



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 adempite 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 riproiettato, 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 riproiettato, 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

## 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 smi 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;”*



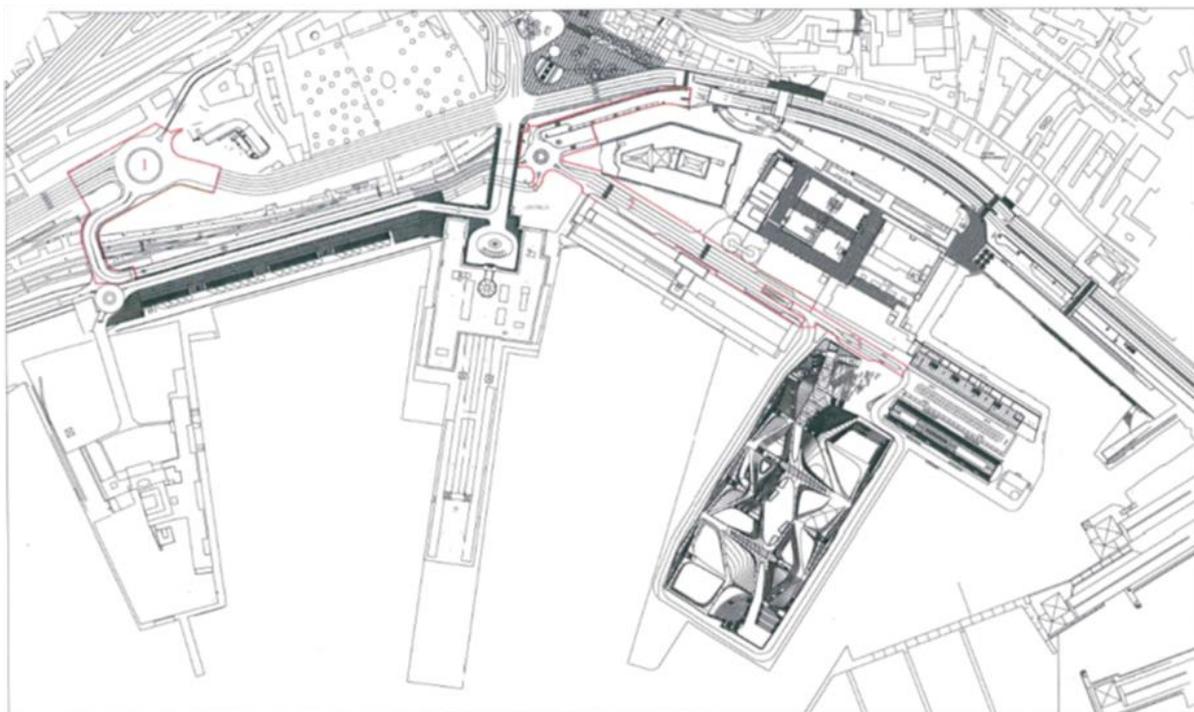
COMUNE DI GENOVA

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 Buozzi /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.

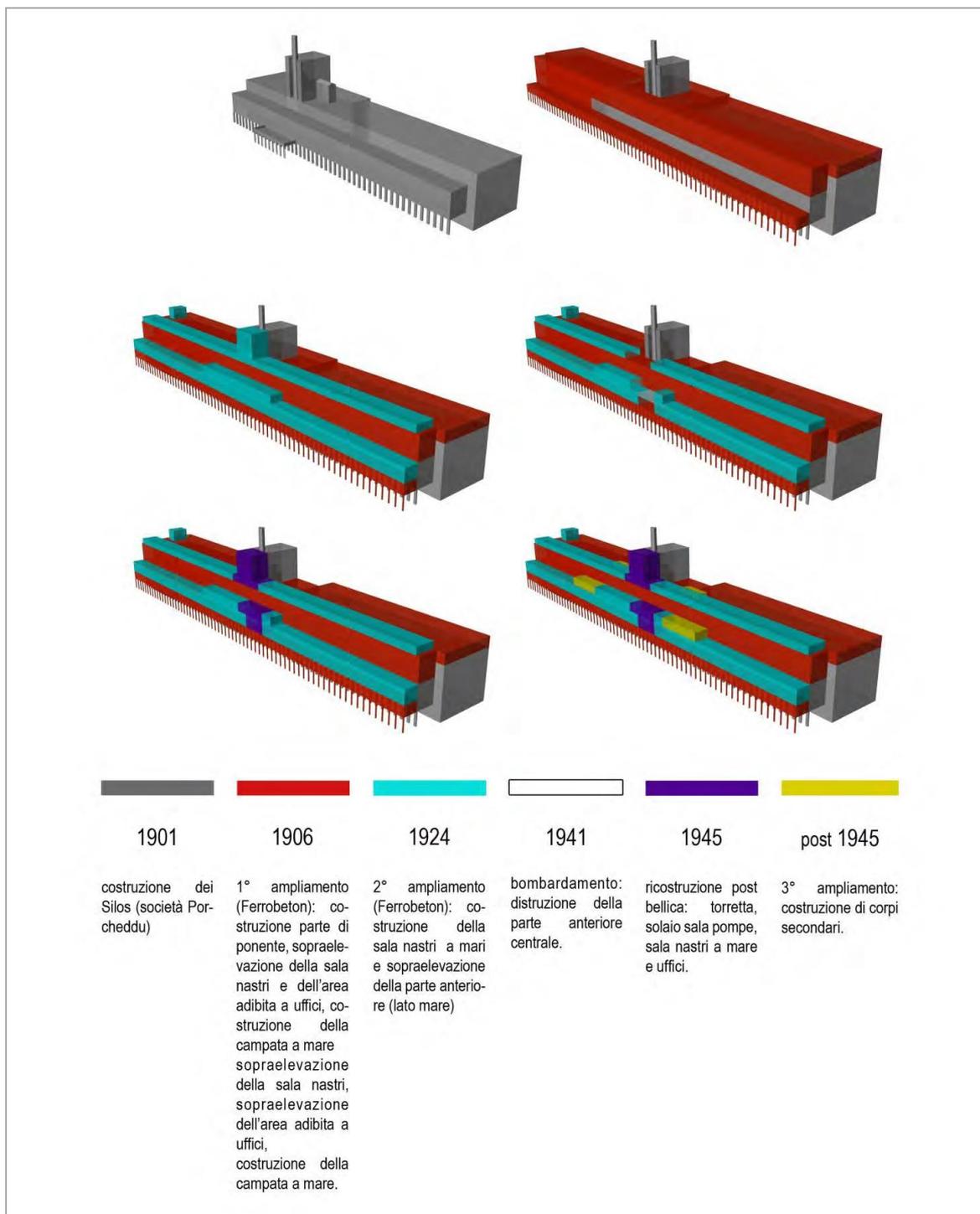
La costruzione si caratterizza per essere un sistema di stoccaggio unitario, chiuso rispetto alla città, ma aperto all'ambito portuale rispetto alle funzioni di trasporto marittimo, stoccaggio e trasporto su rotaia che richiedevano solidità e protezione delle derrate limitando il più possibile relazioni 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 realizzate.
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.



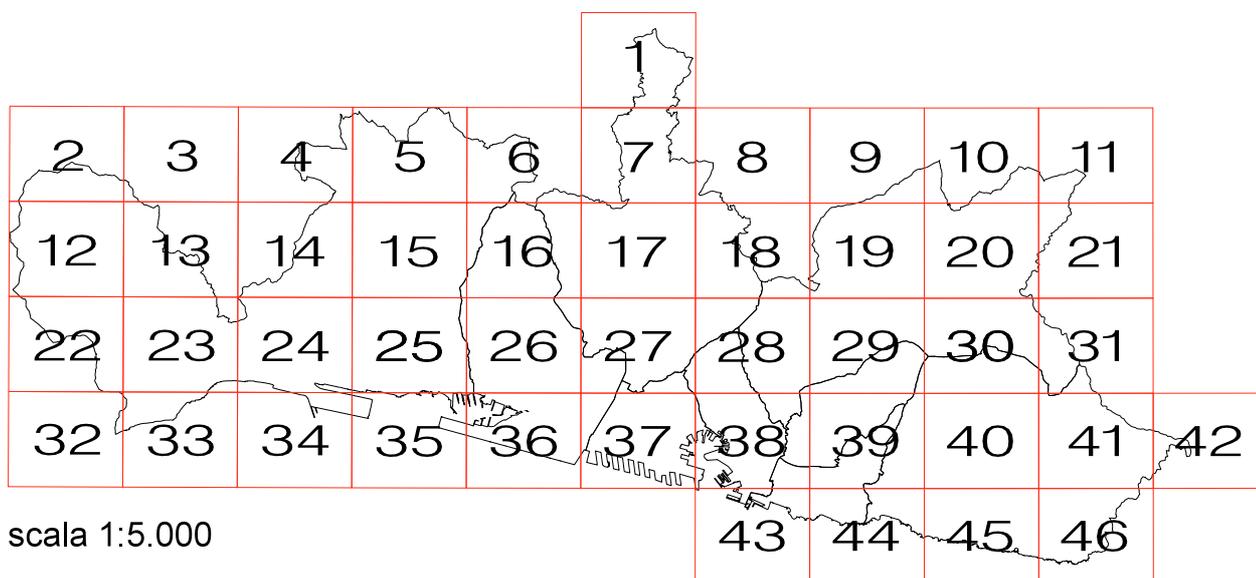
*Il Funzionario Tecnico*  
Arch. Maurizio Sinigaglia



COMUNE DI GENOVA

**GENOVA**  
MORE THAN THIS

# PIANO URBANISTICO COMUNALE



scala 1:5.000

ASSETTO URBANISTICO  
STRALCI CARTOGRAFICI

STRUTTURA DEL PIANO - LIVELLO 3

# LEGENDA

<b>AMBITI DEL TERRITORIO EXTRAURBANO</b>		AC-NI ambito di conservazione del territorio non insediato	<b>AMBITI SPECIALI</b>		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
<b>AMBITI DEL TERRITORIO URBANO</b>		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	<b>INFRASTRUTTURE</b>		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
	<b>SERVIZI PUBBLICI</b>			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



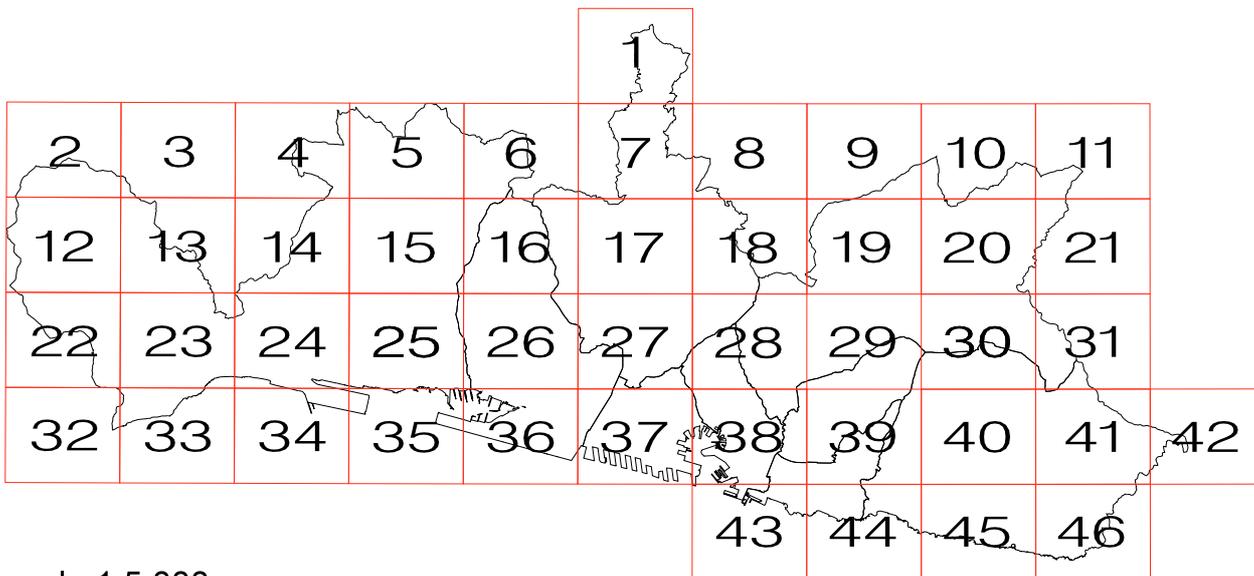
Stralcio P.U.C. modificato - Assetto Urbanistico



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

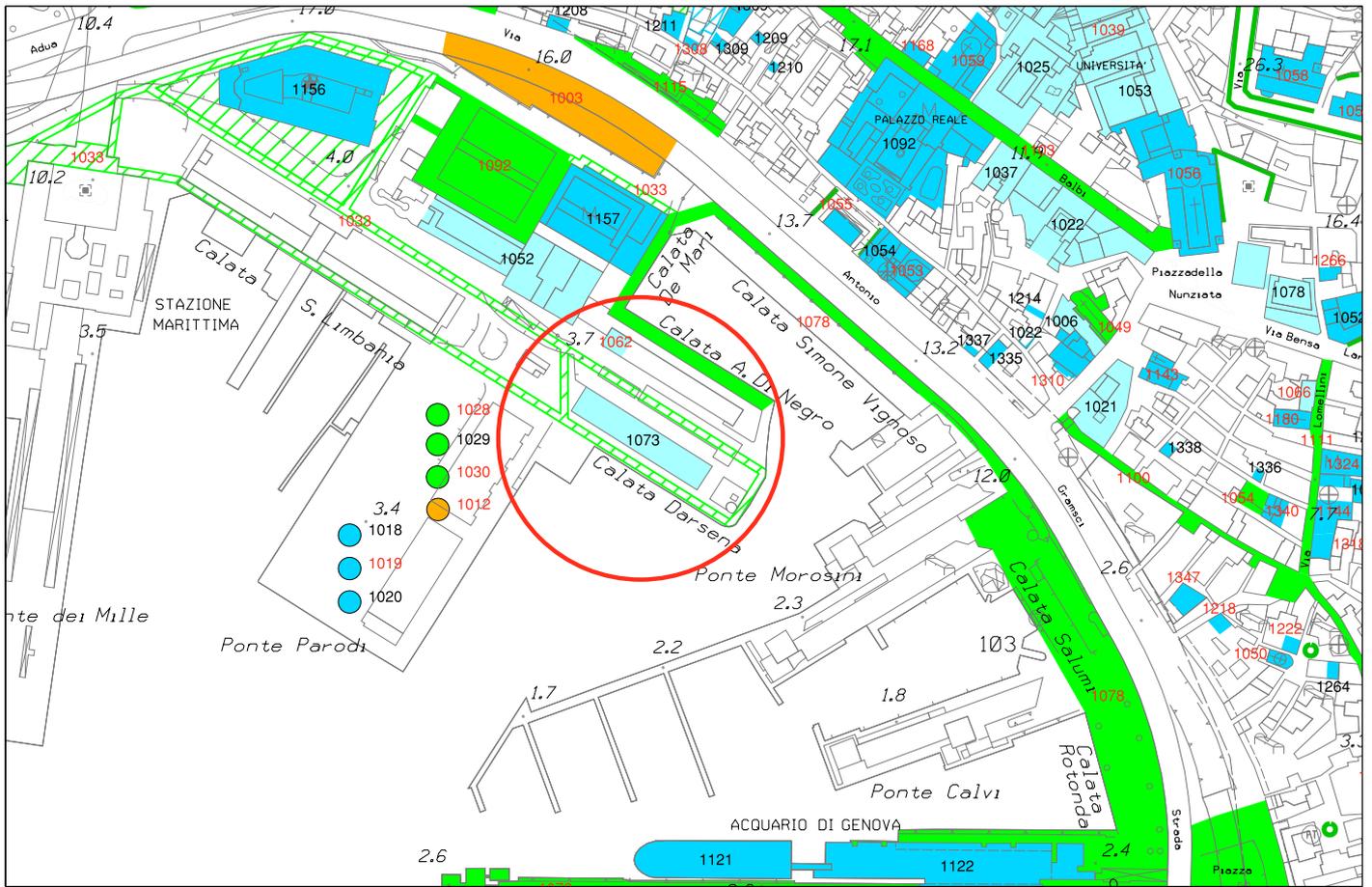
Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti

Rilievo base: Carta Tecnica Regione Liguria (Aut.n. 5 del 18.01.2010)

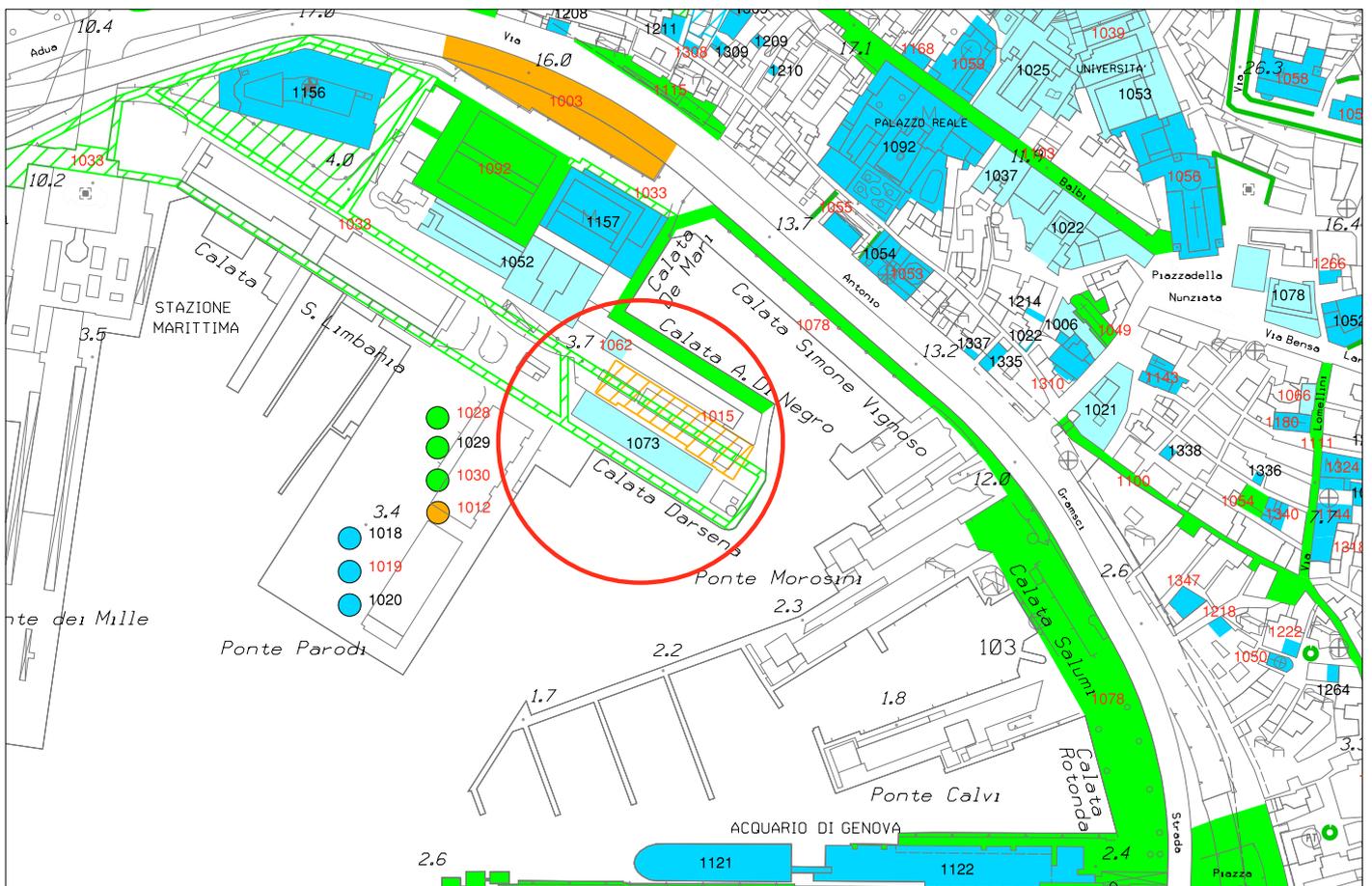
# LEGENDA

	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		

# Municipio I Centro Est - Il Centro Ovest



Stralcio P.U.C. vigente - Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S)



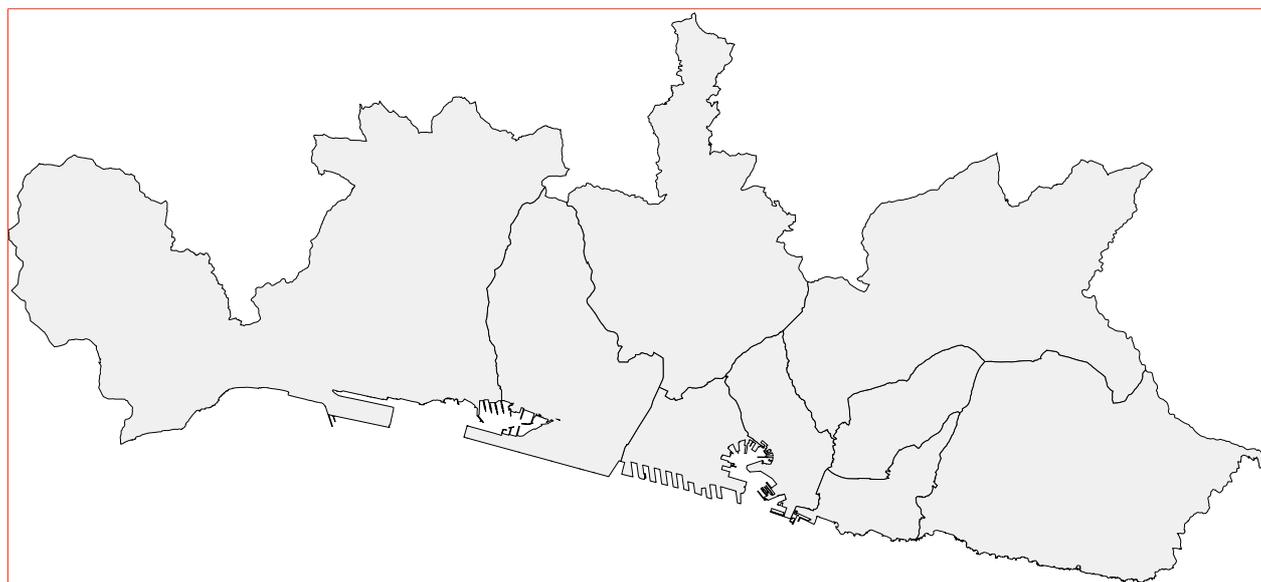
Stralcio P.U.C. modificato - Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S)



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	<u>1.701.344</u>	

## SERVIZI DI PREVISIONE:

Interesse comune	mq	44.561	
Parcheggi	mq	<del>54.266</del>	59.894
Verde pubblico	mq	138.442	
	mq	<u><del>237.269</del></u>	<u>242.897</u>

TOTALE	mq	<u><del>1.938.613</del></u>
		<u>1.944.241</u>
SALDO:	mq	<u><del>315.265</del></u>
		<u>320.893</u>

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

30% dei servizi di interesse comune esistente

servizi religiosi esistenti	mq	234.555	
servizi religiosi di previsione	mq	0	
Totale	mq	<u>234.555</u>	
Saldo:	mq	<u>104.802</u>	

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: **parcchegi 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
<b>1015</b>	<b>PR</b>	<b>CEMBALO</b>	<b>PARCHEGGIO</b>	<b>PUBB</b>	<b>2.814</b>	<b>5.628</b>
Totale superfici					<b>27.133</b>	<b>54.266</b>
					<b>29.947</b>	<b>59.894</b>

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**

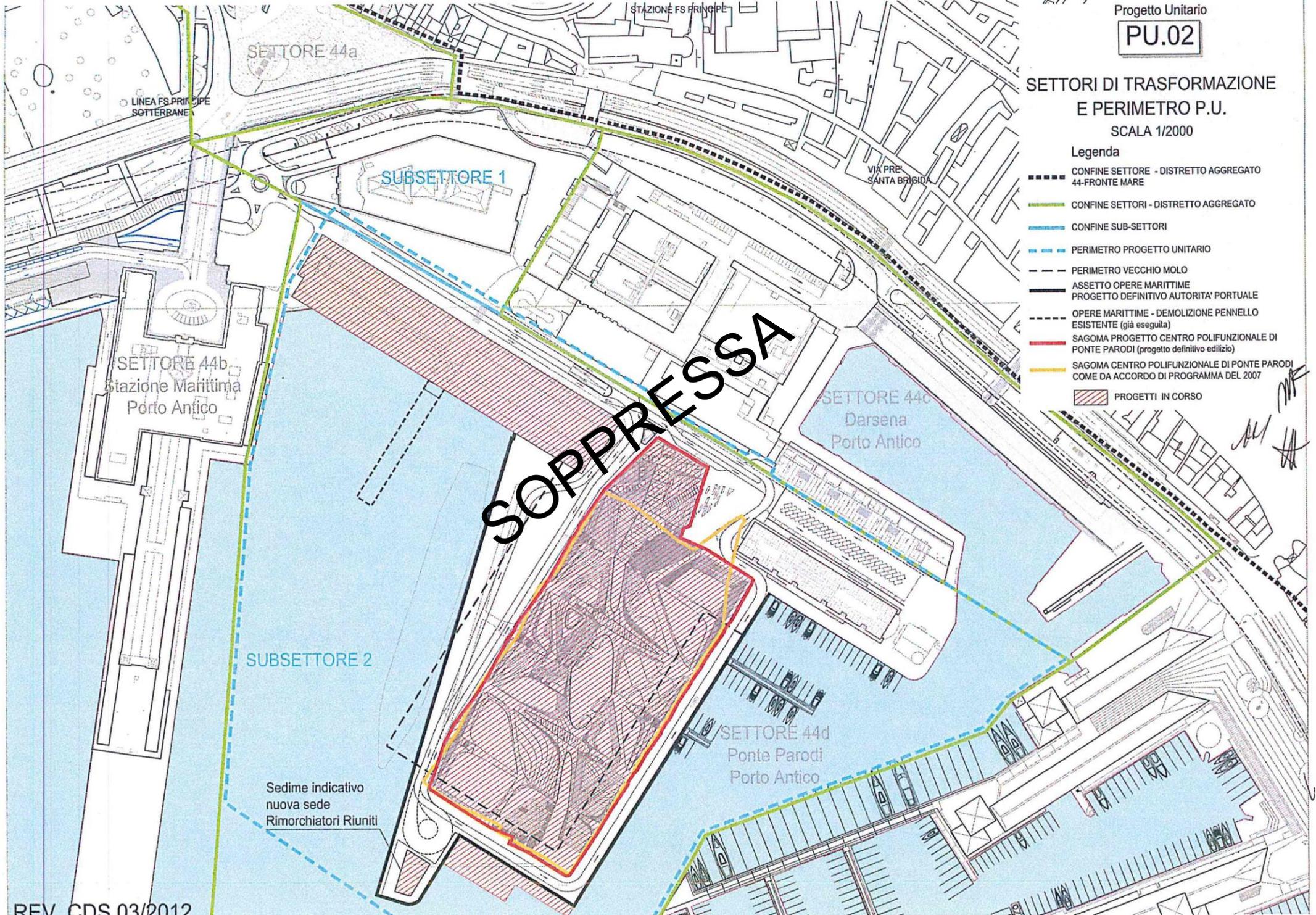
<b>CALCOLO PARCHEGGI PERTINENZIALI E STANDARD URBANISTICI</b>								
TEMI E FUNZIONI	superficie totale (SA)	parch. pert. 35% S.A. (Privati)	parch. pert. 35% S.A. (Pubblici)	S.N.V.	parch. pert. 75% S.N.V.	aree merci	S.A. spazi privati	calcolo standard
<b>Musica e conoscenze</b>								
Auditorium	6329		2215					
MSV1	1308			3156	2367		1308	262
MSV2	999						999	200
MSV3	1495						1495	299
<b>Tempo libero e sport</b>								
Climbing	679		238					
Palestre	3178	1112						
MSV1	1105			5026	3770		1105	221
MSV2	1228						1228	246
MSV3	2206						2206	441
MSV4	1517						1517	303
<b>Viaggi e scoperte</b>								
Terminal	3709		1298					
MSV1	1377			4407	3305		1377	275
MSV2	1760						1760	352
MSV3	2173						2173	435
<b>Connettivo urbano</b>	2450	858					2450	980
<b>Esercizi di vicinato</b>	8777			7285	5464		8777	1755
<b>Servizi pubblici</b>								
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

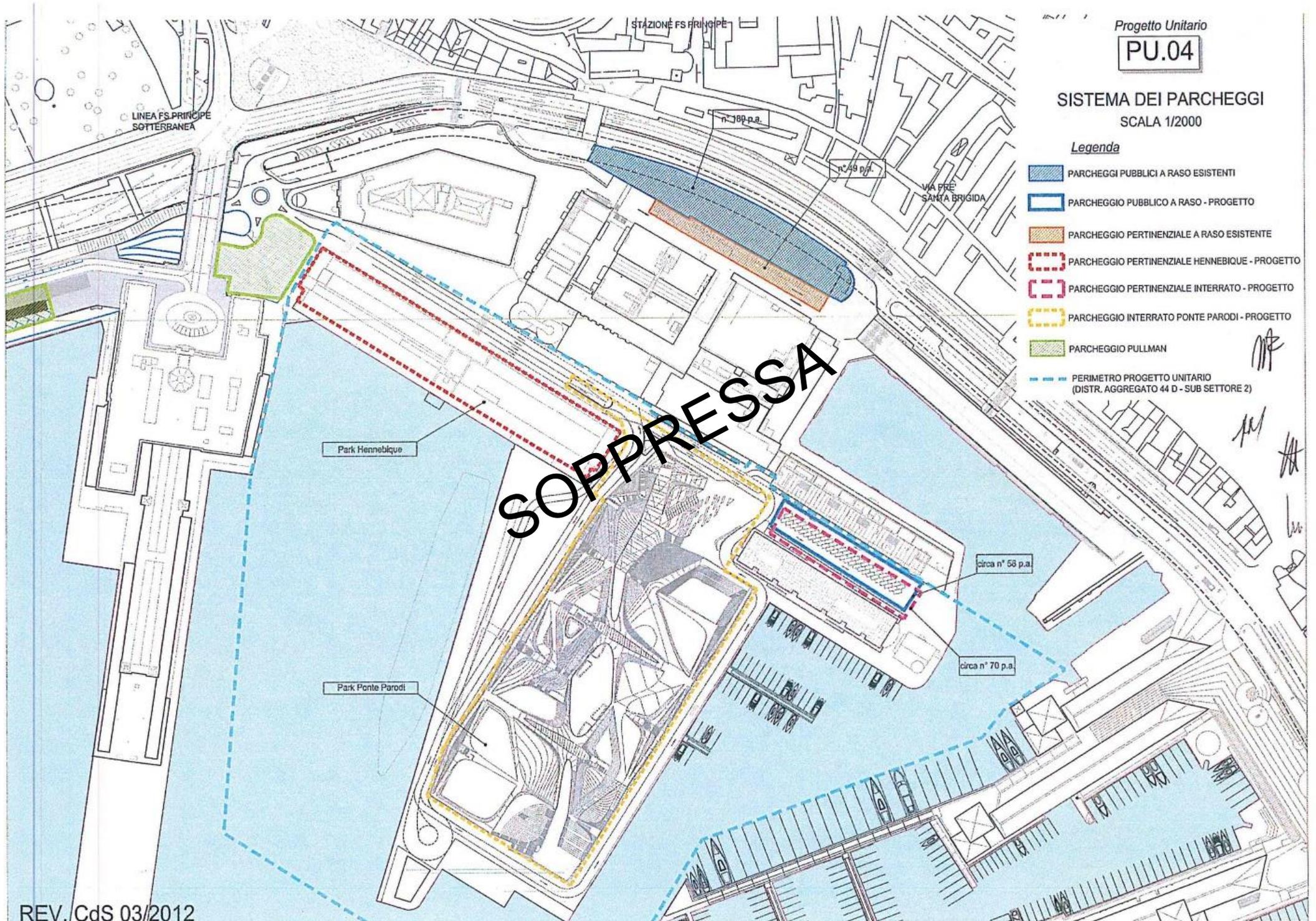
SETTORI DI TRASFORMAZIONE  
E PERIMETRO P.U.

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





Progetto Unitario

**PU.04**

**SISTEMA DEI PARCHEGGI**  
SCALA 1/2000

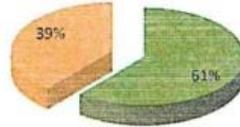
*Legenda*

- PARCHEGGIO 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%

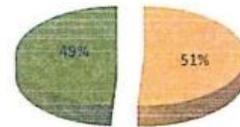
funzioni - progetto PONTE PARODI



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

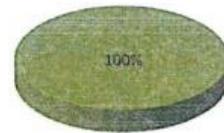


Servizi pubblici	Funzioni private
------------------	------------------

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)**

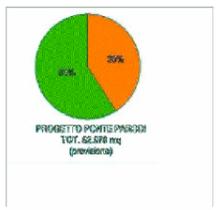
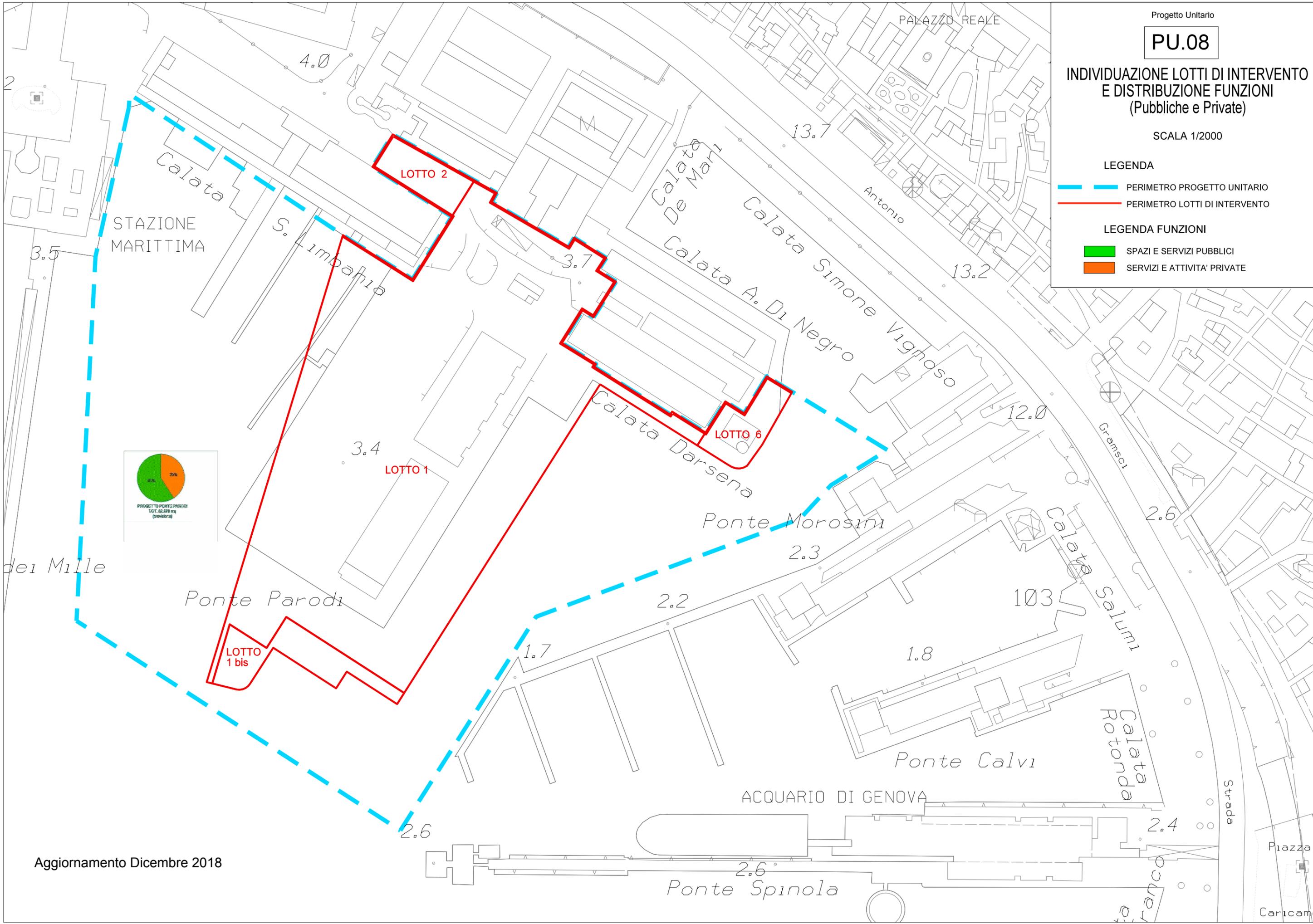
SCALA 1/2000

**LEGENDA**

-  PERIMETRO PROGETTO UNITARIO
-  PERIMETRO LOTTI DI INTERVENTO

**LEGENDA FUNZIONI**

-  SPAZI E SERVIZI PUBBLICI
-  SERVIZI E ATTIVITA' PRIVATE

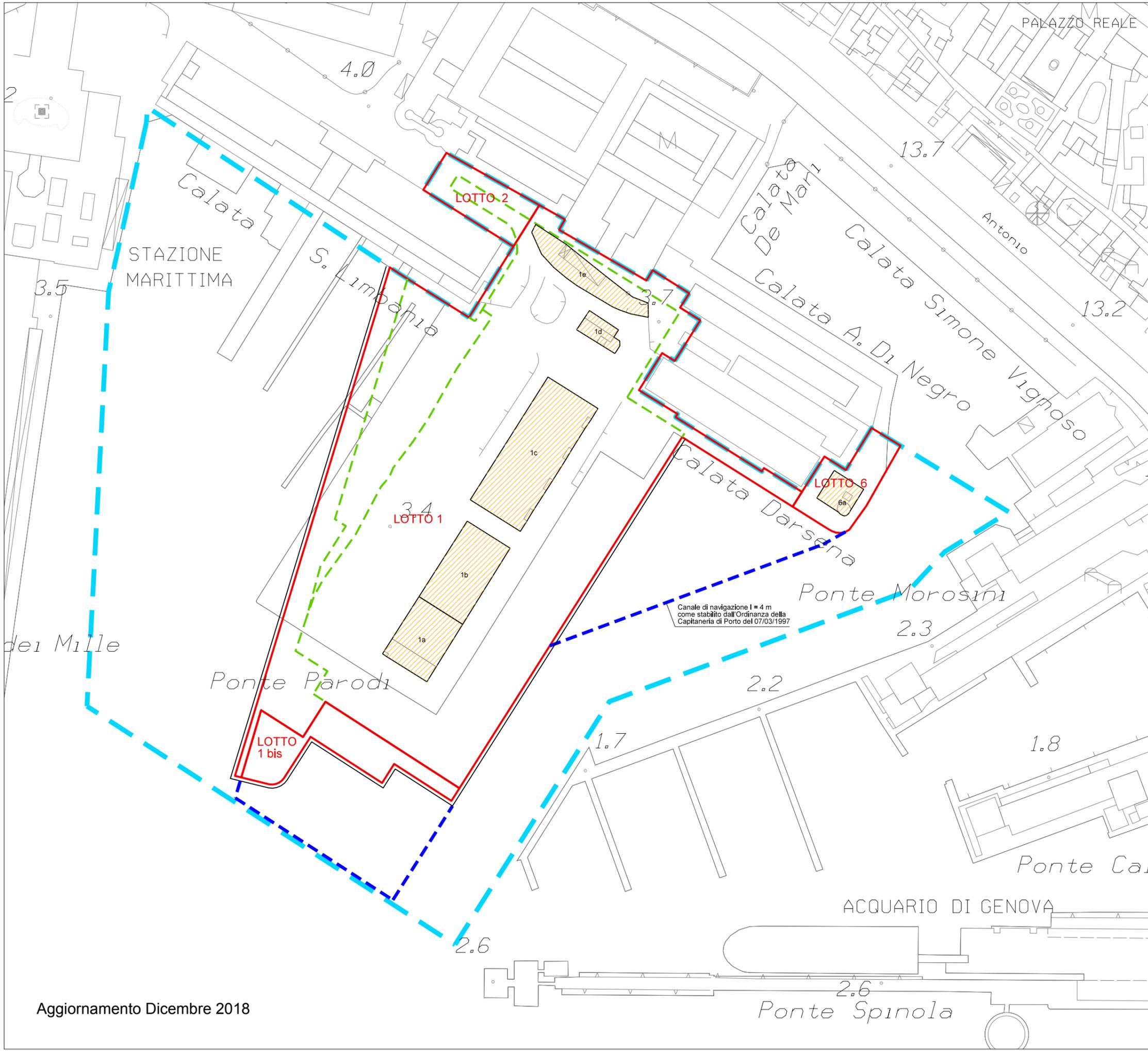


**SCEMA DI ATTUAZIONE  
PROGETTO UNITARIO**

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 CROCE VERDE
- 6a Piano terra: ICRAM
- Piano primo: FEDERMAR





## DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

**OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE:** Permanenza di funzioni marittime (nuovo terminal crociere) compatibili con la riconversione dell'area per l'insediamento di funzioni urbane.

In considerazione della vastità dell'area e della sua completa trasformabilità si prevede che le carenze funzionali di servizi pubblici relative alle aree contermini vengano in parte soddisfatte nell'ambito della zona, con particolare riferimento al verde, ai parcheggi e agli spazi aperti di carattere ricreativo.

**PERIMETRO E SETTORI:**  
(con riferimento alla planimetria)

L'area é suddivisa in due sub-settori in ragione delle diverse potenzialità dei siti e delle destinazioni d'uso previste dei siti nonché delle caratteristiche architettoniche degli edifici.

**FUNZIONE CARATTERIZZANTE:**

In tutti i sub-settori:  
Servizi pubblici

Nel sub-settore 2:

Edificio Hennebique: strutture ricettive alberghiere a condizione che le funzioni caratterizzanti innanzi indicate occupino una Superficie non inferiore al 30% della superficie dell'edificio;  
Servizi portuali alla nave per le aree scoperte, coperte e specchi acquei individuati dal Progetto Unitario.

**FUNZIONI AMMESSE:**

In tutti i sub-settori:  
Parcheggi pubblici  
Parcheggi privati  
Servizi privati  
Connettivo urbano  
Esercizi di vicinato  
Pubblici esercizi  
Direzionale  
Viabilità secondaria  
Attività trasportistiche di carattere marittimo

Nel sub-settore 2:

– Molo di Ponte Parodi:

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;

Servizi portuali alla nave per il Lotto individuato dal Progetto Unitario;

– Edificio Hennebique:

gli esercizi di vicinato sono ammessi con Superficie Agibile massima complessiva non superiore al 10% della Superficie totale dell'edificio.

## PRESTAZIONI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Le destinazioni d'uso in tale zona dovranno essere tali da costituire effettiva occasione per un recupero della città antica mediante inserimento di funzioni e servizi pregiati di uso collettivo che inducano sinergie con il centro storico.

Sub-Settore n. 1: ristrutturazione edilizia dell'edificio che ospita attualmente uffici della Dogana e della Capitaneria di Porto.

Sub-Settore n. 2: edifici Hennebique di calata S. Limbania e di Calata Darsena  
ristrutturazione edilizia e riconversione funzionale degli edifici con recupero delle superfici interne anche con incremento nel caso in cui funzionale all'intervento, comunque nel rispetto dei valori storici e di identità architettonica di detti edifici.  
I parcheggi interni agli edifici esistenti devono essere limitati alla quota necessaria ad assolvere la dotazione di parcheggio pertinenziale 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.

Gli esercizi di vicinato dovranno essere preferibilmente organizzati lungo un percorso pubblico di collegamento tra la Stazione Marittima e il Terminal crociere in Ponte Parodi.

molo di Ponte Parodi

Demolizione del silos nuovo e degli altri edifici esistenti; successiva ricostruzione sulla base di una progettazione unitaria.

Gli spazi liberi devono essere destinati a parcheggi, verde e spazi aperti di carattere ricreativo fatti salvi quelli da destinarsi a attività portuali da individuarsi nell'ambito del Progetto Unitario.

### PREVISIONI INDICATIVE DI AREE PER SERVIZI:

#### A LIVELLO DI QUARTIERE

Esistenti confermati	mq.	0
Previsione	mq.	15.000
Totale generale	mq.	15.000

QUOTA RELATIVA AGLI INTERVENTI PREVISTI	mq.	25.000
---	-----	--------

### PREVISIONI INFRASTRUTTURALI E CONNESSIONI CON L'INTORNO:

Realizzazione di un percorso pedonale continuo lungo tutto l'arco portuale, tra S. Benigno e il Molo Vecchio con eventuale estensione a piazzale Kennedy, con inserimento di una pista ciclabile.

E' prevista la demolizione della sopraelevata, successivamente alla realizzazione del tunnel sub-portuale. Raccordo veicolare con la viabilità cittadina in corrispondenza del sub-settore 1.

## **PRESCRIZIONI PARTICOLARI E LIVELLO PUNTUALE DI P.T.C.P.**

I nuovi insediamenti dovranno inserirsi armonicamente nel porto antico secondo soluzioni architettoniche rispettose del disegno dei moli e delle banchine e volumetricamente più contenute rispetto ai volumi esistenti. La disposizione dei nuovi volumi dovrà garantire significative visuali in direzione della Lanterna e del Porto Antico.

A tal fine è prescritto che i parcheggi pubblici e privati siano realizzati a raso o interrati mentre quelli pertinenziali dei nuovi insediamenti devono essere interrati, o collocati ai piani terreni; fa eccezione il riutilizzo del silos Hennebique, il cui volume può essere in parte destinato a parcheggi. I parcheggi pubblici previsti nella zona devono essere integrati nel sistema di accesso controllato al porto antico.

I parcheggi di nuova realizzazione devono essere destinati preferenzialmente ai residenti del Centro Storico; da tale vincolo sono esclusi i parcheggi pertinenziali e quelli di tipo speciale (bus turistici, merci, mezzi di servizio, ecc...).

L'intervento dovrà contemplare la realizzazione di attrezzature sportive pubbliche, da determinarsi in sede di progettazione.

I nuovi insediamenti commerciali, specializzati e qualificati, dovranno risultare complementari con la rete commerciale del Centro Storico.

Puntuale applicazione delle norme tecniche di cui alla DGR 2615/98 fino alla adozione ed alla successiva approvazione dei rispettivi Piani di Bacino stralcio e comunque non oltre a quanto stabilito dall'art.17, comma 6 bis della L.183/89 e successive modificazioni ed integrazioni.

Per quanto concerne l'edificio Hennebique vigono inoltre le seguenti prescrizioni particolari:

- l'intervento 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 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;
- è 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, purchè nell'ambito di un complessivo recupero dell'immobile, nel rispetto dei valori storici ed architettonici dell'immobile e delle visuali significative.

## **MODALITA' DI ATTUAZIONE:**

Gli interventi sono subordinati alla preventiva approvazione di un Accordo di Programma, esteso all'intero sub-settore 2.

## **NORME TRANSITORIE:**

Sugli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione, senza cambio d'uso e senza frazionamenti e accorpamenti.

La sistemazione superficiale delle aree, anche temporanea, è consentita esclusivamente per le funzioni ammesse.

La regolamentazione delle aree operative portuali è disciplinata dal Piano Regolatore Portuale.

## **NOTE:**

Accordo di programma approvato il 16 aprile 2012.

### **Norme di Attuazione**

Piano Urbanistico Comunale, approvato con Decreto Presidente Giunta Regionale n° 44 in data 10 Marzo 2000, confermato con Deliberazione della Giunta Regionale n° 1304 del 5 Novembre 2010 e successive varianti o aggiornamenti, efficaci ai sensi di legge, alla data del 26 febbraio 2014.

#### **art. 43) Categorie e funzioni**

....

Pag. 30

##### **4.6b1 Medie strutture di vendita integrate non alimentari**

Comprende esercizi commerciali articolati in spazi unitari con S.N.V. superiore a 250 mq. e fino a 2500 mq., destinati contemporaneamente alla vendita, alla esposizione delle merci, alla promozione e dimostrazione dell'impiego dei prodotti venduti anche in forma di intrattenimento delle persone, altre attività complementari, somministrazione di cibi e bevande. La superficie di vendita dei prodotti dovrà corrispondere all'80% della superficie di vendita autorizzata per ciascuna Media Struttura, mentre la parte rimanente sarà dedicata ad attività di animazione ed intrattenimento, corsi e seminari in misura non inferiore al 10% della superficie di vendita; la residua quota potrà essere destinata alla somministrazione di alimenti e bevande e/o ad altre attività complementari. Le M.S.V. integrate non potranno essere trasferite dall'ambito in oggetto in altre parti del territorio comunale. L'attuazione di tali strutture è condizionata alla stipula di apposita convenzione



COMUNE DI GENOVA

Accordo di Programma per la modifica in aggiornamento dell'Accordo di Programma stipulato in data 4 aprile 2007 tra Regione Liguria, Provincia di Genova, Comune di Genova, Autorità Portuale di Genova, Università degli Studi di Genova e con l'adesione di Rete Ferroviaria Italiana S.p.A., per la "realizzazione degli interventi previsti nel Sub Settore 2 del Distretto Aggregato 44d - Ponte Parodi - Porto Antico del P.U.C. 2000 e di quelli ad esso strettamente connessi".

16 aprile 2012

## ACCORDO DI PROGRAMMA

che si stipula, ai sensi dell'art. 58 della L.R. n. 36/1997 e s.m.i., fra AUTORITA' PORTUALE di GENOVA, REGIONE LIGURIA, PROVINCIA di GENOVA, COMUNE di GENOVA, per la modifica in aggiornamento dell'Accordo di Programma stipulato in data 4 aprile 2007 tra Regione Liguria, Provincia di Genova, il Comune di Genova, Autorità Portuale di Genova, Università degli Studi di Genova, con l'adesione di Rete Ferroviaria Italiana S.p.A, per la realizzazione degli interventi previsti nel Sub Settore 2 del Distretto Aggregato 44d "Ponte Parodi - Porto Antico" del Piano Urbanistico Comunale.

\* \* \*

L'anno 2012, il giorno 16 del mese di aprile, in Genova, presso la sede del Comune di Genova,

tra

- la Regione Liguria, in persona del Vice Presidente della Giunta regionale *pro tempore* con delega alla Pianificazione Territoriale, Urbanistica Marilyn Fusco, a quanto *infra* debitamente autorizzato con deliberazione della Giunta regionale n. 425 del 13/04/2012, ritualmente esecutiva ai sensi di legge;
- la Provincia di Genova, in persona dell'Assessore Piero Fossati, delegato con nota in data 12/04/2012 dal Presidente della Giunta provinciale *pro tempore* Alessandro Repetto a quanto *infra* debitamente autorizzato con deliberazione della Giunta provinciale n. 70 del 10/04/2012, ritualmente esecutiva ai sensi di legge;
- il Comune di Genova, in persona della Sindaco *pro tempore* Marta Vincenzi, a quanto *infra* debitamente autorizzato con deliberazione della Giunta Comunale n. 59 del 15/03/2012, ritualmente esecutiva ai sensi di legge;
- l'Autorità Portuale di Genova, in persona del suo Presidente nonché legale rappresentante *pro tempore* Luigi Merlo a quanto *infra* debitamente autorizzato con deliberazione del Comitato Portuale prot. 9/9/2012 del 28/02/2012;



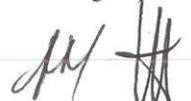
## PREMESSO

- a) che in data 2 giugno 1999 è stato sottoscritto l'Accordo Quadro tra la Regione Liguria, il Comune di Genova, l'Università degli Studi di Genova, l'Autorità Portuale di Genova in cui, nell'ambito del programma di riqualificazione del fronte mare, è stata prevista, fra l'altro la realizzazione di un polo di rilievo internazionale a contenuti culturali e ludici a servizio della città su Ponte Parodi;
- b) che in data 3 agosto 2000 l'Autorità Portuale ha assentito in concessione parte del sito di Ponte Parodi per una superficie pari a mq. 6.919 alla società Porto Antico di Genova S.p.A., la quale, dopo l'espletamento di Concorso Internazionale di progettazione architettonica, nel 2003, ha individuato il progetto vincitore del concorso, nonché il Promotore (Associazione Temporanea di Imprese Ponte Parodi avente quale mandataria la Società Altarea Italia Progetti S.R.L.) che ha successivamente presentato una proposta progettuale Preliminare atta a rispecchiare i contenuti dell'Accordo;
- c) che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 28.04.2006 è stato formulato l'assenso alla promozione dell'Accordo di Programma tra Regione Liguria, Autorità Portuale e Comune di Genova, concernente l'intervento di Ponte Parodi in variante al Piano Urbanistico Comunale, con approvazione del Progetto Unitario relativo al Sub Settore 2 del Distretto Aggregato Fronte Mare 44 D;
- d) che in ottemperanza alla richiesta avanzata dal Consiglio Comunale nella seduta del 27.04.2006 di presentare un approfondimento progettuale dell'intervento, nella seduta Referente di Conferenza dei Servizi del 4.08.2006 è stato presentato il Progetto Unitario e il Progetto Urbanistico Definitivo che riguarda l'intervento di Ponte Parodi;
- e) che, nelle more della definizione dell'Accordo di Programma, con atto di concessione in data 18 dicembre 2006 Autorità Portuale ha assentito alla Società Porto Antico S.p.A., ai sensi dell'articolo 36 del Cod. Nav. ed alle condizioni ivi previste

l'occupazione e l'uso delle aree e degli specchi acquei siti nel compendio demaniale di Ponte Parodi, per un sedime complessivo pari a circa 31.000 mq. e specchi acquei complessivi pari a circa 11.700 mq., allo scopo di realizzare e gestire un Centro Polifunzionale incentrato sull'insediamento di attività ludico culturali e di costruire un Terminal Crociere, successivamente sub concessionate (21.11.2007) ad AltaPonteParodi S.p.A., società costituita in ottemperanza alle prescrizioni del bando di gara per la sub concessione da parte di Porto Antico S.p.A. dell'area di Ponte Parodi;

- f) che con deliberazione n. 7 del 6.02.2007 il Consiglio Comunale ha approvato, nell'ambito dell'espressione del parere favorevole all'approvazione dell'Accordo di Programma avente per scopo la definizione del complessivo assetto urbanistico del sub settore 2 del Distretto Aggregato 44 Ponte Parodi – Porto Antico, la variante di aggiornamento al P.U.C. ex articolo 43 L.R. 36/1997 e smi per l'introduzione di una nuova funzione commerciale nel Sub Settore 2 della scheda del Distretto Aggregato 44d, il Progetto Unitario avente contenuti di schema di organizzazione urbanistica finalizzato a definire l'inquadramento generale dell'ambito corrispondente al Sub settore 2 del Distretto 44 e comprendente 6 lotti di intervento, nonché il Progetto Urbanistico Definitivo riguardante i Lotti 1 e 2 del Progetto Unitario – Ponte Parodi e le urbanizzazioni connesse, finalizzato all'approfondimento progettuale del centro polifunzionale;
- g) che in data 4 aprile 2007 è stato sottoscritto tra Regione Liguria, Provincia di Genova, Comune di Genova, Autorità Portuale e Università degli Studi di Genova, con l'adesione della Rete ferroviaria Italiana S.p.A. l'Accordo di Programma, stipulato ai sensi del combinato disposto dell'art. 34 del Decreto Legislativo n. 267 del 18.08.2000 e dell'art. 58 della Legge urbanistica regionale n. 36 del 04.09.1997 e smi, al fine di consentire la realizzazione degli interventi previsti per il Sub Settore 2 del Distretto Aggregato 44d – Ponte Parodi – Porto Antico del P.U.C. e di quelli ad esso



3  


strettamente connessi;

h) che detto Accordo persegue la finalità di definire il complessivo assetto urbanistico del Sub Settore 2 del Distretto Aggregato 44d del P.U.C. e del sistema infrastrutturale di accesso alle aree portuali, nonché la finalità di realizzare un polo di rilievo sovracomunale a contenuto marittimo - ludico - culturale in cui convivano funzioni urbane e portuali, connesso con la città storica a completamento del risanamento del waterfront, mediante la definizione delle regole urbanistico convenzionali idonee ad assicurare il raggiungimento degli obiettivi già delineati dalle Amministrazioni locali con la sottoscrizione dell'Accordo Quadro del 1999 e l'affidamento alla Porto Antico S.p.A della gestione della procedura;

i) che detto Accordo ha approvato fra l'altro:

sotto il profilo urbanistico:

- la variante al P.U.C., mediante l'introduzione di una nuova funzione commerciale nel Sub Settore 2 della scheda del Distretto Aggregato 44d e l'integrazione delle norme di attuazione del P.U.C., capo I art. 43, con la definizione della nuova funzione commerciale;
- il Progetto Unitario avente contenuti di schema di organizzazione urbanistica, riferito al Sub Settore 2 del Distretto Aggregato 44d ed alle opere infrastrutturali viarie connesse;
- il Progetto Urbanistico Definitivo riguardante il centro polifunzionale di Ponte Parodi;
- la Convenzione Attuativa riguardante il Progetto Urbanistico Definitivo e le opere infrastrutturali viarie connesse;

sotto il profilo patrimoniale:

- l'impegno del Comune di Genova, dell'Autorità Portuale e della Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. a rendere disponibili le aree riguardanti i lotti interessati dall'attuazione del progetto Unitario e dalla realizzazione delle infrastrutture viarie, anche all'esterno del perimetro del PU, nel rispetto del cronoprogramma;

sotto il profilo economico:

- l'impegno della Regione Liguria a sostenere il Programma Innovativo in ambito Urbano "Porti e Stazioni" di cui al D.M. 27.12.2001 n. 162, in conformità alle disposizioni previste nel Protocollo d'Intesa sottoscritto con il Ministero delle Infrastrutture in data 05.07.2004, attraverso una partecipazione finanziaria per la realizzazione degli interventi di interesse generale per usi urbani;
  - l'impegno del Comune di Genova a riconoscere lo scomputo dalla quota afferente il contributo per oneri di urbanizzazione del costo delle opere infrastrutturali che rivestono il carattere di interesse generale, comprese la terrazza e la passerella connesse al terminal crociere del centro polifunzionale, come stabilito dalla convenzione attuativa degli interventi;
- j) che, sulla base di quanto disposto dal testo dell'Accordo Programma e dalle inerenti Norme di Attuazione il Progetto Urbanistico Definitivo, seppure finalizzato a meglio esplicitare i contenuti dell'intervento così come richiesto in sede di preventivo assenso dal Consiglio Comunale, non raggiunge il dettaglio proprio del livello edilizio per il rilascio diretto del permesso di costruire;
- k) che per tale motivo le superfici riportate nel Progetto Urbanistico Definitivo di Ponte Parodi, in considerazione del livello di progettazione, hanno valore indicativo, dovendosi fare rinvio per la loro esatta definizione e misura al Progetto Edilizio Definitivo necessario per il rilascio del permesso di costruire;
- l) che il Progetto Unitario definisce l'inquadramento generale degli interventi individuando, nell'ambito corrispondente al sub Settore 2 del Distretto aggregato 44d, 6 Lotti di intervento:
- Lotto 1: progetto per la realizzazione del Centro Polifunzionale di Ponte Parodi;
  - Lotto 2: progetto per la viabilità di accesso a Ponte Parodi ed agli altri lotti del Progetto Unitario;
  - Lotto 3: progetto per l'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: progetto per la ristrutturazione dell'edificio Hennebique per l'insediamento di un polo Universitario ed altre funzioni compatibili con il P.U.C.;
  - Lotto 6: destinato alla realizzazione di funzioni compatibili, previa rilocalizzazione delle attività esistenti;
- m) che, in particolare l'assetto e le funzioni previste dal Progetto Unitario per il Lotto 1 - Ponte Parodi - sono le seguenti:
- il lotto è articolato in due aree, una alla radice del molo, costituente spazio di connessione con i lotti del Progetto Unitario e con l'area edificata adiacente nell'ambito della Darsena, l'altra, corrispondente al sedime del molo, destinata all'edificazione del centro polifunzionale, delle accessibilità dedicate e dei percorsi pedonali connessi;
  - per quanto concerne il centro polifunzionale, gli spazi sono organizzati attorno a tre poli di attrattività: sport e verde; terminal crociere; auditorium;
  - a questi tre poli tematici, che corrispondono alle funzioni pubbliche e private caratterizzanti, si riconduce l'insediamento di attività commerciali innovative che seguono i filoni: del tempo libero e sport; dei viaggi e delle scoperte; della musica e conoscenze;
  - le altre funzioni ammesse nel lotto 1 corrispondono ai servizi privati, al connettivo urbano, e agli esercizi di vicinato ed in aggiornamento al piano urbanistico comunale altre funzioni commerciali denominate Medie strutture di vendita integrate non alimentari;
  - in considerazione del Progetto Urbanistico Definitivo riguardante il Centro Polifunzionale, parte integrante dell'Accordo di Programma quale approfondimento

- del Progetto Unitario esaminato in sede di preventivo assenso, si è ravvisata l'opportunità di aggregare le superfici lorde relative alle diverse funzioni secondo quattro tipologie principali, di seguito descritte, ottenendo conferma delle incidenze indicate nel provvedimento deliberativo approvato dal Consiglio Comunale, nello specifico il rapporto tra superficie delle funzioni pubbliche e di uso pubblico e la superficie totale;
- 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, commercio al dettaglio e connettivo urbano;
    - (B) servizi pubblici o 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; in tale tipologia si intendono compresi i parcheggi pubblici in struttura eccedenti la dotazione teorica minima richiesta dalle norme, ed i vani di servizio 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 pedonali di uso pubblico comprendono i percorsi principali di collegamento, coperti e scoperti, appartenenti alla struttura, liberamente fruibili dal pubblico;
  - che rispetto alla superficie totale il Progetto Unitario, per il lotto 1, prevedeva una percentuale di servizi pubblici o di uso pubblico, originata dalla somma delle



tipologie (B), (C) e (D), pari al 62%;

- che nell'Accordo di Programma e nella Convenzione Attuativa inerente l'attuazione del Lotto 1 è stata stabilita l'ammissibilità di scostamenti articolati sui seguenti criteri:

- rispetto alla superficie totale il Progetto Urbanistico Definitivo, o meglio il Progetto Edilizio Definitivo oggetto di successivo provvedimento edilizio abilitativo, deve prevedere una percentuale di servizi pubblici o di uso pubblico non inferiore al 61% della superficie totale, da intendersi quale quota minima;
- sono consentiti incrementi della superficie totale purché compatibili sotto il profilo architettonico, nel rispetto del rapporto minimo tra servizi pubblici o di uso pubblico e superficie totale fissato come innanzi stabilito;

- n) che per il Lotto 3 - Istituto Nautico l'Accordo di Programma prevedeva:

il recupero dell'edificio di Calata Darsena per l'insediamento del nuovo polo scolastico Istituto Nautico San Giorgio, quale opera pubblica da parte della Provincia di Genova e la sistemazione degli spazi di pertinenza (parcheggi pertinenziali, spazio di rappresentanza/pennone, spazi pedonali, parcheggi, rampe di accesso disabili, fasce di rispetto);

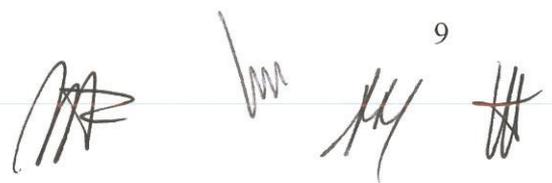
- o) che per il Lotto 5 - edificio Hennebique l'Accordo di Programma prevedeva:

la ristrutturazione e la riconversione funzionale dell'edificio Hennebique per l'insediamento di un polo universitario costituito dalla sede di facoltà, da residenze universitarie, connettivo urbano, esercizi di vicinato e parcheggi e che era a tal fine stata avviata, da parte di Università, una procedura di project financing per l'affidamento dei lavori e la relativa definizione degli aspetti gestionali ed economici. In ordine alla funzioni da allocare all'interno dell'edificio, l'Università con nota Prot. 800 in data 16.01.2007 aveva segnalato al Comune di Genova l'ipotesi di un possibile assetto progettuale che prevedesse, oltre alle funzioni dedicate al polo universitario, l'insediamento di attività direzionali;

8

**PREMESSO INOLTRE:**

- p) che, per quanto concerne il Lotto 1, in data 18.07.2008, con nota prot. gen. 268647, Altaponteparodi S.p.A. ha presentato al Comune di Genova una proposta di aggiornamento del Progetto Urbanistico Definitivo del Centro Polifunzionale di Ponte Parodi c.d. "Proposta di pre-definitivo edilizio";
- q) che gli aspetti di differenziazione della Proposta di pre-definitivo Edilizio rispetto al Progetto Urbanistico Definitivo approvato in Accordo di Programma consistono negli elementi sinteticamente di seguito riportati:
- una riarticolazione della distribuzione interna dell'edificio motivata anche dalla riorganizzazione e semplificazione della griglia di regolazione morfologico-distributiva del Progetto Urbanistico Definitivo;
  - l'inversione secondo l'asse nord-sud della sagoma dell'edificio, in particolare del volume sporgente che si affaccia sulla piazza nord alla radice del molo, discostandolo quindi dall'Istituto Nautico;
  - l'incremento delle superfici fruibili nel rispetto del rapporto minimo tra servizi pubblici o di uso pubblico e superficie totale fissato nel 61%;
- r) che, a fronte di un'istruttoria preliminare svolta dagli Uffici comunali, sulla base della documentazione a disposizione, è stato convocato il Collegio di Vigilanza per l'attuazione dell'Accordo di Programma, rispettivamente in data 1/12/2008, 27/01/2009, 29/07/2009 e in data 3/09/2009 per esaminare i temi relativi alla liberazione delle aree e degli immobili necessari per l'avvio dei lavori, nonché la Proposta di pre-definitivo edilizio;
- s) che, in particolare, il Collegio di Vigilanza riunitosi in data 27/01/2009 ha valutato positivamente il ribaltamento verso ponente del corpo sporgente lungo il lato sud ritenendolo un miglioramento progettuale valutando altresì in linea generale ammissibile l'incremento delle superfici agibili, in quanto rispettoso del rapporto



- percentuale tra funzioni pubbliche e private stabilito dall'Accordo, rinviando ai singoli Enti eventuali ulteriori verifiche di congruità rispetto agli aspetti di competenza;
- t) che nel frattempo il Provveditore alle Opere Pubbliche, su istanza di Autorità Portuale a seguito della presentazione del Progetto Edilizio Definitivo del Centro Polifunzionale da parte della società AltaPonteParodi S.p.A, soggetto attuatore dell'intervento, ha avviato il procedimento ai sensi DPR 383/94 e DPR 616/77 convocando la Conferenza dei Servizi in sede referente;
  - u) che in data 5 marzo 2009, presso il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti – Provveditorato interregionale alle OO.PP. Lombardia- Liguria–Sede Coordinata di Genova, si è svolta la Conferenza dei Servizi ex DPR 616/77 e DPR 383/94 in sede referente nell'ambito della quale è stato presentato da parte di AltaPonteParodi S.p.A il Progetto Definitivo del nuovo Centro Polifunzionale di Ponte Parodi comprensivo delle inerenti opere di urbanizzazione;
  - v) che il Comune di Genova ha partecipato a detta Conferenza dei Servizi, per l'accertamento di conformità dell'opera alle norme urbanistico edilizie, per formulare l'espressione del parere di competenza, secondo quanto dispone l'articolo 3 del D.P.R. 18 aprile 1994 n.383;
  - w) che il Comune di Genova al fine di provvedere alla formulazione del proprio parere ha convocato una conferenza interna in data 25.03.2009, nell'ambito della quale il Proponente si è fatto carico di illustrare i progetti oggetto della Conferenza agli uffici competenti che, al riguardo, si sono espressi tramite formulazione di raccomandazioni e prescrizioni, cui il Progettista è tenuto ad attenersi nel corso dell'ulteriore sviluppo della fase istruttoria;
  - x) che, inoltre, con nota in data 11 giugno 2009, il Comune di Genova ha comunicato di non ritenere scomputabili dagli oneri di urbanizzazione i costi della passerella e della terrazza del Terminal Crociere di cui all'art. 8 dell'Atto di Concessione, così come previsto dall'Accordo di Programma;



- y) che, con nota n. 10709, in data 25.5.2009 Autorità Portuale ha, inoltre, prescritto delle specifiche tecniche relative alla terrazza e passerella da recepire nel Progetto Definitivo.
- z) che la società AltaPonteParodi Spa, per tramite di Porto Antico, in data 15 febbraio 2010 ha presentato all'Autorità Portuale una versione aggiornata del Progetto Definitivo che, tuttavia, non comprendeva le modifiche relative alle prescrizioni di cui al punto precedente per cui non è stato ancora oggetto di istruttoria nell'ambito della Conferenza dei Servizi ex DPR 616/77 e DPR 383/94 in attesa delle necessarie integrazioni;
- aa) che l'Autorità Marittima ha comunicato ad Autorità Portuale, con nota in data 8 giugno 2010 l'esigenza, sotto il profilo tecnico/nautico e di sicurezza portuale, della permanenza del presidio operativo della Società Rimorchiatori Riuniti sulla testata della banchina di Ponte Parodi e sugli specchi acquei prospicienti;
- bb) che, verificato lo stato dei lavori già realizzati e preso atto della nota di cui al punto precedente, in data 30 settembre 2010 è stato sottoscritto l'Accordo integrativo tra Autorità Portuale di Genova, Società Porto Antico di Genova S.p.A., Società AltaPonteParodi S.p.A. con la partecipazione del Comune di Genova, successivamente recepito ed integrato con Atto suppletivo/integrativo stipulato in data 22.02.2011 da Autorità Portuale di Genova e Porto Antico S.p.A., con il quale, in sintesi, sono state disciplinate in maniera coordinata le fasi di completamento delle opere marittime, l'insediamento di Rimorchiatori Riuniti del Porto di Genova S.p.A. in testata a Ponte Parodi, la liberazione delle aree e degli specchi acquei oggetto di concessione nonché l'avvio delle procedure di variazione degli specchi acquei siti a Ponte Parodi levante, provvedendo all'aggiornamento del relativo crono programma oggetto a sua volta di successivi ulteriori aggiornamenti;
- cc) che la società AltaPonteParodi S.p.A. - in forza dell'Accordo stipulato tra la stessa e Porto Antico S.p.A., Autorità Portuale di Genova e con la partecipazione del Comune



di Genova in data 30.9.2010, nonché del conseguente Atto suppletivo/integrativo stipulato in data 22 febbraio 2011 - si è impegnata ad integrare entro fine marzo 2011 il Progetto Edilizio Definitivo anche in conformità alle indicazioni dell'Autorità Portuale contenute nella nota dell'Autorità Portuale in data 25.5.2009;

- dd)** Autorità Portuale di Genova, con nota prot. 15977 in data 12.07.2011, sulla scorta della documentazione prodotta da AltaPonteParodi S.p.A. che sostituisce integralmente quella già depositata, ha trasmesso il progetto definitivo del Centro Polifunzionale adeguato alle prescrizioni formulate dagli Enti competenti per il riavvio della Conferenza dei Servizi ex DPR 616/77 e DPR 383/94
- ee)** che nell'ambito di detto atto suppletivo/integrativo sono state definite fra la Porto Antico S.p.A. e Autorità Portuale di Genova le modalità di esecuzione e finanziamento della terrazza e della passerella del nuovo terminal crociere, essendo stata superata l'ipotesi di realizzazione di tali opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione;
- ff)** 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 e che quindi il rilascio del titolo abilitativo relativo al Progetto Edilizio Definitivo è subordinato alla positiva conclusione del relativo procedimento;

#### **PREMESSO NEL FRATTEMPO**

**gg)** che, per quanto concerne il Lotto 3- Istituto Nautico:

- è stato realizzato l'intervento di recupero dell'edificio di Calata Darsena dove si è insediato a settembre 2007 il Nuovo Istituto Nautico "San Giorgio", quale opera pubblica realizzata da parte della Provincia di Genova;
- a causa dell'avvenuto rilascio al Comune di Genova dell'edificio di Piazza Palermo, ex sede dell'Istituto Nautico "San Giorgio", e per ragioni di tutela dell'albero di nave (pennone), bene donato all'Istituto Nautico dalla Marina Militare nell'anno 1920, è stato attuato il trasferimento del pennone, simbolo storico dell'Istituto, con la sua ricollocazione in conformità al progetto a suo tempo approvato ma entro l'area già

12

di pertinenza e in concessione alla Provincia di Genova;

- sono già state realizzate le rampe di accesso e uscite sicurezza disabili, a lato monte e a lato mare all'edificio scolastico, nelle aree già debitamente concessionate alla Provincia di Genova;

**hh)** che la Provincia di Genova nell'ambito del Collegio di Vigilanza, ha presentato, agli altri Soggetti attuatori dell'Accordo di Programma, chiedendo di assumerla agli atti, la propria istanza relativa alla necessità di acquisire ulteriori spazi per il crescere della popolazione scolastica dell'Istituto Nautico "San Giorgio" che potrebbero trovare idonea collocazione nell'ambito delle attività e funzioni compatibili da collocare nel Lotto 6 del Progetto Unitario, come descritto al punto I) delle presenti premesse;

**ii)** che, in relazione a quanto previsto per il Lotto 5 - edificio Hennebique:

- con atto pluriennale 3 agosto 2000 l'Autorità Portuale ha assentito in concessione all'Università degli Studi di Genova il manufatto denominato Hennebique, al fine di realizzare la sede della Facoltà di Ingegneria mediante gli occorrenti interventi di ristrutturazione edilizia da realizzarsi in conformità a quanto previsto dall'Accordo Quadro del 2.6.1999.
- la durata di detto atto risultava fissata al 30.4.2009 con possibilità di proroga fino al 30.4.2091 secondo quanto previsto dall'art. 4 del medesimo atto concessorio;
- a seguito della sottoscrizione dell'Accordo di Programma e dei nuovi orientamenti assunti dall'Università degli Studi, la stessa Università ha presentato in data 17.1.2008 istanza di modifica dell'atto concessorio comprensiva della richiesta di estensione della durata fino al 2091;
- a seguito dell'istruttoria svolta dagli uffici, nel cui ambito si è preso atto della indisponibilità del concessionario a fornire i necessari elementi a sostegno dell'istanza, il Comitato Portuale in data 15.4.2009 ha espresso parere negativo all'accoglimento della domanda presentata dall'Università degli Studi;
- Università degli Studi di Genova, considerato quanto sopra, a seguito del mancato



- rinnovo della concessione dell'edificio Hennebique da parte di Autorità Portuale, ha comunicato in data 29 luglio 2009, nel corso della seduta del Collegio di Vigilanza dell'Accordo di Programma, di non avere interesse e/o competenza ad ulteriormente partecipare all'attuazione dell'Accordo di Programma del 4.04.2007;
- che Università degli Studi di Genova ha formalmente confermato il venir meno dell'interesse alla partecipazione all'Accordo con nota 15031 in data 15/06/2011, della quale gli altri Enti sottoscrittori dell'Accordo medesimo hanno preso atto nella seduta del Collegio di Vigilanza svoltasi il medesimo giorno;
  - conseguentemente, non risulta più percorribile, per quanto concerne il Lotto 5 Hennebique, l'allora prevista *"ristrutturazione e la riconversione funzionale dell'edificio Hennebique per l'insediamento di un polo universitario costituito dalla sede di facoltà, da residenze universitarie, connettivo urbano, esercizi di vicinato e parcheggi"*;
  - si rende pertanto opportuno modificare la Scheda di Distretto Aggregato 44d costitutiva del vigente PUC ed il Progetto Unitario, nella misura in cui lo richieda la trasformazione delle funzioni che si intendono imprimere all'edificio Hennebique nonché per quanto indotto dagli aggiornamenti intervenuti nelle successive fasi progettuali ed attuativa di Ponte Parodi.

**PREMESSO INOLTRE:**

- jj) che nelle more del completamento della realizzazione delle attività e delle opere propedeutiche all'avvio dei lavori relativi al Centro Polifunzionale di Ponte Parodi e opere connesse, a fronte della improcrastinabile esigenza di procedere nei lavori di ampliamento del Deposito dei veicoli della metropolitana genovese sottostante via BuoZZi, la Civica Amministrazione ha trasmesso ad Ansaldo STS S.p.A il progetto definitivo della rotatoria di via BuoZZi, al fine di consentire alla Società Ansaldo STS S.p.A. l'approfondimento delle verifiche ritenute opportune per gli aspetti che

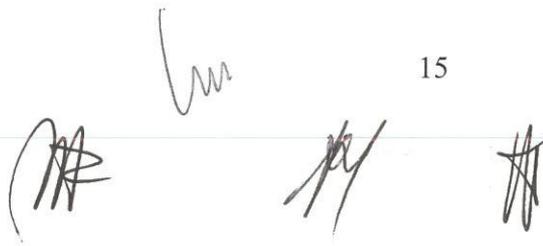
attengono l'interferenza strutturale con le coperture delle zona di levante del Deposito stesso;

**kk)** che Ansaldo ha condiviso l'ipotesi operativa di contestualizzare in via sinergica le opere strutturali di copertura della zona delle fosse del deposito e della sovrastante rotatoria di via Buozzi, con annesso collegamento al varco portuale, con le opere di fondazione di cui al precedente capoverso, pur ritenendolo avulso da specifica propria competenza sotto il profilo obbligazionale;

**ll)** che, come da nota della Direzione Mobilità prot. 358220 in data 15.11.2011, risulta:

- "che la porzione di copertura della zona fosse dell'ampliamento del deposito di materiale rotabile della metropolitana, in corrispondenza della rotatoria e della nuova rampa di accesso a Ponte Parodi, approvata in sede di conferenza di servizi in data 23.05.2008, è fisicamente e progettualmente interconnessa con la copertura del deposito lungo via Buozzi, della quale costituisce parte integrante ...."
- "L'esecuzione delle fondazioni e dell'impalcato per la quota parte che raccorda il varco portuale con la futura rotonda di smistamento della viabilità in via Buozzi, non è tuttavia, allo stato, ricompresa nello scopo del lavoro affidato alla Concessionaria Ansaldo STS S.p.a. in quanto rientrante tra le attività previste in sede di Accordo sottoscritto in data 22.02.2011 tra Autorità Portuale di Genova, Porto Antico S.p.a., a titolo scomputo oneri di urbanizzazione."

**mm)** che pertanto l'impegno di Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. a rendere disponibili le aree, di proprietà, riguardanti i Lotti interessati dalle opere infrastrutturali esterne al Progetto Unitario sarà espresso nell'ambito delle attività di messa in disponibilità/acquisizione delle aree ferroviarie come stabilito al punto d) dell'art. 20 del disciplinare di concessione di affidamento della progettazione ed esecuzione dei lavori della metropolitana approvato con deliberazione C.C. n. 1415 in data 27.10.1988);



nn) che si rende pertanto necessario intervenire sulla convenzione tra Comune e Altaponteparodi S.p.a. allegata all'Accordo di Programma del 2007 al fine di modificare le obbligazioni relative alla realizzazione della rotatoria di via Buoizzi;

**PREMESSO INFINE:**

oo) che Comune di Genova, Provincia di Genova, Regione Liguria e Autorità Portuale 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 4.04.2007 dando atto che, per le motivazioni meglio specificate nelle premesse del presente atto, Università di Genova e Rete Ferroviaria Italiana S.p.A non sottoscrivono il presente Accordo.

**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 persegue lo scopo:

- di approvare le modifiche in aggiornamento dell'Accordo di Programma stipulato il 4 aprile 2007 tra REGIONE LIGURIA, PROVINCIA di GENOVA, il COMUNE di GENOVA, AUTORITA' PORTUALE di GENOVA, UNIVERSITA' DEGLI STUDI e con l'adesione di RETE FERROVIARIA ITALIANA S.p.A avente ad oggetto la realizzazione degli interventi previsti nel Sub Settore 2 del Settore 44d "Ponte Parodi – Porto Antico" del Distretto Aggregato 44 "Fronte Mare";
- di confermare la validità dell'Accordo di Programma sottoscritto in data 4 aprile 2007 il

quale deve ritenersi vigente a tutti gli effetti, fatta eccezione per quanto concerne gli aspetti 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:

profili urbanistici

- la variante al P.U.C. vigente, riconducibile alla fattispecie di cui all'art. 44, comma 1 lettera c), della L.R. n. 36/1997 e smi, da approvarsi contestualmente alla conclusione dell'Accordo di Programma ai sensi dell'art. 58 della legge stessa, finalizzata:

A) - 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 il 4 aprile 2007 al fine di:

- specificare gli interventi ammessi sui compendi immobiliari del Sub Settore 2 in oggetto;
- definire le funzioni caratterizzanti ed ammesse nel Sub Settore 2 in oggetto nonché introdurre specifiche prescrizioni particolari di qualità progettuale e di prestazioni ambientali degli interventi;

B) 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 originario stipulato il 4 aprile 2007, che sinteticamente consistono in:

- per quanto riguarda il Lotto 1 Ponte Parodi, modifiche del perimetro di sedime e della sagoma, nonché delle superfici del Centro Polifunzionale determinate da più approfondite verifiche ed elaborazioni intervenute nelle fasi progettuali successive all'approvazione dell'Accordo di Programma, nel rispetto del rapporto minimo tra servizi pubblici e superficie totale fissato nel 61%;



- l'individuazione del Lotto 1bis, corrispondente alla testata di Ponte Parodi comprensiva del previsto avanzamento, e relativo "pennello" e specchio acqueo, destinato a nuova sede per servizi portuali alla nave;
- per quanto riguarda il Lotto 5 Hennebique, l'eliminazione delle previsioni finalizzate all'insediamento del Polo Universitario e l'introduzione di nuove funzioni pubbliche e/o di uso pubblico in misura non inferiore al 51% della superficie totale dell'edificio ovvero, nel caso dell'inserimento di attività ricettive quale funzione caratterizzante, in misura non inferiore al 30% della superficie totale dell'edificio;
- il recepimento, con effetto a decorrere dall'avvenuta conclusione del procedimento di approvazione da parte dei competenti Enti, degli adeguamenti tecnico - funzionali concernenti l'avanzamento della banchina in testata di Ponte Parodi e le opere connesse alla funzione di rimorchio e alla modifica della destinazione d'uso della banchina di levante da funzioni crocieristiche a diporto;

profili contrattuali

- l'approvazione delle modifiche agli atti contrattuali conseguenti ai rinnovati rapporti obbligazionari tra i soggetti sottoscrittori, determinati dall'assestamento del progetto e dal verificarsi di eventi sopraggiunti;
- l'impegno degli Enti ad attivarsi al fine di conseguire la realizzazione degli interventi nel rispetto del crono programma e degli impegni previsti dall'Accordo di Programma del 4.04.2007, così come modificati dal presente atto e relativi allegati segnatamente per quanto concerne gli impegni di carattere finanziario, nei limiti delle eventuali disponibilità in tal senso, accelerando tutte le attività prodromiche a tutt'oggi in via di risoluzione, di rispettiva competenza.

**Articolo 4 – Indirizzi per l'aggiornamento e modifiche del Progetto Unitario**

1. Per quanto concerne il Lotto 5 Hennebique le parti concordano circa la modifica del Progetto Unitario avente valore di Schema di organizzazione urbanistica, prevedendo la

riqualificazione dell'edificio Hennebique, con l'obiettivo di attribuirgli un ruolo significativo attraverso l'insediamento delle funzioni individuate nei documenti di cui all'art. 3 oggetto di revisione del presente accordo.

**2.** Per quanto concerne il Lotto 1 Ponte Parodi le parti concordano circa l'introduzione delle seguenti modifiche :

- l'inversione secondo l'asse nord sud della sagoma dell'edificio originario, oltre ad alcuni altri minori aggiustamenti, che ha provocato, come effetto più evidente, la collocazione del corpo sporgete sulla piazza alla radice del molo, il cd. "naso", a ponente in posizione prossima all'edificio Hennebique e, per converso, opposta rispetto all'Istituto Nautico;
- l'incremento delle superfici determinato dalla semplificazione della griglia morfologica e strutturale dell'edificio e da alcune modifiche della sua distribuzione interna, nel rispetto del rapporto minimo tra servizi pubblici e superficie totale fissato nel 61%;
- la possibilità di realizzare ulteriori livelli interrati destinati a parcheggi anche privati.

**3.** Per quanto concerne il Lotto 1bis le parti concordano circa l'insediamento di servizi portuali alla nave, da sviluppare sulla base di un progetto architettonico coordinato con il progetto del Centro Polifunzionale, con la Direzione artistica di UN-Studio, nonché le connesse modifiche alla banchina, fermo restando quanto indicato all'art. 3 "profili urbanistici" ultimo alinea;

**4.** Il Progetto Unitario avente valore di Schema di organizzazione urbanistica potrà essere modificato nel corso dell'iter di definizione ed approvazione dei progetti edilizi e/o definitivi, qualora se ne verificasse l'esigenza, ferme restando il rispetto delle prescrizioni di cui alla scheda di PUC e delle Norme di Attuazione del PU allegate al presente atto.

**5.** In ragione degli indirizzi, di cui al presente articolo le parti convengono che il Progetto Urbanistico Definitivo approvato nel contesto dell'Accordo di programma sottoscritto il 4.04.2007 sarà oggetto di puntuale e autonome modifiche con l'approvazione, nelle

opportune sedi, del Progetto Edilizio Definitivo propriamente detto.

### **Articolo 5 – Impegni delle parti**

**1. Autorità Portuale di Genova** si impegna ad attivare con la massima sollecitudine 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;

**2. Regione Liguria** si impegna a contribuire, nei tempi tecnici-amministrativi strettamente necessari, all'approvazione degli atti di propria competenza, con particolare riferimento alle disposizioni di cui Lr. 38/98.

**3. Provincia di Genova** conferma il proprio impegno a demolire "totalmente" e/o "parzialmente", in base alla definizione della ricollocazione della sede della Polizia di Stato che attualmente lo occupa, il prefabbricato esistente tra la sede dell'Istituto Nautico "San Giorgio" in Calata Darsena e l'edificio il Cembalo.

La Provincia procederà alla realizzazione dell'intervento, in base alle procedure della normale realizzazione dei lavori pubblici, inserendo l'intervento di demolizione e risistemazione superficiale dell'area liberatasi, in via definitiva e/o provvisoria, nella prima annualità utile in base alla propria programmazione triennale e al reperimento delle risorse necessarie, a partire dalla formale comunicazione all'Ente, della disponibilità alla demolizione dell'edificio, che dovrà esserle consegnato completamente sgombero e libero da cose e persone.

**4. Comune di Genova**, con il presente Accordo si impegna a:

- modificare, d'intesa con il Soggetto Attuatore, ed approvare lo schema di Convenzione Attuativa allegata all'Accordo di Programma sottoscritto in data 4/4/2007 per quanto concerne gli aspetti di seguito riportati:

- modifica degli aspetti obbligazionari intercorrenti tra Comune di Genova e il Soggetto Attuatore, inerenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione associate al Centro

Polifunzionale di Ponte Parodi, tra cui sono comprese la rotatoria e la rampa di collegamento di via Buoizzi con il viadotto Cesare Imperiale, per le motivazioni di cui alle premesse del presente atto;

- adeguamento normativo con particolare riferimento alle sopravvenute disposizioni legislative, con particolare riferimento al D.Lgs 163/2006 e s.m.i.;
- coordinamento con gli impegni derivanti dalla partecipazione all'Accordo sottoscritto in data 30 settembre 2010 tra Autorità Portuale di Genova, Porto Antico S.p.A. AltaPonteParodi S.p.A, con la partecipazione del Comune di Genova.

**5. Autorità Portuale di Genova e Comune di Genova**, di concerto con Porto Antico S.p.A., nella sua qualità, da un lato, di concessionario del compendio demaniale di Ponte Parodi e dall'altro, di soggetto incaricato a provvedere per conto dell'Amministrazione Comunale all'organizzazione di tutte le attività operative e gestionali connesse con gli interventi sull'area, si impegnano a definire con successivo apposito atto le modalità di svolgimento delle attività di collaudo, alta sorveglianza, manutenzione e gestione delle opere pubbliche e di pubblico interesse ivi previste, previa individuazione dei tecnici competenti all'uopo incaricati.

Autorità Portuale di Genova e Comune di Genova confermano altresì, per quanto di propria competenza, gli impegni assunti nell'ambito dell'Accordo integrativo sottoscritto in data 30.09.2010 da Autorità Portuale di Genova, Porto Antico S.p.A., AltaPonteParodi S.p.A., con la partecipazione del Comune di Genova.

#### **Articolo 6 – Inseadimento di servizi portuali alla nave in testata a Ponte Parodi**

1. Le parti prendono atto, conformemente a quanto stabilito all'articolo 2 dell'Accordo tra Autorità Portuale di Genova, Società Porto Antico di Genova S.p.A., Società AltaPonteParodi S.p.A. e Comune di Genova sottoscritto il 30 settembre 2010, di cui al punto **bb)** delle premesse del presente atto, che Porto Antico e AltaPonteParodi accettano espressamente la permanenza della sede operativa per servizi portuali alla

nave nella porzione di testata di Ponte Parodi individuata nel Progetto Unitario con il nuovo Lotto 1bis;

2. Le parti prendono altresì atto che, come è stato concordato, ai fini della necessaria armonizzazione architettonica di tale insediamento con il Centro Polifunzionale, progettato da UN-Studio, Autorità portuale garantisce che il progetto venga sviluppato in coordinamento con la direzione artistica del suddetto studio, ai fini della sinergia e compatibilità con l'intero progetto.

### **Articolo 7 – 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 8 – Allegati all'Accordo di Programma**

Sono allegati al presente Accordo di Programma, a formarne parte integrante ed essenziale, i seguenti documenti:

1. A) Scheda normativa del Distretto Aggregato Fronte Mare – Ponte Parodi – Porto Antico 44d, del P.U.C. vigente (modificata con D. C.C. n° 31 del 27/04/06 – Accordo di Programma sottoscritto in data 04/04/07);

2. B) Variante della Scheda normativa del Distretto Aggregato Fronte Mare – Ponte Parodi – Porto Antico 44d del P.U.C.;

3. Variante al Progetto Unitario costituita dalle seguenti tavole:

- tav. PU.01 - Interventi recenti e progetti in atto
- tav. PU.02 - Settori di trasformazione e perimetro PU
- tav. PU.03 - trame urbane e connessioni con il contesto



- tav. PU.04 - sistema dei parcheggi
- tav. PU.05 - schema viabilità e accessi
- tav. PU.06 - schema ripartizione funzioni attività
- tav. PU.07 - calcolo parcheggi pertinenziali, standard e servizi pubblici;
- tav. PU.08 - spazi e servizi pubblici
- tav. PU.09 - schema di attuazione progetto Unitario
- tav. PU.10 - cronoprogramma interventi Progetto Unitario.
- tav. PU.11 - concessione su base catastale

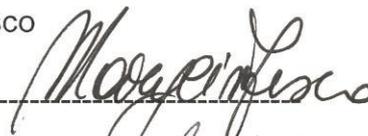
**4.** Norme di attuazione del Progetto Unitario avente valore di Schema di organizzazione urbanistica approvate con l'Accordo di Programma originario sottoscritto in data 7/04/2007 con evidenziazione delle modifiche apportate.

**5.** Norme di Attuazione del Progetto Unitario avente valore di Schema di organizzazione urbanistica modificate.

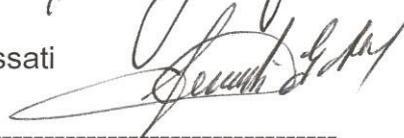
**Autorità Portuale**, in persona del Presidente Luigi Merlo



**Regione Liguria**, in persona del Vice Presidente Marilyn Fusco



**Provincia di Genova**, in persona dell'Assessore Piero Fossati



**Comune di Genova**, in persona del Sindaco Marta Vincenzi



Genova, 16 aprile 2012



COMUNE DI GENOVA

## PIANO URBANISTICO COMUNALE

Modificato con D. C.C. n° 31 del 27/04/06 – Accordo di Programma sottoscritto in data 04/04/07 per la “realizzazione degli interventi previsti nel Sub Settore 2 del Distretto Aggregato 44d - Ponte Parodi - Porto Antico del P.U.C. 2000 e di quelli ad esso strettamente connessi”.

**DISTRETTO AGGREGATO FRONTE MARE n. 44d - Ponte Parodi - Porto Antico**  
**CIRCOSCRIZIONE: I CENTRO EST - II CENTRO OVEST (S. Teodoro - Centro Storico)**

A

DISTRETTO AGGREGATO FRONTE MARE - Ponte Parodi - Porto Antico  
CIRCOSCRIZIONE: I CENTRO EST - II CENTRO OVEST (S. Teodoro - Centro Storico)

44d

(modificato da Del. C.C. n° 31 del 27/04/06 – Accordo di Programma sottoscritto in data 04/04/07)

## DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

**OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE:** Permanenza di funzioni marittime (nuovo terminal crociere) compatibili con la riconversione dell'area per l'insediamento di funzioni urbane.

In considerazione della vastità dell'area e della sua completa trasformabilità si prevede che le carenze funzionali di servizi pubblici relative alle aree contermini vengano in parte soddisfatte nell'ambito della zona, con particolare riferimento al verde, ai parcheggi e agli spazi aperti di carattere ricreativo.

**PERIMETRO E SETTORI:** L'area é suddivisa in due sub-settori in ragione delle diverse potenzialità dei siti e delle destinazioni d'uso previste (con riferimento alla planimetria) dei siti nonché delle caratteristiche architettoniche degli edifici.

**FUNZIONE CARATTERIZZANTE:** Servizi pubblici

**FUNZIONI AMMESSE:** In tutti i sub-settori:  
Parcheggi pubblici  
Parcheggi privati  
Servizi privati  
Connettivo urbano  
Esercizi di vicinato  
Pubblici esercizi  
Direzionale  
Viabilità secondaria  
Attività trasportistiche di carattere marittimo

Nel sub-settore 2:  
Medie strutture di vendita integrate non alimentari

## PRESTAZIONI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Le destinazioni d'uso in tale zona dovranno essere tali da costituire effettiva occasione per un recupero della città antica mediante inserimento di funzioni e servizi pregiati di uso collettivo che inducano sinergie con il centro storico.

Le funzioni Direzionale e Connettivo urbano sono ammesse in quote marginali rispetto a quella caratterizzante.

Sub-Settore n. 1: ristrutturazione edilizia dell'edificio che ospita attualmente uffici della Dogana e della Capitaneria di Porto.

Sub-Settore n. 2: ristrutturazione edilizia e riconversione funzionale degli edifici Hennebique di calata S. Limbania e di Calata Darsena.  
Demolizione del silos nuovo e degli altri edifici esistenti all'interno del sub-settore; successiva ricostruzione sulla base di una progettazione unitaria.  
Gli spazi liberi devono essere destinati a parcheggi, verde e spazi aperti di carattere ricreativo.

DISTRETTO AGGREGATO FRONTE MARE - Ponte Parodi - Porto Antico  
CIRCOSCRIZIONE: I CENTRO EST - II CENTRO OVEST (S. Teodoro - Centro Storico)

44d

### PREVISIONI INDICATIVE DI AREE PER SERVIZI:

#### A LIVELLO DI QUARTIERE

Esistenti confermati	mq.	0
Previsione	mq.	15.000
Totale generale	mq.	15.000

QUOTA RELATIVA AGLI INTERVENTI PREVISTI                      mq.                      25.000

### PREVISIONI INFRASTRUTTURALI E CONNESSIONI CON L'INTORNO:

Realizzazione di un percorso pedonale continuo lungo tutto l'arco portuale, tra S. Benigno e il Molo Vecchio con eventuale estensione a piazzale Kennedy, con inserimento di una pista ciclabile.

E' prevista la demolizione della sopraelevata, successivamente alla realizzazione del tunnel sub-portuale. Raccordo veicolare con la viabilità cittadina in corrispondenza del sub-settore 1.

### PRESCRIZIONI PARTICOLARI E LIVELLO PUNTUALE DI P.T.C.P.

I nuovi insediamenti dovranno inserirsi armonicamente nel porto antico secondo soluzioni architettoniche rispettose del disegno dei moli e delle banchine e volumetricamente più contenute rispetto ai volumi esistenti. La disposizione dei nuovi volumi dovrà garantire significative visuali in direzione della Lanterna e del Porto Antico.

A tal fine è prescritto che i parcheggi pubblici e privati siano realizzati a raso o interrati mentre quelli pertinenziali dei nuovi insediamenti devono essere interrati, o collocati ai piani terreni; fa eccezione il riutilizzo del silos Hennebique, il cui volume può essere in parte destinato a parcheggi. I parcheggi pubblici previsti nella zona devono essere integrati nel sistema di accesso controllato al porto antico.

I parcheggi di nuova realizzazione devono essere destinati preferenzialmente ai residenti del Centro Storico; da tale vincolo sono esclusi i parcheggi pertinenziali e quelli di tipo speciale (bus turistici, merci, mezzi di servizio, ecc...).

L'intervento dovrà contemplare la realizzazione di attrezzature sportive pubbliche, da determinarsi in sede di progettazione.

I nuovi insediamenti commerciali, specializzati e qualificati, dovranno risultare complementari con la rete commerciale del Centro Storico.

L'introduzione delle medie strutture di vendita integrate non alimentari è limitata all'ambito dell'intervento di Ponte Parodi.

Puntuale applicazione delle norme tecniche di cui alla DGR 2615/98 fino alla adozione ed alla successiva approvazione dei rispettivi Piani di Bacino stralcio e comunque non oltre a quanto stabilito dall'art.17, comma 6 bis della L.183/89 e successive modificazioni ed integrazioni.

### MODALITA' DI ATTUAZIONE:

Gli interventi sono subordinati alla preventiva approvazione di un Accordo di Programma, esteso all'intero sub-settore.

### NORME TRANSITORIE:

Sugli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione, senza cambio d'uso e senza frazionamenti e accorpamenti.

La sistemazione superficiale delle aree, anche temporanea, è consentita esclusivamente per le funzioni ammesse.

La regolamentazione delle aree operative portuali è disciplinata dal Piano Regolatore Portuale.



COMUNE DI GENOVA

## PIANO URBANISTICO COMUNALE

Accordo di Programma per la modifica in aggiornamento dell'Accordo di Programma stipulato in data 4 aprile 2007 tra Regione Liguria, Provincia di Genova, Comune di Genova, Autorità Portuale di Genova, Università degli Studi di Genova e con l'adesione di Rete Ferroviaria Italiana S.p.A., per la "realizzazione degli interventi previsti nel Sub Settore 2 del Distretto Aggregato 44d - Ponte Parodi - Porto Antico del P.U.C. 2000 e di quelli ad esso strettamente connessi".

### VARIANTE

**Adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 2/2012**

**Approvata con Deliberazione di Giunta Comunale n. 59/2012**

**DISTRETTO AGGREGATO FRONTE MARE n. 44d - Ponte Parodi - Porto Antico**  
**CIRCOSCRIZIONE: I CENTRO EST - II CENTRO OVEST (S. Teodoro - Centro Storico)**

*lu*  
*pe*  
**B**  
*MA*  
*☆*

DISTRETTO AGGREGATO FRONTE MARE - Ponte Parodi - Porto Antico  
CIRCOSCRIZIONE: I CENTRO EST - II CENTRO OVEST (S. Teodoro - Centro Storico)

44d

## DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

**OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE:** Permanenza di funzioni marittime (nuovo terminal crociere) compatibili con la riconversione dell'area per l'insediamento di funzioni urbane.

In considerazione della vastità dell'area e della sua completa trasformabilità si prevede che le carenze funzionali di servizi pubblici relative alle aree contermini vengano in parte soddisfatte nell'ambito della zona, con particolare riferimento al verde, ai parcheggi e agli spazi aperti di carattere ricreativo.

**PERIMETRO E SETTORI:**  
(con riferimento alla planimetria)

L'area é suddivisa in due sub-settori in ragione delle diverse potenzialità dei siti e delle destinazioni d'uso previste dei siti nonché delle caratteristiche architettoniche degli edifici.

**FUNZIONE CARATTERIZZANTE:**

**In tutti i sub-settori:**  
Servizi pubblici

**Nel sub-settore 2:**

**Edificio Hennebique: strutture ricettive alberghiere a condizione che le funzioni caratterizzanti innanzi indicate occupino una Superficie non inferiore al 30% della superficie dell'edificio;**

**Servizi portuali alla nave per le aree scoperte, coperte e specchi acquei individuati dal Progetto Unitario.**

**FUNZIONI AMMESSE:**

In tutti i sub-settori:  
Parcheggi pubblici  
Parcheggi privati  
Servizi privati  
Connettivo urbano  
Esercizi di vicinato  
Pubblici esercizi  
Direzionale  
Viabilità secondaria  
Attività trasportistiche di carattere marittimo

Nel sub-settore 2:

– **Molo di Ponte Parodi:**

**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;**

**Servizi portuali alla nave per il Lotto individuato dal Progetto Unitario;**

– **Edificio Hennebique:**

**gli esercizi di vicinato sono ammessi con Superficie Agibile massima complessiva non superiore al 10% della Superficie totale dell'edificio.**



stenti. La disposizione dei nuovi volumi dovrà garantire significative visuali in direzione della Lanterna e del Porto Antico.

A tal fine è prescritto che i parcheggi pubblici e privati siano realizzati a raso o interrati mentre quelli pertinenziali dei nuovi insediamenti devono essere interrati, o collocati ai piani terreni; fa eccezione il riutilizzo del silos Hennebique, il cui volume può essere in parte destinato a parcheggi. I parcheggi pubblici previsti nella zona devono essere integrati nel sistema di accesso controllato al porto antico.

I parcheggi di nuova realizzazione devono essere destinati preferenzialmente ai residenti del Centro Storico; da tale vincolo sono esclusi i parcheggi pertinenziali e quelli di tipo speciale (bus turistici, merci, mezzi di servizio, ecc...).

L'intervento dovrà contemplare la realizzazione di attrezzature sportive pubbliche, da determinarsi in sede di progettazione.

I nuovi insediamenti commerciali, specializzati e qualificati, dovranno risultare complementari con la rete commerciale del Centro Storico.

~~L'introduzione delle medie strutture di vendita integrate non alimentari è limitata all'ambito dell'intervento di Ponte Parodi.~~

Puntuale applicazione delle norme tecniche di cui alla DGR 2615/98 fino alla adozione ed alla successiva approvazione dei rispettivi Piani di Bacino stralcio e comunque non oltre a quanto stabilito dall'art.17, comma 6 bis della L.183/89 e successive modificazioni ed integrazioni.

**Per quanto concerne l'edificio Hennebique vigono inoltre le seguenti prescrizioni particolari:**

- l'intervento 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 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;
- è 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, purchè nell'ambito di un complessivo recupero dell'immobile, nel rispetto dei valori storici ed architettonici dell'immobile e delle visuali significative.

#### MODALITA' DI ATTUAZIONE:

Gli interventi sono subordinati alla preventiva approvazione di un Accordo di Programma, esteso all'intero sub-settore 2.

#### NORME TRANSITORIE:

Sugli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione, senza cambio d'uso e senza frazionamenti e accorpamenti.

La sistemazione superficiale delle aree, anche temporanea, è consentita esclusivamente per le funzioni ammesse.

La regolamentazione delle aree operative portuali è disciplinata dal Piano Regolatore Portuale.



**Modifica delle** 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.

## 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.

## 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 ~~sei~~ **sette** 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: ~~sport e verde~~ ~~terminal crociera~~ ~~auditorium~~ ~~associazioni~~ ~~spazi e percorsi pedonali~~;
      - Servizi Privati: ~~sport e verde~~;
      - Connettivo urbano ~~— Pubblici Esercizi~~;
      - ~~Commercio al dettaglio~~: **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.;
- Realizzazione di servizi pubblici e/o parcheggi pubblici quali standard derivanti direttamente dagli interventi di edificazione ai sensi dell'art. Dst6) delle N.d.A. del P.U.C.
- Per la sola funzione ~~M.S.V. Integrate non alimentari~~ **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;
- 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 limitazioni:**

- 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** ~~Il disciplinare dovrà altresì prevedere 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 abilitativo secondo le disposizioni della convenzione attuativa;
  - La gestione delle Medie Strutture di vendita Integrate non alimentari ~~è subordinata alla stesura di apposito disciplinare, da sottoscrivere contestualmente alla convenzione attuativa, che dovrà stabilire tra l'altro quanto segue: La merceologia 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, deve essere coerente con i filoni tematici del centro polifunzionale; 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;**

~~La merceologia delle Medie Strutture di Vendita Integrate non alimentari deve essere coerente con i filoni tematici del centro polifunzionale;~~

~~Le varie attività interne a ciascuna M.S.V. Integrate non alimentare dovranno osservare orari di apertura comuni;~~

~~Le M.S.V. Integrate non alimentari non potranno essere trasferite dal centro polifunzionale in altre parti del territorio comunale;~~

~~l'applicazione delle norme della convenzione attuativa e del disciplinare di gestione delle Medie Strutture di Vendita Integrate non alimentari non può derogare dal principio generatore del centro polifunzionale basato sul mix di funzioni caratterizzanti ciascuna tipologia.~~

- **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 a fronte della particolare configurazione architettonica dell'edificio di Ponte Parodi e dell'introduzione della nuova funzione commerciale.
- la Superficie Totale dell'Intervento [~~cf. punto 39.1.6 promesse Accordo di Programma~~] 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, ~~commercio~~ **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;
- ~~in tale tipologia a tale funzione~~ **si intendono assimilati** ~~compresi~~ i parcheggi pubblici in struttura, eccedenti la dotazione teorica minima richiesta dalle norme, ed i vani di servizio **comuni** al centro polifunzionale (~~servizi igienici~~);

(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 ~~67.077~~ **82.978** mq ed è così articolata:
  - (A) Superficie delle attività interne alla struttura ~~25.462~~ **29.573**mq;
  - (B) Superficie dei servizi pubblici e di uso pubblico interni alla struttura ~~14.777~~ **23.264** mq;
  - (C) Superficie dei servizi di uso pubblico in copertura ~~16.987~~ **18.838** mq;
  - (D) Superficie dei percorsi pedonali di uso pubblico ~~9.851~~ **11.303** mq;
- oltre alla Superficie Totale come sopra articolata [~~cfr. punto 39.1.8~~ ~~promesse Accordo di Programma~~] il progetto prevede:
  - Superficie degli spazi tecnici
    - locali tecnici e corridoi comuni ~~5.677~~ **8.357** mq;
  - Superficie dei parcheggi
    - Pertinenziali e aree di carico e scarico merci ~~23.749~~ **19.190** mq;
  - Pubblici ~~6.919~~ **5.769** mq;
  - Superficie degli spazi esterni alla struttura
    - ~~piazza nord 5.163~~ mq;
    - banchine Terminal Crociere ~~5.356~~ **9.162** mq;
    - altre banchine ~~7.697~~ **3.061** mq;
    - specchi acquei in concessione ~~11.700~~ mq circa **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., 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.) ~~delle nuove Medie Strutture Integrate non alimentari è calcolata in mq. al lordo degli~~ **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 purché legate ai filoni tematici del centro polifunzionale.
- **Norme di flessibilità:**
  - **Nel rispetto della Superficie Totale, indicata nella tav. PU 06, 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;
    - 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;

- 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 Dinagro. Sul lotto insistono fabbricati occupati da Polizia di Stato, Carabinieri, ~~Marina Militare~~.
    - 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 Calata Santa Limbania
    - Il lotto corrisponde all'edificio Hennebique e all'area a margine confinante con il lotto 2, ~~compreso il pontile che si estende nello specchio acque antistante l'edificio;~~
    - Le funzioni previste sono:
      - servizi pubblici; ~~polo universitario con sede di facoltà e uffici;~~

- **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 pubblici e 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 con ~~mantenimento~~ dell'ingombro planivolumetrico esistente all'interno del quale potranno essere realizzati anche parcheggi;**
  - ~~Demolizione pontile previa ricollocazione delle strutture di carico soprastanti lo stesso;~~
- **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 progettuali**

~~3.1 Fatto salvo quanto espressamente indicato nei rispettivi lotti di intervento eventuali modifiche 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.~~

**3.1 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.**

**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 del 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, 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.

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.

## 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.

## 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 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.;
  - 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.
  - 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;
  - 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 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
    - o locali tecnici e corridoi comuni 8.357 mq;
  - Superficie dei parcheggi
    - o Pertinenziali e aree di carico e scarico merci 19.190 mq;
  - Pubblici 5.769 mq;
  - Superficie degli spazi esterni alla struttura
    - o banchine Terminal Crociere 9.162 mq;
    - o altre banchine 3.061 mq;
    - o 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., 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, 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;
- 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;
  - 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 Calata 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.
- 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, 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

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
<b>Musica e conoscenze</b>								
Auditorium	6329		2215					
MSV1	1308						1308	262
MSV2	999			3156	2367		999	200
MSV3	1495						1495	299
<b>Tempo libero e sport</b>								
Climbing	679		238					
Palestre	3178	1112						
MSV1	1105						1105	221
MSV2	1228			5026	3770		1228	246
MSV3	2206						2206	441
MSV4	1517						1517	303
<b>Viaggi e scoperte</b>								
Terminal	3709		1298					
MSV1	1377						1377	275
MSV2	1760			4407	3305		1760	352
MSV3	2173						2173	435
<b>Connettivo urbano</b>	2450	858					2450	980
<b>Esercizi di vicinato</b>	8777			7285	5464		8777	1755
<b>Servizi pubblici</b>								
Spazi e percorsi pubblici	8501							
Piazza Nord	2802							
Parco urbano in copertura	18838							
Sede croce verde	480		168					
Altri servizi	282							
<b>Parcheggi</b>	36744	1970	3919		14906	2314		5769



COMUNE DI GENOVA

**Direzione Sviluppo Urbanistico e Grandi Progetti  
Settore Pianificazione Urbanistica**

**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"**

(adottato con D.C.C. n. 2 del 24.01.2012 - approvato con D.G.C. n. 59 del 15.03.2012)

*MA* *14* *11*

INTERVENTI RECENTI  
E PROGETTI IN ATTO

SCALA 1/4000

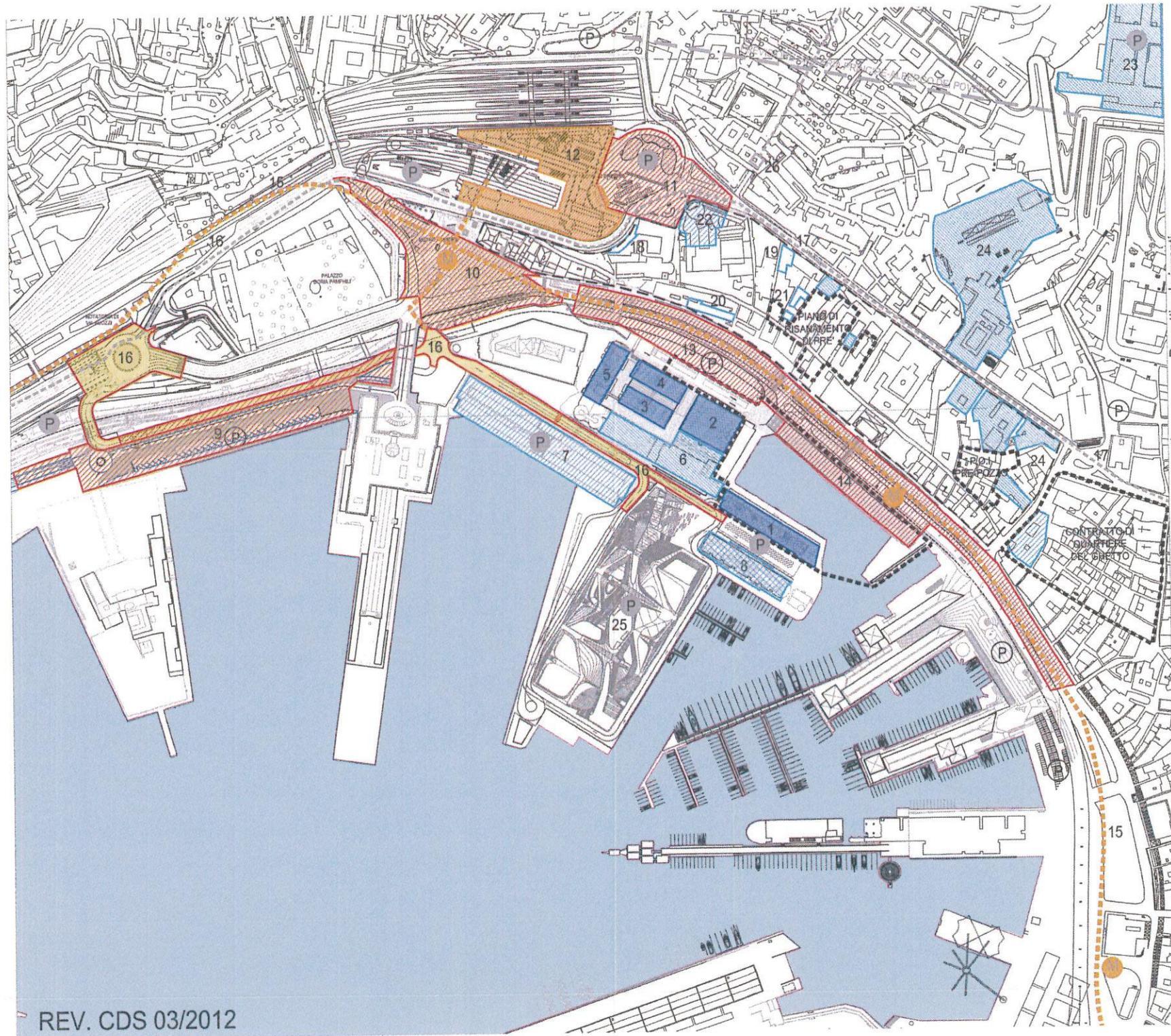
Legenda

-  INTERVENTI EDIFICI ESISTENTI IN DARSENA PER FUNZIONI URBANE
-  RECUPERO EDIFICI ESISTENTI PER SERVIZI PUBBLICI, SERVIZI PRIVATI DI INTERESSE GENERALE E ATTIVITA' PRIVATE
-  SEDI UNIVERSITARIE ESISTENTI
-  RECUPERO EDIFICIO "CALATA DARSENA" PER FUNZIONI SCOLASTICHE (ISTIT. NAUTICO)
-  INTERVENTI RECUPERO EDIFICI CENTRO STORICO PER RESIDENZE UNIVERSITARIE E ABITAZIONI
-  PARCHEGGI ESISTENTI
-  PARCHEGGI IN PREVISIONE

Progetti polinizanti

Progetti strutturali

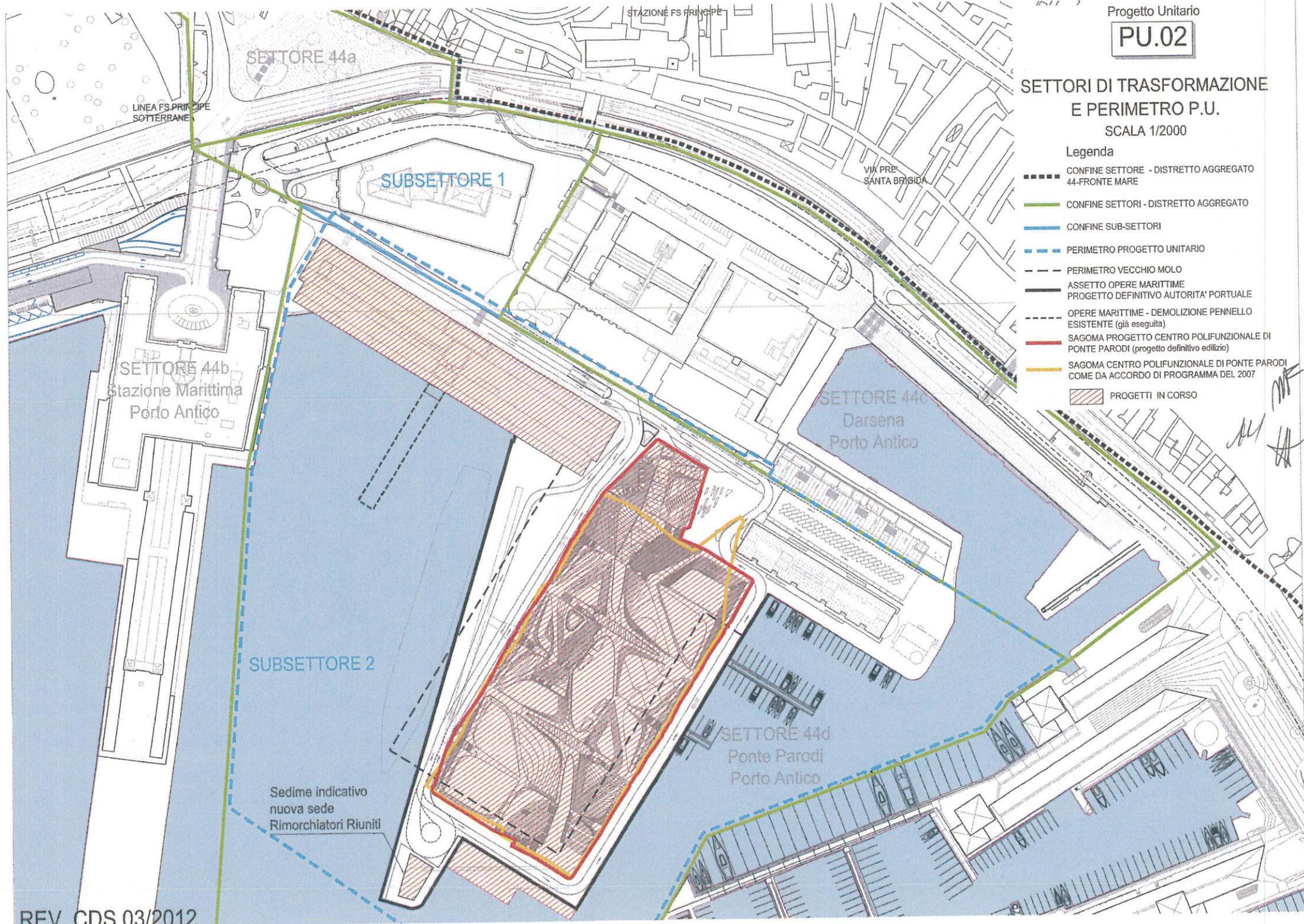
-  PROGRAMMI COMPLESSI E PIANI DI RECUPERO (P.R.U.-P.O.I.-P.R.-...)
-  AMBITO RESIDENZIALE DA RIQUALIFICARE DEL PROGRAMMA INNOVATIVO IN AMBITO URBANO
-  VIABILITA' E ACCESSI NODO PRINCIPE
-  INTERVENTI INFRASSTRUTTURE E VIABILITA'
-  RECUPERO E ADEGUAMENTO FUNZIONALE STAZIONE PRINCIPE
-  LINEA METROPOLITANA
-  STAZIONI METRO
-  FILOVIA / FUNICOLARE
- 1 - QUARTIERE CEMBALO
- 2 - QUARTIERE GALATA
- 3 - QUARTIERE CAFFA
- 4 - QUARTIERE METELLINO
- 5 - QUARTIERE TABARCA
- 6 - QUARTIERE SCIO
- 7 - HENNEBIQUE
- 8 - ISTITUTO NAUTICO
- 9 - VIADOTTO CALATA ZINGARI
- 10 - NODO PIAZZA DEL PRINCIPE
- 11 - PROGETTO PIAZZA ACQUAVERDE
- 12 - RECUPERO STAZIONE GENOVA PRINCIPE
- 13 - VIA GRAMSCI
- 14 - CALATA VIGNOSO
- 15 - LINEA METROPOLITANA E COLLEGAMENTI CON STAZIONE FS E BANCHINA DARSENA
- 16 - PROGETTO UNITARIO ACCESSIBILITA' DISTRETTO 44A
- 17 - VIA BALBI - FILOVIA
- 18/19 - RECUPERO HOTEL STELLA MILANO
- 20 - RECUPERO HOTEL ZURIGO
- 21 - RECUPERO EDIFICI CENTRO STORICO
- 22 - RECUPERO HOTEL COLUMBIA
- 23 - ALBERGO DEI POVERI
- 24 - POLO UNIVERSITARIO VIA BALBI
- 25 - CENTRO POLIFUNZIONALE PONTE PARODI
- 26 - ASCENSORE MONTEGALLETTO



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

**Legenda**

- CONFINI SETTORE - DISTRETTO AGGREGATO 44-FRONTA MARE
- CONFINI SETTORI - DISTRETTO AGGREGATO
- CONFINI 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

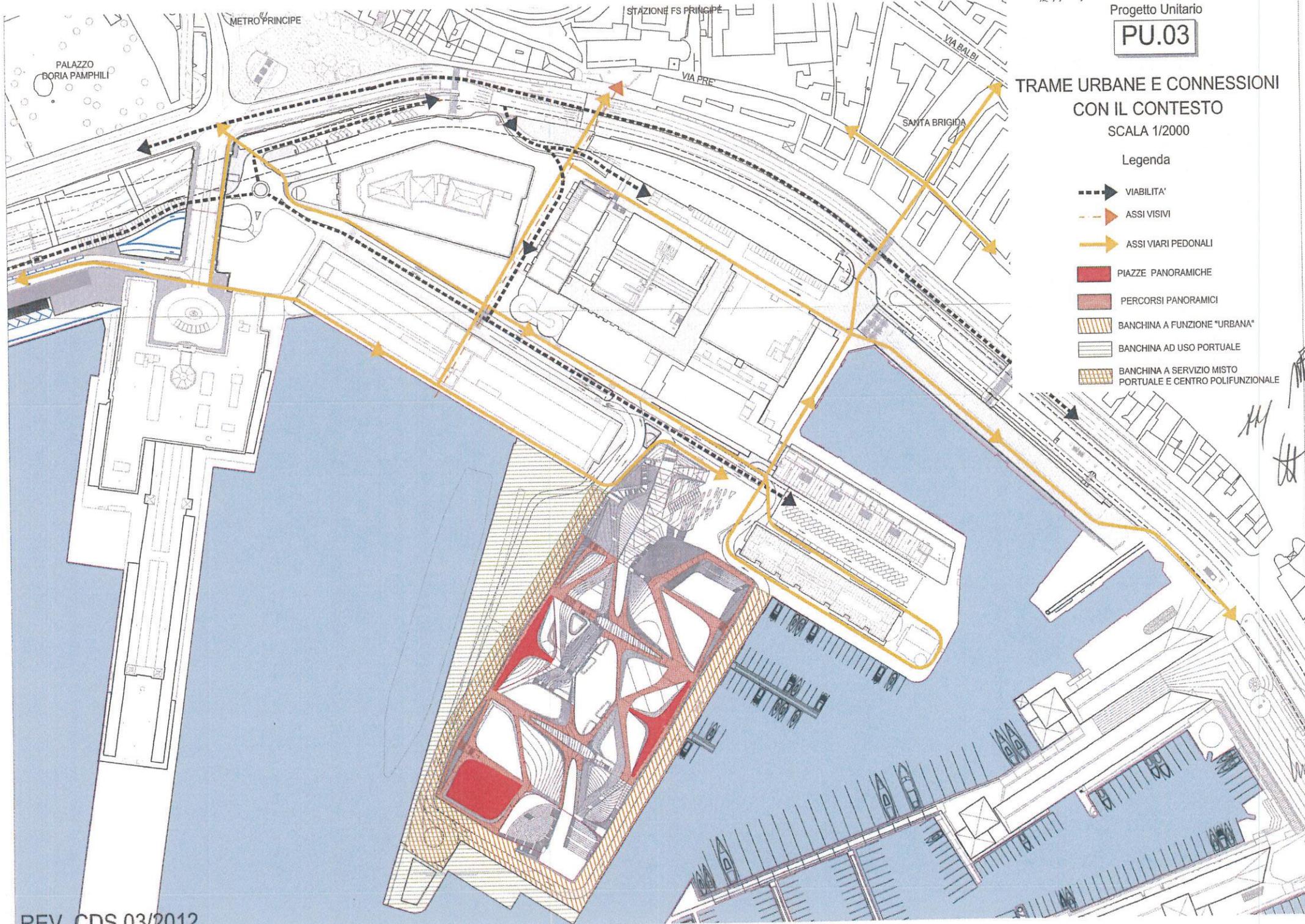


### TRAME URBANE E CONNESSIONI CON IL CONTESTO

SCALA 1/2000

#### Legenda

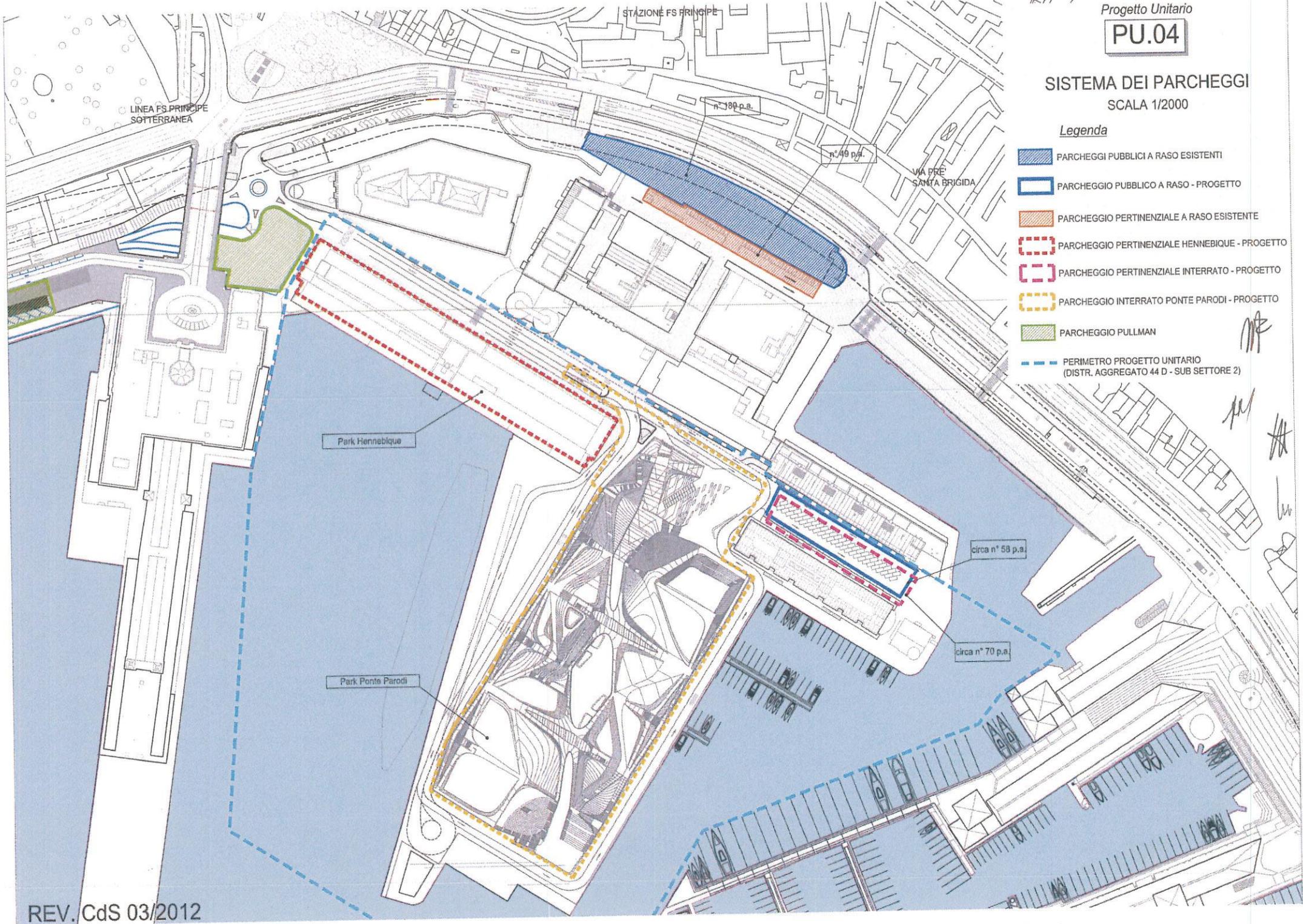
-  VIABILITA'
-  ASSI VISIVI
-  ASSI VIARI PEDONALI
-  PIAZZE PANORAMICHE
-  PERCORSI PANORAMICI
-  BANCHINA A FUNZIONE "URBANA"
-  BANCHINA AD USO PORTUALE
-  BANCHINA A SERVIZIO MISTO PORTUALE E CENTRO POLIFUNZIONALE

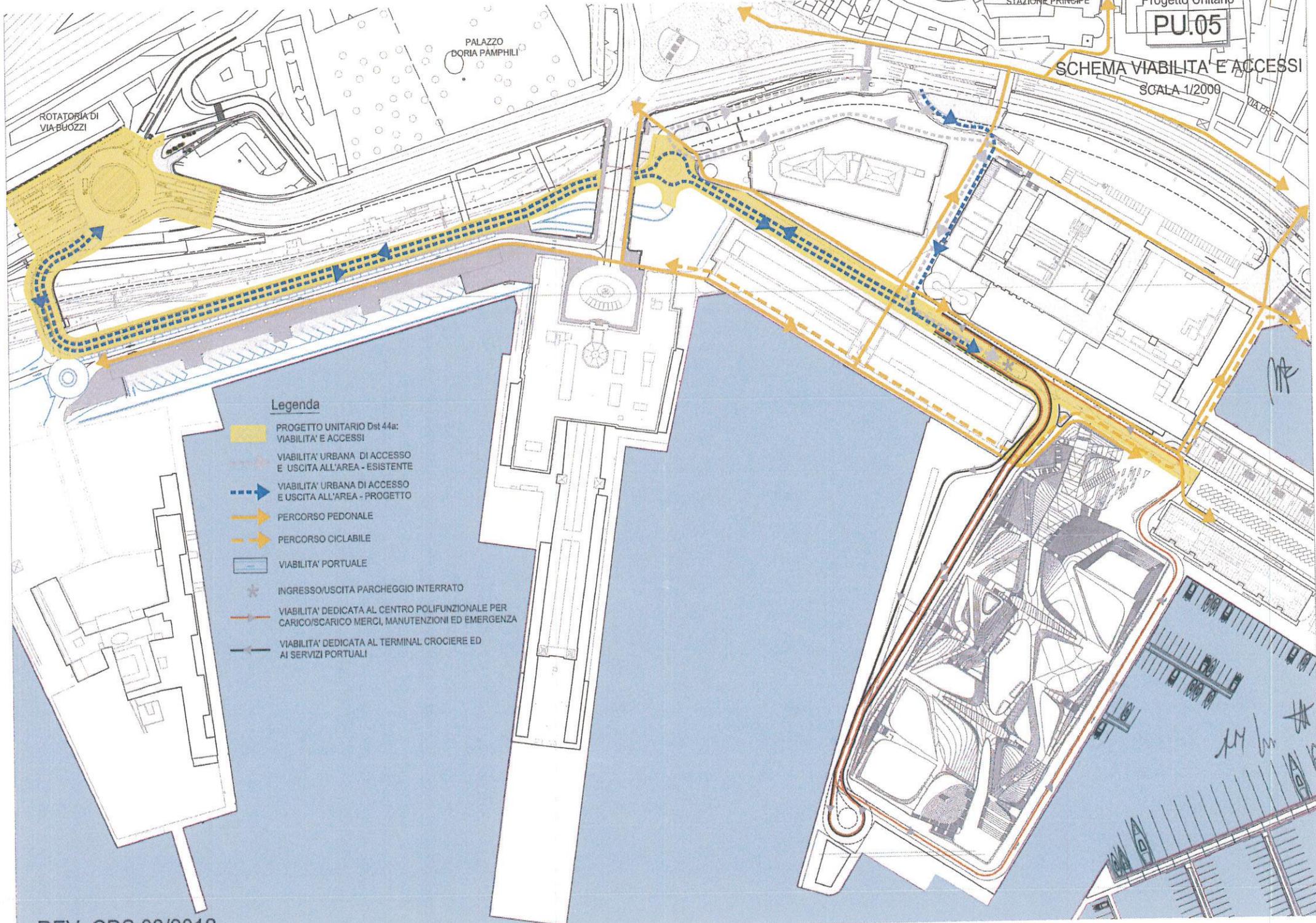


# SISTEMA DEI PARCHEGGI SCALA 1/2000

### Legenda

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

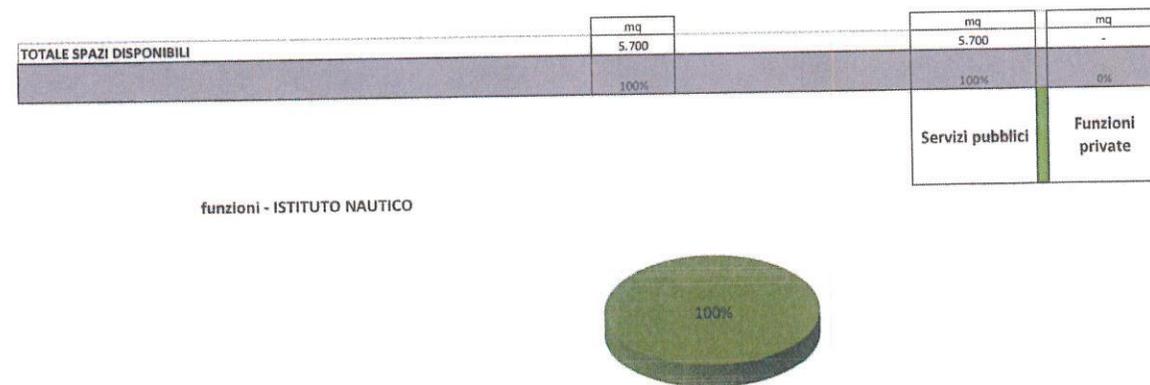
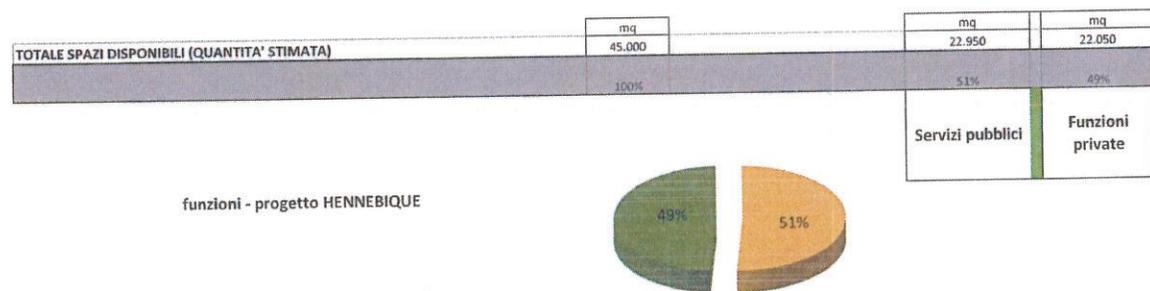
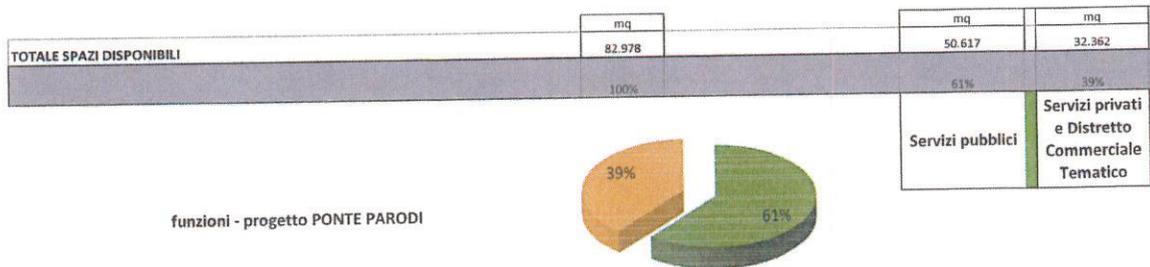




**Legenda**

-  PROGETTO UNITARIO Dst 44a: VIABILITA' E ACCESSI
-  VIABILITA' URBANA DI ACCESSO E USCITA ALL'AREA - ESISTENTE
-  VIABILITA' URBANA DI ACCESSO E USCITA ALL'AREA - PROGETTO
-  PERCORSO PEDONALE
-  PERCORSO CICLABILE
-  VIABILITA' PORTUALE
-  INGRESSO/USCITA PARCHEGGIO INTERRATO
-  VIABILITA' DEDICATA AL CENTRO POLIFUNZIONALE PER CARICO/SCARICO MERCI, MANUTENZIONI ED EMERGENZA
-  VIABILITA' DEDICATA AL TERMINAL CROCIERE ED AI SERVIZI PORTUALI

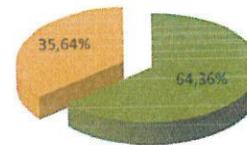
previsione di ripartizione tra spazi pubblici e privati



Handwritten signatures and initials on the right margin.

PROGETTO DEFINITIVO PONTE PARODI											
superfici di progetto, calcolo parcheggi pertinenziali, standard e servizi pubblici					parcheggi pertinenziali	parcheggi pertinenziali	parcheggi pertinenziali	standard	standard	servizi e spazi pubblici	servizi e attività privati
tipologia	funzione	funzioni - progetto definitivo PONTE PARODI	S.A. o superfici spazi esterni	tot. parziali	x servizi, connettivo, (35% S.A.) PRIVATI	x servizi, connettivo, (35% S.A.) PUBBLICI	X Distretto Commerciale Tematico (75% di SNV) (SNV = 0,83 SA)	x connettivo (40% S.A.)	x Distretto Commerciale Tematico (20% SA)	Auditorium, Area Climbing, Terminal, Parco Urbano in Copertura piazza centrale, percorsi coperti, banchine, viabilità, terminal e terrazza (B + C + D)	palestra MSV, EdV, connettivo (A)
			mq	mq	mq		mq	mq	mq	mq	mq
		<b>Tema della Musica e delle Conoscenze, del Tempo libero e dello sport, dei Viaggi e delle scoperte</b>									
B		Auditorium e spazi espositivi	6329			2215				6329	15.168
A		Medie strutture di Vendita integrate non alimentari	15.168					9442	3034		
B		Area Climbing	679			238				679	3178
A		Servizi Privati (Palestre, Squash, Balneo...)	3178		1112						
B		Terminal crociere	3709			1298				3709	
		<b>Connettivo Urbano e Esercizi di Vicinato</b>									
A		Connettivo Urbano	2.450		858				980		2.450
A		Esercizi di Vicinato	8.777				5464		1755		8.777
		<b>Servizi Pubblici</b>									
B		Nuova sede croce verde	480			168				480	
B		Altri servizi (servizi igienici)	282							282	
D		Spazi e percorsi pubblici (interni al Centro Polifunzionale)	8.501							8.501	
C		Parco urbano in copertura	18.838							18.838	
D		Piazza Nord	2.802							2.802	
		<b>Parcheggio</b>									
		Park e Aree C/S Mercì	36.744								
B		quota pertinenziale (per funzioni private)		16.876	1.970		14.906			3.919	
		quota pertinenziale (per funzioni pubbliche)		3.919		3.919			980	4.789	
		dotazione standard pubblici		5.769							
		area di carico e scarico (0,18 x S.N.V. + 48)		2.314							7.866
B		quota parte pubblici (eccedenti la dotazione teorica minima)		7.866							
		<b>Spazi comuni e cavedi tecnici</b>									
		Spazi tecnici e corridoi comuni	8.357								
<b>TOTALE SPAZI TECNICI E DI SERVIZIO (Non computati nella superficie totale)</b>											
		<b>Spazi aperti (Banchine)</b>									
		Banchina Terminal Crociere	9.162								
		Altre banchine ad uso urbano	3.061								
										82.978	
<b>SUPERFICIE TOTALE</b>										53.405	29.573
<b>TOTALI PARZIALI</b>										64,36%	35,64%
<b>PERCENTUALI</b>											

Legenda tipologie funzioni		
A	Attività interne alla struttura	29.573
B	Servizi pubblici e di uso pubblico interni alla struttura	23.264
C	Servizi di uso pubblico in copertura	18.838
D	Percorsi e spazi pedonali di uso pubblico	11.303
<b>SUPERFICIE TOTALE</b>		<b>82.978</b>



servizi pubblici	servizi privati
------------------	-----------------

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

SCALA 1/2000

## LEGENDA

 PERIMETRO PROGETTO UNITARIO  
(SUB SETTORE 2 - DISTR. AGGREGATO 44 SETTORE D)

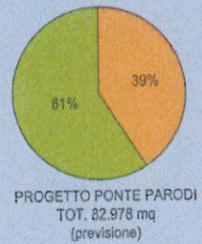
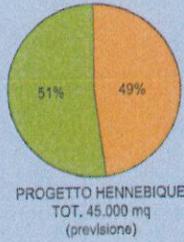
 PERIMETRO LOTTI DI INTERVENTO

 ASSI PEDONALI PRINCIPALI DI ACCESSO A  
PONTE PARODI

## LEGENDA FUNZIONI

 SPAZI E SERVIZI PUBBLICI

 SERVIZI E ATTIVITA' PRIVATE



**SCHEMA DI ATTUAZIONE  
PROGETTO UNITARIO  
SCALA 1/2000**

**Legenda**

- PERIMETRO PROGETTO UNITARIO (SUB SETTORE 2 - DISTR. AGGREGATO 44 SETTORE D)
- 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 3 - ISTITUTO NAUTICO**  
Ristrutturazione edificio Emporio Calata Darsena (già realizzata)

**LOTTO 4 - PREVISIONE PARCHEGGIO CEMBALO**  
Rilocalizzazione attività esistenti per liberazione aree e realizzazione parcheggio interrato pertinenziale al Cembalo e parcheggi pubblici a raso

**LOTTO 5 - PROGETTO HENNEBIQUE**  
Ristrutturazione edificio Hennebique

**LOTTO 6 - PREVISIONE**  
Rilocalizzazione attività esistenti per liberazione aree e realizzazione di funzioni compatibili

- PERIMETRO AREE AUTORITA' PORTUALE DI GENOVA IN CONCESSIONE (SOPRASUOLO O SOTTOSUOLO)

**LOTTO 1 - CONCESSIONE A PORTO ANTICO S.p.A.**  
(sub-concessione AltaPonteParodi S.p.A.)

**LOTTO 3 - CONCESSIONE A PROVINCIA DI GENOVA**

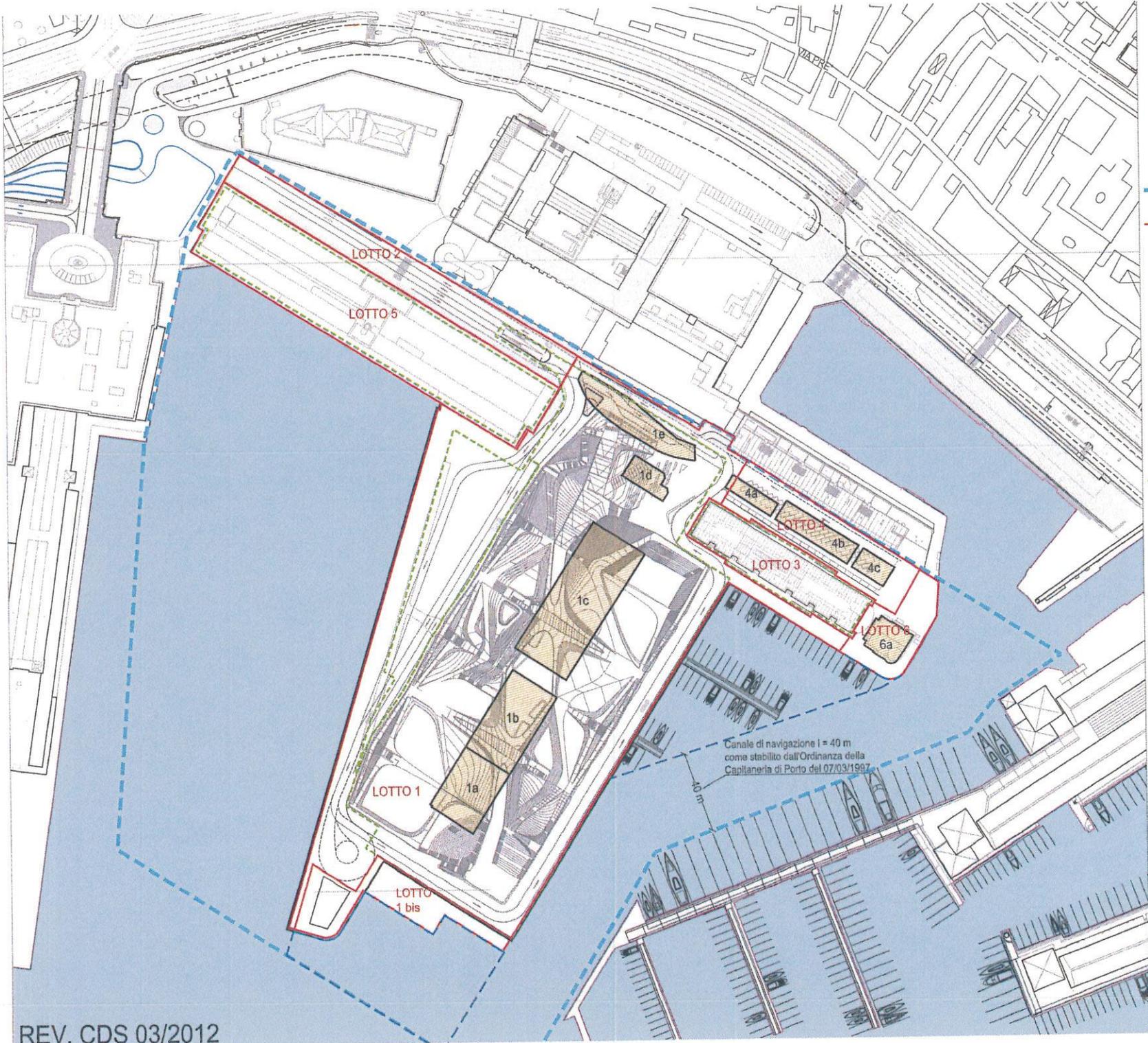
**LOTTO 5 - CONCESSIONE A SOGGETTO ATTUATORE PROGETTO**

- LIMITE SPECCHI ACQUEI IN CONCESSIONE

- PROFILO NUOVO MOLO

- EDIFICI O MANUFATTI OSPITANTI ATTIVITA' DA RICOLLOCARE:

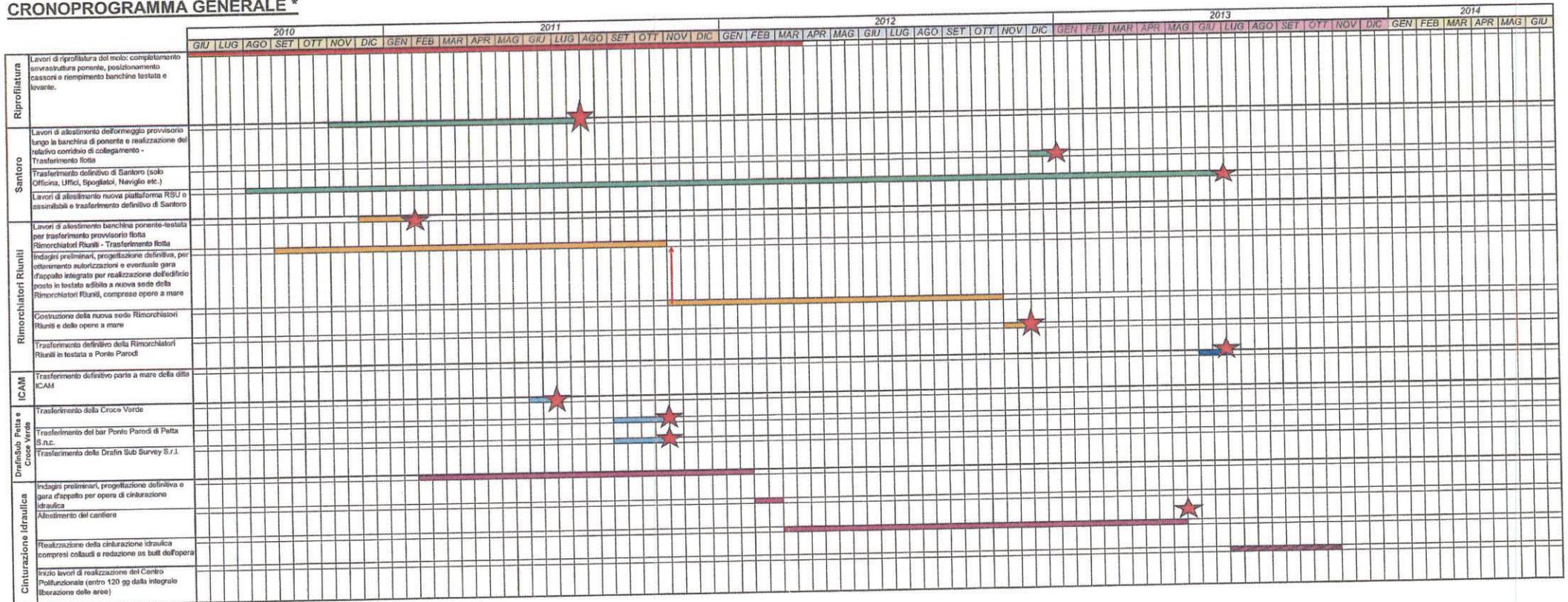
1a	RIMORCHIATORI RIUNITI
1b	EX MAGAZZINO AUTORITA' PORTUALE
1c	SANTORO
1d	BAR PETTA
Piano terra:	DRAFINSUB SURVEY
Piano primo:	CROCE VERDE
1e	POLIZIA DI STATO - CARABINIERI
4a/4b/4c	
6a	Piano terra: ICAM
	ERG CASACCIA
Piano primo:	ICRAM
	FEDERMAR



Canale di navigazione l = 40 m  
come stabilito dall'Ordinanza della  
Capitaneria di Porto del 07/03/1997

*Handwritten signatures and initials.*

# CRONOPROGRAMMA GENERALE \*



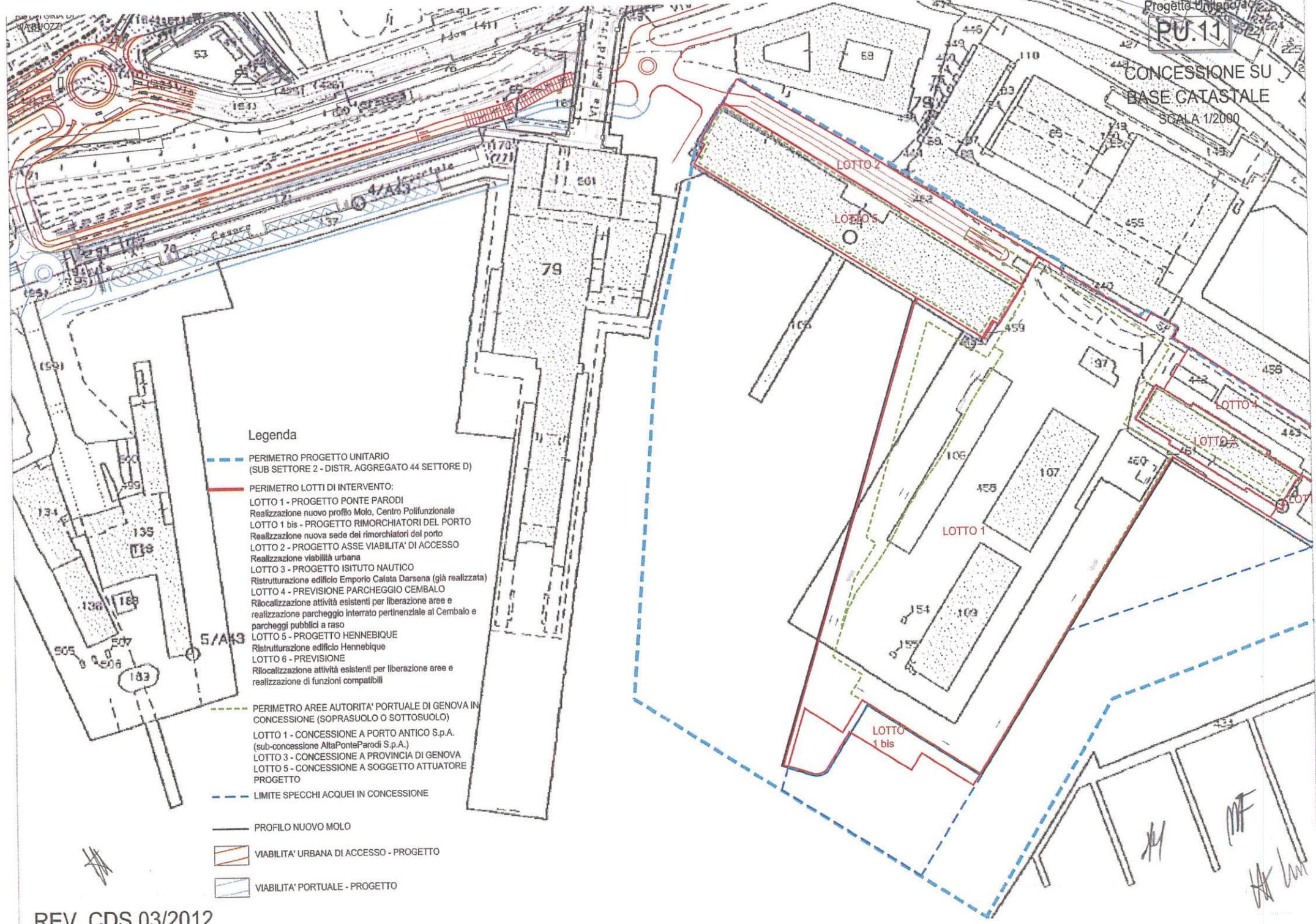
\* Come da accordo sottoscritto tra Autorità Portuale di Genova, Comune di Genova, Porto Antico S.p.A e AltaPonteParodi S.p.A.

Progetto unitario

**PU.10**

*MA*

*MA*



Legenda

-  PERIMETRO PROGETTO UNITARIO (SUB SETTORE 2 - DISTR. AGGREGATO 44 SETTORE D)
-  PERIMETRO LOTTI DI INTERVENTO:
  - LOTTO 1 - PROGETTO PONTE PARODI  
Realizzazione nuovo profilo Molo, 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 3 - PROGETTO ISITUTO NAUTICO  
Ristrutturazione edificio Emporio Catata Darsena (già realizzata)
  - LOTTO 4 - PREVISIONE PARCHEGGIO CEMBALO  
Rilocalizzazione attività esistenti per liberazione aree e realizzazione parcheggio interrato pertinenziale al Cembalo e parcheggi pubblici a raso
  - LOTTO 5 - PROGETTO HENNEBIQUE  
Ristrutturazione edificio Hennebique
  - LOTTO 6 - PREVISIONE  
Rilocalizzazione attività esistenti per liberazione aree e realizzazione di funzioni compatibili
-  PERIMETRO AREE AUTORITA' PORTUALE DI GENOVA IN CONCESSIONE (SOPRASUOLO O SOTTOSUOLO)
  - LOTTO 1 - CONCESSIONE A PORTO ANTICO S.p.A. (sub-concessione AltaPonteParodi S.p.A.)
  - LOTTO 3 - CONCESSIONE A PROVINCIA DI GENOVA
  - LOTTO 5 - CONCESSIONE A SOGGETTO ATTUATORE PROGETTO
-  LIMITE SPECCHI ACQUEI IN CONCESSIONE
-  PROFILO NUOVO MOLO
-  VIABILITA' URBANA DI ACCESSO - PROGETTO
-  VIABILITA' PORTUALE - PROGETTO