



COMUNE DI GENOVA

PROGRAMMA DI VALORIZZAZIONE “EX MAGAZZINI DEL SALE DI SAMPIERDARENA”

Attività relative al Programma di valorizzazione
ex art. 5, comma 5 del D.Lgs. 85/2010

Aprile 2016

GENOVA
MORE THAN THIS

Direzione Patrimonio, Demanio, Impiantistica Sportiva - Settore Progetti Speciali

Le procedure di federalismo



La procedura del Federalismo Culturale

D. Lgs. 85/2010, art. 5 comma 5: trasferimento ai Comuni a titolo gratuito di Beni Demaniali aventi valore storico sulla base di un Programma di Valorizzazione

Avvio del Programma di Valorizzazione ai fini dell'acquisizione del bene

Attivazione del Tavolo Tecnico Operativo (Soprintendenza e Demanio Statale)

Analisi del bene e del contesto

Elaborazione del Programma di Valorizzazione: specifiche di attuazione, sostenibilità economico-finanziaria e tempi di attuazione del programma

Approvazione del Programma di Valorizzazione da parte del TTO

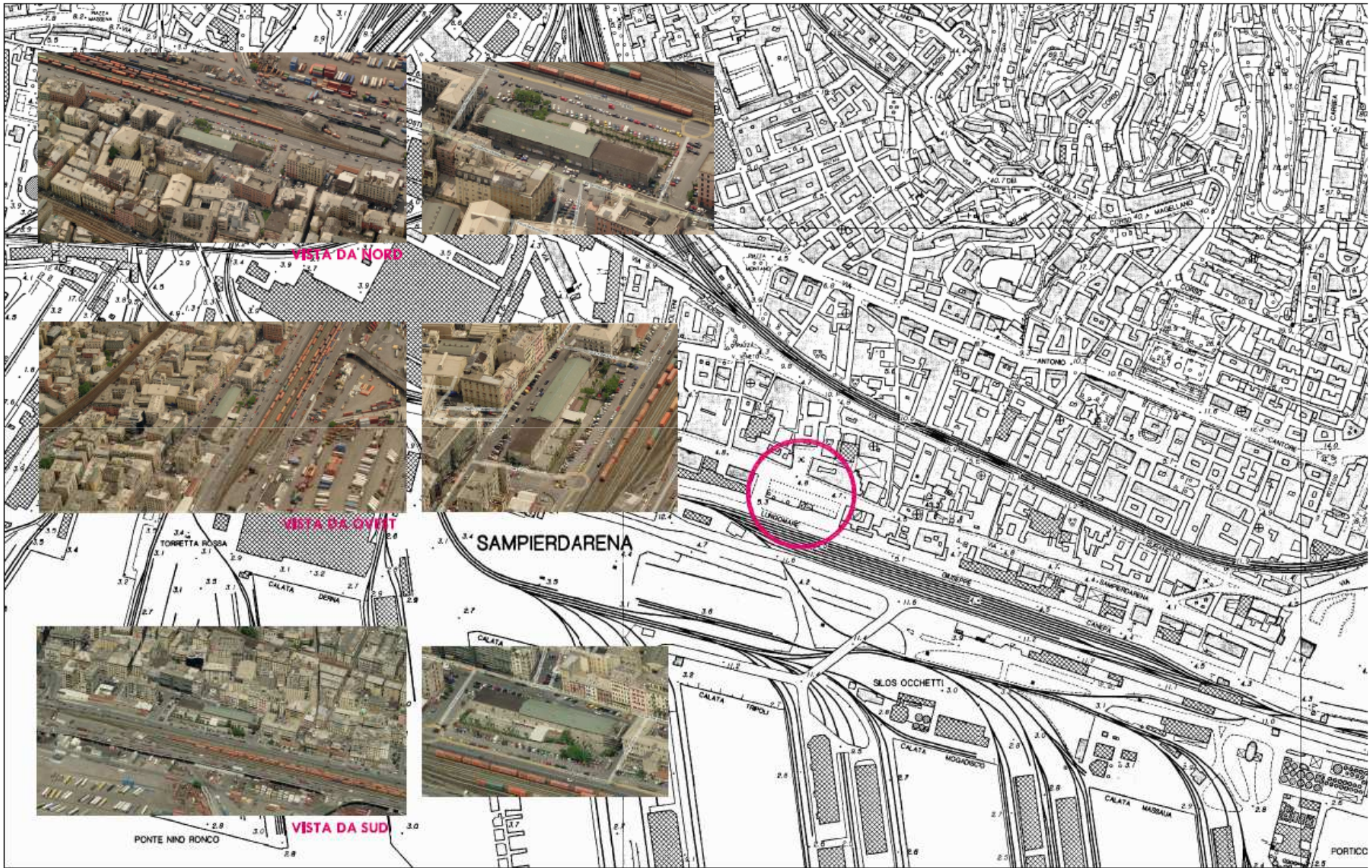
Sottoscrizione dell'Accordo di Valorizzazione da parte di Comune, MIBACT, Agenzia del Demanio

Trasferimento del Bene al Comune

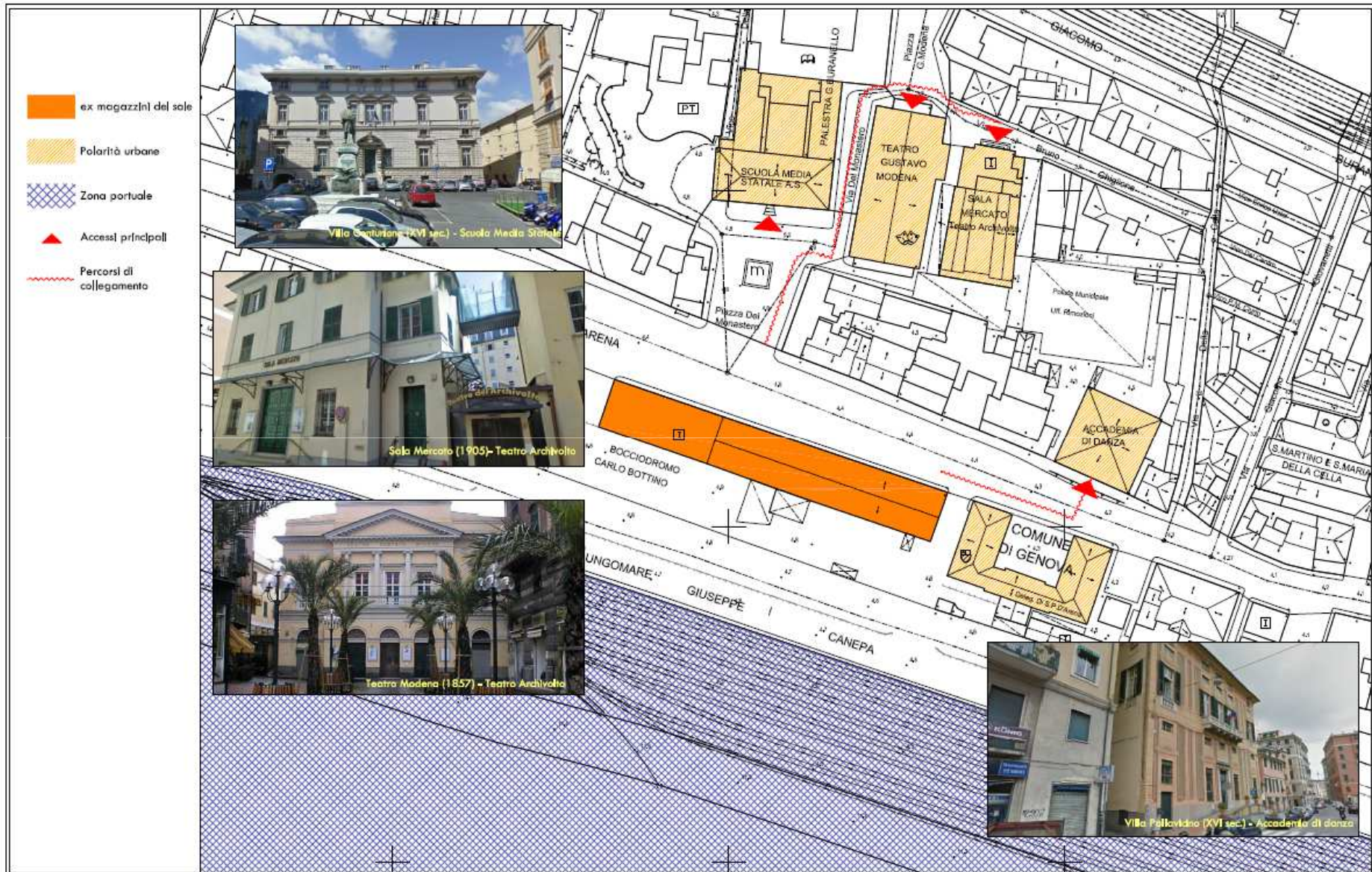
Inquadramento territoriale



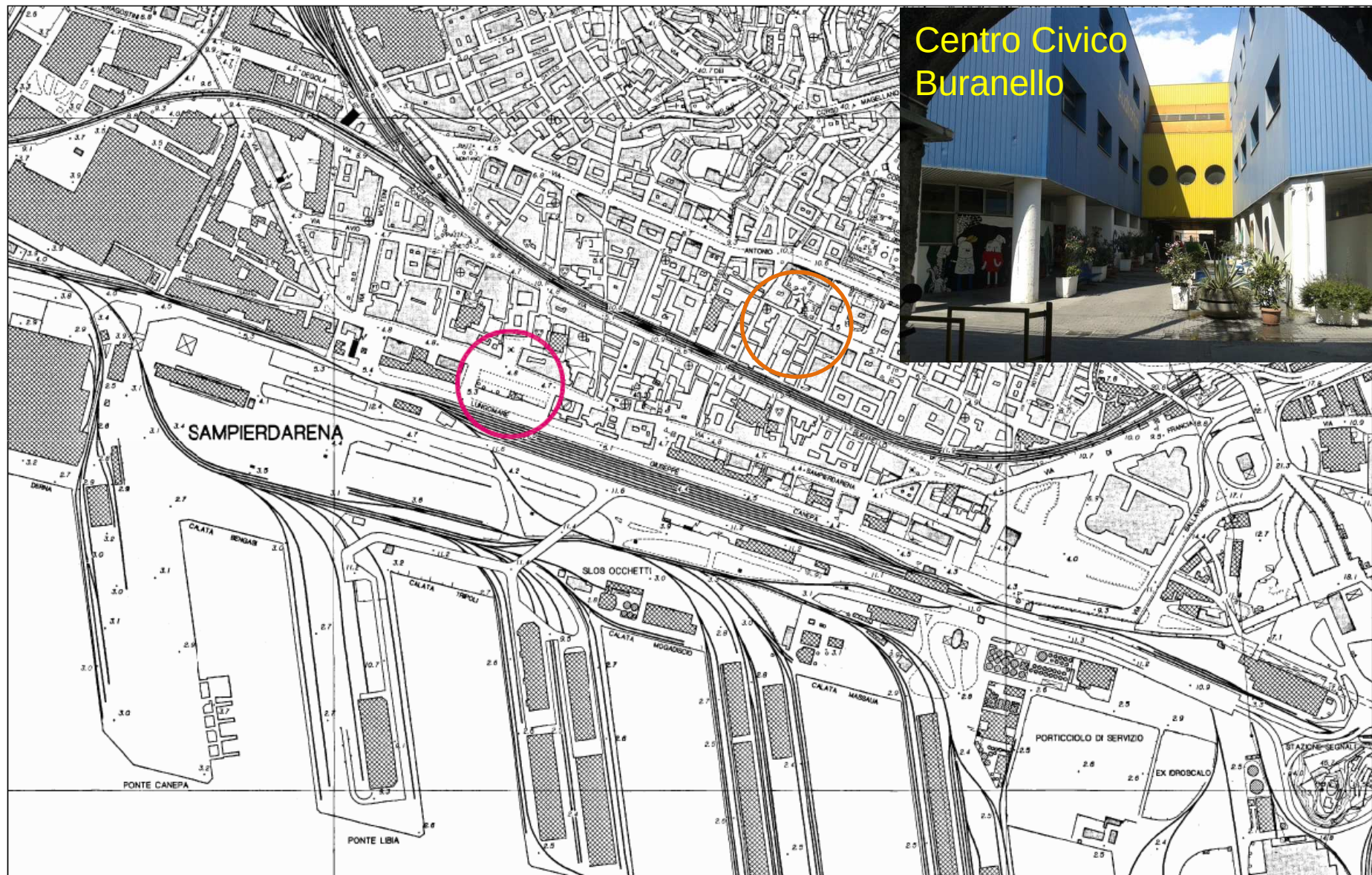
Inquadramento territoriale



Polarità urbane



Polarità urbane



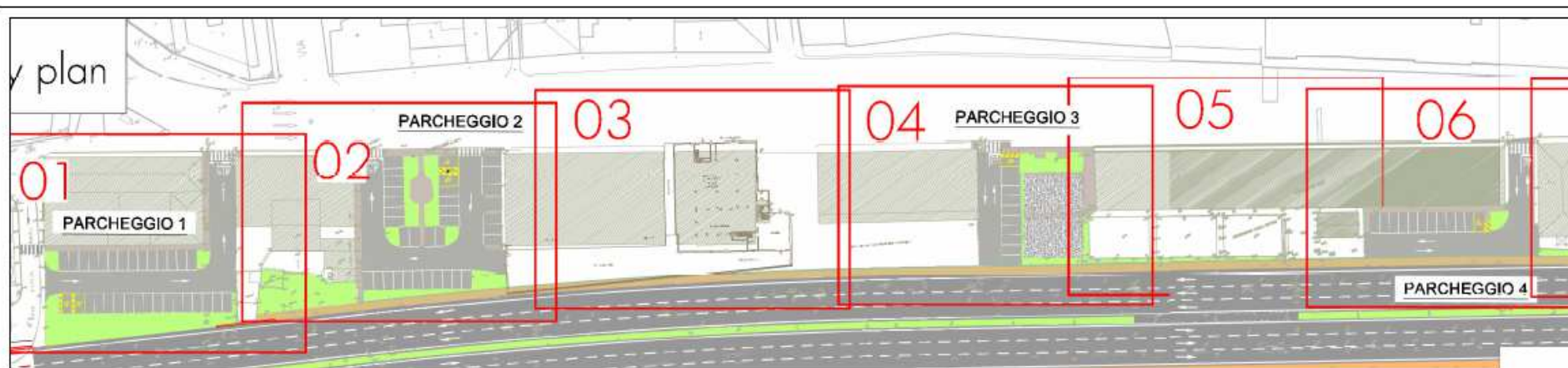
Mobilità e viabilità

- Edificio posto tra due percorrenze molto diverse:
 - *Lungomare Canepa - strada ad alto scorrimento*
 - *Via Sampierdarena - viabilità locale*
- Presenza consistente di spazi esterni suscettibili di essere meglio utilizzati per la mobilità pedonale e la sosta dei veicoli

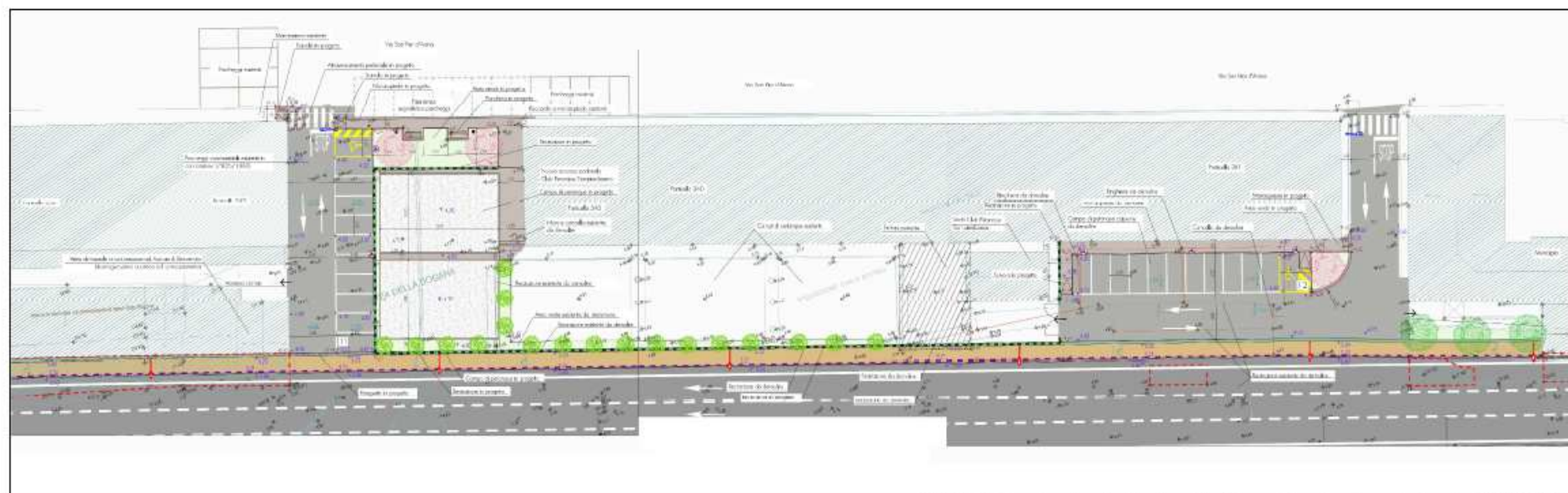
Viabilità, stato attuale



Viabilità, progetto lungomare Canepa



TAV. B 11 Aree Parcheggio - Individuazione dei quadri (key plan) - scala 1:1000



TAV. B 11 Aree Parcheggio - Planimetria di progetto e tracciamento (quadranti 04-05-06)

ANAS - Società per Conigliano s.p.a. - Sviluppo genova **Convenzione del 10 marzo 2008**
 "Raccordi terminali della viabilità Polcevera da ponte Pieragostini a lungomare Canepa" - lotto 1
 PROGETTO ESECUTIVO "Ampliamento di Lungomare Canepa a tre corsie per senso di marcia, nel tratto compreso tra la caserma della Guardia di Finanza Testero ADL C.D. Fiumarone"

TAV. B 11 Aree Parcheggio - Planimetria di progetto e tracciamento

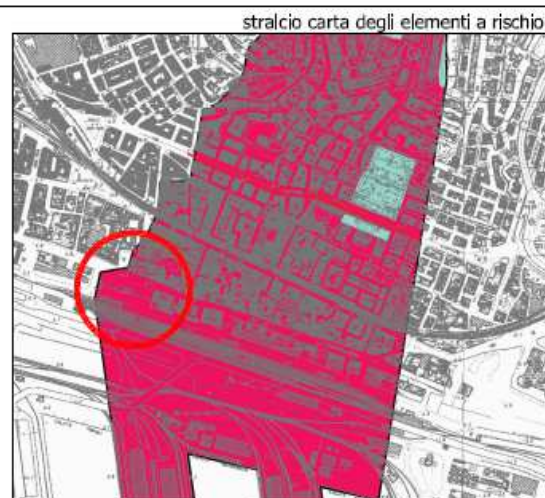
Trasporto pubblico

- In via Sampierdarena passa la linea di bus che collega il quartiere di Sestri Ponente con la Stazione Principe (linea n. 3), nelle parallele più interne (via Buranello e via Cantore) le linee che collegano il centro città con i quartieri a ponente e la Valpocevera (linee n. 18, 20, 7, 9, 1...).
- La stazione ferroviaria di Sampierdarena dista circa 9 minuti a piedi
- La stazione ferroviaria di Via di Francia dista circa 8 minuti a piedi

Contesto socio-economico

- Quartiere popoloso e multietnico
- Attività commerciali diminuite di numero e a prevalente carattere artigianale
- Numerose associazioni culturali e sociali
- Domanda di spazi per lo sport di quartiere

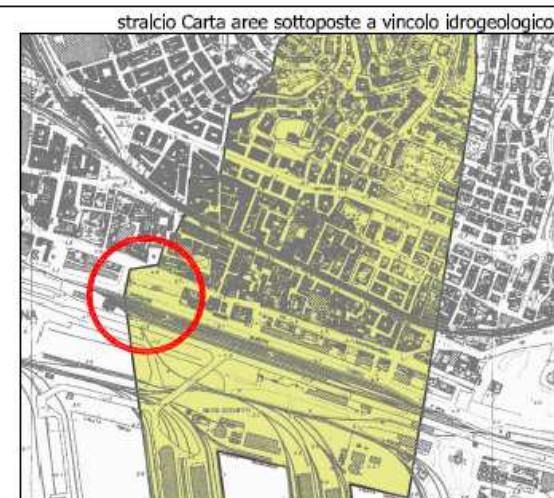
Piano di Bacino



E3 centri urbani, grandi insediamenti industriali e commerciali, beni architettonici storici e artistici



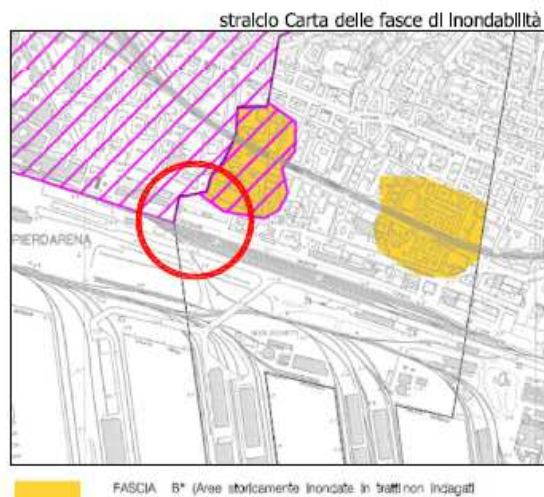
RISCHIO LIEVE O TRASCURABILE R0



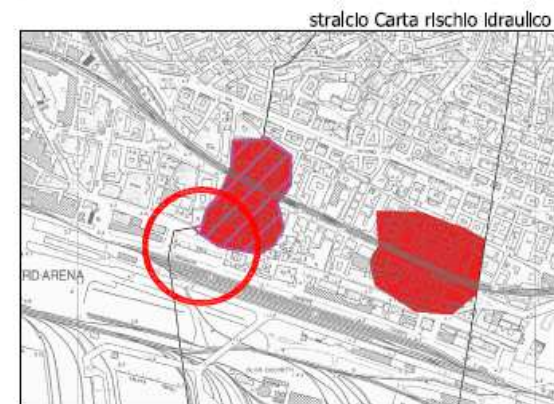
AREE NON SOTTOPOSTE A VINCOLO IDROGEOLOGICO



MOLTO BASSA Pg0 Art. 16, c. 4



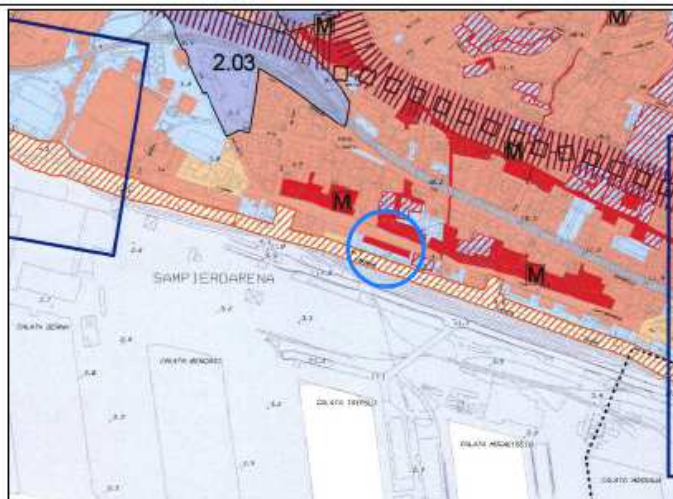
FASCIA B* (Aree storicamente inondate in tratti non indagati o con indagini non sufficienti)
Aree normate anche dai Piani di Bacino Stralcio ai sensi della L. 183/89 (Vale la norma più restrittiva)



RISCHIO MOLTO ELEVATO R4
AREE NORMATE ANCHE DAI PIANI DI BACINO STRALCIO AI SENSI DELLA LEGGE N. 183/89 (vale la norma più restrittiva)

Strumenti urbanistici

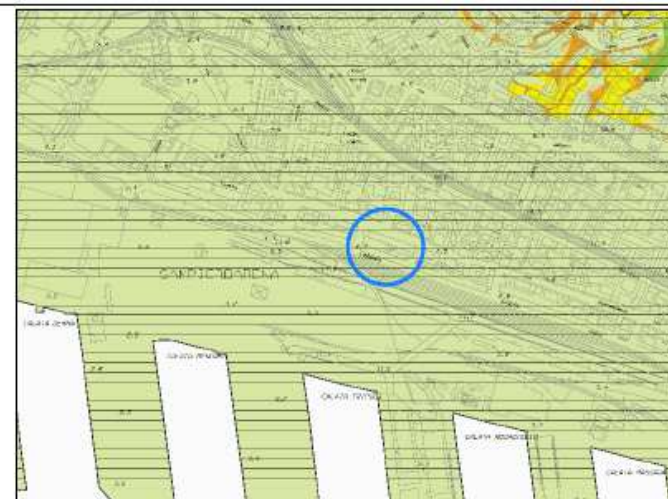
PUC



Aspetto Urbanistico - estratto cartografia Municipio Centro Ovest

L'edificio del magazzino del sale è nell'ambito AC-US (ambito di conservazione dell'impianto storico urbano) e le aree libere circostanti sono servizi pubblici territoriali e di quartiere e parcheggi pubblici. Relativamente a lungomare Canepa è prevista la realizzazione del collegamento viario a raso, fra la sopraelevata e la viabilità della val Pocevera

ZG



Zonizzazione Geologica del territorio - estratto cartografia Municipio Centro Ovest



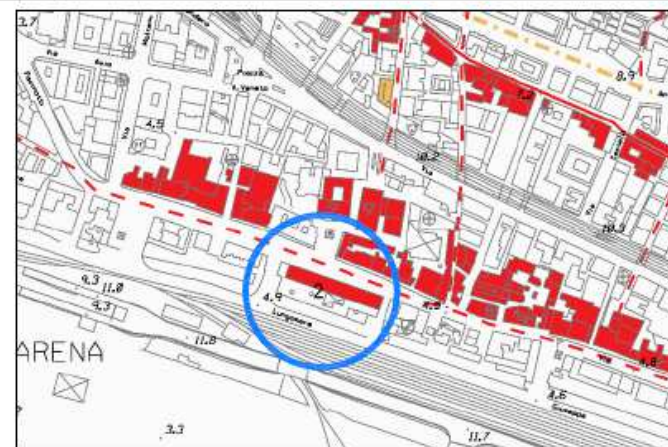
Vincoli



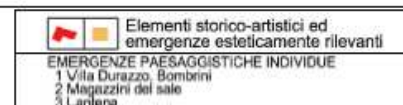
Vincoli Geomorfologici ed Idraulici - estratto cartografia Municipio Centro Ovest



LPP



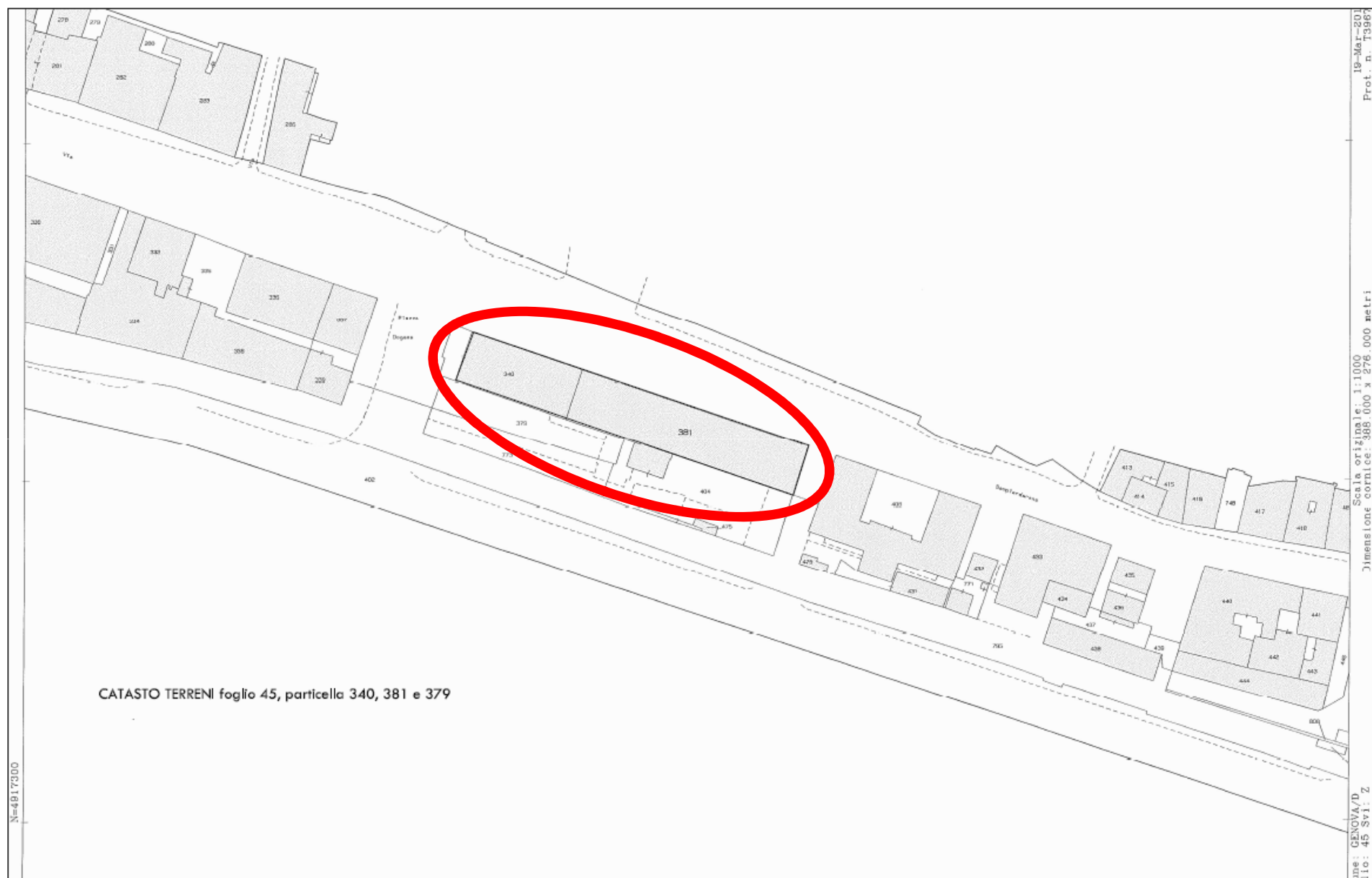
Livello paesaggistico puntuale - estratto tav. 37, scala 1:5000



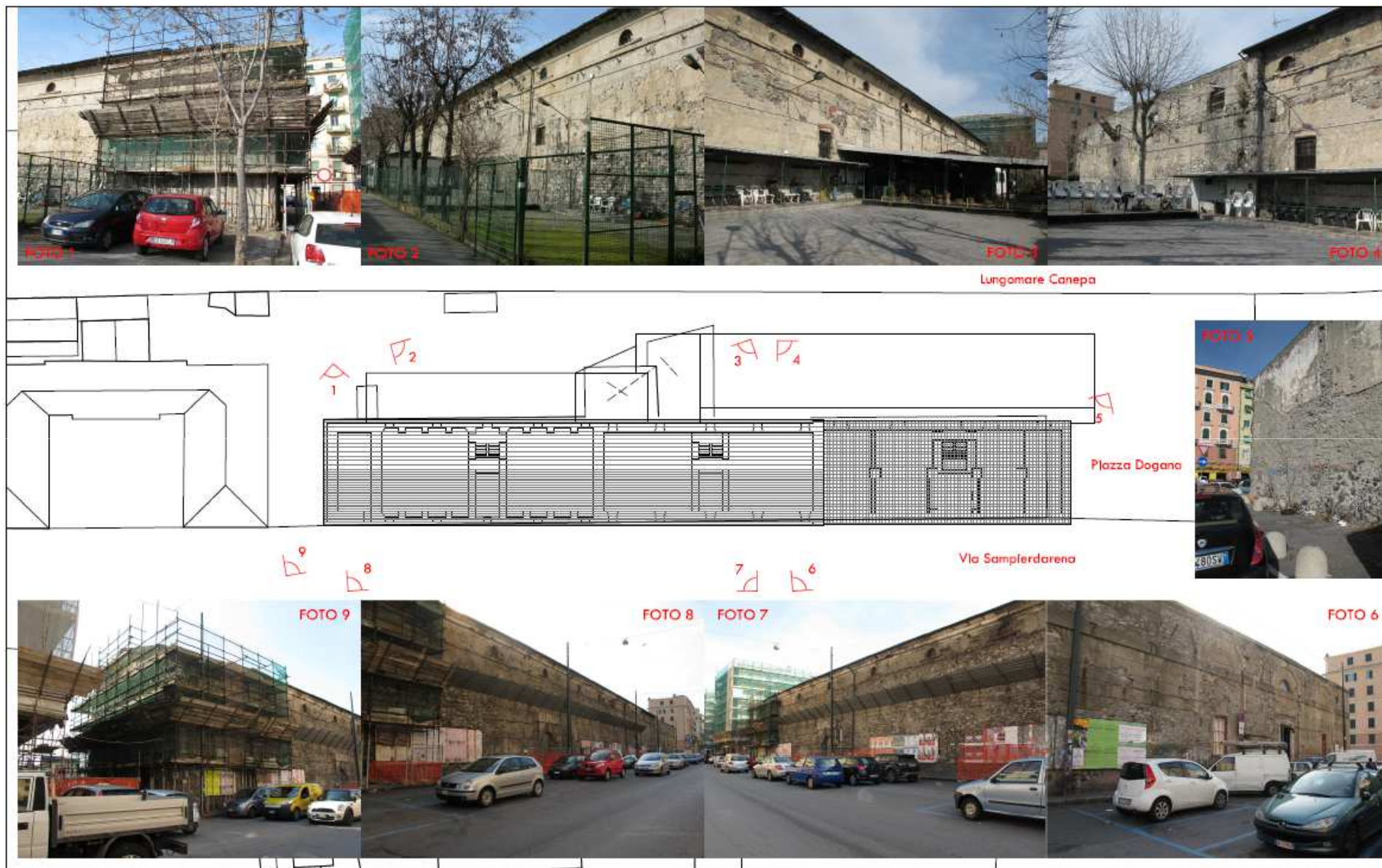
Descrizione del bene

- costruito a metà dell'Ottocento per essere adibito a deposito del sale.
- dimensioni approssimative 110 m x 15.5m, altezza circa 9,60 m
- due corpi di fabbrica, uno sul lato est, con tetto a due falde e uno sul lato ovest con tetto piano.

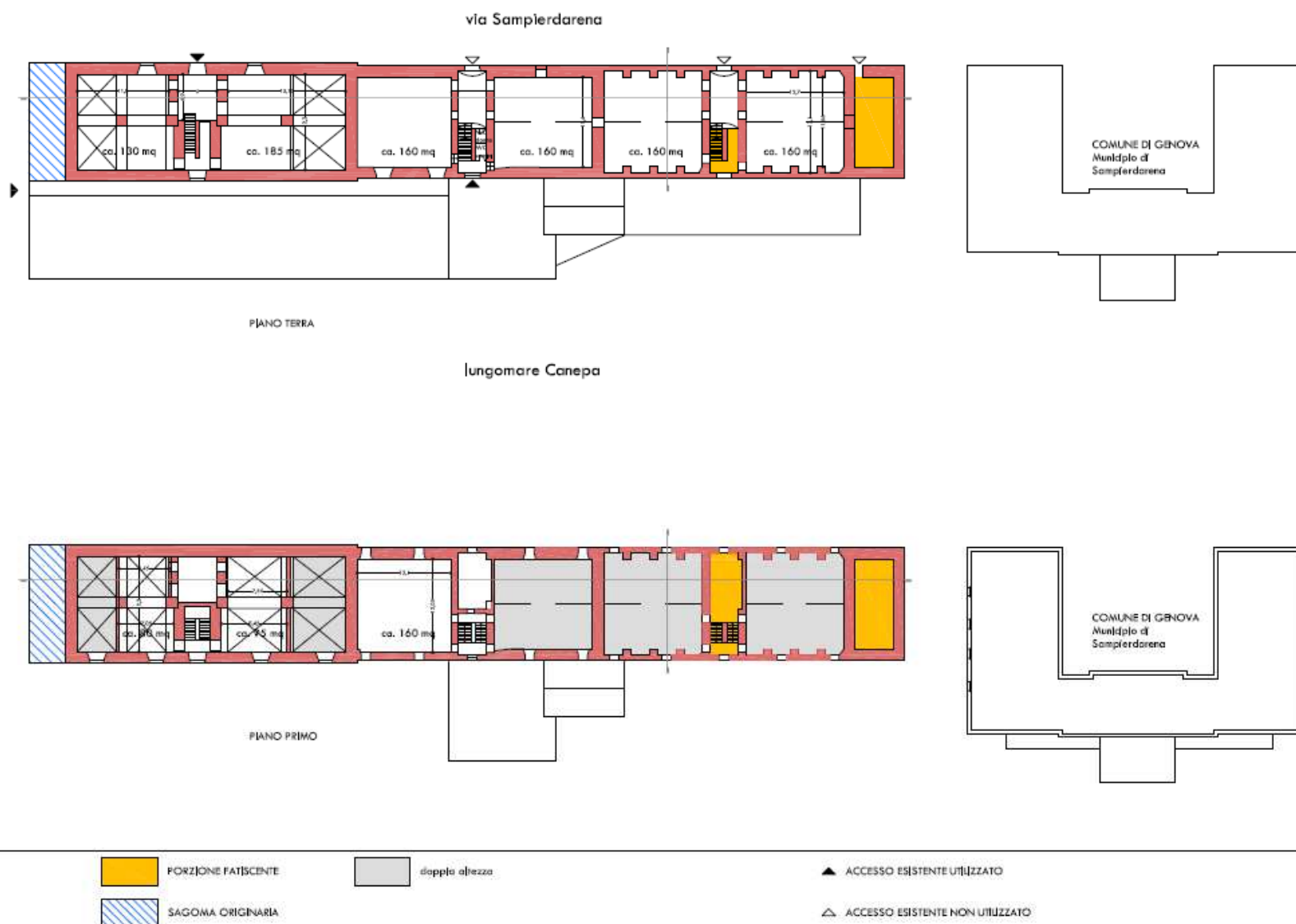
Catasto Terreni



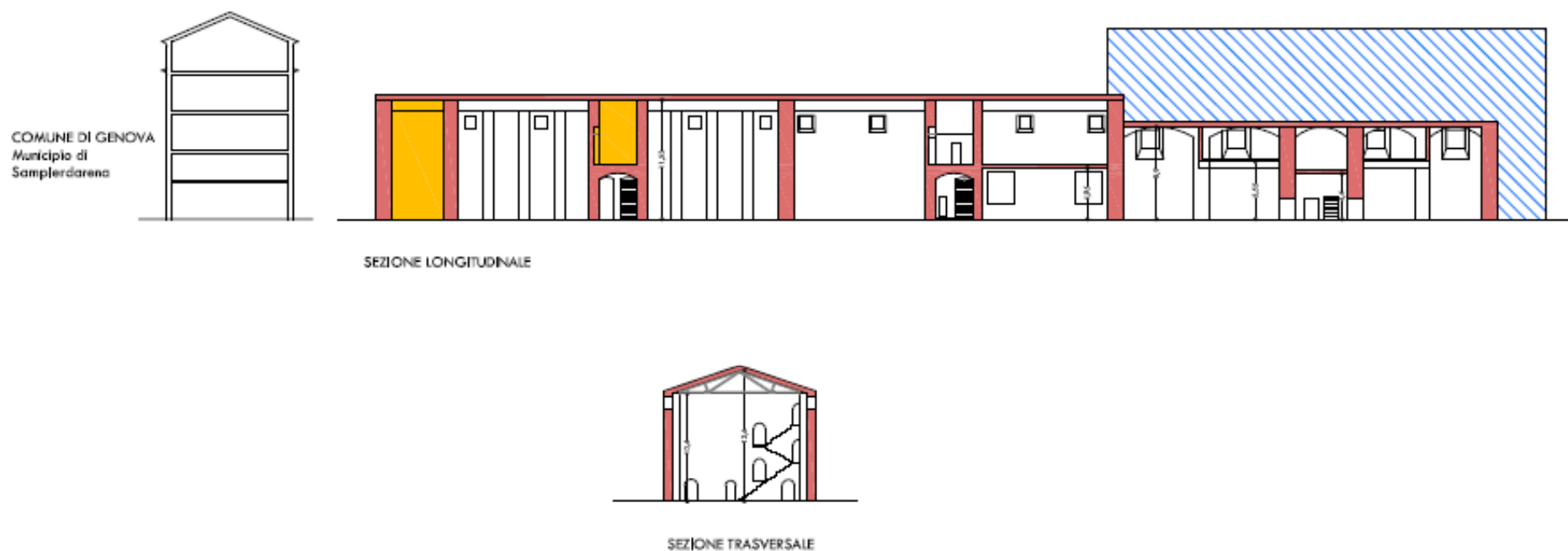
Stato attuale



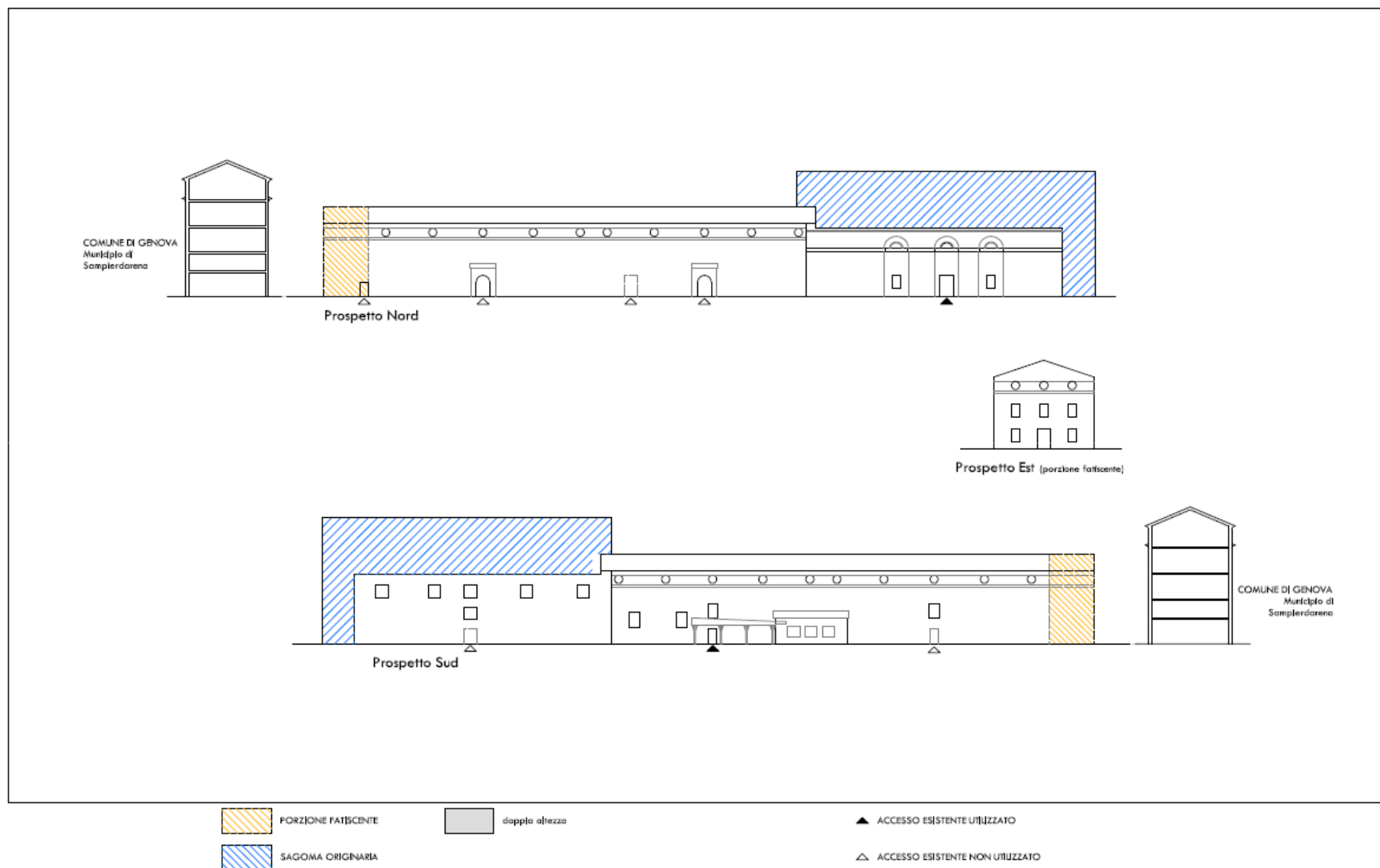
Stato attuale (planimetrie)



Stato attuale (sezioni)



Stato attuale (prospetti)



Obiettivi e contenuti del Programma di Valorizzazione

Conferma e rafforzamento della connotazione di “grande contenitore” di attività con finalità principalmente sociali

- servizi pubblici gestiti dal Municipio
- servizi di quartiere affidati in gestione a soggetti privati individuati nel rispetto delle vigenti normative.

Azioni previste dal Programma di Valorizzazione

- **Progetto di restauro** (strutture, prospetti, impianti, finiture)
- **Progetto di redistribuzione degli spazi:**
 - Corpo est funzioni pubbliche e sportive
 - Corpo a ovest funzioni culturali e sociali

Azioni previste dal Programma di Valorizzazione

- **Progetto di adeguamento** funzionale e tecnologico
 - Miglioramento uscite di sicurezza
 - Recupero e messa a norma dei vani scala
 - Razionalizzazione dei servizi interni
 - Messa a norma delle dotazioni impiantistiche
 - Abbattimento barriere architettoniche
- **Progetto di valorizzazione** dell'area esterna
 - Riorganizzazione dei campi da gioco all'aperto
 - Miglioramento delle caratteristiche tecniche dell'accessibilità

Strategie di Valorizzazione

Programma di attività che incentivi la frequentazione degli spazi

Percorso partecipativo tra Pubblica Amministrazione, portatori di interesse e cittadinanza (incontri, workshop, ecc.)



Progetti di attività e di uso degli spazi

Strategie di Valorizzazione

Programma di attività che incentivi la frequentazione degli spazi

- **Progetto culturale**: coniugare gli aspetti di tutela e conservazione dell'immobile con aspetti di fruibilità collettiva (anche mediante convenzionamento con reti associative operanti nei campi culturali, sociali, sportivi e ricreativi)

Strategie di Valorizzazione

Programma di attività che incentivi la frequentazione degli spazi

- **Piani strategici**: il PdV innesca un processo di riqualificazione dell'intero ambito di contesto, interessato da altre realtà culturali, sociali e di servizio (es.: teatro Modena, sede Municipale, ville storiche, centro civico Buranello...) nell'ottica di realizzare una rete di polarità riqualificate in grado di contribuire alla valorizzazione del contesto urbano sotto i diversi aspetti (tessuto abitativo, commerciale, artigianale, ecc.)

Strategie di Valorizzazione

Programma di attività che incentivi la frequentazione degli spazi

- **Impatto sul bene e sul territorio:** recupero volto alla salvaguardia e conservazione delle strutture edilizie con positive ricadute sulle aree esterne pedonali e viarie del quartiere

Il Programma di Valorizzazione

Stima dei costi

FASI	Importo Lavori euro	IVA sui lavori (10%) euro	Imprevisti (10%) euro	Spese tecniche (23%) euro	TOTALE euro
Fase 0 – messa in sicurezza e adeguamento preliminare	184.213,20	18.421,32	18.421,32	42.369,03	263.424,87
Fase I - recupero bene	1.451.847,20	145.184,72	145.184,72	333.924,86	2.076.141,5
Fase II - nuovi spazi	578.160,00	57.816,00	57.816,00	132.976,80	826.768,80
Fase III - sistemazioni esterne	150.000,00	15.000,00	15.000,00	34.500,00	214.500,00
TOTALE LAVORI	2.364.220,40	236.422,04	236.422,04	543.770,69	3.380.835,17
Fase IV - riqualificazione contesto	800.000,00	80.000,00	80.000,00	184.000,00	1.144.000,00

Il Programma di Valorizzazione

Modalità di attuazione:

- finanziamenti pubblici
- partecipazione a bandi europei/nazionali per reperimento fondi
- attuazione per fasi, utile per organizzare la ricerca e l'impiego di fonti di finanziamenti e consentire nel contempo **usi, anche temporanei**, compatibili con la programmazione delle attività **che gradualmente** si andranno a consolidare

Il Programma di Valorizzazione

Fasi di intervento

FASI di intervento	Avvio	Conclusione
Fase 0 – messa in sicurezza e adeguamento preliminare	2015	2016
Fase I - recupero bene	2017	2021
Fase II - nuovi spazi	2021	2024
Fase III - sistemazioni esterne	2022	2025



COMUNE DI GENOVA

Grazie per l'attenzione



**Direzione Patrimonio, Demanio e Impiantistica Sportiva
Settore Progetti Speciali**