

## DISCIPLINARE TECNICO ATTUATIVO

### TITOLO I° DISPOSIZIONI GENERALI

#### CAPO I° ADEGUAMENTO TECNICO FUNZIONALE “ZONA CENTRO/SUD PORTO”

##### Art. 1- Finalità ed elementi costitutivi

L'adeguamento tecnico funzionale della “zona Darsena Sud Porto” (di seguito per brevità chiamato “Progetto Zona Sud” o semplicemente Progetto) è redatto di intesa tra l'Autorità Marittima, la Regione e il Comune ai sensi dell'art.8 delle NTA del Piano Regionale dei porti (adottato con Delibera di G.R. n.1907 del 22/12/2008 e approvato con D.G.R. n.976 del 8/06/2009). Esso precisa le caratteristiche e la destinazione funzionale delle aree interessate, ivi comprese le attività cantieristiche e le infrastrutture per la mobilità all'interno della zona portuale delimitata dall'art.44 delle NTA del vigente PRG, in conformità alle prescrizioni del PRP/68 ed in attesa della redazione del Piano Regolatore del Porto ai sensi dell'art.5 della legge n.84/1994.

Rimangono salve le competenze territoriali degli organi dello Stato e/o della Regione sulla base delle disposizioni di legge.

Il progetto si compone dei seguenti elaborati:

n.tavola	Elaborato
1	Inquadramento urbanistico. Analisi
2	Piano regolatore del porto 1968
3	Accrescimento storico del tessuto urbano. Analisi
4	Sistema di connessione centro storico-porto Analisi
5	Individuazione particelle catastali aree del patrimonio disponibile dello stato. Attività /ditte in ambito portuale Analisi
6	Distribuzione cantiere/servizi. Stato attuale
7(*)	Nuove aree funzionali. Sovrapposizione foto aerea. Progetto
8(*)	Disposizione delle aree funzionali. Progetto
9(*)	Parametri dimensionali delle strutture cantieristiche e di servizio. Progetto
10	Viste prospettiche d'assieme. Progetto
11(*)	Relazione illustrativa
12(*)	Disciplinare tecnico per l'attuazione
13	Relazione geologico-geomorfologica

#### (\*) TAVOLE MODIFICATE A SEGUITO DELLE OSSERVAZIONI

Le principali finalità del progetto sono le seguenti:

- Maggiore funzionalità e adeguamento delle aree dei cantieri navali;
- Miglioramento delle condizioni di sicurezza sul lavoro dei cantieri e

- degli operatori portuali;
- Adeguamento della viabilità all'interno dell'area portuale senza modifica dell'impianto generale;
- Aumento dei servizi alla darsena turistica (strutture di servizio, parcheggi, ecc...).

**Art. 2-           Modalità d'attuazione dell'Adeguamento tecnico funzionale "zona Darsena Sud Porto"**

Il "Progetto Zona Sud" si concretizza per mezzo di strumenti d'attuazione prevalentemente di iniziativa privata diretta, nel rispetto delle indicazioni riportate nelle tavole grafiche e delle prescrizioni e destinazioni d'uso contenute nel presente disciplinare.

Il "Progetto Zona Sud" identifica singole "unità attuative" (UA) relative alle singole concessioni demaniali in atto o di previsione, descritte dagli elaborati grafici, secondo le modalità inserite nel presente documento.

Gli interventi potranno riguardare singole "unità attuative" (UA) o, mediante progetti unitari o di comparto, gruppi di esse.

Su iniziativa pubblica e/o di più operatori privati sono ammessi strumenti d'intervento preventivo, estesi ad uno o più "unità attuative" (UA), che si articoleranno in Progetti di Comparto (PdC), in base ai quali saranno rilasciati i singoli permessi di costruire.

Gli interventi diretti di iniziativa privata, ai sensi del D.P.R. 06.06.2001 n.380 e successive modificazioni, si attuano tramite permesso di costruire o denuncia di inizio attività edilizia, ove ne ricorrano le condizioni, e in applicazione alle norme del presente disciplinare, oltre che per l'esecuzione dei PdC anche per la realizzazione diretta del Progetto ove gli strumenti preventivi non siano richiesti, fermo restando l'acquisizione dell'autorizzazione/concessione dell'Autorità Marittima ai sensi del Codice della Navigazione.

Gli interventi delle pubbliche amministrazioni, con esclusione delle opere destinate alla difesa militare e soggette a speciali misure di sicurezza, si attuano in conformità delle disposizioni di cui all'art. 7 del suddetto decreto n.380/01.

**Art. 3-           Modalità d'intervento preventivo.**

Il Progetto di Comparto (PdC) deve contenere:

- a) l'individuazione degli immobili da destinarsi agli interventi pubblici, con particolare riguardo alle attrezzature, infrastrutture, opere e impianti di interesse generale;
- b) la precisazione delle destinazioni d'uso delle singole aree, l'individuazione delle unità di intervento e l'indicazione delle relative opere di urbanizzazione;

interventi attuativi, con le relative precisazioni planivolumetriche;  
c) la definizione delle tipologie edilizie d'uso e costruttive da adottare negli ambiti previsti, con le indicazioni delle relative priorità in armonia con i programmi di attuazione;  
d) i termini di validità del piano e i tempi di attuazione degli interventi.

**In caso di PdC (Progetto di Comparto) sono ammesse dai confini interni dei lotti dimensioni inferiori a quelle dei distacchi previsti dall'elaborato n.9 senza previsione di comunione del muro di confine. Inoltre è possibile accorpate, se in presenza di un unico concessionario, due o più lotti (o Unità attuativa) mantenendo i parametri massimi di superficie coperta e complessiva quale somma delle concessioni singole. Per le altezze massime, ogni lotto fa riferimento alle altezze definite dalle presenti norme mentre per i distacchi è ammessa la deroga per i confini interni di cui al presente comma.**

#### **Art. 4- Elaborati del Piano di Comparto.**

Il Progetto di Comparto (PdC) è composto dai seguenti elaborati:

- a) estratto del "Progetto Zona Sud" contenente la zona oggetto del PdC;
- b) planimetria catastale estesa ad una zona con profondità di mt.200, aggiornata con i fabbricati esistenti, con l'indicazione dell'area interessata, le altezze e le caratteristiche dei fabbricati contermini, le strade che attraversano o lambiscono l'area interessata; lo stato di fatto delle attrezzature e delle opere di urbanizzazione esistenti;
- c) la precisazione delle destinazioni d'uso delle singole aree, l'individuazione delle unità di intervento e delle relative opere di urbanizzazione;
- d) planimetria, adeguatamente quotata nel rapporto 1:500, dell'intervento progettato, riportante:
  - le aree e le opere da destinare all'urbanizzazione;
  - la eventuale suddivisione in lotti dettagliatamente quotati ;
  - l'ingombro massimo degli edifici da costruire in ciascun lotto, la distanza del perimetro dal confine più prossimo e quella reciproca tra i vari edifici circostanti;
- e)- schemi planimetrici ed altimetrici dei fabbricati con l'indicazione della loro destinazione di uso, nel rapporto minimo 1:500;
- f)- relazione tecnico-descrittiva delle opere da eseguire, della sistemazione delle aree scoperte, della qualità dei materiali da impiegare, della destinazione dei fabbricati; allegata a tale relazione, per le attività artigianali e industriali, è necessaria una descrizione analitica sulle lavorazioni effettuate e la specificazione dei materiali depositati, trattati, prodotti, eliminati all'interno dell' unità produttiva.

- g)- definizione delle tipologie edilizie costruttive e d'uso da adottare negli interventi attuativi, con le relative precisazioni planivolumetriche;
  - h)- documentazione fotografica della zona, oltre eventuali vedute assonometriche o studi planivolumetrici e quanto altro possa occorrere ai fini di una esauriente rappresentazione del progetto;
  - i)- elaborati, nel rapporto minimo 1:500, illustranti le opere di urbanizzazione primaria, costituiti da:
    - planimetria, profilo longitudinale e sezioni della viabilità;
    - progetti degli impianti di fognature, d' illuminazione pubblica, della rete elettrica, di acquedotto, del gas, della rete telefonica e della rete antincendio.
- Gli elaborati di cui alla presente lettera devono contenere indicazioni sugli allacciamenti alle reti principali esistenti, nonché sugli allacciamenti dei singoli lotti alle opere in progetto;
- l)- calcoli e disegni costruttivi dei particolari delle opere di cui alla lettera i);
  - m)- computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria da eseguire;
  - n)- relazione tecnico-illustrativa del progetto del P.d.C, contenente l'inserimento del piano nello stato di fatto e nelle previsioni urbanistiche ed un programma di attuazione coordinato indicante i termini di validità del piano, i tempi di attuazione degli interventi previsti e le relative priorità in armonia con il P.P.A.

**Art. 5-            Modalità d'intervento diretto.**

Tutti gli interventi dei privati che comportino trasformazione urbanistica ed edilizia della zona portuale sono subordinati, previo assenso dell'Autorità marittima, al rilascio del permesso di costruire da parte del dirigente comunale competente, in conformità a quanto disposto dal DPR 6.6.2001, n.380 e successive modificazioni. Qualora si verificano le condizioni espresse nell'art.22 comma 3 del d.p.r.380/2001 il permesso di costruire potrà essere sostituito da denuncia di inizio attività edilizia accompagnata dalla relativa autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.Lgs.n.42/2004 e s.m.i.

Ove sono previsti interventi diretti sono presupposti per il rilascio del permesso di costruire o per la validità della d.i.a.e.:

- a) la conformità dell'intervento alle previsioni e prescrizioni dello strumento urbanistico generale e del presente "Progetto Zona Sud" quale assetto funzionale del piano regolatore del Porto vigente ;
- b) il possesso, da parte del richiedente, del titolo al godimento del bene (concessione demaniale marittima), rilasciato dalla Capitaneria di Porto.
- c) L'autorizzazione ai sensi dell'art. 24 del Regolamento al Codice della Navigazione da parte della Capitaneria di Porto.

Nei comparti in cui sia previsto l'intervento preventivo, oltre ai presupposti di cui al precedente comma b) e c), il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla approvazione ed esecutività del PdC.

Per quanto concerne gli oneri di urbanizzazione di cui agli art.15 e segg. del d.p.r. n.380/01 si applicano nel modo previsto dall'art.14 del presente documento

## **CAPO II°    NORMATIVA SPECIALE**

### **Art. 6-       Destinazioni d'uso**

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata nei progetti d'intervento edilizio diretto come in quelli d'intervento preventivo, sulla base delle prescrizioni dettate dalle presenti norme. Qualsiasi cambiamento della destinazione d'uso rispetto al progetto assentito con il permesso di costruire è subordinato al rilascio, da parte del Comune, di un permesso di costruire in variante previa autorizzazione della Capitaneria di Porto ai sensi dell'art. 24 del Regolamento al Codice della Navigazione.

### **Art. 7-       Preesistenze**

**Gli edifici preesistenti all'entrata in vigore delle presenti norme possono conservare la superficie edificabile preesistente ed effettuare interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo senza aumento delle superfici e dei volumi esistenti.**

Su tali edifici in mancanza di PdC o interventi conformi al presente "Progetto Zona Sud" sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria dell'esistente.

In tutti i lotti e le unità attuative individuate, le nuove recinzioni, o quelle realizzate in occasione di interventi di ristrutturazione, dovranno adeguarsi ai parametri specifici di seguito indicati, con l'eventuale eccezione della colorazione.

Sono ammesse le recinzioni delle concessioni demaniali assentite secondo criteri di massima leggerezza e trasparenza realizzando schermature prefabbricate trasparenti zincate a freddo o inox di altezza complessiva non superiore a mt.1,80 prive di muretto di base.

### **Art. 8-       Frazionamento e accorpamento di aree.**

La consistenza delle concessioni demaniali deve essere congruente con quella prevista dal presente Progetto. L'Autorità Marittima e il Comune possono, comunque su istanza del privato, mediante Conferenza di Servizi procedere ad un riconfinamento o accorpamento delle concessioni demaniali in atto o di previsione al fine di un miglior utilizzo delle aree stesse. Tale modifica non può modificare i tracciati della viabilità, le zone destinate a parcheggi e alle banchine, salvaguardando le attività portuali e della darsena turistica.

## **Art. 9- Rilascio delle concessioni demaniali a regime**

A seguito dell'approvazione del presente Progetto, lo stesso verrà notificato ai concessionari, a cura della Capitaneria di Porto.

Entro 30 (trenta) giorni dalla notifica, i concessionari interessati dovranno proporre le istanze, corredate dagli elaborati progettuali, di accettazione di riconfinamento e trasferimento in conformità al presente Progetto approvato; le predette istanze saranno contestualmente valutate in conferenza di servizi.

In caso di mancata accettazione da parte di uno o più Concessionari, l'Autorità Marittima ed il Comune provvederanno a pubblicare il presente Progetto per 60 (sessanta) giorni all'Albo dei due Enti e mediante avviso per estratto su un quotidiano a diffusione regionale; in tale periodo chiunque potrà provvedere a presentare osservazioni.

Previo esame delle osservazioni da effettuarsi in conferenza di servizi decisoria ai sensi dell'art.14 della l. n.241/90 e s.m.i., il Progetto diverrà operativo.

Per la sua attuazione, l'Autorità Marittima, atteso l'interesse pubblico sotteso al presente Progetto e connesso all'obiettivo di:

- riqualificare l'area cantieristica e di sosta imbarcazioni implementando la sicurezza sui luoghi di lavoro;
- articolare diversamente la viabilità portuale, ampliando la disponibilità di parcheggi e razionalizzando i percorsi per i travel-lifts;
- creare una stecca di fabbricato per i servizi connessi alla darsena turistica;

**valuta l'opportunità e le condizioni per procedere alla eventuale revoca, ai sensi dell'art. 42 Cod. Nav., delle concessioni demaniali di quanti non abbiano provveduto ad inoltrare - nella fase precedente - le istanze di riconfinamento e trasferimento, riassegnandole secondo le procedure previste dal Codice della Navigazione.**

## **Art. 10 Decoro estetico ed ambientale.**

Gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza devono rispettare, nel loro aspetto esterno, il decoro ed inserirsi armoniosamente nel contesto portuale ed urbano; i concessionari devono provvedere a tale adempimento mediante periodiche ed opportune opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, anche al fine di rispettare le normative in materia di sicurezza sui cantieri mobili e temporanei e sui luoghi di lavoro.

A tale riguardo la Capitaneria di Porto potrà imporre ai concessionari l'esecuzione delle opere e la rimozione di elementi, per garantire il

decoro estetico e ambientale.

Per i nuovi edifici o in caso di ristrutturazione edilizia dell'esistente dovranno essere seguite le indicazioni di indirizzo del presente "Progetto Zona Sud".

Per i materiali, fatto salvo che dovrà sempre trattarsi di tipologie costruttive di facile sgombero, dovranno essere privilegiate le strutture prefabbricate leggere con utilizzo dell'acciaio, del legno, del vetro o di materiali in cls precompresso a pannelli colorati con specchiature trasparenti non riflettenti il sole. Le coperture saranno sempre prefabbricate a pannelli con materiali anch'essi non riflettenti. Vanno comunque privilegiate le strutture prefabbricate rispetto a quelle gettate in opera.

Per i colori vanno privilegiate le tonalità pastello secondo le indicazioni di indirizzo dell'allegato A al presente documento.

Per le necessità inerenti il lavoro cantieristico i manufatti potranno essere realizzati con tetto apribile in maniera da poter aumentare l'altezza interna a disposizione per ulteriori metri 4,00 oltre quella massima prevista dalle presenti norme, mediante l'installazione di tendoni mobili e temporanei aventi anch'essi caratteristiche di facile sgombero. L'installazione di tali attrezzature non potrà avere durata superiore a 120 giorni all'anno e dovrà essere autorizzata anticipatamente dalla Capitaneria ai sensi dell'art. 24 del Regolamento al Codice della Navigazione e dal Comune. La richiesta dovrà essere corredata dei dati riassuntivi del ponteggio, le dimensioni, i materiali e la durata massima dell'installazione. Tali ponteggi dovranno essere necessariamente smontati a fine lavorazioni e non potranno occupare una superficie coperta superiore a quella massima concessa per le superfici edificabili ammesse in ogni singola unità attuativa (UA).

Per necessità sempre collegate alle cantieristica è possibile realizzare strutture mobili e temporanee (ponteggi o similari) anche tendonati, che non superino le superfici edificabili e rispettino gli altri parametri definiti dalle presenti norme e dagli elaborati grafici. In merito ai colori e ai materiali dovranno essere rispettate le colorazioni e le tipologie indicate per i manufatti edilizi elencate nei precedenti commi. Le coperture e le pareti laterali di tali tendoni dovranno rispettare criteri di leggerezza e possedere colori tenui pastello senza indicazioni pubblicitarie o immagini impresse.

Gli impianti tecnologici vanno il più possibile inseriti nelle strutture e mascherati.

#### **Art. 11- Inquinamenti.**

Tutte le costruzioni e gli impianti esistenti, da trasformare o nuovi da realizzare, dovranno essere dotati di impianti idonei ad impedire



inquinamenti atmosferici, acustici e da materiali solidi o liquidi di rifiuto. in particolare dovranno essere rispettate le disposizioni di cui al DPR n.203/1988, ai DLgss n.22/1997 e n.152/1999, e alle LL n.447/1995, n.36/2001 e D.Lgs. n.152/06 e s.m.i..

**Art. 12- Aree di parcheggio pertinenziale**

All'interno delle unità attuative (UA), ove non espressamente individuate dalle tavole grafiche del presente "Progetto Zona Sud", devono essere previste adeguate aree a parcheggio, relativamente alle esigenze degli specifici insediamenti, oltre a quelli da individuarsi all'interno dei singoli lotti.

### **CAPO III° PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI**

#### **Art. 13- Definizione dei parametri urbanistici ed edilizi.**

Per i parametri urbanistici ed edilizi si fa riferimento al vigente Regolamento Edilizio Comunale.

#### **Art. 14- Oneri di urbanizzazione - Fonti rinnovabili e risparmio energetico**

Considerando che gli interventi edilizi avvengono , in tale zona , su area demaniale, nel contributo concessorio non viene calcolato il costo di costruzione, assumendo come zona urbanistica omogenea di riferimento:

- la B della tabella regionale in applicazione della L.10/77 per gli interventi con destinazione diversa da quella artigianale e industriale assumendo come altezza virtuale mt 4.50 in applicazione della delibera di consiglio comunale n.30/97e s.m.i. e come parametri (€/metro cubo) quelli relativi alla destinazione di progetto;
- la D della tabella regionale in applicazione della L.10/77 (ampliamento o nuove costruzioni in zona di completamento) per gli interventi con destinazione artigianale e industriale assumendo come parametri (€/metro quadrato) quelli relativi alla destinazione di progetto.

Tenuto conto delle particolari condizioni di degrado della zona portuale in tutti i comparti dei cantieri soggetti ad intervento dei privati si prevede uno sconto degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria pari al 10% di quanto stabilito dalla D.G.C.n. 335 del 2.12.2009 e s.m.i. Sono valide le norme altrove applicabili in materia di calcolo degli oneri, rateizzazione e modalità di pagamento stabilite dalle norme vigenti.

Al fine di incentivare l'utilizzo delle fonti rinnovabili è prescritta, per ogni intervento di nuova costruzione o ristrutturazione edilizia con o senza ampliamento volumetrico, una quota minima da realizzare di energia da fonti rinnovabili pari a 3 KWp, da certificare da parte del D.L. a fine lavori.

Gli impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili vanno introdotti il più possibile nelle strutture e nelle coperture limitandone l'impatto visivo. Sono vietati impianti eolici con pale e strutture in elevazione di altezza superiore a quella massima prescritta per le strutture edilizie di cui ai successivi articoli.

## TITOLO II° DESTINAZIONI URBANISTICHE

### Art. 15- **Suddivisione della zona portuale oggetto del Progetto.**

Il presente Progetto suddivide la zona portuale in zone funzionali, nei cui ambiti è precisata l'utilizzazione dei suoli secondo la seguente classificazione:

- 1) Zone a destinazione prevalentemente produttiva
- 2) Zone a destinazione prevalentemente commerciale e di servizio
- 3) Zone destinate alla viabilità, al verde di arredo e ai parcheggi

### Art. 16- **Carattere vincolante della destinazione**

Le destinazioni attribuite agli ambiti definiti nel precedente articolo 15, secondo la classificazione della zona portuale individuata dal presente Progetto, hanno carattere vincolante; sono comunque ammesse, nei diversi ambiti, le attività integrative e complementari alle destinazioni d'uso prevalenti prescritte dalle norme specifiche di zona.

### Art. 17- **Zone funzionali a destinazione cantieristica**

Tali ambiti a destinazione prevalentemente produttiva comprendono le parti della zona portuale interessate da insediamenti produttivi, già completati o in via di completamento.

In tali comparti, da assimilarsi a zone omogenee di tipo D, ai sensi del D.L. n.1444/1968, il Progetto si attua prevalentemente per intervento diretto di iniziativa privata o anche preventivo (PdC) di iniziativa anche privata.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso prevalenti:

- a) Cantieristica navale ed impianti industriali e artigianali compatibili con l'attività del porto;
- b) Servizi tecnici e amministrativi degli impianti suddetti;
- c) Stazionamento imbarcazioni e area scoperte per la manutenzione;

Sono ammesse ad integrazione delle precedenti le seguenti destinazioni:

- a) Depositi e magazzini;
- b) Strutture commerciali all'ingrosso e dettaglio per la vendita delle attrezzature e prodotti connessi alla cantieristica con massima superficie di vendita di 200 mq per ogni unità attuativa (lotto d'intervento).

***c) strutture di servizio compatibili con le finalità statutarie senza fini di lucro di Circoli/Enti concessionari, nonché con lo scopo***

***della concessione demaniale assegnata.***

Con riferimento all'elaborato n.09 del Progetto i parametri dimensionali delle strutture del presente articolo sono ivi fissati.

Per ogni unità attuativa (lotto d'intervento) specificata nella tavola n.09 le Superfici coperte massime sono quelle indicate in tale elaborato e vanno individuate all'interno della sagoma limite di ogni lotto secondo i parametri ivi indicati.

**La superficie utile, comunque disposta su unico livello, può essere soppalcata per una percentuale non superiore al 30% al fine di destinare la superficie in elevazione a servizi tecnici e amministrativi delle attività ammesse direttamente collegate ad esse.**

**Art. 18- Zone funzionali di servizio alla darsena turistica**

Tali ambiti comprendono le parti della zona portuale interessate da servizi connessi alla darsena turistica e ai cantieri posti nella zona immediatamente adiacente.

In tali ambiti, anch'essi da assimilarsi alle zone omogenee di tipo D ai sensi del D.L.2.4.1968 n.1444, il Progetto si attua per interventi preventivi (PdC) di iniziativa pubblica, o in mancanza privata, estesi all'intero comparto. E' ammessa, dietro presentazione ed approvazione di un piano unitario, l'attuazione per stralci funzionali esecutivi coordinati tra di loro, secondo le tre unità attuative indicate con le lettere A,B,C nell'elaborato n.09. L'intervento diretto è ammesso solo in conformità al piano unitario approvato o per gli edifici esistenti in tali zone secondo le specifiche del presente articolo.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso :

- a) Impianti produttivo-commerciali compatibili con le attività del porto con esclusione della grande distribuzione al dettaglio;
- b) Depositi, uffici, e laboratori connessi alla spedizione, distribuzione e commercializzazione di servizi e prodotti dell'ambito portuale;
- c) Servizi tecnici ed amministrativi degli impianti suddetti;
- d) Uffici di rappresentanza e attività ausiliarie alle attività connesse all'area portuale quali locali ricreativo culturali e di ristoro, agenzie di trasporto, assicurative, turistiche, noleggio imbarcazioni e automobili, ecc...;

Nell'unico lotto destinato a tali attività sono ammessi i parametri per le nuove costruzioni individuati sull'elaborato grafico n.09 con le specifiche di seguito indicate.

La Superficie coperta e la superficie utile lorda massima sono quelle indicate dall'elaborato e vanno individuate all'interno della sagoma limite del lotto. Il piano unitario, a parità di superficie utile e coperta può modificare, senza variante al presente Progetto di riassetto la sagoma

limite all'interno del lotto approvando un nuovo progetto planovolumetrico.

All'interno della sagoma limite vanno individuate adeguate superfici porticate che aumentino la permeabilità e l'accessibilità dell'edificio dall'area turistica verso il molo sud. Tali superfici non concorreranno al calcolo della superficie utile lorda costituendo porticati di uso pubblico. La larghezza del porticato dovrà essere almeno pari a metri 3,00 e preferibilmente posto sui lati nord-est e sud-ovest dell'edificio.

Non sono ammessi all'interno dell'edificio attività commerciali con superficie di vendita superiore a mq.250 (esercizi di vicinato).

**Per l'attuazione dei tre lotti funzionali A, B e C è prescritta la presentazione del progetto unitario; è prioritaria la realizzazione dei lotti A e B di iniziativa preferibilmente pubblica. Nell'attuazione del lotto C, in parte occupato dall'attuale concessione demaniale, è obbligatorio il rispetto del progetto unitario approvato nonché delle prescrizioni architettoniche e funzionali in esso contenute. In mancanza di quanto indicato, sull'edificio esistente, ricadente in parte nel lotto C, non sono ammessi interventi oltre alla manutenzione straordinaria senza previsione di aumento delle superfici utili attuali.**

**Art. 19 - Zone della viabilità, di rispetto ed arredo stradale.**

Le aree destinate alla viabilità sono da utilizzare per la conservazione, l'ampliamento e la creazione ex novo di spazi per la circolazione dinamica e statica.

Le aree destinate al rispetto ed arredo stradale sono da utilizzare per la creazione di quinte di verde tra l'edificato e le infrastrutture.

In tali zone è vietata la costruzione di qualsiasi tipo di edificio o manufatto. L'arredo di tale aree verrà concertato tra Capitaneria di Porto e Comune mediante Conferenza di Servizi in sede di approvazione dei progetti delle opere pubbliche connesse alla realizzazione dell'intervento. Dovrà essere garantita una quota sufficiente di verde, utilizzando varietà poco idroesigenti, locali o comunque di tipo e specie stabilmente utilizzate nelle realizzazioni di opere a verde.

Gli accessi alle concessioni demaniali per ogni Unità Attuativa saranno autorizzati dall'Autorità Marittima compatibilmente con l'attività portuale salvaguardando gli spazi operativi delle banchine e la viabilità esistente nel rispetto delle disposizioni progettuali del presente Progetto.

**Art. 20 - Parcheggi.**

Nelle tavole di progetto sono individuate le aree da destinare a spazi a

raso di parcheggio. Tali zone possono essere utilizzate per lo stazionamento e la sosta di autoveicoli leggeri e pesanti secondo le esigenze dei vari comparti. In funzione delle esigenze produttive della cantieristica e dei servizi connessi tali aree potranno essere soggette a limitazioni per periodi di breve durata connesse alla movimentazione dei natanti all'interno delle aree stesse o ad altre esigenze connesse. Nelle nuove realizzazioni di parcheggi, ad eccezioni delle vie di sosta e di accesso, verranno privilegiate soluzioni che assicurino la massima permeabilità degli stalli di sosta mediante betonelle e zone inerbite artificialmente. Dovranno essere assicurati in numero congruo e a norma con le vigenti leggi in materia di barriere architettoniche gli stalli per disabili.

#### **Art. 21 - Spazio polifunzionale**

Nelle tavole di progetto sono individuate aree da destinare a spazio polifunzionale a supporto delle strutture e delle attività contigue; come tale dovrà rimanere libero da qualsiasi struttura od impianto che lo occupi permanentemente anche in modo parziale. Tale spazio, che normalmente è adibito a parcheggio, può essere utilizzato saltuariamente per manifestazioni periodiche e deposito temporaneo, previa autorizzazione dell'Autorità Marittima.

**Per lo spazio polifunzionale posto ad est delle Concessioni Metamarine e Navaltecnica (area n.23 dell'elab.n.9), attualmente occupato per la maggior quota da box prefabbricati per rimessaggio e deposito attrezzature da pesca è ammessa la manutenzione straordinaria e risanamento conservativo dei box esistenti fino alla ricollocazione in altro sito ai sensi dell'art.22 delle presenti norme.**

## **TITOLO III° NORME SPECIALI**

### **Art. 22 - Norme speciali**

- Le aree destinate alla viabilità interna, ai parcheggi, lo spazio funzionale e le strutture della zona destinata a servizi possono essere utilizzate per manifestazioni a carattere temporaneo inerenti l'attività portuale quali fiere e similari. In tali occasioni le aree scoperte potranno essere attrezzate, dietro presentazione di un progetto unitario, con gazebo, tendoni e similari a carattere temporaneo che non ostacolino la circolazione e le attività portuali. Tali manifestazioni andranno autorizzate dall'Autorità Marittima e dal Comune ognuno per le proprie competenze.

- In coerenza con il Piano Regionale di gestione delle aree costiere (art.14) è consentito alle Autorità competenti il rilascio di concessioni demaniali marittime per la costruzione di strutture a palafitta quali trabucchi, per usi di pesca e tempo libero, a scopi turistico-ricreativo-culturale volti al recupero ed alla valorizzazione della tradizione marinara. Tali strutture andranno localizzate secondo l'indicazione dell'elaborato n.08, non dovranno superare i mq.150 di superficie utile lorda coperta su unico livello, oltre a mq.100 di superficie scoperta a terrazza panoramica, con superamento delle barriere architettoniche in corrispondenza delle infrastrutture portuali e senza nocumento delle stesse. L'intervento di realizzazione dei trabucchi previsti sul molo sud dal presente Progetto dovrà essere autorizzato dalla Capitaneria di Porto. L'altezza massima delle strutture edilizie non potrà superare i 4 metri in unico livello senza soppalchi. Non saranno ammessi locali interrati e in alcun modo potranno essere interessate da strutture edilizie le infrastrutture portuali (moli e banchine). Le suddette strutture dovranno essere caratterizzate da criteri di facile rimozione, prefabbricato leggero con l'utilizzo di legno, vetro e acciaio con il recupero delle antiche modalità costruttive dei trabucchi. E' consentito, previa autorizzazione dell'Autorità Marittima, realizzare le fondazioni su pali al di sopra ed in corrispondenza dei moli anche nel rispetto delle normative sismiche applicabili. I locali da realizzare all'interno di tali strutture non potranno essere destinati al commercio di dettaglio di merci ma esclusivamente alla somministrazione di alimenti e bevande nel rispetto delle normative igienico sanitarie applicabili. Non sono ammesse sulle strutture all'aperto la realizzazione di qualsivoglia copertura ombreggiante se non di ombrelloni a chiusura giornaliera di diametro massimo pari a metri 4. Sono altresì ammessi all'aperto arredi mobili quali sedie, strai e tavolini funzionali all'attività di cui sopra. Il parapetto verso mare e verso il molo dovrà essere realizzato a norma con le vigenti normative di sicurezza. Le strutture per l'abbattimento delle barriere architettoniche non potranno eccedere l'altezza massima

delle strutture edilizie in cui dovranno essere computati anche i vani extra corsa di ascensori e/o montacarichi. Le strutture elevatrici previste dovranno il più possibile non precludere la vista del mare, avere contenute dimensioni e limitarsi alla funzione di abbattimento delle barriere architettoniche. In materia sia di contenimento dell'inquinamento luminoso che di sicurezza portuale dovranno essere evitate fonti di illuminazione verso mare e in generale i faretti dovranno essere del tipo "cut off", essere del tipo a LED e dirigere verso il basso. Al di sopra del tetto o integrate nella struttura edilizia è ammessa ed incentivato l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia come pannelli fotovoltaici e solare termico.

**- L'Autorità Marittima può procedere alla ricollocazione della concessione demaniale attualmente intestata a L.N.I. individuata sulle tavole di progetto secondo le indicazioni contenute nei medesimi elaborati e nelle presenti norme. E' prevista la collocazione sulla banchina di un manufatto di dimensioni massime pari a quelle individuate dalla tavola di progetto n.09 di facile rimozione con le seguenti caratteristiche: altezza massima pari a metri 4, manufatto ad unico livello con tetto piano, eventualmente praticabile, con parapetto a norma avente caratteristiche di trasparenza; il manufatto sarà destinato ad attività connesse alle finalità istituzionali degli operatori concessionari comunque legate all'attività marinara e portuale senza fini di lucro. Dovranno essere rispettate tutte le normative igienico sanitarie vigenti e previsti i necessari servizi igienici per l'utenza.**

**- L'Autorità Marittima può procedere alla ricollocazione delle concessioni demaniali individuate sulle tavole di progetto e destinate a box della piccola pesca e rimessaggio, secondo le indicazioni contenute nei medesimi elaborati e nelle presenti norme. E' ammesso lo spostamento dall'area n.23 all'area n.22 di box destinati alla piccola pesca, rimessaggio di attrezzature di pesca e deposito nello spazio individuato dalla tavola di progetto n.09 con manufatti di facile rimozione con le seguenti caratteristiche: altezza massima pari a metri 4, manufatti ad unico livello con tetto piano o con pendenze minime per lo scolo delle acque; i manufatti saranno destinati alle attività della piccola pesca e al rimessaggio di attrezzature di pesca e potranno essere integrati con uno spazio coperto di dimensioni adeguate e a norma igienico sanitaria per la commercializzazione del pescato. Il rilascio del titolo edilizio per la realizzazione dei manufatti è subordinato ad un progetto unitario che riguardi l'intero comparto n.22 della tavola 9 nel quale oltre a specificare le dimensioni degli spazi a disposizione vengano assicurati l'accesso pedonale dalla**



**banchina e da via Pasqualini, nonché la salvaguardia della pista ciclabile esistente. Saranno ammessi, previo parere dell’Autorità Marittima, distacchi minimi dalle recinzioni delle concessioni confinanti che comunque dovranno salvaguardare gli affacci esistenti. Dovranno essere rispettate tutte le normative igienico sanitarie vigenti e previsti i necessari servizi igienici per l’utenza e gli operatori**

## INDICE

<b>TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI</b>		
<i>CAPO I - ADEGUAMENTO TECNICO FUNZIONALE ZONA SUD CANTIERI</i>		
Art.1	Finalità ed elementi costitutivi	Pag. 1
Art.2	Modalità d'attuazione dell'Adeguamento tecnico funzionale "Zona Sud Porto"	Pag. 2
Art.3	Modalità d'intervento preventivo	Pag. 2
Art.4	Elaborati del Piano di Comparto	Pag. 3
Art.5	Modalità d'intervento diretto	Pag. 4
<i>CAPO II- NORMATIVA SPECIALE</i>		
Art.6	Destinazioni d'uso	Pag. 6
Art.7	Preesistenze	Pag. 6
Art.8	Frazionamento e accorpamento di aree	Pag. 6
Art.9	Rilascio delle concessioni demaniali a regime	Pag. 7
Art.10	Decoro estetico ed ambientale	Pag. 7
Art.11	Inquinamenti	Pag. 8
Art.12	Aree di parcheggio pertinenziale	Pag. 9
<i>CAPO III- PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI</i>		
Art.13	Definizione dei parametri urbanistici	Pag. 10
Art.14	Oneri di urbanizzazione - Fonti rinnovabili e risparmio energetico	Pag. 10
<b>TITOLO II - DESTINAZIONI URBANISTICHE</b>		
Art.15	Suddivisione della zona portuale oggetto del Progetto	Pag. 11
Art.16	Carattere vincolante della destinazione di comparto	Pag. 11
Art.17	Zone funzionali a destinazione cantieristica	Pag. 11
Art.18	Zone funzionali di servizio alla darsena turistica	Pag. 12
Art.19	Zone della viabilità, di rispetto ed arredo stradale	Pag. 13
Art.20	Parcheggi	Pag. 13
Art.21	Spazio polifunzionale	Pag. 14
<b>TITOLO III°- NORME SPECIALI</b>		
Art.22	Norme speciali	Pag. 15