



COMUNE DI GENOVA

118 0 0 - DIREZIONE URBANISTICA, SUE E GRANDI PROGETTI
Proposta di Deliberazione N. 2014-DL-165 del 05/06/2014

INDIRIZZI PER LA PROMOZIONE DI UN ACCORDO DI PIANIFICAZIONE, RELATIVO ALL'AMBITO TERRITORIALE FIERA KENNEDY, FUNZIONALE AL PERCORSO DI VALORIZZAZIONE DELLE AREE, NON PIÙ NECESSARIE ALLA FUNZIONE FIERISTICA E RIENTRANTI NELLA DISPONIBILITÀ DEL COMUNE.

Il Presidente pone in discussione la proposta della Giunta n. 17 in data 6 giugno 2014.

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica Stefano Bernini, di concerto con l'Assessore al Bilancio e Patrimonio Francesco Miceli;

Premesso:

- che il Comune di Genova è dotato di Piano Urbanistico Comunale approvato con Decreto Presidente Giunta Regionale n° 44 in data 10 marzo 2000, confermato con Deliberazione della Giunta Regionale n° 1304 del 5 novembre 2010 e successive varianti o aggiornamenti ai sensi di legge;
- che la legge urbanistica regionale 4 settembre 1997 n. 36 e successive modificazioni ed integrazioni, disciplina il sistema della pianificazione territoriale nelle sue articolazioni di livello regionale, provinciale e comunale e nei reciproci rapporti;
- che la pianificazione territoriale persegue finalità di qualificazione ambientale e funzionale nell'ottica della concertazione degli atti fra gli Enti titolari, ai diversi livelli, del potere di pianificazione territoriale;
- che la quasi totalità dei Padiglioni fieristici, ad esclusione dell'edificio ex NIRA, sono inseriti dal P.U.C. vigente nel Distretto Aggregato 51c "Fiera Internazionale" in cui gli obiettivi della trasformazione sono il consolidamento e potenziamento dell'insediamento fieristico con miglioramento delle dotazioni di servizi accessori e della viabilità, anche in relazione alla previsione del nuovo collegamento con il porto antico che costituisce l'elemento di potenziale integrazione delle due polarità; eventuale ampliamento della darsena, subordinatamente alla verifica di fattibilità e di compatibilità con lo sfocio del Bisagno e con le opere idrauliche previste dal Piano per la messa in sicurezza del torrente;
- che l'edificio Ex NIRA ricade invece nel Sub-Settore 3 del Distretto Aggregato 51b "Riparazioni Navali di Levante". In tale settore, oggetto di specifica variante urbanistica, di cui alla deliberazione

di Consiglio Comunale n. 40 del 21 marzo 2012, è prescritto che gli interventi devono conformarsi alle previsioni contenute nel Piano Urbanistico Comunale adottato con D.C.C. n° 92/2011 relativamente al Distretto Speciale di Concertazione 1.13 “Fiera Kennedy”, settore 5, ovvero: *Rifunzionalizzazione a uffici e strutture alberghiere del fabbricato ex Nira connesso al sistema di viabilità veicolare e pedonale pubblica prevista nel contesto e realizzazione del nuovo accesso di ponente al quartiere fieristico. I.U.I. base: S.A. esistente. I.U.I. massimo: nel limite dell’incremento consentito dalla ristrutturazione edilizia da definire in sede di progetto convenzionato. Rapporto di copertura e altezza: da definire in sede di progetto convenzionato e nei limiti dell’altezza massima esistente.*

- che il Progetto Preliminare del Piano Urbanistico Comunale, adottato con D.C.C. n° 92/2011, inserisce le aree della Fiera e dell’edificio ex NIRA in un più ampio Distretto Speciale di Concertazione n.1.13 “Fiera Kennedy”, in cui l’obiettivo della trasformazione è la realizzazione di un complesso di opere volte a destinare la Darsena Nautica a servizio dei grandi yacht, con mantenimento delle opere a mare e del piazzale esistenti, rendendo disponibili gli specchi acquei, i piazzali, e le aree riservate alla fruizione pubblica alle attività ed ai servizi speciali fieristici del salone nautico della Fiera Internazionale di Genova nei periodi dedicati;

- che, inoltre, le previsioni contenute nel nuovo Distretto prescrivono la fruizione pubblica delle opere a mare tramite percorsi pedonali in quota e/o a raso, in continuità con la fruizione del fronte mare di piazzale Kennedy ed in integrazione con un più ampio sistema di percorsi pedonali volto a collegare corso Italia con le aree a ponente dell’insediamento fieristico. Completamento della riqualificazione del complesso fieristico. Rifunzionalizzazione a uffici e strutture alberghiere del fabbricato ex Nira connesso al sistema di viabilità veicolare e pedonale pubblica prevista nel contesto e realizzazione del nuovo accesso di ponente al quartiere fieristico. Riqualificazione di piazzale Kennedy e riassetto del suo fronte, al fine di consentire l’accessibilità e la fruizione del mare, con riguardo ad integrare la sistemazione del piazzale col tessuto urbano, valorizzare gli assi visuali e la percezione del mare e ad inserire verde e sistemi di ombreggiatura. Riqualificazione dell’arco litoraneo fra piazzale Kennedy e Punta Vagno con opere funzionali alla sua fruizione ed alla riorganizzazione degli spazi di rimessaggio delle imbarcazioni e delle attrezzature balneari e ricettive; integrazione con l’utilizzo della superficie del depuratore e la ristrutturazione dei relativi spazi ed attrezzature ad uso pubblico e collettivo, in connessione con il su citato sistema di passeggiate;

Premesso inoltre che:

- con provvedimento della Giunta Regionale n.1280 del 26/10/2012, assunto nell’ambito del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica del PUC, la Regione Liguria ha deliberato:

1. di approvare il parere motivato relativo al progetto preliminare del PUC di Genova, allegato quale parte integrante e sostanziale dell’atto,;

2. di promuovere la formazione di un tavolo tecnico congiunto fra Comune e Regione – Dipartimento Ambiente e Dipartimento Pianificazione e Urbanistica, allo scopo di attuare una collaborazione finalizzata alla necessaria revisione degli elementi ambientalmente critici del piano, come evidenziato nel parere motivato n. 27;

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 04/03/2014 sono stati approvati gli adempimenti conseguenti alla deliberazione della Giunta Regionale n. 1280/2012 e correlato parere motivato n. 27 del 9/10/ 2012, inerente la Valutazione Ambientale Strategica del Progetto Preliminare del P.U.C. di Genova, nonché il Documento di Analisi delle prescrizioni regionali e ipotesi di rece-

pimento delle medesime, anche al fine di delineare linee di indirizzo per l'esame delle osservazioni relative al PUC adottato;

Considerato:

- che il Consiglio Comunale, con deliberazione n. 51 in data 30 luglio 2013, ha approvato indirizzi in ordine alla definizione dei rapporti economici, finanziari e patrimoniali con Fiera di Genova S.p.a., conseguenti alla realizzazione, da parte della stessa, dell'edificio "Jean Nouvel" ed alla destinazione del complesso fieristico;

- che in detto provvedimento, prendendo atto della situazione patrimoniale degli immobili, conseguente all'acquisto dall'Agenzia del Demanio del complesso fieristico da parte del Comune di Genova, nonché di diverse prospettive di utilizzo dei beni da parte della Fiera di Genova che implicano una riduzione degli spazi in uso alla Fiera stessa per le funzioni proprie, prefigura la conseguente liberazione di parte degli immobili, che rientrano quindi nella piena disponibilità del Comune, il quale intende avviare un processo di valorizzazione tramite Società partecipata;

- che nell'ambito di detto provvedimento si prefigura che la valorizzazione sia accompagnata da una modifica della disciplina urbanistica, che permetta il superamento del vincolo di utilizzo fieristico e preveda una destinazione d'uso compatibile con gli obiettivi di valorizzazione;

- che, ai sensi del punto 9) della richiamata Deliberazione di Consiglio Comunale n. 51/2013, viene dato mandato, fra l'altro, alla Direzione Urbanistica per l'adozione di tutti gli atti necessari per dare attuazione al provvedimento stesso;

Premesso inoltre:

- che con propria Decisione assunta in data 20 marzo 2014 la Giunta Comunale, in relazione alle destinazioni urbanistiche da assegnare al Distretto speciale di Concertazione 1.13 "Fiera Kennedy", comprendente i Padiglioni Fieristici e l'edificio ex Nira, di cui al Progetto Preliminare di Piano Urbanistico Comunale adottato con D.C.C. n. 92/2011, ha stabilito:

1) di far predisporre una nuova proposta urbanistica da sottoporre al Consiglio Comunale, che individui due distinti settori:

- un settore, essenzialmente formato dai Padiglioni B (Jean Nouvel) e D, oltre ad altre Aree a terra e specchi acquei delle Marine in concessione demaniale, destinato al Quartiere Fieristico, che possa svolgere tutte le attività attinenti, anche con possibilità di incremento del 30% della S.A. per le sole funzioni fieristiche;

- un settore, formato dalle aree comprendenti i rimanenti fabbricati già facenti parte del compendio fieristico e l'ex Edificio NIRA, da destinarsi a funzioni urbane principali quali Residenza, Uffici, Strutture ricettive alberghiere, Servizi privati e contemplando nel contempo funzioni complementari quali: Connettivo urbano, Esercizi di vicinato, Medie e Grandi Strutture di Vendita anche organizzate in Centro Commerciale, il tutto a parità di superficie edificata; in tale settore è necessario stabile che la S.N.V. realizzabile non possa essere superiore a mq. 15.000, all'interno della quale la S.N.V. relativa alla vendita di generi alimentari non può essere complessivamente superiore a mq. 2.500;

2) di dare mandato alla Direzione Urbanistica S.U.E. e Grandi Progetti, di predisporre una proposta di modifica delle scelte urbanistiche operate dal progetto preliminare del PUC, secondo le indicazioni di cui sopra, da sottoporre alla Giunta Comunale entro il mese di aprile 2014;

3) di invitare la Direzione Urbanistica S.U.E. e Grandi Progetti, nel predisporre la nuova scheda di modifica delle scelte urbanistiche, a tener conto di quanto stabilito dal Consiglio Comunale con delibera n. 6/2014;

4) di proporre al Consiglio Comunale, entro il mese di maggio 2014, in occasione dell'adozione del progetto definitivo di PUC, acquisita l'elaborazione urbanistica da parte della Direzione incaricata, una modifica delle scelte urbanistiche in allora delineate, ma non più attuali, in considerazione di quanto sopra riportato;

Considerato:

- che attualmente l'area della Fiera e l'ex NIRA, ad esclusione delle aree in concessione (Marina 1, Nuova Darsena, Marina 2 e Darsena Tecnica), si sviluppano su una superficie territoriale di circa 120.000 mq. e una superficie lorda edificata, escludendo l'edificio M e il Portale di Levante destinati a funzioni tecniche, di circa mq. 130.000 con un Indice di Utilizzazione di circa 1,1 mq/mq;

- che il Consiglio Comunale, con la deliberazione n. 51 del 30/07/2013 - con cui ha disposto di eliminare il vincolo fieristico sulle aree che rientreranno nella disponibilità dell'Ente, dando mandato alla Direzione Urbanistica per la presentazione di una ipotesi di modifica della disciplina urbanistica che ridefinisca le funzioni delle aree rientranti nella disponibilità del Comune, con la previsione di destinazioni compatibili con le attuali destinazioni d'uso presenti all'intorno, informando il Consiglio Comunale - ha considerato che il rientro nelle disponibilità dell'Ente dei padiglioni C e S, della palazzina Uffici e delle aree agli stessi pertinentziali offre la possibilità di avviare un processo di valorizzazione su aree di particolare pregio del fronte mare cittadino;

- che la riorganizzazione dei servizi pubblici è uno dei temi centrali dell'azione amministrativa, al fine di ottimizzarne l'efficienza e contenere i costi di esercizio di un servizio importante per la città qual'è la Fiera e in tale ottica il tema dei grandi servizi urbani e della loro qualità assume quindi una rilevanza primaria nel progetto di riorganizzazione complessiva della città e nella prospettiva del suo rilancio;

- che conseguenza diretta della riorganizzazione del quartiere fieristico è la possibilità di riconvertire alcune aree, non ritenute più utili a tale scopo, a funzioni urbane e di dotare il Comune di nuove risorse;

- che le rapide evoluzioni intervenute in tempi recenti, inducono quindi esigenze di specificazione ed integrazione delle scelte pianificatorie, al fine di assecondare la riorganizzazione del sistema fieristico;

- che proprio le riconversioni sono il terreno di confronto per la complessiva riorganizzazione del territorio e del sistema dei servizi qualificati e su questo terreno il confronto deve svilupparsi non solo in termini di qualità progettuale, ma anche in termini di organizzazione degli spazi urbani e della relativa fruizione in una visione unitaria integrata con gli obiettivi di complessiva riorganizzazione infrastrutturale dell'area;

Considerato altresì:

- che gli strumenti urbanistici generali, sia vigente che adottato, hanno sempre inserito le aree della Fiera in un più ampio contesto al fine di presidiare e valorizzare le connessioni e le integrazioni, in particolare per quanto riguarda la continuità della mobilità dolce, l'accessibilità dalla rete infrastrutturale urbana, il valore paesistico e urbano dell' "*affaccio a mare della città*", e coerentemente il progetto preliminare di P.U.C. sviluppa, e disciplina, le connessioni dell'ambito della Fiera con le aree litoranee del quartiere Foce immediatamente a levante, da Piazzale Kennedy e fino a Punta Vagno;
- che a tal proposito con deliberazione del Comitato Portuale del 30 aprile 2014 è stata espressa da Autorità Portuale l'intesa sul Progetto preliminare di P.U.C. e, nello specifico, per quanto riguarda il Distretto 1.13 "Fiera Kennedy", Autorità Portuale concorda sul rinvio a strumenti concertativi con tutti gli Enti interessati, per la definizione della specifica disciplina.

Dato atto:

- che gli apporti recepiti nell'ambito del percorso di partecipazione, di cui alla Deliberazione di Giunta Comunale n. 76/2013, affermano l'esigenza di costruire un piano di coerenza ed integrazione delle scelte e degli obiettivi tra i livelli di pianificazione espressi dal P.U.C. e dal P.R.P., e di approfondire e condividere, tra soggetti preposti alla Pianificazione dell'ambito del litorale, le strategie di sviluppo in termini di ricadute e sostenibilità;
- che, in attuazione del mandato di cui ante, la Direzione Urbanistica, S.U.E. e Grandi Progetti ha provveduto a predisporre la Relazione Urbanistica Illustrativa, nonché gli elaborati grafici e normativi, relativi alla modifica della disciplina urbanistica, come prefigurato negli atti ante richiamati;
- che tali elaborati fanno riferimento al più ampio ambito coincidente con il Distretto di trasformazione "Fiera Kennedy", in quanto unità territoriale utile per garantire gli obiettivi di valorizzare delle connessioni e le integrazioni in particolare per quanto riguarda la continuità della mobilità dolce, l'accessibilità dalla rete infrastrutturale urbana, il valore paesistico e urbano dell' "*affaccio a mare della città*", sviluppati dal progetto preliminare di P.U.C. in coerenza, per altro, col il vigente P.U.C. e con gli altri strumenti di pianificazione in capo ad Autorità Portuale e Regione innanzi citati;

Considerato:

- che i contenuti di modifica della disciplina urbanistica delle aree ed edifici non più utili al complesso fieristico, e del più ampio contesto urbano incluso del Distretto "Fiera – Kennedy", che viene assunto come riferimento, riguarderanno essenzialmente:
 - le funzioni da attribuirsi alle aree e ai padiglioni non più necessari alla funzione fieristica, destinandoli a grandi servizi urbani di carattere privato e di uso pubblico con l'inserimento di un mix funzionale, a parità di superficie edificata, atto anche a garantire la realizzabilità economica, individuando quali funzioni Principali la Residenza, gli Uffici, le Strutture ricettive alberghiere, e i Servizi privati e di uso pubblico;
 - il mantenimento ed il miglioramento delle funzioni fieristiche relativamente al Padiglione B (Jean Nouvel), al Padiglione D e alle aree in concessione a mare;

l'implementazione delle prestazioni ambientali ed una migliore identificazione delle connessioni infrastrutturali e di mobilità dolce del Distretto col contesto in ottemperanza al parere regionale sulla VAS del progetto preliminare di P.U.C. e secondo le indicazioni di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 6/2014;

- che tali modifiche sono coerenti con i principi fondativi del P.U.C., facendo riferimento alla Descrizione Fondativa e al documento degli Obiettivi del progetto preliminare di P.U.C., con particolare riferimento all'Obiettivo di trasformazione di Genova in una città metropolitana (B1) declinabile in promozione di azioni per la rigenerazione e/o valorizzazione del patrimonio immobiliare degli Enti pubblici e partecipati, alla delimitazione del territorio urbano all'interno del quale contenere le trasformazioni della città al fine di limitare il consumo di suolo favorendo altresì azioni di riqualificazione di aree dismesse (o in procinto di essere tali) piuttosto che prevedere nuove espansioni (costruire sul costruito) ed all'Obiettivo di rafforzamento del rapporto col mare da affrontare anche attraverso la riqualificazione urbana mediante grandi trasformazioni (waterfront e linea blu) (B5);

- che le descritte modifiche sono altresì coerenti con la deliberazione della Giunta Regionale n. 1280/2012 e correlato parere motivato n. 27 del 9 ottobre 2012, inerente la Valutazione Ambientale Strategica del Progetto Preliminare del P.U.C. di Genova e la conseguente deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 4 marzo 2014, con particolare riferimento all'integrazione delle prestazioni ambientali inerenti principalmente:

la sostenibilità dei nuovi insediamenti per quanto riguarda le prestazioni energetiche degli edifici e la produzione di energia da fonti rinnovabili;

la subordinazione degli interventi rispetto al Piano di bacino e la loro ulteriore verifica con riferimento alla presenza di acquiferi significativi;

la realizzazione di piantumazioni diffuse, in particolare nelle aree a parcheggio e lungo i percorsi pedonali e la realizzazione di fasce filtro anche con funzioni di contenimento dell'inquinamento acustico;

- che, oltre a ciò, non emergono elementi di conflittualità o contraddittorietà nei confronti della variante di aggiornamento al P.T.C. della Costa, adottata con D.G.R. n. 936 del 29.07.2011, che inserisce le citate aree in un più ampio Ambito di Progetto AP25 "Genova Porto di Levante" dove, tra l'altro, viene specificato che le indicazioni di assetto urbanistico potranno essere meglio definite con il nuovo Piano Urbanistico Comunale, previa intesa con l'Autorità Portuale come prescritto dalla vigente legislazione in materia;

Ritenuto inoltre di evidenziare che in merito alle scelte sull'area in esame assume particolare importanza il rapporto con le aree demaniali marittime adiacenti;

Constatato altresì:

- che quanto prospettato dalla proposta di disciplina urbanistica in esame non contrasta con i contenuti dell' "Accordo Procedimentale per l'attuazione dell'Accordo di Programma per la per la riorganizzazione dell'Area Territoriale Riparazioni Navali, Fiera, Piazzale Kennedy nella parte relativa al Comparto 3B Darsena Nautica" di cui alla deliberazione di Giunta Comunale n. 160/2010, né con il Progetto Unitario predisposto da Autorità Portuale, approvato con D.G.C. n. 340 del 24 settembre 2010 e successiva D.G.C. n. 386 del 4 novembre 2010, per la riorganizzazione dell'Area Territoriale "Riparazioni Navali, Fiera, Piazzale Kennedy" nella parte relativa al Comparto 3B (Darsena Nautica);

- che, inoltre, la definizione di linee di sviluppo del territorio, in modo concordato tra Comune di Genova e Autorità Portuale, ha formato oggetto, in particolare, della deliberazione della Giunta Comunale n. 285/2008, con la quale è stato approvato l'“Accordo di Collaborazione tra Comune di Genova e Autorità Portuale di Genova nel campo della pianificazione urbanistica” sottoscritto in data 22 luglio 2008, che ha consolidato una collaborazione stabile, strutturata e sistematica tra i due Enti, titolari di prerogative specifiche in campo di pianificazione urbanistica e di strumenti urbanistici attuativi rispetto ai territori di propria competenza;

- che con deliberazione del Comitato Portuale in data 30 aprile 2014 è stata espressa l'intesa sul Progetto preliminare di P.U.C., ai sensi art. 38, comma 2, lettera f) della L.R. n. 36/1997 e s.m.i., che, per quanto riguarda l'ambito specifico della Distretto 1.13. Fiera Kennedy, concorda sul rinvio a strumenti concertativi con Autorità Portuale e con tutti gli altri Enti interessati, per la definizione della disciplina dell'ambito specifico;

- che dalla relazione emerge l'impostazione di una pianificazione concertata anche sulle aree demaniali e degli spazi di possibile utilizzo portuale, anche al di fuori dei limiti portuali, ed è presente una ricerca di collaborazione e intesa con tutti gli Enti interessati, a maggior ragione con Autorità Portuale, considerata Ente strategico per lo sviluppo economico della Città;

- che si conviene, al fine di addivenire ad un complessivo e coerente coordinamento dalle strategie urbanistiche, che è necessario garantire un corretto e conveniente uso delle aree urbane e un uso funzionale alle attività portuali, ed in tal senso è necessario che le scelte adottate in seno al Piano Urbanistico Comunale ed al Piano Regolatore Portuale siano coerenti fra loro, pur mantenendo ferma la propria autonomia;

Dato atto in ogni caso che è intendimento dell'Amministrazione comunale ricorrere ad un procedimento concertato, ai sensi dell'art. 57 della L.R. n. 36/1997 e s.m.i., in cui le Amministrazioni Pubbliche interessate (tra cui Autorità Portuale) possano esprimere le valutazioni di competenza, come meglio infra specificato;-

Ritenuto:

- che, quanto rappresentato nella Relazione, negli allegati tecnici, il tutto qui richiamato integralmente, corrisponde a quanto delineato con decisione della Giunta Comunale n. 37 del 20 marzo 2014, ed è pertanto condiviso;

- che, in particolare, il previsto rinvio a Progetto Urbanistico Operativo per il settore 2, garantisce l'elaborazione di una progettazione unitaria in cui siano elaborate anche soluzioni alle delicate connessioni esistenti con le Marine, al sistema di accessibilità e alla corretta convivenza fra le diverse funzioni confinanti;

- che, inoltre, il P.U.O. deve definire, anche attraverso l'introduzione di sub-settori e nel rispetto delle funzioni e quantità previste, l'attribuzione degli indici edificatori e le funzioni da insediare con identificazione dei parcheggi pubblici e privati necessari alle funzioni insediate nonché il sistema di accesso e circolazione all'interno dell'area al fine di dimostrare la coerenza con la nuova viabilità di previsione e con le attività fieristiche previste nel settore 5, sia per assicurare la corretta convivenza fra le diverse funzioni confinanti, comprese le cantieristiche del diporto;

- che, ancora, è evidenziato che i nuovi edifici dovranno tendere ad una altissima prestazione energetica e il fabbisogno energetico dell'intervento dovrà utilizzare, in misura significativa, energia da fonti rinnovabili, compresa l'energia da fonti rinnovabili prodotta in loco o nelle vicinanze e il compendio immobiliare, nel suo complesso, dovrà tendere all'equilibrio energetico;

- che, nel contempo la trasformazione dell'area risulta quale volano anche per la ricucitura, soprattutto infrastrutturale e della mobilità dolce del sistema degli itinerari ciclopedonali, del Porto Antico con Piazzale Kennedy coordinandosi con la realizzazione del sistema infrastrutturale strategico della città, costituendo così uno dei cardini del collegamento urbano tra levante e ponente dell'arco portuale della città storica;

- che il tutto è anche organizzato al fine di realizzare un intervento improntato su aggiornati standard sotto i profili funzionali, tecnologici, di contenimento dei consumi energetici ed uso di energie rinnovabili;

Ritenuto, per quanto sopra esposto:

- di dare atto che, in attuazione del mandato conferito con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 51/2013, e avuto riguardo agli indirizzi espressi con decisione di Giunta n. 37 del 20 marzo 2014, la Direzione Urbanistica, S.U.E. e Grandi Progetti ha provveduto a predisporre la proposta tecnica di destinazione urbanistica del Distretto n. 1.13 "Fiera Kennedy" come rappresentato negli allegati tecnici redatti dalla Direzione Urbanistica S.U.E. e Grandi Progetti, allegati quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, i cui contenuti ed effetti sono illustrati nella Relazione Urbanistica Illustrativa datata 4 giugno 2014, anche essa allegata quale parte integrante del presente atto;
- di dare atto che la soluzione ivi contenuta è rispondente agli indirizzi e agli obiettivi di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 51/2013;
- di dare mandato al Sindaco per la promozione di Accordo di Pianificazione, ex art. 57, comma 2, Legge Regionale n. 36/1997 e s.m.i., con l'obiettivo di introdurre le opportune modifiche alla pianificazione urbanistica delle aree corrispondenti al Distretto n. 1.13 "Fiera Kennedy", del Progetto Preliminare di P.U.C.;

Vista la Legge urbanistica Regionale n. 36/1997 e successive modificazioni;

Vista la deliberazione di Consiglio Comunale n. 51 del 30/07/2013;

Vista la scheda del Distretto Speciale di Concertazione 1.13 "Fiera Kennedy" contenuta nel progetto preliminare del Piano Urbanistico Comunale, adottato con D.C.C. n. 92/2011;

Vista la deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 04/03/2014;

Vista la decisione della Giunta Comunale n. 37 del 20 marzo 2014;

Vista la deliberazione del Comitato Portuale n. 4 in data 30 aprile 2014;

Vista la Relazione Urbanistica Illustrativa datata 4 giugno 2014 e tutti gli elaborati tecnici della proposta di variante, redatta dalla Direzione Urbanistica S.U.E. e Grandi Progetti, allegati quali parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Visto l'allegato parere in ordine alla regolarità tecnica espresso dal responsabile del servizio competente ed il parere di legittimità espresso dal Segretario Generale;

La Giunta
PROPONE
al Consiglio Comunale

- 1) di dare atto che, in attuazione del mandato conferito con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 51/2013, e avuto riguardo agli indirizzi espressi con decisione di Giunta n. 37 del 20 marzo 2014, la Direzione Urbanistica, S.U.E. e Grandi Progetti ha provveduto a predisporre la proposta tecnica di destinazione urbanistica dell'area corrispondente al Distretto n. 1.13 "Fiera Kennedy" come rappresentato negli allegati tecnici redatti dalla Direzione Urbanistica S.U.E. e Grandi Progetti, allegati quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, i cui contenuti ed effetti sono illustrati nella Relazione Urbanistica Illustrativa datata 4 giugno 2014, anch'essa allegata quale parte integrante del presente atto;
- 2) di dare atto che la soluzione nella proposta tecnica, di cui al precedente punto 1), è rispondente agli indirizzi e agli obiettivi di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 51/2013;
- 3) di dare mandato al Sindaco per la promozione di Accordo di Pianificazione, ex art. 57, comma 2, Legge Regionale n. 36/1997 e s.m.i., con l'obiettivo di introdurre le opportune modifiche alla pianificazione urbanistica delle aree corrispondenti al Distretto n. 1.13 "Fiera Kennedy", del Progetto Preliminare di P.U.C.;
- 4) di dichiarare la presente proposta immediatamente eseguibile ex art 134 comma quarto del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i., per procedere tempestivamente con le azioni prefigurate nella Deliberazione di Consiglio Comunale n. 51/2013.



Proposta tecnica di nuova destinazione urbanistica dell'ambito territoriale "Fiera – Kennedy" e delle aree non più necessarie alla Fiera Internazionale di Genova.

Relazione Urbanistica Illustrativa

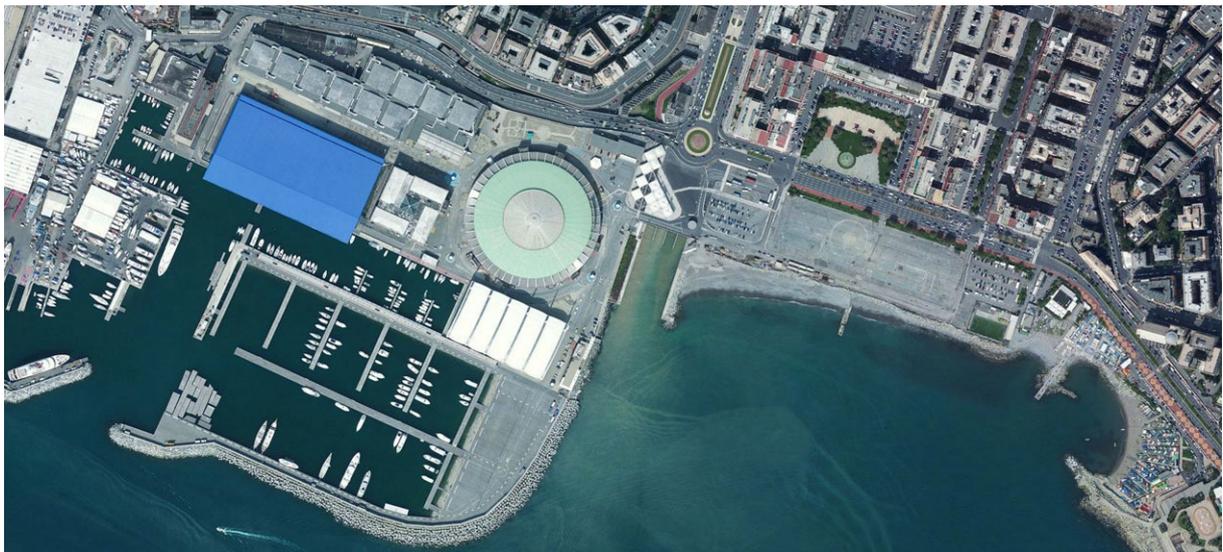
Premesse

La Giunta Comunale con decisione n. 37 del 20 marzo 2014, nel prendere atto di quanto richiesto da Fiera di Genova S.p.A., circa l'utilizzo del Padiglione B (Jean Nouvel), del Padiglione D e delle aree in concessione a mare, ritenendo liberabili gli altri padiglioni e strutture, e nel considerare quanto espresso dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 51 del 30 luglio 2013, in relazione alla destinazione d'uso delle aree rientranti nella disponibilità del Comune, ha dato mandato a questa Direzione di predisporre una specifica variante al Distretto 1.13 "Fiera Kennedy" da inserire nel progetto definitivo del Piano Urbanistico di prossima adozione.

La Giunta Comunale delineando la nuova proposta urbanistica, individua **un settore** da inserire nel Distretto, essenzialmente formato dai Padiglioni B (Jean Nouvel) e D, oltre ad altre Aree a terra e specchi acquei delle Marine in concessione demaniale, destinato al Quartiere Fieristico, che possa svolgere tutte le attività attinenti, anche con possibilità di incremento del 30% della S.A. per le sole funzioni fieristiche e **un ulteriore settore**, formato dalle aree comprendenti i Padiglioni S, C, CF, Fiat e l'ex Edificio NIRA, nonché la palazzina uffici, gli edifici di servizio e il portale di Levante, da destinarsi a funzioni urbane principali quali Residenza, Uffici, Strutture ricettive alberghiere, Servizi privati e contemplando nel contempo funzioni complementari quali: Connettivo urbano, Esercizi di vicinato, Medie e Grandi Strutture di Vendita anche organizzate in Centro Commerciale, il tutto a parità di superficie edificata; in tale settore è necessario stabilire che la S.N.V. realizzabile non può essere superiore a mq. 15.000, all'interno della quale la S.N.V. relativa alla vendita di generi alimentari non può essere complessivamente superiore a mq. 2.500.

La situazione attuale

Il Quartiere Fieristico e il palazzo dell'ex NIRA, si estende a mare nella parte sud est della città ed è definito da circa mq. 60.000 di aree scoperte e di circa mq. 63.000 di aree coperte, con una superficie territoriale di circa mq. 122.000.





Le strutture edificate presenti sono così definite:

Portale di Levante - Reception

Superficie coperta: mq. 2.185
Superficie lorda: mq. 871
Volume: mc. 4.398

Edificio Palazzina Uffici

Superficie coperta: mq. 2.033
Superficie agibile: mq. 1.775
Superficie accessoria: mq. 97
Volume: mc. 7.275,80

Palasport (Padiglione S)

Superficie coperta: mq. 20.213
Superficie agibile: mq. 35.072
Superficie accessoria: mq. 4.452
Volume: mc. 355.431

Padiglione B (Jean Nouvel)

Area di Sedime: mq. 12.600
Superficie lorda agibile: mq. 35.773
Volume: mc. 360.000 circa

Padiglione C e Padiglione "FIAT"

Superficie coperta: mq. 16.701
Superficie agibile: mq. 31.028
Superficie accessoria: mq. 2.976
Volume: mc. 234.618

Edificio D

Area sedime: mq. 4.900
Superficie lorda agibile: mq. 19.600
Volume: mc. 100.100

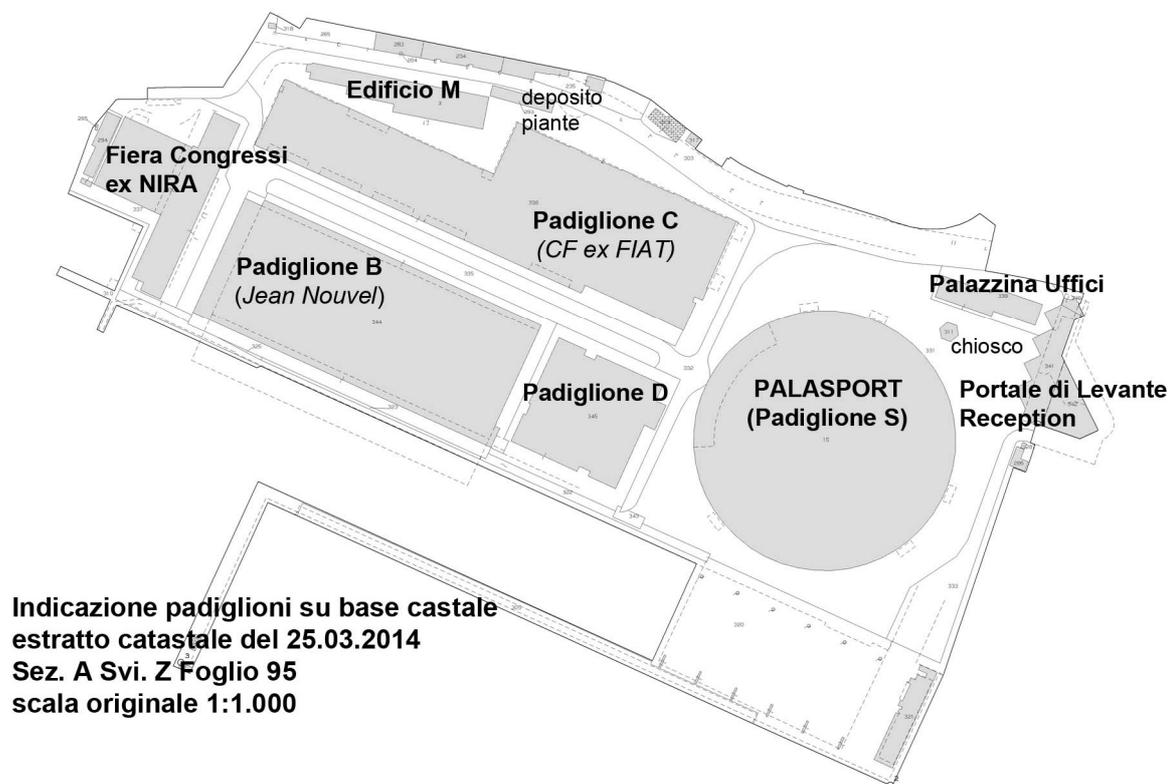
Edificio M

Adibito a magazzino, centrale termica a servizio di padiglioni, officine, spogliatoi e servizi igienici, deposito piante, locali adibiti ad ufficio.
Superficie coperta: mq. 1.845 (dep. piante mq. 262)
Superficie lorda: mq. 1.845 (dep. piante mq. 262)
Volume: mc. 11.751 (deposito piante mc. 980)

Edificio N.F.A – Fiera Congressi – Ex NIRA

Area sedime: mq. 2.250 (verificare)
Superficie lorda: mq. 20.142
Volume: mc. 66.907

Nota: le superfici riportate hanno finalità indicative, in quanto i rilievi disponibili non sono sempre raffrontabili tra loro.



Indicazione padiglioni su base castale
estratto catastale del 25.03.2014
Sez. A Svi. Z Foglio 95
scala originale 1:1.000

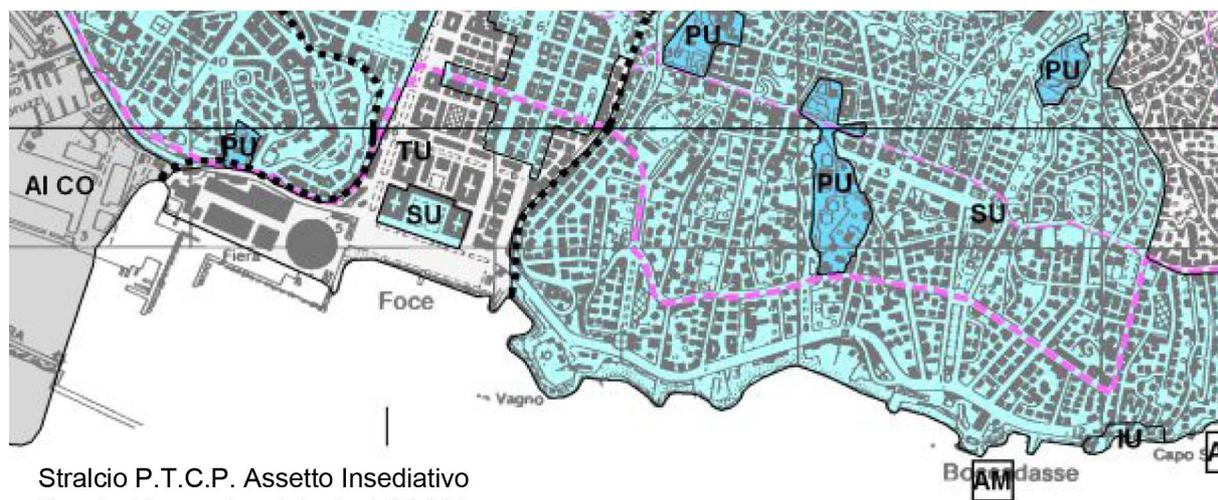
**Dati riassuntivi:**

Descrizione	Superficie lorda edificata	Sup. in trasformazione	Superficie edif. per Fiera
Portale di Levante - Reception	871	0	0
Palazzina Uffici	1.775	1.775	0
PALASPORT (Padiglione S)	35.072	35.072	0
Padiglione B (Jean Nouvel)	35.773	0	35.773
Padiglione C (CF ex FIAT)	31.028	31.028	0
Padiglione D	19.600	0	19.600
Edificio M	1.845	0	0
Deposito piante	262	0	0
Chiosco	96	0	0
Fiera Congressi ex NIRA	20.142	20.142	0
TOTALE MQ.	146.464	88.017	55.373

La Pianificazione Sovraordinata

Il **P.T.C. Provinciale** include le aree in Territori da sottoporre ad azioni di ripristino, sostituzione e modifica del sistema insediativo del Centro storico ed ottocentesco di Genova, della Valle Bisagno e del levante di Genova. Ampliamento degli spazi e delle strutture da riservare per le esigenze di specializzazione della Fiera, in modo compatibile con l'assetto urbanistico, con quello portuale ed integrabile con le funzioni urbane.

Il **Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico**, approvato con D.C.R. n. 6 del 26 febbraio 1990 e successive varianti, nell'Assetto Insediativo, inserisce la maggior parte della zona in Aree Urbane: **Tessuti Urbani (TU)** disciplinata dall'art. 38 delle relative norme, che recita: "Sono classificate come tessuti urbani tutte le aree urbane che non rientrano nei casi precedenti. Trattandosi di parti del territorio nelle quali prevalgono, rispetto agli obiettivi propri del Piano, le più generali problematiche di ordine urbanistico, le stesse non sono assoggettate a specifica ed autonoma disciplina paesistica."



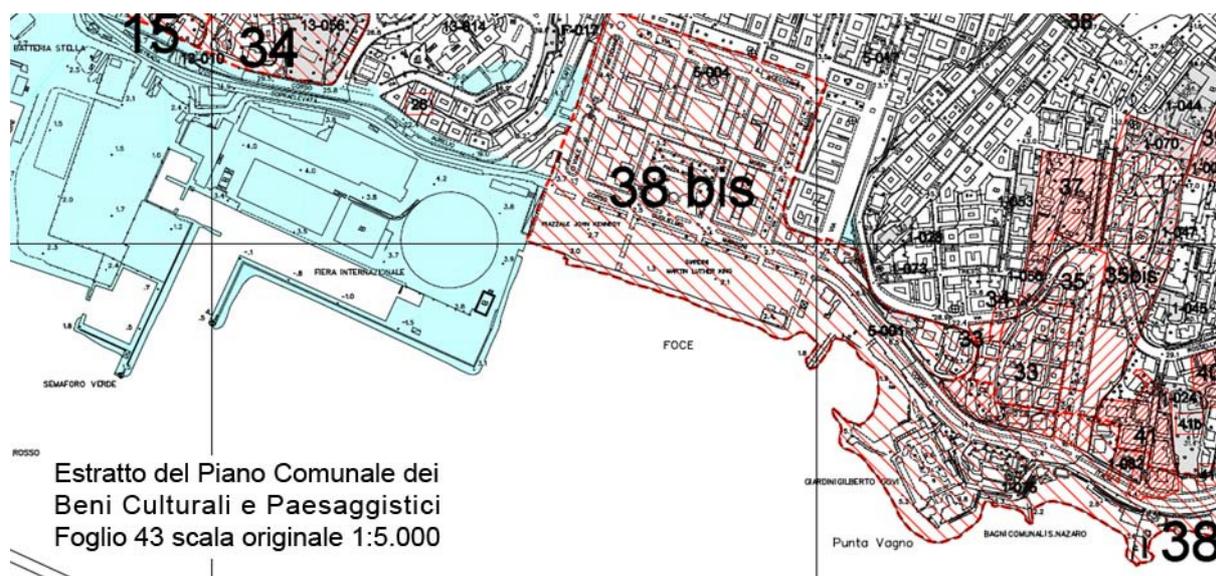
Stralcio P.T.C.P. Assetto Insediativo
Tavola 16 scala originale 1:25.000
Versione aggiornata al 02.08.2011

La zona tra la fine di Piazzale M.L. King e Punta Vagno è classificata **Struttura Urbana Qualificata (SU)** disciplinata dall'art. 35, e assoggettata al regime normativo di mantenimento in quanto trattasi di ambiti urbani di ampie dimensioni che si distinguono dal contesto per caratteri di particolare pregio paesistico-ambientale, tali da identificarli come componenti significative della



morfologia urbana. L'obiettivo della norma è quello di evitare che vadano perdute quelle testimonianze dell'assetto preesistente che hanno resistito a trasformazioni urbanistiche radicali e che contribuiscono a determinare la qualità ambientale della struttura urbana attuale. In dette aree non sono pertanto consentiti interventi che compromettano l'identità e l'identificazione di tali testimonianze e la leggibilità dell'assetto territoriale preesistente a cui esse rinviano. Infine una piccola porzione, verso le Riparazioni navali, è classificata AI CO **Attrezzature e Impianti** in Regime normativo di consolidamento, disciplinata dall'art. 56, laddove il Piano specifica che tale regime si applica nei casi in cui l'impianto esistente non presenti una configurazione sufficientemente definita né un corretto inserimento ambientale, oppure presenti carenze funzionali superabili mediante interventi che, pur incidenti sotto il profilo paesistico, siano a tale riguardo compatibili. L'obiettivo della disciplina è quello di consentire l'adeguamento dell'impianto tanto sotto il profilo funzionale quanto sotto quello paesistico-ambientale. Sono pertanto consentiti quegli interventi sia di modificazione delle strutture esistenti sia di eventuale ampliamento dell'impianto che ne consolidino la presenza e ne migliorino l'inserimento nel contesto ambientale.

Il Piano Comunale dei Beni Culturali e Paesaggistici soggetti a tutela (deliberazione di Giunta Comunale n. 927 del 30.09.2004), sull'area in argomento, individua, ai sensi del D.Lgs. 42/2004, in parte art. 142 "Fascia di 300 metri dalla linea di costa", per le aree di Fiera ed Autorità Portuale ed in parte art. 136, lett. c) e d) "Limite di area di notevole interesse pubblico (bellezza d'insieme)" per le aree che vanno da Piazzale Kennedy a Punta Vagno.



Il Piano di Bacino del Torrente Bisagno, approvato con Delibera del Consiglio Provinciale n. 62 del 04/12/2001, con ultima modifica D.G.P. n° 180 del 14/12/2012, nella Tav. 18 "Carta delle Fasce Fluviali", individua graficamente le aree inondabili (AIN) disciplinandole con il regime normativo della trasformazione TRZ.

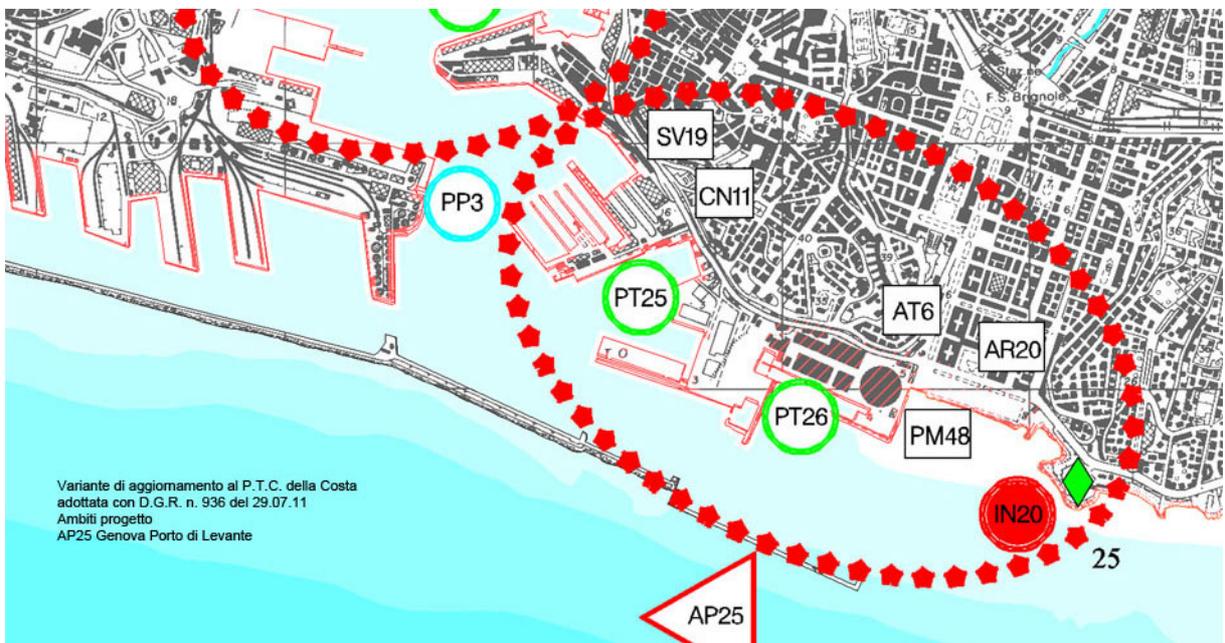
In particolare le aree del Portale di levante, di Piazzale Kennedy e i giardini Martin Luther King sono inseriti in Fascia A, mentre le aree tra via dei Pescatori, parte della palazzina Uffici, parte piazzale e biglietteria, sono inserite in Fascia C.



COMUNE DI GENOVA



La variante di aggiornamento al **P.T.C. della Costa**, adottata con D.G.R. n. 936 del 29.07.2011, inserisce le aree in un più ampio **Ambito di Progetto AP25** "Genova Porto di Levante" dove per l'area della Fiera del Mare, con le darsene per la nautica da diporto presenti, da allestire ed eventualmente ampliare ed integrare con percorsi per la pubblica fruizione nella prospettiva del collegamento dei percorsi a mare tra C.so Italia e l'area del Porto Antico, viene specificato che le indicazioni di assetto urbanistico potranno essere meglio definite con il nuovo Piano Urbanistico comunale, previa intesa con l'Autorità Portuale come prescritto dalla vigente legislazione in materia.



Per l'area di piazzale Kennedy e Punta Vagno, che si presta peraltro ad una progettazione di ampio respiro per funzioni di tipo urbano, come già stabilito dal vigente P.R.P., la pianificazione urbanistica deve orientarsi verso soluzioni che escludano comunque la realizzazione di nuove strutture per la nautica da diporto e che comportino la perdita di tratti di costa per la pubblica fruizione, mentre dovrà essere orientata alla riqualificazione degli arenili e alla razionalizzazione del loro



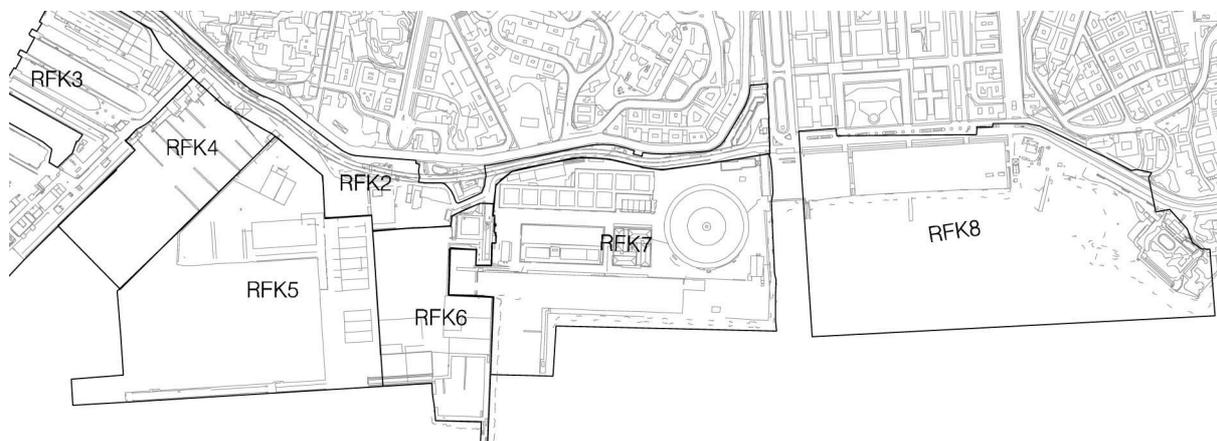
utilizzo, in particolare per quanto attiene all'uso della spiaggia come area attrezzata per rimessaggio barche, potendosi al contempo individuare soluzioni che consentano il trasferimento di quelle attività nautiche sportive e ricreative che non potessero più trovare idonea collocazione nell'ambito portuale, in un corretto rapporto di integrazione con l'impianto urbano retrostante.

La Pianificazione Portuale

Il Piano Regolatore Portuale, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 35 del 31 luglio 2001, rettificata con deliberazione n. 61 del 13 novembre 2001, inserisce le aree in un più ampio Ambito denominato “**RFK** - Riparazioni navali, Fiera, Piazzale Kennedy”. Tale Ambito si riferisce alla porzione di suolo demaniale che si estende dal Molo Vecchio a Ponente, fino a Punta Vagno, comprendendo al suo interno parti differenziate dal punto di vista operativo ed affiancandosi a settori del tessuto urbano altrettanto diversificati.

Il Piano Portuale, nel tener conto delle peculiarità dei singoli settori che compongono l'area in oggetto, incentra il suo progetto di riorganizzazione e potenziamento sulle aree di stretta operatività portuale, rimandando alle previsioni del P.U.C. vigente per quanto riguarda l'assetto delle aree demaniali prevalentemente orientate a funzioni urbane (corrispondenti agli ambiti di Piazzale Kennedy e della zona espositiva).

L'obiettivo primario del P.R.P., rispetto alle problematiche territoriali e produttive di questo Ambito, è rappresentato dalla razionalizzazione e dal potenziamento del settore industriale delle riparazioni navali, anche attraverso il reperimento dei nuovi spazi che si rendono necessari al riordino ed allo sviluppo delle attività ivi insediate. Indicando, inoltre, che l'ottimizzazione dell'accessibilità al distretto rappresenta certamente una delle priorità di intervento in quanto condizione fondamentale per migliorare la competitività e, nel contempo per adeguare le condizioni di sicurezza correlate alle tipologie di trasporto che lo caratterizzano, precisando che le previsioni relative al riassetto della viabilità vanno subordinate alla definizione progettuale dei tracciati infrastrutturali, avuto particolare riguardo alle intese che devono intercorrere tra gli Enti Interessati.



Estratto P.R.P. vigente
Gli ambiti di riparazioni navali fiera piazzale Kennedy



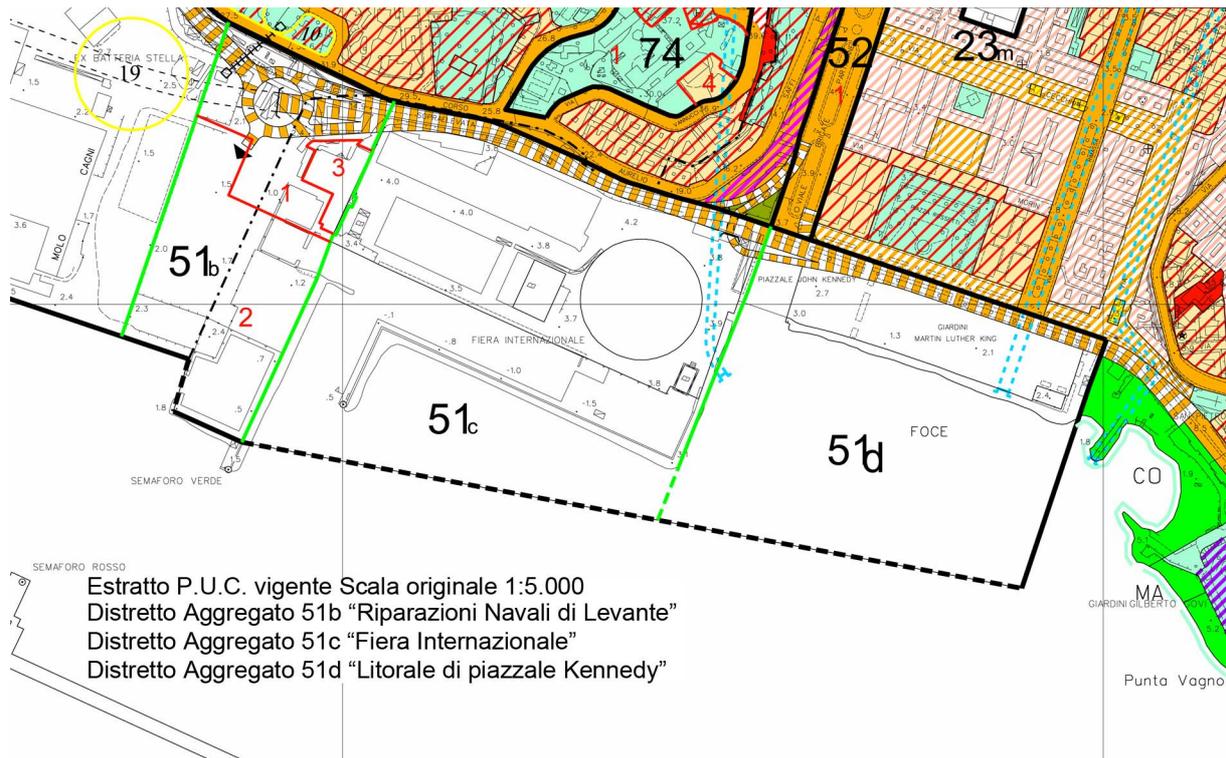
La Pianificazione Comunale

Attualmente la quasi totalità dei Padiglioni fieristici, ad esclusione dell'edificio ex NIRA, sono inseriti dal **P.U.C. vigente** nel Distretto Aggregato 51c “Fiera Internazionale” in cui gli obiettivi della trasformazione sono il consolidamento e potenziamento dell'insediamento fieristico con mi-



glioramento delle dotazioni di servizi accessori e della viabilità, anche in relazione alla previsione del nuovo collegamento con il porto antico che costituisce l'elemento di potenziale integrazione delle due polarità; eventuale ampliamento della darsena, subordinatamente alla verifica di fattibilità e di compatibilità con lo sfocio del Bisagno e con le opere idrauliche previste dal Piano per la messa in sicurezza del torrente.

La funzione caratterizzante è stata individuata nei Servizi speciali (di carattere fieristico) e sono inoltre ammesse le seguenti funzioni: Servizi pubblici, Parcheggi pubblici, Infrastrutture per la mobilità, limitatamente alla strada di previsione, Servizi privati, Esercizi di vicinato, Pubblici esercizi, Esposizione di merci.



Il Piano, nel delineare la riorganizzazione e l'eventuale ampliamento delle strutture fieristiche, prescrive che tali interventi devono essere resi compatibili con la previsione della nuova viabilità.

Inoltre lo Strumento Urbanistico pone come previsioni infrastrutturali e connessioni con l'intorno la sostituzione della strada sopraelevata con un nuovo collegamento viario a raso, integrato con un percorso pedonale e una pista ciclabile, posto a connessione della Fiera con l'area del porto antico e, in prospettiva, con funzione di accesso al tunnel sub-portuale, specificando che il progetto della nuova viabilità deve prevedere la riorganizzazione del nodo di accesso posto alla foce del Bisagno, per migliorare la fluidità della direttrice litoranea e precisando che il nuovo collegamento viario con il porto antico deve essere integrato con una pista ciclabile fino a piazzale Kennedy.

E' utile segnalare infine che sull'area sono stati approvati i seguenti atti urbanistici: S.A.U. approvato con D.C.C. n. 52 del 2 aprile 2002. Approvazione Accordo di programma del 7 maggio 2003. Approvazione di "Accordo Procedimentale per l'attuazione dell'Accordo di Programma per la riorganizzazione dell'Area Territoriale Riparazioni Navali, Fiera, Piazzale Kennedy nella parte relativa al Comparto 3B Darsena Nautica" con D.G.C. n. 160/2010. Progetto Unitario predisposto da Autorità Portuale, approvato con D.G.C. n. 340 del 24 settembre 2010 e successiva D.G.C. n. 386 del 4 novembre 2010, per la riorganizzazione dell'Area Territoriale "Riparazioni



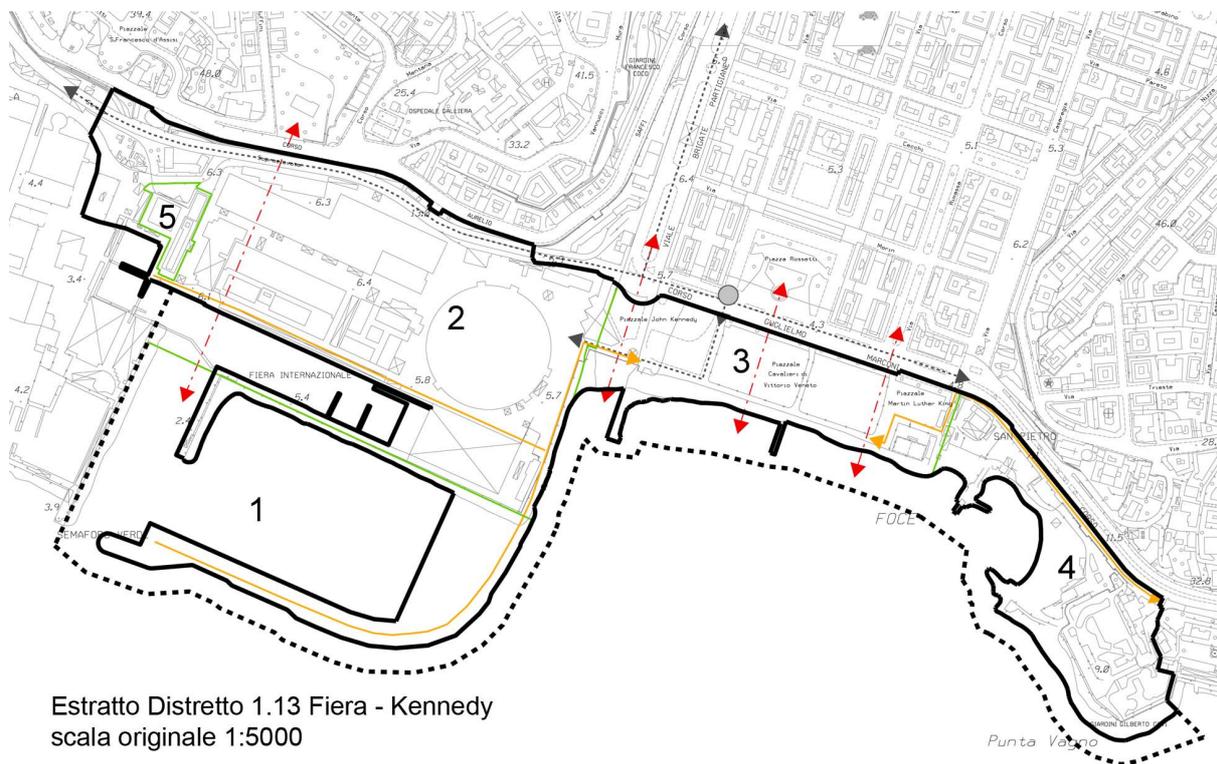
Navali, Fiera, Piazzale Kennedy” nella parte relativa al Comparto 3B (Darsena Nautica).

L’edificio Ex NIRA ricade invece nel Sub-Settore 3 del Distretto Aggregato 51b “Riparazioni Navali di Levante”. In tale settore, oggetto di specifica variante urbanistica, di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 21 marzo 2012, è prescritto che gli interventi devono conformarsi alle previsioni contenute nel Piano Urbanistico Comunale adottato con D.C.C. n° 92/2011 relativamente al Distretto Speciale di Concertazione 1.13 “Fiera Kennedy”, settore 5, ovvero: *Rifunzionalizzazione a uffici e strutture alberghiere del fabbricato ex Nira connesso al sistema di viabilità veicolare e pedonale pubblica prevista nel contesto e realizzazione del nuovo accesso di ponente al quartiere fieristico.*

I.U.I. base: S.A. esistente. I.U.I. massimo: nel limite dell’incremento consentito dalla ristrutturazione edilizia da definire in sede di progetto convenzionato.

Rapporto di copertura e altezza: da definire in sede di progetto convenzionato e nei limiti dell’altezza massima esistente.

Il progetto preliminare del **nuovo Piano Urbanistico Comunale**, adottato con D.C.C. n° 92/2011, inserisce le aree della Fiera e dell’edificio ex NIRA in un più ampio Distretto Speciale di Concertazione n. 1.13 “Fiera Kennedy”, in cui l’obiettivo della trasformazione è la realizzazione di un complesso di opere volte a destinare la Darsena Nautica a servizio dei grandi yacht, con mantenimento delle opere a mare e del piazzale esistenti, rendendo disponibili gli specchi acquei, i piazzali, e le aree riservate alla fruizione pubblica alle attività ed ai servizi speciali fieristici del salone nautico della Fiera Internazionale di Genova nei periodi dedicati.



Estratto Distretto 1.13 Fiera - Kennedy
scala originale 1:5000

La fruizione pubblica delle opere a mare deve essere assicurata anche tramite percorsi pedonali in quota e/o a raso, in continuità con la fruizione del fronte mare di piazzale Kennedy ed in integrazione con un più ampio sistema di percorsi pedonali volto a collegare corso Italia con le aree a ponente dell’insediamento fieristico. Inoltre viene richiamata la necessità di completare la riqualificazione del complesso fieristico, di rifunzionalizzare a uffici e strutture alberghiere il fabbricato ex Nira connesso al sistema di viabilità veicolare e pedonale pubblica prevista nel contesto e di realizzare il nuovo accesso di ponente al quartiere fieristico, oltre a riqualificare piazzale Kennedy



provvedendo anche al riassetto del suo fronte al fine di consentire l'accessibilità e la fruizione del mare, con riguardo ad integrare la sistemazione del piazzale col tessuto urbano, a valorizzare gli assi visuali e la percezione del mare e ad inserire verde e sistemi di ombreggiatura. Il progetto preliminare del nuovo Piano Urbanistico Comunale pone inoltre in evidenza la necessità di sottoporre l'arco litoraneo compreso fra piazzale Kennedy e Punta Vagno a una complessiva riqualificazione mediante la realizzazione di opere funzionali alla sua fruizione ed alla riorganizzazione degli spazi di rimessaggio delle imbarcazioni e delle attrezzature balneari e ricettive, ivi inclusa l'integrazione con l'utilizzo della superficie del depuratore e la ristrutturazione dei relativi spazi ed attrezzature ad uso pubblico e collettivo, in connessione con il citato sistema di passeggiate.

In particolare, nel progetto preliminare del nuovo Piano Urbanistico Comunale, le aree della Fiera sono ricomprese nel settore 5 dove le funzioni principali sono i Servizi territoriali (Quartieri Fieristico) e le funzioni complementari sono: Connettivo urbano, Esercizi di vicinato, Servizi privati, con I.U.I. base pari alla S.A. esistente, mentre l'edificio ex NIRA è inserito nel settore 5, ove è consentita la Rifunzionalizzazione a uffici e strutture alberghiere del fabbricato connesso al sistema di viabilità veicolare e pedonale pubblica prevista nel contesto e realizzazione del nuovo accesso di ponte al quartiere fieristico.

Inoltre sono indicati i seguenti parametri urbanistici:

I.U.I. base: S.A. esistente. I.U.I. massimo: nel limite dell'incremento consentito dalla ristrutturazione edilizia da definire in sede di progetto convenzionato.

Rapporto di copertura e altezza: da definire in sede di progetto convenzionato e nei limiti dell'altezza massima esistente.

La **Zonizzazione Acustica** Comunale, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 140 in data 4 dicembre 2000 e s.m. ed approvata con Delibera di Giunta Provinciale n. 234 del 24 aprile 2002, inserisce in classe IV la totalità delle aree della Fiera e di Piazzale Kennedy, mentre destina alla classe III le aree che vanno da Piazzale M.L. King a Punta Vagno.

La **Zonizzazione e Suscettività d'Uso del Territorio**, allegata al P.U.C. vigente, inserisce la totalità del Distretto in Zona B (B), Aree urbanizzate con suscettività d'uso parzialmente condizionata.

Rapporto con le aree governate da Autorità Portuale

Prima di affrontare la tematica della modifica urbanistica delle aree di Fiera, pare opportuno analizzare eventuali riflessi di tale proposta sulle aree governate da Autorità Portuale, in quanto, anche se la modifica urbanistica non incide direttamente sulle aree del Demanio Portuale, in ragione delle strette relazioni che sussistono tra le aree è necessario temperare le esigenze di sviluppo del porto con le esigenze di qualità che la città esprime, e questa forma di equilibrio dovrà restare anche alla base di qualsiasi evoluzione pianificatoria.

Con riferimento ai Distretti speciali di concertazione, come nel caso di specie, è necessario chiarire che i Distretti di Trasformazione devono esplicitare il progetto urbano separando e coordinando, operativamente, la fase di "concertazione" con gli Enti che tutelano i diversi profili ambientali, territoriali e infrastrutturali, rispetto alla fase di attuazione delle trasformazioni da parte dei proprietari delle aree con riferimento alle modalità attuative ordinariamente previste dalla l.r. n. 36/1997. Si propone pertanto di modificare questo tipo di Distretto, richiamando quanto riportato nella deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 4 marzo 2014, relativa agli adempimenti conseguenti alla D.G.R. n. 1280/2012 (Valutazione Ambientale Strategica del progetto preliminare del P.U.C. di Genova) al capitolo 3 "Linee di indirizzo per l'ottemperanza del parere motivato" pag. 6 dell'elaborato tecnico allegato alla proposta di deliberazione.

In merito al Distretto 1.13 Fiera Kennedy, in considerazione delle esigenze di riordino dell'ambito delle riparazioni navali, tema più volte affrontato da Autorità Portuale, e delle indicazioni conte-



nute nel Piano della Costa e nella relativa Variante adottata (Deliberazione di Giunta Regionale n. 936 del 29 luglio 2011), si ritiene necessario proporre di prevedere fra gli obiettivi della trasformazione la possibile rilocalizzazione delle attività sportive che non possano più trovare idonea collocazione in ambito portuale.

Infine è utile segnalare che, in occasione dell'adozione del progetto preliminare del P.U.C., Autorità Portuale di Genova ha presentato alcune osservazioni, riguardanti le aree demaniali di sua competenza ovvero le aree di interesse ai fini del raggiungimento dell'intesa prevista ex art. 38, comma 2 lett. f della legge urbanistica regionale n. 36/1997, che saranno oggetto di apposito provvedimento e specifiche controdeduzioni. Nondimeno è opportuno rilevare che nell'affrontare i diversi argomenti, Autorità Portuale ha evidenziato alcune criticità o richieste di precisazione di carattere generale e sui riflessi della pianificazione comunale su quella portuale. Tali argomenti sono stati sopra affrontati, anche se limitatamente all'area fieristica, e la soluzione proposta non contrasta con le indicazioni espresse da Autorità Portuale, come peraltro evidenziato con deliberazione del Comitato Portuale del 30 aprile 2014 in cui è stata espressa l'intesa sul Progetto preliminare di P.U.C. e, nello specifico, per quanto riguarda il Distretto 1.13 "Fiera Kennedy", Autorità Portuale concorda sul rinvio a strumenti concertativi con tutti gli Enti interessati, per la definizione della specifica disciplina.

In considerazione di quanto riportato, pare opportuno, assieme alla proposta di modifica urbanistica delle aree di Fiera, apportare alla scheda del Distretto 1.13 le modifiche sopra descritte.

La proposta tecnica di destinazione urbanistica

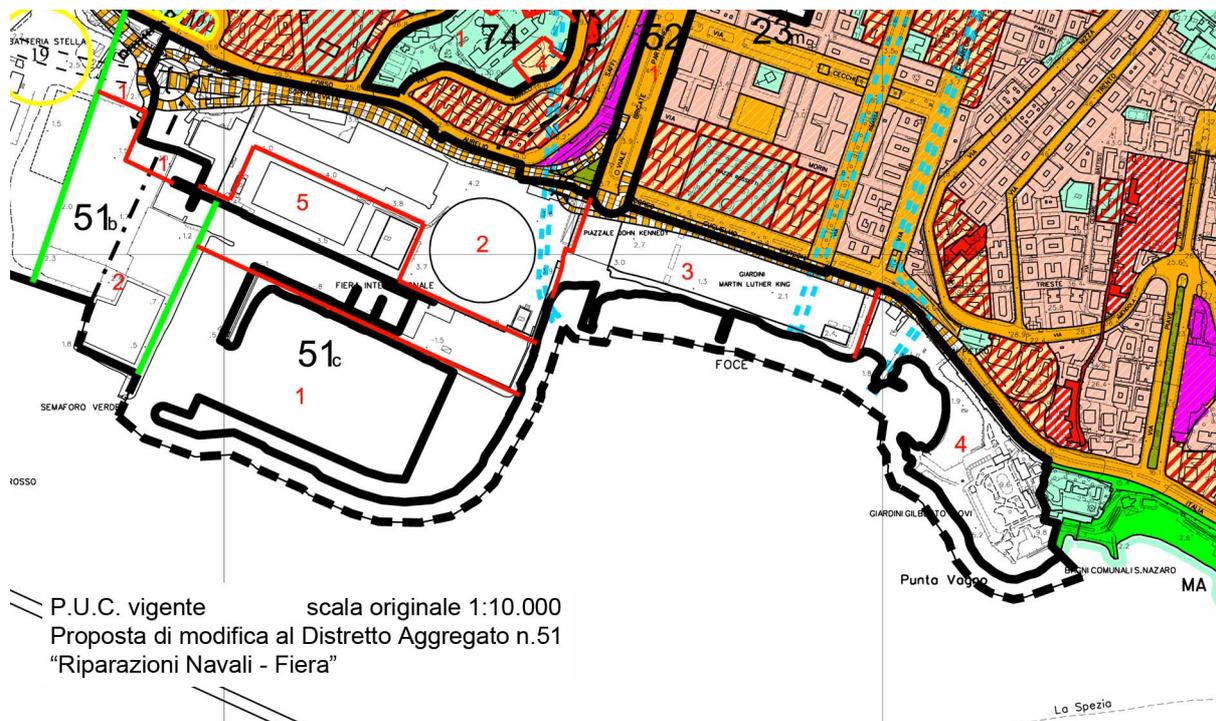
Attualmente l'area della Fiera e l'ex NIRA, ad esclusione delle aree in concessione (Marina 1, Nuova Darsena, Marina 2 e Darsena Tecnica), si sviluppano su una superficie territoriale di mq. 122.000 e una superficie lorda edificata, escludendo l'edificio M, il Portale di Levante e altri edifici destinati a funzioni tecniche, di circa mq. 143.000, con un Indice di Utilizzazione di circa 1,1 mq/mq.

La Fiera di Genova S.p.A., nell'ottica di una riorganizzazione, ha richiesto all'Amministrazione Comunale di riconsiderare le dimensioni degli spazi in gestione, in particolare ha prospettato un'ipotesi dell'utilizzo del Padiglione B (Jean Nouvel), del Padiglione D e delle aree in concessione a mare, ritenendo liberabili gli altri padiglioni e strutture.

Nondimeno, al fine di valutare appieno la portata della modifica di destinazione urbanistica, è necessario richiamare la difficile situazione economico - finanziaria in cui verte Fiera di Genova S.p.A, come peraltro già espresso nella deliberazione approvata dal Consiglio Comunale n. 51 del 30/07/2013 "*Indirizzi in ordine alla definizione dei rapporti economici, finanziari e patrimoniali con Fiera di Genova s.p.a. conseguenti alla realizzazione, da parte della stessa, dell'edificio "Jean Nouvel" ed alla detenzione del complesso fieristico*" e nel contempo rilevare la necessità irrinunciabile di mantenere la funzione fieristica quale leva strategica per lo sviluppo del territorio e della città, in grado di generare economie dirette ed indirette a sostegno del sistema economico cittadino. In questo scenario e in conseguenza del difficile contesto, Fiera di Genova ha prospettato al Comune un'analisi circa gli scenari di un possibile riposizionamento, affrontando in particolare profili di mission, patrimoniali e societari, in una logica di perseguimento di equilibrio economico dal quale è impossibile prescindere. La proposta "riorganizzazione societaria e linee di sviluppo" approvata dalla società nel marzo 2013 prevede l'utilizzo da parte di Fiera di spazi più contenuti per svolgere la propria missione di gestione di eventi, manifestazioni fieristiche e valorizzazione dei brand Salone Nautico ed Euroflora. Da tale considerazione si sono delineate ipotesi circa l'individuazione delle aree necessarie per permettere a Fiera di rispondere alle mutate esigenze sia del mercato fieristico in generale che del settore della nautica in particolare, privilegiando l'ipotesi di un ridefinito perimetro delle aree del fronte mare, essenzialmente formato dai Padiglioni B (Jean Nouvel) e D, oltre ad altre Aree a terra e specchi acquei delle Marine in concessio-



ne demaniale. Di conseguenza il nuovo perimetro di utilizzo delineato da Fiera permetterà di liberare spazi strategici per la città, Padiglioni S e C, palazzina Uffici ed aree pertinenziali, non più necessari alla funzione fieristica. Di fatto, la particolare congiuntura internazionale non consente più di mantenere la totalità dei padiglioni espositivi della Fiera di Genova, ma richiede di trarre ad eventi finalizzati a rappresentazioni fieristiche mirate e specialistiche nell'ottica di un'offerta internazionale di settore con costi di gestione più contenuti e una serie di servizi aggiuntivi necessari al rilancio dell'attività.



Seguendo questa logica è necessaria una rivisitazione del Distretto Aggregato n. 51 "Riparazioni Navali Fiera" del P.U.C. vigente, limitatamente ai settori 51b, 51c e 51d e del Distretto Speciale di Concertazione n. 1.13 "Fiera Kennedy", introdotto con il progetto preliminare del nuovo Piano Urbanistico Comunale, adottato con D.C.C. n° 92/2011, al fine di consentire la riconversione e valorizzazione urbana delle aree comprendenti i Padiglioni S, C, CF, Fiat e l'ex Edificio NIRA, nonché la palazzina uffici e gli edifici di servizio, in considerazione della localizzazione e delle eccezionali qualità del sito, il tutto coinvolgendo anche Autorità Portuale, sia per le strette connessioni esistenti con le Marine, sia per i profili di accessibilità e viabilistici che coinvolgono anche le aree di levante del Porto, sia per assicurare la corretta convivenza fra le diverse funzioni confinanti, fieristiche e cantieristiche del diporto.

Nel contempo è necessario che la trasformazione dell'area funga da volano anche per la ricucitura, soprattutto infrastrutturale e della mobilità dolce del sistema degli itinerari ciclopedonali, del Porto Antico con Piazzale Kennedy e sia coordinata con la realizzazione del sistema infrastrutturale strategico della città, costituendo uno dei cardini del collegamento urbano tra levante e ponente dell'arco portuale della città storica.

Alla base della modifica, come peraltro già evidenziato nella recente deliberazione del Consiglio Comunale n. 6/2014, si è posta la sostenibilità dell'intervento, delimitando il territorio urbano all'interno del quale contenere la trasformazione, ripensandone sia la struttura organizzativa che la qualità degli spazi e dell'architettura, perseguendo in tal modo l'obiettivo generale di limitare il "consumo di suolo" e di contenere l'uso di risorse non riproducibili o riproducibili in tempi lunghi



funzioni Principali: Residenza, Uffici, Strutture ricettive alberghiere, Servizi privati e di uso pubblico. Tra le Funzioni Complementari sono individuate: Connettivo urbano, Esercizi di vicinato, Medie e Grandi Strutture di Vendita anche organizzate in Centro Commerciale. In tale settore la S.N.V. realizzabile non può complessivamente essere maggiore di mq. 15.000 all'interno della quale la S.N.V. relativa alla vendita di generi alimentari non può essere complessivamente superiore a mq. 2.500.

Il settore 5, con una superficie territoriale (escludendo le aree a mare) di circa 49.000 mq. è destinato alle attività fieristiche con il massimo utilizzo delle aree a mare. Pertanto vengono indicati i Servizi pubblici di interesse territoriale (Quartiere Fieristico) quale Funzione Principale, mentre Connettivo urbano, Servizi privati e di uso pubblico costituiscono le Funzioni Complementari, ove oltre al mantenimento e al miglioramento delle strutture fieristiche è consentito un incremento del 30% della superficie per le funzioni fieristiche a condizione di un consistente miglioramento della prestazione energetica degli edifici.

Settore 1

Parametri urbanistici

Funzioni Principali: Come definite dall'Accordo di Programma sottoscritto il 07/05/2003 e precisate nel P.U. approvato con D.G.C. n. 340/2010 e D.G.C. n. 386/2010.

Funzioni Complementari: Come definite dall'Accordo di Programma sottoscritto il 07/05/2003 e precisate nel P.U. approvato con D.G.C. n. 340/2010 e D.G.C. n. 386/2010.

I.U.I. Accordo di Programma in attuazione tramite P.U. approvato con D.G.C. n. 340/2010 e D.G.C. n. 386/2010.

Settore 2

Parametri urbanistici

Funzioni Principali: Residenza, Uffici, Strutture ricettive alberghiere, Servizi privati e di uso pubblico.

Funzioni Complementari: Connettivo urbano, Esercizi di vicinato, Medie e Grandi Strutture di Vendita anche organizzate in Centro Commerciale, Parcheggi pubblici e privati in funzione degli insediamenti previsti.

I.U.I. parità di superficie edificata

Superficie edificata stimata circa mq. 88.000

Parcheggi pubblici e privati in funzione degli insediamenti previsti.

Settore 3

Parametri urbanistici

Funzioni Principali: Servizi privati e di uso pubblico (prevalentemente per le attività sportive e la balneazione), Parcheggi privati. Rimessaggi per imbarcazioni e impianti per la nautica da diporto.

Funzioni Complementari: Connettivo urbano, Esercizi di vicinato.

I.U.I. parità di superficie edificata

Settore 4

Parametri urbanistici

Funzioni Principali: Strutture balneari, Rimessaggi per imbarcazioni e impianti per la nautica da diporto, Residenza.

Funzioni Complementari: Servizi privati e di uso pubblico, Connettivo urbano.

I.U.I. parità di superficie edificata

Settore 5

Parametri urbanistici



Funzioni Principali: Servizi pubblici di interesse territoriale (Quartiere Fieristico).

Funzioni Complementari: Connettivo urbano, Servizi privati e di uso pubblico.

I.U.I. parità di superficie edificata con possibilità di incremento del 30% per le sole funzioni fieristiche;

Superficie lorda edificata stimata circa mq. 55.000

Modalità di attuazione:

Settore 1: Accordo di Programma in attuazione tramite Progetto Unitario con Intesa Porto-Città.

Settore 2: P.U.O. esteso all'intero settore.

Settore 3: P.U.O. unitario.

Settore 4: P.U.O. unitario.

Settore 5: Progetto di Opera Pubblica.

Rapporto di copertura e altezza

Settore 1: Accordo di Programma in attuazione tramite P.U..

Settori 2, 3, 4: da definire in sede di P.U.O.

Settore 5: da definire in sede di progetto e nei limiti dell'altezza massima esistente.

Prescrizioni particolari

Il P.U.O. previsto per il settore 2, deve definire, anche attraverso l'introduzione di sub-settori e nel rispetto delle funzioni e quantità previste, l'attribuzione degli indici edificatori e le funzioni da insediare con identificazione dei parcheggi pubblici e privati necessari alle funzioni insediate nonché il sistema di accesso e circolazione all'interno dell'area al fine di dimostrare la coerenza con la nuova viabilità di previsione e con le attività fieristiche previste nel settore 5, sia per assicurare la corretta convivenza fra le diverse funzioni confinanti, comprese le cantieristiche del diporto.

La S.N.V. realizzabile nel settore 2 non può complessivamente essere maggiore di mq. 15.000 all'interno della quale la S.N.V. relativa alla vendita di generi alimentari non può essere complessivamente superiore a mq. 2.500.

I fabbricati e gli spazi destinati alle attrezzature fieristiche previsti nel settore 5 non concorrono agli standard urbanistici necessari per le funzioni da insediare nel settore 2.

I fabbricati e gli spazi per attrezzature pubbliche eventualmente previsti nel settore 5, possono concorrere agli standard urbanistici necessari per le funzioni da insediare nei settori.

E' comunque facoltà del Comune consentire la cessione di parti di immobili, sostitutiva della monetizzazione, per funzioni pubbliche o di pubblico interesse.

In sede di attuazione degli interventi previsti nel Distretto, in funzione delle destinazioni d'uso definite con il P.U.O., saranno corrisposte, se dovute, le prestazioni di E.R.P. previste dalla vigente legislazione regionale in materia.

Dotazione di servizi e infrastrutture obbligatorie;

Tutti gli interventi previsti devono essere compatibili con la previsione della nuova viabilità, prevista a nord del distretto.

Settore 1: Accordo di Programma in attuazione tramite P.U..

Settore 2: da definire in sede di P.U.O. con riguardo all'accesso da ponente alla Fiera, da compatibilizzare con il sistema infrastrutturale di contesto.

La trasformazione dell'area deve contribuire alla ricucitura, soprattutto infrastrutturale e della mo-



bilità dolce del sistema degli itinerari ciclopedonali, del Porto Antico con Piazzale Kennedy, costituendo uno dei cardini del collegamento urbano tra levante e ponente dell'arco portuale della città storica nonché della sua connessione con il sistema ferroviario a Brignole. Riorganizzazione del nodo di accesso posto alla foce del Bisagno, per migliorare la fluidità della direttrice litoranea e di quella verso la Valbisagno.

Settori 3 e 4: da definire in sede di P.U.O. ivi compresa la realizzazione di una passeggiata lungo il fronte, volta a connettere corso Italia con la prevista passeggiata sulle opere a mare della Darsena Nautica e parcheggi al servizio della Darsena.

Prestazioni ambientali specifiche richieste:

La progettazione e la realizzazione delle opere previste è subordinata alla verifica di conformità delle stesse con la normativa del Piano di Bacino vigente.

La progettazione e la realizzazione delle opere dovrà inoltre verificare la loro possibile interferenza con l'acquifero della piana alluvionale costiera.

Gli interventi dovranno valutare attentamente la presenza dell'acquifero significativo del torrente Bisagno al fine di tutelarne l'integrità (Piano di Gestione delle Acque ai sensi del Dlgs 152/2006 e ss.mm.) ed escludere la possibile compromissione del regime della falda.

Gli interventi devono essere orientati al conseguimento della migliore efficienza energetica e di risparmio energetico; in particolare gli interventi di sostituzione edilizia e costruzione di nuovi edifici, anche mediante demolizione e ricostruzione, devono garantire la classe energetica A o equivalente.

Nel suo complesso il compendio immobiliare dovrà garantire la produzione di energia da fonti rinnovabili, il ricorso a tecnologie passive favorendo la possibilità di ricorrere all'uso di impianti energetici ad alta efficienza, in grado di soddisfare i fabbisogni non solo dei nuovi interventi ma anche degli ambiti energivori adiacenti.

Le nuove costruzioni e le sistemazioni d'area devono prevedere l'utilizzo di materiali fotocatalitici per abbattere gli inquinanti.

Dotazione di spazi verdi alberati: la progettazione degli interventi deve perseguire attraverso l'uso di idonei impianti a verde il miglioramento del microclima locale, mitigando gli effetti delle "isole di calore" connesse alla presenza degli spazi artificiali esistenti.

I percorsi pedonali devono essere attrezzati con piantumazioni ed i parcheggi devono assicurare la diffusa presenza di alberature di alto fusto.

Realizzazione di fasce filtro vegetazionali in piazzale Kennedy lato C.so Marconi

Nella sistemazione degli spazi esterni deve previsto l'utilizzo di filtri per le acque di prima pioggia o di sistemi equivalenti.

Disciplina paesistica di livello puntuale:

Particolare attenzione deve essere posta alla realizzazione del sistema di passeggiate pubbliche pedonali e ciclopedonali che devono collegare corso Italia con la Darsena Nautica, correndo sul fronte mare del piazzale Kennedy e proseguendo sulle opere a mare della Darsena e con la Stazione Brignole avuto riguardo del complesso monumentale di viale delle Brigate Partigiane, piazza della Vittoria ed i giardini antistanti la stazione.

Tale sistema deve essere integrato con attrezzature a verde ed arredi di uso pubblico.

Settore 1: nella progettazione architettonica, anche attraverso demolizione e ricostruzione, con possibilità attraverso il prescritto P.U.O. di prevedere una nuova composizione degli edifici, deve essere verificato il corretto inserimento paesistico per la salvaguardia delle visuali verso il mare e dal mare.

Nell'ambito di tale progettazione devono essere perseguiti caratteri compositivi, architettonici e tecnologici volti a garantire qualità progettuale, fruitiva ed un'immagine di alto valore percettivo.



Deve essere previsto il riordino delle aree a ridosso delle mura di sostegno di corso Aurelio Saffi e la valorizzazione dei manufatti di interesse storico artistico.

Possibilità di prevedere la realizzazione di uno spazio filtro naturale ovvero artificiale tra il piazzale ed il mare connesso con la percorrenza pubblica fronte mare; possibilità di prolungare gli esistenti assi del tessuto urbano mediante la realizzazione di pontili ovvero pennelli marini.

Norme di flessibilità

Perimetro nord definito in corrispondenza della viabilità cittadina esistente; perimetro a mare da definire in relazione alla riqualificazione delle opere, subordinatamente alle necessarie verifiche idrauliche ed alle valutazioni ambientali e paesistiche; perimetro ovest da definirsi in sede progettuale; perimetro est definito con riferimento all'esistente depuratore.

Il perimetro del Distretto può essere rettificato all'atto della elaborazione progettuale, per garantire la più appropriata attuazione delle opere, in ragione di un più puntuale accertamento dello stato di fatto, per assicurare migliori connessioni con l'intorno e per escludere porzioni di territorio che non risultino utili all'attuazione del progetto quando ciò non confligga con gli obiettivi della riqualificazione. Le porzioni di territorio escluse assumono la disciplina della zona confinante avente un confine di maggiore sviluppo.

Il perimetro dei settori può eventualmente essere rettificato all'atto della elaborazione progettuale, al fine di meglio aderire ai confini di proprietà o per garantire la più appropriata attuazione delle opere, in ragione di un più puntuale accertamento dello stato di fatto, per assicurare migliori connessioni con l'intorno, in caso di attuazione congiunta di più settori e per escludere porzioni che non risultino utili all'attuazione del progetto, a condizione che ciò non confligga con gli obiettivi della riqualificazione stessa.

L'eventuale adeguamento delle reti infrastrutturali può essere realizzato anche prima dell'intervento di riqualificazione dell'area, ove ne ricorra la necessità, a condizione che ciò non confligga con gli obiettivi posti.

Norme transitorie:

Relativamente al Sub-Settore 3, essendo integralmente interessato dalle limitazioni poste dal Piano di Bacino, fino alla riclassificazione delle aree, sono consentiti i soli interventi funzionali al raggiungimento di migliori condizioni di sicurezza e qualità ambientale, compatibilmente con le disposizioni dettate dal P.d.B. stesso.

Sugli edifici compatibili con le previsioni infrastrutturali sono consentiti tutti gli interventi necessari per il miglior funzionamento degli usi attuali, fino alla ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione.

Sugli edifici incompatibili sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione, senza cambio d'uso e senza frazionamenti e accorpamenti.

La sistemazione superficiale delle aree, anche temporanea, è consentita esclusivamente per le funzioni ammesse che non pregiudichino gli assetti previsti.

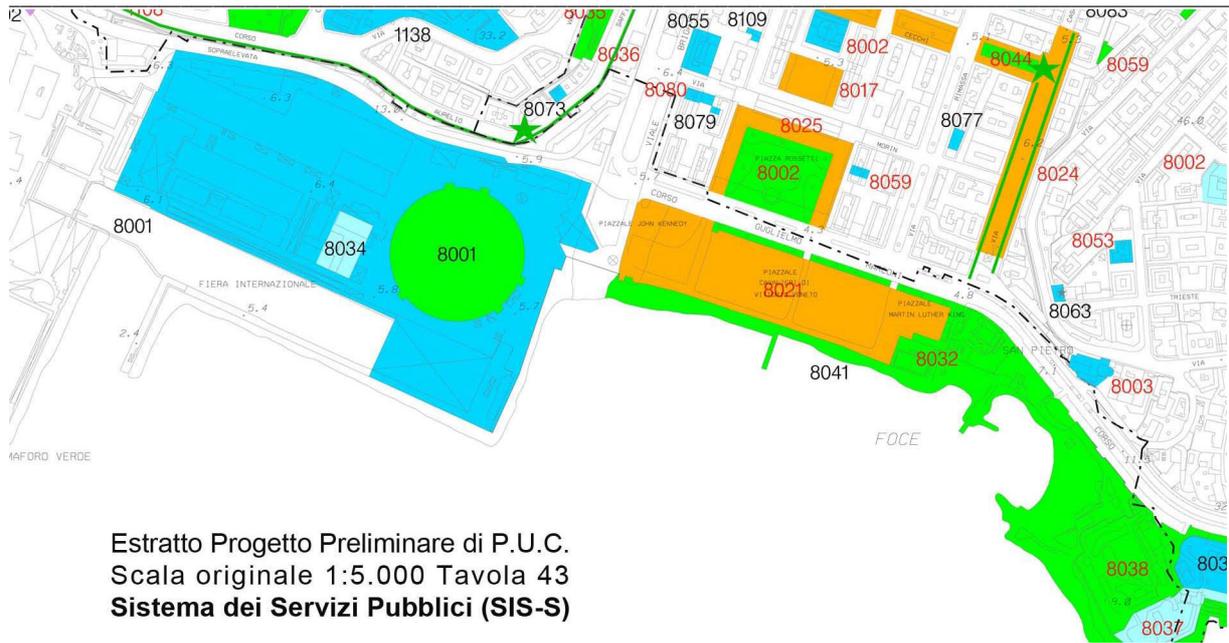
Sono consentiti interventi di miglioramento e potenziamento delle infrastrutture esistenti che non compromettano gli assetti previsti.

Il Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S)

Sotto l'aspetto del bilancio dei servizi, di cui al D.M. 1444/68, attualmente il Progetto Preliminare del Piano Urbanistico Comunale, adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 92 del 7 dicembre 2011, applicata in salvaguardia, individua gli spazi della Fiera come servizi pubblici, classificando la maggior parte dell'area come **Interesse comune esistente Territoriale** n. 8001 "Fiera Internazionale" di mq. 102.917 reali, l'area del Palasport come **Verde esistente Territoriale** n. 8001 "Centro Sportivo" di mq. 20.213 reali e il padiglione D come **Istruzione esistente Territoriale** n. 8034 "Università" di mq. 3.012 reali.



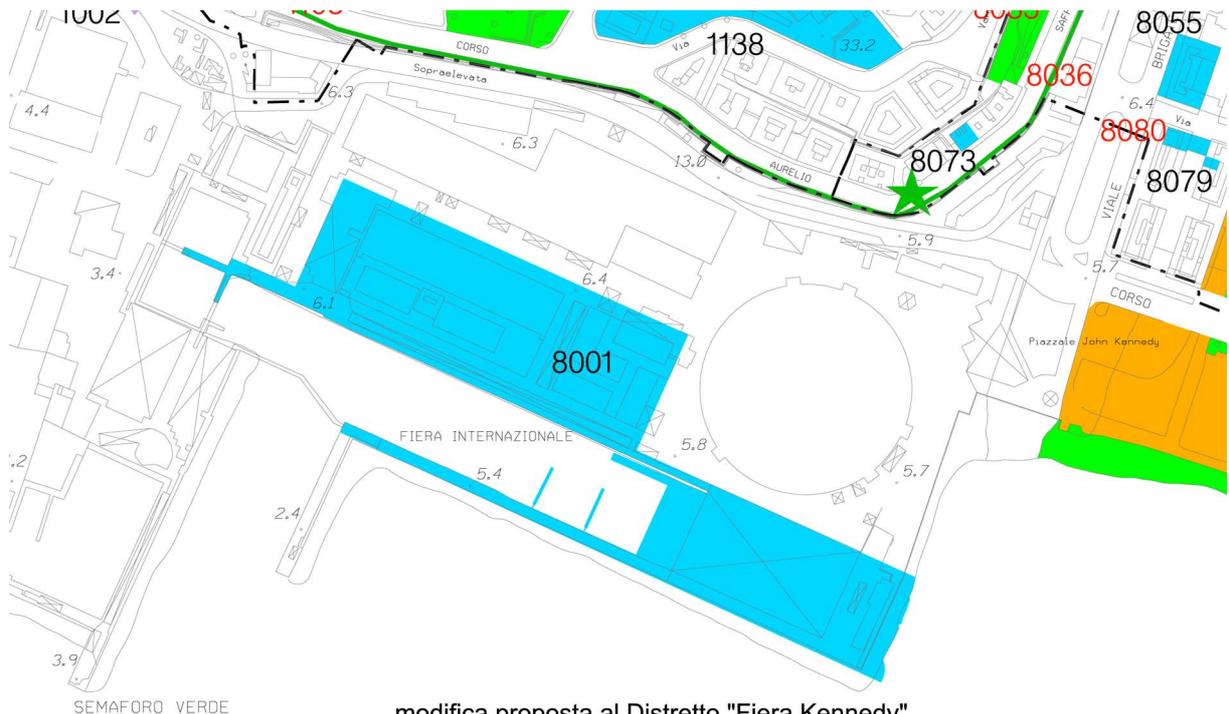
COMUNE DI GENOVA



Estratto Progetto Preliminare di P.U.C.
Scala originale 1:5.000 Tavola 43
Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S)

Con la modifica proposta i servizi a livello territoriale passano a mq. 49.340 di superficie reale, mentre non vengono alterati i servizi a livello di quartiere.

Servizi modificati



modifica proposta al Distretto "Fiera Kennedy"
Scala originale 1:5.000 Tavola 43
Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S)

Interesse comune esistente Territoriale n. 8001 "Fiera Internazionale" nuova superficie mq. 49.340

Verde esistente Territoriale n. 8001 "Centro Sportivo": soppresso;

Istruzione esistente Territoriale n. 8034 "Università": soppresso.



Dai dati sopra descritti è quindi evidente, che sotto l'aspetto del bilancio degli standard urbanistici vi è una differenza di superfici che, però si sottraggono esclusivamente ai servizi territoriali il cui specifico bilancio è ancora ampiamente positivo.

Sostanzialmente si tratta di apportare modificazione ai servizi pubblici di livello territoriale non più adattabili a tale scopo e nel contempo consentire di realizzare, attraverso la trasformazione dell'area, una nuova dotazione di servizi pubblici.

Considerazioni finali

Quanto sopra è in ogni caso coerente con l'impostazione del P.U.C. vigente e del progetto preliminare del Piano e con gli obiettivi di fondo perseguiti dagli strumenti urbanistici per l'ambito di riferimento.

Inoltre, quanto prospettato dalla modifica urbanistica non contrasta con l'approvazione dell' "Accordo Procedimentale per l'attuazione dell'Accordo di Programma per la per la riorganizzazione dell'Area Territoriale Riparazioni Navali, Fiera, Piazzale Kennedy nella parte relativa al Comparto 3B Darsena Nautica" di cui alla deliberazione di giunta Comunale n. 160 del 6 giugno 2010, né con il Progetto Unitario predisposto da Autorità Portuale, approvato con D.G.C. n. 340 del 24 settembre 2010 e successiva D.G.C. n. 386 del 4 novembre 2010, per la riorganizzazione dell'Area Territoriale "Riparazioni Navali, Fiera, Piazzale Kennedy" nella parte relativa al Comparto 3B (Darsena Nautica);

Oltre a ciò non emergono elementi di conflittualità o contraddittorietà nei confronti delle linee di indirizzo contenute nella deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 4 marzo 2014 in relazione agli adempimenti conseguenti alla deliberazione della Giunta Regionale n. 1280/2012 e correlato parere motivato n. 27 del 9 ottobre 2012, inerente la Valutazione Ambientale Strategica del Progetto Preliminare del P.U.C. di Genova.

In questa ottica la proposta di modifica al Distretto Aggregato n. 51 del P.U.C. vigente e del Distretto "Fiera Kennedy", introdotto dal progetto preliminare di P.U.C., ha posto alla base della trasformazione l'intervento all'interno del tessuto costruito, scegliendo di preservare il valore ambientale, ecologico e paesaggistico del territorio circostante alla città, limitando lo sviluppo e le attività edilizie al "*costruire sul costruito*", ricercando anche opportunità di investimento economico non in contrasto con la vivibilità.

Con riferimento alla legge Regione Liguria 32/2012 è utile rilevare che l'art. 3 stabilisce che fra i piani ed i programmi che hanno ad oggetto l'uso di piccole aree a livello locale e le modifiche minori dei piani e dei programmi di cui al comma 1 sono sicuramente soggetti a procedura di verifica di assoggettabilità a VAS quelli indicati nell'allegato A, in quanto aventi potenziali effetti sull'ambiente.

Nello specifico, l'allegato A stabilisce che richiedono l'espletamento della procedura di verifica di assoggettabilità, in quanto aventi potenziali effetti sull'ambiente, i piani e i programmi e le modifiche di piani e programmi, che prevedano:

- 1) qualsiasi tipo di utilizzo avente ad oggetto aree inondabili e/o a suscettività al dissesto medio-alta, utilizzo che non sia preordinato alla messa in sicurezza del territorio, aree umide o carsiche o elementi di connessione ecologica di cui alla Rete Ecologica Ligure;
- 2) incremento del carico insediativo in condizioni di carenza di dotazione idropotabile e/o di potenzialità depurativa, attestata dal competente gestore del servizio;

Oltre a ciò, considerato che la modifica in oggetto:

- costituisce variante alle previsioni del vigente PUC e del progetto preliminare di PUC adottato con D.C.C. n. 92/2011 come innanzi illustrato;
- riguardo al punto 1) l'area oggetto di variante è contigua alla Fascia A del Piano di Bacino del Torrente Bisagno approvato con Delibera del Consiglio Provinciale n. 62 del 04/12/2001, con



ultima modifica D.G.P. n° 180 del 14/12/2012.

- riguardo al punto 2) è possibile affermare che, a fronte del diverso utilizzo degli spazi conseguente alla riduzione del complesso fieristico, si ha una modifica del carico insediativo, la cui sostenibilità riguardo alla dotazione idropotabile e/o di potenzialità depurativa verrà verificata presso l'ATO competente;

Inoltre, riguardo alle ulteriori condizioni che determinano l'assoggettabilità di Piani e programmi e loro modifiche ai disposti della l.r.32/2012, si segnala che la proposta di modifica di cui in oggetto:

- non costituisce proposta di variante al P.T.C.P., sub Assetto Insediativo delle indicazioni del livello locale, relative ai regimi normativi di Conservazione ed ai regimi normativi ANI-MA, IS-MA saturo, IS-MA-CPA e IS-MA;
- non prevede incremento del suolo urbanizzato o incrementi della superficie impermeabilizzata;
- non costituisce nuova area da urbanizzare, esterna ai centri abitati;
- non prevede la realizzazione di strade extraurbane e secondarie e relative gallerie con lunghezza superiore a 5 chilometri o urbane con lunghezza superiore a 3 chilometri, in quanto già previste con precedenti provvedimenti e accordi;

Pertanto, in considerazione di quanto esposto, si ritiene possibile proporre alla Civica Amministrazione una modifica alla scheda del Distretto "Fiera Kennedy", nei termini sopra descritti.

Infine, al fine di meglio chiarire la proposta tecnica di modifica della destinazione urbanistica, si allegano le schede grafiche/normative relative ai contenuti urbanistici, con le indicazioni sopra descritte.

Genova, 4 giugno 2014

Il Funzionario Tecnico
arch. Maurizio Sinigaglia



N. 19	DISTRETTO	Fiera - Kennedy	Municipio: I Centro Est VIII Medio Levante	
QUADRO PROGRAMMATICO				
1	Piani sovraordinati	P.T.R.	Coerente con l'obiettivo di "Rilancio dei capoluoghi".	
		P.T.P.	Territori da sottoporre ad azioni di ripristino, sostituzione e modifica del sistema insediativo del Centro storico ed ottocentesco di Genova, della Valle Bisagno e del levante di Genova. Ampliamento degli spazi e delle strutture da riservare per l'esigenze di specializzazione della Fiera, in modo compatibile con l'assetto urbanistico, con quello portuale ed integrabile con le funzioni urbane	
		P.T.C.P.	Assetto Insediativo Locale: TU, SU e AI CO.	
		Piani di bacino	Torrente Bisagno: Fascia A limitatamente all'area di piazzale Kennedy e fascia C limitatamente a via dei Pescatori	
2	Piani di settore	Piano della Costa	Ambito di progetto AP25 – intervento con configurazione compiuta di porto turistico: prevista possibilità di progettazione di ampio respiro in modo compatibile con le esigenze di messa in sicurezza idraulica del Bisagno.	
		P.R.P.	Rimanda al distretto aggregato "Riparazioni navali – fiera – fiera internazionale" del PUC 2000.	
		Altri	-	
3	Aree e immobili tutelati per legge	Area soggetta a tutela ai sensi del D.lgs. 42/2004, in parte art. 142 "Fascia di 300 metri dalla linea di costa" ed in parte art. 136, lett. c) e d) "Limite di area di notevole interesse pubblico (bellezza d'insieme)".		
DISCIPLINA URBANISTICA, PAESAGGISTICA, AMBIENTALE				
1	Obiettivo della trasformazione	<p>Realizzazione di un complesso di opere volte a destinare la Darsena Nautica a servizio dei grandi yacht, con mantenimento delle opere a mare e del piazzale esistenti, rendendo disponibili gli specchi acquei, i piazzali, e le aree riservate alla fruizione pubblica alle attività ed ai servizi speciali fieristici del salone nautico della Fiera Internazionale di Genova nei periodi dedicati.</p> <p>Fruizione pubblica delle opere a mare tramite percorsi pedonali in quota e/o a raso, in continuità con la fruizione del fronte mare di piazzale Kennedy ed in integrazione con un più ampio sistema di percorsi pedonali e ciclopedonali volti a collegare corso Italia con le aree di Porto Antico a ponente dell'insediamento fieristico e con la Stazione Brignole avuto riguardo del complesso monumentale di viale delle Brigate Partigiane, piazza della Vittoria ed i giardini antistanti la stazione.</p> <p>Riconversione a funzioni urbane delle aree e degli immobili derivanti dalla contrazione del quartiere fieristico nei padiglioni prospicienti la darsena nautica (D.C.C. n. 51/2013).</p> <p>Riqualificazione di piazzale Kennedy e riassetto del suo fronte, al fine di consentire l'accessibilità e la fruizione del mare, con riguardo ad integrare la sistemazione del piazzale col tessuto urbano, valorizzare gli assi visuali e la percezione del mare e ad inserire verde e sistemi di ombreggiatura.</p> <p>Riqualificazione dell'arco litoraneo fra piazzale Kennedy e Punta Vagno con opere funzionali alla sua fruizione ed alla riorganizzazione degli spazi di rimessaggio delle imbarcazioni e delle attrezzature balneari e ricettive; integrazione con l'utilizzo della superficie del depuratore e la ristrutturazione dei relativi spazi ed attrezzature ad uso pubblico e collettivo, in connessione con il su citato sistema di passeggiate.</p>		
2	Superficie territoriale	318.315 mq. circa		
3	Suddivisione in settori	Il distretto è suddiviso in 5 settori.		
4	Funzioni ammesse	Settore 1	Principali	Come definite dall'Accordo di Programma sottoscritto il 07/05/2003 e precisate nel P.U. approvato con D.G.C. n. 340/2010 e D.G.C. n. 386/2010.
			Complementari	Come definite dall'Accordo di Programma sottoscritto il 07/05/2003 e precisate nel P.U. approvato con D.G.C. n. 340/2010 e D.G.C. n. 386/2010.
		Settore 2	Principali	Residenza, Uffici, Strutture ricettive alberghiere, Servizi privati e di uso pubblico.
			Complementari	Connettivo urbano, Esercizi di vicinato, Medie e Grandi Strutture di Vendita anche organizzate in Centro Commerciale, Parcheggi pubblici e privati in funzione degli insediamenti previsti.

		Settore 3	Principali	Servizi privati e di uso pubblico (prevalentemente per le attività sportive e la balneazione), Parcheggi privati. Rimessaggi per imbarcazioni e impianti per la nautica da diporto.		
			Complementari	Connettivo urbano, Esercizi di vicinato.		
		Settore 4	Principali	Strutture balneari, Rimessaggi per imbarcazioni e impianti per la nautica da diporto, Residenza.		
			Complementari	Servizi privati e di uso pubblico, Connettivo urbano.		
		Settore 5	Principali	Servizi pubblici di interesse territoriale (Quartiere Fieristico)		
5	Modalità di attuazione	Settore 1	Accordo di Programma in attuazione, tramite Progetto Unitario, con Intesa Porto-Città.			
		Settore 2	P.U.O.			
		Settori 3 e 4	P.U.O. unitario			
		Settore 5	Progetto di opera pubblica.			
6	Modalità di intervento	Per tutti i settori: tutti gli interventi edilizi nel rispetto delle norme puntuali .				
7	Parametri urbanistici	I.U.I.	Settori	Base	Massimo	
			1	Accordo di Programma in attuazione tramite P.U. .	Accordo di Programma in attuazione tramite P.U..	
			2	Parità di superficie agibile edificata	-	
			3	Parità di superficie agibile edificata	-	
			4	Parità di superficie agibile edificata	-	
		5	Parità di superficie agibile edificata con possibilità di incremento del 30% per le sole funzioni fieristiche.	Da definire in sede di progetto di opera pubblica.		
		I.M.D.	-			
		Rapporto di copertura e altezza	Settore 1: Accordo di Programma in attuazione tramite P.U.. Settori 2, 3, 4: da definire in sede di P.U.O. Settore 5: da definire in sede di progetto e nei limiti dell'altezza massima esistente.			
		Prescrizioni particolari	<p>Il P.U.O. previsto per il settore 2, deve definire, anche attraverso l'introduzione di sub-settori e nel rispetto delle funzioni e quantità previste, l'attribuzione degli indici edificatori e le funzioni da insediare con identificazione dei parcheggi pubblici e privati necessari alle funzioni insediate nonché il sistema di accesso e circolazione all'interno dell'area al fine di dimostrare la coerenza con la nuova viabilità di previsione e con le attività fieristiche previste nel settore 5, sia per assicurare la corretta convivenza fra le diverse funzioni confinanti, comprese le cantieristiche del diporto. La S.N.V. realizzabile nel settore 2 non può complessivamente essere maggiore di mq. 15.000 all'interno della quale la S.N.V. relativa alla vendita di generi alimentari non può essere complessivamente superiore a mq. 2.500.</p> <p>I fabbricati e gli spazi destinati alle attrezzature fieristiche previsti nel settore 5 non concorrono agli standard urbanistici necessari per le funzioni da insediare nel settore 2.</p> <p>I fabbricati e gli spazi per attrezzature pubbliche eventualmente previsti nel settore 5, possono concorrere agli standard urbanistici necessari per le funzioni da insediare nei settori.</p> <p>E' comunque facoltà del Comune consentire la cessione di parti di immobili, sostitutiva della monetizzazione, per funzioni pubbliche o di pubblico interesse.</p> <p>In sede di attuazione degli interventi previsti nel Distretto, in funzione delle destinazioni d'uso definite con il P.U.O., saranno corrisposte, se dovute, le prestazioni di E.R.P. previste dalla vigente legislazione regionale in materia.</p>			

8	Dotazione di servizi e infrastrutture	<p>Obbligatorie Tutti gli interventi previsti devono essere compatibili con la previsione della nuova viabilità, prevista a nord del distretto. Settore 1: Accordo di Programma in attuazione tramite P.U.. Settore 2: da definire in sede di P.U.O. con riguardo all'accesso da ponente alla Fiera, da compatibilizzare con il sistema infrastrutturale di contesto. La trasformazione dell'area deve contribuire alla ricucitura, soprattutto infrastrutturale e della mobilità dolce del sistema degli itinerari ciclopedonali, del Porto Antico con Piazzale Kennedy, costituendo uno dei cardini del collegamento urbano tra levante e ponente dell'arco portuale della città storica nonché della sua connessione con il sistema ferroviario a Brignole. Riorganizzazione del nodo di accesso posto alla foce del Bisagno, per migliorare la fluidità della direttrice litoranea e di quella verso la Valbisagno. Settori 3 e 4: da definire in sede di P.U.O. ivi compresa la realizzazione di una passeggiata lungo il fronte, volta a connettere corso Italia con la prevista passeggiata sulle opere a mare della Darsena Nautica e parcheggi al servizio della Darsena.</p>	<p>Aggiuntive -</p>
9	Prestazioni ambientali specifiche richieste	<p>La progettazione e la realizzazione delle opere previste è subordinata alla verifica di conformità delle stesse con la normativa del Piano di Bacino vigente. La progettazione e la realizzazione delle opere dovrà inoltre verificare la loro possibile interferenza con l'acquifero della piana alluvionale costiera. Gli interventi dovranno valutare attentamente la presenza dell'acquifero significativo del torrente Bisagno al fine di tutelarne l'integrità (Piano di Gestione delle Acque ai sensi del Dlgs 152/2006 e ss.mm.) ed escludere la possibile compromissione del regime della falda. Gli interventi devono essere orientati al conseguimento della migliore efficienza energetica e di risparmio energetico; in particolare gli interventi di sostituzione edilizia e costruzione di nuovi edifici, anche mediante demolizione e ricostruzione, devono garantire la classe energetica A o equivalente. Nel suo complesso il compendio immobiliare dovrà garantire la produzione di energia da fonti rinnovabili, il ricorso a tecnologie passive favorendo la possibilità di ricorrere all'uso di impianti energetici ad alta efficienza, in grado di soddisfare i fabbisogni non solo dei nuovi interventi ma anche degli ambiti energivori adiacenti. Le nuove costruzioni e le sistemazioni d'area devono prevedere l'utilizzo di materiali fotocatalitici per abbattere gli inquinanti. Dotazione di spazi verdi alberati: la progettazione degli interventi deve perseguire attraverso l'uso di idonei impianti a verde il miglioramento del microclima locale, mitigando gli effetti delle "isole di calore" connesse alla presenza degli spazi artificiali esistenti. I percorsi pedonali devono essere attrezzati con piantumazioni ed i parcheggi devono assicurare la diffusa presenza di alberature di alto fusto. Realizzazione di fasce filtro vegetazionali in piazzale Kennedy lato corso Marconi. Nella sistemazione degli spazi esterni deve previsto l'utilizzo di filtri per le acque di prima pioggia o di sistemi equivalenti.</p>	

10	Disciplina paesistica di livello puntuale	<p>Particolare attenzione deve essere posta alla realizzazione del sistema di passeggiate pubbliche pedonali e ciclopedonali che devono collegare corso Italia con la Darsena Nautica, correndo sul fronte mare del piazzale Kennedy e proseguendo sulle opere a mare della Darsena e con la Stazione Brignole avuto riguardo del complesso monumentale di viale delle Brigate Partigiane, piazza della Vittoria ed i giardini antistanti la stazione. Tale sistema deve essere integrato con attrezzature a verde ed arredi di uso pubblico. Settore 1: nella progettazione architettonica, anche attraverso demolizione e ricostruzione, con possibilità attraverso il prescritto P.U.O. di prevedere una nuova composizione degli edifici, deve essere verificato il corretto inserimento paesistico per la salvaguardia delle visuali verso il mare e dal mare. Nell'ambito di tale progettazione devono essere perseguiti caratteri compositivi, architettonici e tecnologici volti a garantire qualità progettuale, fruitiva ed un'immagine di alto valore percettivo. Deve essere previsto il riordino delle aree a ridosso delle mura di sostegno di corso Aurelio Saffi e la valorizzazione dei manufatti di interesse storico artistico. Possibilità di prevedere la realizzazione di uno spazio filtro naturale ovvero artificiale tra il piazzale ed il mare connesso con la percorrenza pubblica fronte mare; possibilità di prolungare gli esistenti assi del tessuto urbano mediante la realizzazione di pontili ovvero pennelli marini.</p>	
11	Flessibilità	Perimetro	<p>Perimetro nord definito in corrispondenza della viabilità cittadina esistente; perimetro a mare da definire in relazione alla riqualificazione delle opere, subordinatamente alle necessarie verifiche idrauliche ed alle valutazioni ambientali e paesistiche; perimetro ovest da definirsi in sede progettuale; perimetro est definito con riferimento all'esistente depuratore. Il perimetro del Distretto può essere rettificato all'atto della elaborazione progettuale, per garantire la più appropriata attuazione delle opere, in ragione di un più puntuale accertamento dello stato di fatto, per assicurare migliori connessioni con l'intorno e per escludere porzioni di territorio che non risultino utili all'attuazione del progetto quando ciò non confligga con gli obiettivi della riqualificazione. Le porzioni di territorio escluse assumono la disciplina della zona confinante avente un confine di maggiore sviluppo. Il perimetro dei settori può eventualmente essere rettificato all'atto della elaborazione progettuale, al fine di meglio aderire ai confini di proprietà o per garantire la più appropriata attuazione delle opere, in ragione di un più puntuale accertamento dello stato di fatto, per assicurare migliori connessioni con l'intorno, in caso di attuazione congiunta di più settori e per escludere porzioni che non risultino utili all'attuazione del progetto, a condizione che ciò non confligga con gli obiettivi della riqualificazione stessa. L'eventuale adeguamento delle reti infrastrutturali può essere realizzato anche prima dell'intervento di riqualificazione dell'area, ove ne ricorra la necessità, a condizione che ciò non confligga con gli obiettivi posti.</p>
12 Norme transitorie Settore 3		Funzioni	-
		Modalità di intervento	-
		Parametri urbanistici	-
		Disciplina paesistica	-
12 Norme transitorie Settore 3		Trattandosi di Settore integralmente interessato dalle limitazioni poste dal Piano di Bacino, fino alla riclassificazione delle aree, sono consentiti i soli interventi funzionali al raggiungimento di migliori condizioni di sicurezza e qualità ambientale, compatibilmente con le disposizioni dettate dal PdB stesso.	

13	Norme transitorie	Patrimonio edilizio esistente	Sugli edifici compatibili con le previsioni infrastrutturali sono consentiti tutti gli interventi necessari per il miglior funzionamento degli usi attuali, fino alla ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione. Sugli edifici incompatibili sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione, senza cambio d'uso e senza frazionamenti e accorpamenti.
		Aree libere	La sistemazione superficiale delle aree, anche temporanea, è consentita esclusivamente per le funzioni ammesse che non pregiudichino gli assetti previsti.
		Infrastrutture	Sono consentiti interventi di miglioramento e potenziamento delle infrastrutture esistenti che non compromettano gli assetti previsti.



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
118 0 0 N. 2014-DL-165 DEL 05/06/2014 AD OGGETTO:
INDIRIZZI PER LA PROMOZIONE DI UN ACCORDO DI
PIANIFICAZIONE, RELATIVO ALL'AMBITO TERRITORIALE FIERA
KENNEDY, FUNZIONALE AL PERCORSO DI VALORIZZAZIONE
DELLE AREE, NON PIÙ NECESSARIE ALLA FUNZIONE FIERISTICA
E RIENTRANTI NELLA DISPONIBILITÀ DEL COMUNE.**

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

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

06/06/2014

Il Direttore Direzione Urbanistica, Sue e
Grandi Progetti
Arch. Silvia Capurro
Il Direttore
Direzione Patrimonio e Demanio
Arch. Roberto Tedeschi



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
118 0 0 N. 2014-DL-165 DEL 05/06/2014 AD OGGETTO:
INDIRIZZI PER LA PROMOZIONE DI UN ACCORDO DI
PIANIFICAZIONE, RELATIVO ALL'AMBITO TERRITORIALE FIERA
KENNEDY, FUNZIONALE AL PERCORSO DI VALORIZZAZIONE
DELLE AREE, NON PIÙ NECESSARIE ALLA FUNZIONE FIERISTICA
E RIENRANTI NELLA DISPONIBILITÀ DEL COMUNE.**

PARERE DI LEGITTIMITA' DEL SEGRETARIO GENERALE
(Ordinanza Sindaco n. 368 del 2.12.2013)

Si esprime parere favorevole in ordine alla legittimità del presente provvedimento

06/06/2014

Il Segretario Generale
[dott. Pietro Paolo Mileti]