

IN SOSTITUZIONE DI QUELLA
INVIATA IL GIORNO 16/3/2012
SENZA FIRMA DEL TECNICO

alla Sindaco del
Comune di Genova
Prof. Marta Vincenzi
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



URBAN LAB - PIANIFICAZIONE
PR. IN CARICO 20.03.2012
FASC. N° 73

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 Dott. **Massimo Biscioni**, [redacted]
in qualità di Socio Accomandatario della Società "**Tre Sviluppo Immobiliare S.a.S.** di Biscioni Massimo & [redacted]
[redacted] **Proprietaria** di tutti i terreni interessati dall'intervento proposto in Conferenza dei Servizi N. 11/2011 in data 08/07/2011 - ai sensi dell'art. 14 della Legge 241/90 (Commissione rerefente del 26/07/2011) con progetto a firma del Geom. Patrizio Sanvitale

E

Il sottoscritto **Geom. Patrizio Sanvitale** [redacted]
iscritto al Collegio dei Geometri della P. [redacted]
[redacted] et.it in qualità di **Progettista**

PRESENTANO

la seguente osservazione 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 s.m.i. Tale osservazione è in numero di 1/1 allegata alla presente nota.

Genova, 15 marzo 2012

FIRME

IL RICHIEDENTE

IL PROGETTISTA



PREMESSO CHE

a) su proposta dell'Assessore alla Riqualificazione Urbana e Vivibilità, Roberta Morgano e dell'Assessore alla Qualità Urbana e Pianificazione Territoriale, Cittadina e di Area Vasta Bruno Gabrielli il Comune di Genova ha approvato con Delibera della Giunta Comunale N. 488/2007 in data 23/05/2007 uno S.O.I. - Studio Organico d'Insieme – Linee guida del Progetto Unitario per la realizzazione della viabilità forestale a Quezzi Alta;

b) lo Studio Unitario si fonda sui seguenti punti:

- il settore di Quezzi Alta a nord del tessuto urbanizzato del Torrente Fereggiano è costituito da una spalla verde fortemente antropizzata con caratteri ambientali e paesistici di notevole pregio;
- in zona sono presenti antichi casolari e edifici abitativi che hanno scongiurato l'abbandono del territorio e consentito il mantenimento negli anni di questo settore a margine della zona densamente abitata di Quezzi;
- il valore dell'ambiente e la permanenza della presenza umana vanno garantiti e sostenuti con interventi di adeguamento all'accessibilità costituita in oggi prevalentemente da percorsi pedonali;
- per garantire l'accessibilità è necessario adeguare alcuni tratti stradali in modo da consentire il transito ai mezzi di soccorso;
- che gli abitanti della zona hanno negli anni sempre richiesto interventi per migliorare l'accessibilità per garantire soprattutto la sicurezza e la possibilità di accesso carrabile per handicappati e persone anziane.

c) Lo Studio Unitario, oltre a prevedere e qualificare gli interventi sulla viabilità esistente, individua precise zone da adibire a parcheggi a raso riservati ai residenti, senza obbligo di pertinenzialità, di cui una zona situata nella parte alta di via dell'Olmo, all'interno della proprietà della Richiedente, dove i residenti da tempo lamentano l'impossibilità di trovare parcheggi in numero adeguato al numero di unità immobiliari esistenti;

d) la Giunta Comunale, nell'approvare lo S.O.I., da mandato alla Direzione Territorio, Sviluppo Economico ed Ambiente – Settore Urbanistica e Centro Storico – di curare gli adempimenti concernenti il provvedimento e le successive fasi progettuali da concordare con gli abitanti di Quezzi Alta per la definizione dei progetti di maggior dettaglio;

e) dal 2007 al 2011 non si è concretizzata alcuna azione di attuazione dello S.O.I. principalmente per la mancata disponibilità da parte dei privati a cedere le aree necessarie all'intervento, e contemporaneamente si sono moltiplicati gli episodi di abbandono degli immobili rurali e dei terreni che lo spirito dello S.O.I. tendeva a scongiurare;

f) in data 08/07/2011 la Richiedente ha presentato Domanda di accesso alla procedura di Conferenza dei Servizi - ai sensi dell'Art. 14 della Legge 241/90 – con un progetto a firma del Geom. Patrizio Sanvitale presentato in Commissione Referente in data 26/07/2011 che ad oggi ha ricevuto tutti i pareri favorevoli ed attende la stesura definitiva della Bozza di Convenzione;

g) il progetto propone la parziale esecuzione ed integrazione delle linee guida dello S.O.I. approvato, oggi rese possibili dall'intervenuta disponibilità della Richiedente ad eseguire opere anche a favore dei residenti, ed in particolare:

- realizzazione di un tratto di strada privata di tipo consortile, a prolungamento di via delle Rocche, con caratteristiche di strada forestale, ricavata interamente all'interno della proprietà della Richiedente, e messa a disposizione dei residenti, dei mezzi di soccorso e antincendio; i soli residenti autorizzati saranno i 18 proprietari riconosciuti come fondi dominanti dal verbale di conciliazione giudiziale N. 24/87 del 19/03/1987 (registrato a Genova il 06/04/1987 al N. 3421) e costituiti in "Comitato Gruppo di Lavoro via delle Rocche e via dell'Olmo".

----- FIRME -----

IL RICHIEDENTE



2

IL PROGETTISTA



- recupero funzionale previo consolidamento statico e restauro conservativo della pavimentazione e dei muri di confine di un tratto della croce via dell'Olmo, al fine di renderla percorribile dalle auto dei residenti, dai mezzi di soccorso ed antincendio;
- realizzazione di parcheggi a raso riservati ai residenti appartenenti al Comitato, previo accordo privato con la Richiedente sull'uso gratuito delle aree e sulla loro manutenzione; al momento la maggior parte dei residenti non sono interessati all'acquisto dei terreni per la loro trasformazione in posti auto pertinenziali.

h) A fronte di questo accordo tra privati e a condizione che il progetto venga approvato, il Comitato dei residenti si impegna alla manutenzione della strada consortile esprimendo il proprio consenso all'intero progetto, concertato e condiviso a seguito di diversi incontri con i progettisti, che prevede anche consistenti opere di presidio ambientale estese ad un lotto agricolo di circa 14.500 mq;

i) con l'adozione del Progetto preliminare del PUC a partire dal 07/12/2011 la zona è classificata AR-PR e le relative Norme prevedono la realizzazione di parcheggi a raso esclusivamente di tipo pertinenziale, escludendo quindi la possibilità a suo tempo prevista dallo S.O.I. di concentrare i parcheggi per i residenti in zone comuni, già morfologicamente adatte, con adeguati accorgimenti di mitigazione dell'impatto ambientale, da preferirsi rispetto alla proliferazione di posti auto ricavati nei giardini di pertinenza delle abitazioni con conseguente apertura di nuovi varchi carrabili.

Tutto ciò premesso e al fine di poter dare esecuzione al Progetto in continuità con quanto previsto dallo S.O.I. e con il pieno consenso dei residenti

**PRESENTANO L'OSSERVAZIONE N° 1/1 ALLE NORME DI CONFORMITA' DEL PUC
AR-PR - AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DEL TERRITORIO DI PRESIDIO AMBIENTALE
CHIEDENDO L'INTRODUZIONE DELLA SEGUENTE NORMA SPECIALE A PAG. 42:**

AR-PR-5 AMBITI CON DISCIPLINA URBANISTICA SPECIALE

S.O.I. e Progetto Unitario per la viabilità di Quezzi Alta

Il Piano recepisce la disciplina urbanistica con le indicazioni e precisazioni di cui allo S.O.I. - Studio Organico d'Insieme – *Linee guida del Progetto Unitario per la realizzazione della viabilità forestale a Quezzi Alta*, approvato con Delibera della Giunta Comunale N. 488/2007 in data 23/05/2007.

E' ammessa la realizzazione di parcheggi privati riservati ai residenti della zona, ove già previsti dallo S.O.I., anche di tipo non pertinenziale, raggiungibili esclusivamente dalla strada privata di tipo consortile denominata via delle Rocche, il cui accesso carrabile è stato limitato a n. 18 proprietari con verbale di conciliazione giudiziale N. 24/87 del 19/03/1987 (e registrato a Genova il 06/04/1987 al N. 3421) costituiti in "Comitato Gruppo di Lavoro via delle Rocche e via dell'Olmo".

I parcheggi a raso dovranno comunque soddisfare le precedenti norme per la sistemazione degli spazi liberi: superficie non superiore a 100 mq, pavimentazione drenante e arredo con verde naturale piantumato.

N.B.: l'introduzione della norma non richiede alcuna modifica degli elaborati grafici.

----- FIRME -----

IL RICHIEDENTE



IL PROGETTISTA

