

Erbusco, 8 aprile 2020
Prot. let cdsholding 068-20 08 apr

Spett.le
Comune di Genova
Via Garibaldi, 9 - 16124 Genova

Alla c.a. del Sindaco Dott. Marco Bucci,
dell'Assessore arch. Simonetta Cenci
e dell'Assessore Avv. Pietro Piciocchi

via PEC: comunegenova@postemailcertificata.it;
gabsindaco@comune.genova.it
pietro.piciocchi@comune.genova.it
simonetta.cenci@comune.genova.it

Oggetto: Progetto Urbanistico Operativo (PUO) relativo al settore 2 del distretto di trasformazione n. 20 – Fiera – Kennedy del vigente PUC ai sensi dell'art. 51 della Legge Regionale n. 36/1997, adottato con delibera di Giunta comunale n. 393 del 30 dicembre 2019 – riscontro parere del 3 marzo 2020 (prot. MBAC-SABAP-LIG 5229) della la Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Genova e le Province di Imperia, La Spezia e Savona – PEC da cofirmata Nuova Foce srl e Comune di Genova ricevuta in data odierna

Egregio Sindaco, Egregi Assessori,
subordinatamente al buon esito per la scrivente di quanto contenuto nella lettera ricevuta via PEC in data odierna, cofirmata da Nuova Foce srl e dal Comune di Genova, riscontriamo il parere della Soprintendenza richiamato in oggetto.

Premesso che il PUO ha valenza di pianificazione urbanistica e che, quindi, le indicazioni della Soprintendenza sarebbero anche potute semplicemente essere recepite in fase di progettazione edilizia (tanto più che le NTA del PUO garantiscono margini di flessibilità nella progettazione degli interventi), abbiamo comunque ritenuto opportuno predisporre degli elaborati aggiuntivi che affrontano anticipatamente i temi sollevati nel citato parere, fornendo quindi una linea progettuale per la successiva fase edilizia.

Poiché tali soluzioni non contrastano – anzi sono perfettamente compatibili – con la disciplina urbanistica dettata dal PUO già adottato, non riteniamo che lo stesso debba essere oggetto di modifica.

Come sopra premesso e come meglio indicato negli elaborati allegati alla presente, gli stessi ridisegnano gli ingombri degli edifici, ma non modificano i parametri urbanistici del PUO e le Norme Tecniche di Attuazione; non può escludersi, tuttavia, che le prescrizioni della soprintendenza e la conseguente modifica degli ingombri degli edifici, nonostante le previsioni di flessibilità ammesse dalle NTA, **possano nei fatti limitare o comunque spingere i privati a realizzare meno Superficie Agibile** di quanto teoricamente consentito.

In tal senso, circa le funzioni insediabili, riteniamo opportuno evidenziare che il PUO ammette una SA massima di 84.300 mq, sulla base della quale sono state definite e ripartite tra i vari lotti le funzioni principali e quelle complementari.

Con riferimento a queste ultime in particolare, risulta fondamentale confermare la possibilità di realizzare tutta la SA **complementare ammessa dal PUO** (ovvero 27.819 mq di cui 22.300 nel palasport) anche nel caso in cui complessivamente si costruisse meno SA rispetto a quella assentita e riconosciuta dal PUO (84.300 mq), tenendo così come riferimento la SA teoricamente insediabile e non quella che sarà effettivamente realizzata, anche **al fine di consentire il corretto inserimento paesaggistico nel contesto delle volumetrie previste**, nel rispetto degli obiettivi della trasformazione e della prevalenza delle funzioni principali, ma consentendo nel contempo l'incremento delle dotazioni di spazi urbani pubblici o ad uso pubblico.

Pertanto, l'impostazione del PUO già adottato, pur prevedendo una capacità insediativa massima (84.300 mq), **non obbliga il soggetto attuatore a realizzare integralmente l'intera edificazione**, restando ammessa quindi la possibilità di una riduzione volontaria da parte del privato. Il limite posto a base di gara è comunque confermato e garantito, così pure la possibilità teorica di raggiungere gli 84.300 mq di S.A. è confermata.

Al contempo, lo stesso PUO ammette già indirettamente questa possibilità in quanto per le funzioni complementari fornisce una disciplina di dettaglio specificandone persino i metri quadri ammessi in ciascun lotto attuativo e consentendo il relativo sviluppo autonomamente e in fasi diverse, svincolando di fatto le funzioni complementari da quelle principali (ciò si desume anche dalla tabella 1 allegata alle NTA già adottate).

Inoltre pare utile osservare che una eventuale riduzione della S.A., pur comportando un minor introito per il Comune, **favorirebbe di contro la progettazione degli spazi urbani a terra**, con conseguente necessità di confermare a prescindere le funzioni complementari ammesse,

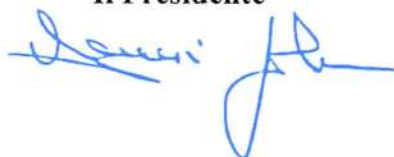
garantendo così **una alta qualità progettuale**, in quanto questa zona della città necessita di massimizzare le funzioni urbane pubbliche, quali i servizi, indipendentemente dalla natura pubblica o privata, e le attività commerciali e di connettivo urbano, diversamente si rischia di creare un'enclave chiusa tra i cantieri navali, la sopraelevata e il mare, senza connessioni con la città circostante.

Con la presente, dunque, trasmettiamo gli elaborati aggiuntivi in riscontro al parere della Soprintendenza, chiedendo al contempo di tenere in considerazione (anche eventualmente in sede di approvazione del PUO) quanto sopra evidenziato.

Cordiali saluti

CDS Holding S.P.A

Il Presidente



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

Relazione Illustrativa

Elaborato

A5

Data

08 Aprile 2020

Revisione

REV00

Committente



CDS Holding SpA
via dell'industria, 36 - 25030 Erbusco (BS) Italy
Tel. +39 030 77 04 220
CF E PIVA 02356570982
CAP. SOC € 17.750.000,00 I.V
REGISTRO IMPRESE DI BRESCIA: N.02356570982 - R.E.A. DI BS N. 442975

Planner

STARCHING

Sede legale: via Aurelio Saffi, 11 – 20123 MILANO
Sede amministrativa e operativa: Ripa di Porta Ticinese, 75 – 20143 Milano
Tel. (02)87.28.30.00 e-mail : mailbox@starching. it
Sede operativa: Via Cristoforo Colombo 456, 00145 - Roma
Tel. (06)57.287.146 - e-mail : mailbox @starching. it
Cap. Soc. € 99.000,00 i.v. Registro imprese, C.F. e P.IVA 12749180159 R.E.A. 1582584



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

Milan 2787748.1

OBR

OBR Open Building Research S.r.l.

Sede legale: Via Ciovasso, 4 – 20121 MILANO

Tel. +30 02 84268200 - email: info@obr.eu

C.F. e P.IVA 01584820995

Registro delle Imprese di Milano, REA n.1901348

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1) Introduzione

Con parere del 3 marzo 2020 (prot. MBAC-SABAP-LIG 5229), la Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Genova e le Province di Imperia, La Spezia e Savona (di seguito anche solo “**Soprintendenza**”), ha riscontrato la proposta di Progetto Urbanistico Operativo (PUO) relativo al settore 2 del distretto di trasformazione n. 20 – Fiera – Kennedy del vigente PUC ai sensi dell’art. 51 della Legge Regionale n. 36/1997, adottato con delibera di Giunta comunale n. 393 del 30 dicembre 2019.

Con il citato parere la Soprintendenza ha positivamente valutato il PUO, fornendo comunque alcune indicazioni progettuali specifiche:

- a) “Il PUO in oggetto prevede invece una riduzione del canale con la totale eliminazione dello specchio acqueo dal perimetro del Padiglione S, è parere di questa soprintendenza che tale elemento caratterizzante non possa essere completamente eliminato ma debba essere mantenuto almeno per la porzione verso il mare e con un andamento che segua la forma curva del padiglione stesso”;
- b) “Il PUO persegue inoltre il riassetto generale dell’area attraverso la già prevista e in parte attuata demolizione di alcuni edifici (ex NIRA), il recupero di altri a nuove funzioni (Padiglione S – subcomparto 2.1) e la realizzazione di nuovi fabbricati (subcomparti 2.2a, 2.2b, 2.3, 2.4) che risultano però in numero e di dimensione maggiore rispetto a quelli inizialmente proposti. A parere della scrivente tale previsione, se attuata, potrebbe compromettere le visuali dalle vie pubbliche e la percezione dell’elemento acqua dalle stesse. Si ritiene pertanto che debba essere ridotto sensibilmente il volume previsto per il comparto 2.2b in quanto questo si colloca all’imbocco del progettato parco urbano e non consentirebbe la percezione, da questo punto, del canale e la visibilità da levante dello spazio pubblico riqualificato”.
- c) “Nel comparto 2.2a, la disposizione e la dimensione dei nuovi volumi dovrà essere più aderente a quanto previsto dal progetto donato, prevedendo un blocco più compatto e di lunghezza inferiore a quello proposto e che non superi la quota di C.so Aurelio Saffi, ossia 24 m, in modo da non incidere sulla lettura delle Mura dal mare, sulle visuali dalle vie pubbliche e dai punti di belvedere presenti in questo tratto”.
- d) “Anche i comparti 2.3 e 2.4 dovranno tener conto della necessità di non interferire con le visuali da corso Aurelio Saffi verso la linea di orizzonte, sia nella direzione da levante a ponente che in quella opposta, mantenendosi pertanto ad una quota inferiore a quella di colmo del Padiglione B Jean Nouvel. In quest’ottica le quote indicate per i vari comparti non potranno essere superate nemmeno dalle eventuali dotazioni impiantistiche poste a copertura”.
- e) “Per migliorare la fruizione dei nuovi canali e la permeabilità a “quota uomo” nelle visuali da e verso il mare è auspicabile che siano aumentate le superfici delle banchine a quota +1 sul livello del mare rispetto a quelle a quota +5 e realizzati solo due ponti di accesso, uno carrabile sul retro del Padiglione B e uno pedonale di collegamento con l’area del Padiglione S. Entrambi i ponti dovranno essere progettati con un linguaggio architettonico coerente con quello degli edifici e improntato alla massima leggerezza e che si confronti con l’elevatissima qualità dell’intervento dell’arch. Luigi Carlo Daneri in Piazza Rossetti”.

- f) “Infine, si suggerisce di ridurre l’impatto del Padiglione B con delle schermature o delle alberature poste sul retro dello stesso che interrompano e mitighino l’imponente volume esistente”.

In considerazione delle indicazioni sopra riportate, occorre premettere che il PUO definisce l’assetto urbanistico della trasformazione del settore, fornendo soluzioni progettuali di massima che dovranno essere poi sviluppate – anche da un punto di vista architettonico - in sede di progettazione dei singoli interventi edilizi nei limiti e secondo la Normativa Tecnica Attuativa del PUO.

L’assetto del PUO, quindi, ha per sua natura valore indicativo sull’assetto edilizio dei singoli progetti privati, fermo restando che questi dovranno comunque essere sviluppati coerentemente con lo strumento urbanistico.

In considerazione di ciò, al fine di recepire le indicazioni della Soprintendenza, si è ritenuto comunque opportuno produrre in aggiunta agli elaborati e documenti del PUO già adottati, delle tavole (tav. a,b,c allegata alla presente relazione) che sviluppino una soluzione planivolumetrica del futuro assetto del settore e dei relativi sub comparti che recepisca e faccia proprie le indicazioni della Soprintendenza al fine di guidare la futura progettazione architettonica dei singoli interventi attuativi del PUO.

La progettazione architettonica e di dettaglio dovrà svilupparsi in linea e in coerenza con le indicazioni planivolumetriche allegata alla presente relazione. Qualora i progetti edilizi dovessero – pur in coerenza con il PUO – scostarsi in modo sostanziale dalle soluzioni planivolumetriche proposte, le eventuali modifiche dovranno essere nuovamente vagliate dalla Soprintendenza al fine di verificarne la compatibilità paesaggistica.

2) Linee guida progettuali e soluzioni planivolumetriche

Al fine di recepire le indicazioni fornite dalla Soprintendenza, sono state predisposte le seguenti tavole aggiuntive:

- a. Tavola Planivolumetrico generale
- b. Tavola Sezioni significative
- c. Tavola illustrativa di recepimento delle indicazioni della Soprintendenza

3) Illustrazione degli elementi di recepimento delle indicazioni della Soprintendenza

Si riporta di seguito la descrizione e illustrazione degli elementi planivolumetrici introdotti per recepire le indicazioni della Soprintendenza di cui al parere oggetto di riscontro.

a) Canale e Padiglione S

Al fine di valorizzare lo specchio d’acqua in prossimità del Padiglione S, l’assetto del ramo est del Canale Navigabile seguirà l’andamento del fronte del Padiglione S ristrutturato – Sub Comparto 2.1 (lato sud ovest), garantendo comunque la distanza minima indispensabile per una ampia una circolazione pedonale a quota +5.50 m slm e l’accesso ai mezzi di soccorso, come indicato nella Tavola A “Planivolumetrico Generale” e nella Tavola C “Tavola illustrativa di recepimento delle indicazioni della Soprintendenza”. Questo ampliamento dell’imboccatura del canale garantirà anche dalla quota banchine +1.25 nel tratto antistante i lotti 2.2b e 2.3 una visuale più ampia dell’acqua e una panoramica ampliata, attraverso la luce del nuovo ponte di cui al successivo al punto e). L’ampliamento dell’imboccatura del canale avrà altresì l’effetto ambientale di garantire una migliore circolazione dell’acqua marina, e un ampliamento dei posti barca che

saranno resi disponibili, anche allo scopo di vivificare ulteriormente l'utilizzo della nuova porzione di città riqualificata da parte una molteplicità di utenti.

b) Volumi sub comparto 2.2b

Nel sub comparto 2.2b al fine di salvaguardare le vedute e di valorizzare la componente Parco, i volumi edilizi sono stati eliminati. La possibilità di introdurre piccoli volumi ad un piano ad oggi non rappresentati in tavola, a servizio della fruizione del nuovo parco urbano, è rimessa ad una nuova valutazione della Soprintendenza.

Lo spazio così riqualificato costituirà un asse visuale da via Saffi e dal proseguimento di Corso Italia verso il nuovo canale e le nuove banchine, nonché un punto di discesa mediante una rampa/scalinata verso la quota 1.25, anche da chi proviene dalla ciclopedonale prevista nel PUO.

c) Volumi sub comparto 2.2a

Al fine di tutelare le vedute paesaggistiche, i volumi del comparto 2.2a sono stati accorpati e ottimizzati, prevedendo un'altezza massima dei fabbricati limitata a 24 m slm come indicato nell'elaborato B sezioni significative.

L'estensione dei fabbricati è stata quindi limitata in lunghezza come indicato nella Tavola A "Planivolumetrico Generale", al fine di salvaguardare le visuali di cui alla Tavola B "Sezioni significative" e nella Tavola C "Tavola illustrativa di recepimento delle indicazioni della Soprintendenza".

Con tale assetto si intende quindi innanzitutto limitare la visibilità dei nuovi fabbricati previsti nel comparto 2.2a dal mare, in quanto resteranno prevalentemente occultati dal volume esistente del Padiglione B Nouvel, e allo stesso tempo permetterà a tratti una veduta diretta del nuovo canale dai belvedere siti in via Saffi, e dai circostanti beni paesaggistici tutelati, vale a dire oltre le sottostanti mura della Cava, anche il poggio Giovine Italia e la villa Croce, sede del museo di arte contemporanea.

Tale soluzione, peraltro, garantisce la continuità della componente verde a parco tra il lotto 2.2a e 2.2b.

d) Altezze e vedute comparti 2.3 e 2.4

Affinché gli edifici previsti nei comparti 2.3 e 2.4 non interferiscano con le visuali da Via Aurelio Saffi verso l'orizzonte in direzione di Levante e Ponente, i volumi degli stessi sono previsti al di sotto della quota di colmo del Padiglione B Jean Nouvel, come evidenziato nelle sezioni di cui all'elaborato B e nell'elaborato C "Tavola illustrativa di recepimento delle indicazioni della Soprintendenza". Tale limite di altezza dovrà essere rispettato anche da eventuali volumi tecnici in copertura. Con queste limitazioni, oltre la salvaguardia delle vedute da corso Saffi citate al punto precedente, si intende conferire un effetto di mitigazione dell'impatto visuale della massa del Padiglione Nouvel e delle sue rampe attraverso la giustapposizione dei nuovi volumi. Giova anche ricordare che lo skyline del Waterfront di levante sarà ulteriormente arricchito dall'episodio della nuova Torre Piloti in progetto.

e) Banchine canali e attraversamenti

La larghezza proposta per le banchine a quota 1,25 m slm è evidenziata nell'elaborato C "Tavola illustrativa di recepimento delle indicazioni della Soprintendenza". I ponti previsti saranno due principali, uno carrabile a tutti gli effetti sul retro del Padiglione B a servizio del padiglione Nouvel stesso, l'altro ad uso pedonale verso il Padiglione S, salvo il transito di mezzi di emergenza, ed esigenze di trasporto eccezionale. Entrambi i ponti, come previsto dal citato parere della Soprintendenza, "dovranno essere progettati con un linguaggio architettonico coerente con quello degli edifici e improntato alla massima leggerezza e che si confronti con l'elevatissima qualità dell'intervento dell'arch. Luigi Carlo Daneri in Piazza Rossetti". Anche queste strutture si integreranno, infatti, in un unicum visuale costituito dal polo fieristico riqualificato, rilanciandone,

cinquant'anni dopo la sua costruzione, il ruolo simbolico riconoscibile di area destinata a servizi eccezionali per la Città, comprendente oltre al padiglione Nouvel, il Padiglione S rinnovato e integrato.

f) Alberature padiglione B

Come evidenziato nella Tavola A "Planivolumetrico generale", nella Tavola B "Sezioni" e nella tavola C "Tavola illustrativa di recepimento delle indicazioni della Soprintendenza", sul lato nord del padiglione B Nouvel, a lato della nuova strada a quota +5,50 m s.l.m., sarà prevista un'alberatura d'alto fusto quale schermo visuale del retro del padiglione stesso, in posizione compatibile con le esigenze di transito della strada, anche rispetto ai mezzi pesanti diretti al Padiglione, e dei trasporti eccezionali in occasione del Salone Nautico. Tali alberature oltre la funzione di schermatura assumeranno nei mesi estivi anche l'utilità di ombreggiatura della sottostante banchina del sub comparto 2.5, ove troveranno spazio attrezzature a servizio che potranno fruire della banchina come spazio esterno di aggregazione e incontro, creando così una nuova *promenade* per i genovesi e turisti.

4) Considerazioni finali

Come sopra rappresentato, gli elaborati alla presente relazione ridisegnano gli ingombri degli edifici nel rispetto ed entro i limiti e le regole dei parametri urbanistici del PUO e delle relative Norme Tecniche di Attuazione.

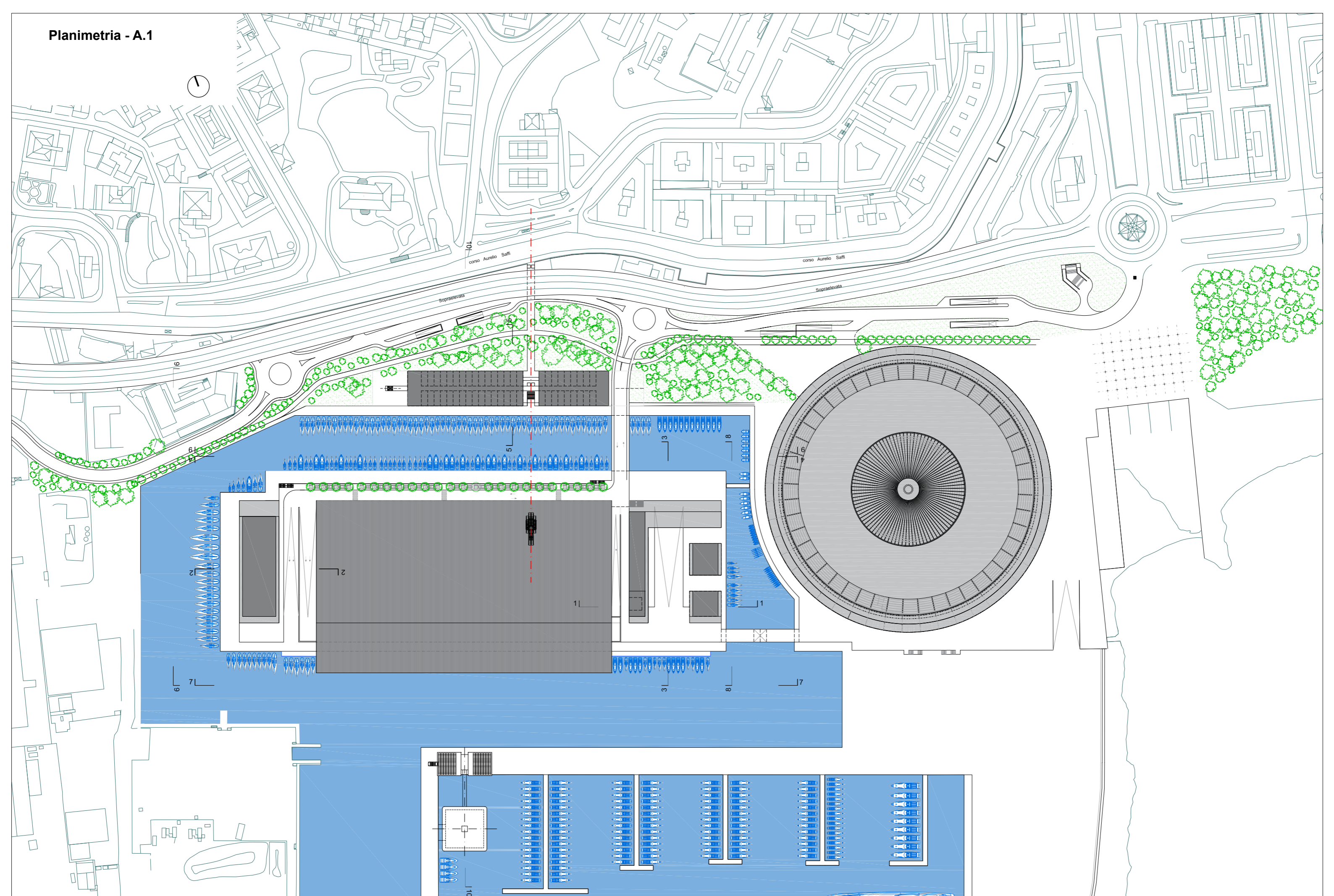
Tali linee progettuali, oltre a recepire le indicazioni della Soprintendenza, mirano a **consentire il corretto inserimento paesaggistico delle volumetrie nel contesto di riferimento**, nel rispetto degli obiettivi della trasformazione e della prevalenza delle funzioni principali, consentendo al contempo l'incremento delle dotazioni di spazi urbani pubblici o ad uso pubblico.

Nei limiti delle capacità insediative e funzionali del PUO, le soluzioni proposte negli allegati privilegiano – come detto – gli spazi pubblici, rispetto ai quali risulta essenziale un correlato sviluppo di funzioni complementari, garantite dalla trasformazione del Padiglione S e dagli eventuali manufatti a servizio da insediare nel sub comparto 2.2b, in cui tali funzioni complementari sono già di per sé privilegiate rispetto a quelle principali insediabili prevalentemente negli altri sub comparti come già previsto nelle NTA.

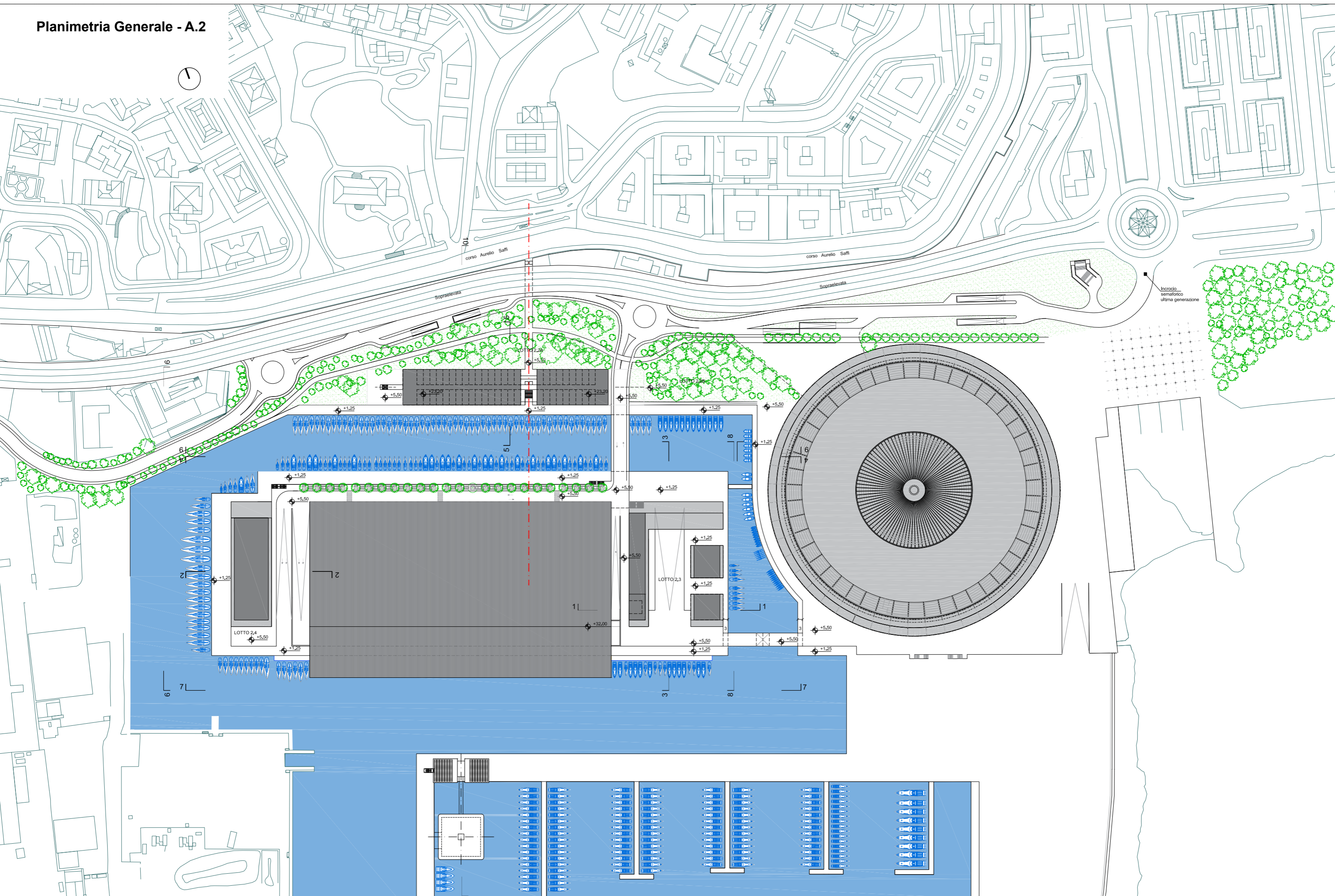
Il contenimento dei volumi potrebbe anche comportare una riduzione delle S.A. assentite nel PUO, ma a favore di una **progettazione degli spazi urbani a terra** a servizio dei cittadini.

La finalità del PUO, infatti, è anche **la ricerca di una alta qualità progettuale**, che, come è avvenuto anche per i Waterfront di altre importanti Città che hanno un affaccio su mare, o lago che sia, deve privilegiare la funzione aggregativa, servente rispetto alle funzioni residenziali, poste verso l'entroterra. Ciò è ricavabile anche dallo stesso progetto del Blueprint e del Waterfront di Levante, così come è stata l'idea del recupero del Porto Antico e di tutti i progetti, nel resto del mondo, da Barcellona a Rotterdam, da Bordeaux a Boston, volti a recuperare questi spazi insediandovi le funzioni di "piazza" della città. Ma il senso urbano è soprattutto il senso del pubblico: ossia della vita collettiva e corale che definisce spazi e movimenti di una cerata identità; l'unità dell'area si può definire proprio se si riesce a costruire un "pezzo" di città, cioè l'unità della vita urbana nella diversità di luoghi e delle presenze. Definire la nuova condizione di vita urbana ci sembra il concetto più ampio al quale tutte le nuove operazioni dovrebbero rispondere. Perciò altre attività possono entrare, consentire una vita di circolazione, con il piacere del movimento e la gioia della sorpresa. Come sempre è avvenuto nelle città della nostra storia.

Planimetria - A.1



Planimetria Generale - A.2



Incrocio semaforico ultima generazione

Committente:
CDS Holding S.p.A.

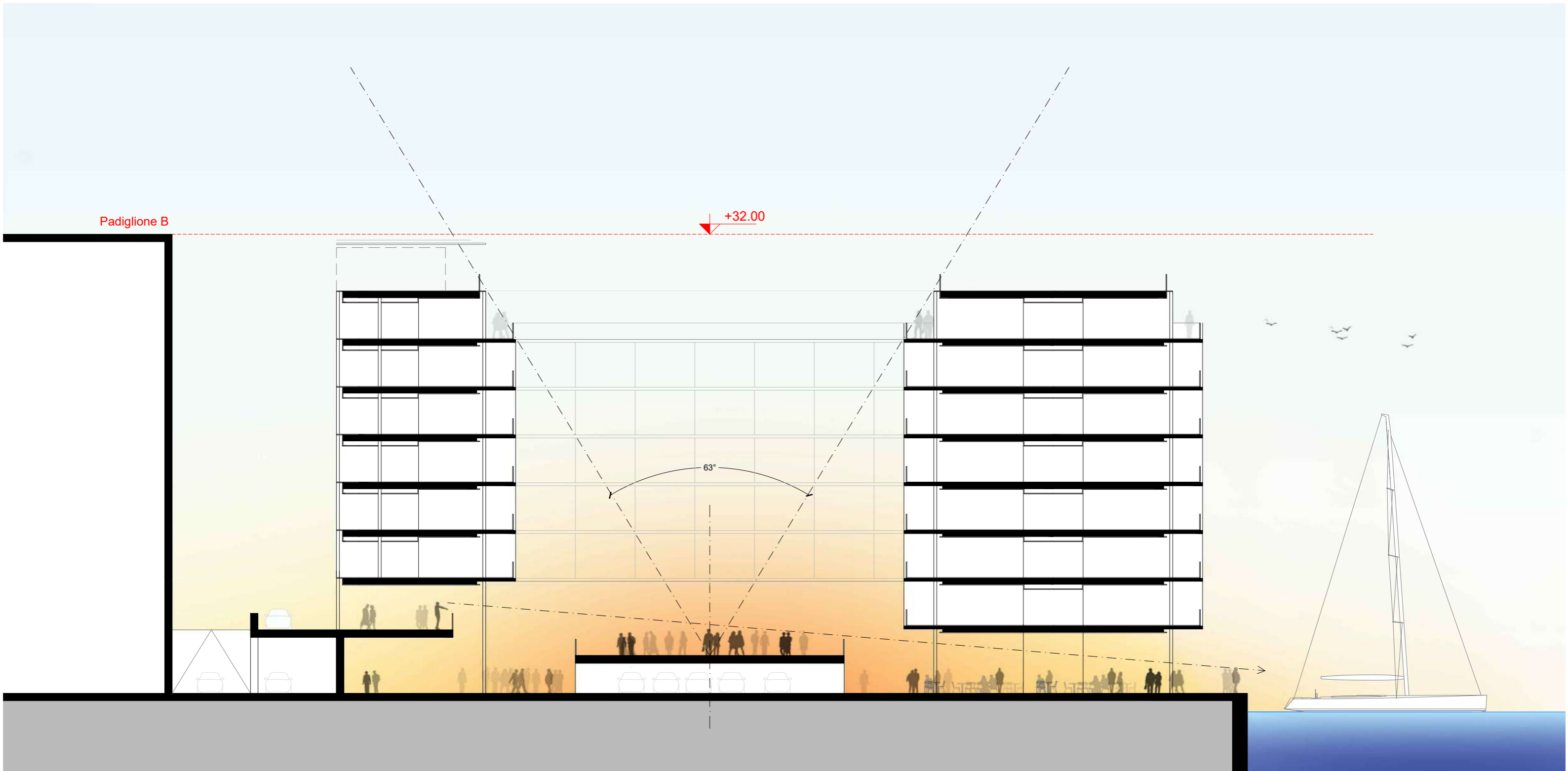
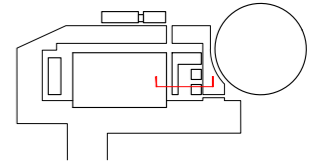
Progetto:
PUO Waterfront di Levante
Data:
08-04-2020

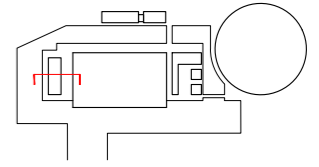
Fase:
Allegati alla Relazione Illustrativa Soprintendenza

Architettura:
OBR Open Building Research S.r.l.
Arch. Paolo Brescia
Arch. Tommaso Principi
Arch. Edoardo Allievi

Project Manager:
STARCHING S.r.l.
Arch. Maurizio Tosi

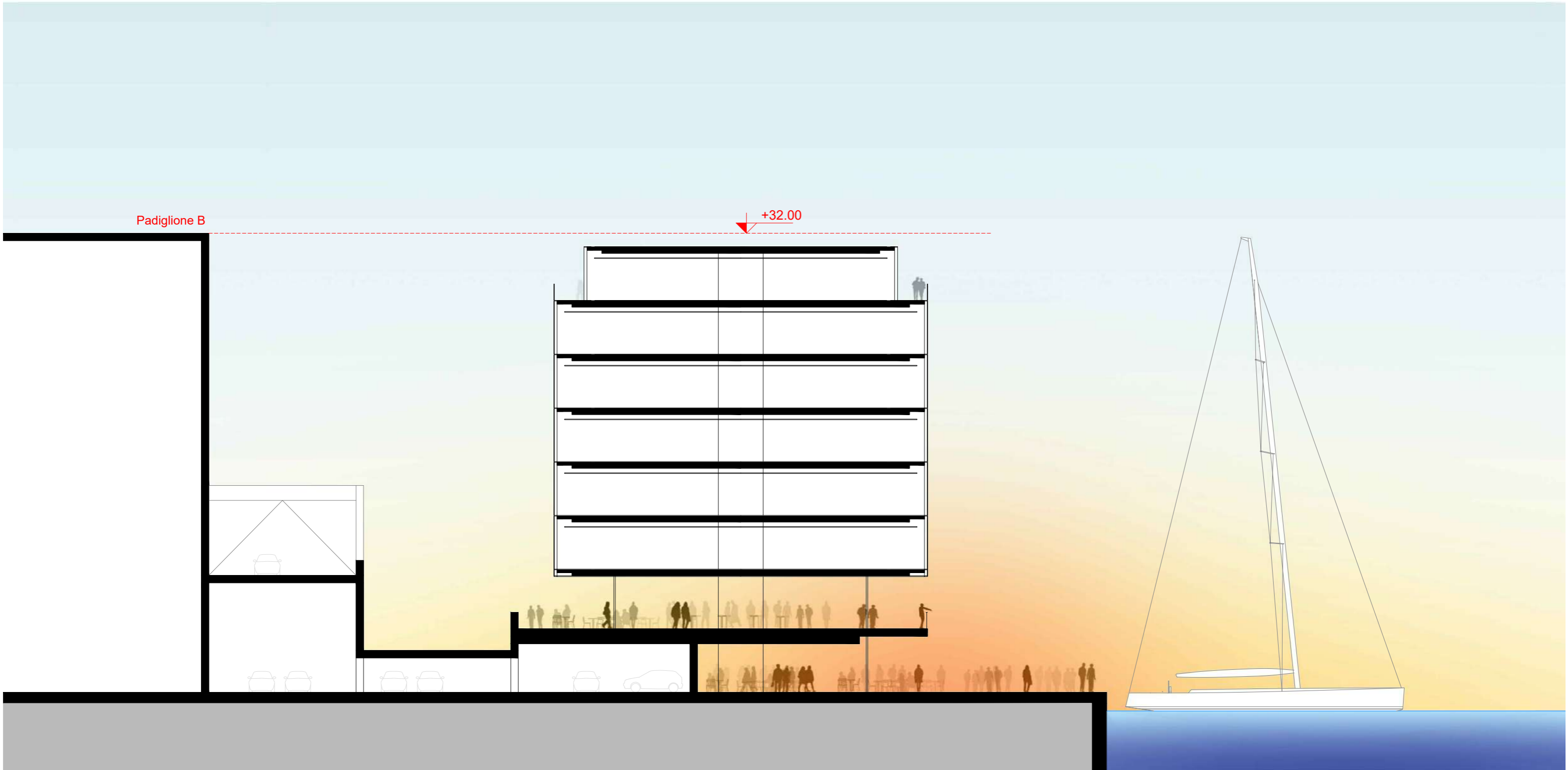


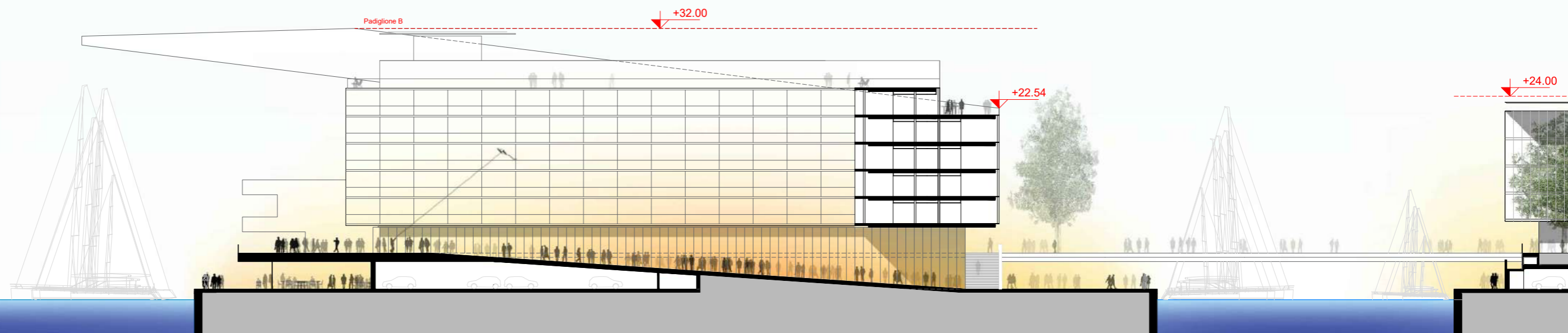
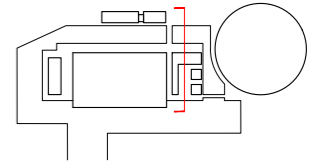


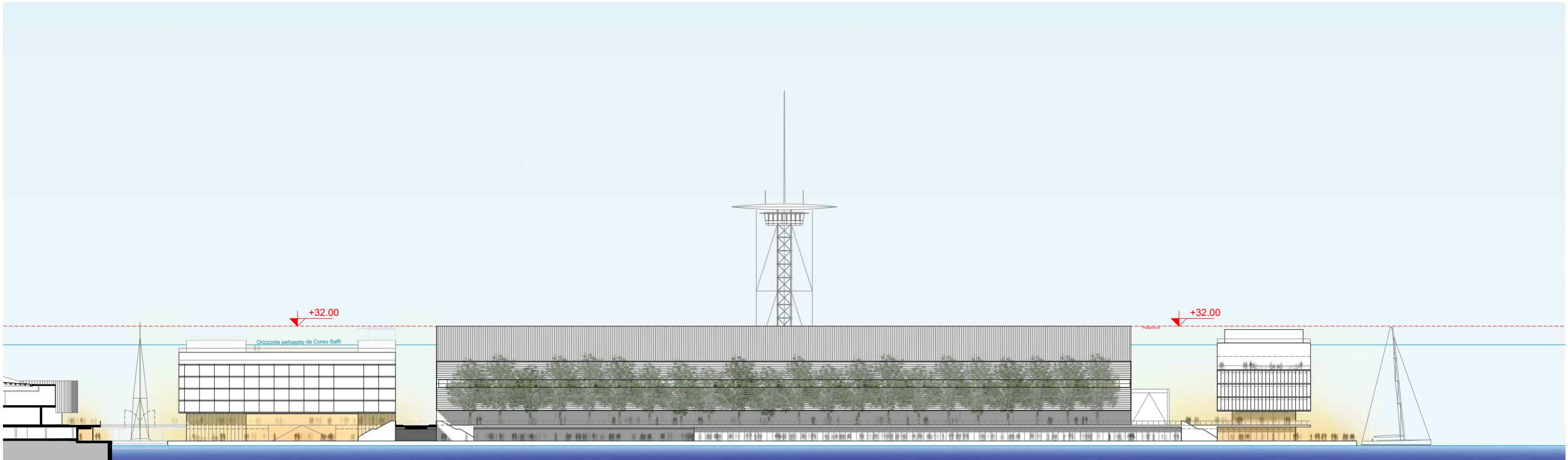
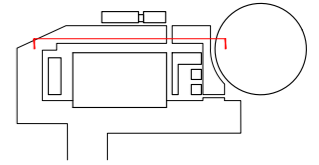


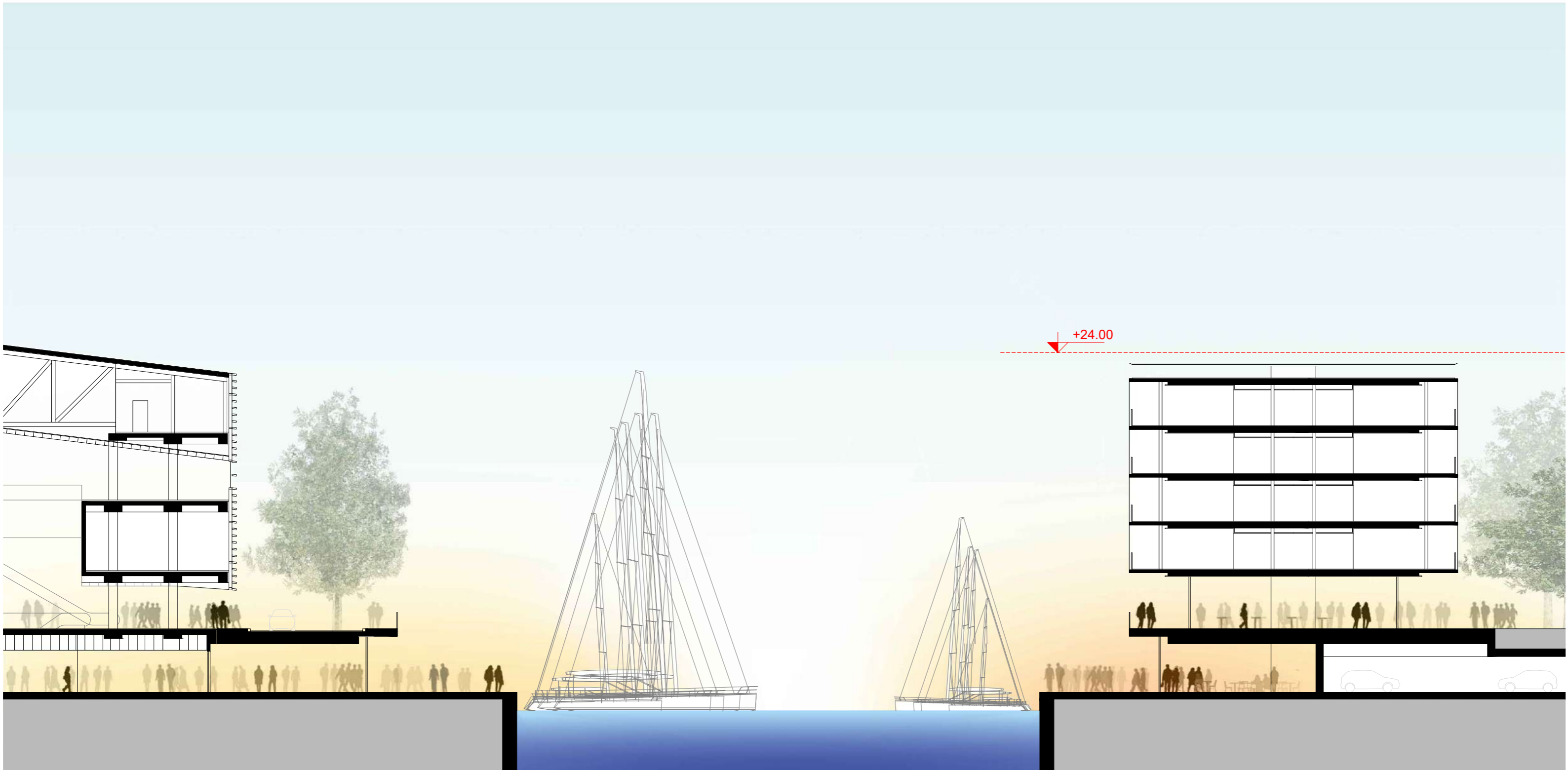
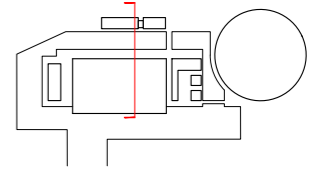
Padiglione B

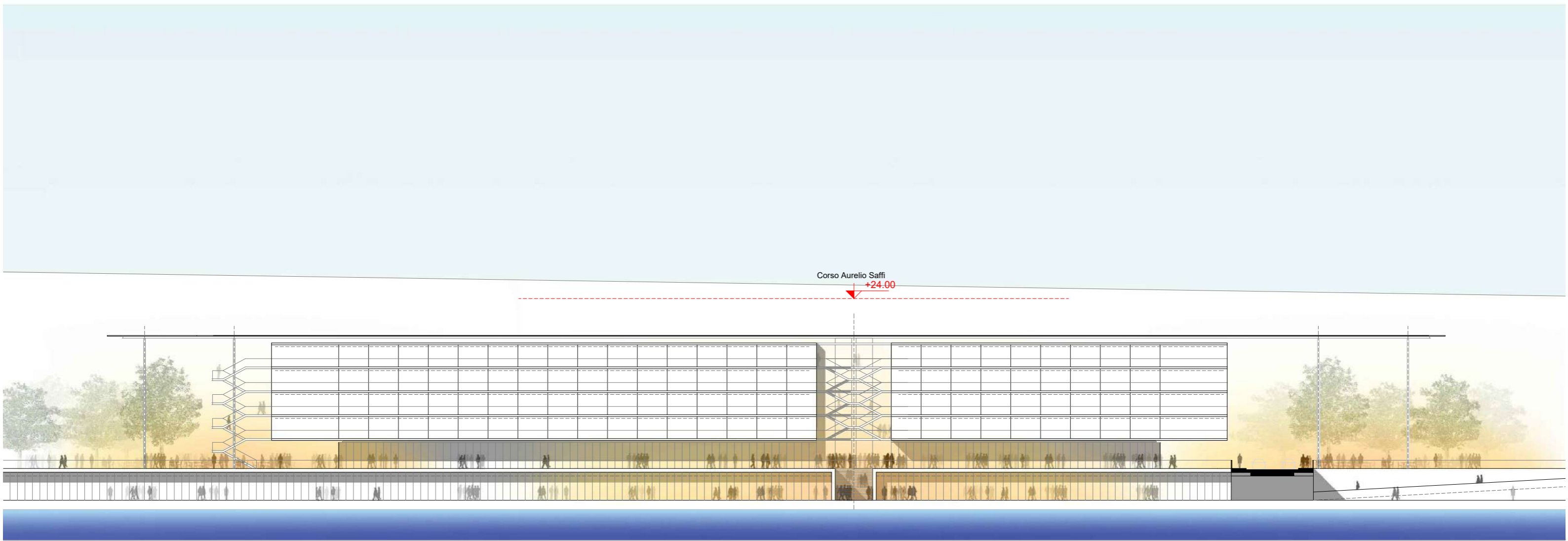
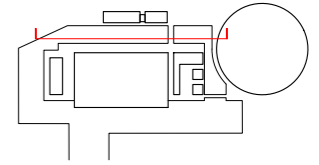
+32.00

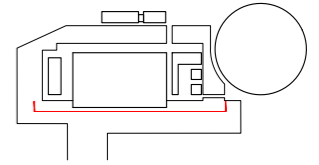








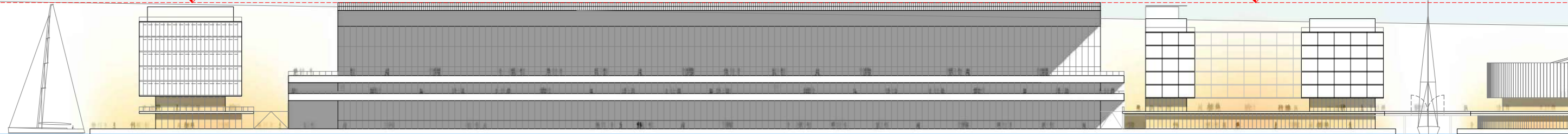


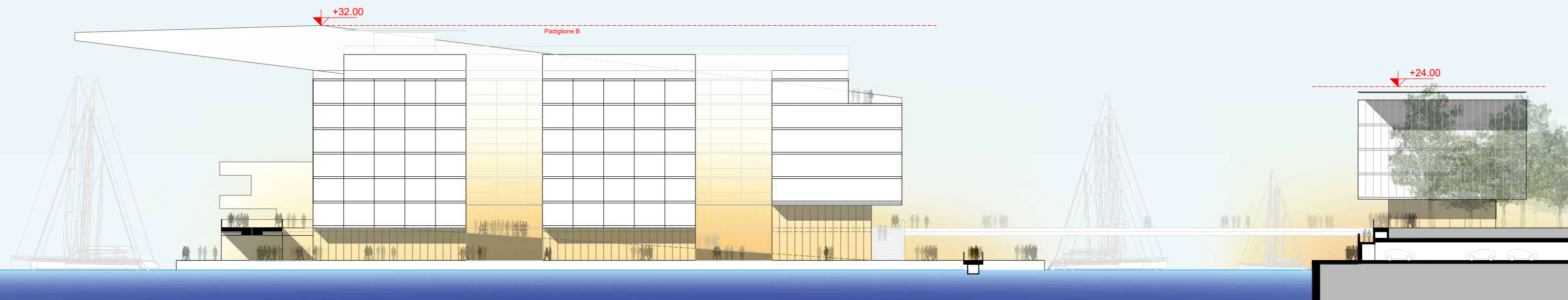
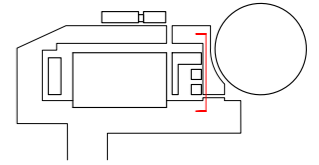


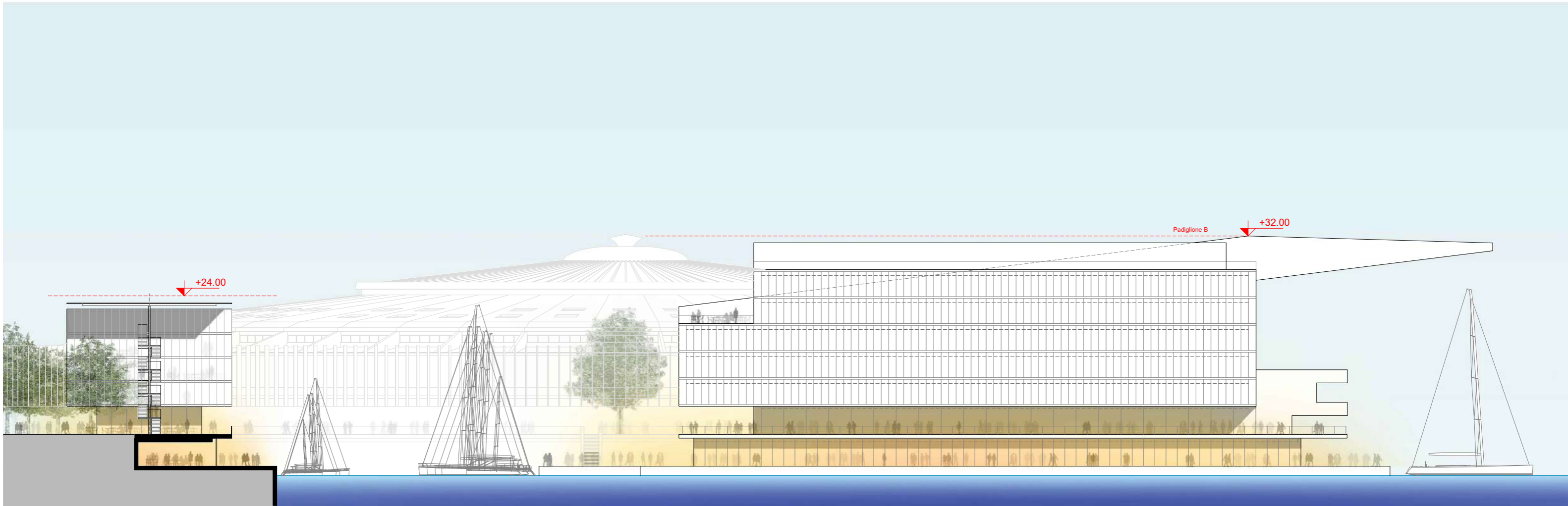
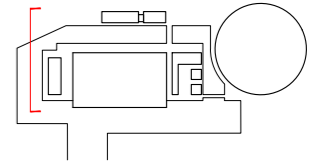
Corso Aurelio Saffi

+32.00

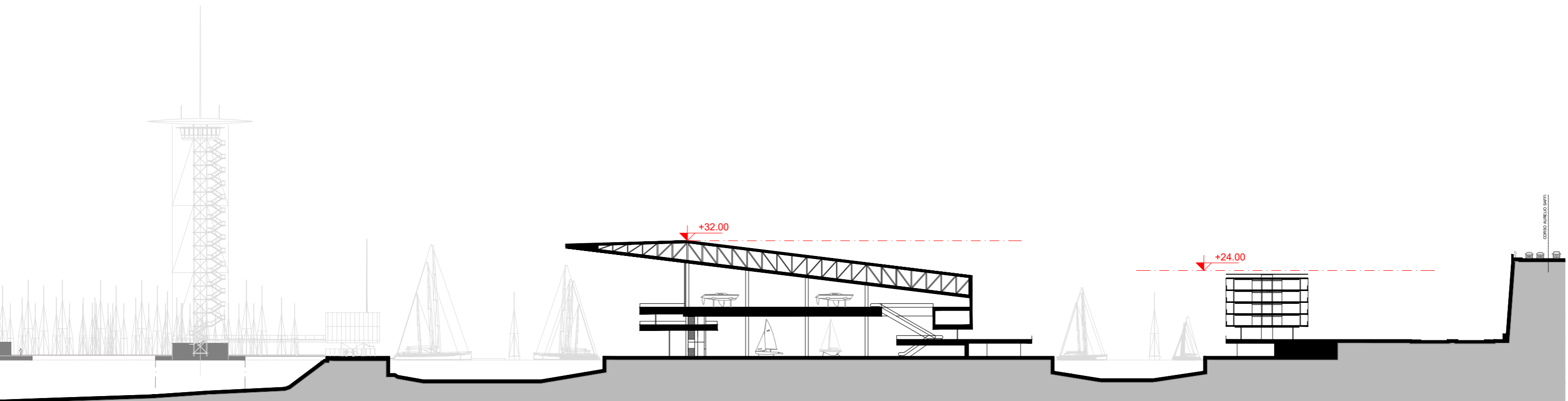
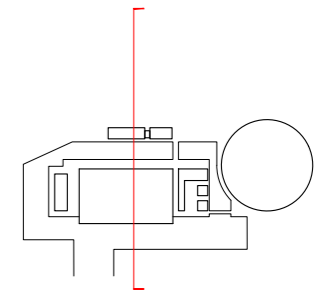
+32.00



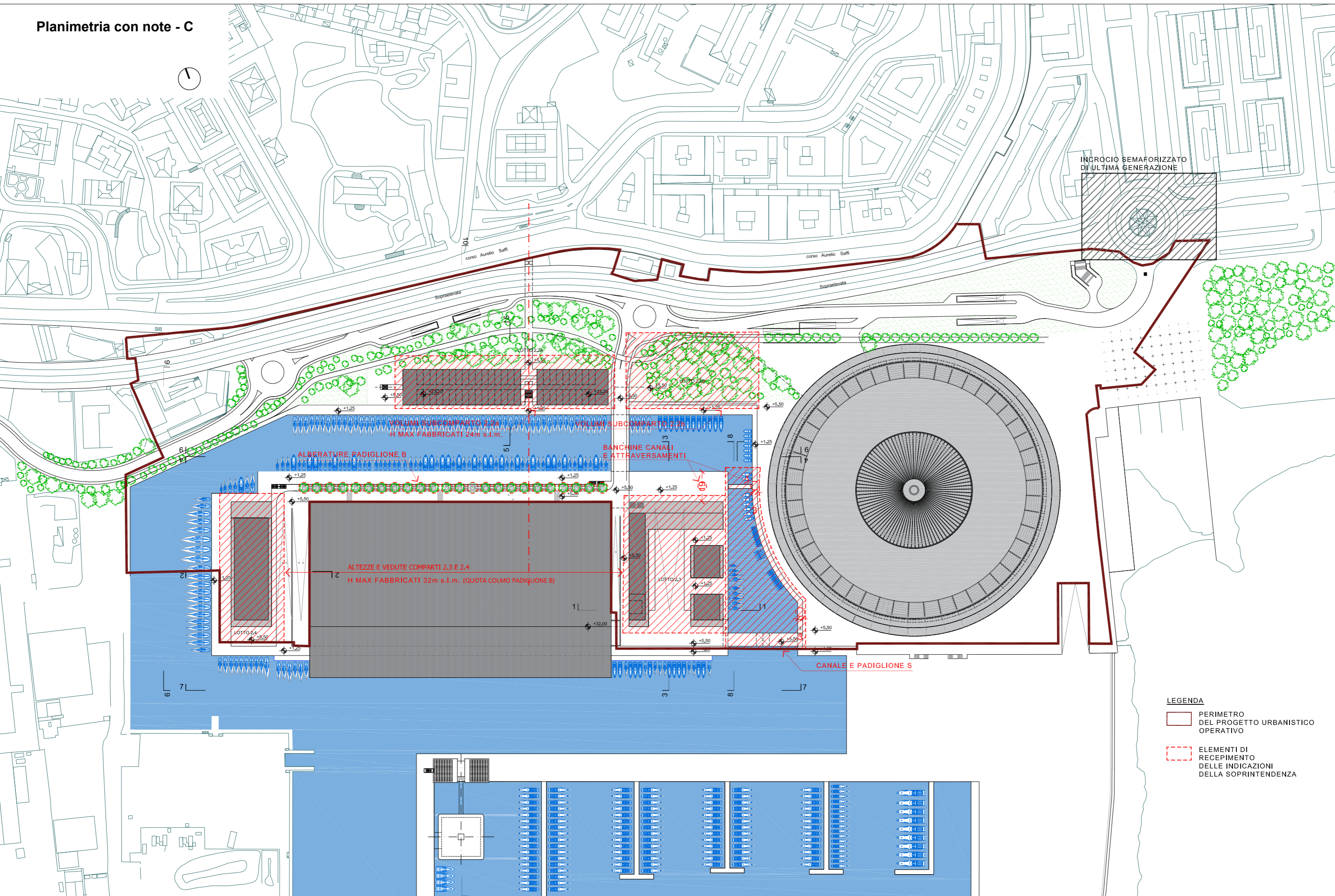




Sezione 10 - B



Planimetria con note - C



- LEGENDA**
- PERIMETRO DEL PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO
 - ELEMENTI DI RECEPIMENTO DELLE INDICAZIONI DELLA SOPRINTENDENZA