



Ass. Amici di Pontecarrega
Passo Ponte Carrega, 7r
16141 - Genova - (GE)
info@amicidipontecarrega.it

Alla C.a. Direzione Urbanistica, S.U.E. e Grandi Progetti
Settore Urbanistica
Sportello Unico per le Imprese
Via di Francia, 1 - 16149 Genova

OGGETTO: Osservazioni riguardo la Conferenza dei Servizi, ex art. 10 - comma 3 L.R. 10/2012 e s.i.m., per l'approvazione del progetto dalla Talea S.p.a. e dalla Immobiliare '92 S.r.l. per la riconversione ad uso commerciale/ricettivo/connettivo urbano e servizi del ex officina Guglielmetti in via Lungo Bisagno Dalmazia (S.U. 294/2013), in variante al P.U.C. vigente, ai sensi dell'articolo 44 della L.R. 36/97 e s.i.m. ed in parziale modifica del Progetto Preliminare di P.U.C. adottato con D.C.C. n. 92/2011.

La segnalazione di problemi e questioni di carattere eminentemente procedurale esula dal campo di interesse di questa associazione; tuttavia dalla lettura del verbale della conferenza dei servizi per l'approvazione del progetto per la riconversione dell'area Guglielmetti sembrano emergere alcuni elementi il cui sviluppo potrebbe lasciare adito a perplessità.

Il progetto è definito già nel frontespizio come "in variante al P.U.C. vigente ai sensi dell'art. 44 della LR 36/97 e s.m.i."; l'ultimo comma di tale articolo richiama esplicitamente all'operatività delle misure di salvaguardia, di cui all'art.42 della stessa legge, nei confronti degli interventi in variante. Nella prassi, le richieste in variante (cioè in contrasto) al P.U.C. vigente, stante il regime imposto dalle misure di salvaguardia, dovrebbero ricevere un diniego senza il coinvolgimento del P.U.C. adottato, in attesa che il P.U.C. adottato divenga pienamente operativo.

Ma il progetto in questione si pone anche in "parziale modifica al Progetto Preliminare di P.U.C. adottato", definizione di difficile inquadramento procedurale e relativa a un tipo di richiesta che probabilmente avrebbe potuto avere un iter urbanisticamente meno ambiguo nei termini di "osservazione" al Piano.

Anche trascurando la questione relativa all'andare in variante al P.U.C. vigente, la modifica parziale del P.U.C. adottato dovrebbe comportare un procedimento di sospensione fino al momento della definitiva approvazione del nuovo strumento urbanistico.

Alla luce di tali osservazioni, ci sembra necessario che un immediato accoglimento da parte della Pubblica Amministrazione delle varianti proposte possa avvenire solo in virtù del riconoscimento in esse di un preminente interesse pubblico; a questo proposito, ci permettiamo di segnalare alcune questioni il cui accoglimento da parte del proponente andrebbero appunto in tal senso.

Queste sono le problematiche che emergono dal verbale della conferenza dei servizi:

- 1 Eccessiva altezza complesso alberghiero e inidoneo posizionamento impianti in copertura
- 2 Ridotta e disomogenea previsione di sistemazioni a verde
- 3 Eccessiva localizzazione di parcheggi in copertura
- 4 Impatto pannelli fotovoltaici
- 5 Opere di urbanizzazione - spazi pubblici/percorsi commerciali e sicurezza idrogeologica

1) La variante urbanistica è funzionale alla modifica delle destinazioni d'uso previste sia dal P.U.C. vigente per l'ambito speciale di riqualificazione urbana, ex officina Guglielmetti, n. 23h, sia dal P.U.C. adottato, operante in salvaguardia, ambito di riqualificazione urbanistica-urbana (ar-pu) n. 24 che recepisce la disciplina del P.U.C. vigente seppur con possibilità di alcune modifiche alle altezze e alle merci, introducendo la funzione ricettiva in sostituzione di quella produttiva e modificando la tipologia commerciale introducendo una ulteriore grande struttura di vendita in sostituzione della prevista media struttura di vendita.

inoltre la variante urbanistica modifica i parametri relativi alle altezze massime in quanto la normativa attuale prevede che l'altezza dei nuovi edifici previsti nell'area attualmente occupata dall'officina (settore

2) Non possa superare la quota del colmo dell'edificio attuale più alto, mentre la variante limita questa prescrizione alla sola destinazione commerciale, liberando completamente l'altezza degli edifici con altre destinazioni (albergo) in tal senso il progetto, se da un lato, mantenendo l'altezza attuale del complesso commerciale anche per la parte di nuova edificazione, consente la salvaguardia dell'affaccio dell'edificio posto lungo via Terpi verso la vallata, dall'altro, prevedendo la costruzione della struttura alberghiera/commerciale, che di fatto raddoppia l'altezza ritenuta vincolante dal P.U.C. vigente (reali m.12,40 dell'edificio Guglielmetti derivanti dalla differenza fra la quota 48,60 del colmo e quella del piano terra a quota 36,20), penalizza l'abitato retrostante che si sviluppa sul retro degli attuali capannoni AMT e lungo l'intera Salita alla Chiesa di Montesignano sino alla pregevole chiesa di San Michele Arcangelo.

l'altezza della struttura alberghiera (quota 68,60) è ancor più accentuata dalla previsione di sistemazione di tutti gli impianti tecnologici e di condizionamento sulla copertura, creando di fatto un ulteriore piano (quota 71,90). rispetto all'edificio più alto del complesso (Guglielmetti h m. 12) l'albergo raggiunge un'altezza reale massima di m 35,70 sempre calcolata con riferimento alla suddetta quota piano terra (da verificare rispetto alla quota del piano strada).

pur ritenendo idonea e riqualificante la nuova funzione proposta si ritiene fondamentale per la salvaguardia del tessuto edificato, ancora caratterizzato da case indipendenti con spazi verdi, orti privati e stabili con numero limitato di piani, già mortificato dall'irrazionale edificazione degli anni 60-70 (edifici di via Mogadiscio e i due palazzi di Ponte Carrega), l'abbassamento della struttura alberghiera sia mediante l'eliminazione del percorso commerciale nella parte basamentale dell'edificio, sia prevedendo un'altra articolazione della struttura in modo che l'altezza massima dell'edificio anziché riproporre quella anomala dei due edifici di via Lungo Bisagno Dalmazia medi la loro altezza con quella attualmente vincolante in base alle previsioni del P.U.C. dell'Officina Guglielmetti componendo uno skyline maggiormente armonico, sia mediante l'alloggiamento degli impianti tecnologici in altra posizione sicuramente attuabile considerata l'estensione dell'insediamento. in tal senso si ritiene che, a salvaguardia dell'ambiente urbano, la variante urbanistica debba stabilire nuovi parametri di altezza che consentano la realizzazione di una struttura innovativa ed auspicabile per la vallata, quale quella alberghiera, evitando l'eccessiva concentrazione volumetrica che, per forma e posizione, occlude l'affaccio dei fabbricati retrostanti e crea un eccessivo impatto visivo.

2) Si ritiene la sistemazione a verde pubblico prevista scarsa ed episodica. si nota una attenzione maggiormente curata nella porzione a monte, con la previsione di rampicanti a copertura dei parcheggi sul rinnovato attuale edificio Coop, peraltro di difficile gestione e manutenzione, alcune alberature a margine della piazza pubblica, che pare mal si rapportino con l'alto elemento strutturale di divisione col parcheggio e la totale assenza di verde per tutta la restante parte del nuovo centro commerciale e dell'albergo. si chiede la previsione di corposi diaframmi verdi che medino il passaggio fra le anonime sistemazioni in copertura a parcheggio, oltremodo scandite dagli impianti energetici, e il verde esistente

nella pendice della collina. Inoltre si chiede anche la previsione di un'area verde in sostituzione della rampa elicoidale di accesso alla copertura non più prevista.

Si ricorda di tenere in considerazione quanto richiesto in tema di "schermatura dei muri" sul lato monte che affaccia sui civici di Lungo Bisagno 65, 67 e Salita alla Chiesa di Montesignano, attraverso l'impiego di tecniche che limitino l'impatto del muro stesso con attraverso l'impiego di muri verdi verticali.

3) La dotazione di parcheggi pare eccessiva. deve essere ben rappresentata la dotazione minima prevista per legge, sia dal punto di vista commerciale che per l'attività ricettiva, la quantità destinata al parcheggio di interscambio e le tipologie di gestione (orari, manutenzione, etc.). anche in questo caso la previsione di copertura di tutti gli spazi a parcheggio con pergolati e /o tettoie per impianti crea di fatto un ulteriore piano emergente rispetto alla quota massima indicata. si rimanda al punto 2) per la richiesta di prevedere aree diversificate per la sosta mediate da sistemazioni a verde.

4) I pannelli fotovoltaici, così come previsti, sono di notevole impatto visivo per l'edificio soprastante. si chiedono soluzioni alternative sia mediando col verde sia diversificando il posizionamento e meglio integrandolo con le strutture prevedendo, ad esempio, alloggiamento di parte degli stessi sulle pareti interne del porticato emergente sul parcheggio in corrispondenza dell'attuale Coop, all'interno dei parapetti e, comunque, utilizzando materiali innovativi, integrati e non riflettenti o sostituendo gli stessi con altri sistemi.

5) Le opere di mitigazione del rischio idraulico, mediante rifacimento delle tombinature dei rii sottostanti piazzale Bligny, devono tenere conto di serie problematiche inerenti la scarsa portata delle condutture lungo tutta la via Mogadiscio a partire dagli insediamenti più recenti di Sant'Eusebio-via Valtrebbia, che non sono sufficienti a captare le acque meteoriche in caso di forti piogge, nonché le numerose sorgenti presenti nei terreni immediatamente a monte dell'area di intervento che hanno già provocato eventi franosi (non ultimo il tratto di muro di sostegno di Salita alla Chiesa di Montesignano all'imbocco da via Fratelli Chiarella, recentemente ricostruito dall'amministrazione comunale).

Sembra di scarsa portata dare rilievo fra le opere di urbanizzazione al rifacimento dei marciapiedi lungo la via Lungo Bisagno Dalmazia o all'adeguamento semaforico, della segnaletica e dell'illuminazione, opere che si ritengono correlate all'intervento privato. in tal senso riguardo agli spazi pubblici deve essere chiarita la funzione dei percorsi pedonali interni che, se funzionali alle attività commerciali, pare debbano essere ricompresi nel conteggio delle relative superfici.

Partendo dal presupposto che non siamo contrari alla riqualificazione dell'area ex officine Guglielmetti, anche se ci sarebbe piaciuta una diversa riconversione dello spazio, con strutture culturali, ricreative e aree verdi per un quartiere privo di queste (*es vedi Centro Civico Buranello*) e storicamente area di servizio della città.

Riteniamo che gli unici due incontri pubblici effettuati il 27/11/2013 presso Sala Punto Incontro Coop Valbisagno e il 09/12/2013 presso municipio IV media Valbisagno, a cui peraltro abbiamo partecipato, siano stati pochi e l'informazione alla popolazione sia stata scarsa e comunque non adeguata alla portata delle trasformazioni che avverranno nella vallata, in contraddizione con quanto afferma il Presidente del Municipio IV Media Valbisagno Agostino Gianelli nel verbale della seduta istruttoria della conferenza dei servizi del 18/12/2013.

Nonostante l'impegno da parte dei progettisti di Talea, rimaniamo comunque preoccupati per l'altezza dell'albergo sull'abitato dell'antico borgo di Ponte Carrega, e ci chiediamo se non sia possibile trovare all'interno del progetto un altro spazio di destinazione dove l'impatto visivo sia meno gravoso.

Ci chiediamo se l'abbattimento dei capannoni ad arco sia veramente necessaria e non riqualificabile (*alla Fiumara parte del corpo centrale del centro commerciale è stato ricostruito mantenendo l'aspetto esterno delle vecchie Officine Ansaldo come abbiamo potuto appurare dalle fotografie d'epoca consultando gli archivi Ansaldo*) per non snaturare completamente l'identità sia storica che paesaggistica di questo pezzo di Valbisagno.

Nelle ex officine del Littorio venne costruito il prototipo delle littorine “tipo Genova” che hanno fatto da scenario ad un pezzo importantissimo della nostra storia moderna ed il nome Romeo Guglielmetti è profondamente legato ad essa e alla storia della Resistenza in Valbisagno.

Pertanto riteniamo che l'intitolazione della piazza in copertura al caduto per la libertà Romeo Guglielmetti non sia opportuna e non rispetti la memoria del luogo e della persona in quanto viene difficile associare la memoria della Lotta Partigiana con la nuova destinazione commerciale del luogo.

Pur approvando lo sforzo dei progettisti Talea per quanto riguarda il progetto della piazza non ne condividiamo la filosofia. La nostra idea di piazza è pensata all'interno di un contesto urbano e non in un luogo completamente artefatto slegato e decontestualizzato dall'identità del quartiere.

Conoscendo il lavoro che la Coop svolge per mantenere viva e presente la memoria storica della Resistenza e la sua politica sociale riteniamo che terrà in considerazione le nostre osservazioni.

Associazione Amici di Pontecarrega

Genova, il dì 16/01/2014