



COMUNE DI GENOVA

DELIBERAZIONE ADOTTATA DALLA GIUNTA COMUNALE
NELLA SEDUTA DEL 23/04/2020

Presiede: Il Sindaco Bucci Marco
Assiste: Il Segretario Generale Criscuolo Pasquale

Al momento della deliberazione risultano presenti (P) ed assenti (A) i Signori:

1	Bucci Marco	Sindaco	P
2	Balleari Stefano	ViceSindaco	P
3	Bordilli Paola	Assessore	P(*)
4	Campora Matteo	Assessore	P(*)
5	Cenci Simonetta	Assessore	P(*)
6	Fassio Francesca	Assessore	P(*)
7	Gaggero Laura	Assessore	P(*)
8	Garassino Stefano	Assessore	P
9	Grosso Barbara	Assessore	P(*)
10	Maresca Francesco	Assessore	P(*)
11	Piciocchi Pietro	Assessore	P
12	Viale Giorgio	Assessore	P

DGC-2020-83 WATERFRONT DI LEVANTE: APPROVAZIONE DELLE LINEE OPERATIVE PER GARANTIRE LA QUALITA' DELL'INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE.

(*) *in video conferenza*

Su proposta dell'Assessore al Bilancio Avv. Pietro Piciocchi, di concerto con l'Assessore all'Urbanistica Arch. Simonetta Cenci e con l'Assessore al Patrimonio dott. Stefano Balleari;

Premesso che:

- l'Arch. Renzo Piano e la società Renzo Piano Building Workshop S.r.l. hanno elaborato un disegno di assieme, denominato "Waterfront di Levante", donato a Comune di Genova, Regione Liguria ed Autorità di Sistema Portuale del Mar Ligure Occidentale;

- il Comune di Genova ha accettato tale donazione con delibera di Giunta n. 253 del 28 ottobre 2017, e successivo atto di donazione in data 31 ottobre 2017;

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 del 10 aprile 2018 è stato stabilito di dare attuazione al Waterfront di Levante attraverso la riqualificazione del suddetto compendio immobiliare secondo il percorso previsto dallo stesso provvedimento;

- la suddetta deliberazione ha, altresì, stabilito di procedere alla vendita degli immobili interessati dal disegno di assieme attraverso una procedura ad evidenza pubblica che consenta l'individuazione del soggetto attuatore valutando sia l'offerta economica che la miglior rispondenza con l'idea progettuale del Waterfront di Levante;

- in merito al disegno di assieme la competente Soprintendenza, competente in materia di paesaggio e beni culturali, aveva espresso il proprio parere preliminare, fornendo indicazioni importanti per lo sviluppo della progettazione ed anche l'Arch. Renzo Piano e la società RPBW S.r.l. avevano proceduto ad un primo aggiornamento del disegno di assieme;

- in attuazione del provvedimento del Consiglio Comunale sopra citato e della conseguente deliberazione di Giunta Comunale n. 100 del 31 maggio 2018, nonché della Determinazione Dirigenziale della Direzione Valorizzazione Patrimonio e Demanio Marittimo adottata di concerto con la Direzione Stazione Unica Appaltante n. 2018-187.0.0. – 72 del 31 maggio 2018 – è stata bandita la gara avente ad oggetto la valorizzazione e la vendita del compendio immobiliare del Waterfront di Levante in esito alla quale, in data 29 luglio 2019, la Stazione Appaltante ha aggiudicato l'immobile denominato Palasport;

- successivamente, in data 04 ottobre 2019, con atto rep. n. 109585 a rogito Notaio Zampaglione di Brescia, è stato sottoscritto contratto preliminare di compravendita immobiliare dell'immobile di cui al punto precedente;

- si rende ora necessario procedere alla vendita dei restanti lotti immobiliari per assicurare la piena realizzazione del Waterfront di Levante nel rispetto delle indicazioni fornite dalla Soprintendenza e dalla società RPBW S.r.l., così da ottenere la più alta qualità architettonica delle future realizzazioni, considerata la rilevanza ed il pregio dell'area in considerazione;

Premesso, altresì, che:

- in data 09 aprile 2020 la Giunta Comunale ha approvato la deliberazione n. 69, ad oggetto: «Controdeduzioni alle osservazioni presentate al Progetto Urbanistico Operativo (PUO) relativo al settore 2 del Distretto di Trasformazione n. 20 – Fiera - Kennedy - del vigente PUC adottato con delibe-

razione della giunta comunale n. 393/2019 e contestuale approvazione del PUO ai sensi dell'art. 51 della legge urbanistica regionale n. 36/1997 e s. m. e i.», dichiarata immediatamente eseguibile e pubblicata sul sito istituzionale del Comune;

- il PUO, in estrema sintesi, si configura come un intervento di rigenerazione urbana volto al recupero dell'affaccio a mare per la città, mediante la realizzazione di un canale navigabile, la demolizione degli edifici ex fieristici caratterizzati da obsolescenza tecnico funzionale e la realizzazione di nuovi spazi a fruizione pubblica, nonché la rifunzionalizzazione ed il recupero del Palasport;

- le opere pubbliche/di urbanizzazione delle aree oggetto del PUO comprendono, quale intervento più significativo ed oneroso, la creazione del canale navigabile interno al Settore 2 del distretto di trasformazione 20, quale porzione di un più esteso canale che, secondo il complessivo e più vasto progetto dello Waterfront di Levante, a partire dal quartiere fieristico si estenderà sino al Porto Antico, andando a riproporre la vecchia linea di costa, precedente le espansioni a mare attuate nel secolo scorso;

- il suddetto canale è da considerarsi un'opera fondamentale di riconfigurazione complessiva della città di Genova che, pur attuandosi per stralci funzionali, travalica le mere esigenze funzionali dei lotti previsti all'interno del PUO e, in quanto tale, è stata programmata dal Comune di Genova con specifici atti quale opera pubblica prioritaria e con la previsione di apposite fonti di finanziamento;

- i costi delle opere di urbanizzazione incluse nel perimetro del PUO, ricadenti in aree non oggetto di vendita, opere già oggetto di progettazione a cura del Comune, troveranno definizione nell'ambito delle attività finalizzate a dar corso alla realizzazione delle opere stesse;

Considerato che:

- nelle more di approvazione del PUO la Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Genova, pur avendo accertato che gli interventi previsti dal PUO risultano compatibili con i valori tutelati ai sensi del D.lgs. 42/2004 e s.m.i., ha rilevato, dall'esame degli elaborati grafici, alcuni elementi che si discostano dalla proposta donata dallo studio Renzo Piano Building Workshop per il nuovo Waterfront di Levante, richiedendo elaborati di ottemperanza alle osservazioni formulate nel parere espresso;

- al fine di fornire elementi di riscontro in merito alle criticità segnalate, sono stati trasmessi alla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio (SABAP) alcuni elaborati grafici e testuali aggiuntivi, contenenti elaborazioni progettuali alternative, compatibili con i contenuti di PUO, fornendo inoltre alcune precisazioni circa le indicazioni e prescrizioni formulate dalla stessa Soprintendenza;

- successivamente la Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Genova, esaminata la documentazione integrativa, ha accertato che le opere in progetto, allo stato attuale delle conoscenze, in linea generale recepiscono le prescrizioni contenute nel parere precedentemente espresso e nel contempo ha confermato il parere positivo espresso in precedenza;

- al fine di salvaguardare la tutela paesaggistica delle aree oggetto del PUO, di ottemperare alle indicazioni contenute nel parere della Soprintendenza, nonché di consentire una piena attuazione degli obiettivi della trasformazione, il PUO consente la concentrazione di quota parte di specifiche

funzioni complementari in apposite aree, in luogo di una indistinta distribuzione delle stesse su tutta l'estensione delle aree ricomprese all'interno del perimetro di PUO;

- pertanto il PUO, nel rispetto delle quantità massime delle funzioni insediabili stabilite dallo strumento urbanistico generale, consente di parametrare le funzioni complementari insediabili rispetto alla potenzialità edificatoria massima complessiva;

Considerato ancora che:

- l'Arch. Renzo Piano in data 20 aprile 2020 ha trasmesso all'Amministrazione alcune note per lo sviluppo progettuale del Waterfront di Levante, che si allegano quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento (allegato A);

- le suddette indicazioni progettuali, trasmesse dal donante, che si articolano in dieci punti, sono essenzialmente volte a valorizzare le relazioni fra città e mare, in termini di sostenibilità ambientale e di attrattività sociale ed economica delle attività insediabili;

- inoltre, il citato documento, per garantire la qualità complessiva dell'intervento e lo sviluppo del progetto del Waterfront di Levante, prosegue con una serie di indicazioni circa le caratteristiche architettoniche generali, invariante per tutti i lotti di intervento ed alcune caratteristiche specifiche per i singoli lotti;

Considerato infine che:

- l'Arch. Piano, con la società Renzo Piano Building Workshop S.r.l, ha più volte dimostrato la disponibilità a collaborare con l'Amministrazione della sua città, con reale spirito di servizio, al fine di poter attuare il progetto del Waterfront di Levante;

- il PUO definisce l'assetto urbanistico della trasformazione, fornendo soluzioni progettuali di massima che necessitano di sviluppi architettonici in sede di progettazione dei singoli interventi edilizi che dovranno essere coerenti con le indicazioni del donante al fine di garantire la massima qualità dell'intervento di riqualificazione del Waterfront di Levante;

- le Norme Tecniche di Attuazione del PUO definiscono i parametri urbanistico edilizi da rispettare nella predisposizione dei progetti per l'attuazione degli interventi;

- i contenuti della sopra citata nota, predisposta dall'arch. Renzo Piano, sono riconducibili a prescrizioni paesaggistiche di livello puntuale ed offrono uno scenario compatibile con la disciplina urbanistica stabilita dal PUO;

- quanto prodotto pertanto costituisce supporto alla fase di progettazione architettonica degli interventi previsti nel PUO approvato e non comporta variante o modifica al Progetto Urbanistico Operativo, approfondendone gli aspetti qualitativi;

- quanto rappresentato nella nota inviata dall'Arch. Piano trova piena condivisione da parte di questa Amministrazione;

Ritenuto, pertanto, opportuno:

- fare proprio il contenuto del documento del donante che fornisce le linee guida progettuali da seguire in sede di predisposizione dei bandi di gara dei restanti lotti immobiliari da porre in vendita;
- stabilire che il criterio di aggiudicazione dei lotti di vendita preveda anche la valutazione del progetto che dovrà essere coerente con le linee guida indicate dal donante;
- prevedere che della Commissione che sarà costituita per la valutazione delle offerte faccia parte un membro esterno designato dal donante;

Dato atto quanto sopra esposto risulta conforme al vigente Regolamento per l'Alienazione e l'Acquisto del Patrimonio Immobiliare del Comune di Genova, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 21 gennaio 2020, il cui art. 17 consente, per la vendita di immobili che la gara ad evidenza pubblica possa essere effettuata anche mediante la valutazione di offerte non solo sulla base del prezzo proposto, ma anche di elementi qualitativi o soluzioni progettuali e tecniche relative al tipo di opera o di insediamento che l'acquirente intende realizzare;

Preso atto che la presente deliberazione non comporta alcuna assunzione di spesa o introito a carico del bilancio comunale, né alcun riscontro contabile, onde non viene richiesto parere di regolarità contabile ai sensi dell'articolo 49, I comma, D.Lgs. 267/2000 e s.m.i., né attestazione di copertura finanziaria, ex articolo 153, V comma, D.Lgs. 267/2000 e s.m.i.;

Visti gli allegati pareri in ordine alla regolarità tecnica del presente provvedimento espressi rispettivamente dai Responsabili dei Servizi competenti;

Acquisito il visto di conformità del Segretario Generale ai sensi dell'art 97, comma 2 del D. Lgs 267/2000 e s.m.i..

La Giunta, previa regolare votazione, all'unanimità
DELIBERA

- 1) di fare proprie le linee operative contenute nel documento fornito dall'architetto Renzo Piano, costituenti parte integrante e sostanziale del presente provvedimento (Allegato A) al fine di garantire la qualità dell'intervento di riqualificazione dello Waterfront di Levante;
- 2) di dare mandato alla Direzione Valorizzazione Patrimonio e Demanio Marittimo, alla Direzione Urbanistica e alla Stazione Unica Appaltante, per quanto di rispettiva competenza, affinché nella predisposizione dei bandi di gara per la vendita dei lotti immobiliari del Waterfront di Levante tengano conto delle linee operative di cui al punto precedente che dovranno essere assunte quale criterio per la valutazione di qualità delle offerte;
- 3) di stabilire che, al fine di consentire al donante la verifica da parte degli offerenti del rispetto degli elementi qualificanti la visione dell'architetto Renzo Piano, delle commissioni di gara che verranno nominate per l'aggiudicazione dei lotti immobiliari faccia parte un membro esterno nominato dal RPBW S.r.l.;

- 4) di dare atto che il presente provvedimento è stato redatto nel rispetto della normativa sulla tutela dei dati personali;
- 5) di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs.n.267/2000.

Attesa l'urgenza di provvedere la Giunta, previa regolare votazione, all'unanimità dichiara immediatamente eseguibile il presente provvedimento ai sensi dell'art. 134 - comma 4 - del T.U. D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

Il Sindaco
Marco Bucci

Il Segretario Generale
Pasquale Criscuolo



COMUNE DI GENOVA

CODICE UFFICIO: 187 0 0

Proposta di Deliberazione N. 2020-DL-134 DEL 22/04/2020

OGGETTO: WATERFRONT DI LEVANTE: APPROVAZIONE DELLE LINEE OPERATIVE PER GARANTIRE LA QUALITA' DELL'INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE.

ELENCO ALLEGATI PARTE INTEGRANTE

Allegato A) Documento integrativo PUO

Il Dirigente
(Dr.ssa Simona Lottici)

Gent.mo Sindaco Marco Bucci
Comune di Genova
Palazzo Tursi, Via Garibaldi 9,
16124 Genova

Parigi, 20 aprile 2020

Gentilissimo Sig. Sindaco,

Le faccio avere qui di seguito le note integrative per l'attuazione del PUO / Waterfront di Levante:

1. Il complesso urbano del Waterfront di Levante, Parco e Darsena, rappresentano il punto di arrivo di Corso Italia, simmetrico, verso Ponente, a quello di Boccadasse. Per questo il disegno urbano dovrà avere il giusto decoro: come riferimento assumo quello del Porto Antico per cura, attenzione e vocazione pedonale.
2. Il verde sarà l'elemento connettivo tra la città e il porto, tra le mura storiche e la nuova Darsena: dovrà avere la densità di un parco urbano, con alberi ad alto fusto e specie autoctone che caratterizzano la macchia mediterranea, in continuità con la "spiaggia urbana" prevista su Piazzale Kennedy.
3. Il Parco del Waterfront di una superficie di circa 16000 mq dovrà essere connesso con Corso Aurelio Saffi tramite un collegamento verticale.
4. Il Parco urbano dovrà godere della vista verso il mare, per questo tutti i nuovi complessi, sia quelli accanto al Padiglione B (Padiglione della Fiera) che quello a nord, saranno concettualmente sollevati da terra.
5. Per limitare gli ingombri visivi delle volumetrie ed aprire la vista verso il mare da Corso Aurelio Saffi, i nuovi edifici non dovranno superare la gronda del Padiglione B a monte, dove è più bassa, e il colmo a mare, dove è più alta.
6. Per stimolare l'urbanità sul mare, tutte le banchine a quota +1.25 lungo la Darsena dovranno avere un generoso camminamento pedonale, in parte scoperto e in parte coperto, e ospitare funzioni pubbliche o ad uso pubblico.
7. Tutti gli edifici dovranno avere i piani terra a quota +5.50 sostanzialmente trasparenti, passanti ed aperti verso il Parco e la Darsena, con le vetrate sufficientemente arretrate per creare un effetto visivo di "sospensione", enfatizzando la leggerezza delle volumetrie.
8. Tutti gli elementi che caratterizzano la Darsena dovranno avere un disegno d'insieme di carattere portuale, dal dettaglio delle banchine a quota +1.25, al bordo del solaio a quota +5.50, ai due ponti che collegano l'isola.
9. Data l'importanza della percezione dall'alto dovuta alla morfologia del contesto urbano, il disegno delle coperture dovrà essere curato come "quinto prospetto", celando gli impianti, gli extracorsa degli ascensori e qualsiasi altro elemento che possa essere visibile dall'alto.
10. Gli edifici della Darsena dovranno ubbidire a delle strategie ambientali ed energetiche di alto livello. La Darsena dovrà essere realizzata con un opportuno sistema di movimentazione ed ossigenazione delle acque e gli edifici saranno progettati secondo l'approccio NZEB, Nearly Zero Energy Building.

Renzo Piano



P.S. Per perseguire i dieci punti di cui sopra, il progetto dei singoli lotti previsti dal PUO dovrà osservare le seguenti caratteristiche architettoniche generali e specifiche.

Caratteristiche Architettoniche Generali

Per garantire la qualità complessiva dell'intervento, lo sviluppo del progetto del Waterfront di Levante dovrà prevedere una serie di caratteristiche architettoniche invariabili per tutti i lotti di intervento, il cui sviluppo progettuale dovrà essere oggetto di valutazione da parte di una Commissione valutatrice nella fase di individuazione dei soggetti privati che daranno attuazione al PUO.

Arredo urbano: l'arredo urbano rappresenta un elemento unificante del Waterfront di Levante; pertanto, benché realizzabile in fasi o da soggetti diversi, dovrà presentare le stesse caratteristiche tipologiche e gli stessi elementi in ogni lotto. Come nel Porto Antico, la pavimentazione dei moli dovrà contribuire alla definizione di uno spazio portuale e urbano insieme. Sia la pavimentazione, sia i bordi delle banchine, saranno realizzati in pietra naturale. Tutti i rivestimenti verticali dei tamponamenti esterni del liv. +1.25 e del liv. +5.50 saranno anch'essi in pietra naturale a formare una sorta di podio minerale continuo lungo le nuove sponde della Darsena. L'illuminazione, i lampioni, la segnaletica, i corrimani, le sedute e tutto l'arredo urbano in generale dovranno essere disegnati con come immagine coordinata, come già avvenuto per il Porto Antico, con lo stesso livello qualitativo. Saranno da limitare al massimo i corrimani a pelo d'acqua quando non strettamente necessari.

Il Parco Darsena: un ambiente minerale e vegetale. Il verde sarà l'elemento connettivo tra la città e il porto, tra le mura storiche e la nuova Darsena. Per questo il nuovo "Parco Darsena" dovrà avere la densità di un parco urbano. Il disegno del parco dovrà privilegiare l'apertura delle visuali verso mare, senza ingombri visivi verso la Darsena. Viale Brigate Partigiane, che si prolunga in mare con la foce del Bisagno, costituisce una frontiera tra il porto e la costa naturale di Genova. In questo contesto la ri-naturalizzare di Piazzale Kennedy con una "spiaggia urbana" ricreerebbe il corretto rapporto tra città e mare in corrispondenza della foce del Bisagno.

Per questo motivo il progetto deve prevedere una massa arborea, costituita prevalentemente da lecci, pini marittimi, palme e platani, e specie autoctone tipiche della macchia mediterranea, che prolunghi idealmente la spiaggia urbana di Piazzale Kennedy verso il Porto Antico. Questa struttura vegetale diventerà anche un filtro tra la viabilità portuale e la Darsena.

Garantendo la continuità ciclo-pedonale tra Corso Italia e il Porto Antico, il nuovo parco urbano lineare si aprirà verso la Darsena. Un filtro vegetale mitigherà la presenza della sopraelevata e della viabilità portuale, prevedendo una leggera duna parallela alla viabilità di altezza di circa 2 metri e un giardino continuo tra la viabilità portuale e le mura storiche.

Il parco urbano sarà realizzato in parte a tutta terra e in parte a giardino pensile sopra i parcheggi in struttura previsti nei lotti 2.2 A e 2.2 B, con uno strato di terreno vegetale con spessore di almeno 140 cm. Saranno messi a dimora alberi ad alto fusto di altezza almeno 12 metri, con una densità di almeno un albero ogni 60 mq.

Passeggiata a mare: lungo il parco urbano vi sarà la passeggiata a mare che collegherà Boccadasse al Porto Antico con un percorso ciclo-pedonale che sarà la continuazione ideale di Corso Italia. Articolandosi nel verde, tale percorso sarà caratterizzato dalla vista verso la Darsena. Per restituire alla città le aree urbane prominenti sul mare, con una maggior vocazione pedonale, la passeggiata dovrà essere connessa con Corso Aurelio Saffi, tramite un collegamento verticale costituito da un ascensore panoramico a ridosso delle mura storiche davanti all'Ospedale Galliera, in continuità con Villa Croce, Via Vannucci e Corso Mentana, ed in corrispondenza del nuovo asse individuato dal nuovo ingresso del Padiglione B e passante per la lobby dell'edificio del Lotto 2.2 A.

Banchine: tutto il livello a quota +1.25 della Darsena dovrà essere a vocazione pedonale con un generoso camminamento generalmente di 8 metri, ma non inferiore a 5 metri, in parte scoperto e in parte coperto. La parte coperta sarà realizzata attraverso un aggetto del solaio soprastante che dovrà essere di almeno 2 metri rispetto al filo delle vetrine o dei tamponamenti. Si dovrà privilegiare l'utilizzo di vetrine limitando le zone opache ove strettamente necessario. Tutti i serramenti dovranno essere della stessa tipologia per tutto l'intervento. Si dovranno, inoltre, privilegiare funzioni pubbliche o ad uso pubblico come retail, ristorazione, intrattenimento, oppure servizi comuni delle funzioni soprastanti.

Trasparenza del piano terra: per mantenere la trasparenza visiva dal parco urbano verso mare, è necessario che i piani terra a quota +5.50 di tutti gli edifici siano per la maggior parte trasparenti, limitando le parti opache per lo più alla struttura e alle connessioni verticali (scale e ascensori), delocalizzando alla quota inferiore ove possibile le funzioni cieche (come impianti, servizi igienici e cucine). Inoltre, le facciate dei piani terra saranno arretrate rispetto alle facciate superiori di almeno 3 metri su tutti i lati, con l'obiettivo di far "volare" visivamente le volumetrie.

Un'isola connessa: per garantire l'accessibilità pedonale e carrabile alle funzioni fieristiche e urbane dell'isola il progetto prevede due ponti: un ponte principale carrabile a nord a liv. +5.50 in connessione con la nuova viabilità portuale, e un secondo ponte a est a liv. +5.50 anch'esso carrabile ma a vocazione prevalentemente pedonale. Il ponte a nord sarà l'ingresso principale all'isola e dovrà consentire anche il transito dei mezzi pesanti per l'allestimento e il disallestimento degli eventi fieristici. Il ponte ad est dovrà essere apribile per consentire anche

alle imbarcazioni a vela di poter ormeggiare nel tratto di Darsena tra il Lotto 2.3 e il Padiglione S. La viabilità dell'isola della Fiera e intorno al Padiglione S dovrà essere a velocità ridotta per contenere le sezioni stradali a vantaggio dei flussi pedonali, sul modello "Shared space". Rispettando il carattere nautico del contesto, entrambi i ponti dovranno avere un linguaggio architettonico di tipo portuale, con una sezione trasversale compatibile con il disegno del marcapiano del solaio a liv. +5.50.

Dettaglio del marcapiano a quota +5.50: sarà un elemento caratterizzante di tutto il Waterfront di Levante. Pertanto, benché realizzabile in fasi o da soggetti diversi, dovrà essere sempre lo stesso su tutto l'intervento. Esso avrà uno spessore esterno di massimo 50cm, con una sezione costante fino a 260cm in pianta verso l'interno, per poi aumentare fino allo spessore strutturale necessario, come rappresentato negli elaborati grafici del PUO.

Coperture: data l'importanza della percezione dall'alto, il disegno delle coperture dovrà essere curato come "quinto prospetto", mitigando e celando gli impianti, gli extra-corsa degli ascensori e ogni altro elemento visibile in copertura. Si privilegerà l'utilizzo di carpenteria metalliche leggere tipo *Flying carpet*.

Caratteristiche Architettoniche Specifiche

Il progetto dovrà prevedere il rispetto di alcune caratteristiche architettoniche specifiche per i singoli lotti. Per tutto quello che non è descritto relativamente alle Caratteristiche Architettoniche Specifiche che seguono, occorre fare riferimento a quanto indicato nelle Caratteristiche Architettoniche Generali che precedono.

Lotto 2.2 A: dovrà prevedere un corpo di fabbrica sviluppato in linea parallelamente al Padiglione B, con orientamento unicamente est-ovest, come indicato negli elaborati grafici del PUO. L'ingresso dovrà essere in asse con il nuovo ingresso previsto dal Comune per il Padiglione B a liv. +1.25 e con il collegamento verticale previsto con Corso Aurelio Saffi davanti all'Ospedale Galliera. Le estremità dei due blocchi dovranno preferibilmente essere trasparenti verso Levante e verso Ponente per tutta la larghezza del corpo di fabbrica, diventando anch'essi dei fronti principali (e non dei fianchi). Per mantenere la trasparenza visiva verso il parco urbano, il piano terra a quota +5.50 dovrà essere permeabile e trasparente, realizzato preferibilmente in parte a pianta libera su pilotis e in parte con funzioni ad uso pubblico, o comunque aperte al pubblico o dedicate ad attività di aggregazione culturale e socialità. Gli edifici saranno coperti da una sovra-copertura tipo flying carpet con un'altezza massima non superiore a 24 metri s.l.m. Vista la vicinanza con Corso Aurelio Saffi, sarebbe auspicabile che tale flying carpet fosse caratterizzato da un sottile velo d'acqua superiore, sopra uno strato di ceramica che, visto dall'alto, rifletterà il cielo.

Lotto 2.2 B: costituisce la porzione più vasta del parco urbano, con la massima apertura visiva verso il mare. Per questo motivo, qualora ci fossero dei piccoli volumi, essi dovranno essere esclusivamente a servizio del parco, di altezza massima di un piano e totalmente trasparenti, secondo quanto già indicato nel paragrafo "Trasparenza del piano terra" delle Caratteristiche Architettoniche Generali (con eventuali servizi e cucine realizzate al piano inferiore). Per connettere il parco urbano con la Darsena, sarà prevista, come indicato dagli elaborati del PUO, una rampa continua con una pendenza del 4% senza pianerottoli che raccorderà la quota +5.50 con la quota +1.25. Come già indicato nella Caratteristiche Architettoniche Generali, i rivestimenti verticali e la pavimentazione della rampa saranno in pietra naturale.

Lotto 2.3: le viste verso mare dovranno essere preservate, soprattutto dal parco urbano a nord. Per questa ragione gli edifici del Lotto 2.3 dovranno privilegiare un orientamento nord-sud. Qualora si volesse edificare anche nella direzione est-ovest, si potrà fare esclusivamente all'estremità nord del lotto, come indicato negli elaborati grafici del PUO. In tal caso, occorrerà preservare la vista verso sud, ovvero dal parco urbano verso il mare, limitando l'edificato ad una quota superiore di 8 metri s.l.m. (lasciando libera una porzione di altezza netta di almeno 7 metri sopra la banchina). Così disposti, gli edifici definiranno una piazza urbana, la "Piazza del Mare", aperta da mare a mare, caratterizzata da un piano leggermente inclinato che raccorderà la banchina della Darsena a nord a quota +1.25 con il belvedere a sud a quota +5.50, come indicato negli elaborati grafici del PUO.

Per limitare l'ingombro visivo, il piano attico dovrà essere arretrato rispetto alla facciata principale di almeno 2 metri verso est e ovest e di almeno 4 metri verso sud.

Per aprire la vista verso il mare da Corso Aurelio Saffi, è necessario che i nuovi edifici seguano la sagoma del Padiglione B. Gli ultimi piani dovranno arretrare progressivamente da nord a sud, con un rapporto in pianta pari all'altezza, a partire dalla quota di gronda inferiore del Padiglione B e senza superarne la quota di colmo, come indicati negli elaborati grafici del PUO.

Lotto 2.4: sarà caratterizzato da un impianto in linea orientato nord-sud. Per limitare gli ingombri visivi delle volumetrie ed aprire la vista verso il mare da Corso Aurelio Saffi, è necessario che i nuovi edifici seguano la sagoma del Padiglione B. Gli ultimi piani dovranno arretrare progressivamente da nord a sud, con un rapporto in pianta pari all'altezza, a partire dalla quota di gronda inferiore del Padiglione B e senza superarne la quota di colmo, come indicato negli elaborati grafici del PUO.

Lotto 2.5: sarà caratterizzato dal Boulevard alberato a quota +5.50, piantumato con alberi ad alto fusto di altezza almeno 12 metri ogni 8 metri, con la funzione di mitigare il fronte nord del Padiglione B, mentre la banchina a liv. +1.25 sarà animata da servizi e funzioni pubbliche o ad uso pubblico, secondo quanto previsto dal paragrafo "banchine" delle Caratteristiche Architettoniche Generali.

Nuova Piazza del Vento: a causa dell'estensione planimetrica del Padiglione S, l'attuale Piazza del Vento donata dal Salone Nautico alla città, dovrà essere riallocata in accordo con l'autore e la Soprintendenza.

Strategie Energetico-Ambientali

La progettazione della Darsena e degli edifici dovrà essere sviluppata secondo delle strategie ambientali ed energetiche basate sulla sinergia delle componenti naturali che caratterizzano il litorale: il mare, il sole e il vento.

La Darsena dovrà essere realizzata con un opportuno sistema di movimentazione ed ossigenazione delle acque, mentre gli edifici saranno progettati secondo l'approccio NZEB Nearly Zero Energy Building con l'utilizzo di fonti rinnovabili.

Dalle componenti naturali che caratterizzano il litorale l'intervento deve trarre energia e garantire il comfort riducendo al minimo l'impatto ambientale. Occorrerà impostare la strategia energetica sul vettore elettrico, senza ricorso a sistemi di generazione a fonti fossili, privilegiando le fonti rinnovabili.

La strategia *Zero Carbon* si dovrà articolare in:

Efficienza energetica edifici: l'articolazione del *massing* e delle facciate dovrà dialogare con gli elementi naturali per garantire condizioni di comfort ambientale, riducendo al minimo il contributo impiantistico e assicurando un'ottimale illuminazione naturale e ventilazione naturale. Il disegno delle schermature solari dovrà variare secondo le esposizioni.

Efficienza energetica impianti ed attrezzature: occorrerà prevedere l'adozione di una generazione energetica a pompa di calore e a fonti rinnovabili solari, assieme al recupero energetico, sistemi impiantistici a bassa temperatura, *smart metering* e controlli evoluti.

Fonti rinnovabili in-site e off-site: l'utilizzo di sistemi fotovoltaici/solari-termici dovranno garantire una parziale copertura della domanda elettrica.

Low-emission mobility: dovranno essere previste colonnine di ricarica di veicoli terrestri e marini alimentate da fonti rinnovabili solari.

Comfort e Biodiversità: il progetto dovrà prevedere un nuovo rapporto tra spazio antropizzato e naturale: adozione di sistemi di ossigenazione e movimentazione per bonificare le acque interne della Darsena alimentati da fonti rinnovabili; recupero e riutilizzo differenziato delle acque meteoriche e grigie.

Raccomandazioni per lo scenario futuro

Affinché l'intervento complessivo del PUO sia integrato e in sintonia con la città e con lo sviluppo complessivo del Waterfront di Levante, sarà importante che il Comune e l'Autorità Portuale completino i seguenti interventi:

1. Prosecuzione fino al Porto Antico della passeggiata ciclo-pedonale *in primis*, del parco urbano lineare *in secundis* ed infine del Canale navigabile dalla Darsena fino a Calata Gadda, come previsto dal Waterfront di Levante.
2. Smontaggio della fatiscente tensostruttura a sud del Padiglione S, con l'obiettivo di liberare la vista verso il mare e di aumentare lo specchio d'acqua della Darsena.
3. Realizzazione del parco della "spiaggia urbana" su Piazzale Kennedy, elemento qualificante dell'intera area della Foce, che ricreerà il giusto equilibrio tra città e mare, tra litorale antropizzato e naturale.
4. Riqualificazione e riorganizzazione dello spazio compreso tra i limiti del PUO e Piazzale Kennedy, alla conclusione di Viale Brigate Partigiane, che rappresenterà la vera cerniera tra la città e il Waterfront di Levante.

Parigi, 14 aprile 2020,

Renzo Piano



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
187 0 0 N. 2020-DL-134 DEL 22/04/2020 AD OGGETTO:
WATERFRONT DI LEVANTE: APPROVAZIONE DELLE LINEE
OPERATIVE PER GARANTIRE LA QUALITA' DELL'INTERVENTO DI
RIQUALIFICAZIONE.**

PARERE TECNICO (Art 49 c. 1 D.Lgs. 267/2000)

Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente provvedimento

23/04/2020

Il Dirigente Responsabile
(Dr.ssa Simona Lottici)



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
187 0 0 N. 2020-DL-134 DEL 22/04/2020 AD OGGETTO:
WATERFRONT DI LEVANTE: APPROVAZIONE DELLE LINEE
OPERATIVE PER GARANTIRE LA QUALITA' DELL'INTERVENTO DI
RIQUALIFICAZIONE.**

PARERE TECNICO (Art 49 c. 1 D.Lgs. 267/2000)

Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente provvedimento

23/04/2020

Il Dirigente Responsabile
(Arch. Laura Petacchi)



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
187 0 0 N. 2020-DL-134 DEL 22/04/2020 AD OGGETTO:
WATERFRONT DI LEVANTE: APPROVAZIONE DELLE LINEE
OPERATIVE PER GARANTIRE LA QUALITA' DELL'INTERVENTO DI
RIQUALIFICAZIONE.**

PARERE TECNICO (Art 49 c. 1 D.Lgs. 267/2000)

Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente provvedimento

23/04/2020

Il Dirigente Responsabile
(Arch. Mirco Grassi)