



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

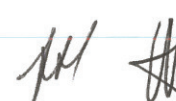
che si stipula, ai sensi dell'art. 58 della L.R. n. 36/1997 e s.m.i., fra AUTORITA' PORTUALE di GENOVA, REGIONE LIGURIA, PROVINCIA di GENOVA, COMUNE di GENOVA, per la modifica in aggiornamento dell'Accordo di Programma stipulato in data 4 aprile 2007 tra Regione Liguria, Provincia di Genova, il Comune 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;



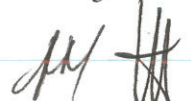
PREMESSO

- 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

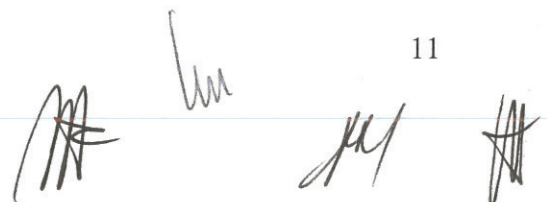
PREMESSO INOLTRE:

- 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

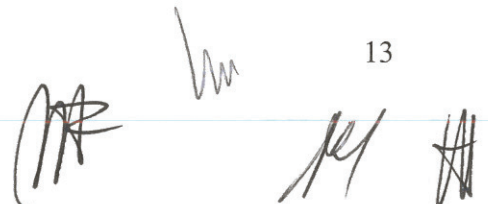
di pertinenza e in concessione alla Provincia di Genova;

- 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 Buozzi;

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

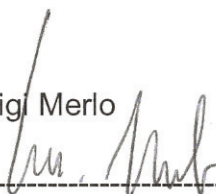


- tav. PU.04 - sistema dei parcheggi
- tav. PU.05 - schema viabilità e accessi
- tav. PU.06 - schema ripartizione funzioni attività
- tav. PU.07 - calcolo parcheggi pertinenziali, standard e servizi pubblici;
- tav. PU.08 - spazi e servizi pubblici
- tav. PU.09 - schema di attuazione progetto Unitario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

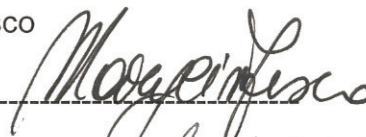
4. Norme di attuazione del Progetto Unitario avente valore di Schema di organizzazione urbanistica approvate con l'Accordo di Programma originario sottoscritto in data 7/04/2007 con evidenziazione delle modifiche apportate.

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

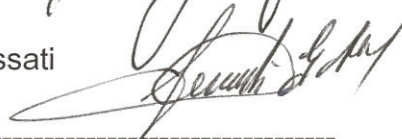
Autorità Portuale, in persona del Presidente Luigi Merlo



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.

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

44d

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: **edifici Hennebique di calata S. Limbania e di Calata Darsena**
ristrutturazione edilizia e riconversione funzionale degli edifici ~~Hennebique di calata S. Limbania e di Calata Darsena~~ **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 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 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 esi-

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

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

**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 ATTIVITÀ PRIVATE
- SEDI UNIVERSITARIE ESISTENTI
- RECUPERO EDIFICIO "CALATA DARSENA" PER FUNZIONI SCOLASTICHE (ISTI. NAUTICO)
- INTERVENTI RECUPERO EDIFICI CENTRO STORICO PER RESIDENZE UNIVERSITARIE E ABITAZIONI
- PARCHEGGI ESISTENTI
- PARCHEGGI IN PREVISIONE

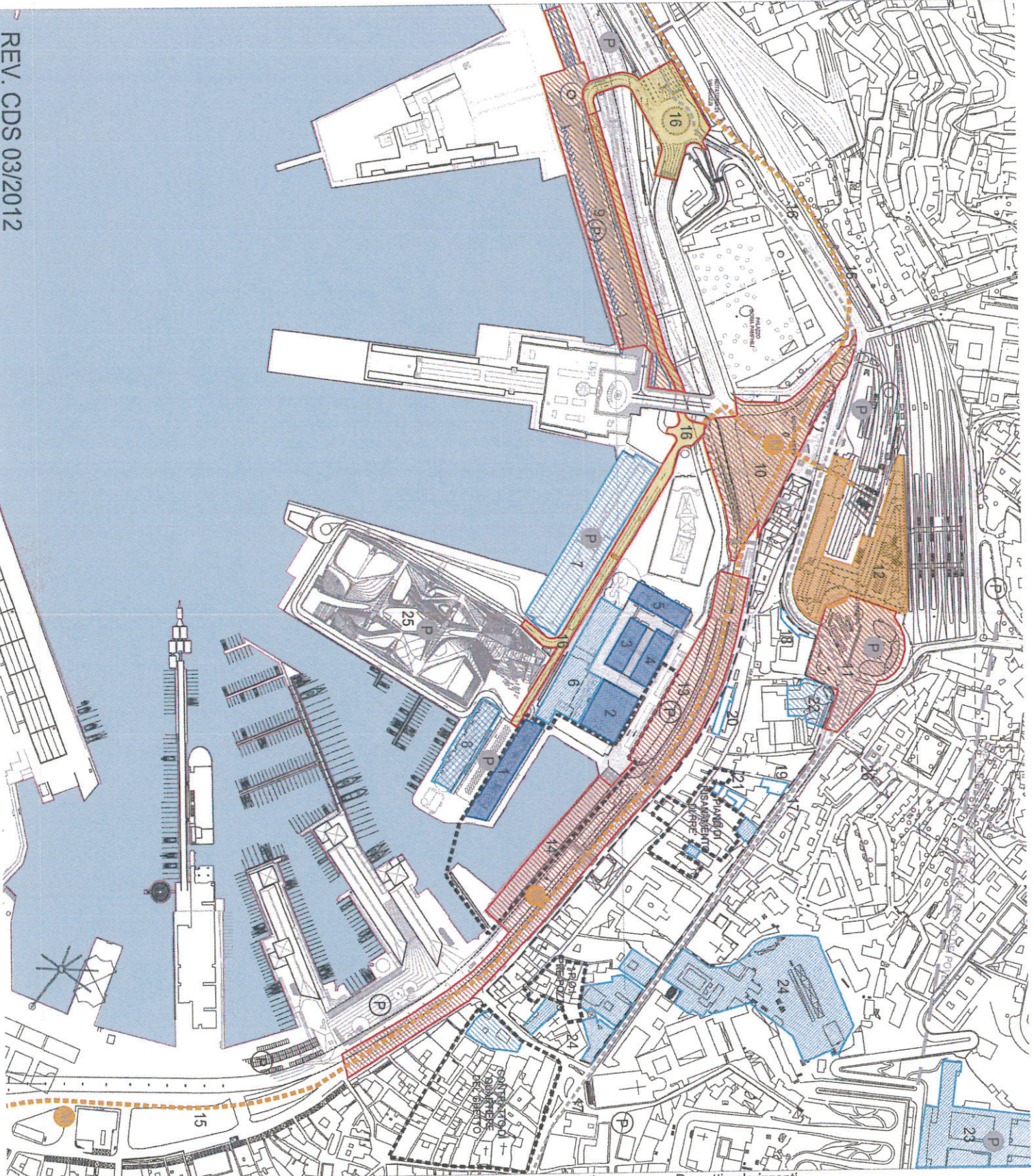
Progetti strutturanti

- PROGRAMMI COMPLESSI E PIANI DI RECUPERO (P.R.U., P.O.I., P.R.,...)
- AMBITO RESIDENZIALE E DA RIQUALIFICARE DEL PROGETTO UNITARIO IN AMBITO URBANO
- INTERVENTI INFRASTRUTTURE E VIABILITÀ: RECUPERO E ADEGUAMENTO FUNZIONALE STAZIONE PRINCIPALE
- LINEA METROPOLITANA
- STAZIONI METRO

Progetti polarizzanti

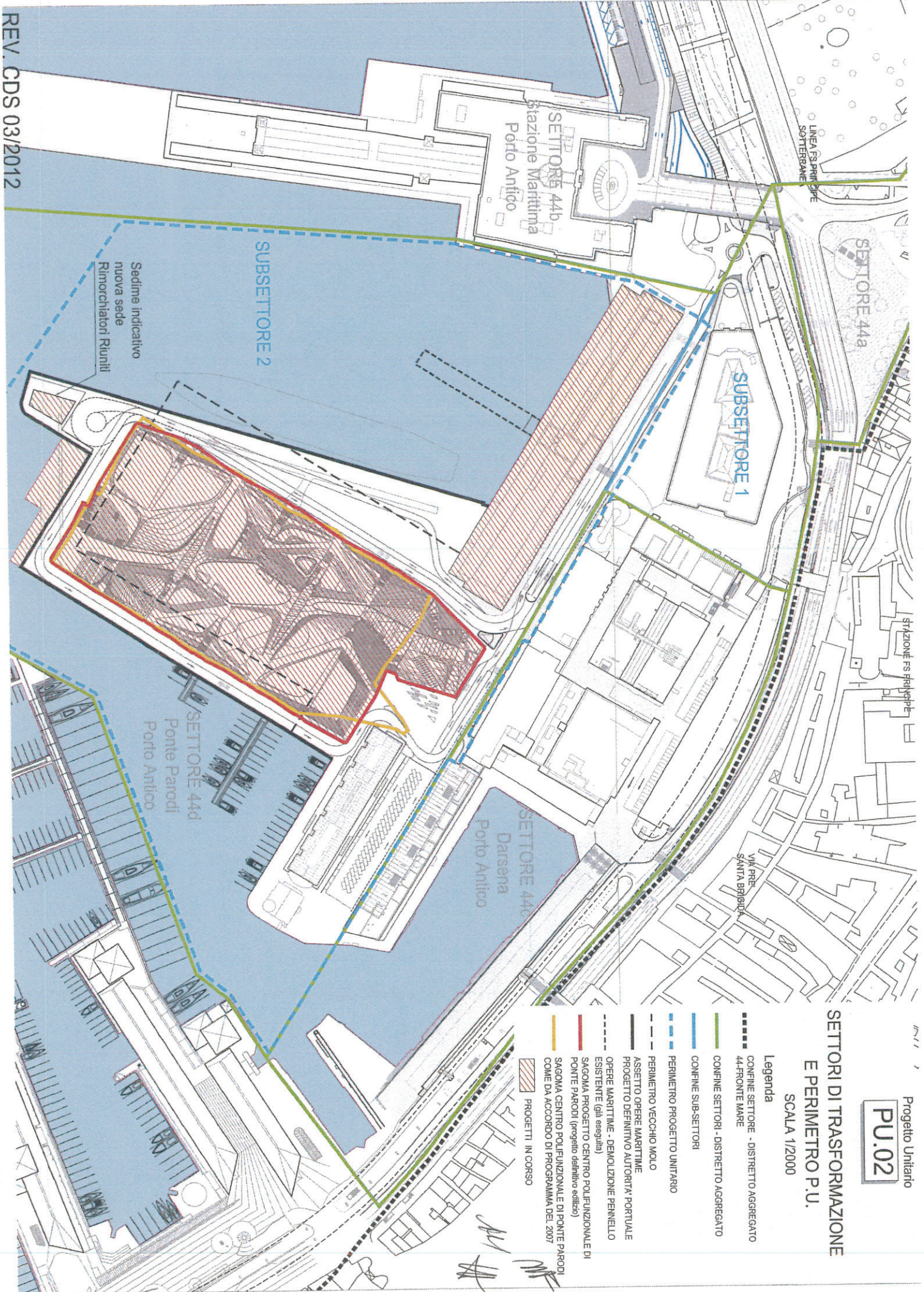
- PROGRAMMI COMPLESSI E PIANI DI RECUPERO (P.R.U., P.O.I., P.R.,...)
- AMBITO RESIDENZIALE E DA RIQUALIFICARE DEL PROGETTO UNITARIO IN AMBITO URBANO
- INTERVENTI INFRASTRUTTURE E VIABILITÀ: RECUPERO E ADEGUAMENTO FUNZIONALE STAZIONE PRINCIPALE
- LINEA METROPOLITANA
- STAZIONI METRO

- 1 - QUARTIERE GEMBALO
- 2 - QUARTIERE GALATA
- 3 - QUARTIERE CAFFA
- 4 - QUARTIERE METELLINO
- 5 - QUARTIERE TABARCA
- 6 - QUARTIERE SCIO
- 7 - HENNERIQUE
- 8 - ISTITUTO NAUTICO
- 9 - VIADOTTO CALATA ZINGARI
- 10 - NODO PIAZZA DEL PRINCIPALE
- 11 - PROGETTO PIAZZA ACCOAVERDE
- 12 - RECUPERO STAZIONE GENOVA PRINCIPALE
- 13 - VIA GRAMSCI
- 14 - CALATA VIGNOSO
- 15 - LINEA METROPOLITANA E COLLEGAMENTI CON STAZIONE FS E BANDININA DARSENA
- 16 - PROGETTO UNITARIO ACCESSIBILITÀ 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 MONTÉGAL LETTO



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

- Legenda**
- CONFINI SETTORE - DISTRETTO AGGREGATO
 - 44FRONTE 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

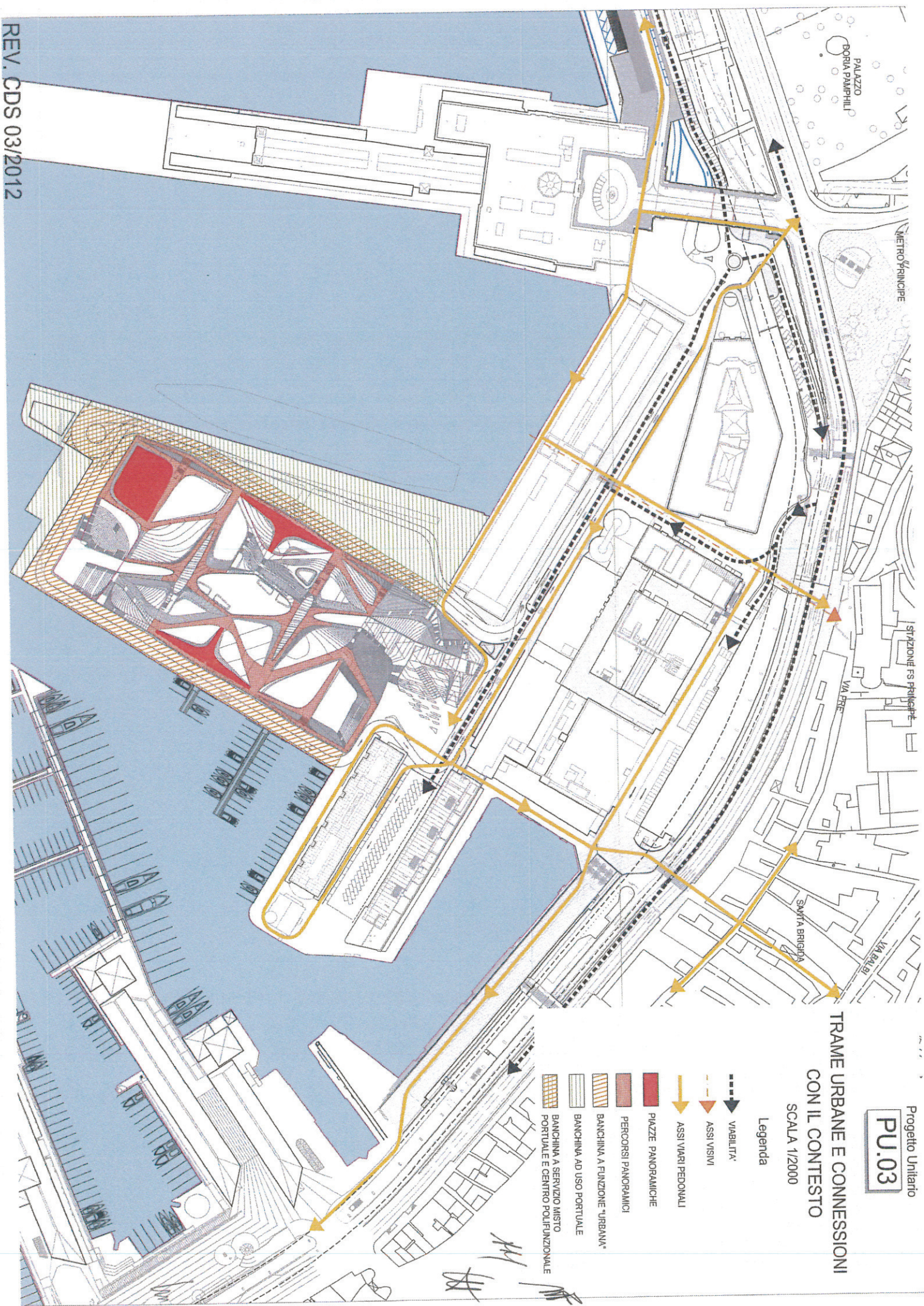


TRAME URBANE E CONNESSIONI CON IL CONTESTO

SCALA 1:2000

Legenda





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

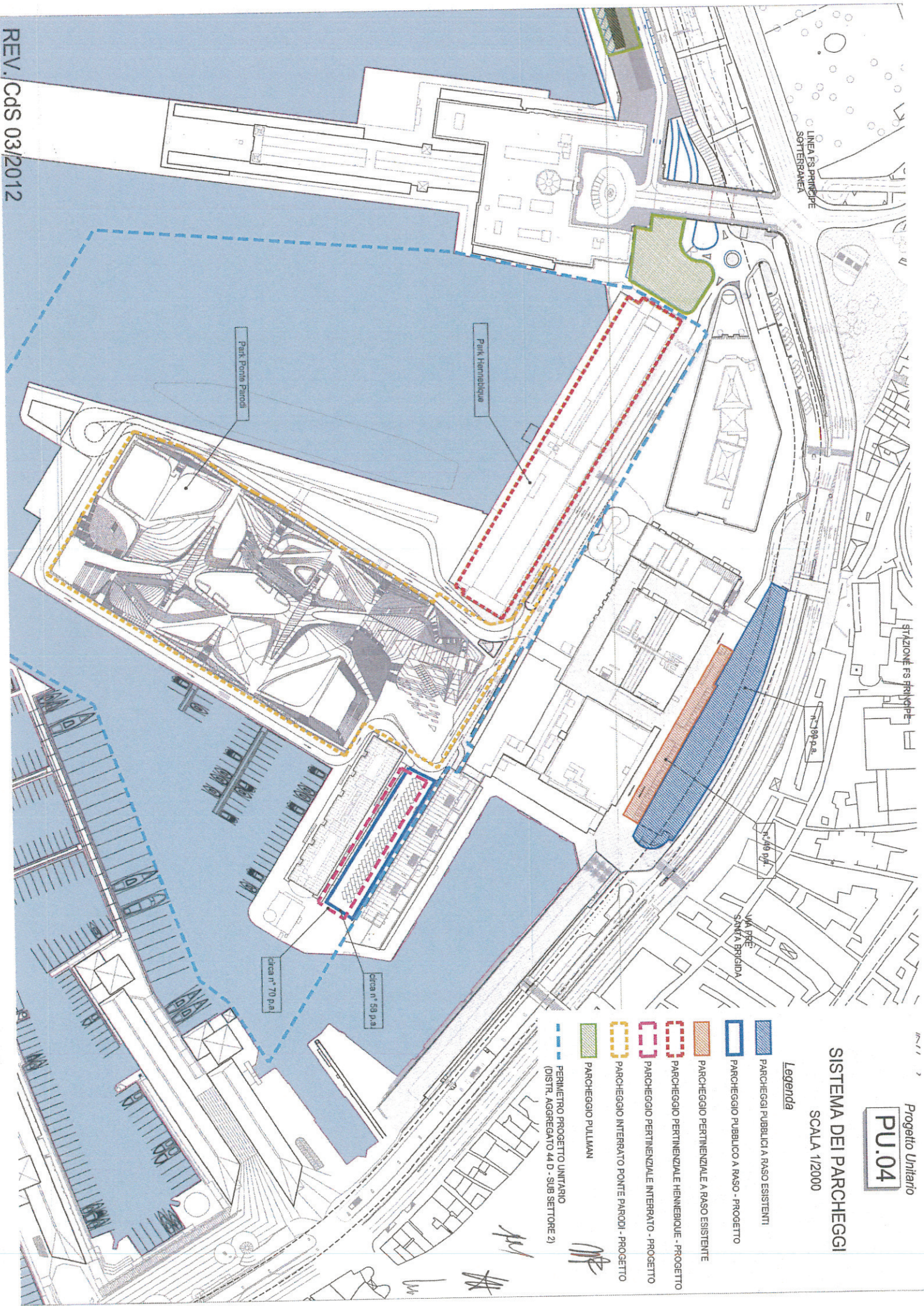


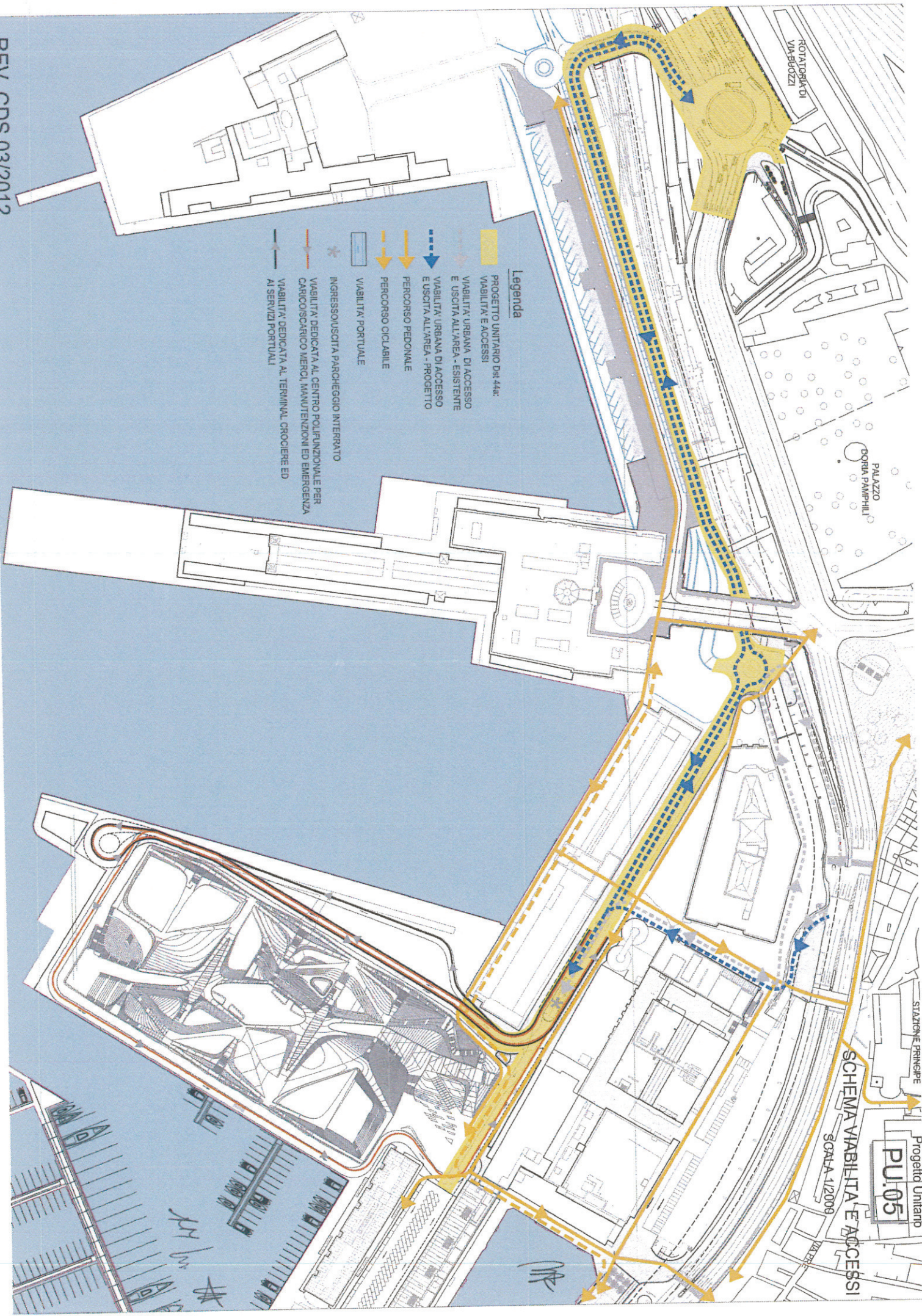
SISTEMA DEI PARCHEGGI

SCALA 1/12000










Legenda

-  PARCHEGGI PUBBLICI A RASO ESISTENTI
-  PARCHEGGIO PUBBLICO A RASO - PROGETTO
-  PARCHEGGIO PERTINENZIALE A RASO ESISTENTE
-  PARCHEGGIO PERTINENZIALE HENRIEBQUE - 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 DS1.44A:**
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 AI SERVIZI PORTUALI

Progetto Unitario
PU.05

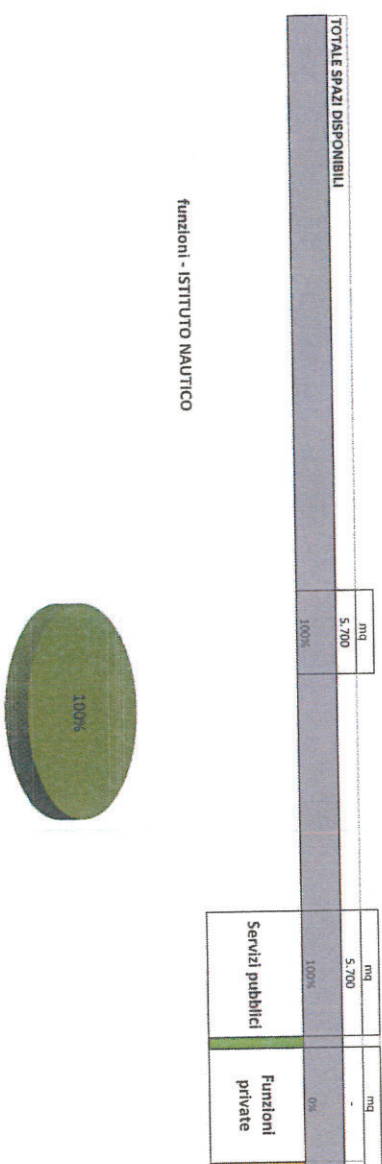
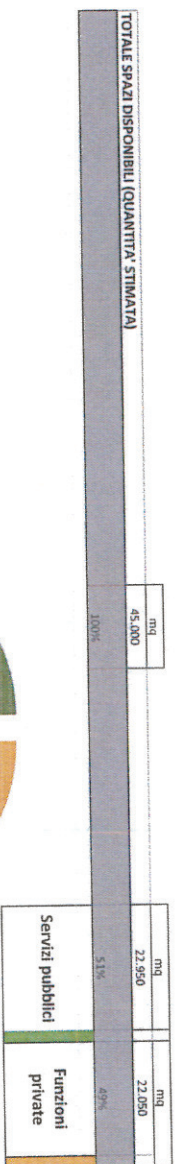
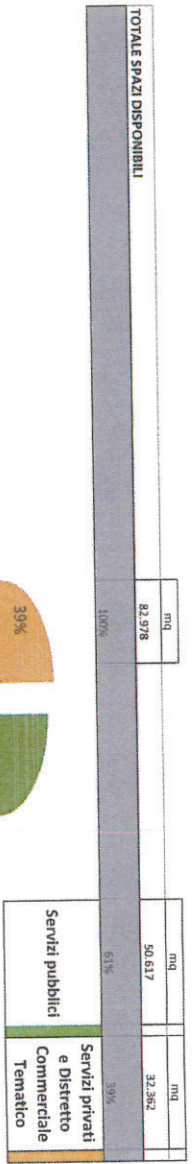
SCHEMA VIABILITA' E ACCESSI
SCALA 1/2009

STAZIONE PRINAPIE

PALAZZO
DONNA PAMPILLI

ROTATORIA DI
VIA BUCCHI

previsione di ripartizione tra spazi pubblici e privati

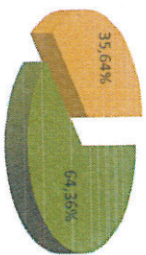


MP

AA *GA* *HH*

PROGETTO DEFINITIVO PONTE PARODI
superfici di progetto, calcolo parcheggi pertinenziali, standard e servizi pubblici

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

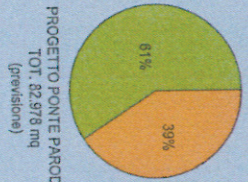
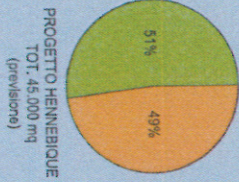
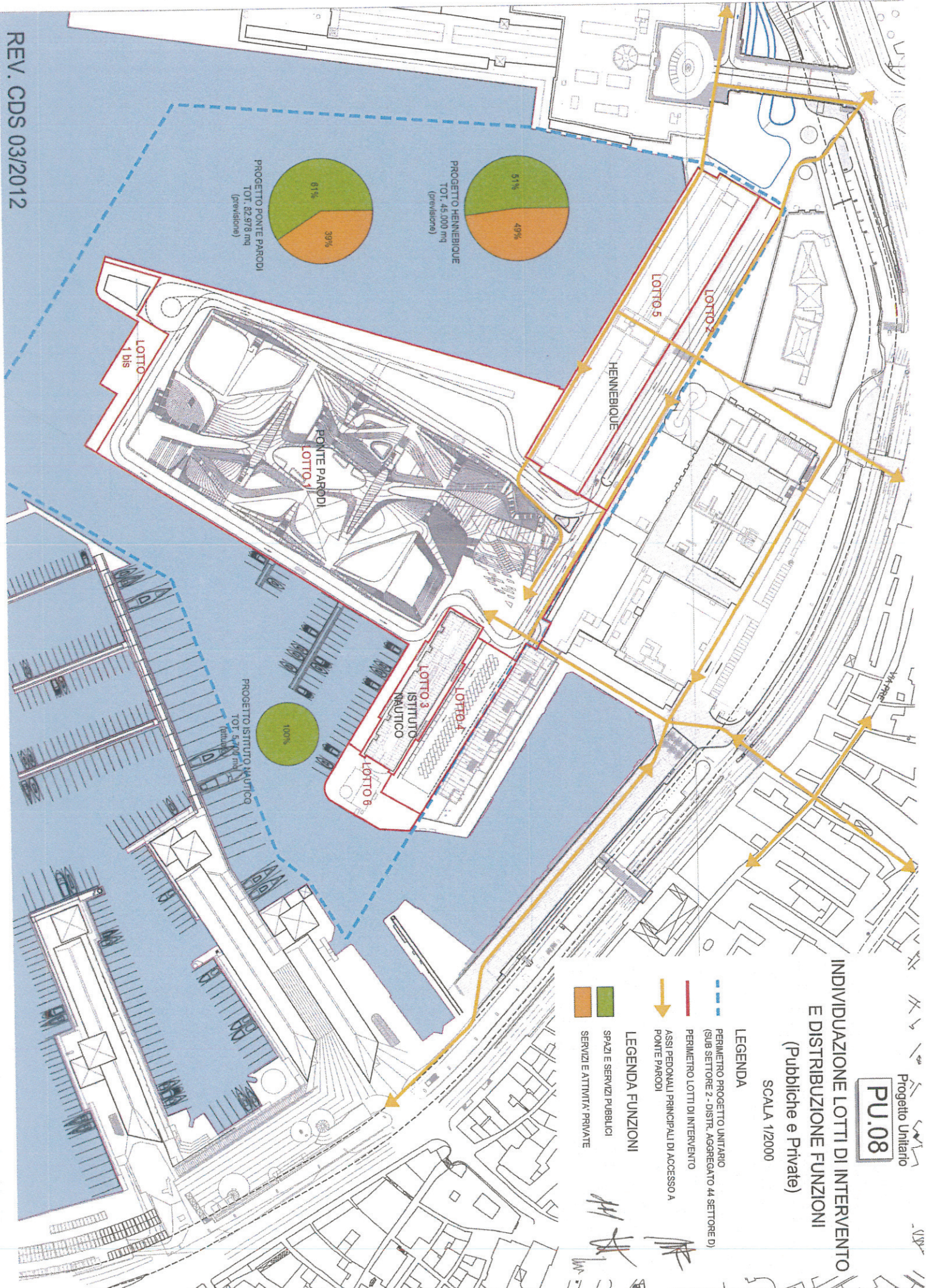


[Handwritten signatures and initials]

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

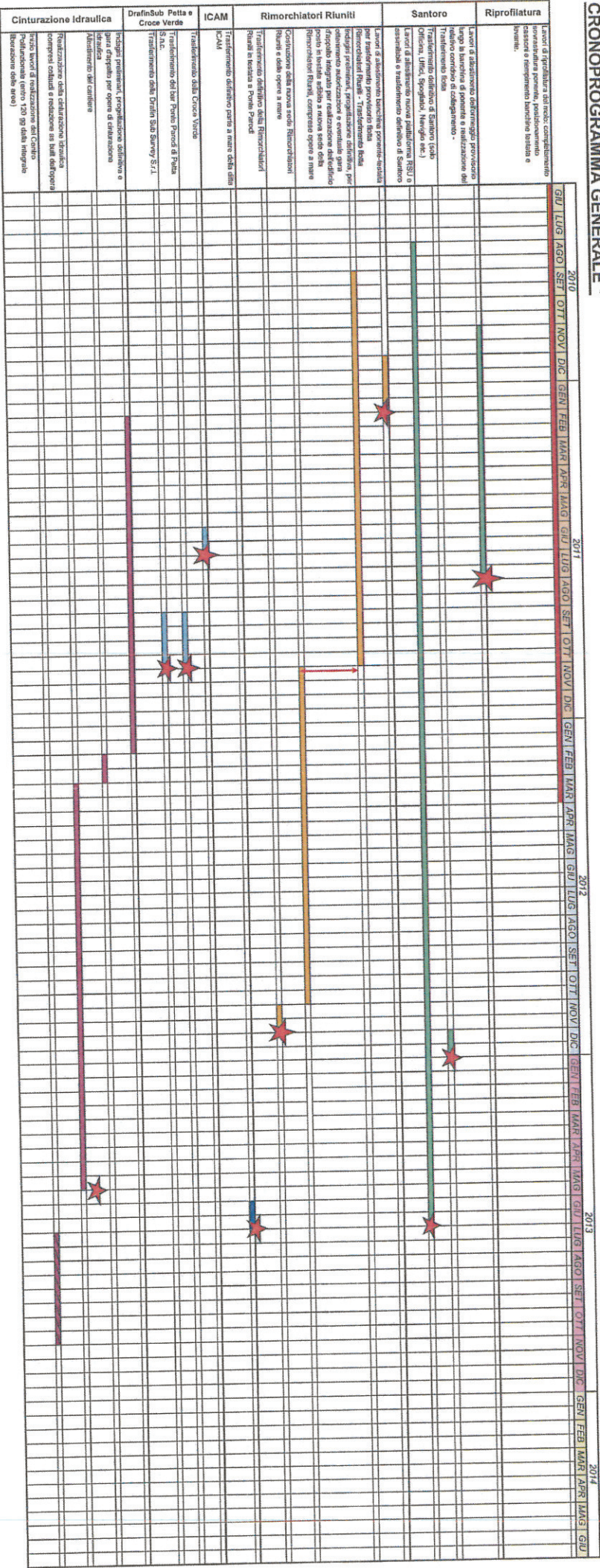
SCALA 1/2000

- 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

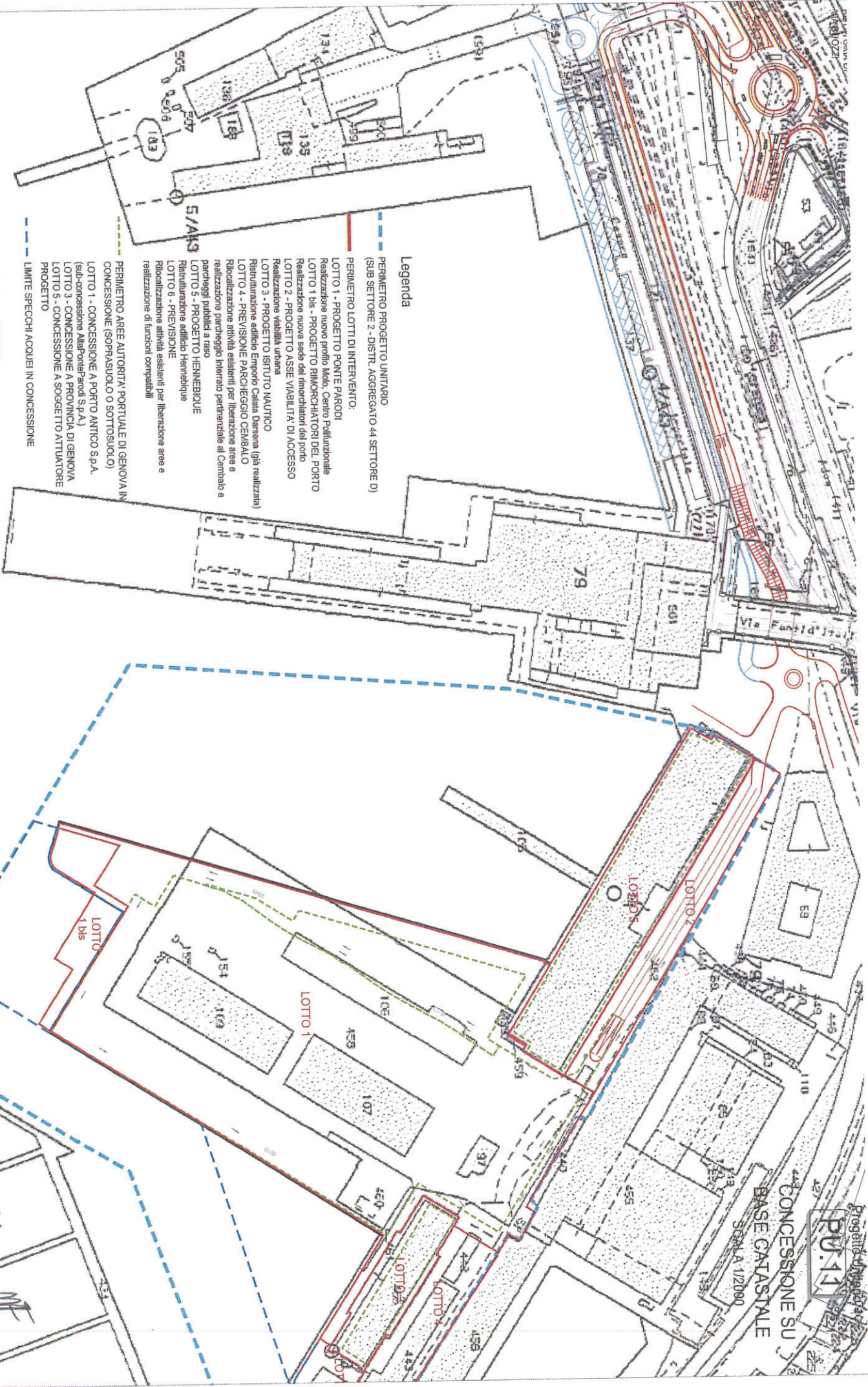




CRONOPROGRAMMA GENERALE *



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



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 ISTITUTO NAUTICO
Ristrutturazione edificio Emporio Calata Darsona (già realizzata)
 - LOTTO 4 - PREVISIONE PARCHEGGIO CEMBALO
Rilocalizzazione attività esistenti per liberazione area e realizzazione parcheggio interrato pertinenziale al Cambralo e parcheggi pubblici a caso
 - LOTTO 5 - PROGETTO HENNEBIQUE
Ristrutturazione edificio Hennebique
 - LOTTO 6 - PREVISIONE
Rilocalizzazione attività esistenti per liberazione aree e realizzazione di funzioni compatibili
- PERIMETRO AREE AUTORTA' PORTUALE DI GENOVA IN CONCESSIONE (SOPRASUOLO O SOTTOSUOLO)
- LOTTO 1 - CONCESSIONE A PORTO ANTICO S.p.A. (sub-concessione AltaPortarodi 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