

**PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLE AREE PER LE ATTIVITA' PORTUALI  
LIMITROFE ALLA PORTA A MARE**

RELAZIONE TECNICA

**Disciplina Urbanistica dell'area**

Il vigente Regolamento Urbanistico disciplina queste aree all' art. 22 delle NN.TT.A, che vengono integralmente rispettate dalle previsioni del presente Piano.

**Obiettivi del Piano**

La previsione di un importante collegamento tra il Viale Italia, le aree della "Porta a Mare" fino alla punta del Forte di Bocca, richiede una conseguente attenzione alla organizzazione ed alla qualità degli spazi e delle attività che si attestano su questa strada .

Dal lato terra questa strada nel tratto iniziale è fiancheggiata dalle aree organizzate dal Piano Particolareggiato della "Porta a Mare" (UTOE 4B4 e sub. 3 del 5A1); dal lato mare abbiamo la presenza iniziale delle vecchie officine del cantiere e successivamente di aree libere che dovrebbero essere investite dalla realizzazione da nuove costruzioni in conformità alle previsioni del Regolamento Urbanistico.

Su una porzione di area portuale è stato redatto un Piano Attuativo che armonizza le esigenze aziendali con quelle della qualità insediativa.

**Previsioni del Piano**

Si prevede innanzitutto un arretramento del fronte edificato rispetto alla strada in modo da poter realizzare una fascia di parcheggi di servizio (privati ad uso pubblico) paralleli alla strada principale;

In questo fronte edificato verranno concentrate tutte le attività più qualificate e di maggior interesse pubblico e con valenza urbana, che sono previste nella zona portuale : La direzione e gli uffici del cantiere, la scuola per equipaggi con relativa foresteria, le attività artigianali di servizio connesse all' attività produttiva principale.

La dislocazione di queste attività viene stabilita sulla base di criteri di funzionalità ( direzione e uffici adiacenti all' accesso principale) e opportunità visive ( scuola di fronte all' acqua ed al Centro Congressi/Albergo ).

Si prevede un massimo ingombro del costruito che è quasi pari alle potenzialità del lotto, mentre l' altezza di 10 ml. consentirebbe una edificabilità di slp maggiore del consentito se organizzata su più piani. Pertanto la formulazione consente una ampia libertà di progettazione nel conseguire il rispetto dei limiti di edificabilità di Piano come stabiliti dalla tav. n° 2 .

Vengono individuati i comparti di intervento al fine di garantire la qualità ed omogeneità della progettazione delle costruzioni lungo la strada.

Nel Piano non vengono previste cessioni di aree pubbliche per standards in quanto ci troviamo in presenza di aree già urbanizzate, già adibite a funzioni analoghe e assoggettate dal Regolamento Urbanistico ad interventi diretti mediante semplice Concessione Edilizia; in ogni caso il Piano prevede la messa a disposizione per uso pubblico di un' elevata quota di parcheggi lungo il nuovo asse viario.