



Autorità Portuale di Genova



**PROGETTO UNITARIO DEL COMPARTO 3B
“DARSENA NAUTICA”**

Settembre 2016

1.3.2 Primo obiettivo: la valorizzazione urbanistica ed economica dell'area

Sulla base dei dati riportati sopra è possibile pensare che Genova sia in una condizione di privilegio di fronte all'opportunità di sviluppare un'offerta turistica e di servizi rivolta alla grande nautica.

Alcune attività ed investimenti risultano essenziali, sia per valorizzare la capacità tecnica e la vocazione marittima della Nuova Darsena con un'offerta competitiva sul bacino mediterraneo, sia per creare una potenziale fruizione pubblico-turistica dell'area.

Pertanto sono state individuate come possibili attività e funzioni da inserire:

investimenti nel settore dell'assistenza tecnica, ovvero attività di riparazione leggera e manutenzione ai grandi yacht che possano inserirsi nel contesto urbano ed essere di supporto alla cantieristica navale distribuita nell'intorno dell'area;

funzioni di servizio alla nautica che possano collegarsi ad attività produttive implementabili nell'entroterra cittadino, favorendo la creazione di un Polo Tecnologico di eccellenza;

iniziative per gli operatori del *charter* e per servizi turistici della grande nautica;

servizi ricreativi e di ristorazione (*club house* ed altri) rivolti ai diportisti e agli equipaggi dei grandi yacht;

attività collaterali quali istituti di ricerca nel settore della tecnologia nautica, associazioni del settore velico, Guardia Costiera, società nazionali ed internazionali del *charter* e della portualità turistica.

MODIFICATO IN:

1.3.2 Primo obiettivo: la valorizzazione urbanistica ed economica dell'area

Sulla base dei dati riportati sopra è possibile pensare che Genova sia in una condizione di privilegio di fronte all'opportunità di sviluppare un'offerta turistica e di servizi rivolta alla grande nautica.

Alcune attività ed investimenti risultano essenziali, sia per valorizzare la capacità tecnica e la vocazione marittima della Nuova Darsena con un'offerta competitiva sul bacino mediterraneo, sia per creare una potenziale fruizione pubblico-turistica dell'area.

Pertanto sono state individuate come possibili attività e funzioni da inserire:

- funzione di interesse generale di pilotaggio delle navi in ingresso e uscita dal porto.
- investimenti nel settore dell'assistenza tecnica, ovvero attività di riparazione leggera e manutenzione ai grandi yacht che possano inserirsi nel contesto urbano ed essere di supporto alla cantieristica navale distribuita nell'intorno dell'area;
- funzioni di servizio alla nautica che possano
- collegarsi ad attività produttive implementabili nell'entroterra cittadino, favorendo la creazione di un Polo Tecnologico di eccellenza;
- iniziative per gli operatori del *charter* e per servizi turistici della grande nautica;
- servizi ricreativi e di ristorazione (*club house* ed altri) rivolti ai diportisti e agli equipaggi dei grandi yacht;
- attività collaterali quali istituti di ricerca nel settore della tecnologia nautica, associazioni del settore velico, Guardia Costiera, società nazionali ed internazionali del *charter* e della portualità turistica.

1.4.5 Piano Urbanistico Comunale

Il PUC (approvato con D.P.G.R. n.44 del 10/03/2000) inserisce l'area oggetto di P.U. nel "Distretto Aggregato di trasformazione Riparazioni Navali Fiera".

In particolare l'area del progetto coinvolge i sub settori 51 C e 51 D. Il sub settore 51 C riguarda l'area della Fiera e della Darsena. Vengono individuati come obiettivi di trasformazione il consolidamento e potenziamento della sede fieristica (miglioramento delle dotazioni di servizi accessori e della viabilità- collegamento integrazione con il porto antico, e ampliamento della Darsena (realizzato).

Il sub settore 51 D riguarda l'area di Piazzale Kennedy. Vengono individuati come obiettivi di trasformazione la riqualificazione e la riorganizzazione del fronte mare e del piazzale, comprendente la prosecuzione della passeggiata e la realizzazione di uno specchio acqueo protetto funzionale all'istituzione di un servizio di trasporto pubblico via mare a servizio del centro città e del porto antico.

MODIFICATO IN

1.4.5 Piano Urbanistico Comunale

Il PUC (approvato con D.D. 2015.0.0/18 entrato in vigore il 3 dicembre 2015)

inserisce l'area oggetto del P.U. all'interno del Distretto di Trasformazione n. 20" Fiera-Kennedy".

Il Distretto è suddiviso in 5 Settori, l'area della Nuova Darsena Nautica rientra all'interno del Settore 1.

Vengono individuati come obiettivi principali la realizzazione di un complesso di opere volte a destinare la Darsena Nautica a servizio dei grandi yacht ed alle attività diportistiche sportive, con mantenimento delle opere a mare e del piazzale esistenti, rendendo disponibili gli specchi acqueei, i piazzali e le aree riservate alla fruizione pubblica alle attività ed ai servizi speciali fieristici del salone nautico della Fiera Internazionale di Genova nei periodi dedicati.

Fruizione pubblica delle opere a mare tramite percorsi pedonali in quota e/o a raso, in continuità con la fruizione del fronte mare di piazzale Kennedy ed integrazione con un più ampio sistema di percorsi pedonali e ciclopedonali volti a collegare corso Italia con le aree del Porto Antico a ponente dell'insediamento fieristico e con la Stazione Brignole, avuto riguardo del complesso monumentale di viale delle Brigate Partigiane, piazza della Vittoria e dei giardini antistanti alla stazione.

Riconversione a funzioni urbane delle aree e degli immobili derivanti dalla contrazione del quartiere fieristico nei padiglioni prospicienti la darsena nautica (D.C.C. n. 51/2013).

In particolare, la Nuova Darsena Nautica, ricadendo all'interno del Settore 1, relativamente alle Funzioni Ammesse, alle Modalità di Attuazione e ai Parametri Urbanistici, è disciplinata dalle norme del presente Progetto Unitario.

2.1 Il livello dell'accessibilità

L'organizzazione del sistema di accesso pedonale e carrabile alla Nuova Darsena (vedi Tav 1.3 e Tav 2.1) è strettamente collegato al perseguimento degli obiettivi del Progetto Unitario dal momento che un'adeguata organizzazione della mobilità costituisce un requisito fondamentale per garantire la massima flessibilità e fruibilità dell'area.

Per quanto riguarda il livello dell'accessibilità di tipo pedonale (in conformità con l'Accordo di Programma n°36506/2003), per favorire la valorizzazione urbanistica dell'area, il progetto propone di favorire la prosecuzione e il completamento del percorso a mare di Corso Italia, introducendo nell'area della Darsena una passeggiata pubblica che si snodi a Sud lungo la nuova diga ed eventualmente possa a Nord proseguire verso la Facoltà di Ingegneria.

La Darsena Nautica costituisce un'area interclusa, localizzata a mare dell'insediamento fieristico. Per questo motivo occorre prevederne e garantirne l'accesso sia carrabile che pedonale. I percorsi di accesso sono da realizzarsi nella parte terminale della copertura del

Torrente Bisagno in connessione con la viabilità urbana (Corso Marconi).

In continuità con la viabilità pedonale urbana, devono essere previste specifiche connessioni con i nuovi percorsi pedonali ricadenti all'interno dell'area di competenza del progetto, elementi qualificanti sotto il profilo della fruizione e del rapporto con la città. Questi si svilupperanno a quota di circa 5.50 mt s.l.m. e si snoderanno uno lungo la nuova diga e uno, opzionale, lungo la banchina Nord. Va sottolineato che per consentire una più agevole e continua fruizione andranno predisposte zone filtro ad uso pubblico, che potranno assumere la configurazione di aree di sosta, aree verdi e aree panoramiche.

Tali previsioni pongono inoltre le basi per la realizzazione di un futuro collegamento tra Piazzale Kennedy e l'area del Porto Antico, passando per la Facoltà di Ingegneria e l'edificio ex Nira. In questo contesto progettuale risulta opportuno considerare la previsione del futuro ridisegno delle biglietterie di Fiera ed il collegamento pedonale proveniente da Via Brigate Partigiane/Via dei Pescatori, tratto conclusivo del percorso ciclo-pedonale urbano.

MODIFICATO IN

2.1 Il livello dell'accessibilità

L'organizzazione del sistema di accesso pedonale e carrabile alla Nuova Darsena (vedi Tav 1.3 e Tav 2.1) è strettamente collegato al perseguimento degli obiettivi del Progetto Unitario dal momento che un'adeguata organizzazione della mobilità costituisce un requisito fondamentale per garantire la massima flessibilità e fruibilità dell'area.

Per quanto riguarda il livello dell'accessibilità di tipo pedonale (in conformità con l'Accordo di Programma n°36506/2003), per favorire la valorizzazione urbanistica dell'area, il progetto propone di favorire la prosecuzione e il completamento del percorso a mare di Corso Italia, introducendo nell'area della Darsena una passeggiata pubblica che si snodi a Sud lungo la nuova diga ed eventualmente possa a Nord proseguire verso la Facoltà di Ingegneria.

La Darsena Nautica costituisce un'area interclusa, localizzata a mare dell'insediamento fieristico. Per questo motivo occorre prevederne e garantirne l'accesso sia carrabile che pedonale. I percorsi di accesso sono da realizzarsi nella parte terminale della copertura del

Torrente Bisagno in connessione con la viabilità urbana (Corso Marconi).

In continuità con la viabilità pedonale urbana, devono essere previste specifiche connessioni con i nuovi percorsi pedonali ricadenti all'interno dell'area di competenza del progetto, elementi qualificanti sotto il profilo della fruizione e del rapporto con la città. **Questi si svilupperanno a partire da una quota di circa 5.50 mt s.l.m. e si snoderanno, uno lungo la nuova diga e sulla copertura del corpo basso della nuova Torre Piloti e uno, opzionale, lungo la banchina Nord.** Va sottolineato che per consentire una più agevole e continua fruizione andranno predisposte zone filtro ad uso pubblico, che potranno assumere la configurazione di aree di sosta, aree verdi e aree panoramiche.

Tali previsioni pongono inoltre le basi per la realizzazione di un futuro collegamento tra Piazzale Kennedy e l'area del Porto Antico, passando per la Facoltà di Ingegneria e l'edificio ex Nira. In questo contesto progettuale risulta opportuno considerare la previsione del futuro ridisegno delle biglietterie di Fiera ed il collegamento pedonale proveniente da Via Brigate Partigiane/Via dei Pescatori, tratto conclusivo del percorso ciclo-pedonale urbano.

2.2 La distribuzione funzionale

Il progetto propone una suddivisione dell'area basata sulle diverse esigenze che l'utenza dei grandi yacht richiede.

Infatti gli studi economici effettuati relativamente alla situazione della cantieristica e del mercato di tale tipologia di yacht, evidenziano le potenzialità di crescita del settore *Refit & Repair* e sottolineano le prospettive di attrattiva del porto di Genova per il traffico di grandi yacht. In seguito a tali studi e di concerto con gli Enti Pubblici coinvolti (si veda l'accordo di Programma n°36506/2003) il Progetto Unitario si propone di garantire una valenza polifunzionale all'area della darsena.

L'articolazione del Progetto Unitario recepisce le indicazioni progettuali e funzionali indicate nell'Accordo Procedimentale elaborato per l'attuazione dell'Accordo di Programma.

In particolare per l'articolazione spaziale dell'area l'Accordo stabilisce due vincoli che hanno guidato le scelte operate:

- l'obbligo di rendere gli specchi acquei, i piazzali, gli spazi e le aree riservate alla fruizione pubblica disponibili per le attività e i servizi fieristici inerenti il Salone Nautico;
- la necessità di mantenere un franco minimo di non edificabilità di 10 metri

rispetto al paramento interno della diga.

Per ottemperare contemporaneamente a questi due vincoli, dettati da esigenze differenti (funzionale la prima, di sicurezza la seconda), il progetto si sviluppa seguendo due criteri di organizzazione spaziale, che permettono di articolare una macro suddivisione funzionale delle aree coinvolte in alzato e in pianta.

Il primo criterio opera una distinzione funzionale su due livelli. Infatti il progetto, sfruttando le caratteristiche fisiche del sito, si articola su due quote principali operando una prima macro suddivisione. Sulla diga, ad una quota idonea per consentire la percezione della visuale panoramica in condizione di sicurezza (circa 5.50 mt s.l.m.), si sviluppano i percorsi ciclo-pedonali e gli spazi pubblici che si prevede siano affiancati da una quota di pubblici esercizi. A quota piazzale (1 mt s.l.m.) si prevede che vengano sviluppate le attività di servizio alla nautica e alla marina della nuova darsena, per favorire uno sfruttamento sinergico degli spazi a terra e dello specchio acqueo.

Il secondo criterio di organizzazione spaziale consiste nell'operare una suddivisione funzionale a quota piazzale (1 mt s.l.m.). Per garantire il migliore sfruttamento degli spazi a terra il progetto prevede che la banchina Nord e circa metà del piazzale siano da dedicare alle attività

di assistenza tecnica, ovvero di riparazione leggera e manutenzione che possono configurarsi come valido supporto alla cantieristica navale distribuita nell'intorno dell'area. A tali attività potranno affiancarsi esercizi commerciali e punti espositivi per le aziende che operano nel settore dell'avanguardia tecnologica del settore nautico.

La parte restante del Piazzale e la banchina Sud saranno dedicate all'insediamento di attività legate alla marina, riservando una percentuale degli spazi disponibili ad attività turistico ricettive e di pubblico esercizio che lavorino in sinergia con le attività previste a quota diga. Si potrà così favorire il collegamento tra i diversi settori funzionali per ottimizzarne la possibilità di fruizione. Un'articolazione come quella sopra descritta permette di mantenere un ampio livello di flessibilità nella gestione degli spazi, che potrà essere diversificata nei differenti periodi dell'anno e adeguarsi, come indicato nell'Accordo Procedimentale, alle attività previste (Salone Nautico) che pongono un vincolo per la complessiva organizzazione e sviluppo del progetto.

MODIFICATO IN

Il progetto propone una suddivisione dell'area basata sulle diverse esigenze che l'utenza dei grandi yacht richiede.

Infatti gli studi economici effettuati relativamente alla situazione della cantieristica e del mercato di tale tipologia

di yacht, evidenziano le potenzialità di crescita del settore *Refit & Repair* e sottolineano le prospettive di attrattiva del porto di Genova per il traffico di grandi yacht. In seguito a tali studi e di concerto con gli Enti Pubblici coinvolti (si veda l'accordo di Programma n°36506/2003) il Progetto Unitario si propone di garantire una valenza polifunzionale all'area della darsena.

L'articolazione del Progetto Unitario recepisce le indicazioni progettuali e funzionali indicate nell'Accordo Procedimentale elaborato per l'attuazione dell'Accordo di Programma.

In particolare per l'articolazione spaziale dell'area l'Accordo stabilisce due vincoli che hanno guidato le scelte operate:

- l'obbligo di rendere gli specchi acquei, i piazzali, gli spazi e le aree riservate alla fruizione pubblica disponibili per le attività e i servizi fieristici inerenti il Salone Nautico;
- la necessità di mantenere un franco minimo di non edificabilità di 10 metri rispetto al paramento interno della diga, **nelle parti non interessate all'innalzamento del muro paraonde.**

Per ottemperare contemporaneamente a questi due vincoli, dettati da esigenze differenti (funzionale la prima, di sicurezza la seconda), il progetto si sviluppa seguendo due criteri di organizzazione spaziale, che permettono di articolare una

macro suddivisione funzionale delle aree coinvolte in alzato e in pianta.

Il primo criterio opera una distinzione funzionale su due livelli. Infatti il progetto, sfruttando le caratteristiche fisiche del sito, si articola su due quote principali operando una prima macro suddivisione.

Sulla diga, ad una quota idonea per consentire la percezione della visuale panoramica in condizione di sicurezza (circa 5.50 mt s.l.m.), si sviluppano i percorsi ciclo-pedonali, gli spazi pubblici che si prevede siano affiancati da una quota di pubblici esercizi, **oltre che una parte del volume (il primo piano fuori terra) dedicato alla nuova torre piloti.**

A quota piazzale (1 mt s.l.m.) si prevede che vengano sviluppate le attività di servizio alla nautica e alla marina della nuova darsena, per favorire uno sfruttamento sinergico degli spazi a terra e dello specchio acqueo **oltre a una parte del volume (piano terra e parcheggio pertinenziale) dedicato alla nuova torre piloti.**

Il secondo criterio di organizzazione spaziale consiste nell'operare una suddivisione funzionale a quota piazzale (1 mt s.l.m.). Per garantire il migliore sfruttamento degli spazi a terra il progetto prevede che la banchina Nord e circa metà del piazzale siano da dedicare alle attività di assistenza tecnica, ovvero di riparazione leggera e manutenzione che possono configurarsi come valido supporto alla

cantieristica navale distribuita nell'intorno dell'area. A tali attività potranno affiancarsi esercizi commerciali e punti espositivi per le aziende che operano nel settore dell'avanguardia tecnologica del settore nautico.

La parte restante del Piazzale e la banchina Sud saranno dedicate all'insediamento della funzione di assistenza alla navigazione, per la parte necessaria alla realizzazione della nuova torre piloti, oltre alle attività legate alla marina, riservando una percentuale degli spazi disponibili ad attività turistico ricettive e di pubblico esercizio che lavorino in sinergia con le attività previste a quota diga. Si potrà così favorire il collegamento tra i diversi settori funzionali per ottimizzarne la possibilità di fruizione.

Un'articolazione come quella sopra descritta permette di mantenere un ampio livello di flessibilità nella gestione degli spazi, che potrà essere diversificata nei differenti periodi dell'anno e adeguarsi, come indicato nell'Accordo Procedimentale, alle attività previste (Salone Nautico) che pongono un vincolo per la complessiva organizzazione e sviluppo del progetto.

2.3 La suddivisione in comparti

Sulla base di questi criteri di organizzazione funzionale descritti, il Progetto Unitario individua tre comparti territoriali, nei quali vengono localizzate funzioni caratterizzanti e funzioni ammesse e vengono perimetrati i limiti delle superfici edificabili.

I tre comparti sono stati organizzati in settori per consentire l'individuazione delle diverse specificità proprie di ciascuno e la predisposizione della conseguente normativa.

L'organizzazione dello specchio acqueo viene lasciata alla gestione dell'operatore, che la dovrà adeguare alla suddivisione funzionale indicata per i comparti, garantendo comunque anche la quota di posti barca prevista per legge da destinare alla sosta temporanea del 10%.

I primi due comparti si articolano a quota piazzale (1 mt s.l.m.) e individuano la suddivisione funzionale da realizzare tra le attività di servizio alla nautica e le attività di servizio alla marina per garantire un uso polivalente della Darsena e ottimizzare la gestione degli spazi.

Il comparto 1 comprende la banchina Nord e una parte del piazzale. La funzione che lo caratterizza è quella di "*servizi privati accessori alla darsena*", prevalentemente rivolti all'assistenza tecnica.

Vengono posti, sia sulla banchina Nord sia sul piazzale, i limiti delle superfici edificabili, individuando le demolizioni necessarie e le metrature minime e massime che possono essere realizzate all'interno del comparto. Viene inoltre indicata la superficie del piazzale che deve essere vincolata ad attività di supporto alla nautica. In questo primo comparto viene definito il perimetro

sul quale è possibile realizzare la copertura. Tale copertura, se ritenuta necessaria per la migliore gestione del comparto, dovrà essere realizzata secondo le modalità indicate nella normativa allegata al Progetto Unitario.

Il comparto 2 comprende la restante parte del piazzale e la banchina Sud. La funzione caratterizzante sarà quella di "*servizi privati accessori alla darsena*", prevalentemente legata alla marina.

Sarà possibile insediare attività per il diporto e pubblici esercizi, da collocare entro i limiti delle superfici edificabili individuate, rispettando, analogamente a quanto deve avvenire per gli altri due comparti, le variabili di metratura (massimi e minimi) entro i quali si può sviluppare il progetto. In particolare si individuano le aree di piazzale edificabili per attività da dedicare al diporto e le parti che devono essere lasciate libere. I pubblici esercizi vengono invece collocati nel piccolo piazzale posto in testata alla banchina Sud. È inoltre consentita l'eventuale sistemazione di una unità galleggiante (della quale vengono definite le superfici massime ammesse) collocata sulla punta della banchina in modo tale da non occupare lo specchio acqueo dedicato ai servizi accessori alla darsena, e non precludere lo spazio dedicato all'approdo pubblico.

Per entrambi i comparti a quota 1 mt s.l.m. viene posto come vincolo la realizzazione dei collegamenti verticali con il comparto 3,

che si svilupperà a quota superiore, da realizzare in corrispondenza dei volumi. Va ricordato come i volumi realizzati a quota piazzale debbano mantenere una distanza di sicurezza in prossimità della diga (10 mt di franco) da affiancare ad un sistema di raccolta delle acque marine eventualmente tracimanti sul piazzale mediante un cordolo di 50 cm posto al limite della distanza di sicurezza.

Il comparto 3 si sviluppa alla quota di circa 5,50 mt s.l.m. La funzione che lo caratterizza è quella di “servizi pubblici”. In questo comparto vengono collocati i sedimi delle passeggiate ciclo-pedonali che ricadono nell’area di progetto e sono state descritte nel sistema dell’accessibilità. I volumi da collocare al loro interno dovranno rispettare i valori minimi e massimi di superficie entro i quali può variare la configurazione del progetto.

MODIFICATO IN

2.3 La suddivisione in comparti

Sulla base di questi criteri di organizzazione funzionale descritti, il Progetto Unitario individua tre comparti territoriali, nei quali vengono localizzate funzioni caratterizzanti e funzioni ammesse e vengono perimetrati i limiti delle superfici edificabili.

I tre comparti sono stati organizzati in settori per consentire l’individuazione delle diverse specificità proprie di ciascuno e la

predisposizione della conseguente normativa.

L’organizzazione dello specchio acqueo viene lasciata alla gestione dell’operatore, fermo restando la limitazione dello specchio acqueo antistante alla nuova Torre Piloti che sarà riservato alle imbarcazioni di servizio per la porzione evidenziata negli elaborati grafici. L’operatore dovrà adeguare la suddivisione del restante specchio acqueo alla suddivisione funzionale indicata per i comparti, garantendo comunque anche la quota di posti barca prevista per legge da destinare alla sosta temporanea del 10%.

I primi due comparti si articolano a quota piazzale (1 mt s.l.m.) e individuano la suddivisione funzionale da realizzare tra le attività di servizio alla nautica e le attività di servizio alla marina, oltre a quelle di servizio alla nave, il tutto per garantire un uso polivalente della Darsena e ottimizzare la gestione degli spazi.

Il comparto 1 comprende la banchina Nord e una parte del piazzale. La funzione che lo caratterizza è quella di “servizi privati accessori alla darsena”, prevalentemente rivolti all’assistenza tecnica.

Vengono posti, sia sulla banchina Nord sia sul piazzale, i limiti delle superfici edificabili, individuando le demolizioni necessarie e le metrature minime e massime che possono essere realizzate all’interno del comparto.

Viene inoltre indicata la superficie del piazzale che deve essere vincolata ad

attività di supporto alla nautica. In questo primo comparto viene definito il perimetro sul quale è possibile realizzare la copertura. Tale copertura, se ritenuta necessaria per la migliore gestione del comparto, dovrà essere realizzata secondo le modalità indicate nella normativa allegata al Progetto Unitario.

Il comparto 2 comprende la restante parte del piazzale e la banchina Sud. La funzione caratterizzante sarà quella di “servizi alla nave”, necessaria per garantire l’operatività del porto e la sicurezza della navigazione. Sarà possibile insediare i parcheggi pertinenziali, da collocare entro i limiti delle superfici edificabili individuate, rispettando, analogamente a quanto deve avvenire per gli altri due comparti, le variabili di metratura entro i quali si può sviluppare il progetto. In particolare si individuano le aree di piazzale edificabili per attività da dedicare alla nuova Torre Piloti e le parti che devono essere lasciate libere per la viabilità. I pubblici esercizi vengono invece collocati nel piccolo piazzale posto in testata alla banchina Sud. È inoltre consentita l’eventuale sistemazione di una unità galleggiante (della quale vengono definite le superfici massime ammesse) collocata sulla punta della banchina in modo tale da non occupare lo specchio acqueo dedicato ai servizi accessori alla darsena, e non precludere lo spazio dedicato all’approdo pubblico.

Per entrambi i comparti a quota 1 mt s.l.m. viene posto come vincolo la realizzazione

dei collegamenti verticali con il comparto 3, che si svilupperà a quota superiore, da realizzare in corrispondenza dei volumi. Va ricordato come i volumi realizzati a quota piazzale debbano mantenere una distanza di sicurezza in prossimità della diga (10 mt di franco) **in corrispondenza dei tratti di muro che non saranno oggetto di sopraelevazione sino alla quota di mt. 8,30** da affiancare ad un sistema di raccolta delle acque marine eventualmente tracimanti sul piazzale mediante un cordolo di 50 cm posto al limite della distanza di sicurezza.

Il comparto 3 si sviluppa **a partire dalla quota di circa 5,50 mt s.l.m.** La funzione che lo caratterizza è quella di “*servizi pubblici*”. In questo comparto vengono collocati i sedimi delle passeggiate ciclo-pedonali che ricadono nell’area di progetto e sono state descritte nel sistema dell’accessibilità. I volumi da collocare al loro interno dovranno rispettare i valori minimi e massimi di superficie entro i quali può variare la configurazione del progetto.

2.4.3 Il sistema del verde e dell’acqua

All’interno della Darsena gli spazi pubblici con vocazione urbana, collegati da percorsi ciclopedonali, diventano luoghi di ritrovo e socializzazione. La fruizione degli spazi di sosta dovrà essere agevolata attraverso una integrata progettazione del verde e dell’uso dell’acqua.

In particolare per quanto riguarda il verde si prevede la realizzazione di una zona filtro, costituita da essenze piantumate a terra, nella zona di accesso alla Darsena per separare la viabilità carrabile dalla pedonale.

Per quanto concerne gli spazi pubblici invece a quota 5 mt s.l.m. si suggerisce di usare il verde come elemento di arredo disponendo lungo i percorsi elementi in vaso o fioriera, che possano anche essere integrati con sedute o strutture ombreggianti migliorando così il microclima delle aree. Lungo i percorsi pedonali sarà utile prevedere la realizzazione di elementi d’acqua di diverso tipo (lineari, di approvvigionamento puntiforme, zone di vaporizzazione) che favoriscano il naturale raffrescamento dell’ambiente.

MODIFICATO IN

2.4.3 Il sistema del verde e dell’acqua

All’interno della Darsena gli spazi pubblici con vocazione urbana, collegati da percorsi ciclopedonali, diventano luoghi di ritrovo e socializzazione. La fruizione degli spazi di sosta dovrà essere agevolata attraverso una integrata progettazione del verde e dell’uso dell’acqua.

In particolare per quanto riguarda il verde si prevede la realizzazione di una zona filtro,

costituita da essenze piantumate a terra, nella zona di accesso alla Darsena per separare la viabilità carrabile dalla pedonale.

Per quanto concerne gli spazi pubblici **realizzati a partire dalla quota 5,50 mt s.l.m.** si suggerisce di usare il verde come elemento di arredo disponendo lungo i percorsi elementi in vaso o fioriera, che possano anche essere integrati con sedute o strutture ombreggianti migliorando così il microclima delle aree. Lungo i percorsi pedonali sarà utile prevedere la realizzazione di elementi d’acqua di diverso tipo (lineari, di approvvigionamento puntiforme, zone di vaporizzazione) che favoriscano il naturale raffrescamento dell’ambiente

Art. 2 - Obiettivi della trasformazione

Il presente Progetto Unitario (di seguito indicato con la sigla P.U.) ha l'obiettivo primario di fornire le linee guida per le trasformazioni relative alle opere a terra della Darsena Nautica, sia per quel che concerne le funzioni di tipo privato che quelle di tipo pubblico.

L'obiettivo della trasformazione è la creazione di un polo catalizzatore di servizi rivolti alla nautica, prevalentemente dedicato al settore dei grandi yacht (con lunghezze a partire dai 24 metri), che coniughi la presenza di attività legate al turismo (base operativa per yacht in *charter* e rivolta ai transiti degli yacht privati) con tutti i servizi connessi alla marina, ivi compresa l'assistenza tecnica dedicata alla messa a punto delle unità nautiche. Lo specchio acqueo dedicato a tale attività dovrà essere disciplinato da un apposito regolamento di esercizio, che preveda una gestione unitaria dello stesso. Al contempo obiettivo del P.U. è la creazione di spazi fruibili dal pubblico (in particolare i percorsi ciclo-pedonali) oltre che di attività di pubblici esercizi con funzione di servizio al percorso pedonale e di punti di attrazione per i cittadini ed i turisti.

Il perseguimento dei suddetti obiettivi dovrà essere reso compatibile con lo svolgimento del Salone Nautico Internazionale, tenendo

conto che nei periodi dedicati allo stesso deve essere garantita, in favore del soggetto organizzatore dell'evento la disponibilità degli specchi acqueei, dei piazzali, degli spazi e delle aree riservate alla fruizione pubblica, fatti salvi quelli necessari a garantire l'accessibilità ai fabbricati.

Ferme restando le previsioni del P.U. relative ai limiti dell'edificazione, in sede di progettazione definitiva dovranno pertanto essere verificate con l'organizzazione del Salone Nautico, tutte le compatibilità delle soluzioni tecniche con il pieno ed ottimale utilizzo degli spazi espositivi di servizio. Lo stesso Progetto Unitario sarà posto a base di procedura ad evidenza pubblica finalizzata all'assegnazione in concessione del compendio demaniale, così come delimitato nella cartografia allegata al bando di gara.

MODIFICATO IN

Art. 2 - Obiettivi della trasformazione

Il presente Progetto Unitario (di seguito indicato con la sigla P.U.) ha l'obiettivo primario di fornire le linee guida per le trasformazioni relative alle opere a terra della Darsena Nautica, sia per quel che concerne le funzioni di tipo privato che quelle di tipo pubblico.

L'obiettivo della trasformazione è la creazione di un polo catalizzatore di servizi rivolti alla nautica, prevalentemente dedicato al settore dei grandi yacht (con lunghezze a partire dai 24 metri), che coniughi la presenza di attività legate al turismo (base operativa per yacht in *charter* e rivolta ai transiti degli yacht privati) con tutti i servizi connessi alla marina, ivi compresa l'assistenza tecnica dedicata alla messa a punto delle unità nautiche. Lo specchio acqueo dedicato a tale attività dovrà essere disciplinato da un apposito regolamento di esercizio, che preveda una gestione unitaria dello stesso. Ulteriore obiettivo è la realizzazione della nuova Torre Piloti necessaria per garantire l'operatività del porto e la sicurezza della navigazione.

Al contempo obiettivo del P.U. è la creazione di spazi fruibili dal pubblico (in particolare i percorsi ciclo-pedonali) oltre che di attività di pubblici esercizi con funzione di servizio al percorso pedonale e di punti di attrazione per i cittadini ed i turisti.

Il perseguimento dei suddetti obiettivi dovrà essere reso compatibile con lo svolgimento del Salone Nautico Internazionale, tenendo conto che nei periodi dedicati allo stesso deve essere garantita, in favore del soggetto organizzatore dell'evento la disponibilità degli specchi acqueei, fatti salvi quelli riservati alle imbarcazioni del Corpo dei Piloti e della Capitaneria di Porto, dei piazzali, degli spazi e delle aree riservate alla fruizione pubblica, fatti salvi quelli

necessari a garantire l'accessibilità ai fabbricati.

Ferme restando le previsioni del P.U. relative ai limiti dell'edificazione, in sede di progettazione definitiva dovranno pertanto essere verificate con l'organizzazione del Salone Nautico, tutte le compatibilità delle soluzioni tecniche con il pieno ed ottimale utilizzo degli spazi espositivi di servizio. Lo stesso Progetto Unitario sarà posto a base di procedura ad evidenza pubblica finalizzata all'assegnazione in concessione del compendio demaniale, così come delimitato nella cartografia allegata al bando di gara.

Art. 4 – Suddivisione del compendio in comparti e settori

L'ambito oggetto del P.U. è stato suddiviso in tre Comparti principali, a loro volta suddivisi in Settori, come meglio illustrato negli elaborati grafici Tav. 3.1, 4.1, 5.1, 6.1.

In particolare è stato individuato un primo Comparto, alla quota banchina (denominato **COMPARTO 1**) che comprende:

- la Banchina Nord ed i volumi su di essa previsti;
- la porzione Nord del piazzale, comprensiva dei volumi su di esso previsti;
- la porzione Nord dello specchio acqueo.

Questo Comparto è stato, a sua volta, suddiviso in 2 Settori:

Settore 1 - costituito dalla porzione più a Nord del piazzale e dai volumi su di esso previsti;

Settore 2 - costituito dalla banchina Nord e dai volumi ad essa connessi.

Un secondo Comparto, sempre alla quota banchina, (denominato **COMPARTO 2**) che comprende:

- la banchina Sud ed i volumi su di essa previsti;
- la porzione Sud del piazzale;
- la porzione Sud dello specchio acqueo.

Questo Comparto è stato, a sua volta, suddiviso in 2 Settori:

Settore 1 - costituito dalla porzione più a Sud del piazzale e dai volumi su di esso previsti;

Settore 2 - costituito dalla parte di testata della banchina, dai volumi su di essa previsti e dalla restante parte della banchina Sud.

Un terzo Comparto, alla quota indicativa di + 5.50 mt slm, (denominato **COMPARTO 3**) che comprende:

- i percorsi ciclo-pedonali e gli spazi pubblici;
- gli spazi coperti, ad essi connessi, da destinare a pubblici esercizi.

Questo Comparto è stato, a sua volta, suddiviso in 2 Settori:

Settore 1 - costituito dalla porzione del percorso pedonale che si sviluppa lungo la

diga, dai volumi relativi a pubblici esercizi ad esso connessi e dagli spazi pubblici di collegamento

Settore 2 (opzionale) - costituito dalla porzione del percorso pedonale che si sviluppa lungo la banchina Nord e dai volumi relativi a pubblici esercizi ad esso connessi.

MODIFICATO IN

Art. 4 – Suddivisione del compendio in comparti e settori

L'ambito oggetto del P.U. è stato suddiviso in tre Comparti principali, a loro volta suddivisi in Settori, come meglio illustrato negli elaborati grafici Tav. 3.1, 4.1, 5.1, 6.1.

In particolare è stato individuato un primo Comparto, alla quota banchina (denominato **COMPARTO 1**) che comprende:

- la Banchina Nord ed i volumi su di essa previsti;
- la porzione Nord del piazzale, comprensiva dei volumi su di esso previsti;
- la porzione Nord dello specchio acqueo.

Questo Comparto è stato, a sua volta, suddiviso in 2 Settori:

Settore 1 - costituito dalla porzione più a Nord del piazzale e dai volumi su di esso previsti;

Settore 2 - costituito dalla banchina Nord e dai volumi ad essa connessi.

Un secondo Comparto, sempre alla quota banchina, (denominato **COMPARTO 2**) che comprende:

- la banchina Sud ed i volumi su di essa previsti;
- la porzione Sud del piazzale;
- la porzione Sud dello specchio acqueo.

Questo Comparto è stato, a sua volta, suddiviso in 2 Settori:

Settore 1 - costituito dalla porzione più a Sud del piazzale e dai volumi su di esso previsti;

Settore 2 - costituito dalla parte di testata della banchina, dai volumi su di essa previsti e dalla restante parte della banchina Sud.

Un terzo Comparto, **che si sviluppa a partire dalla quota indicativa di + 5.50 mt slm**, (denominato **COMPARTO 3**) che comprende:

- i percorsi ciclo-pedonali e gli spazi pubblici;
- **i volumi previsti in continuità con il Comparto 2 e quelli connessi con i percorsi ciclo-peonali.**

Questo Comparto è stato, a sua volta, suddiviso in 2 Settori:

Settore 1 - **costituito dalla porzione del percorso pedonale che si sviluppa lungo la diga e dai volumi su di essa previsti**

Settore 2 (opzionale) - costituito dalla porzione del percorso pedonale che si sviluppa lungo la banchina Nord e dai volumi relativi a pubblici esercizi ad esso connessi.

Art. 5 - Articolazione delle funzioni

Le funzioni caratterizzanti ed ammesse sono definite secondo quanto previsto dall'Accordo Procedimentale, in piena conformità al Piano Urbanistico Comunale ed al Piano Regolatore Portuale vigenti e sono individuate a livello di settore.

DEFINIZIONI:

SERVIZI PRIVATI ACCESSORI ALLA DARSENA:

Comprende le funzioni turistiche destinate a servire la nautica da diporto ed il diportismo nautico, anche mediante l'approntamento dei relativi servizi complementari.

Si intendono per servizi complementari tutte quelle attività che possano concorrere a qualificare e valorizzare le nuove strutture nautiche.

Sono quindi comprese tutte le funzioni di servizio alla Darsena quali ad esempio gli spazi di accoglienza per i diportisti (*club house*), i servizi agli armatori ed agli equipaggi (assistenza medica, interpreti, guida agli eventi cittadini, prenotazioni aeree, auto e trasporto, ecc.), sedi di società di *management* e *chartering* del grande yacht. Sono altresì comprese le attività di assistenza tecnica finalizzate alla

piccola manutenzione delle imbarcazioni, che siano compatibili con il tessuto urbano e con le funzioni pubbliche, da sviluppare in modo sinergico e complementare con la limitrofa area dedicata alle attività cantieristiche, con particolare riferimento anche alle imprese che operano nei settori ad elevato contenuto tecnologico.

PUBBLICI ESERCIZI:

Comprende le attività di ristorazione, di somministrazione, di intrattenimento ed i locali di pubblico spettacolo nonché le edicole, le rivendite di generi di monopolio soggetti a norme commerciali specifiche.

ESERCIZI DI VICINATO:

Comprende gli esercizi commerciali con SNV non superiori a 250 mq per ogni singolo esercizio.

SERVIZI PUBBLICI:

Comprendono gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive e a verde pubblico nonché gli spazi per le attrezzature pubbliche di interesse generale, da prevedersi nella quantità minima del 40% della S.A., compresi parcheggi pubblici, da prevedersi preferibilmente nella misura del 15% della S.A.

ESPOSIZIONE DI MERCI:

Comprende spazi con finalità esclusivamente espositive, senza limitazione di superficie. All'interno dell'area espositiva deve essere precluso l'accesso al pubblico.

SERVIZI SPECIALI DI CARATTERE FIERISTICO:

Comprendono i servizi che richiedono particolare cautela sotto il profilo localizzativo, legati all'organizzazione e all'allestimento di eventi relativi in particolare ad iniziative di tipo fieristico.

PARCHEGGI PERTINENZIALI:

Comprendono le superfici da dedicare a posti auto a servizio delle attività previste nello specchio acqueo (corrispondenti al 60% dei posti barca equivalenti) ed a servizio delle attività previste, nella misura del 35% della S. A.

VIABILITA':

Comprende gli spazi dedicati al transito degli autoveicoli.

MODIFICATO IN

Art. 5 - Articolazione delle funzioni

Le funzioni caratterizzanti ed ammesse sono definite secondo quanto previsto dall'Accordo Procedimentale, in piena conformità al Piano Urbanistico Comunale ed al Piano Regolatore Portuale vigenti e sono individuate a livello di settore.

DEFINIZIONI:

SERVIZI ALLA NAVE

Prevede l'attività di pilotaggio destinata a garantire l'operatività del porto e la

sicurezza della navigazione. Comprende sia una parte destinata ad ospitare le strutture operative del corpo dei piloti (uffici, residenze, *control room*, sala riunione, ecc.), sia una parte di servizio organizzata a terra (parcheggio e manutenzione imbarcazioni) e nello specchio acqueo dedicato (ormeggio imbarcazioni, varo e alaggio).

SERVIZI PRIVATI ACCESSORI ALLA DARSENA:

Comprende le funzioni turistiche destinate a servire la nautica da diporto ed il diportismo nautico, anche mediante l'approntamento dei relativi servizi complementari. Si intendono per servizi complementari tutte quelle attività che possano concorrere a qualificare e valorizzare le nuove strutture nautiche.

Sono quindi comprese tutte le funzioni di servizio alla Darsena quali ad esempio gli spazi di accoglienza per i diportisti (*club house*), i servizi agli armatori ed agli equipaggi (assistenza medica, interpreti, guida agli eventi cittadini, prenotazioni aeree, auto e trasporto, ecc.), sedi di società di *management* e *chartering* del grande yacht. Sono altresì comprese le attività di assistenza tecnica finalizzate alla piccola manutenzione delle imbarcazioni, che siano compatibili con il tessuto urbano e con le funzioni pubbliche, da sviluppare in modo sinergico e complementare con la limitrofa area dedicata alle attività cantieristiche, con particolare riferimento anche alle imprese che operano nei settori ad elevato contenuto tecnologico.

PUBBLICI ESERCIZI:

Comprende le attività di ristorazione, di somministrazione, di intrattenimento ed i locali di pubblico spettacolo nonché le edicole, le rivendite di generi di monopolio soggetti a norme commerciali specifiche.

ESERCIZI DI VICINATO:

Comprende gli esercizi commerciali con SNV non superiori a 250 mq per ogni singolo esercizio.

SERVIZI PUBBLICI:

Comprendono gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive e a verde pubblico nonché gli spazi per le attrezzature pubbliche di interesse generale, da prevedersi nella quantità minima del 40% della S.A., compresi parcheggi pubblici, da prevedersi preferibilmente nella misura del 15% della S.A.

Per quanto riguarda la realizzazione della nuova Torre Piloti, in quanto opera pubblica e di interesse generale, non è richiesta la previsione di una quantità minima di servizi pubblici.

ESPOSIZIONE DI MERCI:

Comprende spazi con finalità esclusivamente espositive, senza limitazione di superficie. All'interno dell'area espositiva deve essere precluso l'accesso al pubblico.

SERVIZI SPECIALI DI CARATTERE FIERISTICO:

Comprendono i servizi che richiedono particolare cautela sotto il profilo localizzativo, legati all'organizzazione e all'allestimento di eventi relativi in particolare ad iniziative di tipo fieristico.

PARCHEGGI PERTINENZIALI:

Comprendono le superfici da dedicare a posti auto a servizio delle attività previste nello specchio acqueo (corrispondenti al 60% dei posti barca equivalenti) ed a servizio delle attività previste, nella misura del 35% della S. A.

VIABILITA':

Comprende gli spazi dedicati al transito degli autoveicoli.

Art. 6 – Definizioni relative alle simbologie grafiche

Lotto edificabile:

Corrisponde alla porzione di terreno all'interno della quale è consentita l'edificazione.

Franco esondabilità:

Superficie nell'ambito della quale non è consentita l'edificazione. Corrisponde ad una distanza pari a 10 m dal piede interno della diga di protezione, sia alla quota piazzale che alla quota del percorso pedonale. In corrispondenza del limite interno del franco di esondabilità, ove non siano già presenti altri ostacoli verticali, sarà necessario prevedere un cordolo (di altezza non inferiore a 50 cm) che

contermini l'accumulo di acqua sui piazzali e consenta la canalizzazione della stessa in apposita rete di smaltimento. Tale cordolo dovrà comunque permettere gli opportuni accessi veicolari previsti a quota piazzale e dovrà preferibilmente integrarsi con gli elementi del verde e dell'arredo urbano.

Limite edificabilità:

Costituisce il limite massimo di attestamento del fronte costruito.

Collegamento dislivello

Indica la necessità di realizzare un collegamento tra il piano piazzale e la quota del percorso pedonale.

Collegamento pedonale:

Indica la necessità di realizzare un collegamento pedonale tra zone alla medesima quota.

MODIFICATO IN

Art. 6 – Definizioni relative alle simbologie grafiche

Lotto edificabile:

Corrisponde alla porzione di terreno all'interno della quale è consentita l'edificazione.

Franco esondabilità:

Superficie nell'ambito della quale non è consentita l'edificazione. Corrisponde ad una distanza pari a 10 m dal piede interno della diga di protezione, sia alla quota

piazzale che alla quota del percorso pedonale. Tale prescrizione non ricorre in corrispondenza dei tratti nei quali sarà innalzato alla quota di mt. 8,30 slm il muro paraonde. In corrispondenza del limite interno del franco di esondabilità, ove non siano già presenti altri ostacoli verticali, sarà necessario prevedere un cordolo (di altezza non inferiore a 50 cm) che contermini l'accumulo di acqua sui piazzali e consenta la canalizzazione della stessa in apposita rete di smaltimento. Tale cordolo dovrà comunque permettere gli opportuni accessi veicolari previsti a quota piazzale e dovrà preferibilmente integrarsi con gli elementi del verde e dell'arredo urbano.

Limite edificabilità:

Costituisce il limite massimo di attestamento del fronte costruito.

Collegamento dislivello

Indica la necessità di realizzare un collegamento tra il piano piazzale e la quota del percorso pedonale.

Collegamento pedonale:

Indica la necessità di realizzare un collegamento pedonale tra zone alla medesima quota.

Art. 8.1 - Comparto1

SETTORE 1 - (vedi tavole 4.2, 4.3, 4.4, 4.5):

FUNZIONE CARATTERIZZANTE :
SERVIZI PRIVATI ACCESSORI ALLA
DARSENA

FUNZIONI AMMESSE:
ESERCIZI DI VICINATO, PARCHEGGI
PERTINENZIALI, SERVIZI SPECIALI DI
CARATTERE FIERISTICO, ESPOSIZIONE
DI MERCI, VIABILITA'.

**PRESTAZIONI E CARATTERI
URBANISTICI ED EDILIZI A LIVELLO DI
SETTORE:**

Il Settore 1, costituito da una porzione di superficie non edificabile e da un lotto edificabile (tav. 4.3), sarà dedicato alle attività di servizio alla Darsena, con particolare riferimento:

- per quel che riguarda il piazzale, al rimessaggio ed all'assistenza tecnica (circa 5000 mq);
- per quel che riguarda il lotto edificabile all'assistenza tecnica ed agli esercizi di vicinato.

In particolare per quel che concerne il lotto edificabile è consentita l'edificazione di una superficie da dedicare alla funzione caratterizzante (servizi accessori alla darsena) pari a un minimo di 280 mq ad un massimo di 450 mq e di una superficie da

dedicare alla funzione ammessa (esercizi di vicinato) pari ad un minimo di 120 mq ad un massimo di 250 mq.

Dovranno essere inoltre previste superfici da dedicare a parcheggi pertinenziali comprese tra 500 mq e 720 mq.

Per quel che concerne la parte del piazzale si prevede la possibilità di realizzare una copertura dello stesso (vedi Tav. 4.4 e 4.5). Tale realizzazione costituisce un'opzione non vincolante del presente P.U.; essa potrà tuttavia costituire un positivo elemento di valutazione nell'ambito della procedura ad evidenza pubblica.

Le caratteristiche architettoniche e strutturali di tale copertura dovranno obbligatoriamente ricalcare quelle della tendo-struttura già realizzata nella parte a monte, a meno dei necessari adeguamenti strutturali relativi alla parte da realizzare nello specchio acqueo nonché di quelli relativi alla rispondenza della nuova struttura alle normative vigenti.

Per quel che concerne le dimensioni di tale nuova copertura, essa dovrà corrispondere alla realizzazione speculare della copertura esistente, mantenendo le medesime dimensioni longitudinale e trasversale per una superficie coperta verso mare di 9.100 mq. E' prescritta la realizzazione di un collegamento tra la quota della banchina e quella del percorso pubblico, conforme al D.M. 236 del 1989 e successive modificazioni ed integrazioni.

MODIFICATO IN

Art. 8.1 - Comparto1

SETTORE 1 - (vedi tavole 4.2, 4.3, 4.4, 4.5):

FUNZIONE CARATTERIZZANTE :
SERVIZI PRIVATI ACCESSORI ALLA
DARSENA, **ESERCIZI DI VICINATO**.

FUNZIONI AMMESSE:
PARCHEGGI
PERTINENZIALI, SERVIZI SPECIALI DI
CARATTERE FIERISTICO, ESPOSIZIONE
DI MERCI, VIABILITA'.

**PRESTAZIONI E CARATTERI
URBANISTICI ED EDILIZI A LIVELLO DI
SETTORE:**

Il Settore 1, costituito da una porzione di superficie non edificabile e da un lotto edificabile (tav. 4.3), sarà dedicato alle attività di servizio alla Darsena, con particolare riferimento:

- per quel che riguarda il piazzale, al rimessaggio ed all'assistenza tecnica (**circa 4000 mq**);
- per quel che riguarda il lotto edificabile all'assistenza tecnica ed agli esercizi di vicinato.

In particolare per quel che concerne il lotto edificabile è consentita l'edificazione di una superficie da dedicare alla funzione caratterizzante (servizi accessori alla darsena) pari a un minimo di 280 mq ad un massimo di 450 mq e di una superficie da

dedicare alla funzione ammessa (esercizi di vicinato) pari ad un minimo di 120 mq ad un massimo di 250 mq. Dovranno essere inoltre previste superfici da dedicare a parcheggi pertinenziali comprese tra 500 mq e 720 mq.

Per quel che concerne la parte del piazzale si prevede la possibilità di realizzare una copertura dello stesso (vedi Tav. 4.4 e 4.5). Tale realizzazione costituisce un'opzione non vincolante del presente P.U.; essa potrà tuttavia costituire un positivo elemento di valutazione nell'ambito della procedura ad evidenza pubblica. Le caratteristiche architettoniche e strutturali di tale copertura dovranno obbligatoriamente ricalcare quelle della tendo-struttura già realizzata nella parte a monte, a meno dei necessari adeguamenti strutturali relativi alla parte da realizzare nello specchio acqueo nonché di quelli relativi alla rispondenza della nuova struttura alle normative vigenti.

Per quel che concerne le dimensioni di tale nuova copertura, essa dovrà corrispondere alla realizzazione speculare della copertura esistente, mantenendo le medesime dimensioni longitudinale e trasversale per una superficie coperta verso mare di 9.100 mq.

E' prescritta la realizzazione di un collegamento tra la quota della banchina e quella del percorso pubblico, conforme al D.M. 236 del 1989 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 8.2 - Comparto 2

OBIETTIVI A LIVELLO DI COMPARTO:

Tale Comparto che, come il precedente, si sviluppa a livello della banchina, sarà dedicato alle attività di servizio alla Darsena, con particolare riferimento ai servizi agli armatori e agli equipaggi; sono previsti inoltre una quota di pubblici esercizi da collocarsi all'estremità di levante del percorso pedonale pubblico, oltre che le funzioni di parcheggio e transito.

Il comparto è suddiviso in 2 settori (vedi Tav. 5.1)

SETTORE 1 – (vedi Tav. 5.2)

FUNZIONE CARATTERIZZANTE :
SERVIZI PRIVATI ACCESSORI ALLA
DARSENA

FUNZIONI AMMESSE:
PARCHEGGI PERTINENZIALI SERVIZI
SPECIALI DI CARATTERE FIERISTICO,
ESPOSIZIONE DI MERCI, VIABILITA'.

PRESTAZIONI E CARATTERI URBANISTICI

ED EDILIZI A LIVELLO DI SETTORE:
Nell'ambito del Settore 1 si prevede la localizzazione di una struttura di servizio alla marina (*club house*). E' individuato un lotto edificabile ed un limite del fronte costruito nell'ambito del quale è possibile realizzare una superficie che va da un

minimo di 550 mq ad un massimo di 850 mq.

Nell'ambito di tale nuova edificazione si prescrive di prevedere un collegamento tra la quota del piazzale e quella del percorso pubblico. Tale collegamento dovrà preferibilmente avere caratteristiche di luminosità ed ampiezza degli spazi in modo da divenire esso stesso spazio di sosta oltre che punto privilegiato per la connessione tra il percorso pubblico e la marina.

E' inoltre compresa nel settore la porzione Sud del piazzale, nell'ambito della quale dovranno essere reperiti una quota di parcheggi pertinenziali che va da un minimo di 500 mq ad un massimo di 1000 mq.

La restante parte del piazzale potrà essere dedicata a funzioni di pertinenza Dell'edificio (es. *dehors*).

A delimitare il confine tra il parcheggio e le aree destinate a rimessaggio/assistenza tecnica del Comparto 1 e tra il parcheggio e lo spazio di pertinenza dell'edificio, si potranno prevedere sistemi di filtro, preferibilmente realizzati con sistemazioni a verde (vedi Tav. 8.3).

Parte del Settore, lungo lo sviluppo della diga verso ponente, sarà dedicato al transito ed alla sosta con le dimensioni riportate nella Tav. 5.2.

MODIFICATO IN

OBIETTIVI A LIVELLO DI COMPARTO:

Tale Comparto che, come il precedente, si

sviluppa a livello della banchina, sarà dedicato, sia alle attività di servizio alla nave, per quanto riguarda la realizzazione della nuova Torre Piloti e dei relativi parcheggi pertinenziali; sono previsti inoltre una quota di servizi alla darsena da collocarsi all'estremità di ponente del percorso pedonale pubblico, oltre che le funzioni di parcheggio e transito.

Il comparto è suddiviso in 2 settori (vedi Tav. 5.1)

SETTORE 1 – (vedi Tav. 5.2)

FUNZIONE CARATTERIZZANTE :
SERVIZI ALLA NAVE

FUNZIONI AMMESSE:
PARCHEGGI PERTINENZIALI E VIABILITA'.

PRESTAZIONI E CARATTERI URBANISTICI ED EDILIZI A LIVELLO DI SETTORE:

Nell'ambito del Settore 1 si prevede la localizzazione della nuova Torre Piloti. E' individuato un lotto edificabile ed un limite del fronte costruito nell'ambito del quale è possibile realizzare il nuovo edificio su una superficie di circa 2.500 mq.

A delimitare il confine tra il lotto edificabile e le aree destinate a rimessaggio/assistenza tecnica del Comparto 1 sarà collocata la viabilità carrabile al servizio del compendio.

Nel Settore si prescrive di prevedere almeno un collegamento tra la quota del piazzale e quella del percorso pubblico. Nel lotto edificabile dedicato a servizi alla nave deve essere reperita la quota dei relativi parcheggi pertinenziali. In tavola 5.2 vengono indicate le aree che dovranno essere dedicate alla sosta e alla viabilità.

Art. 8.3 - Comparto 3

OBIETTIVI A LIVELLO DI COMPARTO:

Il Comparto 3 si sviluppa, a differenza dei precedenti ad una quota indicativa di 5,50 mt slm.

Esso è la sede prevalente degli spazi riservati all'accesso pubblico e, in particolare dei percorsi pedonali e ciclabili previsti dal presente P.U. e degli spazi coperti e scoperti ad essi connessi.

Se ne prevede lo sviluppo secondo le due direttrici della diga di protezione e della banchina Nord.

Costituisce elemento vincolante del presente P.U. la realizzazione del percorso ciclopedonale che si sviluppa lungo la diga di protezione.

La realizzazione della direttrice che si sviluppa lungo la banchina Nord è individuata quale scelta opzionale.

Il comparto è suddiviso in due settori (Vedi Tav.6.1).

SETTORE 1 - (vedi Tav. 6.2)

FUNZIONE CARATTERIZZANTE :
SERVIZI PUBBLICI

FUNZIONI AMMESSE:
PUBBLICI ESERCIZI, SERVIZI SPECIALI DICARATTERE FIERISTICO, ESPOSIZIONE DI MERCI.

Si intende che le funzioni ammesse non debbano entrare in contrasto con le funzioni caratterizzanti.

PRESTAZIONI E CARATTERI URBANISTICI ED EDILIZI A LIVELLO DI SETTORE:

E' costituito dalla parte di percorso ciclo-pedonale che si sviluppa lungo la diga di protezione della Darsena, ad una altezza media pari a 5 mt slm e di larghezza minima pari a 3 mt.

E' inoltre prescritta l'estensione dell'impalcato in corrispondenza dei volumi di nuova realizzazione che si affacciano sul percorso pedonale (da un minimo di 1200 mq ad un massimo di 2800 mq).

Si prevede inoltre la possibilità di estendere l'impalcato anche nelle aree non interessate dalla presenza dei nuovi volumi, secondo quanto indicato nella tavola 6.2.

Si prescrive che l'impalcato, per la parte interessata dal franco di esondabilità (10 mt da paramento diga), sia realizzato con modalità tali da permettere il passaggio dell'acqua alla quota inferiore (piazzale), ciò allo scopo di permettere il deflusso delle eventuali acque tracimanti le opere di

protezione. Si richiede inoltre di individuare soluzioni architettoniche volte a garantire un sufficiente grado di luminosità degli spazi sottostanti l'impalcato; si prescrive in particolare di prevedere una percentuale minima pari al 10%. Alla quota del percorso pedonale, in continuità con le volumetrie realizzate alla quota. Banchina nei comparti 1 e 2, si prevede la possibilità di creare nuovi volumi da destinare a pubblici esercizi.

Tali nuovi volumi non potranno superare la quota di 8,35 mt slm.; vengono individuati 3 lotti edificabili ed un limite del fronte costruito, nell'ambito dei quali è possibile realizzare una superficie compresa tra un minimo di 800 mq ed un massimo di 1200 mq., da dedicare esclusivamente a pubblici esercizi.

Si prescrive di prevedere tra la quota del percorso pubblico e il piazzale a quota banchina un collegamento che dovrà preferibilmente avere caratteristiche di luminosità ed ampiezza degli spazi in modo da divenire esso stesso spazio di sosta oltre che punto privilegiato per la connessione tra il percorso pubblico e la marina. E' inoltre prescritta la realizzazione di ulteriori due collegamenti verticali, all'inizio e al termine del percorso pubblico, conformi al D.M. 236 del 1989 e successive modificazioni ed integrazioni.

MODIFICATO IN

OBIETTIVI A LIVELLO DI COMPARTO:

Il Comparto 3 si sviluppa, a differenza dei precedenti ad una quota indicativa di 5,50 mt slm. **fatte salve le parti realizzate in corrispondenza del corpo basso della nuova Torre Piloti.** Esso è la sede prevalente degli spazi riservati all'accesso pubblico e, in particolare dei percorsi pedonali e ciclabili previsti dal presente P.U. e degli spazi coperti e scoperti ad essi connessi. Se ne prevede lo sviluppo secondo le due direttrici della diga di protezione e della banchina Nord. Costituisce elemento vincolante del presente P.U. la realizzazione del percorso ciclopedonale che si sviluppa lungo la diga di protezione.

La realizzazione della direttrice che si sviluppa lungo la banchina Nord è individuata quale scelta opzionale.

Il comparto è suddiviso in due settori (Vedi Tav.6.1).

SETTORE 1 - (vedi Tav. 6.2)

FUNZIONE CARATTERIZZANTE : SERVIZI PUBBLICI

FUNZIONI AMMESSE: PUBBLICI ESERCIZI, **SERVIZI ALLA NAVE, SERVIZI SPECIALI DICARATTERE FIERISTICO, ESPOSIZIONE DI MERCI.**

Si intende che le funzioni ammesse non debbano entrare in contrasto con le funzioni caratterizzanti.

PRESTAZIONI E CARATTERI URBANISTICI ED EDILIZI A LIVELLO DI SETTORE:

Il comparto è costituito dalla parte di percorso ciclo-pedonale che si sviluppa lungo la diga di protezione della Darsena, **a partire da una quota di 5,50 mt slm** e di larghezza minima pari a 3 mt.

E' inoltre **consentita** l'estensione dell'impalcato in corrispondenza dei volumi di nuova realizzazione che si affacciano sul percorso pedonale.

Si prescrive che l'impalcato sia realizzato con modalità tali da permettere il passaggio dell'acqua alla quota inferiore, ciò allo scopo di permettere il deflusso delle eventuali acque tracimanti le opere di protezione. Si richiede inoltre di individuare soluzioni architettoniche volte a garantire un sufficiente grado di luminosità degli spazi sottostanti l'impalcato,

limitatamente alle parti per le quali è previsto che al di sotto dello stesso siano presenti spazi dedicati alla viabilità e/o alla sosta; si prescrive in particolare di prevedere una percentuale minima pari al 10%. Alla quota del percorso pedonale, in continuità con le volumetrie realizzate alla quota banchina nei comparti 1 e 2, si prevede la possibilità di creare nuovi volumi da destinare a pubblici esercizi **e servizi alla nave.**

Tali nuovi volumi non potranno superare la quota di 8,35 mt slm, **fatta salva la quota massima raggiunta dalla struttura della torre e dalla relativa control room, fissata a circa 66 mt slm oltre al pennone posto sulla**

copertura della stessa; vengono individuati 3 lotti edificabili ed un limite del fronte costruito, nell'ambito dei quali è possibile realizzare una superficie massima di 850 mq. da dedicare esclusivamente a pubblici esercizi e di 1100 mq. da dedicare esclusivamente a servizi alla nave, in continuità con il Comparto 2.

Si prescrive di prevedere tra la quota del percorso pubblico e il piazzale a quota banchina un collegamento per la connessione tra il percorso pubblico e la marina. E' inoltre prescritta la realizzazione di ulteriori due collegamenti verticali, all'inizio e al termine del percorso pubblico, conformi al D.M. 236 del 1989 e successive modificazioni ed integrazioni.