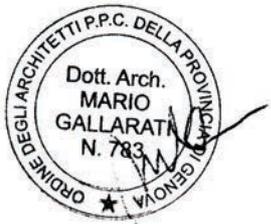


R-01

**RELAZIONE
ILLUSTRATIVA**

| | | |
|--|-----------|-------------------------|
| Committente : | | |
| COMUNE DI FINALE LIGURE | | |
| Via Pertica 29 - 17024 FINALE LIGURE (SV) | | |
| Oggetto : | | |
| SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO DI REVISIONE ED AGGIORNAMENTO DELLO S.U.A. PER IL COMPLETAMENTO DEL PORTO TURISTICO MARINA DI S. DONATO | | |
| Titolo elaborato: | | |
| RELAZIONE ILLUSTRATIVA | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> STATO ATTUALE <input type="checkbox"/> PROGETTO <input type="checkbox"/> CONFRONTO | | |
| SCALA | | 1:500 |
| DATA | | 05 febbraio 2018 |
| Cliente: | Incarico: | Tav. n.: |
| FLG | 15 | R-01 |
| MODIFICHE | | |
| n° | data | descrizione |
| 1 | 25/05/18 | Aggiornamento elaborati |
| 2 | 28.06.19 | Agg. opere marittime |
| 3 | | |
| 4 | | |
| 5 | | |
| Progetto urbanistico e architettonico: | | |
| GALLARATI ARCHITETTI | | |
| Via Nizza 7/4 sc.d 16145 - GENOVA tel.:+39.010.8985248 - fax: +39.010.8607519 e.mail: info@gallaratiarchitetti.com website: www.gallaratiarchitetti.com | | |
| Progetto opere marittime | | |
| ING. FABRIZIO RUGGERI | | |
| Via Antica Romana di Quinto 21/3 16166 - GENOVA tel.: +39.010.3778716 | | |
|  | | |

Premessa

Il S.U.A. per il riassetto generale del porto turistico Marina di S. Donato era stato approvato in due momenti successivi:

- con D.P.G.R. n. 233 del 29.12.2000, con lo stralcio del Comparto 4;
- con Conferenza Deliberante del 30.06.2004, Variante in adeguamento al D.P.G.R. n. 233 del 29.12.2000, relativa al Comparto 4 e ad alcune modifiche normative.

A seguito dell'approvazione e nelle more della progettazione e degli appalti delle opere previste dal Piano, erano state realizzate tra il 2000 ed il 2006, nei margini di flessibilità del Piano, le seguenti opere secondarie ed urgenti di carattere tecnico e impiantistico:

- ristrutturazione pontili galleggianti (mantenuti nella posizione originaria e non in quella nuova prevista dallo S.U.A.);
- acquisto e posizionamento gru (tipo e localizzazione diversi da quanto indicato nello S.U.A.);
- realizzazione vasca di lavaggio (in posizione diversa da quella indicata nello S.U.A.);
- realizzazione stazione pompaggio VV.FF. (in parziale sovrapposizione alla nuova viabilità prevista dallo S.U.A.);
- realizzazione impianto fotovoltaico;
- rettifica banchina di riva, modificata nel suo tracciamento ma nei limiti di flessibilità del piano, come da relazione R.U.P. del 20.01.06.

Successivamente, in seguito all'ammissione a contributo sui fondi Comunitari Ob. 2 (novembre 2004), sono stati redatti i progetti definitivi dei primi 5 comparti, approvati in linea tecnica con Del. G.M. n. 107 del 28.07.2005, contestualmente al progetto definitivo-esecutivo dei primi due lotti di intervento (opere di cui ai comparti 3 e 4 dello S.U.A.).

Il primo lotto (finanziato con i fondi Ob. 2 e realizzato tra il 2006 e il 2007) comprendeva, oltre al completamento delle opere marittime e relativi impianti, la realizzazione della doppia rampa di accesso e la sistemazione della viabilità veicolare lungo la banchina di fondo nel comparto 4, nonché la sistemazione degli spazi pedonali e viari lungo la banchina di riva nel comparto 3, mentre il secondo riguardava i nuovi volumi e gli spazi pedonali da realizzare nel comparto 4.

In corso d'opera, proprio in relazione alle modifiche alla banchina di riva sopra riportate, a specifiche richieste di modifica delle previsioni progettuali da parte della

C.A. e ad alcune problematiche di carattere geotecnico, strutturale e/o funzionale emerse nel corso dei lavori, sono state apportate ulteriori modifiche al progetto originario, sempre nei limiti di flessibilità del Piano:

- modifiche relative alle opere marittime, in particolare per quanto riguarda il profilo della banchina di fondo (banchina sud), con l'eliminazione del previsto sporgente triangolare presso l'innesto del molo di sopraflutto e l'avanzamento del fronte di banchina di circa 1 metro;
- modifica del tracciato della viabilità veicolare a partire dalla rampa di discesa al porto e lungo tutta la banchina di riva, in relazione al nuovo vincolo progettuale costituito dal posizionamento della stazione di pompaggio VV.FF. (v. sopra);
- conseguente modifica del perimetro dell'area pedonale lungo la banchina di riva, compresa tra i nuovi banchinamenti e la retrostante viabilità veicolare, e della sua articolazione in spazi pedonali pavimentati (in cls architettonico, per continuità con la passeggiata del castelletto, anziché in piastrelle in grès porcellanato) ed in aiuole piantumate (con un aumento delle aree verdi rispetto al progetto originario);
- leggera traslazione (di circa 1,1 m. in direzione NE e circa 1,5 m. in direzione SE) rispetto al progetto originario dei primi volumi realizzati per il comparto 4 (anticipazione di opere previste per il secondo lotto, utilizzando economie del primo lotto dei lavori) ancora una volta conseguente alle modifiche del tracciato della viabilità interna all'area portuale.

Nel giugno 2014 il S.U.A. esperiva il periodo di validità, restando peraltro ancora vive le previsioni delle opere necessarie al completamento degli interventi, quali ad esempio la passerella pedonale di collegamento con la passeggiata di Varigotti, prevista nel comparto 6 dello S.U.A. e realizzata dalla C.A. negli anni immediatamente successivi.

Per poter procedere al completamento delle opere previste dallo S.U.A. si è ritenuto da un lato opportuna una revisione ed aggiornamento degli elaborati urbanistici ai fini del riallineamento dello stato dei luoghi conseguente alle prime opere realizzate; dall'altro, ai fini della realizzazione del nuovo accesso veicolare all'area portuale (prevista dallo S.U.A. ma successivamente esclusa dal P.U.C. approvato nel dicembre 2007) si rende necessaria una **variante di aggiornamento ai sensi dell'art. 43, comma 3 L.R. 36/97** della norma di P.U.C. relativa all'"Ambito di riqualificazione 15 -AR 15" per quanto contrasta con quanto stabilito dal D.M. 19 aprile 2006, *Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali* (artt. 1 e 4.6), come meglio specificato al punto 5 della presente relazione (ove non sufficiente procedere con una mera correzione della norma di PUC ai sensi dell'art. 43, comma 4, L.R. 36/97).

1. Sistemazione del bacino ed opere marittime

Il presente schema di assetto urbanistico di revisione ed aggiornamento dello S.U.A. per il completamento del Porto Marina di San Donato non prevede la realizzazione di nuove opere marittime rispetto a quelle già a suo tempo approvate e realizzate sulla base dello S.U.A. originario (2000-2004), salvo alcuni scostamenti dal profilo di banchina (approvati nell'ambito dei margini di flessibilità dello S.U.A.), sia in avanzamento che in riduzione, in parte dovuti a ragioni costruttive ed in parte alla necessità di adeguare il profilo del bacino ad una diversa sistemazione e consistenza dei volumi a terra e della destinazione d'uso dei piazzali.

Per una puntuale descrizione delle opere marittime già completate si rinvia agli elaborati a firma ing. Fabrizio Ruggeri, facenti parte della Variante allo S.U.A. adottata con Deliberazione Consiglio Comunale n. 79 del 19.12.2012, che vengono recepiti quale stato di fatto del presente aggiornamento allo S.U.A.

Descrizione degli interventi

Lo stato di fatto del Porto di Finale, precedente all'inizio delle opere in oggetto, è graficamente illustrato nella tavola allegata alla documentazione generale del Piano Particolareggiato, mentre il primo elaborato grafico specificatamente predisposto ad illustrazione delle opere marittime (Tav. B.5.2.1) riporta la planimetria generale di ristrutturazione dell'articolato portuale.

Il lay-out illustrato riguarda il complesso portuale nel suo insieme. Il piano di intervento, in gran parte già realizzato, deve essere completato con :

- l'ampliamento dello sporgente interno alla testata del molo di sopraflutto (già previsto dallo S.U.A.) e ora destinato ad ospitare l'impianto di distribuzione carburanti.
- la realizzazione di una scogliera aderente alla testata del sottoflutto e la modifica del terrapieno retrostante con la realizzazione di uno scivolo per l'alaggio e il varo delle derive;
- il potenziamento della testata del sopraflutto;
- il dragaggio degli specchi acquei dell'avamposto (necessari per l'esecuzione delle opere in progetto e per il ripristino dell'agibilità del canale di accesso secondo gli standard in uso).

A commento delle successive tavole di dettaglio del progetto, si riportano di seguito alcune osservazioni e precisazioni riguardo allo schema progettuale di intervento proposto.

Perimetrazione ed assetto del bacino

Il progetto, graficamente dettagliato nella planimetria generale, comprende interventi, già realizzati, di ripermetrazione e regolarizzazione del bacino portuale finalizzati ad un più razionale ed agevole utilizzo degli specchi acquei disponibili.

Gli interventi sono stati definiti ricercando la massima valorizzazione delle strutture esistenti in fase esecutiva.

Al momento risultano realizzati i nuovi banchinamenti, per complessivi 100 ml circa, previsti nel settore di ponente del bacino (banchina Ovest). Lungo la banchina di riva (banchina Nord), dove sono radicati i cinque pontili di ormeggio, sono stati completati gli interventi di regolarizzazione ed adeguamento funzionale della sovrastruttura di coronamento delle banchine esistenti, per complessivi 180 ml circa. Negli interventi di sistemazione della banchina Nord è stato inserito anche il rifacimento dell'ultimo tratto in aderenza allo scalo di alaggio con la realizzazione di un tratto di banchina di servizio a quota ribassata in sostituzione della scogliera preesistente.

I banchinamenti, nella sezione corrente, sono imbasati a -2,5 ml. La sovrastruttura di coronamento è stata uniformata alla quota +1,2 ml sul l.m.m. ad esclusione della banchina di servizio in aderenza allo scalo.

Per quanto riguarda il comparto delle opere marittime, previste originariamente dal Piano, risulta ancora da realizzare l'ampliamento del martello in testata al sopraflutto. L'opera prevede circa 35 ml di nuovi banchinamenti che consentiranno il recupero di 300 mq circa di nuovi sedimi che saranno in parte occupati dall'impianto di distribuzione del carburante.

Gli interventi sulle opere a mare, previsti nel presente schema di assetto ed aggiornamento dello S.U.A., rispondono all'esigenza di:

- migliorare le condizioni di sicurezza degli ormeggi all'interno del bacino portuale (potenziamento della testata del sopraflutto e nuova scogliera aderente alla testata del sottoflutto)
- adeguare le strutture a mare alla nuova organizzazione delle aree a terra. Lo spostamento del parco derive, ora previsto sul terrapieno del sottoflutto, rende indispensabile la realizzazione di un nuovo scivolo di alaggio e richiede, contestualmente, il trasferimento dell'impianto carburanti sullo sporgente interno del sopraflutto opportunamente ampliato.

Sistemazione dello specchio acqueo

Per la sistemazione dello specchio acqueo è stato confermato il ricorso a strutture galleggianti.

La disposizione planimetrica dei pontili non è stata modificata mentre si è provveduto alla sostituzione integrale dei moduli galleggianti danneggiati o obsoleti con nuovi elementi opportunamente attrezzati.

Il piano dei posti barca complessivo proposto, dettagliato nella Tav. B.5.2.3, comprende imbarcazioni di dimensione variabile tra gli 5 ed i 17 metri di lunghezza, per un totale di 585 natanti all'ormeggio.

La distribuzione percentuale tra le diverse classi e la disposizione delle imbarcazioni all'ormeggio deriva dalle indicazioni fornite dall'Ente Gestore e corrisponde al piano dei posti barca attuale. Nella sistemazione dello specchio acque è confermata l'installazione di 9 pontili per complessivi 660 ml circa, oltre le passerelle di accesso.

Caratteristiche strutturali

Nelle pagine successive, sono illustrate le caratteristiche strutturali e le tipologie costruttive previste per le opere marittime oggetto della presente revisione.

Scogliere di protezione

Per quanto riguarda la testata del sopraflutto, è previsto il rifiorimento della scogliera in massi naturali di quarta categoria, con conseguente innalzamento della quota di sommità fino a +5.0 sul lato esterno e +4.0 sul lato ridossato. Il profilo della mantellata viene ricostruito con pendenza uniforme di 2.5 su 1 (un metro di affondamento su 2.5 metri di sviluppo in pianta) fino a quota -3.0. Il piede della scogliera è protetto da una berma (tratto con andamento orizzontale) larga circa tre metri, realizzata in massi di seconda e terza categoria (v. Tav. B.5.2.12). In questa soluzione l'avanzamento del punto di immersione della scogliera, misurato in corrispondenza dell'asse della diga, risulta pari a circa 12.5 m rispetto alla situazione attuale.

Oltre alle modifiche al profilo della testata del sopraflutto precedentemente descritte, il progetto prevede il prolungamento della scogliera di protezione del sottoflutto lungo il tratto di banchina attualmente in uso al distributore (v. Tav. B.5.2.13).

Restringendo, anche se in misura limitata, la larghezza dell'imboccatura portuale, e prevedendo di sostituire la banchina riflettente con una scogliera, la propagazione del moto ondoso residuo all'interno del bacino protetto dovrebbe ridursi in maniera significativa.

La mantellata esterna sul sottoflutto verrà realizzata con un doppio strato di massi naturali di terza categoria posati su uno strato filtro realizzato in massi di categoria inferiore. Il nucleo della scogliera è previsto in tout-venant di cava. La mantellata esterna avrà pendenza di 1.5 su 1 e quota di sommità posta a + 2.5 l.m.m..

L'opera di difesa è completata dalla realizzazione di un muro paraonde disposto lungo il profilo della banchina esistente. Il muro verrà realizzato in cls gettato in opera con sommità posta a +3.0 l.m.m.

Una soluzione analoga è prevista per la scogliera di protezione dello sporgente interno del sopraflutto. In questo caso la sommità della scogliera è posta a + 1.0 l.m.m. e non è prevista la realizzazione del muro paraonde (v. Tav. B.5.2.12).

Banchinamenti

A completamento delle previsioni del Piano relative alle opere marittime risultano ancora da realizzare gli interventi di ampliamento dello sporgente in testata al molo sopraflutto.

Come precedentemente accennato, e come illustrato in dettaglio nella tavola B.5.2.12, l'intervento prevede di estendere per circa 14 ml il fronte di banchina dello sporgente sull'imboccatura portuale. Per la realizzazione della struttura è previsto l'utilizzo di una soluzione a gravità. La quota di imbasamento delle nuove banchine è posta a -3.50 l.m.m. Il fronte di accosto, affacciato sul canale di accesso al porto, a lavori terminati, presenterà uno sviluppo di circa 20 metri e sarà utilizzato per l'ormeggio temporaneo delle imbarcazioni in fase di rifornimento. La banchina sarà

attrezzata con gli erogatori di carburanti. E' prevista inoltre una piccola volumetria di servizio in uso al gestore. All'interno del terrapieno verranno interrati i serbatoi dell'impianto di distribuzione del carburante, dotati delle necessarie vasche anti-spargimento e di quant'altro richiesto dalle normative di sicurezza in vigore.

Nuovo scivolo derive

Come evidenziato nelle tavole generali di progetto, è prevista la realizzazione di un nuovo scivolo per l'alaggio/varo delle derive sulla testata del sottoflutto.

La struttura verrà realizzata utilizzando in parte il sedime del terrapieno esistente e in parte una nuova struttura a mare, in aggetto rispetto all'attuale filo di banchina (v. Tav. B.5.2.13).

La soluzione consente di mantenere la pendenza dello scivolo entro un valore accettabile (circa 10,5 %) lasciando a disposizione per l'allestimento delle derive una fascia di circa 7 metri alle spalle dello scivolo.

Per realizzare la parte a terra dello scivolo è prevista la demolizione di un tratto di circa 11 metri della banchina esistente e lo sbancamento del terrapieno retrostante fino alla quota di -0.80 l.m.m. Su questo sedime verrà realizzata la parte superiore del piano inclinato. La parte inferiore poserà su una struttura realizzata in massi di cls prefabbricati fuori acqua e posati in opera secondo le modalità illustrate nella tavola già citata. La soglia dello scivolo è prevista ad una quota di -0.50 l.m.m.. Ai lati del piano inclinato sono previsti due piattaforme orizzontali a quota +0.50 necessarie per agevolare le operazioni di alaggio e varo delle derive. La piattaforma sul lato verso terra dello scivolo presenta una larghezza di circa 2 metri per consentire e facilitare l'accessibilità per i disabili e l'installazione di un apparato solleva-persone.

Impianti a rete

Contestualmente all'esecuzione delle opere marittime precedentemente illustrate e alla sostituzione delle strutture di ormeggio galleggianti si è provveduto al rifacimento integrale degli impianti a rete di servizio alle imbarcazioni.

Per il dimensionamento degli impianti si è fatto riferimento agli standard indicati nella documentazione dello S.U.A. e che restano validi nell'ipotesi di modifiche o integrazioni al piano degli ormeggi.

Le opere, oggetto della presente revisione progettuale, richiedono limitati interventi di adeguamento degli impianti a rete. Questi sono relativi a:

Impianto di approvvigionamento idrico e antincendio

L'adeguamento dell'impianto prevede:

- l'installazione di una colonnina di distribuzione acqua in prossimità del nuovo scivolo da utilizzare per il lavaggio delle derive;
- l'estensione della rete di distribuzione acqua potabile e antincendio agli ormeggi per il transito previsti sul tratto terminale della banchina interna del sopraflutto e all'impianto di distribuzione del carburante.

L'adeguamento della rete di approvvigionamento idrico e antincendio illustrata nella tavola B.5.2.10, verrà realizzata secondo gli standard indicati nella documentazione dello S.U.A.

Impianto elettrico

La rete di distribuzione dell'elettricità agli ormeggi è già stata completata. Gli standard indicati nei documenti di Piano, dovranno essere applicati anche alle parti ancora da realizzare (tavola B.5.2.11).

Analogamente a quanto illustrato al punto precedente, anche per l'impianto di fornitura f.e.m., è prevista l'estensione della rete ai punti di distribuzione già indicati (scivolo, posti di transito sul sopraflutto e distributore carburanti).

La colonnina per la distribuzione f.e.m., sarà posizionata in prossimità dello scivolo e potrà essere utilizzata per l'alimentazione di dispositivi solleva-persone.

2. Sistemazione delle aree a terra

Lo schema di assetto urbanistico di revisione ed aggiornamento delle previsioni di S.U.A. configura, per le opere a terra, una sostanziale riduzione volumetrica rispetto a quanto previsto in origine: in primo luogo si prevede di arretrare verso il muro di contenimento della S.S. Aurelia la rampa di accesso veicolare all'estremità orientale dell'area di piano, in modo da non ridurre eccessivamente lo spazio destinato ai servizi tecnici di riparazione e rimessaggio; in secondo luogo vengono confermati gli interventi edilizi del comparto 4 (ridimensionati rispetto al piano approvato, relativamente alle parti interrato o sotto rampa), mentre si rinuncia alla realizzazione degli altri volumi previsti nei comparti 2 e 3.

In particolare il nuovo S.A.U. non prevede più i seguenti volumi:

Comparto 2: edificio per sedi associazioni sportive, ristorante, servizi (considerata l'effettiva richiesta di spazi per attività commerciali e verificata la possibilità di rilocalizzare le sedi delle associazioni sportive all'interno del comparto 4, tramite una razionalizzazione degli spazi a progetto) e volume per magazzino marinai e torre controllo traffico (anch'essi rilocalizzati nel comparto 4);

Comparto 3: nuovo edificio per capitaneria di porto (essendo successivamente risultata sufficiente una più contenuta sede per l'Autorità Marittima, anch'essa localizzata nel comparto 4).

La rinuncia alle previste volumetrie ha trovato soluzione nel ridimensionamento delle attività previste e nel loro trasferimento nel comparto 4.

Il progetto, così ridimensionato, è impostato sui seguenti elementi principali:

- completamento del sistema di spazi e percorsi pedonali con la sistemazione del collegamento tra il tratto terminale della Passeggiata del Castelletto e la nuova passerella pedonale che si sviluppa lungo l'Aurelia all'interno dell'ambito portuale, in collegamento con la passeggiata proveniente da Varigotti;
- razionalizzazione del sistema della viabilità e dei parcheggi interno alle aree portuali; in particolare i parcheggi, con la sola esclusione di quelli pertinenziali, saranno tutti pubblici a rotazione, e saranno regolamentati in modo da garantire un "ricambio" adeguato al numero di posti barca ed al traffico relativo;
- realizzazione di una nuova sede per l'Ufficio Comunale del Porto, sulla banchina di fondo, e del locale marinai e soprastante torre di controllo traffico;
- realizzazione della nuova sede della Autorità Marittima/Demanio dello Stato, sempre sulla banchina di fondo;
- realizzazione di un'autorimessa coperta su due livelli (95 posti auto, di cui 6 per disabili) in corrispondenza del piazzale maggiore alle spalle della banchina di fondo; tale opera, che come volume esterno avrà le sembianze di una sistemazione "terrazzata" ai piedi del Capo di S. Donato, consentirà di ottenere una nuova piazza pubblica ad una quota rialzata (circa 6,50 m. s.l.m.) con vista sul bacino portuale e verso il mare aperto, incrementando la dotazione di aree a terra e creando le condizioni per la realizzazione, a piano banchina, di un piccolo complesso per attività commerciali legate alla nautica, pubblici esercizi, ed attività sportivo-ricreative, e di ulteriori spazi pedonali di uso pubblico; in copertura emergeranno i volumi di un ristorante, di un secondo volume destinato ad attività commerciali/pubblici esercizi/servizi portuali (eventuale alloggio Capitaneria), della "torre controllo traffico" ed un volume tecnico contenente il corpo scale-ascensore collegato, tramite passerella, con la prevista nuova passeggiata lungo la via Aurelia;
- manutenzione dei manufatti esistenti a ridosso del muraglione della stessa S.S.1 Aurelia, da destinare a magazzini, officine e servizi;
- razionalizzazione della zona tecnica, con la sistemazione degli spazi per rimessaggio a secco, parco derive (spostato sul molo di sottoflutto), realizzazione di una volumetria di servizio al distributore carburanti sul molo di sopraflutto, ecc.

3 - Attuazione del Progetto - I comparti di intervento.

Lo S.A.U. si articola in sette comparti di intervento urbanistico, come meglio riportato nelle Norme di Attuazione ed alla Tav. B.5.3.4.

COMPARTO 1:

spazi e percorsi pedonali, viabilità, zona tecnica, ecc.

Le aree libere saranno adibite a verde.

COMPARTO 2:

spazi e percorsi pedonali, viabilità, parcheggi, zona tecnica, pesca professionale, parco derive, ecc.

Le opere a terra sono sostanzialmente limitate alla sistemazione del manto di asfalto e dell'impianto di pubblica illuminazione ed alla realizzazione di una rampa pedonale di collegamento con la spiaggia adiacente all'area di piano.

COMPARTO 3:

spazi e percorsi pedonali, viabilità, zona tecnica, ecc.

E' il comparto di fatto già completato con il primo lotto di lavori di sistemazione delle aree portuali, nel biennio 2006-2007.

COMPARTO 4:

a piano banchina: autorimessa, servizi portuali, servizi comuni, attività commerciali/pubblici esercizi, attività sportivo-ricreative, spazi e percorsi pedonali di uso pubblico;

a piano rialzato: autorimessa, servizi portuali;

a piano copertura: pubblici esercizi, servizi portuali, spazi e percorsi pedonali di uso pubblico;

viabilità e parcheggi.

E' il comparto di maggior impegno realizzativo, dato il maggiore sviluppo delle aree a terra esistenti e di progetto (rettifica banchinamenti – già eseguiti - e nuovo piano su più livelli a copertura dell'autorimessa) nel quale si concentrano la parte principale dei servizi dell'intero ambito portuale: in particolare, oltre ad assorbire oltre un terzo dei 246 posti auto complessivi, trovano spazio nel comparto l'Ufficio del Porto, il locale marinai con la torre di controllo traffico (in posizione dominante rispetto all'imboccatura del porto), la sede dell'Autorità Marittima/Demanio dello Stato, spazi per attività turistico-ricreative (quali le sedi delle società sportive), spazi

commerciali, pubblici esercizi, servizi igienici, ecc, spazi pedonali di uso pubblico tra cui una piazza principale, in parte sistemata a gradoni a raccordarsi con quella in copertura dell'automobile con affaccio sul bacino portuale.

I caratteri tipologici ed aggregativi degli edifici previsti (elementi mono-cellulari, ad un piano, coperti a terrazzo e a verde, collegati da elementi minori con funzione di servizio), sono tali da consentire l'articolazione degli interventi edilizi in relazione alle diverse esigenze funzionali e quindi la loro suddivisione in unità di intervento di dimensioni contenute (coincidenti ciascuna con una o due unità funzionali).

La pavimentazione degli spazi pedonali sarà realizzata, in analogia con quella già realizzata lungo la banchina di riva, con campiture in cls architettonico e bordure e coprigiunto in legno marino tipo iroko o simili o in pietra serena.

COMPARTO 5:

viabilità, parcheggi, zona tecnica, Autorità Marittima, Corpi dello Stato, pesca professionale.

Le opere a terra sono limitate alla sistemazione del manto di asfalto e dell'impianto di pubblica illuminazione.

COMPARTO 6:

viabilità, parcheggi, percorsi e spazi pedonali, locali per officine, magazzini, servizi portuali, ecc.

Comprende la fascia di rispetto dei 10 m. della S.P.1 Aurelia (eccetto la porzione inclusa nel Comparto 1) e parte delle aree a monte della nuova viabilità interna lungo la banchina di riva.

A seguito della realizzazione della passeggiata pedonale a sbalzo lungo l'Aurelia a collegamento tra la passeggiata del Castelletto e quella proveniente da Varigotti, le previsioni di piano si limitano alla sistemazione delle aree a piano banchina (parcheggi, aree a verde), la demolizione e/o manutenzione dei fabbricati destinati ad officine e servizi portuali.

COMPARTO 7:

percorsi e spazi pedonali, sistemazione a verde.

Comprende la sistemazione degli spazi di proprietà pubblica antistanti 'Il Covo' con la realizzazione del tratto di collegamento pedonale tra la passeggiata del Castelletto, l'ambito portuale e la nuova passeggiata, nonché spazi da sistemare a verde e per servizi portuali.

4 - Fasi di attuazione e costi

Costi già sostenuti

Tra la prima approvazione dello S.U.A. (2002), dalla quale era rimasto escluso il comparto 4, e l'approvazione definitiva (2004), con la nuova soluzione per detto comparto, l'Amministrazione Comunale aveva provveduto a realizzare una serie di interventi episodici e di minore entità, prevalentemente manutentivi, come segue:

| <i>Quadro economico</i> | | <i>Importo</i> |
|---|----------|--------------------------|
| impianto per linee di elettrificazione dei pontili | € | 6.310,16 |
| fornitura gruppi wc e docce prefabbricate | € | 80.141,59 |
| fornitura kit per erogazione acqua ed energia elettrica | € | 145.000,00 |
| costruzione vasca di lavaggio e impianto depurazione | € | 102.114,29 |
| realizzazione 3 linee elettriche sotterranee | € | 41.727,00 |
| acquisto estintori servizio antincendio | € | 3.486,00 |
| manutenzione catenarie | € | 4.685,00 |
| ripristino quota fondale area prospiciente bocca del porto | € | 39.096,00 |
| manutenzione ordinaria e straordinaria | | |
| a - materiali per sistemazione officina e magazzino marinai | € | 5.291,66 |
| b - catene e grilli di ritenuta | € | 6.850,00 |
| c - posa in opera di catenarie | € | 5.650,00 |
| controllo e consolidamento pontili galleggianti | € | 2.950,00 |
| fornitura kit per erogazione acqua ed energia elettrica | € | 30.200,00 |
| <i>Totale I.V.A. esclusa</i> | € | <i>473.500,00</i> |

Tra il 2005 ed il 2008, a seguito dell'ammissione a finanziamento nell'ambito del programma Ob 2 2000-2006, è stato realizzato un primo lotto di intervento, comprensivo di opere di banchinamento, opere di riqualificazione spazi pubblici e viabilistiche, distribuite nei comparti 2, 3 e 4 e così suddivise:

| Quadro economico | | Importo |
|---------------------------------------|----------|---------------------|
| Opere marittime | € | 270.011,00 |
| Opere architettoniche | | |
| <i>Sistemazione banchina di riva</i> | € | 456.394,82 |
| <i>Sistemazione banchina di fondo</i> | € | 65.253,24 |
| <i>Sistemazione rampe veicolari</i> | € | 123.16961 |
| <i>Sistemazioni varie</i> | € | 40.706,70 |
| Opere strutturali | € | 170.576,05 |
| Opere impiantistiche | € | 320.463,72 |
| Totale I.V.A. esclusa | € | 1.446.576,02 |
| <i>Somme a disposizione</i> | € | 415.714,84 |
| Totale ammesso a finanziamento | € | 1.864.714,84 |
| <i>Di cui finanziati Ob 2 (30%)</i> | € | 1.305.300,39 |

Nel 2088 infine, utilizzando in parte i ribassi d'asta ed in parte con finanziamenti comunali sono stati realizzati, quale primo stralcio delle opere previste per il comparto 4, i volumi, non del tutto completati, destinati a sede dell'Ufficio Comunale del Porto, dell'Autorità Marittima e della Lega Navale Italiana, come segue:

| Quadro economico | | Importo |
|---|----------|-------------------|
| Ufficio comunale del porto/Autorità Marittima | € | 100.000,00 |
| Sede Lega Navale Italiana | € | 100.000,00 |
| Totale I.V.A. esclusa | € | 200.000,00 |

Costo presunto delle opere a mare

Il computo dei costi delle opere pubbliche è stato condotto sulla base del *Prezziario Regionale delle Opere Edili*.

E' di seguito riportata la stima sommaria dei costi relativi alle opere di completamento dell'articolato portuale, riferiti ai soli interventi ancora da realizzare nei comparti 2 e 5, risultando gli altri comparti già completati all'atto della stesura del presente schema di aggiornamento e revisione dello S.U.A.

Nelle somme a disposizione sono comprese:

- le spese generali di progettazione, D.L. e collaudo;
- le spese tecniche per CSP, CSE e RDL;
- la quota per gli imprevisti.

N.B. Tutti gli importi sotto indicati sono al netto di I.V.A e oneri di legge.

| Quadro economico | Importo |
|--|--------------------|
| Comparto 2 | |
| Scogliera protezione sottoflutto | € 175.000,0 |
| Nuovo scivolo derive | € 185.000,0 |
| Impianti (a corpo) | € 5.000,0 |
| (a) Totale importo lavori | € 365.000,0 |
| (b) Totale somme a disposizione | € 75.000,0 |
| Totale (a)+(b) | € 440.000,0 |

| Quadro economico | Importo |
|--|----------------------|
| Comparto 5 | |
| Potenziamento testata sopraflutto | € 651.000,0 |
| Ampliamento sporgente sopraflutto | € 232.000,0 |
| Dragaggi | € 397.000,0 |
| Impianti e dispositivi di ormeggio (a corpo) | € 10.000,0 |
| (a) Totale importo lavori | € 1.290.000,0 |
| (b) Totale somme a disposizione | € 270.000,0 |
| Totale (a)+(b) | € 1.560.000,0 |

| | |
|-------------------------------|--------------------|
| TOTALE OPERE MARITTIME | € 2.000.000 |
|-------------------------------|--------------------|

**SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO DI REVISIONE ED AGGIORNAMENTO DELLO S.U.A.
PER IL COMPLETAMENTO DEL PORTO TURISTICO MARINA DI SAN DONATO**

Costo presunto delle opere a terra

Il computo dei costi delle opere di urbanizzazione è stato condotto sulla base del *Prezziario Regionale delle Opere Edili*.

Per quanto riguarda il comparto 4, per il quale sono già stati redatti i progetti esecutivi, i costi indicati nel S.U.A. originario risultano aggiornati secondo i computi metrico-estimativi predisposti in sede di progettazione esecutiva, aggiornati secondo i dati ISTAT.

Per quanto riguarda invece i restanti comparti, i costi sono stati aggiornati sulla base di preventivi sommari riferiti ai costi medi unitari delle opere già progettate e/o realizzate, anche in questo caso aggiornati secondo dati ISTAT.

Nelle somme a disposizione sono comprese:

- le spese generali di progettazione, D.L. e collaudo;
- le spese tecniche per CSP, CSE e RDL;
- la quota per gli imprevisti.

N.B. Tutti gli importi sotto indicati sono al netto di I.V.A e oneri di legge.

Quadro economico

Importo

Comparto 1

| | | |
|-------------------------------|----------|---------------------|
| Opere architettonico-generalì | € | 900.000,00 |
| Opere strutturali | € | 400.000,00 |
| Opere impiantistiche | € | 300.000,00 |
| Oneri sicurezza | € | 100.000,00 |
| Totale lavori | € | 1.700.000,00 |
| Somme a disposizione | € | 300.000,00 |
| TOTALE Q.E. | € | 2.000.000,00 |

Comparto 2

| | | |
|--------------------------------|----------|-------------------|
| Spazi pedonali di uso pubblico | € | 300.000,00 |
| Viabilità e parcheggi | € | 180.000,00 |
| Oneri sicurezza | € | 20.000,00 |
| Totale lavori | € | 500.000,00 |
| Somme a disposizione | € | 100.000,00 |
| TOTALE Q.E. | € | 600.000,00 |

**SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO DI REVISIONE ED AGGIORNAMENTO DELLO S.U.A.
PER IL COMPLETAMENTO DEL PORTO TURISTICO MARINA DI SAN DONATO**

Comparto 3

Gia' completato

Comparto 4

| | | |
|------------------------------|----------|---------------------|
| Opere architettonico-general | € | 1.800.000,00 |
| Opere strutturali | € | 800.000,00 |
| Opere impiantistiche | € | 500.000,00 |
| Oneri sicurezza | € | 100.000,00 |
| Totale lavori | € | 3.200.000,00 |
| Somme a disposizione | € | 600.000,00 |
| TOTALE Q.E. | € | 3.800.000,00 |

Comparto 5

| | | |
|----------------------|----------|-------------------|
| Parcheggi | € | 160.000,00 |
| Viabilità e altre | € | 160.000,00 |
| Oneri sicurezza | € | 20.000,00 |
| Totale lavori | € | 340.000,00 |
| Somme a disposizione | € | 60.000,00 |
| TOTALE Q.E. | € | 400.000,00 |

Comparto 6

Gia' completato

Comparto 7

| | | |
|--------------------------------|----------|-------------------|
| Spazi pedonali di uso pubblico | € | 400.000,00 |
| Sistemazione a verde e altre | € | 80.000,00 |
| Oneri sicurezza | € | 20.000,00 |
| Totale lavori | € | 500.000,00 |
| Somme a disposizione | € | 100.000,00 |
| TOTALE Q.E. | € | 600.000,00 |

TOTALE OPERE A TERRA (Q.E.) € **7.400.000,00**

5 - Inquadramento urbanistico

Rapporti con la strumentazione urbanistica sovraordinata.

Lo *Schema di assetto urbanistico di revisione ed aggiornamento dello S.U.A. del Porto Turistico di S. Donato*, oltre a confermare la conformità al P.T.C.P. già garantita dal progetto originario ed a recepire gli interventi realizzati successivamente alla sua approvazione, introduce - per le parti non ancora attuate - alcune modifiche al PP che **rientrano nei limiti di conformità dello stesso PP rispetto al PUC** e non costituiscono variante rispetto al medesimo strumento urbanistico generale; per quanto riguarda la previsione del nuovo accesso veicolare, che viene confermato nella posizione prevista dallo SUA approvato, si prevede di procedere con l'aggiornamento della norma di PUC ai sensi dell'art. 43, comma 3, L.R. 36/97 e ss.mm.ii..

Tuttavia si sottolinea che **la norma di PUC** relativa all'"Ambito di riqualificazione 15 -AR 15", che al punto B.b.1 - infrastrutture - prevede "*...la razionalizzazione dell'accesso al Porto di Finale Ligure, mantenendone la posizione attuale...*", **contrasta con quanto stabilito dal D.M. 19 aprile 2006, Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali** (artt. 1 e 4.6); pertanto, ai sensi dell'art. 43, comma 4 L.R. 36/97, la conferma del nuovo accesso al porto dove già previsto dal S.U.A. approvato potrebbe costituire "*...mero recepimento di indicazioni aventi contenuto prescrittivo e valore vincolante derivanti da atti normativi statali...non costituisce aggiornamento ed è effettuato mediante atti tecnici dei competenti uffici...*".

In ogni caso le modifiche rispetto al P.P. 2004 approvato rientrano nei margini di flessibilità di cui all'art. 43 L.R. 36/97, in particolare per quanto riguarda le indicazioni alternative rispetto ai contenuti stabiliti nell'art. 28, comma 4, punto d) localizzazione e tipologia dei servizi e infrastrutture pubblici (compreso il nuovo accesso veicolare).

Nel suo complesso il nuovo progetto, oltre a calibrare più attentamente le previsioni progettuali sulle effettive esigenze economico-gestionali, costituisce miglioramento rispetto al progetto originario soprattutto in termini di minor impatto, derivante proprio dalla rinuncia ad alcune opere già previste.

Stralcio norme di attuazione del P.U.C. – Scheda n. 15

PORTO TURISTICO DI S. DONATO – Ambito di riqualificazione n. 15 – AR15
...Gli interventi previsti nel ...P.P. vigente sono finalizzati al raggiungimento degli obiettivi per l'area; sinteticamente essi riguardano:

b.1 Infrastrutture

E' prevista la razionalizzazione dell'accesso al porto di Finale Ligure, mantenendone la posizione attuale. La precedente previsione di accesso su lato levante è stata abbandonata per l'eccessivo impatto che avrebbe avuto sugli spazi e le attività portuali.

b.2 Servizi

Il P.P. vigente prevede il completamento dei servizi interni al Porto (parcheggi, uffici, sedi Circoli, aree commerciali, ecc.).

b.3 Dotazione parcheggi pubblici

E' prevista la razionalizzazione del sistema di viabilità e dei parcheggi interni che, ad esclusione di quelli pertinenziali, saranno pubblici a rotazione in funzione del numero dei posti barca e del traffico relativo.

b.4 Insediamento e sue funzioni prevalenti

Il Piano si articola in comparti di intervento urbanistico...così come identificati nelle Norme di Attuazione ed alla tavola B.5.3.4. del P.P...

...Sono previsti aumenti volumetrici in funzione della realizzazione degli edifici atti ad ospitare i servizi portuali (Ufficio Comunale del Porto, Delegazione di Spiaggia, ecc.) e le sedi delle associazioni sportive (Circolo Nautico, Lega Navale) peraltro sostitutivi dei manufatti esistenti, nonché attività commerciali e pubblici esercizi, destinazioni artigianali e di rimessaggio.

Le volumetrie realizzabili sono fissate dal P.P. approvato....

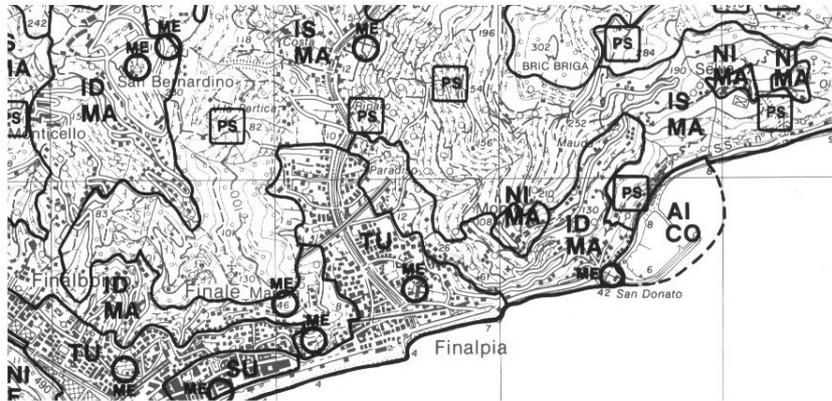
...I parametri urbanistici sono definiti dalle Norme di Attuazione del P.P...

Stralcio norme di attuazione del P.T.C.P.

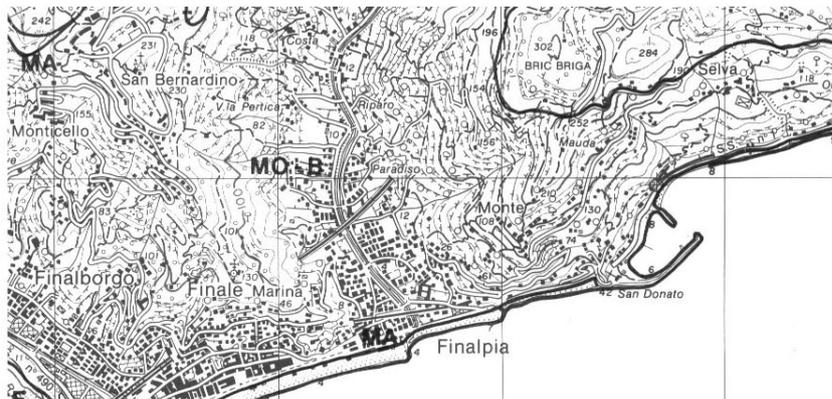
Art. 56 . Attrezzature e impianti - Regime normativo di CONSOLIDAMENTO
(AI-CO)

- 1. Tale regime si applica nei casi in cui l'impianto esistente non presenti una configurazione sufficientemente definita né un corretto inserimento ambientale, oppure presenti carenze funzionali superabili mediante interventi che, pur incidenti sotto il profilo paesistico, siano a tale riguardo compatibili.*
- 2. L'obbiettivo della disciplina è quello di consentire l'adeguamento dell'impianto tanto sotto il profilo funzionale quanto sotto quello paesistico-ambientale.*
- 3. Sono pertanto consentiti quegli interventi sia di modificazione delle strutture esistenti sia di eventuale ampliamento dell'impianto che ne consolidino la presenza e ne migliorino l'inserimento nel contesto ambientale.*

6 – Stralci cartografici



STRALCIO P.T.C.P. - ASSETTO INSEDIATIVO - TAV. 41 (scala 1:25.000)



STRALCIO P.T.C.P. - ASSETTO GEOMORFOLOGICO - TAV. 41 (scala 1:25.000)



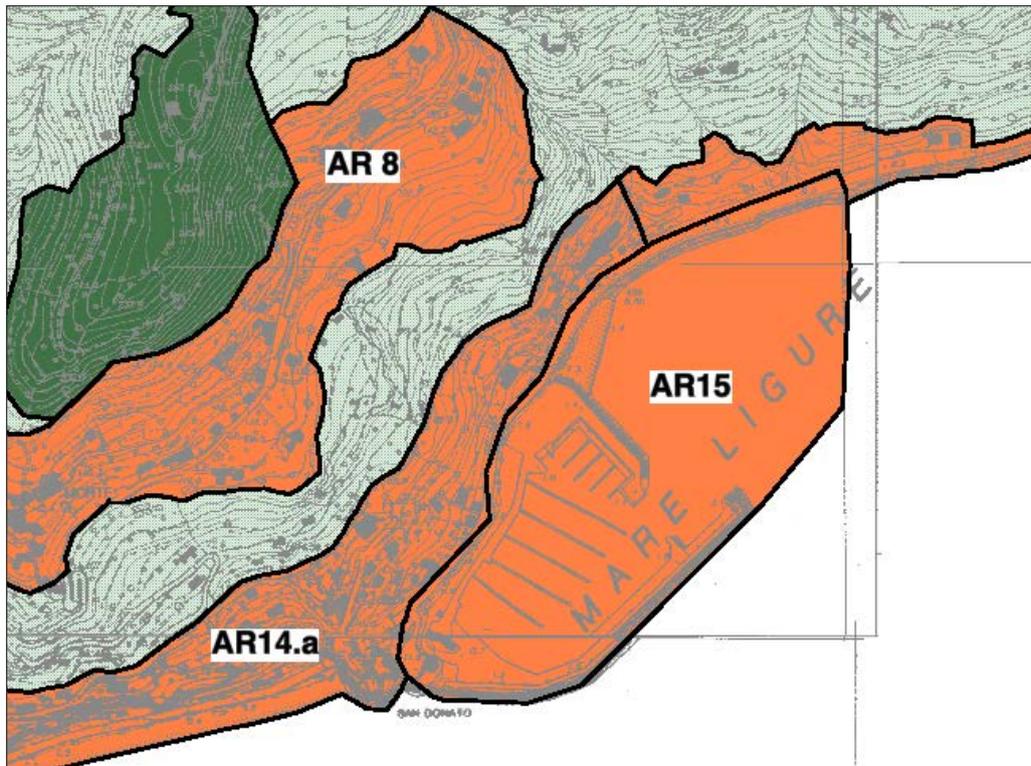
STRALCIO P.T.C.P. - ASSETTO VEGETAZIONALE - TAV. 41 (scala 1:25.000)

**SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO DI REVISIONE ED AGGIORNAMENTO DELLO S.U.A.
PER IL COMPLETAMENTO DEL PORTO TURISTICO MARINA DI SAN DONATO**

RELAZIONE



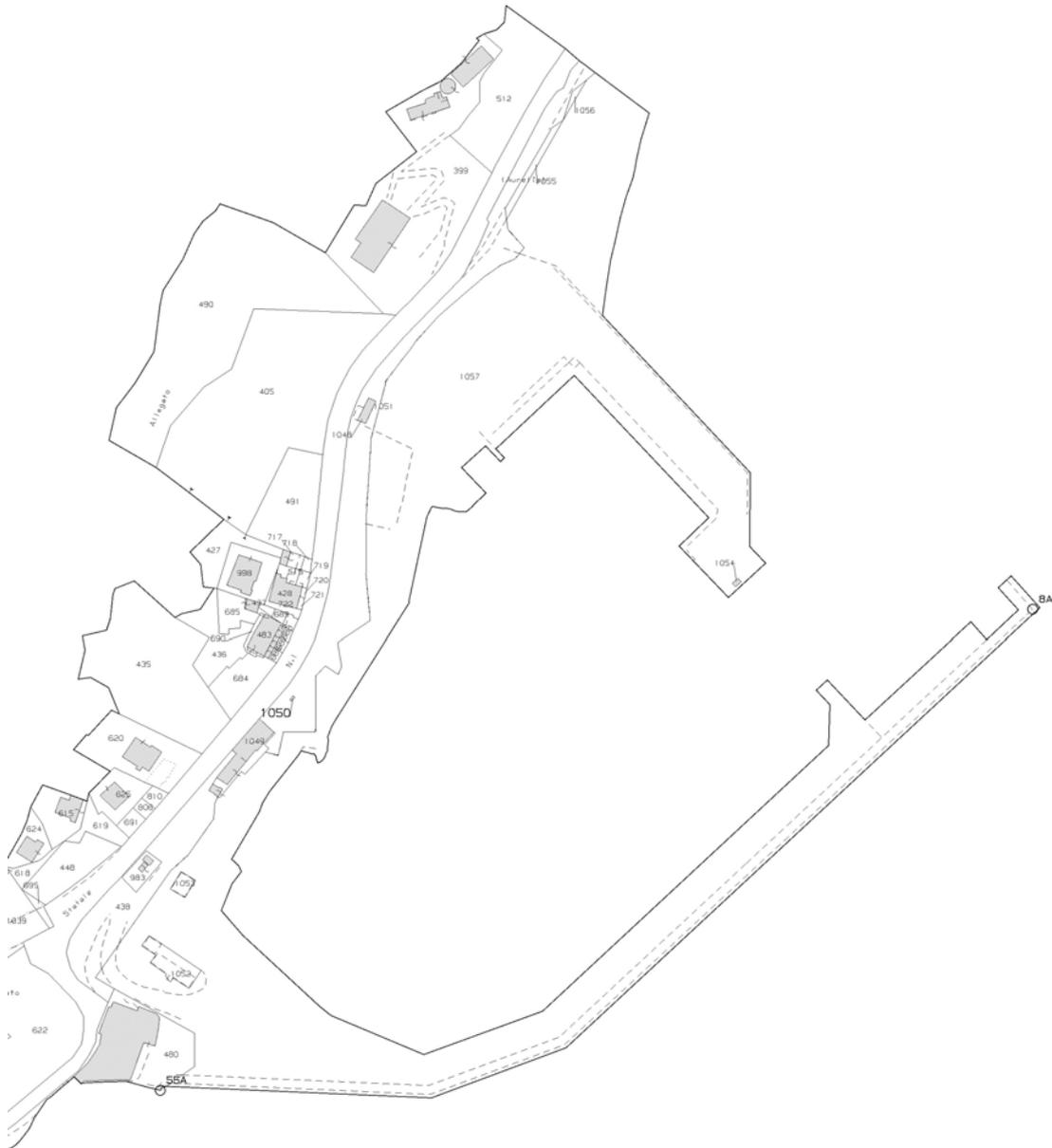
STRALCIO C.T.R. 1:10.000



STRALCIO P.U.C. 1:10.000

**SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO DI REVISIONE ED AGGIORNAMENTO DELLO S.U.A.
PER IL COMPLETAMENTO DEL PORTO TURISTICO MARINA DI SAN DONATO**

RELAZIONE



STRALCIO N.C.T. 1:2.000

**SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO DI REVISIONE ED AGGIORNAMENTO DELLO S.U.A.
PER IL COMPLETAMENTO DEL PORTO TURISTICO MARINA DI SAN DONATO**

RELAZIONE

8 – Protocolli di intesa

Per quanto riguarda i protocolli di intesa e contratti di cui al comma 2, lettera e), dell'articolo 50 L.R. 39/97, si fa riferimento a quanto già agli atti del piano originario.

9 – Schema di convenzione urbanistica

Lo schema di convenzione urbanistica non risulta necessario in quanto il piano riguarda esclusivamente aree pubbliche e l'attuazione del piano sarà interamente a carico del Comune.

10 – Studio di sostenibilità ambientale

Per quanto riguarda lo studio di sostenibilità ambientale si ricorda che il piano originario è già stato sottoposto alla procedura di "screening" ex art. 10, L.R. n. 38/98, come da DGR 667/00, e si rimanda integralmente agli elaborati ad essa allegati.

11 - Situazione catastale

Le proprietà interessate dal piano, come meglio individuate nella Tav. B.5.1.1 risultano essere le seguenti:

- F. 26, mappali 438, 983, 1048, 1049, 1050, 1051 di proprietà della Provincia di Savona;
- F26, mappali 1052, 1053, 1054 e 1057 di proprietà del Demanio Pubblico dello Stato, Ramo Marina Mercantile;

Il piano comprende anche le aree demaniali relative alle opere di avanzamento a mare della linea di costa coincidenti con i moli e le banchine del porto già realizzate, e ad una porzione del vecchio sedime della S.S.Aurelia.

12 - Barriere architettoniche.

Le previsioni progettuali del Piano Particolareggiato già in questa fase sono tali da assolvere agli obblighi più generali in merito, soprattutto per quanto riguarda l'accessibilità alle parti comuni ed a tutte le singole unità d'uso, e la possibilità di adeguamento di ogni singola unità per quanto riguarda la dotazione di servizi igienici a norma di legge.

In particolare risultano garantite:

- le dimensioni minime degli accessi (ml. 1,50);

- la massima pendenza delle eventuali rampe (5%, oppure 8% con sviluppo massimo di ml.10,00);
- la dimensione minima delle piattaforme di distribuzione (mq.6,00);
- la dimensione degli ascensori (ml. 1,37 x 1,50) e la profondità degli antistanti pianerottoli (ml. 2,00);
- la larghezza e la pendenza delle scale.

Inoltre sono stati individuati idonei servizi igienici per disabili.

In sede di progettazione definitivo-esecutiva verranno approfonditi lo studio e la messa a punto degli accorgimenti di dettaglio per l'eliminazione delle barriere architettoniche, in relazione alle specifiche destinazioni di ciascuna unità edilizia.

13 - Risparmio energetico

Il problema del risparmio energetico è stato affrontato, in questa fase, dal punto di vista generale della localizzazione dei fabbricati e del soleggiamento - ottimo in tutta l'area di intervento - nonché dei principali requisiti tecnico-strutturali.

In sede di progettazione edilizia saranno predisposte le verifiche di dettaglio come da normativa vigente in materia di risparmio energetico.

Per quanto riguarda le scelte progettuali generali, tutti gli edifici saranno realizzati con tecniche tradizionali: strutture in c.a. o murature portanti in blocchetti di laterizio termoisolanti tipo alveolater, tamponamenti a cassa vuota con materiale termoisolante all'interno ed intonaco alla genovese sulle due facciate; serramenti, in conformità con le vigenti norme, con vetrocamera, della classe che verrà individuata in sede di calcolo, e quanto altro previsto dalla legge. Anche la coperture a terrazzo saranno opportunamente coibentate e rivestite con le tradizionali mattonelle di ceramica o in cls architettonico; parte di esse saranno attrezzate a giardino pensile.

14 - Sistemazione a verde

La vegetazione da impiantare nell'area portuale deve rispondere a specifici requisiti, quali:

- resistenza all'ambiente marino, stante la vicinanza al mare;
- resistenza all'inquinamento atmosferico, stante la vicinanza ad una strada nazionale a traffico veicolare elevato;
- rusticità, ovvero limitata necessità di manutenzione;
- resistenza ai parassiti;
- coerenza ed inserimento armonico con l'esistente flora locale.

Le zone del porto dove viene previsto un impianto vegetativo possono suddividersi in tre aree specifiche:

1. Area interna alla rampa di accesso al porto dalla Via Aurelia.
2. Area compresa tra la copertura dell'autorimessa e le pendici di capo S. Donato e la diga e vasche sistemate a giardino pensile in copertura di autorimessa e volumi commerciali.
3. Aree lungo le aree pedonali a quota banchina (in parte già realizzate).

Nell'area n.1, onde lasciare ampia visibilità per l'uscita dal varco e l'immissione nella via Aurelia, si prevede l'impianto di vegetazione a basso sviluppo in altezza, in particolare arbusti di macchia mediterranea quali: mirto e rosmarino, ed inoltre lavanda, lantana, ecc.

Nelle aree n. 2 e 3 potranno essere piantumate le seguenti essenze:

- piante a medio fusto: ulivo, tamerice, oleandro, washintonia filifera;
- piante a basso fusto: palme *Chamaerops Humilis*, a intervalli di 5/6 metri.
- piante arbustive: dracena, mirto, lentisco, corbezzolo, agave, lavanda;
- piante fiorite tappezzanti: mesembriantemo, agatea, dimorfoteca, cineraria marittima;
- piante rampicanti: bouganvillea, la bignonia, il convolvus.

TABELLA DATI DI PROGETTO
CONFRONTO PIANO APPROVATO - SCHEMA DI REVISIONE ED AGGIORNAMENTO

| B.4. Tabella dei dati di progetto S.U.A. APPROVATO 2004 | | | | B.4. Tabella dei dati di progetto REVISIONE ED AGGIORNAMENTO 2018 | | | |
|--|--|-------|--------|--|---|-------|--------|
| 1. Superficie del Piano Particolareggiato | | | | 1. Superficie del Piano Particolareggiato | | | |
| (compresi specchi acquei): | | mq. | 74.000 | (compresi specchi acquei): | | mq. | 73.660 |
| 2. Superficie comparti di urbanizzazione: | | | | 2. Superficie comparti di urbanizzazione: | | | |
| Comparto 1: | mq. | 3.350 | | Comparto 1: | mq. | 2.720 | |
| Comparto 2: | mq. | 1.580 | | Comparto 2: | mq. | 6.260 | |
| Comparto 3: | mq. | 7.685 | | Comparto 3: | mq. | 2.670 | |
| Comparto 4: | mq. | 6.465 | | Comparto 4: | mq. | 6.000 | |
| Comparto 5: | mq. | 3.720 | | Comparto 5: | mq. | 3.780 | |
| Comparto 6: | mq. | 2.540 | | Comparto 6: | mq. | 2.950 | |
| Comparto 7: | mq. | 1.190 | | Comparto 7: | mq. | 920 | |
| Totale aree a terra: | | mq. | 26.530 | Totale aree a terra: | | mq. | 25.300 |
| 3. Ripartizione funzioni per i diversi comparti: | | | | 3. Ripartizione funzioni per i diversi comparti: | | | |
| 3.1. COMPARTO 1 | | | | 3.1. COMPARTO 1 | | | |
| a) | spazi pedonali di uso pubblico (comprese aiuole) | mq. | 480 | a) | spazi pedonali di uso pubblico (comprese aiuole) | mq. | 180 |
| b) | parcheggi scoperti: | mq. | 100 | b) | parcheggi scoperti: | mq. | 0 |
| c) | zona tecnica: | mq. | 1.000 | c) | zona tecnica: | mq. | 0 |
| d) | viabilità e altre: | mq. | 1.770 | d) | viabilità e altre: | mq. | 2.540 |
| superficie totale del comparto: | | mq. | 3.350 | superficie totale del comparto: | | mq. | 2.720 |
| e) | Superficie lorda officine/magazzini (sotto rampa) | mq. | 440 | e) | Superficie lorda officine/magazzini (sotto rampa) | mq. | 800 |
| 3.2. COMPARTO 2 | | | | 3.2. COMPARTO 2 | | | |
| a) | Sedime edifici | | | a) | Sedime edifici | mq. | 0 |
| | <i>ufficio controllo porto</i> | mq. | 35 | b) | spazi pedonali di uso pubblico (comprese aiuole) | mq. | 470 |
| | <i>circoli nautici, associazioni, pubblici esercizi</i> | mq. | 480 | c) | parcheggi scoperti: | mq. | 360 |
| | Totale | mq. | 515 | d) | zona tecnica: | mq. | 2.540 |
| | | | | e) | pesca professionale | mq. | 225 |
| b) | spazi pedonali di uso pubblico | mq. | 1065 | f) | attività sportive ricreative (parco derive) | mq. | 1.840 |
| Superficie totale del comparto | | mq. | 1580 | g) | viabilità e altre: | mq. | 815 |
| superficie totale del comparto: | | mq. | 6.250 | | | | |
| c) | Superfici lorde corpi di fabbrica | | | | | | |
| | a quota 1,50 | mq. | 515 | | | | |
| | a quota 5,00 | mq. | 310 | | | | |
| | Totale superfici lorde | mq. | 825 | | | | |
| 3.3. COMPARTO 3 | | | | 3.3. COMPARTO 3 | | | |
| a) | sedime edificio servizi portuali/attività turistico-ricreative | mq. | 280 | a) | Sedime edifici | mq. | 0 |
| b) | spazi pedonali di uso pubblico (comprese aiuole) | mq. | 2.100 | b) | spazi pedonali di uso pubblico (comprese aiuole) | mq. | 1.330 |
| b) | parcheggi scoperti: | mq. | 1140 | b) | parcheggi scoperti: | mq. | 0 |
| c) | zona tecnica: | mq. | 1.885 | c) | zona tecnica: | mq. | 0 |
| d) | viabilità e altre: | mq. | 2.280 | d) | viabilità e altre: | mq. | 1.340 |
| superficie totale del comparto: | | mq. | 7.685 | superficie totale del comparto: | | mq. | 2.670 |
| e) | Superfici lorde corpi di fabbrica | | | | | | |
| | a quota 1,50 | mq. | 280 | | | | |
| | a quota 5,00 | mq. | 250 | | | | |
| | Totale superfici lorde | mq. | 530 | | | | |

TABELLA DATI DI PROGETTO
CONFRONTO PIANO APPROVATO - SCHEMA DI REVISIONE ED AGGIORNAMENTO

| | | | | | | | |
|------|---|------------|--------------|------|---|------------|--------------|
| 3.4 | <i>COMPARTO 4</i> | | | 3.4 | <i>COMPARTO 4</i> | | |
| a) | spazi pedonali di uso pubblico (comprese aiuole) | mq. | 2685 | a) | spazi pedonali di uso pubblico (comprese aiuole) | mq. | 2.530 |
| b) | parcheggi scoperti: | mq. | 155 | b) | parcheggi scoperti: | mq. | 170 |
| c) | zona tecnica: | mq. | 0 | c) | zona tecnica: | mq. | 0 |
| d) | viabilità e altro: | mq. | 3.575 | d) | viabilità e altro: | mq. | 3.300 |
| | superficie totale del comparto: | mq. | 6.415 | | superficie totale del comparto: | mq. | 6.000 |
| e) | sedime edifici (esclusa autorimessa): <i>edifici comm.li, pubblici esercizi, servizi, ecc.</i> | mq. | 420 | e) | sedime edifici (compresa autorimessa): <i>di cui</i> | mq. | 2.300 |
| | <i>servizi portuali, ecc.</i> | mq. | 150 | | <i>Ufficio Comunale del Porto + Servizi Portuali</i> | mq. | 160 |
| | Totale | mq. | 570 | | <i>Autorità Marittima</i> | mq. | 60 |
| f) | superfici lorde corpi di fabbrica: | | | f) | superfici lorde corpi di fabbrica: | | |
| | autorimessa, attività comm.li, servizi a q 2,00 | mq. | 2.560 | | autorimessa a q. 0,70 | mq. | 1.250 |
| | autorimessa, ufficio porto a q 5,40 | mq. | 1.164 | | autorimessa a q. 3,50 | mq. | 1.200 |
| | pubblici esercizi, ecc. a q. 6,50 | mq. | 116 | | attività comm.li, pubblici esercizi, ecc. a q. 1,90 | mq. | 510 |
| | | | | | attività comm.li, pubblici esercizi, ecc. a q. 6,50 | mq. | 400 |
| | | | | | Ufficio Comunale Porto + servizi portuali | mq. | 195 |
| | | | | | Autorità Marittima | mq. | 65 |
| | | | | | Servizi igienici | mq. | 140 |
| | | | | | Vano scala-ascensore (su tre livelli) | mq. | 110 |
| | | | | | volumi tecnici | mq. | 100 |
| | totale superfici lorde: | mq. | 3.840 | | totale superfici lorde: | mq. | 3.970 |
| 3.5. | <i>COMPARTO 5</i> | | | 3.5. | <i>COMPARTO 5</i> | | |
| a) | Sedime edifici | mq. | 0 | a) | Sedime edifici | | |
| b) | spazi pedonali di uso pubblico | mq. | 0 | b) | spazi pedonali di uso pubblico | mq. | 0 |
| c) | parcheggi scoperti: | mq. | 940 | c) | parcheggi scoperti: | mq. | 950 |
| d) | zona tecnica: | mq. | 1.480 | d) | zona tecnica: | mq. | 280 |
| e) | viabilità e altro: | mq. | 1.300 | e) | pesca professionale | mq. | 255 |
| | superficie totale del comparto: | mq. | 3.720 | f) | Autorità Marittima Corpi dello Stato | mq. | 50 |
| | | | | g) | viabilità e altro: | mq. | 2.245 |
| | | | | | superficie totale del comparto: | mq. | 3.780 |
| 3.6. | <i>COMPARTO 6</i> | | | 3.6. | <i>COMPARTO 6</i> | | |
| a) | spazi pedonali di uso pubblico | mq. | 930 | a) | spazi pedonali di uso pubblico | mq. | 870 |
| b) | parcheggi scoperti: | mq. | 0 | b) | parcheggi scoperti: | mq. | 540 |
| c) | zona tecnica: | mq. | 0 | c) | zona tecnica: | mq. | 0 |
| d) | viabilità e altro: | mq. | 1.410 | d) | viabilità e altro: | mq. | 1.540 |
| | superficie totale del comparto: | mq. | 2.340 | | superficie totale del comparto: | mq. | 2.950 |
| e) | sedime edifici: | mq. | 325 | e) | sedime edifici: | mq. | 0 |
| f) | Sedime fabbricati esistenti da mantenere, all'interno della fascia di rispetto della S.S. Aurelia | | | f) | Sedime fabbricati esistenti da mantenere, all'interno della fascia di rispetto della S.S. Aurelia | | |
| | <i>officine e servizi:</i> | mq. | 170 | | <i>officine e servizi:</i> | mq. | 170 |
| | <i>portineria</i> | mq. | 30 | | | | |
| | Totale superfici lorde | mq. | 200 | | Totale superfici lorde | mq. | 170 |
| 3.7. | <i>COMPARTO 7</i> | | | 3.7. | <i>COMPARTO 7</i> | | |
| a) | aree private | mq. | 1.190 | a) | spazi pedonali di uso pubblico (comprese aiuole) | mq. | 210 |
| | | | | b) | parcheggi scoperti: | mq. | 170 |
| | | | | c) | viabilità e altro: | mq. | 540 |
| | superficie totale del comparto: | mq. | 1.190 | | superficie totale del comparto: | mq. | 920 |

TABELLA DATI DI PROGETTO
CONFRONTO PIANO APPROVATO - SCHEMA DI REVISIONE ED AGGIORNAMENTO

| | | | | | | | |
|-----------|--|------------|---------------|-----------|--|------------|--------------|
| 4. | Verifica standards urbanistici (D.M. 1.444/68) e parcheggi: | | | 4. | Verifica standards urbanistici (D.M. 1.444/68) e parcheggi: | | |
| 4.1. | superfici lorde edifici compresi nel piano (s.l.a.): | | | 4.1. | superfici lorde edifici compresi nel piano (s.l.a.): | | |
| a) | attività artigianali-produttive/servizi, ecc. (comparti 1-6): | mq. | 640 | a) | attività artigianali-produttive/servizi, ecc. (comparto 1): | mq. | 800 |
| b) | attività commerciali/pubblici esercizi, servizi portuali, ecc. (comparto 4): | mq. | 450 | | | | |
| c) | servizi portuali (ufficio capitaneria, ufficio porto e controllo traffico) a attività turistico-ricettive (comparti 2-3-4) | mq. | 745 | b) | attività commerciali/pubblici esercizi, servizi portuali, ecc. (comparto 4): | mq. | 910 |
| d) | circoli nautici, associazioni sportive, ecc. (comparto 2) | mq. | 755 | | | | |
| | Totale superfici lorde | mq. | 2.590 | | Totale superfici lorde | mq. | 1.710 |
| 4.2. | fabbisogno superfici per standards: | | | 4.2. | fabbisogno superfici per standards: | | |
| | - per attività di cui al punto a): 10% (art. 5.1.): | mq. | 64 | | - per attività di cui al punto a): 10% (art. 5.1.): | mq. | 80 |
| | - per attività di cui ai punti b), c), d): 80% (art. 5.2.): | mq. | 1536 | | - per attività di cui ai punti b), c), d): 80% (art. 5.2.): | mq. | 728 |
| | totale fabbisogno standards : | mq. | 1.600 | | totale fabbisogno standards : | mq. | 808 |
| | di cui per parcheggi (50%): | mq. | 800 | | di cui per parcheggi (50%): | mq. | 404 |
| 4.3. | superfici per servizi a progetto: | | | 4.3. | superfici per servizi a progetto: | | |
| a) | parcheggi scoperti: | mq. | 2.333 | a) | parcheggi scoperti: | mq. | 2.190 |
| b) | di cui, da vincolare ad uso pubblico (standards): | mq. | 800 | b) | di cui, da vincolare ad uso pubblico (standards): | mq. | 404 |
| c) | percorsi e spazi pedonali attrezzati: | mq. | 7.260 | c) | percorsi e spazi pedonali attrezzati: | mq. | 5.590 |
| d) | edifici di interesse comune (s.l.a.): | mq. | 965 | d) | edifici di interesse comune (s.l.a.): | mq. | 220 |
| | totale spazi per standards (b+c+d): | mq. | 11.358 | | totale spazi per standards (b+c+d): | mq. | 8.404 |
| 4.4. | dotazione complessiva parcheggi: | | | 4.4. | dotazione complessiva parcheggi: | | |
| a) | parcheggi scoperti | mq. | 2.333 | a) | parcheggi scoperti (n. p.a.): | mq. | 2.190 |
| b) | parcheggi coperti | mq. | 3.150 | b) | parcheggi coperti (n. 95 p.a.): | mq. | 2.450 |
| | superficie totale parcheggi: | mq. | 5.483 | | superficie totale parcheggi: | mq. | 4.640 |
| 4.5. | suddivisione spazi per parcheggi: | | | 4.5. | suddivisione spazi per parcheggi: | | |
| a) | per standards urbanistici (pubblici a rotazione): | mq. | 800 | a) | per standards urbanistici (pubblici a rotazione): | mq. | 404 |
| b) | pertinenziali volumi commerciali (10%): | mq. | 150 | b) | pertinenziali superfici commerciali (> 50 mq.): | | |
| | | mq. | | | (mq. 60,0+60,0+135,0+135,0+110,0+400,0) = mq. 900: 25= 36 x 12,5 =) | mq. | 450 |
| c) | parcheggi residui (pubblici a rotazione): | mq. | 4.533 | c) | parcheggi residui (pubblici a rotazione): | mq. | 3.786 |
| 4.6. | ripartizione posti auto | | | 4.6. | ripartizione posti auto | | |
| a) | parcheggi pertinenziali: | n. | 6 | a) | parcheggi pertinenziali: | n. | 36 |
| b) | parcheggi pubblici a rotazione: | n. | 249 | b) | parcheggi pubblici a rotazione: | n. | 210 |
| | Totale posti auto | n. | 255 | | Totale posti auto | n. | 246 |
| 4.7. | verifica rapporto parcheggi/posti barca: | | | 4.7. | verifica rapporto parcheggi/posti barca: | | |
| a) | totale posti barca: | n. | 518 | a) | totale posti barca: | n. | 532 |
| b) | posti barca > 6,00 ml.: | n. | 402 | b) | posti barca > 6,00 ml.: | n. | 329 |
| c) | percentuale parcheggi uso pubblico previsti dal piano della costa per i nuovi porti: | | 60% | c) | percentuale parcheggi uso pubblico previsti dal piano della costa per i nuovi porti: | | 60% |
| d) | percentuale parcheggi pubblici a rotazione a progetto: | | 61% | d) | percentuale parcheggi pubblici a rotazione a progetto: | | 64% |