



STUDIO CANEPA ASSOCIATI

ECOSEI S.R.L.

VIA GALATA N° 37/8 – 16121 - GENOVA -

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

PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO

- SETTORE 3B DEL DISTRETTO 06 DI P.U.C. -

PER LA REALIZZAZIONE

DI

**NUOVA RSA AD ALTA E MEDIA
INTENSITÀ ASSISTENZIALE E AD
INDIRIZZO PSICHIATRICO**

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA GENERALE

GENNAIO 2017

ing. Giovanni Canepa - arch. Maurizio Canepa - ing. Giovanni G. Canepa
Via Domenico Fiasella 16/22 - 16121 Genova- Tel./Fax. 010.561.227 / 010.585.064
web: www.studiocanepa.com - e-mail: associati@studiocanepa.it –
Codice Fiscale e Partita IVA 03783800109



MAU C 0 2 4 2 S C R E L D A R C 0 0 1 a

- PREMESSA

La **ECOSEI S.r.l.** è proprietaria del complesso "produttivo-direzionale" – comunemente denominato *ex Torrington* - in Via Calda 5 a Genova (Sestri P.) composto da un fabbricato principale e due secondari oltre a manufatti diversi aventi di massima destinazione tecnologica. Oltre a questi anche di un'ampia area esterna destinata a verde, parcheggi, viabilità, etc.. Detto manufatto recentemente dismesso, ospitava prevalentemente le funzioni direzionali ovvero di "terziario avanzato" legate alle attività di Marconi S.p.A. prima ed Ericsson S.p.A. poi.

E' intenzione della Società procedere ad un intervento di "rifunzionalizzazione" del complesso dismesso finalizzato all'attivazione di una nuova RSA ad alta e media intensità assistenziale e ad indirizzo psichiatrico:

- R.S.A. DI MANTENIMENTO: per ~ 92 posti letto;
- STRUTTURA PSICHIATRICA TERAPEUTICA RIABILITATIVA: per ~ 40 posti letto;

Il tutto completo dei necessari spazi accessori e di servizio previsti e prescritti dalla vigente normativa in materia ovvero funzionali al corretto svolgimento delle attività.

Sono infatti previsti i locali destinati ad infermeria, refettorio, aggregazione (interni ed esterni) , sorveglianza e controllo, magazzino, etc. oltre a cucina e spogliatoi.

A solo titolo informativo si evidenzia che la ASL 3 Genovese a seguito di presentazione di "istanza unificata" ha espresso parere favorevole all'attivazione della struttura avendone rilevato l'idoneità.

Per dare concreta attuazione all'intervento è stato elaborato il P.U.O. in argomento che si pone peraltro in conformità alle previsioni dettate per il SUB SETTORE 3B del DISTRETTO 06 "Nuova Sestri P." del P.U.C. vigente e nello specifico alle funzioni insediabili:

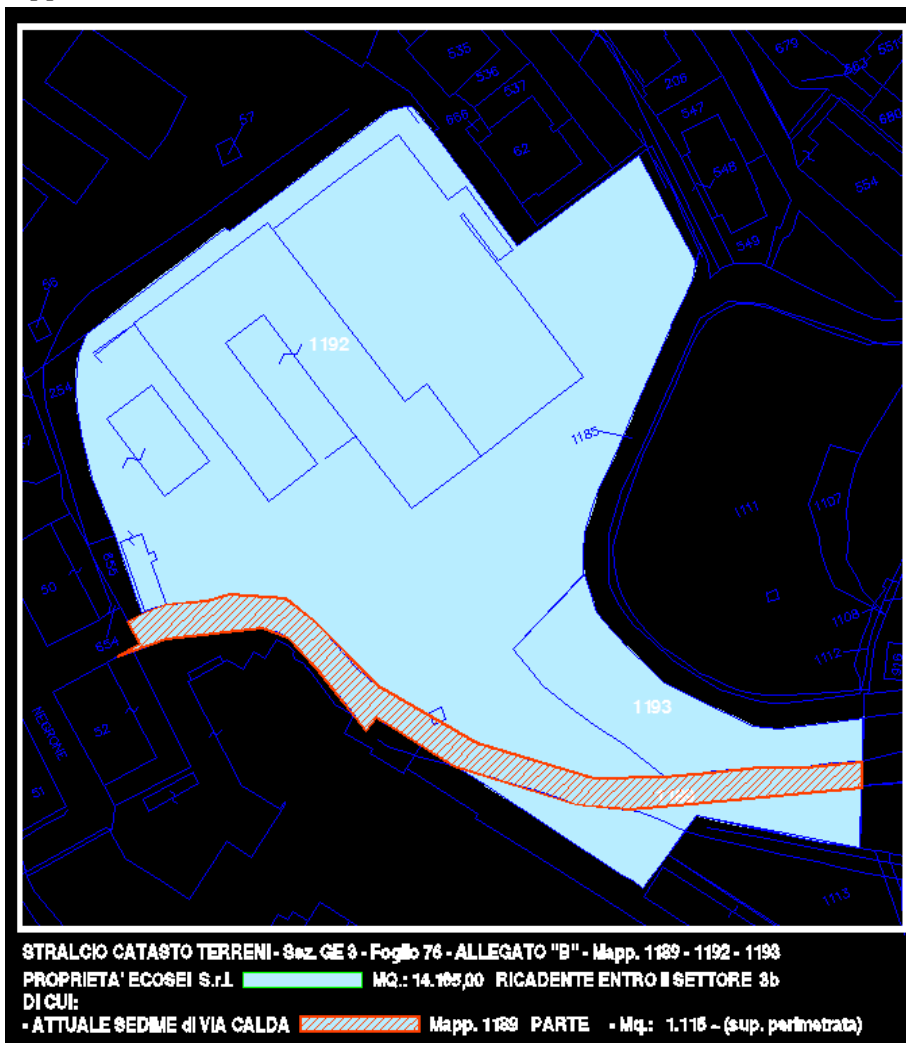
3	Suddivisione in settori	Il Distretto è suddiviso in 4 settori.		
4	Funzioni ammesse	Settore 1	Principali	Uffici, Residenza, Connettivo urbano, Industria e artigianato limitatamente alle attività indicate all'art. 12, comma 7.2 lett. A) delle Norme Generali, Depositi e Commercio all'ingrosso, Servizi di uso pubblico e Parcheggi privati.
			Complementari	Servizi privati, Esercizi di vicinato.
		Settore 2	Principali	Terziario avanzato, Residenza, Servizi privati e di uso pubblico, Parcheggi privati.
			Complementari	Direzionale, Connettivo urbano, Esercizi di vicinato.
		Settore 3a Settore 3b	Principali	Industria e artigianato limitatamente alle attività indicate all'art. 12, comma 7.2 lett. A) delle Norme Generali, Uffici, Depositi e commercio all'ingrosso, una Media Struttura di Vendita (L.R. 1 del 2007), Servizi Privati, 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.
		Settore 4	Principali	Residenza, Terziario avanzato, Servizi di uso pubblico.
			Complementari	Servizi privati, Industria e artigianato limitatamente alle attività indicate all'art. 12, comma 7.2 lett. A) delle Norme Generali, Depositi e commercio all'ingrosso, una Media struttura di vendita (L.R. 1 del 2007), Esercizi di vicinato, Connettivo urbano.

- STRALCIO SCHEDA DEL DISTRETTO -



- L'ASSETTO DELLA PROPRIETÀ ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE -

La **ECOSEI S.r.l.** è proprietaria del complesso "produttivo-direzionale" in Via L. Calda 5 a Genova 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. Il fabbricato risulta CATASTALMENTE identificato alla Sez. *GE 3 – Foglio n° 76/B Mapp. 1192 – 1193 - 1189.*

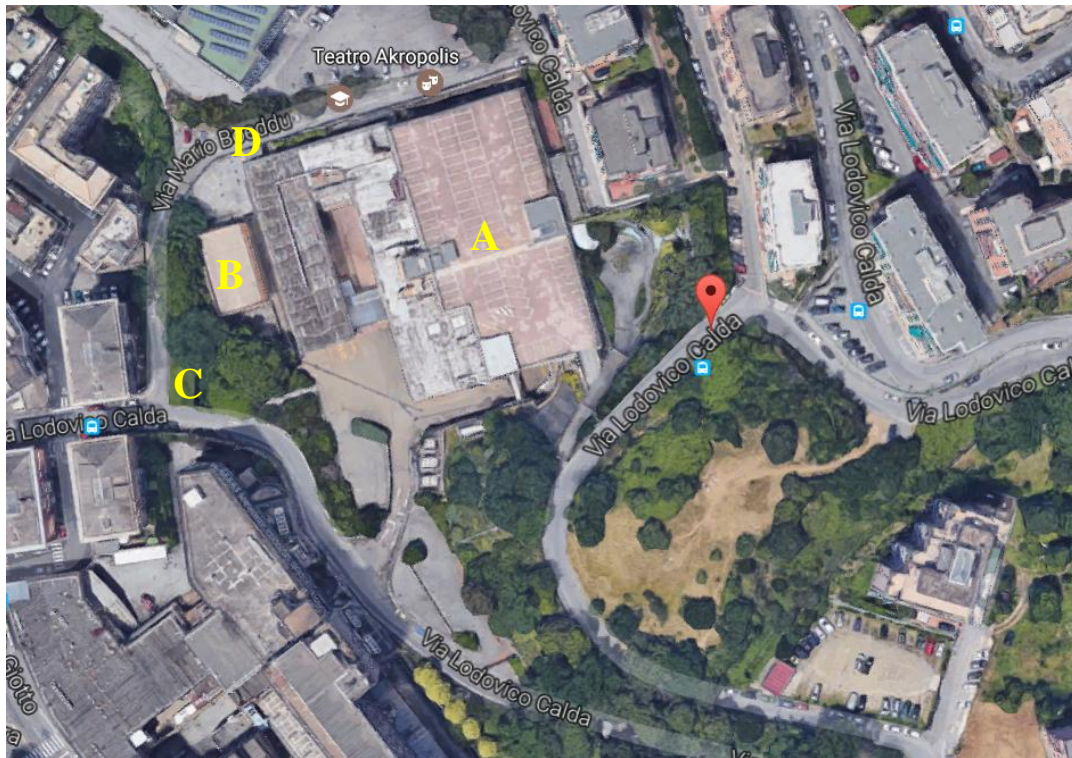


- STRALCIO CATASTALE -

Com'è possibile rilevare direttamente dallo "stralcio" precedente, la Società è proprietaria anche del tratto di Via Calda così come meglio rappresentato in cartografia corrispondente al mapp. 1189 per una sup. stimata in ~ 1.116 mq..

- CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI -

Trattasi nella fattispecie di un complesso di edifici inseriti in un "tessuto urbano" edificato ma non saturo, a prevalente destinazione residenziale verso ponente. Verso levante, invece è contornato da ampie aree verdi non edificate. Ogni edificio verrà singolarmente identificato e sommariamente descritto.



- VISTA AEREA DEL "COMPLESSO" CON IDENTIFICAZIONE DEI FABBRICATI -

- EDIFICIO - A -

Trattasi dell'edificio principale ovvero quello sul quale è stato "concentrato" l'intervento. Articolato su una pianta di geometria regolare presenta una "propaggine" verso mare ad "L" interrotta da un generoso "cortile" interno scoperto. L'ossatura portante è costituita da una struttura in cemento armato eseguito in opera (pilastri, travi e solai) con una "maglia" prevalentemente distribuita su campate regolari (dim. 6.50 x 9.00) che ben si prestano all'uso previsto. Il tamponamento perimetrale è costituito da muratura tradizionale in laterizio (sp. 35 cm.) intonacato a buone prestazioni termo/acustiche. Tutti i serramenti sono realizzati in profilati estrusi di alluminio a sez. maggiorata e taglio termico con vetro camera di tipo antinfortunistico. Le coperture sono piane a terrazzo. Com'è possibile rilevare direttamente sugli elaborati grafici di progetto il corpo principale si articola su tre livelli fuori terra mentre il corpo verso mare solo su

due. La superficie di intervento - *distribuita sui diversi livelli fuori terra* - risulta complessivamente stimata in Mq.: 8.940 ~ (S.A.) mentre quella dell'intero lotto di proprietà è pari a Mq.: 14.150 ~. Di quest'ultima ~ 4.800 mq. sono occupati dal "*sedime in pianta*" dei manufatti esistenti. I restanti ~ 9.350 mq. sono invece destinati ad aree libere "*sistematiche a verde*" con la necessaria viabilità di accesso e parcheggi pertinenziali peraltro presenti anche sulla copertura.



- VISTA AEREA DEL "COMPLESSO" -

- EDIFICIO - B -

Trattasi dell'edificio secondario di maggiore estensione ed importanza in quanto originariamente destinato ad ospitare le "camere anecoiche" ad altissima tecnologia necessarie ad effettuare misure e collaudi degli apparati destinati alle comunicazioni radio. Articolato su una pianta di geometria rettangolare si sviluppa al solo piano terra fatto salvo un soppalco interno che occupa ~ 1/3 del sedime. E' realizzato pressochè completamente in struttura prefabbricata così come i pannelli di tamponamento perimetrale. La copertura è piana ma non praticabile. Si sviluppa su una S.A. complessivamente stimata in 300 mq..

- EDIFICIO - C -

Trattasi dell'edificio secondario posto esattamente in fregio a Via Boeddu esattamente dove quest'ultima si stacca da Via Calda. Storicamente aveva destinazione "residenziale" ma nel periodo (Marconi- Ericsson) mai utilizzato a tale funzione e tanto meno ad altre. Articolato su una pianta rettangolare si sviluppa su

2-3 piani fuori terra e non costituisce oggetto di intervento in quanto il PUO ne prevede la integrale demolizione al fine di recuperarne il sedime in pianta da sistemare a verde pubblico in cessione al Comune di Genova.



- VISTA DELL'EDIFICIO - C -

- EDIFICIO - D -

In forza del Prog. S.U. 32/2012 a seguito di rilascio del P. di C. n° 149 del 2.3.2012 è stato realizzato il fabbricato in argomento finalizzato all'adeguamento delle centrali tecnologiche a servizio dell'intero complesso. Trattasi nella fattispecie di un manufatto di tipo prefab. destinato a cabina Enel avente una sup. di mq. 11,65 ~



- VISTA DELL'EDIFICIO - D -

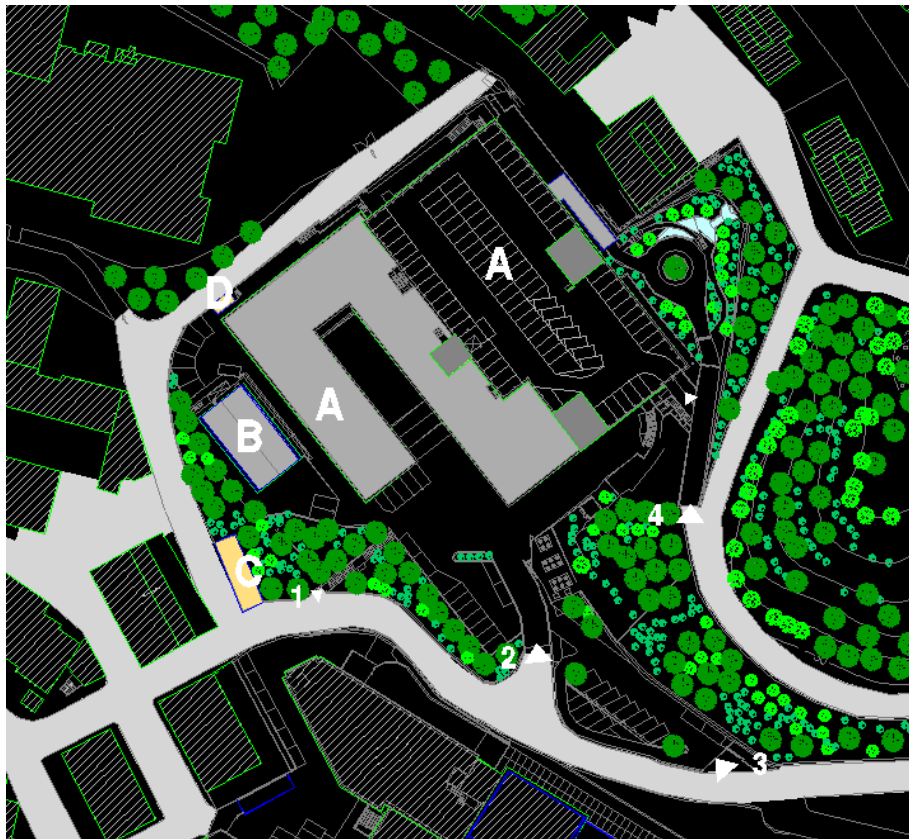


- VIABILITÀ ED ACCESSI -

Prima di scendere nel dettaglio occorre premettere che il "complesso" in argomento è stato negli anni - *ovvero dall'epoca della sua costruzione* - sempre utilizzato a funzioni produttive e direzionali che necessitavano di approvvigionamenti giornalieri che venivano effettuati con mezzi pesanti e di grandi dimensioni. Dalla *Torrington* poi alla *Marconi* ed infine dalla *Ericsson*. Oltre a questo si ricordi che nel periodo di "egemonia" di Marconi lavoravano all'interno del complesso ~ 700 addetti a mansioni diverse che solo parzialmente usufruivano dei parcheggi pertinenziali disponibili. Ciò premesso è di tutta evidenza che il sistema viario al contorno risulta essere idoneo ad ospitare la nuova funzione prevista dal progetto in quanto quest'ultima non incrementa - anzi riduce - il traffico veicolare indotto.

A questo si deve aggiungere il fatto che L'intero complesso è servito attualmente da diversi accessi - sia pedonali che carrai - distribuiti l'ungo l'asse di Via Calda.

- I n° 1 - 2 - 3 nella parte bassa di Via Calda, sia carrai che pedonali servono i parcheggi a raso, le aree esterne pertinenziali, il piano terra ed il piano primo.
- Il n° 4 nella parte alta di Via Calda, serve i parcheggi in copertura il giardino privato ed il piano secondo in modo indipendente dal resto dell'edificio.



- UBICAZIONE DEGLI ACCESSI - ATTUALE -



E' di tutta evidenza che le modalità di accesso ad entrambe le strutture (R.S.A. e STRUTTURA PSICHIATRICA) potrà avvenire anche indipendentemente se ritenuto funzionale e/o necessario. Occorre al proposito evidenziare che l'intero manufatto è servito al suo interno oltre che dalle scale anche da ascensori/montacarichi che dal P. Terra salgono a tutti i piani.

- FINALITÀ DELL'INTERVENTO -

E' di tutta evidenza che l'intervento proposto genererà una pluralità di "benefici" diretti sia alla delegazione di Sestri Ponente che più in generale alla città.

- Primo fra tutti quello di "recuperare" un edificio dismesso che fino ad oggi è stato mantenuto in efficienza dalla proprietà ma che se non verrà al più presto rimesso in uso volgerà inesorabilmente al declino e degrado.

- In secondo luogo quello di attivare un servizio che riveste un evidente interesse generale con finalità assistenziali. Occorre ricordare infatti che non risulta a Genova la presenza di una struttura avente tale tipologia ed estensione soprattutto per la parte relativa alla psichiatria terapeutica riabilitativa.

- Terzo elemento importante da non dimenticare è quello relativo all'aspetto occupazionale. Oltre che a fornire opportunità di lavoro per le Imprese (edilizia, impianti, arredi, servizi, etc.) che comunque dovranno essere coinvolte nel processo di ristrutturazione, l'attivazione dell'"attività" genererà la necessità di nuovi posti di lavoro (stimati in ~ 130 nuove unità) oltre a tutto l'indotto che ne deriva.

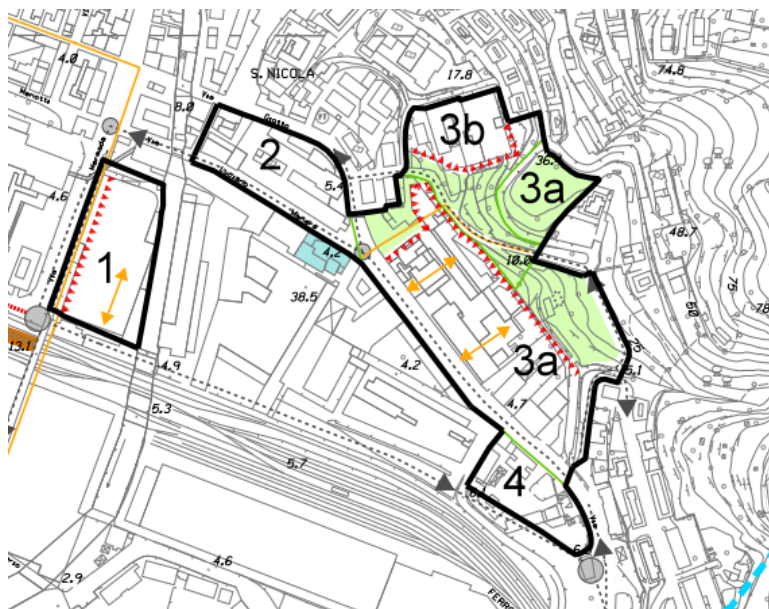
- In ultimo si pensi alla "rivitalizzazione" di un'area che a seguito della progressiva dismissione delle attività produttive volge oggi al completo abbandono.

- INQUADRAMENTO URBANISTICO E NORMATIVO -

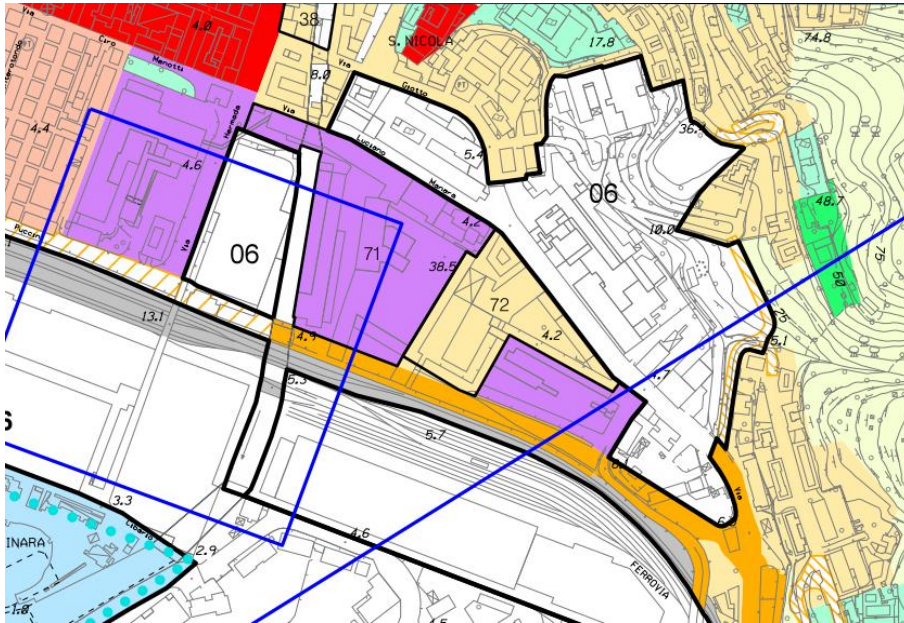
1) - Il **P.U.C.** della Città **vigente** dal 03.12.2015 - DD n° 2015/118.0.0/18 comprende l'area interessata dall'intervento entro il DISTRETTO 06 - SUB SETTORE 3B - "Nuova Sestri P.".



STRALCIO DISTRETTO 06 - CARTOGRAFIA DI P.U.C.

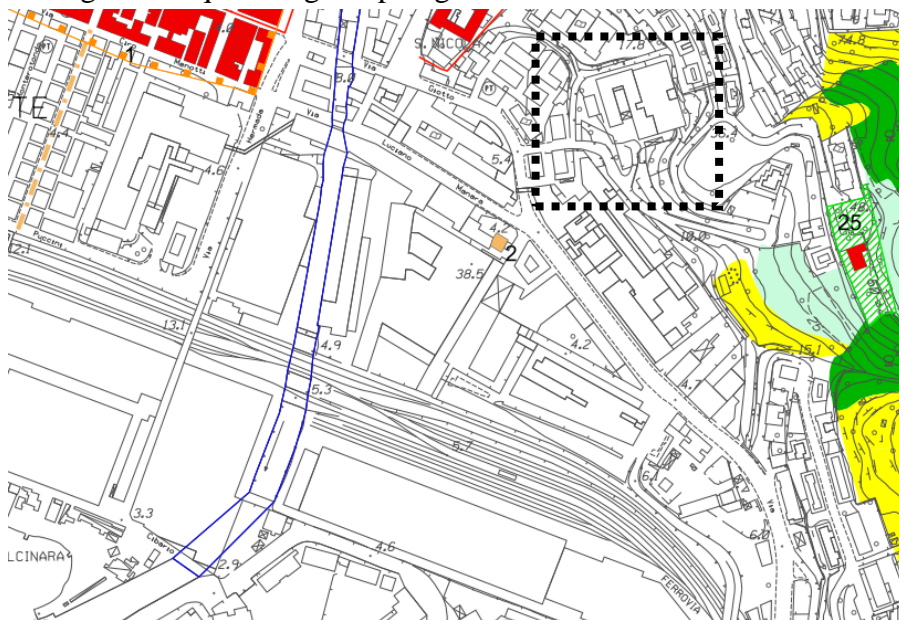


STRALCIO DISTRETTO 06 - CARTOGRAFIA DI P.U.C.

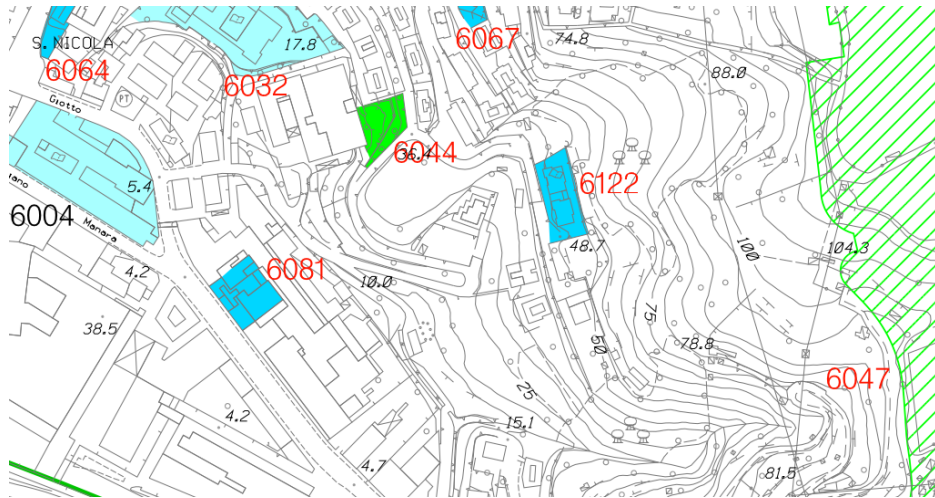


STRALCIO TAV. 36 DEL P.U.C. - ASSETTO URBANISTICO

2) - Il LIVELLO PAESAGGISTICO PUNTUALE del P.U.C. della Città vigente dal 03.12.2015 - DD n° 2015/118.0.0/18 non evidenzia per l'area di intervento vincoli e/o emergenze di qualsivoglia tipologia.



STRALCIO TAV. 36 DEL P.U.C. - LIVELLO PAESAGGISTICO PUNTUALE



STRALCIO TAV. 36 DEL P.U.C. - SISTEMA DEI SERVIZI

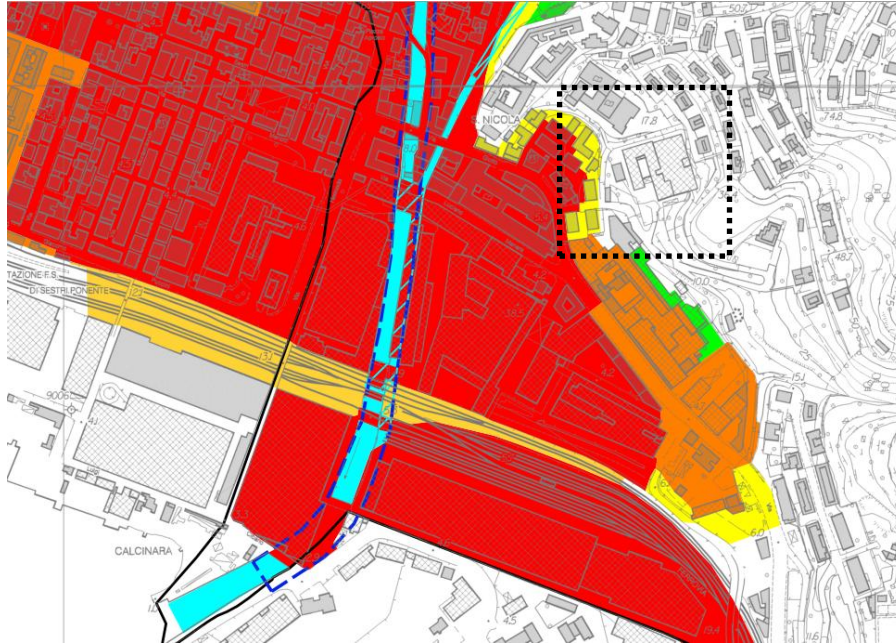
Come evidenziato in cartografia internamente all'area di proprietà il "sistema dei servizi" indica la presenza di un'area destinata a " ...verde pubblico attrezzato esistente ..." n°6044. In realtà trattasi effettivamente di un'area esistente, attrezzata a verde ma di proprietà privata ovvero della Soc. proponente. Era infatti il "giardino" di accesso al "quartier generale" di Marconi realizzato da quest'ultima nel 2000 a seguito di avvenuta presentazione di progetto edilizio (DIA) presso i competenti uffici del Comune di Genova.

Tale dotazione può essere confermata dal PUO fatta salva l'eventuale regolamentazione degli accessi e della fruizione pubblica.

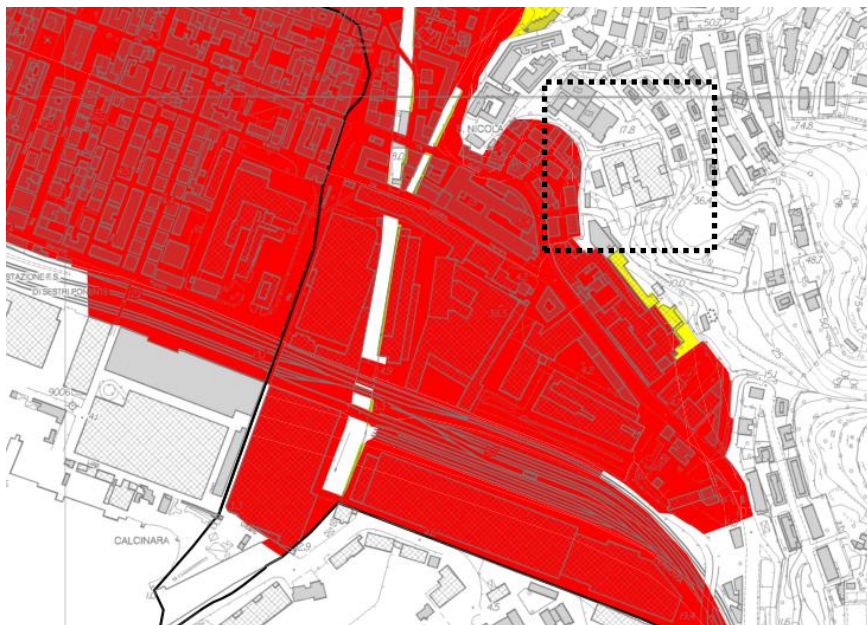
3) Il P.T.C.P. perimetra l'area di intervento entro l' AMBITO 53C

- | | |
|-------------------------------|----------------------------|
| Assetto Insediativo | – ZONA TU ; |
| Assetto Vegetazionale | – ZONA COL-ISS-MA ; |
| Assetto Geomorfologico | – ZONA MO-B ; |

4) Il **Piano di Bacino del T. Chiaravagna** - ovvero la sua **VARIANTE GENERALE** adottata con DDG n° 276 del 15.11.2016 non prevede per l'area oggetto di intervento alcun tipo di "vincolo" normativo.



STRALCIO P. DI BACINO T. CHIARAVAGNA - CARTA FASCE DI INONDABILITÀ

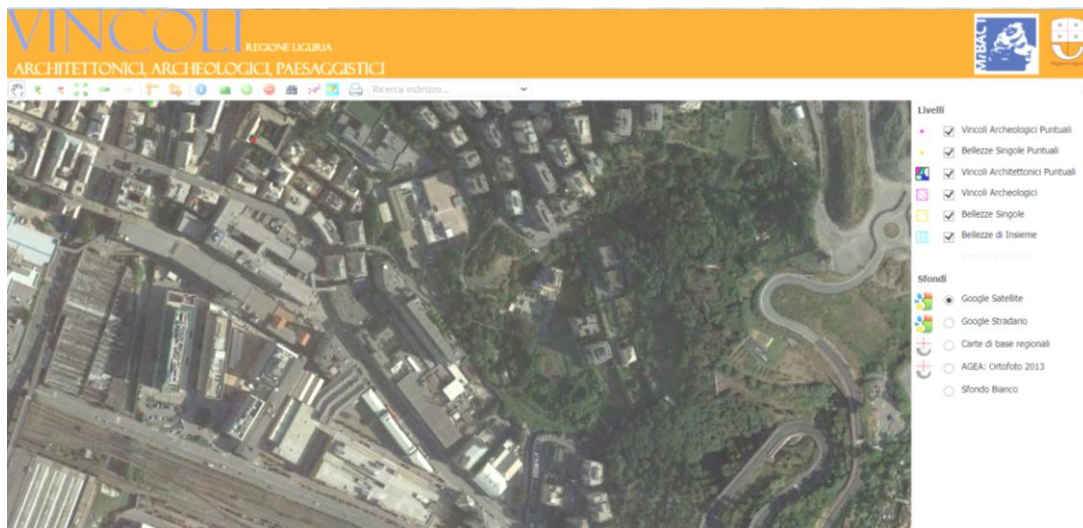


STRALCIO P. DI BACINO T. CHIARAVAGNA - CARTA DEL RISCHIO IDRAULICO



STRALCIO CARTA DEL RETICOLO IDROGRAFICO REGIONALE

5) **Vincoli Architettonici ed Archeologici** dall'analisi della cartografia, l'area interessata dall'intervento proposto non risulta soggetta a vincoli archeologici, architettonici, paesaggistici, etc.



- STRALCIO CARTOGRAFIA - LIGURIA VINCOLI -



- CONFORMITA' URBANISTICA DEL P.U.O. A CURA AVV. GIGI COCCHI -

Il compendio immobiliare in argomento è stato compreso nel PROGETTO DEFINITIVO di PUC, adottato con delibera CC 8/2015, nel DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE N. 6, Nuova Sestri, ed in particolare nel SETTORE 3 di tale distretto.

In accoglimento delle osservazioni della società, in sede di approvazione definitiva del PUC il SETTORE 3 del DISTRETTO 6 è stato suddiviso in due sub settori 3A e 3B, di cui il secondo (3b), sito in posizione marginale del distretto, coincide con la proprietà della società Ecosei s.r.l..

In forza del PUC approvato nel settore 3b, compaiono come funzioni principali: *“Industria ed artigianato limitatamente alle attività indicate dall’art. 12, comma 7.2 lett. A) delle Norme Generali, Uffici, Depositi e commercio all’ingrosso, una Media Struttura vendita (l.r. 1 del 2007), Servizi privati, Servizi di uso pubblico e parcheggi privati interrati”*; e complementari *“nella misura massima del 40% della S.A. totale di progetto Residenza, Connettivo urbano, Esercizi di vicinato”*.

Quanto a dotazioni di servizio ed infrastrutture la scheda del distretto, settori 3a e 3b prevede “gli interventi relativi ai settori 3a e 3b” devono contemplare:

- LA SISTEMAZIONE A VERDE PUBBLICO E PEDONALE E LA LORO CESSIONE GRATUITA AL COMUNE DEGLI SPAZI INDIVIDUATI NELLA SCHEDA GRAFICA DEL DISTRETTO, COMPRESI NEL SETTORE STESSO, ANCHE SE IN MISURA SUPERIORE ALLA QUANTITÀ STANDARD RICHIESTA DALLE NORME GENERALI DEL PUC PER I DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE;

- IL COLLEGAMENTO TRA VIA CALDA E VIA DELL'ACCIAIO

A tal proposito il PUO riguardante il primo dei settori che sarà avviato dovrà farsi carico della progettazione sino al livello definitivo e dovrà prevedere l’acquisizione delle aree necessarie per la realizzazione del collegamento viario tra via Calda e via dell’Acciaio.

L’esecuzione dei lavori potrà essere attribuito ai due Settori 3a e 3b in rapporto al peso insediativo proprio.

Il PUO in oggetto è relativo alle sole aree di ECOSEI, per la disciplina della riconversione degli immobili ricompresi nel settore 3b per la sua destinazione a servizi di interesse generale e/o alternativamente a servizi privati, ed in particolare ad una RSA, mediante intervento di sostituzione parziale e/o parziale ristrutturazione edilizia dell’immobile ed è sotto tali profili del tutto conforme alle previsioni di PUC.

La convenzione attuativa prevede, disciplina e regola le prestazioni urbanistiche poste a carico dell’intervento in conformità alla scheda del distretto di trasformazione n. 6 di PUC.

Con riferimento alla viabilità di previsione di PUC, a monte del settore 3, il soggetto attuativo si obbliga, quale quota parte delle prestazioni a carico dell'intervento del settore 3b di primo avvio, a cedere gratuitamente al Comune di Genova il progetto definitivo dell'opera viaria nonché a corrispondere al Comune di Genova la indennità di esproprio delle aree interessate della misura fissata dal competente ufficio del Comune di Genova. Su richiesta del Comune di Genova ed ai fini di consentire di assumere future determinazioni in ordine alla dotazione infrastrutturale idonea, il soggetto attuativo si obbliga altresì a fornire al Comune di Genova progetto di fattibilità per una viabilità alternativa che si diparte dalla via Siffredi in accesso al settore 3a. Tali previsioni consentono di affermare quindi che:

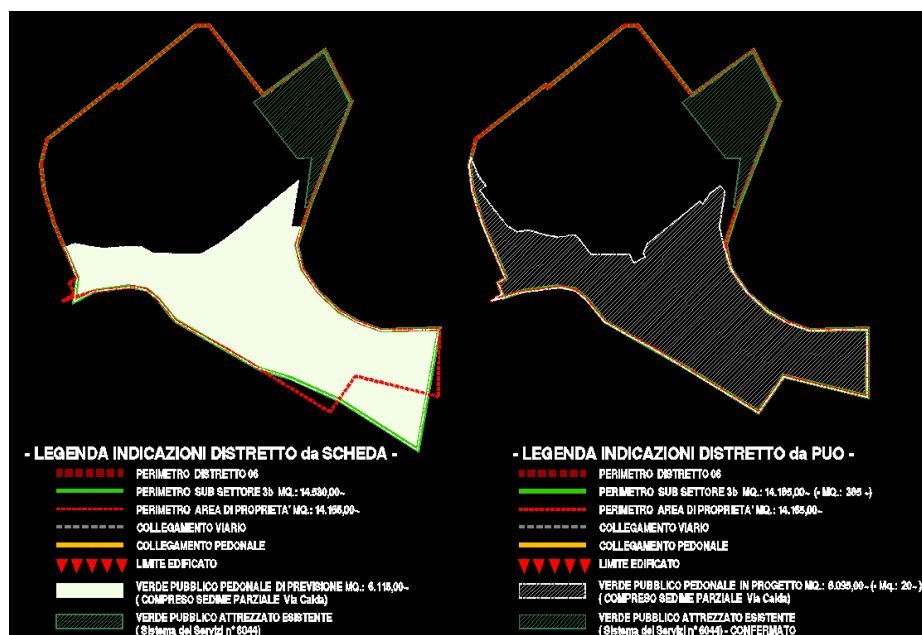
- IL PUO È PIENAMENTE CONFORME AL PUC 2015;

- IL PUO È APPROVABILE MEDIANTE LA PROCEDURA FISSATA DALL'ART. 10, COMMA 2, LR 10/2012, IN QUANTO CONFORME AL PUC;

Tale conformità consente di escludere anche la necessità di VAS a sensi dell'art. 3, comma 5, lett. c), LR 32/2012.

- AGGIORNAMENTO PERIMETRO SETTORE 3B -

Com'è possibile verificare direttamente sulla tav 26 allegata al progetto, il perimetro del settore 3b in argomento risulta pressochè integralmente coincidente con la proprietà ECOSEI S.R.L. fatto salvo per una modesta porzione posta a levante sotto il tracciato di via Calda.



- IMMAGINE 1 -

- IMMAGINE 2 -

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

- P.U.O. - SETTORE 3B DEL DISTRETTO 06 DI P.U.C. -

REALIZ. DI NUOVA RSA AD ALTA E MEDIA INTENSITÀ ASSISTENZIALE E AD INDIRIZZO PSICHIATRICO
EDIFICIO EX TORRINGTHON - VIA L. CALDA N° 5 - SESTRI Ponente

- RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA GENERALE -

Eseguiti i necessari approfondimenti in merito alle superfici in argomento risulta che rispetto alla perimetrazione del settore 3b (cartografia di PUC-Mq.: 14.530~) la nuova perimetrazione (su base catastale-Mq.: 14.165~) porta ad una riduzione della superficie di intervento pari a mq: 365~ ovvero **contenuta entro il 2,5%** dell'intero.

Oltre a questo, sempre all'interno del perimetro del settore 3b (cartografia di PUC) è individuata la superficie destinata a verde pubblico pedonale della quale il PUO prevede la realizzazione e cessione al Comune di Genova. Tale superficie - compresa una modesta porzione di Via Calda esistente - ammonta complessivamente a Mq.: 6.115~. Alla luce dell'aggiornamento del "perimetro" del settore 3b la nuova superficie destinata a verde pubblico pedonale in cessione al Comune prevista a progetto ammonta complessivamente a Mq.: 6.095~ e quindi con una riduzione (per migliore definizione) pari a Mq.: 20~. Tale decremento è **contenuto entro lo 0,33%**.

In entrambe i casi, comunque conformi all'art. 53 LR 36/1997, è di tutta evidenza che le percentuali (2,5% e 0,33%) siano davvero di modesta rilevanza.

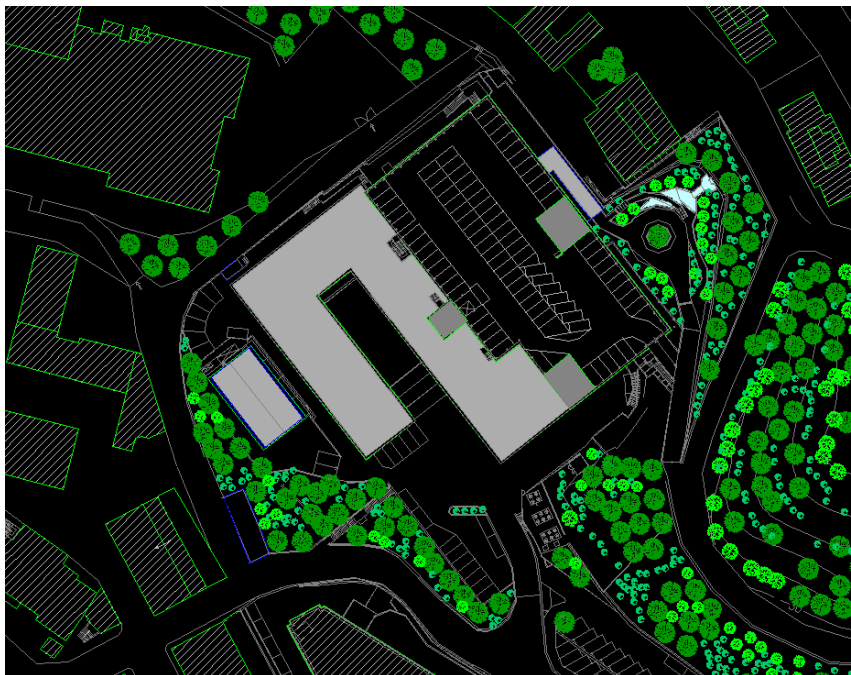
- IL PROGETTO

Come già in premessa evidenziato il P.U.O. in argomento muove dalla volontà della Società proponente di procedere ad una generale "rifunzionalizzazione" del complesso immobiliare per l'attivazione di una nuova RSA ad alta e media intensità assistenziale e ad indirizzo psichiatrico:

- R.S.A. DI MANTENIMENTO: per ~ 92 posti letto;
- STRUTTURA PSICHIATRICA TERAPEUTICA RIABILITATIVA: per ~ 40 posti letto;

Il tutto completo dei necessari spazi accessori e di servizio previsti e prescritti dalla vigente normativa in materia ovvero funzionali al corretto svolgimento delle due attività. In particolare il P.U.O. prevede quindi un intervento di ristrutturazione edilizia (Edificio -A-) per la realizzazione di una struttura destinata a servizi di interesse generale ovvero a servizi privati con finalità assistenziali.

Trattasi quindi di un intervento che mantiene pressochè inalterato il corpo di fabbrica esistente sia per quanto riguarda gli aspetti planimetrici che altimetrici ma che viene "scavato" internamente con la finalità di aumentare le superfici aeroilluminanti di affaccio per i futuri locali di degenza. Viene quindi a generarsi una "sottrazione" di volume edificato e quindi di superfici dall'impianto architettonico esistente. Facendo quindi di necessità virtù - mantenendo inalterato il corpo scale - ascensori esistenti baricentrico all'edificio - a tutti i piani disponibili è prevista la realizzazione di una sorta di "corte" interna che si collega a quello già esistente verso mare.



- PIANTA DELLE COPERTURE - ESISTENTE -

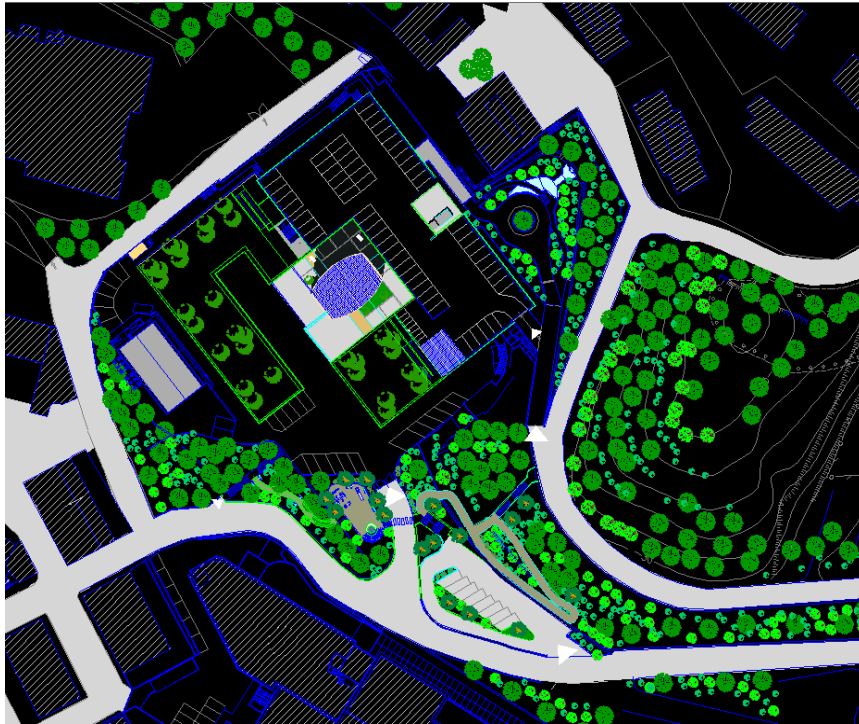
ECOSEI S.R.L. – Via Galata n° 37/8 – 16121 – GENOVA –

- P.U.O. - SETTORE 3B DEL DISTRETTO 06 DI P.U.C. -

REALIZ. DI NUOVA RSA AD ALTA E MEDIA INTENSITÀ ASSISTENZIALE E AD INDIRIZZO PSICHIATRICO

EDIFICIO EX TORRINGTHON - VIA L. CALDA N° 5 – SESTRI Ponente

- RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA GENERALE -



- PIANTA DELLE COPERTURE - PROGETTO -

Com'è possibilmente rilevare direttamente dalle precedenti immagini il sedime in pianta dell'edificio esistente viene mantenuto in essere. Solo internamente ed unicamente nella parte centrale risulta oggetto di un intervento di ristrutturazione.



- SEZIONE TIPOLOGIA TRASVERSALE - PROGETTO -

Tale "operazione" garantirà tra l'altro la possibilità di recuperare al P. Terra spazi di soggiorno, aggregazione e socializzazione, fruibili dai degenti che pur essendo esterni alla struttura saranno comunque confinati e sorvegliati dal personale addetto. Delineata l'impostazione generale del progetto vediamo nel dettaglio le funzioni previste ad ogni singolo piano.

□ **P. TERRA A QT. 11.30~**

Al piano in argomento sono previsti tutti gli interventi necessari alla definizione del nuovo lay out distributivo interno finalizzato all'identificazione delle attività previste. Trattasi in sostanza di semplici "opere interne" di modesta rilevanza.

Oltre agli spazi di tipo comune quali ad esempio la Hall di ingresso e Reception è prevista la realizzazione di n° 2 "moduli" destinati ad RSA di mantenimento:

- MODULO 1 - per 20 camere singole e 2 doppie: 24 POSTI LETTO

- MODULO 2 - per 16 camere singole: 16 POSTI LETTO

Ogni "modulo" sarà separatamente completato con tutti i locali necessari e funzionali al corretto svolgimento della funzione quali ad esempio: infermeria, punto d'osservazione, sala mensa, sala motoria e polifunzionale, depositi, servizi, accessori, etc.

Nella porzione di edificio posta verso monte è prevista invece la realizzazione delle "cucine" necessarie a garantire la produzione dei pasti giornalieri che verranno poi distribuiti separatamente ai diversi moduli ai piani. Oltre a queste anche il "blocco" servizi e spogliatoi per il personale addetto che volutamente è stato concentrato in unica posizione. Sempre in posizione limitrofa trovano giusta sede i locali tecnologici e la camera mortuaria volutamente ricavata in posizione defilata ed accessibile direttamente dall'esterno.

Il giardino di nuova previsione interno all'edificio garantirà la possibilità ai degenti di usufruire di spazi esterni ma comunque confinati e sorvegliati dal personale addetto.

Dal piano in argomento "nascono" tutti i sistemi di collegamento verticale che collegano i piani superiori. In sostanza esistono in efficienza e verranno mantenuti in esercizio: N° 4 corpi scala e N° 4 impianti ascensore-montacarichi.



- TIPOLOGIA CAMERE DI DEGENZA - PROGETTO -



□ **P. PRIMO A QT. 15.55~**

Anche a questo piano il progetto prevede tutti gli interventi necessari alla definizione del nuovo lay out distributivo interno finalizzato all'identificazione delle attività previste.

Trattasi in sostanza di semplici "opere interne" di modesta rilevanza.

Oltre agli spazi di tipo comune e destinati ai "collegamenti verticali" (N° 4 corpi scala e N° 4 impianti ascensore-montacarichi) è prevista la realizzazione di ulteriori n° 2 "moduli" destinati ad RSA di mantenimento:

- MODULO 1 - per 23 camere singole e 2 doppie: **27 POSTI LETTO**

- MODULO 2 - per 17 camere singole e 5 doppie: **27 POSTI LETTO**

Ogni "modulo" sarà separatamente completato con tutti i locali necessari e funzionali al corretto svolgimento della funzione quali ad esempio: infermeria, punto d'osservazione, sala mensa, sala motoria e polifunzionale, depositi, servizi, accessori, etc. Solo nel corpo rivolto a levante - sulla copertura della hall-reception - è prevista la realizzazione di un'area a verde pensile liberamente fruibile dai degenti.

□ **P. SECONDO A QT. 20.95~**

Anche a questo piano come agli altri sono previsti tutti gli interventi necessari alla definizione del nuovo lay out distributivo interno finalizzato all'identificazione delle attività previste che in questo caso cambiano la loro vocazione.

Oltre agli spazi di tipo comune e destinati ai "collegamenti verticali" (N° 4 corpi scala e N° 4 impianti ascensore-montacarichi) è prevista la realizzazione di n° 2 "moduli" destinati a STRUTTURA PSICHIATRICA TERAPEUTICA RIABILITATIVA:

- MODULO 1 - per 10 camere doppie: **20 POSTI LETTO**

- MODULO 2 - per 10 camere doppie: **20 POSTI LETTO**

Ogni "modulo" sarà separatamente completato con tutti i locali necessari e funzionali al corretto svolgimento della funzione quali ad esempio: infermeria, punto d'osservazione, sala mensa, sala audiovisivi, laboratorio attività occupazionali, depositi, servizi, accessori, etc.

Questo piano diversamente dai due sottostanti avrà inoltre le seguenti caratteristiche aggiuntive:

- accesso indipendente e diretto da Via Calda (giardino esistente di monte) oltre a quelli comuni già menzionati;

- aree verdi di soggiorno ed aggregazione indipendenti, confinate e sorvegliate.

Queste ultime sono infatti state previste in copertura del sottostante piano primo e

fruibili solo da ciascun modulo in maniera separata. La separazione deriva ovviamente da ben comprensibili motivi legati alle diverse patologie dei degenti.

□ P. COPERTURE A QT. 26.20~

A questo piano è previsto il mantenimento della destinazione già originariamente prevista e confermata ovvero quella di parcheggio pertinenziale. Questo accessibile in maniera indipendente direttamente da Via Calda garantisce la possibilità di parcheggio per ~ 60 auto oltre a qualche posto moto.

Sempre a questo livello è prevista l'installazione di pannelli "fotovoltaici" e "solare termico" per una superficie adeguata alla struttura. Di tale dotazione verrà argomentato più dettagliatamente in separata relazione.

Tutti i rimanenti spazi liberi, com'è possibile verificare direttamente dagli elaborati, verranno sistemati a verde pensile fruibile.

□ I PROSPETTI

I prospetti saranno di massima mantenuti nel loro attuale assetto compositivo fatti salvi ovviamente gli interventi necessari all'adeguamento delle necessarie bucaure.

Su tutte le superfici verticali è prevista l'applicazione di un rivestimento in EPS ad elevate prestazioni meccaniche necessario a garantire una corretta coibentazione dell'involucro. Questo sarà ultimato in "arenino" e quindi tinteggiato con cromatismi sulla gradazione dei toni "pastello" chiari da valutare a seconda delle future determinazioni progettuali. In corrispondenza delle bucaure (esistenti e nuove) è prevista l'installazione di "brise soleil" a lamelle orizzontali orientabili realizzate in profilati estrusi di alluminio colore anodizzato naturale.

A solo titolo di esempio ovvero di "idea progettuale" si osservi lo schema tipologico di seguito allegato.



- IPOTESI DI STUDIO DEI PROSPETTI IN COLORE PASTELLO -

In alternativa a quanto sopra rappresentato ma solo a titolo puramente indicativo è stata studiata anche un'ipotesi alternativa che, ferme restando tipologie e materiali, porta ad una soluzione progettuale che potrebbe essere di massima così come di seguito rappresentata.



- IPOTESI DI STUDIO DEI PROSPETTI IN COLORE SCURO -

In sostanza comunque gli interventi non alterano significativamente l'organismo edilizio esistente e quindi la sua composizione spaziale. Trattasi infatti di "applicare" sull'involucro esistente ovvero sui piani verticali nuovi elementi architettonici che attenuano l'aspetto di un ex edificio a vocazione produttiva oggi riconvertito ad RSA. La volontà progettuale è rivolta proprio a tale intento. Anche i prospetti interni - *ovvero quelli nuovi risultanti dalla prevista sottrazione di volumi* - saranno trattati con identica metodologia.

Unico nuovo elemento è costituito dal nuovo rivestimento previsto per il corpo scale/ascensori esistente e conservato. Come già evidenziato infatti il corpo esistente di collegamento verticale viene mantenuto ma rivestito con pannelli verticale in "alucobond" generando una nuova geometria ellittica che ben si inserisce nel contesto edificato. Questo è l'unico significativo elemento che caratterizza tutto il progetto.

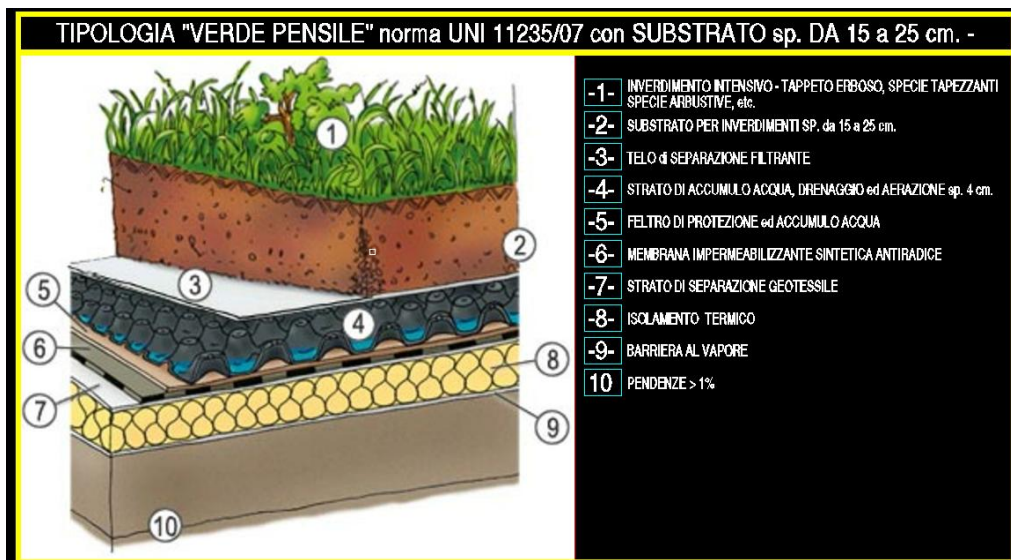


- SEZIONE TRASVERSALE CON IN CORPO SCALE/ASCENSORE -

□ IL TETTO VERDE

Com'è possibile rilevare direttamente dagli elaborati grafici allegati, le coperture piane esistenti verranno sistemate a verde pensile. Questo con tre finalità principali che coniugano in unica soluzione tre aspetti tra loro strettamente legati.

- *il primo*: eliminare alla vista le esistenti coperture finite superficialmente in guaine bitoplastiche migliorando quindi l'estetica complessiva dell'intervento;
- *il secondo*: incrementare l'efficienza idraulica del complesso ovvero aumentare l'estensione delle aree permeabili utilizzando appunto i "tetti verdi";
- *il terzo*: recuperare spazi verdi attrezzati necessari ai degenti per socializzazione, relax e deambulazione. Attività queste che devono avvenire in aree confinate e sorvegliate sempre dal personale addetto. Per conseguire tali finalità il progetto prevede quindi di realizzare sulle coperture piane esistenti aree verdi che di massima avranno la tipologia di seguito schematicamente rappresentata.



- TIPOLOGIA DEL VERDE PENSILE PREVISTO -

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

- P.U.O. - SETTORE 3B DEL DISTRETTO 06 DI P.U.C. -

REALIZ. DI NUOVA RSA AD ALTA E MEDIA INTENSITÀ ASSISTENZIALE E AD INDIRIZZO PSICHIATRICO

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

- RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA GENERALE -



Oltre a coniugare le tre finalità precedentemente individuate, la soluzione prevista contribuirà sicuramente a mitigare l'intervento edilizio "nascondendolo alla vista" soprattutto in relazione al contesto circostante urbanizzato generando un grande beneficio soprattutto per tutti gli edifici retrostanti al manufatto esistente che da monte "guardano" verso mare. La copertura sistemata avrà aree leggermente differenziate per quanto riguarda lo spessore del terreno. Ove lo strato sarà più potente verrà garantita la messa a dimora di piante destinate a raggiungere maggiori dimensioni che renderanno la vegetazione mossa come nelle formazioni naturali della macchia mediterranea. Ove lo strato sarà minore avrà comunque uno spessore tale da permettere la formazione di un manto compatto (erboso) di suffrutici a pulvini, Timo in Varietà – *Thymus* con prevalenza del vulgaris e di Rosmarino – *Rosmarinus officinalis L.*, tra cui una parte "*Corsicus Prostratus*" semiricadenti. Ampi spazi saranno infine colonizzati dal Mesembriantemo – *Delosperma cooperi*, che assicurerà le fioriture, pur non richiedendo manutenzione.

- IL SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE -

Su tale argomento occorre evidenziare che sia allo stato attuale dei luoghi ma anche e soprattutto a seguito degli interventi previsti non sono evidenziabili ostacoli e/o impedimenti che possano compromettere la completa "fruizione" da persone diversamente abili di tutti gli spazi disponibili siano questi interni che esterni all'edificio. Il progetto in oggetto è stato redatto infatti nel rispetto delle disposizioni normative contenute nella Legge n° 13-'89 della Circolare Esplicativa nonché nella L.R. n° 15 del 12.06.1989 e s.m.i.. Trattandosi di edificio a destinazione RSA, sono state quindi previste e garantite le disposizioni normative vigenti per destinazione d'uso sia per gli "*ospiti*" che per il personale di supporto e servizio. Ciò premesso vediamo in dettaglio:

- SPAZI INTERNI -

Tutti i piani (come già evidenziato) sono serviti oltre che dalle necessarie scale (largh. > 1.20 mt.) anche da impianti di sollevamento meccanizzato (ascensori e/o montacarichi) idoneamente dimensionati sia per quanto attiene le porte di piano e della cabina. Saranno inoltre dotati di tutti i dispositivi previsti dalla vigente normativa in materia: pulsantiere "Braille", livellamento al piano, avvisatore ottico/acustico di fermata, etc..



Tutti i percorsi orizzontali saranno in piano, privi di dislivelli ed ostacoli nonchè di larghezza tale (> 1.50 m.- 2.40 mt.) da consentire la completa rotazione in manovra unica anche da persone su carrozzella e/o comoda nonchè la manovra "barelle".

Eventuali dislivelli verranno comunque raccordati per brevi tratti con "rampe" in modesta pendenza e comunque $<$ all' 8% .

Sempre a tutti i piani è prevista la realizzazione di servizi igienici dedicati a persone con ridotte e/o impedita capacità motorie idoneamente dimensionati e di massima allestiti con le seguenti dotazioni standard:

- **PORTA DI ACCESSO** di tipo scorrevole o anta battente con L.N.P. 90×210 ;
- **LAVABO ERGONOMICO** tipo *Giampieri*, o similari, dim. 62×60 senza colonna;
- **MISCELATORE** monocomando per detto, da $1/2"$ con aeratore e leva di comando "clinico" a gomito, senza scarico, tipo *Giampieri*, o similari;
- **WATER-CLOSET** tipo *Giampieri*, o similari, con scarico a parete o pavimento, completo di sedile ergonomico con apertura anteriore e coperchio in materiale plastico pesante;
- **CORRIMANO CONTINUO** orizzontale da fissare lungo l'intero perimetro del locale (ad eccezione degli spazi interessati da lavabo e porta) all'altezza di 80 cm dal pavimento;
- **CORRIMANI VERTICALI** n° 2 (alti 180 cm.) da fissare a corredo del WC nelle posizioni previste dal DPR $27.4.78$ n° 384 art. 14 .

E' importante al proposito evidenziare che pressochè tutte le camere di degenza previste a progetto saranno dotate di "servizio igienico" dimensionato ed attrezzato come sopra evidenziato. Oltre a questi, sempre ad ogni piano, è prevista la realizzazione di un "bagno assistito" che proprio a tale funzione meglio assolve.

- SPAZI ESTERNI -

Anche per gli spazi esterni siano essi previsti a raso che sulle coperture, valgono di massima le medesime condizioni applicate per quelli interni.

Occorre solo puntualizzare che le "aree verdi" poste in copertura saranno rese accessibili mediante un sistema di "rampe" aventi larghezza > 1.20 mt. e pendenza contenuta entro il $6-8\%$ previsto dalla vigente normativa. Le pavimentazioni previste - trattandosi di spazi esterni - saranno di tipo antisdrucciolo.

Concludendo quindi anche tutte le aree esterne saranno raggiungibili e comodamente fruibili da persone diversamente abili.

- GLI IMPIANTI -

Tutti i terminali di gestione e controllo degli impianti saranno installati nel rispetto delle vigenti normative in materia.

- I PARCHEGGI -

In corrispondenza delle aree destinate al parcheggio, sono stati previsti parcheggi "dedicati" opportunamente dimensionati e segnalati.



- I PERCORSI E LE VIE D'ESODO -

Tutti i percorsi orizzontali ed in piano avranno L.N.P. (luce netta di passaggio) \geq di 1.50 mt.. Le porte di accesso ai locali di uso comune avranno L.N.P. \geq di 0.85 mt..

Le vie di esodo previste avranno L.N.P. sempre \geq di 1.20 mt..

- IL SISTEMA LOGES -

Al fine di garantire la mobilità autonoma ai non vedenti per la nuova struttura, sarà prevista l'installazione dei diversi "segnali e codici" a pavimento per segnalare ostacoli e/o pericolo e/o percorsi così come previsti dalla vigente normativa in materia. Tale sistema "loges" che sarà ovviamente esteso agli spazi esterni ovvero quelli che dalla "viabilità pubblica" consentiranno di raggiungere l'edificio non risulta ancora individuato graficamente sugli elaborati allegati in quanto si è ritenuto di far cosa gradita poter "condividere" scelte, tipologie e casistiche diverse direttamente con l'Ufficio Barriere di codesto Comune. Questo in pieno spirito collaborativo con la P.A. vista la "delicatezza" dell'intervento. A seguito dei necessari approfondimenti con gli uffici verranno prodotti e consegnati gli elaborati di dettaglio.

- DIMENSIONE DEI LOCALI DESTINATI AD RSA-

VERIFICHE PER ASL

A solo titolo esemplificativo, com'è possibile rilevare direttamente sugli elaborati grafici allegati sono state riportate in apposite tabelle le superfici di tutti i locali fruibili con relative altezze interne. Il tutto riferito alle camere, infermerie, sale mediche, refettori, sale comuni, palestre, etc. Relativamente all'altezza dei locali occorre evidenziare che le stesse saranno comunque conformi a quanto disposto dal R.E.C. vigente e quindi:

- locali di soggiorno ed uso continuativo: \geq 2.70 mt.; 3.00 mt. a prog.
- locali accessori, corridoi, servizi, etc.: \geq 2.40 mt.; 2.70 mt. a prog.

Anche per le cucine l'altezza utile interna prevista risulta essere \geq 2.70 mt..

Per spogliatoi, servizi igienici \geq 2.40 mt..

- VERIFICA SUPERFICIE AEROILLUMINANTE -

VERIFICHE PER ASL

Sempre sui medesimi elaborati ovvero nelle tabelle riepilogative è stato evidenziato il rapporto aeroilluminante previsto che rispetta in ogni caso quanto disposto dal R.E.C. vigente. In buona sostanza la sup. aeroilluminante per ogni locale di soggiorno prevista risulta essere sempre \geq di 1/8 della superficie di pavimento.

Il tutto ovviamente ad eccezione dei locali di servizio per i quali non è prevista la permanenza continuativa di persone quali ad esempio: servizi igienici, magazzini e depositi, sporco/pulito, etc. ove sarà invece prevista l'installazione di un sistema

meccanizzato di ventilazione. Si veda al proposito il capitolo dedicato alle dotazioni impiantistiche.

DIMENSIONE LOCALI e VERIFICA RAPPORTI AEROILLUMINANTI					
N°	TIPOLOGIA LOCALE	SUPERFICIE	SUP. AEROILLUM. RICHIESTA	SUP. AEROILLUM. PROGETTO	ALTEZZA
1 - 3	CAMERE	MQ.: 23,00~	1/8 di 23,00 = mq. 2,90 ~	2,50 x 1,50 = mq. 3,75 ~	3,00 mt.
4	SALA AUDIOVISIVI	MQ.: 44,00~	ILLUMIN. ARTIFICIALE e VENTILAZIONE MECCANIZZATA		3,00 mt.
5	SALA MENSA	MQ.: 68,00~	1/8 di 68,00 = mq. 8,50 ~	2,70 x 1,50 x 3 = mq. 12,15 ~	3,00 mt.
6	INFERMERIA	MQ.: 37,00~	1/8 di 37,00 = mq. 4,65 ~	2,70 x 1,50 x 2 = mq. 8,10 ~	3,00 mt.
7	PUNTO OSSERV.	MQ.: 13,50~	1/8 di 13,50 = mq. 1,70 ~	1,50 x 1,25 = mq. 1,90 ~	3,00 mt.
8	LAB. ATT. OCCUPAZ.	MQ.: 41,00~	1/8 di 41,00 = mq. 5,15 ~	2,50 x 1,50 x 2 = mq. 7,50 ~	3,00 mt.
9 - 12	CAMERE	MQ.: 23,20~	1/8 di 23,20 = mq. 2,90 ~	2,50 x 1,50 = mq. 3,75 ~	3,00 mt.
13 - 18	CAMERE	MQ.: 23,10~	1/8 di 23,10 = mq. 2,20 ~	2,50 x 1,50 = mq. 3,75 ~	3,00 mt.
19	SALA MEDICA	MQ.: 41,50~	1/8 di 41,50 = mq. 5,20 ~	3,70 x 1,50 = mq. 5,55 ~	3,00 mt.
20	SALETTA DIPENDENTI	MQ.: 55,00~	1/8 di 55,00 = mq. 6,90 ~	2,30 x 2,70 + 1,50 = mq. 7,70 ~	3,00 mt.
21	PALESTRA	MQ.: 69,00~	1/8 di 69,00 = mq. 8,70 ~	3,00 x 1,50 x 2 = mq. 9,00 ~	3,00 mt.
22	ZONA FUMATORI	MQ.: 30,00~	1/8 di 30,00 = mq. 3,75 ~	2,40 x 1,50 x 2 = mq. 7,20 ~	3,00 mt.
23 - 29	CAMERE	MQ.: 23,20~	1/8 di 23,20 = mq. 2,90 ~	2,50 x 1,50 = mq. 3,75 ~	3,00 mt.

- SUPERFICI FRUIBILI - INTERNE ED ESTERNE -

VERIFICHE PER ASL

A riepilogo complessivo dei dati dimensionali di progetto al fine quindi anche di fornire un "quadro" generale delle "superfici in gioco" occorre evidenziare quanto segue:

- LOTTO DI INTERVENTO: MQ.: 14.150~
- SUPERFICIE COPERTA: MQ.: 4.800 ~
- AREE ESTERNE DISPONIBILI: MQ.: 9.350 ~
- SUPERFICI INTERNE FRUIBILI: MQ.: 7.120 ~
- SUPERFICI ESTERNE FRUIBILI: MQ.: 2.850 ~
 - DI CUI MQ.: 1.500 ~ VERDE PENSILE
- SUPERFICI A CORREDO ESTERNE SISTEMATE A VERDE: MQ.: 2.900 ~

**- RIEPILOGO GENERALE DELLE SUPERFICI OGGETTO DI P.U.O.-**

Il presente capitolo ha la finalità di riassumere i principali dati di progetto ovvero quelli più significativi per la determinazione dei parametri di P.U.O..

- LOTTO DI INTERVENTO - SETTORE 3B -

Il lotto di intervento ovvero quello in piena proprietà di ECOSEI S.R.L. risulta essere esattamente coincidente con il sub SETTORE 3b del DISTRETTO 06 e quindi del PUO in argomento. -

- SUP. LOTTO DI INTERVENTO: MQ.: 14.165~

di cui:

SEDIME DI VIA CALDA: MQ.: 1.777~

- SUP. LOTTO RESIDUO: MQ.: 12.388~

- COMPUTO S.A. (SUP. AGIBILE) -**ATTUALE**

Il computo viene riferito ai manufatti interni al complesso ed aventi superficie tale da poter essere destinata alla funzione sviluppati sui diversi livelli che li compongono:

➤ EDIFICIO - A -	OGGETTO DI INTERVENTO	
- PIANO SEMINTERRATO:		MQ.: 259,50 ~
- PIANO TERRA A QT. 11.30:		MQ.: 3.171,75 ~
- PIANO PRIMO A QT. 15.55:		MQ.: 3.557,40 ~
- PIANO SECONDO A QT. 20.90:		MQ.: 1.952,70 ~
	TOTALE	MQ.: 8.941,35 ~
➤ EDIFICIO - B -	IN DISPONIBILITÀ	
- PIANO TERRA:		MQ.: 200,00 ~
- PIANO AMMEZZATO:		MQ.: 100,00 ~
	TOTALE	MQ.: 300,00 ~

- COMPUTO S.A. (SUP. AGIBILE) -**PROGETTO**

Il computo viene riferito ai manufatti interni al complesso ed aventi superficie tale da poter essere destinata alla funzione sviluppati sui diversi livelli che li compongono:

➤ EDIFICIO - A -	OGGETTO DI INTERVENTO	
- PIANO SEMINTERRATO:		MQ.: 267,80 ~
- PIANO TERRA A QT. 11.30:		MQ.: 2.672,00 ~
- PIANO PRIMO A QT. 15.55:		MQ.: 2.967,85 ~
- PIANO SECONDO A QT. 20.95:		MQ.: 1.659,80 ~
	TOTALE	MQ.: 7.567,45 ~
➤ EDIFICIO - B -	IN DISPONIBILITÀ	
- TOTALE:		MQ.: 300,00 ~



S.A. ESISTENTE > **S.A. DI PROGETTO**
Mq.: 8.941,35 ~ > **Mq.: 7.567,45 ~**

N.B.: A seguito della "sottrazione" di volume e superficie interna al manufatto la S.A. è stata ridotta di circa mq.: 1.370.

- COMPUTO S.C. (SUP. COPERTA) -

ATTUALE

Il computo viene riferito a tutti i manufatti interni al complesso.

➤ EDIFICIO - A -	OGGETTO DI INTERVENTO	
- SUP. COPERTA:		Mq.: 4.157,50 ~
➤ EDIFICIO - B -	IN DISPONIBILITÀ	
- SUP. COPERTA:		Mq.: 235,00 ~
➤ EDIFICIO - C -	IN DISPONIBILITÀ	
- SUP. COPERTA:		Mq.: 76,00 ~
➤ EDIFICIO - D -	TECNOLOGICO	
- SUP. COPERTA:		Mq.: 11,65 ~
	TOTALE	Mq.: 4.480,15 ~

- COMPUTO S.C. (SUP. COPERTA) -

PROGETTO

Il computo viene riferito a tutti i manufatti interni al complesso.

➤ EDIFICIO - A -	OGGETTO DI INTERVENTO	
- SUP. COPERTA:		Mq.: 3.876,15 ~
➤ EDIFICIO - B -	IN DISPONIBILITÀ	
- SUP. COPERTA:		Mq.: 235,00 ~
➤ EDIFICIO - C -	DEMOLITO	
- SUP. COPERTA:		Mq.: 00,00 ~
➤ EDIFICIO - D -	TECNOLOGICO	
- SUP. COPERTA:		Mq.: 11,65 ~
	TOTALE	Mq.: 4.122,80 ~

S.C. ESISTENTE > **S.C. DI PROGETTO**
Mq.: 4.420,15 ~ > **Mq.: 4.122,80 ~**

- COMPUTO S.TEC. (LOCALI TECNICI) -

ATTUALE

- PIANO TERRA A QT. 11.30:		Mq.: 71,00 ~
- EDIFICIO D:		Mq.: 11,00 ~
	TOTALE	Mq.: 82,00 ~

- COMPUTO S.TEC. (LOCALI TECNICI) -

PROGETTO

- PIANO TERRA A QT. 11.30:		Mq.: 71,00 ~
- EDIFICIO D:		Mq.: 11,00 ~
	TOTALE	Mq.: 82,00 ~



- COMPUTO SUP. PARCHEGGIO -

PROGETTO

Relativamente a tale argomento occorre evidenziare che il complesso immobiliare di cui trattasi proprio per sua destinazione d'uso (oggi dismessa) è già ampiamente dotato di spazi destinati a movimentazione e relativi parcheggi. Il progetto in argomento - *fatta salva la riduzione della copertura* - mantiene pressoché inalterate le dotazioni originarie. Ancorchè per la prevista destinazione d'uso ad RSA non si evinca la necessità di reperire/dimostrare dotazioni di parcheggio pertinenziale, verrà nel prosieguo evidenziata la loro effettiva esistenza.



- SCHEMA RIEPILOGATIVO DOTAZIONI DI PARCHEGGIO -

-1- PIAZZALE INTERNO AL P. TERRA:	MQ.: 1.265,00 ~
<i>P. AUTO:</i> <i>N° 25</i>	
-3- PARK IN COPERTURA:	MQ.: 1.630,00 ~
<i>P. AUTO:</i> <i>N° 60</i>	
TOTALE:	MQ.: 2.895,00 ~



Solo a titolo esemplificativo possiamo verificare tali dotazioni come se queste ultime derivassero dall'applicazione della percentuale pari al 35% della S.A. di progetto. In dettaglio:

- S.A. DI PROGETTO DISPONIBILE (A+B): MQ.: 7.867,45 ~
 - SUP. RICHIESTA - S.A. x 35% = mq. 7.867,45 x 35% = MQ.: 2.754,00 ~
 - SUP. IN PROGETTO = MQ.: 2.895,00 ~
- Appare evidente che la dotazione risulta comunque rispettata.

- EFFICIENTAMENTO DELLE PRESTAZIONI DI PERMEABILITÀ DEI SUOLI

Premesso che l'intervento oggetto di P.U.O. può, per sua tipologia, essere ricondotto alla caso della "ristrutturazione" e quindi ai sensi dell'art. 14 delle Norme Generali del P.U.C. non soggetto a tale verifica verranno comunque forniti alcuni dati riepilogativi e sostanziali dai quali sarà possibile evincere direttamente che il progetto così come proposto contribuisce a garantire un deciso miglioramento della "permeabilità".

Al fine di una corretta interpretazione di tale previsto "miglioramento" occorre riepilogare che:

- a) - le aree sistemate a verde (pubblico-privato) oggi esistenti verranno mantenute tali ovvero non sono previsti interventi di nuova impermeabilizzazione;
- b) - tutte le aree oggi esistenti destinate a piazzali e parcheggi risultano completamente impermeabilizzate in quanto pavimentate in conglomerato bituminoso;
- c) - la superficie coperta esistente degli edifici ricompresi nel complesso immobiliare (compreso quello oggetto di intervento) ammonta a: **MQ.: 4.480,15 ~**
- d) - la nuova superficie coperta degli edifici ricompresi nel complesso immobiliare (compreso quello oggetto di intervento) ammonta a: **MQ.: 4.122,80 ~**
- e) - gli spazi resi "liberi" (**MQ. 280~**) per la realizzazione del "giardino interno" al P. terra saranno in parte sistemati a verde su fondo naturale ed in parte pavimentati con masselli autobloccanti filtranti e drenati al 100% certificati;
- f) - come già precedentemente evidenziato le coperture esistenti per una superficie complessivamente stimata in **MQ. 1.200 ~** verranno sistemate a "verde pensile" con uno spessore ricompreso tra i 15 ed i 25 cm.;

Alla luce di tutto quanto sopra si ritiene di poter confermare per il caso in fattispecie la piena ottemperanza ad una generale condizione di miglioramento generale.

N.B: a quanto sopra deve inoltre aggiungersi - in termini complessivi - che a seguito della sistemazione a verde delle aree prescritte dal PUC e previste in cessione al Comune alcune aree oggi pavimentate verranno rese permeabili per sistemazione del terreno e/o nuova pavimentazione drenante. Questo costituisce indiscutibilmente un ulteriore efficientamento delle prestazioni.



- GLI ASPETTI GEOLOGICI -

Per quanto riguarda tale argomento si rimanda alla Relazione specialistica redatta dalla *Dott. Geol. Elisabetta Barboro* di Genova allegata al P.U.O.;

- GLI ASPETTI DI PREVENZIONE INCENDI -

Per quanto riguarda tale argomento premesso che l'ipotesi progettuale ovvero il riuso ad RSA dell'edificio in oggetto, non confligge con gli spazi disponibili sia in termine di superficie che articolazione degli stessi, l'attività risulta ricompresa al punto 68.5.c dell'All.1 del DPR n° 151/2011 e pertanto soggetta a rilascio di parere di merito da parte dello Spett.le Comando dei Vigili del Fuoco di Genova.

Per maggiori ragguagli si veda la Relazione specialistica redatta dallo STUDIO BENVENUTO&ASSOCIATI di Genova a firma dell' Ing. E. Cagno.

- GLI ASPETTI ENERGETICI ED IMPIANTISTICI -

Per quanto riguarda tale argomento premesso che l'immobile esistente è già dotato di impianti ad uso esclusivo, allacci, e dotazioni speciali, è stata prodotta ed allegata al PUO documentazione di dettaglio a cura di CDV PROGETTI S.R.L. di Genova.

Tale documentazione indica, in via preliminare, il dimensionamento degli impianti per lo sfruttamento di fonti di energia rinnovabile nonché la tipologia e consistenza degli impianti tecnologici da realizzarsi nell'ambito della realizzazione della nuova RSA. Oltre alle normative tecniche di riferimento di settore ed ai disposti di legge nel caso particolare delle energie da fonti rinnovabili verranno rispettati:

Il Decreto Legislativo 3 marzo 2011 n. 28 *“Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE.”*

- GLI ASPETTI ACUSTICI - NUOVA ZONIZZAZIONE -

Per quanto riguarda tale argomento ed alla tipologia di intervento, l'attuale Classificazione Acustica dell'area (Classe VI-Industriale) deve essere resa compatibile con la nuova destinazione d'uso (Classe I) per la quale, previ contatti e riunioni con funzionari del Comune e della Provincia, ha provveduto ad elaborare il documento che si allega alla presente a firma del Dott. Ing. Carlo Lo Monaco di Genova.

- DOTAZIONI AGGIUNTIVE DEL P.U.O. -

Relativamente a tale aspetto si rimanda a quanto già contenuto al capitolo relativo alla "conformità urbanistica" del PUO in argomento.

Il progetto contempla infatti anche le dotazioni di servizio ed infrastrutture che la scheda del distretto, settori 3a e 3b prevede.

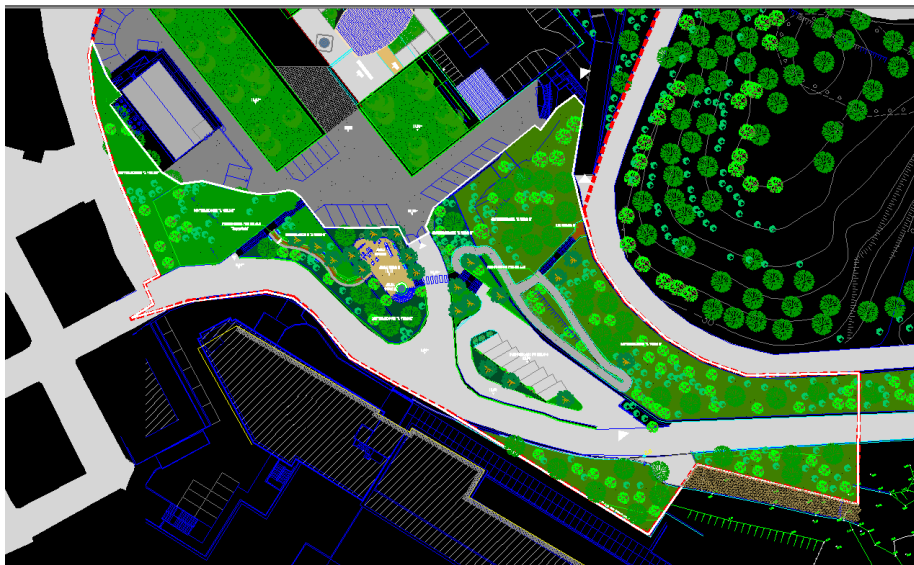
- LA SISTEMAZIONE A VERDE PUBBLICO E PEDONALE E LA LORO CESSIONE GRATUITA AL COMUNE DEGLI SPAZI INDIVIDUATI NELLA SCHEDA GRAFICA DEL DISTRETTO, COMPRESI NEL SETTORE STESSO, ANCHE SE IN MISURA SUPERIORE ALLA QUANTITÀ STANDARD RICHIESTA DALLE NORME GENERALI DEL PUC PER I DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE;

- IL COLLEGAMENTO TRA VIA CALDA E VIA DELL'ACCIAIO

Oltre a quanto sopra si ricorda che il PUO riguardante il primo dei settori che sarà avviato (quello in argomento) dovrà farsi carico della progettazione sino al livello definitivo e dovrà prevedere l'acquisizione delle aree necessarie per la realizzazione del collegamento viario tra via Calda e via dell'Acciaio.

- LA SISTEMAZIONE A VERDE PUBBLICO E PEDONALE -

La scheda grafica del Distretto 06 prevede la perimetrazione delle aree a verde pubblico entro i confini attuali della proprietà Ecosei S.r.l.. Tali aree così come ripermite dal PUO si estendono inoltre anche ai piazzali interni destinati oggi a parcheggio. Per le aree interessate da tale perimetrazione il progetto di PUO - *in conformità al PUC* - ne prevede la sistemazione e pedonalizzazione per conseguente e successiva cessione gratuita al Comune di Genova.



- TRALCIO TAV. N° 23 DI PROGETTO -

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

- P.U.O. - SETTORE 3B DEL DISTRETTO 06 DI P.U.C. -

**REALIZ. DI NUOVA RSA AD ALTA E MEDIA INTENSITÀ ASSISTENZIALE E AD INDIRIZZO PSICHIATRICO
EDIFICIO EX TORRINGTHON - VIA L. CALDA N° 5 – SESTRI PONENTE**

- RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA GENERALE -

E' prevista infatti la realizzazione di un nuovo percorso pedonale che dalla scala esistente di accesso da Via Calda raggiunge un'area di sosta a quota superiore realizzata in "sostituzione" dell'attuale parcheggio. Da questa si raggiungerà - *sempre pedonalmente* - il parcheggio esistente (accessibile da Via Calda) che si ritiene interessante possa essere ovviamente trasferito all' uso pubblico. Tale area di parcheggio infatti - *inserito comunque nel verde* - consente il parcheggio di ~ 10 auto che potranno essere quindi eliminate da Via Calda medesima agevolandone quindi la percorrenza veicolare nei due sensi di marcia. Vista l'orografia dei luoghi decisamente "impervia" ed a tratti inaccessibile la parte di "monte" delle aree verdi ricompresa entro la citata "perimetrazione" sarà oggetto di sistemazione generale per manutenzione e consolidamento delle specie arboree esistenti con integrazione delle stesse. Verrà comunque resa accessibile pedonalmente ma pressochè integralmente a soli fini manutentivi.

Complessivamente è prevista la sistemazione di un'area pari a Mq.: 6.095 ~ compreso ovviamente il "parziale" sedime di Via Calda e l'area derivante dalla demolizione dell'edificio -C-.

- IL NUOVO COLLEGAMENTO VIARIO -

Sempre nella scheda del DISTRETTO 06 è indicata la previsione relativa alla realizzazione di un nuovo tratto di viabilità pubblica che garantisca il collegamento tra Via Calda e Via dell'Acciaio nella posizione di massima individuata nella Tav. 36 di PUC (assetto urbanistico). Il PUO in argomento si fa carico - *come peraltro prescritto* - di prevedere tale "collegamento" viario.

Com'è possibile verificare direttamente sugli elaborati grafici di progetto, la possibilità di attuare l'intervento in argomento è stato valutato ed approfondito.

A tale aspetto però, vista la molteplicità degli argomenti da affrontare verrà dedicata una relazione specialistica di dettaglio.

STUDIO CANEPA ASSOCIATI

Arch. Maurizio Canepa



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

- P.U.O. - SETTORE 3B DEL DISTRETTO 06 DI P.U.C. -

REALIZ. DI NUOVA RSA AD ALTA E MEDIA INTENSITÀ ASSISTENZIALE E AD INDIRIZZO PSICHIATRICO

EDIFICIO EX TORRINGTHON - VIA L. CALDA N° 5 – SESTRI Ponente

- RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA GENERALE -