



COMUNE DI GENOVA

VERBALE CONFERENZA DI SERVIZI

Seconda riunione

21 giugno 2019

OGGETTO: ACCORDO DI PROGRAMMA, ai sensi dell'art. 58 della L.R. n. 36/1997 e s.m.i., fra Regione Liguria, Comune di Genova e Autorità di Sistema Portuale del Mar Ligure Occidentale, per l'aggiornamento dell'Accordo di Programma stipulato in data 16 aprile 2012 tra Regione Liguria, Provincia di Genova, Comune di Genova e Autorità Portuale di Genova, per la realizzazione del centro polifunzionale di Ponte Parodi comportante variante e aggiornamento al PUC per la modifica del perimetro dell'Ambito Speciale n. 73 "Ponte Parodi", individuazione del nuovo Ambito Speciale n. 73bis "Hennebique" e la riclassificazione di porzioni dell'Ambito Speciale n. 73 da destinare a servizi pubblici.

Con nota prot. 218822 del 18/06/2019 il Comune di Genova - Direzione Urbanistica - ha indetto la seconda seduta della Conferenza di Servizi in oggetto indicata.

Con nota prot. 221580 del 19/06/2019 è stata altresì data notizia a Soggetti privati dell'indizione della presente Conferenza.

Il giorno 21 giugno 2019 alle ore 9 presso la Direzione Urbanistica del Comune di Genova – Via di Francia 1 – 14mo piano - si svolge la seconda riunione della Conferenza.

Presiede, l'Arch. Laura Petacchi Direttore della Direzione Urbanistica del Comune di Genova.

In qualità di uditore è presente:

- Porto Antico di Genova – Dott. Alberto Cappato

Sono aperti i lavori con la verifica delle presenze.

Regione Liguria	Arch. Pier Paolo Tomiolo – Vice Direzione Generale Territorio – su delega del Presidente nota Prot. 181479 del 20/6/2019
Autorità di Sistema Portuale del Mar Ligure Occidentale – Porto di Genova	Dott.ssa Laura Ghio Direzione Pianificazione e Sviluppo con delega Arch. Angela Imbesi
Comune di Genova	Arch. Laura Petacchi Direttore Direzione Urbanistica Con delega del Sindaco datata 18/6/2019 prot. n. 218311 a sottoscrivere l'Accordo

Vista la deliberazione di Consiglio Comunale n. 16 del 26/02/2019 avente ad oggetto: *“Adozione degli atti inerenti la modifica dell'Accordo di Programma fra Regione Liguria, Comune di Genova e Autorità di Sistema portuale del mar ligure Occidentale, per la realizzazione del Centro polifunzionale di Ponte Parodi comportante variante ed aggiornamento al P.U.C.”*

Richiamato integralmente il verbale della prima seduta della Conferenza svoltasi in data 29 marzo 2019;

Documento firmato digitalmente



COMUNE DI GENOVA

Vista la deliberazione di Giunta Comunale n. 132 del 16/5/2019 con la quale è stato preso atto che non sono state presentate osservazioni alla pubblicazione degli atti inerenti l'Accordo di Programma di che trattasi;

Visti gli atti di assenso alla sottoscrizione dell'Accordo di programma di:

- Regione Liguria delibera Giunta regionale n. 449 del 31/5/2019;
- Autorità di Sistema Portuale del Mar Ligure Occidentale Deliberazione del Comitato di Gestione prot. n. 28/6/2019 del 18 aprile 2019.

Preso atto che con Atto Dirigenziale n. 1348/2019 del 13/6/2019 la Città Metropolitana di Genova – Direzione Territorio e mobilità – Servizio Amministrazione territorio e trasporti – ha disposto che non emergono aspetti di contrasto rispetto alla Pianificazione Territoriale di livello metropolitano e non sono da riscontrare elementi ostativi all'approvazione della Variante al P.U.C. di Genova adottata con DCC m. 16/2019 ai sensi dell'art. 44 della L.R. 36/97 e smi, relativa alla modifica e riarticolazione dell'Ambito Speciale n. 73 del P.U.C.

Preso ancora atto che il Consiglio della Città Metropolitana in data 19 giugno 2019 ha deliberato di non partecipare alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma nella sua nuova versione e per le previsioni ora individuate, in ragione della conclusione dell'opera principale di propria competenza, dovendosi peraltro formulare la raccomandazione che vengano sempre salvaguardati e mantenuti gli spazi per parcheggi a servizio dell'Istituto scolastico al fine della sua piena funzionalità, in coerenza con le previsioni originarie e con le disposizioni di legge in materia, sia nelle more della completa realizzazione delle opere previste sulle aree contermini all'edificio scolastico, sia successivamente all'attuazione delle stesse.

Si procede alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma.

La seduta termina alle ore 9,30.

Letto, condiviso e sottoscritto:

Regione Liguria	Arch. Pier Paolo Tomiolo
Autorità di Sistema Portuale del Mar Ligure Occidentale – Porto di Genova	Dott.ssa Laura Ghio
Comune di Genova	Arch. Laura Petacchi

ACCORDO DI PROGRAMMA

che si stipula, ai sensi dell'art. 58 della L.R. n. 36/1997 e s.m.i., fra Regione Liguria, Comune di Genova e Autorità di Sistema Portuale del Mar Ligure Occidentale, per l'aggiornamento dell'Accordo di Programma stipulato in data 16 aprile 2012 tra Regione Liguria, Provincia di Genova, Comune di Genova e Autorità Portuale di Genova, per la realizzazione del centro polifunzionale di Ponte Parodi comportante variante e aggiornamento al PUC per la modifica del perimetro dell'Ambito Speciale n. 73 "Ponte Parodi", individuazione del nuovo Ambito Speciale n. 73bis "Hennebique" e la riclassificazione di porzioni dell'Ambito Speciale n. 73 da destinare a servizi pubblici.

*** * ***

L'anno 2019, il giorno ventuno del mese di giugno, in Genova, presso la sede del Comune di Genova,

tra

- la Regione Liguria,
- il Comune di Genova,
- l'Autorità di Sistema Portuale del Mar Ligure Occidentale,

PREMESSO

- a) che in data 16 aprile 2012 è stato sottoscritto tra la Regione Liguria, il Comune di Genova, la Provincia di Genova e l'Autorità Portuale di Genova, l'aggiornamento dell'Accordo di Programma, originariamente stipulato in data 4 aprile 2007, per le motivazioni e le finalità ivi indicate;
- b) che in data 3 dicembre 2015 è entrato in vigore il nuovo PUC del Comune di Genova che ha compreso le aree e gli immobili oggetto dell'Accordo di Programma 2007, come aggiornato nel 2012, nell'Ambito soggetto a disciplina urbanistica speciale n. 73 – Ponte Parodi che ha confermato tutte le previsioni urbanistiche e le relative progettazioni nel frattempo sviluppate così come definite con l'aggiornamento dell'Accordo di Programma del 16 aprile 2012;
- c) che il Progetto Unitario, finalizzato a definire l'inquadramento generale dell'ambito, come modificato nel 2012 in sede di Accordo di Programma, comprendeva 7 Lotti di intervento:
 - Lotto 1: realizzazione del Centro Polifunzionale di Ponte Parodi;
 - Lotto 1bis: insediamento di servizi portuali alla nave (sede rimorchiatori);
 - Lotto 2: viabilità di accesso a Ponte Parodi ed agli altri lotti del Progetto Unitario;

- Lotto 3: insediamento dell'Istituto Nautico mediante ristrutturazione dell'edificio Darsena oltre alla sistemazione degli spazi di pertinenza;
 - Lotto 4: sistemazione dell'area in superficie tra l'edificio Cembalo e l'edificio di Calata Darsena con previsione di localizzazione del parcheggio pertinenziale interrato dell'edificio Cembalo, previa ricollocazione delle attività esistenti;
 - Lotto 5: ristrutturazione dell'edificio Hennebique;
 - Lotto 6: insediamento di funzioni compatibili, previa rilocalizzazione delle attività esistenti.
- d) che lo stato di attuazione dell'Accordo di Programma 2012 e del relativo Progetto Unitario risulta essere il seguente:
- 1) Relativamente ai Lotti 1 e 2, Ponte Parodi e opere di urbanizzazione connesse, in data 5 marzo 2009, si è svolta presso il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti - Provveditorato interregionale alle OO.PP. Lombardia - Liguria - Sede Coordinata di Genova, su istanza di Autorità Portuale, la Conferenza dei Servizi ex DPR 616/77 e DPR 383/94 in sede referente (Conferenza Stato-Regione), nell'ambito della quale è stato presentato da parte di AltaPonteParodi S.p.A. il Progetto Edilizio Definitivo del nuovo Centro Polifunzionale di Ponte Parodi comprensivo delle inerenti opere di urbanizzazione alla quale il Comune di Genova ha partecipato dovendone accertare la conformità alle norme urbanistico edilizie, secondo quanto dispone l'art. 3 del D.P.R. 18 aprile 1994 n. 383.
 - 2) In data 5.11.2012 si è svolta la Conferenza di Servizi con la quale è stato avviato il procedimento ai sensi degli art. 20 e 23 della L.R. n. 1/2007 "Testo unico in materia di commercio", finalizzato al rilascio dell'autorizzazione commerciale relativa al Distretto Commerciale Tematico.
 - 3) Il Centro Polifunzionale di Ponte Parodi ricadeva, prima dell'abrogazione della l.r. 38/1998 come disposto con l'art. 17 della l.r. 28 dicembre 2017, n. 29, tra le opere soggette alla disciplina di Valutazione di Impatto Ambientale in data 18.02.2010 AltaPonteParodi S.p.A. aveva attivato la procedura di verifica/screening in esito della quale, con Decreto del Dipartimento Ambiente, Settore Valutazione Impatto Ambientale, n. 871 in data 28.03.2012, la Regione Liguria aveva stabilito che il progetto non dovesse essere assoggettato a procedura di V.I.A. a condizione che venissero adempiute le prescrizioni, nel rispetto dei termini e delle modalità indicate, prescrizioni che l'Aggiudicatario ha accettato, per quanto di competenza.
 - 4) Nel Lotto 1bis è prevista la nuova costruzione di una sede per servizi portuali alla nave, e relativi parcheggi di pertinenza, da sviluppare sulla base di un progetto architettonico coordinato con il progetto del Centro Polifunzionale.

- 5) Per quanto riguarda il Lotto 3, progetto per l'insediamento dell'Istituto Nautico mediante ristrutturazione dell'edificio Darsena oltre alla sistemazione degli spazi di pertinenza, la Provincia di Genova ha realizzato l'intervento di recupero dell'edificio di Calata Darsena dove si è insediato, nel settembre 2007, l'Istituto Nautico "San Giorgio".
 - 6) Nel Lotto 4 è consentita la realizzazione del parcheggio pertinenziale interrato dell'edificio Cembalo, intervento compreso nel P.R.U. della Darsena, e la sistemazione a spazi pedonali e parcheggio pubblici in superficie, anche a servizio dell'Istituto Nautico.
 - 7) Nel Lotto 6, corrispondente alla porzione di testata di Calata Darsena, è consentita la demolizione ed eventuale ricostruzione previa sottoscrizione d'intesa tra Autorità Portuale e Comune di Genova.
 - 8) Relativamente al Lotto 5 Hennebique, definitivamente superata la previsione dell'insediamento Universitario, previsto dall'Accordo di Programma originario stipulato nel 2007, il ruolo dell'edificio è stato riconsiderato nell'ambito delle elaborazioni relative alla revisione del Progetto Unitario e dell'aggiornamento dell'Accordo stesso, avvenuto nel 2012.
- e) che con riferimento all'edificio Hennebique le considerazioni svolte hanno portato ad attribuire all'edificio un ruolo altrettanto significativo per la città con particolare riferimento all'obiettivo di completamento del disegno dell'arco ex portuale caratterizzato da funzioni urbane, compreso fra il mare e il centro storico, e di integrazione delle funzioni di eccellenza insediate nel porto antico, andando a costituire un polo destinato a servizi pubblici e privati di interesse generale e di funzioni particolarmente dedicate alle attività crocieristiche, turistiche e urbane.
- f) che in particolare riguardo alle relazioni di contesto, l'edificio costituisce uno degli elementi di continuità est-ovest del percorso ciclopedonale che si sviluppa lungo tutto l'arco del porto storico, da ciò è emersa l'opportunità di prevedere nell'ambito del progetto relativo all'edificio Hennebique la realizzazione di un percorso pubblico affacciato sul mare che costituisca il collegamento diretto tra Stazione Marittima e terminal crociere di Ponte Parodi dando altresì rilievo alle connessioni morfologiche e funzionali con il centro storico, in particolare con la Commenda di Prè e il Palazzo del Principe.
- g) che a seguito del soprarichiamato aggiornamento dell'Accordo, nel 2013 l'allora Autorità Portuale ha provveduto a pubblicare un bando per l'affidamento in concessione del compendio Hennebique, allo scopo di consentire la ristrutturazione e la gestione del bene in coerenza a quanto previsto dall'Accordo stesso e dal Progetto unitario.
- h) che tuttavia rilevato che l'individuazione delle nuove funzioni operata nel 2012 in sede di aggiornamento degli strumenti di pianificazione, articolate nella scheda di

distretto del PUC 2000 in caratterizzanti e ammesse e, in tal senso, soggette a rapporti percentuali vincolanti, si è dimostrata scarsamente attrattiva, anche sotto il profilo della sostenibilità economica delle soluzioni progettuali formulabili, essendosi conclusa infruttuosamente la gara per l'affidamento come illustrato da Autorità Portuale con nota n. 9251 in data 10.04.2015.

- i) che nel corso delle sedute del Collegio di Vigilanza dell'Accordo di Programma, convocato in data 21.09.2015 e 20.06.2016 su istanza di Autorità Portuale, gli Enti sottoscrittori dell'Accordo medesimo hanno preso atto delle criticità evidenziate e hanno convenuto circa la necessità di modificare la disciplina urbanistica dell'Ambito speciale n. 73 e quindi dell'Accordo di Programma aggiornato nel 2012 con il relativo Progetto Unitario.
- j) che in data 23 gennaio 2018 è stato sottoscritto l'Accordo Quadro, tra Autorità di Sistema Portuale del Mar Ligure Occidentale, Comune di Genova, Regione Liguria, Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Genova e le province di Imperia, La Spezia e Savona, Dipartimento di Architettura e Design (DAD) dell'Università degli Studi di Genova, finalizzato alla promozione della collaborazione delle parti nel campo della conoscenza, dello studio, della valutazione delle condizioni di conservazione e delle condizioni di tutela e vincolo, nonché delle possibilità di intervento per la conservazione, il restauro, la riqualificazione e il riutilizzo dell'edificio storico dei "Silos Granari di Genova" (cd. "Hennebique) e delle aree circostanti.
- l) che a seguito delle criticità come più sopra riscontrate e preso atto degli sviluppi progettuali, è necessario intervenire sui contenuti della disciplina urbanistica dell'Ambito speciale n. 73 e, conseguentemente, procedere con l'aggiornamento dell'Accordo di Programma stipulato nel 2012 e contestuale variante al PUC vigente, da approvarsi contestualmente alla conclusione dell'Accordo di Programma ai sensi dell'art. 58 della L.R. n. 36/1997 e s.m.i., al fine di:
 - 1) confermare le previsioni urbanistiche di intervento del lotto 1 così come definite con l'Accordo di Programma del 16 aprile 2012;
 - 2) attribuire all'edificio Hennebique una appropriata disciplina urbanistica che tenga conto delle prescrizioni derivanti dalla specificità dell'edificio mediante l'individuazione di un nuovo Ambito con disciplina speciale da rubricarsi sub art. 25 delle Norme Generali del PUC al n. 73bis da denominarsi "Hennebique" definendo, al fine di superare le attuali rigidità in merito alla la disciplina delle destinazioni d'uso, un mix funzionale rappresentato da una serie di funzioni ammesse senza individuazione di principali e complementari, tale da consentire ampia flessibilità alle soluzioni progettuali formulabili, confermando nel contempo le limitazioni relative alle attività commerciali;

- 3) escludere dall'ambito i lotti che hanno avuto attuazione o per i quali si può prevedere uno sviluppo autonomo, che sono pertanto da ricomprendersi nell'Ambito ACO-L, arco di conservazione Fronte Mare Porto Antico, soggetto alla relativa disciplina contenuta nelle Norme di Conformità del PUC, e nel Sistema dei Servizi Pubblici;
 - 4) ripermire l'Ambito speciale n. 73 "Ponte Parodi" oggetto dell'Accordo di Programma 2012 il cui Progetto Unitario approvato è confermato limitatamente ai lotti 1, 1bis relativi a Ponte Parodi e 6;
 - 5) ripermire il lotto n. 2 a ricomprensere l'area assegnata in concessione a Porto Antico S.p.a. ove il Progetto Unitario prevede l'accesso al livello interrato; la restante parte stralciata dal lotto n. 2 viene mantenuta riservata alla pubblica viabilità e parcheggi con la relativa sistemazione di superficie, comprensiva dei sotto servizi e sarà posta a carico dei soggetti attuatori degli interventi che utilizzano tale viabilità come accesso ai rispettivi edifici.
 - 6) confermare l'impegno di Autorità di Sistema Portuale del Mar Ligure Occidentale – Porto di Genova, per quanto concerne la viabilità esterna al perimetro del progetto unitario, di adeguare la corsia nord del viadotto Cesare Imperiale ricadente in ambito demaniale da adibire, come già previsto nel vigente Accordo di Programma, a viabilità urbana di collegamento fra via Bruno Buozzi e Ponte Parodi;
- m)** che con riferimento alle modifiche sopra indicate ed ai descritti mutamenti del contesto di riferimento, agli sviluppi progettuali illustrati e alla disciplina del PUC entrato definitivamente in vigore nel 2015, si individuano quindi i lotti del PU:
- 1) attuati:
 - Lotto 3, le previsioni risultano attuate e inoltre l'area corrispondente è già compresa nel Sistema dei Servizi pubblici del PUC come Istruzione Esistente di livello urbano (IE 1073) pertanto, nella cartografia dell'Assetto Urbanistico l'area è assimilata all'ambito complesso per la valorizzazione del litorale (ACO-L), arco di conservazione Fronte Mare Porto Antico;
 - 2) per i quali è possibile disciplinare l'attuazione degli interventi in via autonoma rispetto all'ambito n. 73 del PUC disciplinato dall'Accordo di Programma:
 - Lotto 4, considerato la previsione per parcheggio pertinenziale interrato e sistemazione a spazi pedonali e parcheggi pubblici in superficie nella cartografia dell'Assetto Urbanistico l'area è assimilata all'ambito complesso per la valorizzazione del litorale (ACO-L), arco di conservazione Fronte Mare Porto Antico, e nel Sistema dei Servizi Pubblici è individuata come verde e parcheggi di previsione;
 - Lotto 5 - Hennebique - tenuto conto della specificità dell'edificio, l'intervento ammissibile non può essere altro che quello della ristrutturazione edilizia, con

demolizioni e ricostruzioni parziali, senza incremento della volumetria e con limitate modifiche della sagoma necessarie sia per la demolizione delle parti non significative sotto il profilo monumentale che per l'eventuale ricostruzione in forme architettonicamente compatibili con i caratteri dell'edificio, al fine di superare l'attuale condizione di degrado ed abbandono e recuperare l'edificio per funzioni coerenti con il settore urbano in cui si colloca, la cui attuazione deve avvenire mediante permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 49 della l.r. 36/1997 e s.m. al fine di assicurare la realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie in funzione delle destinazioni d'uso da insediare e per il collegamento dell'edificio con il contesto circostante.

- n) che l'aggiornamento dell'Accordo di Programma conferma pertanto i Lotti 1 e 2, come riproiettati, relativi al molo di Ponte Parodi e opere di urbanizzazione connesse all'attuazione degli interventi previsti dal progetto per la realizzazione del Centro Polifunzionale, nonché per il Lotto 1bis destinato all'insediamento di servizi portuali alla nave (sede rimorchiatori), superando definitivamente la scheda normativa del Distretto del PUC 2000 al fine di consentire una più agevole lettura della relativa disciplina urbanistico edilizia, con la conferma nell'ambito n. 73 oggetto dell'Accordo di Programma 2012 anche del lotto 6;
- o) che per i Lotti 1, 1bis, 2, come riproiettati, e 6 sono confermate le norme di attuazione del Progetto Unitario. La conferma della disciplina consente di fare salva anche l'organizzazione e il dimensionamento delle attività commerciali che costituiscono il Distretto commerciale tematico per il quale è stato avviato il procedimento, ai sensi degli art. 20 e 23 della L.R. n. 1/2007, finalizzato al rilascio dell'autorizzazione commerciale.

PREMESSO INFINE:

che il Collegio di Vigilanza sull'attuazione dell'Accordo di Programma si è riunito in data 12/12/2018 ed ha condiviso la necessità di procedere all'aggiornamento dell'Accordo di Programma sottoscritto in data 16 aprile 2012 ed alle contestuali modifiche al vigente P.U.C. del Comune di Genova che tale aggiornamento comporta.

che il Comune di Genova, in qualità di Amministrazione proponente, la Regione Liguria e l'Autorità di Sistema Portuale del Mar Ligure Occidentale, la Città Metropolitana di Genova alla luce di quanto espresso nelle premesse del presente atto, ritengono opportuno apportare le necessarie modifiche ed aggiornamenti al testo dell'Accordo di Programma del 16 aprile 2012 dando atto che la Città Metropolitana di Genova, per effetto delle modifiche da apportare all'Accordo, non è più tenuta alla relativa sottoscrizione, se non per gli effetti derivanti dall'art. 58 della l.r. 36/1997 e s.m.i..

**Quanto sopra premesso fra le parti come sopra costituite
si conviene e si stipula quanto segue**

Articolo 1 - Validità delle premesse

1. Le suesposte premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Accordo di Programma.

Articolo 2 – Finalità dell’Accordo di Programma

1. Il presente Accordo di Programma ha per scopo l’aggiornamento dell’Accordo di Programma sottoscritto il 16 aprile 2012, in aggiornamento dell’Accordo di Programma sottoscritto in data 4 aprile 2007, relativo all’ambito speciale n. 73 dell’art. 25 delle Norme Generali del vigente PUC del Comune di Genova, per favorire l’attuazione delle trasformazioni urbanistiche ivi previste mediante:

- la conferma della validità dell’Accordo di Programma sottoscritto il 16 aprile 2012 per quanto riguarda la realizzazione degli interventi previsti nei lotti 1, 1bis e 2, come in premessa ripermetrato, per la realizzazione della trasformazione del Ponte Parodi e delle aree ad esso connesse, nonché la conferma della previsione degli interventi nel lotto 6;
- la conseguente ripermetrazione dell’Ambito n. 73 del PUC;
- l’individuazione di un nuovo Ambito urbanistico n. 73bis nel quale comprendere l’edificio Hennebique soggetto a specifica disciplina per la ristrutturazione edilizia dell’edificio;
- la ricomprensione dei lotti 3 e 4 nell’Ambito urbanistico (ACO-L), arco di conservazione Fronte Mare Porto Antico, e nel Sistema dei Servizi Pubblici del vigente PUC del Comune di Genova;

2. di confermare la validità dell’Accordo di Programma sottoscritto in data 4 aprile 2007 e modificato il 16 aprile 2012 che devono ritenersi vigenti a tutti gli effetti, fatta eccezione per quanto concerne gli aspetti e gli articoli che risultano specificati e/o modificati con il presente atto e/o incompatibili con lo stesso.

Articolo 3 – Oggetto dell’Accordo

1. Il presente Accordo ha per oggetto:

- la variante al P.U.C. vigente, riconducibile alla fattispecie di cui all’art. 44, comma 1, della L.R. n. 36/1997 e s.m., atteso che la modifica della disciplina urbanistica relativa all’edificio Hennebique, originariamente compreso nel lotto 5 del Progetto Unitario dell’Ambito urbanistico n. 73 ed ora da ricomprensione nel nuovo Ambito urbanistico

di riqualificazione n. 73bis, comporta un incremento del carico urbanistico complessivamente previsto dal PUC in ragione della modifica delle relative destinazioni d'uso, e come tale da approvarsi contestualmente alla conclusione del presente Accordo di Programma ai sensi dell'art. 58 della stessa legge regionale;

- gli aggiornamenti al P.U.C. vigente, riconducibile alla fattispecie di cui all'art. 43, comma 3, lett. c), della L.R. 36/1997 e s.m., relativamente alla ripermimetrazione dell'Ambito urbanistico 73 – Ponte Parodi e del relativo Progetto unitario, assegnando specifica disciplina, oltreché dell'edificio Hennebique, anche agli edifici e alle aree che costituivano i lotti 3 e 4 dello stesso Progetto unitario che, per effetto dello stesso aggiornamento al PUC, vengono compresi nell'Ambito ACO-L di conservazione del P.U.C., anch'essi da approvarsi contestualmente alla conclusione del presente Accordo di Programma ai sensi dell'art. 58 della stessa legge regionale;

Articolo 4 – Indirizzi per l'aggiornamento del Progetto Unitario

1. L'aggiornamento dell'Accordo di Programma ha le seguenti finalità:

- confermare le previsioni inerenti il Lotto 1 e 2, come ripermimetrato, relativi al molo di Ponte Parodi e opere di urbanizzazione connesse all'attuazione degli interventi previsti dal progetto per la realizzazione del Centro Polifunzionale, nonché il Lotto 1bis destinato all'insediamento di servizi portuali alla nave (sede rimorchiatori) e il Lotto 6, la cui attuazione è prevista mediante sottoscrizione d'intesa tra Autorità Portuale e Comune di Genova;
- ripermimetrare il Lotto 2 al fine di rendere possibili gli interventi di riqualificazione delle aree a monte dell'edificio Hennebique a comprendere le aree già in concessione, confermando l'impegno di Autorità di Sistema Portuale del Mar Ligure Occidentale – Porto di Genova, per quanto concerne la viabilità, di adeguare la corsia nord del viadotto Cesare Imperiale ricadente in ambito demaniale da adibire, come già previsto nel vigente Accordo di Programma, a viabilità urbana di collegamento fra via Bruno Buozzi e Ponte Parodi;
- attribuire ai lotti 3 e 4 che hanno avuto attuazione o per i quali si può prevedere uno sviluppo autonomo, la disciplina dell'Ambito ACO-L, arco di conservazione Fronte Mare Porto Antico, soggetto alla relativa disciplina contenuta nelle Norme di Conformità del PUC, e del Sistema dei Servizi Pubblici;
- attribuire all'edificio Hennebique una appropriata disciplina urbanistica che tenga conto delle prescrizioni derivanti dalla specificità dell'edificio mediante l'individuazione di un nuovo Ambito con disciplina speciale del Piano Urbanistico Comunale;

2. Per i Lotti 1, 1bis, 2 (come ripermimetrato) e 6 si ripropongono i contenuti delle norme di attuazione del Progetto Unitario, in coerenza con le norme che hanno determinato lo sviluppo e l'articolazione del progetto edilizio in corso di approvazione; in tal senso la

conferma della disciplina consente di fare salva anche l'organizzazione e il dimensionamento delle attività commerciali che costituiscono il Distretto commerciale tematico per il quale è stato avviato il procedimento, ai sensi degli art. 20 e 23 della LR n. 1/2007, finalizzato al rilascio dell'autorizzazione commerciale.

3. il nuovo perimetro del Progetto Unitario, oltre all'aggiornamento delle relative Norme di Attuazione, comporta la riedizione di alcuni elaborati grafici e l'eliminazione di quelli che riportavano nello specifico le previsioni del Distretto di trasformazione del PUC 2000 che viene definitivamente superato, in particolare:

sono soppresse, in quanto contenenti indicazioni non più attuali, le seguenti tavole:

- PU.02 Settori di Trasformazione e Perimetro P.U.
- PU.04 Sistema dei Parcheggi
- PU.06 Previsione di ripartizione tra spazi pubblici e privati

sono aggiornate e sostituite le seguenti tavole:

- PU.08 Individuazione Lotti di Intervento e Distribuzione Funzioni
- PU.09 Schema di Attuazione Progetto Unitario
- PU.11 Concessione su base catastale

Articolo 5 – Impegni delle parti

1. Autorità di Sistema del Mar Ligure Occidentale si impegna ad attivare con la massima sollecitudine e compatibilmente alle tempistiche e alle procedure di legge le necessarie procedure di evidenza pubblica, secondo le vigenti leggi in materia, al fine di addivenire all'individuazione dell'aggiudicatario della concessione inerente l'edificio Hennebique compreso dell'Ambito urbanistico n. 73bis del P.U.C.;

2. Regione Liguria si impegna a contribuire, nei tempi tecnici-amministrativi strettamente necessari, all'approvazione degli atti di propria competenza;

3. Comune di Genova, si impegna a contribuire, nei tempi tecnici-amministrativi strettamente necessari, all'approvazione degli atti di propria competenza;

Articolo 6 – Controversie

1. Tutte le controversie che dovessero insorgere fra le parti stipulanti con riguardo all'interpretazione ed esecuzione del presente Accordo di Programma, saranno sottoposte al Collegio di Vigilanza, il quale formulerà un parere in merito.

2. La parte che non intenda conformarsi al parere espresso dal Collegio di Vigilanza potrà adire il Tribunale Amministrativo Regionale per la Liguria, quale giudice competente ai sensi di legge per la risoluzione della controversia.

Articolo 7 – Allegati all’Accordo di Programma

1. Relazione Urbanistica;
2. Elaborati grafici e normativi di variante e aggiornamento del PUC;
3. Modifica del Progetto Unitario compresi elaborati grafici e normativi.

Genova, 21/06/2019

	Regione Liguria su delega del Presidente PG 181479-20/06/2019 f.to Arch. Pier Paolo Tomiolo Vice Direttore Generale della Vice Direzione Generale Territorio
	Comune di Genova Su delega del Sindaco PG 218311 del 18/06/2019 F.to Arch. Laura Petacchi Direttore Direzione Urbanistica
	Autorità di Sistema Portuale del Mar Ligure Occidentale Su delega del Presidente PG 16247 del 20/6/2019 F.to Dott.ssa Laura Ghio Dirigente Servizio Pianificazione e Lavoro Portuale



COMUNE DI GENOVA

DIREZIONE URBANISTICA

ACCORDO DI PROGRAMMA TRA REGIONE LIGURIA, COMUNE DI GENOVA, CITTA' METROPOLITANA DI GENOVA E AUTORITA' DI SISTEMA PORTUALE DEL MAR LIGURE OCCIDENTALE, PER LA REALIZZAZIONE DEL CENTRO POLIFUNZIONALE DI PONTE PARODI COMPORTANTE VARIANTE ED AGGIORNAMENTO AL PUC PER LA MODIFICA DEL PERIMETRO DELL'AMBITO SPECIALE N. 73 "PONTE PARODI", INDIVIDUAZIONE DEL NUOVO AMBITO SPECIALE N. 73bis "HENNEBIQUE" E LA RICLASSIFICAZIONE DI PORZIONI DELL'AMBITO N. 73 DA DESTINARE A SERVIZI PUBBLICI.

RELAZIONE URBANISTICA

14 dicembre 2018



COMUNE DI GENOVA



COMUNE DI GENOVA

1. PREMESSE

In data 16 aprile 2012 Regione Liguria, Provincia di Genova, Comune di Genova e Autorità Portuale di Genova hanno stipulato l'Accordo di Programma, per la modifica in aggiornamento dell'Accordo di Programma stipulato in data 04.04.2007, inerente la realizzazione degli interventi previsti nel Sub Settore 2 del Distretto Aggregato 44d - Ponte Parodi - Porto Antico del PUC 2000 e di quelli ad esso strettamente connessi.

I contenuti sostanziali dell'Accordo di Programma del 2012 sono:

profili urbanistici:

- l'approvazione della variante al P.U.C. 2000, riconducibile alla fattispecie di cui all'art. 44, comma 1 lettera c), della LR n. 36/1997 e smi, finalizzata:
 - alla modifica della Scheda del Distretto Aggregato 44 Fronte Mare, Settore 44d "Ponte Parodi - Porto Antico", vigente a seguito dell'Accordo di Programma originario stipulato nel 2007;
 - alla modifica del Progetto Unitario avente valore di Schema di organizzazione urbanistica, riferito al Sub-Settore 2 del Settore 44d "Ponte Parodi - Porto Antico" del Distretto Aggregato n. 44 "Fronte Mare", approvato contestualmente all'Accordo di Programma del 2007;

profili contrattuali:

- l'approvazione delle modifiche agli atti contrattuali conseguenti ai rinnovati rapporti obbligazionari tra i soggetti sottoscrittori;
- l'impegno degli Enti ad attivarsi al fine di conseguire la realizzazione degli interventi nel rispetto del cronoprogramma e degli impegni, previsti dall'Accordo di Programma del 2007, per quanto concerne gli impegni di carattere finanziario, accelerando tutte le attività prodromiche di rispettiva competenza.

Il Progetto Unitario, finalizzato a definire l'inquadramento generale dell'ambito corrispondente al sub Settore 2 del Distretto aggregato 44d del PUC 2000, come modificato nel 2012 in sede di Accordo di Programma, comprende 7 Lotti di intervento:

- Lotto 1: realizzazione del Centro Polifunzionale di Ponte Parodi;
- Lotto 1bis: insediamento di servizi portuali alla nave (sede rimorchiatori);
- Lotto 2: viabilità di accesso a Ponte Parodi ed agli altri lotti del Progetto Unitario;
- Lotto 3: insediamento dell'Istituto Nautico mediante ristrutturazione dell'edificio Darsena oltre alla sistemazione degli spazi di pertinenza;
- Lotto 4: sistemazione dell'area in superficie tra l'edificio Cembalo e l'edificio di Calata Darsena con previsione di localizzazione del parcheggio pertinenziale interrato dell'edificio Cembalo, previa ricollocazione delle attività esistenti;
- Lotto 5: ristrutturazione dell'edificio Hennebique;
- Lotto 6: insediamento di funzioni compatibili, previa rilocalizzazione delle attività esistenti.



COMUNE DI GENOVA

2. PUC VIGENTE

Il PUC, il cui procedimento si è concluso con Determinazione Dirigenziale 2015-118.0.0.-18 in vigore dal 3 dicembre 2015, tenuto conto che la sottoscrizione dell'Accordo di Programma del 2012 è intervenuta successivamente all'adozione del progetto preliminare, ha previsto l'eliminazione del Distretto Speciale di Concertazione n. 1.12 "Fronte Mare - Porto Antico" del Progetto Preliminare di PUC e l'individuazione di un Ambito, riconducibile a quelli di riqualificazione previsti dall'art. 28 della LR n. 36/1997 e s.m.i., con disciplina urbanistica speciale.

Nello specifico l'art. 25) - Ambiti con disciplina urbanistica speciale - delle Norme Generali di PUC contempla la seguente Norma speciale:

N. 73 – PONTE PARODI

“Nell'ambito perimetrato, corrispondente al perimetro del Progetto Unitario riferito al Sub Settore 2 del Distretto Aggregato 44d - Ponte Parodi - Porto Antico del PUC 2000, vige la disciplina introdotta con l'Accordo di Programma sottoscritto in data 16.04.2012, ai sensi dell'art. 58 della LR n. 36/1997 e s.m.i., per la realizzazione del Centro Polifunzionale di Ponte Parodi e opere di urbanizzazione connesse. A interventi ultimati l'area è assimilata all'ambito complesso per la valorizzazione del litorale (ACO-L), arco di conservazione Fronte Mare Porto Antico, ferme restando le destinazioni d'uso, e relative percentuali, previste dall'Accordo di Programma e dai progetti edilizi approvati per l'attuazione.”

Alle Norme generali del PUC sono allegati l'Accordo di Programma, il Progetto Unitario e relative Norme di Attuazione nonché la scheda del Distretto Aggregato 44d - Ponte Parodi - Porto Antico del PUC 2000 approvata contestualmente alla conclusione dell'Accordo stesso.

3. PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA E VINCOLI

Il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, approvato con D.C.R. n. 6 del 26 febbraio 1990 e successive varianti, nell'Assetto Insediativo, inserisce la suddetta zona in Struttura Urbana qualificata (SU), disciplinata dall'art. 35 delle relative norme, che prevede che tali aree siano 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. L'obiettivo della norma è quello di evitare che vadano perdute quelle testimonianze dell'assetto preesistente che hanno resistito a trasformazioni urbanistiche radicali e che contribuiscono a determinare la qualità ambientale della struttura urbana attuale. Non sono pertanto consentiti interventi che compromettano l'identità e l'identificazione di tali testimonianze e la leggibilità dell'assetto territoriale preesistente a cui esse rinviano.

L'area in argomento non ricade 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.

L'edificio ex Silos Hennebique è stato dichiarato di interesse Storico Artistico ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, l'intero compendio è inoltre ricompreso nella fascia di trecento metri dalla linea di costa, tutelata per legge ai sensi dell'articolo 142 del medesimo decreto, ed è pertanto sottoposto a tutte le disposizioni di tutela previste.

Con la legge regionale 28 dicembre 2017, n. 29, all'art. 2 sono stati individuati gli "Ambiti territoriali strategici di rilievo regionale e interventi di rinnovo edilizio", tra i quali, al comma 1, lett. b), è



COMUNE DI GENOVA

annoverato “l’ambito urbano del porto antico di Genova costituito dal ponte Parodi e calata Santa Limbania con l’edificio Hennebique e le aree e gli edifici retrostanti”.

Per tale ambito strategico possono essere promossi dalla Regione e dal Comune atti di intesa aventi i contenuti indicati nello stesso art. 29, finalizzati alla riqualificazione del patrimonio edilizio ed al rinnovamento urbano.

Con riferimento all’Ambito speciale n. 73 del PUC e, segnatamente con riferimento all’edificio Hennebique, nel Piano di Bacino dell’Ambito 14 non sono indicate specifiche criticità geologiche ed idrogeologiche, trattandosi di ambito portuale storico ottenuto mediante banchinamenti ed opere di riempimento a mare rientranti nella tipologia delle “Aree speciali di tipo B2” disciplinate dall’art. 16bis, comma 5, delle relative Norme di Attuazione.

5. Nelle aree speciali di tipo B2, fermo restando il rispetto delle normative vigenti in materia di gestione di discariche, per quanto concerne gli aspetti finalizzati al contenimento del rischio idrogeologico qualsiasi riutilizzo di tali areali è subordinato alla valutazione ed alla verifica preventiva, in sede di progetto, in merito all’idoneità dell’area sotto il profilo geomorfologico, idrogeologico e geotecnico alla nuova destinazione d’uso prevista.

4. SVILUPPO DEL PROGETTO

Relativamente ai **Lotti 1 e 2**, Ponte Parodi e opere di urbanizzazione connesse, in data 5 marzo 2009, si è svolta presso il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti - Provveditorato interregionale alle OO.PP. Lombardia - Liguria - Sede Coordinata di Genova, su istanza di Autorità Portuale, la Conferenza dei Servizi ex DPR 616/77 e DPR 383/94 in sede referente (Conferenza Stato-Regione), nell’ambito della quale è stato presentato da parte di AltaPonteParodi S.p.A il Progetto Edilizio Definitivo del nuovo Centro Polifunzionale di Ponte Parodi comprensivo delle inerenti opere di urbanizzazione alla quale il Comune di Genova ha partecipato dovendone accertare la conformità alle norme urbanistico edilizie, secondo quanto dispone l’art. 3 del D.P.R. 18 aprile 1994 n. 383.

In data 5.11.2012 si è svolta la Conferenza di Servizi con la quale è stato avviato il procedimento ai sensi degli art. 20 e 23 della LR n. 1/2007 “Testo unico in materia di commercio”, finalizzato al rilascio dell’autorizzazione commerciale relativa al Distretto Commerciale Tematico.

Considerato che il Centro Polifunzionale di Ponte Parodi ricade tra le opere soggette ai disposti della Legge regionale n° 38/1998 relativa alla disciplina di Valutazione di Impatto Ambientale in data 18.02.2010 AltaPonteParodi S.p.A. ha attivato la procedura di verifica/screening in esito della quale, con Decreto del Dipartimento Ambiente, Settore Valutazione Impatto Ambientale, n. 871 in data 28.03.2012, la Regione Liguria ha stabilito che il progetto non debba essere assoggettato a procedura di V.I.A. a condizione che siano adempiute le prescrizioni, nel rispetto dei termini e delle modalità indicate, prescrizioni che l’Aggiudicatario ha accettato, per quanto di competenza.

Nel **Lotto 1bis** è prevista la nuova costruzione di una sede per servizi portuali alla nave, e relativi parcheggi di pertinenza, da sviluppare sulla base di un progetto architettonico coordinato con il progetto del Centro Polifunzionale.

Per quanto riguarda **Lotto 3**, progetto per l’insediamento dell’Istituto Nautico mediante ristrutturazione dell’edificio Darsena oltre alla sistemazione degli spazi di pertinenza, la Provincia di



COMUNE DI GENOVA

Genova ha realizzato l'intervento di recupero dell'edificio di Calata Darsena dove si è insediato, nel settembre 2007, l'Istituto Nautico "San Giorgio".

Nel **Lotto 4** è consentita la realizzazione del parcheggio pertinenziale interrato dell'edificio Cembalo, intervento compreso nel P.R.U. della Darsena, e la sistemazione a spazi pedonali e parcheggi pubblici in superficie, anche a servizio dell'Istituto Nautico.

Nel **Lotto 6**, corrispondente alla porzione di testata di Calata Darsena, è consentita la demolizione ed eventuale ricostruzione previa sottoscrizione d'intesa tra Autorità Portuale e Comune di Genova.

Relativamente al **Lotto 5** Hennebique, definitivamente superata la previsione dell'insediamento Universitario, previsto dall'Accordo di Programma originario stipulato nel 2007, il ruolo dell'edificio è stato riconsiderato nell'ambito delle elaborazioni relative alla revisione del Progetto Unitario e dell'aggiornamento dell'Accordo stesso, avvenuto nel 2012.

Tali considerazioni hanno portato ad attribuire all'edificio un ruolo altrettanto significativo per la città con particolare riferimento all'obiettivo di completamento del disegno dell'arco ex portuale caratterizzato da funzioni urbane, compreso fra il mare e il centro storico, e di integrazione delle funzioni di eccellenza insediate nel porto antico, andando a costituire un polo destinato a servizi pubblici e privati di interesse generale e di funzioni particolarmente dedicate alle attività crocieristiche, turistiche e urbane.

Riguardo alle relazioni di contesto, l'edificio costituisce uno degli elementi di continuità est-ovest del percorso ciclopedonale che si sviluppa lungo tutto l'arco del porto storico, da ciò è emersa l'opportunità di prevedere nell'ambito del progetto relativo all'edificio Hennebique la realizzazione di un percorso pubblico affacciato sul mare che costituisca il collegamento diretto tra Stazione Marittima e terminal crociere di Ponte Parodi dando altresì rilievo alle connessioni morfologiche e funzionali con il centro storico, in particolare con la Commenda di Prè e il Palazzo del Principe.

Va tuttavia rilevato che l'individuazione delle nuove funzioni operata nel 2012 in sede di aggiornamento degli strumenti di pianificazione, articolate nella scheda di distretto del PUC 2000 in caratterizzanti e ammesse e, in tal senso, soggette a rapporti percentuali vincolanti, si è dimostrata scarsamente attrattiva, anche sotto il profilo della sostenibilità economica delle soluzioni progettuali formulabili, come illustrato da Autorità Portuale con nota n. 9251 in data 10.04.2015.

Nel corso delle sedute del Collegio di Vigilanza dell'Accordo di Programma, convocato in data 21.09.2015 e 20.06.2016 su istanza di Autorità Portuale, gli Enti sottoscrittori dell'Accordo medesimo hanno preso atto delle criticità evidenziate e hanno convenuto circa la necessità di modificare la disciplina urbanistica dell'Ambito speciale n. 73 e quindi dell'Accordo di Programma con il relativo Progetto Unitario.

5. ACCORDO QUADRO 2018 "HENNEBIQUE"

L'Accordo Quadro, sottoscritto il 23 gennaio 2018 da Autorità di Sistema Portuale del Mar Ligure Occidentale, Comune di Genova, Regione Liguria, Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Genova e le province di Imperia, La Spezia e Savona, Dipartimento di Architettura e Design (DAD) dell'Università degli Studi di Genova, ha come finalità la promozione della collaborazione delle parti nel campo della conoscenza, dello studio, della valutazione delle condizioni di conservazione e delle condizioni di tutela e vincolo, nonché delle



COMUNE DI GENOVA

possibilità di intervento per la conservazione, il restauro, la riqualificazione e il riutilizzo dell'edificio storico dei "Silos Granari di Genova" (cd. "Hennebique) e delle aree circostanti.

In particolare le parti hanno concordato di collaborare sui seguenti argomenti di comune interesse:

- 1) ricognizione degli elementi di conoscenza pregressi sul complesso architettonico e sulle aree circostanti (rilievi, studi, analisi, diagnosi sullo stato di conservazione e sul comportamento strutturale);
- 2) esame dettagliato degli elementi di vincolo e di tutela che gravano sul complesso ai sensi del Codice dei Beni Culturali (D.Lgs. 42/2004, II e III parte);
- 3) verifica delle proposte progettuali pregresse sull'immobile e sulle aree circostanti, ai fini di una valutazione delle ragioni che hanno determinato la loro debolezza in relazione agli elementi di vincolo/tutela e a quelli di carattere architettonico, strutturale, urbanistico, logistico e di utilizzo;
- 4) l'aggiornamento delle analisi già disponibili in merito allo stato di conservazione del complesso architettonico;
- 5) individuazione di scenari di compatibilità tra i valori storico documentali e paesaggistici oggetto di tutela ed ipotesi di rifunzionalizzazione del compendio di cui trattasi, con particolare riferimento all'edificio Hennebique, tenuto conto degli strumenti pianificatori urbanistici e portuali, nonché del sistema dell'accessibilità e a ogni altra previsione già in essere su quelle aree;
- 6) verifica preliminare di conformità di tali possibili destinazioni con le caratteristiche storico-culturali e tecniche dell'edificio in parola;
- 7) predisposizione della "Scheda tecnica" di cui all'art. 16 del D.I. 374 del 22/08/2017 "Regolamento sugli appalti pubblici di lavori riguardanti i beni culturali tutelati ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, si cui al decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50";

Al fine di concertare, progettare, coordinare, promuovere le azioni attuative e verificarne la coerenza con l'Accordo è stato costituito un Comitato di Coordinamento Tecnico Scientifico le cui attività consistono nella stesura di un documento di indirizzo per la redazione della scheda tecnica.

6. MODIFICA DELLA DISCIPLINA URBANISTICA DELL'AMBITO SPECIALE N. 73 OGGETTO DI ACCORDO DI PROGRAMMA

A seguito delle criticità riscontrate e preso atto degli sviluppi progettuali gli Enti hanno ritenuto necessario intervenire sui contenuti della disciplina urbanistica dell'Ambito speciale n. 73 e, conseguentemente, procedere con l'aggiornamento dell'Accordo di Programma stipulato nel 2012 e contestuale variante al PUC vigente, da approvarsi contestualmente alla conclusione dell'Accordo di Programma ai sensi dell'art. 58 della LR n. 36/1997 e s.m.i., al fine di:

- 1) escludere il lotto 5 dall'ambito speciale ed attribuire all'edificio Hennebique una appropriata disciplina urbanistica che tenga conto delle prescrizioni derivanti dal vincolo monumentale operante sulla costruzione mediante l'individuazione di un nuovo Ambito con disciplina speciale da rubricarsi sub art. 25 delle Norme Generali del PUC al n. 73bis da denominarsi "Hennebique" che, al fine di superare le attuali rigidità in merito alla la disciplina delle destinazioni d'uso, definisca un mix funzionale, rappresentato da una serie di funzioni ammesse senza individuazione di principali e



COMUNE DI GENOVA

complementari, tale da consentire ampia flessibilità alle soluzioni progettuali formulabili, confermando la limitazione relativa alla superficie destinata ad attività commerciali;

2) escludere inoltre dall'ambito i lotti che hanno avuto attuazione o per i quali si può prevedere uno sviluppo autonomo, che sono pertanto da ricomprendersi nell'Ambito ACO-L, arco di conservazione Fronte Mare Porto Antico, soggetto alla relativa disciplina contenuta nelle Norme di Conformità del PUC, e nel Sistema dei Servizi Pubblici;

3) modificare la perimetrazione dell'Ambito speciale n. 73 "Ponte Parodi" oggetto dell'Accordo di Programma 2012 il cui Progetto Unitario approvato è confermato limitatamente ai lotti 1, 1bis, 2 e 6 relativi a Ponte Parodi e Calata Darsena. Il nuovo perimetro del Progetto Unitario comporta la riduzione del Lotto 2 che, al fine di rendere possibili interventi di riqualificazione delle aree a monte dell'edificio Hennebique, rimane esteso fino a comprendere le aree già in concessione.

Con riferimento alle modifiche sopra indicate ed ai descritti mutamenti del contesto di riferimento, agli sviluppi progettuali illustrati e alla disciplina del PUC entrato definitivamente in vigore nel 2015, si individuano quindi i lotti del PU attuati o per i quali è possibile semplificare l'attuazione degli interventi anche mediante l'esclusione dall'ambito disciplinato dall'Accordo di Programma:

- Lotto 3, le previsioni risultano attuate e inoltre l'area corrispondente è già compresa nel Sistema dei Servizi pubblici del PUC come Istruzione Esistente di livello urbano (IE 1073) pertanto, nella cartografia dell'Assetto Urbanistico l'area è assimilata all'ambito complesso per la valorizzazione del litorale (ACO-L), arco di conservazione Fronte Mare Porto Antico;
- Lotto 4, considerato la previsione per parcheggio pertinenziale interrato e sistemazione a spazi pedonali e parcheggi pubblici in superficie nella cartografia dell'Assetto Urbanistico l'area è assimilata all'ambito complesso per la valorizzazione del litorale (ACO-L), arco di conservazione Fronte Mare Porto Antico, e nel Sistema dei Servizi Pubblici è individuata come verde e parcheggi di previsione;
- Lotto 5 - Hennebique - tenuto conto del vincolo monumentale che opera sull'edificio che non ne permette la totale demolizione e ricostruzione, l'intervento ammissibile e compatibile con tale vincolo non può essere altro che quello della ristrutturazione edilizia, con demolizioni e ricostruzioni parziali, senza incremento della volumetria e con limitate modifiche della sagoma necessarie sia per la demolizione delle parti non significative sotto il profilo monumentale che per l'eventuale ricostruzione in forme architettonicamente compatibili con i caratteri dell'edificio, al fine di superare l'attuale condizione di degrado ed abbandono e recuperare l'edificio per funzioni coerenti con il settore urbano in cui si colloca, la cui attuazione deve avvenire mediante permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 49 della LR n. 36/1997 e s.m.i. al fine di assicurare la realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie in funzione delle destinazioni d'uso da insediare e per il collegamento dell'edificio con il contesto circostante.

L'aggiornamento dell'Accordo di Programma riguarda in particolare la conferma delle previsioni inerenti i Lotti 1 e 2, relativi al molo di Ponte Parodi e opere di urbanizzazione connesse all'attuazione degli interventi previsti dal progetto per la realizzazione del Centro Polifunzionale, nonché il Lotto 1bis destinato all'insediamento di servizi portuali alla nave (sede rimorchiatori) e il Lotto 6, la cui attuazione è prevista mediante sottoscrizione d'intesa tra Autorità Portuale e Comune di Genova, superando definitivamente la scheda normativa del Distretto del PUC 2000 al fine di consentire una più agevole lettura della relativa disciplina urbanistico edilizia.



COMUNE DI GENOVA

Per i Lotti 1, 1bis, 2 e 6 si ripropongono quindi i contenuti delle norme di attuazione del Progetto Unitario, in coerenza con le norme che hanno determinato lo sviluppo e l'articolazione del progetto edilizio in corso di approvazione e confermando in tal senso anche lo schema di convenzione approvato con DCC n. 2 in data 24.01.2012. La conferma della disciplina consente di fare salva anche l'organizzazione e il dimensionamento delle attività commerciali che costituiscono il Distretto commerciale tematico per il quale è stato avviato il procedimento, ai sensi degli art. 20 e 23 della LR n. 1/2007, finalizzato al rilascio dell'autorizzazione commerciale.

Il nuovo perimetro del Progetto Unitario, oltre all'aggiornamento delle relative Norme di Attuazione, comporta la riedizione di alcuni elaborati grafici e l'eliminazione di quelli che riportavano nello specifico le previsioni del Distretto di trasformazione del PUC 2000 che, come già evidenziato, con il presente aggiornamento dell'Accordo di Programma viene definitivamente superato, in particolare:

- sono soppresse, in quanto contenenti indicazioni non più attuali, le seguenti tavole:
 - PU.02 SETTORI DI TRASFORMAZIONE E PERIMETRO P.U.
 - PU.04 SISTEMA DEI PARCHEGGI
 - PU.06 Previsione di ripartizione tra spazi pubblici e privati
- sono aggiornate e sostituite le seguenti tavole:
 - PU.08 INDIVIDUAZIONE LOTTI DI INTERVENTO E DISTRIBUZIONE FUNZIONI
 - PU.09 SCHEMA DI ATTUAZIONE PROGETTO UNITARIO
 - PU.11 CONCESSIONE SU BASE CATASTALE

7. OPERE DI URBANIZZAZIONE CENTRO POLIFUNZIONALE DI PONTE PARODI

Con l'Accordo di Programma stipulato in data 16.04.2012 è stato approvato il Progetto Unitario riferito al Sub Settore 2 del Distretto Aggregato 44d del PUC 2000 e la Convenzione Attuativa riguardante il Centro polifunzionale di Ponte Parodi e le opere infrastrutturali viarie connesse.

Le opere di urbanizzazione, previste dal Progetto Unitario ed elencate in Convenzione, vengono trattate in tavole e relazioni specifiche (architettoniche, strutturali, impiantistiche) del Progetto Definitivo Edilizio elaborato da AltaPonteParodi e presentato da Autorità Portuale nel 2009, nell'ambito della procedura di Intesa Stato Regione, e poi aggiornato, nel corso dell'iter istruttorio, nel 2011.

La bozza di Convenzione, nell'articolato, definisce le opere di urbanizzazione che l'aggiudicatario si impegna a realizzare a propria cura e spese che, per quanto riguarda viabilità e parcheggi, sono:

- “2.1.1.1. rotatoria di via Buozzi e relative opere strutturali;*
- 2.1.1.2. bretella di collegamento tra la rotatoria di via Buozzi ed il viadotto Cesare Imperiale;*
- 2.1.1.3. sistemazione viaria tra il viadotto Cesare Imperiale e la viabilità interna al perimetro del Progetto Unitario;*
- 2.1.1.4. viabilità urbana di accesso interna al perimetro del Progetto Unitario riguardante il Lotto 2, estesa fino al perimetro del Lotto 4;*
- 2.1.1.5. Parcheggi pubblici sottostanti la piazza Nord ed il Centro Polifunzionale per una superficie minima corrispondente alla dotazione standard teorica, oltre ad una quota eccedente stimata in circa 2500, mq da destinarsi ai residenti del Centro Storico;*
- 2.1.1.6. sistemazioni viarie e pedonali di superficie della piazza Nord;”*



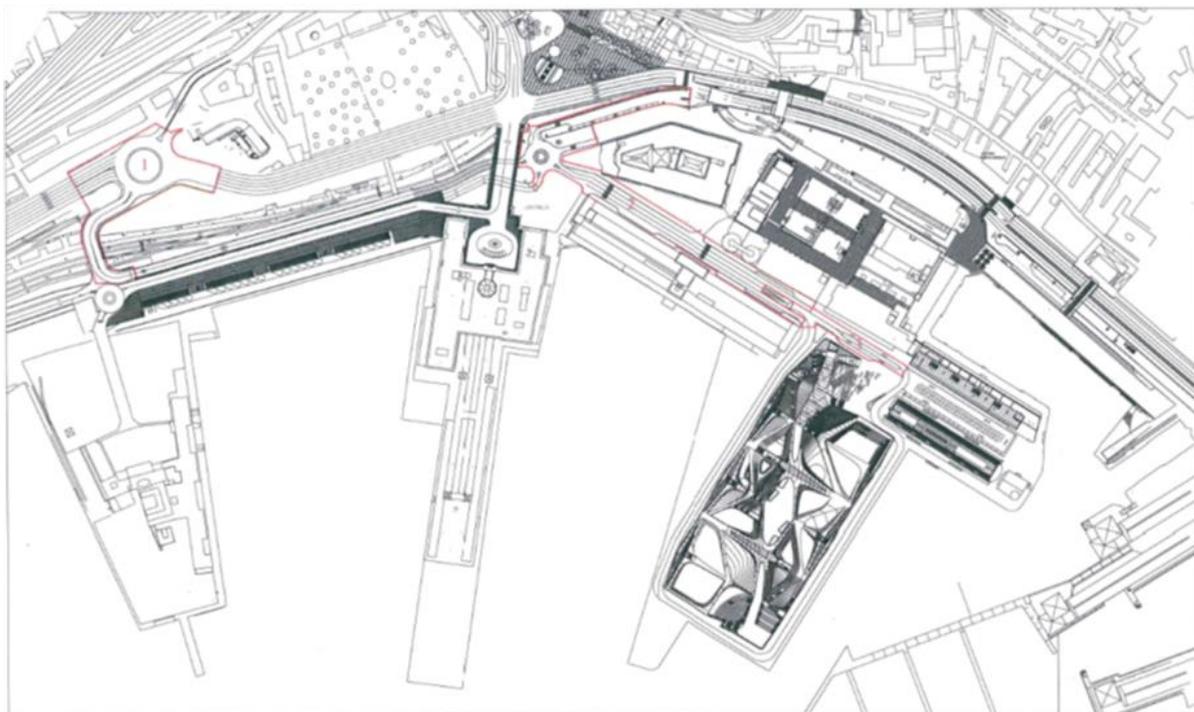
COMUNE DI GENOVA

Le opere relative al sistema infrastrutturale di accessibilità al Centro Polifunzionale sono previste a scomputo, come indicato all'art. 6.1 *“Dal contributo afferente il permesso di costruire commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione, così come determinato al precedente articolo 4, sarà scomputato, al momento del rilascio del titolo abilitativo, con le prescrizioni e le modalità vigenti, il costo delle opere di urbanizzazione che l'Aggiudicatario si è impegnata a realizzare, elencate ai precedenti punti 2.1.1.1, 2.1.1.2, 2.1.1.3, 2.1.1.4”*

Nelle more della realizzazione dell'intervento di Ponte Parodi e delle conseguenti urbanizzazioni, sono stati realizzati il deposito della Metropolitana a cura di Ansaldo STS S. p. A. e, per quanto riguarda le trasformazioni di superficie, il parcheggio di interscambio sovrastante il deposito della metropolitana, è stata inoltre redatta la progettazione esecutiva della sistemazione superficiale di via Buozi /Adua.

Al proposito si richiama l'art. 6.9 della Convenzione *“Nel caso in cui le opere di cui ai punti 2.1.1.1 e 2.1.1.2 siano già state progettate e/o realizzate da Soggetti terzi per conto del Comune di Genova, l'Aggiudicatario si impegna a versare l'importo corrispondente al costo delle opere stesse a titolo di oneri di urbanizzazione che, sulla base del computo, anche qualora l'importo complessivo delle opere di urbanizzazione (realizzate e monetizzate) dovesse risultare superiore all'importo del contributo afferente il permesso di costruire.”*

I limiti degli interventi a carico dell'Operatore vengono indicati planimetricamente nell'elaborato architettonico n. L01 Limiti Intervento, e poi riproposti in tutte le tavole più di dettaglio.



- 1 ROTATORIA DI VIA BUOZZI E COLLEGAMENTO AL VIADOTTO CESARE IMPERIALE
 - 2 ASSE VIABILITA' VIADOTTO CESARE IMPERIALE - LOTTO 2
 - 3 PIAZZA NORD
-  OPERE A CARICO DELL'OPERATORE PONTE PARODI

PROGETTO DEFINITIVO (agg.to 2011)
Elaborato architettonico n. L01 Limiti Intervento

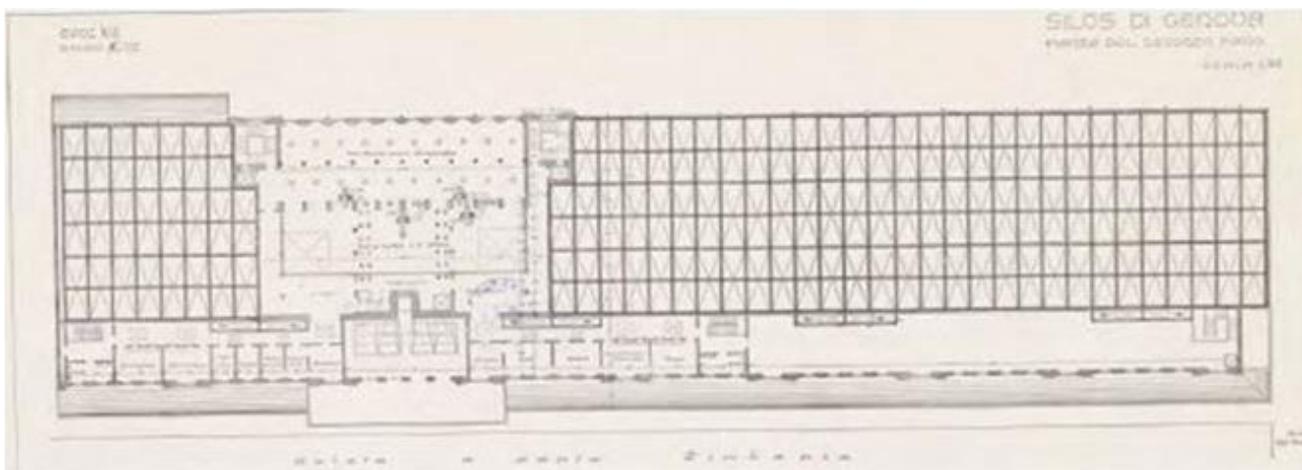


COMUNE DI GENOVA

8. EX SILOS HENNEBIQUE

L'Ex Silos granario Hennebique, costruito tra il 1899 ed il 1901 allo scopo di innalzare il livello di efficienza del porto di Genova, venne concepito come un grande “edificio macchina” costituito da un susseguirsi di celle a sezione rettangolare (m 3x4 altezza m 15), con una capacità di deposito di circa 65000 tonnellate, che si sviluppano in tutta la struttura che, con successivi ampliamenti, ha raggiunto considerevoli dimensioni: la base misura m 210x33,5 e l'altezza all'apice della torre è di 44,3 m. la superficie complessivamente occupata è di circa 7000 mq.

Il silos Hennebique, che per collocazione e dimensione costituisce un elemento caratterizzante l'arco portuale antico, il 4 aprile 2007 è stato dichiarato di “Interesse storico artistico” ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.Lgs. n. 42/2004 dal Ministero per i Beni e Attività Culturali, in quanto l'edificio “... *costituisce un importante esempio di architettura industriale del capoluogo genovese, collocato al centro del bacino portuale in un'area di notevoli modificazioni nell'ultimo decennio ...*”.



L'edificio, che ha concluso la sua funzione negli anni Ottanta e oggi versa in stato di abbandono, è costituito essenzialmente da un sistema di celle modulari. Originariamente le celle erano 204, 172 nel corpo a levante e 32 in quello di ponente. L'ampliamento eseguito nel 1906 ha portato il complesso ad un numero complessivo di 344 celle. In posizione baricentrica è presente il corpo centrale che ospitava gli impianti tecnologici principali per il caricamento e lo svuotamento dei silos; il corpo centrale è emergente rispetto alle ali costituite dalle celle e presenta centralmente un'alta ciminiera. L'altezza del corpo a silos risulta di circa metri 30, il corpo centrale ha un'altezza di metri 40, mentre la ciminiera raggiunge circa metri 50.

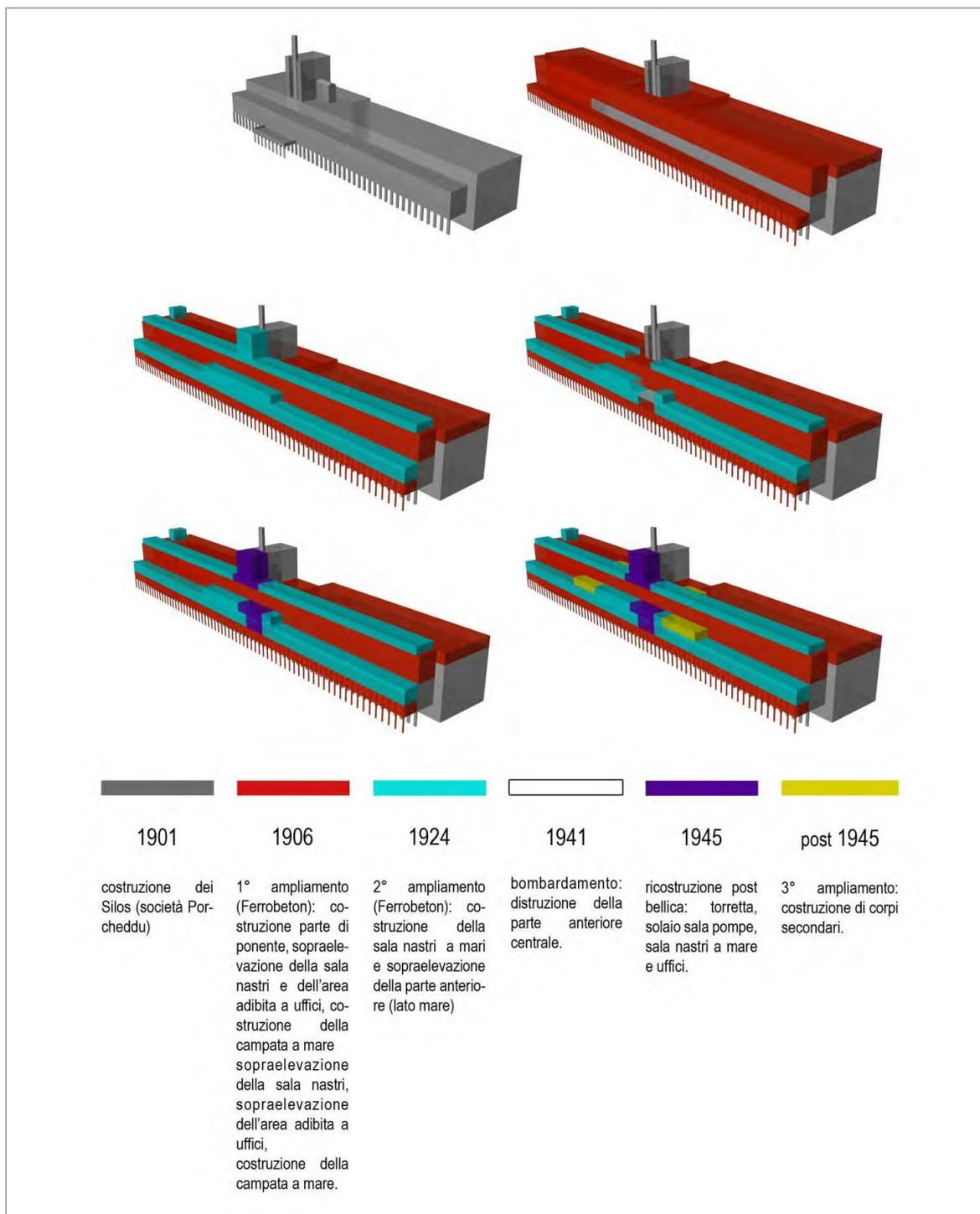
La costruzione si caratterizza per essere un sistema di stoccaggio unitario, chiuso rispetto alla città, ma aperto all'ambito portuale rispetto alle funzioni di trasporto marittimo, stoccaggio e trasporto su rotaia che richiedevano solidità e protezione delle derrate limitando il più possibile relazioni con il contesto urbano. Verso mare, a piano terreno, per tutta la lunghezza del corpo di fabbrica correavano i binari ferroviari di servizio all'attività.

Il carattere necessariamente chiuso dell'apparato tecnologico ha determinato l'estetica del complesso che risulta arricchita da elementi di finitura dei prospetti nelle parti originarie con caratteri stilistici, in particolare nelle vedute da mare, che esaltano la massività del piano porticato; si distinguono le bucaure della facciata per i due ordini superiori rispetto al piano superiore di coronamento che presenta una serie indistinta di bucaure.



COMUNE DI GENOVA

Rispetto al primo impianto realizzato dall'Ing. G.A. Porcheddu di Torino, Agente e Concessionario del "Sistema Hennebique" per l'Alta Italia, le successive fasi di ampliamento significative sono intervenute come indicato schematicamente nell'immagine di seguito riportata, tratta dal Servizio di ricerca per analisi strutturale preliminare del complesso Silos Hennebique prodotta nel 2011 dall'Università degli Studi di Genova (Prof. Ing. Paolo Blondeaux - Prof. Ing. Stefano Podestà) su incarico di Autorità Portuale:





COMUNE DI GENOVA



Vista aerea dell'area di Ponte Parodi

9. VARIANTE AL PIANO URBANISTICO COMUNALE

Sulla base di quanto indicato ai precedenti paragrafi le modifiche da apportare al PUC, comportanti variante ai sensi dell'art. 44 della LR n. 36/1997 e s.m. e da approvarsi contestualmente al procedimento di Accordo di Programma di cui all'art. 58 della stessa legge urbanistica regionale sono, in primo luogo, rappresentate dai testi delle norme speciali.

Conseguentemente all'approvazione della variante si dovranno sostituire le schede allegate alle Norme Generali del vigente PUC inserendo il testo dell'Accordo di Programma aggiornato e la relativa disciplina urbanistica allegata.

Le modifiche comportano, inoltre, la riedizione della Tav. 38 dell'Assetto Urbanistico del PUC con l'inserimento del perimetro modificato relativamente all'Ambito soggetto alla Norma Speciale n. 73, l'inserimento della perimetrazione del nuovo Ambito soggetto alla Norma Speciale relativa all'edificio Hennebique n. 73bis, il cui testo normativo deve essere introdotto all'art. 25) delle Norme Generali del PUC, nonché la ricomprensione degli ex lotti 3 e 4 del Progetto Unitario rispettivamente nell'Ambito ACO-L, arco di conservazione Fronte Mare Porto Antico, soggetto alla relativa disciplina contenuta nelle Norme di Conformità del PUC, e nel Sistema dei Servizi Pubblici, comportante, unitamente alla modifica del perimetro dell'Ambito n. 73, aggiornamento al PUC ai sensi dell'art. 43, comma 3, lett. c), della LR n. 36/1997 e s.m. da approvarsi contestualmente al procedimento di Accordo di Programma di cui all'art. 58 della stessa legge urbanistica regionale.



COMUNE DI GENOVA

Le modifiche che riguardano il Sistema dei Servizi Pubblici, saranno altresì inserite nella cartografia e nel volume bilanci elenchi, da integrare con il servizio di previsione (ex lotto 4), n. 1015 (parcheggio di previsione) superficie reale mq 2814, con il conseguente aggiornamento dei dati relativi al bilancio urbanistico del PUC nella Relazione descrittiva dell'apparato normativo.

Di seguito il testo della Norma Speciale n. 73 - Ponte Parodi, con evidenziate le modifiche introdotte, e il testo della nuova Norma speciale n. 73bis - Hennebique:

N. 73 - PONTE PARODI

Nell'ambito perimetrato, ~~corrispondente al perimetro del Progetto Unitario riferito al Sub Settore 2 del Distretto Aggregato 44d - Ponte Parodi - Porto Antico del PUC 2000,~~ vige la disciplina introdotta con l'Accordo di Programma sottoscritto in data *[... da riportare la data di sottoscrizione dell'Accordo ...]* 16.04.2012, ai sensi dell'art. 58 della L.R. n. 36/1997 e ss.mm.ii., per la realizzazione del Centro Polifunzionale di Ponte Parodi e opere di urbanizzazione connesse. A interventi ultimati l'area è assimilata all'ambito complesso per la valorizzazione del litorale (ACO-L), arco di conservazione Fronte Mare Porto Antico, ferme restando le destinazioni d'uso, e relative percentuali, previste dall'Accordo di Programma e dai progetti edilizi approvati per l'attuazione.

N. 73bis - HENNEBIQUE

La riconversione dell'edificio, dichiarato di "Interesse storico artistico" ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.Lgs. n. 42/2004, deve contribuire all'obiettivo del completamento del disegno dell'arco ex portuale, caratterizzato da funzioni urbane, e di integrazione delle funzioni di eccellenza insediate nel porto antico andando a costituire un polo di interesse generale destinato anche a funzioni dedicate alle attività crocieristiche, turistiche e urbane.

Nell'ambito perimetrato gli interventi sono soggetti alle seguenti disposizioni:

Disciplina delle destinazioni d'uso:

Sono ammesse le seguenti funzioni (Art. 12, delle Norme Generali del PUC):

- Servizi pubblici, di uso pubblico e privati; Parcheggi pubblici e privati pertinenziali; Infrastrutture di interesse locale; Residenza; Strutture ricettive alberghiere; connettivo urbano escluso sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili; Uffici (Direzionale e Terziario avanzato);
- le attività di Distribuzione al Dettaglio, di cui all'Art. 12) punto 5.1, sono ammesse esclusivamente come esercizi singoli come da programmazione regionale ad esclusione delle Grandi Strutture di Vendita.

Disciplina degli interventi:

- Sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia con incremento di superficie all'interno del volume senza limitazioni, senza totale demolizione e ricostruzione e senza incremento di volume;
- Gli interventi devono assicurare la conservazione planovolumetrica dell'edificio, con l'eventuale eliminazione dei corpi aggiunti in epoca più recente privi di qualità costruttiva, architettonica e di funzionalità, con possibilità di modifica della sagoma, in conseguenza degli interventi di parziale demolizione e ricostruzione, garantendo comunque l'attuale percezione volumetrica come blocco autonomo e isolato nel contesto portuale e urbano della città, mantenendo le sue fondamentali caratteristiche architettoniche, costruttive e stilistiche; in tale contesto devono essere conservati elementi rappresentativi della sua funzione originaria di *"macchina industriale per la movimentazione del grano"*;



COMUNE DI GENOVA

- Nell'intervento di ristrutturazione edilizia, sulla base delle risultanze delle verifiche strutturali, sono consentiti interventi di demolizione delle strutture che delimitano le celle dei silos per ricavare nuovi orizzontamenti;
- La trattazione dei prospetti dell'edificio deve conservare l'immagine prevalente dei pieni sui vuoti in quanto elemento di percezione della struttura "muraria" della costruzione;
- L'intervento, al fine di privilegiare il rapporto con il mare, deve prevedere la realizzazione di un percorso pedonale pubblico a sud affacciato sull'acqua e la riqualificazione/sistemazione delle aree esterne di connessione pedonale e veicolare con il contesto;
- La Superficie Agibile complessiva massima con destinazione d'uso commerciale non può superare il 10% della superficie totale dell'edificio definita dal progetto;
- L'attuazione degli interventi è subordinata al rilascio del permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'art. 49 della LR n. 36/1997 e smi, al fine di definire le prestazioni inerenti l'organizzazione degli accessi, la percorribilità pubblica lungo il fronte mare e l'individuazione di spazi/percorsi di fruibilità pubblica all'interno dell'edificio.

A interventi ultimati l'area è assimilata all'Ambito complesso per la valorizzazione del litorale ACO-L, ferma restando la disciplina delle destinazioni d'uso definita dalla presente Norma Speciale.

10. CAPACITÀ INSEDIATIVA DEL PUC E VERIFICA DEGLI STANDARD

Il peso insediativo, sia in termini di distribuzione sul territorio che di quantità, è stato definito nell'ambito dell'elaborazione del Piano Urbanistico Comunale entrato in vigore nel 2015, sia ai fini delle valutazioni propriamente urbanistiche (verifica dello standard ai sensi del DM 1444/68) che ai fini della Valutazione Ambientale Strategica. Nello specifico il peso insediativo complessivo di Piano è determinato dalla sommatoria dei pesi insediativi esistenti alla data di formazione del PUC e dei pesi insediativi di previsione, derivanti dalle trasformazioni urbanistiche ammissibili, in termini di abitanti, di visitatori per turismo o affari, nonché di addetti alle attività produttive.

Riprendendo l'esame delle modifiche da apportare con riferimento ai singoli lotti del PU in relazione alla capacità insediativa del PUC e alla verifica degli standard, definiti dalla Relazione Descrittiva dell'Apparato Normativo del piano, si rileva che le descritte modifiche non incidono negativamente sui dati complessivi attuali. In particolare va evidenziato che l'inserimento del lotto 4 nel Sistema dei Servizi consente di attuare quanto già previsto dall'Accordo di Programma e determina un incremento dello standard complessivo di PUC, nel quale è inoltre confermato il servizio esistente rappresentato dall'Istituto Nautico.

Si rileva inoltre che nelle tabelle allegate alla Relazione descrittiva dell'apparato normativo del PUC, con le quali è stato determinato il peso insediativo derivante dall'attuazione delle trasformazioni previste negli ambiti soggetti a norme speciali riferite a Distretti o Ambiti Speciali del PUC 2000, sono stati inseriti i dati dimensionali del progetto relativo al Centro Polifunzionale di Ponte Parodi (Lotti 1, 1bis e 2) che non vengono modificati dalla presente proposta di revisione dell'Accordo di Programma, mentre per quanto riguarda il lotto 5 Hennebique è stata inserita una ipotesi di dimensionamento di massima per una SA di mq 31.500 destinata alle funzioni ammesse.

Rilevato che nel Bilancio degli spazi pubblici destinati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi del PUC non sono, in linea generale, computate le quantità di aree per servizi derivanti dall'attuazione dei Distretti di trasformazione e delle Norme speciali si segnala che nel caso in esame il Sistema dei servizi ha recepito le previsioni di spazi per servizi pubblici e di uso pubblico contenute



COMUNE DI GENOVA

nel progetto del Centro Polifunzionale di Ponte Parodi in corso di approvazione, quantità che rimangono confermate con la nuova perimetrazione dell'ambito speciale n. 73.

Pur a fronte dell'incremento del carico urbanistico determinato dalla Disciplina delle destinazioni d'uso definita per il nuovo Ambito speciale n. 73bis "Hennebique" il bilancio urbanistico del PUC rimane verificato in quanto si conferma la SA di massima indicata per l'edificio stesso, e il totale degli spazi pubblici previsti dal PUC viene incrementato con l'inserimento del nuovo servizio di previsione (ex Lotto 4); occorre inoltre evidenziare che per gli interventi edilizi ammessi la disciplina dell'ambito ACO-L richiede esclusivamente prestazioni connesse alla fruizione e percorribilità pubblica della costa, condizione richiamata in particolare dalle prescrizioni inerenti il percorso pubblico lungo il mare previste dalla nuova norma speciale da introdurre nel PUC.

11. VERIFICA AMBIENTALE (Art. 3 LR n. 32/2012 e s.m. - Allegato A)

La modifica alla disciplina urbanistica del P.U.C. relativa all'edificio "Hennebique", per estrarlo dall'Ambito n. 73 del PUC, prevede la possibilità di realizzare interventi sino alla ristrutturazione edilizia, senza totale demolizione e ricostruzione e senza incremento di volume, mentre per quanto riguarda l'esclusione dall'Ambito n. 73 degli edifici e delle aree già destinati a servizi pubblici (lotti 3 e 4 del Progetto unitario dell'Ambito – Istituto Nautico, spazi per il parcheggio pertinenziale interrato e sistemazioni di superficie per parcheggi e spazi pedonali pubblici) non si determina sostanziale modifica della disciplina urbanistica, posto che le aree e gli edifici mantengono la destinazione a servizi pubblici all'interno dell'Ambito urbanistico ACO-L (Arco di conservazione del Fronte Mare Porto Antico).

Per quanto riguarda l'edificio Hennebique le funzioni ammesse sono tutte quelle compatibili con il tessuto urbano circostante, con la precisazione che le funzioni commerciali sono limitate a esercizi singoli e nella misura massima del 10% della superficie totale dell'edificio definita nel progetto.

La tipologia di intervento edilizio a scala di edificio esistente e le destinazioni d'uso previste, non determinano alcuna condizione che comporti l'assoggettamento del progetto di ristrutturazione edilizia alle procedure di verifica/valutazione di impatto ambientale, posto che non si riscontra la riconducibilità dello stesso intervento a nessuna di quelle elencate negli allegati II, III e IV del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m..

L'estrazione dall'Ambito n. 73 del PUC degli edifici e delle aree già destinati a servizi pubblici e la loro ricomprensione nell'Ambito ACO-L con mantenimento della stessa destinazione a servizi pubblici, non determina alcuna variazioni della destinazione d'uso e delle tipologie di interventi ivi ammessi.

Stante quanto dianzi indicato la variante da apportare al P.U.C. ricade nella disposizione di cui all'art. 3, comma 3, lett. b), della LR n. 32/2012 e s.m. e comporta pertanto la verifica ambientale di cui all'Allegato A.



COMUNE DI GENOVA

Elementi da verificare – Allegato A		Verifica ambientale
1	Incremento carico insediativo o modifica delle condizioni di deflusso all'interno di aree inondabili con tempo di ritorno fino a 200 anni	L'edificio Hennebique e le aree circostanti non ricadono in aree inondabili (Piano di Bacino dell'Ambito 14 – Genova) come da “Carta delle fasce di inondabilità” – Tav. 1, ed è escluso da rischio idraulico, come indicato nella “Carta del rischio idraulico” – Tav. 1. Gli edifici e gli spazi pubblici esistenti da ricollocare in Ambito ACO-L, non ricadono anch'essi in aree inondabili del medesimo Piano di Bacino – Tav. 1.
2	Incremento del carico insediativo in aree a pericolosità geomorfologica elevata (Pg3 a e b) e molto elevata (Pg4)	L'edificio Hennebique e le aree circostanti non ricadono in aree a pericolosità elevata (Pg3 a e b) e molto elevata (Pg4) (Piano di Bacino dell'Ambito 14 – Genova) come da “Carta della suscettività al dissesto” – Tav. 213160 – L'edificio è compreso nella categoria delle Classi Speciali: Tipo B2 – Riporti antropici (banchine porto antico di Genova) Gli edifici e gli spazi pubblici esistenti da ricollocare in Ambito ACO-L, non ricadono anch'essi in aree a pericolosità elevata e molto elevata del medesimo Piano di Bacino – Tav. 213160, trattandosi di collocazione nella stessa classe sopra indicata Tipo B2.
3	Incremento del carico insediativo che interessa aree umide	L'edificio Hennebique e gli edifici e spazi per servizi oggetto di variante al PUC, non interessano aree umide (banchina porto antico di Genova)
4	Incremento del carico insediativo che interessa aree carsiche	L'edificio Hennebique e gli edifici e spazi per servizi oggetto di variante al PUC, non interessano aree carsiche (banchina porto antico di Genova)
5	Incremento del carico insediativo che interessa elementi di connessione ecologica di cui alla Rete Ecologica Ligure (REL)	L'edificio Hennebique e gli edifici e spazi per servizi oggetto di variante al PUC, non interessano elementi di connessione della REL (banchina porto antico di Genova)
6	Incremento del carico insediativo in condizioni di carenza di dotazione idropotabile e/o di capacità depurativa, attestata dal competente gestore del servizio	Nell'ambito del procedimento di VAS Mediterranea delle Acque (prot. 3576/2013) ha affermato che la previsione del carico insediativo derivante dall'attuazione del PUC non porta criticità alle infrastrutture esistenti evidenziando che molte, sia per il settore acque reflue che acque potabili, sono state concepite in periodi con previsioni demografiche mai realizzatesi.
7	Varianti al P.T.C.P. Assetto Insediativo Locale, ai regimi normativi di Conservazione ed ai regimi normativi ANI-MA, IS-MA saturo, IS-MA-CPA, IS-MA che siano preordinate alla realizzazione di nuovi insediamenti o alla trasformazione di quelli esistenti	L'edificio Hennebique e gli edifici e spazi per servizi oggetto di variante al PUC, ricadono nel regime normativo di Mantenimento di tipo SU – strutture urbane qualificate art. 35 del PTCP, e la modifica della disciplina urbanistica non comporta quindi necessità di modifica al PTCP. L'intervento di ristrutturazione edilizia, senza totale demolizione e senza incrementi volumetrici, dell'edificio Hennebique assicura il mantenimento della identità e l'identificazione della testimonianza storica dell'assetto insediativo esistente ed è conforme all'obiettivo della disciplina paesistica regionale.

Stanti gli esiti della verifica ambientale sopra indicata, la variante al PUC non è soggetta alla ulteriore verifica di assoggettabilità a VAS.

12. PREVENTIVA VERIFICA SISMICA (Art. 89 D.P.R. n. 380/2001 e s.m.)

La zona sismica per il territorio di Genova, indicata nell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003 ed aggiornata con la D.G.R. n. 216 del 17 marzo 2017, che sostituisce la D.G.R. n. 1362 del 19 novembre 2010, è la seguente:

Zona sismica 3: Zona con pericolosità sismica bassa, che può essere soggetta a scuotimenti modesti.

In ottemperanza alle disposizioni di cui all'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m. deve essere richiesto al competente ufficio tecnico regionale (Settore Assetto del Territorio) il prescritto parere preventivo all'adozione della Variante al PUC oggetto dell'Accordo di Programma, al fine della verifica della compatibilità delle relative previsioni con le condizioni geomorfologiche del territorio, allegando la Relazione che illustra la disciplina urbanistica vigente e i contenuti sostanziali della variante al PUC in corso di definizione, e il relativo stralcio cartografico, nonché la documentazione estratta dalle Norme Geologiche del PUC e dalla Sintesi non tecnica VAS.

13. CONCLUSIONI

Come meglio esplicitato nei paragrafi della presente Relazione la modifica della disciplina urbanistica del PUC sopra illustrata non determina negative alterazioni al Sistema dei servizi pubblici, con particolare riferimento alla verifica complessiva del bilancio urbanistico di PUC data dal confronto tra



COMUNE DI GENOVA

il fabbisogno di servizi pubblici indotto dal peso insediativo esistente e di previsione (confermato in 15.375.521) con il bilancio degli spazi pubblici destinati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi esistenti o di previsione, che viene incrementato dal nuovo servizio di previsione.

Come evidenziato anche nel precedente paragrafo inerente la verifica ambientale di cui all'allegato A all'art. 3 della LR 10 agosto 2012 n. 32 e smi, le considerazioni svolte consentono di stabilire che le modifiche apportate alla disciplina del PUC non incidono sulla descrizione fondativa e sugli obiettivi del PUC, sugli esiti della pronuncia regionale in materia di VAS, risultano coerenti con le indicazioni e prescrizioni dei piani territoriali e di settore di livello sovraordinato, in quanto lasciano invariati la componente strategica e strutturale del piano, l'assetto territoriale della componente urbanistico-edilizia, le componenti del livello paesaggistico puntuale e la componente geologica, e pertanto non rientrano nel campo di applicazione della LR n. 32/2012 e smi.

Considerato inoltre che il citato procedimento di V.I.A. ha già valutato sotto il profilo ambientale l'intervento di maggior peso inerente il nuovo Centro Polifunzionale di Ponte Parodi (mq 82000 circa di superfici complessivamente previste), la modifica della disciplina urbanistica relativa al nuovo Ambito speciale n. 73bis, in quanto relativa ad un intervento di ristrutturazione edilizia con i limiti sopra indicati, non comporta ulteriori verifiche sotto il profilo ambientale.

In conclusione, sulla base delle considerazioni svolte, si dà atto della complessiva coerenza delle nuove previsioni urbanistiche con gli obiettivi della strumentazione urbanistica vigente e, in particolare, con l'obiettivo dell'Accordo di Programma del 2012 di completare il disegno urbano dell'arco ex portuale compreso fra il mare e il centro storico mediante l'integrazione delle funzioni di eccellenza già insediate a seguito degli interventi realizzati nel Porto Antico.

Le modifiche sopra illustrate, rispetto alla vigente disciplina del PUC relativa all'Ambito Speciale n. 73, rientrano dunque nella tipologia della variante al PUC ai sensi dell'art. 44 della LR n. 36/1997 e smi, in ragione delle destinazioni d'uso previste per il nuovo Ambito speciale n. 73bis "Hennebique", da approvarsi con il procedimento di Accordo di Programma ai sensi dell'art. 58 della legge stessa.



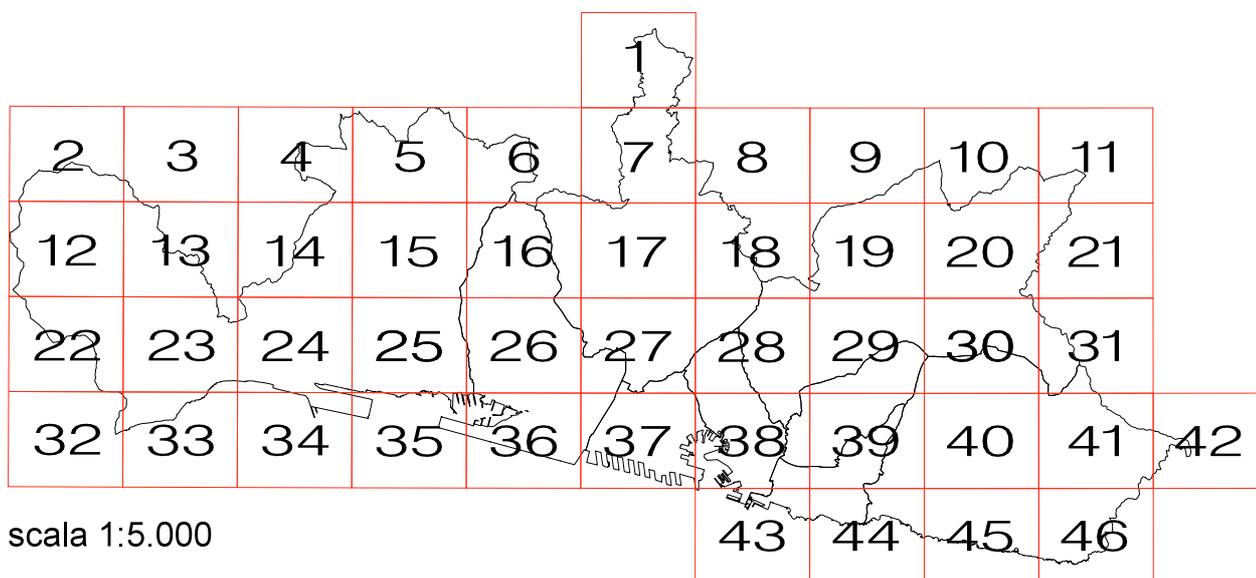
Il Funzionario Tecnico
Arch. Maurizio Sinigaglia



COMUNE DI GENOVA

GENOVA
MORE THAN THIS

PIANO URBANISTICO COMUNALE



scala 1:5.000

ASSETTO URBANISTICO
STRALCI CARTOGRAFICI

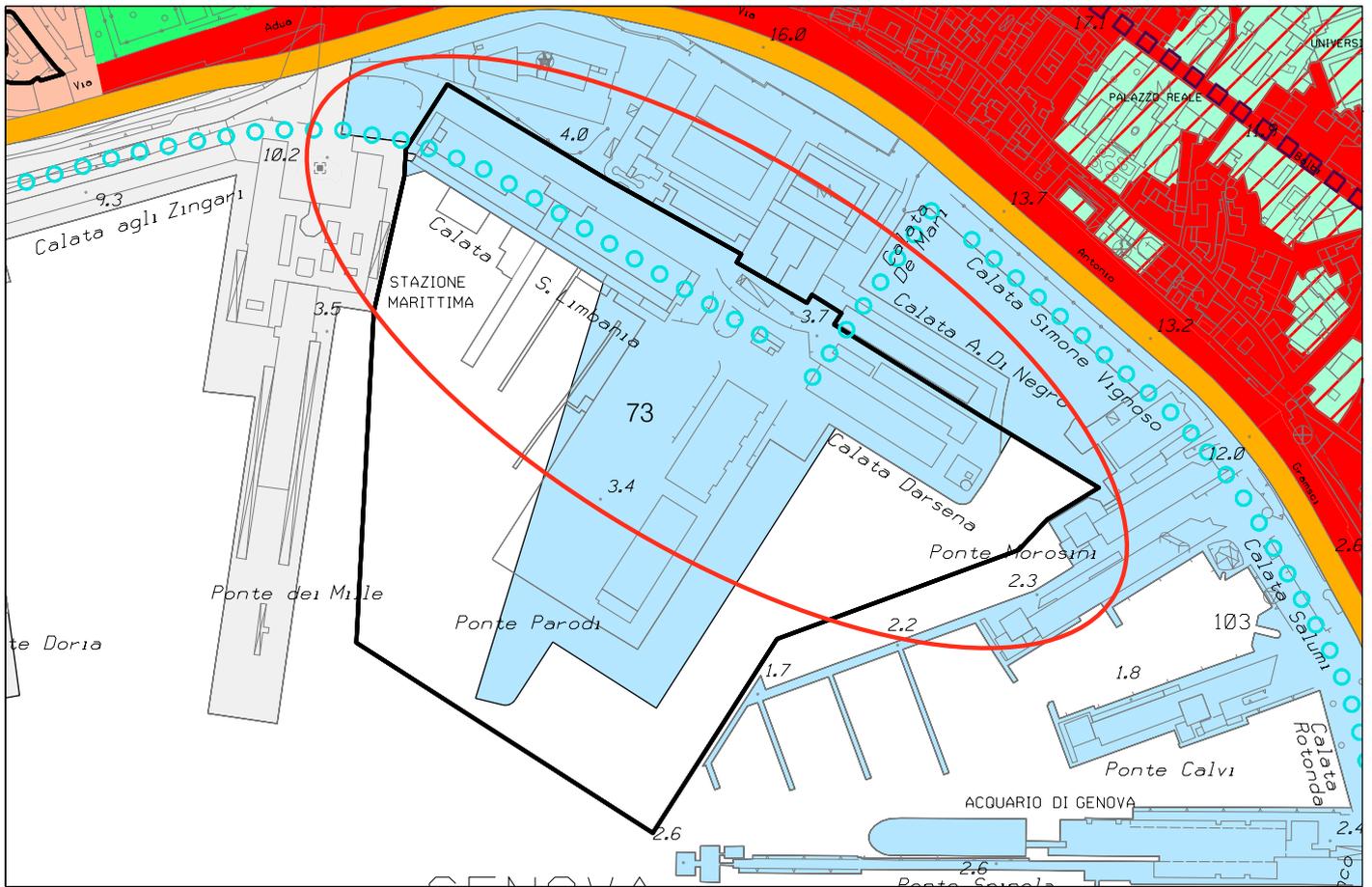
STRUTTURA DEL PIANO - LIVELLO 3

LEGENDA

AMBITI DEL TERRITORIO EXTRAURBANO		AC-NI ambito di conservazione del territorio non insediato	AMBITI SPECIALI		parchi di interesse naturalistico e paesaggistico
		AC-VP ambito di conservazione del territorio di valore paesaggistico e panoramico			unità insediativa di identità paesaggistica
		AR-PA ambito di riqualificazione delle aree di produzione agricola			macro area paesaggistica
		AR-PR (a) ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale			ambito con disciplina urbanistica speciale
		AR-PR (b) ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale			fascia di protezione "A" stabilimenti a rischio rilevante
AMBITI DEL TERRITORIO URBANO		AC-CS ambito di conservazione del centro storico urbano		fascia di protezione "B" stabilimenti a rischio rilevante	
		AC-VU ambito di conservazione del verde urbano strutturato		aree di osservazione stabilimenti a rischio di incidente rilevante (Variante PTC della Provincia - D.C.P. 39/2008)	
		AC-US ambito di conservazione dell'impianto urbano storico		ambito portuale	
		AC-AR ambito di conservazione Antica Romana		aree di esproprio-cantiere relative a opere infrastrutturali	
		AC-IU ambito di conservazione dell'impianto urbanistico	INFRASTRUTTURE		autostrada esistente
		AR-UR ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale			autostrada di previsione
		AR-PU ambito di riqualificazione urbanistica produttivo - urbano			ferrovia e trasporto pubblico in sede propria esistente
		AR-PI ambito di riqualificazione urbanistica produttivo - industriale			ferrovia di previsione
		ACO-L ambito complesso per la valorizzazione del litorale			trasporto pubblico in sede propria di previsione
	SERVIZI PUBBLICI			SIS-S servizi pubblici territoriali e di quartiere e parcheggi pubblici	
		SIS-S servizi pubblici territoriali e di quartiere di valore storico paesaggistico			SIS-I viabilità principale di previsione
		SIS-S servizi cimiteriali			SIS-I viabilità di previsione
		distretto di trasformazione			nodi infrastrutturali
		rete idrografica			assi di relazione città-porto di previsione
	limiti amministrativi: Municipi		assi di relazione città-porto da concertare con Intesa L.84/94		
	limiti amministrativi: Comune				



individuazione schematica del Nuovo Ospedale del Ponente Genovese



Stralcio P.U.C. vigente - Assetto Urbanistico



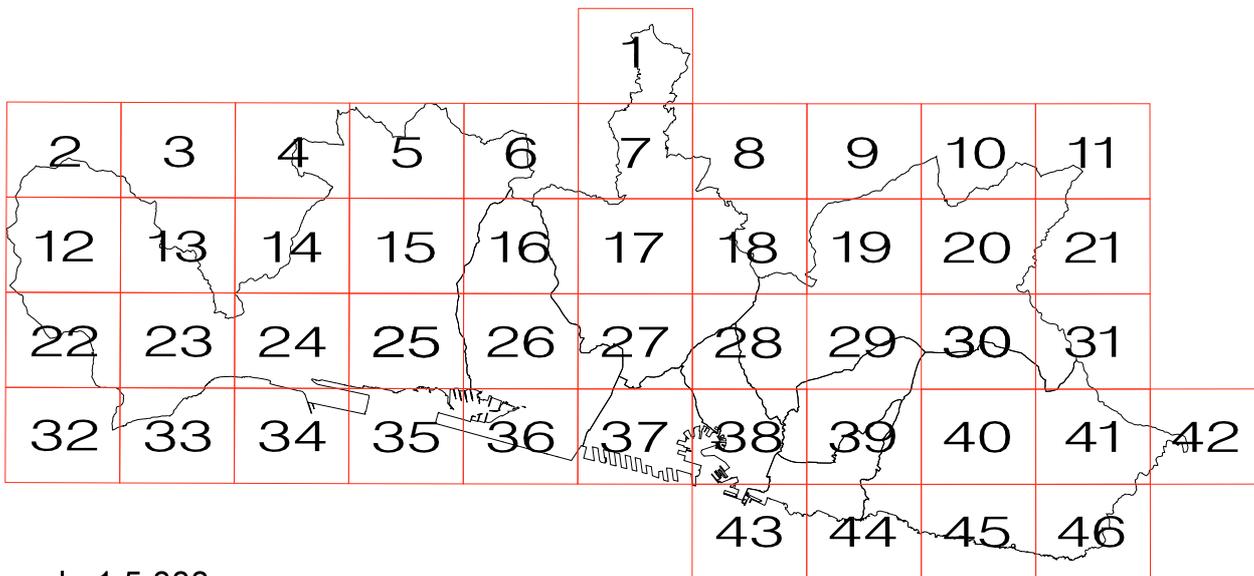
Stralcio P.U.C. modificato - Assetto Urbanistico



COMUNE DI GENOVA

GENOVA
MORE THAN THIS

PIANO URBANISTICO COMUNALE



scala 1:5.000

SISTEMA DEI SERVIZI PUBBLICI (SIS-S)
STRALCI CARTOGRAFICI

STRUTTURA DEL PIANO - LIVELLO 3

LEGENDA

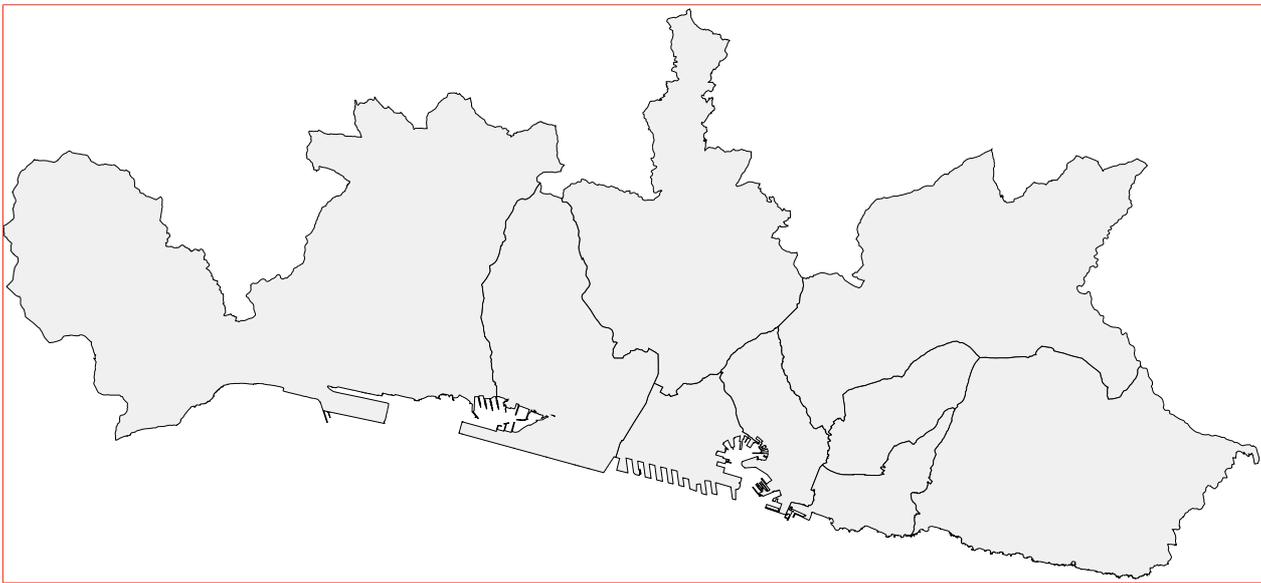
	SERVIZI DI ISTRUZIONE ESISTENTI		PREVISIONI INIZIATIVE IN ITINERE
	SERVIZI DI ISTRUZIONE PREVISTI		PARCHEGGI CON SERVIZI IN COPERTURA il numero superiore indica il servizio posto in copertura il parcheggio e' indicato dal numero inferiore
	SERVIZI DI INTERESSE COMUNE ESISTENTI		SERVIZI A LIVELLO DI QUARTIERE
	SERVIZI DI INTERESSE COMUNE PREVISTI		SERVIZI A LIVELLO TERRITORIALE
	CIMITERI		SERVIZI PRIVATI NON COMPUTATI
	SERVIZI DI VERDE PUBBLICO GIOCO SPORT E SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI ESISTENTI		RETE DI COMPLETAMENTO DEI VIALI
	SERVIZI DI VERDE PUBBLICO GIOCO SPORT E SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI PREVISTI		RETE DEI PICCOLI PROGETTI
	PARCO NATURALE REGIONALE DEL BEIGUA		CONFINE MUNICIPIO
	PARCHEGGI ESISTENTI		LIMITE DI CENTRO ABITATO
	PARCHEGGI PREVISTI		CONFINE DI COMUNE
	SISTEMA SPECIALE DI SMALTIMENTO DEI RIFIUTI		



COMUNE DI GENOVA

GENOVA
MORE THAN THIS

PIANO URBANISTICO COMUNALE



SISTEMA DEI SERVIZI PUBBLICI (SIS-S)
BILANCI - ELENCHI
AGGIORNAMENTO CON INDICAZIONE DELLE MODIFICHE
(STRALCIO)

STRUTTURA DEL PIANO - Livello 3
Livello Locale di Municipio

MUNICIPIO 1 CENTRO EST

OREGINA
CENTRO STORICO
CASTELLETTO
PORTORIA

SERVIZI DI QUARTIERE - Indicazioni D.M. 2/4/68 n. 1444

18 mq. x abitante X 90.186 abitanti mq. 1.623.348

SERVIZI ESISTENTI:

Interesse comune	mq	432.509	
Istruzione	mq	172.375	
Parcheggi	mq	122.131	
Verde pubblico	mq	974.329	
	mq	1.701.344	

SERVIZI DI PREVISIONE:

Interesse comune	mq	44.561	
Parcheggi	mq	54.266	59.894
Verde pubblico	mq	138.442	
	mq	237.269	242.897

TOTALE	mq	1.938.613	1.944.241
SALDO:	mq	315.265	320.893

SERVIZI RELIGIOSI – indicazioni L.R. 24/1/85 n. 4

30% dei servizi di interesse comune esistente mq 129.753

servizi religiosi esistenti mq 234.555

servizi religiosi di previsione mq 0

Totale	mq	<u>234.555</u>
Saldo:	mq	104.802

1005	PE	VIA VESUVIO	PARCHEGGIO	PUBB	1.342	2.684
1006	PE	MADRE DI DIO	PARCHEGGIO	PUBB	3.453	6.906
1008	PE	VIA VESUVIO	PARCHEGGIO	PUBB	2.594	5.188
1009	PE	VILLA GRUBER	PARCHEGGIO	PUBB	291	582
1010	PE	VIA CHiodo	PARCHEGGIO	PUBB	771	1.543
1012	PE	PIAZZA CARIGNANO	PARCHEGGIO	PUBB	4.023	8.047
1013	PE	VIA FRUGONI	PARCHEGGIO	PUBB	551	1.101
1014	PE	PIAZZA PICCAPIETRA	PARCHEGGIO	PUBB	3.655	7.311
1016	PE	LARGO FUCINE	PARCHEGGIO	PUBB	896	1.791
1017	PE	SALITA PORTA CHIAPPE	PARCHEGGIO	PUBB	1.550	3.101
1019	PE	VILLA GRUBER	PARCHEGGIO	PUBB	1.411	2.822
1020	PE	VIA DE AMICIS FS.	PARCHEGGIO	PUBB	2.211	4.422
1021	PE	LARGO S.GIUSEPPE	PARCHEGGIO	PUBB	1.378	2.756
1022	PE	VIA GALATA	PARCHEGGIO	PRIV	4.595	9.189
1023	PE	CORSO SOLFERINO	PARCHEGGIO	PUBB	758	1.515
1027	PE	PORTO ANTICO	PARCHEGGIO	PUBB	3.326	6.652
1028	PE	CALATA GADDA	PARCHEGGIO	PUBB	1.082	2.164
1029	PE	VIA ACQUARONE	PARCHEGGIO	PUBB	718	1.436
1030	PE	CALATA GADDA	PARCHEGGIO	PUBB	962	1.924
1031	PE	CALATA GADDA	PARCHEGGIO	PUBB	2.524	5.048
1032	PE	VIA MONTANARI	PARCHEGGIO	PUBB	304	608
1033	PE	VIA COSTANZI	PARCHEGGIO	PRIV	794	1.588
1034	PE	VIA DELLA CELLA	PARCHEGGIO	PUBB	717	1.434
1035	PE	VIA DEL LAGACCIO	PARCHEGGIO	PUBB	2.237	8.947
1036	PE	VIA FANTI D'ITALIA	PARCHEGGIO	PUBB	1.448	2.896
1038	PE	VIA XII OTTOBRE	PARCHEGGIO	PUBB	3.012	6.023
1039	PE	VIA MADRE DI DIO	PARCHEGGIO	PUBB	3.415	6.830
1040	PE	VIA MADRE DI DIO	PARCHEGGIO	PUBB	239	478
Totale superfici					58.828	122.131

Descrizione: **parcheggi previsione**

NUMERO	SIGLA	INDIRIZZO	TIPO	PROPRIETA'	SUP REALE	SUP VIRTUALE
1001	PR	VIA DEL LAGACCIO	PARCHEGGIO	PUBB	6.538	13.075
1002	PR	VIA VESUVIO	PARCHEGGIO	PUBB	1.953	3.906
1003	PR	VIA SCORZA	PARCHEGGIO	PUBB	2.593	5.186
1004	PR	VIA BIANCO	PARCHEGGIO	PUBB	1.220	2.441
1012	PR	PONTE PARODI	PARCHEGGIO	PUBB	9.919	19.838
1013	PR	VIA DEL LAGACCIO	PARCHEGGIO	PUBB	2.057	4.115
1014	PR	PIAZZA DANTE	PARCHEGGIO	PUBB	2.852	5.705
1015	PR	CEMBALO	PARCHEGGIO	PUBB	2.814	5.628
Totale superfici					27.133	54.266
					29.947	59.894

Descrizione: **sistema speciale dei rifiuti - T**

NUMERO	SIGLA	INDIRIZZO	TIPO	PROPRIETA'	SUP REALE	SUP VIRTUALE
1001	SPE	VIA BIANCO	TRASFERIMENTO R.S.U. A.M.I.U.	PUBB	4.769	0
1002	SPE	VIA DEI PESCATORI	ISOLA ECOLOGICA	PUBB	1.063	0
Totale superfici					5.832	0



COMUNE DI GENOVA

AGGIORNAMENTO ACCORDO DI PROGRAMMA PONTE PARODI

Modifica del Progetto Unitario approvato contestualmente all'approvazione dell'Accordo di Programma sottoscritto il 16 aprile 2012

AGGIORNAMENTO ACCORDO DI PROGRAMMA PONTE PARODI

Modifica del Progetto Unitario approvato contestualmente all'approvazione dell'Accordo di Programma sottoscritto il 16 aprile 2012

NORME DI ATTUAZIONE

- Il titolo delle Norme di Attuazione del Progetto Unitario è sostituito dal seguente:
"Norme di Attuazione allegate all'Accordo di Programma relativo all'ambito soggetto alla norma speciale n. 73 "Ponte Parodi" del Piano Urbanistico Comunale in vigore dal 3 dicembre 2015."
- Il testo dell'**Articolo 1. DELIMITAZIONE** è sostituito dal seguente:
 - "**1.1.** Il limite del Progetto Unitario coincide col perimetro dell'ambito soggetto alla Norma speciale n. 73 "Ponte Parodi" del PUC vigente.
 - 1.2.** Le definizioni, i parametri e le destinazioni d'uso sono definiti dalle Norme generali del PUC 2000."
- All'**Articolo 2. ATTUAZIONE**, comma 2.1. le parole "interni al sub-Settore" sono cancellate.
- All'**Articolo 2. ATTUAZIONE**, comma 2.2:
 - le parole "costituito dagli elaborati elencati al punto 41 delle premesse dell'Accordo di Programma," sono cancellate e la parola "sette" è sostituita da "quattro"
 - al punto Lotto 1 - Ponte Parodi:
 - al paragrafo Interventi consentiti dopo la parola "P.U.C." è inserito "2000" (due volte) e dopo le parole "Distretto aggregato 44d" sono inserite le parole "del P.U.C. 2000"
 - al paragrafo Definizioni la parola "vigente" è sostituita da "2000" e dopo le parole "ai sensi dell'articolo 17 del P.U.C." è inserito "2000"
 - al paragrafo Norme di flessibilità le parole "tav. PU 06" sono sostituite da "tav. PU 07"
 - al punto Lotto 2 – Viabilità di accesso il testo "3 - 4 - 5 - 6" è sostituito da "e a Calata Darsena"
 - i punti Lotto 3 - Istituto Nautico, Lotto 4 - Previsione parcheggi Cembalo e Istituto Nautico e Lotto 5 - Edificio Hennebique di Calata Santa Limbania sono cancellati.
 - al punto Lotto 6 - Area in testata di Calata Darsena le parole "adiacente ai lotti 1, 3 e 4" sono cancellate.
- All'**Articolo 3. Flessibilità**, comma 3.1. le parole "del Sub-settore 2 del Distretto Aggregato fronte mare - Ponte Parodi" sono sostituite da "nell'ambito soggetto alla Norma speciale n. 73 "Ponte Parodi" del PUC vigente."
- All'**Articolo 3. Flessibilità**, comma 3.3. le parole "tav. PU 06" sono sostituite da "tav. PU 07" e le parole "con riferimento ai singoli lotti di intervento e" sono cancellate.
- All'**Articolo 5. Norma finale**, comma 4.2. le parole "del Sub-settore" sono cancellate.
- Dopo il titolo Appendice alle Norme di Attuazione è inserito il testo "Progetto definitivo del Centro Polifunzionale di Ponte Parodi"

ELABORATI GRAFICI

Sono soppresse, in quanto contenenti indicazioni superate dall'aggiornamento dell'Accordo di Programma, le seguenti tavole:

- PU.02 SETTORI DI TRASFORMAZIONE E PERIMETRO P.U.
- PU.04 SISTEMA DEI PARCHEGGI
- PU.06 Previsione di ripartizione tra spazi pubblici e privati

Sono sostituite le seguenti tavole:

- PU.08 INDIVIDUAZIONE LOTTI DI INTERVENTO E DISTRIBUZIONE FUNZIONI
- PU.09 SCHEMA DI ATTUAZIONE PROGETTO UNITARIO
- PU.11 CONCESSIONE SU BASE CATASTALE

Norme di Attuazione allegate all'Accordo di Programma ~~relativo all'approvazione del Progetto Unitario, avente contenuti di schema di organizzazione urbanistica, per il Sub-settore 2 del Distretto Aggregato Fronte Mare 44d Ponte Parodi Porto Antico.~~ **relativo all'ambito soggetto alla norma speciale n. 73 "Ponte Parodi" del Piano Urbanistico Comunale in vigore dal 3 dicembre 2015.**

Articolo 1. DELIMITAZIONE

1.1. Il limite del Progetto Unitario coincide col perimetro ~~del sub-Settore 2 del Distretto Aggregato Fronte Mare 44d Ponte Parodi Porto Antico previsto dal P.U.C. approvato con D.P.G.R. n. 44 il 10/3/2000.~~ **dell'ambito soggetto alla Norma speciale n. 73 "Ponte Parodi" del PUC vigente.**

1.2. **Le definizioni, i parametri e le destinazioni d'uso sono definiti dalle Norme generali del PUC 2000;**

Articolo 2. ATTUAZIONE

2.1. Le presenti norme si riferiscono ai lotti di intervento ~~interni al sub-Settore,~~ individuati graficamente nelle tavole del Progetto Unitario, ed alle aree esterne interessate dal nuovo sistema infrastrutturale.

2.2. Il Progetto Unitario, ~~costituito dagli elaborati elencati al punto 41 delle premesse dell'Accordo di Programma,~~ è articolato in **sette quattro** lotti di intervento:

- **Lotto 1 – Ponte Parodi**
 - Il lotto corrisponde al molo riprofilato, allo spazio alla sua radice, denominato piazza nord, ed alla banchina di Calata Darsena antistante l'edificio sede dell'Istituto Nautico;
 - L'involucro edilizio del centro polifunzionale a contenuto marittimo, ludico e culturale è definito dal progetto redatto da UN Studio Van Berkel & Bos, vincitore del concorso internazionale indetto dalla società Porto Antico di Genova S.p.A. quale concessionaria dell'area;
 - La progettazione architettonica dovrà essere sviluppata secondo le raccomandazioni e prescrizioni emerse in sede di Accordo di Programma con particolare riferimento al capitolato prestazionale contenente particolari architettonici costruttivi e di dettaglio, finalizzato ad assicurare soluzioni esecutive di alta qualità;
 - Le funzioni previste sono:
 - Per l'edificio:
 - Servizi pubblici;
 - Servizi Privati;
 - Connettivo urbano;
 - Distretto Commerciale Tematico, ai sensi della disciplina regionale vigente in materia di commercio, costituito da Esercizi di Vicinato e

Medie Strutture di Vendita integrate non alimentari come definite dall'art. 43), punto 4.6b1 del PUC;

- Parcheggi pubblici e privati;

Per gli spazi esterni e per la "piazza nord":

- Parcheggi pubblici;
- Viabilità primaria e secondaria;
- Spazi pedonali e arredo urbano;
- Attività portuali per le aree scoperte, coperte e specchi acquei individuati dal Progetto Unitario;

- Interventi consentiti:

- Demolizione dei fabbricati esistenti;
- Nuova costruzione per le funzioni ammesse, con reperimento dei parcheggi pertinenziali prescritti dall'art. 51 delle N.d.A. del P.U.C. **2000;**
- Realizzazione di servizi pubblici e/o parcheggi pubblici quali standard derivanti direttamente dagli interventi di edificazione ai sensi dell'art. DST 6 delle N.d.A. del P.U.C. **2000.**
- Per la sola funzione Distretto Commerciale Tematico il calcolo degli standard sarà effettuato applicando il parametro del 20% della S.A. non essendo previsto apposito I.U.I. per il Distretto aggregato 44d **del P.U.C. 2000;**
- Per il calcolo dei parcheggi pertinenziali e degli standard urbanistici dovuti ai sensi dei precedenti punti si rinvia alla tabella in appendice alle presenti Norme di Attuazione;

- Sono vincolanti le seguenti condizioni:

- La gestione dei parcheggi pubblici da parte del soggetto Aggiudicatario o suoi aventi causa è subordinata alla stesura e sottoscrizione di idoneo disciplinare per la regolamentazione della sosta e del sistema tariffario in conformità a quanto praticato dal Comune di Genova per parcheggi pubblici a gestione privata in corrispondenti condizioni od assimilabili; in particolare dovrà essere prevista una quota di parcheggi da destinare ai residenti del centro storico da regolamentare con speciali agevolazioni per la sosta notturna;
- La gestione dei servizi pubblici da parte del soggetto Aggiudicatario o suoi aventi causa è subordinata alla stesura e sottoscrizione di idoneo disciplinare;
- I suddetti disciplinari di gestione dovranno essere sottoscritti prima del rilascio del titolo abilitativi secondo le disposizioni della convenzione attuativa;
 - La gestione delle Medie Strutture di vendita Integrate non alimentari dovrà avvenire in coerenza con quanto previsto dallo schema di disciplinare d'uso e gestione allegato alla convenzione, ed eventuali successive modifiche ed integrazioni, con particolare riferimento ai filoni tematici individuati per le merceologie da

inserire e al principio generatore del centro polifunzionale basato sul mix di attività caratterizzanti;

- I disciplinari di cui ai punti che precedono devono essere concordati con i competenti Settori del Comune;
- Definizioni
 - Si introducono precisazioni ulteriori rispetto alle definizioni di riferimento corrispondenti a quelle delle N.d.A. del P.U.C. **vigente 2000** a fronte della particolare configurazione architettonica dell'edificio di Ponte parodi e dell'introduzione della nuova funzione commerciale.
 - la Superficie Totale dell'Intervento è ottenuta dalla sommatoria di quattro tipologie di funzioni:
 - (A) attività interne alla struttura
 - comprendono tutte le attività previste dal Progetto Unitario, conformi al P.U.C., corrispondenti alle categorie servizi privati, distribuzione al dettaglio e connettivo urbano;
 - (B) servizi pubblici e di uso pubblico interni alla struttura
 - i servizi pubblici comprendono spazi ed attività strettamente connessi al terminal crociere;
 - i servizi di uso pubblico comprendono spazi ed attività fruibili dal pubblico, gravati da servitù di uso e disciplinati da apposito atto per gli aspetti gestionali;
 - a tale funzione si intendono assimilati i parcheggi pubblici in struttura, eccedenti la dotazione teorica minima richiesta dalle norme, ed i vani di servizio comuni al centro polifunzionale;
 - (C) servizi di uso pubblico in copertura
 - comprendono spazi ed attività fruibili dal pubblico, gravati da servitù di uso e disciplinati da apposito atto per gli aspetti gestionali;
 - (D) percorsi e spazi pedonali di uso pubblico
 - comprendono i percorsi principali di collegamento, coperti e scoperti, ivi inclusa la piazza nord di accesso, appartenenti alla struttura, liberamente fruibili dal pubblico;
 - la Superficie Totale dell'intervento [(A) + (B) + (C) + (D)] (cfr. elaborato PU.07), misurata sulla base delle superfici lorde, corrisponde a 82.978 mq ed è così articolata:
 - (A) Superficie delle attività interne alla struttura 29.573 mq;
 - (B) Superficie dei servizi pubblici e di uso pubblico interni alla struttura 23.264 mq;
 - (C) Superficie dei servizi di uso pubblico in copertura 18.838 mq;
 - (D) Superficie dei percorsi pedonali di uso pubblico 11.303 mq;
 - oltre alla Superficie Totale come sopra articolata il progetto prevede:
 - Superficie degli spazi tecnici
 - locali tecnici e corridoi comuni 8.357 mq;
 - Superficie dei parcheggi

- Pertinenziali e aree di carico e scarico merci 19.190 mq;
 - Pubblici 5.769 mq;
 - Superficie degli spazi esterni alla struttura
 - banchine Terminal Crociere 9.162 mq;
 - altre banchine 3.061 mq;
 - specchi acquei in concessione da definirsi.
 - La superficie Agibile, a fronte della particolare articolazione strutturale dell'edificio, composto anche da pareti inclinate, sarà calcolata ai sensi dell'articolo 17 del P.U.C. **2000**, eventualmente misurata al piede delle murature senza tener conto delle indicazioni regolamentari che ne escluderebbero alcune porzioni dal computo.
 - La superficie di vendita (S.N.V.) comprende gli spazi destinati contemporaneamente alla vendita, all'esposizione delle merci, alla promozione e dimostrazione dell'impiego dei prodotti venduti anche in forma di intrattenimento delle persone, ad altre attività complementari e alla somministrazione di cibi e bevande.
 - Le suddette attività complementari comprendono funzioni proprie del connettivo urbano purchè legate ai filoni tematici del centro polifunzionale.
 - Norme di flessibilità:
 - Nel rispetto della Superficie Totale, indicata nella tav. PU **06 07**, l'intervento deve riservare una percentuale di superficie destinata a servizi pubblici, originata dalla somma delle tipologie di funzioni indicate nei precedenti punti (B), (C) e (D), non inferiore al 61%;
 - E' consentita una diversa ripartizione delle funzioni previste, con riferimento alla tav. PU 07, in termini quantitativi e di localizzazione nel rispetto delle presenti norme.
 - È consentita la realizzazione di ulteriori spazi interrati destinati a parcheggi privati senza che tali quantità rilevino ai fini delle verifiche di cui ai precedenti commi e al successivo art. 3.
- Lotto 1bis – Aree scoperte, coperte e specchi acquei per servizi portuali
 - Il lotto corrisponde alla testata di Ponte Parodi e relativo "pennello"
 - Le funzioni previste sono:
 - servizi portuali alla nave;
 - parcheggi pertinenziali;
 - viabilità e spazi pedonali connessi;
 - Interventi consentiti:
 - nuova costruzione di sede per servizi portuali alla nave, e relativi parcheggi di pertinenza, da sviluppare sulla base di un progetto architettonico coordinato con il progetto del Centro Polifunzionale, con la Direzione artistica di UN-Studio Van Berke & Bos;
 - modifica del profilo della banchina di testata di Ponte Parodi come da progetto elaborato da Autorità portuale Genova.

- gli interventi sono comunque subordinati all'approvazione degli adeguamenti tecnico - funzionali da parte degli Enti competenti.

- **Lotto 2 - Viabilità di accesso**
 - Il lotto corrispondente allo spazio libero compreso fra l'area a margine dell'edificio Hennebique e quella dell'edificio Scio sede facoltà di Economia e Commercio;
 - Le funzioni previste sono:
 - Viabilità pubblica principale ad uso urbano e di accesso al terminal crociere;
 - Viabilità di accesso ai lotti 1 - 1bis ~~3 - 4 - 5 - 6~~ e a **Calata Darsena**;
 - Interventi consentiti:
 - Realizzazione dell'infrastruttura viaria;
 - Eliminazione di superfetazioni o corpi aggiunti;
 - Sono vincolanti:
 - La connessione della viabilità col sistema infrastrutturale interno ed esterno al **Sub-settore PU**;
 - Il coordinamento con gli accessi all'edificio Hennebique;
 - La connessione con gli attraversamenti pedonali;

- ~~Lotto 3 - Istituto Nautico~~

- ~~○ Il lotto corrispondente all'edificio di Calata Darsena, sede dell'Istituto Nautico;~~
- ~~○ Le funzioni previste sono:~~
 - ~~▪ Servizi Pubblici - Scuola di istruzione superiore con palestra, auditorium, osservatorio planetario;~~
 - ~~▪ Sistemazioni esterne;~~
- ~~○ Interventi consentiti:~~
 - ~~▪ Completamento dell'insediamento scolastico.~~

- **Lotto 4 - Previsione parcheggi Cembalo e Istituto Nautico**

- Il lotto corrispondente allo spazio libero compreso fra l'area a margine dell'edificio di Calata Darsena e quella dell'edificio Cembalo di calata Dinegro. Sul lotto insistono fabbricati occupati da Polizia di Stato, Carabinieri.
- Le funzioni previste sono:**
 - **Servizi pubblici e spazi pedonali;**
 - **Parcheggi pubblici, anche pertinenziali dell'Istituto Nautico;**
 - **Parcheggi privati interrati pertinenziali;**
 - **Viabilità secondaria;**
- **Interventi consentiti:**
 - **Demolizione fabbricati esistenti;**

- Eventuale manutenzione straordinaria della porzione di fabbricato individuato nella tavola P.U. 09 con la sigla 4c esclusivamente per l'insediamento temporaneo di Polizia di Stato e carabinieri;
 - Sistemazione a raso per parcheggi pubblici e spazi pedonali;
 - Realizzazione di parcheggio interrato privato pertinenziale dell'edificio Cembalo;
- **Lotto 5 - Edificio Hennebique di Galata Santa Limbania**
 - Il lotto corrisponde all'edificio Hennebique e all'area a margine confinante con il lotto 2;
 - Le funzioni previste sono:
 - servizi pubblici;
 - strutture ricettive alberghiere a condizione che i servizi pubblici innanzi indicati occupino una Superficie non inferiore al 30% della Superficie totale dell'edificio;
 - servizi privati;
 - Connettivo urbano;
 - Esercizi di vicinato a condizione che occupino una Superficie Agibile non superiore al 10% della Superficie totale dell'edificio;
 - Parcheggi privati pertinenziali limitati alla quota necessaria ad assolvere la dotazione richiesta dalla vigente normativa; la dotazione di parcheggi pertinenziali agli spazi destinati a servizi pubblici potrà non essere reperita in sito ove ne sia verificata adeguata dotazione in aree limitrofe;
 - Direzionale;
 - Interventi consentiti:
 - Ristrutturazione e cambio d'uso dell'edificio anche con incremento della S.A. esistente;
 - Prescrizioni particolari:
 - L'intervento relativo all'edificio deve privilegiare il rapporto con il mare con un percorso a sud affacciato sull'acqua, seppur con caratteri e modalità compatibili con l'obiettivo di salvaguardia dei connotati architettonici della facciata a mare, contribuendo alla valorizzazione del prospetto e del manufatto costituito dalla torre quale elemento centrale e identificativo dell'edificio. Inoltre in sede di progetto definitivo dovrà essere verificata la possibilità di realizzare un collegamento pedonale diretto con la Commenda di Prè;
 - L'intervento deve altresì salvaguardare i caratteri di archeologia industriale che connotano l'edificio con il mantenimento dell'ingombro planivolumetrico esistente e la conservazione prevalente del suo involucro esterno salvaguardando il disegno architettonico delle facciate;
 - E' consentito superare l'altezza esistente per la realizzazione di spazi attrezzati, impianti tecnologici e strutture mobili nel caso in cui richieste per ragioni di funzionalità delle sistemazioni di copertura, purché nell'ambito di un complessivo recupero dell'immobile, nel

~~rispetto dei valori storici ed architettonici dell'immobile e delle visuali significative.~~

- ~~▪ Gli esercizi di vicinato dovranno essere preferibilmente organizzati lungo un percorso pubblico di collegamento tra la Stazione Marittima ed il Terminal crociere di Ponte Parodi;~~
- ~~▪ La realizzazione e gestione di spazi d'uso pubblico da parte di soggetti privati è subordinata alla sottoscrizione di idoneo disciplinare, da concordarsi con il competente Settore del Comune, che ne disciplini il vincolo di destinazione d'uso e ne assicuri l'effettivo controllo pubblico anche in termini di tariffe.~~

~~○ Definizioni~~

- ~~▪ Ai fini delle definizioni delle Funzioni e delle Superfici si richiama, per quanto applicabile, quanto previsto per il Lotto 1 – Ponte Parodi~~

~~○ Norme di flessibilità:~~

- ~~▪ Rispetto alla Superficie Totale, stimata in via preliminare in 45.000 mq circa, l'intervento deve riservare una percentuale di superficie destinata alle funzioni caratterizzanti, come individuate dalla Scheda normativa del Distretto Aggregato Fronte Mare – Ponte Parodi, non inferiore al 51%;~~
- ~~▪ La Superficie Totale dell'edificio Hennebique verrà determinata in sede di progetto preliminare.~~

- Lotto 6 - Area in testata di Calata Darsena
 - Il lotto corrisponde alla porzione di testata di Calata Darsena, ~~adiacente ai lotti 1, 3 e 4~~, occupata dall'edificio ex silos vinario e dall'adiacente distributore di carburanti marini ERG;
 - Le funzioni ammissibili sono quelle stabilite dal P.U.C.
 - Interventi consentiti:
 - Demolizione ed eventuale ricostruzione previa sottoscrizione d'intesa tra Autorità Portuale e Comune di Genova.

Articolo 3. Flessibilità

3.1 Il Progetto Unitario, avente contenuti di schema di organizzazione urbanistica, costituisce modalità di attuazione degli interventi ~~del Sub-settore 2 del Distretto Aggregato fronte mare – Ponte Parodi.~~ **nell'ambito soggetto alla Norma speciale n. 73 "Ponte Parodi" del PUC vigente.**

3.2 Eventuali varianti all'assetto prefigurato dal Progetto Unitario approvato possono essere introdotte in fase di progettazione edilizia, se conformi al P.U.C., con facoltà per il Comune di Genova di chiedere motivato parere da parte del Collegio di Vigilanza costituito ai sensi dell'art. 7 dell'Accordo di Programma.

3.3 Non costituiscono varianti al Progetto Unitario:

- Limitate rettifiche delle perimetrazioni di Progetto Unitario e della sagoma degli edifici;
- Incrementi delle dotazioni di spazi pubblici e di uso pubblico;

- Variazioni delle superfici destinate a funzioni private, indicate nella tav. PU **06 07**, non superiori al 5% delle quantità complessivamente previste per dette funzioni, ~~con riferimento ai singoli lotti di intervento e~~ fatte salve le relative norme di flessibilità;

Articolo 4. Prestazioni ambientali

- 4.1 La classificazione energetica degli edifici è da determinarsi in esito dei procedimenti di cui alla L.R. 38/98 Disciplina della Valutazione di Impatto Ambientale, in ogni caso gli interventi dovranno tendere all'autosufficienza energetica anche attraverso la produzione di energia da fonti rinnovabili e particolari accorgimenti costruttivi.

Articolo 5. Norma finale

- 4.1 A trasformazione avvenuta, sono consentiti gli interventi edilizi che non alterino l'assetto complessivo del distretto trasformato e non comportino l'inserimento di funzioni diverse da quelle elencate nella relativa scheda.
- 4.2 Si rinvia alla progettazione edilizia la definizione della disciplina cui saranno soggetti i diversi lotti ~~del Sub-settore~~ una volta attuata la trasformazione.

Appendice alle Norme di Attuazione

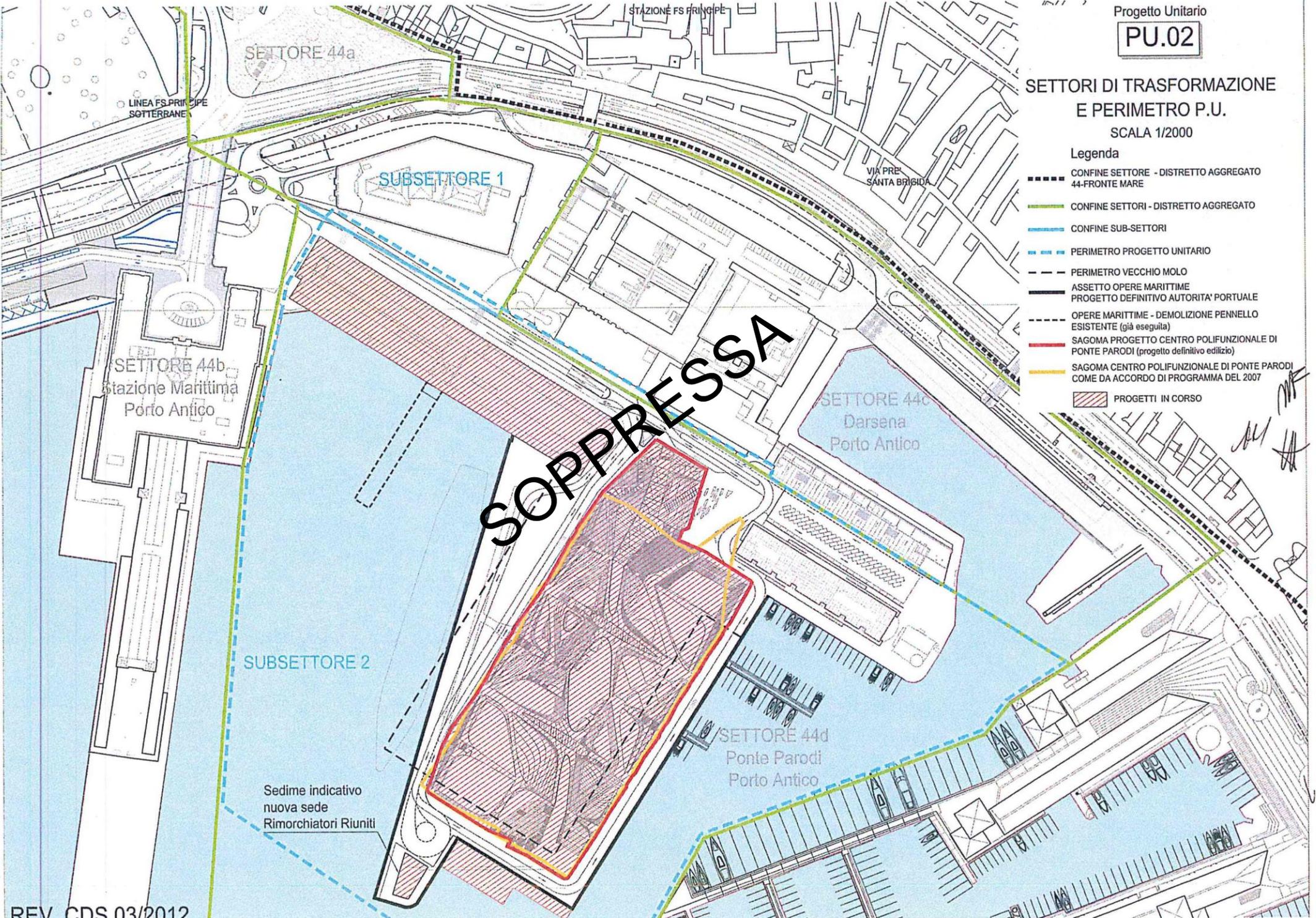
Progetto definitivo del Centro Polifunzionale di Ponte Parodi

CALCOLO PARCHEGGI PERTINENZIALI E STANDARD URBANISTICI									
TEMI E FUNZIONI	superficie totale (SA)	parch. pert. 35% S.A. (Privati)	parch. pert. 35% S.A. (Pubblici)	S.N.V.	parch. pert. 75% S.N.V.	aree merci	S.A. spazi privati	calcolo standard	
Musica e conoscenze									
Auditorium	6329		2215						
MSV1	1308			3156	2367		1308	262	
MSV2	999							999	200
MSV3	1495							1495	299
Tempo libero e sport									
Climbing	679		238						
Palestre	3178	1112							
MSV1	1105			5026	3770		1105	221	
MSV2	1228							1228	246
MSV3	2206							2206	441
MSV4	1517							1517	303
Viaggi e scoperte									
Terminal	3709		1298						
MSV1	1377			4407	3305		1377	275	
MSV2	1760							1760	352
MSV3	2173							2173	435
Connettivo urbano	2450	858					2450	980	
Esercizi di vicinato	8777			7285	5464		8777	1755	
Servizi pubblici									
Spazi e percorsi pubblici	8501								
Piazza Nord	2802								
Parco urbano in copertura	18838								
Sede croce verde	480		168						
Altri servizi	282								
Parcheeggi	36744	1970	3919		14906	2314		5769	

**SETTORI DI TRASFORMAZIONE
E PERIMETRO P.U.**
SCALA 1/2000

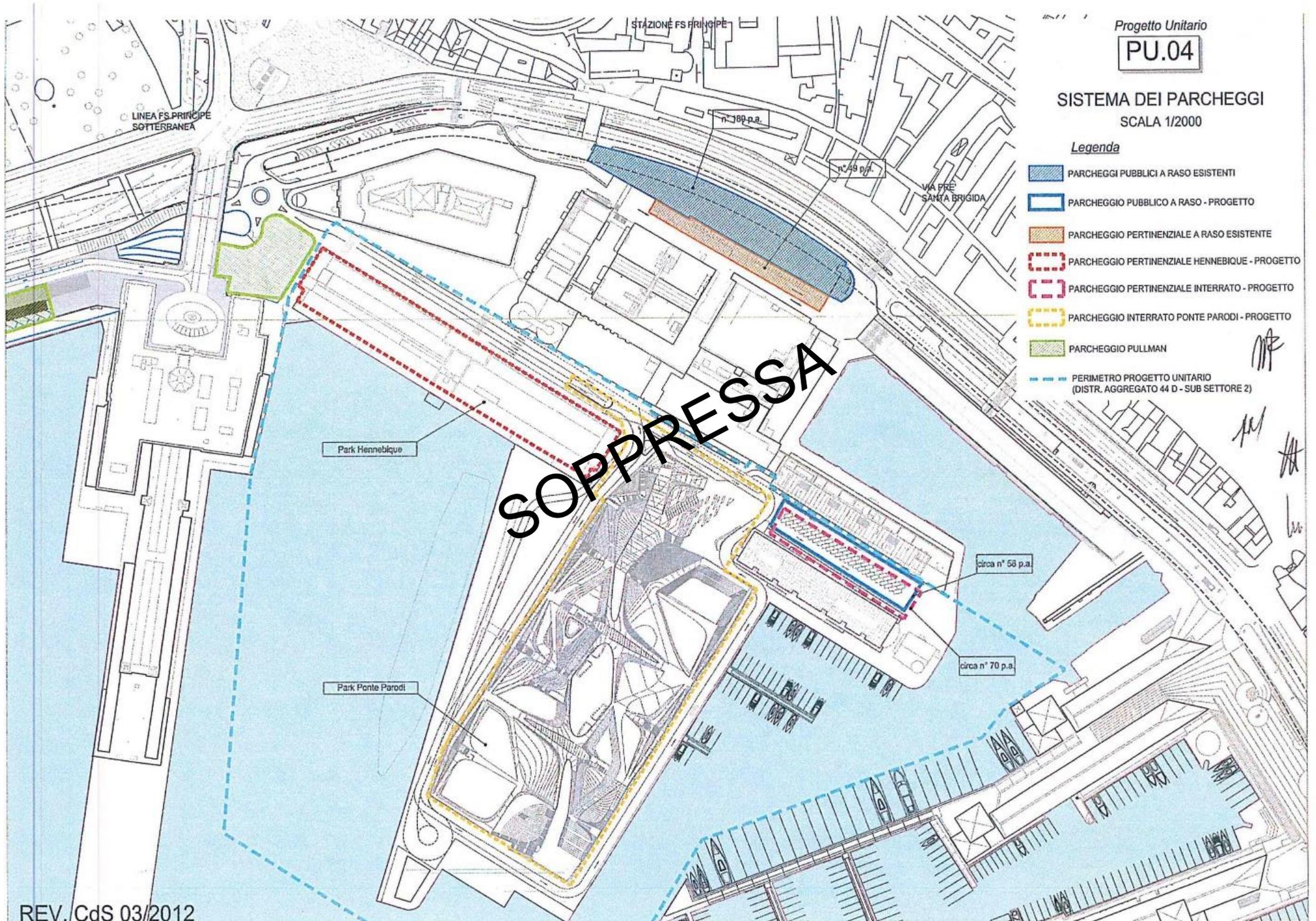
Legenda

- CONFINE SETTORE - DISTRETTO AGGREGATO 44-FRONTE MARE
- CONFINE SETTORI - DISTRETTO AGGREGATO
- CONFINE SUB-SETTORI
- - - PERIMETRO PROGETTO UNITARIO
- - - PERIMETRO VECCHIO MOLO
- ASSETTO OPERE MARITTIME PROGETTO DEFINITIVO AUTORITA' PORTUALE
- - - OPERE MARITTIME - DEMOLIZIONE PENNELLO ESISTENTE (già eseguita)
- SAGOMA PROGETTO CENTRO POLIFUNZIONALE DI PONTE PARODI (progetto definitivo edilizio)
- SAGOMA CENTRO POLIFUNZIONALE DI PONTE PARODI COME DA ACCORDO DI PROGRAMMA DEL 2007
- ▨ PROGETTI IN CORSO



SUBSETTORE 2

Sedime indicativo
nuova sede
Rimorchiatori Riuniti



Progetto Unitario

PU.04

SISTEMA DEI PARCHEGGI
 SCALA 1/2000

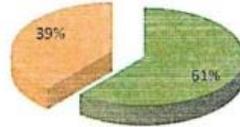
Legenda

- PARCHEGGI PUBBLICI A RASO ESISTENTI
- PARCHEGGIO PUBBLICO A RASO - PROGETTO
- PARCHEGGIO PERTINENZIALE A RASO ESISTENTE
- PARCHEGGIO PERTINENZIALE HENNEBLIQUE - PROGETTO
- PARCHEGGIO PERTINENZIALE INTERRATO - PROGETTO
- PARCHEGGIO INTERRATO PONTE PARODI - PROGETTO
- PARCHEGGIO PULLMAN
- PERIMETRO PROGETTO UNITARIO (DISTR. AGGREGATO 44 D - SUB SETTORE 2)

previsione di ripartizione tra spazi pubblici e privati

	mq	mq	mq
TOTALE SPAZI DISPONIBILI	82.978	50.617	32.362
	100%	61%	39%

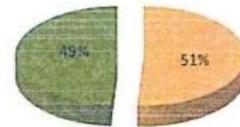
funzioni - progetto PONTE PARODI



Servizi pubblici	Servizi privati e Distretto Commerciale Tematico
------------------	--

	mq	mq	mq
TOTALE SPAZI DISPONIBILI (QUANTITA' STIMATA)	45.000	22.950	22.050
	100%	51%	49%

funzioni - progetto HENNEBIQUE

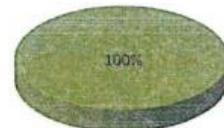


Servizi pubblici	Funzioni private
------------------	------------------

SOPPRESSA

	mq	mq	mq
TOTALE SPAZI DISPONIBILI	5.700	5.700	-
	100%	100%	0%

funzioni - ISTITUTO NAUTICO



Servizi pubblici	Funzioni private
------------------	------------------

Handwritten signatures and initials: MF, CA, and others.

**INDIVIDUAZIONE LOTTI DI INTERVENTO
E DISTRIBUZIONE FUNZIONI
(Pubbliche e Private)**

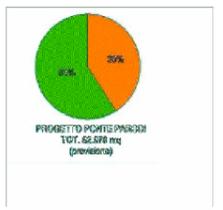
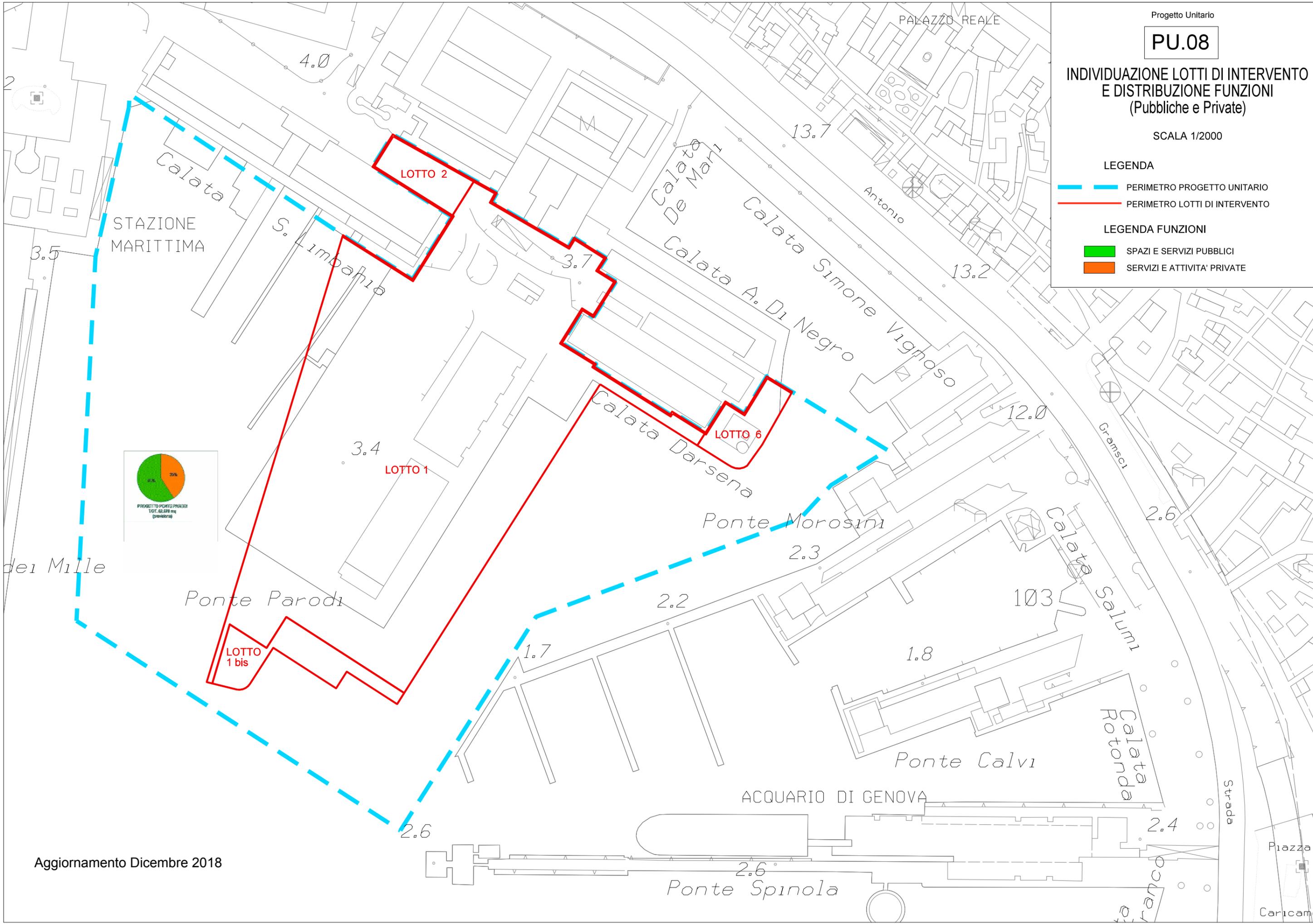
SCALA 1/2000

LEGENDA

-  PERIMETRO PROGETTO UNITARIO
-  PERIMETRO LOTTI DI INTERVENTO

LEGENDA FUNZIONI

-  SPAZI E SERVIZI PUBBLICI
-  SERVIZI E ATTIVITA' PRIVATE



**SCEMA DI ATTUAZIONE
PROGETTO UNITARIO**

SCALA 1/2000

LEGENDA

-  PERIMETRO PROGETTO UNITARIO
-  PERIMETRO LOTTI DI INTERVENTO
- LOTTO 1 - PROGETTO PONTE PARODI
Realizzazione nuovo profilo Molo e Centro Polifunzionale
- LOTTO 1 bis - PROGETTO RIMORCHIATORI DEL PORTO
Realizzazione nuova sede dei rimorchiatori del porto
- LOTTO 2 - PROGETTO ASSE VIABILITA' DI ACCESSO
Realizzazione viabilità urbana
- LOTTO 6 - PREVISIONE
Ricollocazione attività esistenti per liberazione aree e realizzazione funzioni compatibili
-  PERIMETRO AREE AUTORIZZATE PORTUALE DI GENOVA
IN CONCESSIONE (SOPRASUOLO O SOTTOSUOLO)
- LOTTO 1 - CONCESSIONE A PORTO ANTICO S.p.A.
(sub-concessione AltaPonteParodi S.p.A.)
-  LIMITE SPECCHI ACQUE IN CONCESSIONE
-  PROFILO NUOVO MOLO
-  EDIFICI O MANUFATTI OSPITANTI ATTIVITA' DA RICOLLOCARE
- 1a RIMORCHIATORI RIUNITI
- 1b EX MAGAZZINO AUTORITA' PORTUALE
- 1c SANTORO
- 1d Piano terra: BAR PETTA
- Piano primo: DRAFINSUB SURVEY
- 1e Piano terra: CROCE VERDE
- 6a Piano terra: ICRAM
- Piano primo: FEDERMAR

