



# COMUNE DI GENOVA

PROPONENTE

**ESSELUNGA S.p.A.**

Via Vittor Pisani 20 - 20124 Milano (MI)

PROGETTO ARCHITETTONICO

**Studio di Architettura Fabio Nonis**

Via Schievano 12 - Milano / nonisarch@nonisarch.it



**Studio Canepa Associati**

Via Fiasella 16/22 - Genova / associati@studiocanepa.it



PROGETTO IMPIANTI  
ELETTRICI E MECCANICI

**Planning S.r.l.**

Via Spalto Piodo 10 - Monza / planning@studioplanning.it

PROGETTO STRUTTURE  
PROGETTO STRUTTURE ARGINE

**Studio Canepa Associati**

Via Fiasella 16/22 - Genova / associati@studiocanepa.it

PREVENZIONE INCENDI

**Studio Benvenuto & Associati**

Via Corsica 10/2 - Genova / associati@studiobenvenuto.com

IMPATTO TRASPORTISTICO

**Ing. Marco Mastretta**

Sal. Inferiore S. Anna 17a - Genova / marco.mastretta@ingmastretta.it

ACUSTICA

**Ing. Simona Seravalli**

Via Sant'Ilario 8A/3 - Genova / simonaseravalli@yahoo.it

GEOLOGIA

**Studio di Geologia Dott.ssa Elisabetta Barboro**

Via L. Cibrario 31/6 - Genova / ebarboro@gmail.com

IDRAULICA

**ITEC-engineering**

Via A. Cecchi 7/9 16129 Genova / info@itec-engineering.it

## EDIFICIO EX COGNETEX - VIA HERMADA N°8

**PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO - SETTORE 1 DISTRETTO 06 -NUOVA SESTRI PONENTE**  
NUOVA GRANDE STRUTTURA DI VENDITA DI GENERI ALIMENTARI CON AREE ACCESSORIE E  
PERTINENZIALI OLTRE AD OPERE DI SISTEMAZIONE IDRAULICA DEL TORRENTE CHIARAVAGNA  
(NUOVO ARGINE DESTRO), PARCHEGGIO E VERDE PUBBLICO

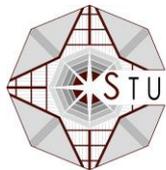
Oggetto Documento

**RELAZIONE SULLE  
BARRIERE ARCHITETTONICHE**

Scala  
xxx

Data Emissione  
15/01/2022

Numero Revisione  
R.00



STUDIO CANEPA ASSOCIATI

STUDIO di ARCHITETTURA arch. Fabio NONIS

## **ESSELUNGA S.P.A.**

*VIA VITTOR PISANI 20 – 20124 MILANO -  
C.F.: 01255720169 - P.I.: 04916380159*

### **EDIFICIO EX COGNETEX**

*VIA HERMADA N° 8 – SESTRI PONENTE*

### **PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO**

**- SETTORE 1 DEL DISTRETTO 06 "NUOVA SESTRI P. –  
CONFORME AL P.U.C. VEGENTE  
PER LA REALIZZAZIONE**

**DI**

**NUOVA GSV DI GENERI ALIMENTARI  
CON AREE ACCESSORIE E PERTINENZIALI**

**OLTRE**

**AD OPERE DI SISTEMAZIONE IDRAULICA DEL  
T. CHIARAVAGNA (NUOVO ARGINE DX.),  
PARCHEGGIO E VERDE PUBBLICO**

## **RELAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE**

GENNAIO 2022

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  
20143 MILANO – Via E. Schievano, 12 – tel. 02.89181311 (r.a.) – fax 02.89159211  
e-mail: [nonisarch@nonisarch.it](mailto:nonisarch@nonisarch.it) - [www.nonisarch.it](http://www.nonisarch.it)



MAU C 0 1 0 4 S C R E L D A R C 0 0 3 a

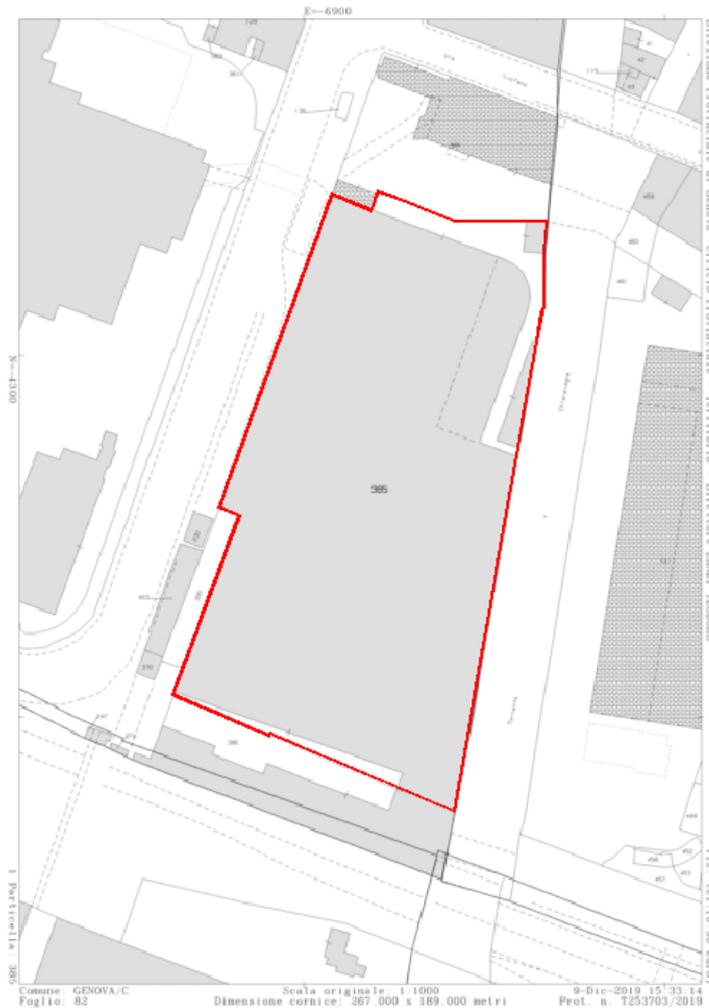
## PREMESSA

E' fuor di dubbio che l'allegato progetto costituisca occasione unica per vedere completato il lento processo di riqualificazione "formale e funzionale" dell'area di Calcinara (verso mare) ovvero portare a compimento gli interventi edificatori in conformità alle previsioni urbanistiche vigenti.

Questo a conclusione della trasformazione urbanistico ed infrastrutturale iniziata nel 1980 e ferma al 2012 che vede proprio nel lotto EX CONGETEX l'ultimo "tassello" mancante. A completamento di questo *integrale restyling* si inserisce l'allegato progetto che muove da un lato, dalla precisa volontà della Società proponente di insediarsi con una nuova GSV oltre a spazi accessori-pertinenziali e dall'altro dare quindi attuazione alle previsioni di pianificazione urbanistica sancite dal P.U.C. vigente. Potrà essere questa l'occasione, inoltre per vedere realizzato un **nuovo parcheggio** a servizio degli abitanti di Sestri P. e completate - per quanto di competenza - **le opere di sistemazione idraulica** dell'asta terminale del T. Chiaravagna con il rifacimento dell'argine in sponda dx. compresa viabilità di servizio ed accesso in alveo per i futuri interventi di manutenzione.

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE E PROPRIETA'

L'edificio oggetto di intervento (integrale demolizione) e sue aree pertinenziali esterne ovvero il lotto di intervento risulta essere il complesso immobiliare usualmente denominato *Ex COGNETEX* (già ORLANDI S.P.A.) in Via Hermada 8 - Via Albareto a Sestri Ponente.



### - STRALCIO CATASTALE -

Tale compendio risulta catastalmente identificato:

#### FABBRICATO ESISTENTE:

- *CATASTO TERRENI* di Genova Sez. 3 – Foglio n° 82 – Part. N° 385;
- *CATASTO FABBRICATI* di Genova Sez. SEP – Foglio n° 57 – part n° 691 sub. 1;

#### FABBRICATO DEMOLITO:

- *CATASTO FABBRICATI* di Genova Sez. SEP – Foglio n° 57 – part n° 692 sub. 1;

- SUPERFICIE DEL LOTTO - CATASTALE	MQ.: 11.314 ~
- SUPERFICIE DEL LOTTO - A RILIEVO	MQ.: 11.365 ~



Area e manufatti sono stati acquistati da IMMOBILIARE DI LEVANTE S.R.L. con sede in 50132 Firenze, Viale Mazzini n° 40, con Atto Notaio P. Biglia di Saronno del 28.06.2010 – rep. n° 33324 – racc. n° 23444 registrato a Genova il 30.6.2010 al n° 1603/17. Successivamente con ATTO DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE del 21 marzo 2019 repertorio numero 14952/7990 ai rogiti Notaio Carlo Marchetti di Milano la Società è stata incorporata in **ESSELUNGA S.P.A.** con sede legale in Milano, Via Vittor Pisani, n. 20, C.F. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano 01255720169 - Numero iscrizione al R.E.A. presso la C.C.I.A.A. di Milano 1063068, partita IVA 04916380159.

## STUDIO NOTARILE MARCHETTI

VIA AGNELLO, 18 - 20121 MILANO

PROF. PIERGAETANO MARCHETTI  
DOTT. RENATA MARIELLA - NOTAIO  
PROF. CARLO MARCHETTI - NOTAIO  
DOTT. CARLOTTA MARCHETTI - NOTAIO  
DOTT. ANDREA DE COSTA - NOTAIO

TELEFONO: 02.72.02.18.46 R.A.  
TELEFAX: 02.86.46.32.74 - 02.72.02.26.19  
e-mail: segreteria@marchettilex.it  
C. F. / P. I. 04255850151

AVV. MATEO SANTAMBROGIO  
DOTT. MARTA DUZZI  
DOTT. MARTA CHIARA LICENZIATO

Io sottoscritto **Carlo Marchetti**, notaio in Milano, iscritto al Collegio Notarile di Milano,

## certifico

che in data 21 marzo 2019 con atto n. 14952/7990 di mio rep. (in corso di registrazione), la società a responsabilità limitata con unico socio "Immobiliare di Levante S.r.l.", ("Immobiliare di Levante"), si è fusa per incorporazione nella società per azioni con unico socio "Esselunga S.p.A.", con sede legale in Milano, Via Vittor Pisani n. 20, capitale sociale euro 100.000.000,00, i.v., codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese della Camera di Commercio di Milano-Monza-Brianza-Lodi: 01255720169, iscritta al R.E.A. di Milano al n. 1063068 ("Esselunga"), con efficacia dalla data dell'ultima delle iscrizioni previste dall'art. 2504 del Codice Civile presso i competenti Registri delle Imprese.

In conseguenza della fusione Esselunga ha assunto di pieno diritto, ai sensi dell'art. 2504-bis del codice civile, tutti i beni immobili, mobili, materiali ed immateriali di Immobiliare di Levante, compreso il complesso immobiliare descritto nella scheda allegata sotto "C" al predetto atto di fusione e la partecipazione sociale, del valore nominale di Euro 10.000,00, nella società "Ganesa S.r.l.", con sede legale in Firenze, Viale Giuseppe Mazzini n. 40, codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese della Camera di Commercio di Firenze: 02431480355, iscritta al R.E.A. di Firenze al n. 650822.

Milano, 21 (ventuno) marzo 2019 (duecentocinquante)



- CERTIFICAZIONE ATTO DI FUSIONE -

ESSELUNGA S.P.A.

- PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO SETTORE 1 DEL DISTRETTO 06 "NUOVA SESTRI P. -  
- RELAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE -

## LE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Il progetto in oggetto è stato redatto nel rispetto delle disposizioni normative contenute nella Legge n° 13-'89 della Circolare Esplicativa D.M. 236/89 nonché nella L.R. n° 15 del 12.06.1989 e successive. Questo sia per quanto riguarda il nuovo l'edificio previsto (produttivo/commerciale), il novo esercizio di somministrazione (bar) i parcheggi pertinenziali e le sistemazioni esterne, per la loro porzione contenuta entro il perimetro di PUO.

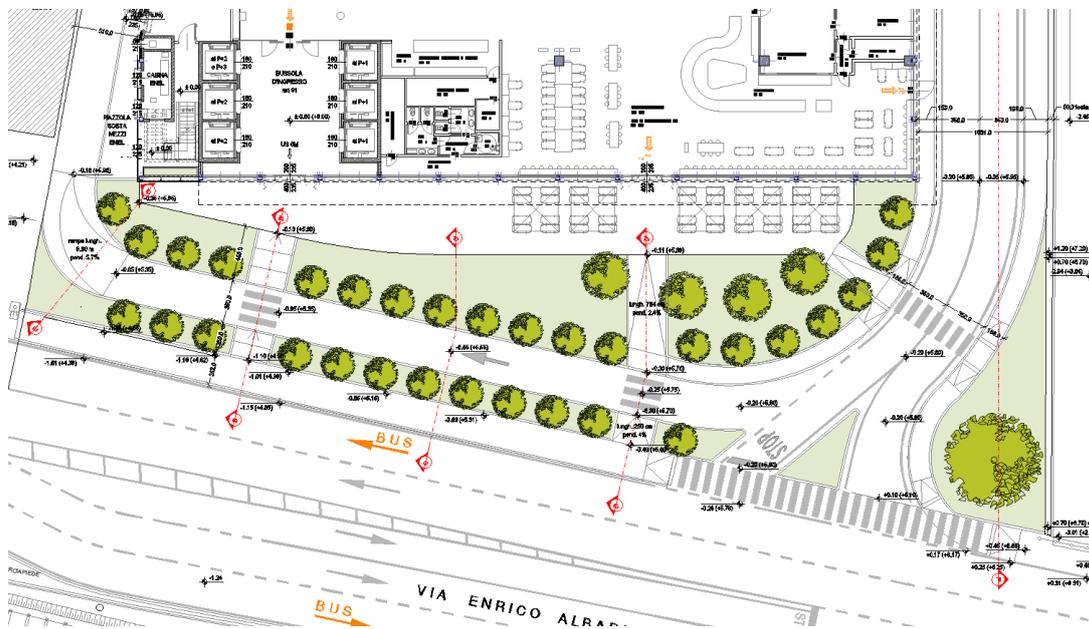
Per semplicità di lettura la presente relazione verrà articolata in singoli capitoli dedicati.

### - EDIFICIO COMMERCIALE E SUE PERTINENZE -

Trattandosi di edificio a destinazione commerciale aperta al pubblico, sono state quindi garantite ACCESSIBILITÀ – VISITABILITÀ sia per le aree commerciali destinate alla vendita che per i servizi ed i parcheggi.

### - IL FABBRICATO -

La superficie commerciale nella quale è prevista l'attivazione della GSV e dell'esercizio di somministrazione si sviluppa interamente al P. Terra e risulta pedonalmente accessibile direttamente da Via Albareto. Dal marciapiede esistente infatti, attraverso un sistema di percorsi pedonali dedicati è possibile raggiungere l'area in piano antistante gli ingressi: a sinistra la GSV ed a destra il BAR con dehor esterno.



### - STRALCIO PIANTA P. TERRA – ACCESSO GSV E BAR -

Per il tratto di marciapiede esistente su Via Albareto, ovvero oggetto di intervento, verranno realizzate le opere necessarie a garantire l'eliminazione delle "barriere architettoniche".

Tutte le rampe di raccordo a superamento dei dislivelli avranno larghezza variabile da 1.60 a 3.00 mt. e pendenza ricompresa tra il 2 ed il 4%. Oltre a questo il progetto prevede l'installazione dei codici "Loges" per facilitare la mobilità in autonomia.

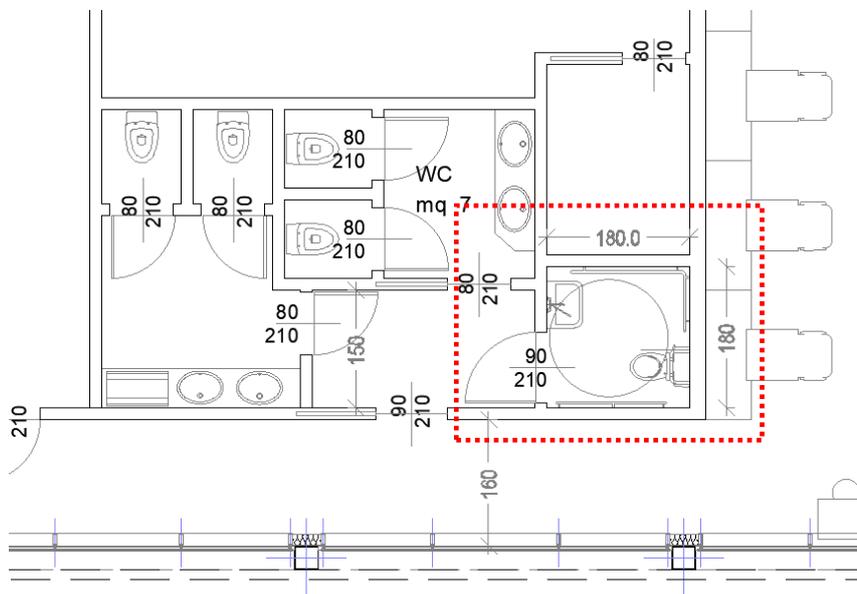
Le due porte di accesso (GSV e BAR) saranno di tipo scorrevole ad apertura automatica. In corrispondenza degli accessi il dislivello tra esterno ed interno (~2,5 cm.) sarà superato con soglia inclinata.

Sempre a questo piano su una superficie pressoché complanare trovano giusta sede oltre al BAR all'area di vendita, etc. anche le aree di preparazione, i magazzini, il carico/scarico merci ed i locali tecnologici.

Tutte le pavimentazioni in piano saranno del tipo antidrucciolo sia per quanto riguarda l'area di vendita che i reparti di lavorazione, i servizi ed il bar. Eventuali modesti dislivelli saranno sempre raccordati con soglie lievemente inclinate e quindi tali da non costituire ostacolo e/o inciampo. Tutte le *porte interne* - di collegamento con i reparti - avranno una L.N.P.  $\geq 90$  cm.. Le previste *vie di esodo* aperte sempre verso l'esterno saranno dotate di "maniglioni anti panico" posti ad un'altezza da terra conforme alla *vigente normativa in materia* e quindi di agevole apertura anche da persone disabili. Le porte aventi larghezza 120 cm. saranno a due ante asimmetriche.

- SERVIZI IGIENICI PER IL PUBBLICO -

Sempre al P. Terra in area adiacente l'ingresso principale è prevista la realizzazione di un "blocco servizi" all'interno del quale è inserito un servizio igienico destinato a persone diversamente abili.



**- STRALCIO PIANTA P. TERRA – BLOCCO SERVIZI PUBBLICO -**

Di massima il servizio di cui trattasi sarà allestito così come di seguito evidenziato:

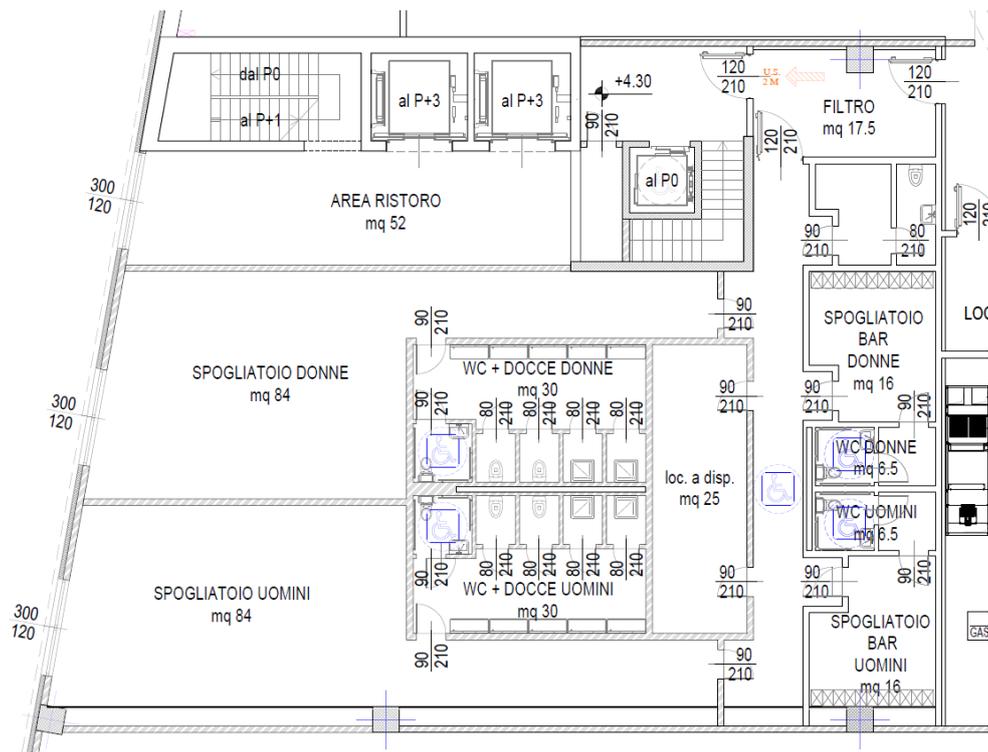
- **PORTA DI ACCESSO** di tipo ad anta o scorrevole con L.N.P. 90 x 210;
- **LAVABO ERGONOMICO** dim. 62x60 senza colonna;
- **MISCELATORE** monocomando con aeratore e leva di comando "clinico" a gomito, senza scarico;



- **WATER-CLOSET** 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 ove e se necessari;

**- I SERVIZI E SPOGLIATOI PER IL PERSONALE -**

Al piano "ammezzato" del P. Terra è prevista la realizzazione, degli spazi necessari e destinati a servizi e spogliatoi per il personale dipendente.

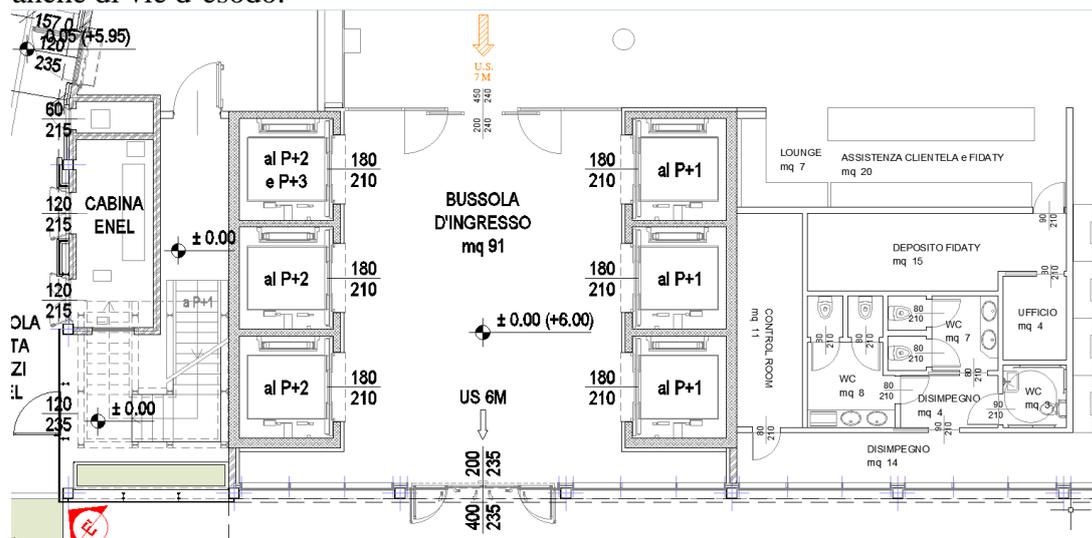


**- STRALCIO PIANTA P. AMMEZZATO – BLOCCO SERVIZI-SPOGLIATOI DIPENDENTI -**

Detti spazi saranno collegati al sottostante P. Terra (commerciale) attraverso un corpo scala-ascensore all'uopo previsto. L'ascensore sarà del tipo omologato/certificato a norma disabili. Percorsi complanari, porte di accesso ai locali con LNP  $\geq 90$  cm. e larghezza dei corridoi  $\geq 150$  cm.. Per ogni "gruppo" di spogliatoi – siano essi per il personale di negozio che per quello del bar – è prevista la realizzazione di un servizio per diversamente abili idoneamente dimensionato ed attrezzato come in precedenza già descritto.

- I PARCHEGGI PERTINENZIALI ALLA GSV -

Ai piani primo e secondo è prevista la realizzazione dei parcheggi pertinenziali all'attività commerciale che saranno fruibili dalla rampa elicoidale posta sul retro dell'edificio. Il collegamento pedonale verticale tra questi (P+1 e P+2) ed il negozio al P. Terra sarà garantito da n° 6 ascensori dedicati che a gruppi di 3 servono appunto ciascun piano. Oltre a questi le scale che hanno peraltro funzione anche di vie d'esodo.

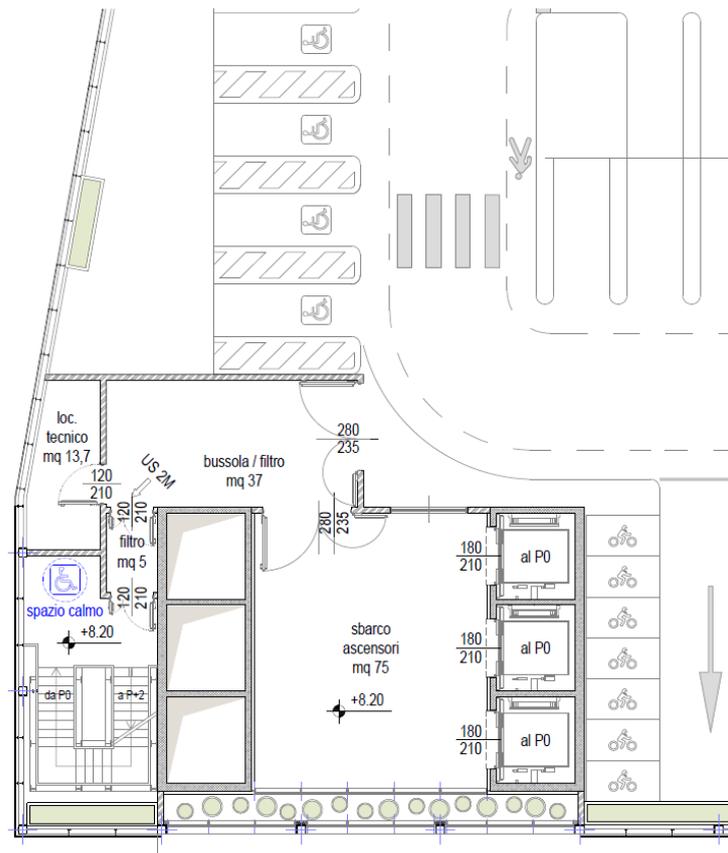


**- STRALCIO Pianta P. Terra - CORPO ASCENSORI -**

Ogni previsto ascensore sarà realizzato ed installato conformemente alle vigenti normative in materia di abbattimento delle barriere architettoniche. Lo spazio di accesso/sbarco avrà sempre una larghezza  $\geq$  di 150 cm.. Di massima le caratteristiche prestazionali degli impianti principali:

- PORTA CABINA: *apertura automatica LNP : 180 x 210 cm.;*
- CABINA: *dimensioni: 180 x 220 cm. con corrimano interni;*
- PULSANTIERE: *codice Braille;*
- FERMATA: *livellamento al piano e segnalatore ottico/acustico di fermata;*

In corrispondenza dei due piani di parcheggio pertinenziale è prevista la realizzazione dei necessari stalli di sosta riservati opportunamente dimensionati ed evidenziati sia con segnaletica orizzontale che verticale. Detti stalli saranno prevalentemente ubicati in prossimità del "corpo ascensori" in modo tale da ridurre le percorrenze. Come si evince dall'immagine che segue anche la prevista scala (avente anche funzione di via di esodo) risulta comodamente fruibile. Le porte di accesso con L.N.P.  $\geq$  120 cm. saranno realizzate con doppie ante asimmetriche in modo tale da renderne più agevole la movimentazione. All'interno del vano scala medesimo è prevista la realizzazione di uno "spazio calmo" destinato alle persone diversamente abili in attesa di soccorso avente dimensioni pari a 2.60 x 1.50 mt..



**- STRALCIO Pianta P. PRIMO - CORPO ASCENSORI – SCALA E STALLI DI SOSTA -**

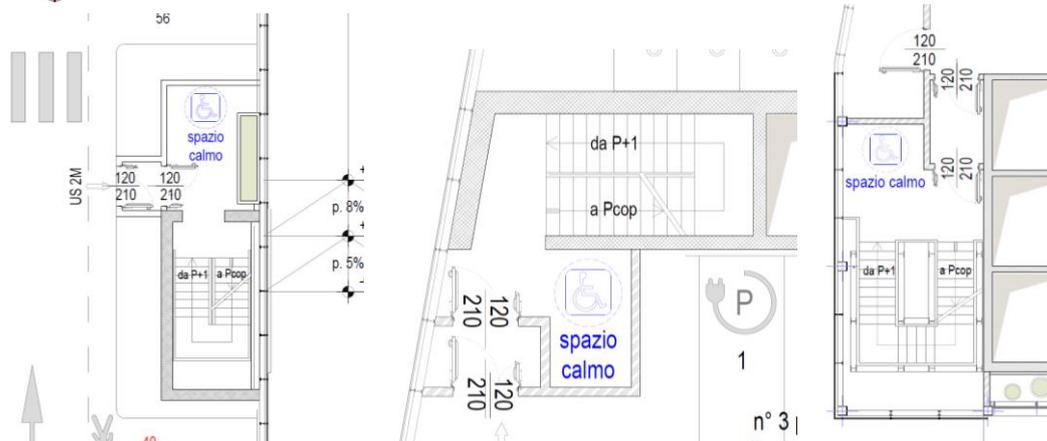
Complessivamente il progetto prevede la realizzazione di n° 296 posti auto destinati alla “clientela” e quindi sono stati individuati n° 8 stalli di sosta dedicati ( $296/50 = 5,92$ ).

Oltre a questi è prevista altresì la realizzazione di stalli di sosta riservata a donne in gravidanza ed alle neomamme.



**- LE VIE DI ESODO -**

Tutte le vie di esodo previste così come le scale di sicurezza dai piani superiori, aprono prevalentemente su aree esterne al P. Terra. Sono raggiungibili da percorsi in piano e sempre di ampie dimensioni. Tutti i maniglioni antipánico saranno installati ad altezza regolamentare e le porte installate a doppie ante asimmetriche. Importante evidenziare che nelle scale di emergenza ove richiesto è stata prevista la realizzazione di uno “spazio calmo” a disposizione delle persone diversamente abili in attesa di eventuale soccorso in caso di emergenza.



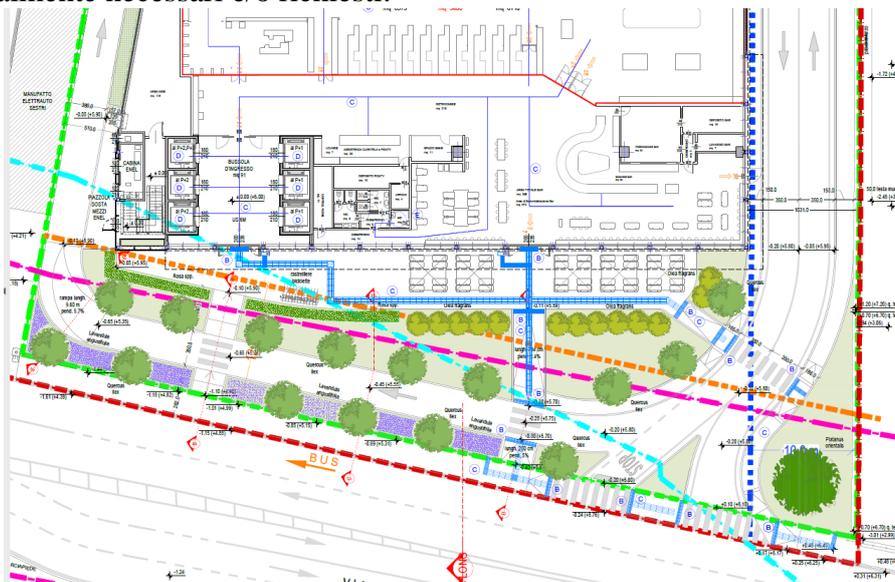
- TIPOLOGIA SCALE DI EMERGENZA CON "SPAZIO CALMO" -

**- SCALE e CORRIMANI -**

Le scale saranno dotate di corrimano continuo ad altezza 90/100 cm. da terra e prolungato di 30 cm. oltre al primo ed ultimo gradino. Inizio e fine rampe saranno segnalate con bande a pavimento per percezione da parte dei non vedenti.

**- IL SISTEMA LOGES -**

Premesso che in corrispondenza dei due accessi pedonali su Via Albareto (GSV e BAR) sarà installata una mappa tattile con pulsante di chiamata per "assistenza", al fine di garantire la mobilità autonoma ai non vedenti all'interno dei nuovi "spazi" 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" risulta graficamente schematizzato sugli elaborati dedicati a tutti i livelli 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 comunque - in fase esecutiva - integrati e consegnati gli elaborati di dettaglio eventualmente necessari e/o richiesti.



**- PARCHEGGIO E VERDE PUBBLICO IN COPERTURA -**

In copertura dell'edificio al fine di mettere a servizio del ... *centro storico di Sestri P.* ... *un'importante* area di sosta oggi mancante, è prevista la realizzazione di un parcheggio pubblico e/o gravato da servitù d'uso completato da verde di arredo, gioco bimbi e "belvedere".

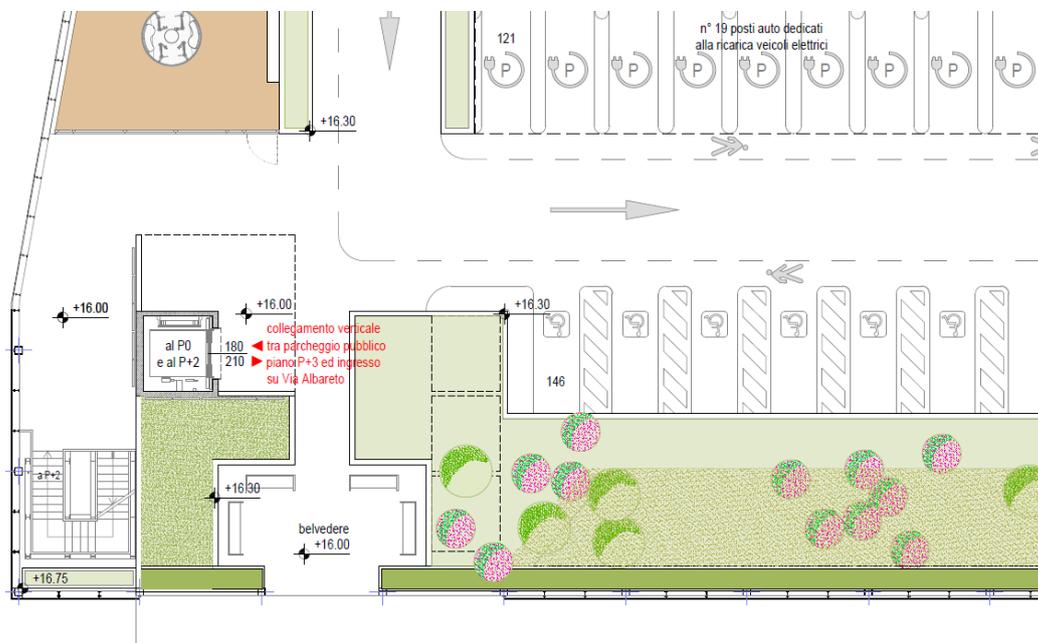
Complessivamente si tratta di un parcheggio per n° 146 auto e n° 16 moto contenuto entro una fascia perimetrale di "verde" d'arredo esteso per una superficie pari a ~ 1.100 mq.

Detto parcheggio sarà raggiungibile carrabilmente attraverso la prevista rampa elicoidale. Il collegamento verticale e pedonale dal piano strada sarà invece garantito da n° 3 (1+2) posti sia su Via Albareto che su Via Hemada.

In buona sostanza gli utenti del parcheggio potranno raggiungere il centro di Sestri Ponente con una percorrenza di ~ 200 mt., utilizzando appunto i due ascensori posti a monte dell'edificio che collegano il parcheggio medesimo direttamente su Via Hermada.

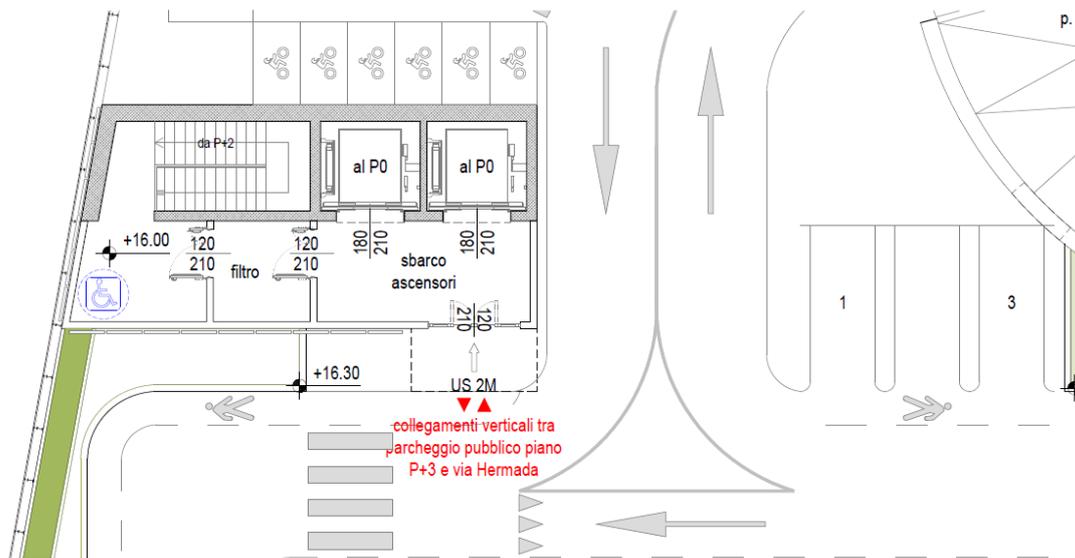
Tutti gli ascensori avranno di massima le seguenti caratteristiche prestazionali:

- PORTA CABINA: *apertura automatica LNP : 180 x 210 cm.;*
- CABINA: *dimensioni: 180 x 220 cm. con corrimano interni;*
- PULSANTIERE: *codice Braille;*
- FERMATA: *livellamento al piano e segnalatore ottico/acustico di fermata;*



**- STRALCIO PIANTA COPERTURE CON ASCENSORE SU VIA ALBARETO -**

Anche in questo caso in prossimità dell'accesso pedonale è prevista la realizzazione di n° 6 stalli di sosta dedicati opportunamente evidenziati con segnaletica orizzontale e verticale. Infatti  $146/50 = 2,92$ .



**- STRALCIO PIANTA COPERTURE CON ASCENSORI SU VIA HERMADA -**

Anche in questo caso la prevista scala pedonale è dotata del necessario “spazio calmo”.

STUDIO di ARCHITETTURA  
arch. Fabio NONIS



STUDIO CANEPA ASSOCIATI  
arch. Maurizio Canepa

