



COTONIFICIO DEFFERRARI S.p.A.  
dal 1896

Via  
T



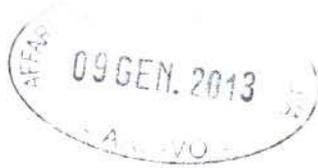
PLG

Al Sig. Sindaco  
del Comune di Genova  
Via Garibaldi, 9  
16124 GENOVA

Al Direttore  
Sviluppo Urbanistico e Grandi Progetti  
Via di Francia, 1  
16154 GENOVA

Al Responsabile Unico del Procedimento  
Dirigente del Settore Urban Lab e Pianificazione  
in Area Portuale  
Calata De Mari  
16126 GENOVA

118.21



Oggetto:

**PROGETTO PRELIMINARE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE ADOTTATO  
CON DELIBERA C.C. N° 92/2011**

**PRESENTAZIONE DI OSSERVAZIONI AI SENSI DELL'ART. 38, COMMA 2,  
LETTERA d) della L.R. 36/1997 e S.M.I.**

Il sottoscritto Ing. Afro Barsanti, nato a [redacted] residente a Genova in  
[redacted] in  
Via S. Lorenzo n. 30 - 16123 Genova - [redacted] in  
qualità di Legale rappresentante della Società Cotonificio Defferrari S.P.A., con sede in via Luccoli  
n. 30, 16123 Genova, presenta le seguenti osservazioni al PROGETTO PRELIMINARE DEL PIANO  
URBANISTICO COMUNALE (PUC) ai sensi dell'art. 38, comma 2, lettera d) della L.R. 36/1997 e  
S.M.I.

Tali osservazioni sono in numero di una e sono illustrate negli elaborati allegati alla presente nota.

Genova, 07 gennaio 2013



8324 SIMON  
N. URBANISTICO  
URBAN LAB. PORTUALE

Ing. Afro Barsanti  
COTONIFICIO DEFFERRARI S.p.A.



Handwritten initials

Il sottoscritto Ing. Afro Barsanti, nato a [redacted] residente a Genova in [redacted] in qualità di Legale rappresentante della Società Cotonificio Defferrari S.P.A., [redacted] [redacted]

sulla base

del disposto di cui alla lettera d) del 2° comma della legge regionale 36/97 in base al quale *"chiunque, al fine di collaborare alla migliore definizione del PUC, può presentare osservazioni con facoltà di indirizzarle anche alla Regione e alla Provincia per quanto di rispettiva competenza"*

visti

gli atti e la documentazione tecnica e normativa del Progetto preliminare di PUC di cui alla Deliberazione del Consiglio Comunale di Genova n° 92/2011

considerato

- che i terreni di proprietà della Società Cotonificio Defferrari S.P.A., di cui ai mappali Catasto terreni del Comune di Genova, foglio 8, particelle 95, 498 e 1116 dell'estensione di mq (310+40+3.697= 4.047), meglio indicati nella planimetria catastale dell'alleg. 1 e nella planimetria di rilievo dell'alleg. 2 e nella foto satellitare dell'alleg. 3,
- che tali immobili ricadono nel PUC adottato in un ambito AC IU della tav.3.9 del Municipio IX Levante, [vedi alleg.4] per cui potrebbero essere utilizzati per una eventuale insediabilità per usi di ricettività turistico alberghiera per circa mq 2.023 di S.A.
- che in data 28/3/2012 il sottoscritto ha già inoltrato un'osservazione con richiesta di modifica della Struttura di PUC finalizzata ad escludere la previsione di vincolo per servizi pubblici estesa ad un'area di circa mq 300 di proprietà della Società Cotonificio Defferrari S.P.A., sita in prossimità del servizio scolastico esistente nei mappali 415 e 274

considerato ancora

- che detta area di proprietà dello scrivente, è in oggi prevalentemente caratterizzata da strutture serricole, non più in uso dall'anno 2.000, con un indice di superficie coperta pari a 0,75 ed una volumetria pari a circa mc 12.500.

intende

formulare le seguenti osservazioni al PUC -meglio circostanziate nel seguito vedi alleg.5-6-7-8.- che hanno lo scopo di integrare e modificare parzialmente il piano, tramite una proposta di collaborazione costruttiva al fine di meglio adeguarlo agli obiettivi strategici di interesse generale enunciati dal piano stesso per il Municipio di Nervi S.Ilario, su questioni di assetto paesistico non marginali e di ben riconoscibile valenza pubblica.

riconosciuto

- che la morfologia insediativa del sito documentata nelle foto dell'alleg. 9 è un valore preminente e connotante il paesaggio del versante collinare di S. Ilario da conservare

(a conferma della denominazione stessa dell'ambito di PUC: conservazione dell'impianto urbanistico);

- che l'unità ambientale di proprietà, sopra indicata, è ben individuata da confini fisici caratterizzanti (ad est muri della croce Sal. Inferiore alla Chiesa di S. Ilario, ad ovest alveo del rio racchiuso tra muri di origine storica; a sud da un varco prospettante sull'Aurelia connotato da un portale e cancellata di gusto floreale databile ai primi anni del '900 ed a nord da muri di fascia anch'essi di impianto tradizionale.

Chiede per l'area in argomento,

- di mantenere l'unità paesistica del sito così come individuato dai suoi limiti fisici sopra descritti;
- di mantenere l'impianto insediativo, che vede, nel suo assetto attuale, l'articolarsi di serre intimamente integrate con l'acclività del versante, come elemento specifico e caratterizzante il paesaggio della collina di s. Ilario e come modello tipo-morfologico sostenibile di riferimento per il riuso dell'area.

E, in parziale sostituzione dell'attuale assetto normativo, propone

la seguente modifica del PUC individuando un'unità speciale di intervento (n.49 bis) delimitata dai confini sopraesposti, per la quale far valere il seguente articolo da aggiungere alla normativa di conformità dell'ambito AC-IU:

AC-IU-5	AMBITO CON DISCIPLINA URBANISTICA SPECIALE n.49 bis	
Nell'ambito così come perimetrato nella cartografia allegata sono consentiti gli interventi di recupero, restauro e sostituzione degli impianti serricoli esistenti, secondo le seguenti modalità e nel rispetto dei seguenti parametri:		
<b>sub-ambito meridionale 1</b> , indicata nello stralcio planimetrico con colore verde  Attuazione attraverso permesso di costruire convenzionato	destinazioni d'uso ammesse:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ricettività turistica (RTA)</li> <li>• coltivazione in serra, lavorazione e vendita di prodotti agricoli tipici locali;</li> <li>• punto di ristoro e foresteria per visitatori</li> <li>• parcheggi pertinenziali interrati per entrambi i sub-ambiti</li> </ul>
	Pesi insediativi ed Interventi ammissibili,	<ul style="list-style-type: none"> <li>• restauro e/o sostituzione delle serre per almeno mq 400</li> <li>• realizzazione di locali per lavorazione e vendita di prodotti agricoli tipici locali e punto di ristoro tramite ristrutturazione e/o sostituzione della costruzione esistente e nuova costruzione: S.A.max complessiva = 100 mq;</li> <li>• nuova costruzione di RTA e foresteria per visitatori: S.A.max= 450 mq</li> <li>• parcheggi pertinenziali interrati commisurati alle destinazioni d'uso</li> </ul>
<b>sub-ambito settentrionale 2</b> , indicata nello stralcio planimetrico con colore giallo scuro  Attuazione attraverso permesso di costruire convenzionato	destinazioni d'uso ammesse:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• residenza</li> </ul>
	Pesi insediativi ed Interventi ammissibili,	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nuova costruzione di residenze coerenti con la tipo-morfologia degli impianti serricoli esistenti S.A.max= 1.000 mq;</li> </ul>

Servizi pubblici	<i>Cessione di una porzione di mq 150 di area contigua alla scuola pubblica esistente, comprendente una serra riattata per attività didattiche. Realizzazione del varco pedonale nei due muri tra il cortile dell'Istituto scolastico e l'ambito n. 50, dotato di cancello, L'area a servizi sarà perimetrata da muri analoghi a quelli di delimitazione della crosa a levante.</i>
Disciplina delle distanze	<i>I nuovi edifici destinati alle funzioni ammesse devono rispettare le seguenti distanze: - m. 1,50 dai confini di proprietà; - m. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;</i>
Flessibilità	<i>I confini di delimitazione dei due sub-ambiti (1 e 2) l'area interessata dai parcheggi interrati, nonché l'andamento del tracciato di percorrenza interna al sub-ambito hanno valore indicativo e potranno essere oggetto di variazione in sede di attuazione fermi restando i pesi insediativi distinti per D.U.</i>
Norme progettuali di Livello puntuale del P.U.C	<p><i>Gli interventi esistente devono essere realizzati secondo le seguenti indicazioni:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>perseguire il mantenimento e la valorizzazione delle caratteristiche di impianto insediativo dell'area, con un percorso pedonale di distribuzione assiale, nel sub-ambito meridionale, tra le serre, e nel sub-ambito settentrionale tra le abitazioni, che non dovranno superare i due piani di altezza.</i></li> <li>- <i>le caratteristiche architettoniche, sia delle costruzioni adibite a foresteria, punto di ristoro ed a lavorazione dei prodotti agricoli, sia delle nuove abitazioni, dovranno rifarsi alla tipologia della serra utilizzando le superfici vetrate quali elementi di architettura bioclimatica, per lo sfruttamento passivo dell'energia solare.</i></li> <li>- <i>Tutta l'area sarà ad accessibilità pedonale, sia attraverso il vialetto interno di distribuzione sia tramite l'apertura di un numero limitato di varchi dalla crosa di levante</i></li> <li>- <i>I parcheggi pertinenziali saranno interrati ed interesseranno la porzione più a sud del sub-ambito 1.</i></li> <li>- <i>Dai parcheggi un ascensore ed un corpo scale condurranno sulla copertura alla quota dei coltivi, dando quindi accesso anche ai portatori di handicap sia al nucleo agricolo produttivo sia alle nuove residenze</i></li> <li>- <i>gli spazi aperti di pertinenza saranno oggetto di una progettazione organica del verde di carattere agricolo (prodotti tipici locali come le erbe ed i sapori della cucina ligure e/o medicinali, da associare alla coltivazione in serra del basilico) nonché con l'incremento degli alberi da frutta esistenti in sito, che saranno debitamente protetti dalle attività di cantiere</i></li> <li>- <i>I margini costruiti (muri di crosa) dovranno essere conservati mentre l'andamento dei muri di fascia dovrà essere mantenuta il più possibile quale morfologia del suolo atta ad accogliere l'insediamento in modo da avvicinarsi ad un bilancio zero delle terre, eccezion fatta per la realizzazione dei parcheggi interrati.</i></li> </ul>
Norme di tutela ambientale	<p><i>La progettazione dei nuovi edifici destinati alle funzioni ammesse dovrà ispirarsi a criteri di sostenibilità edilizia ed in particolare:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>all'utilizzo di dispositivi passivi per il risparmio energetico, tenendo conto dell'ottima esposizione del versante e dell'incisiva presenza di serre quale componente caratterizzante sia la tipomorfologia degli edifici sia l'impianto generale dell'insediamento che deve essere mantenuto;</i></li> <li>- <i>all'integrazione architettonica dei sistemi solari fotovoltaici</i></li> <li>- <i>al risparmio idrico ed al recupero delle acque grigie.</i></li> </ul>

I seguenti allegati grafici illustrano nel dettaglio le scelte e le strategie di intervento:

- alleg. 1 Stralcio catastale della proprietà sc.1/2.000
- alleg. 2 Planimetria e sezioni territoriali dello stato di fatto sc.1/1.000
- alleg. 3 Vista fotografica satellitare
- alleg. 4: Stralcio del PUC adottato tav.3.9 del Municipio IX Levante
- alleg. 5: Stralcio del PUC tav.3.9 modificata con l'introduzione dell'ambito speciale 49bis, secondo la proposta della presente osservazione
- alleg. 6: Planimetria con zonizzazione di dettaglio dell'ambito speciale 49bis sc. 1/1.000
- alleg. 7: Planimetria con localizzazione schematica dei parcheggi pertinenziali interrati sc. 1/1.000
- alleg. 8: Modello progettuale di riferimento tipo-morfologico
- alleg. 9: Documentazione fotografica con indicazione dei punti di ripresa
- alleg. 10: Manifestazione di interesse alla gestione ed allo svolgimento delle attività agrituristiche connesse alla realizzazione della proposta di variante del PUC di GE presentata dall'ing. Afro Barsanti, per l'attuazione di un sub-ambito speciale AC-IU-49bis a Nervi-Capolungo

COTONIFICIO DEFFERRARI S.p.A.

016123 GENOVA



# Allegato 1

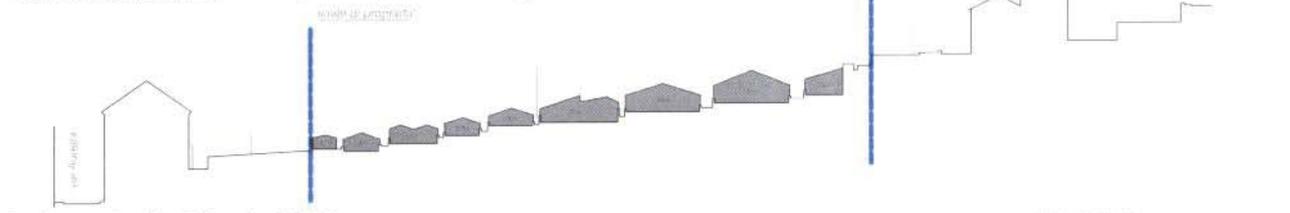
## STRALCIO CATASTALE DELLE PROPRIETA' - SCALA 1:2000



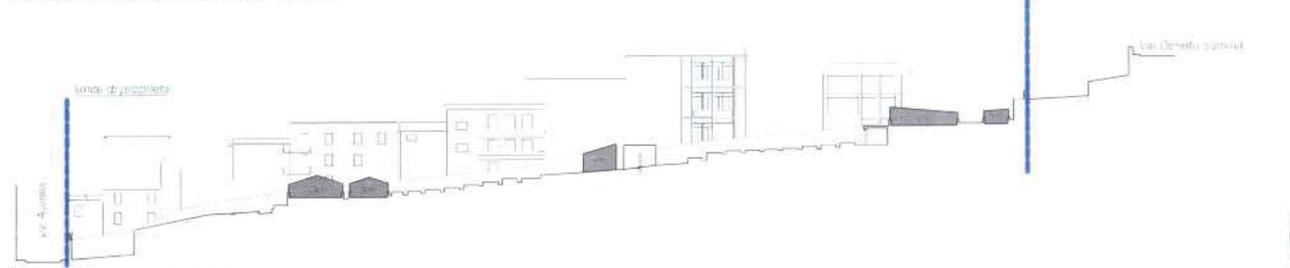
PLANIMETRIA E SEZIONI TERRITORIALI DELLO STATO DI FATTO - SCALA 1:1000



Planimetria scala 1:1000



Sezione territoriale B-B scala 1:1000



Sezione territoriale A-A scala 1:1000

# Allegato 3

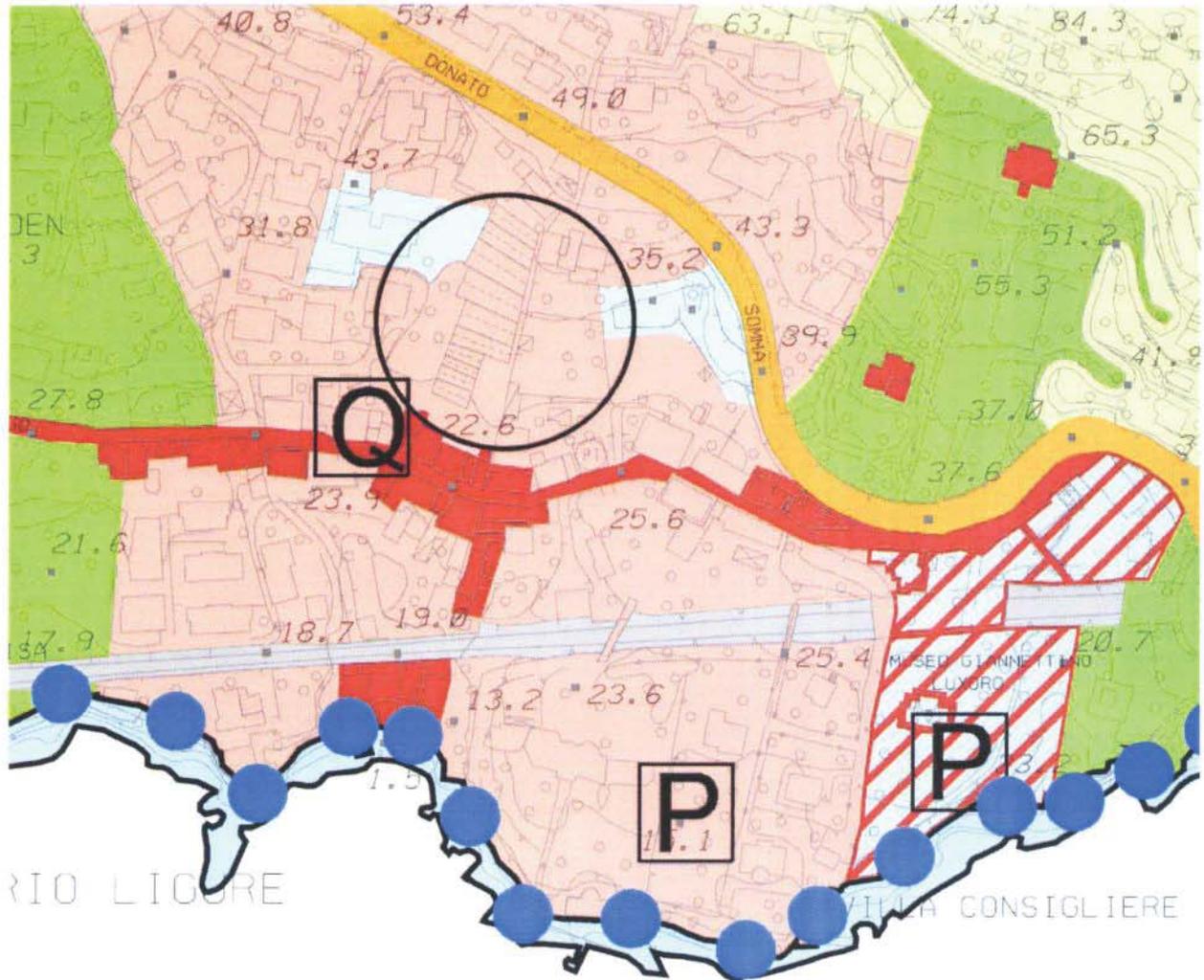
VISTA FOTOGRAFICA SATELLITARE



*Handwritten signature or initials.*

# Allegato 4

## STRALCIO DEL PUC ADOTTATO TAV 3.9 DEL MUNICIPIO IX LEVANTE



SERVIZI PUBBLICI

- servizi territoriali e di quartiere e parcheggi pubblici
- servizi territoriali e di quartiere di valore storico paesaggistico
- parchi urbani e regionali

AMBITI DEL TERRITORIO URBANO

- AC-CS ambito di conservazione del centro storico urbano
- AC-VU ambito di conservazione del verde urbano strutturato
- AC-US ambito di conservazione dell'impianto urbano storico
- AC-IU ambito di conservazione dell'impianto urbanistico
- AR-UR ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale
- AR-PU ambito di riqualificazione urbanistica produttivo - urbano
- AR-PI ambito di riqualificazione urbanistica produttivo - industriale

# Allegato 5

STRALCIO DEL PUC TAV.3.9 modificata con l'introduzione dell'ambito speciale 49bis, secondo la proposta della presente osservazione



AMBITI SPECIALI

-  ambito complesso di riqualificazione degli assi urbani di attraversamento della città
-  ambito complesso per la valorizzazione del litorale
-  ambiti con disciplina urbanistica speciale
-  indicazione ambiti con disciplina paesaggistica speciale
-  aree di osservazione stabilimenti a rischio di incidente rilevante
-  aree di cava individuate dal Piano Territoriale delle attività estrattive
-  rete idrografica

## AMBITI DEL TERRITORIO URBANO

-  AC-IU ambito di conservazione dell'impianto urbanistico

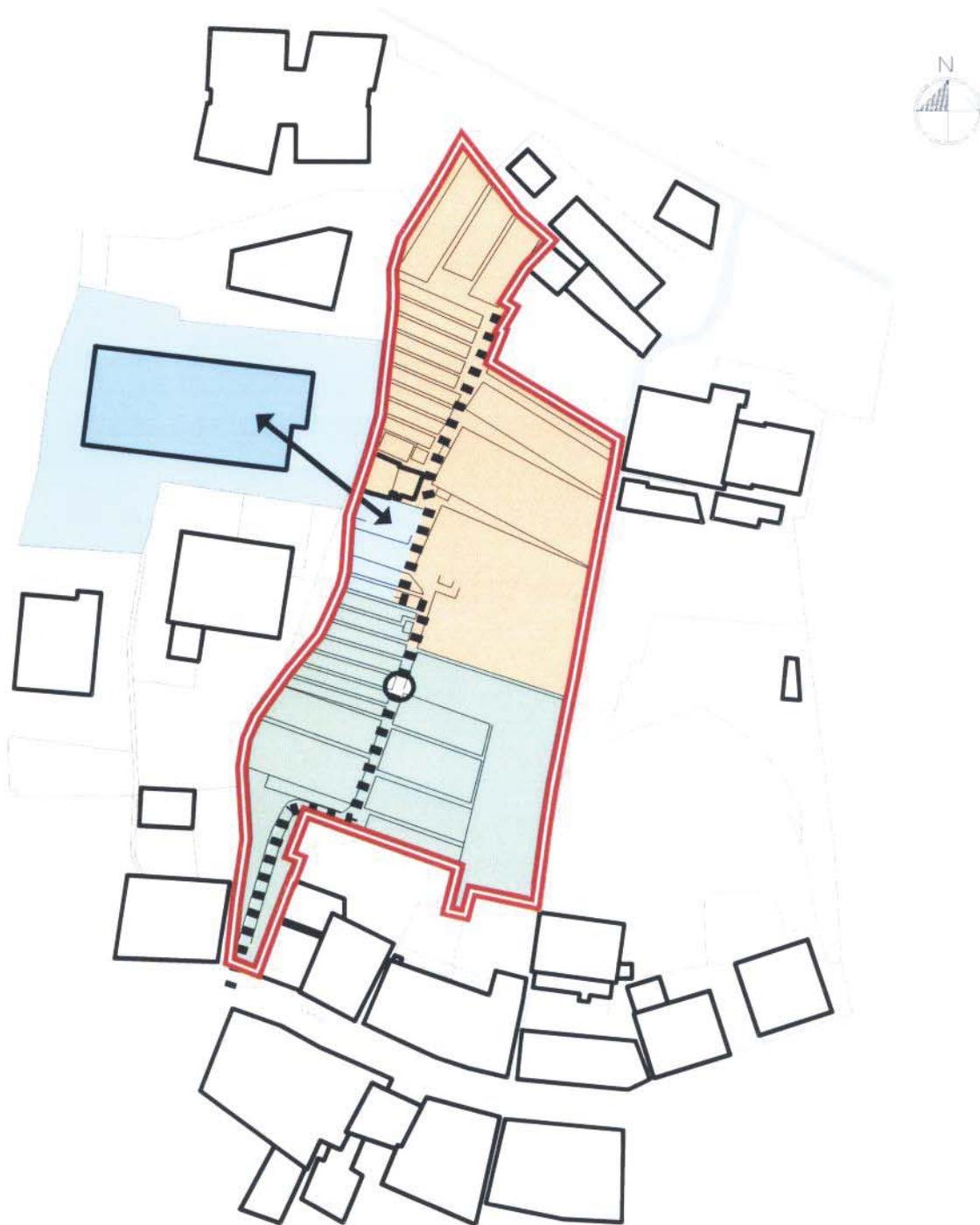
## SERVIZI PUBBLICI

-  servizi pubblici territoriali e di quartiere e parcheggi pubblici

# Allegato 6

PLANIMETRIA CON ZONIZZAZIONE DI DETTAGLIO DELL'AMBITO SPECIALE 49bis

SCALA 1:1000



servizi scolastici

zona residenziale

verde serricolo

percorsi interni all'unità di intervento

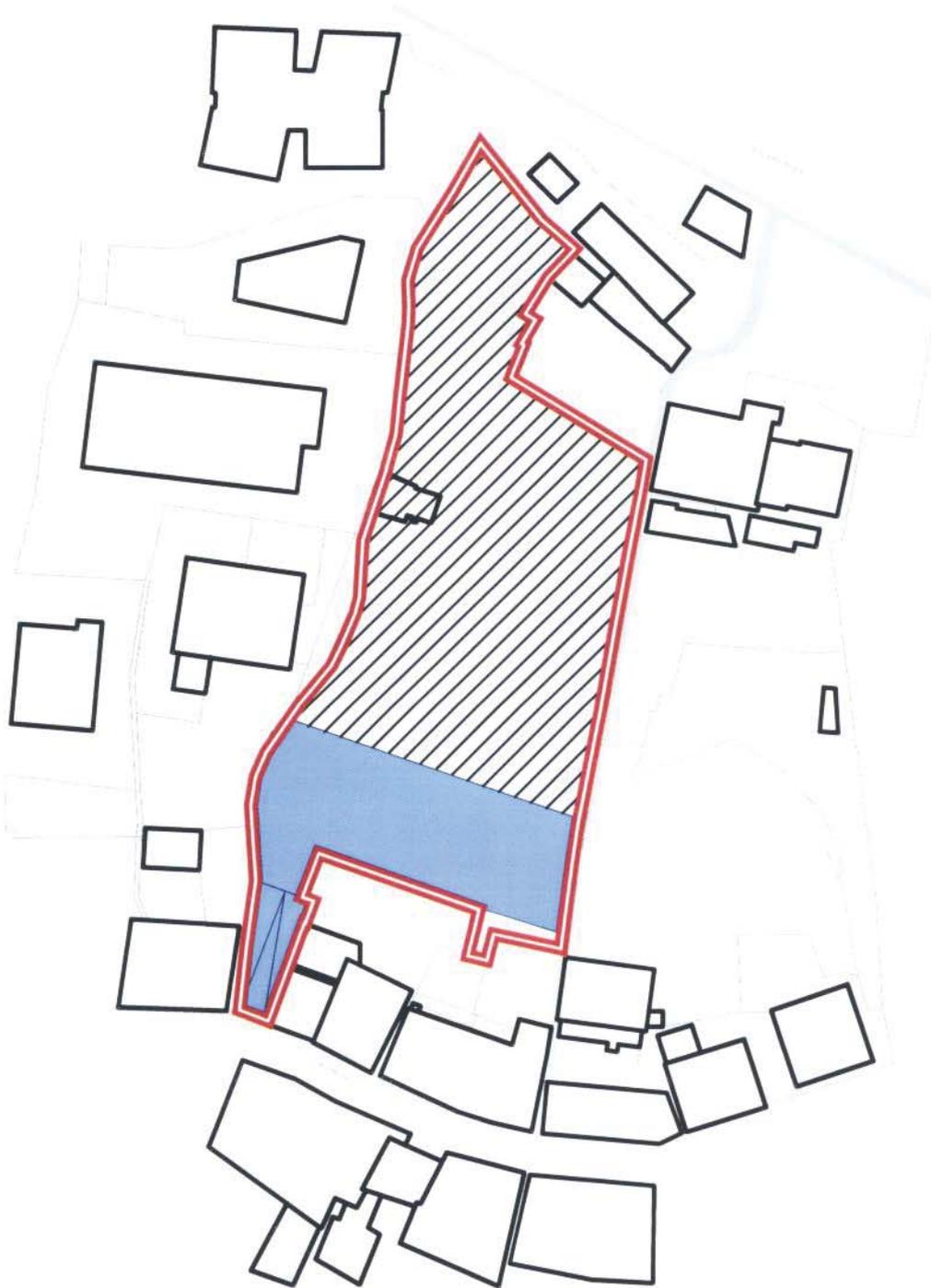
collegamento verticale parcheggi pertinenziali

limite unità intervento

# Allegato 7

PLANIMETRIA CON LOCALIZZAZIONE SCHEMATICA DEI PARCHEGGI PERTINENZIALI INTERRATI

SCALA 1:1000



 parcheggio  
pertinenziale

 limite unità  
intervento



# Allegato 8

## MODELLO PROGETTUALE DI RIFERIMENTO TIPO-MORFOLOGICO



A handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page.

# Allegato 9

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Planimetria prese fotografiche

FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



*SA*

FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6



A handwritten signature or mark in the bottom right corner of the page.

FOTO 7



FOTO 8



A handwritten signature or mark in the bottom right corner of the page.

FOTO 9



FOTO 10



FOTO 11

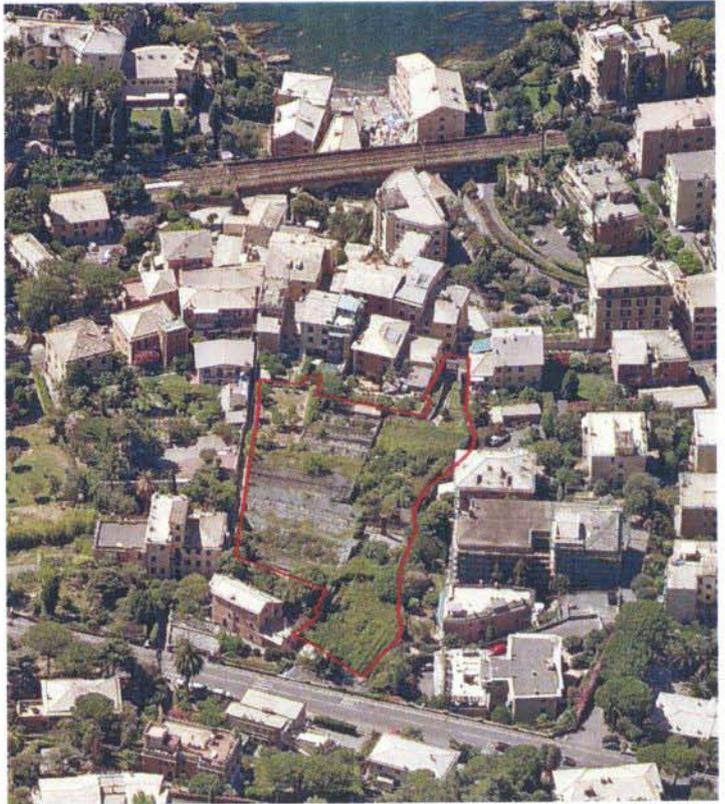


*Handwritten signature or initials.*

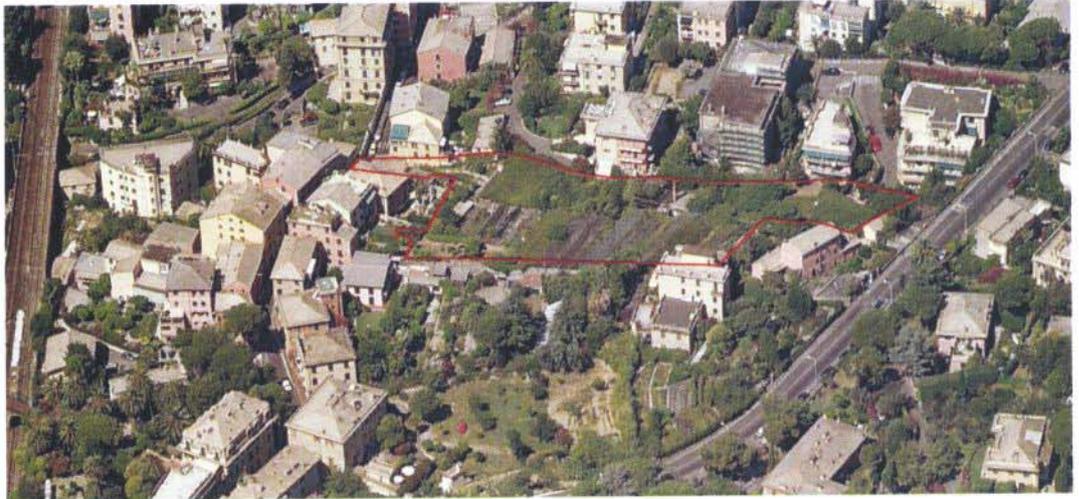
vista da Sud



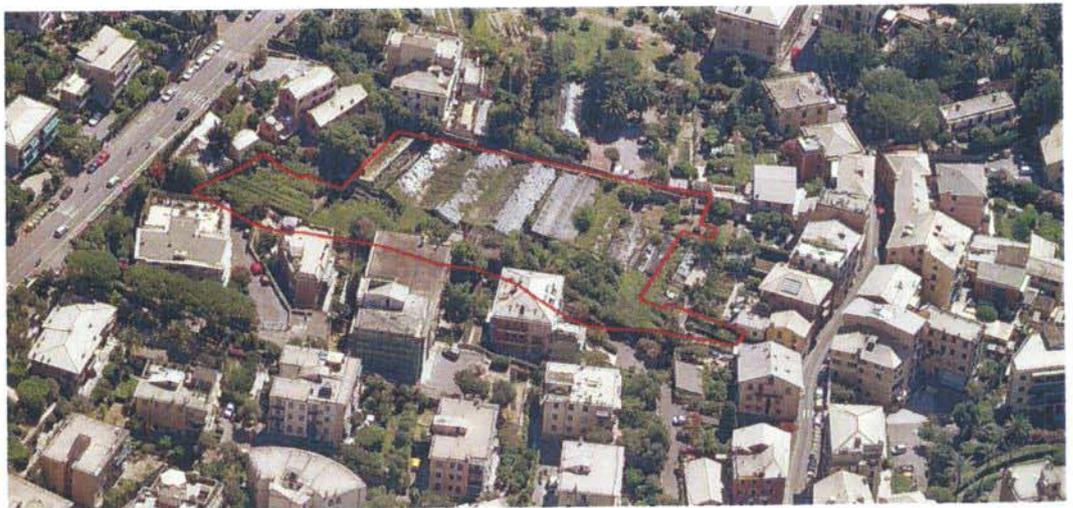
Vista da Nord



vista da Est



Vista da Ovest



*Handwritten signature or mark.*



**MANIFESTAZIONE DI INTERESSE ALLA GESTIONE ED ALLO SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITA' AGRITURISTICHE CONNESSE ALLA REALIZZAZIONE DELLA PROPOSTA DI VARIANTE DEL PUC DI GE PRESENTATA DALL' ING. AFRO BARSANTI PER L'ATTUAZIONE DEL SUB-AMBITO AC-IU-5 A CAPOLUNGO**

**PREMESSO**

che l'Ing Afro Barsanti, nella sua qualità di proprietario dei terreni siti a Nervi-Capolungo, di cui ai mappali Catasto terreni del Comune di Genova, foglio 8, particelle 95, 498 e 1116, presenta un'osservazione al PUC di Genova, adottato con delibera C.C. N° 92/2011, ai sensi dell'art. 38 comma 2 lettera d) della L.R.36/1997, volta a modificare l'assetto normativo di tali immobili,

**CONSIDERATO**

che in tale proposta di variante si richiede per la porzione meridionale di detta proprietà interventi di recupero, restauro e sostituzione degli impianti serricoli esistenti, volti a mantenere nel sito destinazioni d'uso agricolo-produttive,

**TUTTO CIO' PREMESSO**

Il sottoscritto Sig. Roberto Panizza  
Titolare dell' azienda "Il Genovese" snc ,Via della Libertà 42r in cui si svolge attività di produzione di Pesto Genovese

qualora l'osservazione al PUC dell'ing. A.Barsanti venisse accolta,

**MANIFESTA INTERESSE**

a valutare la gestione di *coltivazioni in serra, la lavorazione e la vendita di prodotti agricoli tipici locali*, nonché la realizzazione di un *punto di ristoro*, qualora dovessero essere verificati i presupposti di sostenibilità economica. Ciò ad integrazione e completamento delle attività già in esercizio ad opera del sottoscritto nella suddetta azienda, anche in considerazione dell'evidente richiamo del sito legato alla sua elevata qualità paesistico-ambientale ed alla tradizione di luogo storicamente dedicato alle coltivazioni serricole.

Data  
Gennaio 2013

  
FIRMA

"ROSSI s.n.c." di Panizza G. & C.  
Via Galvani 30B - 16121 GENOVA

e  
U

