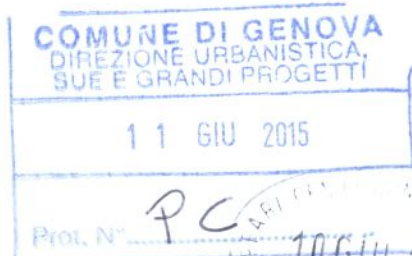
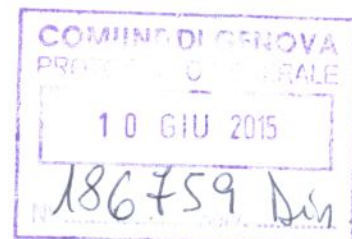


ell. n/06/15 68  
Colombo / Bertanin  
Mici / Guiseppe / M. Ferrer



Spett.le  
Comune di Genova  
Direzione Sviluppo Urbanistico  
e Grandi Progetti  
Settore Pianificazione Urbanistica  
Via di Francia 1  
16149 - Genova



**Osservazione a sensi dell'art. L.R. n. 36/1997 al p.d. di PUC adottato  
con delibera C.C. n. 8 del 4/3/2015.**

ECOSEI S.r.l. (P.IVA 03086510108), con sede in Genova, Via Galata 37/8, in  
persona del suo Amministratore Unico Rag. Enrico Mangini

premessi che

- a) detta società è proprietaria dell'intero complesso immobiliare, costituito da edifici ed aree esterne e/o pertinenziali, sito in Genova, Via L. Calda n. 5, individuato in via generale come ex Torrington (dall'agenda ivi localizzata in precedente epoca);
- b) l'edificio, articolato su tre livelli, con superficie di circa mq. 9.500, aveva destinazione produttiva ed è servito da due autonomi accessi, l'uno dalla parte bassa di Via L. Calda, l'altro sulla parte alta sempre dalla Via L. Calda;
- c) il compendio è individuato al NCT, foglio 76/B, mapp. 1192, 1193 e 1189;

vista la delibera c.c. n. 8/2015

di adozione del p.d. di PUC, in forza della quale il compendio immobiliare in oggetto è stato ricompreso nel distretto di trasformazione n. 6, Nuova Sestri, ed in particolare è ricompreso nel settore 3 di detto distretto

vista

altresì la scheda relativa al distretto di cui sopra e le prescrizioni ivi contenute

ritiene

valersi del rimedio di cui all'art. 51 L.R. n. 36/1997 e di presentare le presenti osservazioni.

1. Come emerge da un'analisi urbanistica sia a livello cartografico sia fattuale, il compendio di proprietà EUROSEI è costituito da un'area, e entrostanti fabbricati, conchiusa, ricompresa e definita da elementi fisici e infrastrutturali ben individuati.

Essa è, quindi, caratterizzata da elevata autonomia sul piano morfologico, territoriale e funzionale rispetto alle altre ricomprese nel distretto, ed in particolare a quelle del settore 3 dello stesso.

Dette connotazioni fisiche e funzionali già di per sé giustificano la richiesta di stralcio del compendio immobiliare dal perimetro del distretto e del suo settore 3 per una separata ed autonoma attuazione degli interventi di trasformazione.

2. In tal senso, peraltro, depone altresì la sua connotazione, la sua collocazione e la sua struttura, che tende a conformarsi al tessuto urbano posto a nord, del quale unitariamente fa parte, mentre appare non solo separata fisicamente ma assolutamente diversa sul piano morfologico e funzionale rispetto alle aree, pure ricomprese nel settore 3, poste a sud ed est rispetto ad essa, che si pongono in evidente situazione di discontinuità sotto il profilo insediativo.

3. A tal fine non appare estraneo annotare come la clausola di flessibilità contenuta nella scheda del distretto 6, consenta ("in sede attuativa") di escludere dal perimetro del distretto aree suscettibili di autonoma trasformazione, secondo criteri puntualmente applicabili all'area ex Torrington che, tra l'altro, è marginale rispetto al distretto ed al suo settore 3.

4. In altri termini, appare opportuno, tenuto conto della vocazionalità del compendio, già intensamente insediato e suscettibile di essere fatto oggetto di

trasformazione mediante un intervento di ristrutturazione urbanistica separato ed autonomo, lo stralcio del perimetro del distretto 6 e la sua riclassificazione, del resto in sintonia alla sua situazione attuale ed agli obiettivi di riqualificazione, il suo stralcio del perimetro del distretto 6 e la sua riclassificazione ad ARPU con previsione di attuazione mediante p.d.c. convenzionato, consentendo non soltanto le destinazioni previste per tale settore dalla scheda di piano, ma anche specificamente quella a "servizi privati" al fine di ampliare lo spettro delle possibilità di procedere alla riqualificazione produttiva dell'area.

5. Quanto sopra anche nella prospettiva oggi concreta di un riutilizzo del compendio, previo idoneo intervento di riconversione verso attività produttive e/o accessorie e/o strumentali a quelle produttive.

Si confida nell'accoglimento della osservazione.

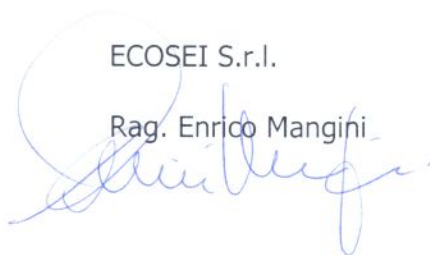
Si allega relazione tecnica Arch. Maurizio Canepa

Con osservanza

Genova, 10 Giugno 2015

ECOSEI S.r.l.

Rag. Enrico Mangini



**ECOSEI S.R.L.**

VIA GALATA N° 37/8 - 16121 - GENOVA -

**PROPOSTA DI PARZIALE VARIAZIONE DELLA  
PERIMETRAZIONE E DISCIPLINA URBANISTICA  
DEL SUB-SETTORE 3**

**DISTRETTO "NUOVA SESTRI"**

**EDIFICIO EX TORRINGTHON  
VIA L. CALDA N° 5 - SESTRI PONENTE**

**ALLEGATO TECNICO ALLE OSSERVAZIONI  
AL PROGETTO DEFINITIVO DI P.U.C.  
ADOTTATO CON DCC n° 8 del 4.3.2015**

**RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA**

OSSERVAZIONI AL PROGETTO DEFINITIVO DI P.U.C. 2015

GIUGNO 2015

ing. Giovanni Canepa - arch. Maurizio Canepa - ing. Giovanni G. Canepa  
16121 Genova - Via Domenico Fiasella, 16/22 - Tel. e Fax 010.561.227 - 010.585.064  
web : <http://www.studiocanepa.it> - e-mail: [associati@studiocanepa.it](mailto:associati@studiocanepa.it)  
Codice Fiscale 03783800109 - Partita IVA 03783800109



**SINCERT**

Sistema Certificato  
UNI EN ISO 9001:2008  
SC 06-880/EA 34

MAU C O O O S C R E L D A R C O O O A



## PREMESSA

La **ECOSEI S.r.l.** è proprietaria di un edificio, comprese aree esterne e pertinenziali, in Via L. Calda 5 a Genova.

Detto manufatto – *comunemente denominato ex Torrington* - faceva parte del più ampio complesso produttivo e direzionale *sede storica* della MARCONI S.P.A. di Sestri Ponente poi scorporato e concesso in locazione fino al 2013 ad Ericsson S.p.a..

Articolato su tre livelli, per una superficie complessivamente stimata in Mq.: 9.500 (S.A.) è servito da due accessi indipendenti.

- IL PRIMO (1) nella parte bassa di Via Calda, serve i parcheggi a raso, i piazzali esterni, il piano terra ed il piano primo. VEDI FIG. – A -
- IL SECONDO (2) nella parte alta di Via Calda, serve i parcheggi in copertura ed il piano secondo in modo indipendente dal resto dell'edificio. VEDI FIG. – A -



- FIGURA – A - VISTA AEREA DEL FABBRICATO IN ARGOMENTO -

**ECOSEI S.R.L.** – Via Galata n° 37/8 – 16121 – GENOVA –

PROPOSTA DI PARZIALE VARIAZIONE DELLA PERIMETRAZIONE E DISCIPLINA URBANISTICA DEL SUBSETTORE 3 - DISTRETTO "NUOVA SESTRI" – EDIFICIO EX TORRINGTON IN VIA L. CALDA N° 5 A GE – SESTRI PONENTE. ALLEGATO TECNICO ALLE OSSERVAZIONI AL PROGETTO DEFINITIVO DI P.U.C. ADOTTATO CON D.C.C. N° 8 DEL 4.3.2015

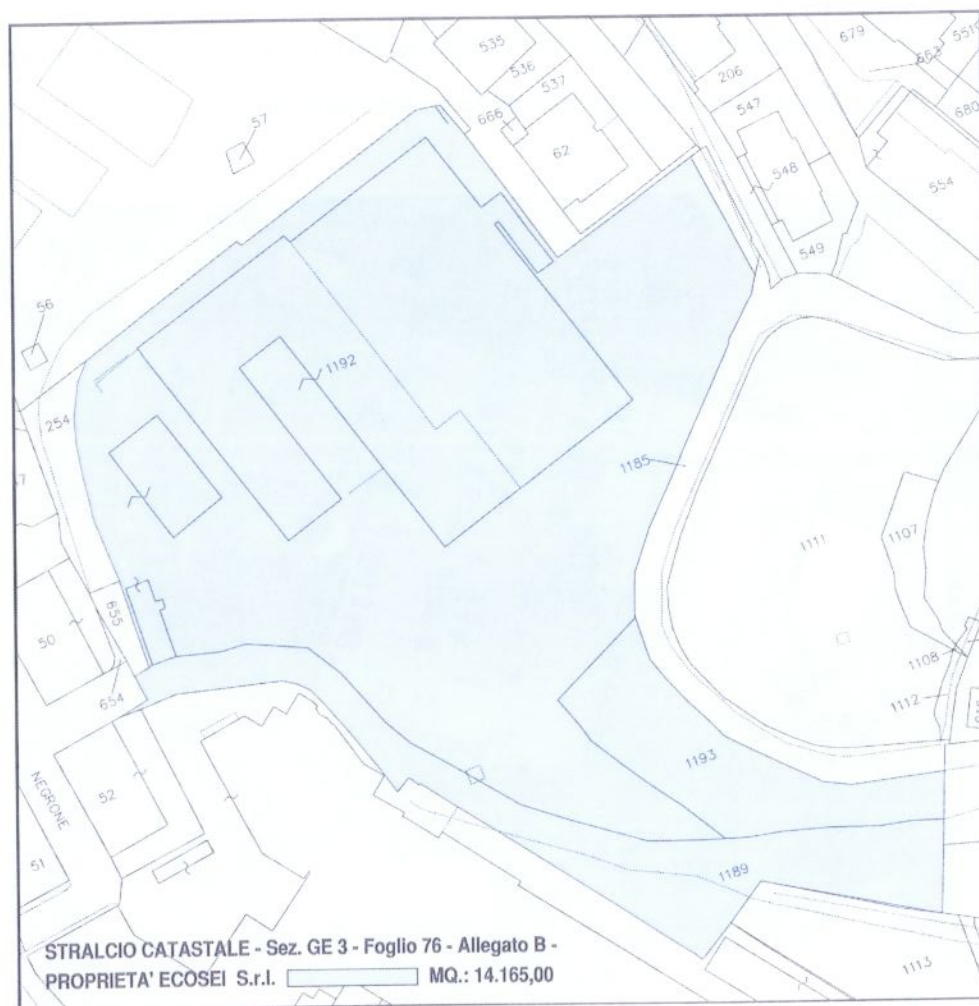
- RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA -

**- LA PROPRIETÀ**

La **ECOSEI S.r.l.** è proprietaria dell'intero complesso immobiliare in forza dell'Atto Notaio Andrea Castello di Genova - Rep. 90520 Raccolta 33473 - del 01.08 2008 registrato a Genova il 05.08 2008 al n° 10921. Oltre a questo è proprietaria anche di buona parte di Via Calda ovvero per il tratto iniziale dall'innesto con Via Boeddu.

**- IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

Il fabbricato risulta CATASTALMENTE identificato alla Sez. *GE 3 – Foglio n° 76/B*  
*Mapp. 1192 – 1193 – 1189.* **VEDI FIG. – B -**



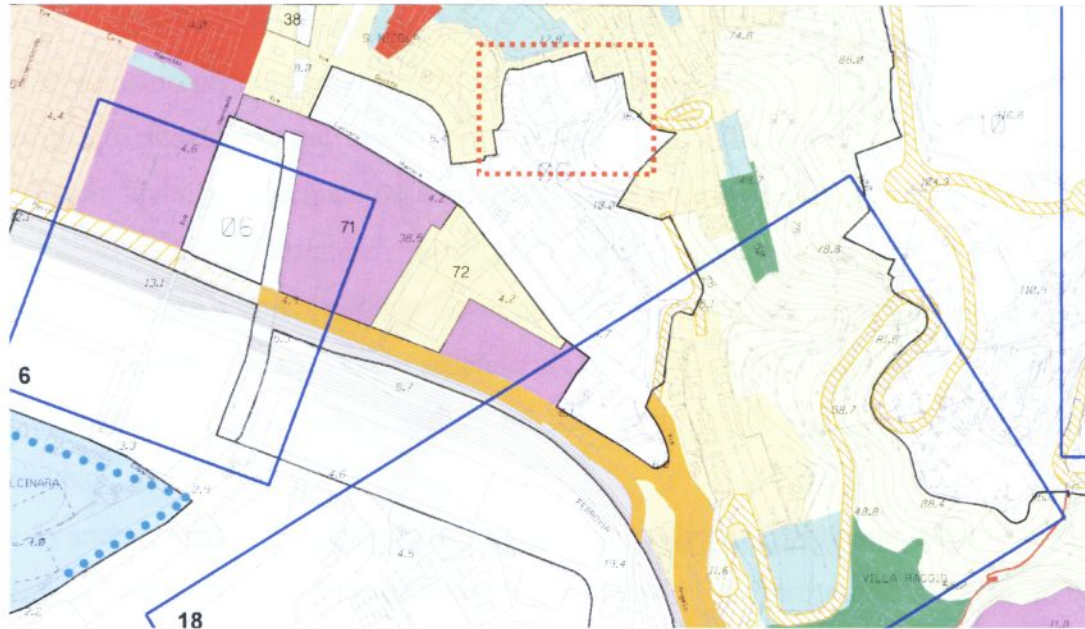
**- FIGURA – B - STRALCIO CATASTALE -**



**INQUADRAMENTO URBANISTICO**

**- ATTUALE -**

Il PROGETTO DEFINITIVO di P.U.C. adottato con D.C.C. n° 8 del 4.3.2015 perimetra la proprietà entro il DISTRETTO NUOVA SESTRI – SUB SETTORE 3.



- STRALCIO TAV. 36 DI PUC ADOTTATO -



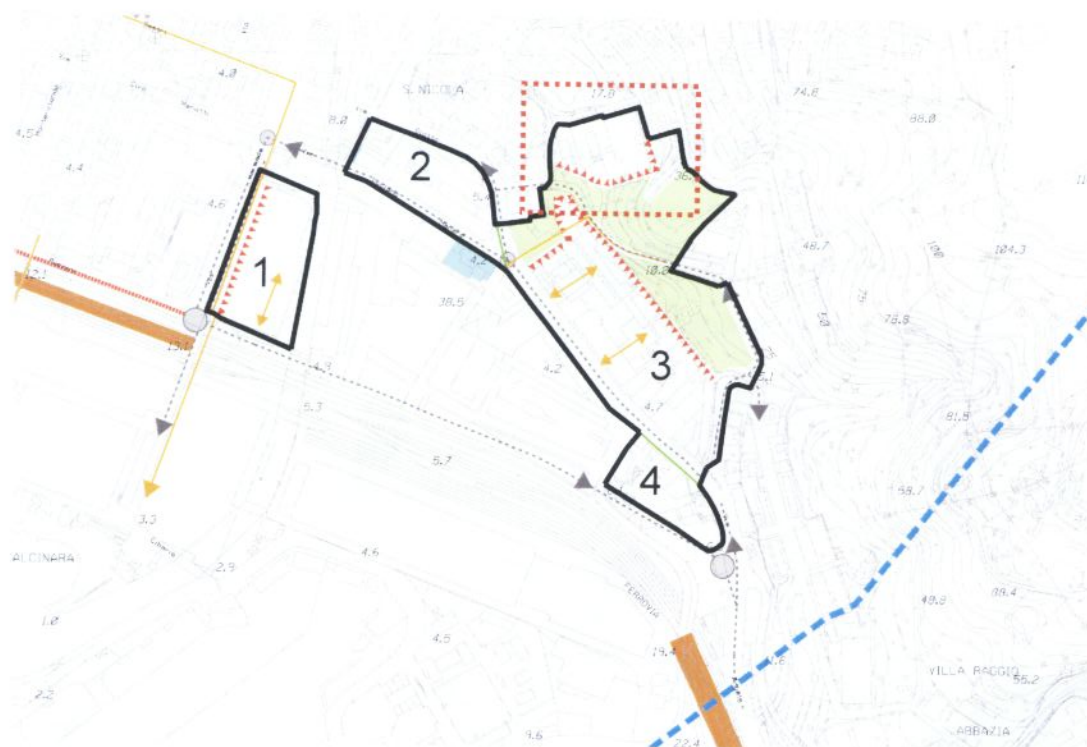
- STRALCIO DISTRETTO: NUOVA SESTRI (06) -

**ECOSEI S.R.L.** – Via Galata n° 37/8 – 16121 – GENOVA –

4

**PROPOSTA DI PARZIALE VARIAZIONE DELLA PERIMETRAZIONE E DISCIPLINA URBANISTICA DEL SUB-SETTORE 3 - DISTRETTO "NUOVA SESTRI" – EDIFICIO EX TORRINGTHON IN VIA L. CALDA N° 5 A GE – SESTRI PONENTE. ALLEGATO TECNICO ALLE OSSERVAZIONI AL PROGETTO DEFINITIVO DI P.U.C. ADOTTATO CON D.C.C. N° 8 DEL 4.3.2015**

**- RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA -**



- STRALCIO DISTRETTO: NUOVA SESTRI (06) -

Alla luce di quanto contenuto nelle NORME DI CONGRUENZA per il SETTORE 3 in argomento, tra le altre, vengono indicate le seguenti prescrizioni :

4 - FUNZIONI AMMESSE:

- **Principali:** *industria ed artigianato ..., depositi e commercio all'ingrosso, media struttura di vendita di generi NON alimentari speciali, servizi di uso pubblico e parcheggi privati interrati;*

- **Complementari:** *nella misura massima del 40% della S.A. totale di progetto: residenza, connettivo urbano, esercizi di vicinato;*

5 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE: **P.U.O. per ogni singolo settore;**



**PROPOSTA DI VARIAZIONE DELLA PERIMETRAZIONE E DISCIPLINA URBANISTICA.**

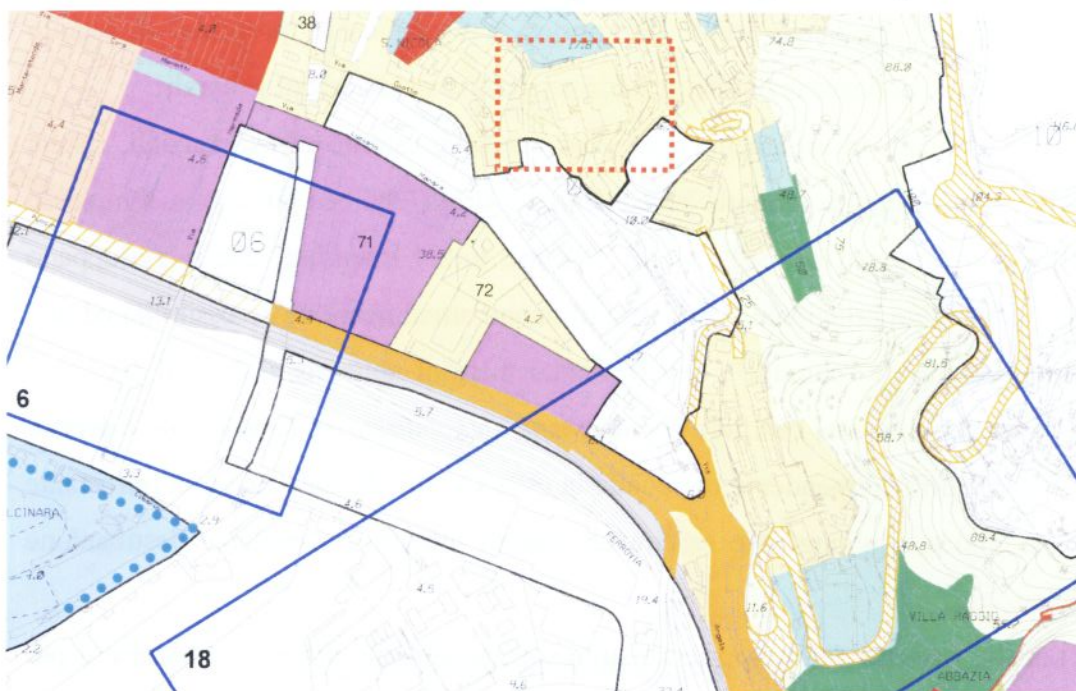
Le motivazioni che hanno spinto la proprietà a presentare la "proposta" di seguito illustrata muovono sostanzialmente dalle seguenti considerazioni generali:

- 1) il fabbricato in argomento comprese sue aree esterne e pertinenziali, risulta essere una propaggine a monte "*fisicamente separata*" dal ben più ampio complesso edificato ricompreso nel SETTORE 3. Mentre tutti i manufatti che si sviluppano lungo la viabilità principale (Via Siffredi) hanno attualmente un'accessibilità ed uno sviluppo di fronte "comune", ovvero hanno margini nettamente definiti sia verso mare che verso monte, l'edificio *comunemente denominato ex Torrington* è servito da una viabilità indipendente e secondaria (Via Calda) che sale lungo la retrostante collina fino a raggiungere e servire un tessuto urbano a prevalente destinazione residenziale;
- 2) anche l'assetto delle proprietà risulta sostanzialmente differente. Mentre il più ampio complesso su Via Siffredi è frammentato in "proprietà" diverse e di consistenza variabile, il manufatto oggetto di proposta risulta essere invece in capo ad un solo ed unico proprietario e quindi di più semplice "gestione";
- 3) la proprietà sarebbe intenzionata a "riconvertire" il manufatto - ormai da tempo non utilizzato e vuoto, abbandonando completamente le funzioni previste per il SETTORE 3 in quanto non ritenute più idonee ed attuabili a causa del rapido processo di delocalizzazione in atto;
- 4) estrapolare il fabbricato compresa la viabilità di accesso (Via Calda) peraltro in quota parte di proprietà, dal citato SETTORE 3 permetterebbe di procedere in maniera più rapida all'attuazione dei programmi di riutilizzo dell'immobile che la Ecosoei è intenzionata ad avviare da subito con considerevoli ricadute anche sotto l'aspetto occupazionale;

Alla luce di quanto sopra si ritiene possa essere pertanto condivisibile la proposta di variazione al perimetro del SETTORE 3 con contestuale attribuzione per omogeneità con il tessuto urbanizzato circostante, della disciplina urbanistica - AR-UR -



AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE Urbanistica Residenziale. Il tutto così come di massima ed indicativamente evidenziato sugli stralci cartografici allegati.



- STRALCIO TAV. 36 DI PUC CON PROPOSTA DI VARIAZ. DISCIPLINA URBANISTICA -  
- AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA RESIDENZIALE - AR-UR -



- STRALCIO DISTR.: NUOVA SESTRI (06) CON PROPOSTA DI VARIAZ. PERIMETRO SETTORE -



PERIMETRO AREA DI PROPRIETÀ DA ESCLUDERE DAL SETTORE

**ECOSEI S.R.L.** - Via Galata n° 37/8 - 16121 - GENOVA -

7

PROPOSTA DI PARZIALE VARIAZIONE DELLA PERIMETRAZIONE E DISCIPLINA URBANISTICA DEL SUB-  
SETTORE 3 - DISTRETTO "NUOVA SESTRI" - EDIFICIO EX TORRINGTHON IN VIA L. CALDA N° 5 A  
GE - SESTRI PONENTE. ALLEGATO TECNICO ALLE OSSERVAZIONI AL PROGETTO DEFINITIVO DI  
P.U.C. ADOTTATO CON D.C.C. N° 8 DEL 4.3.2015

- RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA -





- STRALCIO DISTR.: NUOVA SESTRI (06) CON PROPOSTA DI VARIAZ. PERIMETRO SETTORE -  
 PERIMETRO AREA DI PROPRIETÀ DA ESCLUDERE DAL SETTORE

Nella speranza di essere stato esauriente, restando comunque a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti si rendessero eventualmente necessari, colgo l'occasione per inviare distinti saluti.

STUDIO CANEPA ASSOCIATI  
 Arch. Maurizio Canepa  
