DEGOLA - PACINOTTI - PIAZZA MONTANO
MUNICIPIO II CENTRO OVEST

TIPOLOGIA DI DISTRETTO

Distretto di Trasformazione urbana

OBIETTIVO DELLA TRASFORMAZIONE

Riconversione di aree prevalentemente destinate a funzioni produttive dismesse o a bassa intensità di utilizzo. La concertazione tra i soggetti pubblici e privati coinvolti, sulla base dell'articolazione nei differenti settori che compongono il Distretto, deve affrontare: 1) la riqualificazione delle aree e degli immobili compresi tra Via Degola e la linea ferroviaria Genova Ventimiglia, per l'inserimento di funzioni urbane e parcheggi pubblici anche a carattere intermodale per l'interscambio con il trasporto ferroviario; 2) la riqualificazione ambientale della polarità costituita dalla Stazione Ferroviaria di Sampierdarena attraverso la realizzazione di un nuovo complesso comprendente l'edificio destinato a stazione ferroviaria, un edificio direzionale ed un parcheggio pubblico in struttura anche per l'interscambio con il trasporto ferroviario, eventualmente da integrarsi con quello previsto lungo Via Degola; 3) la riconversione del complesso edilizio ex ENEL compreso tra Via Pacinotti, Via Dondero e Via Salucci ai fini della costituzione di un nuovo insediamento residenziale integrato con attività direzionali, servizi pubblici e funzioni urbane compatibili

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti e nuova costruzione, con possibilità di conservazione e ristrutturazione di parti dell'edificato che non confliggano con l'obiettivo della trasformazione

SUPERFICIE TERRITORIALE

mq 52.000 ca.

SUPERFICIE MASSIMA REALIZZABILE

Settore 1	I.U.I.	1,40 mq/mq comprensivo della S.A. esistente
Settore 2		2,00 mq/mq comprensivo della S.A. esistente
Settore 1	I.M.D.	2,0 mq/mq comprensivo della S.A. esistente

FUNZIONI AMMESSE

Settore 1	Principali	Infrastrutture ferroviarie e Parcheggi pubblici di livello urbano (intermodale), Direzionale, Residenza limitata al mantenimento dell'esistente.
	Complementari	Connettivo urbano, Esercizi di vicinato.
Settore 2	Principali	Direzionale, Residenza, Parcheggi privati.
	Complementari	Strutture ricettive alberghiere, Servizi privati, Medie strutture di vendita non alimentari, Connettivo urbano, Esercizi di vicinato.

VALORI IMMOBILIARI

Tipologia immobile	Valore di mercato	Valore locazione
Residenza	3.300	8,8
Box	3.100	13,9
Negozi	3.800	17,4
Uffici	2.100	9,3

DOTAZIONE OBBLIGATORIA DI SERVIZI E INFRASTRUTTURE

Settore 1	Formazione di cortina alberata lungo Via Degola e lungo la linea ferroviaria Genova - Ventimiglia
Settore 2	Realizzazione di una piazza e giardino di collegamento con il tessuto urbano di Sampierdarena; allargamento di Via Salucci con inserimento di alberature. Realizzazione di parcheggio pubblico di livello urbano intermodale in Via Degola, con sistemazione a spazi di uso pubblico a verde sulla copertura

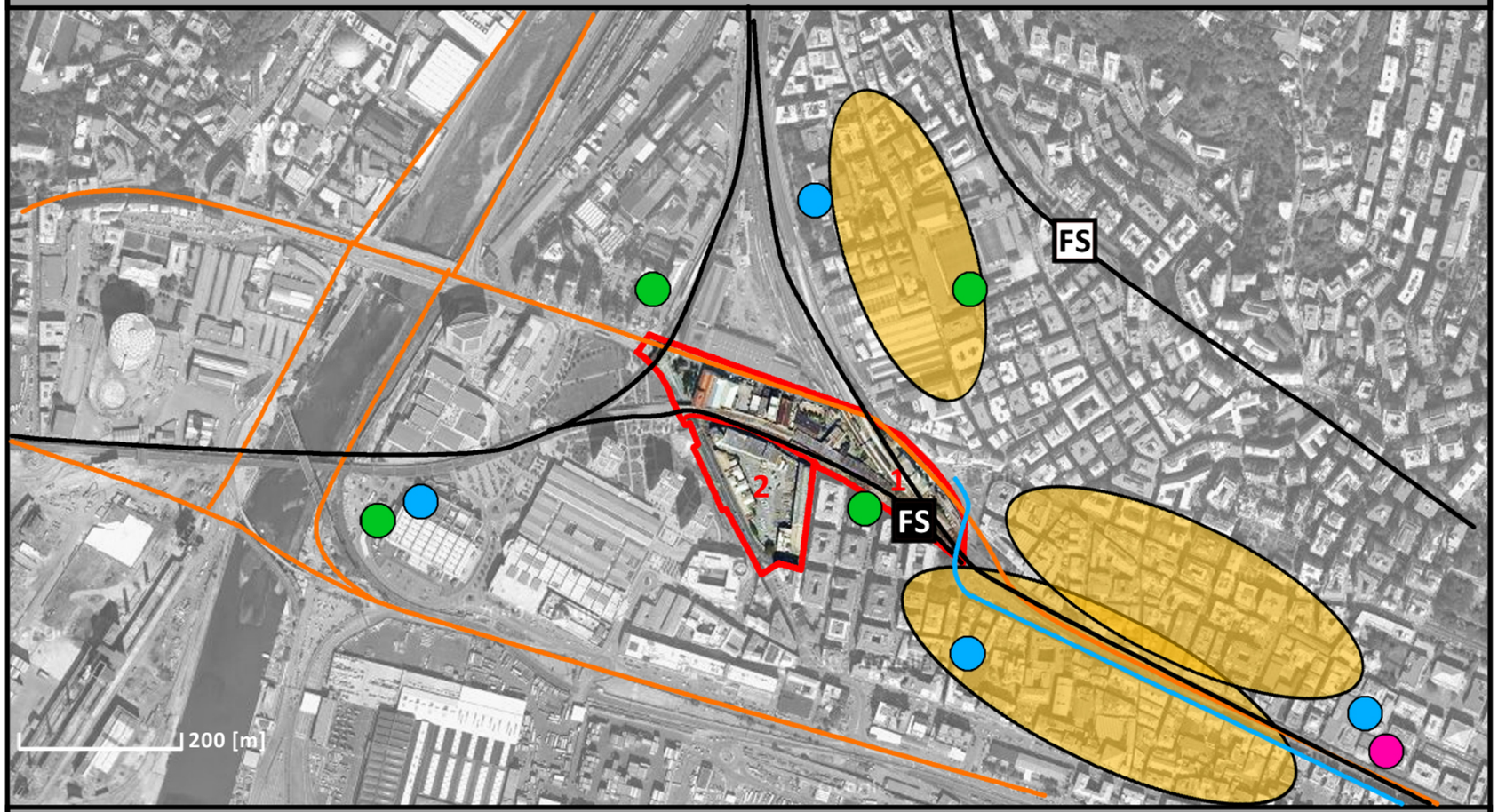
PRESTAZIONI AMBIENTALI RICHIESTE

Dotazione di spazi verdi alberati. La realizzazione di spazi verdi naturali deve determinare la riduzione delle superfici impermeabilizzate.

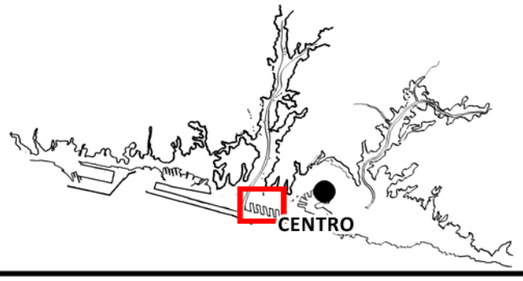
OBBLIGHI PAESISTICI PUNTUALI
La trasformazione deve assicurare la diffusa presenza di spazi pubblici pedonali sistemati prevalentemente a verde e con alberature di alto fusto
INTERVENTI CORRELATI
Nodo Ferroviario, Progetto Centostazioni, Sopraelevata Portuale; Strada urbana di scorrimento; Nodo di San Benigno
POSSIBILI MODIFICHE
Modifiche al perimetro con motivate aggregazioni o esclusione di aree e immobili, in particolare l'inclusione di Piazza Montano per la sua riqualificazione
SOGGETTI COINVOLTI
COMUNE DI GENOVA, RFI, CENTOSTAZIONI SPA, PROVINCIA DI GENOVA; ENEL; MUNICIPIO II CENTRO OVEST
NOTE
L'area è centrale nell'abitato di Sampierdarena con una buona accessibilità assicurata dall'attestamento del trasporto pubblico in sede protetta in Piazza Montano e dalla vicinanza all'uscita dell'autostrada. Uno sviluppo residenziale può avvalersi anche della vicinanza della nuova zona commerciale e per il tempo libero di Fiumara. La realizzazione di terziario, favorita dalla buona accessibilità, va comunque valutata, come per tutte le piazze immobiliari, in base alla effettiva domanda potenziale di spazi per uffici.

DEGOLA - PACINOTTI - PIAZZA MONTANO - MUNICIPIO II CENTRO OVEST

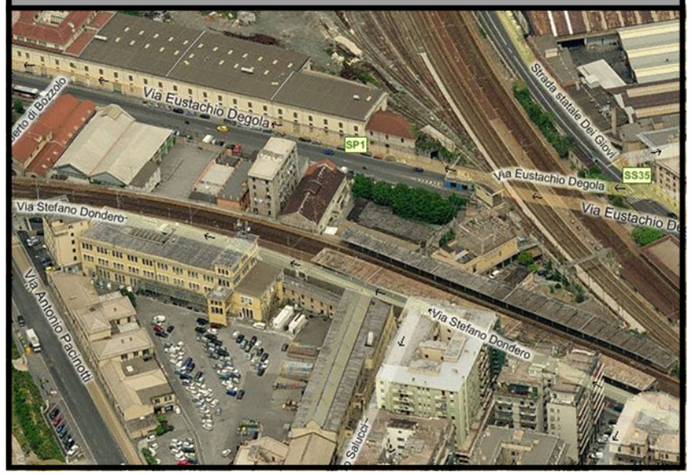
L'AREA



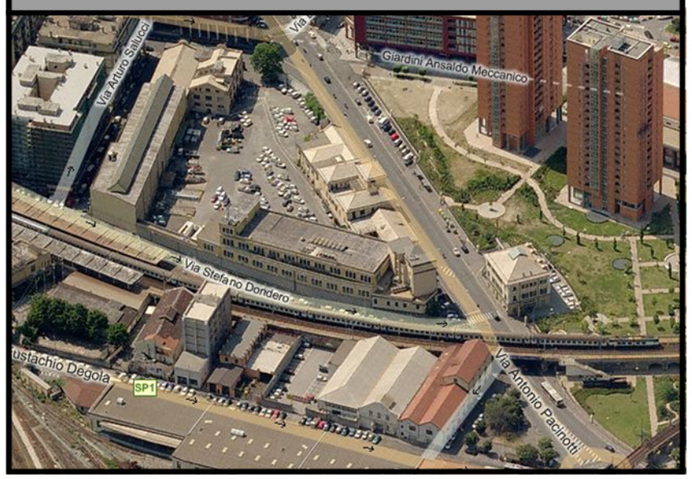
LOCALIZZAZIONE



VISTA NORD



VISTA SUD



LEGENDA

- AREA
- n° COMPARTI

MOBILITA'

- VIABILITA' AUTOSTRADALE
- A CASELLO AUTOSTRADALE
- VIABILITA' URBANA DI SCORRIMENTO ESISTENTE E DI PREVISIONE

ACCESSIBILITA'

- M FERMATA METRO ESISTENTE
- M FERMATA METRO DI PREVISIONE
- LINEA FERROVIARIA
- FS FERMATA ESISTENTE
- FS FERMATA NUOVE E DA INTESE
- FS FERMATA NUOVA PROPOSTA E/O ALTERNATIVA
- TPL IN SEDE PROTETTA ESISTENTE E DI PREVISIONE
- NAVEBUS ESISTENTE E DI PREVISIONE

SERVIZI

- OSPEDALI
- C.I.V. (CENTRO INTEGRATO DI VIA)
- TEATRI
- SPAZI ESPOSITIVI
- STUDIO E FORMAZIONE
- BIBLIOTECHE
- IMPIANTI SPORTIVI PUBBLICI
- ATTREZZATURE BALNEARI E SPIAGGE