

PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO

DISTRETTO N°20 - FIERA KENNEDY - SETTORE 2

Comune di Genova

Relazione illustrativa e descrizione degli interventi

Elaborato

A1

Data

20 Dicembre 2019

Revisione

REV02

Planner

STARCHING 

Sede legale: via Aurelio Saffi, 11 – 20123 MILANO

Sede amministrativa e operativa: Ripa di Porta Ticinese, 75 – 20143 Milano

Tel. (02)87.28.30.00 e-mail : mailbox@starching. it

Sede operativa: Via Cristoforo Colombo 456, 00145 - Roma

Tel. (06)57.287.146 - e-mail : mailbox @starching. it

Cap. Soc. € 99.000,00 i.v. Registro imprese, C.F. e P.IVA 12749180159 R.E.A. 1582584



INFORMATIVA: i Vs. dati sono stati tratti da rapporti commerciali già in essere o forniti direttamente da Voi. I Vs. dati sono utilizzati esclusivamente da STARCHING S.r.l. per lo svolgimento delle attività connesse al rapporto fornitore - azienda - cliente. Ai sensi degli artt. 15-21 del Regolamento Europeo 2016/679/EU ("GDPR"), Lei ha diritto in qualsiasi momento di ottenere a cura del Titolare, informazioni sul trattamento dei Suoi dati, sulle sue modalità e finalità e sulla logica ad esso applicata nonché l'aggiornamento, la rettifica, l'integrazione dei dati, etc. Il Titolare del trattamento è STARCHING S.r.l. presso la sede di Ripa di Porta Ticinese, 75- 20143 Milano fax 02/87283067 oppure e-mail segreteria@starching.it

PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO
DISTRETTO N°20 - FIERA KENNEDY - SETTORE 2

Sommario

1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE, IL WATERFRONT	4
1.1 LA SCALA URBANA	5
1.2 GEOMORFOLOGIA E AMBIENTE ATTUALI	6
2. PREVISIONI DEL PUC.....	7
2.1 OBIETTIVI	10
2.2 DESTINAZIONI D'USO E CAPACITÀ INSEDIATIVA	10
2.3 REQUISITI INFRASTRUTTURALI E AMBIENTALI	11
2.4 MODALITÀ DI ATTUAZIONE E FLESSIBILITÀ	12
2.5 RICHIAMI ALLA NORMATIVA PAESAGGISTICA DI PUC.....	13
3. VINCOLI URBANISTICI	14
4 LO STATO ATTUALE DELL'AREA	15
5 L'ASSETTO FUTURO DELL'AREA	16
6 LE PREVISIONI DEL PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO.....	17
7.1 CAPACITÀ INSEDIATIVA	20
6.2 RIPARTIZIONE FUNZIONALE DEL PUO	21
6.3 STANDARD URBANISTICI E PARCHEGGI.....	23
6.4 MODALITÀ DI ATTUAZIONE	27
6.5 ELEMENTI DI FLESSIBILITÀ	27

PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO
DISTRETTO N°20 - FIERA KENNEDY - SETTORE 2

1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE, IL WATERFRONT

Le strategie della città di Genova per la riqualificazione dell'intero waterfront cittadino sono state avviate nel 1992, anno delle celebrazioni Colombiane, a partire dalla riapertura ai cittadini e ai visitatori di tutto il mondo dell'area del Porto Antico e dell'Acquario, entrambi progettati dall'Architetto Renzo Piano, con la progressiva riappropriazione da parte della città del suo rapporto con il mare, mano a mano che l'evoluzione delle attività portuali lo hanno permesso.

Da quel progetto è iniziata una collaborazione tra le istituzioni e Renzo Piano Building Workshop (RPBW s.r.l.) che ha affiancato una visione di lungo periodo delineata per il futuro della città e la progressiva implementazione negli strumenti urbanistici (a partire dallo stesso PUC del 2012) di strategie e progetti finalizzati a una sua graduale attuazione.

Questa collaborazione ha avuto negli ultimi anni alcuni momenti decisivi:

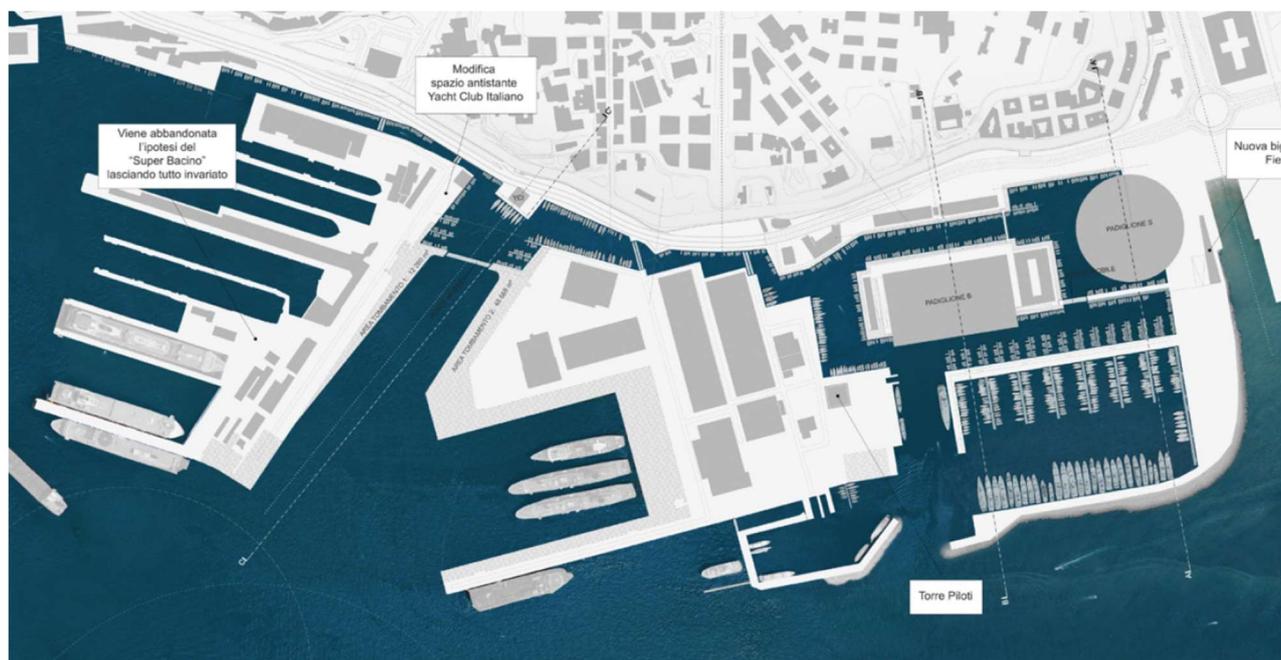
- La presa d'atto con DCC 51/2013 da parte del comune di Genova della contrazione delle attività fieristiche e della conseguente opportunità non solo di valorizzazione degli immobili non più utilizzati, ma anche della possibilità di riapertura dell'area fieristica alla città.
- il disegno di assieme delle aree del Levante portuale tra Calata Gadda e punta Vagno, denominato "Blueprint per Genova, donato da RPBW s.r.l., accolto con DGC 82/30.7.2015;
- la rielaborazione d'intesa con le amministrazioni Comunale, Regionale e dei Beni Culturali di quella visione, alla luce dello sviluppo delle attività nautiche e cantieristiche, nella versione aggiornata "Waterfront di Levante", donata da RPBW e accolta con DGC 253/28.10.2017.

La visione delineata da Blueprint per Genova e Waterfront di Levante individua una rete di canali navigabili dedicati alla nautica, da Porta Siberia al Palasport, affiancati da percorsi pubblici ciclabili e pedonali continui che riconquistano l'affaccio a mare.



RPBW s.r.l., Blueprint per Genova 2015

PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO
DISTRETTO N°20 - FIERA KENNEDY - SETTORE 2



RPBW s.r.l., Waterfront Levante 2017

Il Comune di Genova, che aveva già incluso la riapertura di percorsi tra la Fiera e il Porto Antico tra gli obiettivi di PUC (cfr. par. 2.1 seguente) a partire dal 2012, ha incluso la previsione di una connessione nautica, e la riapertura di un canale nautico interno all'area della Fiera tra gli obiettivi del bando per la valorizzazione degli immobili fieristici e dell'ex palasport, approvato con D.G.C. 25 del 10.4.2018, avendo preliminarmente preso atto della conformità delle previsioni per il Waterfront di Levante al PUC di Genova (D.G.C. 16 del 29.1.2016).

La presente proposta di PUO ha come obiettivo l'attuazione di questo percorso e dei suoi esiti, sia dal punto di vista della costruzione dell'accesso e del primo tratto della connessione nautica per il Waterfront di Levante sia rispetto alle prospettive di valorizzazione e riapertura alla città degli immobili fieristici dismessi.

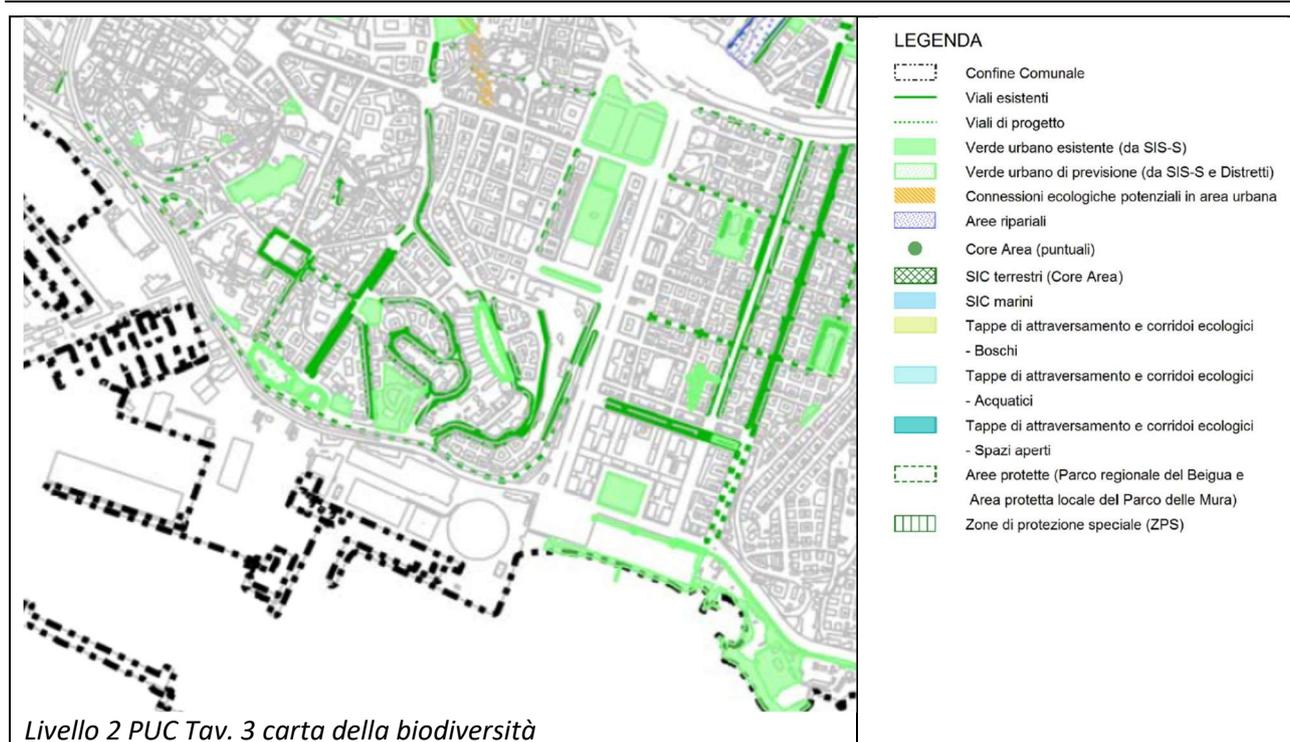
1.1 LA SCALA URBANA

L'ambito del Distretto di Trasformazione DT20 Fiera Kennedy, in cui si inquadra il PUO settore 2 è posto all'estremità Est delle aree portuali e cantieristiche, la cui riconnessione alla città attraverso una nuova rete di percorsi d'acqua e degli spazi pubblici sono stati confermati dai documenti guida pubblicati nel 2018 per la selezione di operatori interessati all'attuazione della trasformazione dell'area fieristica.

In questo disegno il distretto della fiera ha un ruolo di cerniera anche rispetto ai tessuti urbani in cui si inserisce alla scala locale, dapprima con le aree già incluse nelle mura cittadine del XVII secolo, ma saturate tra il XIX e il XX secolo con la sistemazione urbanistica della collina di Carignano prima e dell'ospedale Galliera poi, con cui ha ancora un rapporto visuale ma non fisico per la presenza della strada sopraelevata e delle mura. La continuità è anche funzionale con le aree delle espansioni novecentesche della stazione di Brignole, piazza della Vittoria e del quartiere Foce, nonché con il litorale di corso Italia fino a Boccadasse, che non ha mai perso invece il rapporto con gli spazi urbani, espresso dagli stabilimenti balneari come funzione ricreativa consolidata.

STARARCHING

PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO
DISTRETTO N°20 - FIERA KENNEDY - SETTORE 2



Il quadro completo dell'assetto ambientale attuale, anche ai fini della valutazione degli effetti delle previsioni del PUO, e delle procedure di esclusione VAS e screening VIA applicabili, è oggetto del Rapporto preliminare Ambientale (All.3).

2. PREVISIONI DEL PUC

Il PUC di Genova, coerenza con le previsioni sovracomunali

La coerenza con le previsioni sovracomunali è riassunta dalla scheda del Distretto DT20 Fiera Kennedy, inserita nelle norme di congruenza del PUC Vigente (cfr. Par. Successivo e Relazione Paesaggistica A02):

La trasformazione del Distretto attua l'indirizzo di rilancio dei capoluoghi provinciali indicato dal Piano Territoriale Regionale.

Il Distretto è incluso dal Piano Territoriale Paesistico nei territori da sottoporre a ripristino, sostituzione e modifica del sistema insediativo del centro storico e ottocentesco di Genova, della valle del Bisagno e del levante di Genova, con l'obiettivo dell'ampliamento e specializzazione della fiera, compatibilmente con l'assetto urbanistico e portuale, ed integrabile con le funzioni urbane.

Anche il Piano Territoriale di Coordinamento Paesaggistico della Città Metropolitana di Genova, attribuisce al Distretto la classificazione di Tessuto Urbano Consolidato e Servizio Urbano, esplicitandone la doppia valenza di area da integrare nella città, e dotata di servizi distintivi.

Contenuti del Piano Urbanistico Comunale

Il Piano Urbanistico Comunale di Genova, la cui approvazione si è conclusa con DD N. 118.0.0-18 del 27/11/2015, in vigore dal 3/12/2015, esprime le previsioni secondo 3 livelli, progressivamente dettagliati e cogenti, in particolare il livello 2, Urbano di Città, con efficacia direttiva suscettibile di

STARARCHING

PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO

DISTRETTO N°20 - FIERA KENNEDY - SETTORE 2

modificazioni motivate nel rispetto delle finalità e degli obiettivi, e il livello 3, con efficacia prescrittiva, salvo per i Sistemi Territoriali di Concertazione come indicato dall'art. 18.2 delle norme di PUC.

Rispetto alle previsioni vigenti per l'ambito della proposta Waterfront di Levante sono particolarmente rilevanti nel livello 2 la configurazione del sistema commerciale, comprensivo di grandi strutture di vendita esistenti e previste, mercati, centri integrati di via, che contempla un Distretto Commerciale tematico nell'area del quartiere fieristico;

Le previsioni di Livello 3, Locale di Municipio (cfr. Tav. B02), che ha efficacia prescrittiva non suscettibile di applicazione diversa da quella indicata (fatto salvo quanto espressamente indicato all'art. 18 punto 2 con riferimento ai Sistemi territoriali di concertazione) definiscono nella tavola di assetto urbanistico (scala 1:5000):

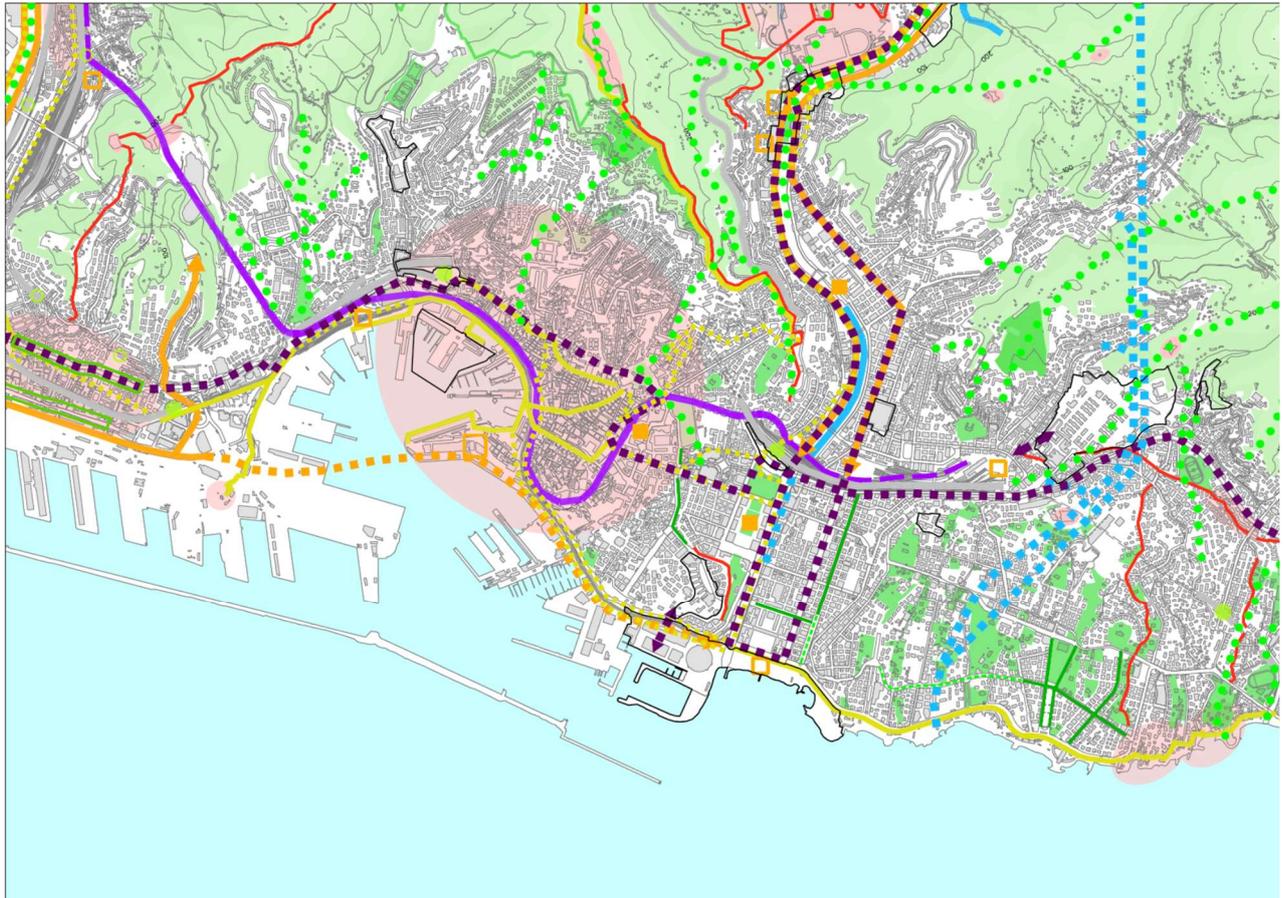
- la suddivisione del territorio in Ambiti di conservazione e di riqualificazione;
- l'individuazione dei Distretti di trasformazione, tra cui quello in cui si inquadra questa proposta di PUO, il Distretto di Trasformazione n.20;
- l'indicazione della rete delle infrastrutture per la mobilità urbana e locale;
- la localizzazione dei servizi di scala locale;
- gli assetti infrastrutturali appartenenti ai Livelli 1 e 2 con i relativi gradi di efficacia delle previsioni, e in particolare l'indicazione di riassetto dello snodo viabilistico di Piazzale Kennedy.

All'individuazione del Distretto di Trasformazione DT20 Fiera Kennedy, che comprende le aree oggetto del Progetto Urbanistico Operativo, è dedicata una scheda specifica nelle Norme di Congruenza, il cui contenuto è descritto nei paragrafi di questo capitolo, e le norme paesaggistiche puntuali, richiamate nel successivo Cap. 3 e nell'elaborato A02 Relazione Paesaggistica. E' significativo anche se non prescrittivo il contenuto della scheda di congruenza relativa al Sistema territoriale di concertazione centro est – medio levante, come inquadramento delle strategie di riconnessione del litorale al suo retroterra, complementari a quelle lungo il litorale definite nello scenario Blueprint - Waterfront Levante.

Rispetto a questo sistema di concertazione, sono rilevanti gli obiettivi in cui si inquadra il Progetto Urbanistico Operativo:

- *Valorizzazione della città come meta turistica (Fiera-Porto Antico);*
- *Connessione infrastrutturale urbana ed autostradale: tunnel subportuale e relativa viabilità urbana in ambito portuale, Viale Brigate Partigiane; sistema del trasporto pubblico: realizzazione dell'attacco della linea di trasporto pubblico in sede propria per la Valbisagno, prosecuzione della linea metrò fino a Terralba, realizzazione di collegamenti verticali Terralba- S. Martino e Fiera-Galliera.*
- *Sistema della ciclopedità di livello urbano: realizzazione della connessione tra Porto Antico – Piazza Caricamento– Foce – Punta Vagno e Corso Italia;*
- *Riqualificazione delle grandi piazze pubbliche centrali: piazza Verdi – piazza della Vittoria e dell'affaccio a mare: piazzale Kennedy-punta Vagno;*
- *Rigenerazione e interconnessione dei grandi servizi urbani esistenti e in previsione: Sanità, Università, Fiera;*

PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO
DISTRETTO N°20 - FIERA KENNEDY - SETTORE 2



percorsi storici	criticità idrauliche	ferrovia esistente Tav 2.4 Assetto infrastrutturale e insediativo
percorsi ciclopedonali esistenti Tav 2.5 sia Mobilità dolce	scolmatore	ferrovia di previsione Tav 2.4 Assetto infrastrutturale e insediativo
percorsi ciclopedonali di previsione Tav 2.5 sia Mobilità dolce	Nuclei urbani strutturati	fermate esistenti Tav 2.4 Assetto infrastrutturale e insediativo
viabilità esistente Tav 2.4 Assetto infrastrutturale e insediativo	distretti Tav 2.4 Assetto infrastrutturale e insediativo	fermate di previsione Tav 2.4 Assetto infrastrutturale e insediativo
viabilità di previsione Tav 2.4 Assetto infrastrutturale e insediativo	parchi urbani esistenti Tav 2.1 Sistema del verde	metropolitana esistente Tav 2.4 Assetto infrastrutturale e insediativo
parcheggi di interesse urbano esistenti Tav 2.4 Assetto infrastrutturale e insediativo	parchi urbani di previsione Tav 2.1 Sistema del verde	metropolitana di previsione Tav 2.4 Assetto infrastrutturale e insediativo
parcheggi di interesse urbano di previsione Tav 2.4 Assetto infrastrutturale e insediativo	connessioni ecologiche Tav 2.1 Sistema del verde	trasporto pubblico in sede propria di previsione Tav 2.4 Assetto infrastrutturale e insediativo
parcheggi di interscambio di previsione Tav 2.4 Assetto infrastrutturale e insediativo	connessioni urbane	
riqualificazione viaria Tav 2.4 Assetto infrastrutturale e insediativo	aree extraurbane	

PUC Livello 3 Norme di Congruenza,

Sistema territoriale di concertazione Centro Est Medio Levante

Questi obiettivi generali sono ripresi e declinati puntualmente nella normativa di congruenza relativa al Distretto di Trasformazione DT20 Fiera Kennedy come variata con DGC N. 32 del 14/2/2019. Dei contenuti della norma di congruenza, e delle norme di PUC correlate, si riassume il contenuto nei paragrafi seguenti, articolato secondo i Settori di attuazione individuati dall'elaborato grafico incluso nella scheda, riportato nella tav. C01 del PUO con indicazione delle rettifiche che il PUO introduce al perimetro del Distretto e del Settore 2 di cui costituisce l'attuazione, ai sensi dell'art. 53 comma 1 L.R. 36/1997 e art. 18.3.6 delle Norme Generali di PUC, come richiamato al successivo capitolo 6.

STARARCHING

PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO
DISTRETTO N°20 - FIERA KENNEDY - SETTORE 2

2.1 OBIETTIVI

Sono individuati obiettivi specifici per ogni settore del distretto, strettamente correlati tra loro e a una visione di riqualificazione di tutta la relazione della città con il mare che il PUC condivide con la visione Blueprint per Genova, a questi obiettivi lo scenario configurato dal progetto Waterfront di Levante, come indicato dall'Amministrazione Comunale di Genova con D.G.C. 16/2016, aggiunge coerentemente la previsione di un canale navigabile per la nautica da diporto:

Obiettivi specifici per il settore 2 del Distretto di Trasformazione 20

- *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 Stazione Brignole, avuto riguardo del complesso monumentale di viale delle Brigate Partigiane, piazza della Vittoria e dei giardini antistanti alla stazione.*
- *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).*

Obiettivi trasformazione DT20 Settore 3 (adiacente, in parte toccato da ampliamento del settore 2)

- *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.*

Obiettivi di trasformazione DT20 Settore 1 e 5 (adiacenti, l'accessibilità è garantita dal Settore 2)

- *Realizzazione di un complesso di opere volte a destinare la Darsena Nautica a servizio dei grandi yacht ed alle attività diportistiche sportive, 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.*

2.2 DESTINAZIONI D'USO E CAPACITÀ INSEDIATIVA

La scheda delle norme di congruenza individua le destinazioni d'uso ammissibili per ogni Settore in cui si articola il Distretto di Trasformazione DT20 Fiera Kennedy. Le destinazioni elencate riprendono puntualmente le definizioni delle destinazioni d'uso contemplate dal PUC di Genova all'art. 12 in conformità alla L.R. 25/1995 e alla normativa di settore per le destinazioni ricettive e commerciali; lo stesso articolo 12 comma 11 delle Norme generali di PUC individua un tetto massimo del 30% per le funzioni complementari, senza eccezioni contemplate dalla scheda del Distretto DT 20.

Per il settore 2 oggetto del PUO:



PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO
DISTRETTO N°20 - FIERA KENNEDY - SETTORE 2

- *Principali: Residenza, Uffici, Strutture ricettive alberghiere, Servizi privati e di uso pubblico*
- *Complementari: Connettivo urbano, esercizi di vicinato, uno o più distretti commerciali tematici, parcheggi pubblici e privati in funzione degli insediamenti previsti.*

Per il Settore 5 Padiglione Nouvel ed ex Università;

- *Principali Servizi pubblici di interesse territoriale (quartiere fieristico);*
- *Secondarie Connettivo urbano, servizi privati e di uso pubblico.*

Per il settore 2 è indicata la capacità insediativa massima per le destinazioni private computabili come Superficie Agibile, come pari alla superficie edificata esistente, che è stata definita con un'attività di ricognizione nel 2014 da parte dell'Amministrazione Comunale precedente la della definizione del bando per l'attuazione del progetto Waterfront Levante (cfr par. 4 successivo e D.G.C. 25 del 10.4.2018).

Tale capacità insediativa nel Settore 2 deve essere attuata mediante Progetto Urbanistico Unitario, con le prescrizioni particolari:

1. *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 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.*
2. *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.*
3. *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.*
4. *E' comunque facoltà del Comune consentire la cessione di parti di immobili, sostitutiva della monetizzazione, per funzioni pubbliche o di pubblico interesse.*
5. *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.*

In particolare rispetto alle prescrizioni particolari di cui ai punti 1 3 e 4 il PUO, in attuazione dei criteri previsti dal Bando Waterfront Levante, prevede una rettifica del confine con il settore 5, come meglio descritto nel successivo Cap. 6, per includere l'edificio dell'ex università (padiglione D) la cui demolizione è necessaria all'attuazione della configurazione delle infrastrutture e dei canali navigabili, e a una articolazione planivolumetrica coerente con tali tracciati della capacità insediativa già prevista nel settore 2.

2.3 REQUISITI INFRASTRUTTURALI E AMBIENTALI

La scheda di congruenza per il distretto DT20 individua anche specifici requisiti per i servizi e le infrastrutture previste sia di connessione al contesto che specifiche per il PUO del Settore 2:

PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO
DISTRETTO N°20 - FIERA KENNEDY - SETTORE 2

- *Tutti gli interventi previsti devono essere compatibili con la previsione della nuova viabilità, prevista a nord del distretto.*
- *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.*
- *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 prescrizione relativa alla localizzazione di una cabina elettrica di trasformazione primaria è stata attuata in adiacenza al Forte Batteria Stella ed esclusa dal Distretto di Trasformazione con variante approvata con DGC N. 32 del 14/2/2019).*

I requisiti ambientali prescritti dalla scheda di congruenza del PUO sono stati oggetto di approfondimento e comparazione con la normativa più aggiornata e con le prescrizioni dell'art. 14 delle norme generali di PUC, nonché con i requisiti minimi prevista dalla normativa per le attrezzature commerciali (Cfr. All. 3 Rapporto preliminare ambientale, C14 Relazione di efficienza energetica, A04 Relazione sugli aspetti commerciali), assumendoli nelle Norme Tecniche di PUO (art. 7) e nelle norme di fattibilità geologica e di invarianza idraulica (all. 2), come descritto in sintesi nel successivo cap. 5.

2.4 MODALITÀ DI ATTUAZIONE E FLESSIBILITÀ

Nel definire gli elementi di flessibilità ammissibili per i perimetri del distretto e i suoi settori di attuazione, la scheda di congruenza riprende puntualmente i contenuti dell'art. 18.3.6 delle Norme Tecniche Generali del PUC di Genova, e il relativo raccordo alla L.R. 36/1997

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 dell'ambito prevalente al contorno.

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.

PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO
DISTRETTO N°20 - FIERA KENNEDY - SETTORE 2

Tali adeguamenti del perimetro sono consentiti nei limiti previsti dall'art. 53 della Legge Urbanistica Regionale n° 36/97 e s.m.is

La proposta di Progetto Urbanistico Operativo fa propria questa flessibilità nelle modalità descritte al successivo Cap. 6 e nell'art. 1 delle Norme di Attuazione del PUO (Cfr. D01).

2.5 RICHIAMI ALLA NORMATIVA PAESAGGISTICA DI PUC

Il PUC di Genova è dotato di uno specifico elaborato cartografico e normativo, inserito nel livello 3 prescrittivo del Piano (Cfr. Tav. B02 della presente proposta), che costituisce norma di tutela paesaggistica puntuale per tutto il territorio comunale, assicurando una protezione superiore a quella stabilita dal livello locale del P.T.C.P. della Città Metropolitana di Genova. (PUC di Genova, relazione descrittiva dell'apparato normativo, pag. 6).

La disciplina paesaggistica di livello puntuale, aggiornata alla versione vigente nel 2017, è riportata come riferimento nella scheda di congruenza del Distretto di Trasformazione 20 al punto 10, stabilendo principi che la proposta di PUO attua per le parti attinenti il settore 2 e le connessioni con le aree limitrofe:

- *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 e dei giardini antistanti alla 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 (piazzale Kennedy).*
- *Possibilità di prolungare gli esistenti assi del tessuto urbano mediante la realizzazione di pontili ovvero pennelli marini.*
-

PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO
DISTRETTO N°20 - FIERA KENNEDY - SETTORE 2

3. VINCOLI URBANISTICI

Vincoli paesaggistici

Come da ricognizione dei vincoli paesaggistici effettuata della Sezione Tutela e Pianificazione del Paesaggio del Settore Pianificazione Urbanistica del Comune di Genova (Piano comunale dei beni paesaggistici sottoposti a tutela, incluso nel Livello 2 delle previsioni del PUC di Genova) l'ambito del PUO è interessato dai seguenti vincoli di tutela paesaggistica (cfr. tav. C04):

Area soggetta a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004, art. 142 lett. a "Fascia di 300 metri dalla linea di costa", l'intero ambito di intervento

Vincolo ex art. 136, lett. c) e d) "Limite di area di notevole interesse pubblico (bellezza d'insieme)" "TRATTO DI CORSO ITALIA TRA VIA BRIGATE PARTIGIANE E VIA SAN GIULIANO NEL COMUNE DI GENOVA" stabilito con DM 21/12/1999, indicato con il codice 38 bis nella ricognizione del Comune di Genova;

Al confine dell'ambito di progetto sono inoltre presenti i seguenti vincoli di tutela paesaggistica ex 136, lett. c) e d) "Limite di area di notevole interesse pubblico (bellezza d'insieme)", riferiti ad ambiti panoramici sopra via Saffi, sulla collina di Carignano (i numeri di riferimento sono sempre relativi alla ricognizione del comune di Genova, cfr. tav. C04):

Codice 15 "ZONA COMPRENDENTE LA ROTONDA DI VIA CORSICA DALLA QUALE SI PUO' GODERE LA VISUALE DEL PORTO E DELLE RIVIERE" stabilito con DM del 7/2/1956;

Codice 34 "ZONA DELLA VIA CORSICA DALLA QUALE SI GODE LA VISTA SUL MARE" stabilito con DM del 1/7/1968.

La Relazione Paesaggistica (Cfr.A2) descrive come il PUO conformi il suo assetto paesaggistico ai vincoli presenti sull'area di intervento e al contorno, anche in forza dei pareri espressi dagli organi del Ministero dei Beni Culturali nel corso della procedura di accoglimento delle proposte Blueprint e Waterfront di Levante e di avvio del bando di attuazione, di cui si dà conto nel seguito.

Pareri espressi dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Genova e le provincie di Imperia, La Spezia e Savona.

Nel corso della procedura di valutazione dello scenario Waterfront di Levante e nel suo sviluppo come bando di valorizzazione degli immobili espositivi dismessi (cfr. successivo Cap. 4) la Soprintendenza del MIBAC competente per il territorio si è espressa con due pareri relativi agli edifici esistenti e all'assetto futuro dell'area (prot. 11438 del 22.5.2018 e 12257 del 1.6.2018) con queste indicazioni:

- ha riconosciuto che gli immobili oggetto di valorizzazione nel bando sono in generale di età inferiore ai 70 anni e quindi non soggetti alla disciplina di verifica di interesse storico architettonico di cui all'art. 12 D.lgs. 42/2004;
- ha dato atto del valore di miglioramento paesaggistico del nuovo assetto con l'inserimento del canale navigabile, e dell'incompatibilità con la sua realizzazione del mantenimento dei padiglioni della fiera pianificata da Luigi Daneri e progettati tra il 1957 e 1970, tra gli altri da M. Vitale, E. Salzano e D. Del Vecchio (padiglione C con volte a vela), ad eccezione della conservazione del palasport e in particolare la volta con tensostruttura, come contemplato sia dallo scenario Waterfront Levante sia in questa proposta di PUO.

PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO
DISTRETTO N°20 - FIERA KENNEDY - SETTORE 2

- Per quanto riguarda l'ex padiglione Fiat, del 1957-1961 di Pulizer Finali, con la sua copertura sospesa a cavalletti, pur riconoscendo la necessità di una sua demolizione, si auspica un'eventuale ricostruzione simbolica;
- Per l'assetto del futuro insediamento si auspica con il secondo parere un rispetto visuale delle prospettive verso il mare da via Saffi, con un'altezza massima dei fabbricati riferita al parapetto di questo asse viario, nel tratto compreso tra 26.00 e 30.50 m slm.

Fasce di rispetto aeroportuali da normativa ENAV

Il distretto fieristico è in asse con le piste di decollo dell'aeroporto "Cristoforo Colombo" di Genova, pertanto è soggetto ai limiti di altezza dei fabbricati prescritti dalle norme per la sicurezza della navigazione aerea. I limiti, come riportati nella tavola allegata C04, proibiscono edifici oltre 120 metri di altezza sul confine ovest dell'Ambito di PUO, che salgono fino a 140 sul limite est. Tali limitazioni sono irrilevanti ai fini del progetto, in quanto di molto superiori a quelle previste dal PUO nell'ottica della valorizzazione delle visuali da via Saffi (cfr. par. precedente e A2 Relazione Paesaggistica). Sono comunque vigenti le prescrizioni ENAV relative al divieto di impianti eolici e di attrattori di volatili, quali le discariche (si tratta di previsioni non contemplate dal PUO) e l'installazione di superfici riflettenti o sistemi luminosi a fascio, con potenza tale da creare rischi di abbagliamento per i piloti.

4 LO STATO ATTUALE DELL'AREA

L'area della Fiera è stata a lungo un'enclave specializzata, ma costituendo comunque un punto di eccellenza e di visibilità della città, per l'unicità delle manifestazioni espositive che vi si svolgevano e tuttora vi si svolgono. Questa funzione si è negli ultimi anni concentrata nel padiglione B (progettato da Jean Nouvel e attuato nel 2006). Nello stesso tempo la presenza delle attività espositive si è diluita nella città, con la sempre maggiore utilizzazione degli spazi congressuali dei Magazzini del Cotone recuperati nel 1992 al Porto Antico, sempre su progetto dell'Arch. Renzo Piano, e lo svolgimento ai giardini di Nervi del Salone Euroflora. Malgrado la crescita negli ultimi anni delle attività della nautica da diporto sul fronte mare, la contrazione delle attività fieristiche in loco ha lasciato posto a una fascia di immobili dismessi o sottoutilizzati che circondano oggi il padiglione B.

La consistenza di questi immobili è stata oggetto di ricognizione da parte delle amministrazioni proprietarie con perizia asseverata dell'11 Aprile 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 (D.G.C. 25 del 10/4/2018) e indicata come pari a 84.300 mq di Superficie Agibile ai sensi della normativa urbanistica regionale (L.R. 16/2008).

Tali consistenze come descritte nelle tavole dello stato di fatto (serie B) e catastali del PUO (G) sono costituite da:

Immobili di proprietà SPIM s.p.a./Nuova Foce S.r.l.:

- a) padiglione C, padiglione espositivo di grandi dimensioni multipiano, per complessivi 31.028 mq SA.
- b) palazzina uffici, 1.778 mq SA
- c) padiglione M 1.523 mq SA



PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO
DISTRETTO N°20 - FIERA KENNEDY - SETTORE 2

d) padiglione S, ex palasport attualmente inagibile, per complessivi 35.072 mq di SA.

immobili e diritti in proprietà del Comune di Genova.:

- a) padiglione D ex edificio universitario non computato ai fini della definizione della SA, in conformità a quanto previsto dalla scheda di congruenza relativa al Distretto DT20 settore 2 e 5
- b) nucleo originario del portale di Levante (attuale biglietteria) 278 mq SA
- c) diritti edificatori conseguenti alla demolizione, a cura del Comune di Genova, dell'edificio denominato "ex NIRA" e del manufatto mono piano ad esso retrostante lato ponente, per complessivi 14.431 mq SA.

Sul lato nord della fiera, al di fuori della sua recinzione, ulteriori ambiti marginali includono le aree sottostanti alla sopraelevata, costituiti da via dei Pescatori e da alcuni immobili già del Demanio dello Stato ramo Marina Mercantile, in parte reliquato stradale a seguito dell'edificazione della sopraelevata, adibiti a magazzini, ora passati all'Amministrazione Comunale con atto di Testimoniale condiviso tra le due amministrazioni, agli atti degli uffici comunali, in vista della loro demolizione per la riqualificazione delle mura storiche retrostanti.

L'ambito di PUO Settore 2 definito dal PUC vigente include anche l'immobile del Forte Batteria Stella, costruito nel XVII secolo (cfr. A02 Relazione Paesaggistica) alterato con una sovrastruttura costruita negli anni '60 oggi utilizzata dalla Marina Militare, per il quale il PUO individua un ambito specifico non oggetto di interventi di trasformazione, e due immobili condominiali, su cui si prevede una rettifica di perimetro (cfr. succ. Cap. 6).

5 L'ASSETTO FUTURO DELL'AREA

Aprire e connettere sono i due verbi che descrivono meglio il risultato che la proposta di Progetto Urbanistico Operativo del Distretto DT20 Settore 2 in conformità allo scenario Waterfront di Levante vuole conseguire; prima di tutto in senso fisico, restituendo alla città l'enclave della Fiera, che come richiamato nel precedente paragrafo già oggi non è più un'entità isolata ma, un generatore di eventi in diversi punti della città.

Questa riapertura supera per quanto possibile le barriere fisiche che separano il quartier fieristico dalla città verso nord, (dal momento che la presenza storica delle mura e quella per ora inevitabile della sopraelevata resteranno) attraverso una riconfigurazione del nodo di Piazza Kennedy che sarà oggetto di uno specifico studio di dettaglio per riconnettere l'ambito di trasformazione a Corso Italia, viale Brigate Partigiane e a via Aldo Moro, a partire dagli scenari ipotizzati nello studio trasportistico (All.1). A questo accesso si collegherà una riqualificazione di via dei Pescatori e delle aree contigue che saranno riordinate dalla nuova viabilità di progetto, connessa al ponte di accesso verso l'isola del padiglione Fieristico B, al nuovo distretto commerciale, e al suo proseguimento verso l'area cantieristica. Questo accesso oggi di servizio, in futuro sarà trasformato in una passeggiata a mare mediante la continuità dei percorsi nautici e ciclopedonali verso il Porto Antico. Una ulteriore connessione potrà essere attivata verso l'alto, attraverso un ascensore urbano che affianchi le mura collegando il Distretto alla Collina di Carignano e alle linee di trasporto pubblico che percorrono via Saffi verso il centro cittadino.

I percorsi pedonali innerveranno anche il lato verso l'acqua del nuovo insediamento, attraverso la permeabilità delle aree edificate e del Distretto Commerciale, per arrivare al nuovo spazio urbano

PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO
DISTRETTO N°20 - FIERA KENNEDY - SETTORE 2

definito dal canale nautico, uno spazio scenico che circonda l'isola del Padiglione fieristico valorizzandone i fronti laterali.

Ma in particolare la riconnessione alla città avviene anche a una scala più ampia dal punto di vista dell'attrattività, questa è sostenuta e potenziata con l'insediamento di funzioni di livello sovralocale, con una rete sinergica di strutture private e di uso pubblico: spazi per spettacoli ed eventi, strutture alberghiere e terziarie, residenze temporanee, studentesche e cohousing, che affiancheranno il futuro distretto commerciale tematico nel Palasport (cfr. A4 Relazione sugli aspetti commerciali) e il Padiglione espositivo Nouvel.

A questo obiettivo di riqualificazione e rilancio di un distretto già simbolico con un programma funzionale ambizioso, che cerca di essere attrattivo al tempo stesso per i Genovesi e per un'utenza sovralocale, corrisponde la ricerca di un'immagine rappresentativa. Il progetto tende quindi a un assetto urbanistico e architettonico che faccia propri gli obiettivi avanzati che la città ha assunto nella sua adesione al Patto dei Sindaci per il Clima e l'Energia, con DCC 12/2009 rinnovata con DCC 78/2018, e nella redazione del Piano di Azioni per l'Energia Sostenibile (DCC 93/2010) in corso di aggiornamento come Piano di Azioni per l'Energia Sostenibile e l'Adattamento Climatico.

In particolare attraverso la comparazione degli studi specialistici allegati relativi a mobilità (All. 1), geologia (All.2) energia (C14) e ambiente (All.3) sono state individuate le linee di indirizzo e gli obiettivi che l'attuazione del PUO perseguirà, in applicazione delle normative più avanzate assunte dal Comune di Genova nel suo PUC, dalla Regione Liguria per gli insediamenti commerciali (cfr. A4 relazione sugli aspetti commerciali), e a livello nazionale come applicazione delle direttive EU:

- una gestione energetica sostenibile attraverso l'utilizzo rilevante di fonti rinnovabili e il possibile scambio mediante pompe di calore sia in fase di riscaldamento che di raffrescamento con l'acqua marina dei canali navigabili;
- una gestione conservativa dei flussi di acqua piovana, in attuazione dei requisiti di invarianza idraulica prescritti dal PUC (art. 14), attraverso la permeabilità del suolo dove possibile, ma anche con sistemi di ritenzione; sia se si ricorrerà a tetti verdi estensivi, anche con funzione di mitigazione paesaggistica, sia mediante serbatoi di laminazione distribuiti nei singoli edifici, che oltre a rallentare il deflusso prima dello scarico verso le darsene negli eventi di pioggia importanti, potranno fornire una riserva d'acqua per gli usi non potabili.
- un assetto della mobilità che privilegi il potenziamento dei mezzi pubblici, la mobilità ciclopedonale sia lungo il waterfront, sia verso Brignole e via Saffi (con il possibile inserimento di un ascensore urbano di cui si è detto), e l'uso dei mezzi elettrici;
- lo studio con uno specifico approfondimento sia degli effetti viabilistici alla microscala urbana rispetto all'innesto nella viabilità cittadina e nell'accesso di servizio al padiglione Nouvel, sia dell'impatto acustico correlato alla viabilità sopraelevata.

6 LE PREVISIONI DEL PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO

In attuazione degli obiettivi posti dal PUC per il Distretto di Trasformazione DT20 Fiera Kennedy e in particolare per il Settore 2 (cfr. precedente par. 2.1), e alle strategie di riconnessione fisica e funzionale descritte nel paragrafo precedente, il Progetto Urbanistico Operativo si pone questi obiettivi specifici:

- connettere le opere a mare già eseguite per la darsena nautica con il distretto fieristico, non più gestito come area interclusa ma come punto di snodo tra il futuro percorso ciclopedonale

PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO

DISTRETTO N°20 - FIERA KENNEDY - SETTORE 2

e nautico verso il porto antico, e la passeggiata a mare di Corso Italia, e verso l'entroterra, sia con il percorso di viale Brigate Partigiane e le piazze pubbliche della stazione di Brignole, sia con una possibile connessione verticale verso via Aurelio Saffi;

- costituire un quartiere urbano permeabile, costruito intorno al canale navigabile previsto come fulcro di qualità visuale e di riattivazione della fruizione pubblica, sia collegata alla nautica che alle nuove funzioni previste, anche grazie a una gestione selettiva dei percorsi carrabili e degli spazi di parcheggio privati, che mantenga la fruibilità del padiglione fieristico B (Nouvel) e delle nuove attività previste, ma privilegi soprattutto nell'isola intorno a quest'ultimo, la pedonalità.
- riconvertire a funzioni urbane gli immobili e le aree non più impegnate dalla funzione fieristica permanente, con l'obiettivo di mantenere e rilanciare un ruolo di attrattività anche per visitatori e turisti non genovesi, grazie al livello dei servizi previsti, prima di tutto integrativi della funzione fieristica, per convegni e per l'uso espositivo periodico degli spazi collettivi all'aperto e indoor, in particolare nel padiglione S. Questo sarà riaperto come spazio multifunzionale per lo sport e gli eventi, integrato da uno o due distretti commerciali tematici, che, integrati nel nuovo quartiere da un'offerta mista di spazi di ospitalità alberghiera, di residenza temporanea costituiranno l'altro polo di attrazione per l'utenza turistica e sovralocale.

La proposta di PUO ridefinisce per quanto ammissibile nella flessibilità dell'art. 53 comma 1 della L.R. 36/1997 alcuni elementi indicati dalla scheda di congruenza del Distretto DT20 nel PUC, allo scopo di migliorare la fattibilità del PUO e la sua rispondenza agli obiettivi fissati, sia dalla stessa scheda, sia dello sviluppo della visione dello schema Blueprint attraverso progetti di opere pubbliche dell'Amministrazione Comunale, in particolare il nuovo canale navigabile per la nautica da diporto, e la sistemazione della viabilità sottostante il primo tratto della sopraelevata Aldo Moro come accesso al nuovo comparto urbano, a breve e medio termine dal momento che la completa sostituzione della strada sopraelevata con un tunnel subportuale, scenario dello stesso schema Blueprint per Genova non è per ora nella programmazione dell'Amministrazione.

In particolare i criteri di flessibilità applicati per la definizione del Perimetro del PUO e dei suoi subcomparti derivano sia dal citato art. 53 comma 1 della L.R. 36/1997, sia da quelli più specifici dettati dall'art. 18.3.6 delle Norme Generali del Piano Urbanistico Comunale vigente, come contemplato dallo stesso comma 1 della legge ove definisce la flessibilità di competenza regionale *"oltre i margini di flessibilità previsti dal PUC e dal PUO"*.

Nello stesso tempo questa ridefinizione è necessaria anche rispetto all'origine della proposta di PUO, il bando Waterfront di Levante, e all'articolazione degli interventi previsti con attori e tempi di attuazione diversi, e anche immobili all'interno del Distretto non interessati da questa proposta.

Questi elementi di flessibilità applicati rispetto alla configurazione del Distretto e del Comparto sono nello specifico, come rappresentati nella tavola C01:

- rettifiche al confine orientale tra il comparto 2 oggetto della proposta e il comparto 3 di Piazza Kennedy necessarie al raccordo della viabilità di accesso al nuovo insediamento, ma anche per dare continuità ai percorsi ciclopedonali lungo il litorale come previsto sia dalle strategie del PUC che del Blueprint; in continuità con questa rettifica, lungo le opere a mare sul lato est del Settore 2 fino alla darsena nautica: allineamento sui confini tra le proprietà comunali e le proprietà demaniali in concessione;
- limitate rettifiche alla perimetrazione del confine del Distretto sul lato nord per includere alcune aree di proprietà pubblica utili alla riprogettazione di via dei Pescatori; sempre sul lato nord, in fregio alle mura cittadine, esclusione ai sensi dell'art. 18 comma 3.6 e art. 53 comma

PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO
DISTRETTO N°20 - FIERA KENNEDY - SETTORE 2

1 della L.R.36/1997 di due immobili condominiali interclusi tra la sopraelevata via Aldo Moro e le mura cittadine soprastanti, in quanto non oggetto di interventi nel PUO;

- rettifica del confine sud del comparto 2 per includere l'immobile dismesso dell'Università oggi nel comparto 5 e consentire la riqualificazione dell'area senza incremento della capacità insediativa del comparto, come contemplato dalla stessa scheda DT20 del PUC vigente.

Il PUO è stato inoltre articolato in sub comparti, in particolare alcuni oggetto di opere pubbliche con procedure di attuazione autonome (sub comparto 2.8 canale navigabile) o non oggetto di interventi previsti dal PUO, come la ex batteria Stella (su comparto 2.7) oggi in uso al demanio militare.

Anche i sub comparti di intervento sono articolati (tav. C02 e seguenti) secondo le modalità di realizzazione e gli attori coinvolti:

- Sub comparto 2.0, prima fase della viabilità pubblica, inserita nella programmazione delle opere pubbliche e coordinata con l'attuazione del Sub comparto 2.1
- Sub comparto 2.1, ristrutturazione edilizia e ampliamento volumetrico fuori sagoma del palasport, oggi inagibile, come impianto sportivo convenzionato integrato da un distretto commerciale tematico;
- Sub comparto 2.2, ristrutturazione urbanistica del padiglione C ed edifici minori correlati, con nuove costruzioni miste residenziali e terziarie lungo la banchina nord del nuovo canale navigabile;
- Sub comparti 2.3, 2.4 e 2.5 (le destinazioni sono indicative, cfr. par. successivi), ristrutturazione urbanistica con nuovi edifici a costituire, sulle aree ex Nira a est, ed ex università a ovest del padiglione Nouvel, un'isola circondata dal canale e dalle sue banchine d'attracco, con un mix di funzioni commerciali, terziarie e ricettive, eventualmente integrate da spazi per gli spettacoli e i convegni come servizio convenzionato.
- Sub comparto 2.6 seconda fase della viabilità pubblica, con raccordo al ponte carrabile di accesso alla nuova isola, collegamento litoraneo al cantiere e alla batteria Stella, nonché riqualificazione degli spazi sotto la sopraelevata e delle mura storiche, attualmente programmata con finanziamenti specifici del Ministero dei Beni Culturali.

All'interno del disegno complessivo, che ha tra i suoi obiettivi quello di riportare nell'area della fiera l'attrattività a scala cittadina delle funzioni legate alla cultura e al tempo libero, accompagnate da una riconversione dal punto di vista turistico-ricettivo da affiancare alla nuova qualità delle funzioni messe a servizio della diportistica, particolare importanza assume l'intervento previsto sul lotto 2.1 che riguarda la trasformazione del Padiglione S o Palasport.

Su questo lotto è infatti previsto il recupero con ampliamento del Palasport, oggi inagibile, come impianto sportivo convenzionato integrato da un distretto commerciale tematico.

Caratterizzato da una scala dimensionale rilevante e al tempo stesso da geometrie semplici e iconiche che contribuiscono a renderlo uno degli elementi centrali del distretto può per questo costituire un nuovo modello di aggregazione per la città, utile a restituire la vitalità "quotidiana" degli spazi pubblici e delle attività commerciali a servizio delle nuove funzioni che si insedieranno lungo il canale.

Il progetto intende inquadrarsi negli usi urbanistici consentiti e recependo la richiesta di mantenerne almeno in parte la vocazione sportiva si propone, tuttavia, di integrare questa vocazione con altre che ne garantiscano una frequentazione ed un uso più continuo nell'arco della giornata, creando un polo aggregativo a servizio dell'intero comparto.

PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO

DISTRETTO N°20 - FIERA KENNEDY - SETTORE 2

La sua riqualificazione può essere attuata puntando a coniugare queste diverse identità, lo sport/eventi e il retail, che integrandosi potranno contribuire a migliorarne la qualità complessiva. Scendendo in maggior dettaglio, per ottenere continuità e permeabilità verso la piazza circostante, si intende creare un livello di ingresso in quota e in continuità con la stessa. A questo primo livello fuori terra, potranno essere insediate le attività commerciali, mantenendo lo spazio centrale per attività sportive ed eventi. Il secondo livello fuori terra, a vocazione commerciale, essendo in quota potrà creare un rapporto osmotico col proprio contesto interno sportivo e col contesto esterno affacciato verso il mare. La mediazione tra i vari tipi di spazio verrà, infatti, affidata a due promenade di nuova realizzazione in quota che, sviluppandosi perimetralmente, garantiranno respiro e reciproca fruizione visiva contribuendo a valorizzare il volume puro di questo importante manufatto urbano. nonché una nuova veste, che dovrà essere coerente con lo scenario futuro rappresentato dal PUO, ai suoi esterni, che oggi versano in forte stato di degrado.

All'ultimo livello sono previsti una palestra e i servizi privati complementari all'attività sportiva.

I parcheggi di pertinenza saranno localizzati al livello interrato e serviti da un ingresso decentrato in modo da lasciare la piazza completamente pedonale (fatta salva la carrabilità necessaria ai mezzi di soccorso).

Grazie all'inserimento degli spazi commerciali la struttura potrà essere fruita in modo continuativo e la vita vi potrà fluire durante tutti i giorni dell'anno.

Lo spazio centrale a quota + 5,65 è concepito come uno spazio aperto e flessibile, riconfigurabile in relazione agli eventi che vi avranno luogo, con una capienza variabile e posti a sedere su tribune fisse e mobili potrà essere dedicato ad eventi sportivi, a spettacoli o eventi fieristici, una sorta di moderna Arena a servizio di tutto il distretto.

6.1 CAPACITÀ INSEDIATIVA

La proposta di PUO conferma la capacità insediativa esistente come indicato dalla scheda di congruenza del PUC (cfr. paragrafo 4 precedente) pari a 84.300 mq di Superficie Agibile, come risultante da attività ricognitiva dell'Amministrazione comunale già descritta nel precedente Cap. 4.

Tale capacità insediativa è ripartita dal PUO tra i sub-comparti da 2.1 a 2.5 secondo due livelli di coerenza: uno prescrittivo, in quanto coerente con la differente qualità tipologica e funzionale dei Sub Comparti:

- Da una parte il palasport nel Sub Comparto 2.1. idoneo ad ospitare servizi sportivi e commerciali, e come tale già oggetto di un preliminare di acquisto tra la proprietà pubblica (SPIM) e la proponente di questo PUO.
- Dall'altra le possibilità di valorizzazione in corso di definizione per gli altri sub compartimenti da 2.2 a 2.5, e anche con meno condizionamenti tipologici in quanto di nuova costruzione, che rendono opportuno non ripartire rigidamente la capacità insediativa tra loro.

Questa prima ripartizione è espressa nella tabella delle quantità prescrittive, inserita nella tav. C03 e riportata qui di seguito.

La ripartizione indicata dal PUC tra le funzioni primarie (Residenza, Terziario, Ricettivo e servizi privati) e complementari (commerciale e connettivo urbano) è spostata nella proposta di PUO dalle prime, ridotte dal 70% al 67% a favore delle seconde incrementate dal 30% al 33%, pari a una flessibilità del 10% ai sensi dell'art. 53 c.1 della L.R. 36/1997, volendo costituire un Distretto Tematico commerciale e ricreativo di livello sovralocale (cfr. A4 Relazione sugli aspetti commerciali) nel Sub Comparto 1, e mantenere comunque quote di commercio negli altri.

PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO
DISTRETTO N°20 - FIERA KENNEDY - SETTORE 2

	<i>S. agibile</i>	<i>S. agibile</i>	<i>S. agibile</i>	<i>S.A.</i>
	<i>Dest. Complementari</i>	<i>Dest. Principali</i>	<i>Totale</i>	<i>Esistente</i>
<i>Sub Comparti PUO</i>	<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>Mq</i>
	33%	67%		
2.1	22.300	5.350	27.650	35.000
2.2a - 2.2b				
2.3				
2.4				
2.5				
Totale Sub Comp. da	5.519	51.131	56.650	49.300
Totale Sub. Comp. Ea	27.819	56.481	84.300	84.300
2.0 opere pubbliche fase1				
2.6 opere pubbliche fase2				
Totale lotti di interve	27.819	56.481	84.300	84.300
2.7 Batteria Stella	non oggetto di interventi di trasformazione			
2.8 Canali navigabili	infrastrutture pubbliche aggiuntive oggetto di progettazione separata			
Totale PUO	27.819	56.481	84.300	

Proposta di PUO, tabella di dimensionamento allegata alle NTA e alla Tavola C03.

6.2 RIPARTIZIONE FUNZIONALE DEL PUO

A un livello più dettagliato, il Progetto Urbanistico Operativo delinea uno scenario di ripartizione della capacità insediativa e funzionale per ciascuno dei comparti da 2.2 a 2.5, orientato oltre che sulla conformazione fisica e volumetrica sostenibile in ognuno anche sugli studi di fattibilità che potranno essere sviluppati per lo sviluppo degli altri Sub Comparti.

Tali scenari per i singoli Sub Comparti sono stati studiati sia per una corretta ipotesi di redazione dell'assetto planivolumetrico del PUO che per la definizione dei fabbisogni indotti dalle funzioni prevedibili su cui sono stati disegnati gli elaborati di progetto.

Su tali scenari sono stati svolti gli studi specialistici riguardo alla mobilità, all'ambiente, e alla componente geologica, idraulica e sismica.

Questa ripartizione è comunque da considerare indicativa e flessibile in rapporto alle possibili modalità di attuazione mediante convenzionamenti attuativi separati come delineato nel seguito e all'art. 11 delle NTA. .

La configurazione planivolumetrica e funzionale del progetto, riportata e dimensionata quanto a edificabilità delle singole aree edificabili, conformazione planivolumetrica, assetto dei parcheggi e delle aree di uso pubblico nelle tavole C02, C05 e C06, è quella riassunta nella tabella alla pagina seguente.

PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO
DISTRETTO N°20 - FIERA KENNEDY - SETTORE 2

Tav. C02 Simulazione progettuale e ripartizione funzionale indicativa del PUO							
Sub Comparto PUO	ST	Funzioni complementari (max 33%)	SA mq	Funzioni Principali (min 67%)	SA mq	SA	SA
	Superficie Territoriale mq					TOTALE mq	Esistente mq
2.1		GSV	20.054	Servizi privati	5.350		
2.1		Connettivo/Ev	2.246				
Totali 2.1	41.675		22.300		5.350	27.650	35.000
2.2 a				Residenza	24.000		
2.2 b				Terz/Uffici	6.000		
Totale 2.2a e 2.2 b	16.024				30.000	30.000	
2.3		GSV	3.200	Ricettivo	9.031		
2.3		Connettivo/Ev	0				
Totali 2.3	7.797		3.200		9.031	12.231	
Totale 2.4	5.697			Terz/Uffici	12.100	12.100	
Totale 2.5	3.440	Connettivo/Ev	2.319			2.319	
Totale da 2.2 a 2.5)	32.958		5.519		51.131	56.650	49.300
Totali sub comp edificabili	74.633		27.819		56.481	84.300	84.300
2.0	12.279	Opere pubbliche fase 1					
2.6	10.119	Opere pubbliche fase 2					
2.7	3.914	Batteria Stella, non oggetto di interventi di trasformazione					
2.8	18.052	Canali navigabili, infrastrutture pubbliche aggiuntive oggetto di progettazione separata					
Totale	118.997,0		27.819,0		56.481,0	84.300,0	84.300,0

PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO
DISTRETTO N°20 - FIERA KENNEDY - SETTORE 2

6.3 STANDARD URBANISTICI E PARCHEGGI

La configurazione planimetrica del Progetto Urbanistico Operativo è condizionata dal progetto di opera pubblica parallelo, ma oggetto di procedure di approvazione e valutazione separate, per la realizzazione del nuovo canale navigabile alle barche da diporto incluso nel Sub Comparto 2.8. La realizzazione del canale è parte dello scenario Blueprint per Genova, come rielaborato con progetto Waterfront di Levante donato da Renzo Piano Building Workshop e accettato dall'Amministrazione con DGC 253/2017 di cui al Cap. 1 di questa relazione, previapreso d'atto della sua conformità alle previsioni della Scheda di Congruenza Distretto Fiera Kennedy del PUC vigente con la precedente DGC 16/2016.

Questa compatibilità urbanistica ha i suoi punti di forza nella la congruenza degli obiettivi di riqualificazione e ricucitura di una parte oggi segregata del litorale, di diluizione della monofunzionalità dei servizi fieristici e sportivi in un'ambiente urbano fruibile e attraente per i cittadini, grazie alla presenza dell'acqua, e di servizi commerciali e ricreativi di eccellenza, come si configurano gli stessi Distretti Tematici previsti dal PUC (cfr. A4 relazione sugli aspetti commerciali).

Ciò nonostante la realizzazione del Canale e la coerenza con il progetto Waterfront di Levante pone alcune condizioni importanti ai Sub Comparti che lo costeggiano che si riflettono sulle scelte del PUO anche in merito all'assetto della sosta e delle dotazioni di spazi pubblici (cfr. anche studio di mobilità allegato):

Il PUO prevede infatti la creazione di un'isola sull'acqua, densa di attività ricettive, commerciali, terziarie ed espositive, intorno al volume consistente del Padiglione B Nouvel che resterà in attività. Essendo auspicabile che la fruizione di questo spazio urbano privilegi la pedonalità, il Piano Urbanistico Operativo concentra la dotazione di parcheggi, anche pertinenziali nella zona in terraferma, prevedendo che le modalità di convenzionamento (cfr. par. seguente modalità di attuazione) superino quando possibile il vincolo diretto della dotazione per singolo Sub Comparto, attivando un meccanismo di reperimento analogo a quello previsto dal comma 6 art. 16 delle norme generali di PUC.

La centralità degli spazi sull'acqua, e la scelta di favorire la concentrazione di servizi di eccellenza per la città, per il commercio e il tempo libero, anche di interesse pubblico quali un rinnovato spazio per lo sport e gli eventi, nel Sub Comparto 2.1, uno spazio spettacoli e convegni nel lotto 3, sinergico rispetto alla permanenza del Padiglione Nouvel, rendono prioritario creare una permeabilità pedonale e pubblica dalla terraferma alle darsene nautiche e all'isola. Questa si attuerà creando una rete di spazi di uso pubblico e percorsi che è una delle dotazioni urbane previste dal PUO. Le aree verdi invece saranno localizzate mitigazione verso la sopraelevata, anche nella forma di verde pensile sopra i parcheggi pertinenziali interrati, necessariamente localizzati nella stessa posizione per i motivi già esposti. Il fabbisogno di standard pubblici è quindi in parte prevalente assolto dai nuovi servizi convenzionati (sala sportiva e per eventi nel Sub Comparto 2.1, e sale per spettacoli/convegni nel Sub Comparto 2.3), dalle banchine e dagli altri spazi ciclopedonali, pubblici o asserviti all'uso pubblico. Mentre la dotazione di verde ha funzioni di mitigazione, e deve essere valutata nel quadro più ampio del disegno blueprint/waterfront, che inserisce il distretto in una sequenza più ampia di spazi pedonali verso Porto Antico e verdi lungo Viale Italia.

Sono da considerare secondo questi criteri di priorità alla pedonalità e di integrazione con il trasporto pubblico (cfr. anche All.1 studio trasportistico, in particolare 9.2.3 e 10.2) anche la domanda di sosta indotta dagli eventi sportivi, dagli spettacoli e quella indotta dagli eventi fieristici; per gli eventi eccezionali connessi alla Fiera la risposta è già oggi in una rete di parcheggi temporanei più ampia,

PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO
DISTRETTO N°20 - FIERA KENNEDY - SETTORE 2

e nel rafforzamento del trasporto pubblico, che il PUO propone di rendere da occasionale a permanente.

In sintesi il bilancio degli spazi di sosta pertinenziale e di standard pubblici previsto dallo scenario funzionale proposto dal PUO è riassunto nelle tabelle alle pagine seguenti, come rappresentato sulle tavole C05 e C06:

PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO
DISTRETTO N°20 - FIERA KENNEDY - SETTORE 2

Fabbisogno e dotazioni di servizi pubblici (tav. C05)

SUPERFICI AGIBILI E STANDARD DOVUTI							STANDARD PREVISTI				
SUBCOMPARTO	FUNZIONE	SUP. AGIBILE	% STANDARD DI RIFERIMENTO PREVISTA DAL PUC	MQ STANDARD DOVUTO	TOTALE SUB COMPARTO	RIF ELEB GRAFICO	SUBCOMPARTO	FUNZIONE	SUPERFICIE PREVISTA	TOTALE SUB COMPARTO	TOTALE PREVISTI
2.1	GSV	20.054	80%	16.043			2.1	Serv./Sport	21.300		
2.1	Connettivo/Ev	2.246	40%	898			2.1	ciclopedonale	1.000		
2.1	Servizi	5.350	0%	-							
TOT SUB.2.1					16.942					22.300	
2.2a	Residenza	24.000	60%	14.400			2.2a e 2.2 b	Aree verdi	5.812		
2.2b	Terz/Uffici	6.000	40%	2.400			2.2a e 2.2 b	Banchine +1	2.118		
							2.2a e 2.2 b	Aree ped. +5	1.026		
TOT SUB.2.2a -2.2b					16.800					8.956	
2.3	GSV	3.200	80%	2.560			2.3	Convegni/Spettacolo	2.450		
2.3	Connettivo/Ev	-	40%	-			2.3	Banchine +1	643		
2.3	Ricettivo	9.031	40%	3.612							
TOT SUB.2.3					6.172					3.093	
2.4	Terz/Uffici	12.100	40%	4.840			2.4	Banchine +1	1.485		
TOT SUB.2.4					4.840					1.485	
2.5	Connettivo/Ev	2.319	40%	928			2.5	Banchine +1	731		
							2.5	Parcheggio	362		
TOT SUB.2.5					928					1.093	
TOTALE SA		84.300					TOTALE SUB 2.1.2.3.4.5			36.927	
TOTALE MQ STANDARD DOVUTI					45.682						
							2.0 opere pubb fase 1	aree verdi	5.097		
							2.0 opere pubb fase 1	cicloped	1.308		
							2.6 opere pubb fase 2	parcheggio	4.943		
							TOTALE SUB 2.0-2.6			11.348	
							TOTALE STANDARD PREVISTI				48.275

PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO
DISTRETTO N°20 - FIERA KENNEDY - SETTORE 2

Fabbisogno e dotazioni di parcheggi pertinenziali (tav. C06)

PARCHEGGI PERTINENZIALI DOVUTI									PARCHEGGI PERTINENZIALI PREVISTI	
SUBCOMPARTO	FUNZIONE	SA	SA di rifer. (nuova costruzione sostituzione ed.)	SA di rifer. (ristrutturazione) mq	SNV di rifer.per commerciale	Camere/SUP. rifer. Ricettivo	% STANDARD DI RIFERIMENTO PREVISTO DAL PUC	TOTALE MQ DOVUTI	SUBCOMPARTO	TOTALE SUBCOMPARTO
2.1	GSV	20.054								
	non alimentare				13.500		100%	13.500		
	alimentare				1.500		300%	4.500		
	incremento moto				2.000		10%	200		
2.1	Connettivo/Ev	2.246			2.246		35%	786		
2.1	Servizi	5.350		4.850			35%	1.698		
TOT SUB.2.1							TOT SUB.2.1	20.684	TOT SUB.2.1	27.720
2.2a	Residenza	24.000	24.000				35%	8.400	2.2a (due livelli)	12.614
2.2 b	Terz/Uffici	6.000	6.000				35%	2.100	2.2b	2.489
TOT SUB.2.2aE 2.2b							TOT SUB.2.2aE 2.2b	10.500	TOT SUB. 2.2a E 2.2b	15.103
2.3	GSV	3.200								
	non alimentare				3.000		100%	3.000		
	alimentare				-		300%	-		
	incremento moto				2.000		10%	200		
2.3	Connettivo/Ev						35%	-		
2.3	Ricettivo	9.031				180	1 posto auto/cam. (28mq/p indicativi)	5.040		
TOT SUB.2.3							TOT SUB.2.3	8.240	TOT SUB.2.3	-
2.4	Terz/Uffici	12.100	12.100				35%	4.235		
TOT SUB.2.4							TOT SUB.2.4	4.235	TOT SUB.2.4	2.490
2.5	Connettivo/Ev	2.319	2.319				35%	812		
TOT SUB.2.5							TOT SUB.2.5	812	TOT SUB.2.5	-
TOTALE MQ PARCHEGGI PERTINENZIALI DOVUTI								44.470	TOTALE MQ PARCHEGGI PERTINENZIALI PREVISTI	45.313

STARARCHING

PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO
DISTRETTO N°20 - FIERA KENNEDY - SETTORE 2

6.4 MODALITÀ DI ATTUAZIONE

L'attuazione del Progetto Urbanistico Operativo dovrà svilupparsi in più fasi, connesse alla progettazione e attuazione delle opere pubbliche direttamente correlate al progetto, in particolare:

- la viabilità, il verde nel sub comparto 2.0, la cui realizzazione è parallela all'attuazione della ristrutturazione del padiglione S come distretto commerciale e impianto sportivo nel Subcomparto 2.1;
- la viabilità e la riqualificazione degli spazi lungo le mura storiche, nel SubComparto 2.6 come nuovo accesso all'insediamento previsto lungo il nuovo canale per la nautica nei Sub Comparti da 2.2 a 2.5, e allo stesso padiglione Nouvel.

E' evidente come la seconda fase qui indicata sia condizionata anche dall'attuazione, con un progetto di opera pubblica oggetto di un procedimento separata, del canale navigabile e che insieme debbano concorrere a un complessivo riordino delle infrastrutture a rete articolato intorno alle banchine del canale, programmato in modo da garantire la continuità operativa del padiglione Nouvel (Cfr. Tav. B12.1 e 12.2 e Tav. B15.1 e 15.2).

Del resto la realizzazione del canale navigabile è un fattore indispensabile di miglioramento urbano anche per rendere più appetibili gli sviluppi previsti nei Subcomparti da 2.2 a 2.5, la cui configurazione definitiva potrebbe richiedere quindi un maggior grado di flessibilità nella scelta delle destinazioni d'uso e delle tipologie insediative.

Per questo motivo il Progetto Urbanistico Operativo prevede modalità attuative flessibili, che contemplano come opzione principale il convenzionamento unitario o simultaneo di tutti i subcomparti, ma anche la possibilità che la configurazione prevista dei Sub Comparti, con i relativi gradi di flessibilità funzionale per la localizzazione degli spazi di sosta (cfr. par. precedente) possa essere mantenuta anche per convenzioni di attuazione non simultanee, grazie al ruolo di coordinamento della Città, anche in qualità proprietaria attraverso una sua società partecipata degli immobili in corso di alienazione.

6.5 ELEMENTI DI FLESSIBILITÀ

Per quanto esposto nel paragrafo precedente circa i tempi e le modalità di attuazione, anche rispetto alle prospettive di sviluppo e di miglioramento della qualità urbana che il nuovo canale navigabile potrà generare, la proposta di PUO non è concepita come una proposta di assetto univoca e definitiva, ma come uno scenario di assetto urbanistico che si preciserà, soprattutto per i sub compartimenti da 2.2 a 2.5, nel corso delle fasi di attuazione. La normativa di PUO quindi lascia margini di flessibilità tali permettere alla città di cogliere tutte le opportunità future, che saranno generate sia all'interno del Waterfront di Levante, sia dal progredire in tutta la città del processo di riqualificazione del centro storico e del fronte a mare, e quindi dalla sua sempre maggiore attrattività per il turismo sia d'arte che di affari, quest'collegato alle attività fieristiche sia presso il Padiglione Nouvel che ai Magazzini del Cotone. In particolare questa flessibilità come delineata dall'art. 12 delle norme di attuazione riguarderà:

- eventuali ulteriori limitate rettifiche al perimetro del PUO e dei suoi subcomparti;
- eventuali incrementi o modifiche del tipo di spazi di uso pubblico previsti secondo le esigenze che la città esprimerà;
- modifica all'assetto planivolumetrico e architettonico, entro i limiti definiti dagli elaborati;

PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO
DISTRETTO N°20 - FIERA KENNEDY - SETTORE 2

- modifica dell'articolazione delle funzioni private previste, e in particolare delle tipologie di ospitalità alberghiera e specialistica;

La necessità di permettere una flessibilità attuativa ha guidato infatti la definizione degli elaborati grafici e delle Norme Tecniche del Progetto Urbanistico Operativo, in particolare per la definizione degli elementi di flessibilità di cui all'art. 50 comma 2 lett. D punto 1 della L.R. 36/1997, delineati dalla combinazione tra l'articolato normativo e i diversi livelli di cogenza degli elaborati grafici:

- La distinzione degli elementi prescrittivi inderogabili riportati nella Tav. C.03 e dal Comma 1 dell'art. 5 delle Norme di Attuazione, indispensabili per individuare la posizione delle aree edificabili rispetto sia ai vincoli esistenti (distanza dalla strada sopraelevata, passaggi pubblici e servitù), e per regolare l'assetto dell'edificato rispetto alle esigenze di qualità del paesaggio urbano, sia rispetto alle banchine del nuovo canale navigabile, sia rispetto ai limiti di altezza nel rispetto dei criteri di tutela del paesaggio e delle visuali (Cfr. A2 Relazione Paesaggistica); la stessa tavola riporta il dimensionamento complessivo degli insediamenti come regolato dall'art. 3 delle norme di PUO.
- La funzione guida degli altri elaborati, indicativi ma non vincolanti, come descritto dalle stesse norme di attuazione al comma 2 dell'art. 5, anche in relazione alla flessibilità funzionale di cui all'art. 3 comma 2 delle Norme Tecniche, e alla flessibilità architettonica e di assetto prevista dall'art. 12.