

Piano di recupero di Marina

PV 10

UBICAZIONE: Piombino
 UTOE: 6
 SOGGETTO ATTUATORE: pubblico
 TIPOLOGIA PIANO ATTUATIVO: Piano di Recupero

ITER

Estremi Adozione C.C.	Deliberazione CC. n. 64 del 14/05/2007
Estremi Approvazione C.C.	Deliberazione CC. n. 52 del 25/06/2008
Validità della convenzione/ Scadenza del piano	Durata 10 anni Scadenza 25.06.2018
FINALITA'	L'ambito denominato "Ambito di Marina" si colloca in una delle zone con più alto pregio paesaggistico della città; esso infatti riguarda la zona di fascia costiera che si estende nel tratto compreso tra Piazza Bovio, ed i contrafforti sotto Cittadella includendo oltre al Piazzale di Alaggio e la ripa di Cittadella, il Porticciolo Mediceo e le Fonti dei Canali di Marina, l'edificio della ex Concia di Piombino, l'edificio della ex Lega Navale Italiana, il capannone della ex Opera Nazionale Balilla. L'Ambito di Marina è caratterizzato da problematiche di accessibilità, trovandosi in posizione marginale rispetto alla arterie di collegamento principali ed essendo collocato nel tessuto di impianto medioevale. Il Piano di Recupero si pone l'obiettivo della riqualificazione complessiva di questo ambito urbano, in connessione con gli altri interventi in fase di realizzazione o comunque programmati nella città antica. Il piano si prefigge il riordino e la razionalizzazione delle funzioni presenti (nautica minore) introducendo ulteriori funzioni di tipo ludico-ricreativo, in particolare il piano persegue i seguenti obiettivi: -riqualificazione urbana ed architettonica dell'approdo e delle aree contigue; -riordino funzionale dell'approdo con mantenimento della funzione nautica a carattere sociale, senza incremento complessivo della ricettività, individuazione di aree e fabbricati da asservire a funzioni nautiche ed introduzione di altre attività di tipo balneare ludico-ricreative, di ristoro e ricettività turistica; -individuazione di soluzioni sostenibili per la protezione dell'azione del mare, di limitato impatto visivo.
MODALITA' DI ATTUAZIONE	Piano attuativo di iniziativa pubblica- Attuazione pubblico-privata.
DESCRIZIONE DEL PIANO	Descrizione del Piano In relazione alla diversa destinazione d'uso il piano individua due diversi sub-ambiti attuabili separatamente: -un ambito per le attrezzature nautiche/diportistiche e relativi servizi -un ambito per stabilimento balneare con spiaggia asservita; il piano individua inoltre le seguenti opere di messa in sicurezza a terra e a mare: - rimozione delle scogliere affioranti e realizzazione di barriera soffolta; - ripascimento della spiaggia prospiciente l'attuale sede del circolo "il porticciolo"; - opere di ripiantumazione della ripa di Cittadella. Nel dettaglio il piano prevede i seguenti interventi.

	1. Riqualificazione Urbana ed architettonica 1.1 Demolizione del piazzale di alaggio 1.2 Restauro o demolizione con fedele ricostruzione dell'edificio dell'ex lega navale 1.3 Restauro e recupero del molo del porticciolo mediceo e delle pavimentazioni in pietra. 2. Riordino funzionale 2.1 Mantenimento della funzione nautica minore nel porticciolo di Marina e ampliamento dell'attività marinara nel nuovo bacino da ricavare mediante la rimozione del piazzale di alaggio dove è prevista la realizzazione di un piccolo campo boe; 2.2 Realizzazione di un rimessaggio coperto con scivoli di alaggio a servizio dell'attività di noleggio di piccole imbarcazioni e taxi boat e realizzazione di una struttura a supporto di questa attività al piano terreno dell'edificio dell'ex lega navale, contenente uffici/magazzini/biglietteria /centro diving e la realizzazione di un piccolo edificio in legno nell'area più ad ovest per la sede dell'ente gestore. 2.3 Realizzazione di un percorso pedonale pubblico in quota che, dalla banchina seguendo il piede della ripa di cittadella, costeggia il nuovo bacino fino ad arrivare alla terrazza che costituisce la copertura dell'edificio sede del gestore; qui troverà collocazione un piccolo chiosco bar. 2.4 Si aggiungono una serie di interventi secondari quali: la collocazione di bar ristoro al piano primo dell'edificio della ex Lega Navale, la demolizione dell'edificio dell'ex Centro Balilla per la realizzazione di un piccolo edificio di servizio ad un nuovo stabilimento balneare e la realizzazione di affittacamere nell'edificio della ex Concia di Piombino, realizzazione di una struttura ombreggiante di tipo leggero sulla banchina tra i due bacini che ospiterà punti di sosta e predisposizione di strutture smontabili per l'allestimento di un piccolo mercatino e per iniziative varie. 2.5 Realizzazione di una rete di collegamenti pedonali e individuazione di collegamenti via terra tramite piccoli bus navetta e via mare tramite taxi boat. 2.6 E' prevista infine la riapertura del tunnel sotto Piazza Bovio che consentirà non solo un collegamento in quota tra i due stabilimenti balneari (quello sotto Piazza Bovio previsto nel Piano Particolareggiato della Costa urbana e quello previsto nel PdR di Marina) ma anche una percorribilità pubblica connessa con i percorsi pedonali a più ampio respiro; questa si realizzerà grazie alla previsione di un ascensore che collegherà la Piazzetta del Mare con lo stabilimento balneare di questo ambito. 3. Protezione dall'azione del mare Si prevede: - il potenziamento della scogliera frangiflutti esistente ai piedi della ripa di cittadella, - la rifioritura delle scogliere esistenti e la rimozione delle scogliere a mare - la realizzazione di una grande barriera soffolta a protezione dell'imboccatura del porticciolo di marina.
NTA	Si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano Particolareggiato vigente.
DIMENSIONAMENTO	Superficie territoriale oggetto del PdR: 21.140 mq - ex Concia Piombinese da riqualificare: nessun incremento volumetrico - ex Lega Navale Italiana da riqualificare: nessun incremento volumetrico - ex Opera Nazionale Balilla: previsione di intervento di demolizione e ricostruzione con volumetria massima complessiva pari a 300 mc - rimozione del piazzale d'alaggio per realizzazione di uno specchio acqueo di superficie di circa 2000 mq

	- nuovo edificio da adibire ad uffici e servizi per l'attività nautica e bar-ristoro con una volumetria massima di 500 mc
STATO DI ATTUAZIONE	- opere di urbanizzazione in corso - opere di urbanizzazione ultimate - opere edilizie in corso - opere edilizie ultimate
DISCIPLINA DI R.U.	In considerazione dei recenti fenomeni di dissesto idrogeologico che hanno caratterizzato la costa urbana, e delle previsioni di sviluppo del diportismo nautico presso il porto di Piombino, il Regolamento Urbanistico orienta l'utilizzo del piazzale di alaggio del porticciolo di Marina verso funzioni ed interventi che non ne comportino la rimozione. Pertanto il RU introduce le seguenti modifiche al PdR vigente che costituiscono contestuale variante allo stesso: - conservazione e riqualificazione del piazzale di alaggio per l'allestimento di un'area attrezzata per attività di spettacolo ed intrattenimento all'aperto e/o per servizi alla balneazione; - realizzazione di percorsi di collegamento pedonale con la soprastante Piazza Manzoni; - recupero dell'edificio ex Lega Navale ammettendo sia al piano terra che al piano primo funzioni di ristorazione, di servizio alla nautica, al turismo ed alla balneazione; - recupero dell'ex Concia ammettendo, oltre funzioni ricettive, anche funzioni di servizio. Le modifiche suddette sono rappresentate negli stralci normativi e cartografici del vigente PdR allegati alla presente scheda. Zona omogenea di cui al DM 1444/68 ad intervento ultimato: zona A MODALITA' DI ATTUAZIONE: per gli interventi successivi alla scadenza del piano si opererà, per il patrimonio edilizio esistente mediante singoli titoli abilitativi edilizi e/o con progetti di opera pubblica per le aree e le infrastrutture pubbliche.

Comune di Piombino (LI) Variante al Piano di Recupero contestuale al R.U.C.

AMBITO DI MARINA



Adozione: _____

Approvazione: _____



PIOMBINO
Provincia di Livorno

Elaborati Relazionali
Relazione illustrativa

Relazione Illustrativa

Piano di Recupero Ambito di Marina – Comune di Piombino (LI)

INDICE:

- 1. Inquadramento territoriale dell'ambito**
- 2. Quadro urbanistico e normativo di riferimento**
 - 2.1 PRG vigente*
 - 2.2 Piano Strutturale d'area della Val di Cornia*
 - 2.3 Piano Particolareggiato della costa urbana*
 - 2.4 Il sistema dei vincoli sovra ordinati*
- 3. Stato di fatto criticità ed emergenze**
 - 3.1 Porticciolo e Canali di Marina*
 - 3.2 Ex Concia di Piombino*
 - 3.3 Ex lega Navale Italiana*
 - 3.4 Ex Opera Nazionale Balilla*
 - 3.5 Piazzale di Alaggio*
 - 3.6 Ripa di Cittadella*
- 4. Stato di diritto delle aree**
- 5. Modalità di attuazione**
- 6. Obbiettivi e finalità del Piano (modificato)**
- 7. Contenuti progettuali del Piano Particolareggiato**
 - 7.1 Riqualificazione urbana ed architettonica*
 - 7.2 Riordino funzionale*
 - 7.3 Protezione dall'azione del mare*

NB: le modifiche apportate dalla Variante contestuale al RUC sono evidenziate in carattere **grassetto**, fatti salvi i titoli degli articoli che erano già in carattere grassetto.

... Omissis ...

6. Obbiettivi e finalità del Piano di Recupero

Obbiettivo principale del presente Piano di Recupero è quello di rileggere complessivamente l'assetto fisico e funzionale dell'intero ambito, al fine di operarne una riqualificazione in connessione con gli altri importanti interventi sulla città antica, oggi in fase di realizzazione o comunque già programmati.

Il piano si prefigge quindi di operare un riordino ed una razionalizzazione delle funzioni presenti (nautica minore a carattere sociale), introducendo ulteriori attività con esse compatibili, (servizi balneari ricreativi, di ristoro, allestimento taxi boat, noleggio piccole imbarcazioni, e ricettività turistica, **attività di spettacolo ed intrattenimento all'aperto**) che contribuiscano alla riqualificazione della città storica e che ne evidenzino l'uso pubblico. Inoltre tenendo conto delle problematiche inerenti il contesto, sia sotto il profilo storico ambientale che funzionale, si è arrivati ad inquadrare l'intero ambito in un contesto più ampio, fino a farlo diventare un luogo a servizio dell'intera città, e con essa collegato sia via terra tramite bus-navetta che via mare tramite taxi boat.

Più nel dettaglio il piano si prefigge i seguenti obiettivi:

_riqualificazione urbana ed architettonica dell'approdo e di tutte le aree a questo strettamente correlate, con l'eliminazione, la sostituzione od il recupero dei manufatti esistenti;

_riordino funzionale dell'approdo con mantenimento della funzione nautica di tipo minore e a carattere sociale, senza un incremento complessivo della ricettività, ed individuazione di aree e fabbricati da asservire alle funzioni nautiche con introduzione di altre attività di tipo balneare ludico-ricreative di ristoro e ricettività turistica, compatibili con le funzioni nautiche e marittime;

_individuazione di soluzioni sostenibili per la protezione dell'azione del mare, individuando interventi con limitato impatto visivo.

7. Contenuti progettuali del Piano di Recupero

... Omissis...

7.1 Riqualificazione Urbana ed architettonica

Nel dettaglio il piano prevede una radicale trasformazione e riqualificazione urbana ed architettonica dell'intera area, che partendo dalla rimozione quasi totale del piazzale in calcestruzzo, vero e proprio eco mostro e dal restauro delle emergenze architettoniche arriva a definire interventi di riqualificazione per ogni sua parte.

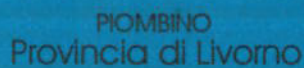
Questi interventi permettono quindi, di generare un organismo in totale simbiosi con il luogo e con la sua storia; viene infatti riportato il mare là dove originariamente si trovava, togliendo dalla vista migliaia di mc. di calcestruzzo, viene riportato in vita l'edificio ormai fatiscente dell'ex lega navale prevedendo la sua demolizione con successiva fedele ricostruzione con un' ampliamento filologico nel rispetto dell'impianto originario; sono previsti inoltre oltre interventi di restauro e recupero delle emergenze architettoniche quali il molo del porticciolo mediceo, le pavimentazioni in pietra sia esistenti sia di nuova realizzazione per le banchine.

In alternativa, in considerazione delle vigenti previsioni di sviluppo del diportismo nautico presso il porto di Piombino, il piazzale di alaggio del porticciolo di Marina potrà essere orientato verso funzioni/attività di spettacolo ed intrattenimento all'aperto e/o verso servizi alla balneazione che non ne comportino la rimozione.

7.2 Riordino funzionale

... Omissis...

AMBITO DI MARINA



Approvazione: _____

Elaborati Relazionali

Norme tecniche
di Attuazione

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INDICE

TITOLO I Disposizioni generali

Art.1	ambito di applicazione del piano di Recupero
Art.2	strumenti urbanistici vigenti e vincoli sovraordinati
Art.3	elaborati del piano di Recupero
Art.4	contenuti e finalità del piano di Recupero
Art.5	modalità di attuazione

TITOLO II Disciplina dell' ambito del piano di recupero

Art.6	disposizioni generali
Art.7	interventi per la fruizione e riqualificazione del sottoambito Porticciolo e dei Canali di Marina
Art.8	interventi per la fruizione e riqualificazione dell' Edificio ex Concia piombinese
Art.9	interventi per la fruizione e riqualificazione Edificio ex Lega navale Italiana e di Piazzetta del Porticciolo
Art.10	interventi per la fruizione e riqualificazione Edificio ex Opera nazionale Balilla (sede del circolo il Porticciolo)
Art.11	interventi per la fruizione e riqualificazione Il piazzale d'alaggio
Art.12	architettura bioclimatica

TITOLO III Disciplina degli interventi a carico del soggetto pubblico

Art.13	interventi di consolidamento e di risanamento della falesia
Art.14	interventi di ripascimento

TITOLO IV Disposizioni finali

Art.15	piano di utilizzo del demanio marittimo
--------	---

NB: le modifiche apportate dalla Variante contestuale al RUC sono evidenziate in carattere **grassetto**, fatti salvi i titoli degli articoli che erano già in carattere grassetto.

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

... Omissis...

Articolo 3 Elaborati del Piano di Recupero

Il piano di Recupero si compone dei seguenti elaborati:

1 STATO ATTUALE elaborati di indagine:

TAV. N. 1.01 Inquadramento territoriale	scala 1/50.000
TAV. N. 1.02 Sistema dei servizi a scala urbana	scala 1/5.000
TAV. N. 1.03 Estratto di P.R.G. (stato di fatto)	scala 1/2.000
TAV. N. 1.04 Estratto di Piano Particolareggiato Costa Urbana	scala 1/2.000
TAV. N. 1.05 Vincoli sovraordinati	scala 1/2.000
TAV. N. 1.06 Usi e dei degradi in atto	scala 1/2.000
TAV. N. 1.07 Schemi delle reti tecnologiche	scala 1/2.000
TAV. N. 1.08 Regime delle proprietà	scala 1/2.000
TAV. N. 1.09 Aree omogenee (funzioni e materiali)	scala 1/1.000
TAV. N. 1.10 Individuazione Emergenze	scala 1/1.000

2 STATO ATTUALE emergenze storico-architettoniche-ambientali:

TAV. N. 2.01 Porticciolo e i Canali di Marina	scala 1/500
TAV. N. 2.02 Edificio ex Concia piombinese	scala 1/200
TAV. N. 2.03 Edificio ex Lega Navale Italiana	scala 1/200
TAV. N. 2.04 Edificio ex Opera Nazionale Balilla	scala 1/200
TAV. N. 2.05 Piazzale di alaggio	scala 1/500
TAV. N. 2.06 Ripa della Cittadella	scala 1/500

3 STATO ATTUALE elaborati di indagine geo-morfologica:

TAV. N. 3.01 Carta geologica	scala 1/ 2.000
-------------------------------------	----------------

TAV. N. 3.02 Carta geomorfologica	scala 1/ 2.000
TAV. N. 3.03 Carta litotecnica	scala 1/ 2.000
TAV. N. 3.04 Carta idrogeologica	scala 1/2.000
TAV. N. 3.05 Carta delle pendenze	scala 1/2.000
TAV. N. 3.06 Carta Pericolosità Geologica	scala 1/ 2.000
TAV. N. 3.07 Carta Pericolosità idraulica	scala 1/ 2.000
TAV. N. 3.08 Carta della fattibilità	scala 1/2.000

4 PROGETTO destinazioni d'uso e interventi:

TAV. N. 4.01 Planimetria generale	scala 1/1.000
TAV. N. 4.02 Destinazioni d'uso	scala 1/1.000
TAV. N. 4.03 Percorsi e accessibilità	scala 1/1.000
TAV. N. 4.04 Interventi previsti	scala 1/1.000
TAV. N. 4.05 Modalità di attuazione	scala 1/1.000

5 PROGETTO progetti guida:

TAV. N. 5.01 Porticciolo e Fonte dei Canali di marina	scala 1/500
TAV. N. 5.02 Edificio ex concia piombinese	scala 1/200
TAV. N. 5.03 Area ex Lega Navale Italiana	scala 1/200
TAV. N. 5.04 Edificio ex Opera Nazionale Balilla	scala 1/200
TAV. N. 5.05 Piazzale di alaggio	scala 1/500

ELABORATI RELAZIONALI

Relazione Illustrativa (**modificato**)
 Relazione Valutazione Effetti Ambientali
 Norme Tecniche di Attuazione (**modificato**)
 Relazione relativa alle indagini geologico-tecniche
 Quadro economico degli interventi
 Profilo Storico

Articolo 4 Contenuti e finalità del Piano di Recupero

...Omissis...

Articolo 8

Interventi per la riqualificazione dell'edificio dell'ex Concia piombinese

E' consentito il cambio dell'attuale destinazione d'uso (residenziale attualmente a servizio della Capitaneria di Porto) per la realizzazione di un'attività di affittacamere come normato dall' art. 55 della L.R. 42/00 e s.m.i. e del relativo regolamento d'attuazione, con interventi di ristrutturazione edilizia come previsto all' art. 7 delle n.t.a. del vigente P.R.G. escludendo comunque aumenti volumetrici e la modifica delle aperture nei prospetti.

L'intervento dovrà essere realizzato secondo le seguenti prescrizioni:

- la pavimentazione nella corte esclusiva di pertinenza dell'edificio dovrà essere in pietra di granito il più simile possibile a quella esistente lungo la viabilità di accesso, replicandone i formati e la composizione;
- gli infissi esterni e gli oscuramenti dovranno essere in legno del tipo a persiana con trattamento naturale o tinteggiati nei colori avorio o verde ;
- la tinteggiatura esterna dovrà rispettare la gamma cromatica dei colori terrosi, prediligendo l'uso di intonaci ecosostenibili;

E' altresì ammessa:

- la realizzazione di pergolato con struttura in legno tinteggiato naturale e copertura con elementi vegetali quali stuoie o teli ombreggianti da collocare nelle area di pertinenza dell'edificio.

In alternativa a quanto sopra disciplinato è ammesso il recupero dell'ex Concia oltre che per funzioni ricettive anche funzioni di servizio, ferme restando tutte le disposizioni tecnico-architettoniche.

Articolo 9

Interventi per la riqualificazione dell'edificio dell'ex Lega Navale Italiana e della Piazzetta del Porticciolo

Per l'edificio dell'ex Lega Navale Italiana è consentito il restauro o qualora, si dimostrasse che le strutture esistenti versano in uno stato avanzato di fatiscenza che non consente il recupero, la demolizione con fedele ricostruzione, avendo particolare cura di riprodurre l'edificio originario ampiamente documentato nelle immagini fotografiche storiche.

Le funzioni previste per il fabbricato in oggetto sono, al piano terra attività di supporto alla nautica (ufficio taxi- boat e servizi), ed al piano primo un bar-ristorante e servizi annessi.

E' altresì ammessa:

- la realizzazione al piano primo di una terrazza panoramica di superficie massima di 120 mq. di pertinenza del ristorante-bar, da realizzarsi nell' area tergale dell'edificio. Essa dovrà rispettare le caratteristiche costruttive e formali dell'edificio fedelmente ricostruito riproducendo, anche nell'ingombro planimetrico, quella già esistente nella metà degli anni trenta attenendosi alla documentazione fotografica storica. La terrazza potrà essere ombreggiata

per un terzo delle sua superficie con pergolato in struttura lignea tinteggiata dello stesso colore dell'edificio o in acciaio inox che potrà essere coperta esclusivamente da teli; la restante superficie potrà essere ombreggiata con ombrelloni in tela e pavimentata con pavimentazione in doghe di legno di essenze adatte agli agenti marini o in cemento colorato. L'area sottostante la terrazza dovrà essere utilizzata a supporto dell'attività di taxi-boat (noleggio e trasporto) e in questa potrà essere collocata una piccola biglietteria in struttura lignea del tipo removibile, con volumetria massima di 50 mc. Essa dovrà avere copertura piana e essere realizzata con doghe orizzontali di legno di essenze adatte agli agenti marini tinteggiate con stesso colore dell'edificio o naturale.

E' prescritta:

- la realizzazione della pavimentazione dell'area di pertinenza dell'edificio così come riportato in tav. 5.03 o in pietra di granito il più possibile simile a quella esistente o in travertino.

Nell'area antistante l'edificio della ex Lega Navale si dovranno attuare i seguenti interventi:

- realizzazione di una tettoia polifunzionale per esposizione di bancarelle, allestimento di feste e sagre, vendita di prodotti ittici per una superficie massima di 120 mq .La soluzione planivolumetrica individuata negli elaborati del piano è prescrittiva. Essa dovrà essere realizzata con struttura portante in acciaio inossidabile o tinteggiato con trattamento ferro-micaceo nei colori grigio antracite o marrone testa di moro e copertura in rame e/o vetro , in lamiera di acciaio, in lamiera di acciaio e vetro , o con teli ombreggianti tipo dacron o similari;
- realizzazione della nuova pavimentazione in travertino o pietra di granito il più possibile simile a quella parzialmente esistente , replicandone i formati e la composizione.

In alternativa alle funzioni sopra disciplinate per l'edificio ex Lega Navale sono ammesse sia al piano terra che al piano primo funzioni di ristorazione, di servizio alla nautica, al turismo ed alla balneazione, ferme restando tutte le prescrizioni tecnico-architettoniche.

Articolo 10

Interventi per la riqualificazione dell'edificio dell'ex Opera Nazionale Balilla

... Omissis...

Articolo 11

Interventi per la riqualificazione del piazzale d'alaggio

In questa porzione di ambito il piano prevede la riorganizzazione e la riqualificazione della funzione nautica di carattere minore, pur inserendo anche attrezzature per il ristoro , lo svago e il tempo libero. La soluzione planivolumetrica è indicativa, sono comunque prescrittive le funzioni e le caratteristiche tipologico-costruttive di seguito riportate.

Più specificamente è prescrittivo:

- rimozione del piazzale d'alaggio per realizzazione di uno specchio acqueo di superficie di circa 2000 mq. per l'installazione di un campo boe a servizio della nautica locale;
- realizzazione nella parte terminale del piazzale di un edificio di due livelli fuori terra adibito al piano terra ad uffici e servizi per l'attività nautica e al piano primo a bar-ristoro con una volumetria massima di 500 mc., da realizzarsi nel perimetro dell'area funzionale individuata in tav. n°5.05. Per il nuovo fabbricato si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni specifiche:
 - **a)** dovrà essere realizzato un unico corpo di fabbrica con altezza massima fino a 7 mt. in muratura tradizionale ma rivestito in legno tinteggiato naturale a doghe orizzontali in essenze per esterni idonee agli ambienti marini;
 - **b)** la copertura dovrà essere piana e resa accessibile all'utenza per il miglior godimento del panorama; e dovrà essere finita con tavolato ligneo per esterni. Il parapetto della copertura praticabile dovrà essere realizzato in acciaio inossidabile con disegno sobrio;
 - **c)** i prospetti lato mare dovranno essere caratterizzati da ampie vetrate continue, riducendo al minimo il numero dei montanti verticali degli infissi, per il godimento del panorama. Le superfici vetrate non dovranno essere inferiori al 35% della superficie del prospetto. Sono esclusi da tale obbligo i servizi igienici, i locali di deposito, le cucine e altri vani accessori;
 - **d)** gli infissi esterni dovranno essere in legno o in acciaio inossidabile, mentre gli oscuramenti dovranno essere del tipo a portellone della stessa essenza e disegno del tavolato di prospetto, in modo, una volta chiusi, da uniformarsi con questo.
- realizzazione lungo il piede della Ripa di un passerella di uso pubblico in quota, con larghezza minima di 2,50 cm. e attrezzata con punti di sosta panoramici (panche). Essa dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:
 - **a)** essa dovrà estendersi fino alla parte terminale del piazzale, dove si dovrà ampliare ad includere l'edificio a supporto dell'attività nautica per costituire una "piazzetta" ad uso pubblico. Questo spazio sarà utilizzato come spazio all'aperto a servizio dell'attività di bar-ristoro ma anche attrezzato con panche per il godimento del panorama. L'area sottostante alla quota del piazzale sarà adibita a portico per il raffrescamento dalla radiazione estiva.
 - **b)** la struttura portante del percorso pedonale e della piazzetta dovranno essere realizzati acciaio con trattamento ferro micaceo nei colori grigio antracite e marrone testa di moro o in acciaio inox, mentre la pavimentazione esclusivamente in legno tinteggiato naturale per esterni adatti agli ambienti marini.
- nell'area sottostante la passerella fino al bacino acqueo dovranno essere individuati i posti barca. Il posto barca dovrà essere costituito da un'area di rimessaggio a terra e da un piccolo ripostiglio per le attrezzature nautiche di superficie massima di 3 mq. e altezza interna di 240 cm che dovrà essere collocato obbligatoriamente nella superficie sottostante la passerella. Questo accessorio dovrà essere realizzato in legno in essenze per esterni idonee agli ambienti marini, tinteggiato naturale e le porte di accesso dovranno essere in legno della stessa essenza e disegno del tavolato di prospetto, in modo, una volta chiuse, da uniformarsi a questo. Il posto barca dovrà essere protetto da un pergolato con struttura lignea della stessa essenza e trattamento del ripostiglio; la funzione schermante dovrà essere realizzata con travetti lignei

tra loro distanziati di una misura compresa o uguale tra la metà della larghezza del travetto e la larghezza del travetto stesso.

- Pavimentazione delle restanti aree del piazzale d'alaggio con pavimentazione mista in legno, granito il più possibile simile a quello già presente nell'ambito e cemento colorato nella gamma cromatica dei colori terrosi.
- realizzazione di illuminazione, prediligendo l'uso di apparecchi illuminanti ad incasso a pavimento o a muro.

E' altresì ammessa:

- la realizzazione di un pergolato con struttura in legno a colorazione naturale e copertura piana con elementi vegetali quali stuoie o teli ombreggianti, da collocare nelle area di pertinenza dell'edificio al piano primo adibito a bar-ristoro.

In alternativa a quanto sopra disciplinato è ammessa la conservazione e riqualificazione del piazzale di alaggio per l'allestimento di un'area attrezzata per attività di spettacolo ed intrattenimento all'aperto e/o per servizi alla balneazione, senza la realizzazione di nuove volumetrie. E' sempre ammessa la realizzazione di strutture leggere e/o temporanee per lo svolgimento di spettacoli all'aperto e di iniziative di varia natura.

In tale ipotesi dovranno essere ricercati e realizzati percorsi di collegamento pedonale con la soprastante Piazza Manzoni.

...Omissis...