

PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO

DISTRETTO N°20 - FIERA KENNEDY - SETTORE 2

Comune di Genova

Relazione sugli aspetti commerciali

Elaborato

A4

Data

31 ottobre 2019

Revisione

REV00

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 destinazione d'uso commerciale e assetto del distretto commerciale tematico	4
2 Requisiti delle strutture commerciali previste	5
2.1 - All. A L.R. 1/2017 Condizioni urbanistico territoriali per la localizzazione di grandi strutture di vendita	5
3.2 DCR 31/2015 par 5 punto B REQUISITI QUALITATIVI E DI PRESTAZIONE SPECIFICI OBBLIGATORI	6

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

**1 DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE E ASSETTO DEL DISTRETTO COMMERCIALE
TEMATICO**

La normativa regionale ligure (L.R. 1/2007) inerente il settore commerciale è particolarmente attenta all'integrazione delle nuove strutture commerciali nei tessuti urbani. In particolare sia la legislazione che la programmazione (D.C.R. 31/2012 e s.m.i.) prevedono la verifica preliminare (art. 19 bis della legge) di una specifica lista di requisiti (All. A L.R. 1/2007 e DCR 31/2014) condizionanti per il corretto inserimento ambientale e urbano, preliminarmente all'avvio della procedura di autorizzazione, coordinata dal punto di vista commerciale ed edilizio.

Queste cautele sono ulteriormente rafforzate dal fatto che la previsione di nuove strutture commerciali di grandi dimensioni è soggetta ai sensi del Testo Unico 152/2006 sull'ambiente (all.IV alla parte seconda) a screening VIA regionale, che in questo progetto è stato anticipato in abbinamento alla proposta esclusione dalla Valutazione Ambientale Strategica come previsto dall'art. 16 c.1 della L.R. 32/2012 sulle valutazioni ambientali.

Il progetto è caratterizzato dalla presenza di distretti commerciali tematici ai sensi dell'art. 17 della L.R. 1/2007, che prevede uno specifico tipo di media o grande struttura, articolata in uno o più esercizi, caratterizzati da un'offerta merceologica coerente con un tema specifico dell'area e rivolti a un mercato ampio, anche integrati da servizi di interesse collettivo pubblici o privati. La localizzazione di uno o più Distretti commerciali tematici nella Trasformazione Fiera Kennedy è comunque già prevista sia nel PUC vigente (Tav. 8 sistema commerciale e scheda di coerenza del Distretto DT20 Fiera Kennedy settore 2, funzioni ammesse, settore 2, complementari, "uno o più distretti commerciali tematici"); sia nel processo pubblico di selezione della proposta per il Waterfront di Levante a partire dal progetto Blueprint.

Complessivamente l'area oggetto della proposta di PUO si configurerà come un polo di servizio di livello cittadino e regionale, ma qualificata dal punto di vista dell'attrattività per un'utenza anche più vasta, riferita al turismo nazionale e internazionale. Questo prima di tutto per la presenza di servizi unici e di grande richiamo, come le attrezzature sportive, integrate da servizi privati per il fitness, il benessere e la cura della salute, il padiglione espositivo Jean Nouvel, adiacente al settore 2 ma praticamente al centro dell'insediamento, a cui la proposta aggiunge spazi dedicati alla convegnistica e allo spettacolo, e ancora di più per la previsione di un'articolata offerta di servizi ricettivi, alberghi e "residenze temporanee" (studentato, co-living, service apartments) rivolta sia al turismo di passaggio per la città d'arte, il loisir e gli eventi sia alle presenze più prolungate per motivi di studio e di lavoro.

A conferma di questa vocazione di tutto l'insediamento ad essere una finestra aperta per i Genovesi sul mondo, e per i turisti per uno sguardo sulle tipicità del territorio genovese e italiane, anche i distretti commerciali previsti, uno previsto nel sub comparto 1 di attuazione per una superficie netta di vendita di 15.000 mq integrato con ulteriori spazi sportivi e servizi privati per il fitness, il benessere e le cure mediche, l'altro di eventuale attuazione per 3.200 mq di superficie di vendita all'interno dell'isola in adiacenza al padiglione B Nouvel e integrato da servizi per la convegnistica e gli spettacoli, configurano un'offerta merceologica al tempo stesso eccezionale rispetto all'offerta cittadina, per gli utenti genovesi, e rivolta a dare all'utenza turistica un ventaglio di scelta sulle tipicità della città, del territorio, e nei settori più ricercati per lo shopping dei viaggiatori, non solo quello alimentare ma anche quello della moda. I temi dei distretti commerciali riguarderanno quindi:

- lo sport e il fitness;
- il tempo libero;

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

- 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,

Queste tematiche anche fra loro alternative sono mirate sulla 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 costantemente tutto il distretto waterfront.

Il distretto commerciale tematico 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.

2 REQUISITI DELLE STRUTTURE COMMERCIALI PREVISTE

In particolare i requisiti urbanistici ambientali che il progetto delle nuove strutture di vendita rispetteranno in attuazione della normativa e della programmazione regionale ai sensi dell'art. 19 L.R. 1/2007 sono:

2.1 - ALL. A L.R. 1/2017 CONDIZIONI URBANISTICO TERRITORIALI PER LA LOCALIZZAZIONE DI GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

Categoria 3) Aree produttive urbanizzate dismesse o infrastrutture dismesse da riconvertire per usi urbani o produttivi ed aree produttive in ambito urbano, dismesse o in via di riconversione per usi urbani compatibili con le funzioni commerciali.

Condizioni escludenti

Presenza di aree inondabili T=50 e 200 A e B salvo quelle comprese nella fascia B per le quali sia già accertato che si tratti di aree con minor pericolosità in relazione con modesti tiranti idrici e ridotte velocità di scorrimento(B0): solo queste ultime sono presenti nel Sub Comparto 2.1 di intervento, e solo per una fascia marginale (cfr. Studio Geologico allegato), l'insediamento commerciale è quindi ammissibile.

presenza di suscettività al dissesto geologico alta o molto alta; l'intera area interessata dall'insediamento commerciale (cfr. Studio Geologico allegato) è priva di aree di dissesto attivo o potenziale

interferenze con vincoli elettrodotti ad alta tensione, pozzi, sorgenti, rete ecologica regionale; come evidenziato negli elaborati relativi alle infrastrutture a rete e nella relazione illustrativa per quanto riguarda la rete ecologica, non sono presenti interferenze.

presenza nell'insediamento di aree orticole o agricole; tutto l'ambito di intervento è costituito da aree già completamente urbanizzate come quartiere espositivo (cfr. Tav. B01 e seguenti).

Contrasto con il PTCP Vigente; L'ambito è conforme al PUC vigente, approvato in conformità al PTCP

Requisiti obbligatori di accesso al procedimento di autorizzazione commerciale

destinazione d'uso prevista dal PUC/PRG tra quelle per funzioni: produttiva e direzionale, commerciale, autorimesse e rimessaggi, di cui all'articolo 13, comma 1, lett. c), d) e f) della l.r. 16/2008 e s.m.: la destinazione "uno o più Distretti Commerciali Tematici" è espressamente prevista dalla scheda di coerenza del Distretto DT20.

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

accesso da strade urbane di quartiere e locali urbane. La viabilità di accesso prevista nel sub comparto 2.0 è di categoria strada urbana di quartiere (cfr. studio di mobilità allegato)

edificio esistente facilmente adattabile per l'uso commerciale con interventi di ristrutturazione edilizia sostituzione e nuova costruzione che rinnovi la qualità architettonica, l'efficienza energetica e l'inserimento paesaggistico; la riqualificazione architettonica e paesaggistica delle parti non più utilizzate del quartiere espositivo è l'obiettivo posto dalla Scheda di Congruenza per il Distretto di trasformazione 20 Fiera Kennedy settore 2; gli edifici previsti sia quelli di nuova costruzione che quello del palasport oggetto di ristrutturazione raggiungeranno standard di efficienza energetica in linea con la normativa più avanzata (cfr. relazione energetica allegata)

disponibilità di parcheggi all'interno degli edifici, in copertura o are esterne schermate, o interrato. l'intero fabbisogno di spazi di sosta richiesto dal punto 15 della D.C.R. 31/2012 come mod. dalla D.C.R. 31/2014 è assolto all'interno del Sub Comparto 2.1 di intervento, sia per il distretto commerciale integrato dal palasport, sia per l'eventuale distretto (per non oggetto di richiesta di autorizzazione commerciale contestuale all'approvazione del PUO) nel sub comparto 2.3 adiacente, collegato al primo da passerelle pedonali sul canale navigabile (cfr. Tav. C06).

Servizio di trasporto pubblico entro la distanza di 500 metri dalla struttura. Linee bus disponibili in Piazzale Kennedy e via Saffi (cfr. All.1 studio di mobilità)

Requisiti obbligatori per il progetto di insediamento commerciale per GSV.

Interventi di adeguamento e potenziamento della viabilità di accesso esistente a carico del soggetto attuatore. Assolto.

realizzazione di opere di urbanizzazione all'esterno dell'insediamento commerciale per il miglioramento della qualità urbana; Assolto.

realizzazione di aree pedonali e spazi verdi all'interno dell'insediamento commerciale; assolto

per interventi di nuova costruzione o sostituzione edilizia, riduzione della superficie impermeabile o rallentamento del deflusso: assolto

Utilizzo di tecnologie costruttive che favoriscano l'inserimento di vegetazione nelle costruzioni (tetti e pareti verdi), assolto.

3.2 DCR 31/2015 PAR 5 PUNTO B REQUISITI QUALITATIVI E DI PRESTAZIONE SPECIFICI OBBLIGATORI

Saranno assolti nella progettazione edilizia, salvo dove diversamente specificato.