COMUNE DI GENOVA

Direzione Urbanistica, S.U.E. e Grandi Progetti
Settore Urbanistica
Sportello Unico per le Imprese

Conferenza di Servizi, ex art. 10 - comma 3 L.R. 10/2012 es.i.m., per l'approvazione del progetto presentato dalla Talea S.p.A. e dalla Immobiliare '92 S.r.l. per la riconversione ad uso commerciale/ricettivo/connettivo urbano e servizi dell'ex Officina Guglielmetti in Via Lungo Bisagno Dalmazia **(S.U.294/2013),** in variante al P.U.C. vigente, ai sensi dell'art. 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.

Verbale della seduta istruttoria

18 dicembre 2013

Il giorno 18 dicembre 2013, alle ore 9.30, presso lo Sportello Unico per le Imprese, (sala riunioni al 24 Piano Via di Francia 1 "Matitone"), si è tenuta, in seduta istruttoria, Conferenza di Servizi, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 10 - comma 3 - L.R. 10/2012 e s.i.m., convocata con lettera prot. n. 365749 del 29.11.2013 (allegata), resa nota mediante pubblicazione sul sito internet del Comune di Genova ed ulteriormente pubblicizzata mediante pubblicazione di "rende noto" sul quotidiano IL SECOLO XIX, nell'edizione del 15.12.2013 (allegato), relativa a:

Progetto: S.U.294/2013

Richiedente: Talea S.p.A. e Immobiliare '92 S.r.l.

Progettista: Ing. Fortunato Della Guerra

Oggetto: riconversione ad uso commerciale/ricettivo/connettivo urbano e servizi dell'ex Officina Guglielmetti in Via Lungo Bisagno Dalmazia, in variante al P.U.C. vigente, ai sensi dell'art. 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.

Si procede alla lettura della lettera prot. n. 365749 del 29.11.2013 con cui è stata convocata l'odierna Conferenza di Servizi e della lettera prot. n. 366356 del 2.12.2013, con cui le Società richiedenti sono state informate della convocazione di cui sopra e della lettera prot. n. 344250 del 12.11.2013, in allegato alla quale copia del progetto è stata inviata al Presidente del Municipio IV Media Valbisagno, (lettere tutte allegate), dopodiché procede alla verifica dei presenti (per la quale si fa riferimento al foglio firma).

La Talea S.p.A., con sede in Savona, corso Ricci 211 r., iscritta alla Camera di Commercio Industria ed Artigianato della Provincia di Savona al numero 130573, (C.F. e P.I.: 02535130963) e la Immobiliare '92 S.r.l., con sede in in Savona, corso Ricci 211 r., iscritta alla Camera di Commercio Industria ed Artigianato della Provincia di Savona al numero 113515, (C.F. e P.I.: 09558320157) hanno presentato presso lo Sportello Unico per le Imprese istanza con la quale è stato richiesto avvio di procedimento per l'approvazione del progetto che riguarda la riconversione ad uso commerciale/ricettivo/connettivo urbano e servizi dell'ex Officina Guglielmetti in Via Lungo Bisagno Dalmazia in variante al P.U.C. vigente, ai sensi dell'art. 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. Progetto per l'approvazione del quale, ricorrendone le condizioni, in questa sede si avvia procedimento concertativo ex art. 10 - comma 3 - L.R. 10/2012. e s.i.m.

L'Arch. De Fornari, procede all'inquadramento urbanistico del contesto, con riferimento alle indicazioni della strumentazione urbanistica comunale vigente e di quella adottata, che costituiscono la disciplina di riferimento

- PUC vigente, comprende gli immobili oggetto dell'intervento, entro i confini del Distretto Logistico 23h, come risulta essere stato modificato per effetto della variante approvata con D.C.C. 50 del 6.7.2010 e resa efficace con Provvedimento della Provincia di Genova n. 5753 del 29.9.2010, disciplina in applicazione della quale la zona di intervento viene destinata ad attività produttive e commerciali compatibili, con funzione caratterizzante industria, artigianato movimentazione e distribuzione all'ingrosso.

Essa è suddivisa in due settori ove: nel settore 1, le funzione ammesse sono: grande struttura di vendita, limitatamente a quella esistente, direzionale, medie strutture di vendita, connettivo urbano, terziario avanzato, parcheggi di interscambio; nel settore 2 (coincidente con l'ex officina Guglielmetti), servizi pubblici, parcheggi pubblici, assistenza alla mobilità veicolare,esercizi di vicinato, pubblici esercizi, connettivo urbano, terziario avanzato, media struttura di vendita (nella accezione vigente al tempo, oggi "grande" a seguito della nuova disciplina di cui alla D.C.R. 31/2012), deposito e commercio all'ingrosso, parcheggi di interscambio.

Gli interventi previsti sono soggetti a progetto unitario e titolo edilizio convenzionato, trattandosi d'intervento di sostituzione edilizia che non determina la modificazione dell'assetto urbanistico dell'ambito.

Al fine di ottenere una razionalizzazione delle funzioni e una ricomposizione architettonica della totalità dell'area, è previsto il Progetto Unitario (P.U.) esteso a tutta l'area compresa nell'Ambito, vincolato al rispetto di specifici "Prestazioni e parametri urbanistici edilizi", che sostanzialmente prevedono la possibilità di incrementare del 20% la S.N.V. complessivamente autorizzata nel settore 1, essendo confermata la nuova S.N.V. pari al 25% della S.A. degli edifici esistenti nel settore 2 e può comprendere una sola M.S.V. (nella accezione vigente al tempo, oggi "grande" a seguito della nuova disciplina di cui alla D.C.R. 31/2012).

Infine vengono definite "le Prescrizioni particolari e livello puntuale di P.T.C.P." che prevedono che la riorganizzazione dell'esistente grande struttura di vendita privilegi l'affaccio su piazzale Bligny, mentre l'accesso veicolare deve avvenire dalla strada di sponda e da via Terpi, separando gli accessi della attività commerciali da quelle per le attività industriali e artigianali e il commercio all'ingrosso, e l'altezza dei nuovi edifici nel settore 2 non può superare la quota di colmo dell'edificio più alto esistente nello stesso settore.

- Il Progetto Preliminare di PUC, adottato con D.C.C. 92 del 7.12.2011, recepisce la sopra richiamata disciplina urbanistica del PUC vigente, con ulteriori possibilità di modificare le altezze in funzione dell'inserimento di attività produttive e di impianti per le energie rinnovabili sulle coperture, ammettendo anche aree di esposizione destinate alle merci speciali di cui alle leggi regionali 1/2007 e 23/2011.

  Il progetto si pone in variante sia al PUC vigente in quanto prevede l'introduzione della funzione " strutture ricettive alberghiere" sia al progetto preliminare adottato, in modifica del quale, per l'edificio maggior destinato ad albergo, si prevede altezza maggiore di quella oggi consentita, ed inoltre la variante e la modifica riguardano riduzione dei parametri edilizi, ferme restando le categorie e le consistenze previste per la funzione commerciale, distribuita nelle diverse strutture di vendita, su tutta l'area di proprietà.
  Si propone una rilevante riduzione delle superfici edificabili nel settore 2 e l'inclusione nell'Ambito dell'area "ex Chiarella" (rinunciando alla relativa fabbricabilità) sostituisce l'unica attuale funzione caratterizzante dell'intero Ambito "Industria, Artigianato e Movimentazione e distribuzione all'ingrosso delle merci" con due specifiche funzioni caratterizzanti per ciascun settore, confermando quale funzione caratterizzante del settore 1 le attività commerciali esistenti, articolate in grande struttura di vendita, medie strutture di vendita e esercizi di vicinato; prevedendo quale funzione caratterizzante del settore 2 la funzione ospitalità ricettiva; conferma la quantità di S.A. commerciale ammessa nel settore 2; conferma,

tra le funzioni ammesse nel settore 2 il connettivo urbano; conferma la quantità di SNV già ammessa nell'intero Ambito a fronte di un progetto Unitario; prevede un intervento unitario che consente la realizzazione di maggiori spazi d'interesse comune e pubblici, senza obbligo di demolizione dell'edificio esistente e funzionante nel settore 1; elimina, esclusivamente per la funzione ospitalità ricettiva, il vincolo relativo all'altezza, consentendo per questa funzione il superamento della quota di colmo della copertura dell'attuale edificio ex Guglielmetti.

Considerato quanto sopra, allo scopo di perseguire l'attuazione dell'intervento che attraverso la riorganizzazione progettuale dell'intera area , fornisce risposta ad esigenze che oggi nella vallata hanno risposte scarse o inadeguate, specie con riferimento al servizio alberghiero e alle dotazioni di spazi pubblici, offrendo occasione per la realizzazione di un parcheggio di interscambio con le linee urbane per il trasporto pubblico, interventi che nel loro complesso contribuiscono a migliorare la qualità della mobilità della vallata, è stata convocata Conferenza di Servizi ex art. 10 comma 3 della legge regionale 5 aprile 2012 e.s.i.m., appunto finalizzata alla approvazione del progetto in variante al P.U.C. vigente, ai sensi dell'art. 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, procedimento al quale sono state invitate a partecipare le Strutture di seguito elencate:

- **Provincia di Genova Direzione Pianificazione Generale e di Bacino** cui competono sia le verifiche - attribuite dalla L.R. 36/97 e s.i.m. – in merito alla legittimità del procedimento, relativamente all'approvazione della variante ai sensi dell'art. 44 della L.R. 36/97 e s.i.m., al vigente Piano Urbanistico Comunale, sia le valutazioni inerenti la compatibilità dell'intervento in relazione alle indicazioni del Piano di Bacino del torrente Bisagno nonché, ove si renda necessario, attivazione del sub procedimento finalizzato alla modifica della fascia fluviale dallo stesso attualmente identificata A*, coincidente con il Settore 1 dell'Ambito 23h;

- **Regione Liguria Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica,** al fine di verificare la sussistenza delle condizioni per procedere a modifica delle indicazioni del Progetto Preliminare di PUC, adottato con D.C.C. 92/2011

- **Mediterranea delle Acque S.p.A.**, al fine di condurre verifiche ed esprimere parere in ordine alla possibilità e modalità di esecuzione degli allacci alle reti nera e bianca comunali, degli scarichi provenienti dall'insediamento, come previsti dal progetto;

- **A.S.Ter. S.p.A.** al fine di verificare l'ammissibilità dell'intervento in relazione alle modifiche previste alla viabilità pubblica circostante e fornire, ove ritenuto necessario, indicazioni in ordine alle modalità esecutive per la realizzazione della stessa .

Per quanto riguarda valutazione dell'intervento sotto altri profili di competenza di Enti e Strutture diverse dal Comune , si prende atto che, al momento della presentazione del progetto, è stata prodotta:

- copia dell'avvenuto deposito presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, in data 1.10.2013, di istanza volta a conseguire valutazione dell'intervento sotto il profilo della conformità nei confronti delle vigenti normative in materia di prevenzione incendi;

- autocertificazione di conformità, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 20 comma 2 del D.P.R. 380/2001 e successive integrazioni e modifiche - sottoscritta ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 445/2000 dal Progettista, attestante la conformità dell'intervento nei confronti delle vigenti Norme Igienico Sanitarie;

- nota dei Legali Rappresentanti delle Società richiedenti da cui risulta che gli stessi provvederanno a presentare autonoma istanza presso la Regione Liguria Dipartimento Ambiente Ufficio Valutazione Impatto Ambientale, per attivazione di sub procedimento per la valutazione di screening del progetto e delle verifiche in materia di assoggettamento della variante a Valutazione Ambientale Strategica;

Per quanto riguarda valutazione di aspetti progettuali che riguardano materia la cui competenza è attribuita al Comune, sono state invitate a partecipare all'odierna seduta le Strutture sotto elencate le cui valutazioni - unitamente a quelle che saranno formulate dagli Uffici della **Direzione Urbanistica, S.U.E. e Grandi Progetti** cui è data attribuzione di svolgere le necessarie verifiche finalizzate alla definizione della Relazione Urbanistica sottesa alla approvazione della variante – concorreranno alla predisposizione di Deliberazione del Consiglio Comunale con la quale sarà espresso il parere sul progetto, approvata la correlata variante al P.U.C. vigente e formulata proposta alla Regione Liguria di modifica del progetto Preliminare di PUC adottato con D.C.C. 92/201, nonché, approvato l'Atto di impegno che sarà sottoscritto dalle Società, relativamente agli aspetti convenzionali connessi all'attuazione dell'intervento stesso:

- **Direzione Ambiente, Igiene, Energia - Ufficio Acustica,** in relazione a verifiche di ammissibilità dell'intervento e dell'inserimento delle nuove funzioni, nei confronti delle indicazioni della classificazione acustica del territorio comunale, ai sensi della L. 447/95 e della L.R. 12/95,

- **Direzione Ambiente, Igiene, Energia – Settore Energia,** al fine di acquisirne le valutazioni in ordine alla rispondenza puntuale dell'intervento:

  - ai requisiti di risparmio energetico ai sensi del Titolo VI del Regolamento Edilizio Comunale, approvato con D.C.C. 67/2010, nonchè quanto disposto dalla L.R. 22/2007 e suo regolamento di attuazione (RR 22.1.2009 n. 1) nonché dal D.Lgs 192/2005 e s.i.m. e dal DPR 59 art. 4;

  - ai requisiti di risparmio energetico ed in particolare i contenuti della relazione tecnica di cui all'art. 28 della L.R. 10/1991 e s.i.m. (schema come da allegato E del D.Lgs. 192/2005 e s.i.m.);

- **Direzione Mobilità** al fine di verificare la ammissibilità dell'intervento, in relazione al contesto viabilistico, nonché verifica dei contenuti e dell'adeguatezza del sistema di accessibilità e della dotazione di parcheggi, aspetti in relazione ai quali il progetto è stato corredato di "Relazione di Impatto Trasportistico", anche in ottemperanza a quanto dall'art. 17 comma 3.3 delle Norme di Attuazione Generali del Progetto Preliminare di PUC adottato con DCC 92/2011 -

- **Ufficio Geologico**, allo scopo di consentire verifiche di ammissibilità dell'intervento nei confronti delle Norme di Attuazione Geologica del vigente P.U.C., nonché in relazione alle Norme Generali del progetto preliminare di P.U.C., adottato con D.C.C. n. 92/2011, avuto particolare riguardo al contenuto dell'art. 14 "Prestazioni di sostenibilità ambientale", il quale al comma 5 reca indicazioni in ordine alla "permeabilità ed efficienza idraulica dei suoli", nonchè in relazione alle verifiche di

competenza del Comune , in merito alle indicazioni del piano di bacino del Torrente Bisagno ;

- **Settore Coordinamento Occupazioni Spazi Pubblici - Abbattimento Barriere Architettoniche,** per le verifiche del caso in relazione all'espressione di parere in ordine alla conformità dell'intervento nei confronti della normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche, relativamente agli sazi pubblici e di relazione ;

- **Direzione Manutenzione Infrastrutture, Verde e Parchi** al fine di verificare l'ammissibilità dell'intervento in relazione alle attribuzioni della Direzione attraverso valutazione dei Settori

  Strade, per quanto riguarda le modifiche ed integrazioni alla viabilità pubblica, avuto riguardo anche alla necessità di prescrivere a carico della parte Privata eventuali interventi a garanzia della stabilità dei manufatti stradali.

  Verde e Parchi, per quanto attiene le soluzioni proposte per le sistemazioni d'area a verde con funzione pubblica

L'Arch. Roberta Ferrari, di Talea s.r.l., procede l'illustrazione dell'intervento , ritenendo in via prioritaria precisare che la previsione del PUC vigente e di quello adottato di insediare attività industriali, artigianali, depositi e commercio all'ingrosso nella configurazione del "cash and carry", trova oggi una sostanziale impossibilità di applicazione stante la morfologia dei luoghi, la difficoltà per mezzi pesanti di accesso al sito, la ridotta disponibilità di spazi esterni, l'alto costo delle aree, la scarsa domanda di imprese nella zona, la difficile integrazione con le altre funzioni commerciali.

L'obiettivo di realizzare una incisiva riconversione e riqualificazione della zona, stante la conformazione delle aree, è raggiungibile attraverso un unico progetto che coinvolga entrambi i settori che costituiscono l'Ambito. Tale condizione è ammessa dalla disciplina urbanistica che prevede la possibilità di redigere un progetto unitario "P.U.", tuttavia la realizzazione di questa possibilità si scontra con la presenza di diverse aziende commerciali e di servizi esistenti nel complesso "Centro Bisagno" che, durante i lavori si troverebbero costrette a sospendere l'attività, con gravissime ripercussioni economiche e occupazionali.
Per tali ragioni la riconversione e riqualificazione del sito, assai complesso nella sua organizzazione, troverà attuazione solo se le attività produttive potranno essere mantenute in esercizio per la durata dei lavori di attuazione dell'intervento.
Il progetto che si pone in variante al PUC vigente ed in modifica al Progetto Preliminare di PUC, nei termini prima esposti dall'Architetto De Fornari , prevede una Superficie Agibile di progetto di mq. 26.247, inferiore rispetto alle quantità oggi ammesse dalla disciplina urbanistica della zona di intervento, che consentirebbe di realizzare una superficie agibile di totale di mq. 34989. di cui mq. 33.309 nell'Ambito 23h e mq. 1680 nell'area ricadente in zona DD. La Superficie Netta di Vendita pari a complessivi mq. 12.485, rimane invece invariata e cosi quantificata : mq. 6.463 derivanti dalla superficie esistente nel settore 1 incrementata del 20% (in coerenza con quanto ammesso dalla DCR31/2012) e mq. 6.022 corrispondenti al 25% della S.A. attribuita dalla strumentazione urbanistica al Settore 2

Le attività costituenti la funzione commerciale "distribuzione al dettaglio", come meglio illustrato sulle tabelle riportate nella Relazione di Progetto, rispettano l'articolazione delle diverse strutture previste dalla vigente disciplina urbanistica, sono:

- la realizzazione della sola nuova "grande" aggiuntiva non alimentare ;

- la ricollocazione della GSV esistente, ampliata nella sua superficie di vendita ("superstore") all'interno della quale gli spazi destinati alla vendita di generi alimentari sono contenuti nella superficie massima di mq. 2.500;

- la conferma di due Medie Strutture di vendita di generi non alimentari esistenti, che vengono ricollocate, con lieve incremento delle rispettive superfici di vendita;

- la realizzazione degli esercizi di vicinato (previste n. 21 unità) in cui prevalentemente verranno ricollocate le attività esistenti, pari a 13 unità;

Inoltre, rispetto alle indicazioni della vigente strumentazione urbanistica e di quella adottata:

- è confermata la funzione di connettivo urbano nella misura di mq. 2.153, con un incremento di n. 3 nuove unità rispetto alle 8 oggi esistenti nel Settore 1;

- il progetto garantisce la dotazione di aree standard articolati in spazi di parcheggio, piazze e spazi pubblici e verde nella misura complessiva di mq. 24.257; che risulta essere ampliamente maggiore della quantità prescritta determinata in mq. 17.160;

- i parcheggi pertinenziali della funzione commerciale sono conformi alla dotazione minima prescritta, calcolata con riferimento sia alle superfici di vendita previste, sia alla S.A. secondo i parametri più restrittivi tra la disciplina del PUC vigente, di quella del PUC adottato e della nuova programmazione regionale di cui alla D.C.R. 31/2012, come riportati nelle tavole di progetto, mentre i parcheggi pertinenziali per l'ospitalità ricettiva sono lievemente superiori in termini di superficie ma corrispondenti al numero di posti auto prescritti. In totale assommano a mq. 23.146 a fronte di mq. 22.225 complessivamente richiesti;

- le aree di carico e scarico merci sono superiori: complessivamente sono pari a mq. 2.734 a fronte di una dotazione minima richiesta ai sensi del PUC vigente di mq. 500, con accessi distinti e separati da quelli dei parcheggi pertinenziali e pubblici;

L'Ing Gianluigi Lino di Talea s.r.l., procede alla illustrazione degli ulteriori aspetti ed elementi progettuali, partendo dalla descrizione della struttura ricettiva (funzione caratterizzante del Settore 2, in luogo della attuale produttiva/artigianale, attribuita dalla struemtazioen urbanistica vigente da quella adottata) che risponde ad una esigenza fortemente espressa dalla Vallata. La struttura ricettiva è collocato nella porzione sud del complesso e costituisce assieme al centro catering e la struttura per il fitness il fulcro ricettivo dell'intervento. E' organizzato con la disposizione dei servizi a piano terra: centro catering, spazio fitness, e la hall dell'albergo con i relativi servizi di accoglienza. Le camere in numero di 158 sono collocate ai livelli superiori posti a quota +46,20 +52,60 +56,60 +60,60 +64,60.

L'opportunità di poter unificare in un unico complesso edilizio la nuova struttura alberghiera e il complesso commerciale, ampliato e profondamente riorganizzato nella sua composizione e nel sistema di circolazione sia dei mezzi pesanti, sia degli autoveicoli, ha orientato la proprietà a prevedere una struttura riqualificante, costituta da un complesso polifunzionale da sviluppare e consolidare quale punto di riferimento sociale, aggregativo e di servizi per

la vallata. Questa scelta ha indirizzato la composizione del progetto attorno a più temi, oltre alla ricerca di una maggiore connotazione architettonica ed imponenza dell'intero complesso edilizio per esaltare la valenza dello spazio urbano, il cui fulcro è costituito da piazzale Bligny.

La scelta di rendere più fruibile e integrata l'intera area con l'ambiente circostante ha portato a individuare "in primis" i collegamenti fra le varie zone al contorno dell'intero complesso polifunzionale, prevedendo l'abbattimento delle attuali recinzioni e la creazione di due ampi fronti porticati, su P.le Bligny e su Lungo Bisagno e a cercare un'organizzazione distributiva della struttura stessa incentrata attorno ad un sistema di spazi pubblici - sui quali disporre tutte le attività – da connettere al sistema della pedonalità della zona. Il fulcro degli spazi di relazione del complesso situati nella porzione destinata a commercio, è costituito da uno spazio articolato su due livelli, denominata dal progetto "Piazza Guglielmetti". Il livello più basso della piazza è collegato ai porticati disposti sui lati che si affacciano su piazzale Bligny e su Lungo Bisagno Dalmazia, quello superiore viene raccordato con via Terpi e l'abitato circostante. Un sistema di scale e ascensori collega i porticati, complanari alla piazza, con le strade esterne, che sono leggermente più basse. Sulla piazza superiore, che prospetta su via Terpi, attrezzata in parte per giochi bimbo e in parte composta ad anfiteatro per manifestazione del quartiere, gravitano i collegamenti pedonali della zona collinare soprastante..

Attorno al sistema degli spazi pubblici pedonali si affacciano le attività insediate nel complesso commerciale: sulla piazza interna inferiore si affacciano tutti gli esercizi di vicinato, assieme ad altre attività di servizio. Sul percorso pubblico che collega la piazza interna con piazzale Bligny sono disposti gli ingressi della nuova grande strutture di vendita, ed ancora sui porticati esterni sono collocate altre attività di servizio (in prevalenza connettivo urbano). Nella parte più a Sud, ben collegate ai parcheggi dell'intero edificio, sono stati ricollocati il "superstore", le due medie strutture non alimentari già esistenti (Upim e Brico Io) ed altre attività di servizio e di vicinato.

Non è di minor rilevanza il tema della viabilità e della sosta. In un territorio così difficile da urbanizzare è necessario dare risposte efficienti in termini di mobilità e di sosta.Il progetto è stato pensato per dotare l'intera area di una consistente quantità di parcheggi, oltre ai minimi richiesti, proprio per garantire al meglio la funzione di "parcheggio d'interscambio" prevista dal PUC, anche in relazione alle scelte della "tramvia e/o percorso pubblico in sede protetta".
La collocazione delle aree a parcheggio alla quota +36,20 mt., piano terra del complesso ma seminterrato rispetto a piazzale Bligny, e sulla copertura di parte dell'edificio, hanno permesso di ottenere un consistente numero di stalli, con una bassa occupazione di suoloe sono servite da più punti di ingresso e uscita, allo scopo di consentire un fluido smistamento dei flussi veicolari. Al parcheggio di pertinenza posto in copertura si accede e si esce da due punti contrapposti: uno posizionato su via Terpi, e l'altro in prossimità della rotatoria di via Ponte Carrega tramite un rampe che da quota strada di Lungo Bisagno Dalmazia portano alla copertura dell'edificio.
Rispetto alla soluzione progettuale che viene in questa sede illustrata (come rappresentata sugli elaborati messia disposizione dei Partecipanti al procedimento) a seguito di numerosi incontri con il Municipio e le realtà locali, che hanno offerto il loro contributo di conoscenza delle realtà territoriali e delle esigenze della Popolazione residente, si stanno mettendo a punto alcune significative modificazione al progetto, le quali, pur non modificandone essenzialmente le caratteristiche e l'impianto, prevedono :

- implementazione delle opere di urbanizzazione mediante la realizzazione di un locale che, ad integrazione dello spazio scoperto destinato a manifestazioni e rappresentazioni teatrali e musicali, offre occasione di svolgere tali attività al coperto, e valida alternativa al locale ove ha attualmente sede il " Teatro dell'Ortica" ,

- riduzione di un piano (oltre ad eliminazione di sovrastrutture in copertura) dell'Albergo, alla base del quale si prevede la realizzazione di una struttura fitness, una sala convegni ed un locale di ristorazione, aperti alla fruizione generalizzata senza vincolo di pertinenzialità alla funzione alberghiera;

- eliminazione della rampa carrabile elicoidale posta sul fronte sud del complesso, con vantaggio della percezione visiva dalle visuali sud e da chi in generale percorre Lungo Bisagno Dalmazia verso nord. La funzione della rampa elicoidale, senza alcuna modificazione del rapporto con la viabilità esterna, viene risolta all'interno del lotto di intervento con la costruzione di una rampa carrabile mono direzionale ubicata a ridosso del muro di contenimento di via Terpi, per accedere ai parcheggi in copertura, come prima descritto.

Le suddette modifiche progettuali, unitamente agli approfondimenti degli studi di fattibilità geologica ed idraulica, saranno messe a disposizione del Partecipanti alla Conferenza di servizi, non appena ultimata la redazione delle pertinenti elaborazioni.

Su richiesta del Geometra Biagiotti della Direzione Mobilità , circa chiarimenti in merito al regime patrimoniale del parcheggio di interscambio previsto in copertura dell'attuale edificio Coop, viene precisato che la proposta dell'Operatore di cederne la proprietà al Comune , dovrà essere attentamente valutata e considerata nell'ambito della verifica delle pattuizioni relative all'assolvimento delle obbligazioni dovute quale adempimento dello standard urbanistico, nell'ambito della definizione della necessaria Convenzione Attuativa dell'intervento nel suo complesso, analoga considerazione a valere anche a chiarimento di quanto richiesto dal Geometra Zecchini del Settore Verde e Parchi, in ordine alla previsione di spazi verdi che saranno ceduti al Comune , e per i quali è necessario prevedere eventuale regime di manutenzione a carico dell' Operatore.

L'ing. Righeschi dell'Ufficio Pianificazione Energetica, considerata la necessità di prevedere integrazione della documentazione progettuale, inerente gli aspetti di competenza, si dichiara disponibile ad fornire direttamente ai Progettisti le puntuali indicazioni del caso, allo scopo di addivenire alla produzione di elementi necessari alla conclusiva valutazione dell'intervento per i citati profili.

Al Dott. Claudio Falcioni dell'Ufficio Geologico, che chiede chiarimenti in merito alle verifiche geologiche, con particolare riferimento alla permeabilità del suolo (avuto particolare riguardo al contenuto dell'art. 14 "Prestazioni di sostenibilità ambientale" del progetto preliminare di PUC) da parte dell' Ing. Lino vengono forniti primi elementi di chiarimento, precisando che, unitamente alle elaborazioni concernenti la nuova soluzione progettuale, redatta secondo quanto in premessa descritto, saranno forniti tutti gli approfondimenti di natura geologica ed idraulica. Per quanto riguarda le verifiche idrauliche, su richiesta della Provincia, è stato redatto uno studio del regime idraulico del Bisagno sino alla Sciorba.

Il Presidente del Municipio Agostino Gianelli, fa una breve sintesi dei numerosi incontri pubblici che si sono tenuti sul tema e nel corso dei quali gli Operatori ed i Progettisti, hanno

illustrato gli interventi e raccolto le indicazioni che saranno tradotte nelle modifiche al progetto, appena illustrate dall'Ing. Lino e le motivazioni per le quali l'Organo di Decentramento ritiene che la riconversione delle ex Officine Guglielmetti rappresenti, un importante momento perla riqualificazione dell'intera vallata. Conferma che la realizzazione dell'albergo corrisponde ad una reale esigenza manifestata dal territorio in quanto, oltre ad essere importante in se, per quanto riguarda gli evidenti sviluppi occupazionali, costituisce offerta ricettiva in una significativa parte di Città che ne è completamente sprovvista, pur essendo nella stessa presenti numerose ed importanti dotazioni impiantistiche sportive, ove vengono svolti eventi ed attività agonistiche, inserite in circuiti non solo nazionali ma anche europei.

L'Arch De Fornari e l'Arch. Sinigaglia della Direzione Urbanistica S.U.E. e Grandi Progetti, in merito alla modifica al Progetto Preliminare di PUC, concordano circa il fatto che , ove il procedimento di Conferenza di Servizi, non trovi conclusione prima dell'adozione del Progetto Definitivo di PUC, la Civica Amministrazione dovrà farsi carico di introdurre nello stesso, indicazione normativa che, pur non potendo fare espresso riferimento al progetto in esame (in quanto non ancora approvato) ne richiami le destinazioni d'uso, le funzioni ed i parametri insediativi.

L' Arch. De Fornari, in conclusione di seduta, invita i Proponenti a produrre con la massima sollecitudine adeguato numero delle elaborazioni in parte integrative e parte sostitutive, come illustrate nel corso della seduta, affinché gli Uffici - nel termine stabilito all'art. 10 della L.R. 10/2012 e s.i.m., - possano far pervenire le valutazioni di competenza. Ritiene inoltre necessario puntualizzare che il procedimento avviato in questa sede, potrà trovare conclusione solo a seguito della acquisizione anche delle autorizzazioni, pareri ed altre forme di assenso comunque denominate, che costituiranno momento conclusivo dei sub procedimenti di cui è stato detto , nel corso della seduta.

Non essendoci altri interventi, il Presidente dichiara chiusa la seduta alle ore 11.30

L'Istruttore Servizi Tecnici
(Geom. Antonio Multari)

Il Funzionario Servizi Amministrativi
(Dott.ssa Lorena Casarino)

Il Funzionario Responsabile dell'Ufficio
(Geom. Sergio Cortesia)

Il Presidente
Dirigente Responsabile del Settore urbanistica
(Arch. Ferdinando De Fornari)