



COMUNE DI GENOVA

Procedura d'Intesa Stato-Regione ai sensi dell'art. 81, comma 3, del D.P.R. 616/1977 così come modificato dal regolamento di attuazione approvato con successivo D.P.R. n. 383/1994 s.m. e i. - Costruzione della nuova Torre Piloti del Porto di Genova.

Relazione Urbanistica Istruttoria

Premesse

Autorità Portuale di Genova con nota n. 14883/P del 20 luglio 2016 ha richiesto, al Provveditorato Interregionale OO.PP. Piemonte Valle D'Aosta Liguria, l'attivazione della procedura di perfezionamento dell'Intesa Stato/Regione (ex art. 81 del DPR 616/77), ai fini della realizzazione della nuova Torre Piloti localizzata nella Nuova Darsena Nautica nel Comune di Genova.

Preliminarmente all'avvio della Conferenza dei Servizi, Autorità Portuale di Genova ha richiesto (nota n°15336 del 28/07/2016) a Regione Liguria, ai sensi art. 2 D.P.R. 383/1994, l'accertamento della conformità urbanistica dell'opera di cui trattasi, con particolare riferimento alle previsioni ed alle prescrizioni del vigente PUC del Comune di Genova.

Regione Liguria con nota prot. n. PG/2016/170134 del 29 luglio 2016 acquisita agli atti della Conferenza dei Servizi svoltasi il 4 agosto 2016 in sede referente presso il Provveditorato alle OO.PP., ha ritenuto l'intervento non compatibile con le previsioni e le prescrizioni dello S.U.G. vigente "fatte salve le ulteriori e necessarie verifiche di competenza del Comune di Genova nell'ambito della gestione del proprio Piano Urbanistico".

In data 4 agosto 2016 si è quindi tenuta, presso il Provveditorato Interregionale OO.PP. - Sede Coordinata di Genova -, la conferenza dei servizi riunita in seduta referente, relativa al progetto per la nuova Torre Piloti. In quella sede il Comune di Genova ha evidenziato che la nuova opera pubblica comporta l'inserimento di una funzione portuale all'interno di un ambito a prevalente funzione urbana, circostanza che rende il progetto non conforme alla disciplina del Piano Urbanistico vigente.

Nello specifico, il sito individuato per la realizzazione dell'opera, ricade all'interno dell'Ambito RFK 7 del Piano Regolatore Portuale (2001) che, definendo questa porzione di territorio come a prevalente funzione urbana, demanda allo strumento urbanistico comunale la disciplina e la regolazione del livello di modificabilità dell'area.

Coerentemente il vigente Piano Urbanistico Comunale di Genova inserisce l'area all'interno del Settore 1 del più ampio Distretto di Trasformazione n. 20 "Fiera-Kennedy" che, tra l'altro, prevede la realizzazione di un complesso di opere volte a destinare la Darsena Nautica a servizio dei grandi yacht ed alle attività diportistiche sportive, con mantenimento delle opere a mare e dei piazzali esistenti, rendendo disponibili gli specchi acquei, i piazzali e le aree riservate alla fruizione pubblica alle attività ed ai servizi speciali fieristici del salone nautico della Fiera Internazionale di Genova nei periodi dedicati. In particolare, nelle more della definizione di più aggiornati Accordi tra Autorità Portuale di Genova e Comune, ai fini del coordinamento tra gli strumenti di pianificazione urbanistico comunali e di pianificazione portuale come più innanzi riportato, per il settore 1, il PUC rinvia ai contenuti dell'Accordo di Programma sottoscritto il 7 maggio 2003 e specificati nel Progetto Unitario approvato con deliberazioni di Giunta Comunale n. 340/2010 e n. 386/2010.

1



COMUNE DI GENOVA

La qualificazione dell'opera ed il relativo iter amministrativo

La Torre Piloti rientra tra le fattispecie di cui al D.P.R. 18/04/1994 n. 383, trattandosi di localizzazione di opera di interesse statale da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti (rif. art.1).

Avendo Regione Liguria, con nota prot. n. PG/2016/170134 del 29 luglio 2016 ai sensi art. 2 del citato D.P.R. 383/1994, accertato la non conformità alle prescrizioni delle norme e dei piani urbanistici ed edilizi comunali, è necessario che il Comune si esprima con apposito parere Consigliare verificando se l'opera proposta sia compatibile con le scelte pianificatorie di competenza comunale o se tale prospettiva possa in qualche modo alterare le previsioni infrastrutturali e strategiche del Comune, affinché l'approvazione dell'opera di pubblica utilità produca i necessari effetti di modifica urbanistica.

Trattandosi di procedura avente effetto di modifica del PUC, il Provveditorato Interregionale OO.PP. Piemonte Valle d'Aosta Liguria, sede coordinata di Genova, congiuntamente con il Comune di Genova, hanno svolto la dovuta fase di pubblicità-partecipazione, ai sensi degli artt. 61 e 58, comma 7, della legge Regione Liguria 4 settembre 1997, n. 36 e s.m.i.. Nello specifico gli atti presentati nel corso della seduta della Conferenza referente del 4 agosto 2016, unitamente al relativo verbale, sono stati depositati a libera visione del pubblico per un periodo di trenta giorni consecutivi, cioè dal 22 settembre al 22 ottobre 2016, con specifico avviso pubblicato sui rispettivi siti informatici e sul B.U.R.L. del 21 settembre 2016

Il progetto della nuova Torre Piloti

Come si legge nella "Relazione Paesaggistica" (A1_9.002 REL PAESAGGISTICA), allegata al progetto, la "scelta dell'area, in ragione delle necessità di urgenza e sicurezza soprastante è stata studiata in relazione all'apertura del campo visivo ed all'immediata disponibilità ed è stata definita attraverso un processo di condivisione fra Capitaneria di Porto e Corpo Piloti. Il sito prescelto è collocato di fronte alla Fiera di Genova, a tergo della diga di protezione verso il mare. Il progetto proposto, la cui donazione da parte dell'Architetto Renzo Piano e delle Società collegate è stata esaminata ed approvata dal Comitato Portuale del 29 luglio 2015, rappresenta il connubio tra (dal)la riconosciuta eccellenza professionale dei progettisti e la loro propedeutica, approfondita verifica dei profili operativi con l'Autorità Marittima ed il Corpo dei Piloti."

L'edificio è collocato nel "gomito" sud/est della diga di protezione dal mare della Darsena Nautica, con due lati protetti dalla diga, il lato nord confinante con il piazzale del comparto 1 del Progetto Unitario ed il lato ovest con lo specchio acqueo interno alla darsena. L'opera si articola in un corpo basso di due piani fuori terra (quota max indicata nelle sezioni di P.U. 8.15 m) costruito a ridosso della diga, su cui è impostata la Torre di controllo vera e propria (quota max indicata nelle sezioni di P.U. 66.00 m), inoltre sono previsti pontili galleggianti per l'attracco delle pilotine a servizio dei piloti e la realizzazione di un parcheggio di servizio coperto disposto su due piani nella porzione dell'edificio verso il muro della diga.

Le camere dei piloti, gli uffici, la sala riunioni, i locali amministrativi, i locali destinati alle varie attività di servizio ed i parcheggi sono distribuiti sui due piani del corpo basso, rispettivamente



COMUNE DI GENOVA

con affacci verso la darsena, sul patio interno e verso la diga. La copertura piana, ospita le vie di fuga di servizio in continuità con gli arrivi dalla Torre.

Nello specchio acqueo della Nuova Darsena, antistante la sede del Corpo dei Piloti (base della torre), è prevista la collocazione di un pontile galleggiante riservato all'ormeggio di n. 5 imbarcazioni (pilotine) di lunghezza media prossima ai 12 mt e larghezza max di circa 4 mt. Tale previsione richiede, permanentemente, il mantenimento degli ormeggi a disposizione dei Piloti, anche durante il Salone Nautico, periodo nel quale, dovrà sempre essere garantito l'assenza di ostacoli nello specchio acqueo necessario per le manovre di ormeggio e per l'ingresso/uscita dalla Nuova Darsena.

La Pianificazione Comunale

L'area interessata dalla realizzazione della nuova Torre Piloti, come innanzi accennato, è inserita dal PUC nel più ampio Distretto di Trasformazione n. 20 "Fiera-Kennedy" che ha come obiettivo della trasformazione la realizzazione di un complesso di opere *"volte a destinare la Darsena Nautica a servizio dei grandi yacht ed alle attività diportistiche sportive, con mantenimento delle opere a mare e del piazzale esistenti, rendendo disponibili gli specchi acquei, i piazzali e le aree riservate alla fruizione pubblica alle attività ed ai servizi speciali fieristici del salone nautico della Fiera Internazionale di Genova nei periodi dedicati. Fruizione pubblica delle opere a mare tramite percorsi pedonali in quota e/o a raso, in continuità con la fruizione del fronte mare di piazzale Kennedy ed integrazione con un più ampio sistema di percorsi pedonali e ciclopedonali volti a collegare corso Italia con le aree del Porto Antico a ponente dell'insediamento fieristico e con la Stazione Brignole, avuto riguardo del complesso monumentale di viale delle Brigate Partigiane, piazza della Vittoria e dei giardini antistanti alla stazione. Riconversione a funzioni urbane delle aree e degli immobili derivanti dalla contrazione del quartiere fieristico nei padiglioni prospicienti la darsena nautica (D.C.C. n. 51/2013). Riqualificazione di piazzale Kennedy e riassetto del suo fronte, al fine di consentire l'accessibilità e la fruizione del mare, con riguardo ad integrare la sistemazione del piazzale col tessuto urbano, valorizzare gli assi visuali e la percezione del mare e ad inserire verde e sistemi di ombreggiatura. Riqualificazione dell'arco litoraneo fra piazzale Kennedy e Punta Vagno con opere funzionali alla sua fruizione ed alla riorganizzazione degli spazi di rimessaggio delle imbarcazioni e delle attrezzature balneari e ricettive; integrazione con l'utilizzo della superficie del depuratore e la ristrutturazione dei relativi spazi ed attrezzature ad uso pubblico e collettivo, in connessione con il succitato sistema di passeggiate."* Nello specifico, per il settore 1, il PUC rinvia ai contenuti dell'Accordo di Programma sottoscritto il 7 maggio 2003 e precisati nel Progetto Unitario approvato con deliberazioni di Giunta Comunale n. 340/2010 e n. 386/2010".

Prima di entrare nel merito dei contenuti dell'Accordo di Programma del 2003, è opportuno ricordare che con la deliberazione n. 52 del 2 aprile 2002 "Approvazione dello Schema di Assetto Urbanistico relativo al Distretto Aggregato 51c RIPARAZIONI NAVALI - FIERA - Fiera Internazionale" (SAU) il Consiglio Comunale disponeva che il progetto dello Schema di Assetto Urbanistico venisse volto al consolidamento e al potenziamento degli impianti fieristici genovesi per la migliore organizzazione delle manifestazioni, in particolare il Salone Nautico, con miglioramento delle dotazioni di servizi accessori e della viabilità prevista dal Piano, e delineava in gran parte le premesse per la realizzazione della Nuova Darsena.

Va inoltre a tal proposito ricordato che all'epoca dei citati Accordi interistituzionali, la Nuova Darsena, qualificabile come uno dei principali "servizi accessori" del Salone Nautico, era in fase

3

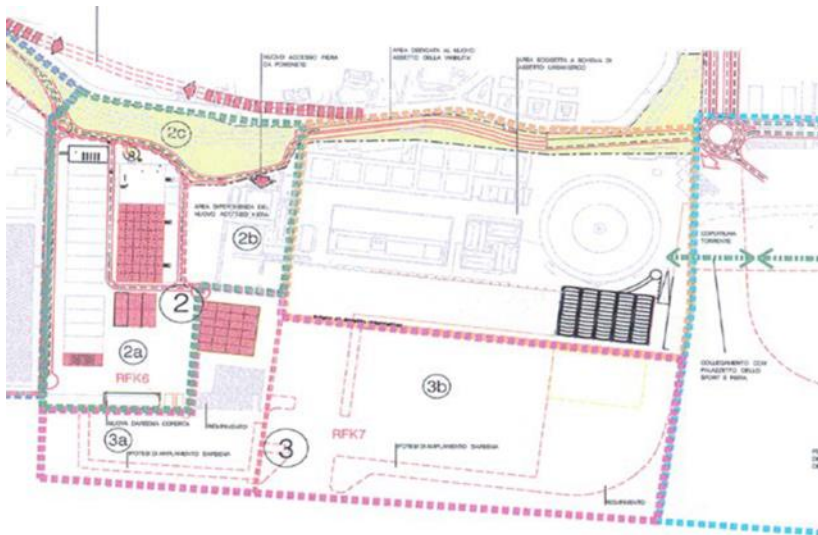


COMUNE DI GENOVA

di progettazione, e la sua realizzazione, coerentemente alle suddette intese, è intervenuta fra l'inizio del 2005 e la fine del 2006.

L'Accordo di Programma "Riparazioni Navali - Fiera - Piazzale Kennedy" (RFK), sottoscritto fra Regione Liguria, Comune di Genova, Autorità Portuale di Genova e Fiera di Genova in data 7 maggio 2003; [...] ha lo scopo di corrispondere alla disposizione normativa avente la finalità di delineare un organico ed integrato disegno di insieme per il riassetto dell'area territoriale "Riparazioni navali, Fiera, p.le Kennedy", stabilendo le specifiche prestazioni e le particolari modalità attuative di ciascun settore in cui l'area è suddivisa in conformità con le previsioni del PUC e del PRP citati". L'Accordo, in relazione alle proprie finalità di coordinamento complessivo degli interventi previsti dagli strumenti urbanistici comunale e portuale, individua 4 settori in cui sono riaccorpati i singoli settori previsti dai ridetti strumenti urbanistici. [...]

I settori 1 e 2 localizzati a ponente dell'ambito individuato dall'Accordo, sono prevalentemente



Stralcio planimetria allegata all'Accordo di Programma RFK 2003

destinati al potenziamento delle attività produttive, della cantieristica (1) e a costituire una zona filtro con i vicini settori espositivi della Fiera (2), mentre il Settore 3 (suddiviso nei Comparti 3a e 3b) "comprende le nuove opere di difesa a mare, a servizio sia delle attività cantieristiche che di quelle espositive; l'ampliamento dei piazzali di lavoro da realizzarsi interrando parte dello specchio acqueo della darsena esistente, fino all'allineamento con il profilo della banchina; la costruzione delle infrastrutture di supporto e di un nuovo capannone". In particolare l'Accordo, richiamato nel settore

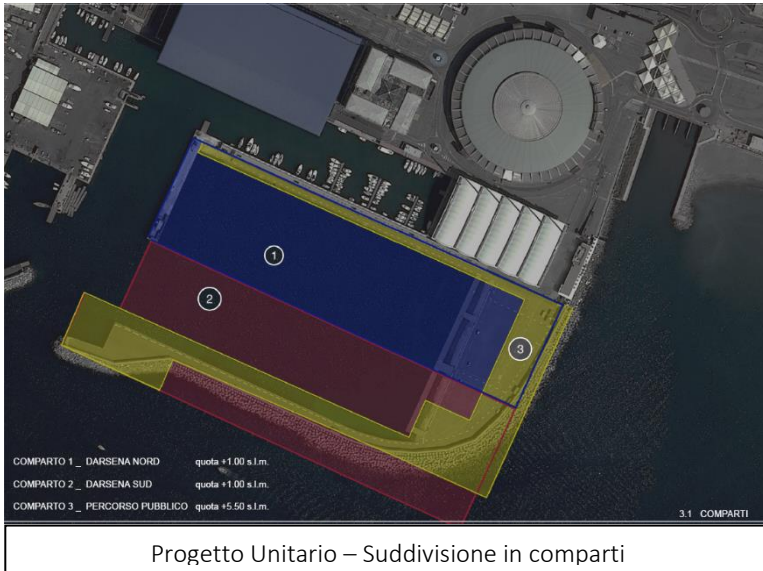
1 del Distretto n. 20 del PUC, per il comparto 3b, su cui è prevista la nuova Torre Piloti, indica: "l'ampliamento della darsena e dei piazzali a disposizione del quartiere fieristico, in grado di ospitare dai 400 ai 500 nuovi posti barca e una superficie di riempimento di circa 35.000 mq, attrezzabile con opportune strutture coperte ed altre idonee infrastrutture per gli usi fieristici e quelli ad essi complementari. In tale contesto deve essere prevista la realizzazione di un adeguato accesso pubblico alla banchina [...] in conformità allo SAU relativo all'area della Fiera di Genova S.p.A."

La torre ricade negli spazi a terra del Comparto 2/Settore 1(C2/S1) e in parte del Comparto 3/Settore 1 (C3/S1) del Progetto Unitario della Darsena Nautica, così come definito nella deliberazione di Giunta Comunale n. 386/2010 e compreso lo specchio acqueo antistante (C2/S1), per lo stazionamento delle pilotine di servizio ai piloti per le operazioni delle navi in porto.



COMUNE DI GENOVA

Il **Progetto Unitario** della Darsena Nautica, definitivamente approvato con deliberazione della Giunta Comunale n° 386 del 4 novembre 2010, suddivide l'area in 3 comparti (1 - Darsena Nord, 2



- Darsena Sud, 3 - Percorso Pubblico), a loro volta ripartiti in sub settori che si sviluppano alle quote differenziate del piazzale di banchina (attività per la nautica) e della passeggiata a quota idonea per consentire la visuale panoramica (5.5 mslm) (passeggiata, spazi pubblici e pubblici esercizi), in modo da permettere un miglior sfruttamento degli spazi: Comparto 1 - settori 1-2, Comparto 2 settori 1-2, Comparto 3 settore 1.

All'interno dei comparti e sub settori le funzioni dei servizi privati accessori alla Darsena e degli esercizi di vicinato sono concentrate

principalmente nei comparti 1 e 2, mentre il comparto 3 che copre quasi interamente il perimetro della Darsena articolandosi su livelli diversi, è prevalentemente destinato alla passeggiata, a servizi pubblici ed alle quote più consistenti di pubblici esercizi. L'organizzazione dello specchio acqueo della nuova Darsena [...] viene lasciata alla gestione dell'operatore, che la dovrà adeguare alla suddivisione funzionale indicata per i comparti, garantendo *comunque anche la quota di posti barca prevista per legge da destinare alla sosta temporanea del 10%*. [...] ed è inoltre consentita [...] *l'eventuale sistemazione di una unità galleggiante (della quale vengono definite le superfici massime ammesse) collocata sulla punta della banchina in modo tale da non occupare lo specchio acqueo dedicato ai servizi accessori alla darsena, e non precludere lo spazio dedicato all'approdo pubblico* [...].

La Darsena, definita ambito urbano, come ribadito nel Progetto Unitario approvato con intesa tra Comune e Autorità Portuale, è destinata alla *[..] creazione e gestione di polo di servizi rivolti alla grande nautica al quale poter affiancare spazi a vocazione turistica e fruibili dal pubblico*[..] quindi all'attracco dei grandi yacht, ai servizi accessori connessi, con quote di esercizi di vicinato e pubblici esercizi (assistenza tecnica, operatori charter, servizi ricreativi e di ristorazione, istituti di ricerca nella tecnologia velica, associazioni veliche, Guardia Costiera, ecc).

Elemento conduttore ed imprescindibile per l'attuazione del **PU** è **assicurare una buona accessibilità, mobilità sostenibile con la passeggiata pedonale e ciclabile** che, partendo a nord dal comparto 1, passando per il 3 e il 2 costeggia il muro di sottoflutto arrivando a raggiungere la punta del molo sud dove potrà essere in futuro attraccato il trasporto pubblico via mare, che dovrà essere accessibile anche carrabilmente. Il PU, inoltre, richiede soluzioni *[..]compatibili con la presenza del Salone Nautico, nel presupposto che nei periodi dedicati allo stesso debba essere garantita, in favore del soggetto organizzatore dell'evento la disponibilità degli specchi acqueei, dei piazzali, degli spazi e delle aree riservate alla fruizione pubblica, fatti salvi quelli necessari a garantire l'accessibilità ai fabbricati*. [...]

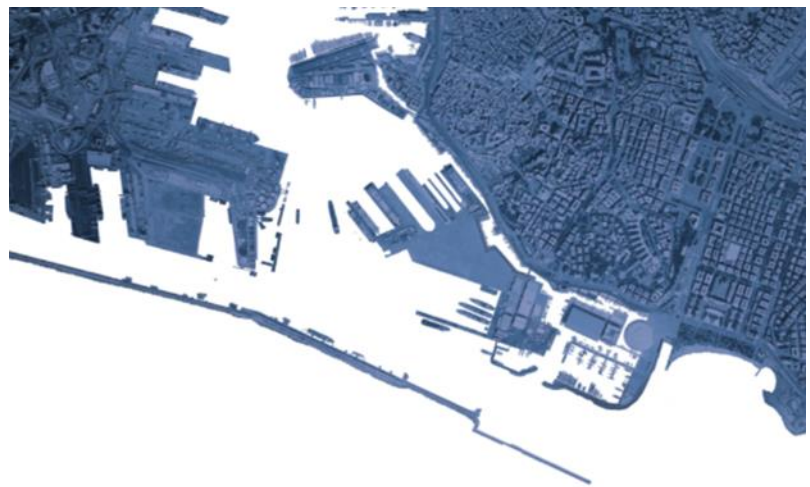


COMUNE DI GENOVA

Blueprint per Genova

Come noto nelle more dell'approvazione del progetto definitivo di PUC, previa definizione della necessaria intesa, ai sensi dell'art. 38 della l.r. 36/1997 e s.m.i, tra Comune ed Autorità Portuale (Delibera di Comitato Portuale n. 4/2014 e Deliberazione di Consiglio Comunale n. 8/2015), Renzo Piano Building Workshop (RPBW), ha donato alla città e quindi alle Amministrazioni competenti per la pianificazione dell'area e firmatarie dell'Accordo del 2003 (Regione, Comune, Autorità Portuale), il disegno progettuale che interessa la zona compresa fra il Porto Antico e Punta Vagno, denominato "Blueprint".

La Civica Amministrazione con deliberazione della Giunta Comunale n°185 del 30 luglio 2015 ha accettato la donazione dell'arch. Renzo Piano e del "R.P.B.W." del "Blueprint per Genova", un disegno d'assieme contenente un approfondimento paesaggistico, infrastrutturale ed urbanistico relativo alle aree di Levante del Porto di Genova, comprese tra Calata Gadda e Punta Vagno.



Il progetto, in estrema sintesi, si articola lungo un ampio canale che dalle aree del Porto Antico arriva sino alla Darsena Nuova, costeggiato da un percorso pedonale continuo tra il Porto Antico e Piazzale Kennedy, con l'intento di proseguire la riqualificazione attuata negli anni '90 nelle aree dell'Expo, e restituire alla città un'altra consistente porzione di affaccio al mare. Nelle aree a funzione urbana, liberate a seguito della contrazione del quartiere fieristico (cfr. DCC 51/2013 i cui contenuti sono stati recepiti dal vigente PUC), vengono ampliati gli specchi acquei esistenti, ricreando nuovi spazi da dedicare alle attività diportistiche e al tempo libero, compensando al contempo con una valorizzazione tramite l'inserimento di funzioni residenziali, commerciali. Mentre le aree dedicate al distretto delle costruzioni e riparazioni navali vengono riorganizzate ed ampliate, creando un'apposita isola collegata a terra nei punti idonei a renderla adeguatamente accessibile agli operatori, integrata con i nuovi spazi per le attività dei bacini ricavati dal parziale riempimento dello specchio acqueo antistante lo scalo Duca degli Abruzzi.

L'ipotesi progettuale, tra l'altro, si pone l'obiettivo di mantenere pressoché inalterato il bilancio delle superfici esistenti, e di ottenere risultati ottimali sfruttando le possibilità di razionalizzazione ottenibili attraverso la rimodulazione degli specchi acquei e degli spazi da destinare alle diverse funzioni urbane e portuali.

Successivamente la Giunta Comunale, nell'approvare gli "Indirizzi in ordine all'attuazione del Blueprint" con deliberazione n. 16/2016, tra l'altro da atto che "per quanto attiene, in particolare, le aree di proprietà comunale individuate dal Blueprint il progetto può essere sviluppato indipendentemente dalla tempistica delle rimanenti porzioni ricadenti in area demaniale marittima", richiedendo nel contempo la predisposizione all'Area Tecnica, in collaborazione con S.P.Im., di un programma



COMUNE DI GENOVA

operativo delle attività da sviluppare – amministrative e tecniche – finalizzate alla concretizzazione del progetto e la predisposizione di un bando di concorso per le aree di proprietà comunale.

Inoltre, con deliberazione della Giunta Comunale n. 153 del 25 luglio 2016, è stata approvata la specifica convenzione tra il Comune di Genova e la SPIM S.p.A., per la reciproca ripartizione delle attività connesse all'espletamento del concorso.

In attuazione della Deliberazione della Giunta Comunale del 29 gennaio 2016 n° 16, il Comune di Genova ha indetto un concorso d'idee (art. 156 D.Lgs. n. 50/2016), d'intesa con SPIM, finalizzato alla acquisizione di una proposta ideativa per la progettazione degli aspetti urbanistici, architettonici, tecnologici ed economici proposti nel disegno d'assieme "Blueprint per Genova" donato alla città di Genova da Renzo Piano Building Workshop con riferimento alle aree non più necessarie all'attività fieristica, di proprietà del Comune.

Ulteriormente, in data 7 giugno 2016, SPIM Genova S.p.A., Comune di Genova e Autorità Portuale di Genova hanno sottoscritto una convenzione il cui scopo principale è quello di eseguire in maniera coordinata gli approfondimenti tecnico-urbanistici relativi alle aree comprese tra Calata Gadda e Piazzale Kennedy al fine di condividere soluzioni coerenti con gli obiettivi strategici del PUC e del nuovo PRP.

La proposta di Autorità Portuale di modifica alla pianificazione comunale

A completamento di tale articolata situazione, va evidenziato che Autorità Portuale, ha avviato nel 2011, alla scadenza decennale, la progettazione del nuovo Piano Regolatore Portuale (PRP).

Nell'agosto 2012, a conclusione degli studi propedeutici, sono state presentate al Comitato Portuale le "Linee guida per il nuovo PRP". Il 30/07/2013, esaurita la fase di condivisione delle "Linee guida" con gli operatori portuali, il Comitato Portuale ha approvato la Delibera (DCP n°64/2013) "Nuovo Piano Regolatore Portuale: aggiornamento stato di avanzam.to lavori e proposta di anticipazione delle opere per l'ampliamento degli accessi marittimi al bacino di Sampierdarena".



Nuovo Piano Regolatore Portuale Schema di Piano Assetto e ambiti funzionali Tavola 2

Allo stato, la Regione Liguria ha chiuso (06/08/2015), la fase di consultazione/scoping VAS, sullo "Schema di Piano Regolatore Portuale" approvato da APGE (DCP n°20 del 26/3/2015 "Nuovo Piano Regolatore Portuale: avvio della procedura di VAS").

Il Comune di Genova in tale sede, rispetto alla pianificazione urbanistica, si è espresso richiamando l'"Intesa" sottoscritta in sede di approvazione del PUC (2015) che "sviluppa gli obiettivi (strategici) di compatibilizzazione ed

integrazione tra città e porto, conseguenti anche agli accordi di collaborazione tra Comune ed Autorità



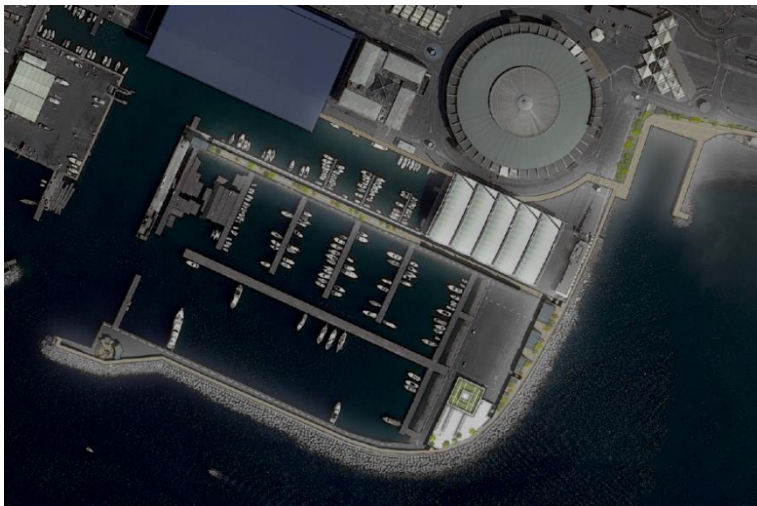
COMUNE DI GENOVA

Portuale per [...] favorire una pianificazione complessiva condivisa, e, quindi accelerare i processi decisionali e cogliere fino in fondo le opportunità di sviluppo del porto in armonia con quello della città che ne conseguono[...] (Accordo approvato con DGC 285/2008) successivamente condivisi da AP con Regione Liguria (delibera n° 6 del 24.04.2009 del Comitato Portuale)." E nello specifico, per l'area fra il Porto Antico e Punta Vagno, analizzando il rapporto fra lo schema di PRP che include già il Blueprint e il PUC, il parere rileva una sostanziale coerenza della proposta. (nota Dir Urbanistica SUE n. 237011 del 22/07/2015).

Tuttavia ad oggi, il nuovo PRP che, come sopra accennato ha recepito il Blueprint, è di fatto sospeso, stante il persistente commissariamento dell'Ente, cui si è sovrapposta anche la riforma delle Autorità Portuali con il D.L. n. 169 del 04/08/2016 "Riorganizzazione, razionalizzazione e semplificazione della disciplina concernente le Autorità portuali di cui alla legge 28 gennaio 1994, n. 84, in attuazione dell'articolo 8, comma 1, lettera f), della legge 7 agosto 2015, n. 124." che modifica la storica Legge 84/1994 "Riordino della legislazione in materia portuale".

Tali situazioni evidentemente stanno inibendo i processi decisionali: il Piano Regolatore Portuale, in quindici anni di vigenza, è invecchiato, per cui da un lato l'instabilità di alcuni equilibri e dall'altro nuove opzioni di sviluppo del porto e della sua relazione con la città - interpretate dal Blueprint di Renzo Piano alle previsioni di nuovi riempimenti ed opere marittime - rendono indifferibile una rivisitazione del principale strumento di pianificazione del porto, in stretta aderenza con la programmazione infrastrutturale - dal terzo valico al riassetto del nodo ferroviario, dalla gronda autostradale al sistema viario di scorrimento urbano - e logistica - urbana ma soprattutto padana ed europea.

Ciò premesso, al fine di garantire la conformità urbanistica della nuova Torre Piloti, Autorità



Portuale prospetta un aggiornamento del Progetto Unitario di portata strettamente ricognitoria, volto a qualificare la nuova funzione "servizi alla nave" e a prevedere un suo inserimento tra quelle previste all'interno dei Comparti 2 e 3. Dal momento che l'impostazione del Progetto Unitario era fondata su una articolazione di funzioni e usi ripartita sui differenti Comparti, la modifica proposta riconferma tale assunto, descrivendo in maniera puntuale le singole modifiche.

In particolare in riferimento alla differenziazione che i due Comparti operano tra le funzioni insediabili, rispettivamente alla quota di banchina (+ 1 mt. slm.) e alla quota della passeggiata (a partire da 5,5 mt. slm.). In questo scenario la nuova funzione relativa al piano terra del corpo basso della nuova sede del Corpo dei Piloti viene inserita all'interno del Comparto 2 - Settore 1, mentre per quanto riguarda il primo piano, la torre e la *control room*, la nuova funzione viene inserita all'interno del Comparto 3 - Settore 1 (come individuato rispettivamente nelle planimetrie n. 5.2 e n. 6.2 della proposta di Progetto Unitario). Inoltre Autorità Portuale segnala che la presenza della

8



COMUNE DI GENOVA

nuova torre piloti non comporta interdizioni alla pubblica fruibilità della nuova Darsena Nautica, non essendo previsti “varchi” doganali/portuali o altre limitazioni connesse alla nuova funzione.

In estrema sintesi le modifiche proposte riguardano:

- Inserimento della nuova funzione “servizi alla nave”
- Rettifica dei confini dei Comparti e dei limiti di edificabilità
- Ridisegno della viabilità carrabile al servizio della darsena, il cui nuovo tracciato scorre in fregio al nuovo prospetto dell’edificio
- Delimitazione di una porzione dello specchio acqueo dedicata all’ormeggio e alle manovre delle pilotine
- Ridefinizione dei parcheggi pertinenziali in relazione al nuovo assetto funzionale, con collocazione di quelli pertinenziali alla funzione “servizi alla nave” all’interno dell’edificio Torre Piloti.
- Rimodulazione delle superfici destinate a Pubblici Servizi e Servizi privati accessori alla Darsena
- Rimodulazione dei franchi di inedificabilità a fronte dell’innalzamento parziale del muro paraonde
- Rettifica delle altezze massime edificabili così da poter realizzare l’elemento verticale della torre
- Modifiche puntuali alle Norme del Progetto Unitario necessarie per dare coerenza con la nuova previsione

Modifica proposta degli elaborati della pianificazione comunale

Progetto Unitario:

Elaborati descrittivi normativi

1. INQUADRAMENTO E CONTENUTI DEL PROGETTO UNITARIO, **1.3.2 Primo obiettivo:** la valorizzazione urbanistica ed economica dell’area, viene inserita la “funzione di interesse generale di pilotaggio delle navi in ingresso e uscita dal porto”, **1.4.5 Piano Urbanistico Comunale** vengono eliminati i riferimenti al PUC 2000 (approvato con D.P.G.R. n.44 del 10/03/2000) e inseriti i riferimenti al PUC vigente (2015).

2. LA STRUTTURA DEL PROGETTO UNITARIO, **2.1 Il livello dell’accessibilità**, viene inserito il riferimento, per quanto concerne la viabilità pedonale urbana, alla copertura del corpo basso della nuova Torre Piloti; **2.2 La distribuzione funzionale**, vengono introdotti, in riferimento alle quote, i riferimenti alla torre Piloti; **2.3 La suddivisione in comparti** vengono inseriti riferimenti alla limitazione dello specchio acqueo antistante alla nuova Torre Piloti che sarà riservato alle imbarcazioni di servizio e alla funzione caratterizzante “servizi alla nave”, necessaria per garantire l’operatività del porto e la sicurezza della navigazione, oltre a quote riferite al progetto della torre piloti; **2.4.3 Il sistema del verde e dell’acqua**, viene inserita una nuovo quota di riferimento per gli spazi pubblici.



COMUNE DI GENOVA

3. NORMATIVA

Art. 2 - Obiettivi della trasformazione, tra gli obiettivi della trasformazione viene inserito un ulteriore obiettivo, ovvero la realizzazione della nuova Torre Piloti necessaria per garantire l'operatività del porto e la sicurezza della navigazione e la riserva di specchi acquei da assegnare alle imbarcazioni del Corpo dei Piloti e della Capitaneria di Porto.

Art. 4 - Suddivisione del compendio in comparti e settori: Comparto 3, vengono inseriti riferimenti a quote e settori inerenti la torre piloti.

Art. 5 - Articolazione delle funzioni, nelle definizioni viene inserita la nuova "SERVIZI ALLA NAVE" che Prevede l'attività di pilotaggio destinata a garantire l'operatività del porto e la sicurezza della navigazione. Comprende sia una parte destinata ad ospitare le strutture operative del corpo dei piloti (uffici, residenze, control room, sala riunione, ecc.), sia una parte di servizio organizzata a terra (parcheggio e manutenzione imbarcazioni) e nello specchio acqueo dedicato (ormeggio imbarcazioni, varo e alaggio), viene inoltre specificato che "Per quanto riguarda la realizzazione della nuova Torre Piloti, in quanto opera pubblica e di interesse generale, non è richiesta la previsione di una quantità minima di servizi pubblici."

Art. 6 - Definizioni relative alle simbologie grafiche, nel capoverso dedicato al Franco esondabilità, viene precisato che "Tale prescrizione non ricorre in corrispondenza dei tratti nei quali sarà innalzato alla quota di mt. 8,30 slm il muro paraonde."

Art. 8.1 - Comparto1 - Settore 1, viene inserita la nuova funzione Esercizi di Vicinato e, per quel che riguarda il piazzale, al rimessaggio ed all'assistenza tecnica viene indicata una superficie di circa 4000 mq;

Art. 8.2 - Comparto 2 per quanto concerne gli OBIETTIVI A LIVELLO DI COMPARTO viene specificato che sarà dedicato, sia alle attività di servizio alla nave, per quanto riguarda la realizzazione della nuova Torre Piloti e dei relativi parcheggi pertinenziali; sono previsti inoltre una quota di servizi alla darsena da collocarsi all'estremità di ponente del percorso pedonale pubblico, oltre che le funzioni di parcheggio e transito. SETTORE 1 - (vedi Tav. 5.2) la FUNZIONE CARATTERIZZANTE è stata inserita Servizi alla Nave, mentre nelle FUNZIONI AMMESSE: Parcheggi Pertinenziali e Viabilità. Per le PRESTAZIONI E CARATTERI URBANISTICI ED EDILIZI A LIVELLO DI SETTORE: sono stati riportati i nuovi parametri della nuova Torre Piloti.

Art. 8.3 - Comparto 3, sono stati inseriti i riferimenti alla nuova Torre Piloti.

Elaborati cartografici

- Tav. 1.4 Inquadramento - estratti delle tavole di piano: sostituito lo stralcio del Distretto di Trasformazione del PUC 2011 con quello del PUC 2015 Vigente. Seppur non influente riguardo a quanto in oggetto, si segnala che sono rimasti invariati gli stralci del Piano di Bacino del Bisagno - Regimi Normativi e Fasce fluviali (DCM n°11 del 11/032015) ancorché sia stata approvata una più recente Variante al Piano di Bacino del Bisagno (DGRn°712 del 29/07/2016) già in vigore.
- Tav. 2.1 "Area di progetto schema accessibilità" e Tav. 5.2 Comparto 2/Settore 1: la viabilità carrabile adiacente alla diga di sottoflutto, in corrispondenza della nuova localizzazione della



COMUNE DI GENOVA

Torre Piloti, è stata deviata lungo la banchina in fregio al corpo basso e sono stati eliminati i posti auto barca "pb" coerentemente con la nuova destinazione che localizza i parcheggi pertinenziali dei "servizi alla nave" all'interno del corpo base della Torre Piloti.

- Tav. 2.2 "Area di progetto - schema distribuzione funzioni": inserite la funzione "servizi alla nave" in legenda e la funzione "servizi privati accessori alla Darsena" in testata del Molo sud.
- Tav. 3.1 Comparti e tavv sgg (4.1, 4.2, 4.3, 4.5, 5.1, 6.1) : modificati i perimetri dei comparti 1,2,3 e dei relativi settori.
- Tav. 4.3 Comparto 1/settore 1 - piazzale (liv. 1 mt slm): la funzione ammessa "esercizi di vicinato" diventa funzione caratterizzante insieme a quella già prevista dei "servizi privati accessori alla darsena" di entrambe sono modificati i parametri minimi e massimi, l'area per rimessaggio e assistenza tecnica è ridotta da 5000 a 4000 mq.
- Tav. 5.2 Comparto 2/settore 1 - piazzale - pianta, sezione e legenda (liv. 1 mt slm): sostituita la funzione caratterizzante "servizi privati accessori alla darsena" con la funzione "servizi alla nave", modificati i parametri edilizi delle funzioni caratterizzante e ammesse, eliminate le aree di piazzale libero in favore di un aumento del lotto edificabile, inserite le voci in legenda "innalzamento del muro paraonde" e "specchio acqueo vincolato", modificate in corrispondenza del corpo basso della Torre Piloti, la larghezza del distacco minimo dalla diga e la quota della passeggiata panoramica da 5.35 a 7.05 mt slm.
- Tav. 5.3 Comparto 2/settore 2 - banchina sud (liv. 1 mt slm): sostituita funzione caratterizzante "pubblico esercizio" localizzata al piano banchina, con "servizi accessori alla darsena"
- Tav. 6.2 Comparto 3 - settore 1 - passeggiata banchina sud (liv. + 5,5 mt slm): inserita la funzione ammessa "servizi alla nave" e la voce in legenda "innalzamento del muro paraonde", modificati i parametri delle funzioni caratterizzante ed ammesse. Inserita una nuova sezione trasversale esplicativa delle funzioni del corpo basso, della Torre Piloti e delle modifiche al muro paraonde relativamente al C3/S1. Modificata area del lotto edificabile in aumento, indicata la porzione di muro paraonde oggetto dell'innalzamento.
- Tav. 7.1 ipotesi progettuali - (liv. 1 mt slm): inserita la funzione "servizi alla nave" e la relativa "parcheggi pertinenziali servizi alla nave", modificata la distribuzione (evidenziata nelle piante e sezioni a corredo) ed i parametri edilizi delle funzioni (legenda) e la viabilità interna: in riduzione pubblici esercizi, parcheggi pertinenziali, esercizi di vicinato, in aumento servizi accessori alla darsena e la nuova funzione servizi alla nave ed i parcheggi pertinenziali servizi alla nave.
- Tav. 7.2 ipotesi progettuali - (liv. + 5,5 mslm): inserita la funzione "servizi alla nave" e la relativa "parcheggi pertinenziali servizi alla nave", modificata la distribuzione (evidenziata nelle piante e sezioni a corredo) ed i parametri edilizi delle funzioni (legenda): in riduzione pubblici esercizi, passeggiata e spazi pubblici, in aumento la nuova funzione servizi alla nave con i parcheggi pertinenziali dei servizi alla nave.
- Tav. 7.3 ipotesi progettuali - planivolumetrico opzione 0: inserimento della nuova Torre Piloti, di una nuova banchina intermedia parallela alla linea di terra ed al molo sud e di nuovi pennelli per i posti barca all'interno della darsena
- Tav. 7.4 ipotesi progettuali - planivolumetrico opzione 1: inserimento della nuova Torre Piloti, di una nuova banchina intermedia parallela alla linea di terra ed al molo sud e di nuovi pennelli per i posti barca all'interno della darsena
- Tav 7.5 ipotesi progettuali - vista prospettica: nuova tavola con vista prospettica della nuova Torre da nord-ovest



COMUNE DI GENOVA

- Tav 8.1 Parametri ambientali – Energie rinnovabili prescrizioni: i parametri sono invariati, le modifiche apportate relativamente all'area di localizzazione della Torre Piloti
- Tav 8.2 Parametri ambientali – materiali: i parametri sono invariati, le modifiche apportate relativamente alla localizzazione della Torre
- Tav 8.3 Parametri ambientali – verde e acqua prescrizioni: i parametri sono invariati, le modifiche apportate relativamente all'area di localizzazione della Torre Piloti

Compatibilità delle modifiche proposte alla pianificazione strategica comunale

Tutto ciò premesso e considerato, con particolare riferimento alla portata ricognitoria degli atti programmatori, nello specifico Accordo di Programma e Progetto Unitario, nelle more della definizione di adeguati atti pianificatori da parte di Autorità Portuale e/o di Intesa interistituzionale tra gli Enti interessati, si rappresenta quanto segue.

Sotto l'aspetto urbanistico la localizzazione della Torre Piloti è prevista in ambito portuale a "prevalente funzione urbana" così come definito nel Piano Regolatore Portuale vigente (2001) ove operano "esclusivamente le previsioni dello strumento urbanistico comunale". La modifica di Autorità Portuale alla pianificazione comunale propone, in estrema sintesi, l'inserimento nel Progetto Unitario della Darsena Nautica, della funzione portuale di "servizio alla nave" strategica per lo sviluppo e la sicurezza del porto di Genova, ma anche a forte valenza simbolica, dopo la tragedia del crollo della precedente Torre sita in allora, sul Molo Giano, all'estremità sud dei bacini delle Riparazioni Navali.

L'inserimento di tale funzione e la realizzazione della Torre, secondo la proposta, è autosufficiente dal punto di vista delle necessarie dotazioni urbanistico-edilizie, e determina, con parziali redistribuzioni delle funzioni negli altri comparti, la diminuzione delle superfici di alcune funzioni e di conseguenza dei servizi necessari.

E' previsto infatti la diminuzione della quota di posti auto privati a servizio dei posti barca, in quanto questi ultimi sono in contrazione in ragione del previsto specchio acqueo dedicato alle "pilotine".

Secondo quanto delineato da Autorità Portuale le modifiche proposte **non pregiudicano la funzione urbana** all'intero ambito, che rimane come destinazione prevalente all'interno del Progetto Unitario e, anche se non prevista, e sono in linea con gli obiettivi strategici del PUC vigente, esplicitati nel Documento degli Obiettivi al Tema A dello "Sviluppo economico e delle infrastrutture" al punto 3 "Incremento della competitività del porto di Genova a livello Europeo".

Nondimeno pare opportuno che alcuni parametri edilizi prescritti nel Progetto Unitario, quali distanze, continuità dei percorsi interni, ricerca di risorse che possano produrre energia rinnovabile ed un microclima adeguato, parcheggi ed accessibilità, vengano ancora richiamati e confermati.

Pertanto l'inserimento della Torre e la conseguente introduzione della funzione "servizio portuale alle navi", pur non essendo conforme allo strumento urbanistico comunale, non contrasta con le scelte strategiche poste alla base della pianificazione comunale.



COMUNE DI GENOVA

Considerazioni finali

Con riferimento a quanto sopra descritto ed in particolare rilevato che la presenza della nuova torre piloti non comporta interdizioni alla pubblica fruibilità della nuova Darsena Nautica, non essendo previsti “varchi” doganali/portuali o altre limitazioni connesse alla nuova funzione e che le modifiche proposte non pregiudicano la funzione urbana all’intero settore, anche se non previste dal Piano, è compatibile con gli obiettivi strategici del PUC e con gli atti di pianificazione vigenti sull’area.

Infatti secondo il PUC vigente, il porto resta il principale motore economico della città e tuttora rappresenta il fattore determinante di valorizzazione della situazione geografica di Genova, al tempo stesso strategica per la posizione rispetto al Mediterraneo e all’Europa. Inoltre la nuova funzione “servizio portuale alle navi” inserita in ambito urbano dedicato alla diportistica e, periodicamente, ad esposizioni nautiche, è compatibile con le funzioni attualmente previste.

Inoltre la nuova Torre Piloti già inserita nel progetto “Blueprint per Genova” [...] *in corrispondenza dell’estremità del molo di sottoflutto all’ingresso del porto. [...] La nuova Torre dei Piloti – su progetto di Piano – sarà collocata nell’area della Fiera. [...] Inoltre questo nuovo grande disegno avrà un importante simbolo, la nuova Torre Piloti che come una ideale vedetta vigilerà, salutando quanti entreranno o usciranno dal nostro porto [...]*¹, in via anticipata rispetto al suo recepimento nell’ambito del PRP e negli atti di pianificazione attuativa del Comune, conferma l’accertata autonomia dello sviluppo del progetto Blueprint sulla aree comunali rispetto alla tempistica delle rimanenti porzioni ricadenti in area demaniale marittima, di cui alla richiamata DGC 16/2016.

A fronte di ciò non si può che auspicare un prossimo sviluppo, sotto il profilo tecnico ed amministrativo, del PRP al fine di addivenire ad un complessivo e coerente coordinamento delle strategie della programmazione territoriale ed urbanistica di città e porto, anche individuando un corretto e conveniente uso urbano, o promiscuo urbano e portuale, di alcune aree del demanio portuale. A tal fine è necessario che Piano Urbanistico Comunale ed al Piano Regolatore Portuale ritrovino ambiti di coerenza reciproca, pur mantenendo salda l’autonomia degli Enti competenti di riferimento. Per dare concreta attuazione a questo obiettivo gli strumenti generali possono individuare ambiti ed obiettivi di comuni, demandando a determinate intese o accordi programmatici le soluzioni operative maggiormente confacenti alle varie situazioni. Così si è operato nel caso di specie, seppur in un quadro di parziale disallineamento tra PRP e PUC.

Ciò premesso, è utile evidenziare che solo l’approvazione dell’opera di pubblica utilità, attraverso l’intesa Stato-Regione, produrrà i necessari effetti di variante urbanistica. Nondimeno potrebbe essere altrettanto utile che, a monte dell’approvazione dell’opera pubblica, la Civica Amministrazione si esprimesse positivamente anche ai sensi della legge 28 gennaio 1994 n. 84, come modificata dal Dlgs n. 169 del 4 agosto 2016, per il raggiungimento della prescritta intesa.

Inoltre pare opportuno rilevare che, con riferimento alla Relazione di ottemperanza al parere motivato DGR 1280 del 26/10/2012 - Seduta del CTVAS del 26/10/2015 (VAS del PUC di Genova), in cui viene evidenziato che “*si ritiene che in questa fase le criticità sopra rilevate e in generale gli aspetti non risolti del piano possano essere affrontati e gestiti nella fase di attuazione del PUC a condizione che: omissis l’attuazione dei distretti e degli ambiti con disciplina urbanistica speciale è soggetta*

¹ Renzo Piano Building Workshop - Renzo Piano Foundation “Un Blueprint per Genova: da Porta Siberia a Punta Vagno” Settembre 2015 (pagg. 6, 8, 9).



COMUNE DI GENOVA

ai disposti della LR 32/2012 e ssmii” e vista la particolarità della modifica urbanistica proposta, considerata la prevalenza di opere di natura progettuale per finalità ed in ambito portuale rispetto ai contenuti pianificatori e/o programmatici, è necessario che gli Enti competenti si esprimano sull’applicazione, o sull’esclusione, del caso in esame dalla Legge regionale 10 agosto 2012, n. 32 “Disposizioni in materia di valutazione ambientale strategica (VAS) e modifiche alla legge regionale 30 dicembre 1998, n. 38 (Disciplina della valutazione di impatto ambientale).”

Infine si evidenzia che, al fine del recepimento nella pianificazione comunale del procedimento di Intesa Stato Regione per l’approvazione della nuova Torre Piloti del Porto di Genova, è necessario variare alcuni elaborati del Progetto Unitario, come sopra descritto e inserire nelle Norme di Congruenza, relativamente al Distretto N. 20 “Fiera - Kennedy” Funzioni ammesse Principali e Complementari il riferimento al PU come modificato dall’Intesa Stato Regione.

Genova, 28 Ottobre 2016

Il Funzionario Tecnico
arch. Maurizio Sinigaglia



Il Funzionario Tecnico
arch. Nicoletta Poleggi