



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**

- VALUTAZIONE ASPETTI VIABILISTICI ED ACCESSI -

MARZO 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 9 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.

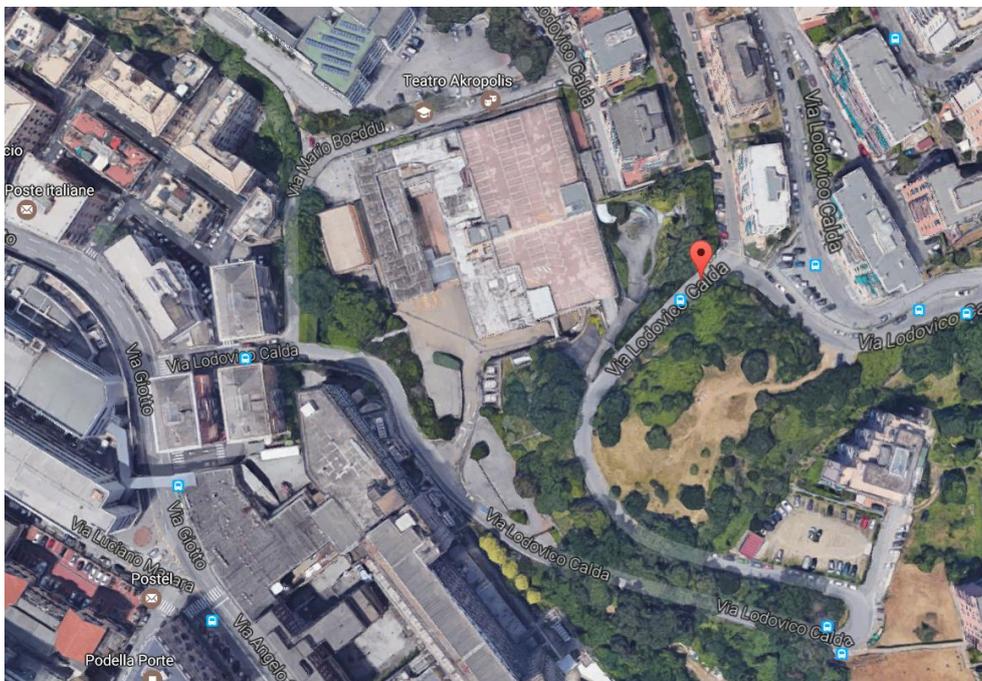
E' intenzione della Società procedere ad un intervento di "rifunionalizzazione" del complesso dismesso finalizzato all'attivazione di una nuova RSA ad alta e media intensità assistenziale e ad indirizzo psichiatrico:

- 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.

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.



- VISTA GENERALE DELL'IMMOBILE E RETE VIARIA AL CONTORNO -

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 TORRINGTON - VIA L. CALDA N° 5 – SESTRI PONENTE

- ASPETTI VIABILISTICI ED ACCESSI -



- VERIFICHE AL CONTORNO -

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 gravitavano giornalmente all'interno del complesso ~ 700 tra addetti a mansioni diverse e visitatori che solo parzialmente usufruivano dei parcheggi pertinenziali disponibili. Talvolta con qualche disagio al traffico ma il sistema viario risultava "sufficiente" a servire il complesso produttivo e le sue attività insediate.

L'apertura di Via Albareto in prosecuzione di Via Puccini fino alla rotonda di svincolo con le rampe autostradali, ha generato indubbiamente un asse di percorrenza "veloce" scaricando il traffico che una volta insisteva tutto sul tratto Via Siffredi-Via Giotto. In origine doveva essere priva di impianti semaforici.

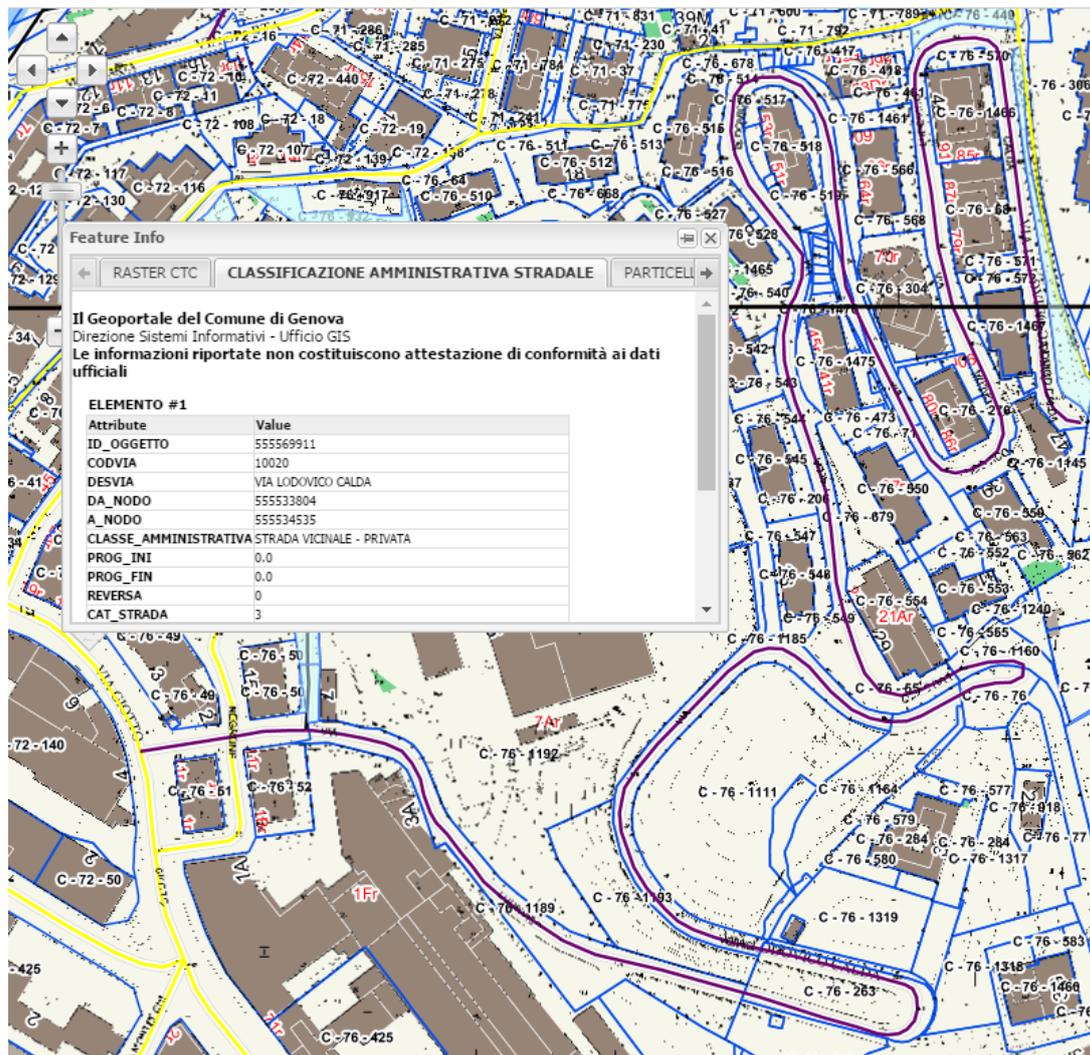
Poi, a seguito di sopravvenute esigenze, sono stati installati due semafori: il primo in corrispondenza del complesso Best Western - Toy's - Unieuro; il secondo in corrispondenza dell'innesto con Via Hermada. Oltre a questo è opportuno rilevare anche che l'attuale temporanea chiusura di Via Manara (realizzazione in corso del nuovo ponte su T. Chiaravagna) genera una situazione tale per cui l'unica strada di "ritorno" verso Genova risulta essere proprio quella nuova a mare. Per salire verso Borzoli attualmente l'unica viabilità utilizzabile resta Via Giotto. Scendendo da Borzoli invece, a causa della chiusura di Via Manara, l'unica strada percorribile per ritornare verso levante è solo Via Albareto.

Tale situazione di riduzione del traffico veicolare del tratto Siffredi-Giotto è quindi attribuibile ai fattori sopra richiamati ed al fatto che lo storico complesso Marconi è oggi vuoto ed in abbandono.

Direttamente su Via Giotto si innesta Via Calda che conduce al fabbricato oggetto di intervento. Pressochè per tutto lo sviluppo del suo tracciato ha una larghezza variabile tra i 5.50 - 6.00 mt.. E' a doppio senso di marcia e sulla carreggiata stradale (dx a salire) è stato "tracciato" un percorso destinato ai pedoni. Normalmente la sezione stradale è ulteriormente ridotta dalla presenza non straordinaria di auto in sosta.

- VIA CALDA -

Com'è noto Via Calda è di fatto "privata" ovvero di proprietari diversi tra i quali la stessa ECOSEI S.R.L. ancorchè classificata come vicinale con Deliberazione di Consiglio Comunale n°552 – 19.5.1975, tuttora valida in quanto liberamente accessibile.

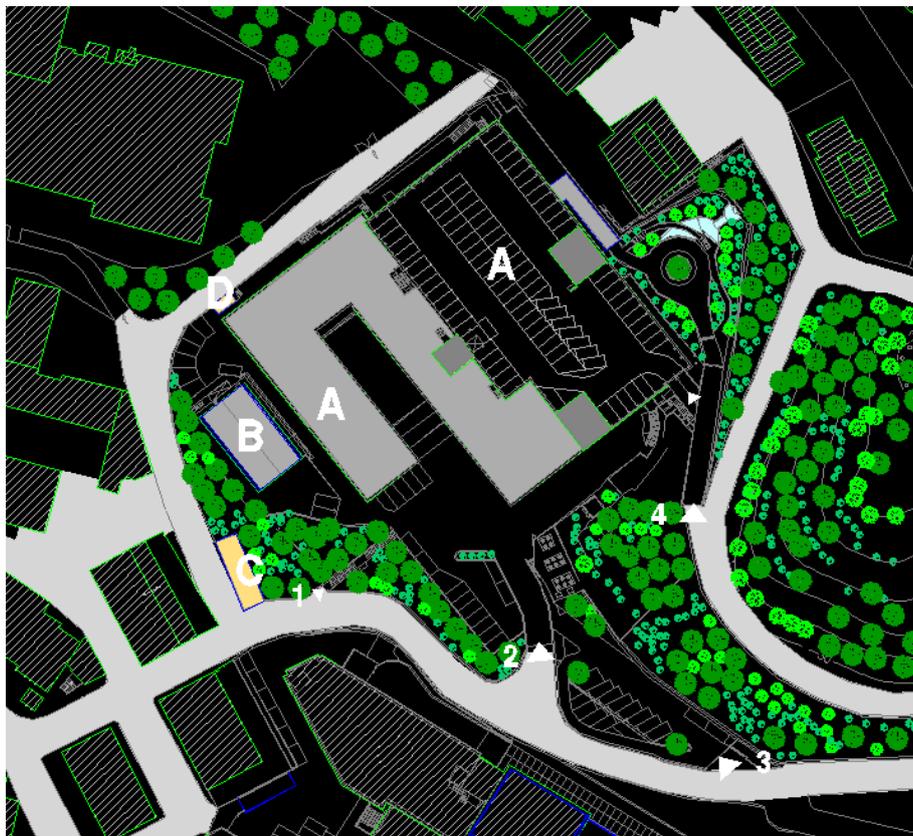


- IN COLORE "VIOLA" IL TRACCIATO DI VIA CALDA -

- GLI ACCESSI ATTUALI -

L'intero complesso è servito attualmente da diversi accessi - sia pedonali che carrai - distribuiti lungo 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 ed il piano secondo in modo indipendente dal resto dell'edificio.



- UBICAZIONE DEGLI ACCESSI - ATTUALE -

- GLI ACCESSI DI PROGETTO -

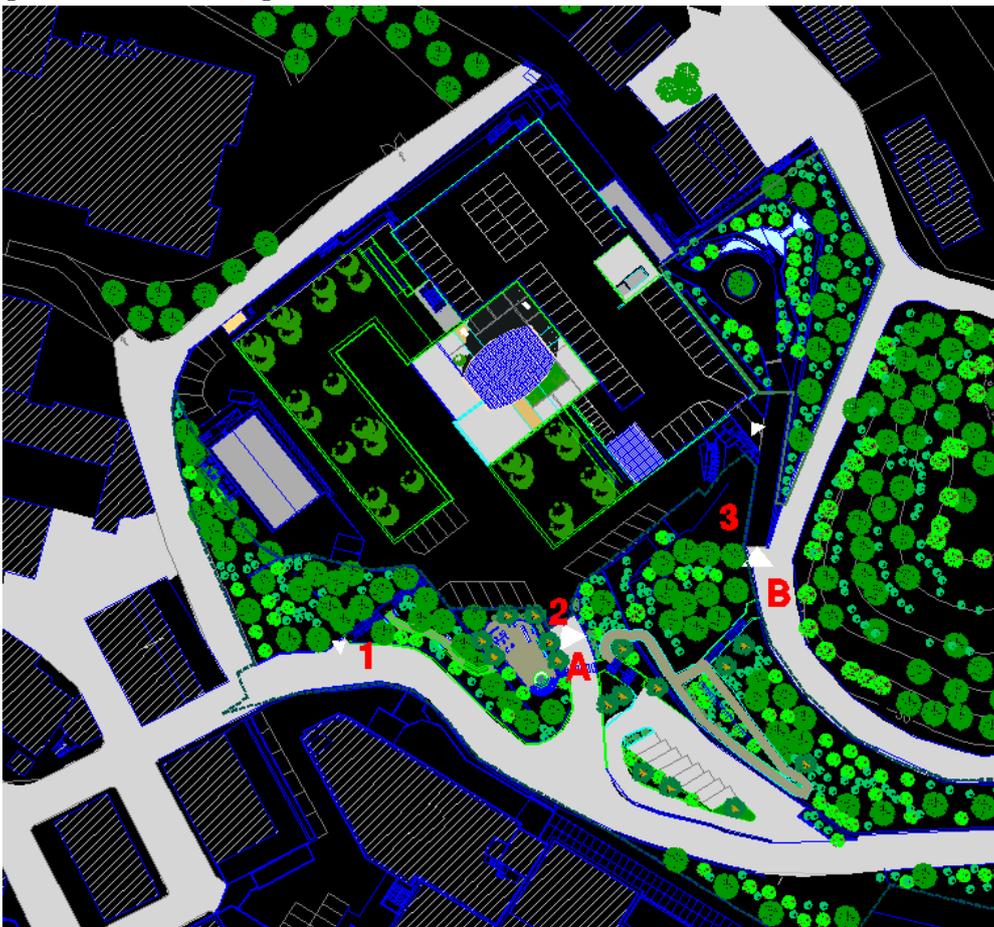
Com'è possibile rilevare direttamente dallo stralcio di seguito allegato, il progetto prevede il mantenimento degli accessi attuali senza modificarne sostanzialmente configurazione ed ubicazione.

- ACCESSI PEDONALI

- I n° 1 - 2 nella parte bassa di Via Calda, conducono al P. Terra ove è prevista la "reception" generale della nuova RSA;
- Il n° 3 nella parte alta di Via Calda conduce direttamente al P. Secondo ove è prevista la realizzazione della Struttura Psichiatrica Riabilitativa;

- ACCESSI CARRAI

- Con A e B vengono confermati gli accessi carrai esistenti e da sempre utilizzati per accedere al complesso;



- UBICAZIONE DEGLI ACCESSI - PROGETTO -



- LE DOTAZIONI DI PARCHEGGIO -

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 così come di seguito sommariamente riassunta:

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

- CONCLUSIONI -

Alla luce di quanto sopra argomentato è di tutta evidenza che a fronte delle nuove destinazioni d'uso previste dal progetto che non incrementano - anzi riducono - la presenza di personale addetto e visitatori viene di conseguenza alleggerito anche il traffico veicolare indotto. E' infatti prevista una capacità "ricettiva" per i degenti pari a ~ 132 unità (posti letto) che necessitano di nuovo personale impiegato stimato in ~ 130 addetti. Oltre a questo la prevalenza di traffico sarà di autovetture (comunque ridotte) e non di mezzi pesanti come un tempo invece accadeva. L'approvvigionamento dei materiali di uso e consumo verrà infatti prevalentemente effettuato con furgoni e/o mezzi a questi assimilabili.

STUDIO CANEPA ASSOCIATI
Arch. Maurizio Canepa

