



# 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 COGNEX - 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

**VERIFICA SU MAPPE DI RISCHIO  
AEROPORTALE - E.N.A.C. -**

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**

## **VERIFICA SU MAPPE DI RISCHIO AEROPORTUALE E.N.A.C.**

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 2 a

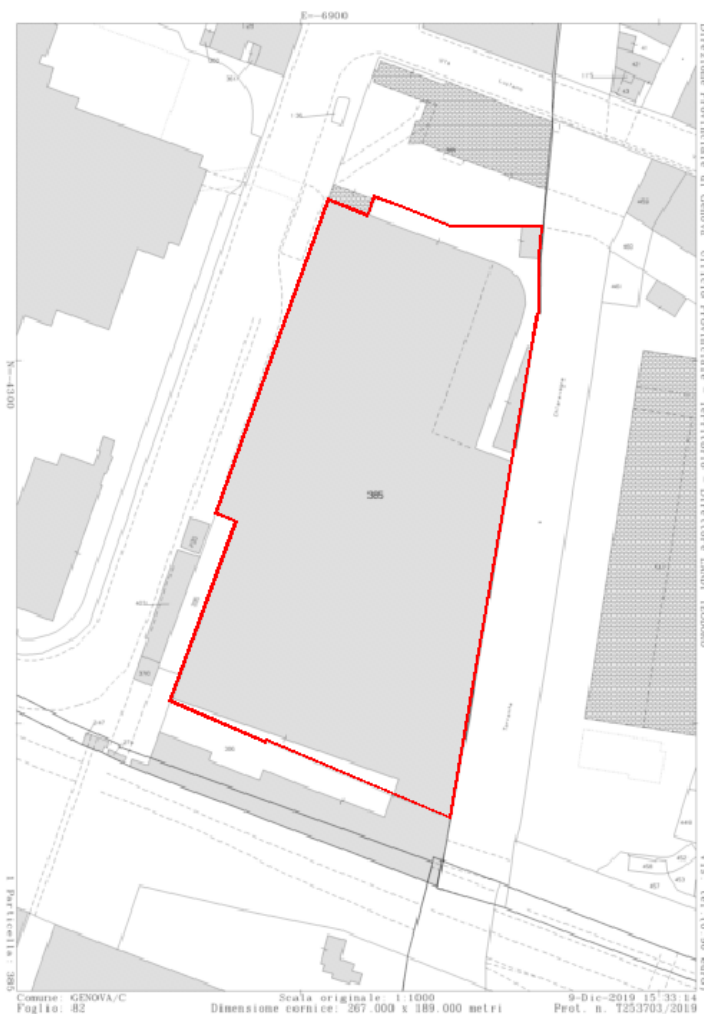
## PREMESSA

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;

- <b>SUPERFICIE DEL LOTTO - CATASTALE</b>	<b>MQ.: 11.314 ~</b>
- <b>SUPERFICIE DEL LOTTO - A RILIEVO</b>	<b>MQ.: 11.365 ~</b>



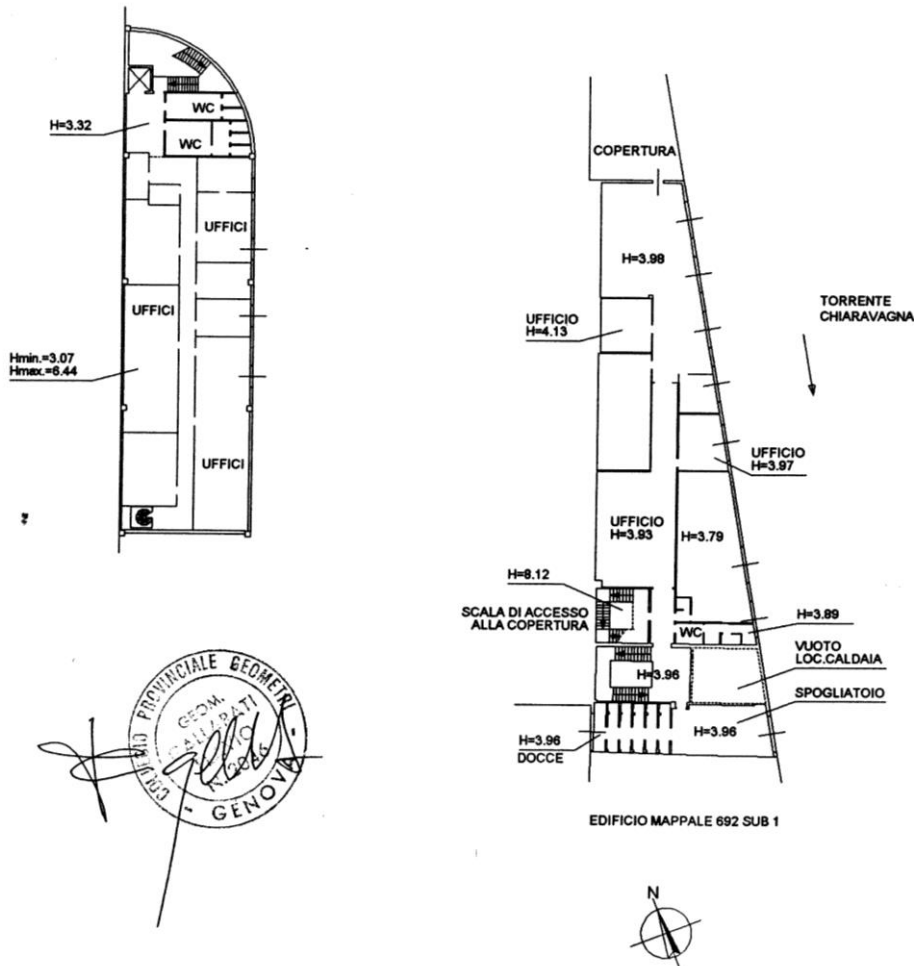


Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Genova

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Genova - Pegli/voltri	
Via Hermada _____ civ. 8	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione: SEP	Gallarati Flavio Alberto
Foglio: 57	Iscritto all'albo:
Particella: 691	Geometri
Subalterno: 1	Prov. Genova N. 2046

Scheda n. 2 Scala 1: 500

## PIANO PRIMO



- STRALCIO CATASTO FABBRICATI - P. PRIMO -

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. P. / P. I. 04255350151

AVV. MATEO SANT'AMBROGIO  
DOTT. MARTA DUZZI  
DOTT. MARIA 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. ~~14352~~/~~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 (documenti annessi)



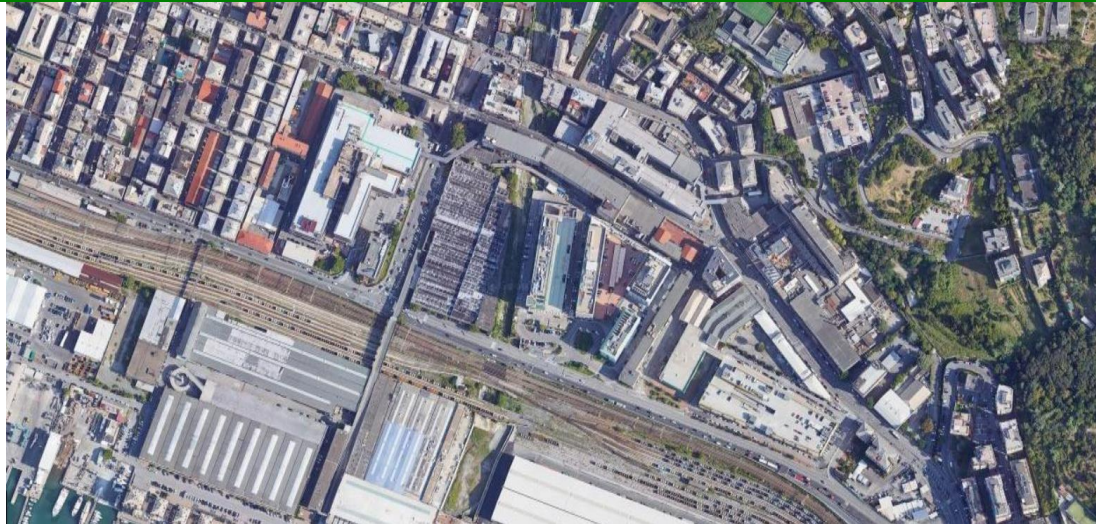
- CERTIFICAZIONE ATTO DI FUSIONE -

ESSELUNGA S.p.A.

- PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO SETTORE 1 DEL DISTRETTO 06 "NUOVA SESTRI P. -  
- VERIFICA CON MAPPE DI RISCHIO AEROPORTUALE - E.N.A.C. -



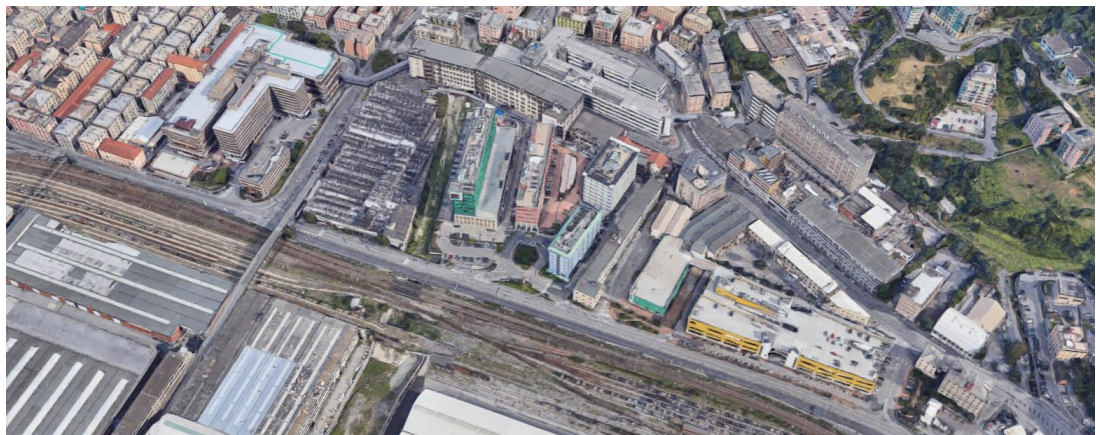
## INQUADRAMENTO TERRITORIALE



- VISTA AEREA GENERALE -



- VISTA AEREA DI DETTAGLIO -



- VISTA AEREA DAL MARE -

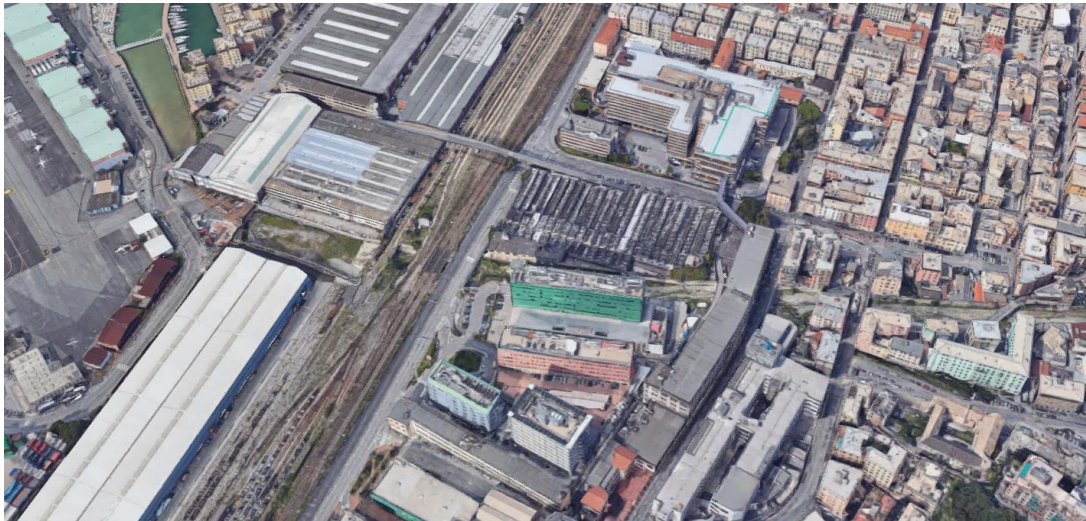
ESSELUNGA S.P.A.

- PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO SETTORE 1 DEL DISTRETTO 06 "NUOVA SESTRI P. -  
- VERIFICA CON MAPPE DI RISCHIO AEROPORTUALE - E.N.A.C. -

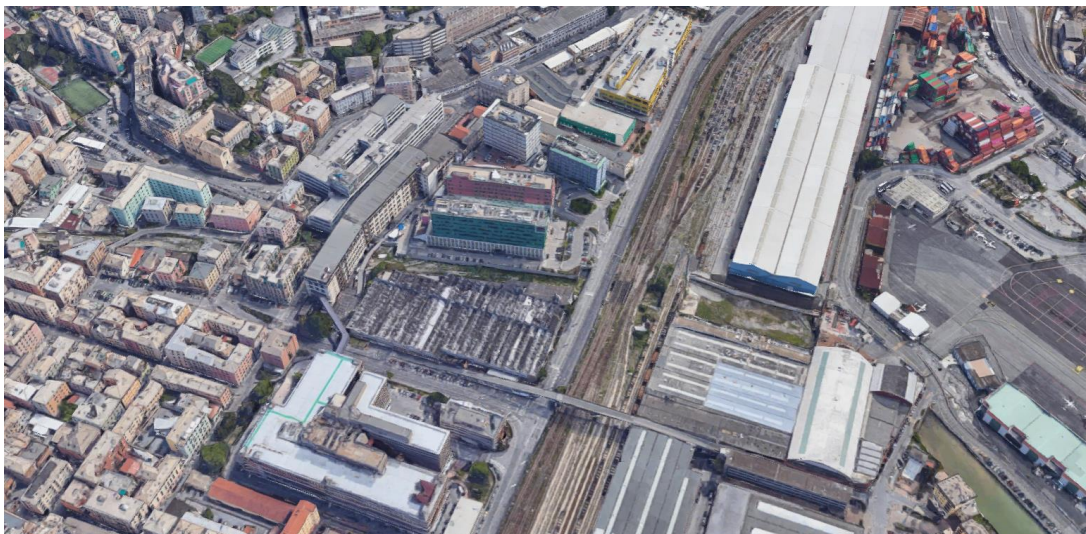




- VISTA AEREA DA MONTE -



- VISTA AEREA DA LEVANTE -



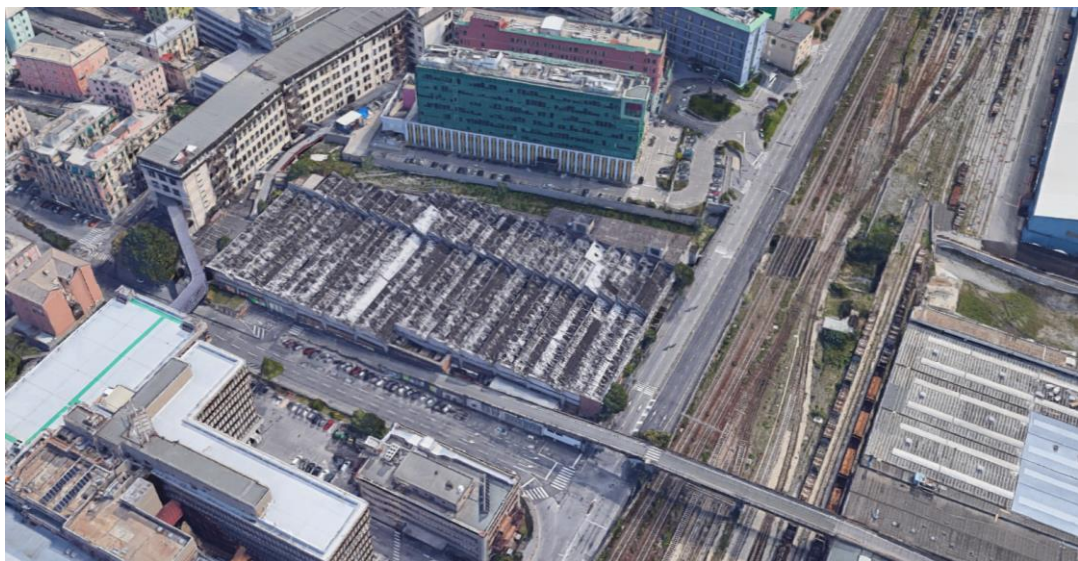
- VISTA AEREA DA PONENTE -



-VISTA DA VIA ALBARETO - IL MURO DI CONFINE VERSO LEVANTE COSTITUISCE ARGINE DEL T.CHIARAVAGNA



- VISTA DA VIA HERMADA -



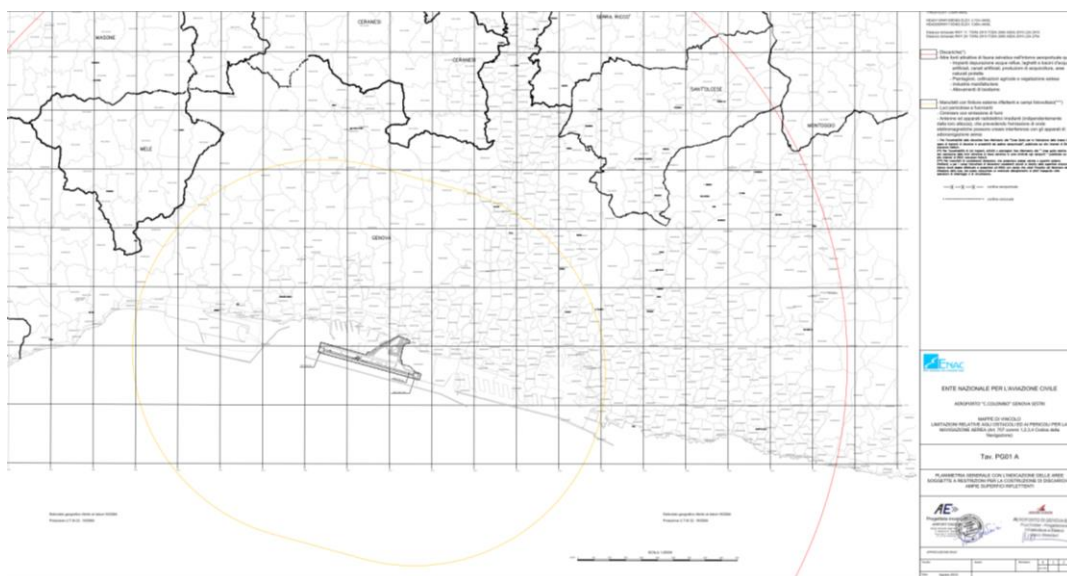
- VISTA AEREA DA VIA PUCCINI -

## VERIFICA – MAPPE DI VINCOLO – E.N.A.C.

Relativamente alle **MAPPE DI VINCOLO** ovvero alle **LIMITAZIONI RELATIVE AGLI OSTACOLI ED AI PERICOLI PER LA NAVIGAZIONE AEREA (art. 707, commi 1,2,3,4 Codice della Navigazione)** predisposte da E.N.A.C. occorre evidenziare che manufatto ed aree oggetto di intervento **risultano ricadere** entro il perimetro contornato con LINEA **GIALLA** così come rilevabile sulle tavole grafiche (PG01A e PG01A) allegate alla RELAZIONE ILLUSTRATIVA MAPPE DI VINCOLO.

Tali aree pertanto devono essere considerate da ... sottoporre a limitazione per:

- 1) - *Manufatti con finiture esterne riflettenti e campi fotovoltaici di estensione non inferiore a 500 mq.;*
- 2) - *Luci pericolose e fuorvianti;*
- 3) - *Ciminiere con emissione di fumi;*
- 4) - *Antenne ed apparati radioelettrici irradianti (indipendentemente dalla loro altezza), che possono creare interferenze con gli apparati di radionavigazione aerea e dovranno essere sottoposti a valutazione da parte degli enti preposti;*



- STRALCIO TAV. PG01 A -

Oltre a quanto sopra occorre evidenziare che la SUPERFICIE ORIZZONTALE INTERNA (OS) meglio definita al *punto 2.4* della citata relazione illustrativa (ENAC) viene individuata ad un'altezza sul livello del mare *pari a 47,72 mt.*

Relativamente al **PIANO DI RISCHIO AEROPORTUALE** (anno 2014) che ai sensi del Codice della Navigazione vigente, prevede al Capo III - Vincoli della proprietà privata all'Art. 707 "Determinazione delle zone soggette a limitazioni" che: "Al fine di garantire la sicurezza della navigazione aerea, l'ENAC individua le zone da sottoporre a vincolo [...]. Gli enti locali, nell'esercizio delle proprie competenze in ordine alla programmazione ed al governo del territorio, adeguano i propri strumenti di pianificazione alle prescrizioni dell'ENAC [...]" attraverso lo strumento del Piano di Rischio che, i Comuni territorialmente competenti, devono redigere

sulla base del vigente Regolamento per la Costruzione e l'Esercizio degli Aeroporti dell'ENAC e che fornisce le misure di tutela del territorio, definendo le zone di tutela A, B, C, D.

- Zona di tutela A: è da limitare al massimo il carico antropico. In tale zona non vanno quindi previste nuove edificazioni residenziali. Possono essere previste attività non residenziali, con indici di edificabilità bassi, che comportano la permanenza discontinua di un numero limitato di persone.
- Zona di tutela B: possono essere previsti una modesta funzione residenziale, con indici di edificabilità bassi, e attività non residenziali, con indici di edificabilità medi, che comportano la permanenza di un numero limitato di persone.
- Zona di tutela C: possono essere previsti un ragionevole incremento della funzione residenziale, con indici di edificabilità medi, e nuove attività non residenziali.
- Zona di tutela D: in tale zona, caratterizzata da un livello minimo di tutela e finalizzata a garantire uno sviluppo del territorio in maniera opportuna e coordinata con l'operatività aeroportuale, va evitata la realizzazione di interventi puntuali ad elevato affollamento, quali centri commerciali, congressuali e sportivi a forte concentrazione, edilizia intensiva, ecc...

Nelle zone di tutela A, B e C vanno evitati:

- insediamenti ad elevato affollamento, quali centri commerciali, congressuali e sportivi a forte concentrazione, edilizia intensiva, ecc... ;
- costruzioni di scuole, ospedali e, in generale, obiettivi sensibili;
- attività che possono creare pericolo di incendio, esplosione e danno ambientale.



INDIVIDUAZIONE E DEFINIZIONE DELLE ZONE DI TUTELA (RIF. CDN ART. 707 C5)

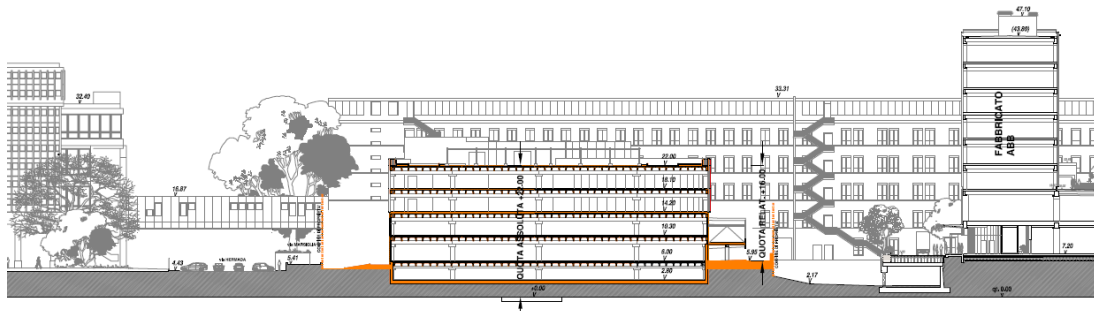
**- COMPATIBILITÀ DELL'INTERVENTO -**

Il presente capitolo ha la finalità di "verificare" puntualmente la compatibilità dell'intervento proposto alla luce delle prescrizioni contenute negli elaborati grafici e descrittivi di E.N.A.C.. In dettaglio:

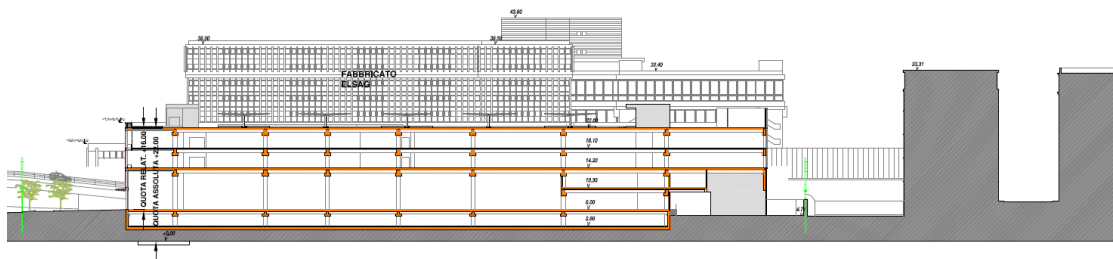
**- ALTEZZA DEL NUOVO EDIFICIO -**

Come si evince dagli schemi grafici di seguito riportati l'altezza netta dell'edificio, assumendo come quota di riferimento quella indicata per le nuove sistemazioni esterne necessarie a consentire l'ingresso principale su Via Albareto viene di massima determinata in ~ 16,00 m. (*relativa*) fatta eccezione per i vani corsa degli ascensori che si eleveranno rispetto a detta quota di ~ 4,70 m. ma solo in ben identificata posizione e delle pensiline in carpenteria metallica inverdite e destinate alla installazione dei previsti pannelli fotovoltaici che si elevano di ~ 3,00 m.

In senso *assoluto* detta quota risulta invece pari a ~ 22,00 se riferita appunto al LIVELLO MEDIO DEL MARE e di conseguenza ~ 26,70 (ascensori) e ~ 25,00 (pensiline). Detti valori potranno subire qualche variazione + o - 3 mt. sulla base degli approfondimenti legati alla fase progettuale esecutiva. Di massima quindi le QUOTE ASSOLUTE PREVISTE risultano essere nel complesso **decisamente inferiori** all'altezza determinata per la SUPERFICIE ORIZZONTALE INTERNA (OS) pari a 47,72 mt. sul livello del mare questo anche considerando la variazione di + o - 3 mt..



**- SEZIONE TIPOL. TRASVERSALE "NUOVO EDIFICIO" -**



**- SEZIONE TIPOL. LONGITUDINALE "NUOVO EDIFICIO" -**

Al proposito occorre inoltre evidenziare che il nuovo manufatto del quale è prevista la realizzazione, risulta essere "incastonato" tra edifici già (pre)esistenti e di considerevoli altezze che lo delimitano:



A LEVANTE :	<b>EDIF. ABB</b>	H. = 46,50 ~ s.l.m.
A PONENTE :	<b>EDIF. ELSAG (VIA HERMADA)</b>	H. = 43,60 ~ s.l.m.
A MONTE :	<b>EDIF. ELSAG (VIA MANARA)</b>	H. = 33,30 ~ s.l.m.



A MARE, nei pressi della zona in cui sorgerà il nuovo edificio vi sono altri manufatti ed impianti con altezze maggiori rispetto a quelle prescritte (OS) ed in linea d'aria ben più vicini alla pista aeroportuale quali le gru dei Cantieri Navali e lo stabilimento (oggi) ARCELOR MITTAL di Genova.

- FINITURE ESTERNE RIFLETTENTI -

Il progetto prevede in copertura l'installazione (su pensiline dedicate e in copertura del vano ascensori posto a monte) di pannelli per la produzione di energia da fonti rinnovabili (fotovoltaico) aventi una estensione superficiale complessiva < di 500 mq. e precisamente:

- su pensiline n° 260 pannelli per ~ 1.75 mq./cad. =	Mq.: 455,00~
- su copertura ascensori n° 20 pannelli per ~ 1.75 mq./cad. =	Mq.: 35,00~
	Mq.: 490,00~

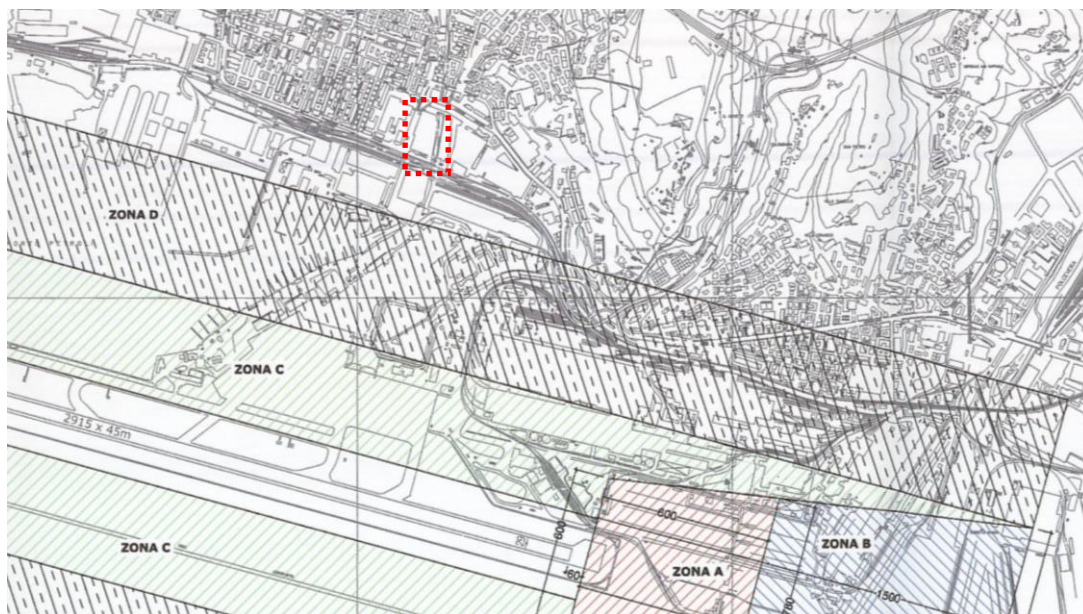
Oltre a questo i pannelli dei quali è prevista l'installazione saranno del tipo a ridotto valore di riflessione. I moduli fotovoltaici (FV) infatti normalmente non producono riflessione o bagliore significativi in quanto sono realizzati con vetro studiato appositamente per aver un effetto "non riflettente". Il vetro solare è studiato infatti per ridurre la luce riflessa permettendo alla luce di passarne attraverso arrivando alle celle per essere convertita in energia elettrica nel modulo medesimo. Oltre a quanto sopra per l'involucro del nuovo manufatto NON è previsto l'impiego di superfici "riflettenti" ma di superfici "trasparenti" e comunque verticali. Anche in questo caso utilizzando elementi a bassa riflessione e prevalentemente "schermati" da elementi in rete metallica e verde naturale.

- LUCI, CIMINIERE, ANTENNE -

Il progetto non prevede l'installazione di:

- Luci pericolose e fuorvianti;
- Ciminiere con emissione di fumi;
- Antenne ed apparati radioelettrici irradianti (indipendentemente dalla loro altezza), che possono creare interferenze con gli apparati di radionavigazione aerea;

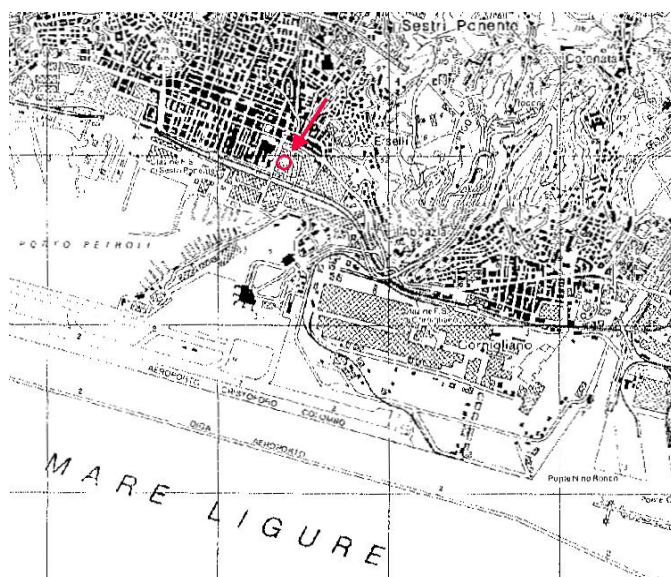
In ultimo, relativamente alla “mappatura” delle Zone di Tutela (A, B, C, D) individuate in cartografia dal PIANO DI RISCHIO, l'area di cui trattasi risulta non interessata da tale tutela ovvero esterna alla zona D.



STRALCIO “MAPPATURA” ZONE DI TUTELA CON AREA DI INTERVENTO

### COORDINATE GEOGRAFICHE

- COORDINATE GEOGRAFICHE ED50 (UTM):  
Nord = 44°25'23.0831" Est = 8°51'14.6797"
- COORDINATE GEOGRAFICHE WGS84 (UTM):  
Nord = 44°25'19.5447" Est = 8°51'10.9637"
- COORDINATE GAUSS-BOAGA (ROMA 40):  
Nord = 4918785.0 Est = 1488329



- STRALCIO C.T.R. - (tavoletta 213-2 Genova) CON UBICAZIONE AREA INTERVENTO -

### CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra argomentato, essendo prevista l'installazione di ~ 490 mq. di "pannelli" sulle pensiline (orizzontali) di copertura dei parcheggi, e l'utilizzo di finiture "opache" e/o non riflettenti (verticali) per l'involucro del fabbricato, si ritiene di aver ottemperato alla prescrizione relativa a: *Manufatti con finiture esterne riflettenti e campi fotovoltaici di estensione non inferiore a 500 mq.;*



STRALCIO "COPERTURA" CON UBICAZIONE PANNELLI FOTOVOLTAICI

STUDIO di ARCHITETTURA  
arch. Fabio NONIS



STUDIO CANEPA ASSOCIATI  
arch. Maurizio Canepa



ESSELUNGA S.P.A.

- PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO SETTORE 1 DEL DISTRETTO 06 "NUOVA SESTRI P. -  
- VERIFICA CON MAPPE DI RISCHIO AEROPORTUALE - E.N.A.C. -