La disciplina urbanistica è fatta salva limitatamente al Sub Settore 2

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE: Permanenza di funzioni marittime (nuovo terminal crociere) compatibili con la riconversione dell'area per l'insediamento di funzioni urbane.
In considerazione della vastità dell'area e della sua completa trasformabilità si prevede che le carenze funzionali di servizi pubblici relative alle aree contermini vengano in parte soddisfatte nell'ambito della zona, con particolare riferimento al verde, ai parcheggi e agli spazi aperti di carattere ricreativo.

PERIMETRO E SETTORI:
(con riferimento alla planimetria)

L'area é suddivisa in due sub-settori in ragione delle diverse potenzialità dei siti e delle destinazioni d'uso previste dei siti nonché delle caratteristiche architettoniche degli edifici.

FUNZIONE CARATTERIZZANTE:

In tutti i sub-settori:
Servizi pubblici

Nel sub-settore 2:
Edificio Hennebique: strutture ricettive alberghiere a condizione che le funzioni caratterizzanti innanzi indicate occupino una Superficie non inferiore al 30% della superficie dell'edificio;
Servizi portuali alla nave per le aree scoperte, coperte e specchi acquei individuati dal Progetto Unitario.

FUNZIONI AMMESSE:

In tutti i sub-settori:
Parcheggi pubblici
Parcheggi privati
Servizi privati
Connettivo urbano
Esercizi di vicinato
Pubblici esercizi
Direzionale
Viabilità secondaria
Attività trasportistiche di carattere marittimo

Nel sub-settore 2:
– Molo di Ponte Parodi:
Distretto Commerciale Tematico, ai sensi della disciplina regionale vigente in materia di commercio, costituito da Esercizi di Vicinato e Medie Strutture di Vendita integrate non alimentari come definite dall'art. 43), punto 4.6b1 del PUC;
Servizi portuali alla nave per il Lotto individuato dal Progetto Unitario;
– Edificio Hennebique:
gli esercizi di vicinato sono ammessi con Superficie Agibile massima complessiva non superiore al 10% della Superficie totale dell'edificio.

PRESTAZIONI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Le destinazioni d'uso in tale zona dovranno essere tali da costituire effettiva occasione per un recupero della città antica mediante inserimento di funzioni e servizi pregiati di uso collettivo che inducano sinergie con il centro storico.

Sub-Settore n. 1: ristrutturazione edilizia dell'edificio che ospita attualmente uffici della Dogana e della Capitaneria di Porto.

Sub-Settore n. 2: edifici Hennebique di calata S. Limbania e di Calata Darsena
ristrutturazione edilizia e riconversione funzionale degli edifici con recupero delle superfici interne anche con incremento nel caso in cui funzionale all'intervento, comunque nel rispetto dei valori storici e di identità architettonica di detti edifici.
I parcheggi interni agli edifici esistenti devono essere limitati alla quota necessaria ad assolvere la dotazione di parcheggio pertinenziale richiesta dalla vigente normativa; la dotazione di parcheggi pertinenziali agli spazi destinati a servizi pubblici potrà non essere reperita in sito ove ne sia verificata adeguata dotazione in aree limitrofe.
Gli esercizi di vicinato dovranno essere preferibilente organizzati lungo un percorso pubblico di collegamento tra la Stazione Marittima e il Terminal crociere in Ponte Parodi.

. molo di Ponte Parodi
Demolizione del silos nuovo e degli altri edifici esistenti; successiva ricostruzione sulla base di una progettazione unitaria.
Gli spazi liberi devono essere destinati a parcheggi, verde e spazi aperti di carattere ricreativo fatti salvi quelli da destinarsi a attività portuali da individuarsi nell'ambito del Progetto Unitario.

PREVISIONI INDICATIVE DI AREE PER SERVIZI:

A LIVELLO DI QUARTIERE		
Esistenti confermati	mq.	0
Previsione	mq.	15.000
Totale generale	mq.	15.000
QUOTA RELATIVA AGLI INTERVENTI PREVISTI	mq.	25.000

PREVISIONI INFRASTRUTTURALI E CONNESSIONI CON L'INTORNO:

Realizzazione di un percorso pedonale continuo lungo tutto l'arco portuale, tra S. Benigno e il Molo Vecchio con eventuale estensione a piazzale Kennedy, con inserimento di una pista ciclabile.
E' prevista la demolizione della sopraelevata, successivamente alla realizzazione del tunnel sub-portuale.
Raccordo veicolare con la viabilità cittadina in corrispondenza del sub-settore 1.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E LIVELLO PUNTUALE DI P.T.C.P.

I nuovi insediamenti dovranno inserirsi armonicamente nel porto antico secondo soluzioni architettoniche rispettose del disegno dei moli e delle banchine e volumetricamente più contenute rispetto ai volumi esistenti. La disposizione dei nuovi volumi dovrà garantire significative visuali in direzione della Lanterna e del Porto Antico.
A tal fine è prescritto che i parcheggi pubblici e privati siano realizzati a raso o interrati mentre quelli pertinenziali dei nuovi insediamenti devono essere interrati, o collocati ai piani terreni; fa eccezione il riutilizzo del silos Hennebique, il cui volume può essere in parte destinato a parcheggi. I parcheggi pubblici previsti nella zona devono essere integrati nel sistema di accesso controllato al porto antico.
I parcheggi di nuova realizzazione devono essere destinati preferenzialmente ai residenti del Centro Storico; da tale vincolo sono esclusi i parcheggi pertinenziali e quelli di tipo speciale (bus turistici, merci, mezzi di servizio, ecc...).
L'intervento dovrà contemplare la realizzazione di attrezzature sportive pubbliche, da determinarsi in sede di progettazione.
I nuovi insediamenti commerciali, specializzati e qualificati, dovranno risultare complementari con la rete commerciale del Centro Storico.
Puntuale applicazione delle norme tecniche di cui alla DGR 2615/98 fino alla adozione ed alla successiva approvazione dei rispettivi Piani di Bacino stralcio e comunque non oltre a quanto stabilito dall'art.17, comma 6 bis della L.183/89 e successive modificazioni ed integrazioni.
Per quanto concerne l'edificio Hennebique vigono inoltre le seguenti prescrizioni particolari:

- l'intervento deve privilegiare il rapporto con il mare con un percorso a sud affacciato sull'acqua, seppur con caratteri e modalità compatibili con l'obiettivo di salvaguardia dei connotati architettonici della facciata a mare, contribuendo alla valorizzazione del prospetto e del manufatto costituito dalla torre quale elemento centrale e identificativo dell'edificio. Inoltre in sede di progetto definitivo dovrà essere verificata la possibilità di realizzare un collegamento pedonale diretto con la Commenda di Prè;
- l'intervento deve salvaguardare i caratteri di archeologia industriale che connotano l'edificio con il mantenimento dell'ingombro planivolumetrico esistente e la conservazione prevalente del suo involucro esterno salvaguardando il disegno architettonico delle facciate;
- è consentito superare l'altezza esistente per la realizzazione di spazi attrezzati, impianti tecnologici e strutture mobili nel caso in cui richieste per ragioni di funzionalità delle sistemazioni di copertura, purchè nell'ambito di un complessivo recupero dell'immobile, nel rispetto dei valori storici ed architettonici dell'immobile e delle visuali significative.

MODALITA' DI ATTUAZIONE:

Gli interventi sono subordinati alla preventiva approvazione di un Accordo di Programma, esteso all'intero sub-settore 2.

NORME TRANSITORIE:

Sugli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione, senza cambio d'uso e senza frazionamenti e accorpamenti.
La sistemazione superficiale delle aree, anche temporanea, é consentita esclusivamente per le funzioni ammesse.
La regolamentazione delle aree operative portuali è disciplinata dal Piano Regolatore Portuale.

NOTE:

Accordo di programma approvato il 16 aprile 2012.