



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**

**VALUTAZIONI DI CHIARIMENTO SU PARERE RESO  
DALLA DIREZIONE MOBILITA' CON NOTA  
PROT. N° PG 2017/134434 CM/BF/GM DEL 20.04.2017**

APRILE 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](http://www.studiocanepa.com) - e-mail: [associati@studiocanepa.it](mailto: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 1 1 A



**- PREMESSA -**

La presente relazione ha la finalità di argomentare in merito a quanto contenuto nel parere di merito reso dalla DIREZIONE MOBILITÀ di codesto Spett.le Comune con sua nota prot. PG 2017/134434 del 20.04.2017 e nello specifico a quanto riportato al punto 1) del parere medesimo che per comodità viene di seguito allegato.

**1) Progetto nuova RSA in via Lodovico Calda e sistemazione a verde pubblico.**

Si premette che ad oggi la via Lodovico Calda presenta evidenti criticità in termini dimensionali di spazi deputati alla circolazione veicolare e pedonale.

In particolare: andamento tortuoso, limitata larghezza della sezione stradale che unitamente alla presenza di sosta incontrollata non consente il transito simultaneo nelle due direzioni e infine un modesto passaggio pedonale a raso della carreggiata in parte delimitato da paletti e nel tratto sommitale della via completamente assente tale da fare transitare i pedoni sulla carreggiata con evidenti problemi di sicurezza.

Tali criticità non sono certo nuove per i residenti che comunque con la progressiva chiusura delle attività industriali che si affacciavano sulla via hanno visto nel corso degli ultimi anni una sensibile riduzione dei transiti veicolari e probabilmente hanno percepito un miglioramento globale della transitabilità della via.

Ora il progetto in esame che prevede l'insediamento di una R.S.A. e quindi di una attività che probabilmente andrà ad incrementare sensibilmente i transiti sulla via Calda propone la cessione di un'ampia superficie destinata a verde pubblico (oltre 6000 mq) ma nulla in merito al miglioramento delle criticità sopra evidenziate.

In particolare si ritiene necessario intervenire sull'attuale recinzione, arretrandola in modo da ricavare su tutto il lotto di proprietà un marciapiede della larghezza di metri 1,5 che potrà raccordare gli altri percorsi pedonali previsti a progetto.

L'area prevista a parcheggio pubblico non possiede in oggi requisiti e geometrie idonee allo scopo e necessiterebbe di una ridefinizione rendendo i parcheggi direttamente accessibili dalla via Lodovico Calda (creazione di una fascia di sosta a pettine).

Prima di scendere nel dettaglio degli argomenti trattati occorre però fornire alcune puntualizzazioni di carattere generale:

1) il manufatto oggi esistente del quale è prevista la "**riconversione**" in RSA si articola su una S.A. complessivamente stimata in mq. 9.240 ~;

2) l'ipotesi di riutilizzo ad RSA dell'edificio prevede l'utilizzo di una S.A. pari a mq. 7.865 ~ e quindi con una **riduzione** pari a mq. 1.375 ~ rispetto a quella esistente;

3) l'intervento a "**scala edilizia**" sull'edificio ovvero necessario alla trasformazione in RSA è riconducibile alla semplice "**ristrutturazione**";

4) la "**potenzialità edilizia**" ammessa dal PUC vigente al SUBSETTORE 3B del DISTRETTO 06 nel caso di demolizione e nuova costruzione consentirebbe la realizzazione di un edificio avente caratteristiche dimensionali ben maggiori di

quello oggi esistente, ridotto e conservato. Infatti la scheda del Distretto consente la possibilità di "applicare" al lotto di proprietà di ECOSEI S.R.L. pari a mq. 14.165 ~ un I.U.I. variabile tra 1 mq/mq e 1,15 mq/mq ;

	Settori	Base	Massimo
		1	1,00 mq./mq..
	2	S.A. esistente.	-
	3a	1,00 mq./mq..	1,15 mq./mq..
	3b		
7 Parametri urbanistici	4	0,60 mq./mq.	Nel caso di demolizione dell'edificio residenziale presente nel settore stesso, la r elativa S.A. potrà sommarsi all'indice base.
	I.M.D.	-	
	Rapporto di copertura	-	
	Altezza	Da determinarsi in sede di P.U.O..	
	Prescrizioni particolari	-	

- ESTRATTO PARAMETRI URBANISTICI -

Pertanto la potenzialità edilizia del SUBSETTORE 3B coincidente appunto con la proprietà ECOSEI S.R.L. ammonterebbe complessivamente a:

Sup. Lotto = Mq:  $14.165 \times IUI 1,00 = S.A. \text{ min. realizzabile} = Mq.: 14.165,00\sim$

Sup. Lotto = Mq:  $14.165 \times IUI 1,15 = S.A. \text{ max. realizzabile} = Mq.: 16.290,00\sim$

5) le "**funzioni ammesse**" ammesse dal PUC vigente per il SUBSETTORE in argomento consentirebbero ad Ecosei S.r.l. di destinare l'immobile in argomento ad "**attività**" diverse e decisamente più impattanti sul sistema viabilistico esistente quali ad esempio: *industria ed artigianato, depositi e commercio all'ingrosso, Media Struttura di Vendita, etc.*;

4 Funzioni ammesse	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 Priv ati, Servizi di us o pubblico e Parcheggi privati interrati.
		Complementari	Nella misura massima del 40% della S.A. totale di progetto: Residenza, Connettivo urbano, Esercizi di vicinato.

- ESTRATTO FUNZIONI AMMESSE -

La Società proponente intende con il progetto in argomento attivare 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 coretto svolgimento delle attività.

E' di tutta evidenza quindi che la scelta della destinazione a servizi di interesse generale e/o alternativamente a servizi privati debba considerarsi davvero la meno impattante relativamente al potenziale traffico indotto;



6) occorre inoltre ricordare 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 e 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.

7) è di tutta evidenza ed inconfutabile il fatto che con la progressiva "**dismissione**" degli insediamenti produttivi e direzionali che gravitavano su Via Calda i residenti della sua parte "alta" abbiano via via percepito un miglioramento della transitabilità della via medesima sia per quanto riguarda il traffico veicolare che pedonale;

8) è altrettanto evidente però che il "**riutilizzo**" dell'ex complesso ad RSA **non impatterà in modo critico** sullo stato attuale del traffico in quanto la nuova destinazione d'uso prevista (servizi e non commerciale e/o industriale artigianale) rappresenta comunque un netto miglioramento rispetto alla preesistente destinazione d'uso produttivo - direzionale.

Come infatti evidenziato nella relazione già a Vs. mani relativa agli ASPETTI VIABILISTICI ED ACCESSI - REV -B - Traffico Indotto dalla nuova RSA - a seguito delle verifiche ed analisi condotte è stato possibile trarre la conclusione ... *che a fronte della nuova destinazione d'uso prevista dal progetto (servizi di interesse generale) che non incrementano - anzi riducono - la presenza di personale addetto e visitatori, viene di conseguenza alleggerito anche il traffico veicolare indotto. Il carico veicolare aggiuntivo che graverà sulla via Calda è stato stimato con buona approssimazione per circa 120 veicoli/giorno, con valori di punta comunque limitati e con una prevalenza di autovetture e non di mezzi pesanti come un tempo invece accadeva, poiché l'approvvigionamento dei materiali di uso e consumo verrà effettuato con furgoni e/o mezzi a questi assimilabili.*

**- VALUTAZIONI DI CHIARIMENTO -**

Quanto sopra premesso, nel citato parere di merito reso dalla DIREZIONE MOBILITÀ vengono evidenziati due interventi ritenuti necessari e relativi nello specifico a:

- 1 - realizzazione di marciapiede con larghezza = 1,50 mt. per il lotto di intervento;
- 2 - il previsto parcheggio pubblico;

Vedremo in dettaglio quanto previsto dal PUO in argomento in merito ai due precedenti aspetti.

**- IL MARCIAPIEDE -**

La realizzazione del "marciapiede" lungo Via Calda per il lotto di intervento risulta di difficile attuazione stante l'assetto geologico e morfologico del terreno nonché delle opere d'arte esistenti lungo il tracciato. Dalle immagini sotto riportata è evidente che non si tratti di un intervento di semplice "allargamento" della sede stradale ma della conseguente e necessaria realizzazione di muri di sostegno con importanti dimensioni e non semplice esecuzione.

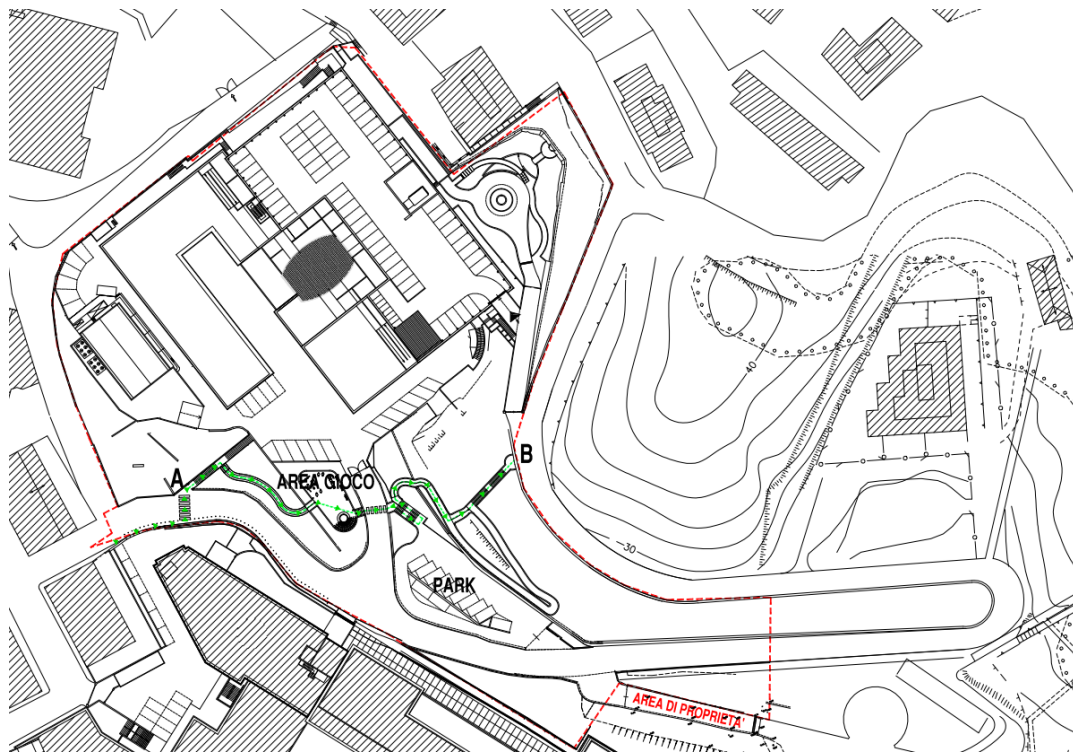


- LA SEZIONE STRADALE DI VIA CALDA - TRATTO INIZIALE DI INNESTO CON VIA BOEDDU -



LA SEZIONE STRADALE DI VIA CALDA - TRATTO SUPERIORE -

Il progetto di PUO in argomento prevede, interna alle nuove sistemazioni a verde la realizzazione di un percorso pedonale "protetto" che si ritiene sia migliorativo - in termini assoluti - del semplice marciapiede. Questo anche per estensione e gradevolezza del "servizio" che offre ai pedoni.

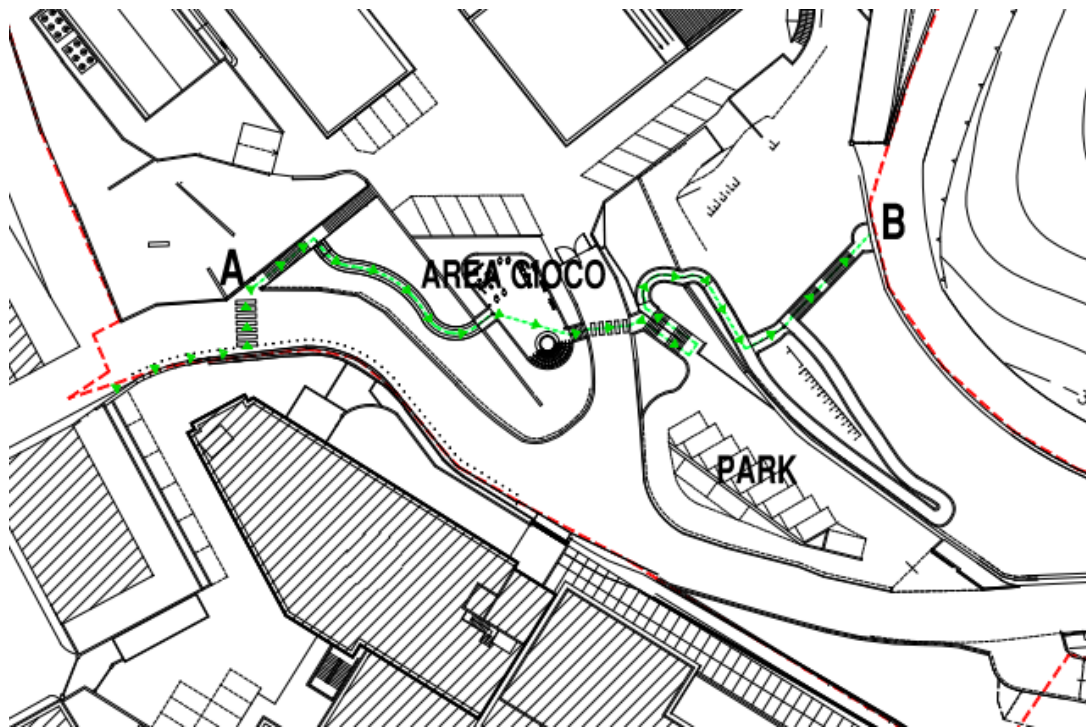


- IDENTIFICAZIONE DEL PREVISTO NUOVO PERCORSO PEDONALE -

In sostanza è prevista infatti la realizzazione di un collegamento pedonale che dalla scala esistente di accesso da Via Calda (A) nella sua porzione iniziale, raggiunge un'area di sosta e gioco bimbi a quota superiore realizzata in "sostituzione" dell'attuale parcheggio.

Da questa si raggiungerà - *sempre pedonalmente* - il parcheggio esistente (accessibile da Via Calda) che verrà trasferito all' uso pubblico.

Dal parcheggio sempre con un percorso nel verde potrà essere raggiunta la parte mediana della via medesima (B) evitando quindi la ben più lunga percorrenza lungo la sede viaria.



- DETTAGLIO DEL PERCORSO PEDONALE -

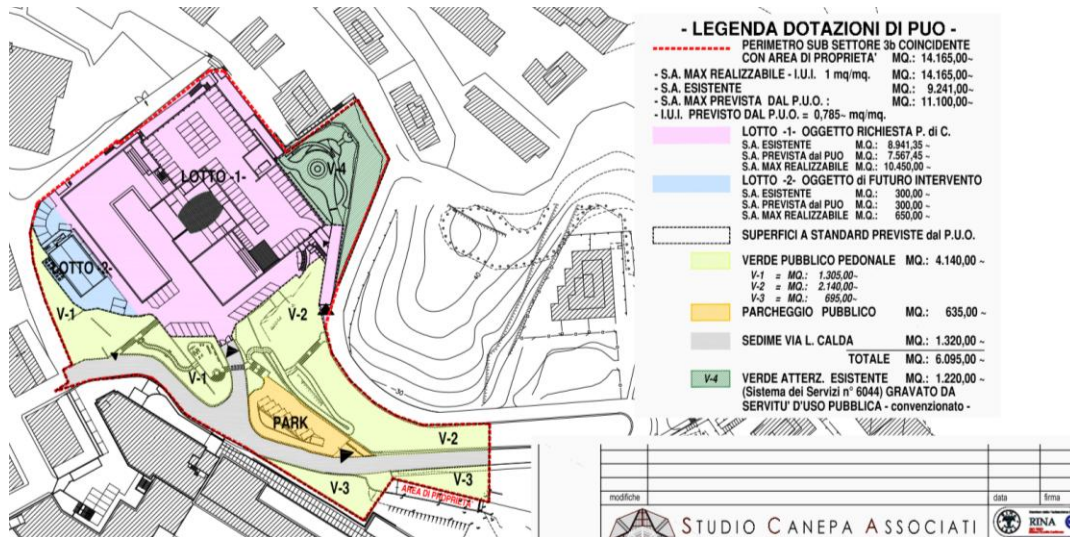
**- IL PARCHEGGIO PUBBLICO -**

Salendo lungo Via Calda immediatamente a monte dell'accesso principale al "complesso" oggetto di intervento esiste un'area destinata a parcheggio realizzato tempo addietro da MARCONI per aumentare la capacità di parcheggio a servizio dell'attività.



- IL PARCHEGGIO ESISTENTE -

Il PUO prevede la cessione all'uso pubblico di tale area incorporandola nelle aree da destinare a standard per una superficie stimata in mq. 635 ~.



-SCHEMA RIEPILOGO DOTAZIONI DEL PUO -

Tale superficie sempre per ragioni dettate e imposte dalla morfologia del terreno è articolata su due livelli e comunque accessibile direttamente da Via Calda attraverso un varco avente una larghezza pari a ~ 6.50 mt..



- DETTAGLIO DELL'ACCESSO DA VIA CALDA -





Ancorchè le geometrie dell'area siano "vincolate" dallo stato dei luoghi, dall'orografia e dai limiti fisici esistenti, è di tutta evidenza che in fase di progettazione definitiva potranno essere valutate diverse disposizione degli stalli di sosta e dei "corselli" di transito da concordarsi con la Direzione Mobilità medesima. Da una sommaria verifica è possibile ipotizzare una capacità di parcheggio pari a ~12 automobili che verranno eliminati proprio da tratto di Via Calda in esame ove oggi viene spesso rilevata la presenza di veicoli in sosta "abusiva". L'apertura del nuovo parcheggio pubblico e la conseguente eliminazione dei veicoli in sosta (non regolare) lungo Via Calda si ritiene possa significativamente contribuire quindi anche ad un miglioramento della percorribilità (proprio nei due sensi) della via medesima.

**STUDIO CANEPA ASSOCIATI**  
*Arch. Maurizio Canepa*

