785

06 MAG. 2012
ARRIVO

Alla Sindaco del
Comune di Genova
Prof. Marta Vincenti
Via Garibaldi, 9
16124 GENOVA

al Direttore
Sviluppo Urbanistico e Grandi Progetti
Ing. Paolo Tizzoni
Via di Francia, 1
16154 GENOVA

al Responsabile Unico del Procedimento
Dirigente del Settore Urban Lab e Pianificazione in
Area Portuale
Arch. Anna Iole Corsi
Calata De Mari
16126 GENOVA

Oggetto :
PROGETTO PRELIMINARE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE ADOTTATO CON D.C.C. N. 92 DEL 7.12.2011

PRESENTAZIONE DI OSSERVAZIONI AI SENSI DELL'ART. 38, COMMA 2, LETTERA d) DELLA LEGGE REGIONALE 4 SETTEMBRE 1997 N. 36 e s.m.i.

Il sottoscritto Alessandro Brida, [redacted]
in qualità di Amministratore unico della Società Sviluppo Acquasanta S.r.l. presenta le seguenti osservazioni al Progetto Preliminare del Piano Urbanistico Comunale (PUC), ai sensi dell'art.38, comma 2, lettera d) della legge regionale 4 settembre 1997 n. 36 e *smi*.

Tali osservazioni sono in numero di una, allegate alla presente nota.

Genova, 05 maggio 2012

COMUNE DI GENOVA
PROTOCOLLO GENERALE
11 MAG 2012
N. 150075 SERV. SINDACO
DIR. SVIL URB.
URBAN LAB

URBAN LAB - PIANIFICAZIONE
PRESA IN CARICO 14 MAG. 2012
FASC. N° 73

DESCRIZIONE DELL'OSSERVAZIONE- MODIFICA RICHIESTA

La società Sviluppo Acquasanta S.r.l. è attualmente proprietaria di terreni sulle alture di Voltri Prà, per oltre 120 ettari così come perimetrati in rosso nella planimetria allegata.

Alfine di individuare catastalmente i beni si allegano le visure catastali con indicati tutti i mappali che genericamente ricadono al Catasto terreni alla sezione 3^, fogli di mappa 3, 10 e sezione 2^ fogli di mappa 22 e 23.

Premesso che:

Tali terreni sono stati oggetto per oltre venti anni di un progetto per la realizzazione di un campo da golf con strutture sportive e residenziali del quale si espone brevemente la storia:

- all'inizio degli anni '90, in occasione delle celebrazioni del '92, la Società SNAM presentava al Comune di Genova il progetto di un campo da Golf e strutture residenziali da realizzarsi in un'area di sua proprietà, della superficie di circa 84 ettari, situata nell'entroterra di Voltri e Prà, non lontano dall'abitato di Acquasanta.

  Il progetto, sottoposto all'esame dei competenti uffici Regionali e della Conferenza dei Servizi, veniva poi ritirato dalla proponente;

- qualche anno più tardi la Società Sviluppo Acquasanta Srl, che nel frattempo aveva acquisito dalla Società Pro Agri di Milano un appezzamento di terreno della superficie di circa 120 ettari confinante con la detta area SNAM, presentava al Comune di Genova il progetto di un complesso sportivo con campo da golf a 18 buche, attività complementari, attrezzature di servizio e strutture residenziali, formalmente uno Strumento Urbanistico Attuativo (S.U.A.) protocollato al n. 339/95, che veniva esaminato dalla Commissione Edilizia Integrata in quattro sedute, il 10/1/96, l'8/5/96, il 12/6/96 ed il 16/4/97 e da questa approvato.

  Contemporaneamente veniva messo a punto lo schema della Convenzione per l'approvazione finale del progetto;

- il 16/7/1997 il Consiglio Comunale adottava una Variante al Piano Regolatore Generale, nella quale le aree della SNAM e della Pro Agri venivano riunite, con la formazione di un unico Comparto denominato "Settore di Trasformazione 7/3 - Golf e attrezzature per il tempo libero" (allegato 3).

  Conseguentemente la Sviluppo Acquasanta Srl si è attivata per assicurarsi anche la disponibilità del fondo SNAM ed ha elaborato una nuova proposta di intervento che, a fini turistici, prevedesse l' ampliamento del campo da golf a 27 buche, l'ampliamento del parco pubblico e la realizzazione di strutture con destinazione turistica,

  (L'intervento in oggetto è stato esaminato il 31/3/1998 nel corso di una riunione preliminare indetta dalla Regione Liguria al fine di verificare la procedibilità di un Accordo di Programma in merito);
- dopo l'approvazione Regionale, il Consiglio Comunale, con deliberazione 10/7/2000 n. 90 ha definitivamente approvato il PIANO URBANISTICO COMUNALE (P.U.C.), nel quale l'area oggetto di intervento è stata ricompresa nel *"Distretto 4 – Golf e attrezzature per il tempo libero – Circoscrizione VII Ponente (Voltri, Prà)"* con conseguente definizione della disciplina degli interventi, delle prestazioni e dei parametri urbanistici ed edilizi;
- in data 31/10/2000 la Sviluppo Acquasanta richiedeva pertanto l'attivazione della procedura di Accordo di Programma, avente valore di P.U.O. in variante al Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico Regionale, per l'approvazione di un complesso sportivo con un campo da golf a 27 buche, attività complementari, attrezzature di servizio, strutture ricettivo residenziali e di soggiorno, in località Acquasanta, Genova.

  In data 13/5/2002 ha avuto luogo una prima seduta di Conferenza dei Servizi per la definizione dell'Accordo suddetto.

  In data 20/6/2002 è stata riconvocata la sopra detta Conferenza in quanto in occasione della precedente non tutti i soggetti interessati erano stati convocati in tempo utile ed in tale occasione Comune e Regione hanno convenuto che non era possibile procedere ulteriormente senza il preventivo assenso

dell'amministrazione Comunale da ottenersi mediante deliberazione del Consiglio Comunale (ex art.58, punto 5, della legge Regionale n. 36/97 come modificato con legge regionale n. 19/2002) in relazione al contenuto dell'Accordo di Programma, prima dell'effettuazione della Conferenza referente.

Dopo circa un anno, l'Amministrazione civica con Delibera C.C. del 28/07/2003 n. 63/2003 adottava il preventivo assenso per la definizione dell'Accordo di Programma tra Regione Liguria ed il Comune di Genova;

- in sede di istruttoria, a seguito delle verifiche ed approfondimenti riguardanti gli aspetti normativi e progettuali è emersa la necessità di apportare significative modifiche alla proposta avanzata dalla Sviluppo Acquasanta Srl allo scopo di migliorarne l'assetto compositivo e paesaggistico.

  La Sviluppo Acquasanta Srl ha conseguentemente provveduto a rielaborare la proposta progettuale adeguandola alle disposizioni del nuovo P.U.C ed in data 8/11/2005. ha depositato la nuova documentazione in sostituzione di quella allegata alla Deliberazione del 2003.

  A fronte di questo la civica Amministrazione ha ritenuto indispensabile dare avvio ad un nuovo procedimento istruttorio acquisendo pertanto un nuovo Preventivo Assenso che è stato finalmente rilasciato con deliberazione del Consiglio Comunale n.119 del 19/12/2006;

- Il 9/04/2008 il Comune di Genova ha indetto la **Conferenza dei Servizi n. 12/08** ai sensi dell'art.58, comma 5, della L.R. n.36/1997 come modificato con la L.R. n.19/2002, **per la definizione dell'Accordo di Programma relativo all'approvazione di un campo da golf a 27 buche, attrezzature di servizio, strutture ricettivo-residenziali e di un parco pubblico, in località Acquasanta, avente valore di P.U.O.;**

- infine, il giorno 7 aprile 2011 la Conferenza dei Servizi, in sede deliberante, ha stabilito che : " *non sussistono le necessarie condizioni di assenso e di condivisione del progetto di PUO in oggetto indicato e, dunque, risulta impossibile procedere alla conclusione dell'Accordo di Programma avviato con*

la D.C.C. n. 119/2006, dovendosi disporre la restituzione del progetto al soggetto proponente per la sua eventuale rielaborazione".

Preme sottolineare che le motivazioni addotte alla bocciatura del progetto erano sostanzialmente già note alla Pubblica Amministrazione ancor prima dell'inserimento nel PUC del 2000 del *"Distretto 4 – Golf e attrezzature per il tempo libero – Circoscrizione VII Ponente (Voltri, Prà)"* e che ogni eventuale rielaborazione del progetto viene ora impedita dall'eliminazione del detto "Distretto 4" dalla nuova normativa;

- i nuovo strumento urbanistico adottato ha inserito la quasi totalità delle aree di proprietà in zona AC-NI Ambito di conservazione del territorio non insediato, applicando invece per una residua parte la zona AR-PA.

Si precisa che:

la Sviluppo Acquasanta Srl prende atto che la Pubblica Amministrazione non è più interessata alla realizzazione di un progetto di tale portata, ma allo stesso tempo ritiene che un area accorpata di oltre 120 ettari a ridosso della città di Genova meriti un'attenzione particolare al fine di una sua riqualificazione ambientale.

Tali aree allo stato attuale risultano parzialmente abbandonate pur essendo state in passato coltivate.

Ciò in conseguenza del fatto che proprio in vista della trasformazione del territorio in campo da golf e già con il precedente allontanamento di alcuni nuclei ormai da oltre venti anni il territorio non ha avuto più alcun intervento di manutenzione né di cura dei terreni.

La proprietà è attraversata da una strada carrabile che permette di raggiungere la maggior parte di terreni ed i pochi edifici presenti.

L'andamento del terreno non è particolarmente scosceso e la zona boschiva non è molto sviluppata; diversamente vi sono alcuni pianori di estremo interesse.

La distanza dai servizi pubblici e dalla scuola oltre che dai negozi è limitata ad un raggio di circa un chilometro.

Sulla scorta di quanto sopra riportato si chiede che:

venga eseguito un dettaglio più puntuale dello studio del territorio, proponendo genericamente una modifica della destinazione del PUC ed individuando in un Ambito di Riqualificazione la destinazione da apportare.

In tale modo si vorrebbero ottenere le seguenti finalità:

- possibilità di insediare aziende agricole che recuperino la proprietà
- incremento di un minimo carico insediativo, tenuto conto della vastità del terreno, così da poter fornire un elevato grado di sicurezza a Coloro che si insediano nelle aziende
- realizzazione di percorsi pubblici con aree di sosta e panoramiche
- recupero dei manufatti esistenti con la possibilità di realizzare anche attività ricettive

Considerato il percorso subito dalla proprietà negli ultimi quindici anni, tenuto conto che si tratta di un vasto terreno alle spalle della città, già raggiungibile carrabilmente, con una unica titolarità si propone una revisione di quanto indicato nel PUC per la quale si ipotizza necessario un sopralluogo alla proprietà per meglio identificare criteri, localizzazioni e caratteristiche delle norme di intervento.

Nello studio da eseguire si dovrà tenere conto anche delle indicazioni del P.T.C.P. che identificano l'area in parte come ANI-MA ed in parte come IS-MA.

Si puntualizza solamente nello specifico, a prescindere da quanto sopra scritto, che una limitata porzione di terreno avente accesso differente dalla totalità restante e separato fisicamente da questa, ricadente in zona AC-NI ed identificato dai mappali della sezione 3^, foglio 3, mappali 146, 148, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 158 confinante con la zona AR-PA, presenta caratteristiche tali da poter essere trasformato anch'esso in zona AR-PA.

Distinti saluti

(Brida Alessandro)

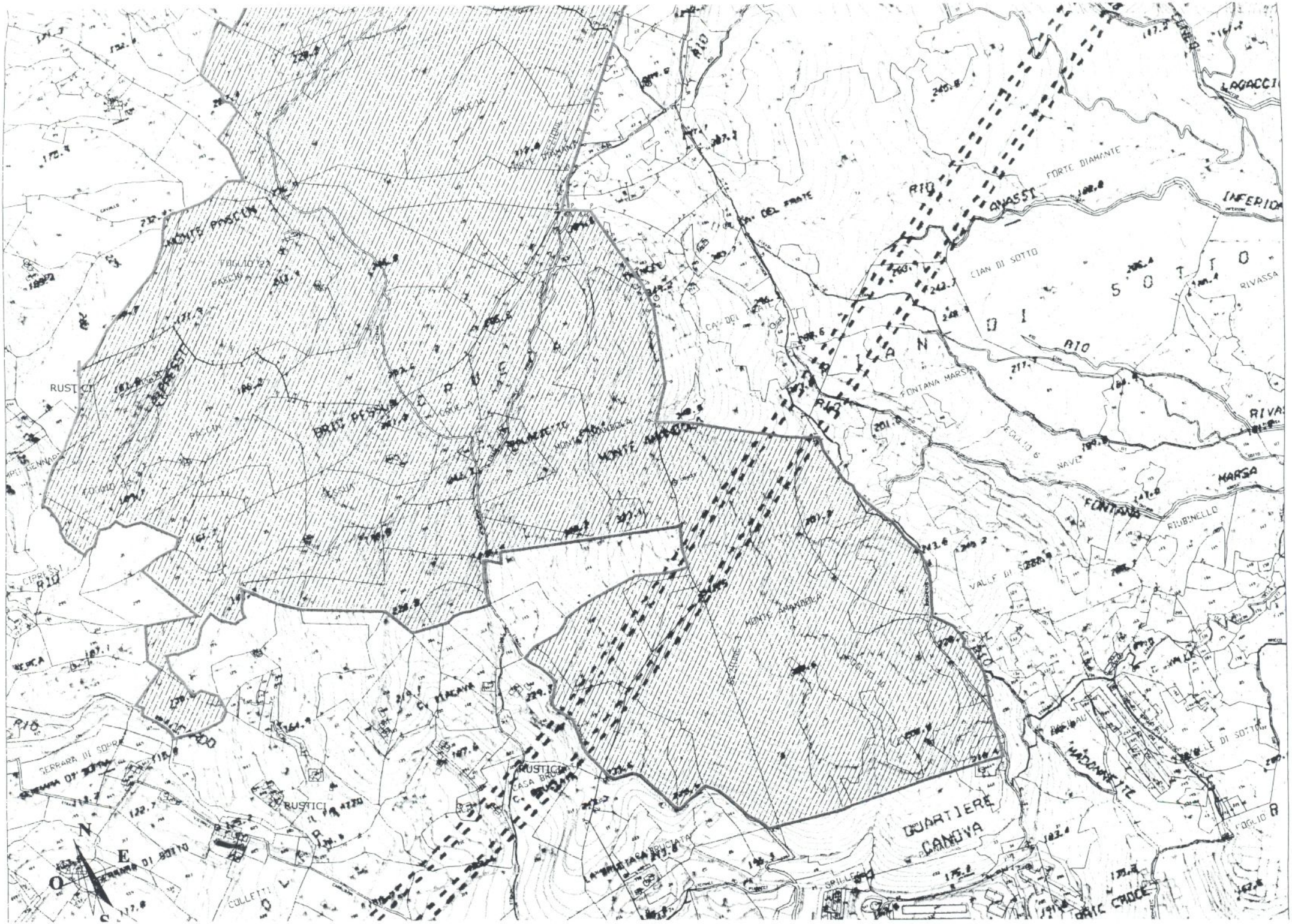
Allegati:

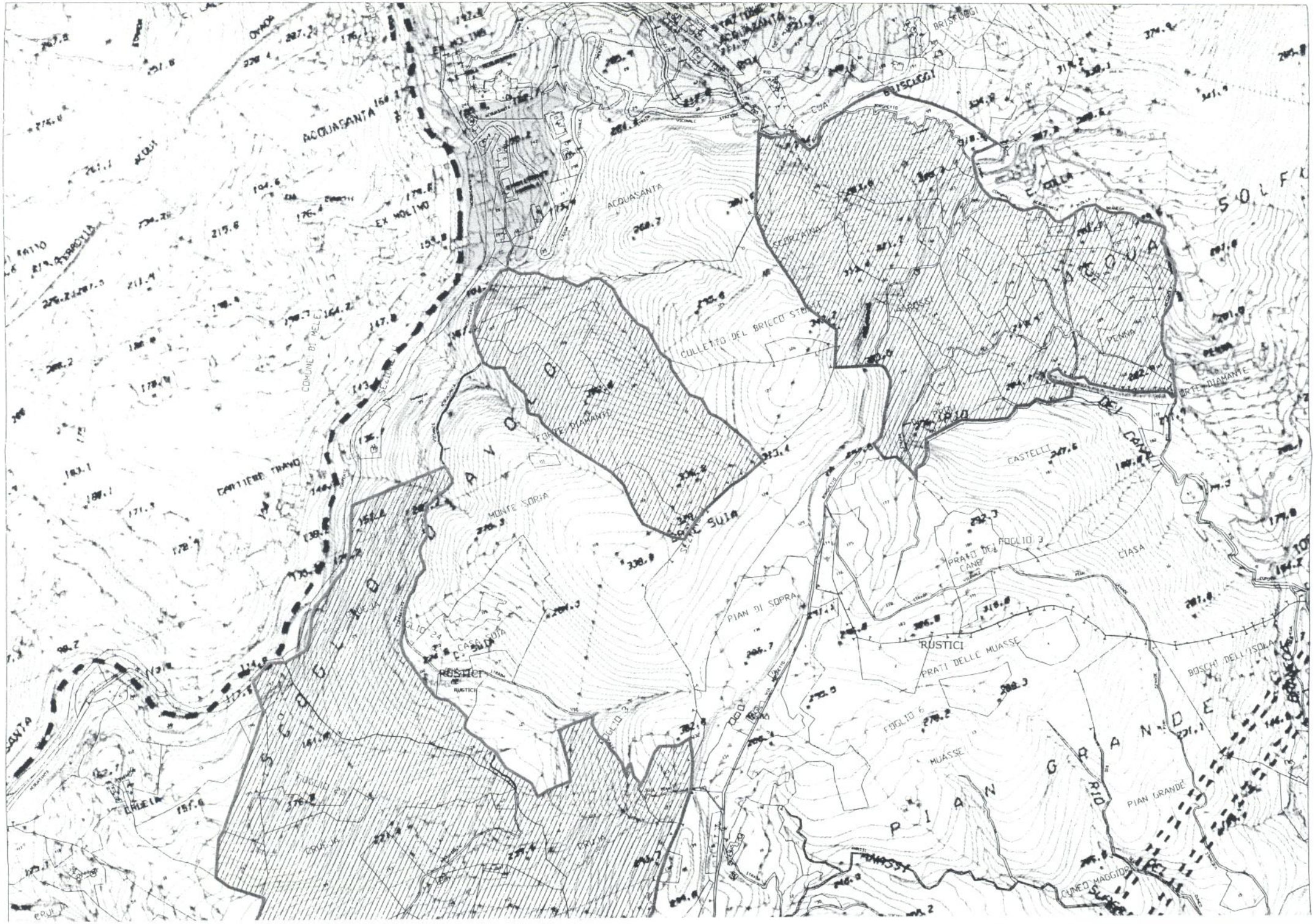
n. 1 visure catastali

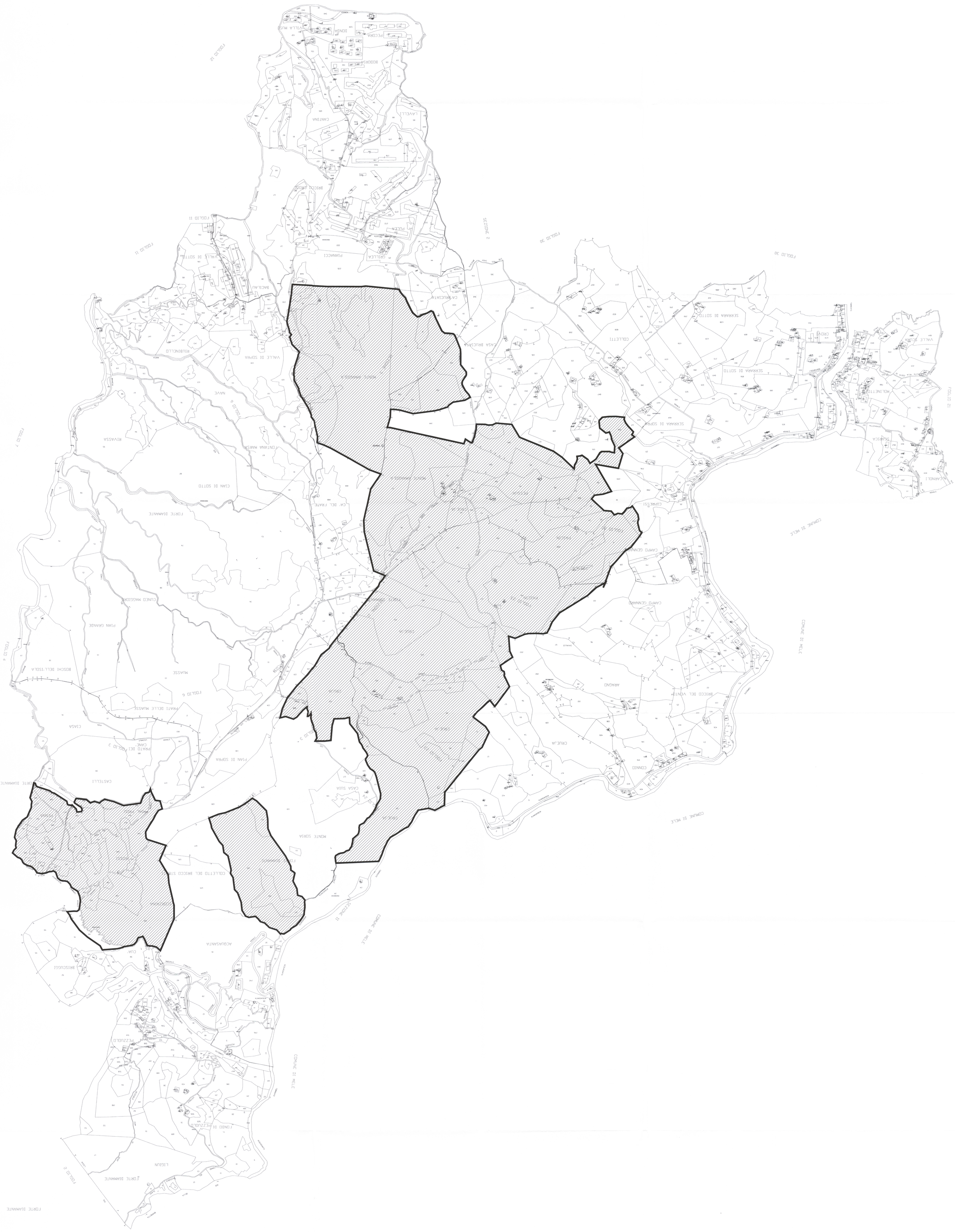
n. 2 atto di fusione PRO.AGRI s.r.l. con SVILUPPO ACQUASANTA s.r.l.

n. 3 stralcio di mappa con indicati i terreni di proprietà

n. 4 stralcio foglio di mappa P.U.C. adottato con contornato in rosso i terreni di proprietà


RIO
LAGACCI
FORTE DIAMANTE
INFERIORE
CIAN DI SOTTO
RIVASSA
RIO
FONTANA MARSA
RIVA
MARSA
FONTANA
RUBINELLO
VALLE DI SOTTO
MADONNETTE
FOGLIO B
QUARTIERE
CANOVA
GRIC CROCE
RUSTICI
CASA BRUCIATA
CA' PIACAVA
MONTE MANDOLA
MONTE PASCIUN
BRIC PESALA
RUSTICI
CIPRESSI
TERRAZZA DI SOPRA
TERRAZZA DI SOTTO
COLLETTI
SPILLERO
N
E
O
S


ACQUASANTA
EX MOLINO
COMUNE DI MELE
BRISCUGGI
CUA'
ACQUASANTA
CORDINA
COLLETTO DEL BRICCO STO
LARGESI
PIANIA
BRIC DIAMANTE
FORTE DIAMANTE
MONTE SORIA
SELLE SUIA
CASTELLI
CASA
PRATO DEI CANE
FOGLIO 3
PIAN DI SOPRA
CASA SUIA
RUSTICI
PRATI DELLE MUASSE
BOSCHI DELL'ISOLA
FOGLIO 6
MUASSE
PIAN GRANDE
CUNEO MAGGIORE
SOLFU
ACQUA
SCALELLE
PIAN GRANDE


FOGLIO 12
FOGLIO 11
FOGLIO 30
SEZIONE 2
FOGLIO 21
FOGLIO 7
FOGLIO 6
FOGLIO 4
FOGLIO 3
FOGLIO 2
COMUNE DI MELE
SEZIONE 11
CANTINA
LAVELLI
BRICCO BERUCCI
PULLEA
GRILLEA
PIANACCI
VALLE DI SOTTO
BACILAU
CA' BRUCIATA
CASA BRUCIATA
COLLETTI
SERRARA DI SOTTO
SERRARA DI SOPRA
CROVI
VALLE SOPRA
MOLINETTO
SCARICA
CARNOLI
RIUBINELLO
VALLE DI SOPRA
NAVE
FONTANA MARSA
RIVASSA
CIAN DI SOTTO
FORTE DIAMANTE
CA' DEL FRATE
CIPRESSI
CAMPO GENNARO
PASCIN
ARAGNO
CONNIO
CRUEJA
BRICCO DEL VENTO
MUASSE
BOSCHI DELL'ISOLA
PIAN GRANDE
PRATI DELLE MUASSE
CIASA
PIAN DI SOPRA
CASA SUIA
CASTELLI
MONTE SORIA
COLLETTO DEL BRICCO STRETTO
BRISCOGGI
ACQUASANTA
FEZZUOLO
FONDO DI PEZZUOLO
LIGIUN

785