A - Manutenzione ordinaria</li><li>- B - Manutenzione straordinaria</li><li>- F - Demolizione senza ricostruzione</li></ul>
6. <i>Prescrizioni particolari:</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>- La quota della <i>funzione commerciale al minuto</i> deve essere contenuta nel 25% della volumetria massima realizzabile nell'intero comparto.</li><li>- L'indice volumetrico territoriale previsto per i lotti L.M.I. 1, 2, 3, 4 si applica solamente alla superficie territoriale e non allo specchio acqueo zonizzato.</li><li>- Nel caso di interramento che eccede la <i>linea di riprofilatura</i> della costa, indicata nell'elaborato allegato 2.3 – <i>Zonizzazione comparti funzionali</i>, la realizzazione della volumetria prevista è soggetta a convenzionamento, fatte salve le approvazioni di Enti ed Istituzioni preposte.</li><li>- L'indice volumetrico territoriale massimo di 0,8 mc/mq previsto per i lotti L.M.I. 1, 2, 3 potrà essere aumentato fino a 1,5 mc/mq solamente nel caso che la progettazione venga selezionata attraverso un Concorso Internazionale di Progettazione finalizzato al conseguimento di un'alta qualità progettuale architettonica..</li><li>- L'altezza massima di 7,50 m potrà essere aumentata fino a 10,50 m</li></ul>

---

(e comunque "non maggiore della linea di gronda della Centrale elettrica" U.M.I. 131 - Vincolo Art. 49 D. Lgs. 490/99 - D.S. 23/08/2001) solamente nel caso che la progettazione venga selezionata attraverso un Concorso Internazionale di Progettazione finalizzato al conseguimento di un'alta qualità progettuale architettonica.

- Per la progettazione della viabilità di accesso all'ambito valgono le prescrizioni fatte al precedente articolo 30.
- Anche se la progettazione dei singoli lotti o dell'intero comparto è unitaria, la realizzazione delle opere può avvenire anche per lotti successivi.

## 7. L.M.I. 1 - L.M.I. 2 - L.M.I. 3

---

- 7.1 *Tipi di intervento ammessi:*
- H - Nuova edificazione
  - Per gli edifici esistenti  
(senza cambiare la destinazione d'uso)
  - A - Manutenzione ordinaria
  - B - Manutenzione straordinaria
  - F - Demolizione senza ricostruzione
- 7.2 *Parametri urbanistici:*
- Altezza massima: - 7,50 m
  - Indice volumetrico territoriale massimo: - 0,80 mc/mq
  - Rapporto di copertura massimo: - 25% della superficie del lotto  
rispettivamente L.M.I.1, L.M.I.2, L.M.I.3
  - Distanza minima assoluta per nuovi edifici, tra pareti finestrate e pareti edifici antistanti - 10,00 m
  - L'indice volumetrico territoriale massimo di 0,8 mc/mq potrà essere aumentato fino a 1,5 mc/mq, e l'altezza massima di 7,50 m potrà essere aumentata fino a 10,50 m (e comunque "non maggiore della linea di gronda della Centrale elettrica" U.M.I. 131 - Vincolo Art. 49 D. Lgs. 490/99 - D.S. 23/08/2001) solamente nel caso che la progettazione venga selezionata attraverso un Concorso Internazionale di Progettazione finalizzato al conseguimento di un'alta qualità progettuale architettonica.
- 7.3 *Profili regolatori:*
- I nuovi edifici devono uniformarsi alle prescrizioni di allineamento previste negli elaborati grafici allegati, 2.5.1 – *Profili regolatori prescrittivi e indicativi planimetrici* e 2.5.2 – *Profili regolatori prescrittivi e indicativi altimetrici*
- 7.4 *Parcheggi pertinenziali:*
- Il calcolo dei posti macchina utilizza, in funzione delle diverse destinazioni funzionali, le prescrizioni della normativa vigente rapportate al *Volume totale* dell'edificio di pertinenza.  
I posti macchina devono essere individuati nel parcheggio di pertinenza localizzato all'interno del lotto L.M.I.
- 7.5 *Prescrizioni particolari:*
- Valgono le prescrizioni particolari riportate al precedente articolo 43.6

8. **L.M.I. 4**

---

- 8.1 *Tipi di intervento ammessi:*
- H - Nuova edificazione
  - Per gli edifici esistenti  
(senza cambiare la destinazione d'uso)
  - A - Manutenzione ordinaria
  - B - Manutenzione straordinaria
  - F - Demolizione senza ricostruzione
- 8.2 *Parametri urbanistici:*
- Altezza massima: - 10,50 m  
e comunque "*non maggiore della linea di gronda della Centrale elettrica*"  
U.M.I. 131 - Vincolo Art. 49 D. Lgs. 490/99 - D.S. 23/08/2001
  - Indice volumetrico territoriale massimo: - 5,00 mc/mq
  - Rapporto di copertura massimo: - 50% della superficie del lotto L.M.I.4
  - Distanza minima assoluta per nuovi edifici, tra pareti finestrate e pareti edifici antistanti - 10,00 m
- 8.3 *Profili regolatori:*
- I nuovi edifici devono uniformarsi alle prescrizioni di allineamento previste negli elaborati grafici allegati, 2.5.1 – *Profili regolatori prescrittivi e indicativi planimetrici* e 2.5.2 – *Profili regolatori prescrittivi e indicativi altimetrici*
- 8.4 *Parcheggi pertinenziali:*
- Il calcolo dei posti macchina utilizza, in funzione delle diverse destinazioni funzionali, le prescrizioni della normativa vigente riportate al *Volume totale* dell'edificio di pertinenza.  
I posti macchina devono essere individuati nel parcheggio di pertinenza localizzato all'interno del lotto L.M.I.
- 8.5 *Prescrizioni particolari:*
- Valgono le prescrizioni particolari riportate al precedente articolo 43.6

**Articolo 44 - Comparto funzionale: Zona C (C1 – C2)**

<b>Funzione principale:</b>	<b>- Portuale commerciale</b>
1. <b>Funzione caratterizzante:</b>	<b>- Nautica da diporto</b>
2. <b>Funzioni ammesse:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Artigianale di servizio</li><li>- Attività produttive legate alla nautica</li><li>- Commerciale al minuto</li><li>- Espositiva</li><li>- Ricettiva</li><li>- Servizi al diporto</li></ul>
3. <b>Criteri per la progettazione:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- L'assetto definitivo dell'intero <i>comparto funzionale</i> deve confrontarsi alle prescrizioni di carattere generale riportate nelle presenti norme.</li><li>- Il comparto funzionale C si articola in due sotto-comparti: C1 e C2.</li><li>- Il sotto-comparto C1 comprende un lotto (L.M.I. 5), tre unità (U.M.I. 24, U.M.I. 25 e U.M.I. 31) e lo specchio acqueo tra il molo zero ed il molo 1 (2.3 - <i>Zonizzazione comparti funzionali</i>).</li><li>- Il sotto-comparto C2 comprende un lotto sei unità (U.M.I. 5, U.M.I. 6, U.M.I. 9, U.M.I. 119, U.M.I. 120 e U.M.I. 122) e lo specchio acqueo tra il molo 2 ed il molo 3 (2.3 - <i>Zonizzazione comparti funzionali</i>).</li><li>- In particolare gli interventi di demolizione con ricostruzione o di nuova edificazione devono svilupparsi con un progetto unitario che comprenda almeno il singolo L.M.I. o la singola U.M.I.</li><li>- La realizzazione delle opere previste dal singolo progetto unitario potrà avvenire anche per parti.</li></ul>
4. <b>Disciplina degli interventi:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- All'interno del <i>comparto funzionale</i> gli interventi si attuano con strumento diretto e devono uniformarsi alle prescrizioni generali del piano ed a quelle specifiche di seguito riportate per: L.M.I. 5, U.M.I. 24, U.M.I. 25, U.M.I. 31, U.M.I. 5, U.M.I. 6, U.M.I. 9, U.M.I. 119, U.M.I. 120 e U.M.I. 122.</li></ul>
5. <b>Tipi di intervento ammessi:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Vengono specificati in seguito per ogni singolo lotto L.M.I. o U.M.I.</li><li>- Per gli specchi acquei tra i moli 0 e 1, e tra i moli 2 e 3, è ammessa la realizzazione di un darsena per la nautica da diporto.</li></ul>
6. <b>Prescrizioni particolari:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Le banchine fronte mare non possono essere oggetto di interventi che pregiudichino la viabilità pedonale e la fruizione pubblica completa.</li><li>- Gli immobili tecnologici individuati in due gru metalliche d'epoca ubicate sulla banchina anteriore l'edificio U.M.I. 6 (ed indicate con il n. 204 nell'elaborato grafico allegato 2.3 - <i>Zonizzazione comparti funzionali</i>), è prevista la conservazione in sito ed il restauro (2.8 – <i>Aree oggetto di operazioni attuative unitarie. Tipi di intervento.</i>)</li></ul>

**Zona C: C1**

7. **L.M.I. 5**

---

- 7.1 *Tipi di intervento ammessi:* - H - Nuova edificazione
- Per gli edifici esistenti  
(senza cambiare la destinazione d'uso)
  - A - Manutenzione ordinaria
  - B - Manutenzione straordinaria
  - F - Demolizione senza ricostruzione
- 7.2 *Parametri urbanistici:*
- Altezza massima: - 10,50 m  
e comunque "non maggiore della  
linea di gronda della Centrale  
elettrica" U.M.I. 131 - Vincolo Art.  
49 D. Lgs. 490/99 - D.S.  
23/08/2001
  - Indice volumetrico  
territoriale massimo: - 5,00 mc/mq
  - Rapporto di copertura  
massimo: - 50% della superficie del lotto  
L.M.I.5
- 7.3 *Profili regolatori:* - I nuovi edifici devono uniformarsi alle prescrizioni di allineamento previste negli elaborati grafici allegati, 2.5.1 – *Profili regolatori prescrittivi e indicativi planimetrici* e 2.5.2 – *Profili regolatori prescrittivi e indicativi altimetrici*
- 7.4 *Parcheggi pertinenziali:* - Il calcolo dei posti macchina utilizza, in funzione della destinazione funzionale del lotto, le prescrizioni della normativa vigente rapportate al *Volume totale* dell'edificio di pertinenza. I posti macchina necessari devono essere individuati almeno nella misura del 50%, nel parcheggio di pertinenza localizzato all'interno del lotto L.M.I. 5, mentre il rimanente 50% può essere localizzato anche nelle aree poste in prossimità del lotto o in aree destinate al parcheggio facilmente accessibili e collocate all'interno dell'ambito del Porto Vecchio.
- 7.5 *Prescrizioni particolari:* - Le banchine fronte mare non possono essere oggetto di interventi che pregiudichino la viabilità pedonale e la fruizione pubblica completa.

## 8. **U.M.I. 24**

---

- 8.1 *Tipi di intervento ammessi:* - A - Manutenzione ordinaria  
- B - Manutenzione straordinaria  
- E - Risanamento conservativo
- 8.2 *Parametri urbanistici:*
- Altezza massima: - esistente
  - Volume massimo: - esistente
- 8.3 *Profili regolatori:* -
- 8.4 *Parcheggi pertinenziali:* - Il calcolo dei posti macchina utilizza, in funzione della destinazione funzionale dell'U.M.I., le prescrizioni della normativa vigente rapportate al *Volume equivalente* dell'edificio di pertinenza.  
I posti macchina vanno individuati nei parcheggi di servizio

Pe(16) – Pi, previsti nell'elaborato grafico allegato 2.6.1 – *Spazi, aree di servizio ed attrezzature di uso collettivo - Sistema della sosta. Sistema della sosta.*

- 8.5 *Prescrizioni particolari:* - La funzione *commerciale al minuto* non può occupare, in tutto l'edificio, più del 50% della superficie del piano terra.

## 9. **U.M.I. 25**

---

- 9.1 *Tipi di intervento ammessi:* - A - Manutenzione ordinaria  
- B - Manutenzione straordinaria  
- E - Risanamento conservativo
- 9.2 *Parametri urbanistici:* - Altezza massima: - esistente  
- Volume massimo: - esistente
- 9.3 *Profili regolatori:* -
- 9.4 *Parcheggi pertinenziali:* - Il calcolo dei posti macchina utilizza, in funzione della destinazione funzionale dell'U.M.I., le prescrizioni della normativa vigente rapportate al *Volume equivalente* dell'edificio di pertinenza.  
I posti macchina vanno individuati nei parcheggi di servizio Pe(16) – Pi, previsti nell'elaborato grafico allegato 2.6.1 – *Spazi, aree di servizio ed attrezzature di uso collettivo - Sistema della sosta. Sistema della sosta.*
- 9.5 *Prescrizioni particolari:* - La funzione *commerciale al minuto* non può occupare, in tutto l'edificio, più del 50% della superficie del piano terra.

## 10. **U.M.I. 31**

---

- 10.1 *Tipi di intervento ammessi:* - A - Manutenzione ordinaria  
- B - Manutenzione straordinaria  
- C - Ristrutturazione edilizia  
- F - Demolizione senza ricostruzione
- 10.2 *Parametri urbanistici:* - Altezza massima: - esistente  
- Volume massimo: - esistente
- 10.3 *Profili regolatori:* -
- 10.4 *Parcheggi pertinenziali:* - Il calcolo dei posti macchina utilizza, in funzione della destinazione funzionale dell'U.M.I., le prescrizioni della normativa vigente rapportate al *Volume equivalente* dell'edificio di pertinenza.  
I posti macchina vanno individuati nei parcheggi di superficie localizzati sulla viabilità secondaria e previsti nell'elaborato grafico allegato 2.6.1 – *Spazi, aree di servizio ed attrezzature di uso collettivo - Sistema della sosta.*

## Zona C: C2

### 11. U.M.I. 5

---

- 11.1 *Tipi di intervento ammessi:*
- Per l'edificio esistente  
(senza cambiare la destinazione d'uso)
    - A - Manutenzione ordinaria
    - B - Manutenzione straordinaria
    - F - Demolizione senza ricostruzione
  - Per l'edificio esistente  
(con cambio di destinazione d'uso)  
sono consentiti i seguenti tipi di intervento solamente nel caso di un progetto unitario esteso a tutta l'area indicata nell'elaborato allegato 2.3 – *Zonizzazione comparti funzionali* e che la progettazione venga selezionata attraverso un Concorso Internazionale di Progettazione finalizzato al conseguimento di un'alta qualità progettuale architettonica.
    - A - Manutenzione ordinaria
    - B - Manutenzione straordinaria
    - C - Ristrutturazione edilizia
    - E - Risanamento conservativo
    - G - Demolizione con ricostruzione
- 11.2 *Parametri urbanistici:*
- Altezza massima: - 12,00 m  
e comunque non maggiore dell'altezza dell'edificio identificato dalla U.M.I. 6
  - Volume massimo: - Esistente diminuito del 20%
  - Distanza minima - 10,00 m  
assoluta per nuovi edifici, tra pareti finestrate e pareti edifici antistanti
- 11.3 *Profili regolatori:*
- Il nuovo edificio deve svilupparsi all'interno dell'U.M.I. 5 ed uniformarsi alle prescrizioni di allineamento previste negli elaborati grafici allegati, 2.5.1 – *Profili regolatori prescrittivi e indicativi planimetrici* e 2.5.2 – *Profili regolatori prescrittivi e indicativi altimetrici*
- 11.4 *Parcheggi pertinenziali:*
- Il calcolo dei posti macchina utilizza, in funzione della destinazione funzionale dell'U.M.I., le prescrizioni della normativa vigente rapportate al *Volume totale* dell'edificio di pertinenza. I posti macchina vanno individuati nei parcheggi di servizio Pe(16) - Pi previsti nell'elaborato grafico allegato 2.6.1 – *Spazi, aree di servizio ed attrezzature di uso collettivo - Sistema della sosta.*
- 11.5 *Prescrizioni particolari:*
- E' consentita anche la funzione *direzionale* che però non può occupare, in tutto l'edificio, più del 20% della superficie del piano terra.
  - La funzione *commerciale al minuto* non può occupare, in tutto l'edificio, più del 80% della superficie del piano terra.
  - Le banchine fronte mare non possono essere oggetto di interventi

che pregiudichino la viabilità pedonale e la fruizione pubblica completa.

## 12. U.M.I. 6

---

- 12.1 *Tipi di intervento ammessi:*
- A - Manutenzione ordinaria
  - B - Manutenzione straordinaria
  - E - Risanamento conservativo
- 12.2 *Parametri urbanistici:*
- Altezza massima: - esistente
  - Volume massimo: - esistente
- 12.3 *Profili regolatori:* -
- 12.4 *Parcheggi pertinenziali:*
- Il calcolo dei posti macchina utilizza, in funzione della destinazione funzionale dell'U.M.I., le prescrizioni della normativa vigente rapportate al *Volume equivalente* dell'edificio di pertinenza.  
I posti macchina vanno individuati nel parcheggio di servizio U.M.I 8 (Pe 8) previsto nell'elaborato grafico allegato 2.6.1 – *Spazi, aree di servizio ed attrezzature di uso collettivo - Sistema della sosta.*
- 12.5 *Prescrizioni particolari:*
- La funzione *direzionale* non può occupare, in tutto l'edificio, più del 20% della superficie del piano terra.
  - La funzione *commerciale al minuto* può occupare, in tutto l'edificio, più del 80% della superficie del piano terra.

## 13. U.M.I. 9

---

- 13.1 *Tipi di intervento ammessi:*
- A - Manutenzione ordinaria
  - B - Manutenzione straordinaria
  - E - Risanamento conservativo
- 13.2 *Parametri urbanistici:*
- Altezza massima: - esistente
  - Volume massimo: - esistente
- 13.3 *Profili regolatori:* -
- 13.4 *Parcheggi pertinenziali:*
- Il calcolo dei posti macchina utilizza, in funzione della destinazione funzionale dell'U.M.I., le prescrizioni della normativa vigente rapportate al *Volume equivalente* dell'edificio di pertinenza.  
I posti macchina vanno individuati nel parcheggio di servizio U.M.I 8 (Pe 8) previsto nell'elaborato grafico allegato 2.6.1 – *Spazi, aree di servizio ed attrezzature di uso collettivo - Sistema della sosta.*
- 13.5 *Prescrizioni particolari:*
- La funzione *direzionale* non può occupare, in tutto l'edificio, più del 20% della superficie del piano terra.
  - La funzione *commerciale al minuto* può occupare, in tutto

l'edificio, più del 80% della superficie del piano terra.

14. **U.M.I. 119**

---

- 14.1 *Tipi di intervento ammessi:* - A - Manutenzione ordinaria  
- B - Manutenzione straordinaria  
- C - Ristrutturazione edilizia  
- E - Risanamento conservativo
- 14.2 *Parametri urbanistici:* - Altezza massima: - Esistente  
- Volume massimo: - esistente
- 14.3 *Profili regolatori:* -
- 14.4 *Parcheggi pertinenziali:* - Il calcolo dei posti macchina utilizza, in funzione della destinazione funzionale dell'U.M.I., le prescrizioni della normativa vigente rapportate al *Volume equivalente* dell'edificio di pertinenza.  
I posti macchina vanno individuati nel parcheggio di servizio U.M.I 8 (Pe 8) previsto nell'elaborato grafico allegato 2.6.1 – *Spazi, aree di servizio ed attrezzature di uso collettivo - Sistema della sosta.*
- 14.5 *Prescrizioni particolari:* -

15. **U.M.I. 120**

---

- 15.1 *Tipi di intervento ammessi:* - A - Manutenzione ordinaria  
- B - Manutenzione straordinaria  
- C - Ristrutturazione edilizia  
- E - Risanamento conservativo
- 15.2 *Parametri urbanistici:* - Altezza massima: - Esistente  
- Volume massimo: - esistente
- 15.3 *Profili regolatori:* -
- 15.4 *Parcheggi pertinenziali:* - Il calcolo dei posti macchina utilizza, in funzione della destinazione funzionale dell'U.M.I., le prescrizioni della normativa vigente rapportate al *Volume equivalente* dell'edificio di pertinenza.  
I posti macchina vanno individuati nel parcheggio di servizio U.M.I 8 (Pe 8) previsto nell'elaborato grafico allegato 2.6.1 – *Spazi, aree di servizio ed attrezzature di uso collettivo - Sistema della sosta.*
- 15.5 *Prescrizioni particolari:* -

16. **U.M.I. 122**

---

- 16.1 *Tipi di intervento ammessi:*
- A - Manutenzione ordinaria
  - B - Manutenzione straordinaria
  - E - Risanamento conservativo
- 16.2 *Parametri urbanistici:*
- Altezza massima: - esistente
  - Volume massimo: - esistente
- 16.3 *Profili regolatori:* -
- 16.4 *Parcheggi pertinenziali:*
- Il calcolo dei posti macchina utilizza, in funzione della destinazione funzionale dell'U.M.I., le prescrizioni della normativa vigente rapportate al *Volume totale* dell'edificio di pertinenza.  
I posti macchina vanno individuati nei parcheggi di servizio Pe(16) - Pi previsti nell'elaborato grafico allegato 2.6.1 – *Spazi, aree di servizio ed attrezzature di uso collettivo - Sistema della sosta.*
- 16.5 *Prescrizioni particolari:*
- La funzione *commerciale al minuto* non può occupare, in tutto l'edificio, più del 30% della superficie del piano terra.
  - Le banchine fronte mare non possono essere oggetto di interventi che pregiudichino la viabilità pedonale e la fruizione pubblica completa.

**Articolo 45 - Comparto funzionale: Zona D**

- 
- Funzione principale:** - **Portuale commerciale**
- 
1. **Funzione caratterizzante:** - **Protezione alla costa**
2. **Funzioni ammesse:** -  
-
3. **Criteria per la progettazione:** - L'assetto definitivo dell'intero *comparto funzionale* deve confrontarsi alle prescrizioni di carattere generale riportate nelle presenti norme.  
- Il comparto è formato da una sola unità (U.M.I. 210) come indicato nell'elaborato allegato 2.3 - *Zonizzazione comparti funzionali*.  
- In particolare gli interventi di trasformazione devono svilupparsi con un progetto unitario che comprenda tutta la U.M.I. 210.  
- La realizzazione delle opere previste dal progetto unitario potrà avvenire anche per parti.
4. **Disciplina degli interventi:** - All'interno del *comparto funzionale* gli interventi si attuano con strumento diretto e devono uniformarsi alle prescrizioni di seguito riportate per l'U.M.I. 210.
5. **U.M.I. 210 (Tutta la diga)**
- 
- 5.1 **Tipi di intervento ammessi:** - A - Manutenzione ordinaria  
- B - Manutenzione straordinaria  
- C - Ristrutturazione edilizia  
- F - Demolizione senza ricostruzione
- 5.2 **Parametri urbanistici:** - Altezza massima: - esistente  
- Volume massimo: - esistente
- 5.3 **Profili regolatori:** -
- 5.4 **Parcheggi pertinenziali:** - Il calcolo dei posti macchina utilizza, in funzione della destinazione funzionale dell'U.M.I., le prescrizioni della normativa vigente riportate al *Volume totale* dell'edificio di pertinenza.  
I posti macchina vanno individuati nei parcheggi di servizio Pe(16) - Pi previsti nell'elaborato grafico allegato 2.6.1 - *Spazi, aree di servizio ed attrezzature di uso collettivo - Sistema della sosta*.
- 9.5 **Prescrizioni particolari:** - Sono ammessi interventi volti alla realizzazione di volumi tecnici ed alla creazione di nuovi spazi, dovuti a motivi igienici o funzionali nella misura massima di 200 mc. per ogni manufatto edilizio.

**Articolo 46 - Comparto funzionale: Zona E**

- 
- Funzione principale:** - **Portuale commerciale**
- 
1. **Funzione caratterizzante:** - **Formazione/Ricerca**
2. **Funzioni ammesse:** - Attività produttive legate alla nautica  
- Artigianale di servizio  
- Commerciale al minuto  
- Espositiva  
- Intrattenimento  
- Parcheggio  
- Ricettiva  
- Scuole e istituti universitari  
- Servizi alle attività scolastiche e universitarie
3. **Criteri per la progettazione:** - L'assetto definitivo dell'intero *comparto funzionale* deve confrontarsi alle prescrizioni di carattere generale riportate nelle presenti norme.  
- Il comparto è formato da 13 U.M.I. e l'area destinata alla viabilità principale e secondaria (2.3 - *Zonizzazione comparti funzionali*)  
- Gli interventi di demolizione e ricostruzione o di riuso degli edifici esistenti, devono svilupparsi con un progetto unitario che comprenda almeno la singola U.M.I.  
- La realizzazione delle opere previste dalla singola U.M.I. potranno avvenire anche per parti.
4. **Disciplina degli interventi:** - All'interno del *comparto funzionale* gli interventi si attuano con strumento diretto e devono uniformarsi alle prescrizioni di seguito riportate per ogni singola unità minima di intervento (U.M.I.).
5. **Prescrizioni particolari:** - La *funzione commerciale* è ammessa solamente nelle U.M.I. per le quali esiste la specificazione.  
- La quota della *funzione commerciale al minuto* deve essere contenuta nella percentuale indicata per ogni U.M.I..  
- La percentuale indicata per la *funzione commerciale* è prescrittiva, mentre è indicativa la sua collocazione all'interno della singola U.M.I.  
- Per l'U.M.I. 16 ed il parcheggio interrato Pi (indicati nell'elaborato grafico allegato 2.6.1 - *Spazi, aree di servizio ed attrezzature di uso collettivo - Sistema della sosta*) la progettazione deve essere unitaria.  
- Per la progettazione della viabilità di accesso all'ambito valgono le prescrizioni fatte al precedente articolo 30.  
- Anche se la progettazione delle singole U.M.I. è unitaria, la realizzazione delle opere può avvenire anche per lotti successivi.  
- Le banchine fronte mare non possono essere oggetto di interventi che pregiudichino la viabilità pedonale e la fruizione pubblica completa.
6. **U.M.I. 7**
- 
- 6.1 **Tipi di intervento ammessi:** - A - Manutenzione ordinaria  
- B - Manutenzione straordinaria
-

- E - Risanamento conservativo
- 6.2 *Parametri urbanistici:*
  - Altezza massima: - esistente
  - Volume massimo: - esistente
- 6.3 *Profili regolatori:* -
- 6.4 *Parcheggi pertinenziali:*
  - Il calcolo dei posti macchina utilizza, in funzione della destinazione funzionale dell'U.M.I., le prescrizioni della normativa vigente rapportate al *Volume equivalente* dell'edificio di pertinenza.  
I posti macchina vanno individuati nel parcheggio di servizio U.M.I. 8 (Pe 8) previsto nell'elaborato grafico allegato 2.6.1 – *Spazi, aree di servizio ed attrezzature di uso collettivo - Sistema della sosta.*
- 6.5 *Prescrizioni particolari:*
  - La funzione *commerciale al minuto* può occupare, in tutto l'edificio, più del 80% della superficie del piano terra.

## 7. **U.M.I. 8**

---

- Comprende gli edifici :* - 8, 103, 121
- 7.1 *Tipi di intervento ammessi:*
  - A - Manutenzione ordinaria
  - B - Manutenzione straordinaria
  - C - Ristrutturazione edilizia
  - E - Risanamento conservativo
  - G - Demolizione con ricostruzione
- 7.2 *Parametri urbanistici:*
  - Altezza massima: - 12,00 m  
e comunque non maggiore dell'altezza dell'edificio identificato dalla U.M.I. 6
  - Volume massimo: - 50.000 mc
  - Distanza minima assoluta per nuovi edifici, tra pareti finestrate e pareti edifici antistanti - 10,00 m
- 7.3 *Profili regolatori:*
  - Il nuovo edificio deve svilupparsi all'interno dell'U.M.I. 8 ed uniformarsi alle prescrizioni di allineamento previste negli elaborati grafici allegati, 2.5.1 – *Profili regolatori prescrittivi e indicativi planimetrici* e 2.5.2 – *Profili regolatori prescrittivi e indicativi altimetrici*
- 7.4 *Prescrizioni particolari:*
  - Per il 90% della superficie totale dell'edificio è ammessa la sola *funzione parcheggio* (massimo 570 posti macchina).
  - Il parcheggio di servizio in elevazione può svilupparsi anche nella parte interrata (indicato nell'elaborato grafico allegato 2.6.1 - *Spazi, aree di servizio ed attrezzature di uso collettivo - Sistema della sosta.*).

## 8. **U.M.I. 10**

---

- 8.1 *Tipi di intervento ammessi:*
- A - Manutenzione ordinaria
  - B - Manutenzione straordinaria
  - E - Risanamento conservativo
- 8.2 *Parametri urbanistici:*
- Altezza massima: - esistente
  - Volume massimo: - esistente
- 8.3 *Profili regolatori:* -
- 8.4 *Parcheggi pertinenziali:*
- Il calcolo dei posti macchina utilizza, in funzione della destinazione funzionale dell'U.M.I., le prescrizioni della normativa vigente rapportate al *Volume equivalente* dell'edificio di pertinenza. I posti macchina vanno individuati nel parcheggio di servizio U.M.I 8 (Pe 8) previsto nell'elaborato grafico allegato 2.6.1 – *Spazi, aree di servizio ed attrezzature di uso collettivo - Sistema della sosta.*
- 8.5 *Prescrizioni particolari:*
- La funzione *commerciale al minuto* può occupare, in tutto l'edificio, più del 80% della superficie del piano terra.

## 9. **U.M.I. 11**

---

- Comprende gli edifici:*
- 11, 13
- 9.1 *Tipi di intervento ammessi:*
- A - Manutenzione ordinaria
  - B - Manutenzione straordinaria
  - C - Ristrutturazione edilizia
  - E - Risanamento conservativo
- 9.2 *Parametri urbanistici:*
- Altezza massima: - Esistente
  - Volume massimo: - esistente
- 9.3 *Profili regolatori:* -
- 9.4 *Parcheggi pertinenziali:*
- Il calcolo dei posti macchina utilizza, in funzione della destinazione funzionale dell'U.M.I., le prescrizioni della normativa vigente rapportate al *Volume equivalente* dell'edificio di pertinenza. I posti macchina vanno individuati nel parcheggio di servizio U.M.I 8 (Pe 8) previsto nell'elaborato grafico allegato 2.6.1 – *Spazi, aree di servizio ed attrezzature di uso collettivo - Sistema della sosta.*
- 9.5 *Prescrizioni particolari:*
- La funzione *direzionale* non può occupare, in tutto l'edificio, più del 20% della superficie del piano terra.
  - La funzione *commerciale al minuto* può occupare, in tutto l'edificio, più del 80% della superficie del piano terra.
  - Per l'edificio n. 13 (centrale elettrica), con progetto unitario esteso a tutta la U.M.I. 11, è ammessa anche la demolizione con ricostruzione mantenendo come parametri massimi di altezza e volume, quelli esistenti.

10. **U.M.I. 16**

---

- Comprende gli edifici :* - 15, 16
- 10.1 *Tipi di intervento ammessi:* - A - Manutenzione ordinaria  
- B - Manutenzione straordinaria  
- C - Ristrutturazione edilizia  
- E - Risanamento conservativo  
- G - Demolizione con ricostruzione
- 10.2 *Parametri urbanistici:* - Altezza massima: - 17,00 m  
e comunque non maggiore dell'altezza dell'edificio identificato dalla U.M.I. 19 negli elaborati grafici allegati  
- Volume massimo: - 70.000 mc  
- Distanza minima assoluta per nuovi edifici, tra pareti finestrate e pareti edifici antistanti - 10,00 m
- 10.3 *Profili regolatori:* - Il nuovo edificio deve svilupparsi all'interno dell'U.M.I. 16 ed uniformarsi alle prescrizioni di allineamento previste negli elaborati grafici allegati, 2.5.1 – *Profili regolatori prescrittivi e indicativi planimetrici* e 2.5.2 – *Profili regolatori prescrittivi e indicativi altimetrici*
- 10.4 *Prescrizioni particolari:* - Per il 90% della superficie totale dell'edificio è ammessa la sola *funzione parcheggio* (massimo 850 posti macchina).  
- Per le U.M.I. 14, U.M.I. 16 (parcheggio P16) ed il parcheggio interrato Pi (indicati nell'elaborato grafico allegato 2.6.1 - *Spazi, aree di servizio ed attrezzature di uso collettivo - Sistema della sosta*) la progettazione deve essere unitaria.

11. **U.M.I. 18**

---

- 11.1 *Tipi di intervento ammessi:* - A - Manutenzione ordinaria  
- B - Manutenzione straordinaria  
- E - Risanamento conservativo
- 11.2 *Parametri urbanistici:* - Altezza massima: - esistente  
- Volume massimo: - esistente
- 11.3 *Profili regolatori:* -
- 11.4 *Parcheggi pertinenziali:* - Il calcolo dei posti macchina utilizza, in funzione della destinazione funzionale dell'U.M.I., le prescrizioni della normativa vigente rapportate al *Volume equivalente* dell'edificio di pertinenza.  
I posti macchina vanno individuati nei parcheggi di servizio

Pe(16) – Pi, previsti nell'elaborato grafico allegato 2.6.1 – *Spazi, aree di servizio ed attrezzature di uso collettivo - Sistema della sosta.*

- 11.5 *Prescrizioni particolari:* - La funzione *commerciale al minuto* non può occupare, in tutto l'edificio, più del 50% della superficie del piano terra.

## 12. **U.M.I. 19**

---

- 12.1 *Tipi di intervento ammessi:* - A - Manutenzione ordinaria  
- B - Manutenzione straordinaria  
- E - Risanamento conservativo
- 12.2 *Parametri urbanistici:* - Altezza massima: - esistente  
- Volume massimo: - esistente
- 12.3 *Profili regolatori:* -
- 12.4 *Parcheggi pertinenziali:* - Il calcolo dei posti macchina utilizza, in funzione della destinazione funzionale dell'U.M.I., le prescrizioni della normativa vigente rapportate al *Volume equivalente* dell'edificio di pertinenza.  
I posti macchina vanno individuati nei parcheggi di servizio Pe(16) – Pi, previsti nell'elaborato grafico allegato 2.6.1 – *Spazi, aree di servizio ed attrezzature di uso collettivo - Sistema della sosta.*
- 12.5 *Prescrizioni particolari:* - La funzione *commerciale al minuto* non può occupare, in tutto l'edificio, più del 80% della superficie del piano terra.

## 13. **U.M.I. 20**

---

- 13.1 *Tipi di intervento ammessi:* - A - Manutenzione ordinaria  
- B - Manutenzione straordinaria  
- C - Ristrutturazione edilizia  
- E - Risanamento conservativo
- 13.2 *Parametri urbanistici:* - Altezza massima: - Esistente  
- Volume massimo: - esistente
- 13.3 *Profili regolatori:* -
- 13.4 *Parcheggi pertinenziali:* - Il calcolo dei posti macchina utilizza, in funzione della destinazione funzionale dell'U.M.I., le prescrizioni della normativa vigente rapportate al *Volume equivalente* dell'edificio di pertinenza.  
I posti macchina vanno individuati nei parcheggi di servizio Pe(16) – Pi, previsti nell'elaborato grafico allegato 2.6.1 – *Spazi, aree di servizio ed attrezzature di uso collettivo - Sistema della*

sosta.

13.5 *Prescrizioni particolari:* -

#### 14. **U.M.I. 26**

---

14.1 *Tipi di intervento ammessi:* - A - Manutenzione ordinaria  
- B - Manutenzione straordinaria  
- E - Risanamento conservativo

14.2 *Parametri urbanistici:* - Altezza massima: - esistente  
- Volume massimo: - esistente

14.3 *Profili regolatori:* -

14.4 *Parcheggi pertinenziali:* - Il calcolo dei posti macchina utilizza, in funzione della destinazione funzionale dell'U.M.I., le prescrizioni della normativa vigente rapportate al *Volume equivalente* dell'edificio di pertinenza.  
I posti macchina vanno individuati nei parcheggi di servizio Pe(16) – Pi, previsti nell'elaborato grafico allegato 2.6.1 – *Spazi, aree di servizio ed attrezzature di uso collettivo - Sistema della sosta.*

14.5 *Prescrizioni particolari:* - La funzione *commerciale al minuto* non può occupare, in tutto l'edificio, più del 50% della superficie del piano terra.

#### 15. **U.M.I. 131**

---

15.1 *Tipi di intervento ammessi:* - A - Manutenzione ordinaria  
- B - Manutenzione straordinaria  
- D - Restauro

15.2 *Parametri urbanistici:* - Altezza massima: - esistente  
- Volume massimo: - esistente

15.3 *Profili regolatori:* -

15.4 *Parcheggi pertinenziali:* - Il calcolo dei posti macchina utilizzerà, per le diverse destinazioni funzionali, le prescrizioni della normativa vigente rapportate al *Volume equivalente* dell'edificio di pertinenza.  
I posti macchina vanno individuati sulla viabilità secondaria nelle pertinenze.

15.5 *Prescrizioni particolari:* - E' ammessa la sola *funzione espositiva*, ed in particolare attività museali e servizi complementari a tali attività.

16. **U.M.I. 132**

---

- 16.1 *Tipi di intervento ammessi:* - A - Manutenzione ordinaria  
- B - Manutenzione straordinaria  
- D - Restauro
- 16.2 *Parametri urbanistici:* - Altezza massima: - Esistente  
- Volume massimo: - esistente
- 16.3 *Profili regolatori:* -
- 16.4 *Parcheggi pertinenziali:* - Il calcolo dei posti macchina utilizzerà, per le diverse destinazioni funzionali, le prescrizioni della normativa vigente rapportate al *Volume equivalente* dell'edificio di pertinenza.  
I posti macchina vanno individuati sulla viabilità secondaria nelle pertinenze.
- 16.5 *Prescrizioni particolari:* - E' ammessa la sola *funzione espositiva*, ed in particolare attività museali e servizi complementari a tali attività.

17. **U.M.I. 206**

---

- 17.1 *Tipi di intervento ammessi:* - A - Manutenzione ordinaria  
- B - Manutenzione straordinaria  
- E - Risanamento conservativo
- 17.2 *Parametri urbanistici:* - Altezza massima: - Esistente  
- Volume massimo: - esistente
- 17.3 *Profili regolatori:* -
- 17.4 *Parcheggi pertinenziali:* - Il calcolo dei posti macchina utilizza, in funzione della destinazione funzionale dell'U.M.I., le prescrizioni della normativa vigente rapportate al *Volume equivalente* dell'edificio di pertinenza.  
I posti macchina vanno individuati nei parcheggi di servizio Pe(16) – Pi, previsti nell'elaborato grafico allegato 2.6.1 – *Spazi, aree di servizio ed attrezzature di uso collettivo - Sistema della sosta*.
- 17.5 *Prescrizioni particolari:* -

18. **U.M.I. 207**

---

- 18.1 *Tipi di intervento ammessi:* - A - Manutenzione ordinaria  
- B - Manutenzione straordinaria  
- C - Ristrutturazione edilizia  
- F - Demolizione senza ricostruzione
- 18.2 *Parametri urbanistici:* - Altezza massima: - Esistente

AGGIORNAMENTO dd. 27.03.2006 (Voto n. 169 dd. 16.11.2005 del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici) );  
dd. 27.11.2006 (prot. 8644 Decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali); dd. 25.01.2007  
(prot. DSA-2007-2378 Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare)

---

- Volume massimo: - esistente
  
- 18.3 *Profili regolatori:* -
  
- 18.4 *Parcheggi pertinenziali:* - Il calcolo dei posti macchina utilizza, in funzione della destinazione funzionale dell'U.M.I., le prescrizioni della normativa vigente rapportate al *Volume equivalente* dell'edificio di pertinenza.  
I posti macchina vanno individuati nei parcheggi di servizio Pe(16) – Pi, previsti nell'elaborato grafico allegato 2.6.1 – *Spazi, aree di servizio ed attrezzature di uso collettivo - Sistema della sosta.*
  
- 18.5 *Prescrizioni particolari:* -

**Articolo 47 - Comparto funzionale: Zona F**

<b>Funzione principale:</b>	- <b>Portuale commerciale</b>
1. <b>Funzione caratterizzante:</b>	- <b>Portuale commerciale</b>
2. <b>Funzioni ammesse:</b>	- Tutte quelle previste dall'Art. 5.11.1 L1a – zona per i traffici portuali delle “Norme Tecniche di Attuazione” del vigente P.R.G.C. - omissis - “Viene inoltre riportato il perimetro delle opere di realizzazione di <i>Adria Terminal</i> con la precisazione che ove questo non si realizzi, ovvero alternativamente nel caso in cui esso venisse in tutto o in parte modificato o ridotto per iniziativa dell'Autorità Portuale, verrà indicata la compatibilità di attività tipiche della portualità integrata fin tanto che non si realizzi il completamento del progetto “ <i>Adria Terminal</i> ” approvato.” Art. 5.11.3 – L1c – zona di portualità integrata.
3. <b>Criteri per la progettazione:</b>	- L'assetto definitivo dell'intero <i>comparto funzionale</i> deve confrontarsi alle prescrizioni di carattere generale riportate nelle presenti norme. - Il comparto è formato da 8 U.M.I. e l'area destinata alla viabilità principale e secondaria (2.3 - <i>Zonizzazione comparti funzionali</i> ) - Gli interventi di demolizione e ricostruzione o di riuso degli edifici esistenti, devono svilupparsi con un progetto unitario che comprenda almeno la singola U.M.I. - La realizzazione delle opere previste dalla singola U.M.I. potranno avvenire anche per parti.
4. <b>Disciplina degli interventi:</b>	- All'interno del <i>comparto funzionale</i> gli interventi si attuano con strumento diretto e devono uniformarsi alle prescrizioni di seguito riportate per ogni singola unità minima di intervento (U.M.I.).
5. <b>Prescrizioni particolari:</b>	-
6. <b>U.M.I. 12 (Adria Terminal)</b>	
6.1 <b>Tipi di intervento ammessi:</b>	- A - Manutenzione ordinaria - B - Manutenzione straordinaria - C - Ristrutturazione edilizia - E - Risanamento conservativo  Mentre i tipi di intervento: - - Ampliamento - G - Demolizione con ricostruzione - - Sono ammessi solamente nel caso di un progetto unitario esteso a tutta la zona F, indicata nell'elaborato allegato 2.3 – <i>Zonizzazione comparti funzionali</i> .
6.2 <b>Parametri urbanistici:</b>	- Altezza massima: - esistente - 12,00 m - solamente nel caso di un progetto unitario esteso a tutta la zona

- F, indicata nell'elaborato allegato 2.3 –  
*Zonizzazione comparti funzionali.*
- Volume massimo:
    - esistente
    - aumento del 20% del volume esistente
      - solamente nel caso di un progetto unitario esteso a tutta la zona F, indicata nell'elaborato allegato 2.3 –  
*Zonizzazione comparti funzionali.*
  - Distanza minima assoluta per nuovi edifici, tra pareti finestrate e pareti edifici antistanti
    - 10,00 m
- 6.3 *Profili regolatori:*
  - Il nuovo edificio deve svilupparsi all'interno dell'area concorsuale ed uniformarsi alle prescrizioni di allineamento previste negli elaborati grafici allegati, 2.5.1 – *Profili regolatori prescrittivi e indicativi planimetrici e 2.5.2 – Profili regolatori prescrittivi e indicativi altimetrici*
- 6.4 *Parcheggi pertinenziali:*
  - Il calcolo dei posti macchina utilizza, in funzione della destinazione funzionale dell'U.M.I., le prescrizioni della normativa vigente rapportate al *Volume totale* dell'edificio di pertinenza. I posti macchina necessari vanno individuati nell'edificio oppure nei parcheggi di servizio Pe(16) – Pi, previsti nell'elaborato grafico allegato 2.6.1 – *Spazi, aree di servizio ed attrezzature di uso collettivo - Sistema della sosta.*
- 6.5 *Prescrizioni particolari:*
  - E' ammessa la ristrutturazione edilizia con ampliamento che, pur mantenendo la struttura dell'edificio esistente, consenta una trasformazione totale dell'involucro esterno.
  - Le banchine fronte mare non possono essere oggetto di interventi che pregiudichino la viabilità pedonale e la fruizione pubblica completa.

## 7. U.M.I. 14

---

- Comprende gli edifici :*
  - 14, ex 21
- 7.1 *Tipi di intervento ammessi:*
  - A - Manutenzione ordinaria
  - B - Manutenzione straordinaria
  - C - Ristrutturazione edilizia
  - E - Risanamento conservativo
  - G - Demolizione con ricostruzione
- 7.2 *Parametri urbanistici:*
  - Altezza massima:
    - 12,00 m  
e comunque non maggiore dell'altezza dell'edificio identificato dalla U.M.I. 17 negli elaborati grafici allegati
  - Volume massimo:
    - 46.000 mc
  - Distanza minima assoluta per nuovi edifici, tra pareti finestrate e

pareti edifici antistanti

- 7.3 *Profili regolatori:* - Il nuovo edificio deve svilupparsi all'interno dell'U.M.I. 14 ed uniformarsi alle prescrizioni di allineamento previste negli elaborati grafici allegati, 2.5.1 – *Profili regolatori prescrittivi e indicativi planimetrici* e 2.5.2 – *Profili regolatori prescrittivi e indicativi altimetrici*
- 7.4 *Parcheggi pertinenziali:* - Il calcolo dei posti macchina utilizza, in funzione della destinazione funzionale dell'U.M.I., le prescrizioni della normativa vigente rapportate al *Volume totale* dell'edificio di pertinenza.  
I posti macchina vanno individuati nei parcheggi di servizio Pe(16) - Pi previsti nell'elaborato grafico allegato 2.6.1 – *Spazi, aree di servizio ed attrezzature di uso collettivo - Sistema della sosta.*
- 7.5 *Prescrizioni particolari:* - Per le U.M.I. 14, U.M.I. 16 (parcheggio P16) ed il parcheggio interrato Pi (indicati nell'elaborato grafico allegato 2.6.1 - *Spazi, aree di servizio ed attrezzature di uso collettivo - Sistema della sosta. Sistema della sosta e percorsi pedonali.*) la progettazione deve essere unitaria.

## 8. **U.M.I. 17**

---

- 8.1 *Tipi di intervento ammessi:* - A - Manutenzione ordinaria  
- B - Manutenzione straordinaria  
- E - Risanamento conservativo
- 8.2 *Parametri urbanistici:* - Altezza massima: - esistente  
- Volume massimo: - esistente
- 8.3 *Profili regolatori:* -
- 8.4 *Parcheggi pertinenziali:* - Il calcolo dei posti macchina utilizza, in funzione della destinazione funzionale dell'U.M.I., le prescrizioni della normativa vigente rapportate al *Volume equivalente* dell'edificio di pertinenza.  
I posti macchina vanno individuati nei parcheggi di servizio Pe(16) – Pi, previsti nell'elaborato grafico allegato 2.6.1 – *Spazi, aree di servizio ed attrezzature di uso collettivo - Sistema della sosta.*
- 8.5 *Prescrizioni particolari:* -

## 9. **U.M.I. 21**

---

- 9.1 *Tipi di intervento ammessi:* - A - Manutenzione ordinaria  
- B - Manutenzione straordinaria  
- E - Risanamento conservativo
- 9.2 *Parametri urbanistici:* - Altezza massima: - esistente  
- Volume massimo: - esistente
- 9.3 *Profili regolatori:* -

- 9.4 *Parcheggi pertinenziali:* - Il calcolo dei posti macchina utilizza, in funzione della destinazione funzionale dell'U.M.I., le prescrizioni della normativa vigente rapportate al *Volume equivalente* dell'edificio di pertinenza.  
I posti macchina vanno individuati nei parcheggi di servizio Pe(16) – Pi, previsti nell'elaborato grafico allegato 2.6.1 – *Spazi, aree di servizio ed attrezzature di uso collettivo - Sistema della sosta.*
- 9.5 *Prescrizioni particolari:* -
10. **U.M.I. 23**
- 
- 10.1 *Tipi di intervento ammessi:* - A - Manutenzione ordinaria  
- B - Manutenzione straordinaria  
- C - Ristrutturazione edilizia  
- E - Risanamento conservativo  
- G - Demolizione con ricostruzione
- 10.2 *Parametri urbanistici:* - Altezza massima: - 12,00 m  
e comunque non maggiore dell'altezza dell'edificio identificato dalla U.M.I. 24  
- Volume massimo: - Esistente più il 30%
- 10.3 *Profili regolatori:* - Il nuovo edificio deve svilupparsi all'interno dell'U.M.I. 23 ed uniformarsi alle prescrizioni di allineamento previste negli elaborati grafici allegati, 2.5.1 – *Profili regolatori prescrittivi e indicativi planimetrici* e 2.5.2 – *Profili regolatori prescrittivi e indicativi altimetrici*
- 10.4 *Parcheggi pertinenziali:* - Il calcolo dei posti macchina utilizza, in funzione della destinazione funzionale dell'U.M.I., le prescrizioni della normativa vigente rapportate al *Volume totale* dell'edificio di pertinenza.  
I posti macchina vanno individuati nei parcheggi di servizio Pe(16) – Pi, previsti nell'elaborato grafico allegato 2.6.1 – *Spazi, aree di servizio ed attrezzature di uso collettivo - Sistema della sosta. Sistema della sosta.*
- 10.5 *Prescrizioni particolari:* -
11. **U.M.I. 123**
- 
- 11.1 *Tipi di intervento ammessi:* - A - Manutenzione ordinaria  
- B - Manutenzione straordinaria  
- C - Ristrutturazione edilizia  
- E - Risanamento conservativo
- 11.2 *Parametri urbanistici:* - Altezza massima: - Esistente  
- Volume massimo: - esistente
- 11.3 *Profili regolatori:* -

11.4 *Parcheggi pertinenziali:* - Il calcolo dei posti macchina utilizza, in funzione della destinazione funzionale dell'U.M.I., le prescrizioni della normativa vigente rapportate al *Volume equivalente* dell'edificio di pertinenza.  
I posti macchina vanno individuati nel parcheggio di servizio U.M.I 8 (Pe 8) previsto nell'elaborato grafico allegato 2.6.1 – *Spazi, aree di servizio ed attrezzature di uso collettivo - Sistema della sosta.*

11.5 *Prescrizioni particolari:* -

## 12. **U.M.I. 124**

---

12.1 *Tipi di intervento ammessi:* - A - Manutenzione ordinaria  
- B - Manutenzione straordinaria  
- C - Ristrutturazione edilizia  
- E - Risanamento conservativo

12.2 *Parametri urbanistici:* - Altezza massima: - Esistente  
- Volume massimo: - esistente

12.3 *Profili regolatori:* -

12.4 *Parcheggi pertinenziali:* - Il calcolo dei posti macchina utilizza, in funzione della destinazione funzionale dell'U.M.I., le prescrizioni della normativa vigente rapportate al *Volume equivalente* dell'edificio di pertinenza.  
I posti macchina vanno individuati nei parcheggi di servizio Pe(16) – Pi, previsti nell'elaborato grafico allegato 2.6.1 – *Spazi, aree di servizio ed attrezzature di uso collettivo - Sistema della sosta.*

12.5 *Prescrizioni particolari:* -

## 13. **U.M.I. 125**

---

13.1 *Tipi di intervento ammessi:* - A - Manutenzione ordinaria  
- B - Manutenzione straordinaria  
- C - Ristrutturazione edilizia  
- E - Risanamento conservativo

13.2 *Parametri urbanistici:* - Altezza massima: - Esistente  
- Volume massimo: - esistente

13.3 *Profili regolatori:* -

13.4 *Parcheggi pertinenziali:* - Il calcolo dei posti macchina utilizza, in funzione della destinazione funzionale dell'U.M.I., le prescrizioni della normativa vigente rapportate al *Volume equivalente* dell'edificio di pertinenza.

AGGIORNAMENTO dd. 27.03.2006 (Voto n. 169 dd. 16.11.2005 del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici) );  
dd. 27.11.2006 (prot. 8644 Decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali); dd. 25.01.2007  
(prot. DSA-2007-2378 Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare)

---

I posti macchina vanno individuati nei parcheggi di servizio Pe(16) – Pi, previsti nell'elaborato grafico allegato 2.6.1 – *Spazi, aree di servizio ed attrezzature di uso collettivo - Sistema della sosta.*

13.5 *Prescrizioni particolari:* -

**Articolo 48 - Comparto funzionale: Zona G**

- 
- Funzione principale:** - **Portuale commerciale**
- 
1. **Funzione caratterizzante:** - **Direzionale**
2. **Funzioni ammesse:** - Artigianale di servizio  
- Commerciale al minuto  
- Parcheggio  
- Ricettiva
3. **Criteri per la progettazione:** - L'assetto definitivo dell'intero *comparto funzionale* deve confrontarsi alle prescrizioni di carattere generale riportate nelle presenti norme.  
- Il comparto è formato da 15 U.M.I. e l'area destinata in parte alla viabilità principale e secondaria, ed in parte alla pedonalizzazione (2.3 - *Zonizzazione comparti funzionali*)  
- Gli interventi di demolizione e ricostruzione o di riuso degli edifici esistenti, devono svilupparsi con un progetto unitario che comprenda almeno la singola U.M.I.  
- La realizzazione delle opere previste dalla singola U.M.I. potranno avvenire anche per parti.
4. **Disciplina degli interventi:** - All'interno del *comparto funzionale* gli interventi si attuano con strumento diretto e devono uniformarsi alle prescrizioni di seguito riportate per ogni singola unità minima di intervento (U.M.I.).
5. **Prescrizioni particolari:** - La *funzione commerciale* è ammessa solamente nelle U.M.I. per le quali esiste la specificazione.  
- La quota della *funzione commerciale al minuto* deve essere contenuta nella percentuale indicata per ogni U.M.I..  
- La percentuale indicata per la *funzione commerciale* è prescrittiva, mentre è indicativa la sua collocazione all'interno della singola U.M.I.  
- Per la progettazione della viabilità di accesso all'ambito valgono le prescrizioni fatte al precedente articolo 30.  
- Anche se la progettazione delle singole U.M.I. è unitaria, la realizzazione delle opere può avvenire anche per lotti successivi.  
- Le banchine fronte mare non possono essere oggetto di interventi che pregiudichino la viabilità pedonale e la fruizione pubblica completa.
6. **U.M.I. 1a**
- 
- 6.1 **Tipi di intervento ammessi:** - A - Manutenzione ordinaria  
- B - Manutenzione straordinaria  
- E - Risanamento conservativo  
- Ampliamento volumetrico
- 6.2 **Parametri urbanistici:** - Altezza massima: - Esistente per l'edificio esistente  
- 17,00 m. per l'edificio con l'ampliamento volumetrico  
- Volume massimo: - Esistente più l'ampliamento volumetrico

consentito dal Decreto dirigenziale prot. n.8644 - dd. 27.11.2006 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, di modifica del precedente Decreto dirigenziale dd. 23.08.2001 dello stesso Ministero

- 6.3 *Profili regolatori:* -
- 6.4 *Parcheggi pertinenziali:* - Il calcolo dei posti macchina utilizza, in funzione della destinazione funzionale dell'U.M.I., le prescrizioni della normativa vigente rapportate al *Volume equivalente* dell'edificio di pertinenza.  
I posti macchina vanno individuati nel parcheggio di servizio U.M.I 2a (Pe 2a) previsto nell'elaborato grafico allegato 2.6.1 – *Spazi, aree di servizio ed attrezzature di uso collettivo - Sistema della sosta. Sistema della sosta e percorsi pedonali.*
- 6.5 *Prescrizioni particolari:* - La funzione *commerciale al minuto* non può occupare, in tutto l'edificio, più del 80% della superficie del piano terra.
- Prescrizioni del Decreto dirigenziale prot. n.8644 - dd. 27.11.2006 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, di modifica del precedente Decreto dirigenziale dd. 23.08.2001 dello stesso Ministero.  
Dopo il periodo "*per l'immobile individuato al foglio 6/10, p.c. 469, è consentito l'abbattimento della sopraelevazione esistente*", è inserito il seguente: "*per gli immobili individuati al foglio 6/10, p.c. 469 e foglio 10 p.c. 682 è consentita la realizzazione, all'interno del sedime delimitato dalle murature perimetrali degli attuali corpi di fabbrica, di un nuovo volume architettonico la cui altezza massima, misurata alla linea di colmo della relativa copertura o, comunque, al punto più elevato della stessa, non potrà superare ml 17,00, misurati dalla quota dell'adiacente piano stradale. La costruzione dovrà consistere in un unico corpo di fabbrica, per il quale saranno consentiti eventuali arretramenti o avanzamenti dei rispettivi piani o livelli, a realizzarsi comunque in distacco dalle murature perimetrali dell'attuale costruzione. Il nuovo corpo di fabbrica non potrà avere, a qualunque quota di livello, una profondità superiore a ml 19,70 e la proiezione sul piano orizzontale della relativa sagoma dovrà essere contenuta all'interno del sedime delimitato dalle murature perimetrali dell'attuale edificio.*  
*La copertura dovrà avere caratteri di sostanziale continuità geometrica, con la possibilità di realizzare, al di sopra della stessa, singoli volumi tecnici o elementi con funzione distributiva, le cui articolazioni ed altezza, quest'ultima non soggetta alla limitazione di cui al comma precedente, non potranno comunque integrare interferenze percettive di particolare incidenza, valutate dai principali punti di osservazione posti lungo le rive cittadine, a danno del complesso architettonico ed urbanistico alla cui tutela le presenti prescrizioni vengono imposte.*  
*La proiezione sul piano orizzontale della copertura del nuovo volume dovrà essere inoltre contenuta all'interno del sedime delimitato dalle murature perimetrali dell'attuale edificio, le quali dovranno essere mantenute nella loro integrità architettonica e costruttiva ed essere oggetto di interventi di restauro conservativo, nel rispetto delle prescrizioni di cui al citato Decreto 23 agosto 2001.*  
*Le aperture e gli elementi architettonici dei prospetti esterni del*

*nuovo volume dovranno essere caratterizzati da un percepibile rapporto dimensionale e compositivo con le scansioni e gli allineamenti che contraddistinguono i prospetti dell'attuale corpo di fabbrica, con particolare riferimento al sistema delle finestre arcuate, adottando materiali e finiture appropriati".*

## 7. **U.M.I. 2**

---

- 7.1 *Tipi di intervento ammessi:* - A - Manutenzione ordinaria  
- B - Manutenzione straordinaria  
- E - Risanamento conservativo
- 7.2 *Parametri urbanistici:* - Altezza massima: - esistente  
- Volume massimo: - esistente
- 7.3 *Profili regolatori:* -
- 7.4 *Parcheggi pertinenziali:* - Il calcolo dei posti macchina utilizza, in funzione della destinazione funzionale dell'U.M.I., le prescrizioni della normativa vigente rapportate al *Volume equivalente* dell'edificio di pertinenza.  
I posti macchina vanno individuati nel parcheggio di servizio U.M.I. 2a (Pe 2a) previsto nell'elaborato grafico allegato 2.6.1 – *Spazi, aree di servizio ed attrezzature di uso collettivo - Sistema della sosta. Sistema della sosta e percorsi pedonali.*
- 7.5 *Prescrizioni particolari:* - La funzione *commerciale al minuto* non può occupare, in tutto l'edificio, più del 80% della superficie del piano terra.  
- E' ammessa la rivisitazione tipologica dei ballatoi esterni.

## 8. **U.M.I. 2a**

---

- 8.1 *Tipi di intervento ammessi:* - A - Manutenzione ordinaria  
- B - Manutenzione straordinaria  
- E - Risanamento conservativo
- 8.2 *Parametri urbanistici:* - Altezza massima: - esistente  
- Volume massimo: - esistente
- 8.3 *Profili regolatori:* -
- 8.4 *Funzione prescrittiva:* - Parcheggio di servizio in elevazione (con circa 1.050 posti macchina) a servizio degli edifici individuati dalle U.M.I. 1a, 2, 3, 4.  
La progettazione dell'intervento di riuso dell'edificio per la realizzazione del parcheggio di servizio in elevazione Pe(2a) deve essere unitaria e comprendere l' U.M.I. 2a individuata nell'elaborato grafico della Variante al PRP per l'ambito PV, 2.6.1 – *Spazi, aree di servizio ed attrezzature di uso collettivo - Sistema della sosta.*
- 8.4 *Prescrizioni particolari:* - Per il 90% della superficie totale dell'edificio è ammessa la sola *funzione parcheggio* (massimo 1050 posti macchina).

- Il parcheggio di servizio in elevazione viene indicato nell'elaborato grafico allegato 2.6.1 - *Spazi, aree di servizio ed attrezzature di uso collettivo - Sistema della sosta.*
- E' ammessa la rivisitazione la rivisitazione tipologica dei ballatoi esterni.

## 9. U.M.I. 3

---

- 9.1 *Tipi di intervento ammessi:*
- A - Manutenzione ordinaria
  - B - Manutenzione straordinaria
  - E - Risanamento conservativo
  - Ampliamento volumetrico
- 9.2 *Parametri urbanistici:*
- Altezza massima: - Esistente per l'edificio esistente  
- 17,00 m. per l'edificio con l'ampliamento volumetrico
  - Volume massimo: - Esistente più l'ampliamento volumetrico consentito dal Decreto dirigenziale prot. n.8644 - dd. 27.11.2006 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, di modifica del precedente Decreto dirigenziale dd. 23.08.2001 dello stesso Ministero
- 9.3 *Profili regolatori:* -
- 9.4 *Parcheggi pertinenziali:*
- Il calcolo dei posti macchina utilizza, in funzione della destinazione funzionale dell'U.M.I., le prescrizioni della normativa vigente rapportate al *Volume equivalente* dell'edificio di pertinenza.  
I posti macchina vanno individuati nel parcheggio di servizio U.M.I 2a (Pe 2a) previsto nell'elaborato grafico allegato 2.6.1 – *Spazi, aree di servizio ed attrezzature di uso collettivo - Sistema della sosta.*
- 9.5 *Prescrizioni particolari:*
- La funzione *commerciale al minuto* non può occupare, in tutto l'edificio, più del 80% della superficie del piano terra.
  - E' ammesso l'abbattimento della sopraelevazione esistente dell'edificio.
  - E' ammessa la rivisitazione la rivisitazione tipologica dei ballatoi esterni.
  - Prescrizioni del Decreto dirigenziale prot. n.8644 - dd. 27.11.2006 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, di modifica del precedente Decreto dirigenziale dd. 23.08.2001 dello stesso Ministero.  
Dopo il periodo "*per l'immobile individuato al foglio 6/10, p.c. 469, è consentito l'abbattimento della sopraelevazione esistente*", è inserito il seguente: "*per gli immobili individuati al foglio 6/10, p.c. 469 e foglio 10 p.c. 682 è consentita la realizzazione, all'interno del sedime delimitato dalle murature perimetrali degli attuali corpi di fabbrica, di un nuovo volume architettonico la cui altezza massima, misurata alla linea di colmo della relativa copertura o, comunque, al punto più elevato della stessa, non potrà superare ml 17,00, misurati dalla quota dell'adiacente piano stradale. La costruzione dovrà consistere in un unico corpo di fabbrica, per il quale saranno consentiti eventuali arretramenti o avanzamenti dei rispettivi piani o livelli, a realizzarsi comunque in distacco dalle murature perimetrali*

*dell'attuale costruzione. Il nuovo corpo di fabbrica non potrà avere, a qualunque quota di livello, una profondità superiore a ml 19,70 e la proiezione sul piano orizzontale della relativa sagoma dovrà essere contenuta all'interno del sedime delimitato dalle murature perimetrali dell'attuale edificio.*

*La copertura dovrà avere caratteri di sostanziale continuità geometrica, con la possibilità di realizzare, al di sopra della stessa, singoli volumi tecnici o elementi con funzione distributiva, le cui articolazioni ed altezza, quest'ultima non soggetta alla limitazione di cui al comma precedente, non potranno comunque integrare interferenze percettive di particolare incidenza, valutate dai principali punti di osservazione posti lungo le rive cittadine, a danno del complesso architettonico ed urbanistico alla cui tutela le presenti prescrizioni vengono imposte.*

*La proiezione sul piano orizzontale della copertura del nuovo volume dovrà essere inoltre contenuta all'interno del sedime delimitato dalle murature perimetrali dell'attuale edificio, le quali dovranno essere mantenute nella loro integrità architettonica e costruttiva ed essere oggetto di interventi di restauro conservativo, nel rispetto delle prescrizioni di cui al citato Decreto 23 agosto 2001.*

*Le aperture e gli elementi architettonici dei prospetti esterni del nuovo volume dovranno essere caratterizzati da un percepibile rapporto dimensionale e compositivo con le scansioni e gli allineamenti che contraddistinguono i prospetti dell'attuale corpo di fabbrica, con particolare riferimento al sistema delle finestre arcuate, adottando materiali e finiture appropriati".*

10. **U.M.I. 4**

---

- 10.1 *Tipi di intervento ammessi:* - A - Manutenzione ordinaria  
- B - Manutenzione straordinaria  
- E - Risanamento conservativo
- 10.2 *Parametri urbanistici:* - Altezza massima: - esistente  
- Volume massimo: - esistente
- 10.3 *Profili regolatori:* -
- 10.4 *Parcheggi pertinenziali:* - Il calcolo dei posti macchina utilizza, in funzione della destinazione funzionale dell'U.M.I., le prescrizioni della normativa vigente rapportate al *Volume equivalente* dell'edificio di pertinenza.  
I posti macchina vanno individuati nel parcheggio di servizio U.M.I 2a (Pe 2a) previsto nell'elaborato grafico allegato 2.6.1 – *Spazi, aree di servizio ed attrezzature di uso collettivo - Sistema della sosta.*
- 10.5 *Prescrizioni particolari:* - La funzione *commerciale al minuto* non può occupare, in tutto l'edificio, più del 80% della superficie del piano terra.

11. **U.M.I. 116**

---

- 11.1 *Tipi di intervento ammessi:* - A - Manutenzione ordinaria  
- B - Manutenzione straordinaria  
- D - Restauro
- 11.2 *Parametri urbanistici:* - Altezza massima: - Esistente  
- Volume massimo: - esistente
- 11.3 *Profili regolatori:* -
- 11.4 *Parcheggi pertinenziali:* - Il calcolo dei posti macchina utilizza, in funzione della destinazione funzionale dell'U.M.I., le prescrizioni della normativa vigente rapportate al *Volume equivalente* dell'edificio di pertinenza.  
I posti macchina vanno individuati nel parcheggio di servizio U.M.I 8 (Pe 8) previsto nell'elaborato grafico allegato 2.6.1 – *Spazi, aree di servizio ed attrezzature di uso collettivo - Sistema della sosta.*
- 11.5 *Prescrizioni particolari:* - La funzione *commerciale al minuto* non può occupare, in tutto l'edificio, più del 80% della superficie del piano terra.

## 12. **U.M.I. 117**

---

- 12.1 *Tipi di intervento ammessi:* - A - Manutenzione ordinaria  
- B - Manutenzione straordinaria  
- E - Risanamento conservativo
- 12.2 *Parametri urbanistici:* - Altezza massima: - Esistente  
- Volume massimo: - esistente
- 12.3 *Profili regolatori:* -
- 12.4 *Parcheggi pertinenziali:* - Il calcolo dei posti macchina utilizza, in funzione della destinazione funzionale dell'U.M.I., le prescrizioni della normativa vigente rapportate al *Volume equivalente* dell'edificio di pertinenza.  
I posti macchina vanno individuati nel parcheggio di servizio U.M.I 8 (Pe 8) previsto nell'elaborato grafico allegato 2.6.1 – *Spazi, aree di servizio ed attrezzature di uso collettivo - Sistema della sosta.*
- 12.5 *Prescrizioni particolari:* - La funzione *direzionale* è ammessa sia pubblica che privata.

## 13. **U.M.I. 118**

---

- 13.1 *Tipi di intervento ammessi:* - A - Manutenzione ordinaria  
- B - Manutenzione straordinaria

- E - Risanamento conservativo
- 13.2 *Parametri urbanistici:*
  - Altezza massima: - Esistente
  - Volume massimo: - esistente
- 13.3 *Profili regolatori:* -
- 13.4 *Parcheggi pertinenziali:*
  - Il calcolo dei posti macchina utilizza, in funzione della destinazione funzionale dell'U.M.I., le prescrizioni della normativa vigente rapportate al *Volume equivalente* dell'edificio di pertinenza.  
I posti macchina vanno individuati nel parcheggio di servizio U.M.I 8 (Pe 8) previsto nell'elaborato grafico allegato 2.6.1 – *Spazi, aree di servizio ed attrezzature di uso collettivo - Sistema della sosta.*
- 13.5 *Prescrizioni particolari:* - La funzione *direzionale* è ammessa sia pubblica che privata.

#### 14. **U.M.I. 112**

---

- Comprende gli edifici:* - 110, 111, 111/1, 112, 112/1
- 14.1 *Tipi di intervento ammessi:*
  - A - Manutenzione ordinaria
  - B - Manutenzione straordinaria
  - D - Restauro
- 14.2 *Parametri urbanistici:*
  - Altezza massima: - Esistente
  - Volume massimo: - esistente
- 14.3 *Profili regolatori:* -
- 14.4 *Parcheggi pertinenziali:*
  - Il calcolo dei posti macchina utilizzerà, per le diverse destinazioni funzionali, le prescrizioni della normativa vigente rapportate al *Volume equivalente* dell'edificio di pertinenza.  
I posti macchina vanno individuati sulla viabilità secondaria nelle pertinenze.
- 14.5 *Prescrizioni particolari:* -

#### 15. **U.M.I. 108**

---

- 15.1 *Tipi di intervento ammessi:*
  - A - Manutenzione ordinaria
  - B - Manutenzione straordinaria
  - F - Demolizione senza ricostruzione
- 15.2 *Parametri urbanistici:*
  - Altezza massima: - Esistente
  - Volume massimo: - esistente

- 15.3 *Profili regolatori:* -
- 15.4 *Parcheggi pertinenziali:* - Il calcolo dei posti macchina utilizzerà, per le diverse destinazioni funzionali, le prescrizioni della normativa vigente rapportate al *Volume equivalente* dell'edificio di pertinenza.  
I posti macchina vanno individuati sulla viabilità secondaria nelle pertinenze.
- 15.5 *Prescrizioni particolari:* - Le indicazioni riportate al presente articolo 48.15 non sono prescrittive.  
Per i parametri urbanistico – edilizi si rimanda a quanto previsto dal P.R.G.C. e dal P.R.P.C. del Centro Storico del Comune di Trieste.

16. **U.M.I. 108/1**

---

- 16.1 *Tipi di intervento ammessi:* - A - Manutenzione ordinaria  
- B - Manutenzione straordinaria  
- C - Ristrutturazione edilizia  
- E - Risanamento conservativo
- 16.2 *Parametri urbanistici:* - Altezza massima: - Esistente  
- Volume massimo: - esistente
- 16.3 *Profili regolatori:* -
- 16.4 *Parcheggi pertinenziali:* - Il calcolo dei posti macchina utilizzerà, per le diverse destinazioni funzionali, le prescrizioni della normativa vigente rapportate al *Volume equivalente* dell'edificio di pertinenza.  
I posti macchina vanno individuati sulla viabilità secondaria nelle pertinenze.
- 16.5 *Prescrizioni particolari:* - Le indicazioni riportate al presente articolo 48.16 non sono prescrittive.  
Per i parametri urbanistico – edilizi si rimanda a quanto previsto dal P.R.G.C. e dal P.R.P.C. del Centro Storico del Comune di Trieste.

17. **U.M.I. 108/2**

- 17.1 *Tipi di intervento ammessi:* - A - Manutenzione ordinaria  
- B - Manutenzione straordinaria  
- F - Demolizione senza ricostruzione
- 17.2 *Parametri urbanistici:* - Altezza massima: - esistente  
- Volume massimo: - esistente
- 17.3 *Profili regolatori:* -

17.4 *Parcheggi pertinenziali:* - Il calcolo dei posti macchina utilizzerà, per le diverse destinazioni funzionali, le prescrizioni della normativa vigente rapportate al *Volume equivalente* dell'edificio di pertinenza.  
I posti macchina vanno individuati sulla viabilità secondaria nelle pertinenze.

17.5 *Prescrizioni particolari:* - Le indicazioni riportate al presente articolo 48.17 non sono prescrittive.  
Per i parametri urbanistico – edilizi si rimanda a quanto previsto dal P.R.G.C. e dal P.R.P.C. del Centro Storico del Comune di Trieste.

## 18. **U.M.I. 108/3**

---

18.1 *Tipi di intervento ammessi:* - A - Manutenzione ordinaria  
- B - Manutenzione straordinaria  
- C - Ristrutturazione edilizia  
- E - Risanamento conservativo

18.2 *Parametri urbanistici:* - Altezza massima: - Esistente  
- Volume massimo: - esistente

18.3 *Profili regolatori:* -

18.4 *Parcheggi pertinenziali:* - Il calcolo dei posti macchina utilizzerà, per le diverse destinazioni funzionali, le prescrizioni della normativa vigente rapportate al *Volume equivalente* dell'edificio di pertinenza.  
I posti macchina vanno individuati sulla viabilità secondaria nelle pertinenze.

18.5 *Prescrizioni particolari:* - Le indicazioni riportate al presente articolo 48.18 non sono prescrittive.  
Per i parametri urbanistico – edilizi si rimanda a quanto previsto dal P.R.G.C. e dal P.R.P.C. del Centro Storico del Comune di Trieste.

## 19. **U.M.I. 109**

---

19.1 *Tipi di intervento ammessi:* - A - Manutenzione ordinaria  
- B - Manutenzione straordinaria  
- C - Ristrutturazione edilizia  
- E - Risanamento conservativo

19.2 *Parametri urbanistici:* - Altezza massima: - Esistente  
- Volume massimo: - esistente

19.3 *Profili regolatori:* -

19.4 *Parcheggi pertinenziali:* - Il calcolo dei posti macchina utilizzerà, per le diverse destinazioni funzionali, le prescrizioni della normativa vigente rapportate al *Volume equivalente* dell'edificio di pertinenza.  
I posti macchina vanno individuati sulla viabilità secondaria nelle pertinenze.

19.5 *Prescrizioni particolari:* -

## 20. **U.M.I. 203**

---

20.1 *Tipi di intervento ammessi:* - A - Manutenzione ordinaria  
- B - Manutenzione straordinaria  
- C - Ristrutturazione edilizia  
- E - Risanamento conservativo  
- G - Demolizione con ricostruzione

20.2 *Parametri urbanistici:* - Altezza massima: - 12,00 m  
e comunque non maggiore dell'altezza dell'edificio identificato dalla U.M.I. 6

- Volume massimo: - 15.000 mc

- Distanza minima assoluta per nuovi edifici, tra pareti finestrate e pareti edifici antistanti - 10,00 m

20.3 *Profili regolatori:* - Il nuovo edificio deve svilupparsi all'interno dell'U.M.I. 8 ed uniformarsi alle prescrizioni di allineamento previste negli elaborati grafici allegati, 2.5.1 – *Profili regolatori prescrittivi e indicativi planimetrici* e 2.5.2 – *Profili regolatori prescrittivi e indicativi altimetrici*

20.4 *Prescrizioni particolari:* - La funzione *direzionale* è ammessa sia pubblica che privata.

## Articolo 49 - Comparto funzionale: Zona H

<b>Funzione principale:</b>	- <b>Portuale commerciale</b>
1. <b>Funzione caratterizzante:</b>	- <b>Terminale traghetti</b>
2. <b>Funzioni ammesse:</b>	- Commerciale al minuto - Intrattenimento - Servizi al diporto
3. <b>Criteri per la progettazione:</b>	- L'assetto definitivo dell'intero <i>comparto funzionale</i> deve confrontarsi alle prescrizioni di carattere generale riportate nelle presenti norme. - Il comparto è formato da una U.M.I. e l'area destinata alla viabilità pedonale (2.3 - <i>Zonizzazione comparti funzionali</i> ) - gli interventi di demolizione e ricostruzione o di riuso degli edifici esistenti, devono svilupparsi con un progetto unitario che comprenda almeno la singola U.M.I. - La realizzazione delle opere previste dalla singola U.M.I. potranno avvenire anche per parti.
4. <b>Disciplina degli interventi:</b>	- All'interno del <i>comparto funzionale</i> gli interventi si attuano con strumento diretto e devono uniformarsi alle prescrizioni di seguito riportate per l'unità minima di intervento (U.M.I. 1).
5. <b>Prescrizioni particolari:</b>	- Per l'U.M.I. 1 le prescrizioni potranno essere modificate, come di seguito specificato, solamente nel caso di un progetto unitario esteso a tutta l'area indicata nell'elaborato allegato 2.3 - <i>Zonizzazione comparti funzionali</i> , e che la progettazione venga selezionata attraverso un Concorso Internazionale di Progettazione finalizzato al conseguimento di un'alta qualità progettuale architettonica. Vincolo Art. 49 D. Lgs. 490/99 - D.S. 23/08/2001  - Anche se la progettazione dell'U.M.I. 1 o dell'intera area a concorso è unitaria, la realizzazione delle opere può avvenire anche per lotti successivi. - Le banchine fronte mare non possono essere oggetto di interventi che pregiudichino la viabilità pedonale e la fruizione pubblica completa.
6. <b>U.M.I. 1</b>	
<b>Comprende gli edifici:</b>	- 1
6.1 <b>Tipi di intervento ammessi:</b>	- A - Manutenzione ordinaria - B - Manutenzione straordinaria - C - Ristrutturazione edilizia - E - Risanamento conservativo - G - Demolizione con ricostruzione
6.2 <b>Parametri urbanistici:</b>	- Altezza massima: - esistente - Consentita eccezionalmente la sostituzione con diversa altezza solamente

nel caso di un progetto unitario esteso a tutta l'area (indicata nell'elaborato allegato 2.3 – *Zonizzazione comparti funzionali*), e che la progettazione venga selezionata attraverso un Concorso Internazionale di Progettazione finalizzato al conseguimento di un'alta qualità progettuale architettonica. Vincolo Art. 49 D. Lgs. 490/99 - D.S. 23/08/2001

- Volume massimo:
  - esistente
  - Consentita eccezionalmente sostituzione con diversa volumetria solamente nel caso di un progetto unitario esteso a tutta l'area (indicata nell'elaborato allegato 2.3 – *Zonizzazione comparti funzionali*), e che la progettazione venga selezionata attraverso un Concorso Internazionale di Progettazione finalizzato al conseguimento di un'alta qualità progettuale architettonica. Vincolo Art. 49 D. Lgs. 490/99 - D.S. 23/08/2001
  
- Distanza minima assoluta per nuovi edifici, tra pareti finestrate e pareti edifici antistanti
  - 10,00 m
  
- 6.3 *Profili regolatori:*
  - Il nuovo edificio deve svilupparsi all'interno dell'U.M.I. 1 ed uniformarsi alle prescrizioni di allineamento previste negli elaborati grafici allegati, 2.5.1 – *Profili regolatori prescrittivi e indicativi planimetrici* e 2.5.2 – *Profili regolatori prescrittivi e indicativi altimetrici*
  
- 6.4 *Parcheggi pertinenziali:*
  - Il calcolo dei posti macchina utilizzerà, per le diverse destinazioni funzionali, le prescrizioni della normativa vigente rapportate al *Volume equivalente* dell'edificio di pertinenza. I posti macchina vanno individuati sulla viabilità secondaria nelle pertinenze.
  
- 6.5 *Prescrizioni particolari:*
  - Le banchine fronte mare non possono essere oggetto di interventi che pregiudichino la viabilità pedonale e la fruizione pubblica completa.

**Articolo 50 - Salvaguardia delle funzioni esistenti**

1. Le *funzioni provvisorie* dell'ambito del Porto Vecchio, ovvero tutte le funzioni esistenti all'atto della adozione del piano, e diverse da quelle caratterizzanti, ammesse, e consentite in via transitoria, risultano temporaneamente ammissibili nell'ambito solo qualora non sussistano le condizioni per l'immediata rilocalizzazione o dismissione delle stesse.
2. Tali funzioni potranno rimanere nell'ambito PV sino al loro trasferimento in un'altra area idonea, individuata dall'Autorità Portuale, all'interno della Circostrizione Portuale.
3. Non è consentito per queste funzioni alcun tipo di espansione.

**Articolo 51 - Tipi di intervento ammessi per edifici/manufatti non riportati negli elaborati allegati**

1. Per tutti gli edifici ed i manufatti edilizi non riportati nell'elaborato grafico allegato 2.8 – *Aree oggetto di operazioni attuative unitarie. Tipi di intervento*, sono ammessi i tipi di intervento: Manutenzione ordinaria (A), Manutenzione straordinaria (B) e Demolizione senza ricostruzione (F).

**Articolo 52 - Aggiornamento automatico della Variante al PRP per l'ambito del PV in base ai Decreti dirigenziali del Ministero per i Beni e le Attività Culturali**

1. Ulteriori e futuri Decreti dirigenziali del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, rispetto agli attuali dd. 23.08.2001 e dd. 27.11.2006, modificheranno ed integreranno automaticamente i contenuti prescrittivi della *Variante al PRP per l'ambito del Porto Vecchio*.