



**COMUNE DI GENOVA**  
**DIREZIONE URBANISTICA**

**PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO (PUO)**  
**RELATIVO AL DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE**  
**N. 20 FIERA-KENNEDY – SETTORE 2**  
**DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE**

**RELAZIONE URBANISTICA**



COMUNE DI GENOVA  
DIREZIONE URBANISTICA

**L'area di intervento**



Il borgo della Foce nasce come piccolo agglomerato di case di pescatori, originariamente attorno alla chiesa di San Pietro, per poi svilupparsi verso la piana sulla sponda orientale del Bisagno. Nella seconda metà dell'Ottocento, con il piano d'ampliamento urbano steso dall'arch. Barabino, si dà il via a una serie di interventi di sistemazione urbanistica dell'area Foce con la realizzazione, in

particolare, di una nuova strada a mare, l'attuale Corso Italia e la Circonvallazione a mare nonché, all'inizio degli anni Trenta, della copertura del torrente Bisagno.

La configurazione attuale dell'area ha origine da successive modificazioni antropiche dell'originale litorale.

Nel 1957, con l'istituzione dell'Ente Fiera di Genova, è stato sviluppato il progetto urbanistico della Fiera di Genova, ideato dal Prof. Giuseppe De André e affidato all'arch. Luigi Carlo Daneri che aveva previsto, oltre al Palasport (padiglione S), altri quattro edifici ossia i padiglioni B, C, D e il palazzo delle Telecomunicazioni e dei Congressi. I lavori iniziati nel 1957, con la costruzione della diga di contenimento e del riempimento a mare





COMUNE DI GENOVA

DIREZIONE URBANISTICA

sistemato a quota 5,50 metri sul livello del mare, sono proceduti con la costruzione dei padiglioni previsti per concludersi, nel 1963, con il completamento del 'Palasport'. In particolare la struttura del Palasport, progettata dagli ingegneri Franco Sironi, Leo Finzi, Remo Pagani e dall'Arch. Lorenzo Martinoia, è stata costruita tra il 1961 ed il 1963 ed era, all'epoca della sua realizzazione, all'avanguardia mondiale per tipologie strutturali, schemi statici e metodologie costruttive e rimane, ancora oggi, un esempio particolarmente significativo ed ardito dell'utilizzo del cemento armato per grandi strutture ed uno dei primissimi esempi di applicazione delle tensostrutture.

A parziale modifica del comparto fieristico, nel settembre del 1965 viene inaugurata la strada sopraelevata che, sviluppandosi lungo l'intero arco portuale storico, collega la Foce a San Benigno, quindi al casello autostradale di Genova Ovest.



Con l'inaugurazione del primo salone Nautico nel 1962 ha inizio un'intensa attività fieristica di rilievo nazionale ed internazionale di cui si ricorda, in particolare, il salone Nautico, arrivato alla cinquantanovesima edizione nel 2019 ed Euroflora, le cui prime dieci edizioni (dal 1966 al 2011) si sono svolte all'interno del Palasport. Sempre il Palasport ha ospitato numerosi eventi sportivi, tra cui ventidue edizioni dei campionati indoor di atletica leggera (dal 1970 al 2008) nonché numerosi eventi musicali.

In epoche più recenti si sono succeduti ulteriori interventi quali:

- nel 1988 la creazione della Darsena, dotando la Fiera di uno specchio acqueo protetto importante per l'evento di punta dell'ente, il 'Salone Nautico';
- nel 2002 la creazione della tensostruttura a margine della suddetta Darsena, incrementando la superficie espositiva e permettendo di utilizzare tale area in qualsiasi momento dell'anno;
- nel 2007 realizzazione della 'Nuova Darsena';
- nel 2008 ristrutturazione del padiglione B dell'ente, ora conosciuto come padiglione 'Jean Nouvel';
- nel luglio 2019 è stata completata la fase di demolizione dell'edificio 'Ex Nira' propedeutica alla creazione dell'imbocco di levante del 'nuovo canale' previsto nel disegno di assieme, denominato "Waterfront di Levante", dell'Arch. Renzo Piano.

## Premesse

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



COMUNE DI GENOVA  
DIREZIONE URBANISTICA

Genova con delibera di Giunta n. 253 del 28 ottobre 2017, e successivo atto di donazione in data 31 ottobre 2017.

Il Comune di Genova e la società Nuova Foce S.r.l., interamente partecipata dalla società S.P.Im. S.p.a., a sua volta interamente posseduta dal Comune di Genova, risultano proprietari del compendio immobiliare interessato dallo Waterfront di Levante;

con deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 del 10 aprile 2018 è stato stabilito di dare attuazione allo Waterfront di Levante attraverso la riqualificazione del suddetto compendio immobiliare, alienando, in tutto o in parte, beni e diritti di proprietà del Comune di Genova facenti parte dello stesso, nonché la partecipazione di S.P.Im S.p.a. in Nuova Foce S.r.l.;

la suddetta deliberazione ha, altresì, stabilito di conferire mandato con rappresentanza a S.P.Im. S.p.a. per la vendita degli immobili di civica proprietà attraverso una procedura unitaria ad evidenza pubblica che preveda anche la cessione della società Nuova Foce s.r.l. e che consenta l'individuazione del soggetto attuatore valutando sia l'offerta economica, che la miglior rispondenza con l'idea progettuale dello Waterfront di Levante;

con deliberazione di Giunta Comunale n. 100 del 31 maggio 2018 sono stati definiti, in esecuzione della deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 del 10 aprile 2018, gli indirizzi cui S.P.Im. dovrà attenersi nell'esecuzione della procedura di vendita del compendio;

con determinazione dirigenziale della Direzione Valorizzazione Patrimonio e Demanio Marittimo n. 72 del 31 maggio 2018 è stato, conseguentemente, approvato il testo del disciplinare relativo alla procedura unitaria di vendita del compendio interessato dalla realizzazione dello Waterfront di Levante, che prevedeva, la possibilità di presentare manifestazioni di interesse aventi ad oggetto, oltre che l'intero, anche parti del compendio immobiliare che sarebbero state prese in considerazione solo in subordine a quelle aventi ad oggetto l'intero;

l'unico soggetto che aveva manifestato interesse per l'intero compendio si è ritirato prima di formalizzare l'offerta di acquisto, e pertanto sono stati ammessi al prosieguo della procedura due candidati che avevano presentato manifestazione di interesse in relazione al Padiglione S Palasport (compendio di proprietà di Nuova Foce s.r.l. in liquidazione e in minore parte del Comune di Genova), e dei quali poi l'unico rimasto in gara è risultato CDS Holding S.p.A. (CDS);

nel presentare offerta CDS ha dichiarato, tra l'altro, che l'offerta stessa presuppone e risulta subordinata al previo rilascio di approvazione definitiva di PUO, da presentare a cura della società stessa, secondo quanto disposto dal PUC vigente, come consentito dal disciplinare di gara e relativi allegati, al rilascio di permesso di costruire e dell'autorizzazione commerciale unitaria, coerentemente al progetto presentato, all'ottenimento di idonee aree a destinazione commerciale per mq 22.300 c.a, della conferma delle destinazioni urbanistiche, come specificate negli allegati all'offerta, all'acquisizione di autorizzazione commerciale per 15.000 mq, il tutto entro e non oltre il 30 aprile 2020.

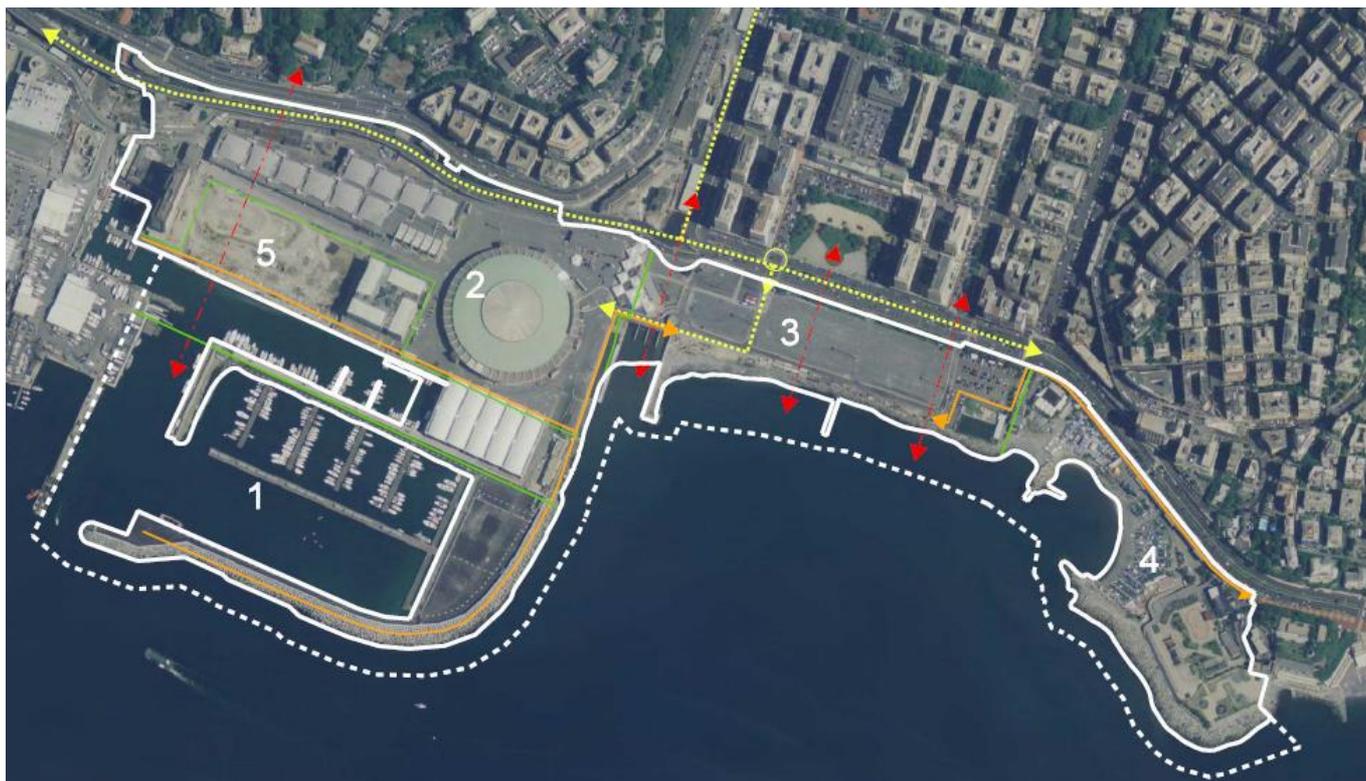


COMUNE DI GENOVA  
DIREZIONE URBANISTICA

## La Disciplina Urbanistica

**Il Piano Urbanistico Comunale**, il cui procedimento si è concluso con Determinazione Dirigenziale 2015-118.0.0.-18 in vigore dal 3 dicembre 2015, prevede per la seguente disciplina urbanistica:

**“Assetto Urbanistico”**: le aree sopra descritte sono disciplinate dal Distretto di trasformazione n. 20 “Fiera – Kennedy”, collocato in parte nel Municipio I – Centro Est e, in parte, nel Municipio VIII – Medio Levante, interessa una superficie territoriale di circa 300.947 mq, suddiviso in cinque settori, ovvero, 1 – Nuova Darsena, la zona della marina antistante il quartiere fieristico, costituita dalle banchine e dai moli di attracco delle imbarcazioni, 2 – Aree Dismesse da Fiera, le porzioni dismesse del quartiere fieristico, sino alle mura della Cava, comprensiva del primo tratto della strada sopraelevata e della fortezza cosiddetta Batteria Stella, 3 - aree di Piazzale Kennedy, la porzione corrispondente ai Piazzali J.F. Kennedy, Cavalieri di Vittorio Veneto e M.L. King, comprensiva della foce del Torrente Bisagno, nonché dell’antistante litorale, 4 – Punta Vagno, la porzione di litorale compresa tra Piazzale M.L. King e Punta Vagno e 5 - Fiera, la porzione residua del quartiere fieristico, ora limitata al singolo padiglione Jean Nouvel ed all’antistante Darsena.



In particolare, oggetto del presente PUO è l’attuazione del settore 2 del Distretto di Trasformazione n. 20, “Fiera – Kennedy”, il cui obiettivo è “... *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 integrazione con un più ampio sistema di percorsi pedonali e ciclopedonali volti a collegare corso Italia con le aree del Porto Antico a ponente dell’insediamento fieristico e con la*



COMUNE DI GENOVA

DIREZIONE URBANISTICA

*Stazione Brignole, avuto riguardo del complesso monumentale di viale delle Brigate Partigiane, piazza della Vittoria, e 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)."*

La scheda normativa del suddetto Distretto prevede per il settore 2:

- Funzioni principali ammesse: Residenza, Uffici, Strutture ricettive alberghiere, Servizi privati e di uso pubblico;
- Funzioni complementari ammesse: Connettivo urbano, Esercizi di vicinato, uno o più Distretti Commerciali Tematici, Parcheggi pubblici e privati in funzione degli insediamenti previsti;
- Indice di utilizzazione insediativa pari alla superficie agibile edificata;
- L'attuazione degli interventi è subordinata all'approvazione di un PUO unitario;
- Prescrizioni particolari: Il PUO 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, sia 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. 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;
- Dotazione di servizi e infrastrutture obbligatorie: 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.

**"Sistema dei Servizi Pubblici SIS-S"**: il padiglione D, rientrato nella disponibilità del Comune di Genova in quanto non più stabilmente utilizzato a fini fieristici, come puntualizzato nella Deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 del 10 aprile 2018, è facente parte del più ampio "servizio di interesse comune esistente di livello territoriale" identificato con la sigla ICE 8001 e nell'apposito elenco dei servizi pubblici relativi al Municipio VIII Medio Levante, è classificato quale servizio "Interesse Comune esistente -T" n. 8001 – Fiera Internazionale – Piazzale Kennedy – di proprietà Pubblica, con superficie reale mq. 49.047 e superficie virtuale mq. 0 (zero), non conteggiato negli standard urbanistici.

Nel **Livello Paesaggistico puntuale** del PUC, il Padiglione S, denominato Palasport, è individuato quale emergenza paesaggistica, inoltre una porzione di area, a margine del perimetro del PUO, in prossimità dell'edificio "case dei pescatori", è individuata come luogo d'identità paesaggistica.

La **Zonizzazione Geologica** classifica le aree prevalentemente in ZONE B - Aree con suscettività d'uso parzialmente condizionata e, in minima parte, in ZONE A – Aree con suscettività



COMUNE DI GENOVA

DIREZIONE URBANISTICA

d'uso non condizionata e in zone D - Aree con suscettività d'uso limitata e o condizionata all'adozione di cautele specifiche.

Nella carta dei **Vincoli Geomorfologici e Idraulici** le aree ricadono in "Aree Inondabili" e in "Area Speciale Tipo B2 – Riporti Discariche Inattive" come disposto dai Piani di Bacino vigenti.

La Classificazione Sismica ricomprende l'area in 3 – Pericolosità bassa.

Le aree **non** sono interessate da 'Connessioni Ecologiche potenziali' della Rete Ecologica Urbana, Carta della Biodiversità n. 2.3 del Livello 2 – Livello urbano della Città, disciplinate dall'art. 14 comma 5.2 delle Norme Generali del PUC.

### La Pianificazione sovraordinata

Il **Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico Regionale**, approvato con D.C.R. n. 6 del 26 febbraio 1990 e successive varianti, nell'Assetto Insediativo, inserisce la suddetta zona 53F – Genova "Bassa Val Bisagno", prevalentemente in **Aree Urbane: Tessuti Urbani (TU)**, disciplinati dall'art.38 delle relative norme di attuazione, in quanto trattasi di parti del territorio nelle quali prevalgono, rispetto agli obiettivi propri del Piano, le più generali problematiche di ordine urbanistico e pertanto non sono assoggettate a specifica ed autonoma disciplina paesistica. L'area a nord della batteria Stella è inserita in **Aree Urbane: strutture urbane qualificate (SU)** disciplinate dall'art. 35 delle relative norme di attuazione, assoggettate 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.

Le aree in trattazione del PU0 sono quasi interamente incluse nel **Piano di Bacino Ambito 14**, approvato con DCP n.66 del 12.12.2002 e aggiornato con DDG n. 5356 del 16/06/2019 entrato in vigore il 02/10/2019. Una modestissima porzione delle stesse, corrispondente alla copertura della foce del torrente Bisagno, ricade all'interno del **Piano di Bacino del Torrente Bisagno**, approvato con DCP n.62 del 04/12/2001e aggiornato con DDG n. 6056 dell'11/10/2019 entrata in vigore il 30/10/2019. Tuttavia, le aree in questione, incluse nel Piano di Bacino Ambito 14, sono normate, relativamente alle fasce di inondabilità ed al rischio idraulico, dal Piano di Bacino del Torrente Bisagno, in quanto bacino limitrofo applicandosi, in tal caso, la norma più restrittiva.

Nella Carta delle fasce di inondabilità (Tavola 1 - Piano di Bacino del Torrente Bisagno) le aree risultano prevalentemente in fascia C (pericolosità idraulica bassa), in parte in ambito B0 (aree perifluviali al verificarsi dell'evento di piena a tempo di ritorno T = 200 anni, a "minor pericolosità relativa") e in minima parte in fascia A (Pericolosità molto elevata).

Nella carta del rischio idraulico (Tavola 1 - Piano di Bacino del Torrente Bisagno) l'area ricade, in prevalenza, nella classe di rischio medio - R2 e la restante parte nella classe di rischio molto elevato - R4.

Nella Carta della suscettività al dissesto, l'area è classificata prevalentemente in Pg1 "aree a suscettività al dissesto bassa", e fa parte delle aree speciali tipo B2 "Discariche dismesse e riporti antropici" (Tavola 213160 Piano di Bacino del Torrente Bisagno; Tavola 230040 Piano di Bacino Ambito 14). Una porzione marginale è classificata in Pg2 "area a suscettività media".



COMUNE DI GENOVA  
DIREZIONE URBANISTICA

Nella Carta del rischio geologico le aree sono classificate prevalentemente in R1 – Rischio Moderato e in parte R2 – Rischio medio (Tavola 213160 Piano di Bacino del Torrente Bisagno; Tavola 230040 Piano di Bacino Ambito 14).

Nel **Sistema del Verde** del Piano Territoriale di Coordinamento provinciale approvato con D.C.P. n. 1 del 22.01.2002 e s.m.i. le aree in oggetto non sono interessate.

Nel **Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio** (d.Lgs 42/2004) le aree sono soggette a tutela ai sensi dell'art. 142 lett. a) *“territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare”*. Una limitata porzione di area, tra l'ingresso alla ex Fiera e piazzale Kennedy, è altresì soggetta a vincolo ex art. 136, lettere c) e d) del d.Lgs 42/2004, in quanto ricompresa nel *“Tratto di Corso Italia tra via Brigate Partigiane e via San Giuliano nel Comune di Genova”*, dichiarato con Decreto Ministeriale 21 dicembre 1999 di notevole interesse pubblico. Al di fuori del perimetro del PUO, sono presenti i seguenti vincoli di tutela paesaggistica ex art. 136, comma 1, lettere c) e d), riferiti a zone panoramiche sopra Corso Aurelio Saffi:

- *“Zona comprendente la rotonda di via Corsica dalla quale si può godere la visuale del porto e delle riviere (Genova - Portoria)”*, stabilito con Decreto Ministeriale del 7 febbraio 1956;
- *“Zona della via Corsica dalla quale si gode la vista sul mare (Genova -Portoria)”*, stabilito con Decreto Ministeriale del 7 maggio 1968.

**Vincolo aeroportuale** (art. 707 commi 1, 2, 3 e 4 del Codice della Navigazione):

a) Superfici di limitazione degli ostacoli: le aree ricadono nella *“superficie di salita al decollo”* nelle fasce che delimitano la quota massima per le costruzioni da 120 a 140 m.s.l.

b) Aree soggette a restrizioni: (tav. PC\_01\_A) *‘discariche e altre fonti attrattive di fauna selvatica’*; (tav. PC\_01\_B) *‘sorgenti laser e proiettori ad alta intensità’*; (tav. PC\_01\_C) *‘impianti eolici - area di incompatibilità assoluta’*.

Le aree non sono interessate dal **Piano di Rischio Aereoportuale** (revisionato ai sensi del DLgs 151/2006).

Le aree non sono interessate dalla **Rete Ecologica Regionale**.

### Disciplina Urbanistico-commerciale

Il **PUO** in esame, coerentemente con la scheda normativa del Distretto n. 20 - Fiera-Kennedy, per quanto riguarda le attività comprese nella funzione *“distribuzione al dettaglio”* di cui all'art. 12) delle Norme Generali del PUC prevede l'insediamento di attività classificate Esercizi di Vicinato (EV), quindi con Superficie Netta di Vendita (SNV) fino a mq 250, e Distretti Commerciali Tematici (DCT) ai sensi della disciplina regionale vigente in materia di commercio.

In particolare le Norme di Attuazione del PUO prevedono:

- *nel sub comparto 2.1 di PUO è previsto un Distretto Commerciale tematico del tipo grande struttura di vendita fino a un massimo di 15.000 mq di Snv, integrato da pubblici esercizi e*



COMUNE DI GENOVA  
DIREZIONE URBANISTICA

*connettivo urbano fino a un massimo di 22.300 mq di S.A. totale, nonché servizi sportivi e non, privati e convenzionati per l'uso pubblico;*

*- nei sub comparti da 2.2 a 2.5 potranno essere previsti esercizi di vicinato, connettivo urbano, e distretti commerciali tematici nella dimensione della media o grande struttura di vendita.*

Per quanto riguarda la dotazione di parcheggi di pertinenza prevedono:

*- 100% della snv, aumentata al 300% per la snv alimentare, per le strutture e i distretti tematici assimilati a grandi strutture di vendita; per i Distretti Tematici assimilati a medie strutture di vendita 80% della snv ad esclusione delle alimentari, per le quali è richiesto il 150% per snv fino a 800 mq, e 250% della snv da 800; queste quantità devono essere incrementate del 10% per i primi 2.000 mq di parcheggi prescritti, come spazio di sosta per cicli e motocicli.*

Gli elaborati grafici e descrittivi non scendono nel dettaglio della Superficie Netta di Vendita dei singoli esercizi commerciali, che rimane da definire in sede di rilascio delle relative autorizzazioni, ma individuano la Superficie Agibile complessiva con destinazione commerciale. Le simulazioni predisposte ai fini del calcolo indicativo dei parcheggi di pertinenza necessari indicano nel comparto 2.1 un Distretto Commerciale Tematico con una SNV di mq 15000, di cui mq 1500 di generi alimentari, e nel comparto 2.3 un Distretto Commerciale Tematico con una SNV di mq 3000 esclusivamente di generi non alimentari.

Lo schema progettuale del PUO relativo al "Palasport" compreso nel comparto 2.1 (tav. C 10) definisce un'ipotesi di organizzazione del DCT che distribuisce al piano terra e al primo piano galleria, lungo un sistema di percorsi di uso pubblico definito "promenade urbana", gli spazi dedicati all'insediamento di EV e MSV. Il piano interrato è destinato interamente a parcheggio privato.

Per quanto riguarda il comparto 2.3 la superficie commerciale del Distretto Commerciale Tematico è individuata al piano terra, alla quota delle banchine che costeggiano i nuovi canali, e schematicamente suddivisa in otto locali.

Relativamente ai parcheggi di pertinenza, premesso che per gli Esercizi di Vicinato singoli insediabili nei comparti da 2.2 a 2.5 non sono richiesti standard specifici, le dotazioni relative ai DCT sono calcolate in base al parametro di mq 3 per ogni mq di SNV di generi alimentari e di mq 1 per ogni mq di SNV di generi non alimentari, oltre alla dotazione aggiuntiva prevista dal PUC per la sosta di motocicli e biciclette.

Sulla base delle simulazioni progettuali il fabbisogno per i due DCT è stimato in mq 21400 complessivi che non vengono funzionalmente individuati nell'elaborato (tav. C 06) volto a dimostrare il soddisfacimento delle dotazioni di parcheggi pertinenziali prescritte dalla normativa vigente per tutti gli interventi e le destinazioni d'uso previste dal PUO.

La Relazione sugli aspetti commerciali (elaborato A4) evidenzia che l'area oggetto della proposta di PUO si configurerà come un polo di servizio di livello cittadino e regionale qualificato, dal punto di vista dell'attrattività, anche per un'utenza riferita al turismo nazionale e internazionale considerata l'offerta di servizi ricettivi e la presenza di servizi di grande richiamo, come le



COMUNE DI GENOVA

DIREZIONE URBANISTICA

attrezzature sportive, i servizi privati per il fitness, il benessere e la cura della salute, il padiglione espositivo Jean Nouvel a cui la proposta aggiunge spazi dedicati alla convegnistica e allo spettacolo.

L'offerta merceologica, oltre che per gli utenti genovesi, è rivolta a dare all'utenza turistica un ventaglio di scelta sulle tipicità della città e del territorio, e nei settori più ricercati per lo shopping dei viaggiatori, non solo quello alimentare ma anche quello della moda.

Le tematiche descritte, anche fra loro alternative, sono mirate alla qualità dell'offerta non solo in termini merceologici ma anche di coinvolgimento del pubblico Genovese, del turismo e dei fruitori di attività culturali, ricreative e sportive che animeranno tutto il distretto "waterfront". Nello specifico i temi individuati per lo sviluppo dei distretti commerciali tematici riguardano:

- lo sport e il fitness;
- il tempo libero;
- il benessere, la salute e la cura della persona;
- il turismo inteso anche con le eccellenze della moda e dell'abbigliamento di interesse per la clientela turistica;
- l'alimentazione con un particolare riguardo alle produzioni tipiche del territorio ligure.

In particolare per quanto riguarda il "Palasport" la proposta prevede che negli spazi pubblici indoor siano organizzati eventi di intrattenimento e musicali; eventi culturali e mostre in genere, anche legati al tema della moda, del mare e del benessere; eventi di cucina spettacolo, degustazioni, corsi e stage di cucina tipica.

La **LR n. 1/2007** e smi (Testo unico in materia di commercio) disciplina l'esercizio delle attività di commercio al dettaglio individuando, in particolare, i settori merceologici, i requisiti morali e professionali di accesso e di esercizio delle attività commerciali; contiene inoltre le definizioni dei principali parametri di riferimento quali la Superficie Netta di Vendita e la classificazione dimensionale, merceologica e tipologica delle strutture di vendita al dettaglio.

Tra le tipologie di strutture commerciali l'art. 17 ha individuato la specifica definizione relativa ai Distretti Commerciali Tematici (DCT), esplicitata anche dal paragrafo 12 dalla DCR n. 31/2012 e s.m.i., intendendo per tali gli esercizi del tipo Media o Grande Struttura di Vendita, singoli o articolati in più esercizi, che si caratterizzano per un'offerta merceologica coerente con i temi merceologici dell'area in cui insistono e siano tali da poter agire su un mercato di domanda ampio e di scala sovraregionale, prevedendo che in tali esercizi oltre al commercio possono essere svolti anche altri servizi di particolare interesse per la collettività eventualmente in convenzione con soggetti pubblici o privati.

L'art. 23 stabilisce il procedimento amministrativo per i DCT rinviando ai vari procedimenti previsti a seconda della dimensione e della tipologia di esercizi che li compongono; nel caso specifico dovendosi rilasciare in aggiunta all'autorizzazione commerciale il titolo edilizio si applica, ai sensi dell'art. 21 della legge stessa, il procedimento unico di Conferenza di Servizi di cui all'art. 10 della LR n. 10/2012 e smi la cui determinazione, da concordarsi in sede di conferenza in seduta deliberante, sostituisce a tutti gli effetti le intese, i concerti, i nulla osta, le autorizzazioni, le approvazioni o gli assensi comunque denominati delle amministrazioni pubbliche interessate e contiene anche la pronuncia sulle eventuali osservazioni pervenute.



COMUNE DI GENOVA  
DIREZIONE URBANISTICA

L'ammissibilità delle istanze relative ai Distretti Commerciali Tematici, limitatamente alla dimensione di Grande Struttura di vendita, è comunque subordinata all'esito positivo della verifica preventiva ai sensi dell'art. 19bis della legge svolta dalla Regione sulla base delle condizioni urbanistico-territoriali e ambientali di cui all'Allegato A della legge stessa. La Conferenza di servizi in sede deliberante può pertanto essere convocata solo a seguito dell'acquisizione della positiva verifica di ammissibilità da parte della Regione, mentre in caso di esito negativo della verifica regionale la domanda viene dichiarata improcedibile.

Ai fini del procedimento di autorizzazione commerciale alle riunioni della Conferenza di Servizi, svolte in seduta pubblica, partecipano a titolo consultivo i rappresentanti dei Comuni contermini, delle organizzazioni dei consumatori, dei lavoratori del settore e delle imprese del commercio più rappresentative a livello regionale.

In sede di Conferenza di servizi la Regione rende il parere vincolante per gli aspetti commerciali, nonché gli altri atti di natura urbanistica e ambientale di sua competenza, e il rilascio dell'autorizzazione commerciale da parte del Comune è subordinato all'avvenuto perfezionamento degli adempimenti conseguenti alla Conferenza di servizi di cui alle disposizioni della LR n. 10/2012 e s.m.i. ed all'avvenuto rilascio dei pertinenti titoli abilitativi.

Si segnala infine che la più recente modifica della LR n. 1/2007, intervenuta con la LR n. 33 del 28.12.2017, ha integrato l'art. 26bis (Fondi destinati alla riqualificazione delle aree a rischio di tenuta della rete distributiva) introducendo l'obbligo del versamento di un contributo pari a € 50,00 per ogni metro quadrato di superficie di vendita nel caso di nuova apertura, tra l'altro, di Distretti Commerciali Tematici. Il versamento dei fondi deve essere effettuato prima o contestualmente al rilascio dell'autorizzazione a cui il versamento si riferisce.

La **DCR n. 31/2012** e s.m.i. (Nuova programmazione commerciale ed urbanistica in materia di commercio al dettaglio in sede fissa dopo liberalizzazioni - legge regionale 2 gennaio 2007, n. 1 - Testo Unico in materia di commercio) ha introdotto il concetto di "sostenibilità ambientale" tenendo conto della necessità di contemperare il rispetto del principio della libera concorrenza e libero mercato con quello teso a soddisfare le esigenze del moderno cittadino-consumatore con un'offerta commerciale adeguata, favorendo l'equilibrato sviluppo delle diverse tipologie distributive.

Il paragrafo 5 della programmazione regionale contiene infatti indicazioni secondo cui il Comune, nella programmazione dello sviluppo del commercio nel proprio territorio attraverso i propri strumenti urbanistici, deve tra l'altro favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente nel caso di localizzazioni all'interno di ambiti urbani sottoposti a processi di trasformazione e riqualificazione dell'assetto insediativo urbanistico esistente, garantendo la tutela e la valorizzazione delle caratteristiche delle aree e prevedendo la riqualificazione delle aree urbane mediante la costituzione di luoghi di aggregazione nei quali l'insediamento di strutture di vendita costituisca elemento di attrattività connessa alla realizzazione di sistemi di accessibilità ottimali per ridurre o alleggerire la mobilità. Inoltre, alla lett. B punto 2, definisce i "Requisiti qualitativi e di prestazione specifici obbligatori" prescritti anche ai fini dell'insediamento dei Distretti Commerciali Tematici.



COMUNE DI GENOVA  
DIREZIONE URBANISTICA

Ulteriore contenuto rilevante in relazione all'insediamento di attività di grandi dimensioni è rappresentato dal paragrafo 15 della programmazione, che definisce i parametri obbligatori di parcheggio da applicare per le diverse tipologie dimensionali e merceologiche e, precisando che tali criteri urbanistici prevalgono sulle previsioni degli strumenti urbanistici comunali e delle altre normative comunali, stabilisce alcune condizioni generali per la realizzazione dei parcheggi delle strutture commerciali, nonché specifici requisiti di localizzazione e di organizzazione degli accessi da assicurare al fine di offrire un'efficace accessibilità rispetto al bacino di utenza previsto, e minimizzare l'impatto delle strutture sull'efficienza della rete stradale.

Le **Norme generali del PUC**, all'art. 17 punto 2. Disciplina urbanistico-commerciale, rinviano alle disposizioni regionali vigenti in materia di commercio per quanto riguarda i limiti dimensionali, i requisiti e gli standard di parcheggio richiesti e la classificazione merceologica, tipologica e dimensionale delle attività commerciali, prevedendo alcune specifiche condizioni inerenti, tra l'altro, la dotazione aggiuntiva di parcheggi da destinare alla sosta di motocicli e biciclette, la verifica del numero di posti auto in rapporto alla superficie di parcheggio dovuta e la verifica di impatto sulla viabilità, contenente uno studio di traffico esteso ad un ambito territoriale significativo che dimostri la capacità della rete infrastrutturale di supportare i carichi di traffico indotti dall'insediamento, per le attività con una dotazione di parcheggi uguale o superiore a 10 posti auto.

Per quanto riguarda i Distretti di Trasformazione le trasformazioni urbanistiche ed edilizie sono disciplinate, oltre che dalle specifiche schede normative, dalle disposizioni di carattere generale contenute all'art. 18 delle Norme Generali secondo cui, tra l'altro, gli interventi devono 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.

Da segnalare inoltre l'art. 14, punto 2. Prestazioni energetiche, secondo cui gli interventi di ristrutturazione edilizia comportante cambio d'uso, di sostituzione edilizia e di nuova costruzione volti ad insediare Medie e Grandi strutture di vendita di generi alimentari, devono privilegiare il conseguimento della migliore efficienza energetica e di risparmio energetico nonché perseguire la riduzione degli apporti energetici per il riscaldamento invernale attraverso il vettoriamento del calore smaltito all'esterno dai gruppi frigo, utilizzare sistemi domotici al fine di adeguare in tempo reale le condizioni ambientali dei diversi spazi.

Avuto riguardo alla complessa ed articolata disciplina urbanistico-commerciale di riferimento si rileva che gli elaborati di PUO, predisposti ai sensi della Legge Urbanistica Regionale n. 36/1997 e s.m.i con un livello di definizione coerente con il livello di progettazione a scala urbanistica dello strumento, dovranno essere sviluppati nelle successive fasi di progettazione a scala edilizia e nella redazione degli specifici elaborati necessari ad avviare i procedimenti finalizzati al rilascio delle autorizzazioni commerciali, allo scopo di affrontare compiutamente tutti gli aspetti e le tematiche specifiche definiti dalla disciplina di settore sinteticamente richiamata, al fine di verificare il rispetto delle relative condizioni e prescrizioni.



COMUNE DI GENOVA  
DIREZIONE URBANISTICA

## Il Progetto Urbanistico Operativo

Il PUO in trattazione riguarda il settore 2 del distretto 20, nella configurazione attuale comprendente il sedime del padiglione D, a seguito della dismissione da parte di Fiera di Genova, così come previsto con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 del 10 aprile 2018, *“Riqualificazione del complesso immobiliare già denominato “Quartiere Fieristico” per l’attuazione dello Waterfront di Levante – conferimento di mandato con rappresentanza a Spim S.p.A per l’alienazione di immobili. Alienazione della società Nuova Foce Srl – Autorizzazione”*, e con la limitazione derivante dall’aggiornamento al PUC approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 32 del 14 febbraio 2019, avente ad oggetto *“Presenza d’atto della mancata presentazione di osservazioni alla D.C.C. n. 82/2018 «Adozione di aggiornamento al PUC, ai sensi dell’art. 43 della l.r. n. 36/1997 e s.m.i., per l’adeguamento del limite di ponente del distretto n. 20 “Fiera –Kennedy” – Municipio Medio Levante» e contestuale approvazione dell’aggiornamento del PUC”*.

Il limite del PUO inoltre, si discosta dai confini del settore 2 del Distretto per alcune limitate aree, che riguardano in particolare l’esclusione di due piccoli immobili posti in adiacenza alle mura della Cava, ovvero al confine nord del distretto, e alcune limitate rettifiche lungo il confine di levante, verso i settori 1 - Nuova Darsena - e 3 - Aree di Piazzale Kennedy -, oltre alla già citata estensione al sedime del padiglione D. Il tutto è compiutamente rappresentato nella tavola C01 *“Perimetro, Settori e Flessibilità dei perimetri del P.U.O. ex art. 53 l.r. 36/97 e art. 18.3.6 norme generali PUC”*.

Il PUO prevede altresì, ai fini dell’attuazione degli interventi, la suddivisione del suddetto Settore 2 del Distretto in 9 sub-comparti (da 2.0 a 2.8) individuando le funzioni e la potenzialità edificatoria per ogni sub-comparto ad esclusione dei sub-comparti 2.0, 2.6 e 2.8 nei quali sono previste opere pubbliche oggetto di attuazione diretta da parte del Comune di Genova, nonché del sub-comparto 2.7, ovvero i sedimi della Batteria Stella.

Le relazioni tematiche allegate al PUO, per le quali si rinvia alle valutazioni dei competenti uffici, sono le seguenti:

- All.1- REV01 - Studio trasportistico;
- All.2- REV01 - Relazione geologica di compatibilità e verifiche di invarianza idraulica;
- All.3- REV01 - Rapporto preliminare ambientale;
- C14 - REV01 - Efficienza energetica – PRG;
- A2 - REV01 - Relazione paesaggistica;
- A3 - REV01 - Quadro economico;
- G2 - REV00 - Elenco delle proprietà incluse nel PUO.

Gli elaborati grafici forniti consistono in:

- Tavole di analisi e di rilievo che documentano lo stato attuale delle aree e degli edifici;
- Tavole di progetto costituite da piante, prospetti, sezioni con indicata: l’articolazione degli spazi, le destinazioni d’uso previste, l’organizzazione dei percorsi, degli spazi pubblici, del verde, della viabilità e degli accessi;
- Elaborati di carattere generale che illustrano i parametri urbanistico-edilizi già indicati nella relazione illustrativa ed i vincoli inderogabili per la progettazione quali: altezze massime, distanze e allineamenti.



COMUNE DI GENOVA  
DIREZIONE URBANISTICA

Le Norme di attuazione del PUO definiscono la caratterizzazione funzionale, l'obiettivo della trasformazione e la disciplina urbanistica in conformità alla disciplina del PUC, andando a precisare le funzioni ammesse, gli interventi edilizi consentiti, le prescrizioni e indicazioni specifiche da rispettare nell'attuazione degli interventi, le urbanizzazioni da conseguire obbligatoriamente, le prestazioni ambientali e i margini di flessibilità che contemplano anche ulteriori possibilità di intervento in caso intervengano successivamente all'approvazione del PUO.

La stima di massima riguarda gli interventi necessari alla realizzazione delle opere di urbanizzazione pubbliche, quali la nuova viabilità di accesso comprese le reti tecnologiche nel comparto 2.0 e 2.6, nonché le aree asservite all'uso pubblico quali gli impianti sportivi, la promenade e gli spazi pubblici condivisi ed il percorso ciclopedonale nel comparto 2.1, le aree di fruizione pubblica, le aree verdi ed il percorso ciclopedonale nel comparto 2.2, oltre agli spazi per spettacolo e convegni nel comparto 2.3 (opere a standard).

Lo schema di Convenzione contiene l'individuazione e descrizione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria connesse all'attuazione degli interventi previsti dal PUO, le prescrizioni inerenti la fase attuativa, e definisce il quadro di riferimento e le obbligazioni a carico dei soggetti attuatori per la realizzazione degli interventi edilizi previsti dal PUO, da attuare con le modalità indicate nella convenzione stessa nonché nelle relative Norme di Attuazione.

Il Rapporto Preliminare, predisposto ai fini della verifica di assoggettabilità alla V.A.S. ai sensi della LR n. 32/2012, successivamente ad una breve illustrazione del progetto e della sua conformità relativamente alle norme di carattere ambientale del PUC, valuta gli impatti derivanti dalla sua realizzazione analizzando le seguenti componenti ambientali:

- Suolo e sottosuolo
- Acque superficiali
- Acque sotterranee
- Acque marine
- Qualità dell'aria e mobilità
- Biodiversità
- Paesaggio
- Patrimonio culturale, storico e architettonico
- Clima acustico
- Inquinamento Elettromagnetico
- Energia
- Servizi socio sanitari
- Impatti derivanti dal cantiere

I dati emersi sono riportati in una tabella di raffronto e sono inoltre allegate le cartografie che visualizzano la sovrapposizione del perimetro di PUO con la cartografia regionale rispetto ai tematismi affrontati.

### Conformità Urbanistica

Come illustrato gli elaborati del PUO corrispondono a quanto richiesto dall'art. 50 della Legge Regionale 4 settembre 1997 n. 36 e s.m.i. nei contenuti tecnici, normativi e contrattuali.



COMUNE DI GENOVA

DIREZIONE URBANISTICA

Inoltre la limitata modifica del perimetro è coerente con le disposizioni di cui all'art. 53 (*Limiti di conformità dei PUO rispetto al PUC*) comma 1 della legge stessa, così come richiamato e meglio precisato dalle Norme Generali del PUC, articolo 18, paragrafo 3.6, che prevede quanto segue. *“Il perimetro dei Distretti di trasformazione e dei singoli Settori può essere rettificato in sede di formazione dei P.U.O. quando ciò non confligga con gli obiettivi della trasformazione, nei limiti e nelle modalità previste dall'art. 53 della L.R. 36/97, unicamente: per garantire la più appropriata attuazione delle opere pubbliche, in ragione di un più puntuale accertamento dello stato dei luoghi, per assicurare migliori connessioni con l'intorno, per escludere porzioni di territorio che non risultino utili o che possano inficiare l'attuazione del progetto. Le porzioni di territorio escluse assumono la disciplina dell'ambito di maggiori dimensioni tra quelli confinanti”*. Pertanto tali porzioni saranno assoggettate alla disciplina urbanistica dell'ambito prevalente all'intorno, ovvero, Ambito di Conservazione dell'Impianto Urbanistico (AC-IU).

Rispetto alla disciplina urbanistica di riferimento, precisando che il vigente PUC attraverso il Settore 2 del Distretto n. 20 “Fiera - Kennedy” detta le regole della trasformazione, va rilevato che le norme del PUO precisano ulteriormente tale disciplina relazionandosi con le Norme generali del nuovo strumento urbanistico per quanto riguarda, in particolare, le definizioni inerenti i parametri urbanistico-edilizi e le destinazioni d'uso.

Per quanto riguarda gli interventi consentiti il PUO ha come obiettivo principale di definire la superficie agibile massima realizzabile e stabilire le funzioni da insediare, prefigurando nel contempo la rifunzionalizzazione del complesso dismesso.

Come già evidenziato il PUO, nelle sue componenti grafiche e normative, definisce la caratterizzazione funzionale, l'obiettivo della trasformazione e la disciplina urbanistica, con le necessarie precisazioni e approfondimenti, in conformità alla vigente disciplina urbanistica di riferimento.

Relativamente alle urbanizzazioni prescritte dalla disciplina urbanistica il PUO prevede la realizzazione di spazi destinati alla fruizione pubblica quali i percorsi pedonali, banchine a quota +1 e +5 nei comparti 2.2a - 2.2b - 2.3 - 2.4 - 2.5, i percorsi ciclopedonali nei comparti 2.0 - 2.1 - 2.6, le aree verdi nei comparti 2.0 - 2.2a - 2.2b, i parcheggi nei comparti 2.0 - 2.5 - 2.6, nonché servizi d'uso pubblico disciplinati con vincolo di destinazione d'uso permanente quali spazi per lo spettacolo e convegni nel comparto 2.3 e spazi sportivi nel comparto 2.1.

Per quanto riguarda la dotazione di spazi pubblici il PUO garantisce lo standard necessario a fronte dei futuri fabbisogni insediativi previsti, mediante la realizzazione di spazi di fruizione pubblica e/o vincolati permanentemente all'uso pubblico come sopra descritto. La superficie totale di tali aree, di mq. 48.275, è ampiamente sufficiente a garantire lo standard urbanistico indotto dalla SA, per le diverse funzioni, prevista dal PUO che è pari a mq. 45.682.

## Indici edificatori

La specifica norma del settore 2 del distretto di trasformazione n. 20 stabilisce la possibilità di demolizione e ricostruzione a parità di superficie agibile (S.A.), assumendo come riferimento la



COMUNE DI GENOVA  
DIREZIONE URBANISTICA

somma delle superfici agibili dei padiglioni e degli edifici dismessi (ex NIRA, padiglione a ponente dell'ex NIRA, padiglione C, padiglione M, uffici, biglietteria) presenti nel settore.

La capacità insediativa esistente è pari mq 84.300, così come indicato dalla perizia asseverata del 11/04/2014 su incarico della Direzione Patrimonio Demanio e Sport del Comune di Genova e riverificata dalla Direzione Coordinamento delle Risorse Tecnico Operative con rapporto preliminarmente alla pubblicazione del bando di valorizzazione del comparto (DGC 25 del 10/04/2018).

Le tavole del PUO C02 "Linee guida, principi insediativi e assetto indicativo" e C03 "Limiti Inderogabili", prevedono superfici agibili pari a mq. 49.300 nei sub-comparti da 2.2 a 2.5 e di mq. 35.000 nel sub-comparto 2.1 (padiglione S / palasport), per un totale complessivo di mq. 84.300.

La superficie agibile del padiglione D, previsto in demolizione, il cui sedime è incluso nel PUO, non viene recuperata.

La scheda normativa del Distretto di Trasformazione n. 20, contenuta nelle Norme di Congruenza del PUC, prevede per il Settore 2 le seguenti funzioni:

- Funzioni principali: Residenza, Uffici, Strutture ricettive alberghiere, Servizi privati e di uso pubblico;
- Funzioni complementari: Connettivo urbano, Esercizi di vicinato, uno o più Distretti Commerciali Tematici, Parcheggi pubblici e privati in funzione degli insediamenti previsti.

Nella esemplificazione progettuale proposta dal PUO degli 84.300 metri quadrati di superficie agibile, il 67%, ovvero mq 56.481, è interessato da destinazioni d'uso rientranti tra le principali ammesse nel distretto, ovvero Servizi privati, Ricettivo, Residenziale e residenze temporanee, terziario e uffici, il restante 33% delle superfici agibili, ovvero mq. 27.819, è destinato ad attività commerciali, distretti commerciali tematici e connettivo urbano, ammesse nel distretto come funzioni complementari.

Le Norme Generali del PUC, all'articolo 12 comma 11 prevedono una quota di superficie agibile destinata a funzioni complementari non superiore al 30% della superficie agibile complessiva. La legge urbanistica regionale 4 settembre 1997 n. 36 e s.m.i., all'articolo 53 comma 1 prevede la conformità dei PUO allo strumento generale anche in caso di modifiche non superiori al 10% delle quantità attribuite alle diverse destinazioni, nel rispetto degli indici di utilizzazione insediativa.

Pertanto, ai fini della conformità del PUO rispetto al PUC, la quota di destinazioni d'uso complementari può essere incrementata sino al 33% del totale delle superfici agibili.

## Conclusioni

Alla luce delle considerazioni svolte, si valuta positivamente il PUO in oggetto, evidenziando la coerenza con le disposizioni della LR n. 36/1997 e s.m.i. e rilevando, inoltre, che lo stesso affronta e sviluppa in maniera esaustiva le puntuali componenti inerenti i parametri urbanistico-edilizi, gli



COMUNE DI GENOVA  
DIREZIONE URBANISTICA

standard urbanistici e l'assetto infrastrutturale in conformità alle condizioni e prescrizioni stabilite dal PUC per il Settore 2 del Distretto n. 20 "Fiera - Kennedy".

Genova, 24 dicembre 2019



Il Funzionario Tecnico

*arch. Maurizio Sinigaglia*