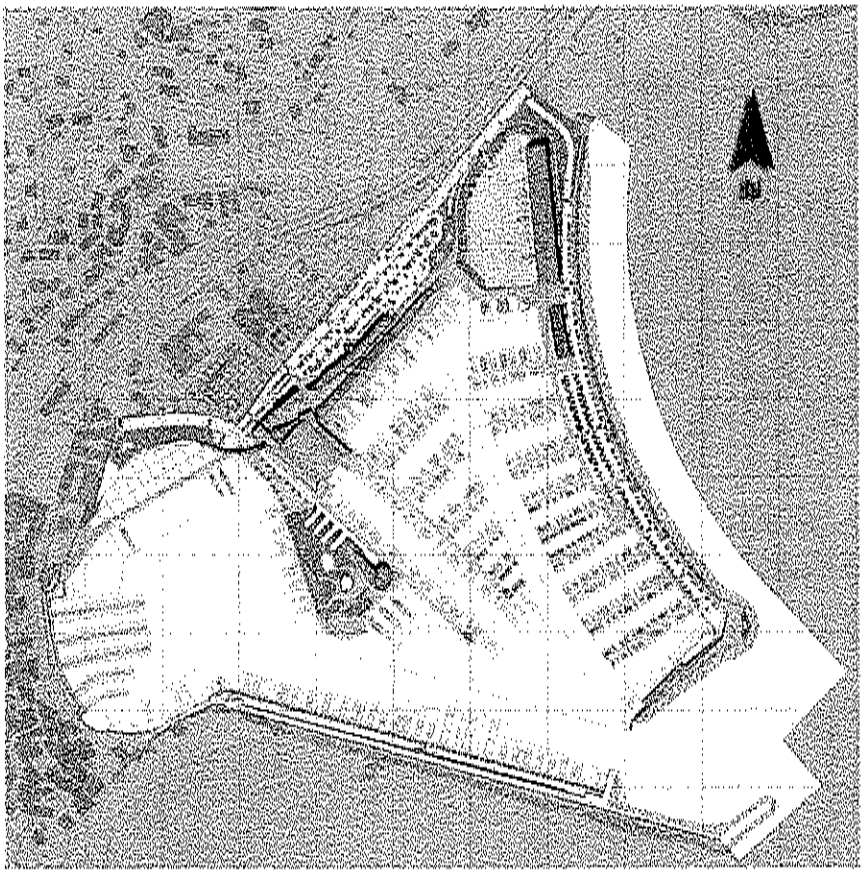
REGIONE LIGURIA
20 DIC 2005
SERVIZIO

COMUNE DI IMPERIA

PORTO TURISTICO DI IMPERIA

Soggetto Proponente:
PORTO DI IMPERIA S.p.A.
18100 IMPERIA
Viale Matteotti, 157



Progettisti:

progettazione architettonica e coordinamento generale:
arch. Emilio Morasso – Genova

progettazione opere marittime
Studio Associato
ing. Giancarlo Bussetti – Genova
ing. Francesco Cozzi – Genova

ing. Valentino Castellini – Cervo

studio idraulico marittimo:
D.E.A.M. – Pisa

progettazione strutture:
ing. Mario Ferrandini – San Remo
ing. Oscar Tonello – San Remo

progettazione impianti:
Studio Associato
ing. Giuseppe Anselmo - Imperia
ing. Nicola Novaro – Imperia

Studio geologico:
dott. Lionello Belmonte – Imperia

coordinamento sicurezza:
geom. Arturo Cipriani – Imperia

progetto del verde:
dott. Paola Spagnolli - Genova

rilievi topografici:
geom. Marco Peirano - Imperia

PROGETTO DEFINITIVO

Aggiornamento Giugno 2005

Allegato alla Delibera di Consiglio
n. 54 del 26.07.05
Il Responsabile del procedimento

Norme di attuazione dello S.U.A. ai sensi art. 3 L. 24/87

REGIONE LIGURIA
SERVIZIO
10 AGO 2005
CONFE
ex-art. 14
SERVIZI
n. 241

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI GENOVA
Dott. Arch.
EMILIO
MORASSO
734 A 129

Indice Relazione Generale

Indice Relazione Generale **2**
1. Inquadramento Generale **3**
1.1 Premessa ed iter di approvazione *3*
1.2 Descrizione, contenuti, linee evolutive del progetto *3*
1.3 Aree e specchi acquei richiesti in concessione e di progetto *5*
2. Disciplina urbanistica **6**
2.1 Strumenti di programmazione e pianificazione vigenti *6*
2.2 Dotazioni di parcheggio pertinenziale e aree a standard per i volumi a terra *6*
2.3 Parcheggi di pertinenza ai posti barca *9*
3. Parametri e modalità dell'intervento per settori **11**
3.1 Il piano dei posti barca *11*
3.2 Definizione dei parametri urbanistici caratterizzanti lo S.U.A., distanze *12*
3.3 Settore 01 - Molo San Lazzaro: descrizione e parametri urbanistici *12*
3.4 Settore 02 – Cantieri ed artigiani: descrizione e parametri urbanistici *15*
3.5 Settore 03 – Banchina S. Lazzaro: descrizione e parametri urbanistici *17*
3.6 Settore 04 – Hall del Mare: descrizione e parametri urbanistici *19*
3.7 Settore 05 – Yacht Club: descrizione e parametri urbanistici *21*
3.8 Settore 06 – Calata Anselmi: descrizione e parametri urbanistici *23*
3.9 Settore 07 – Molo Lungo: descrizione e parametri urbanistici *24*
3.10 Opere di urbanizzazione *25*
4. Calcolo sommario della spesa e dei tempi di realizzazione **27**
4.1 Previsione di spesa *27*
1.2 Costo delle opere di urbanizzazione da portare a sconto oneri concessori *27*
4.2 Tempi di realizzazione *28*
5. Allegati **29**
Calcolo del fabbisogno delle superfici a standard e a parcheggio di pertinenza richiesti suddiviso per settori di intervento *29*

1. Inquadramento Generale

1.1 Premessa ed iter di approvazione

Il presente Progetto Definitivo per la realizzazione del nuovo porto turistico di Imperia, conferma ed approfondisce le scelte del Progetto Preliminare presentato dalla Porto di Imperia S.p.A. e sviluppato sulla base delle direttive del Piano Regolatore Portuale approvato.Conferenza di Servizi ex art. 5 D.P.R. n.509/1997 la Regione Liguria ha approvato con provvedimento n° 859 del 21/07/2003 il progetto preliminare ed ha espresso parere favorevole sull'ammissibilità all'ulteriore corso della procedura volta all'approvazione del progetto definitivo fermo restando la necessità di approvare, in sede di progetto definitivo, l'adeguamento tecnico-funzionale del vigente P.R.P. ad esso sotteso (nei termini di parziale modifica delle previsioni relative alle dighe di sopraflutto e sottoflutto, delle funzioni , delle disposizioni volumetriche, del numero dei posti barca), e la variante parziale al PRG volta a riclassificare le aree destinate a verde attrezzato (FV22B) e Attrezzature Sportive (FVS1B) come zone P- Zone Portuali disciplinate dall'art. 66 delle relative N.A.

La documentazione progettuale è stata predisposta secondo le prescrizioni date dal Decreto Ministeriale del 14 aprile 1998 (decreto Burlando),

1.2 Descrizione, contenuti, linee evolutive del progetto

L'ambito dell'intervento è delimitato a Sud dal molo di sopraflutto (Molo Lungo), a Est dal riempimento di S. Lazzaro (futuro Molo S. Lazzaro) a Nord dal Lungo Mare Vespucci, dai Giardini S. Lazzaro e dalla viabilità di contorno della Calata Anselmi, a Ovest dalla via Scarincio. (Rif.to tav. *OT-GEN 02 – Stato attuale / Planimetria generale*).

La realizzazione del progetto prevede un nuovo assetto delle aree e degli specchi acquei e la creazione di opere marittime di difesa e di approdo. Tali opere consistono sinteticamente in:

- creazione del nuovo molo sottoflutto mediante il prolungamento del rinterro esistente;
- riconfigurazione del sopraflutto con lo spostamento del martello dell'imboccatura e la creazione di un pennello di protezione all'estremità;
- configurazione dello specchio acqueo di S. Lazzaro mediante il rimodellamento dell'attuale molo di sottoflutto e creazione della penisola dello Yacht Club;
- rifacimento delle banchine e dei pontili del bacino storico;

Il bacino interno è suddiviso in 2 zone di ormeggio principali: S.Lazzaro, e Porto Maurizio, quest'ultimo identificabile con tutto lo specchio acqueo del porticciolo storico. L'articolazione generale degli specchi acquei interni è illustrata negli elaborati grafici allegati. Gli approdi per i Corpi dello Stato, il distributore di carburante e lo spazio di alaggio per il travel lift dei cantieri trovano posto nel bacino di S.Lazzaro
In totale è prevista una capienza di 1.368 imbarcazioni distribuite nelle zone di ormeggio sopra descritte.

Le opere a terra, opportunamente integrate nel tessuto urbano esistente, sono state suddivise in 7 settori di intervento:

1. Molo San Lazzaro
2. Cantieri
3. Banchina San Lazzaro
4. Hall del Mare
5. Yacht Club
6. Calata Anselmi
7. Molo Lungo

Negli edifici ivi previsti sono ospitate diverse funzioni in qualche modo correlate alle attività del porto turistico: residenza, commercio, cantieristica ed artigianato, servizi pubblici e privati, parcheggi. Per la descrizione dei singoli immobili, delle modalità di realizzazione e delle funzioni ospitate si rinvia ai paragrafi successivi.

La viabilità principale di accesso all'area portuale a livello urbano è l'attuale Via Amerigo Vespucci, che collega Via Scarincio ed il bacino storico, con Oneglia. Ad essa, a mare, lato ponente, si collega Via Lungomare dei Marinai di cui il progetto definitivo prevede il rinnovo e adeguamento della sezione stradale. Su di essa si innestano i nuovi accessi all'area portuale ed alle aree adibite a parcheggio (Rif.to OT-GEN13 Planimetria della viabilità veicolare).
Il sistema dei parcheggi (Rif.to tav. *OT-GEN 12 - Aree a standard, parcheggi di pertinenza e parcheggi disponibili*) prevede la creazione di una autorimessa ad un piano interrato situata alle spalle di banchina San Lazzaro; la copertura a raso dell'autorimessa prevede la destinazione d'uso a parcheggio alternata a zone di verde. Nell'autorimessa, sulla sua copertura e nelle aree in fregio alla pubblica via saranno localizzati i parcheggi pubblici e pertinenziali della residenza ed in parte del commercio. Altri parcheggi pertinenziali del commercio sono situati su Molo San Lazzaro in prossimità delle attività servite. I parcheggi pertinenziali del produttivo (cantieri ed artigiani) sono localizzatii su Molo San Lazzaro.
I parcheggi ad uso dei diportisti (pertinenziali in totale 829) sono in parte localizzati nel parcheggio interrato ed in parte distribuiti su Molo Lungo, Molo San Lazzaro Yacht Club, con percorsi veicolari ad accesso controllato mediante postazione di controllo o sbarra ad apertura automatica. Su tutte le opere di difesa a mare è garantita l'accessibilità per i mezzi di manutenzione e di soccorso.
Postazioni presidiate di controllo e regolamentazione degli accessi sono previste alla radice di Molo San Lazzaro e in prossimità dello Yacht Club; su Molo Lungo e Banchina San Lazzaro la regolazione degli accessi è prevista tramite sistemi automatizzati. Dissuasori a scomparsa limitano l'accesso alla Calata Anselmi ed alla piazza della Hall del Mare ai mezzi di soccorso, servizio e commerciali autorizzati.
L'area produttiva è accessibile direttamente dalla viabilità di Lungomare in modo da consentire un agevole accesso ai carichi speciali. Il piazzale dei cantieri si affaccia direttamente alla banchina in prossimità della postazione dotata di travel lift e scivolo di alaggio.
E' stata inoltre introdotta una pista ciclabile che affianca la strada veicolare sul margine nord dell'intervento, creando una alternativa allo spostamento veicolare a breve raggio; la pista ciclabile, disegnata con il minor numero possibile di interferenze a raso con i flussi pedonali e soprattutto veicolari, muove lungo tutto l'arco portuale terminando in una rotonda in prossimità del futuro Museo del Mare, cui potrà eventualmente allacciarsi un eventuale ulteriore sviluppo.
La viabilità pedonale pubblica è estesa a tutto l'ambito portuale, con la sola esclusione della zona dello Yachting Club, dell'area destinata ai Corpi dello Stato e dell'area destinata al a cantieristica. Tale viabilità descrive senza soluzione di continuità un anello su sede propria con limitati punti di interferenza con i flussi veicolari.

1.3 Aree e specchi acquei richiesti in concessione e di progetto

L'articolazione generale del nuovo porto, come prevista dal progetto definitivo, impegna complessivamente 454.121,06 mq di aree in concessione demaniale illustrate nella tav. *OT-GEN 03 – Calcolo delle aree richieste in Concessione Demaniale ai sensi del D.M. 30/07/1998, n° 343*, in riferimento alla situazione attuale e differenziate in base alle categorie previste dal D.M. 30 luglio 1998 n° 343 per l'applicazione dei canoni di locazione. Si veda inoltre la tav. *OT-GEN 14 – Aree in concessione – Servitù d'uso pubblico* per la individuazione delle aree in concessione con riferimento alla durata (pluriennale o per al sola durata dei lavori) e per la definizione delle zone soggette a servitù d'uso pubblico.

Aree e specchi acquei in concessione pluriennale alla Porto di Imperia S.p.A. (totale 430.574,71 mq) :

A) Aree scoperte (4.002,50 mq);
B) Aree sulle quali sono da realizzare opere e manufatti di difficile rimozione (98.721,55 mq);
C) Specchio acqueo libero (259.100,86 mq);
D) Specchio acqueo sul quale sono da realizzare opere e manufatti di facile rimozione (1.374,41 mq);
E) Specchio acqueo sul quale sono da realizzare opere e manufatti di difficile rimozione (67.375,39 mq).

Aree e specchi acquei in concessione temporanea alla Porto di Imperia S.p.A per il periodo di esecuzione delle opere con successiva consegna in uso al Comune di Imperia (totale 23.546,35 mq)

A) Aree sulle quali sono da realizzare opere e manufatti di difficile rimozione (22.688,82 mq);
B) Specchio acqueo sul quale sono da realizzare opere e manufatti di difficile rimozione (857,53 mq).

Le aree e specchi d'acqua in concessione temporanea saranno in capo alla Porto di Imperia S.p.A. limitatamente al tempo necessario alla esecuzione dei lavori, quindi saranno riconsegnate al Comune. Tra le aree in concessione pluriennale una quota parte, pari a 36.383,29 mq, sarà gravata di servitù d'uso pubblico. Resta escluso dalla Concessione Demaniale lo specchio acque antistante la Capitaneria di Porto.
Le aree in Concessione Demaniale alla Porto Imperia S.p.A gravate di servitù d'uso pubblico sono destinate a parcheggi e passeggiate soprastanti altre attività. Le aree in concessione temporanea per l'esecuzione dei lavori, restituite al Comune a collaudo avvenuto, saranno gravate dal Comune stesso di servitù d'uso pubblico.
L'integrazione tra spazi in Concessione a soggetti diversi, ma gravate di servitù d'uso pubblico, consente la fruizione e la percorrenza di tutto l'arco portuale senza soluzione di continuità.

2. Disciplina urbanistica

2.1 Strumenti di programmazione e pianificazione vigenti

Gli strumenti urbanistici vigenti sull'area sono costituiti dal Piano Regolatore Portuale (PRP) recentemente approvato, il Piano della Costa, il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (PTCP). Nell'elaborato grafico *OT-GEN 01 – Stralci cartografici* si riportano stralci significativi del PRP, del PTCP e per una maggior completezza anche del Piano Regolatore Generale della Città di Imperia in modo da permettere un corretto inquadramento delle zone limitrofe all'area di intervento.
Il P.R.P. è stato approvato dalla Regione con alcune annotazioni che hanno spostato alcuni parametri della volumetria realizzabile; in sintesi i parametri approvati sono i seguenti:

C2 (res. turistica)	**19.000**
S1+S2+S3 (servizi + commercio + artigianato + Club House)	**55.700**
CT1+CT2 (cantieristica navale + officine)	**43.500**
TOTALE mc	**118.200**

Con Conferenza di Servizi ex art. 5 D.P.R. n° 509/1997 la Regione Liguria ha approvato (Provvedimento n° 859 del 21/07/2003) il progetto preliminare ed ha espresso parere favorevole sull'ammissibilità all'ulteriore corso della procedura volta all'approvazione del progetto definitivo. Il Progetto Definitivo ricalcando quanto già previsto in sede di Preliminare rientra nei parametri come risulta dalla tabella in calce.

	PRP approvato	**PROGETTO preliminare**	**PROGETTO definitivo**
S1+S2+S3+C2	74.700,00	74.196,40	77.127
CT1+CT2	43.500,00	43.182.00	40.928
TOTALE mc	**118.200,00**	**117.378,40**	**118.055**

I criteri di calcolo dei volumi sono contenuti nelle norme di attuazione del piano regolatore portuale; pertanto sono esclusi dal conteggio solo il volume interrato del parcheggio, i locali tecnici ed il volume dedicato ai Corpi dello Stato.

2.2 Dotazioni di parcheggio pertinenziale e aree a standard per i volumi a terra

Il calcolo della volumetria di progetto si basa sul parametro urbanistico della s.l.u. (superficie lorda d'uso) indicato nelle Norme di Attuazione del PRP che, distinto per destinazioni d'uso, ed è assunto come base per la quantificazione degli standard e dei parcheggi di pertinenza. Per ogni settore di intervento una tavola specifica descrive il calcolo, effettuato con l'ausilio del supporto informatico, della s.l.u. distinta per destinazione d'uso,

Relativamente al calcolo del fabbisogno di parcheggi di pertinenza i criteri utilizzati si riferiscono all'art. 39 - Zone DM del PRG di Imperia per le funzioni commerciali, direzionali, produttive e l'art. 41-sexies L.N. 1150/1942 per quanto riguarda la

residenza (che comunque risulta sempre soddisfatto per tutte le funzioni). Complessivamente i parcheggi di pertinenza previsti sono:

- n. 416 posti auto pertinenziali alle attività commerciali, produttive e uffici distribuiti in modo omogeneo su tutto l'arco portuale secondo una logica di vicinanza con le relative funzioni;
- mq. 3578, (146 posti auto) di pertinenza alla residenza situati nel parcheggio interrato e collegati direttamente ad essa da corpi scala e ascensori .

Un quadro sintetico di raffronto tra dati richiesti e di parcheggio è descritto nella seguente tabella. Per un calcolo analitico si rimanda alle tabelle allegate.

PARCHEGGI DI PERTINENZA	PROGETTO		RICHIESTI
Parcheggi di pertinenza/n.posti auto (comm, dir., prod..)	**416**	>	395
Parcheggi di pertinenza/mq. (residenza)	**3.578,0**	>	2.345,9

Ai fini del calcolo del fabbisogno delle aree a standard, si è applicato il D.M. n. 1444/68. La verifica è stata comunque estesa anche ai parametri introdotti dall'art. 39 - Zone DM del PRG "Spazi pedonali e/o verdi pubblici e di uso collettivo" considerando sempre la situazione peggiorativa. Il calcolo del fabbisogno è stato effettuato per ogni settore di intervento come è riscontrabile nelle tabelle allegate alla presente relazione e a cui si rimanda.

Per quanto riguarda l'assolvimento della superficie richiesta a parcheggi pubblici il progetto definitivo prevede la creazione di un ampio parcheggio sviluppato in posizione baricentrica rispetto al nuovo assetto portuale, nell'area prospiciente i nuovi fabbricati di banchina San Lazzaro, ed in parte sviluppato lungo la viabilità principale di accesso al Porto Turistico (dal Museo del Mare fino all'area cantieri), per un totale di 13.438,00 mq. La dotazione prevista, ampiamente superiore alle quantità richieste (4.669,80 mq.), potrà in parte servire anche le attività urbane presenti nell'immediato intorno.

Per quanto riguarda la dotazione di superficie a verde pubblico ed interesse comune il progetto definitivo prevede la creazione di quattro grandi spazi pubblici per un totale di circa 37.717 mq così suddivisi:

- la passeggiata lungo il Molo San Lazzaro attrezzata con aree verdi, zone di sosta e belvedere per una superficie di 8.810 mq. Numerose scale e rampe consentono di raggiungere il piano di banchina dove sono previsti alcuni esercizi pubblici e locali commerciali;
- il proseguimento della passeggiata del Molo San Lazzaro fino alla banchina omonima, con un percorso pedonale - ciclabile e aree attrezzate per il gioco dei bambini per complessivi 7.798 mq (settori Cantieri/Artigiani e Banchina S. Lazzaro.
- lo spazio pubblico di Calata Anselmi, pari ad una superficie di 13.879 mq, che sarà utilizzato per manifestazioni, concerti e come luogo di incontro e intrattenimento all'aperto. Sulla piazza si affaccerà inoltre il futuro Museo del Mare (esterno al perimetro di intervento) attualmente in fase di progettazione.
- la passeggiata sul Molo Lungo, che si riallaccia ai percorsi pedonali e veicolari del bacino storico ed alla passeggiata prospiciente la "Spiaggia D'Oro" per una superficie di 7.230mq.

Complessivamente la comparazione delle superfici a parcheggi e a verde pubblico richieste e di progetto, è riassunta nella seguente tabella:

AREE A STANDARD	PROGETTO		RICHIESTI
SUPERFICIE A PARCHEGGIO PUBBLICO/MQ	**13.438**	>>	4.669,80
SUPERFICIE A VERDE, ecc PUBBLICO/MQ.	**37.717**	>>	10.548,90

La tavola *OT-GEN 12 - Aree a standard, parcheggi di pertinenza e parcheggi disponibili* descrive la localizzazione e quantificazione delle aree di progetto.

QUADRO RIEPILOGATIVO DELLE SUPERFICI PER DESTINAZIONE D'USO E DEI PARCHEGGI DI PERTINENZA E STANDARD RICHIESTI E DI PROGETTO PER SETTORE DI INTERVENTO

	SUPERFICI PER DESTINAZIONI D'USO								
	Sett. 01	**Sett. 02**	**Sett. 03**	**Sett. 04**	**Sett. 05**	**Sett. 06**	**Sett. 07**	**tot**	
Dest.d'uso	*Molo san Lazzaro*	*Cantieri Nautici e Artigiani*	*Banchina San Lazzaro*	*Hall del Mare*	*Yacht Club*	*Calata Anselmi*	*Molo Lungo*	*SUP*	
Loc. pubb. Spettacolo	1.097,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**1.097,00**	
Uffici	59,00	0,00	0,00	0,00	528,50	0,00	0,00	**587,50**	
Es.Comm.-Pubb.Es.	798,00	0,00	3.627,10	2.769,70	915,50	0,00	47,00	**8.157,30**	**9.841,80**
Residenze	0,00	0,00	2.820,00	3.809,50	0,00	0,00	0,00	**6.629,50**	**6.629,50**
Cantieri Nautici	0,00	4.817,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**4.817,80**	
Artigianato	0,00	847,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**847,00**	**5.664,80**

	STANDARD E PARCHEGGI DI PERTINENZA RICHIESTI							**tot**
Parch.pert./n° p.auto	50	113	109	83	38	0	2	**395**
Parch.pert./mq			954,5	1391,43	0	0		**2.345,9**
Sup. parch. pubb./mq	781,6	0	1749,11	1542,70	577,6	0	18,8	**4.669,8**
Sup.a verde, ecc.	781,6	2078	3300,13	3803,78	577,6	0	18,8	**10.559,9**

	STANDARD E PARCHEGGI DI PERTINENZA DI PROGETTO							**tot**	
Parch. pert./ n° p.auto (com/prod)	50,00	104,00	196,00	0,00	66,00	0,00	0,00	**416**	>
Parch. perti./ mq.(resid.)	0,00	0,00	3.578,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**3.578,0**	>
Sup. parch. pubblico/mq	0,00	0,00	12.747,00	0,00	0,00	691,00	0,00	**13.438,0**	>
Superficie a verde, ecc pubblico/mq.	8.810,00	4.320,00	3.478,00	0,00	0,00	13.879,00	7.230,00	**37.717,0**	>

N.B.: Le varie esigenze delle singole zone sono in alcuni casi assolte in zone adiacenti

TABELLA DELLE SUPERFICI DI PARCHEGGI PER DESTINAZIONI D'USO	**Mq**	**N° posti auto**
Parcheggi di pertinenza commercio, produttivo, uffici		**416**
Parcheggi di pertinenza residenziale	**3.578,0**	**146**
Parcheggio pubblici	**13.438,8**	**421**
Parcheggi ad uso diportisti		**829**
Parcheggi disponibili		**113**
Totale		**1.925**

Nel successivo Capitolo 5 sono riportate le tabelle recanti le modalità di determinazione degli standard e delle pertinenze, calcolate per le SLU del progetto definitivo presentato per approvazione in Conferenza dei Servizi.

2.3 Parcheggi di pertinenza ai posti barca

In aggiunta alla dotazione di parcheggi di pertinenza disciplinati dalle norme urbanistiche per le funzioni commerciali, produttive, residenziali e uffici, sono previsti aree di parcheggio funzionali ai posti barca di cui la seguente tabella riassume la previsione e la localizzazione interna all'area portuale.

				Posti auto di progetto			Verifiche	
	Posti Barca l ≥ 6 m	di cui transiti	Posti barca utili ai fini del calcolo posti auto	Posti auto individ. rapp.1:1	Posti auto in comune rapp. 0,6:1	TOT. POSTI AUTO	N° minimo posti auto in comune pari al 30% dei posti barca	N° minimo posti auto in comune rapp. 0,6:1 su totale barche detratte quelle servite da posti individuali
Molo San Lazzaro- (Settore 01)	815	82	733	141	226	367		
Banchina San Lazzaro (Settore 03-04)				251	0	251		
Yacth Club (Settore 05)				51	0	51		
Calata Ten. Anselmi (Settore 06)	21	3	18	0	0	0		
Banch.Med.Oro L.Nav. Merc. / Passeggiata Aicardi (Settore 06)	251	25	226	0	0	0		
Molo Cap. L. Corso G.N. Salvo (Molo lungo) (Settore 07)	64	7	57	64	96	160		
TOTALE	1.151	117	1.034	507	322	829	310 ≤ 322	316 ≤ 322

N.B. Le verifiche della dotazione di posti auto sono state eseguite assumendo i posti barca tabellati escludendo i natanti di lunghezza < 6m ed i transiti; la verifica è riferita alla totalità dell'intervento

TOT. POSTI AUTO PERTINENZIALI AI POSTI BARCA IN SUPERFICIE	578
TOT. POSTI AUTO PERTINENZIALI AI POSTI BARCA IN PARCHEGGIO INTERRATO	251

Il dimensionamento è stato effettuato sulla base di quanto specificato all'art.6.3 "Standard progettuali da adottare nei porti turistici" del Piano della Costa. Il progetto definitivo prevede n. 829 posti auto, di cui 322 condominiali (superiori alla quota minima del 30% richiesta dal Piano della Costa) dislocati nel modo seguente:

- 367 posti auto distribuiti lungo Molo San Lazzaro;
- 251 p.a. nel parcheggio interrato;

- 51 posti auto sul molo dello Yacht Club
- 160 posti auto distribuiti sul Molo Lungo

Per un conteggio dettagliato dei posti auto si rimanda alla tabella allegata in calce alla presente relazione.

La tavola *OT-GEN 12 - Aree a standard, parcheggi di pertinenza e parcheggi disponibili* descrive in dettaglio la localizzazione e quantificazione delle aree di progetto

3. Parametri e modalità dell'intervento per settori

3.1 Il piano dei posti barca

TABELLA POSTI BARCA

1-Piano posti barca: Darsena San Lazzaro / Penisola Yacht Club (Molo Pastorelli)

Dimensioni posti barca			Numero posti barca e superficie				Incidenza
Lungh. (m)	Largh. (m)	Area(mq)	Num.	Tot. (mq)	di cui transito	per (mq)	Percent. P. B.
6	2,40	14	32	448	3	42	3,93
8	3,05	24	72	1.728	7	168	8,83
10	3,75	38	144	5.472	14	532	17,67
12	4,25	51	221	11.271	22	1.122	27,12
15	5,00	75	153	11.475	16	1.200	18,77
18	5,70	103	88	9.064	9	927	10,80
22	6,50	143	54	7.722	5	715	6,63
26	7,00	182	21	3.822	2	364	2,58
30	7,50	225	7	1.575	1	225	0,86
40	9,00	360	6	2.160	1	360	0,74
50	10,00	500	17	8.500	2	1.000	2,09
Totali			**815**	**63.237**	**82**	**6.655**	**100,00**

NOTA: Previsti, ma non computati, accosti per i Corpi dello Stato (63 m di fronte)

2-Piano posti barca: Molo Cap. L. Corso G.N. Salvo (Molo Lungo)

Dimensioni posti barca			Numero posti barca e superficie				Incidenza
Lungh. (ml)	Largh. (ml)	Area(mq)	Num.	Tot. (mq)	di cui transito	per (mq)	Percent. P. B.
22	6,50	143	21	3.003	2	286	32,81
26	7,00	182	15	2.730	2	364	23,44
30	7,50	225	20	4.500	2	450	31,25
50	10,00	500	8	4.000	1	500	12,50
Totali			**64**	**14.233**	**7**	**1.600**	**100,00**

3-Piano posti barca: Banchina med. D'oro L. Nav. Merc. / Passeggiata Petren Aicardi (Nautica Minore)

Dimensioni posti barca			Numero posti barca e superficie				Incidenza
Lungh. (ml)	Largh. (ml)	Area(mq)	Num.	Tot. (mq)	di cui transito	per (mq)	Percent. P. B.
5	2,00	10	117	1.170	12	120	25,00
5,5	2,40	13	100	1.300	10	130	21,37
6	2,40	14	90	1.260	9	126	19,23
8	3,05	24	149	3.576	15	360	31,84
10	3,75	38	12	456	1	38	2,56
Totali			**468**	**7.762**	**47**	**774**	**100,00**

NOTA: Previsti, ma non computati, accosti per battelli turistici e pescherecci (36 m + 39 m di fronte)

4-Piano posti barca: Calata Tenente Anselmi

Dimensioni posti barca			Numero posti barca e superficie				Incidenza
Lungh. (ml)	Largh. (ml)	Area(mq)	Num.	Tot. (mq)	di cui transito	per (mq)	Percent. P. B.
26	7,00	182	6	1.092	1	182	28,57
30	7,50	225	6	1.350	1	225	28,57
40	9,00	360	9	3.240	1	360	42,86
Totali			**21**	**5.682**	**3**	**767**	**100,00**

TOTALE POSTI BARCA	**1.368**	di cui transiti	139
TOTALE POSTI BARCA ≥ 6 m	**1.151**	di cui transiti	117

La distribuzione dei posti barca prevista nei due bacini dello specchio acqueo interno è descritta nel dettaglio dalla precedente tabella; si precisa inoltre che non sono computati in tabella i posti a disposizione dei Corpi dello Stato, per i quali è riservato un fronte di attracco di 65 m, sulla testata di Molo S.Lazzaro ed i posti per attracco di battelli turistici e pescatori professionisti, per i quali è riservato un fronte banchina di 70 m.

3.2 Definizione dei parametri urbanistici caratterizzanti lo S.U.A., distanze

Di seguito per ogni singolo settore di intervento sono espressi i parametri urbanistici massimi:

- Superficie del lotto di intervento
- Volume
- SLU
- Superficie coperta
- Rapporto di copertura
- Altezza del fabbricato

Le definizioni dei suddetti parametri sono direttamente assunte dalle norme di attuazione del PRP, art. 8, con le seguenti precisazioni:

1. Ai fini della verifica dell'altezza del fabbricato per l'edificio di banchina S.Lazzaro si assume come quota di riferimento il piano di spiccato dell'interrato, coincidente con la quota di pavimento dell'autorimessa.
2. Ai fini della verifica dell'altezza degli edifici da edificarsi in zone attualmente occupate dal mare (Yacht Club, Hall del Mare e Molo S. Lazzaro) in conformità con le definizioni di PRP, si assume come piano di riferimento la quota 0 (livello mare)
3. Ai fini della determinazione del volume contribuiscono tutti i manufatti, fatta eccezione solo per gli edifici dei Corpi dello Stato, per il parcheggio totalmente interrato di Banchina S. Lazzaro e per i locali tecnici quali cabine ENEL, stazioni di rilancio ed assimilabili.

Nella tabelle seguenti sono riportati sia i valori massimi realizzabili, sia i valori specifici del progetto presentato.
La determinazione della SLU è funzionale, oltreché alla determinazione del volume, anche alla determinazione delle pertinenze, standard e parcheggi, per il cui assolvimento valgono i criteri esposti al paragrafo 2.2 e 2.3.
Vista la continuità dei settori di intervento è consentito l'assolvimento degli obblighi anche in aree diverse da quella interessata, purché nell'ambito della zona di intervento portuale.
Tra i fabbricati si dovrà osservare una distanza minima di 10 m, esclusi sporti di gronda; sono esclusi da questa prescrizione corpi di fabbrica pur distinti, ma tra loro collegati da elementi architettonici condivisi.
I fabbricati dovranno osservare dalla viabilità pubblica una distanza minima di 6 m, esclusi sporti di gronda.

3.3 Settore 01 - Molo San Lazzaro: descrizione e parametri urbanistici

Il corpo di fabbrica adibito a sede dei Corpi dello Stato (VVF, Carabinieri, Polizia e Guardia di Finanza) non collabora alla determinazione del volume così come previsto anche dalle norme di PRP.

Tutti i corpi di fabbrica edificati sul molo non possono eccedere in altezza la quota superiore del molo fatta eccezione per aperture di ventilazione nel corpo di fabbrica dei Corpi dello Stato.
Si precisa che in considerazione dell'utilizzo promiscuo della copertura (passeggiata pubblica) la misura dell'altezza lorda ai fini del calcolo del volume si riferisce convenzionalmente all'estradosso rustico del solaio.

SETTORE 01 - MOLO SAN LAZZARO	
Superficie del lotto	**35.329,95 mq**
Rapporto di copertura massimo	**15,00%**
Altezza massima	**6,50 m**
Volumetria massima realizzabile	**15.450,00 mc**

Dati del progetto presentato			
Destinazione d'uso	SLU	Volume	Superficie coperta
Commerciale	798,00 mq	3.103,00 mc	798,00 mq
Locale di pubblico Spettacolo	1.097,00 mq	4.168,60 mc	1.097,00 mq
Uffici	59,00 mq	206,50 mc	59,00 mq
Caves e servizi igienici diportisti	-	7.956,00 mc	2.040,00 mq
Totale	**-**	**15.434,10 mc**	**3.994,00 mq**

Attività esclusa dal computo delle volumetrie e della SLU di progetto			
Destinazione d'uso	Superficie	Volume	Superficie coperta

Capacità insediativa
La zona prevede attività commerciali, pubblici esercizi, uffici la cui superficie lorda complessiva è pari a 1954 mq; pertanto in termini di addetti considerando una dotazione base di 33 mq/addetto si prevedono 60 addetti insediati.
In termini di peso insediativo i Corpi dello Stato (675 mq) si presume possano avere sino a 27 addetti ipotizzando una densità insediativa di 25 mq/addetto.
Ai fini del peso insediativo si trascurano caves nautiche e blocco servizi igienici pubblici e per i diportisti

Ubicazione e descrizione dell'intervento
Il Molo S. Lazzaro delimita lo specchio acqueo portuale verso ovest disegnando un morbido arco che riprende il profilo della spiaggia artificiale; in corrispondenza dell'imbocco del porto, sull'estremità verso mare, è "incernierata", e ruotata di 90 gradi rispetto al corpo principale dell'opera, una breve appendice che forma con il Molo Lungo la bocca d'accesso.
Il collegamento urbanistico tra il tessuto urbano ed il Molo San Lazzaro è risolto con l'intermediazione di una zona cuscinetto in parte destinata a verde pubblico ed in parte a quelle funzioni produttive, industriali ed artigianali, che vivono in simbiosi con la struttura portuale (Settore 03 Cantieri). L'accesso al molo, sia pedonale che veicolare, è previsto attraverso la zona verde di cui si faceva menzione; quello veicolare sarà regolamentato e limitato a soggetti ed attività correlate alle funzioni portuali.
Il molo è percorso da una passeggiata pedonale, posta sulla sommità del massiccio di coronamento, ed in parallelo da una strada veicolare, alla radice dei pontili, corredata da aree di parcheggio ed affiancata da un viale pedonale. I percorsi pedonali si raccordano all'estremità lato mare del molo e dalla parte opposta, all'interno della

zona verde, tramite percorsi inclinati e rampe con pendenza contenuta entro i limiti imposti dalle norme vigenti per l'eliminazione delle barriere architettoniche, creando di fatto un anello eventualmente ciclabile.
La passeggiata "alta" è affiancata da una barriera verde sul lato mare, realizzata con terreno riportato in vasconi di c.a. drenati, e dotata di spazi di sosta realizzati con pergole in legno ed altri elementi tipici di arredo urbano. Il verde è impiegato anche nella parte bassa come elemento di separazione tra aree di parcheggio e viale pedonale.
Le attività di servizio, la cui localizzazione è necessaria in prossimità degli approdi, saranno ospitate in volumi che, sfruttando la conformazione dell'opera di protezione a mare, risultando ben inseriti e visibili solo sul fronte interno del porto; non sono previste in questo ambito d'intervento emergenze architettoniche oltre il ciglio superiore dell'opera a mare.
Saranno insediate le seguenti attività:

- Guardiola
- Caves ad uso dei diportisti;
- Blocchi di servizi igienici pubblici;
- Pubblici esercizi;
- Locali di pubblico spettacolo;
- Uffici per Corpi dello Stato;
- Locale appoggio ormeggiatori;
- Locali tecnici e distributore di carburante.

Le caves, i blocchi di servizi igienici ed i locali pubblici sono ubicati in sequenza lungo il corpo principale del molo, alternati in modo da risultare ragionevolmente distribuiti rispetto all'utenza; in corrispondenza dello snodo tra corpo principale e tratto di chiusura della bocca del porto è ubicato il locale pubblico di maggior dimensione, il cui aspetto formale, volutamente caratterizzato, coincide con la funzione di fulcro che assolve nella concezione architettonica del complesso.
La posizione dei Corpi dello Stato è stata prevista in funzione della localizzazione degli attracchi riservati posti in prossimità dell'imbocco del porto, quindi favoriti ai fini della velocità di entrata/uscita dall'ambito portuale; la collocazione al vertice dell'ideale triangolo che circoscrive il bacino portuale consente anche un'ottima visibilità ed un agevole controllo delle attività nautiche dei diportisti.
I due blocchi dei servizi igienici per i diportisti comprendono locali distinti per sesso per wc e docce, servizio igienico per disabili e lavanderia.
L'edificio dei Corpi dello Stato è diviso in quattro unità immobiliari indipendenti destinate a VVF, Polizia, Carabinieri e Guardia di Finanza.
In testa molo San Lazzaro trovano collocazione il distributore di carburante ed il locale di appoggio per gli ormeggiatori.
Altezze, dimensioni dei locali e superfici aeroilluminanti sono conformi al R.E.C. di Imperia e sono riportati sulle tavole OT-MLS 03, 05, 06, 07, 08, 09.

Caratteristiche costruttive e materiali

Per l'esecuzione delle passeggiate pedonali sono stati previsti masselli in cls, bordati da cordoli in cls; il nastro stradale destinato al traffico veicolare e le aree di parcheggio saranno pavimentati con masselli di cls. e dotati di dossi artificiali per la limitazione della velocità di transito. Il granito è previsto per la realizzazione di alzate e pedate delle scale esterne; per elementi complementari quali soglie e copertine verranno utilizzati in prevalenza elementi prefabbricati in cls. I parapetti e le ringhiere di protezione sono previsti a pannelli modulari di acciaio zincato a caldo verniciato

assemblati con giunzioni bullonate, con corrimano in legno o in accaio zincato e verniciato.
La struttura portante dei volumi ricavati a ridosso dell'opera a mare sarà eseguita in c.a. con tamponamenti in muratura semplice intonacata per i locali non abitabili e doppia termocoibentata (o analoga per caratteristiche termoacustiche ed estetiche)per i locali abitabili.
Il prospetto continuo dei corpi edilizi allineati lungo il molo avrà carattere di continuità e regolarità, punteggiato dalle porte di accesso alle caves ed interrotto episodicamente solo dalle vetrate dei locali pubblici; la finitura del tamponamento perimetrale sarà ad intonaco civile con finitura all'arenino e ciclo di pitturazione acrilica.
I serramenti esterni saranno in genere eseguiti con struttura di profili di alluminio e pannellature vetrate o cieche o a persiana secondo necessità; nei Corpi dello Stato le porte di accesso saranno rinforzate, mentre nel locale di pubblico spettacolo saranno adottati vetri antisfondamento e nei locali pubblici serrande avvolgibili per la protezione notturna.
Le aree esterne saranno attrezzate con cestini portacarta in lamiera zincata a caldo, fontane in ghisa complete di rubinetto in ottone e panchine con supporti laterali in ghisa e schienale e seduta costituiti da doghe in legno: questi elementi si ritroveranno in tutte le aree del progetto.

3.4 Settore 02 – Cantieri ed artigiani: descrizione e parametri urbanistici

SETTORE 02 - CANTIERI NAUTICI E ARTIGIANI	
Superficie del lotto	**33.505,37 mq**
Rapporto di copertura massimo	**20,00%**
Altezza massima	**14,00 m**
Volumetria massima realizzabile	**45.550,00 mc**

Dati del progetto presentato			
Destinazione d'uso	SLU	Volume	Superficie coperta
Cantieri nautici	4.817,80 mq	40.927,60 mc	4.354,00 mq
Artigianato	847,00 mq	4.616,15 mc	847,00 mq
Totale	-	**45.543,75 mc**	**5.201,00 mq**

Capacità insediativa
La zona prevede attività industriali e artigianali la cui superficie lorda complessiva è pari a 5664,8 mq; pertanto in termini di addetti, considerando una dotazione base di 50 mq/addetto si prevedono 114 addetti insediati.

Ubicazione e descrizione dell'intervento
Questo settore che occupa il vertice nord della zona di intervento costituisce la cerniera di transizione e collegamento tra il Molo San Lazzaro e la Banchina San Lazzaro. Comprende una zona produttiva ed un'area verde che gioca il ruolo di giunto e cuscinetto con la viabilità urbana ed i settori confinanti (Molo San Lazzaro e Banchina San Lazzaro); nella zona produttiva sono previsti un edificio per i cantieri nautici ed uno per attività artigianali non meglio definite, ma presumibilmente facenti parte dell'indotto della nautica da diporto.
I cantieri nautici impegnano un'area delimitata e riservata di circa 19.000 mq di cui circa 15.000 sono sistemati a piazzale, comprensivi di 31 posti auto. Sono strategicamente attestati in una zona antistante lo specchio acqueo portuale per facilitare le operazioni di alaggio delle imbarcazioni e direttamente collegato alla

viabilità pubblica. Per l'alaggio delle imbarcazioni più piccole è previsto uno scivolo mentre per le imbarcazioni di maggiori dimensioni è riservato un approdo accessibile al travel-lift. Il capannone, organizzato sul solo piano terra a tutta altezza (h minima sottotrave: 8 mt.), è suddiviso internamente in moduli potenzialmente autonomi e funzionali, dotati di servizi igienici, docce, spogliatoi ed uffici; questi ultimi sono ricavati su piccoli soppalchi interni strutturalmente indipendenti dall'ossatura portante del fabbricato. Il modulo rappresenta il taglio minimo disponibile per l'utilizzatore finale; all'occorrenza, nel caso di aziende bisognose di maggiori spazi, più moduli (9 in totale) potranno essere rifusi. La logica modulare dell'edificio consentirà inoltre la possibilità di realizzare l'edificio in più fasi a cura di utenti anche diversi in tempi anche non consequenziali, ovviamente nel rispetto del progetto unitario e delle caratteristiche formali e dimensionali esterne prefissate; restano variabili solo eventuali personalizzazioni interne che non abbiano ricadute sui prospetti e sui diritti dei confinanti.
L'edificio per le attività artigiane si sviluppa su un piano solo di altezza minima sottotrave 4,2 mt. ed è suddiviso, con lo stesso criterio degli edifici destinati alla cantieristica, in 8 moduli minimi funzionali dotati di zona operativa, servi igienici, spogliatoi ed uffici. Lo spazio di piazzale a disposizione degli utilizzatori è minore di quello a disposizione dei cantieri, conformemente all'ipotesi progettuale di insediamento di attività non particolarmente impegnative sotto il profilo dell'utilizzo di spazi a terra. L'accessibilità è comunque agevole, ed è garantita da terra attraverso la strada di penetrazione su Molo San Lazzaro e, dal porto, direttamente dalla banchina. La zona degli artigiani è corredata da aree di parcheggio per 34 posti auto. Il criterio modulare dell'immobile consente come per i cantieri di ipotizzare l'acquisizione di più moduli da parte di un singolo utente ed eventuali personalizzazioni degli spazi interni nel rispetto del progetto unitario; al contrario non è ipotizzabile la costruzione differita per moduli da parte di singoli utilizzatori sia per il taglio ridotto delle pezzature, sia per la dimensione delle aziende interessate.
Altezze, dimensioni dei locali e superfici aeroilluminanti sono conformi al R.E.C. di Imperia e sono riportati sulle tavole OT-CNA 02, 03, 05, 07, 08.

Caratteristiche costruttive e materiali
I due edifici sono previsti in pilastri e travi reticolari di acciaio o in alternativa in struttura prefabbricata in c.a.p.; i tamponamenti perimetrali e le coperture saranno in pannello sandwich termocoibentato con finitura esterna in alluminio verniciato. L'attacco a terra è previsto in muratura, di c.a. gettata in opera e trattata con ciclo di pitturazione da esterni. La consistenza della muratura perimetrale per l'attacco a terra è in funzione delle attività pesanti svolte all'interno, mentre la quota di "sicurezza" di circa 3,00 m, dove sono minori i rischi di collisioni accidentali, si privilegia un materiale leggero, termocoibentato e resistente all'aggressione salina delle nebbie marine. Nell'edificio artigiani la copertura centinata aggetta rispetto al tamponamento perimetrale e dal lato mare ha un frangisole costituito da profili in alluminio su ossatura di acciaio zincato e verniciato. I portoni di accesso dei cantieri saranno eseguiti con serramenti sezionali mentre quelli degli artigiani avranno delle serrande avvolgibili ed infisso interno in vetro; finestre e lucernai saranno dotati di serramenti in profilo di alluminio e vetro stratificato; le porte pedonali esterne saranno in lamiera di acciaio zincato verniciate. Il piazzale esterno dell'area cantieri sarà di cemento sino al limite costituito dalla recinzione perimetrale in grigliato mentre il tratto di banchina prospiciente il piazzale dei cantieri e l'edificio artigiani sarà pavimentato come tutte le altre zone esterne in blocchetti di cls. Tutte le zone operative interne saranno finite con pavimento industriale di cemento finito a spolvero di quarzo.

3.5 Settore 03 – Banchina S. Lazzaro: descrizione e parametri urbanistici

SETTORE 03 - BANCHINA SAN LAZZARO	
Superficie del lotto	**33.684,91 mq**
Rapporto di copertura massimo	**15,00%**
Altezza massima	**22,00 m**
Volumetria massima realizzabile	**24.260,00 mc**

Dati del progetto presentato			
Destinazione d'uso	SLU	Volume	Superficie coperta
Commerciale	3.627,10 mq	14.271,12 mc	3.650,00 mq
Residenza	2.820,00 mq	9.544,70 mc	
Servizi igienici diportisti	-	436,48 mc	
Totale	**-**	**24.252,30 mc**	**3.650,00 mq**

Capacità insediativa

La zona prevede attività commerciali e residenza; per le attività commerciali (3627,1 mq) considerando una dotazione di addetti pari a 33 mq/addetto, si prevedono 110 insediati. Per la residenza, la cui superficie lorda complessiva è pari a 2820 mq, considerando una dotazione base di 80 mq/abitante, si prevedono 36 abitanti insediati.

Ubicazione e descrizione dell'intervento

Il settore in oggetto occupa la zona in fregio alla banchina opposta all'imboccatura del porto, colmando lo spazio tra lo specchio acqueo ed il tessuto urbano esistente. E' prevista la realizzazione di un edificio costituito da due corpi di fabbrica sviluppati prevalentemente in senso lineare parallelamente alla banchina, separati tra loro, ma collegati puntualmente a livello del piano secondo con ponticelli trasversali che consentono la fruizione della copertura del corpo lato mare. Tra il corpo di fabbrica lato monte ed il limite del lotto d'intervento si inserisce, ai piani terra ed interrato, un parcheggio in struttura.

Il corpo di fabbrica prospiciente la banchina è organizzato su due livelli (piano terra e piano primo) ed è caratterizzato da un porticato a tutta altezza rivolto verso lo specchio acqueo. La copertura piana è parte di un sistema di percorrenze di più ampio respiro che si estende ben oltre i limiti della zona in oggetto raccordandosi all'area verde compresa tra il Molo San Lazzaro ed i Cantieri, alla passeggiata di Molo San Lazzaro ed alla Hall del mare. Il corpo a monte invece è organizzato su cinque livelli (piano terra, primo, secondo, terzo e quarto).

La configurazione dell'edificio costituito da due stecche parallele genera al piano terra una viabilità pedonale riccamente articolata, coperta e scoperta, impostata su due direttrici principali parallele alla banchina, ricche di scorci visivi, passaggi trasversali e collegamenti verticali che rendono l'insieme estremamente vario e permeabile. Non mancano motivi di interesse legati alle attività commerciali insediate ed alla panoramicità della passeggiata alta che sfrutta la copertura piana del corpo lato banchina raccordato alla Hall del mare.

Saranno insediate le seguenti attività:

- Parcheggio a raso su copertura ed in struttura
- Esercizi commerciali;
- Residenze;
- Locali tecnici e servizi.

Il parcheggio sviluppato a raso ed esteso anche in fregio alla Hall del Mare che, con quelli attestati sulla pubblica via, somma 345 posti auto e 124 posti moto, è stato ubicato a margine della viabilità urbana agendo nell'ottica di favorire l'integrazione con il tessuto urbano esistente o in via di completamento alle spalle dell'area portuale; altri 706 posti auto sono ricavati nel piano interrato. Tanto la viabilità interna del parcheggio di superficie quanto il sistema di vie di accesso al piano interrato sono integrati con la viabilità principale costituita da una strada urbana ricavata modificando l'attuale tracciato di accesso all'area alla quale si affianca per tutto lo sviluppo del fronte di intervento una pista ciclabile che prosegue anche in fregio a Calata Anselmi per attestarsi con una rotonda di ritorno vicino al futuro Museo del Mare.
Gli esercizi commerciali sono ubicati al piano terra in entrambi i corpi di fabbrica, al piano primo nel corpo di fabbrica lato mare (soppalchi del piano terra), al piano secondo nel corpo di fabbrica lato monte. Gli esercizi commerciali del piano secondo affacciano le vetrine su un ballatoio continuo collegato al sistema di percorrenze pedonali da ponticelli in struttura metallica che si attestano sulla copertura del corpo lato mare adibita a passeggiata sopraelevata ed attrezzata con 16 dehors.
Le residenze impegnano il piano primo ed il piano terzo del corpo lato monte; sono distribuite tramite corridoi aperti ubicati sul fronte lato monte ed hanno una ampia loggia affacciata a sud; gli appartamenti del piano primo sono monolocali dotati di angolo cottura e bagno; gli appartamenti del piano terzo sono organizzati come duplex con soggiorno, angolo cottura ed un servizio igienico al livello inferiore, zona notte e secondo servizio igienico nel soppalco affacciato sulla zona giorno, in parte eseguita a doppia.
I blocchi di servizi igienici per i diportisti si trovano all'estremità ovest del corpo a mare e comprendono: lavanderia, spogliatoi e servizi distinti per sesso..
Ai piani terra e secondo (in concomitanza con i locali commerciali) sono previsti blocchi di servizi igienici pubblici mentre i locali tecnici sono prevalentemente disposti al di sotto delle due scale di accesso alla copertura del corpo a mare.
I collegamenti verticali tra i piani sono realizzati con quattro scale esterne accessibili al pubblico ed una scala chiusa posta in aderenza al corpo di fabbrica lato monte riservata ai residenti. Un ascensore per persone collega il piano banchina con la passeggiata alta del corpo a mare, due gruppi ascensore/montacarichi servono l'edificio a monte sulle testate opposte limitando l'accesso a piani primo e terzo ai soli residenti, tramite selettore a chiave; l'ascensore centrale a servizio della stecca a monte e riservato ai soli residenti.
Altezze, dimensioni dei locali e superfici aeroilluminanti sono conformi al R.E.C. di Imperia e sono riportati sulle tavole OT-BSL 02, 04, 05, 06, 07, 08, 12, 13.

Caratteristiche costruttive e materiali
La struttura dei corpi in elevazione sarà prevalentemente in acciaio con elementi complementari in c.a.
Per i tamponamenti perimetrali saranno impiegate murature intonacate e pitturate a fasce bicolore, pannellature sandwich termocoibentate con finitura esterna in alluminio preverniciato per il prospetto nord, vetrine in profili di alluminio e vetro stratificato per gli esercizi commerciali, vetrate convenzionali con profili di alluminio e vetrocamera per le residenze e gli affacci lato monte in genere. La copertura del corpo lato monte sarà eseguita con una struttura sadwich metallica coibentata termicamente e acusticamente, finita esternamente con pannelli in lastra di alluminio ed internamente in lastra di gesso protetto. Il corpo scala/ascensore lato monte, dedicato esclusivamente alla residenza, sarà eseguito in c.a. faccia a vista colorato e completato da vetrate continue. Sulla testata ovest della stecca lato monte il corpo

scala sarà dissimulato da una quinta costituita da pannelli di lamiera di alluminio microforati su orditura portante in acciaio zincato.
Il portico a doppia altezza prospiciente la banchina sarà schermato con brise-soleil motorizzati a lamelle in alluminio orientabili.
I pavimenti dei ballatoi comuni, dei ponticelli di collegamento e delle logge degli appartamenti saranno eseguiti in pannelli di legno posati a secco senza ancoraggi al sottofondo. Le pavimentazioni dei percorsi pedonali sul piano banchina e sulla passeggiata alta, volendo marcare il senso di continuità con gli altri settori, sono state previste con masselli in cls, cordoli in cls prefabbricati; per la stessa ragione è conservato il disegno di ringhiere e parapetti, che saranno in acciaio zincato e verniciato con corrimano in legno.
I manufatti lapidei con cui saranno eseguite alzate e pedate di scale interne ed esterne, soglie e copertine saranno in Pietra Serena.
I pergolati frangisole posti sulla copertura del corpo lato mare avranno struttura in legno.

3.6 Settore 04 – Hall del Mare: descrizione e parametri urbanistici

SETTORE 04 - HALL DEL MARE			
Superficie del lotto			**10.735,63 mq**
Rapporto di copertura massimo			**60,00%**
Altezza massima			**23,00 m**
Volumetria massima realizzabile			**25.630,00 mc**
Dati del progetto presentato			
Destinazione d'uso	SLU	Volume	Superficie coperta
Commerciale	2.769,70 mq	11.707,42 mc	
Residenza	3.809,50 mq	13.914,30 mc	6.188,81 mq
Totale	-	**25.621,72 mc**	**6.188,81 mc**

Capacità insediativa
La zona prevede attività commerciali, pubblici esercizi e residenza; per le attività commerciali (2769,7 mq) considerando una dotazione di addetti pari a 33 mq/addetto, si prevedono 84 insediati. Per la residenza, la cui superficie lorda complessiva è pari a 3809,5 mq, considerando una dotazione base di 80 mq/abitante, si prevedono 106 abitanti insediati.

Ubicazione e descrizione dell'intervento
Nella concezione architettonica del Nuovo Porto di Imperia la Hall del Mare costituisce il centro focale, elemento catalizzatore delle attività portuali e riferimento visivo da terra e soprattutto dal mare.
Posta in corrispondenza del punto dove i bacini di Calata Anselmi e Banchina San Lazzaro si uniscono pronunciando all'interno dello specchio acqueo la penisola che ospita l'edificio dello Yacht Club, la Hall del Mare si configura come una grande corte coperta sospesa a metà tra terra e mare. Tre corpi di fabbrica disposti a "C" racchiudono uno spazio tra interno ed esterno che si apre verso l'imboccatura del porto come un grande portale, morbidamente sotteso dall'arco formato dalla copertura vetrata che lo avvolge, mitigando, senza impedire, il rapporto con la luce e l'aria. Due moli sottili e paralleli si protendono per circa 270 m verso l'interno dello specchio acqueo avvolgendo una darsena larga 68 che si insinua entro la corte per circa 48 m contendendo alla terra il ruolo di piazza.

La piazza interna costituisce punto di incontro ideale per quanti fruiscono l'ambito portuale da terra e per coloro che vi giungono dal mare, potendo accedervi con facilità con imbarcazioni, seppur di dimensioni contenute. Gli approdi alla piazza sull'acqua saranno liberi, ma regolamentati, intendendo consentire la normale rotazione e l'accesso a tutti gli utilizzatori.
Nell'intento di favorire l'integrazione dei flussi pedonali ed i collegamenti tra i vari settori la piazza è stata sdoppiata creando un livello sopraelevato, posto alla stessa quota del percorso proveniente da Banchina San Lazzaro e raccordata alla passerella pedonale di Calata Anselmi. Nella scelta delle funzioni da insediare si è mirato soprattutto ad ospitarvi quelle che generano maggior richiamo, integrate da altre che garantiscono continuità di presenze minime al fine di evitare periodi di eccessivo spopolamento legati a cicli stagionali. Le funzioni insediate sono:

- Esercizi commerciali ed agenzia;
- Residenze;
- Locali tecnici e servizi igienici pubblici.

A nord dell'area, ed in continuità con il parcheggio della zona di Banchina San Lazzaro, vi sono posti auto e posti moto già computati nella dotazione di Banchina S. Lazzaro.
Gli esercizi commerciali ed i servizi sono posti in rapporto diretto con gli spazi pubblici di relazione; occupano pertanto tutto il piano terra, eccettuati i corpi scala/ascensore a servizio dei piani soprastanti, e parte del piano secondo delle stecche laterali, limitatamente alla porzione affacciata sulla piazza sopraelevata.
Tutti i locali commerciali e l'agenzia, che hanno servizio igienico ed antibagno, verranno consegnati al grezzo delle murature e potranno essere personalizzati dal gestore; all'occorrenza, nel caso di aziende bisognose di maggiori spazi, più unità potranno essere rifuse.
Le residenze occupano gli spazi restanti dei piani primo e secondo di tutti i corpi di fabbrica, eccettuata una porzione trascurabile del piano primo destinata ad agenzie, ed il piano terzo del corpo di fabbrica lato monte. La tipologia adottata prevede un sistema distributivo al piano basato sul modello della casa ringhiera, con ballatoi affacciati sulla corte interna che si allacciano senza soluzione di continuità ai percorsi pubblici. I corpi laterali si sviluppano su tre piani fuori terra mentre il corpo di chiusura a monte su quattro.
Gli appartamenti, tutti dotati di una ampia loggia che si affaccia verso l'esterno degli edifici, sono riconducibili a tre tipologie: la prima, e più utilizzata, è il monolocale con angolo cottura e bagno; la seconda, che si trova alle estremità delle due stecche, ha soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, due bagni e ripostiglio ed infine l'ultima che presenta soggiorno, cucina, camera ed un servizio igienico.
Infine al piano terra, nell'angolo ovest, troviamo i servizi igienici pubblici, distinti per sesso e per i disabili ed i locali tecnici.
Altezze, dimensioni dei locali e superfici aeroilluminanti sono conformi al R.E.C. di Imperia e sono riportati sulle tavole OT-HDM 02, 03, 04, 05, 08.

Caratteristiche costruttive e materiali

La struttura portante è prevista in acciaio con parti complementari in c.a. La copertura vetrata, della larghezza di circa 45 m e della lunghezza di 74 m circa, sarà eseguita interamente in struttura reticolare di acciaio con pannelli in vetro stratificato.
Per i materiali di finitura delle sistemazioni esterne del piano terra valgono le indicazioni fornite per gli altri settori: masselli in cls. per le zone pavimentate pedonali con una cornice differenziata per cromia e/o forma dei masselli nel tratto a margine

della banchina. Il legno trova impiego nella pavimentazione della piazza sopraelevata ed in tutti i ballatoi di distribuzione delle residenze.
I due corpi laterali della C ideale che forma la Hall del mare sono caratterizzati proprio dall'impiego di materiale ligneo stabilizzato termicamente impiegato ai piani primo e secondo nei tamponamenti perimetrali dei corpi laterali come pelle esterna a finitura di partizioni murarie convenzionali ed integrato armonicamente con i sistemi oscuranti motorizzati che ne riprendono materiali e scansioni. Al piano terra è generalizzato l'impiego per i tamponamenti perimetrali di murature a camera d'aria intonacate e pitturate a fasce alterne, intercalate da serramenti in alluminio preverniciato con vetrate in cristallo stratificato. La copertura piana è protetta da uno strato di ghiaietto lavato.
Il corpo di chiusura lato monte si distacca dagli altri due per la scelta di materiali di finitura delle chiusure perimetrali prevalentemente metallici; sul prospetto a monte è previsto un sandwich comprendente un pannello termocoibentato sulla faccia interna (logge e ballatoi), un'anima strutturale in acciaio zincato ed una pelle esterna in lamiera grecata o ondulata di alluminio; i prospetti est ed ovest sono rivestiti da una pelle di lamiera microforata di alluminio preverniciato; la copertura è prevista con la stessa stratigrafia della stecca a monte della Banchina San Lazzaro: lamiera grecata, doppia coibentazione termoacustica, orditura secondaria di supporto a pannelli monolitici di lamiera nervata di alluminio assemblati con montaggio a secco ed a tenuta stagna.
I serramenti dei piani residenziali sono previsti in profili di alluminio preverniciati a taglio termico e specchiature dotate di vetrocamera.
Le ringhiere della piazza e dei ballatoi riprendono la tipologia che caratterizza tutto l'intervento: pannelli in acciaio zincato e verniciato assemblati con giunzioni imbullonate e corrimano in legno duro da esterni.

3.7 Settore 05 – Yacht Club: descrizione e parametri urbanistici

SETTORE 05 - YACHT CLUB	
Superficie del lotto	**22.730,52 mq**
Rapporto di copertura massimo	**10,00%**
Altezza massima	**15,00 m**
Volumetria massima realizzabile	**6.750,00 mc**

Dati del progetto presentato			
Destinazione d'uso	SLU	Volume	Superficie coperta
Commerciale	915,50 mq	4.229,00 mc	
Uffici	528,50 mq	2.209,15 mc	986,27 mq
Servizi igienici diportisti	-	291,00 mc	97,00 mq
Totale	-	**6.729,15 mc**	**1.083,27 mq**

Capacità insediativa
La zona prevede pubblico esercizio e residenza; per il pubblico esercizio (915,5 mq) considerando una dotazione di addetti pari a 33 mq/addetto, si prevedono 28 addetti insediati. Per gli uffici del porto, la cui superficie lorda complessiva è pari a 528,5 mq, considerando una dotazione base di 50 mq/addetto, si prevedono 11 abitanti insediati.

Ubicazione e descrizione dell'intervento

L'altra emergenza architettonica importante, oltre alla già descritta Hall del Mare, è costituita dall'edificio che ospita lo Yacht Club ed i servizi di gestione portuale. L'edificio si insedia su un lembo peninsulare accostato a ponente della Hall del Mare, ben dotato di spazi verdi con attrezzature ludico/sportive ed un parcheggio pertinenziale per 66 posti auto. Il manufatto in questione si articola su due livelli; è costituito da un volume basso di forma trapezoidale intersecato ad un volume tronco-conico. Al piano terra trovano posto la sede dello Yacht Club con la reception, l'area bar, il ristorante di circa 400 mq con la cucina con separata la zona lavaggio stoviglie, i locali tecnici di servizio, la reception degli uffici di gestione del porto ed i locali di servizio del personale addetto, il locale per gli ormeggiatori con i relativi servizi igienici e spogliatoi, i servizi igienici per il pubblico, di cui uno per disabile. Un vano scala centrale con ascensore conduce al piano primo dove sono ubicati gli uffici di gestione ed il centro comunicazione radio. La copertura piana del volume basso è accessibile anche attraverso un'ampia scalinata esterna che la rende praticabile come solarium.
Sulla testa dei due moli prospicienti la Hall del Mare si trovano due piccoli volumi a pianta ovale che contengono i servizi per i diportisti (servizi igienici, spogliatoi, lavanderia).
L'area esterna riprende l'andamento sinuoso dell'edificio, sia nella forma della piscina, da considerarsi come attrezzatura a disposizione dei soci dello Yacht Club, che nel disegno di pavimentazioni, muretti e sedute. All'interno dell'area trovano posto anche due piccoli locali tecnici, nascosti da una quinta in c.a. faccia a vista colorato, ed un'area per i bambini attrezzata con giochi.
Altezze, dimensioni dei locali e superfici aeroilluminanti sono conformi al R.E.C. di Imperia e sono riportati sulle tavole OT-YCL 03, 04, 07.

Caratteristiche costruttive e materiali
Nella configurazione strutturale dell'edificio collaborano una ossatura portante in acciaio ed elementi complementari in c.a. gettato in opera, quali il vano scala circolare e vari setti il cui ruolo ha una valenza oltre che strutturale estetica.
I tamponamenti perimetrali di chiusura prevedono un uso limitato di partizioni murarie, concentrate prevalentemente al piano terra in aree tecniche e di servizio. Le restanti chiusure, quelle che effettivamente caratterizzano l'edificio, saranno eseguite con vetrate in profili di alluminio preverniciato e vetrocamera, schermate da una pelle supplementare di pannelli di lamiera microforata su sottostruttura portante di acciaio zincato prolungata oltre il limite del solaio di copertura per l'altezza utile a formare una quinta/parapetto che cela alla vista gli apparati tecnici. I setti in c.a. che intersecano il costruito e quelli isolati che definiscono zone precise del giardino, saranno gettati in opera e rifiniti con una leggera rasatura ed un ciclo di pitturazione pigmentata. Il volume del ristorante, protetto a nord dal setto in c.a. che emerge oltre la copertura, sarà chiuso da una vetrata continua totalmente apribile e schermato dalla luce diretta dal porticato e dall'aggetto di 2.5 m della copertura. L'aggetto sarà ottenuto prolungando a sbalzo la copertura rivestita da un carter continuo di alluminio preverniciato sostenuto da una sottostruttura di acciaio zincato. Il terrazzo piano sopra il ristorante sarà pavimentato in legno, la copertura piana del corpo tronco conico avrà uno strato protettivo di ghiaia. Per l'interno si è ipotizzato l'impiego di marmi per i locali di rappresentanza e di maggior prestigio, ceramiche per gli ambienti di servizio e gli uffici. Le ringhiere riprendono il motivo tipologico in acciaio zincato verniciato e legno comune a tutto ill porto; analogamente i materiali impiegati per le finiture delle sistemazioni esterne sono quelli caratterizzanti gli settori, masselli in cls. di varie forme e colori per aree pedonali e veicolari, bordature in blocchi di cls prefabbricati.

I servizi igienici dei diportisti, sulla testa dei moli, sono previsti con struttura muraria a doppio paramento termocoibentato completamente rivestito in doghe di legno stabilizzato termicamente e protetto con applicazione di impregnante antiUV dall'invecchiamento e dall'ossidazione.

3.8 Settore 06 – Calata Anselmi: descrizione e parametri urbanistici

Nel settore di Calata Anselmi non sono previsti edifici di alcun genere, pertanto non si prevede a carico di tale settore alcun peso insediativo. Sono previste opere di urbanizzazione quali la pavimentazione della piazza retrostante la banchina, le sistemazioni a verde e la passerella pedonale di raccordo alla Hall del Mare.

Ubicazione e descrizione dell'intervento

L'area di intervento di Calata Anselmi comprende la calata stessa ed il tratto di banchina prospiciente Via Scarincio; non vi si prevede alcuna edificazione, ma solo opere di raccordo tra il tessuto urbano e l'ambito portuale, il collegamento aereo a mezzo passerella pedonale tra il piano banchina e la piazza sopraelevata della Hall del Mare, la riqualificazione delle pavimentazioni esterne in genere e l'inserimento di un polmone di verde. Lo spazio risultante dalla sistemazione dell'area retrostante potrà accogliere attività espositive, manifestazioni periodiche ed integrare all'occorrenza la funzione museale ospitata nel futuro Museo del Mare risultante dalla ristrutturazione di un edificio adiacente.
All'interno dell'area verde, movimentata dalla modellazione del terreno a dune, è ubicato un laghetto artificiali per il riequilibrio biodinamico In fregio alla strada pubblica sono ricavati 52 parcheggi, ed in immediata aderenza il tratto terminale della pista ciclabile affiancata dal marciapiede, con la rotonda ubicata in prossimità del futuro Museo del mare che chiude il tratto di circolazione riservata.
L'intervento sulla banchina in fregio a Via Scarincio prevede il rifacimento del percorso a margine della banchina stessa con raccordi in pendenza alle quote superiori del Molo Lungo e della piazza antistante il Museo del mare e la creazione di uno spazio antistante la Capitaneria di Porto.

Caratteristiche costruttive e materiali

La piazza del Museo del Mare, il campo centrale di Calata Anselmi. la fascia a margine del masso di banchina e lungo il Molo di Via Scarincio saranno pavimentati in masselli di cls differenziati tra loro per dimensioni e cromie. ed il percorso lungo la riva saranno pavimentati con lo stesso legno già impiegato negli altri settori per analoga funzione; fa eccezione il campo centrale della piazza in cui è previsto l'impiego di masselli in cls, bordati in masselli di cls. a definizione del margine delle aiuole alberate e del confine con la pavimentazione in legno.
Le aiuole a margine della piazza saranno piantumate con essenze arboree ed arbustive mediterranee (vedi sistemazione del verde nella tav. OT-CTA 04).
La strada pubblica ed i parcheggi ad essa in fregio saranno asfaltati, la pista ciclabile sarà pavimentata in cemento liscio.
La passerella di collegamento con la Hall del Mare è prevista in parte su terrapieno ed in parte su struttura metallica; nel tratto in elevazione da terra, oltrepassati i 3 m di quota rispetto al piano banchina la struttura è costituita da una serie di pilastri metallici che sostengono a mensola una trave di acciaio atta a ricevere il pavimento in legno che si interrompe in coincidenza dell'inizio del terrapieno per lasciare spazio ad un pavimento in masselli di cls. La ringhiera perimetrale è dello stesso tipo in acciaio zincato verniciato con corrimano in legno usato nelle restanti zone del porto.

3.9 Settore 07 – Molo Lungo: descrizione e parametri urbanistici

SETTORE 07 - MOLO LUNGO	
Superficie del lotto	**14.843,48 mq**
Rapporto di copertura massimo	**5,00%**
Altezza massima	**5,00 m**
Volumetria massima realizzabile	**480,00 mc**

Dati del progetto presentato			
Destinazione d'uso	SLU	Volume	Superficie coperta
Commerciale	47,00 mq	155,10 mc	47,00 mq
Servizi igienici pubblici	-	92,40 mc	28,00 mq
Servizi igienici diportisti	-	226,05 mc	68,50 mq
Totale	-	**473,55 mc**	**143,50 mq**

Capacità insediativa

La zona prevede come unica attività insediata un pubblico esercizio la cui superficie lorda è inferiore a 50 mq; pertanto in termini di addetti considerando una dotazione base di 33 mq/addetto (con un minimo di 2) si prevedono 2 addetti insediati.
Ai fini del peso insediativo si trascura il blocco servizi igienici pubblici e per i diportisti

Ubicazione e descrizione dell'intervento

Nel piano complessivo dell'opera la costruzione del Molo Lungo è prettamente funzionale alla delimitazione del bacino portuale, e non si prevede di allocarvi particolari funzioni fatta eccezione per un piccolo volume di servizio e per alcuni locali tecnici. Intestandosi sulla banchina di riva in fregio a Via Scarincio il molo prosegue secondo una direttrice est - ovest sino a generare la bocca di chiusura dell'accesso al porto.
In analogia a quanto avviene per il Molo San Lazzaro la conformazione dell'opera è sfruttata per costituire una doppia percorrenza: quella a quota superiore, esclusivamente pedonale, segue l'andamento altimetrico dell'opera a mare alternando tratti pianeggianti a tratti in leggera pendenza, a raccordi con rampe; quella a livello banchina prevede un viale carrabile con accesso limitato ai diportisti e relativi parcheggi di pertinenza dell'attività portuale di cui una parte protetti contro l'irraggiamento solare diretto da pergole aggettanti dall'opera muraria del massiccio soprastante (160 posti auto). Affiancata alla strada veicolare si snoda una passeggiata pedonale alberata che segue il filo della banchina.
Sfruttando la sezione del molo nella zona centrale dell'opera sarà ricavato un piccolo volume che ospiterà un pubblico esercizio, con locali di servizio e magazzino, un blocco di servizi igienici per i diportisti corredato da una lavanderia e da un deposito ed un locale tecnico; una scalinata collega in questo punto i due livelli del percorso. La struttura portante dei volumi ricavati a ridosso dell'opera a mare sarà eseguita in c.a.
Il pubblico esercizio verrà consegnato al grezzo della muratura e potrà essere personalizzato dal gestore.
Altri due blocchi di locali tecnici sono ricavati al di sotto della passeggiata in testa ed in coda al molo; nella zona dell'imboccatura del porto oltre alla citata cabina elettrica è previsto un locale tecnico in appoggio all'attività degli ormeggiatori Tutti i locali hanno una intercapedine aerata verso l'esterno e sono ad un solo livello.

L'ultima parte del Molo, costituita dal martello di chiusura, sarà resa agibile al pubblico con la posa di una pavimentazione in masselli di cls e di una protezione su ambo i lati con ringhiera in acciaio zincato e verniciato.
Il tratto di strada alla radice del molo, compreso tra la sbarra di regolazione degli accessi ed il monumento al marinaio sarà modificato per ricavare un marciapiede della larghezza di 2 m circa per consentire la continuità del flusso pedonale in direzione della passeggiata alta; per consentire l'esecuzione di tale manufatto la banchina dei transiti sarà ristretta di conseguenza; il parapetto in travertino sarà smontato e ricollocato nella nuova destinazione.
Altezze, dimensioni dei locali e superfici aeroilluminanti sono conformi al R.E.C. di Imperia e sono riportati sulle tavole OT-MLU 03, 04.

Caratteristiche costruttive e materiali
I materiali sono quelli già utilizzati nelle altre aree: i percorsi pedonali saranno pavimentati con masselli in cls, con cordoli prefabbricati in cls., i muri di contenimento saranno in c.a. faccia a vista dipinto; la muratura perimetrale del blocco servizi centrale sarà anche intonacata e rifinita all'arenino e con ciclo di coloritura acrilica.
Le ringhiere di protezione della passeggiata superiore saranno in acciaio zincato verniciato con corrimano in legno. Il brise-soleil del parcheggio sarà realizzato con mensole di acciaio zincato e verniciato infisse ed intirantate al muro retrostante, completate da un tirante/distanziale di collegamento in punta e dal montaggio di lamelle in legno stabilizzato termicamente opportunamente inclinate per ottimizzare l'ombreggiamento nel periodo e nelle ore di maggiore intensità.

3.10 Opere di urbanizzazione

Oltre alle opere infrastrutturali marittime sono previste opere di completamento a terra di interresse specifico del nuovo insediamento e di interesse generale riassumibili sinteticamente in :

- Revisione del tracciato del Lungomare Marinai d'Italia
- Introduzione di una pista ciclabile con sviluppo parallelo alla suddetta via
- Rettifica della viabilità esistente alla radice di Molo Lungo.
- Sistemazioni a verde ed arredo urbano
- Reti e sottoservizi

Il lungomare Marinai d'Italia e la Via San Lazzaro saranno interessati da interventi per il rifacimento del fondo e delle reti dei sottoservizi; nel tratto centrale, prospiciente Banchina San Lazzaro il tracciato sarà leggermente modificato.
Rispetto alla prima stesura è stata introdotta una pista ciclabile che affianca il Lungomare Marinai d'Italia sul margine nord dell'intervento, creando una alternativa allo spostamento veicolare a breve raggio; la pista ciclabile, disegnata con il minor numero possibile di interferenze a raso con i flussi pedonali e soprattutto veicolari, muove lungo tutto l'arco portuale terminando in una rotonda in prossimità del futuro Museo del Mare, cui potrà eventualmente allacciarsi un eventuale ulteriore sviluppo.
Nel tratto di Via Scarincio alla radice di Molo Lungo è stata apportata una modifica che consente al percorso pedonale sulla sommità del Molo di proseguire almeno sino alla sbarra che delimita gli accessi senza dover intersecare la strada veicolare; a questo risultato si è pervenuti semplicemente dotando il lato a sud di un marciapiede di adeguate dimensioni, mantenendo la sezione carrabile ed il marciapiede nord e riducendo la profondità della banchina dei transiti di circa 2 m.

Tutte le suddette opere dovranno essere realizzate in conformità al progetto presentato.

4. Calcolo sommario della spesa e dei tempi di realizzazione

4.1 Previsione di spesa

Il computo dei lavori è stato determinato conformemente a quanto previsto dalla normativa vigente applicando principalmente prezzi unitari desunti dal Prezziario Regionale delle Opere Edili e, ove non applicabile, prezzi desunti per analogia da interventi assimilabili a quello in oggetto eseguiti in Liguria o tratti da ricerca di mercato.
Si riepilogano di seguito gli importi principali esposti per grandi capitoli rinviando per i dettagli alle relazioni specifiche:

OPERE MARITTIME	€ 20.990.212,54
OPERE CIVILI DI COMPLETAMENTO E FINITURA	€ 34.658.416,10
STRUTTURE EDIFICI	€ 12.859.472,36
IMPIANTI FLUIDI	€ 6.664.645,88
IMPIANTI ELETTRICI	€ 6.791.094,90
Totale	***-€ 81.963.841,78***

I suddetti importi sono stati dedotti al netto dell'IVA, di spese tecniche ed oneri di urbanizzazione. Nell'importo totale sono per contro inclusi i costi imputabili ad opere di urbanizzazione, che potranno almeno parzialmente essere portati a sconto degli oneri di urbanizzazione dovuti.

1.2 Costo delle opere di urbanizzazione da portare a sconto oneri concessori

I costi di tali opere sono riferiti ad aree di uso pubblico o reti impiantistiche che saranno prese in carico dalle aziende erogatrici dei servizi (si veda a tale proposito l'elaborato grafico OT-GEN 14). Di seguito sono riepilogati per tipi di opere e per zone d'intervento, ma si rimanda al dettaglio dei diversi computi metrici estimativi per una valutazione più raffinata. I costi delle opere di urbanizzazione sono compresi negli importi totali di cui al paragrafo 1.1.

1 - Opere civili di completamento e finitura

MOLO SAN LAZZARO	€ 633.959,26
BANCHINA SAN LAZZARO	€ 1.437.116,28
AREA CANTIERI / ARTIGIANI - EDIFICIO CANTIERI ED AREE ESTERNE	€ 497.066,45
CALATA ANSELMI	€ 674.912,22
MOLO LUNGO	€ 305.331,46
ARREDO URBANO	€ 95.040,00
Complessivamente	***€ 3.643.425,67***

2 - Impianti fluidi

MOLO SAN LAZZARO	€ 92.877,40
BANCHINA SAN LAZZARO	€ 1.374.567,24
AREA CANTIERI / ARTIGIANI - EDIFICIO CANTIERI ED AREE ESTERNE	€ 82.692,40
CALATA ANSELMI	€ 120.046,50
HALL DEL MARE	€ 180.761,00
Complessivamente	***€ 1.850.944,54***

3 - Impianti elettrici

MOLO SAN LAZZARO	€ 140.644,83
BANCHINA SAN LAZZARO	€ 177.371,52
AREA CANTIERI / ARTIGIANI - EDIFICIO CANTIERI ED AREE ESTERNE	€ 21.749,18
CALATA ANSELMI	€ 194.783,94
MOLO LUNGO	€ 95.058,27
Complessivamente	***€ 629.607,74***

Riepilogo

1 - Opere civili di completamento e finitura	€ 3.643.425,67
2 - Impianti fluidi	€ 1.850.944,54
3 - Impianti elettrici	€ 629.607,74
Totale	***€ 6.123.977,34***

4.2 Tempi di realizzazione

Per la realizzazione delle opere nel loro complesso si stima siano necessari circa 5 anni. I lavori saranno iniziati a partire da Molo S. Lazzaro e proseguiti, secondo la logica dei settori di intervento, su Banchina S. Lazzaro, Cantieri ed artigiani, Hall del Mare, Yacht Club, Calata Anselmi e Molo Lungo.
Il settore di Molo S. Lazzaro si prevede possa essere completato in poco meno di 3 anni.
I lavori per il settore di Banchina S. Lazzaro si prvede possano iniziare con un ritardo di 6 mesi rispetto al settore di Molo S. Lazzaro e la durata è stimata in 29 mesi circa (conclusione entro il 4° anno).
I lavori per il settore Cantieri cominceranno contestualmente a quelli di Banchina S. Lazzaro e termineranno in circa 18 mesi (entro il 2° anno).
I lavori per il settore Hall del Mare cominceranno con un ritardo di 1 anno rispetto a quelli di Molo S. Lazzaro e termineranno in circa 29 mesi (entro il 4° anno).
I lavori per il settore Yacht Club cominceranno con un ritardo di 18 mesi rispetto a quelli di Molo S. Lazzaro e termineranno in circa 27 mesi (entro il 4° anno).
Le opere per Calata Anselmi e Molo Lungo inizieranno nel 4° anno dall'inizio lavori e termineranno in circa 19 mesi entro il 5° anno.

5. Allegati

Calcolo del fabbisogno delle superfici a standard e a parcheggio di pertinenza richiesti suddiviso per settori di intervento

SETTORE 01- MOLO SAN LAZZARO						
DATI DI PROGETTO						
SETTORE 01- MOLO SAN LAZZARO						TOT.
LOCALE DI PUBBLICO SPETTACOLO		slu				1097
ESERCIZI COMMERCIALI - PUBBLICI ESERCIZI		slu				798
GUARDIOLA - UFFICI		slu				59
SUPERFICIE/N.POSTI AUTO RICHIESTI A PARCHEGGIO DI PERTINENZA						
		slu	volume (h.3,80)	mq. parcheggio		posti auto
LOCALE DI PUBBLICO SPETTACOLO Art.25 - PRG *	1,5 mq/10mc *	1097	4168,6	625	convertiti in posti auto (1p.a.=25 mq.)	25
* al fine di una razionale suddivisione delle aree da asservire il dato viene tradotto in posti auto						
ESERCIZI COMMERCIALI - PUBBLICI ESERCIZI Art. 39 - Zone DM del PRG	3 p.a/100 mq. slu	798				24
DIREZIONALE Art. 39 - Zone DM del PRG	2 p.a/100 mq. slu	59				1
TOTALE N. POSTI AUTO DI PERTINENZA						50
SUPERFICIE RICHIESTA A STANDARD PUBBLICI						
LOCALE DI PUBBLICO SPETTACOLO (Altre funzioni)		slu			mq.parcheggio	mq.verde
Art. 39 - Zone DM del PRG	mq.0,05/ mq. slu	1097				54,85
art.5 D.M. n.1444/68	80mq/100 mq.sla	1097			438,8	438,8
ESERCIZI COMMERCIALI - PUBBLICI ESERCIZI		slu				
Art. 39 - Zone DM del PRG	mq.0,1/ mq. slu	798				79,8
art.5 D.M. n.1444/68	80mq/100 mq.sla	798			319,2	319,2
DIREZIONALE		slu				
Art. 39 - Zone DM del PRG	mq.0,2/ mq. slu	59				11,8
art.5 D.M. n.1444/68	80mq/100 mq.sla	59			23,6	23,6
TOTALE					781,6	781,8

SETTORE 02 - CANTIERI ED ARTIGIANI						
DATI DI PROGETTO						
SETTORE 02 - CANTIERI E ARTIGIANI					TOT.	
PICCOLA INDUSTRIA (Cantieri nautici)		slu			4817,8	
ARTIGIANI		slu			847	
		tot			5664,8	
Superficie lotto cantieri nautici		mq.			19670	
Superficie lotto artigiani		mq.			1110	
SUPERFICIE/N.POSTI AUTO RICHIESTI A PARCHEGGIO DI PERTINENZA						
		slu			posti auto	
PICCOLA INDUSTRIA - CANTIERI NAUTICI Art. 39 - Zone DM del PRG	2 p.a/100 mq. slu	4817,8			96	
PICCOLA INDUSTRIA - ARTIGIANI Art. 39 - Zone DM del PRG	2 p.a/100 mq. slu	847			17	
TOTALE N. POSTI AUTO DI PERTINENZA					113	
SUPERFICIE RICHIESTA A STANDARD PUBBLICI						
CANTIERI NAUTICI					mq.parcheggio	mq.verde
Art. 39 - Zone DM del PRG	mq.0,1/ mq. slu	4817,8				481,78
art.5 D.M. n.1444/68	10% sup.lotto	19670				1967
ARTIGIANI					mq.parcheggio	mq.verde
Art. 39 - Zone DM del PRG	mq.0,1/ mq. slu	847				84,7
art.5 D.M. n.1444/68	10% sup.lotto	1110				111
TOTALE						2078

SETTORE 03 - BANCHINA SAN LAZZARO						
DATI DI PROGETTO						
SETTORE 03 - BANCHINA SAN LAZZARO						
RESIDENZA		slu			TOT. 2820	
		volume			9544,70	
ESERCIZI COMMERCIALI - PUBBLICI ESERCIZI		slu			3627,1	
SUPERFICIE/N.POSTI AUTO RICHIESTI A PARCHEGGIO DI PERTINENZA						
		slu	volume		mq.parcheggio	
RESIDENZA art.41- sexies L.n.1150/1942	10mq/100 mc	2820	9544,70		954,5	
					n.posti auto	
ESERCIZI COMMERCIALI - PUBBLICI ESERCIZI Art. 39 - Zone DM del PRG	3 p.a/100 mq. slu	3627,1			109	
SUPERFICIE RICHIESTA A STANDARD PUBBLICI						
		volume	abitanti		mq.parcheggio	mq.verde-interesse comune
RESIDENZA art.3 D.M. n.1444/68 (parcheggio 2,5mq/ab, verde ecc15,5mq./ab)		9544,70	119		298,27	1849,29
ESERCIZI COMMERCIALI - PUBBLICI ESERCIZI						
Art. 39 - Zone DM del PRG	mq.0,1/ mq. slu	3627,1				362,71
art.5 D.M. n.1444/68	80mq/100 mq.sla	3627,1			1450,84	1450,84
TOTALE					1749,11	3300,13

SETTORE 04 - HALL DEL MARE						
DATI DI PROGETTO						
SETTORE 04 - HALL DEL MARE						
					TOT.	
RESIDENZA		SLA			3809,5	
		volume			13914,30	
ESERCIZI COMMERCIALI - PUBBLICI ESERCIZI		slu			2769,7	
SUPERFICIE RICHIESTA A PARCHEGGIO DI PERTINENZA						
		Sla	volume		mq.parcheggio	
RESIDENZA						
art.41- sexies L.n.1150/1942	10mq/100 mc	3809,5	13914,3		1391,4	
		slu			n.posti auto	
ESERCIZI COMMERCIALI - PUBBLICI ESERCIZI						
Art. 39 - Zone DM del PRG	3 p.a/100 mq. slu	2769,7			83	
SUPERFICIE RICHIESTA A STANDARD PUBBLICI						
		volume	abitanti		mq.parcheggio	mq.verde
RESIDENZA						
art.3 D.M. n.1444/68 (parcheggio 2,5mq/ab, verde ecc15,5mq./ab)		13914,30	174		434,82	2696,90
ESERCIZI COMMERCIALI - PUBBLICI ESERCIZI		slu				
Art. 39 - Zone DM del PRG	mq.0,1/ mq. slu	2769,7				276,97
art.5 D.M. n.1444/68	80mq/100 mq.sla	2769,7			1107,88	1107,88
TOTALE					1542,70	3803,78

SETTORE 05 - YACHT CLUB						
DATI DI PROGETTO						
SETTORE 05 - YACHT CLUB					TOT.	
UFFICI (Gestione Porto)		slu			528,5	
PUBBLICI ESERCIZI (Yacht Club)		slu			915,5	
SUPERFICIE/N.POSTI AUTO RICHIESTI A PARCHEGGIO DI PERTINENZA						
		slu			posti auto	
DIREZIONALE						
Art. 39 - Zone DM del PRG	2 p.a/100 mq. slu	528,5			11	
		slu				
ESERCIZI COMMERCIALI - PUBBLICI ESERCIZI						
Art. 39 - Zone DM del PRG	3 p.a/100 mq. slu	915,5			27	
TOTALE N. POSTI AUTO DI PERTINENZA					38	
SUPERFICIE RICHIESTA A STANDARD PUBBLICI						
DIREZIONALE		slu			mq.parcheggio	mq.verde
Art. 39 - Zone DM del PRG	mq.0,2/ mq. slu	528,5				105,7
art.5 D.M. n.1444/68	80mq/100 mq.sla	528,5			211,4	211,4
ESERCIZI COMMERCIALI - PUBBLICI ESERCIZI		slu				
Art. 39 - Zone DM del PRG	mq.0,1/ mq. slu	915,5				91,55
art.5 D.M. n.1444/68	80mq/100 mq.sla	915,5			366,2	366,2
TOTALE					577,6	577,6

SETTORE 07 - MOLO LUNGO						
DATI DI PROGETTO						
SETTORE 07- MOLO LUNGO						
					TOT.	
ESERCIZI COMMERCIALI - PUBBLICI ESERCIZI		slu			47	
SUPERFICIE RICHIESTA A PARCHEGGIO DI PERTINENZA						
		slu			n.posti auto	
ESERCIZI COMMERCIALI - PUBBLICI ESERCIZI Art. 39 - Zone DM del PRG	3 p.a/100 mq. slu	47			2	
SUPERFICIE RICHIESTA A STANDARD PUBBLICI						
ESERCIZI COMMERCIALI - PUBBLICI ESERCIZI		slu			mq.parcheggio	mq.verde
Art. 39 - Zone DM del PRG	mq.0,1/ mq. slu	47				4,7
art.5 D.M. n.1444/68	80mq/100 mq.sla	47			18,8	18,8
TOTALE					18,8	18,8