

IN SOSTITUZIONE DI QUELLE
INVIATE IN DATA 14.03.2012
E IN DATA 15.03.2012



alla Sindaco del
Comune di Genova
Prof. Marta Vincenzi
via Garibaldi, 9
16124 GENOVA

12

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

118 21



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**, n. [redacted]
in qualità di Socio Accomandatario della Società "**Tre Sviluppo Immobiliare S.a.S.** di Biscioni Massimo &
[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** nato a [redacted]
iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Genova n. [redacted]
[redacted] 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. **Presentano inoltre i seguenti allegati:**

- Estratto dalla Delibera adottata dalla Giunta Comunale del 23/05/2007;
- Verbale Conferenza di Servizi Referente del 26/07/2011;
- Tavola 1 del S.O.I. approvato con indicazione delle aree a parcheggio.
- Estrato Tavola 6 del S.O.I. approvato con indicazione delle aree a parcheggio.

Genova, 19 marzo 2012.

----- (firme) -----

IL RICHIEDENTE

IL PROGETTISTA



URBAN LAB

URBAN LAB - PIANIFICAZIONE
PRESENTA IN DATA 23.03.2012
FASC. N° 73

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 – che si fonda sulle seguenti premesse:

- 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.

b) Lo Studio Unitario, oltre a prevedere e qualificare gli interventi sulla viabilità esistente, individua almeno 3 zone per parcheggi a raso riservati ai residenti, senza obbligo di pertinenzialità: uno in salita alla Costa dei Ratti, uno in via Fontile, ed una più ampia "Area parcheggio" situata nella parte alta di via dell'Olmo, all'interno della proprietà della Richiedente, dove i proprietari di case non raggiunte dalla viabilità veicolare, richiedono da tempo parcheggi in zone adiacenti e in numero adeguato alle unità immobiliari esistenti;

c) 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;

d) 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 nel frattempo si sono verificati altri episodi di abbandono degli immobili rurali e dei relativi terreni, a conferma di una tendenza che l'attuazione dello S.O.I. vorrebbe controvertire;

e) 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 raccolto parere favorevole da tutti gli organi competenti ed attende solo la stesura definitiva della Convenzione;

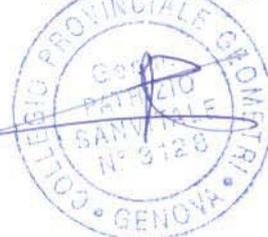
f) il progetto propone la parziale esecuzione ed integrazione delle linee guida dello S.O.I. approvato, oggi rese possibili dall'intervenuta disponibilità della Richiedente ad eseguire opere anche a favore dei residenti, ed in particolare:

- 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

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, previo accordo privato tra la Proprietà e il Comitato dei residenti per l'uso a titolo gratuito delle aree e la loro manutenzione; al momento la maggior parte dei residenti non sono interessati all'acquisto dei terreni per la loro trasformazione in posti auto pertinenziali.

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

h) con l'adozione del Progetto preliminare del PUC a partire dal 07/12/2011 la zona è classificata AR-PR e le relative Norme di Conformità prevedono la realizzazione di parcheggi a raso esclusivamente di tipo pertinenziale e quindi, apparentemente in contrasto con le previsioni puntuali dello S.O.I., sembrerebbero escludere la possibilità di concentrare i parcheggi per i residenti in zone comuni, già adatte per la morfologia del terreno, anche con adeguati accorgimenti di mitigazione dell'impatto ambientale, evidentemente preferiti dai progettisti per evitare la proliferazione di posti auto ricavati nei giardini di pertinenza delle abitazioni e la 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 del Comitato dei Residenti

**PRESENTANO L'OSSERVAZIONE N° 1/1 ALLE NORME DI CONFORMITA' DEL PUC
AR-PR - AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DEL TERRITORIO DI PRESIDIO AMBIENTALE
E CHIEDONO L'INTRODUZIONE DELLA SEGUENTE NORMA 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.

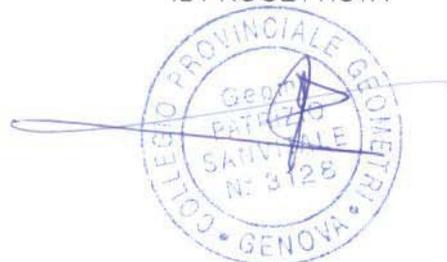
E' ammessa la realizzazione di parcheggi privati riservati ai residenti della zona, anche di tipo non pertinenziale, che non comportino significative modifiche alla morfologia del terreno, realizzati per sistemazione del fondo naturale drenante e arredo con verde naturale piantumato, raggiungibili esclusivamente 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".

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

----- (firme) -----

IL RICHIEDENTE

IL PROGETTISTA



COMUNE DI GENOVA
 DIREZIONE TERRITORIO, PIANIFICAZIONE ED AMBIENTE

STUDIO ORGANICO D'INTEGRAZIONE
 per la finalizzazione di lavori già in corso e del progetto urbanistico relativo alla realizzazione di viabilità residenziale nella zona urbanistica di Querci Alta

DETTAGLIO VIA OLMO

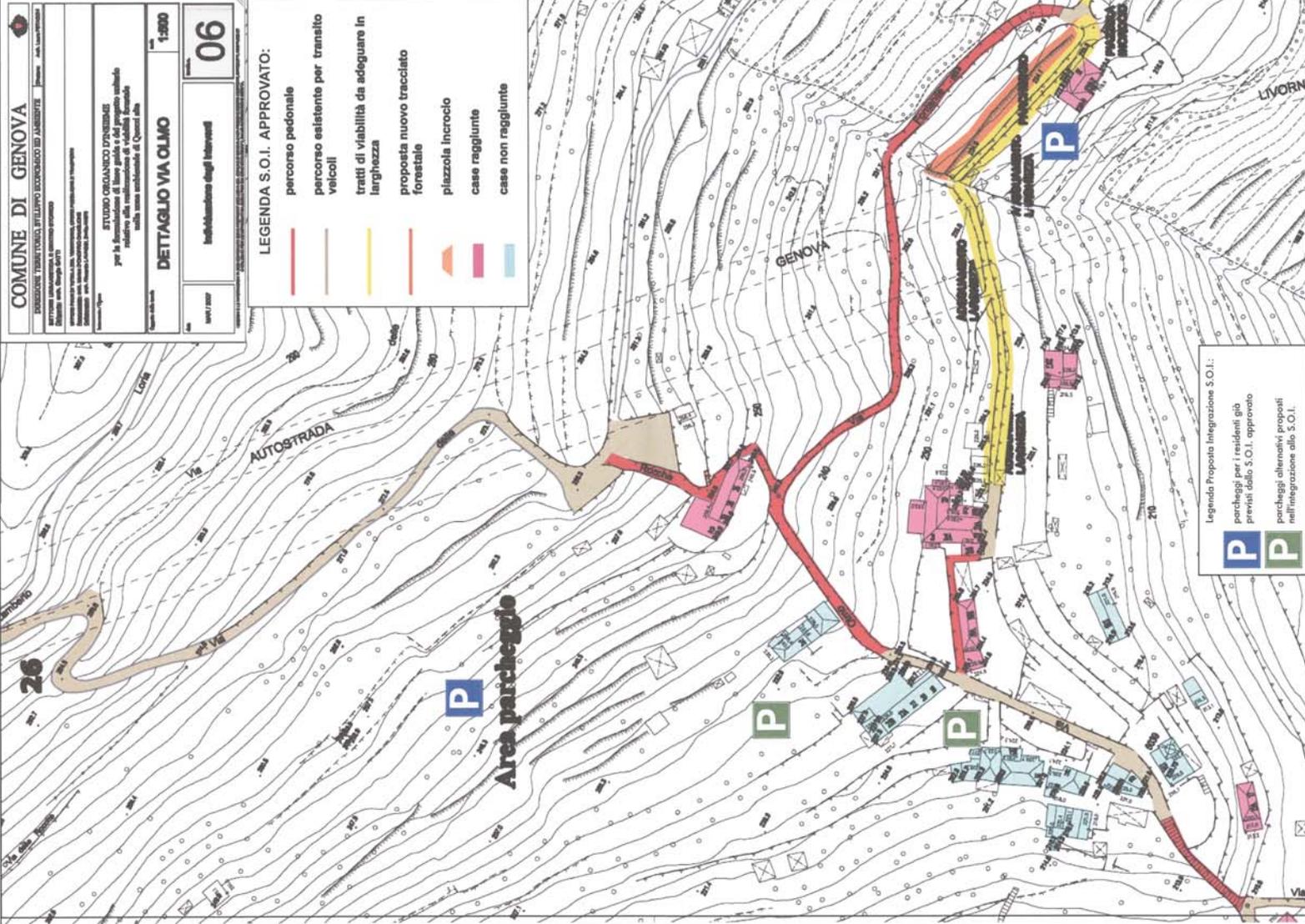
Scala: 1:500

06

Individuazione degli Interventi

LEGENDA S.O.I. APPROVATO:

- percorso pedonale
- percorso esistente per transito veicoli
- tratti di viabilità da adeguare in larghezza
- proposta nuovo tracciato forestale
- piazzola incrocio
- case raggiunte
- case non raggiunte



LEGENDA PROPOSTA INTEGRAZIONE S.O.I.:

- parcheggi per i residenti già previsti dallo S.O.I. approvato
- parcheggi alternativi proposti nell'integrazione allo S.O.I.

AR

Progetto: **Tr. Sviluppo Immobiliare S.A.S.**
 di Biscioni Massimo & C. - Proprietaria
 via San Vincenzo, 2 - 16121 Genova
 C.F. P. Iva - CCIAA - 01579620996
 Tel.: 393.336.59.69

Progetto di integrazione S.O.I. per la viabilità di Querci Alta
 Realizzazione di strada di tipo forestale in via dell'Olimo con parcheggi per i residenti
 Interventi di ristrutturazione di edifici esistenti e nuova costruzione

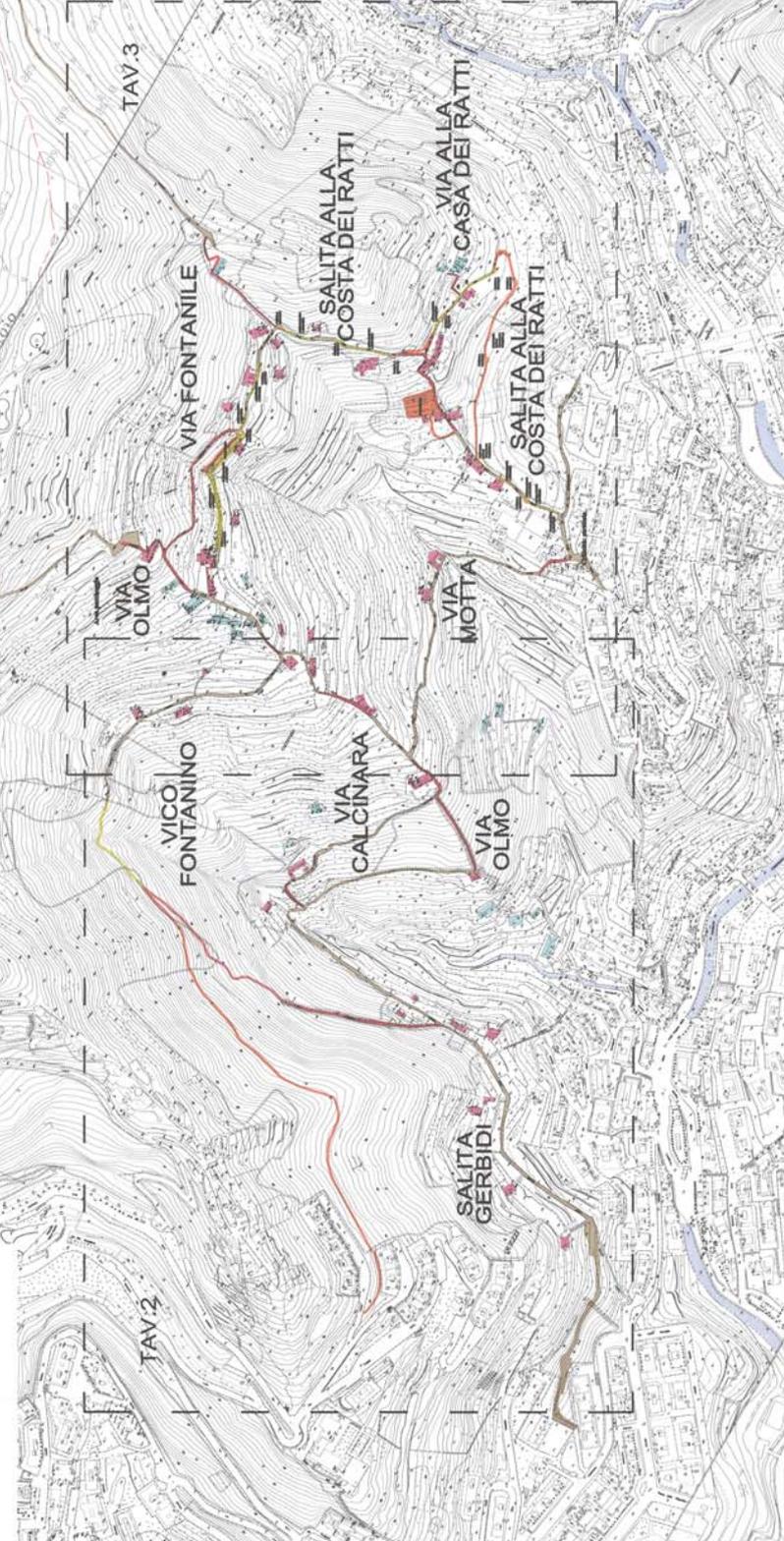
Localizzazione: **Via dell'Olimo civ. n. 18/20/22/22A/22B - 24 - Genova Querci**

Scale: 1:2000 / 1:500

0

Geom. Patrizio Somviale
 via C. R. Ceccardi, 4/8 - 16121 Genova
 Tel.: 010.543.524 - Fax: 010.570.25.65
 Albo dei Geometri di Genova N° 3128
 Cod. Fiscale: SNVPRZ66M14Z110D

- percorso pedonale
- percorso esistente per transito veicoli
- tratti di viabilità da adeguare in larghezza
- proposta nuovo tracciato forestale
- piazzola incrocio
- case raggiunte
- case non raggiunte



12

COMUNE DI GENOVA
 DIREZIONE TERRITORIO, SVILUPPO ECONOMICO ED AMBIENTE

SETTORE URBANISTICA E CONTROLLO EDIMBICO
 SERVIZIO URBANISTICO E CONTROLLO EDIMBICO

PROGETTO DI VIALE DI SALITA ALLA COSTA DEI RATTI
 per la formazione di un nuovo itinerario pedonale
 relativo alla realizzazione di viabilità forestale
 nella zona urbanizzata di Quorri alla

PLANIMETRIA D'INSIEME 1:2000

proposta d'intervento
 individuazione settori

01