



## DESCRIZIONE DELLE OSSERVAZIONI - MODIFICHE RICHIESTE

La società Sviluppo Acquasanta S.r.l. è attualmente proprietaria di terreni sulle alture di Voltri Prà, per oltre 120 ettari così come perimetrati e così come nelle planimetrie allegate.

Al fine di individuare catastalmente i beni si allegano le visure catastali con indicati tutti i mappali che genericamente ricadono al Catasto terreni alla sezione 3<sup>a</sup>, fogli di mappa 31 DQ e sezione 2<sup>a</sup> fogli di mappa 22 e 23.

### Promesso che:

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

- all'inizio degli anni '90, in occasione delle celebrazioni del '97, 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'istruttoria dei competenti uffici Regionali e della Conferenza dei Servizi, veniva poi ritirata dalla Proprietà;

- 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 data SNAM, presentava al Comune di Genova il progetto di un complesso sportivo con campo da golf, anche attività complementari, attrezzature di servizi e strutture residenziali formalmente uno Strumento Urbanistico Attuativo (S.U.A.) protocolmato al n. 339/95, che veniva esaminata 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 713 - 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 proposta di intervento che, a fini turistici, prevedesse l'ampliamento del campo da golf ab27 che, con l'ampliamento del parco pubblico e la realizzazione di strutture con destinazione turistica,

(L'intervento in oggetto è stato esaminato il 13/3/1998 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 n. 90/2000 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 Ponte (Voltri, P.Pa.)" con conseguente definizione della disciplina degli interventi, delle prestazioni e dei parametri urbanistici ed edilizi;
- in data 31/10/2000 la Sviluppo Acquasanta ha richiesto per tanto 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 ricettive 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. 5, 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 comunale con Delibera 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 ricerche 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 migliorare 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 8/1/2005 ha depositato la nuova documentazione in sostituzione di quella allegata alla Deliberazione del 2003.

A fronte di questo la vicina 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 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.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 convalida del progetto di P.O. 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 sostituzione del progetto al soggetto proponente per la sua eventuale rielaborazione"*.  
Preme sottolineare che le motivazioni addotte alla bocciatura del progetto erano sostanzialmente giustificate dalla Pubblica Amministrazione prima e prima dell'inserimento nel PUC del 2000 del "Distretto 4 - Golf e attrezzature per il tempo libero - Circoscrizione VIII Ponente (Voltri, Prà)." e che ogni eventuale rielaborazione del progetto viene ora impedita dall'eliminazione del detto Distretto dalla nuova normativa;
- il nuovo strumento urbanistico adottato ha inserito la quota totale delle aree di proprietà in zona ACN/Ambiti di conservazione del territorio non insediato, applicando invece per una residua parte la zona ARPA.

#### **Si precisa che:**

la S 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 abbandono di alcuni buchi, 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 ribadito in premessa, si richiede che venga eseguito un più puntuale dettaglio dello studio del territorio e delle conseguenti destinazioni urbanistiche per le aree descritte, con l'individuazione più mirata di ambiti di riqualificazione specifici e precisi, con lo scopo di rendere possibile il presidio ambientale di un'area attualmente soggetta ad abbandono e che l'attuale pianificazione lascerebbe in tali condizioni.

Con le modifiche puntualmente descritte in seguito e nei relativi allegati esplicativi, si potranno ottenere le seguenti finalità:

- possibilità di insediamento di attività agricole (recupero del territorio in dotto al lavoro, presidio territoriale);
- minimo incremento di possibilità insediativa (con l'utilizzo al massimo dell'edifico agricolo e/o del riuso dei rustici esistenti) soprattutto riguardo alla vastità del territorio interessato, con la conseguente possibilità di aumentare la sicurezza ed il presidio per pochi già insediati e per coloro che si insedieranno;
- realizzazione di percorsi pubblici, aree di sosta, zone panoramiche (tutte le aree con futuri "presidi" potranno essere oggetto di agevole accesso, ecc.);
- recupero di manufatti esistenti attualmente in stato di abbandono, con l'eventuale possibilità di realizzazione di piccole attività ricettive sempre legate alle zone agricole.

Prima di scendere nel dettaglio delle singole schede descrittive delle modifiche richieste con la presente integrazione, è, ovviamente, segnalato l'importante dato che tutta l'ampia area di proprietà è già raggiungibile e percorribile e quindi non necessita di particolari infrastrutture pesanti per lo sviluppo di quanto descritto nei punti seguenti.

#### **Impostazione delle osservazioni integrative.**

A fronte della vastità dell'area sono individuate tre porzioni per le quali si propone la modifica della previsione urbanistica identificata come "Area A", "Area 2" ed "Area P" (rispettivamente gli allegati 5, 6, 7).

Gli allegati numerati 1, 2, 3 e 4 rappresentano invece la totalità dell'area di proprietà e rappresentano lo stato attuale della pianificazione adottata (su base C.T.R. e su base catastale) e le proposte di modifiche, il cui dettaglio ingrandito è rappresentato dagli allegati citati in precedenza.

#### Elenco allegati

- Allegato 1: Stralcio PUC adottato su C.T.R. - 1:2000
- Allegato 2: Stralcio PUC adottato su catastale - 1:2000
- Allegato 3: Stralcio PUC su C.T.R. - proposte di modifica - 1:2000
- Allegato 4: Stralcio PUC su catastale - proposte di modifica - 1:2000
- Allegato 5: Ingrandimento area nr. 1 proposta di modifica - 1:1000
- Allegato 6: Ingrandimento area nr. 2 proposta di modifica - 1:1000
- Allegato 7: Ingrandimento area nr. 3 proposta di modifica - 1:10000

#### Area 1 (allegato 05)

Attuale pianificazione prevista nel PUC adottato: AC-NI

Proposta di modifica della presente osservazione: da AC-NI a AR-PA

L'area, pianificata in ambito AC-NI, è contigua ad altre aree pianificate come AR-PA.

Tale area risulta attualmente servita da abitabilità ordinaria a sua porzione di proprietà che le altre aree di terzi.

Con l'accettazione di tale proposta, l'azienda agricola che vi diventerebbe insediabile nelle aree identificate, funzionerà da presidio ambientale per tutta la zona perimetrata di proprietà del richiedente. L'area, con l'attuale previsione pianificatoria non è soggetta invece a possibilità di insediamento e quindi di alcuna tutela e conseguente presidio ambientale e territoriale.

#### Area 2 (allegato 06)

Attuale pianificazione prevista nel PUC adottato: AR-PA

Proposta di modifica della presente osservazione: da AR-PA a AR-PR

L'area non risulta attualmente collegata nemmeno collegabile ai servizi abitativi con le altre aree limitrofe di proprietà di terzi (pianificate come AR-PA). Con l'attuale pianificazione risulta impossibile quindi prevedere nelle aree di proprietà una funzione agricola collegata con le altre aree contigue già così pianificate.

L'area, accessibile invece dal versante Nord-Est (in parte proprietà del proponente della presente osservazione), presenta anche la presenza di un vecchio rustico di pregio abbandonato, presenta con le caratteristiche idonee per essere un'altra area di presidio ambientale in una zona attualmente abbandonata.

### **Area 3 (allegato 07)**

Attuale pianificazione prevista nel PUC adottato CAI-NI

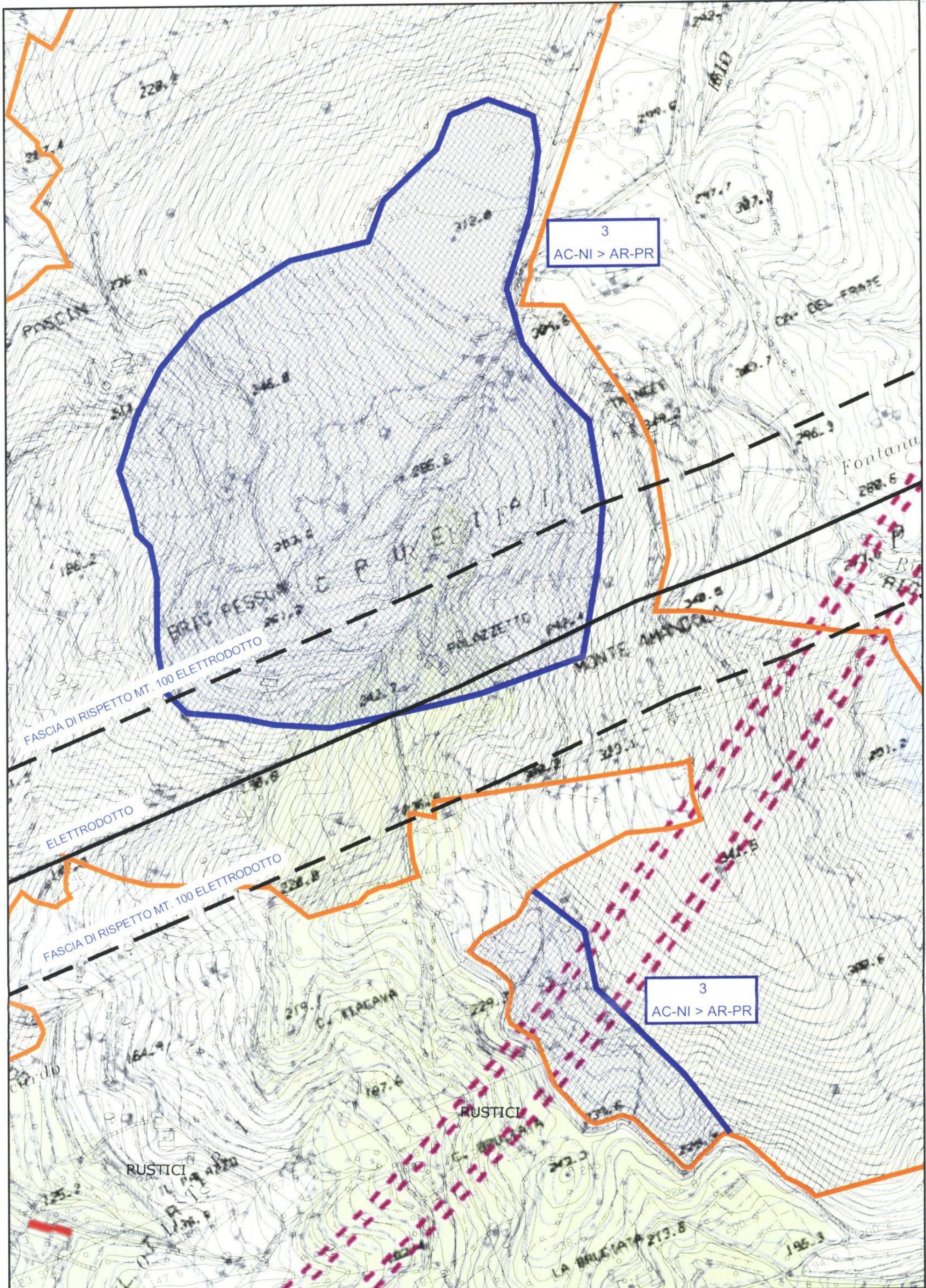
Proposta di modifica della presente osservazione: AC-AC-NR-AR-PR

In tutta la proprietà del proponente (oltre 130 ettari) l'unica area pianificata a presidio ambientale (AR-PR) risulta posizionata proprio nella zona che rispetta di un elettrodotto che attraversa la zona (come evidenziato nell'allegato). Tali aree risultano quindi di fatto non edificabili per la presenza del predetto vincolo.

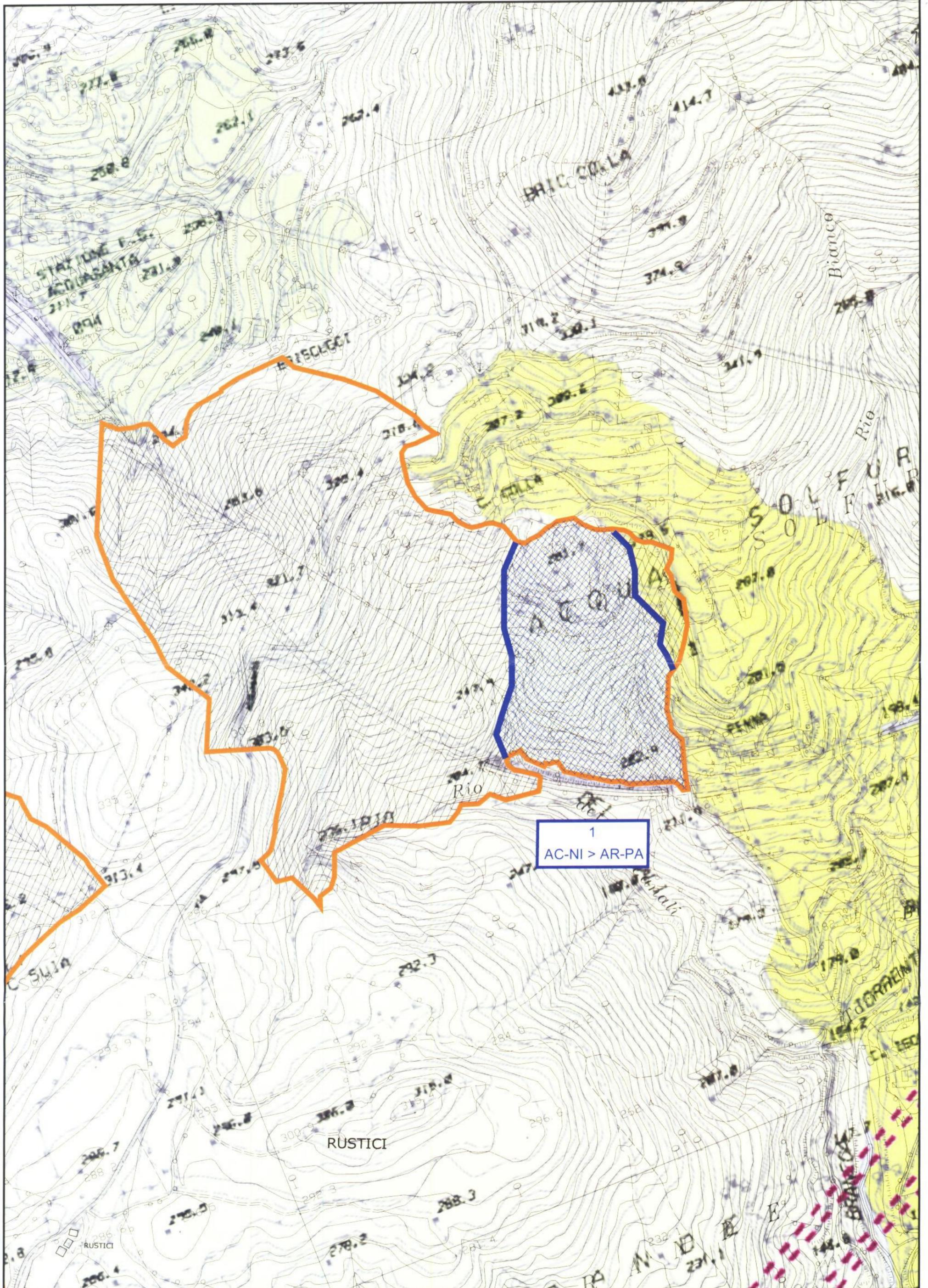
La presente osservazione individua due zone che prevedere come AR-PR o come area da garantire con tale destinazione urbanistica il presidio ambientale delle due zone confinanti con le aree segnalate nella planimetria allegata. La porzione di area in AR-PR a Sud garantirà il presidio del monte Amaro, mentre la porzione di area in AR-PR a Nord garantirà il presidio della maggior parte delle aree di proprietà in tal maniera consentendo l'utilizzo di indice agricolo per tali aree individuate, sarà possibile mantenere lo spirito del presidio territoriale che sicuramente nasceva dalla previsione dell'attuale PUC adottato, risolvendo però il problema della presenza totalmente limitativa dell'elettrodotto. Preme ancora ribadire che con l'attuale previsione pianificatoria, non sarebbe possibile alcun presidio attuale del territorio e dell'ambiente.

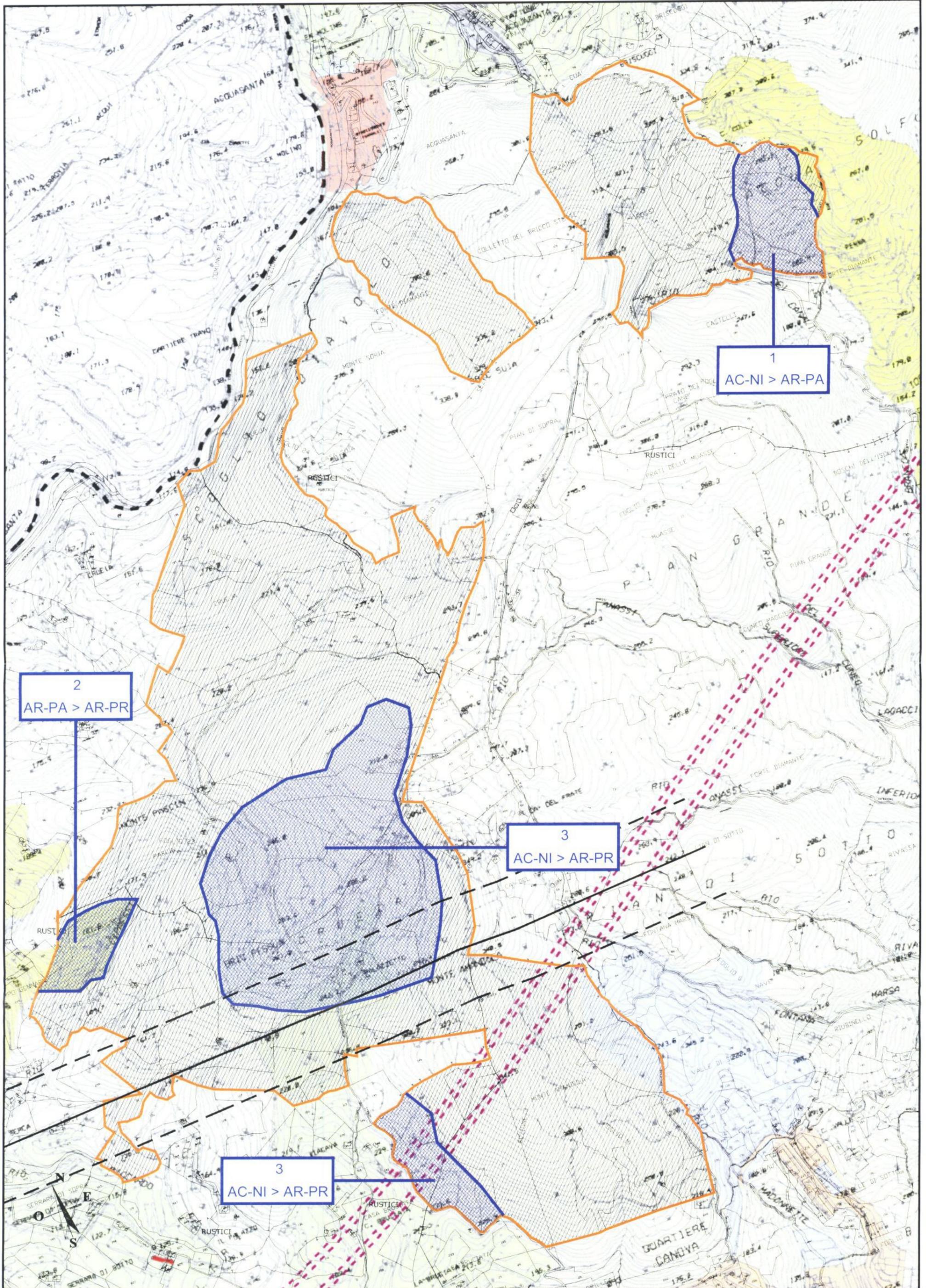


Vista aerea con individuazione dell'area







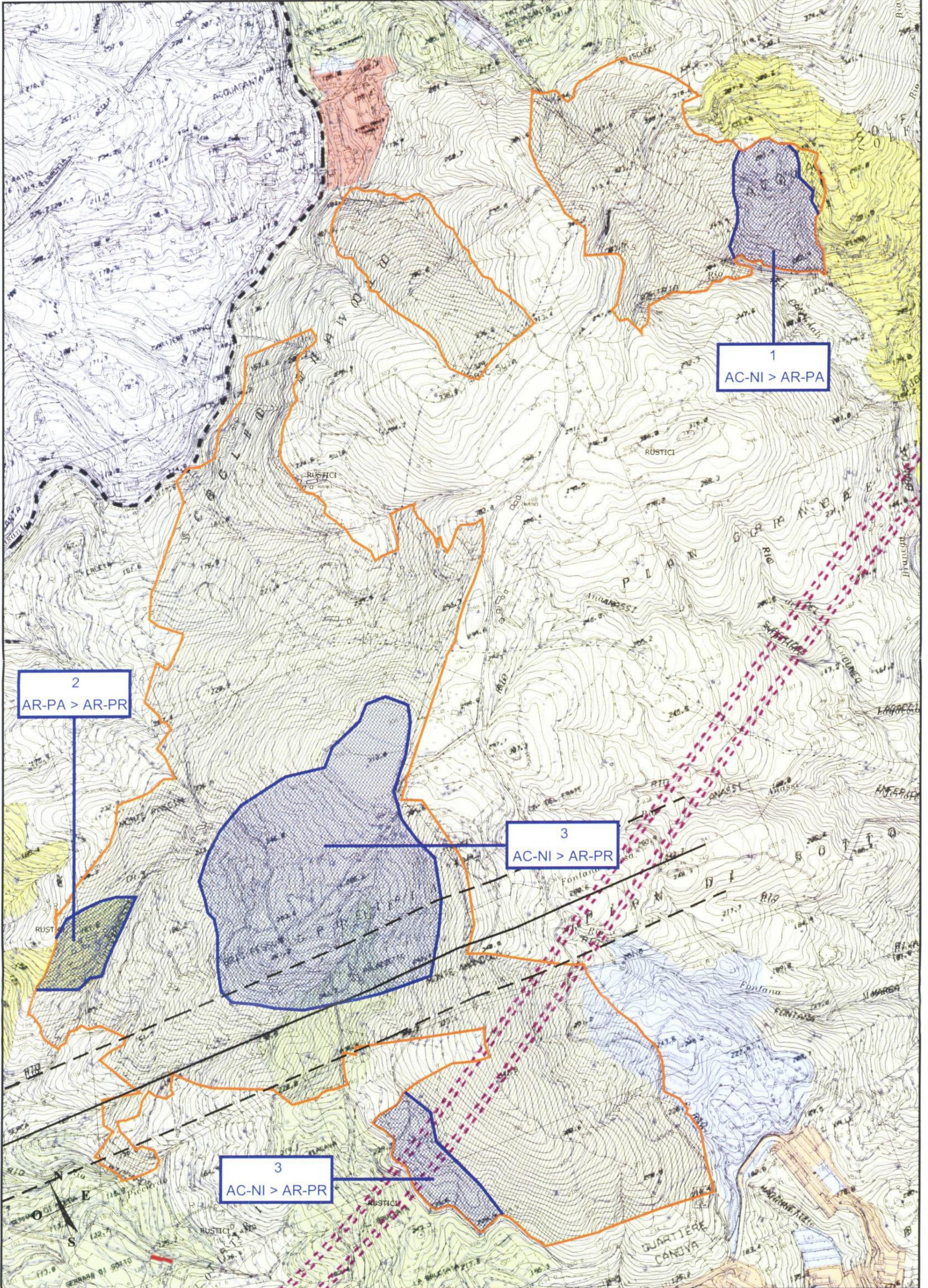


1  
AC-NI > AR-PA

2  
AR-PA > AR-PR

3  
AC-NI > AR-PR

3  
AC-NI > AR-PR

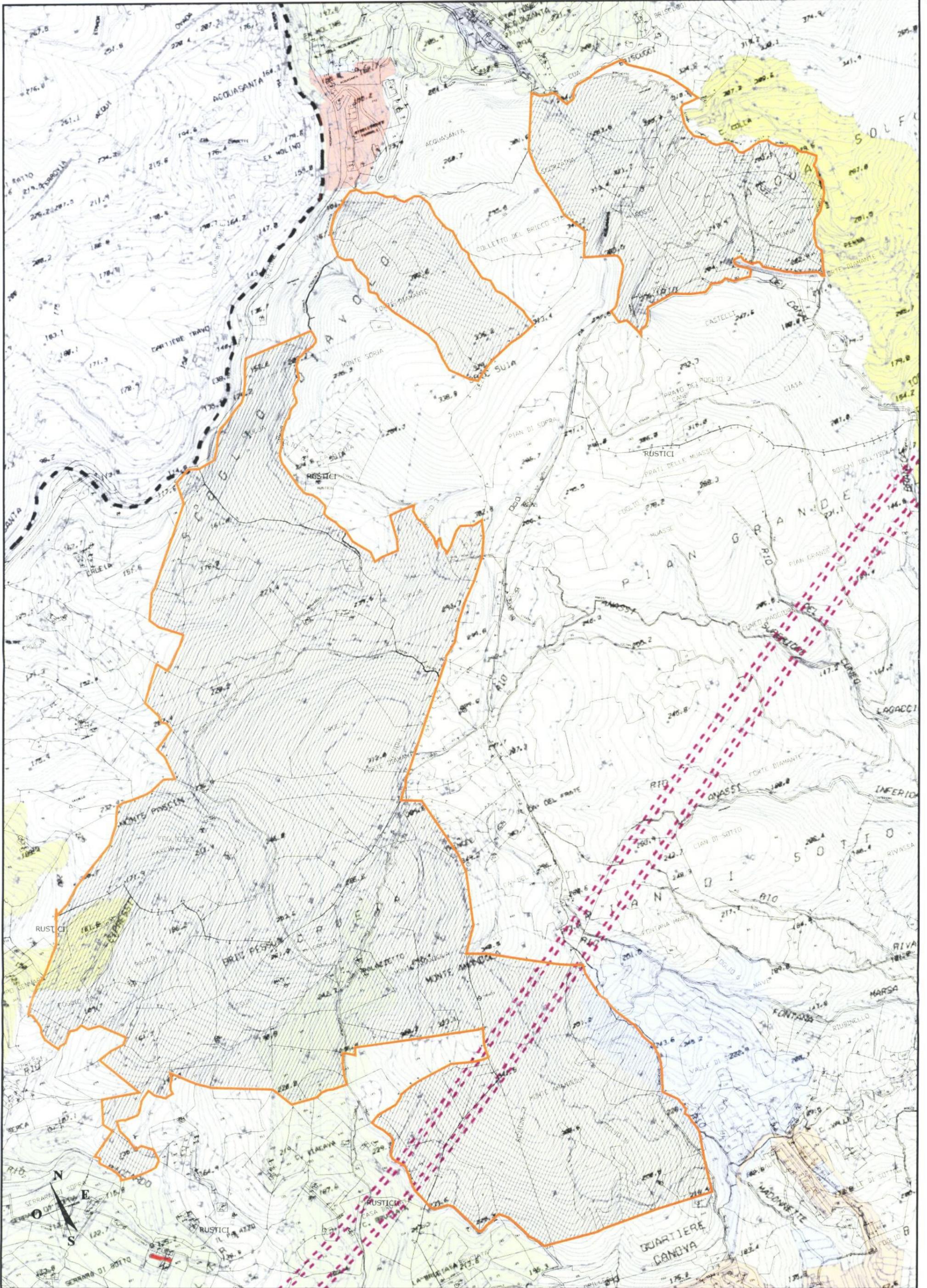


1  
AC-NI > AR-PA

2  
AR-PA > AR-PR

3  
AC-NI > AR-PR

3  
AC-NI > AR-PR



02 / STRALCIO PUC ADOTTATO SU CATASTALE CON INDIVIDUAZIONE AREE PROPRIETA' - SCALA 1:2000



