

ACCORDO DI PROGRAMMA

che si stipula, ai sensi dell'art. 58 della l.r. 36/97 e ss.mm.ii, fra la Regione Liguria, Comune di Genova, Azienda Sanitaria Locale n. 3 Genovese e Azienda Regionale Territoriale per l'Edilizia della Provincia di Genova per la riqualificazione urbana dell'area ex Ospedale Psichiatrico di Quarto a Genova in via G. Maggio 6 mediante approvazione dell'inerente variante urbanistica al vigente PUC con l'inserimento di Ambito Speciale di riqualificazione urbana nel Municipio IX Levante e contestuale modifica al progetto preliminare di PUC adottato con l'inserimento di una specifica norma speciale

L'anno 2013 il giorno ventinove del mese di novembre in Genova, presso la sede della Regione Liguria,

tra

la Regione Liguria, (di seguito individuata come Regione) in persona del Presidente pro tempore Ing. Claudio Burlando

l'Azienda Sanitaria Locale n. 3 "Genovese" (di seguito individuata come ASL) in persona del Direttore Generale pro tempore Dott. Corrado Bedogni

l'Azienda Regionale Territoriale per l'Edilizia della provincia di Genova (di seguito individuata come ARTE) in persona dell'Amministratore Unico pro tempore Prof. Ing. Vladimiro Augusti

il Comune di Genova, (di seguito individuato come Comune) in persona del Sindaco pro tempore Prof. Marco Doria

PREMESSO che la Regione:

- a) con legge regionale n. 22 del 24 dicembre 2010, al fine di reperire risorse aggiuntive da destinare al ripiano dei disavanzi od al

finanziamento di programmi di investimento approvati dalla Regione stessa, ha istituito un fondo da alimentare con gli introiti della vendita del patrimonio immobiliare delle Aziende Sanitarie e degli Enti equiparati, non impiegato in via diretta per lo svolgimento delle attività istituzionali;

b) con deliberazione della Giunta n. 682 del 17 giugno 2011, avente ad oggetto "Attuazione del capo III della legge finanziaria regionale n. 22/2010 - in materia di patrimonio", ha:

- approvato l'elenco dei beni immobili di proprietà delle Aziende sanitarie e degli Enti equiparati per i quali le Aziende stesse, ai sensi dell'art. 22 della l.r. n. 22/2010 hanno programmato l'alienazione, previa eventuale dismissione e/o valorizzazione;
- rinviato a successivo provvedimento la definizione dettagliata delle modalità attuative di detto art. 22 della l.r. n. 22/2010, sulla base di una valutazione adeguata del portafoglio complessivo dei suddetti immobili;

c) con procura speciale, a rogito Notaio Federico Cattanei, repertorio n. 15144, raccolta n. 6670 del 25 novembre 2011, otteneva mandato a procedere alla vendita diretta ad A.R.T.E. dei predetti immobili e ad espletare le relative attività connesse;

d) con l.r. n. 37 del 27 dicembre 2011 ha approvato le "Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale della Regione Liguria - Legge finanziaria 2012" che all'art. 29 detta le "Procedure per l'approvazione dei programmi per l'alienazione e la valorizzazione di immobili non strumentali di proprietà della

Regione, degli Enti appartenenti al settore regionale allargato e degli Enti strumentali, delle Provincie e dei Comuni, per il mutamento delle destinazioni d'uso";

e) con deliberazione della Giunta n. 1712 del 29 dicembre 2011, in attuazione del sopra citato art. 22 della l.r. n.22/2010ha:

- approvato l'alienazione ad A.R.T.E. dei beni immobili di cui alla citata DGR n. 682/2011, inserendo altresì nell'operazione, al fine di incrementare il portafoglio immobiliare, una serie di beni immobili di proprietà regionale già inseriti nei Piani delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari dei beni immobili della Regione redatti ai sensi e per gli effetti dell'art. 58 del DL. N.112/2008, convertito con L. n. 133/2008, relativi agli anni 2009, 2010, 2011 e 2012 per un importo complessivo di Euro 76.183.558,72, di cui Euro 15.158.701,63 relativi a beni di proprietà regionale;
- rinviato a successivi provvedimenti le disposizioni inerenti l'operazione di valorizzazione realizzate anche ai sensi degli artt. 22 e 23 della l.r. n. 22/2010 e dell'art. 29 della l.r. n. 37/2011 dei beni oggetto della vendita ad A.R.T.E., dando mandato al Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica di concerto con la Direzione Centrale Risorse Strumentali, Finanziarie e Controlli per il tramite del Settore Amministrazione Generale, di predisporre uno schema di programma inerente l'operazione di valorizzazione di che trattasi da sottoporre alla Giunta regionale;

- f) con deliberazione di Giunta n. 24 del 18 settembre 2012 ha sottoposto al parere delle competenti commissioni consiliari l'approvazione del sesto stralcio del programma delle alienazioni e valorizzazioni secondo gli schemi di proposta di variante urbanistica relativi ai due complessi immobiliari oggetto di valorizzazione ai sensi delle norme innanzi citati inclusi in comune di Genova, cioè:
- (i) complesso immobiliare sito in Genova Quarto denominato "ex Ospedale Psichiatrico";
 - (ii) complesso immobiliare in Genova Pegli denominato "ex Ospedale Martinez";
- g) a seguito delle richieste, formalizzate dal Comune , scaturite dalle discussioni svolte in numerose sedi istituzionali, ha recepito le istanze e ha approvato la deliberazione n. 1263 del 26 ottobre 2012 finalizzata all'individuazione delle funzioni sanitarie da garantire nell'ambito del compendio di Genova Quarto, rappresentate "dall'assistenza ai malati psichiatrici, ai disabili e all'assistenza territoriale (casa della salute) e, nel caso di disponibilità di spazi adeguati, ai malati di Alzheimer".

PREMESSO che l'ASL:

- h) ha preso atto che la Legge Finanziaria 1995 - Misure di razionalizzazione della finanza pubblica -, nel disporre all'articolo 3 comma 5 la definitiva chiusura degli Ospedali Psichiatrici entro il 31 dicembre 1996, dispone che i beni mobili ed immobili degli Ospedali

Psichiatrici dismessi, che non possono essere utilizzati per le altre attività di carattere sanitario, sono destinati dall'Unità sanitaria locale competente alla produzione di reddito, attraverso la vendita, anche parziale, degli stessi con diritto di prelazione per gli Enti pubblici o la locazione. I redditi prodotti sono utilizzati per l'attuazione di quanto previsto dal progetto-obiettivo "Tutela della salute mentale 1994-1996";

- i) era proprietaria, nell'ambito del complesso immobiliare dell'ex Ospedale Psichiatrico, della porzione immobiliare corrispondente ai padiglioni storici individuati dai numeri da 1 a 24 oltre alle superfici a giardino esterne;
- j) è altresì proprietaria della Palazzina a servizi di circa 5000 mq. di S.A. e di un vasto appezzamento di terreno posto a nord ovest del complesso immobiliare;
- k) con deliberazione n. 51 del 20 gennaio 2011 approvava gli elenchi degli immobili oggetto di cartolarizzazione ai sensi degli articoli 22 e 23 della legge regionale n. 22 del 24 dicembre 2010;
- l) a seguito di richiesta della Regione con deliberazione n. 1265 del 22 novembre 2011 l'ASL, proprietaria degli immobili:
 - approvava l'elenco dei beni immobili per i quali veniva richiesta alla Regione stessa l'autorizzazione all'alienazione; detti beni venivano cancellati dall'elenco del patrimonio indisponibile aziendale e iscritti nel patrimonio disponibile;
 - veniva conferito alla Regione mandato ad accollarsi gli incombeni connessi alle procedure di vendita degli stessi;

- veniva definito un piano di dismissione degli immobili, di quelli ricompresi nel suddetto elenco, ancora occupati e compatibili con il piano di riassetto delle strutture sanitarie in corso;
- m) con la medesima deliberazione 1265 del 22 novembre 2011 ha approvato l'elenco degli immobili per i quali è stato previsto un programma di dismissione tale da consentire la loro integrale liberazione entro una data determinata;
- n) che nell'elenco di cui al precedente punto m) delle presenti premesse è ricompresa l'intera area di Genova Quarto via G. Maggio 6 (ex Ospedale Psichiatrico di Quarto) per la quale il cronoprogramma di dismissione prevedeva la liberazione entro il 2014;
- o) con deliberazione n. 1429 del 28 dicembre 2011, a parziale modifica della deliberazione n. 1265 del 22.11.2011 è stata chiesta l'autorizzazione alla Regione ad escludere dalla vendita di cui alla procura speciale, repertorio n. 15144 , raccolta n. 6670 del 25.11.2011 a rogito Notaio Federico Cattanei, la vendita di quota parte degli immobili di circa 4779 mq. lordi coperti e di cui alla porzione 6 del mappale 32 sub 3), occupata dai padiglioni 7, 8 e 10, già oggetto di vendita ad A.R.T.E. con l'atto di cui infra, e di reinserirla nel patrimonio indisponibile aziendale al fine di conservarne l'originaria destinazione;
- p) con deliberazione n. 39 del 23 gennaio 2012 è stato pertanto costituito un gruppo di lavoro per produrre un cronoprogramma aggiornato che consentisse di dismettere le aree dell'immobile sito

- in via G. Maggio 6 (ex Ospedale Psichiatrico) per la parte oggetto di alienazione, entro i termini fissati dalla Regione e comunque entro quelli definiti dal piano di dismissione di cui alla deliberazione n. 1265 del 22.11.2011, pianificando la modalità di riallocazione delle funzioni aziendali ivi ubicate ed il riassetto organizzativo e logistico delle funzioni aziendali che permarranno nelle aree sopraccitate, non oggetto di valorizzazione;
- q) con deliberazione n. 164 del 28 febbraio 2012, sulla base del lavoro svolto a seguito dell'approvazione del sopraccitato provvedimento, ha approvato, a parziale modifica di quello allegato con DDG 1265/2011, il programma di dismissione che consente di dismettere le aree dell'immobile sito in via G. Maggio 6, per la parte oggetto di valorizzazione, pianificando le modalità di riallocazione delle funzioni aziendali ivi ubicate ed il riassetto organizzativo e logistico delle funzioni aziendali che permarranno nelle aree sopraccitate, in via G. Maggio , non oggetto di valorizzazione;
- r) lo stesso provvedimento ha inoltre incaricato le Strutture competenti di predisporre gli atti necessari per pervenire relativamente alle aree di accesso ai padiglioni 7, 8 e 10 dell'area di Quarto ad un accordo tra ASL e A.R.T.E. promosso dalla Regione e finalizzato a definire un sistema di accessi e parcheggi funzionale alla fruibilità dei compendi di rispettiva competenza;
- s) con deliberazione del 9 novembre 2012, n. 969, prendeva atto, tra l'altro, della deliberazione di G.R. 26.10.2012, n. 1263, con la quale la Regione ha individuato il mantenimento nell'ambito del compendio

dell'ex Ospedale Psichiatrico di Genova-Quarto, di un insieme di funzioni sanitarie "rappresentate dall'assistenza ai malati psichiatrici, ai disabili e all'assistenza territoriale (casa della salute) e, nel caso di disponibilità di spazi adeguati, ai malati di Alzheimer";

- t) con deliberazione n. 1034 del 5 dicembre 2012 ha revocato il programma di dismissione delle aree del compendio immobiliare dell'ex Ospedale Psichiatrico approvato con delibera n. 164 del 2012, in quanto, implicitamente parzialmente modificato da successivi provvedimenti regionali ed anche in difetto dei presupposti formalizzati al n. 4 della DDG 164/2012;
- u) con Ordinanza Rep. 560/A del 14.2.2013, il Giudice designato nella procedura infra R.G. n. 9581/2012, prendeva atto dei succitati provvedimenti regionali e di ASL, con i quali si prevedeva il mantenimento delle sopracitate funzioni sanitarie ed in particolare dell'assistenza psichiatrica, dichiarando il ricorso presentato a nome e per conto della ALFAP Associazione Ligure Famiglie Pazienti Psichiatrici depositato presso il Tribunale ordinario di Genova Sezione Sesta Civile in data 23 agosto 2012 contro ASL e Regione inammissibile per sopravvenuto difetto d'interesse;
- v) la suddetta deliberazione n. 1034/2012 ha dato mandato allo stesso gruppo di lavoro costituito con la DDG n. 39/2012 di redigere un nuovo programma di dismissione delle aree citate nel rispetto dei seguenti indirizzi dettati dalla deliberazione della Regione n. 1263/2012 , al fine di individuare le funzioni sanitarie da garantire

nell'ambito del compendio dell'ex Ospedale Psichiatrico di Quarto, rappresentate dall'assistenza ai malati psichiatrici, ai disabili e dall'assistenza territoriale e, nel caso di disponibilità di spazi adeguati, ai malati di Alzheimer;

PREMESSO che A.R.T.E.:

w) a seguito di atto di trasferimento, a rogito Notaio Federico Cattanei, repertorio n. 15319, fascicolo 6787 del 30.12.2011, A.R.T.E. diventava proprietaria degli immobili ivi individuati tra i quali è compreso il complesso dell'ex Ospedale Psichiatrico;

PREMESSO altresì che:

x) attualmente il complesso dell'ex Ospedale Psichiatrico, secondo quanto meglio rappresentato nella tavola "Individuazione della proposta" allegata allo schema di Accordo di Programma, parte costitutiva del presente atto, risulta suddiviso tra A.R.T.E. ASL e Fintecna;

y) la proposta di trasformazione riguarda le proprietà di ASL e di A.R.T.E., escludendo le proprietà di Fintecna già oggetto di specifiche ipotesi di valorizzazione funzionale nell'ambito del progetto preliminare di PUC adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 92 del 7 dicembre 2011;

PREMESSO peraltro che:

- z) la Regione nel 2008 aveva già avviato il processo di valorizzazione dello storico corpo sito a nord est del complesso (nuovo istituto inaugurato negli anni 30) e la parte più recente dell'ex Ospedale Psichiatrico, ovvero, alcune palazzine tra cui quelle che un tempo erano le sedi rispettivamente del corso per infermiere, del Direttore e dell'Economo, immobili acquistati da Valcomp due, società partecipata da Fintecna Immobiliare, e a sua volta emanazione di Fintecna;
- aa) Regione, come innanzi riportato ha successivamente avviato le procedure per la completa vendita valorizzazione dell'ex Ospedale Psichiatrico, previa dismissione delle attività insediate e il trasferimento degli attuali assistiti anche residenziali, presso altre strutture;
- bb) sulla base della costituzione di comitati spontanei riuniti in un Coordinamento per la salvaguardia delle funzioni sanitarie, degli ospiti e del ruolo pubblico dell'ex Ospedale Psichiatrico di Quarto avverse alla sopradescritta procedura di valorizzazione avviata dalla Regione, basata fundamentalmente sull'obiettivo del raggiungimento della massima valorizzazione economica del bene ai fini del reinvestimento dei proventi così ottenuti nel sistema sanitario regionale, il Comune si è fatto attore nel proporre una rivisitazione delle scelte regionali e della necessità di garantire la permanenza all'interno del complesso immobiliare di via G. Maggio 6 di funzioni sanitarie e sociali ritenute fondamentali per detto ambito cittadino;

cc) a sostegno di questa inversione di tendenza si è infatti consolidata l'idea che l'effettiva valorizzazione economica non può prescindere da una regia pubblica, che individui le reali prospettive di trasformazione dei beni con riferimento ad un progetto di città perseguibile e condivisa, recuperando e promuovendo in senso collettivo l'utilizzo di alcune porzioni di detti compendi e realizzando una mediazione possibile rispetto ai conflitti che possono determinarsi attorno a tali processi di trasformazione urbana;

dd) detta impostazione è stata fatta propria dal Consiglio Comunale con mozione del 11 settembre 2012, approvata all'unanimità, la quale ha affermato, in estrema sintesi, di mantenere la destinazione d'uso degli immobili trasferiti ad A.R.T.E. ad attività sociali, assistenziali e sanitarie e impostare un tavolo di lavoro con la Regione e la ASL affinché la programmazione socio-sanitaria, urbanistica economica possano essere valutate in forma integrata e sinergica con l'obiettivo di realizzare un polo urbano adeguatamente attrezzato in termini di servizi, funzioni ed infrastrutture valorizzando la componente paesaggistico-ambientale;

PREMESSO pertanto che :

ee) si è proceduto alla convocazione di una serie di riunioni alla presenza di tutti i soggetti interessati, in particolare Regione, Comune, Asl, A.R.T.E., Municipio e Rappresentanti del

Coordinamento per Quarto, che hanno preso in esame la riqualificazione del compendio immobiliare dell'ex Ospedale Psichiatrico nel suo complesso, ed in particolare per la porzione non ancora alienata a soggetti terzi;

ff) a seguito di tali riunioni le Amministrazioni, ciascuna per quanto di competenza, concordano sull'idea di riqualificare i beni del complesso immobiliare dell'ex Ospedale Psichiatrico non ancora ceduti a soggetti terzi, programmando un complesso di azioni con l'obiettivo di attivare la rigenerazione del sito, aperta a nuove utilità senza rimuovere completamente il luogo della cura;

gg) è stata pertanto elaborata una proposta di variante urbanistica mirata a dare concretezza a questo progetto di riqualificazione urbana;

hh) nello specifico, la realizzazione della proposta presuppone l'approvazione di apposito progetto di variante urbanistica volto a imprimere all'area le funzioni che caratterizzano il nuovo Ambito di Riqualificazione, di seguito sinteticamente riportate:

- Settore 1 - destinato principalmente al mantenimento delle funzioni sanitarie in atto e alla realizzazione della nuova piastra ambulatoriale del levante cittadino con possibilità di incremento, a fini pubblici, della superficie agibile, come indicato nella scheda normativa della variante urbanistica;
- Settore 2 - destinato prevalentemente a funzioni urbane (residenza, , residenze turistico alberghiere, alberghi e servizi

- privati) con possibilità di incremento della superficie agibile nei limiti stabili dalla scheda normativa;
- Settore 3 - destinato essenzialmente a funzioni urbane con possibilità di realizzare anche nuove costruzioni esclusivamente per effetto di recupero di S.A., derivante da contestuali o anticipati interventi di demolizione, fatta salva la S.A. esistente, nei limiti stabili dalla scheda normativa, allegata al presente atto;
 - Settore 4 - destinato a servizi pubblici per il verde urbano attrezzato, alla fruizione pubblica per il tempo libero e al mantenimento del carattere naturale del luogo e del paesaggio;
- ii) il P.U.C. 2000, nell'ambito della disciplina introdotta con la "*Variante generale del settore abitativo ai sensi dell'art. 26 della legge regionale 3 dicembre 2007 n. 38*" approvata con (D.C.C. n. 4/2011 e D.C.C. n. 67/2011, prevede anche la possibilità di destinare quote di E.R.P. a soggetti in condizioni di marginalità sociale di cui alla l.r. n. 38/2007, art. 3 comma 1 lettera "a" - *area della marginalità sociale, rappresentata da soggetti in precarie condizioni economiche e sociali, caratterizzati da instabilità alloggiativa e che necessitano altresì di particolari forme di accompagnamento sociale in carenza di alloggi ad esclusivo carattere d'inclusione sociale;*
- jj) la citata variante generale del settore abitativo, applicata in salvaguardia e integralmente richiamata dal P.U.C. adottato con D.C.C. n. 92/2011, ha rilevato il fabbisogno abitativo sulla base delle caratteristiche e dimensioni sia della domanda che della

- disponibilità di residenza primaria a livello comunale e definito la relativa disciplina di settore;
- kk) le Norme di Attuazione del P.U.C. sono state integrate a livello generale, per quanto riguarda in particolare le destinazioni d'uso e i tipi di intervento, individuando le quote di ERP dovute in caso di demolizione e ricostruzione o di nuova costruzione, e prevedendo, inoltre, quote di ERS per gli interventi di ristrutturazione edilizia, di rilevanti dimensioni, comportanti il cambio di destinazione d'uso per l'insediamento della funzione residenziale;
- ll) la variante non ha definito una specifica disciplina relativamente agli Ambiti Speciali di riqualificazione urbana e ambientale e ai Distretti di Trasformazione, salvo per quelli interessati da interventi di ristrutturazione urbanistica, lasciando pertanto agli strumenti urbanistici previsti per l'attuazione degli interventi l'individuazione dei servizi pubblici e dei servizi di carattere residenziale da introdurre in ragione del contesto urbano e sociale di riferimento. In considerazione degli obiettivi di fondo posti alla base della prefigurata riqualificazione si valuta opportuno, concentrare tutte le risorse disponibili a favore di soggetti in condizioni di "marginalità sociale", cioè soggetti in precarie condizioni economiche e sociali, caratterizzati da instabilità alloggiativa che necessitano altresì di particolari forme di accompagnamento sociale, tra cui possono annoverarsi "gli psichiatrici ed i disabili gravi";
- mm) la scheda dell'Ambito, di cui infra, coerentemente prevede la realizzazione di ERP ai sensi della l.r. 38/2007 e s.m. con SA minima

pari al 10% della SA con destinazione residenziale realizzata nei settori 2 e 3;

nn) pertanto viene demandato alla fase di elaborazione ed approvazione del PUO, da redigersi una volta formalmente condivisi ed avviati i contenuti dell'Accordo, la individuazione delle quota parte di residenzialità che nell'ambito del compendio vanno ad assolvere la previsione normativa di realizzazione di residenza ERP ai sensi della l.r. 38/2007;

PREMESSO pertanto che:

oo) al fine di realizzare la trasformazione dell'area di cui trattasi si rende necessario apportare variante ex art. 44 della l.r. 36/97 al vigente PUC e al progetto preliminare del PUC adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 92/2011;

pp) la nuova proposta ritenuta valida da parte dei Soggetti che hanno contribuito ai lavori del tavolo appositamente costituito necessita, al fine della concreta realizzazione della complessa trasformazione concordata, l'apporto di congrua variante alle previsioni, indicazioni e prescrizioni vigenti e in salvaguardia;

qq) in tal senso è stata predisposta la scheda del PUC n. 77 - Ambito Speciale di Riqualificazione Urbana "Ex Ospedale Psichiatrico di Quarto" per la quale è previsto, nell'ambito della riorganizzazione del Servizio Sanitario Regionale, l'attuazione di una nuova struttura ambulatoriale per il levante cittadino, oltre alla realizzazione del centro servizi, integrato con funzioni diversificate, atto a divenire

- una polarità urbana garantendo nel contempo la conservazione degli aspetti architettonici ed ambientali salienti del complesso;
- rr) a tal fine è stata elaborata la variante urbanistica ai sensi della l.r. n. 36/97 che consiste, relativamente al Piano vigente, essenzialmente nell'introduzione del nuovo Ambito Speciale di Riqualficazione Urbana n. 77, con obiettivo di realizzare una nuova struttura ambulatoriale per il levante cittadino e di insediare un centro servizi, integrato con funzioni diversificate, atto a divenire una polarità urbana garantendo nel contempo la conservazione degli aspetti architettonici ed ambientali salienti del complesso, in luogo della zona F (servizi), sottozona FF, ambito speciale FFa; inoltre, al fine di aderire ai confini reali del compendio immobiliare, si è ritenuto necessario modificare il perimetro dell'attiguo settore 1 del Distretto Aggregato Fondovalle del Torrente Sturla n. 69b "Fondovalle del Torrente Sturla", modificando esclusivamente la parte cartografica senza apportare alcuna modifica ai contenuti normativi del Distretto;
- ss) relativamente al progetto preliminare del PUC adottato, la variante propone un Ambito con disciplina urbanistica speciale, coerente con la perimetrazione dell'Ambito Speciale introdotto nel PUC vigente (salvo trascurabili scostamenti cartografici dovuti ai differenti rilievi di riferimento); la variante conferma il polo sanitario a cui è destinata una rilevante porzione del complesso monumentale (Servizio Territoriale di valore storico paesaggistico), la previsione di un ulteriore Servizio a livello di quartiere in posizione nodale, e

un Ambito di conservazione dell'impianto urbano storico ad occupare la restante parte del complesso; la disciplina urbanistica speciale prevede altresì un nuovo ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale AR-UR che va ad interessare porzioni contigue (in parte oggi occupate dalla palazzina C) e la previsione del parco, Servizio di quartiere di valore storico paesaggistico, contraendo al contempo l'adiacente Distretto n. 2.9 ai soli Settori 1 e 2, modificando di conseguenza il perimetro del Distretto e le indicazioni della scheda riferite al settore 3;

tt) relativamente alla procedura di VAS, la Regione ha altresì informato con nota prot. n. PG/2013/160477 dell' 1/10/2013, il Comune che è stata esperita con esito positivo la procedura di verifica di non assoggettamento a VAS della variante al vigente P.U.C. comunale ed al progetto preliminare del nuovo P.U.C. che il presente Accordo comporta, in applicazione delle indicazioni di cui alla D.G.R. n. 331 del 28 marzo 2013 come da nota di riscontro del competente Settore V.I.A. prot. PG/2013/163701 del 7/10/2013 alle condizioni ivi indicate;

uu) le modalità di attuazione subordinano l'intervento alla preventiva approvazione di un P.U.O. esteso all'intero Ambito Speciale che si dia carico, in particolare, di individuare: le aree a parcheggio pubblico di accosto alla piastra sanitaria, gli accessi al complesso e di di programmare il previsto allargamento di via Redipuglia e l'accessibilità da via E. Raimondo, gli spazi e/o immobili da destinare a standard urbanistici, non inferiori a quanto

stabilito dalla normativa del Piano, ferme restando le destinazioni previste nei settori 1 e 4, la quota ERP se dovuta ai sensi della vigente legislazione in materia di cui alla L.R. n. 38/2007. Inoltre, anche al fine di garantire l'ammissibilità in rapporto al P.T.C.P., il P.U.O. deve intendersi unitario e deve farsi carico di dare completa attuazione alla disciplina di area del P.T.C.P. del Verde Provinciale, come definita nella "Prescrizione specifica in rapporto al Sistema del verde del PTC provinciale", sia con la progettazione che con le relative pattuizioni contenute nella Convenzione;

vv) Inoltre, anche al fine di garantire l'ammissibilità in rapporto al PTC Provinciale, il P.U.O. deve intendersi unitario e deve farsi carico di dare completa attuazione alla disciplina di area del P.T.C. del Verde Provinciale come definita nella "Prescrizione specifica in rapporto al Sistema del verde del PTC Provinciale", sia con la progettazione che con le relative pattuizioni contenute nella Convenzione.

PREMESSO conseguentemente che:

ww) il Comune di Genova, pertanto, attraverso gli uffici istituzionalmente preposti, ha predisposto la variante alle previsioni del vigente PUC e dell'adottando nuovo PUC, i cui elaborati, allegati quale parte integrante e sostanziale del presente atto vengono di seguito individuati:

ELABORATI GENERALI

N° Elaborato

1 Planimetria catastale in scala originale 1: 1000;

- 2 Individuazione delle proprietà in scala originale 1: 2000;
- 3 Individuazione dei padiglioni, con numerazione catastale, in scala originale 1: 2000;
- 4 Rielaborazione del “Tavolo di lavoro tecnico” del 16/01/2013, con indicazione delle funzioni da insediare, in scala originale 1: 2000;
- 5 Sistema del Verde, in scala originale 1: 2000;
- 6 Individuazione dell’Ambito Speciale di Riqualificazione Urbana con indicazione dei settori, in scala originale 1: 2000;

ELABORATI RELATIVI ALLA VARIANTE

- | N° | Elaborato |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A | Relazione Urbanistica Illustrativa; |
| B | Modifica del foglio 44 “Zonizzazione” del PUC vigente; |
| C | Modifica del foglio 44 Verifica Analitica dei Servizi del PUC vigente; |
| D | Nuovo Ambito Speciale di Riqualificazione n. 77 “Ex Ospedale Psichiatrico di Quarto” del PUC vigente, composto da elaborato grafico e scheda normativa; |
| E | Modifica cartografica del Distretto Aggregato Fondovalle del Torrente Sturla n. 69b “Fondovalle del Torrente Sturla” del PUC vigente; |
| F | Modifica della Tavola 3.9 “Assetto Urbanistico” del progetto preliminare del PUC adottato; |
| G | Modifica della Tavola 44 “Sistema dei Servizi Pubblici” del progetto preliminare del PUC adottato; |

- H Modifica del Distretto di trasformazione urbana n. 2.09 “Ex Ospedale di Quarto” del progetto preliminare del PUC adottato, composto da elaborato grafico e scheda normativa;
- I Relazione geologica datata ottobre 2013;
- I bis Addendum alla Relazione Geologica datato novembre 2013;

PREMESSO inoltre che:

- xx) la trasformazione dell’area implica, nel prosieguo, la necessità di realizzare parcheggi a supporto delle attività sanitarie destinate a permanere all’interno dell’ex complesso ospedaliero, da localizzare anche in via Redipuglia ed in altre aree esterne ma contigue al perimetro dell’Ambito oggetto del presente Accordo di Programma, oltre alla contestuale razionalizzazione delle modalità di accesso al “Vecchio Istituto”;
- yy) appare altresì opportuno dare atto che, una volta sottoscritto il presente schema di Accordo, si proporrà la necessità di valorizzare l’immobile di via Bainsizza 43, una volta che lo stesso venga ceduto da ASL e le funzioni sanitarie, nello stesso attualmente svolte, possano trovare concreta localizzazione nell’ambito del rinnovato assetto urbanistico che sarà approvato con il presente Accordo e attuato con il successivo PUO;

PREMESSO pertanto che :

- zz) con deliberazione del Consiglio comunale in data 23/07/2013 n. 48 ai sensi dell’art. 58 della l.r. n. 36/97 e ss.mm. e ii: la Civica

Amministrazione ha formulato il preventivo assenso all'approvazione dell'Accordo di Programma tra Regione, ASL, Comune e A.R.T.E. per la riqualificazione urbana dell'area dell'ex Ospedale Psichiatrico di Quarto via G. Maggio 6 mediante approvazione dell'inerente variante urbanistica al vigente PUC con l'inserimento di Ambito Speciale di Riqualificazione Urbana nel Municipio IX Levante e contestuale variante al progetto preliminare del PUC adottato, mediante l'inserimento di un Ambito con disciplina urbanistica speciale, coerente con la perimetrazione dell'Ambito Speciale introdotto nel PUC vigente;

aaa) in data 06/09/2013 il Sindaco di Genova ha convocato, ai sensi dell'articolo 58 della l.r. n. 36/97 e ss.mm. e ii: la Conferenza referente tra i rappresentati delle Amministrazioni interessate all'approvazione dell'Accordo di Programma tra la Regione, l'ASL, il Comune e l'A.R.T.E. per la riqualificazione urbana dell'area dell'ex Ospedale Psichiatrico di Quarto via G. Maggio 6 mediante approvazione dell'inerente variante urbanistica al vigente PUC con l'inserimento di Ambito Speciale di Riqualificazione Urbana nel Municipio IX Levante;

bbb) il verbale della Conferenza in sede referente, unitamente ai documenti progettuali sottoposti alla Conferenza, è stato pubblicato a decorrere dal 9.9.2013 per 30 giorni consecutivi, e della pubblicazione è stato dato avviso al pubblico nei modi di legge, con assegnazione dello stesso termine, scadente il 08.10.2013 per la

- presentazione da parte dei soggetti aventi diritto di eventuali osservazioni;
- ccc) in esito alle istruttorie effettuate dai competenti Servizi regionali, la Giunta Regionale con deliberazione n. 1393 in data 08/11/2013, ha espresso l'assenso alla conclusione ed alla sottoscrizione all'Accordo di Programma, con le prescrizioni, indicate nei relativi allegati aventi carattere non sostanziale nei confronti dell'Accordo promosso dal Comune in quanto relative a prescrizioni normative nonchè volte alla migliore esposizione dei suoi contenuti dell'Accordo;
- ddd) in esito alle istruttorie effettuate dai competenti Servizi comunali, la Giunta Comunale con deliberazione n. 274 del 21/11/2013 ha preso atto che non sono state presentate osservazioni al testo dell'Accordo né sul progetto di Variante deliberando di approvare il testo della Variante urbanistica, nonché il testo dell'Accordo di Programma comprensivo delle indicazioni e prescrizioni formulate dalla Regione in quanto relative a richiami di legge e volte alla migliore esposizione dei suoi contenuti dell'Accordo stesso;
- eee) inoltre, sulla Variante Urbanistica si sono pronunciate Amministrazioni ed Enti competenti, invitati a partecipare alla conferenza di servizi, di cui si è dato atto in sede deliberante;
- fff) nei termini di legge sono non sono state presentate osservazioni;
- ggg) in data 27/11/2013 ha avuto luogo, infine, la Conferenza Deliberante, con la quale la Regione, l'ASL, il Comune e l'A.R.T.E. hanno espresso, per quanto di competenza, la volontà di approvare

la variante urbanistica di cui sopra e di stipulare il presente Accordo di Programma, costituente atto finale del procedimento, in conformità al testo come sopra approvato dai rispettivi, competenti, organi collegiali.

Quanto sopra premesso

fra le parti come sopra costituite e individuate quali "Amministrazioni stipulanti "

si conviene e si stipula

quanto segue

Articolo 1 - Validità delle premesse e allegati

1. Le suesposte premesse e gli allegati in premessa menzionati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Accordo di Programma ("l'Accordo").

Articolo 2 - Oggetto dell'Accordo

1. la Regione, l'ASL, il Comune e l'A.R.T.E. assumono, quale oggetto del presente Accordo l'impegno ad attivarsi, ciascuno per gli aspetti di propria competenza, al fine di realizzare la riqualificazione dell'area ex Ospedale Psichiatrico di Quarto, attraverso la definizione di una polarità di ruolo urbano e di riferimento per il levante cittadino, attraverso:

a. la conservazione in forma attiva del valore storico e testimoniale del luogo, attraverso il riconoscimento e la valorizzazione della sua notoria qualità storico-monumentale e paesaggistica, della memoria

- e della presenza della rete di attività socio-sanitarie presenti in sito, e dei relativi fruitori, attraverso l'individuazione e l'attivazione di un adeguato mix funzionale che favorisca la sinergia tra funzioni presenti e di progetto, sia pubbliche che private, sovvertendo gli attuali processi di emarginazione delle attività e di decadenza dei manufatti;
- b. il potenziamento delle relazioni del compendio storico col contesto urbano, individuando e favorendo più agevoli modalità di accesso, percorribilità e fruibilità della struttura e delle aree verdi intercluse e ampliando i possibili fruitori anche attraverso l'allocazione di funzioni sanitarie territoriali di base e di servizi di quartiere;
 - c. la realizzazione di un insieme sistematico di interventi di corretto recupero, in termini architettonici, degli edifici che rivestono valore storico-documentale nonché di equilibrato inserimento degli eventuali interventi di nuova costruzione;
 - d. la realizzazione di un insieme sistematico di interventi volti al miglioramento delle caratteristiche energetiche degli edifici esistenti, tendendo, nel complesso, all'equilibrio energetico;
 - e. la valorizzazione, sotto il profilo urbanistico, di parti del compendio immobiliare al fine di finalizzare il plusvalore così ottenuto alle attività di finanziamento della spesa sanitaria regionale.
2. A tal fine, Regione, ASL, Comune e A.R.T.E., ciascuno per quanto di rispettiva competenza, si impegnano ad attivarsi per:
- (i) con riferimento agli aspetti contrattuali:

- a. nell'ambito della riorganizzazione del Servizio Sanitario Regionale, al mantenimento in sito, anche attraverso la loro riorganizzazione, delle principali funzioni sanitarie così come definite dalla D.G.R. n. 1263 del 26.10.2012;
 - b. la realizzazione di un centro servizi urbani e di quartiere integrato con funzioni diversificate, tale da preservare il mix di funzioni sanitarie, sociali e culturali presenti in sito potenziandolo con adeguate funzioni pubbliche e private mantenendo, anzi favorendo, la complessiva fruibilità, permeabilità ed attrattività del luogo rispetto al contesto urbano di riferimento;
 - c. la promozione della valenza culturale del bene attraverso la riorganizzazione, la promozione della conoscenza e la diffusione presso il pubblico delle testimonianze della storia del sito e dei suoi abitanti ed operatori;
- (ii) sotto il profilo urbanistico:
- d. l'approvazione della variante al vigente P.U.C. ex art. 44 l.r. n. 36/97 finalizzata all'introduzione di nuove funzioni pubbliche e private nell'Ambito di riqualificazione urbana 77, e contestuale variante al progetto preliminare di PUC adottato, il tutto come definito nelle schede normative della Variante e dagli allegati grafico illustrativi;
 - e. in sede di formazione del prescritto PUO saranno assolte, se ed in quanto dovute, le prestazioni di cui alla l.r. n. 38/2007;
 - f. alla definizione di un Progetto Urbanistico Operativo unitario che detti le linee per un progetto integrato esteso a tutte le componenti dell'Ambito di cui infra e che prenda in considerazione tutti gli

obiettivi di qualità storico-monumentale, ambientale, energetica e funzionale del luogo, approfondendo e meglio definendo la sua relazione con il contesto urbano di riferimento;

g. in particolare lo stesso PUO dovrà contenere :

- le modalità di cessione dei Padiglioni 15, 16, 17 e 21 a favore del Comune quali standard urbanistici per le funzioni private insediate;
- gli spazi e/o immobili da destinare a standard urbanistici, non inferiori a quanto stabilito dalla normativa del Piano, ferme restando le destinazioni previste nei settori 1 e 4;
- gli accessi viari al complesso e gli adeguamenti viari della parte iniziale di via Redipuglia e il miglioramento dell'accessibilità del compendio da via Enrico Raimondo di cui all'allegato cartografico di variante del vigente PUC che nello specifico, pur risultando al di fuori del perimetro dell'Accordo di Programma ne costituisce accesso necessario e funzionale;
- i requisiti progettuali per quanto attiene agli interventi di nuovo impianto di aree a verde ed alla strutturazione delle stesse, con particolare riferimento al settore 4, indicando anche modalità di attuazione degli stessi interventi e forme di garanzia sulla manutenzione, in particolare il P.U.O. dovrà essere corredato da uno schema di disciplinare di gestione e manutenzione del verde di uso pubblico, allegato alla prescritta convenzione, che individui gli standard qualitativi e prestazionali minimi in ragione della destinazione, della

fruibilità e della peculiarità della copertura vegetale dell'area, al fine di dare completa attuazione alla disciplina di area del P.T.C.p. del Verde Provinciale come definita nella "Prescrizione specifica in rapporto al Sistema del verde del PTC provinciale";

- gli interventi di riqualificazione e di successiva manutenzione del verde, corrispondente al settore 4, atti a renderlo fruibile dalla collettività;

(iii) sotto il profilo patrimoniale :

- h. l'approvazione di specifici atti tra parti stipulanti, da adempiersi successivamente, per quanto di competenza, derivanti dall'approvazione della variante di cui al presente Accordo, e comportanti il recepimento degli esiti della nuova valutazione di interessi pubblici espressi nelle premesse, specificantisi, a titolo non esaustivo, nella stipula dell'atto ricognitivo e di modifica previsto dall'atto di trasferimento dei beni immobili, repertori n. 15319, raccolta n. 6787, del 30/12/2011 a rogito Notaio Federico Cattanei, volto a determinare l'esatta consistenza di quanto trasferito e di quanto rimane riservato alla ASL 3, nell'ambito del complesso immobiliare, in conformità al seguente schema:

da ARTE ad ASL	Padiglioni: 1, 2, 3, 11, 12, 13, 14, 18, 19, 20, 22, 23 e 24 (Settore 1)
da ASL ad ARTE	Padiglioni: 7, 8 e 10 (parte del Settore 2) Palazzina ex amministrazione - Palazzina C - mapp. 29 sub. 4 e mapp. 2503 (parte del Settore 3) Aree di cui al mapp. 374 (Settore3)

	Aree di cui al mapp. 25 (parte del Settore 3)
	Aree di cui ai mapp. 44 e 2397 e 1009 (Settore 4)

- alla eventuale cessione, come previsto al successivo art. 5, a titolo di standard urbanistici dei Padiglioni n. 15, 16, 17 e 21, nelle forme che verranno successivamente definite nell'ambito della Convenzione urbanistica attuativa del PUO, al Comune ai fini della realizzazione del programma di riqualificazione del complesso immobiliare;

(iv) sotto il profilo economico :

- i. A.R.T.E. e/o eventuali suoi aventi causa, concorda che il valore da attribuirsi agli immobili da destinarsi all'uso pubblico compresi nei settori 1 e 2 è quello riportato nella perizia redatta da terzi per conto della Regione in occasione dell'acquisto dei beni da parte dell'A.R.T.E. in data 30/12/2011. Detta perizia dovrà essere dettagliata, dallo stesso estimatore, per tutti i singoli blocchi (padiglioni) che compongono l'intero comparto. Per i beni compresi nei Settori 3 e 4 occorre acquisire idonea perizia di stima, da riferirsi alle attuali destinazioni d'uso e di quelle urbanistiche vigenti ed adottate, commissionata dalla Regione ad estimatore terzo, con oneri a valere sul fondo istituito dalla Regione presso la FILSE per la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico;

(v) con riferimento ad aspetti da approfondire una volta sottoscritto il presente testo di Accordo:

- j. valutare la necessità di realizzare parcheggi a supporto delle attività sanitarie destinate a permanere all'interno dell'ex complesso

ospedaliero, da localizzare anche in via Redipuglia, area esterna ma contigua al perimetro dell'Ambito Speciale introdotto con il presente Accordo, oltre alla contestuale razionalizzazione delle modalità di accesso al "Vecchio Istituto";

- k. dare atto della necessità di valorizzare l'immobile di via Bainsizza 43, una volta che lo stesso venga ceduto da ASL e le funzioni sanitarie, nello stesso attualmente svolte, possano trovare concreta localizzazione nell'ambito del rinnovato assetto urbanistico che sarà approvato con il presente Accordo e attuato con il successivo PUO;

Articolo 3 - Individuazione delle funzioni da insediare nell'area dell'ex Ospedale

1. Le parti danno atto del fatto che la Variante Urbanistica prevede la seguente distribuzione delle funzioni tra i 4 Settori dell'Ambito Speciale di Riquilificazione Urbana ex Ospedale Psichiatrico, Municipio IX Levante (Valle Sturla - Sturla - Quarto):

(i) Settore 1 destinato principalmente al mantenimento di alcune delle funzioni sanitarie in atto e alla realizzazione della nuova piastra ambulatoriale per il levante cittadino come previsto dalla D.G.R. n. 1263/2012.

In presenza di un progetto che ne dimostri la compatibilità sotto il profilo architettonico e funzionale, sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia, senza limitazioni dimensionali per i servizi pubblici.

Obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali ed al servizio delle funzioni insediate, eventualmente anche nelle zone attigue.

La S.A. destinata a connettivo urbano, pubblici esercizi ed esercizi commerciali non può complessivamente superare il 10% della superficie totale di progetto, la S.N.V. non può complessivamente superare mq. 250.

(ii) Settore 2 destinato principalmente a funzioni urbane (residenza, alberghi, residenze turistico alberghiere e servizi privati), sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia, nelle modalità e nei limiti di seguito riportati:

- l'incremento di Superficie Agibile nel limite del 20% della S.A. esistente e comunque non oltre il 20% del volume geometrico esistente è consentito esclusivamente in presenza di un progetto che ne dimostri la compatibilità sotto il profilo architettonico e funzionale;

- l'incremento di Superficie Agibile senza limiti dimensionali, esclusivamente se realizzato all'interno degli edifici esistenti, è consentito esclusivamente in presenza di un progetto che ne dimostri la compatibilità sotto il profilo architettonico e funzionale;

- obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali alle funzioni insediate, eventualmente anche nei settori attigui.

(iii) Settore 3 destinato principalmente a funzioni urbane (residenza, alberghi, residenze turistico alberghiere e servizi privati) sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e nuova costruzione, nelle modalità e nei limiti di seguito riportati:

- per gli interventi di ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia è consentito l'incremento di Superficie Agibile nel limite del 10% della S.A. esistente e comunque non eccedente il 20% del volume geometrico degli edifici esistenti esclusivamente in presenza di un progetto che ne dimostri la compatibilità sotto il profilo architettonico e funzionale;
- oltre agli interventi di cui al punto precedente è consentita la nuova costruzione esclusivamente per effetto di recupero di S.A. derivante da contestuali o anticipati interventi di demolizione, fatta salva la S.A. esistente, a condizione che la nuova edificazione si caratterizzi per il qualificato inserimento rispetto al contesto architettonico ed ambientale. Tale nuova edificazione deve essere realizzata nell'osservanza delle seguenti condizioni:
 - Superficie Agibile massima: 5.400 mq.;
 - la nuova edificazione nel settore 3 deve essere realizzata esclusivamente previo atto di asservimento del settore 4;
 - obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali alle funzioni insediate, eventualmente anche nei settori attigui.

(iv) Settore 4 riservato alla fruizione pubblica per il tempo libero, il settore dovrà essere esclusivamente destinato a servizi pubblici di quartiere per il verde urbano attrezzato, con specifico atto di asservimento ad uso pubblico per una superficie minima di 25.000 mq.

Articolo 4 - Modalità di attuazione degli interventi previsti nell'area dell'ex Ospedale

Gli interventi sono subordinati alla preventiva approvazione di un P.U.O. esteso all'intero Ambito Speciale che si dia carico, in particolare, di individuare:

- le aree a parcheggio pubblico di accosto alla piastra sanitaria;
- gli accessi al complesso e di programmare il previsto allargamento di via Redipuglia e l'accessibilità da via E. Raimondo;
- gli spazi e/o immobili da destinare a standard urbanistici, non inferiori a quanto stabilito dalla normativa del Piano, ferme restando le destinazioni previste nei settori 1 e 4;
- la quota ERP se dovuta ai sensi della vigente legislazione in materia di cui alla L.R. n. 38/2007.
- gli interventi di riqualificazione e di successiva manutenzione del verde, corrispondente al Settore 4, atti a renderlo fruibile dalla collettività.

Inoltre, anche al fine di garantire l'ammissibilità in rapporto al P.T.C.P., il P.U.O. deve intendersi unitario e deve farsi carico di dare completa attuazione alla disciplina di area del P.T.C.P. del Verde Provinciale, come definita nella "Prescrizione specifica in rapporto al Sistema del verde del PTC provinciale", sia con la progettazione che con le relative pattuizioni contenute nella Convenzione.

Articolo 5 - Standard Urbanistici

Gli spazi destinati alla fruizione pubblica per il tempo libero previsti nel settore 4 concorrono, previa imposizione di servitù perpetua di uso

pubblico a favore del Comune, agli standard urbanistici indotti dalle funzioni da insediare nei Settori 2 e 3.

I fabbricati e gli spazi destinati alle attrezzature pubbliche di interesse generale previsti nel Settore 1 non concorrono agli standard urbanistici indotti dalle funzioni da insediare nei settori 2 e 3.

I fabbricati e gli spazi per attrezzature pubbliche di interesse comune, previsti nel Settore 1, concorrono agli standard urbanistici indotti dalle funzioni da insediare nei settori 2 e 3.

E' prescritta, se ed in quanto dovuta, la realizzazione di ERP (come previsto dalla l.r. n. 38/2007) con SA minima pari al 10% della S.A. con destinazione residenziale realizzata nei Settori 2 e 3.

La dimensione dei servizi pubblici a livello di quartiere destinati a verde urbano attrezzato, da realizzare nel settore 4 con specifico atto di asservimento immobiliare, non può essere inferiore a 25.000 mq..

Articolo 6 - Norme transitorie:

Le aree e gli edifici esistenti sono assoggettati alla disciplina e alle norme progettuali della sottozona FF (Servizi) del P.U.C. vigente.

La sistemazione superficiale delle aree, anche temporanea, è consentita esclusivamente per le funzioni ammesse.

Articolo 7 - Approvazione della Variante Urbanistica

1. Le Amministrazioni stipulanti, confermate le considerazioni e valutazioni di interesse pubblico espresse nelle rispettive concordi deliberazioni in premessa richiamate in ordine al giudizio positivo

espresso sulla Variante al PUC vigente di Genova e al progetto preliminare di PUC adottato, per gli obiettivi di cui all'articolo 2, concordemente dichiarano di voler approvare, come in effetti approvano la variante al PUC vigente ed adottato, di cui agli elaborati grafici e normativi della nuova scheda dell'Ambito Speciale di Riqualificazione Urbana ex Ospedale Psichiatrico Municipio IX Levante (Valle Sturla - Sturla - Quarto).

2. Le parti si danno atto che l'approvazione della Variante Urbanistica determina gli effetti di conformità urbanistica dei contenuti di merito della variante condivisa con il presente Accordo le cui modalità di attuazione sono rimesse alla presentazione, da parte di ARTE di un Progetto Urbanistico Operativo esteso a tutto l'Ambito Speciale di Riqualificazione Urbana.

Articolo 8 - Attività del Comune

1. Il Comune quale soggetto promotore della trasformazione dell'area dell'ex Ospedale Psichiatrico di Genova Quarto, provvederà:

(i). ad attivare ed a gestire le procedure urbanistico edilizie più celeri e snelle, per addivenire, negli stretti tempi tecnici necessari, all'approvazione del successivo PUO e dei progetti dei singoli settori, che saranno sottoposti ai competenti uffici comunali;

(ii). a sottoporre alle Autorità amministrative competenti al rilascio di atti approvativi e/o autorizzativi i progetti dei singoli settori, nonché i progetti delle sistemazioni d'area, infrastrutture ed opere di urbanizzazione indicate dalla variante;

(iii). il Comune di concerto con Regione e ASL si impegna a reperire una adeguata collocazione, eventualmente all'interno dei padiglioni 15, 16, 17 e 21, una volta acquisiti: del "centro sociale", della raccolta di documenti amministrativi della struttura psichiatrica, della biblioteca psichiatrica, della raccolta delle testimonianze delle attività che si sono sviluppate all'indomani della riforma "Basaglia", con particolare riguardo alla raccolta delle opere del Museo delle forme inconsapevoli.

Articolo 9 Attività di A.R.T.E.

1. A.R.T.E. quale soggetto proprietario di maggioranza dell'area dell'ex Ospedale Psichiatrico di Genova Quarto, provvederà:

(i) a rendere disponibili nei modi e nelle forme definiti da specifici atti tra le parti e/o della convenzione attuativa del PUO, le aree e gli immobili occorrenti per l'attuazione degli interventi relativi ai Settori destinati a funzioni pubbliche, in sintonia con la disciplina della Variante al Piano di cui al presente Accordo, nei termini in cui la stessa viene approvata con il presente Accordo ed in particolare:

a) a mettere a disposizione, da subito, di ASL gli spazi corrispondenti ai padiglioni 1, 2, 3, 11, 12, 13, 14, 18, 19, 22, 23 e 24 inclusi i corrispondenti spazi esterni nelle more del perfezionamento degli atti ricognitivi e di modifica;

b) si impegna, in considerazione dei tempi necessari alla ASL per l'adeguamento degli immobili di sua proprietà/disponibilità ai servizi previsti, a differire al 31/12/2015 la data di rilascio dei beni destinati ad

attività sanitarie prevista al 31/12/2014 nell'allegato F del Rogito Notaio Federico Cattanei del 30/12/2011 rog. n. 15319/6787;

c) per quanto riguarda il Comune a mettere a disposizione gli spazi corrispondenti ai padiglioni 15, 16, 17 e 21; ad apporre su tutti i beni innanzi individuati apposito vincolo perpetuo di destinazione d'uso pubblico;

d) a redigere, entro e non oltre sei mesi dalla sottoscrizione del presente atto, in accordo con gli altri soggetti proprietari e/o utilizzatori, che compartecipano alla spesa in ragione delle loro quote di proprietà, il PUO previsto dalle modalità attuative dell'Ambito coinvolgendo, già nella fase di redazione, le competenti Soprintendenze.

Articolo 10 - Attività della ASL

(i) ad utilizzare le aree e gli immobili occorrenti per l'attuazione degli obiettivi del presente Accordo di Programma come specificato dalla DGR n. 1263 del 26/10/2012, in sintonia con quanto viene stabilito dalla disciplina prospettata con il presente Accordo ed in particolare:

- a presentare al Collegio di Vigilanza, entro e non oltre il 31/12/2015, un piano di riordino e/o trasferimento delle funzioni svolte e da svolgersi nelle strutture incluse nell'ambito che, in coerenza con "il Programma degli interventi presso il P.S.S. di Genova Quarto" (allegato quale parte integrante e sostanziale del presente Accordo) preveda:
- la riorganizzazione ed ottimizzazione dell'utilizzo funzionale dei padiglioni 1, 2, 3, 11, 12, 13, 14, 18, 19, 20, 22, 23 e 24 e dei

corrispondenti spazi esterni, con il mantenimento in sito delle funzioni sanitarie previste dalla D.G.R. n. 1263/2012 ;

- il trasferimento delle funzioni attualmente presenti in sito, che non trovano idonea collocazione nel suddetto piano di riordino;

(ii) l'ASL non corrisponderà ad A.R.T.E. alcun indennizzo, in deroga a quanto previsto dall'art. 7, comma 7, ultimo capoverso del Rogito in data 30 dicembre 2011, repertorio n. 15319/6787, per il periodo intercorrente dall'1/01/2013 al 31/12/2015 per l'utilizzo dei beni destinati ad attività sanitarie dell'ex O.P. di Quarto;

(iii) l'ASL riconoscerà ad A.R.T.E. un'indennità, già in oggi quantificata ed accettata dalle parti senza alcuna riserva, di un milione di euro annui o frazioni di anno a partire dall'1/01/2016 e comunque non oltre il 31/12/2017, qualora a tale data gli spazi destinati ad attività sanitarie dovessero essere sempre occupati;

(iv) l'ASL mette a disposizione di A.R.T.E. , entro il 31/12/2015 gli immobili di cui alla tabella di seguito riportata ed occorrenti per l'attuazione del nuovo assetto urbanistico da conferire al comparto:

Da ASL ad ARTE	Padiglioni 7, 8 e 10 (parte del Settore 2)
	Palazzina C ex amministrazione - mapp 29 sub 4 e mapp. 2503 (parte Settore 3)
	Aree mapp. 25 e 44 (parte dei Settori 3 e 4)
	Aree mapp. 2397 e 1009 (parte del Settore 4)
	Aree mapp. 374 (parte Settore 3)

consentendo da subito l'accessibilità e visitabilità degli stessi all'A.R.T.E.;

(v) l'ASL corrisponderà ad A.R.T.E., qualora il complesso immobiliare di che trattasi per la parte oggetto dell'Accordo, a seguito dell'avvenuta

valorizzazione urbanistica, non dovesse trovare collocazione idonea sul mercato immobiliare ovvero non generare l'attesa plusvalenza, una somma convenzionalmente definita, pari al numero degli anni e frazioni di anno, durante i quali l'ASL ha utilizzato l'immobile, a partire dal 1/01/2013 al 31/12/2015 moltiplicata per euro 1.000.000,00.

Articolo 11 - Attività della Regione

La Regione Liguria si impegna :

- (i) ad assentire al cambiamento di impostazione del processo di valorizzazione intrapreso nello specifico per gli immobili di cui al presente atto, e ad attivarsi qualora necessario per ogni adempimento inerente il riassetto delle funzioni sanitarie;
- (ii) ad approvare, sentito il Comune, il piano di riordino delle funzioni sanitarie di cui al punto (i) del precedente art. 10.
- (iii) a promuovere, trovandone adeguata ricollocazione in sito, nell'ambito dei padiglioni destinati a servizi di interesse comune, il recupero della biblioteca psichiatrica, dei documenti amministrativi della struttura psichiatrica, delle testimonianze delle attività che si sono sviluppate a seguito della riforma "Basaglia" con particolare riferimento alla raccolta delle opere del Museo delle forme inconsapevoli.

Articolo 12 - Adempimenti successivi

1. Successivamente alla sottoscrizione del presente Accordo di Programma, saranno curati ed assolti dalle parti gli adempimenti necessari per la formale stipulazione dell'Accordo di Programma.
2. La Regione Liguria, l'ASL e l'A.R.T.E. , successivamente alla stipulazione del presente Accordo di Programma curano ed assolvono tutti gli adempimenti necessari per la formale attribuzione degli immobili presenti nel compendio di Quarto secondo quanto stabilito ai precedenti articoli.
3. I contenuti dell'Accordo di Programma verranno, tra l'altro, recepiti in apposito atto ricognitivo e di modifica del trasferimento dei beni avvenuto in data 30 dicembre 2011, così come peraltro previsto nel citato atto pubblico di trasferimento, il quale prevede la stipula di apposito atto ricognitivo;

Regione, ASL, Comune e A.R.T.E., concordano circa l'intenzione di attivarsi, nell'immediato e ciascuno per quanto concerne le proprie competenze istituzionali, al fine di reperire le risorse necessarie a dare concreta attuazione alle pattuizioni di merito sottoscritte con il presente Atto, mediante attivazione di canali di finanziamento pubblici e privati ritenuti idonei a garantire il necessario ammontare di risorse economico finanziarie per il buon esito complessivo dell'operazione.

Articolo 13 - Prescrizioni integrative dell'Accordo

1. Costituiscono parte integrante ed essenziale del presente Accordo di Programma le prescrizioni, condizioni e raccomandazioni tutte formulate dalle Amministrazioni stipulanti e dalle altre

Amministrazioni ed Enti, che hanno partecipato alla Conferenza di Servizi e che hanno formulato pareri, nulla osta ed assentimenti di qualsiasi natura e tipo, come in premesse riportate.

Articolo 14 – Risorse finanziarie

1. L'attuazione del presente Accordo sarà finanziato:
 - (i) con risorse pubbliche e private, rese disponibili dalle partite economiche derivanti dall'assestamento dei rapporti patrimoniali di cui alle premesse del presente atto.

Articolo 15 – Collegio di Vigilanza

1. La vigilanza sull'esecuzione del presente Accordo di Programma è demandata ad un Collegio composto:
 - dal Sindaco del Comune, o suo Delegato, che lo presiede;
 - dal Presidente della Giunta Regionale, o suo delegato;
 - dal Direttore Generale dell'ASL, o suo delegato;
 - dall'Amministratore Unico dell'A.R.T.E. o suo delegato;
2. Le parti, come sopra rappresentate, concordano circa la necessità e possibilità di consentire, nel corso delle riunioni del Collegio, finalizzate alla vigilanza sull'esecuzione dell'Accordo, la partecipazione del Municipio Levante e di altri Soggetti depositari di interessi inerenti agli argomenti di volta in volta trattati, nell'ottica di ottimizzare il risultato finale anche nel rispetto della più ampia partecipazione;
3. Il Collegio di Vigilanza dovrà essere convocato, a cura del suo Presidente:

(i) ogni volta che il Collegio debba esaminare progetti ed esprimere parere al riguardo, ai sensi delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante urbanistica e successivo PUO;

ii) a richiesta di uno qualsiasi dei suoi componenti;

(iii) ogni semestre.

4. Il Collegio di Vigilanza dovrà considerare e valutare, con la periodicità di cui al punto (iii) del comma 3, lo stato di avanzamento del Progetto di Trasformazione e rilevare eventuali esigenze di aggiornamento formulando alle Pubbliche Amministrazioni competenti ed al Soggetto Attuatore le appropriate segnalazioni e raccomandazioni, perché siano attivate le conseguenti procedure.

5. Delle riunioni del Collegio e delle deliberazioni adottate sarà formato processo verbale a cura di un dipendente del Comune, che svolgerà le funzioni di Segretario del Collegio. I verbali del Collegio saranno sottoscritti dal Presidente e dal Segretario e trasmessi, in copia autentica, ai componenti, alle Amministrazioni stipulanti il presente Accordo di programma, nonché al Soggetto Attuatore.

Articolo 16 - Controversie

1. Tutte le controversie, che dovessero insorgere fra le parti stipulanti con riguardo all'interpretazione ed esecuzione del presente Accordo di Programma, saranno sottoposte al Collegio di Vigilanza, il quale formulerà un parere sui comportamenti che le parti in conflitto dovranno tenere per conformarsi agli scopi ed agli impegni del presente Accordo.

2. La parte che non intenda conformarsi al parere espresso dal Collegio di Vigilanza potrà adire il Tribunale Amministrativo Regionale per la Liguria, quale giudice competente ai sensi di legge per la risoluzione della controversia.

Articolo 17 - Allegati parte integrante e sostanziale dell'Accordo

1. Costituiscono documentazione approvata in forza dell'Accordo i seguenti elaborati grafici e descrittivi, parte integrante e sostanziale del presente Accordo di Programma, nonché ogni altro documento, facente parte dei procedimenti approvativi di cui in premessa e specificativo dei contenuti della Variante, anche se non materialmente allegato:

- A Relazione Urbanistica Illustrativa;
- B Modifica del foglio 44 "Zonizzazione" del PUC vigente;
- C Modifica del foglio 44 "Verifica Analitica dei Servizi" del PUC vigente;
- D Nuovo Ambito Speciale di Riqualificazione n. 77 "Ex Ospedale Psichiatrico di Quarto" del PUC vigente, composto da elaborato grafico e scheda normativa, come modificato in sede di sottoscrizione del presente Accordo;
- E Modifica cartografica del Distretto Aggregato Fondovalle del Torrente Sturla n. 69b "Fondovalle del Torrente Sturla" del PUC vigente;
- F Modifica della Tavola 3.9 "Assetto Urbanistico" del progetto preliminare del PUC adottato;

- G Modifica della Tavola 44 "Sistema dei Servizi Pubblici" del progetto preliminare del PUC adottato;
- H Modifica del Distretto di trasformazione urbana n. 2.09 "Ex Ospedale di Quarto" del progetto preliminare del PUC adottato, composto da elaborato grafico e scheda normativa;
- I Relazione geologica datata ottobre 2013;
- I bis Addendum alla Relazione Geologica datato novembre 2013
- L Atto d'Intesa sottoscritto fra la Regione, l'ASL e l'ARTE;
- M Programma degli interventi presso il P.S.S. di Genova Quarto.

Articolo 18 - Effetti dell'Accordo

1. L'Accordo, con gli elaborati e documenti allegati, produce gli effetti previsti dagli articolo 58 della l.r. 36/97 e ss.mm.ii, comportando l'approvazione in via definitiva della variante al PUC comunale vigente e in salvaguardia.

Articolo 19 - Attuazione dell'Accordo

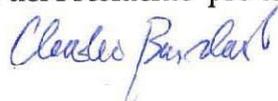
1. L'Accordo attua l'Ambito Speciale di Riqualificazione Urbana ex Ospedale Psichiatrico, Municipio IX Levante (Valle Sturla - Sturla - Quarto) n. 77, tramite approvazione di un PUO rapportato a tutto l'ambito di trasformazione.

Articolo 20 - Pubblicazione

1. L'Accordo e gli allegati saranno pubblicati a cura del Comune, nei modi di cui al comma 6 lett. a) dell'art. 58 della l.r. n. 36/97 e di cui alle pertinenti disposizioni della legge stessa.

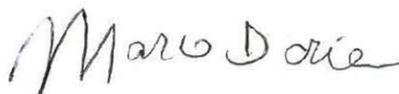
la Regione Liguria,

in persona del Presidente pro tempore Ing. Claudio Burlando



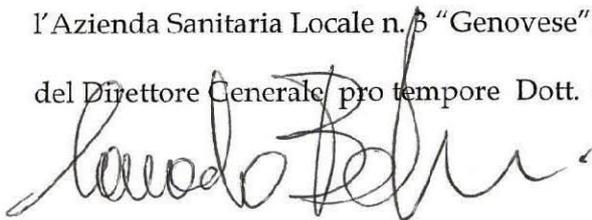
il Comune di Genova, in persona

del Sindaco pro tempore Prof. Marco Doria



l'Azienda Sanitaria Locale n. 5 "Genovese" in persona

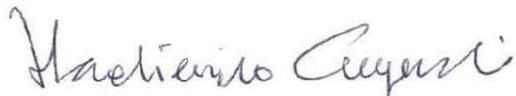
del Direttore Generale pro tempore Dott. Corrado Bedogni



l'Azienda Regionale Territoriale per l'Edilizia della Provincia di Genova

in persona

dell'Amministratore Unico pro tempore Prof. Ing. Vladimiro Augusti





E=3500

N=-6800

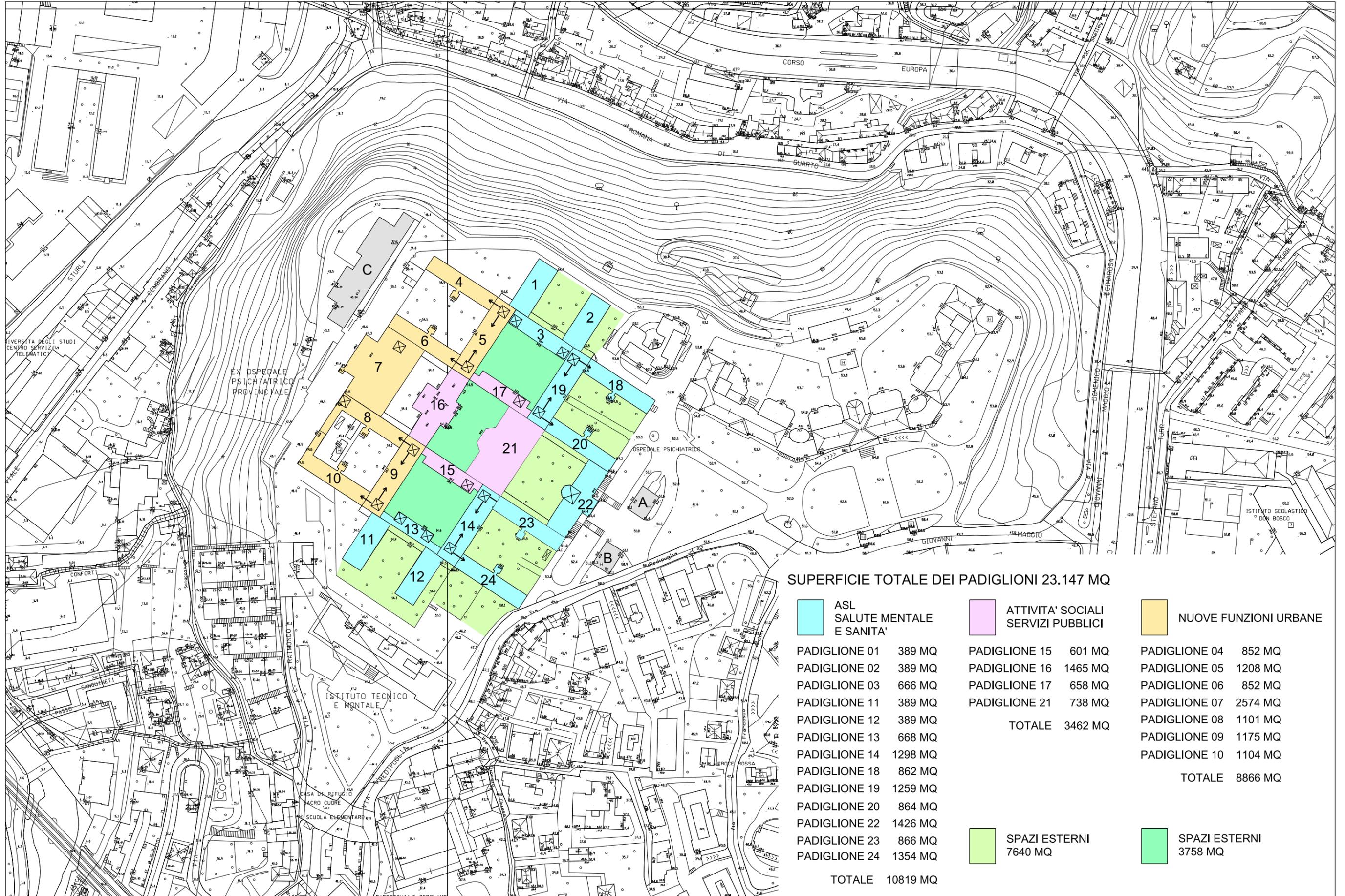
PADIGLIONI CON NUMERAZIONE CATASTALE

scala 1:2000



SUPERFICIE TOTALE DEI PADIGLIONI 23.147 MQ

PADIGLIONE 01	389 MQ	PADIGLIONE 13	668 MQ
PADIGLIONE 02	389 MQ	PADIGLIONE 14	1298 MQ
PADIGLIONE 03	666 MQ	PADIGLIONE 15	601 MQ
PADIGLIONE 04	852 MQ	PADIGLIONE 16	1465 MQ
PADIGLIONE 05	1208 MQ	PADIGLIONE 17	658 MQ
PADIGLIONE 06	852 MQ	PADIGLIONE 18	862 MQ
PADIGLIONE 07	2574 MQ	PADIGLIONE 19	1259 MQ
PADIGLIONE 08	1101 MQ	PADIGLIONE 20	864 MQ
PADIGLIONE 09	1175 MQ	PADIGLIONE 21	738 MQ
PADIGLIONE 10	1104 MQ	PADIGLIONE 22	1426 MQ
PADIGLIONE 11	389 MQ	PADIGLIONE 23	866 MQ
PADIGLIONE 12	389 MQ	PADIGLIONE 24	1354 MQ

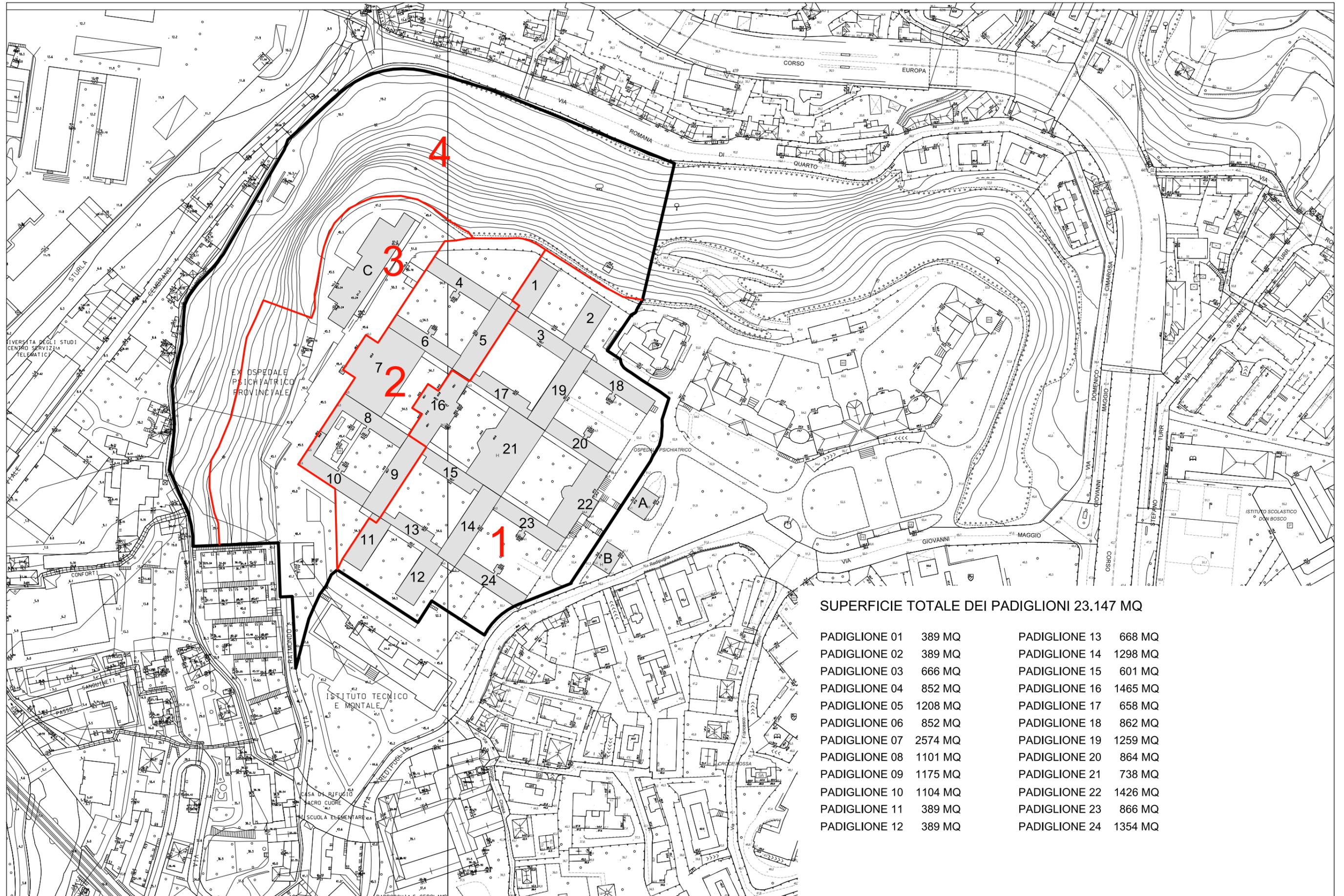


SUPERFICIE TOTALE DEI PADIGLIONI 23.147 MQ

 ASL SALUTE MENTALE E SANITA'	 ATTIVITA' SOCIALI SERVIZI PUBBLICI	 NUOVE FUNZIONI URBANE
PADIGLIONE 01 389 MQ	PADIGLIONE 15 601 MQ	PADIGLIONE 04 852 MQ
PADIGLIONE 02 389 MQ	PADIGLIONE 16 1465 MQ	PADIGLIONE 05 1208 MQ
PADIGLIONE 03 666 MQ	PADIGLIONE 17 658 MQ	PADIGLIONE 06 852 MQ
PADIGLIONE 11 389 MQ	PADIGLIONE 21 738 MQ	PADIGLIONE 07 2574 MQ
PADIGLIONE 12 389 MQ	TOTALE 3462 MQ	PADIGLIONE 08 1101 MQ
PADIGLIONE 13 668 MQ		PADIGLIONE 09 1175 MQ
PADIGLIONE 14 1298 MQ		PADIGLIONE 10 1104 MQ
PADIGLIONE 18 862 MQ		TOTALE 8866 MQ
PADIGLIONE 19 1259 MQ		
PADIGLIONE 20 864 MQ	 SPAZI ESTERNI 7640 MQ	 SPAZI ESTERNI 3758 MQ
PADIGLIONE 22 1426 MQ		
PADIGLIONE 23 866 MQ		
PADIGLIONE 24 1354 MQ		
TOTALE 10819 MQ		

INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO

scala 1:2000



SUPERFICIE TOTALE DEI PADIGLIONI 23.147 MQ

PADIGLIONE 01	389 MQ	PADIGLIONE 13	668 MQ
PADIGLIONE 02	389 MQ	PADIGLIONE 14	1298 MQ
PADIGLIONE 03	666 MQ	PADIGLIONE 15	601 MQ
PADIGLIONE 04	852 MQ	PADIGLIONE 16	1465 MQ
PADIGLIONE 05	1208 MQ	PADIGLIONE 17	658 MQ
PADIGLIONE 06	852 MQ	PADIGLIONE 18	862 MQ
PADIGLIONE 07	2574 MQ	PADIGLIONE 19	1259 MQ
PADIGLIONE 08	1101 MQ	PADIGLIONE 20	864 MQ
PADIGLIONE 09	1175 MQ	PADIGLIONE 21	738 MQ
PADIGLIONE 10	1104 MQ	PADIGLIONE 22	1426 MQ
PADIGLIONE 11	389 MQ	PADIGLIONE 23	866 MQ
PADIGLIONE 12	389 MQ	PADIGLIONE 24	1354 MQ



Il compendio immobiliare dell'ex Ospedale Psichiatrico di Quarto

Relazione Urbanistica Illustrativa

Premesse

Con L.R. 24 dicembre 2010, n. 22, la Regione Liguria, al fine del contenimento e della razionalizzazione della spesa regionale e del reperimento di risorse aggiuntive da destinare alla realizzazione degli obiettivi regionali nei diversi settori di intervento, ha istituito un fondo da alimentare con gli introiti della vendita del patrimonio immobiliare degli enti del settore regionale allargato, non impiegato in via diretta per lo svolgimento delle attività istituzionali da parte dei suddetti enti ovvero per il quale sia prevista la destinazione ad altro utilizzo.

Con deliberazione 1265 del 22/11/2011 ASL 3 ha conferito alla Regione un ulteriore mandato di vendita del patrimonio immobiliare, elenco all'interno del quale erano inclusi i cosiddetti "padiglioni storici" dell'ex Ospedale Psichiatrico di Quarto, corrispondenti al nucleo ottocentesco della struttura, di grande qualità urbanistica, storico-monumentale e documentale.

L'ipotesi di dismissione e vendita dell'ex O.P. di Quarto, seguiva quella già avviata con D.G.R. 577/2006, a seguito della quale Regione Liguria aveva ceduto nel 2008 a Valcomp Due s.r.l., Società interamente controllata da Fintecna Immobiliare S.r.l., a sua volta emanazione di Fintecna S.p.A., lo storico corpo novecentesco e la parte più recente dell'ex Ospedale Psichiatrico, ovvero alcune palazzine tra cui quelle che un tempo erano le sedi rispettivamente del corso per infermiere, del Direttore e dell'Economo.

In data 30.12.2011 è stato stipulato atto con il quale Regione Liguria ha ceduto ad ARTE Genova, per un corrispettivo di circa 27,730 milioni di Euro, i padiglioni ottocenteschi, ai sensi del d.l. 25 settembre 2001 n. 351.

A tal proposito va evidenziato che al fine di agevolare le varianti urbanistiche finalizzate alla valorizzazioni del patrimonio pubblico, la Regione, all'articolo 29 della L.R. 27.12.2011 n. 37, ha previsto che gli immobili non strumentali di proprietà della Regione, degli enti appartenenti al settore regionale allargato e degli enti strumentali, delle province e dei comuni, possano essere inseriti nel Programma delle alienazioni e valorizzazioni, approvato ogni anno dalla Giunta regionale sentita la Commissione consiliare competente, dalla Provincia e dal Comune ed avente ad oggetto i beni immobili non strumentali all'esercizio delle rispettive funzioni istituzionali, ivi compresi quelli per i quali la funzione a servizio pubblico sia venuta meno a seguito di cessazione della relativa funzione.

A corredo del Programma ciascuna Amministrazione allega una scheda recante l'ubicazione degli immobili, i dati catastali, il relativo valore, la disciplina urbanistico-edilizia, paesistica e territoriale vigente nella relativa area e la nuova destinazione d'uso urbanistica ammissibile in applicazione dei presupposti di cui al comma 2 dell'articolo innanzi citato e la relativa disciplina. Il comma 2 dispone che gli immobili inseriti nel Programma predetto possono assumere le destinazioni d'uso urbanistiche previste nei vigenti piani urbanistici comunali nelle aree contigue purché aventi caratteristiche strutturali e tipologiche compatibili con le nuove funzioni. Il provvedimento di approvazione del Programma indica la percentuale pari al 10 per cento dell'incremento di valore da ricavarsi dall'alienazione degli immobili da devolvere al Comune interessato.

Con D.G.R. n. 280 del 13.3.2012, ad oggetto "Programma delle alienazioni e valorizzazioni ai sensi dell'art. 29 – L.R. 37/2011 – primo stralcio", la Giunta regionale ha approvato il Programma sulla base di richiesta formulata da ARTE Genova con nota prot. n. 1624 in data 5.3.2012, ai sensi del soprarichiamato art. 29 della l.r. n. 37/2011, facendo salva la possibilità



di integrare detto Programma anche sulla base di ulteriori richieste di inserimento formulate dagli enti di cui all'art. 29, comma 1, della citata l.r. 37/2011.

ARTE Genova, con nota prot. n. 8538 in data 18.09.2012 ai sensi e per gli effetti del soprarichiamato art. 29 della l.r. n. 37/2011, ha richiesto alla Regione l'inserimento nel Programma delle alienazioni e valorizzazioni di un sesto lotto di beni, inclusi quelli di cui al sopraindicato atto di trasferimento in data 30.12.2011 e fatta salva la possibilità di ulteriori richieste di inserimento, composto, per quanto riguarda il Comune di Genova:

- dal complesso immobiliare sito in Genova Quarto denominato "Ex Ospedale Psichiatrico";
- dal complesso immobiliare sito in Genova Pegli denominato "Ospedale Martinez";

Va evidenziato che, una volta venuta a conoscenza del Programma di sostanziale integrale privatizzazione del complesso dell'ex Ospedale psichiatrico di Quarto, una vasta mobilitazione sociale e culturale, ha indotto l'Amministrazione¹, a concordare con la Regione, ASL, ARTE un percorso di rivalutazione del programma di valorizzazione, che all'epoca della sua prima definizione prevedeva la pressochè integrale destinazione a funzioni private.

Tale percorso ha visto anche la partecipazione del Municipio IX Levante e del Coordinamento dei Comitati che si sono fatti carico del problema dell'ex Ospedale psichiatrico e dei suoi abitanti, al fine di conciliare le diverse esigenze che venivano rappresentate dalla società civile e culturale e sostanzialmente condivise dall'Amministrazione allora appena insediata.

Nel corso di riunioni che sono intervenute dal luglio 2012 a febbraio 2013, si è quindi addivenuti ad un'ipotesi, sostanzialmente condivisa dai partecipanti al tavolo, di riorganizzazione delle funzioni pubbliche e private da insediarsi nel sito, tenuto conto delle numerose condizioni determinate, in primis, dal programma di riorganizzazione dei servizi sanitari ed amministrativi di ASL 3, strettamente connesso alle note politiche di contrazione della spesa imposte alle Regioni particolarmente in materia di Sanità, dalle conseguenti politiche di cartolarizzazione già assunte dalla Regione Liguria nel corso del 2011 finanziate da ARTE, attraverso il credito bancario, in qualità di Ente strumentale per le valorizzazioni immobiliari regionali.

Nella specifico, la proposta in esame "traduce" in termini urbanistici ed amministrativi, un più articolato programma, i cui punti salienti sono:

- attribuire al compendio storico il ruolo di polarità urbana nell'ambito del levante cittadino, promuovendone la valorizzazione sotto i profili della memoria storica, delle qualità architettoniche ed ambientali dei luoghi, delle funzioni socio-sanitarie ivi presenti;
- potenziare le relazioni del compendio storico col contesto urbano, individuando e favorendo più agevoli modalità di accesso, percorribilità e fruibilità della struttura e ampliando, con un adeguato mix di funzioni pubbliche, anche attraverso l'impegno diretto del Comune, e private, i possibili fruitori della struttura;
- conservare in forma attiva il valore storico e testimoniale del luogo, attraverso il riconoscimento e la valorizzazione oltre che della sua notoria qualità storico-monumentale e paesaggistica, anche della memoria e della presenza della rete di attività socio-sanitarie, e dei relativi fruitori, attraverso l'individuazione di un adeguato mix funzionale che favorisca la sinergia tra funzioni presenti e di progetto, sia pubbliche che private, evitando processi di emarginazione e di decadenza di luoghi ed attività.

Consci della parzialità dei contenuti di una "variante urbanistica" rispetto all'articolazione degli impegni che i vari attori della vicenda devono assumersi, questi ultimi sono stati tradotti

¹ Mozione approvata all'unanimità dal Consiglio Comunale di Genova nella seduta dell'11 settembre 2012 per la tutela del complesso ex Ospedale Psichiatrico di Quarto



anche in un Accordo di Programma, presupposto alla variante stessa ai sensi dell'art. 59 della l.r. 36/1997 e s.m.

Riguardo all'Ospedale ex Martinez va rilevato che, a stralcio rispetto al programma di valorizzazione, il Comune di Genova con deliberazione del Consiglio Comunale n. 87 del 19 dicembre 2012 ha espresso il preventivo assenso per l'alienazione e valorizzazione del bene. In particolare, con la citata deliberazione, il Consiglio Comunale, in sostituzione della destinazione urbanistica "Servizi Pubblici" attribuita dal P.U.C. vigente e dal progetto preliminare del Piano Urbanistico Comunale ha inserito la funzione residenziale, con la possibilità di ammettere ulteriori funzioni compatibili, il tutto regolamentato con una specifica norma speciale. Il Comune, infatti, ha ritenuto che a fronte della realizzazione di un nuovo edificio distrettuale della A.S.L. n. 3 Genovese nell'area antistante l'ex Ospedale Martinez di Pegli, la variante proposta poteva essere considerata come logica conseguenza della programmazione sanitaria.

La pianificazione Comunale

Il Piano Urbanistico Comunale vigente classifica l'area ove sorgono i padiglioni ottocenteschi dell'ex O.P., individuata al N.C.T. di questo Comune nella sez. G, Foglio 6, Allegato A, mappali 25, 29, 31, 32, 44, 374, 548, 1009, 1809, 1810, 2298, 2397, 2503, 2506, in massima parte come zona F, Servizi, Sottozona FF, riservata ai servizi di quartiere di livello urbano o territoriale destinati a istruzione, interesse comune, verde, gioco e sport e attrezzature pubbliche di interesse generale, Ambito speciale FFa, ambito soggetto a controllo ambientale. La parte occidentale dei mappali 24, 44, 2397 ricade nel Distretto Aggregato 69b – Fondovalle del Torrente Sturla, sub-settore 1.

La **Zonizzazione Acustica Comunale** adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 140 in data 4 dicembre 2000 e s.m. ed approvata con Delibera di Giunta Provinciale n. 234 del 24.04.2002, inserisce in classe I la quasi totalità del complesso.

La **Zonizzazione e Suscettività d'Uso** del Territorio, allegata al P.U.C., inserisce la quasi totalità del compendio in Zona A (β), Aree urbanizzate con suscettività d'uso non condizionata, mentre una porzione, in Zona B (β), Area urbanizzate con suscettività d'uso parzialmente condizionata e una parte come Zona C (β), Aree urbanizzate con suscettività d'uso limitata.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 92 del 7 dicembre 2011 i.e., applicata in salvaguardia, è stato adottato il **Progetto Preliminare del Piano Urbanistico Comunale**, ai sensi dell'art. 38 della L.R. 36/1997. Con tale deliberazione sono state modificate le indicazioni del vigente P.U.C., in particolare il nuovo P.U.C. classifica i terreni di cui al Catasto Terreni del Comune di Genova, contraddistinti con la sez. G, Foglio 6 Allegato A, mappali 31, 32 (gran parte), 374, 548, 1809, 1810, 2298 e buona parte del 2506 come servizi di valore storico paesaggistico. I mappali 29, 2503 e le restanti parti dei mappali 32 e 2506 sono classificati come AC-IU Ambito di conservazione dell'impianto urbanistico. I mappali 25, 44, 1009 e 2397 sono compresi nel Distretto di trasformazione urbana 2.09 - Ex Ospedale di Quarto - settore 3.

I Piani sovraordinati

Il **Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico**, approvato con D.C.R. n. 6 del 26 febbraio 1990 e successive varianti, nell'Assetto **Insediativo**, inserisce la suddetta zona in Aree Urbane: **Tessuti Urbani** (TU) disciplinata dall'art. 38 delle relative norme, che recita: "Sono classificate come tessuti urbani tutte le aree urbane che non rientrano nei casi precedenti. Trattandosi di parti del territorio nelle quali prevalgono, rispetto agli obiettivi propri del Piano, le più generali problematiche di ordine urbanistico, le stesse non sono assoggettate a specifica ed autonoma disciplina paesistica." L'Assetto **Geomorfologico** classifica le suddette aree



COMUNE DI GENOVA

in Regime normativo di **MODIFICABILITA' di tipo B (MO-B)** disciplinato dall'art. 67 ove tale regime si applica in tutte le parti del territorio non assoggettate ai regimi normativi di cui ai restanti articoli della presente Sezione. Gli interventi in tali zone, oltre a rispettare la specifica disciplina di settore, dovranno conformarsi a criteri di corretto inserimento ambientale delle opere. L'Assetto **Vegetazionale** classifica i luoghi come **COL-ISS-MA** (Colture - Impianti sparsi di serre Mantenimento).

Il **Piano Comunale dei Beni Culturali e Paesaggistici** soggetti a tutela (deliberazione di Giunta Comunale n. 927 del 30.09.2004), sull'area in argomento, individua, ai sensi del D.Lgs. 42/2004, art. 136, la bellezza d'insieme n. 13, D.M. 11.12.1954 – *Fascia costiera fino a q. 100 dal Torrente Nervi al Torrente Sturla* – pubblicato sulla G.U. n. 10 del 14.01.1955, verbale n. 22, inoltre tutto il complesso denominato *Ex Ospedale Psichiatrico di Quarto* è sottoposto a vincolo di cui all'art. 10 comma 1 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.

Il **Piano di Bacino** (D.L. 180/98) – Ambito 14 approvato con Delibera del Consiglio Provinciale n. 66 del 12/12/2002 e successive varianti, nella "Carta della suscettività al dissesto" individua le classi di suscettività al dissesto, per le aree in argomento, in massima parte come Suscettività Molto Bassa (PG0), per la restante parte: Suscettività Bassa (PG1) e Suscettività Media (PG2).

L'area in argomento ricade nel **Sistema del Verde del Piano Territoriale di Coordinamento provinciale** approvato con D.C.P. n. 1 del 22.01.2002, e nella variante approvata con D.C.P. 29 del 1 giugno 2011, segnatamente nella scheda 1.3_S_37.

Omissis

CARATTERISTICHE PECULIARI

Tipologia vegetazionale prevalente

L'area si può suddividere in tre zone principali.

La prima è un parco con aiole e viali. Le aiole sono mantenute a prato con, nelle parti marginali, esemplari arborei di palme, lecci (*Quercus ilex*), cedri del libano e dell'atlante (*Cedrus libani* e *Cedrus atlantica*), bordure di oleandro (*Nerium oleander*) e lagerstremia (*Laerstroemia indica*) e siepi di pittosporo (*Pittosporo tobira*). I viali sono caratterizzati dalla presenza di filari di platani (*Platanus orientalis*) e tigli (*Tilia platyphyllos*). **La seconda** zona si connota per una copertura arborea più fitta e continua costituita da esemplari arborei di cedri del libano e dell'atlante, magnolie, nuclei di pini domestici (*Pinus pinea*), pini d'Aleppo (*Pinus halepensis*), pinastri (*Pinus pinaster*), bordure di ligustro (*Ligustrum vulgare*) e, in prossimità delle aree più ripide, si estende un fitto sottobosco con elevata presenza di sambuco (*Sambucus nigra*) e di ailanto (*Ailanthus altissima*). **La terza zona** è costituita da un bosaglia fitta a prevalenza di robinie (*Robinia pseudoacacia*) con sparsi esemplari di carpino nero (*Ostrya carpinifolia*) e cedro del libano; nel sottobosco sono presenti numerose specie infestanti.

Strutturazione la parte rivolta a sud dell'area è strutturata a parco con aiole provviste di aree di sosta ed arredo urbano e viali alberati che circondano i vari edifici, lungo i quali sono collocati i parcheggi. Sul lato levante è collocato un parcheggio pubblico con un accesso autonomo. Il versante rivolto a nord, recintato e non accessibile è costituita da una bosaglia che degrada fino alla via Antica Romana di Quarto.

Presenza di degrado, elementi incongrui ed eventuali fattori di pressione ambientale l'area esposta a sud si trova in uno stato di scarsa manutenzione sia per la copertura vegetale sia per la strutturazione (percorsi e arredo urbano). Il versante rivolto a nord è privo di qualsiasi intervento gestionale.



DISCIPLINA DI AREA

In ragione della presenza nell'area, connotata comunque per il valore dei **caratteri peculiari** della vegetazione e degli elementi di strutturazione complessiva, di puntuali situazioni di non compiuta strutturazione e/o di degrado o elementi incongrui, in rapporto al contesto, gli interventi devono pertanto essere mirati al **mantenimento** dei caratteri peculiari riconosciuti, al **mantenimento e/o integrazione** delle specie arboree presenti, salvo la necessità della loro sostituzione in conseguenza di fitopatie o per causa di tutela della pubblica incolumità ed alla **riqualificazione** orientata alla ricomposizione della strutturazione nei settori ove la stessa non risulti compiutamente realizzata e/o all'eliminazione dei fenomeni di abbandono o degrado, degli elementi incongrui e delle specie infestanti.

Localizzazione e descrizione



Il complesso immobiliare dell'ex Ospedale Psichiatrico di Quarto occupa la sommità della collina che da corso Europa degrada a mare, delimitata a levante dalla via Angelo Carrara e a ponente dal torrente Sturla. Immediato l'accesso da nord attraverso lo stesso C.so Europa e da sud, dalla via Aurelia, tramite via Angelo Carrara e via Redipuglia.

L'insieme degli edifici monumentali neoclassici, la cui costruzione risale a fine '800, a seguito dell'insufficienza della quasi coeva struttura urbana di via Galata, è costituito, nella configurazione principale attuale, da una cittadella a pianta quadrata, simmetricamente suddivisa in nove parti anch'esse quadrate. Ciascuna delle parti è composta da un ampio cortile, in prevalenza piantumato ed in discrete condizioni manutentive, delimitato da edifici su ogni lato, in modo che ogni edificio risulti affacciato su due cortili adiacenti. Il criterio è quello del castrum romano dove i due percorsi trasversali (est-ovest), sempre porticati, e quelli longitudinali (interni di distribuzione) sono rigidamente ortogonali tra loro.

Sul lato verso nord e su quello opposto a sud sono posizionati, esternamente, due ulteriori cortili delimitati lateralmente, verso est e verso ovest, da edifici ad un solo livello ed a copertura piana.

Gli edifici che compongono il complesso, suddivisi in ventidue padiglioni, generalmente in muratura portante, si estendono in prevalenza su due piani fuori terra con copertura a falde in tegole marsigliesi, mentre gli edifici ad un solo piano sono a copertura piana. Due soli edifici (padiglioni 16 e 22) si sviluppano su tre piani fuori terra. In qualche edificio sono presenti locali al piano seminterrato.

Il complesso è quasi completamente circondato da una strada veicolare di accesso, mentre all'interno della cittadella la percorrenza è esclusivamente pedonale e/o veicolare per piccoli mezzi di servizio.

Le condizioni generali sono discrete, e si notano interventi manutentivi anche recenti sui pro-

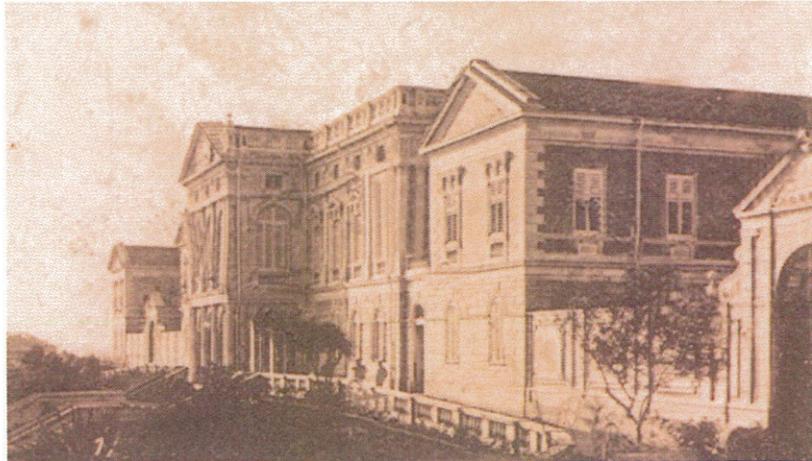


spetti esterni. All'interno, per quanto è stato possibile vedere, le condizioni generali degli edifici appaiono buone.²

Cenni storici

Nel 1892 fu indetto l'appalto per un grande manicomio a Quarto, e in poco meno di due anni, la Provincia, fatte sgombrare le succursali, trasferì in questo luogo i suoi pazienti, allora definiti "alienati".

Il nuovo edificio doveva rispondere agli ultimi requisiti della tecnica manicomiale, né secondo il progetto, doveva venire meno a quella larghezza e nobiltà di struttura architettonica, alle quali si erano ispirati, nei tempi precedenti, gli istituti genovesi di assistenza e beneficenza. Ne fu ideatore l'architetto Vincenzo Canetti, allora trentottenne e l'impresa esecutrice dell'appalto fu quella di Francesco Minorini di Milano.



Il programma dell'appalto stabiliva che *"i servizi fra i diversi padiglioni si dovevano fare a mezzo di una galleria coperta che ponesse in comunicazione i padiglioni stessi fra loro tanto al pianterreno quanto al superiore, e che dovea il manicomio essere costituito da due grandi scomparti di eguale capacità per i due sessi, separati fra loro dagli edifici assegnati ai servizi generali"*³

Costruito sul luogo in cui sorgeva in precedenza una villa appartenente alla famiglia Spinola, veniva ad aggiungersi al precedente ospedale per infermi di mente nella zona di Abrara (oggi via Cesarea) che, per l'espansione del centro urbano, fu demolito nel 1913. La villa, in un primo tempo incorporata al manicomio, verrà demolita nel 1926 per consentire l'ingrandimento dell'area manicomiale (Nuovo Istituto).

Il "Vecchio Istituto" si sviluppa essenzialmente lungo l'asse centrale individuando, specularmente, le due sezioni, maschili e femminili. I malati psichici erano suddivisi in base al comportamento e alla laboriosità della gestione. Essi dovevano, secondo il programma, dividersi in cinque distinte sezioni: "Tranquilli e tranquille" 280, "Epilettici e misti" 140, "Semi-agitati e semi-agitate" 140, "Agitati ed agitate" 70, "Infermi ed inferme" 70, per un totale di 700 posti letto.

"L'edificio stava crescendo quando non tardò a farsi innanzi, o meglio a ripresentarsi, un problema la cui gravità pesava da anni sulla Provincia. Settecento o settecentocinquanta alienati, al massimo, avrebbero trovato tetto e cura nel nuovo manicomio. Ma gli altri? Il presidente della deputazione provinciale, opinava e insisteva perché il manicomio fosse ingrandito, e dava incarico al medesimo architetto Canetti di presentare un progetto per cui l'edificio in costruzione (si era nel febbraio del 1894) potesse ospitare, invece che 700, 1300 infermi. Non un ampliamento edilizio vero e proprio, ma un'aggiunta o un'appendice che gli si allacciasse

² Liberamente rielaborato dalla Relazione di Stima del complesso.

³ "I santuari della follia. Le istituzioni manicomiali genovesi dall'800 ad oggi" Pubblicazione edita dalla Provincia di Genova nel luglio 1980



*in modo armonico.*⁴”

Nell'ottobre 1933 ha quindi l'inaugurazione di nuove strutture (il cosiddetto “Nuovo Istituto” ora di proprietà Fintecna) che portarono a duplicare la capienza del “Vecchio Istituto”.L'Ospedale Psichiatrico continua quindi la sua attività sino al secondo dopoguerra seguendo i modelli sanitari consolidati, anzi connotandosi sempre più come luogo di segregazione sociale. Come in molte altre analoghe strutture, la svolta nella gestione dell'ospedale va fatta coincidere con l'arrivo di un allievo e collaboratore di Franco Basaglia: Antonio Slavich.

A Genova, città nella quale visse tra il 1978 e il 1993, Slavich venne chiamato per dirigere l'ospedale psichiatrico fortemente voluto dagli amministratori di sinistra anche se la sua azione non mancò di produrre divisioni anche nel PCI.

Ma il suo progetto riformatore alla fine vinse. Subito dopo la legge “Basaglia” Slavich realizzò quattro SPDC⁵ e nove Servizi territoriali. Ebbe però difficoltà nel collegare la costruzione dei nuovi servizi e la decostruzione dell'Ospedale Psichiatrico. Resta e si batte. Crea il museo delle forme inconsapevoli, fa politica come consigliere comunale. Diventa il primo Direttore del primo Dipartimento di Salute Mentale. Ma nel '93 Slavich ha un infarto devastante che lo costringe a ritirarsi.

L'attuale destinazione

Dopo la formale chiusura, il complesso è stato destinato ad altri usi sanitari, fra cui uffici ed ambulatori della locale ASL. Inoltre, come noto, a partire dalla riforma “Basaglia” e per quanto riguarda l'ex O.P. di Quarto sotto la direzione di Slavich, psichiatra che veniva dall'esperienza triestina di Franco Basaglia, le cure propriamente “sanitarie” vennero contaminate con una serie di interventi ed attività di carattere sociale e culturale.

Come avvenne in molte realtà manicomiali, le attività culturali-formative videro l'appassionato coinvolgimento di numerose personalità artistiche genovesi, attività concretamente testimoniata dal Museattivo “Claudio Costa” presente nei locali dell'ex O.P.

Oltre a ciò nella struttura sono presenti realtà sociali che promuovono anche attività per l'inserimento lavorativo dei pazienti.

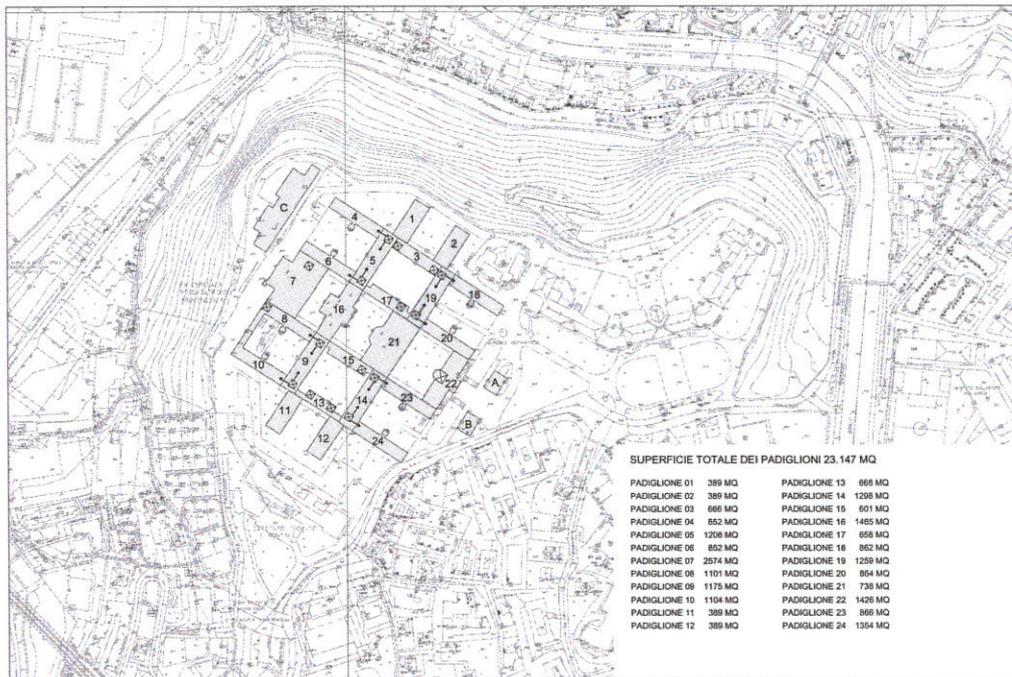
Consistenza e funzioni attuali

In sintesi il complesso, che somma una superficie agibile (SA) di circa 23.140 (al netto quindi delle superfici a giardino esterne) è attualmente così utilizzato:

- per circa 2.700 mq. di SA per servizi ai disabili (residenziali e non);
- per circa 4.400 mq. di SA per servizi agli anziani: RSA e centro Alzheimer;
- per circa 10.400 mq. di SA per vari servizi socio-assistenziali: Salute mentale, Comunità terapeutica, casa Michelini, Centro disturbi comportamenti alimentari, biblioteca, centro Basaglia e Museo;
- per circa mq. 5.300 di SA servizi generali quali cucine, mensa, tesoreria.

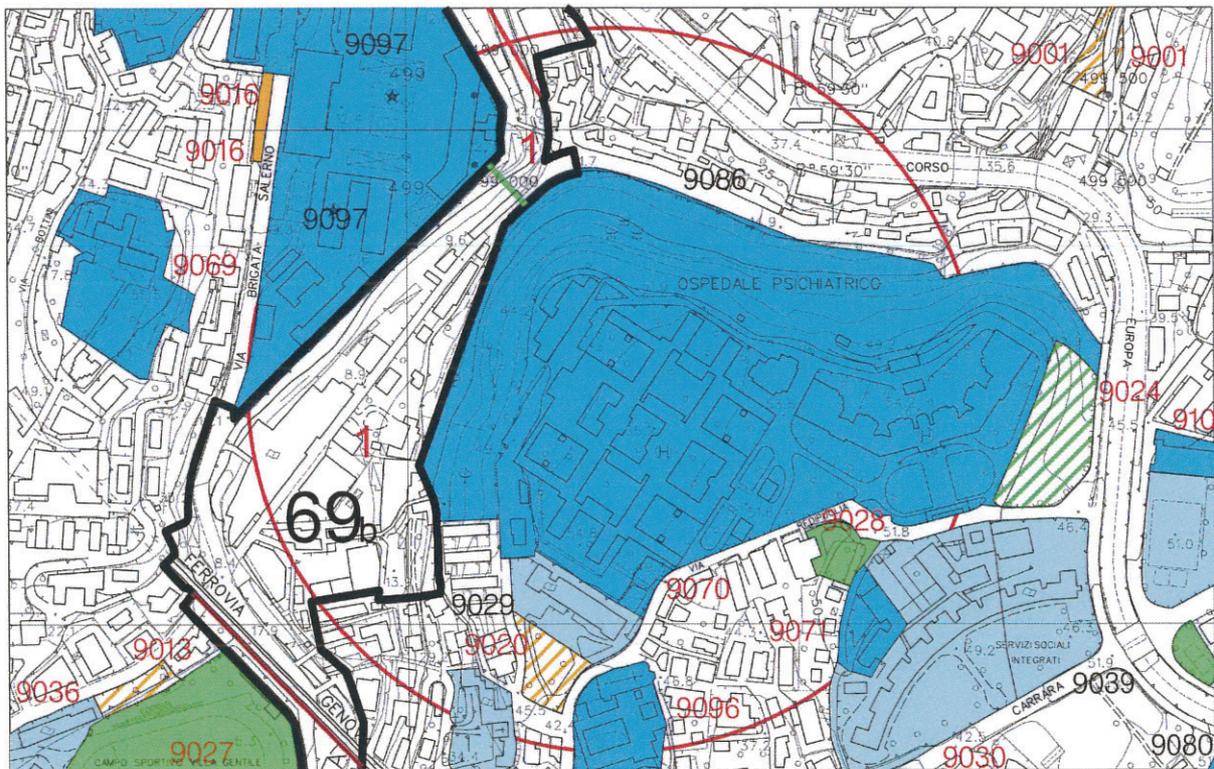
⁴ “I santuari della follia. Le istituzioni manicomiali genovesi dall'800 ad oggi” Pubblicazione edita dalla Provincia di Genova nel luglio 1980 op. cit.

⁵ Il Servizio Psichiatrico di Diagnosi e Cura (SPDC) provvede alla cura dei paziente che necessitano di trattamenti medici con ricovero in ambiente ospedaliero.



La ricognizione dei servizi del Piano Urbanistico

Attualmente il Piano Urbanistico nella ricognizione dei servizi, di cui al D.M. 1444/68, "Verifica analitica dei Servizi", individua le aree come servizi pubblici, per maggior parte come parte del più ampio **Interesse comune esistente Territoriale** n. 9086 di mq. 114.793 reali e le aree attigue, rispettivamente come **Interesse comune esistente di quartiere** n. 9070 di mq. 927 reali e **Istruzione esistente** n. 9029 di mq. 5.110 reali.



P.U.C. vigente - scala originale 1:5.000 - Verifica Analitica dei Servizi





Anche il Progetto Preliminare del Piano Urbanistico Comunale, adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 92 del 7 dicembre 2011 i.e., applicata in salvaguardia, individua le suddette aree come servizi pubblici, classificando la maggior parte dell'area come **Interesse comune esistente Territoriale** n. 9086 di mq. 32.939 reali e le aree attigue, rispettivamente come **Interesse comune esistente di quartiere** n. 9070 di mq. 1.075 reali e **Istruzione esistente** n. 9029 di mq. 5.167 reali.

La variante

Obiettivi della variante

A fronte di una proposta iniziale, formulata dalla Regione di sostanziale privatizzazione di quasi tutto il compendio immobiliare dei padiglioni 800eschi dell'ex O.P., la proposta di variante in esame propone essenzialmente di mantenere la destinazione d'uso a servizi pubblici di gran parte degli immobili trasferiti ad A.R.T.E dalla Regione con deliberazioni della Giunta nn. 1712 e 1713 del 29.12.2011.

L'ipotesi, è stata definita nel tavolo di lavoro innanzi accennato, ove col contributo di Regione, ASL, Municipio e Comitato e Coordinamento per Quarto, è stata definito un uso degli spazi che conciliasse le diverse esigenze espresse dai soggetti in campo.

In primo luogo la programmazione sanitaria, con la richiesta di mantenimento, ancorché riorganizzate delle attività come peraltro specificato nella deliberazione della Giunta Regionale n. 1263 del 26 ottobre 2012 finalizzata all'individuazione delle funzioni sanitarie da garantire nell'ambito del compendio di Genova Quarto, rappresentate "dall'assistenza ai malati psichiatrici, ai disabili e all'assistenza territoriale (casa della salute) e, nel caso di disponibilità di spazi adeguati, ai malati di Alzheimer".

Nondimeno, a fronte della nota situazione di contrazione delle risorse destinate alla spesa sanitaria, la Regione, attraverso le A.S.L., ha intrapreso un'azione di rafforzamento e miglioramento dei presidi poliambulatoriali o "piastre sanitarie" anche in funzione di un'azione di erogazione diffusa di servizi di base e di consolidamento delle attività di prevenzione sul territorio, atte a contenere, e se possibile ridurre, l'ospedalizzazione.

Sulla scorta di questa impostazione, nell'ambito della riorganizzazione del Servizio Sanitario ligure, la Regione, di concerto con ASL3, ha programmato, tra l'altro, l'attuazione di una nuova struttura ambulatoriale per il levante cittadino, che nell'ambito del percorso innanzi delineato si è concordato di collocare all'interno dell'ex Ospedale Psichiatrico.

Inoltre, al fine di mantenere e sviluppare il virtuoso mix di funzioni sanitarie e sociali avviato dalla riforma Basaglia, all'interno del nuovo Ambito Speciale di Riqualficazione Urbana è prevista la realizzazione di un centro servizi, integrato con funzioni diversificate con la partecipazione diretta del Comune, atto a divenire una polarità urbana.

Infine le necessità di rientro dagli investimenti e di valorizzazione immobiliare dei beni pubblici da parte di ARTE trova luogo nei padiglioni a ponente del complesso 800esco, nello specifico i padiglioni 4, 5, 6, 7 8, 9 e 10 oltrechè attraverso l'alienazione dell'edificio ad uso uffici (denominato nelle cartografie Palazzina C), accanto alla quale viene consentita la possibilità di nuova edificazione per una SA massima di mq. 5.400 derivante da trasferimento di SA ottenuta da precedenti interventi di demolizione. Tutto ciò a fronte del recupero ad uso pubblico della fascia verde che circonda sui lati nord ed ovest dell'ex O.P. e della cessione al Comune dei padiglioni centrali, quali standard urbanistici derivanti dagli interventi privati, e al fine di consentire un insieme sistematico di interventi di corretto recupero, in termini architettonici, degli edifici che rivestono valore storico-documentale nonché di equilibrato inserimento degli eventuali interventi di nuova costruzione.

Il tutto con l'obiettivo di garantire, e anzi valorizzare al contempo, la conservazione degli a-



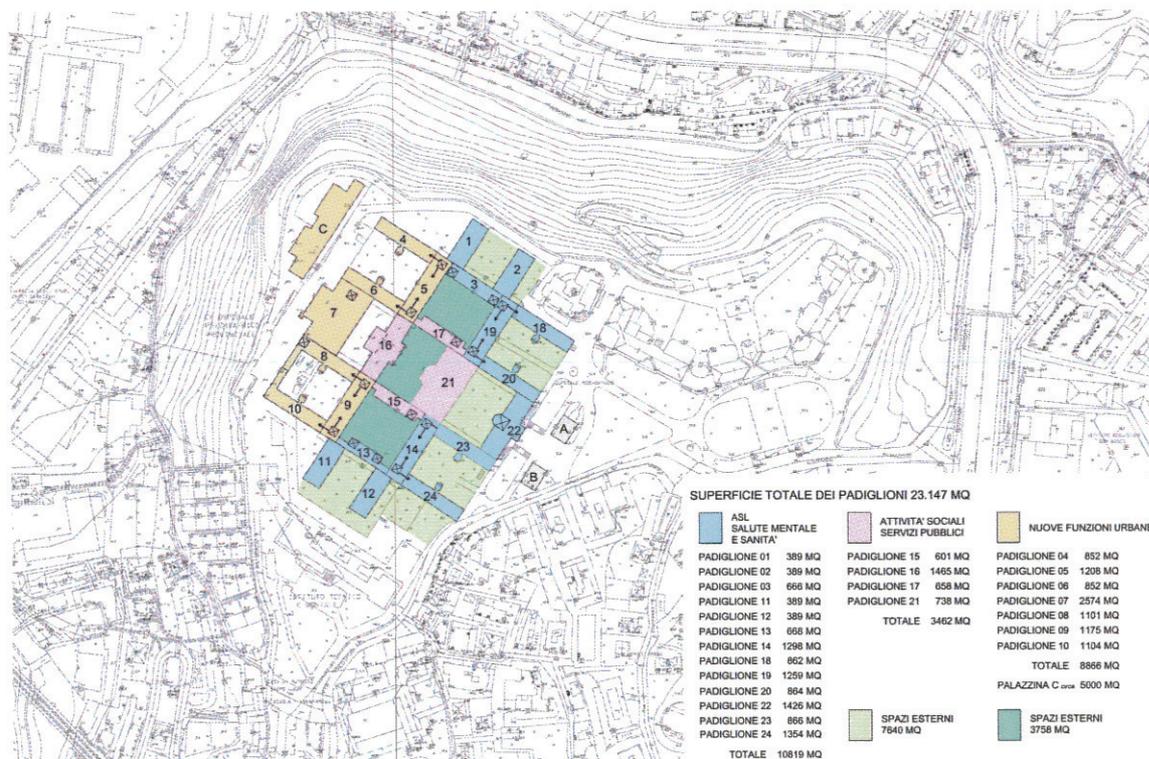
spetti architettonici ed ambientali salienti del complesso 800esco garantendo al contempo una fruizione pubblica del sito con l'apertura della fascia verde attualmente di fatto inagibile stante la situazione di inselvaticamento del sito.

Infatti con la variante proposta si cerca di potenziare le relazioni delle componenti urbane, in termini di miglioramento delle modalità di accesso, percorribilità e fruibilità, restituendo al compendio storico un ruolo trainante nell'ambito del contesto urbano, promuovendo aspetti di valorizzazione architettonica, allo scopo di disincentivare pericolosi processi di progressivo abbandono o sottoutilizzazione con funzioni incongrue.

L'obiettivo, inoltre, è di conservare in forma attiva le testimonianze della storia anche recente dell'ex O.P., riconoscendo il significato specifico delle modificazioni urbane oltre i limiti imposti da un atteggiamento di tradizionale mera salvaguardia.

Infatti la proposta, pur non essendo contemplata, nella localizzazione prescelta, dalle previsioni del P.U.C. vigente, delinea un rafforzamento del polo di servizi pubblici, già previsto dal Piano, proponendo di insediare oltre alla funzione pubblica, anche funzioni urbane private per rendere operativo il recupero del sito.

In estrema sintesi, tecnicamente la variante propone un nuovo Ambito Speciale suddiviso in quattro settori con funzioni diversificate, in particolare il settore 1, di circa mq. 22.500, è destinato alle funzioni sanitarie e a servizi pubblici, il settore 4, di circa 26.000 mq., è destinato a servizi pubblici e alla fruizione pubblica per il tempo libero, mentre il settore 2, corrispondente alla parte ovest del complesso, di circa 9.500 mq., e il settore 3, corrispondente alla palazzina servizi ed aree attigue, di circa mq. 13.000, sono destinati a funzioni urbane.



Sotto l'aspetto del bilancio dei servizi, di cui al D.M. 1444/68, attualmente il Piano vigente contempla servizi a livello territoriale per un totale di mq. 119.903 di superficie reale, e servizi a livello di quartiere per mq. 927 di superficie reale.

Con la variante proposta i servizi a livello territoriale passano a mq. 69.976 di superficie reale



ed i servizi a livello di quartiere a mq. 30.726 di superficie reale.

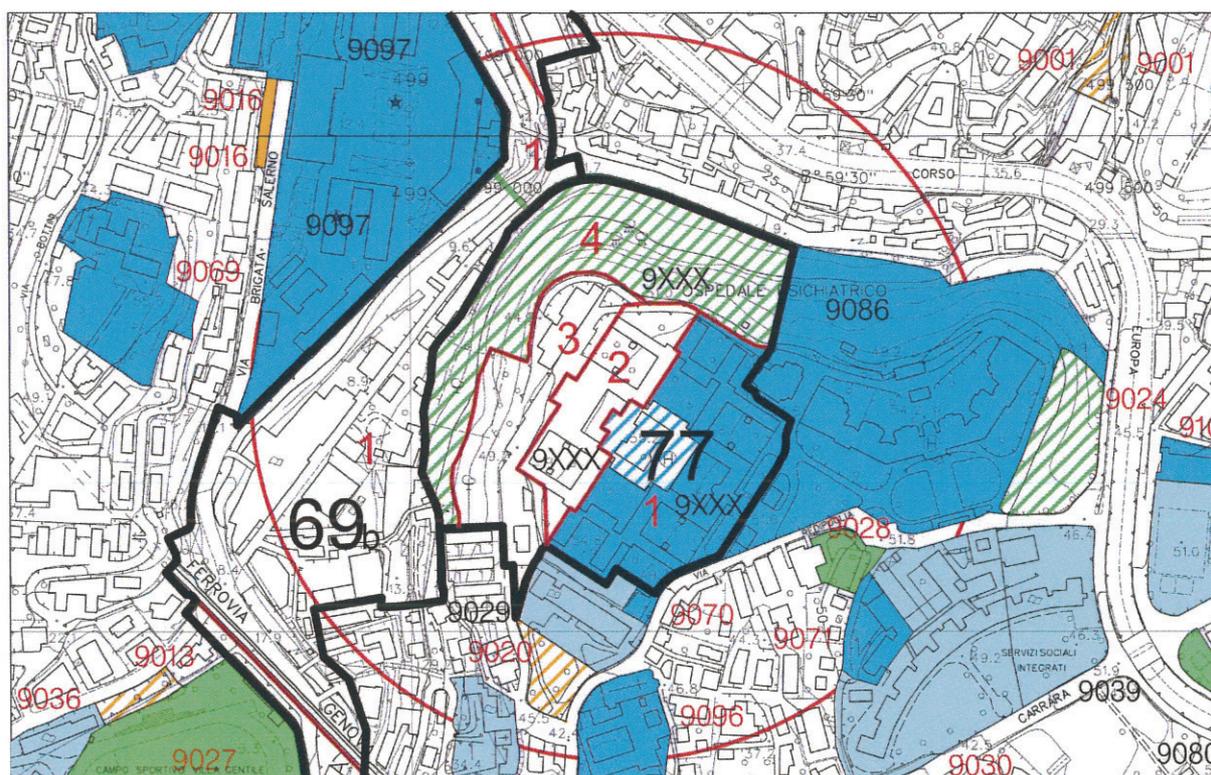
Servizi modificati:

- Interesse comune esistente territoriale - IQ - n. 9086 di mq. 114.793 reali; nuova superficie mq. 44.698;
- Interesse comune esistente di quartiere n. 9070 di mq. 927 reali; nuova superficie mq. 529;
- Istruzione esistente - IQ - n. 9029 di mq. 5.110 reali; nuova superficie mq. 6.018;

Nuovi Servizi inseriti:

- Verde di previsione di quartiere mq. 26.499;
- Interesse comune di previsione di quartiere mq. 3.698;
- Interesse comune esistente - IQ - mq. 18.960.

Dai dati sopra descritti è quindi evidente, che sotto l'aspetto del bilancio degli standard urbanistici vi è una differenza di superfici che, però, si sottraggono principalmente ai servizi territoriali (bilancio ancora ampiamente positivo) per andare ad incrementare i servizi di livello locale, ma con la differenza che attraverso questa procedura si innesca la effettiva realizzazione dell'integrazione di servizi pubblici socio-sanitari e urbani.



PUC vigente - scala originale 1:5000 - Verifica Analitica dei Servizi in variante

Viceversa, rispetto al Progetto Preliminare di P.U.C. adottato, vi è un incremento di servizi.

In particolare i servizi coinvolti dalla variante sono i seguenti:

- Interesse Comune Esistente a livello Territoriale (ICE 9086 IQ) di 32.939 mq. reali "Distretto socio sanitario ASL RSA Il cammino Il Girasole", superficie modificata 18.898 mq. reali;



COMUNE DI GENOVA

- Istruzione Esistente a livello Territoriale (IE 9029 IQ 5167) di mq. 5.167 reali; superficie modificata 6.059 mq. reali;

- Interesse Comune Esistente (ICE 9070) di quartiere di 1.075 mq. reali; superficie modificata 568 mq. reali.

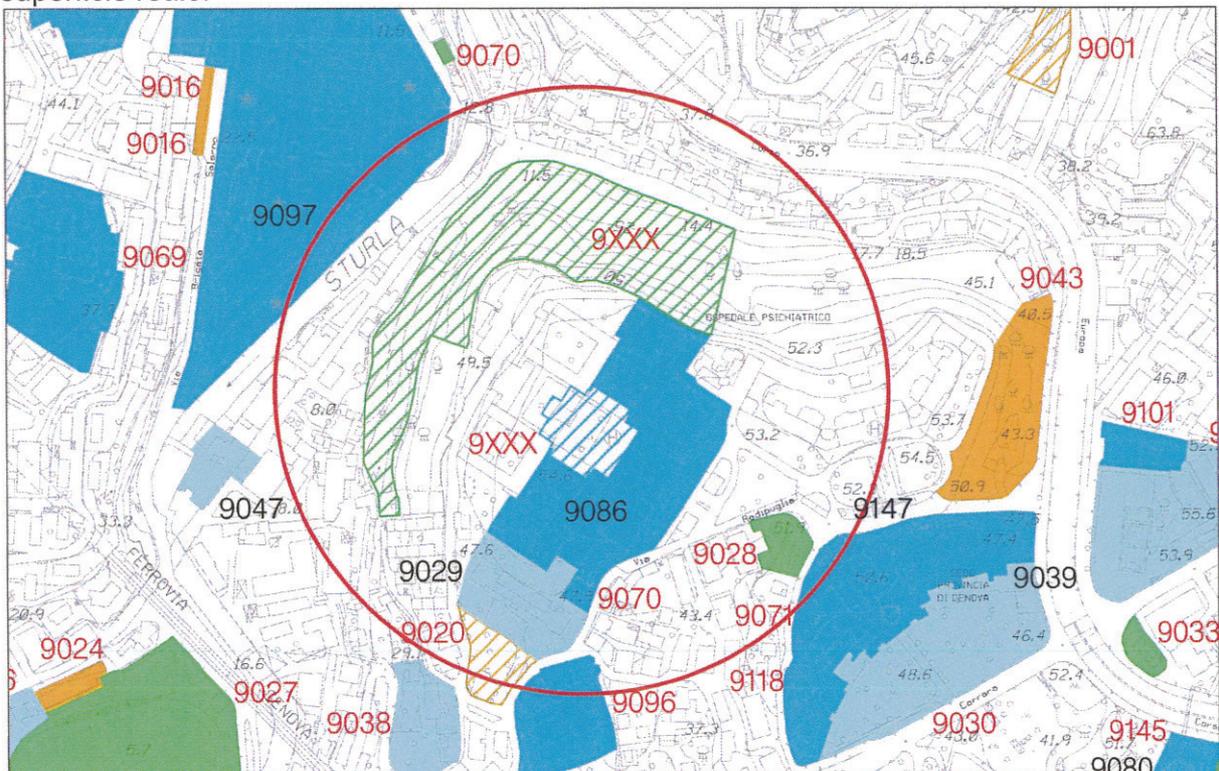
Nuovi servizi di quartiere introdotti:

- Verde di previsione (VP) di 25.980 mq. reali;

- Interesse Comune di Previsione (ICP) di 3.752 mq. reali.

Dall'analisi delle modifiche introdotte emerge che il progetto preliminare del nuovo PUC prevede servizi a livello territoriale per 38.106 mq. reali e mq. 1.075 reali relativi a servizi di quartiere. Con la variante introdotta i servizi territoriali passano a mq. 24.957 di superficie reale, mentre i servizi di quartiere si attestano ad una superficie reale di mq. 30.300.

Il tutto si configura con un saldo attivo, di servizi territoriali e di quartiere, di mq. 16.076 di superficie reale.



PUC adottato - scala originale 1:5.000 - Sistema dei Servizi Pubblici Variante

L'Ambito Speciale introdotto, pur mantenendo l'unitarietà del progetto di recupero del complesso, anche attraverso il rinvio ad un progetto urbanistico operativo unitario, tende a coniugare da una parte le esigenze di cartolarizzazione della Regione e garantendo tuttavia la conferma e l'innovazione del polo socio-sanitario che connota l'ex O.P.

La scelta di contornare le funzioni urbane con aree a servizi ha l'obiettivo di evitare a scala urbanistica cesure tra il complesso monumentale ed il suo contesto, ovvero le funzioni urbane devono acquisire "permeabilità" consentendo il collegamento dei servizi pubblici, preservando e valorizzando altresì l'impostazione del complesso 800esco, sviluppata su percorsi porticati che acquistano, in tal modo, la funzione di veicolare il fruitore "attraverso l'architettura" nella sua unitarietà conducendolo fino allo spazio a verde a nord ed ovest.



Il settore 3, connotato dalla presenza di un edificio di circa 5.000 mq. di S.A., di nessun valore architettonico e ambientale, è destinato a funzioni urbane, albergo, residenza turistico-alberghiera, residenza e servizi privati. Per tale settore, in considerazione delle presenze poco qualificanti, si è scelto di incentivare la demolizione e ricostruzione, con recupero di superficie agibile, consentendo di ridistribuire le strutture su un'area più ampia, accanto alla quale viene consentita un'ulteriore nuova edificazione per una S.A. massima di 5.400 mq derivanti dal trasferimento di S.A. ottenuta da precedenti interventi di demolizione, andando anche ad interessare una porzione di terreno, oggi ineditata, costituita da una vegetazione rada a prevalenza di robinie (*Robinia pseudoacacia*) con presenza di numerose specie infestanti e una sporadica presenza antropica.



Il settore 4, legato urbanisticamente al settore 3, è destinato alla fruizione pubblica per il tempo libero, con l'obiettivo di incentivare il mantenimento dei caratteri peculiari riconosciuti dell'area verde, e promuovere la riqualificazione dell'area orientata alla ricomposizione della strutturazione nei settori ove la stessa non risulti compiutamente realizzata e all'eliminazione dei fenomeni di abbandono o degrado, degli elementi incongrui e delle specie infestanti.

Il settore 2 è destinato essenzialmente al recupero e alla valorizzazione di parte del complesso con possibilità di inserimento di mix funzionali al fine di innescare un intervento privato, con regia pubblica, ritenuto necessario per

completare la riqualificazione di tutto l'Ambito.

Tutte le funzioni pubbliche sono state concentrate nel settore 1, dove viene previsto il mantenimento di alcune funzioni sanitarie, la creazione del nuovo distretto sanitario e la collocazione di alcuni servizi di interesse locale al fine di creare un collegamento con la città, è infatti dal settore 1 che si veicolano i collegamenti con tutti i settori, la "permeabilità" delle funzioni pubbliche viene prolungata anche verso le funzioni private.

L'incontro pubblico-privato deve avvenire sulla base di un comune riconoscimento⁶, ovvero il complesso deve essere fruito unitariamente e riportato a contatto con la città. La stratificazione spaziale è stata pensata come un mix di proprietà privata, di usi pubblici e spazi esclusivamente pubblici.

In effetti nella nostra storia urbana pubblico e privato si sono intersecati abbondantemente. Porticati di uso pubblico e sovrastanti abitazioni private sono una costante della struttura spaziale delle nostre città. Sulle "nostre" piazze convergono palazzi privati e istituzioni pubbliche. La storia urbana ci dice che pubblico e privato hanno convissuto in un mix virtuoso dove il privato si riconosceva nel pubblico, la "comunità" e il pubblico si riconosceva nel privato, membro della "comunità". Pubblico e privato hanno dovuto convergere per costruire la

⁶ Liberamente rielaborato dall'articolo di S. D'Alto "Identità, senso urbano, partecipazione nel progetto urbanistico" in "Crisi economica, crisi ambientale, nuovi modelli sociali" a cura di L. Struffi - Università degli Studi di Trento, Trento 2011.



città dell'Occidente⁷. In effetti la variante riproduce in qualche misura questa storica dimensione del rapporto pubblico-privato.

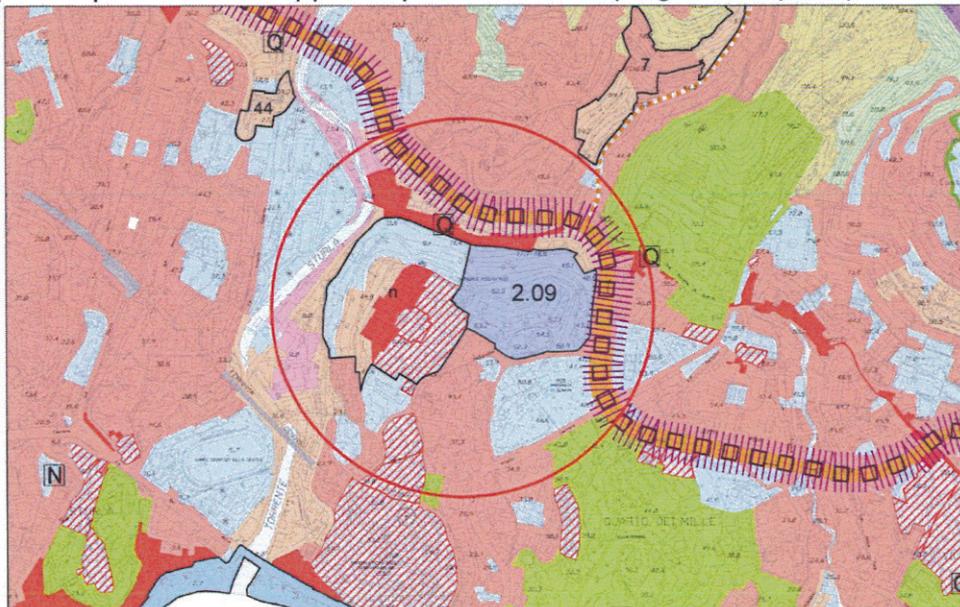
Il "senso urbano"⁸ (l'incontro, la simultaneità, l'eterogeneità) orienta la variante, così come il definitivo aprirsi del manicomio, con la sua storia ed il suo sedimento di memoria, alla città affinché ogni fruitore delle strutture si senta soggetto di analoghi diritti e doveri nel contesto della comunità. Il "senso urbano" accoglie tutto quanto di buono si è prodotto nella storia delle nostre città: la cittadinanza, l'uguaglianza, l'appartenenza, i diritti e, non certo ultima, la bellezza, che era un punto fondamentale dei vecchi statuti urbani. Ogni spazio che non si relaziona e non produce un senso nuovo, creativo, della vita (urbana, ma non solo) è perduto.

La variante al PUC vigente

La modifica al Piano vigente consiste essenzialmente nell'introduzione del nuovo Ambito Speciale di Riqualificazione Urbana n. 77, con obiettivo di realizzare una nuova struttura ambulatoriale per il levante cittadino e di insediare un centro servizi, integrato con funzioni diversificate, atto a divenire una polarità urbana garantendo nel contempo la conservazione degli aspetti architettonici ed ambientali salienti del complesso, in luogo della zona F (servizi), sottozona FF, ambito speciale FFa. Inoltre, al fine di aderire ai confini reali del compendio immobiliare, è necessario modificare il perimetro dell'attiguo settore 1 del Distretto Aggregato Fondovalle del Torrente Sturla n. 69b "Fondovalle del Torrente Sturla". Tale correzione è riferita esclusivamente alla parte cartografica senza alcuna modifica ai contenuti normativi del Distretto.

La modifica del PUC adottato

Il progetto preliminare del PUC adottato conferma la previsione del complesso storico a Servizio territoriale di valore storico paesaggistico, mentre la palazzina C è inserita in AC-IU Ambito di conservazione dell'impianto urbanistico. L'area verde, posta a nord, è invece inserita nel settore 3 del Distretto di trasformazione urbana n. 2.09 "Ex Ospedale di Quarto" nel quale è previsto lo sviluppo del parco mediante progetto di opera pubblica.



P.U.C. adottato - scala originale 1:10.000 - Tav. 3.9 Livello 3 Locale di Municipio

⁷ Liberamente rielaborato dall'articolo di S. D'Alto "Identità, senso urbano, partecipazione nel progetto urbanistico" op. cit.

⁸ Per il concetto di "senso urbano", v. G.F. Elia, *Città domani*, Bulzoni, Roma, 1988. "Potremmo dire che il senso urbano è per la gente un modo di *sentire* la città e di *sentirsi* nella città... è un fatto sociale nell'accezione durkheimiana del termine e ha per base la città e la società."



La variante propone un Ambito con disciplina urbanistica speciale, coerente con la perimetrazione dell'Ambito speciale introdotto nel PUC vigente (salvo trascurabili scostamenti cartografici dovuti ai differenti rilievi di riferimento). All'interno sono compresi la conferma del polo sanitario a cui è destinata una rilevante porzione del complesso monumentale (Servizio Territoriale di valore storico paesaggistico), la previsione di un ulteriore Servizio a livello di quartiere in posizione nodale, e un Ambito di conservazione dell'impianto urbano storico ad occupare la restante parte del complesso. Sempre all'interno dell'Ambito speciale è compreso un nuovo ambito di riqualificazione urbanistica residenziale AR-UR che va ad interessare porzioni contigue (in parte oggi occupate dalla palazzina C) e la previsione del parco, Servizio di quartiere di valore storico paesaggistico, contraendo al contempo l'adiacente Distretto n. 2.9 ai soli Settori 1 e 2, modificando di conseguenza il perimetro del Distretto e le indicazioni della scheda riferite al settore 3.

Per quanto concerne il citato Distretto n. 2.9 è utile rilevare che il settore 3 comprendeva anche i mappali 2397, 1009, 44 e 25 del Foglio 6, Allegato A, Sezione G del N.C.T. di questo Comune, di proprietà ASL3, ovvero il progetto di piano, disponeva che parte delle obbligazioni, inerenti la realizzazione di opere pubbliche, in capo al soggetto attuatore (proprietà Valcomp Due s.r.l., ora Fintecna Immobiliare S.r.l.) venissero realizzate su aree non di proprietà della Società proprietaria del compendio. Pur mantenendo inalterato lo spirito del progetto di piano, la variante in argomento, al fine di garantire la reale e più diretta realizzazione della "fascia verde" a servizi di uso pubblico, ha scelto di riportare tale previsione in capo ai soggetti attuatori dell'intervento di riqualificazione e valorizzazione del complesso immobiliare "ex Ospedale Psichiatrico di Quarto", senza peraltro modificare i contenuti del Distretto introdotto dal nuovo piano. Tuttavia è utile precisare che quanto descritto nella presente variante non intende configurarsi come sottrazione di aree pubbliche all'adiacente Distretto 2.09, ma come rimodulazione delle aree in capo a soggetti diversi, garantendo nel contempo la continuità della "fascia verde". Sarà pertanto necessario, in occasione dell'analisi delle osservazioni inerenti il nuovo piano adottato e riferite al Distretto 2.09, riconsiderare le dotazioni e infrastrutture obbligatorie e i parametri urbanistici, sia in funzione di quanto introdotto dall'attuale variante, sia dalla riduzione di superficie territoriale che passa da 86.300 mq. a 49.539 mq..

Coerenza con la L.R. 3 dicembre 2007, n. 38 "Organizzazione dell'intervento regionale nel settore abitativo" e s.m. e i.

La L.R. 12 novembre 2012 n. 37, di modifica della L.R. n. 38/2007, contiene il nuovo art. 26 bis (Disciplina dell'edilizia residenziale pubblica) che, al punto 1, prevede espressamente: *"Gli interventi urbanistici ed edilizi comportanti insediamento di edilizia residenziale sono tenuti a contribuire alla realizzazione di nuovi alloggi di ERP, nella misura del 10 per cento ovvero della percentuale stabilita dal Comune e approvata dalla Regione ai sensi dell'articolo 26, commi 1 e 2, della superficie agibile residenziale degli edifici in progetto"*

Ai sensi dell'art. 14 della L.R. 38/2007 l'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) è finalizzata a fornire un servizio abitativo di interesse generale destinato a soddisfare le esigenze abitative dei nuclei familiari appartenenti all'area sociale di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b (*area del disagio grave, rappresentata da soggetti radicati sul territorio la cui situazione economica è modesta e incompatibile con un canone di affitto di mercato*).

Si segnala che il P.U.C. 2000, nell'ambito della disciplina introdotta con la *"Variante generale del settore abitativo ai sensi dell'art. 26 della legge regionale 3 dicembre 2007 n. 38"* (D.C.C. n. 4/2011 e n. 67/2011), prevede anche la possibilità di destinare quote di E.R.P. a soggetti in condizioni di marginalità sociale di cui alla L.R. n. 38/2007, art. 3 comma 1 lettera a (*area*



della marginalità sociale, rappresentata da soggetti in precarie condizioni economiche e sociali, caratterizzati da instabilità alloggiativa e che necessitano altresì di particolari forme di accompagnamento sociale) in carenza di alloggi ad esclusivo carattere d'inclusione sociale.

La citata variante generale del settore abitativo, applicata in salvaguardia e integralmente richiamata dal P.U.C. adottato con D.C.C. n. 92/2011, ha rilevato il fabbisogno abitativo sulla base delle caratteristiche e dimensioni sia della domanda che della disponibilità di residenza primaria a livello comunale e definito la relativa disciplina di settore.

Le Norme di Attuazione del P.U.C. sono state integrate a livello generale, per quanto riguarda in particolare le destinazioni d'uso e i tipi di intervento, individuando le quote di ERP dovute in caso di demolizione e ricostruzione o di nuova costruzione, e prevedendo, inoltre, quote di ERS per gli interventi di ristrutturazione edilizia, di rilevanti dimensioni, comportanti il cambio di destinazione d'uso per l'insediamento della funzione residenziale.

La variante non ha definito una specifica disciplina relativamente agli Ambiti speciali di riqualificazione urbana e ambientale e ai Distretti di Trasformazione, salvo per quelli interessati da interventi di ristrutturazione urbanistica, lasciando pertanto agli strumenti urbanistici attuativi, che, ai sensi dall'art. 54 della L.R. 36/1997, sono stati sostituiti dai P.U.O., l'individuazione dei servizi pubblici e dei servizi di carattere residenziale da introdurre in ragione del contesto urbano e sociale di riferimento e degli obiettivi pubblici dell'intervento.

L'intervento programmato ha come obiettivo la conservazione in forma attiva del valore storico e testimoniale del luogo, attraverso il riconoscimento e la valorizzazione della sua nota qualità storico-monumentale e paesaggistica, della memoria e della presenza, nonché la conferma della degenza in sito degli "psichiatrici e disabili gravi" da parte del sistema sanitario.

Oltre a ciò l'Accordo di Programma, e la sottesa variante urbanistica, delinea la realizzazione di un centro servizi urbani e di quartiere integrato con funzioni diversificate, tale da preservare il mix di funzioni sanitarie, sociali e culturali presenti in sito, potenziandolo con adeguate funzioni pubbliche e private mantenendo, anzi favorendo, la complessiva fruibilità e permeabilità ed attrattività del luogo rispetto al contesto urbano di riferimento.

Nel caso specifico pare più opportuno, in considerazione di quanto posto alla base delle scelte urbanistiche e di organizzazione dei servizi sanitari e sociali innanzi delineati, privilegiare l'area della marginalità sociale, rappresentata da soggetti in precarie condizioni economiche e sociali, caratterizzati da instabilità alloggiativa che necessitano altresì di particolari forme di accompagnamento sociale, tra cui parrebbero rientrare gli "psichiatrici e disabili gravi", non ritenendo, in questo caso, la realizzazione di ERS "ordinaria" consona alla tipologia del compendio e nel contempo valutando opportuno concentrare tutte le risorse urbanistico-edilizie a favore di soggetti in condizioni di "marginalità sociale", come peraltro già previsto dalla L.R. n. 38/2007, art. 3 comma 1 lettera a.

L'inserimento nella scheda del Nuovo Ambito Speciale di Riqualificazione n. 77 "Ex Ospedale Psichiatrico di Quarto" di una prescrizione relativa alla realizzazione di una quota minima di SA, pari al 10% della SA residenziale di progetto, da destinare a ERP è pertanto coerente sia con le vigenti disposizioni regionali che con la disciplina del settore abitativo introdotta dalla variante al P.U.C. 2000, ancorchè non ancora definitivamente approvata dalla Regione.

Qualificazione della variante rispetto alla normativa in materia urbanistica.

La variante al vigente P.U.C. descritta è riconducibile all'ipotesi di cui all'art. 44, comma 1, lettera a) della L.R. 36/1997, in quanto introduce modificazione ai servizi pubblici e di uso pubblico di cui all'articolo 32 della medesima legge.



Quanto sopra è in ogni caso coerente con l'impostazione del Piano e con gli obiettivi di fondo perseguiti dallo strumento urbanistico per l'ambito di riferimento.

Sostanzialmente si tratta di apportare modificazione ai tipi di servizi pubblici da realizzare in aree contermini che il Piano non aveva evidenziato esclusivamente per una diversa categoria delle aree, ma che nell'ambito di riferimento già prevedeva.

Inoltre non emergono elementi di conflittualità o contraddittorietà nei confronti degli indirizzi di pianificazione adottati da questo Comune né con la variante adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 92 del 7 dicembre 2011 inerente il Progetto Preliminare del Piano Urbanistico Comunale.

Per quanto riguarda l'assoggettabilità alle procedure previste dalla L.R. 10 agosto 2012, n. 32, art. 13, la Regione Liguria con nota prot. n. PG/2013/76300 ha comunicato che la Giunta regionale con Deliberazione n. 10 del 3 maggio 2013 ha riavviato la procedura di cui all'art. 29 della L.R. 37/2011 per la valorizzazione del complesso dell'ex Ospedale Psichiatrico di Quarto. Con detta nota la Regione ha altresì informato che è stata esperita, con esito positivo, la procedura di verifica di non assoggettamento a VAS della variante al vigente P.U.C. comunale ed al progetto preliminare del nuovo P.U.C. che il programma di valorizzazione comporta, in applicazione delle indicazioni di cui alla D.G.R. n. 331 del 28 marzo 2013, come da nota di riscontro del competente Settore V.I.A. prot. PG/2013/007/041 del 3 maggio 2013, le cui condizioni possono valere anche con riferimento alla proposta di Accordo di Programma ove si riscontrino la corrispondenza ai presupposti di valutazione ed ai contenuti alle medesime condizioni.

Pertanto, in considerazione di quanto esposto, si ritiene possibile proporre alla Civica Amministrazione una variante al P.U.C. vigente e contestuale modifica in itinere del P.U.C. adottato nei limiti e nei contenuti sopra descritti.

Inoltre, al fine di meglio chiarire la modifica apportata, si allegano le schede grafiche del PUC vigente ed adottato e della "Verifica analitica dei Servizi" riferite al foglio 44 e al Sistema dei Servizi Pubblici Tavola 44, con le modifiche sopra descritte.

Infine, pare opportuno rammentare che ai sensi del comma 2, dell'art. 29 della L.R. 27 dicembre 2011, n. 37 *"Gli immobili inseriti nel programma di cui al comma 1 possono assumere le destinazioni d'uso urbanistiche previste nei vigenti piani urbanistici comunali nelle aree contigue purchè aventi caratteristiche strutturali e tipologiche compatibili con le nuove funzioni. Il provvedimento di approvazione del programma indica la percentuale pari al 10 per cento dell'incremento di valore da ricavarsi dall'alienazione degli immobili da devolvere al comune interessato."*

La cartografia da modificare

PUC vigente

Foglio 44 Zonizzazione

Foglio 44 Verifica Analitica dei Servizi

Nuovo Ambito Speciale di Riqualficazione n. 77 "Ex Ospedale Psichiatrico di Quarto"

Distretto Aggregato Fondovalle del Torrente Sturla n. 69b "Fondovalle del Torrente Sturla"





COMUNE DI GENOVA

Progetto preliminare del PUC adottato

Tavola 3.9 Assetto Urbanistico - Municipio IX Levante

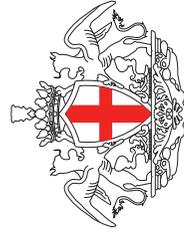
Tavola 44 Sistema dei Servizi Pubblici

Distretto di trasformazione urbana n. 2.09 "Ex Ospedale di Quarto"

Luglio 2013

Il Funzionario Tecnico
arch. Maurizio Sinigaglia

Il Direttore
arch. Silvia Capurro

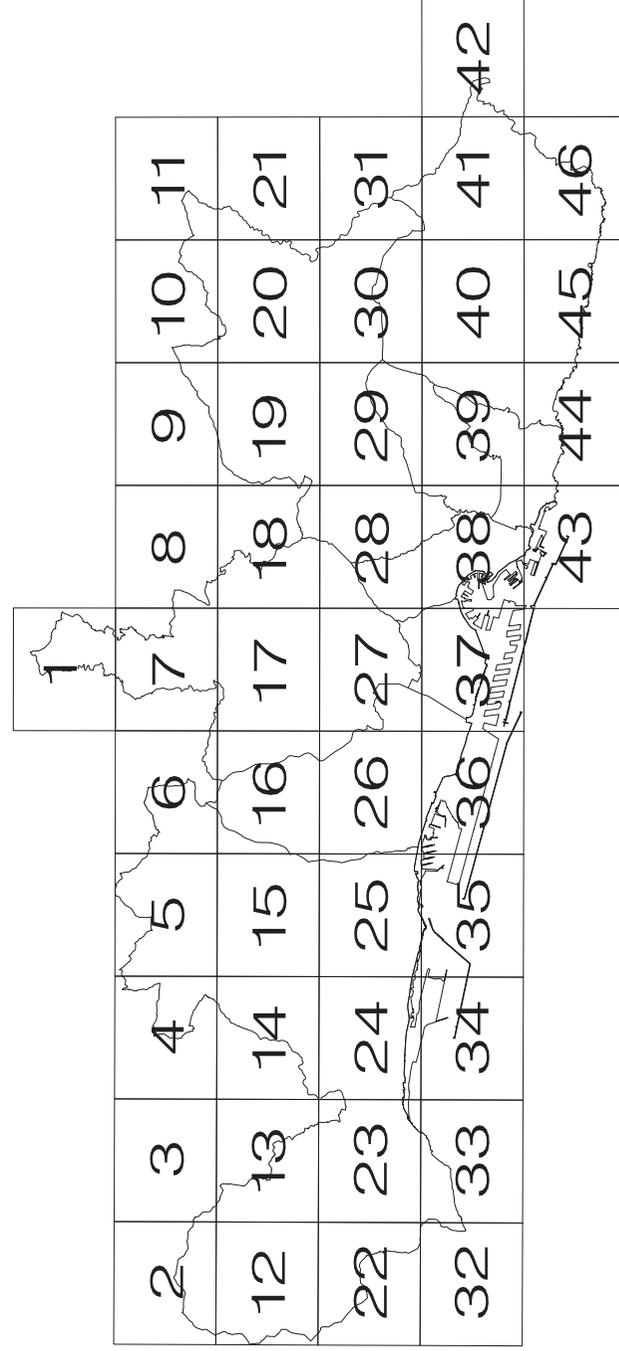


COMUNE DI GENOVA

PIANO URBANISTICO COMUNALE

Approvato con D.P.G.R. n° 44 del 10/03/2000

SCALA 1:5000



LEGENDA

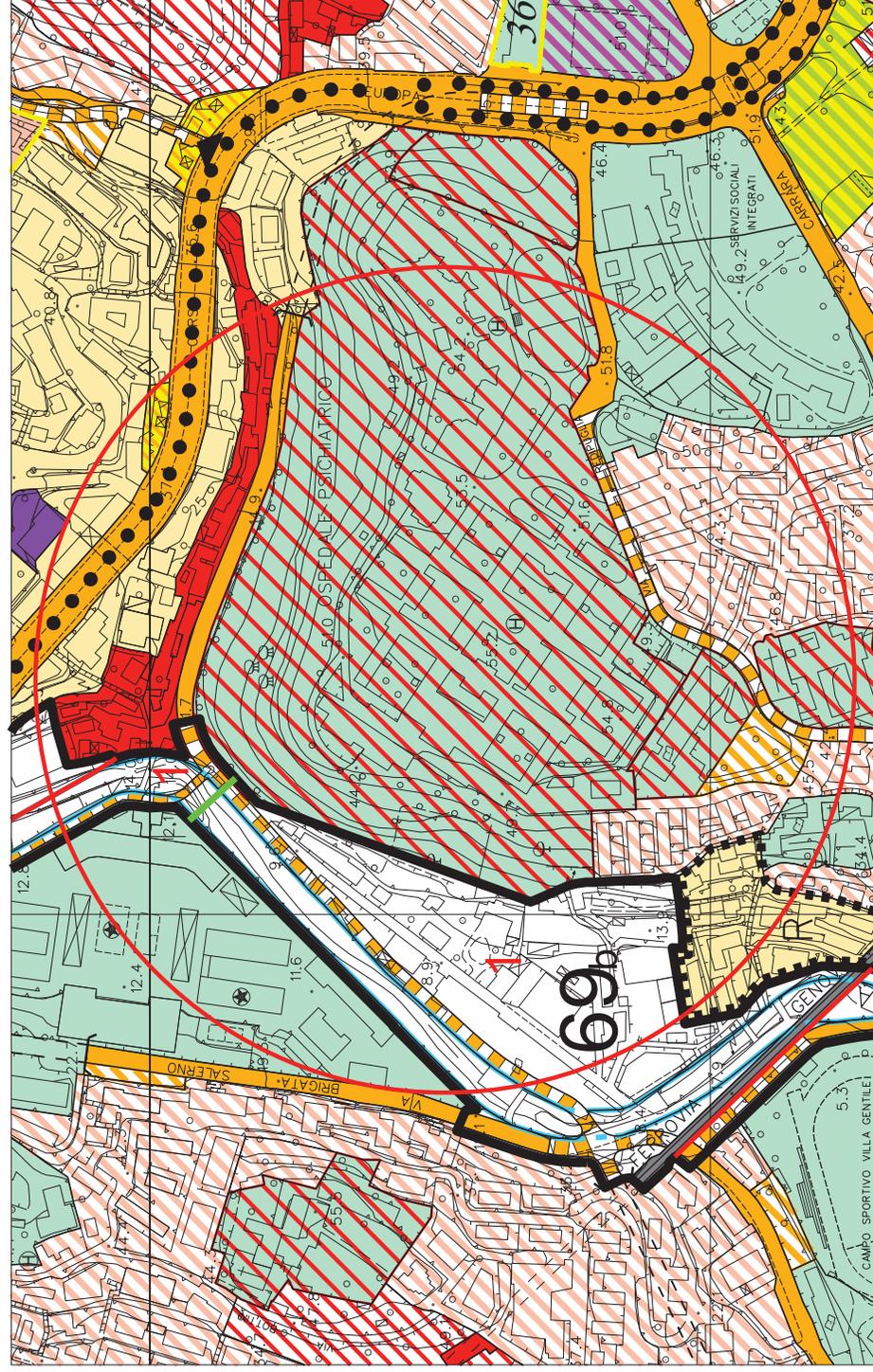
Tessuto Storico	AS	Produuttivo	DU	Servizi	FUa	Aree di rispetto e di salvaguardia	W
	AC	Ricettivo	DUa		FUE		We
	AV		RH	Rete idrografica	FB	Distretti e Ambiti	Dst Dst agg Dst Log
	AE		RHa		H		Confine settore di Dst agg e Dst Log contigui
Tessuto Urbano	BA		RC		Hh	AmbU AmbA AmbC	AmbU AmbA AmbC
	BB-CE	Tessuto Agricolo	RCe		Hd		Confine di settore di AmbU o AmbA, o confine di sub settore di Dst agg o Dst Log
	BB-RQ		EE	Infrastrutture	Hr	*	Aree con progetti già approvati
	BBu		EM		XV	M.S.V. G.S.V.	
	BBp		EB		XVm	15=AI10 Zone Speciali	Aree disciplinate dal P.T.C. I.P. A.C.L.
	BC	Servizi	EP		XA	12 Zone soggette a norme speciali	
	BCpc		FF		XF	R Zone di Recupero	Recupero
Produuttivo	BE		FFa		XTm	Ambiti Normativi	Conservazione
	DD		FFc		XTt	CE	Mantenimento
	DT		FP		XTf	CO	Consolidamento
	DTc		FPa	Impianti Tecnologici	XVp	MO	Modificabilità
	DM		FPf		T	Limiti	Centro abitato
	DMf		FU		Td	--- --	Circoscrizione
					Tdb	Comune
					Tf		Tda

COMUNE DI GENOVA PIANO URBANISTICO COMUNALE

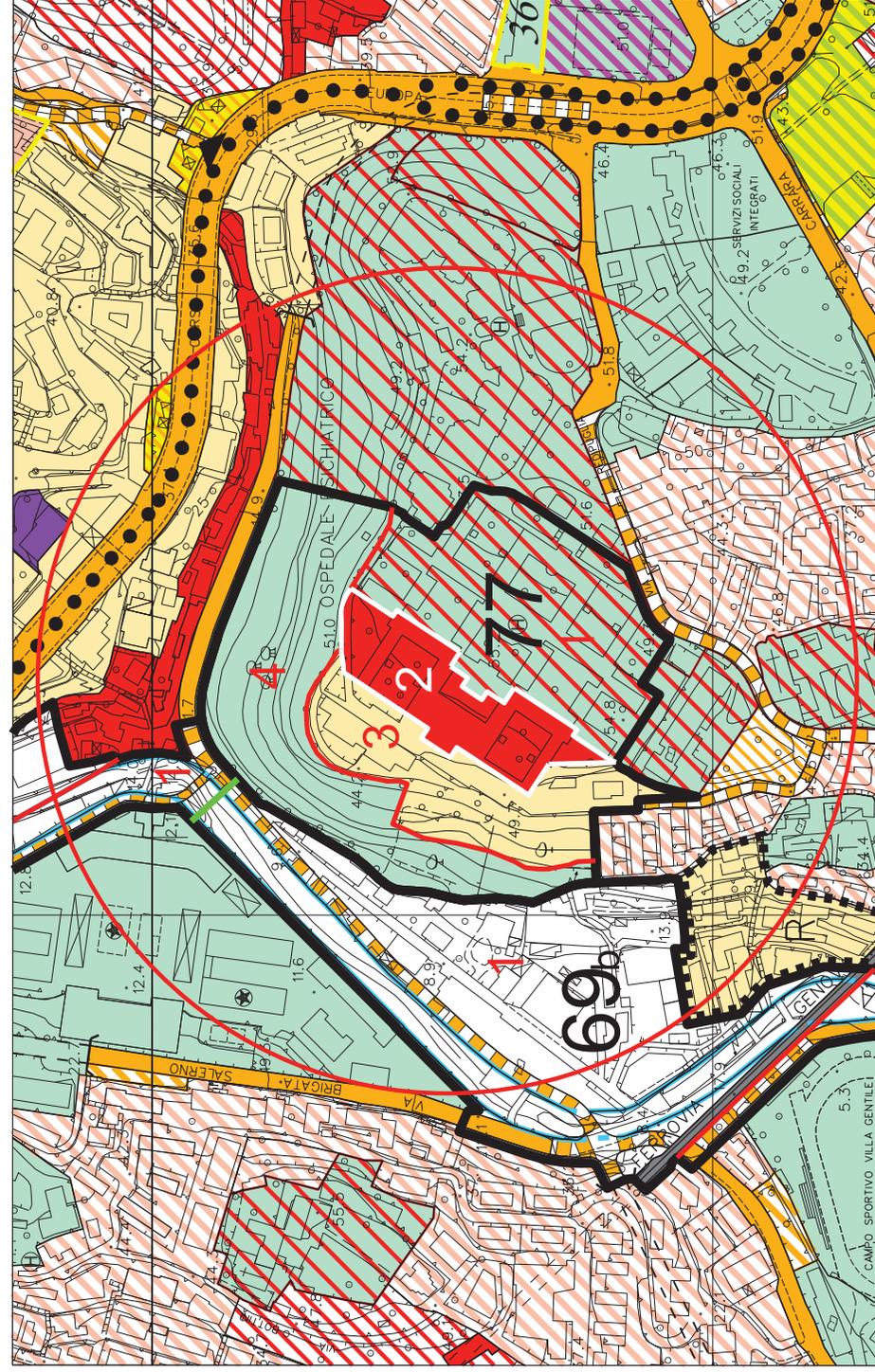
Approvato con D.P.G.R. n° 44 del 10/03/2000



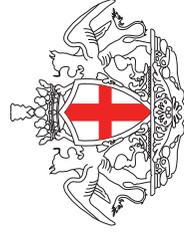
Individuazione varianti



Piano Urbanistico Comunale vigente



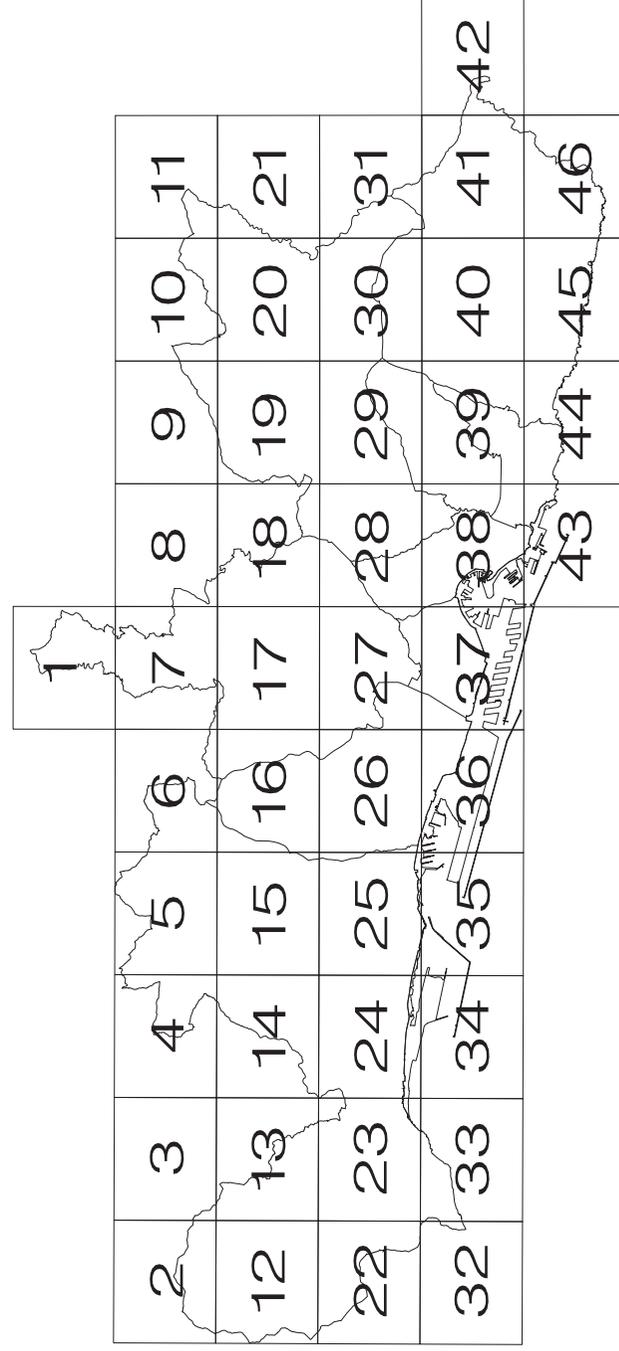
Piano Urbanistico Comunale in variante



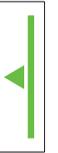
COMUNE DI GENOVA

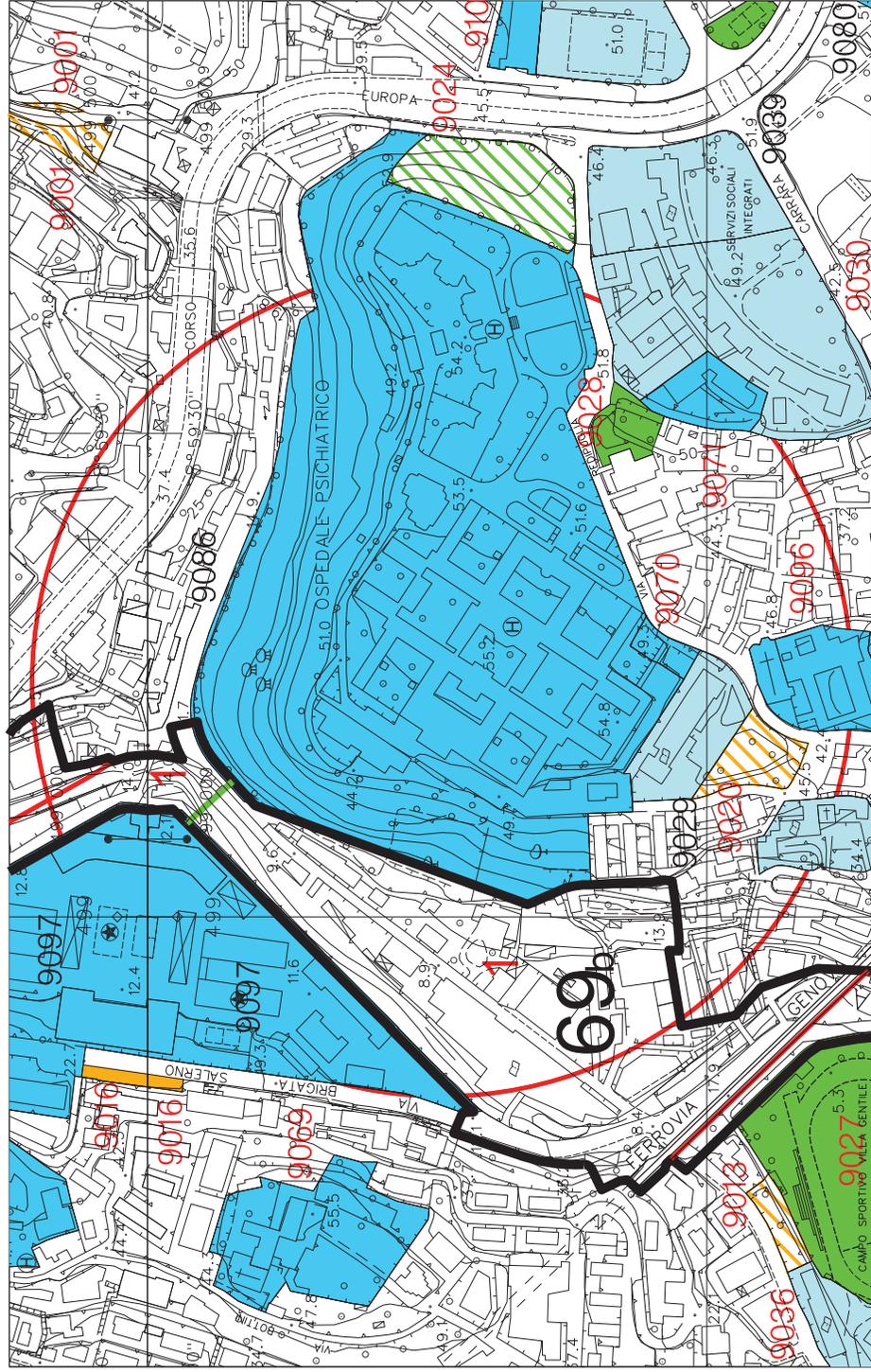
VERIFICA ANALITICA DEI SERVIZI DEL PUC
APPROVATO CON DPGR N. 44/2000

SCALA 1:5000

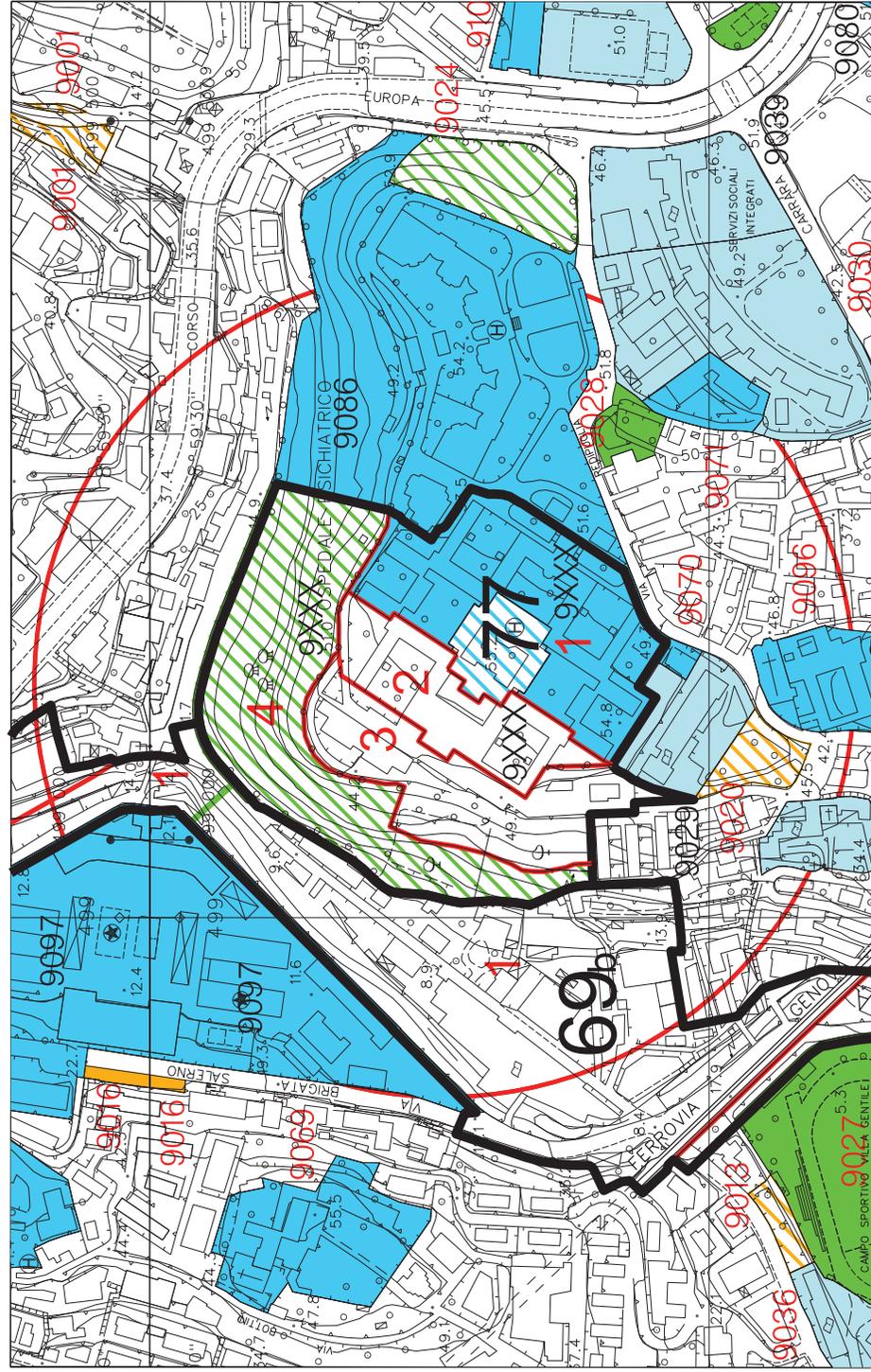


LEGENDA

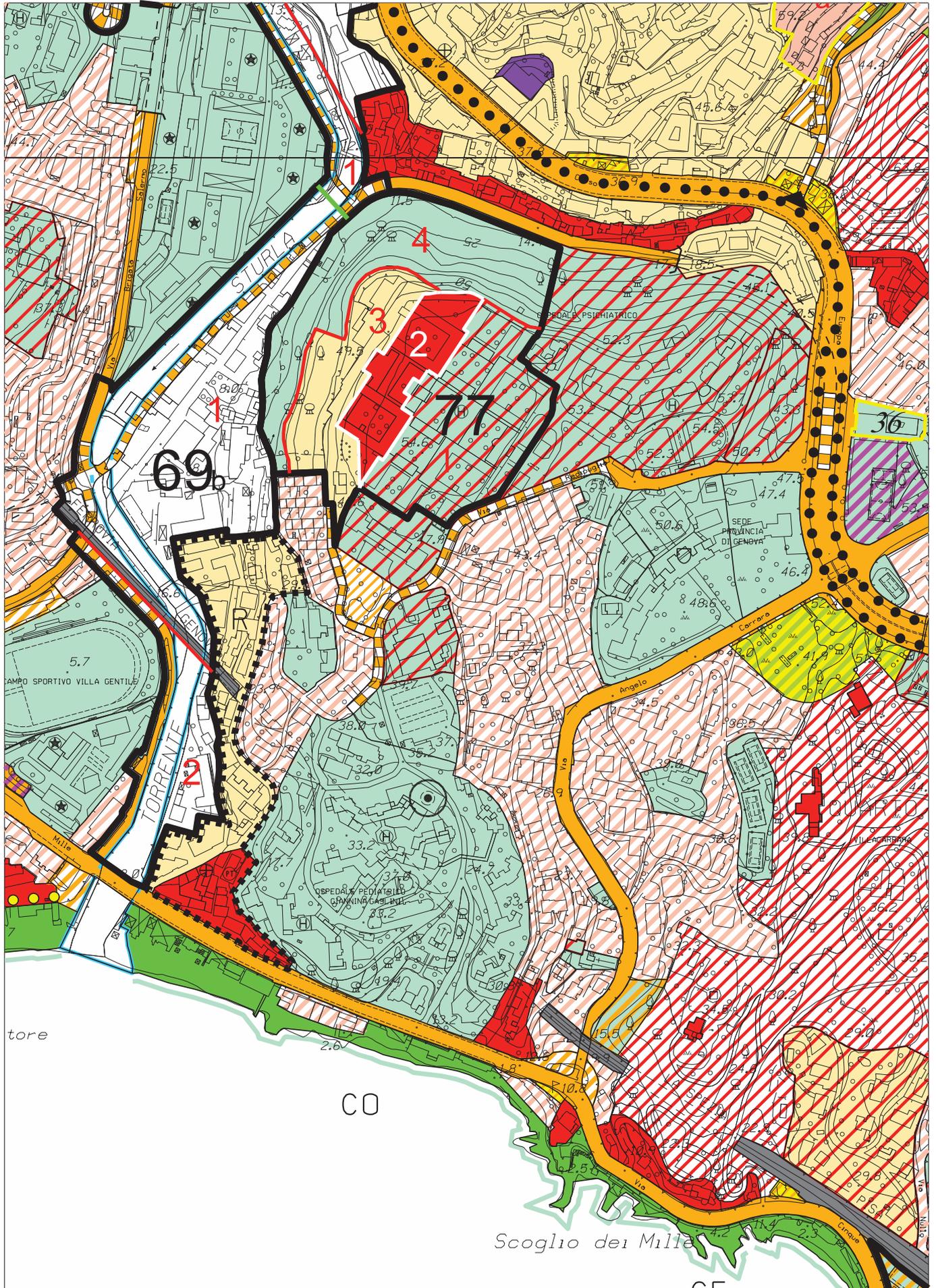
	SERVIZI DI ISTRUZIONE ESISTENTI
	SERVIZI DI ISTRUZIONE PREVISTI
	SERVIZI DI INTERESSE COMUNE ESISTENTI
	SERVIZI DI INTERESSE COMUNE PREVISTI
	CIMITERI
	CIMITERI PREVISTI
	SERVIZI DI VERDE PUBBLICO GIOCO E SPORT ESISTENTI
	SERVIZI DI VERDE PUBBLICO GIOCO E SPORT PREVISTI
	PARCHEGGI ESISTENTI
	PARCHEGGI PREVISTI
	PARCHEGGI CON SERVIZI IN COPERTURA Il numero superiore indica il servizio posto in copertura. Il parcheggio e' indicato dal numero inferiore.
	PARCHI URBANI
	SERVIZI A LIVELLO DI QUARTIERE
	SERVIZI A LIVELLO URBANO
	Dst - Dst agg - Dst Log
	Confine settore di Dst agg e Dst Log contigui
	AmbU - AmbA
	Confine di settore di AmbU o AmbA, o confine di sub settore di Dst agg o Dst Log
	Aree con progettigja' approvati
	Aree disciplinate dal P.T.C. I.P. A.C.L.
	PREVISIONI PARAMETRICHE A LIVELLO DI QUARTIERE IN ZONA AMB O ZONA DST
	PREVISIONI PARAMETRICHE A LIVELLO URBANO IN ZONA AMB O ZONA DST
	CONFINE DI CIRCOSCRIZIONE
	LIMITE DI CENTRO ABITATO
	CONFINE DI COMUNE



PUC Verifica Analitica dei Servizi



PUC - Verifica Analitica dei Servizi in variante



DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

OBIETTIVI DELLA RIQUALIFICAZIONE: Nell'ambito della riorganizzazione del Servizio Sanitario Regionale e dell'attuazione di una nuova struttura ambulatoriale per il levante cittadino, è prevista la realizzazione di un centro servizi, integrato con funzioni diversificate, atto a divenire una polarità urbana garantendo nel contempo la conservazione degli aspetti architettonici ed ambientali salienti del complesso.

PERIMETRO E SETTORI: L'area é suddivisa in quattro settori, delimitati in ragione della
(con riferimento alla planimetria) differente destinazione funzionale.

FUNZIONE CARATTERIZZANTE: Servizi pubblici settori 1 e 4
Residenza, alberghi, residenze turistico alberghiere, e servizi privati, limitatamente ai settori 2 e 3

FUNZIONI AMMESSE:

settore 1
parcheggi pubblici;
viabilità secondaria;
servizi privati;
connettivo urbano, pubblici esercizi escluso le sale da gioco polivalenti, le sale scommesse, bingo e simili, singoli esercizi commerciali con S.N.V.fino a 250 mq., purchè compatibili sotto il profilo architettonico e con la funzione principale;
parcheggi privati.

settori 2 e 3
servizi pubblici;
connettivo urbano, pubblici esercizi escluso le sale da gioco polivalenti, le sale scommesse, bingo e simili, singoli esercizi commerciali con S.N.V.fino a 250 mq., purchè compatibili sotto il profilo architettonico e con la funzione principale;
uffici;
parcheggi pubblici e privati pertinenziali anche interrati;
viabilità secondaria.

settore 4
destinato alla formazione di verde urbano attrezzato

PRESTAZIONI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Settore 1: Destinato principalmente al mantenimento di alcune delle funzioni sanitarie in atto e alla realizzazione della nuova piastra ambulatoriale per il levante cittadino.
In presenza di un progetto che ne dimostri la compatibilità sotto il profilo architettonico e funzionale, sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia, senza limitazioni dimensionali per i servizi pubblici.
Obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali ed al servizio delle funzioni insediate, eventualmente anche nelle zone attigue.
La S.A. destinata a connettivo urbano, pubblici esercizi ed esercizi commerciali non può complessivamente superare il 10% della superficie totale di progetto, la S.N.V. non può complessivamente superare mq. 250.

Settore 2: Destinato principalmente a funzioni urbane, sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia, nelle modalità e nei limiti di seguito riportati:

- l'incremento di Superficie Agibile nel limite del 20% della S.A. esistente e comunque non oltre il 20% del volume geometrico esistente è consentito esclusivamente in presenza di un progetto che ne dimostri la compatibilità sotto il profilo architettonico e funzionale;
- l'incremento di Superficie Agibile senza limiti dimensionali, esclusivamente se realizzato all'interno degli edifici esistenti, è consentito esclusivamente in presenza di un progetto che ne dimostri la compatibilità sotto il profilo architettonico e funzionale;
- obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali alle funzioni insediate, eventualmente anche nei settori attigui.

Settore 3: Destinato principalmente a funzioni urbane, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e nuova costruzione, nelle modalità e nei limiti di seguito riportati:

- per gli interventi di ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia è consentito l'incremento di Superficie Agibile nel limite del 10% della S.A. esistente e comunque non eccedente il 20% del volume geometrico degli edifici esistenti esclusivamente in presenza di un progetto che ne dimostri la compatibilità sotto il profilo architettonico e funzionale;

Oltre agli interventi di cui al punto precedente è consentita la nuova costruzione esclusivamente per effetto di recupero di S.A. derivante da contestuali o anticipati interventi di demolizione, fatta salva la S.A. esistente, a condizione che la nuova edificazione si caratterizzi per il qualificato inserimento rispetto al contesto architettonico ed ambientale.

Tale nuova edificazione deve essere realizzata nell'osservanza delle seguenti condizioni:

- Superficie Agibile massima: 5.400 mq.
- la nuova edificazione nel settore 3 deve essere realizzata esclusivamente previo atto di asservimento del settore 4;
- obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali alle funzioni insediate, eventualmente anche nei settori attigui.

Settore 4: Riservato alla fruizione pubblica per il tempo libero, il settore dovrà essere esclusivamente destinato a servizi pubblici di quartiere per il verde urbano attrezzato, con specifico atto di asservimento ad uso pubblico per una superficie minima di 25.000 mq.

PREVISIONI INDICATIVE DI AREE PER SERVIZI:

A LIVELLO DI QUARTIERE

Esistenti confermati	mq.	
Previsione	mq.	~ 25.000
Totale generale	mq.	

A LIVELLO URBANO

Esistenti confermati	mq.	~ 15.000
Esistenti non computati negli standard	mq.	

PREVISIONI INFRASTRUTTURALI E CONNESSIONI CON L'INTORNO:

Adeguamenti viari della parte iniziale di via Redipuglia e accessibilità da via Enrico Raimondo.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E LIVELLO PUNTUALE DEL P.T.C.P.:

Gli interventi devono perseguire i seguenti obiettivi:

- potenziare le relazioni delle componenti urbane, in termini di miglioramento delle modalità di accesso, percorribilità e fruibilità;
- attribuire al compendio storico il ruolo di polarità urbana nell'ambito del levante cittadino, promuovendone la valorizzazione sotto i profili della memoria storica, delle qualità architettonica ed ambientale dei luoghi, delle funzioni socio-sanitarie ivi presenti e in programma;
- potenziare le relazioni del compendio storico col contesto urbano, individuando e favorendo più agevoli modalità di accesso, percorribilità e fruibilità della struttura e ampliando, con un adeguato mix di funzioni pubbliche e private, i possibili fruitori della struttura e delle componenti d'Ambito nella loro articolazione;
- conservare in forma attiva il valore storico e testimoniale del luogo, attraverso il riconoscimento e la valorizzazione oltre che della sua notoria qualità storico-monumentale e paesaggistica, anche della memoria e della presenza della rete di attività socio-sanitarie, e dei relativi fruitori, attraverso

l'individuazione di un adeguato mix funzionale che favorisca la sinergia tra funzioni presenti e di progetto, sia pubbliche che private, evitando processi di emarginazione dei luoghi e di decadenza delle attività.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono essere improntati alla valorizzazione, in termini architettonici, degli edifici che rivestono valore storico-documentale e devono essere realizzati secondo le seguenti indicazioni:

- perseguire il mantenimento e la valorizzazione delle caratteristiche architettoniche, tipologiche dell'edificio, degli spazi liberi e a verde e dei percorsi pedonali;
- le modifiche e gli incrementi superficiali ammessi devono risultare organicamente connessi con l'edificio esistente, evitando la formazione di superfetazioni;
- negli interventi di ristrutturazione, le eventuali superfetazioni devono essere oggetto di contestuali interventi per la loro ricomposizione, restando ferma la facoltà della loro eliminazione;
- sugli edifici storici con copertura a falde non possono essere montati pannelli fotovoltaici e solari termici. Potranno essere valutate soluzioni integrate con i manti di copertura escludendo comunque i serbatoi di accumulo d'acqua.

Gli interventi di sostituzione edilizia devono essere realizzati con caratteristiche architettoniche, tipologiche e formali congruenti con il contesto circostante.

Ai fini dianzi indicati è recepita, anche se non materialmente riportata nelle presenti norme, la disciplina di cui all'art. 11, comma 8, delle Norme di Attuazione del PTC provinciale, di cui alle relative Schede nn. 1.3_S_37 e 1.3_U_04.

Prescrizione specifica in rapporto al Sistema del verde del PTC provinciale:

Gli interventi dovranno essere mirati al mantenimento dei caratteri peculiari riconosciuti, al mantenimento e/o integrazione delle specie arboree di maggior pregio presenti, salvo la necessità della loro sostituzione in conseguenza di fitopatie o per causa di tutela della pubblica incolumità ed alla riqualificazione orientata alla ricomposizione della strutturazione nei settori ove la stessa non risulti compiutamente realizzata e/o all'eliminazione dei fenomeni di abbandono o degrado, degli elementi incongrui e delle specie infestanti.

Il P.U.O. dovrà definire, alla scala opportuna, gli elementi descrittivi e rappresentativi dei valori vegetazionali presenti in tutto l'Ambito attraverso il rilievo degli esemplari di maggiore pregio botanico e ornamentale, anche in relazione alla loro diffusione geografica, alla rarità, all'estetica, alla vetustà e al loro sviluppo, attraverso schede e fotografie, ed individuare le caratteristiche delle differenti zone di verde per ciascun settore dell'Ambito. Gli interventi nei settori 1, 2 e 3 dovranno comunque garantire la conservazione e tutela del verde ad alto fusto presente, con mitigazione delle eventuali interferenze e compensazione in termini qualitativi e quantitativi.

Il P.U.O. dovrà, inoltre, definire i requisiti progettuali per quanto attiene agli interventi di nuovo impianto di aree a verde ed alla strutturazione delle stesse, con particolare riferimento al settore 4, indicando anche modalità di attuazione degli stessi interventi e forme di garanzia sulla manutenzione, in particolare il P.U.O. dovrà essere corredato da uno schema di disciplinare di gestione e manutenzione del verde di uso pubblico, allegato alla prescritta convenzione, che individui gli standard qualitativi e prestazionali minimi in ragione della destinazione, della fruibilità e della peculiarità della copertura vegetale dell'area.

Gli interventi sugli edifici esistenti dovranno essere volti al miglioramento delle caratteristiche energetiche in base alla vigente normativa in materia e per le nuove costruzioni occorre conseguire la classe energetica A.

Il compendio immobiliare, nel suo complesso, dovrà tendere all'equilibrio energetico.

STANDARD PRESCRITTI E PRESTAZIONI AGGIUNTIVE

Gli spazi destinati alla fruizione pubblica per il tempo libero previsti nel settore 4 concorrono, previa imposizione di servitù perpetua di uso pubblico a favore del Comune, agli standard urbanistici indotti dalle funzioni da insediare nei settori 2 e 3.

I fabbricati e gli spazi destinati alle attrezzature pubbliche di interesse generale previsti nel settore 1 non concorrono agli standard urbanistici indotti dalle funzioni da insediare nei settori 2 e 3.

I fabbricati e gli spazi per attrezzature pubbliche di interesse comune, previsti nel settore 1 (padiglioni n. 15, 16, 17 e 21), concorrono agli standard urbanistici indotti dalle funzioni da insediare nei settori 2 e 3.

E' prescritta la realizzazione di ERP, se dovuta ai sensi della vigente legislazione in materia di cui alla L.R. 38/2007 e s.m., con SA minima pari al 10% della SA con destinazione residenziale realizzata nei settori 2 e 3.

La dimensione dei servizi pubblici a livello di quartiere destinati a verde urbano attrezzato, da realizzare nel settore 4 con specifico atto di asservimento immobiliare, non può essere inferiore a 25.000 mq..

MODALITA' DI ATTUAZIONE:

Gli interventi sono subordinati alla preventiva approvazione di un P.U.O. esteso all'intero Ambito Speciale che si dia carico, in particolare, di individuare:

- le aree a parcheggio pubblico di accosto alla piastra sanitaria;
- gli accessi al complesso e di programmare il previsto allargamento di via Redipuglia e l'accessibilità da via E. Raimondo;
- gli spazi e/o immobili da destinare a standard urbanistici, non inferiori a quanto stabilito dalla normativa del Piano, ferme restando le destinazioni previste nei settori 1 e 4;
- la quota ERP se dovuta ai sensi della vigente legislazione in materia di cui alla L.R. n. 38/2007.

Inoltre, anche al fine di garantire l'ammissibilità in rapporto al PTCp, il P.U.O. deve intendersi unitario e deve farsi carico di dare completa attuazione alla disciplina di area del P.T.C.p. del Verde Provinciale come definita nella "Prescrizione specifica in rapporto al Sistema del verde del PTC provinciale", sia con la progettazione che con le relative pattuizioni contenute nella Convenzione.

NORME DI FLESSIBILITÀ

Il perimetro dell'Ambito può essere rettificato all'atto della elaborazione progettuale, per garantire la più appropriata attuazione delle opere, in ragione di un più puntuale accertamento dello stato di fatto, per assicurare migliori connessioni con l'intorno e per escludere porzioni di territorio che non risultino utili all'attuazione del progetto quando ciò non confligga con gli obiettivi della riqualificazione. Le porzioni di territorio escluse assumono la disciplina della zona confinante avente un confine di maggiore sviluppo.

Il perimetro dei settori può eventualmente essere rettificato all'atto della elaborazione progettuale, al fine di meglio aderire ai confini di proprietà o per garantire la più appropriata attuazione delle opere, in ragione di un più puntuale accertamento dello stato di fatto, per assicurare migliori connessioni con l'intorno, in caso di attuazione congiunta di più settori e per escludere porzioni che non risultino utili all'attuazione del progetto, a condizione che ciò non confligga con gli obiettivi della riqualificazione stessa.

L'eventuale adeguamento delle reti infrastrutturali può essere realizzato anche prima dell'intervento di riqualificazione dell'area, ove ne ricorra la necessità, a condizione che ciò non confligga con gli obiettivi posti.

NORME TRANSITORIE:

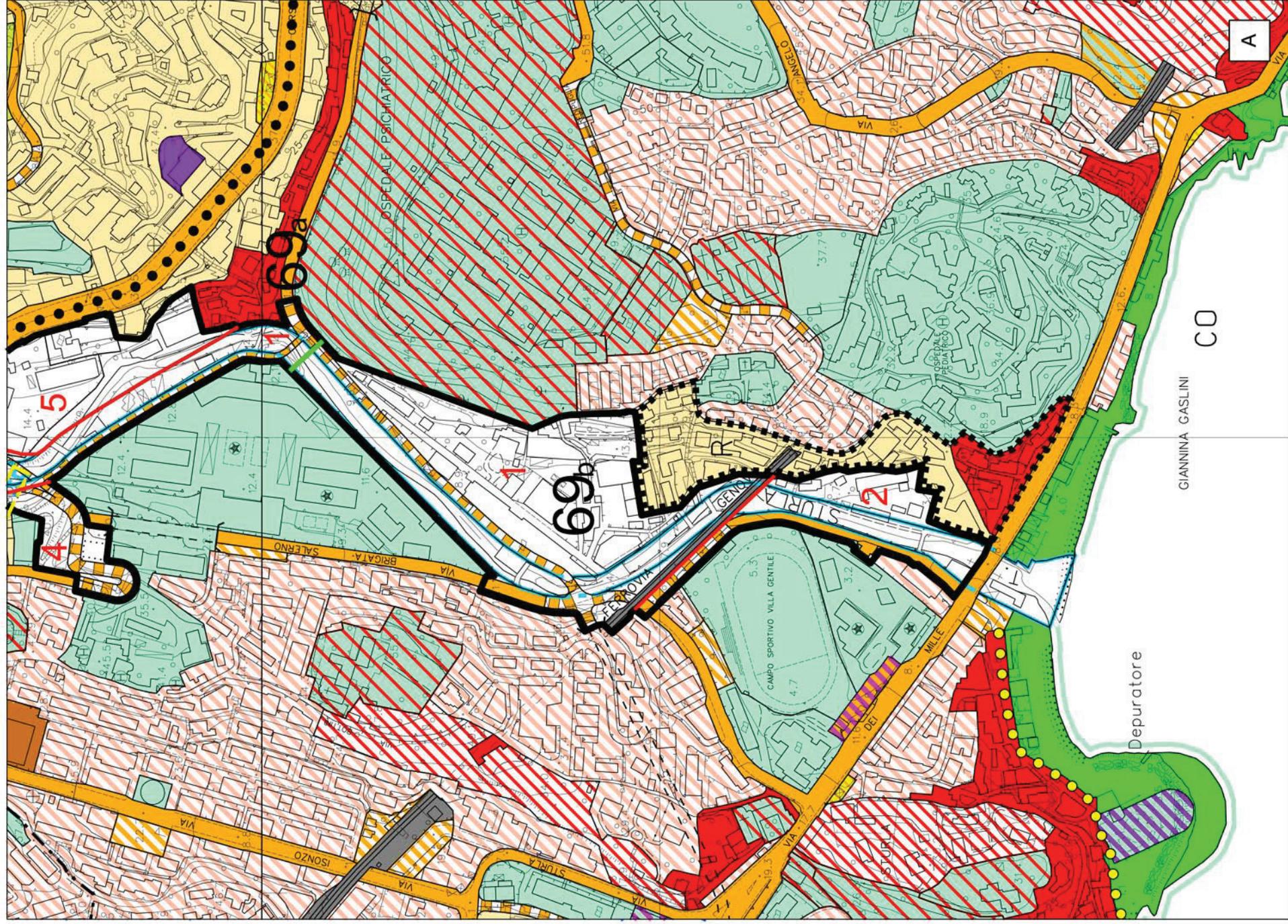
Le aree e gli edifici esistenti sono assoggettati alla disciplina e alle norme progettuali della sottozona FF. La sistemazione superficiale delle aree, anche temporanea, è consentita esclusivamente per le funzioni ammesse.

DISTRETTO AGGREGATO

FONDOVALLE DEL TORRENTE STURLA - Fondovalle del torrente Sturla

CIRCOSCRIZIONE: IX LEVANTE (Valle Sturla, Sturla-Quarto)

69b

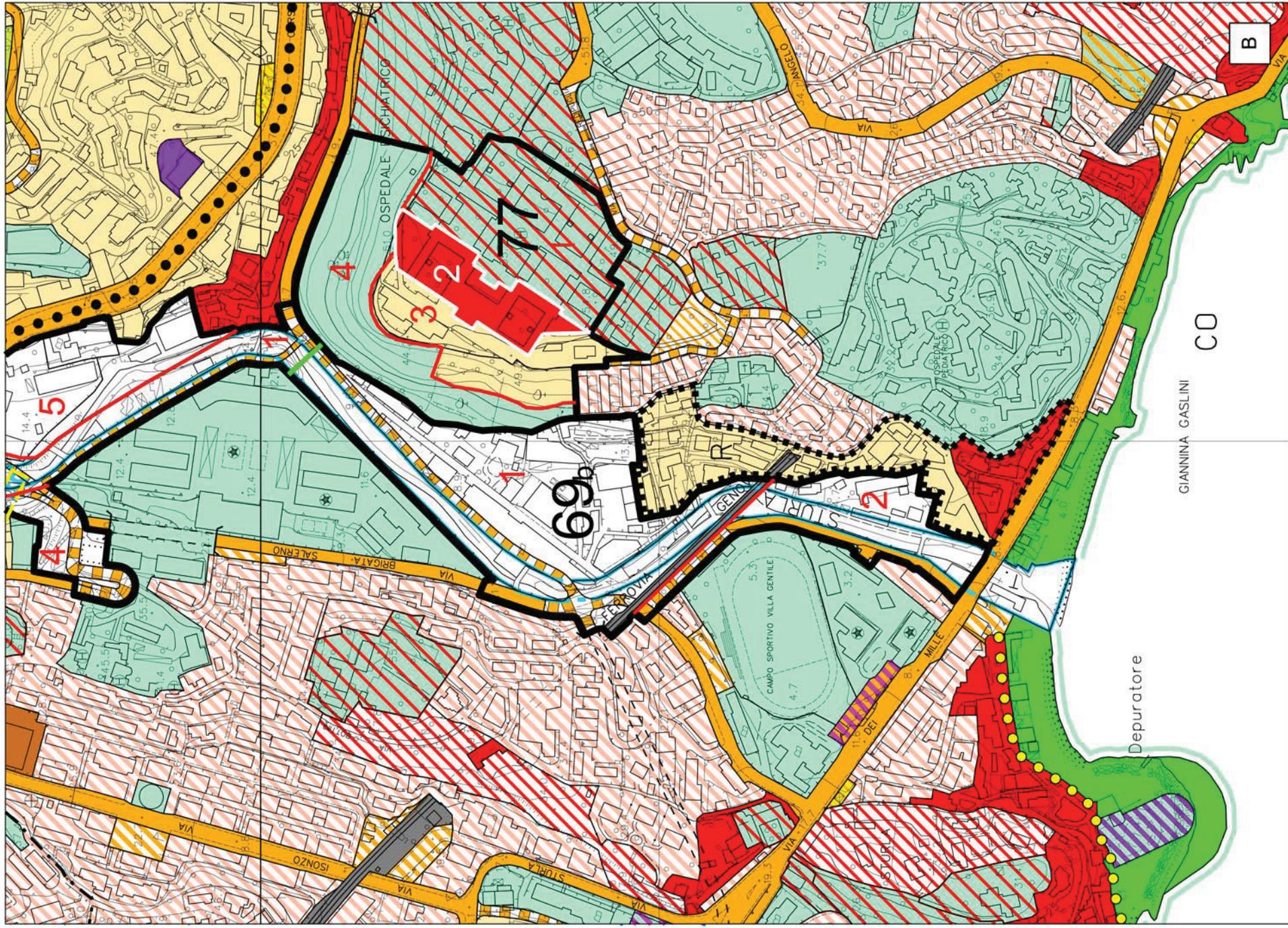


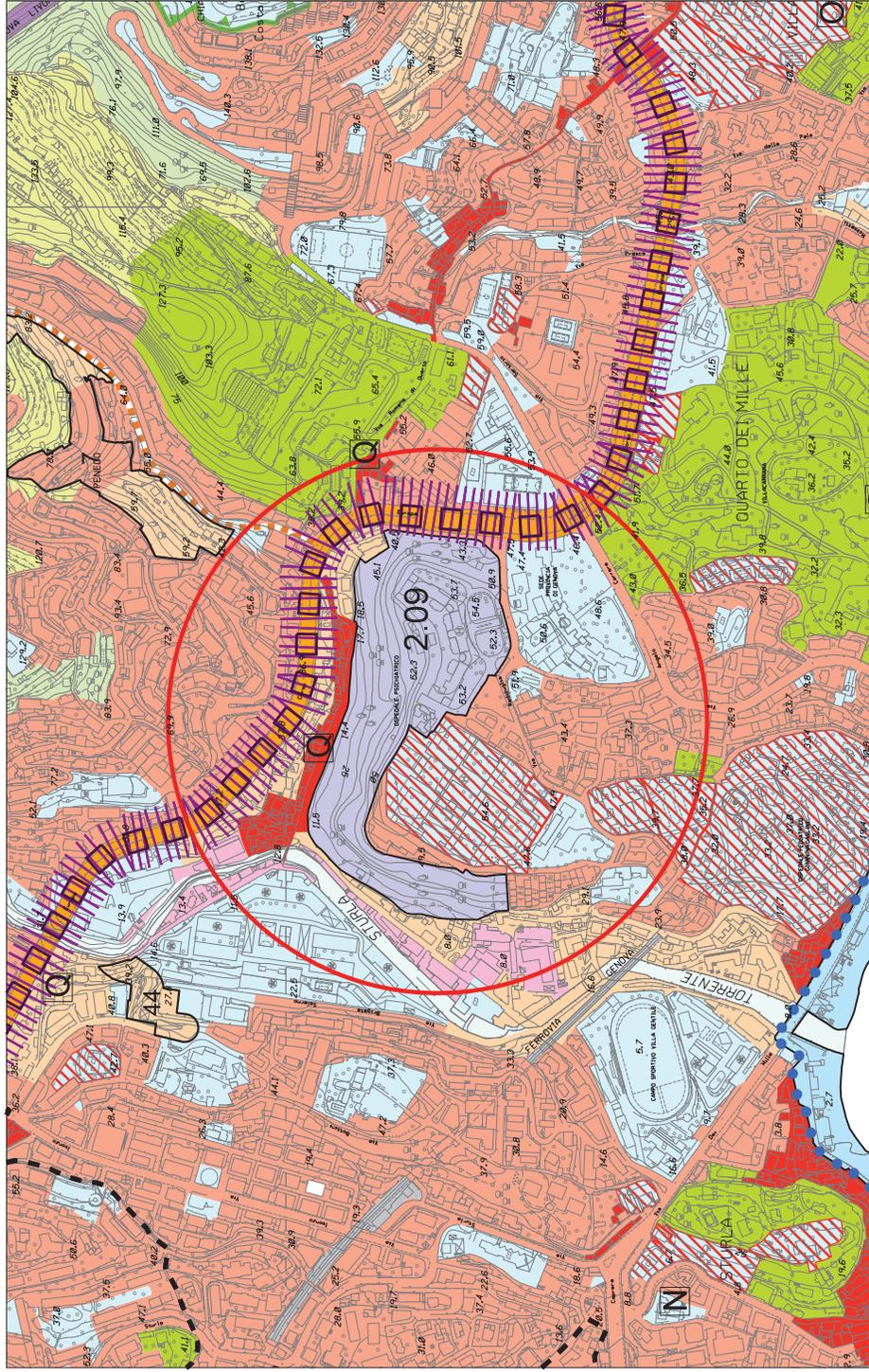
DISTRETTO AGGREGATO

FONDOVALLE DEL TORRENTE STURLA - Fondovalle del torrente Sturla

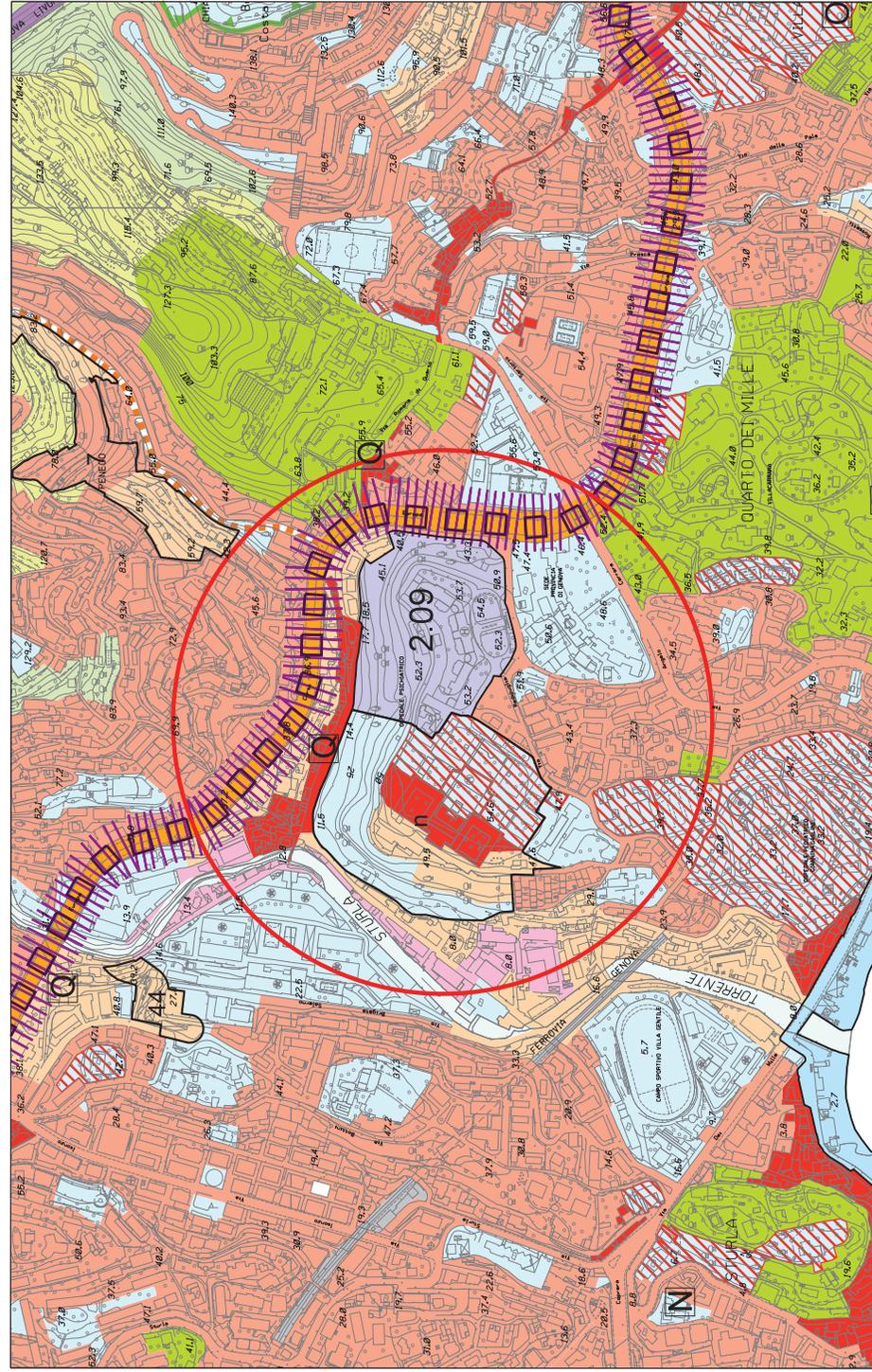
CIRCOSCRIZIONE: IX LEVANTE (Valle Sturla, Sturla-Quarto)

69b



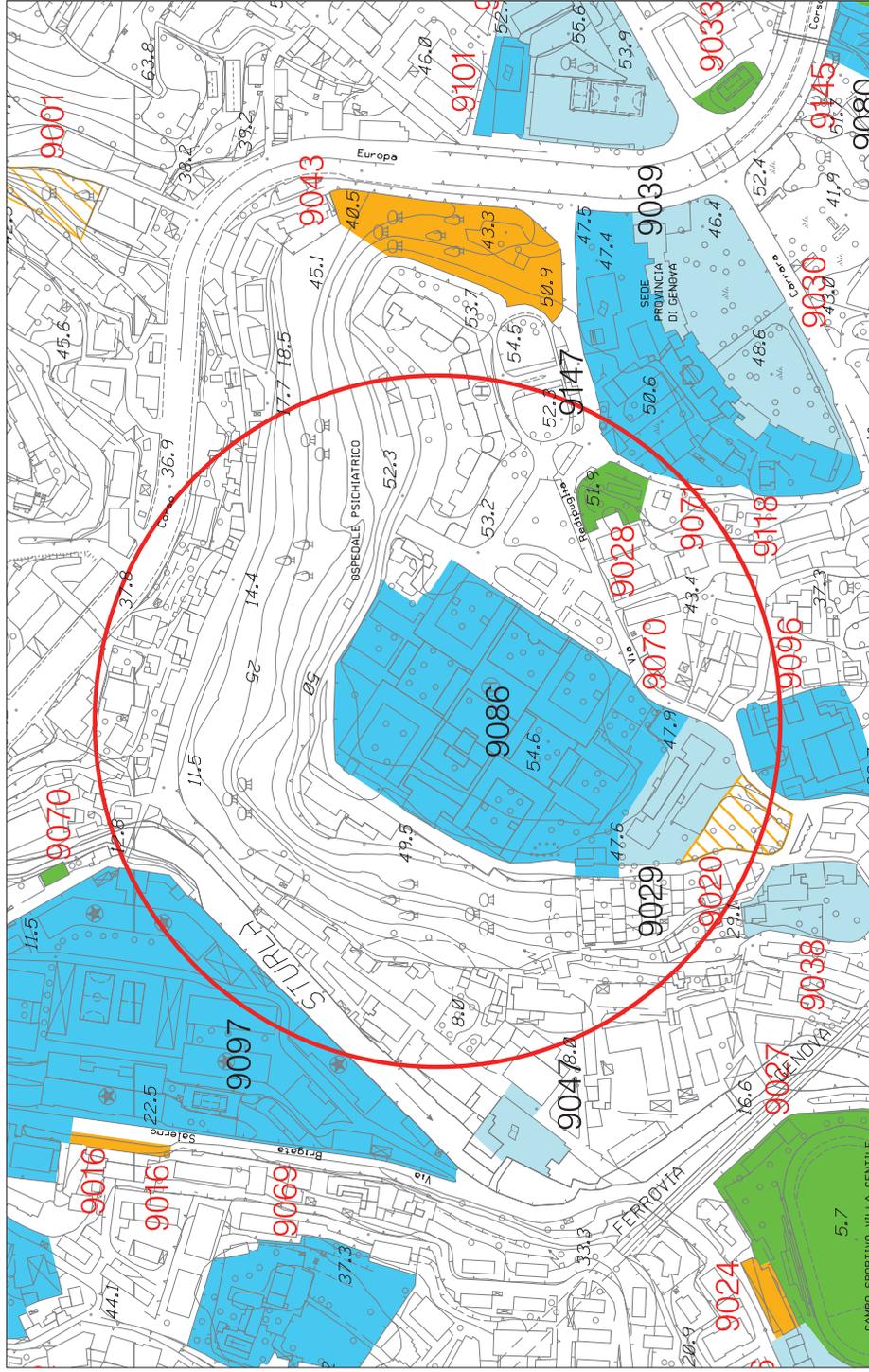


P.U.C. adottato con D.C.C. n. 92/2011

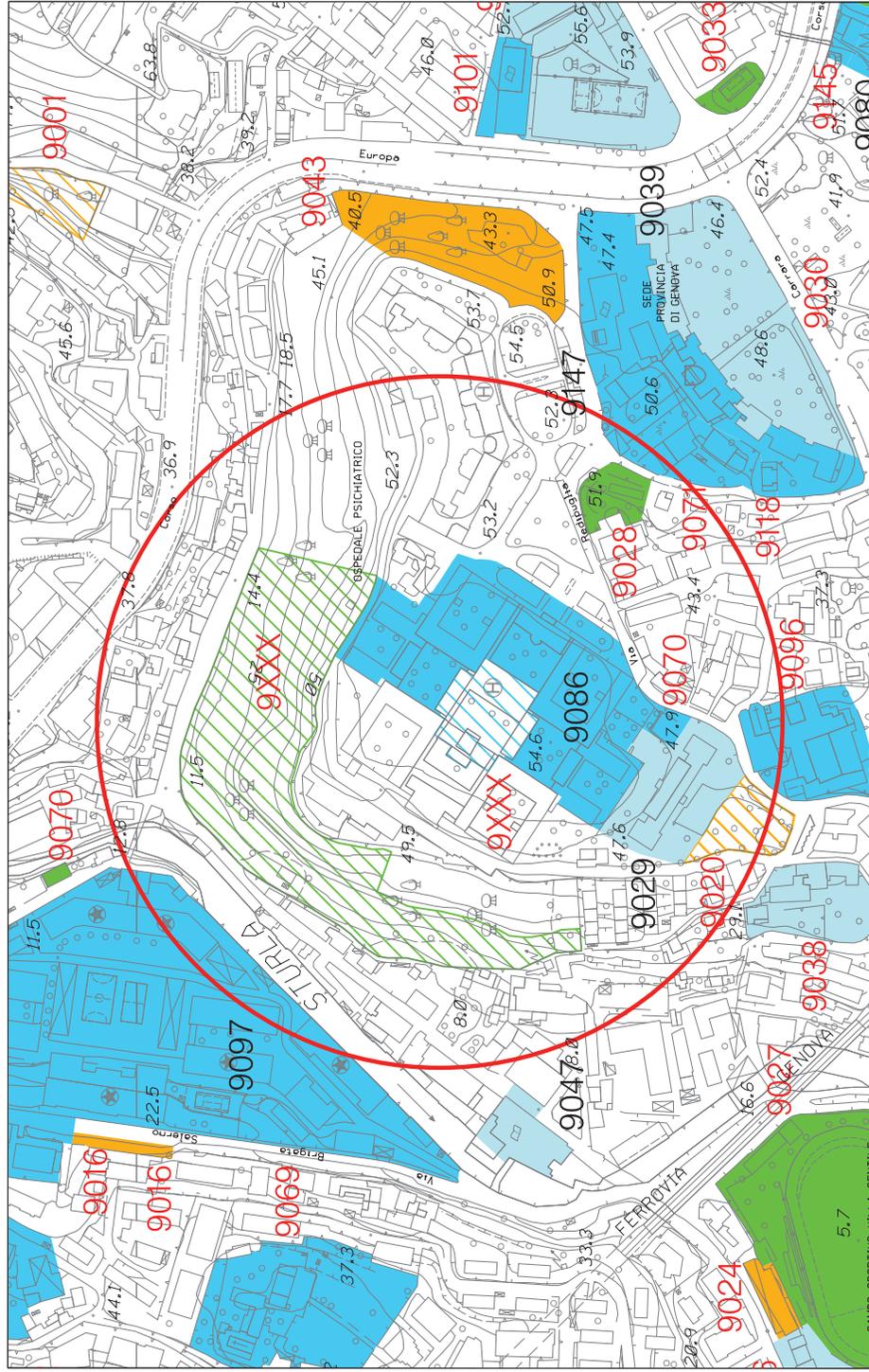


stralcio variante

Tavola 3.9 - scala 1 : 10.000

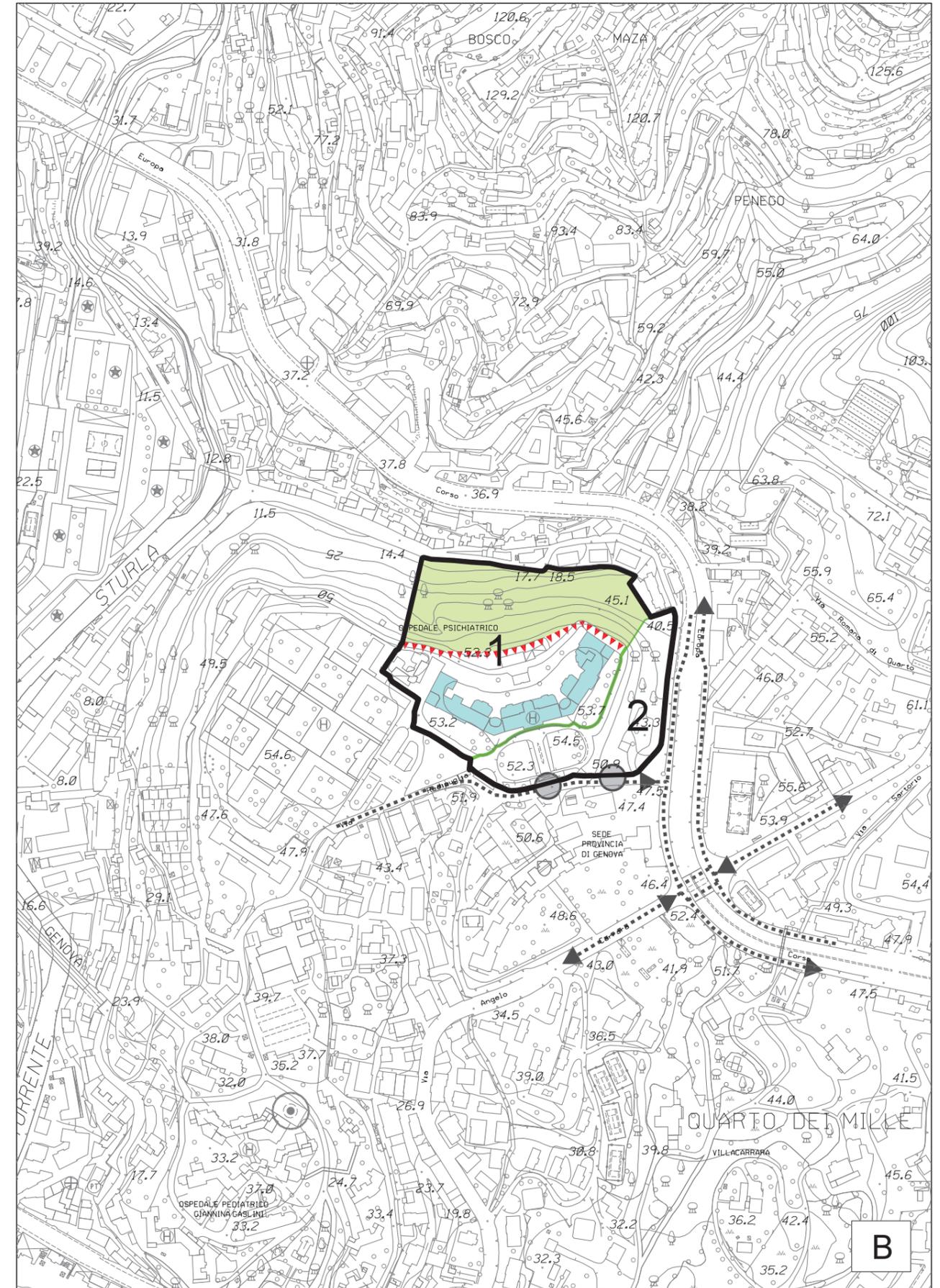


P.U.C. adottato con D.C.C. n. 92/2011 - SISTEMA DEI SERVIZI PUBBLICI



stralcio variante

Tavola 44 - scala 1 : 5.000



N. 2.09	DISTRETTO	Speciale di concertazione			
		Trasformazione urbana		Ex Ospedale di Quarto	Municipio: IX Levante
		Trasformazione locale			
		Trasformazione in attuazione o in corso di formazione			
QUADRO PROGRAMMATICO					
1	Piani sovraordinati	P.T.R.	Coerente con l'obiettivo di "Rilancio dei capoluoghi".		
		P.T.P.	Coerente con la Missione di Pianificazione dell'Ambito 1.3 GENOVA , segnatamente per il profilo delle azioni di sostituzione e modifica del sistema insediativo del levante di Genova. Compreso nell'Area 1.3_S_37 "Ospedale Psichiatrico" del Sistema del Verde. Compreso nel territorio urbano con verde "connotante" (U) di cui alla Scheda 1.3_U_04 "Quarto-Quinto" del Sistema del Verde.		
		P.T.C.P.	Assetto insediativo Locale: TU.		
2	Piani di settore	Piani di bacino	Ambito 14.		
		Piano della costa	-		
		P.R.P.	-		
		Altri	-		
3	Aree e immobili tutelati per legge		Edificio monumentale ex Ospedale Psichiatrico.		
4	L.R. 38/1998		Allegato 3, punto 10b): non soggetta alle procedure per effetto della positiva valutazione di sostenibilità ambientale del P.U.C..		
DISCIPLINA URBANISTICA, PAESAGGISTICA, AMBIENTALE					
1	Obiettivo della trasformazione		Riconversione del complesso dell'ex Ospedale di Quarto per la parte non più in utilizzo al SSN, per la costituzione di un insediamento residenziale integrato con un polo per attività direzionali e ad alto contenuto tecnologico del levante cittadino, associate a funzioni urbane compatibili e in connessione con il sistema della mobilità urbana.		
2	Superficie territoriale		86.300 mq. 49.539 mq.		
3	Suddivisione in settori		Il Distretto è suddiviso in 4- 2 settori.		
4	Funzioni ammesse	Settore 1	Principali	Residenza, Industria, artigianato con esclusione della logistica limitatamente alle attività indicate all'art. 12, comma 7.3 lett. a) delle Norme Generali, Uffici, Strutture ricettive alberghiere, Servizi privati.	
			Complementari	Connettivo urbano, Esercizi di vicinato.	
		Settori 2	Principali	Parcheggi privati e pubblici di livello urbano (intermodale) con esclusione di strutture fuori terra.	
			Complementari	-	
		Settore 3	Principali	-	
			Complementari	-	
5	Modalità di attuazione	Settori 1, 2	P.U.O. unitario con obbligo di cessione gratuita al Comune dell'area verde per la realizzazione del parco urbano.		
		Settore 3	Progetto di opera pubblica per il completamento del parco pubblico.		
6	Modalità di intervento	Settore 1	Tutti gli interventi edilizi nel rispetto della salvaguardia del valore storico-monumentale dell'edificio dell'ex Ospedale Psichiatrico.		
		Settore 2	Nuova costruzione limitatamente ai parcheggi.		
7	Parametri urbanistici	I.U.I.	Settori	Base	Massimo
			1	S.A. esistente	S.A. massima inseribile all'interno dall'attuale volume dell'edificio storico nel rispetto della disciplina di livello puntuale. S.A. esistente incrementata del 20% per gli altri edifici.
			2	-	-
			3	-	-

		I.M.D.	-
		Rapporto di copertura	Da determinare con P.U.O..
		Altezza	L'altezza delle nuove costruzioni ammesse nel Settore 1 è determinata con il P.U.O. per l'adeguato inserimento paesaggistico, anche in relazione al contiguo complesso monumentale.
		Prescrizioni particolari	-
8	Dotazione di servizi e infrastrutture	Obbligatorie Settore 1: cessione gratuita al Comune delle aree verdi e realizzazione di un parco urbano attrezzato comprensivo di percorsi pedonali ed impianti di collegamento con il tessuto urbano circostante, con indicazione delle connessioni per lo sviluppo del parco nel Settore 3 versante a ponente (vedi norma speciale n...) , oltre alle dotazioni prescritte dal P.U.C. in base alle funzioni da insediare.	Aggiuntive Nel limite di I.U.I. massimo previsto sarà ammessa una quantità di S.A. derivante dall'applicazione di valori superiori all'I.U.I. base, commisurata alle caratteristiche del parcheggio di livello urbano (intermodale) nel Settore 2, comportante la sistemazione a spazi di uso pubblico attrezzati per verde e sport sulla copertura, da determinarsi in sede di PU.O..
9	Prestazioni ambientali	Dotazione di spazi verdi alberati.	Miglioramento qualitativo dell'assetto vegetazionale esistente di tutte le aree comprese nel Distretto, in coerenza con le indicazioni di mantenimento/integrazione/riqualificazione della Scheda 1.3 S 37 del Sistema del Verde del P.T.C. provinciale.
10	Disciplina paesistica di livello puntuale	La trasformazione deve assicurare la conservazione dell'immagine paesaggistica complessiva, caratterizzata dalla diffusa e consistente qualificazione delle aree verdi ed alberate e del valore storico-monumentale dell'edificio dell'ex Ospedale Psichiatrico. Nel Settore 2: - i parcheggi privati e pubblici di livello urbano devono essere realizzati, ove interrati, con copertura sistemata a verde , in coerenza con la Disciplina dell'Area 1.3_S_37 del P.T.C. provinciale nel rispetto delle prescrizioni che verranno impartite per la tutela dell'edificio storico monumentale dell'ex Ospedale Psichiatrico; - l'area sul fronte principale del complesso monumentale deve essere riqualificata per la pubblica fruizione, riducendo l'estensione delle parti riservate alla viabilità carrabile e la loro collocazione in posizione di margine.	
11	Flessibilità	Perimetro	Il perimetro del P.U.O., rispetto allo schema di riferimento, può comprendere anche aree appartenenti al contiguo ambito destinato ai servizi pubblici sanitari della ASL 3, per motivate esigenze di organizzazione della viabilità di accesso.
		Funzioni	-
		Modalità di intervento	-
		Parametri urbanistici	-
		Disciplina paesistica	La realizzazione completamente interrata del parcheggio pubblico nel settore 2, comporta la possibilità di riservare una quota del 30% per parcheggi privati all'interno della stessa struttura.
12	Norme transitorie	Patrimonio edilizio esistente	Interventi ammessi sino al restauro e risanamento conservativo.
		Aree libere	Interventi di sistemazione superficiale delle aree che non compromettano gli assetti previsti.
		Infrastrutture	-



COMUNE DI GENOVA

VARIANTE AL PIANO URBANISTICO COMUNALE
AI SENSI DELL'ART. 44 DELLA L.R. 36/97
FINALIZZATA ALLA RIQUALIFICAZIONE URBANA DELL'AREA EX
OSPEDALE PSICHIATRICO DI QUARTO
RELAZIONE GEOLOGICA



Genova, Ottobre 2013

Il Funzionario Servizi Tecnici

Dott. Geol. Diego Bruzzo



Il Funzionario Servizi Tecnici

Dott. Geol. Sabrina Razzore



INDICE

1	PREMESSE
2	MODALITA' DI INDAGINE
3	INQUADRAMENTO GEOGRAFICO
4	INQUADRAMENTO GEOLOGICO, GEOMORFOLOGICO E IDROGEOLOGICO
5	INQUADRAMENTO SISMICO
6	INQUADRAMENTO NORMATIVO
7	PRESCRIZIONI GEOLOGICO-TECNICHE
8	CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

ALLEGATI

TAV. 1	COROGRAFIA	SCALA 1: 5.000
TAV. 1A	INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO	SCALA 1:2000
TAV. 2	CARTA GEOLOGICA	SCALA 1: 5.000
TAV. 3	CARTA GEOMORFOLOGICA	SCALA 1: 5.000
TAV. 4	CARTA IDROGEOLOGICA	SCALA 1: 5.000
TAV. 5	CARTA DELLE MICROZONE OMOGENEE IN PROSPETTIVA SISMICA (Puc 2011)	SCALA 1: 5.000
TAV. 6	CARTA DI ZONIZZAZIONE E SUSCETTIVITA' D'USO DEL TERRITORIO	SCALA 1:5.000
TAV. 7	AMBITO 14 - CARTA DELLA SUSCETTIVITA' AL DISSESTO	SCALA 1: 5.000
TAV. 8	AMBITO 14 - CARTA RETE IDROGRAFICA	SCALA 1: 5.000

1 PREMESSE

L'indagine in oggetto si inserisce nell'ambito della variante al vigente Piano Urbanistico Comunale, approvato con D.P.G.R. N°44 del 10/3/2000, ai sensi dell'art. 44 della l.r. 36/97, finalizzata alla riqualificazione urbana dell'area Ex Ospedale Psichiatrico di Quarto nel municipio IX Levante. La variante urbanistica, sottesa all'Accordo di Programma, propone che l'attuazione degli interventi sia subordinata alla preventiva approvazione di un P.U.O. esteso all'intero Ambito Speciale del PUC introdotto dalla variante.

L'ambito speciale di nuova introduzione è articolato in quattro settori: nel settore 1 sono concentrate le funzioni pubbliche, tra le quali è previsto il mantenimento di alcune funzioni sanitarie e la realizzazione di un nuovo Distretto Sanitario, il settore 2 è destinato al recupero e alla valorizzazione di una parte dell'ex complesso ospedaliero, il settore 3 è destinato a funzioni urbane e prevede interventi di ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e nuova costruzione, il settore 4 è invece destinato alla fruizione pubblica per il tempo libero e al mantenimento dei caratteri peculiari dell'area verde.

Lo scrivente Ufficio Geologico ha avuto l'incarico di redigere la presente relazione con lo scopo di verificare, sulla base delle risultanze degli studi geologici in possesso dell'archivio geologico, la coerenza della variante in oggetto rispetto alla normativa geologica a corredo del P.U.C. e degli altri strumenti pianificatori vigenti.

2 MODALITA' DI INDAGINE

L'indagine geologica è stata articolata nel modo seguente:

- ricerca bibliografica con reperimento di indagini geognostiche eseguite in precedenza nell'area in oggetto;
- inquadramento geologico, geomorfologico ed idrogeologico desunto dalla cartografia relativa agli studi propedeutici a corredo del P.U.C.;
- inquadramento sismico;
- inquadramento normativo riferito ai diversi strumenti pianificatori vigenti;

- verifica della compatibilità tra le caratteristiche geologico-tecniche generali dell'area e le destinazioni d'uso previste;
- stesura di relazione geologica.

3 INQUADRAMENTO GEOGRAFICO

L'area oggetto di studio è ubicata a valle di Corso Europa nell'area compresa tra Via Romana di Quarto, viale Cembrano, via A. Sciacaluga e via Redipuglia. (**Tav.1 Tav. 1A**).

Con riferimento alla Carta Tecnica Regionale a scala 1:5000, l'area ricade nel foglio 230041 – Boccadasse.

4 INQUADRAMENTO GEOLOGICO, GEOMORFOLOGICO E IDROGEOLOGICO

Con riferimento alla cartografia geologica (**Tav.2**) il comparto in esame è caratterizzato dalla presenza di riporti artificiali, e da litotipi calcareo marnosi, marne calcaree e marne argillose appartenenti alla formazione dei calcari del Monte Antola.

I riporti ricoprono buona parte della zona edificata in esame su cui sorge il complesso 800esco dell'ex Ospedale Psichiatrico di Quarto, mentre calcari del Monte Antola costituiscono il substrato roccioso dell'area di studio.

I riporti sono il risultato di una trasformazione antropica che ha accompagnato la costruzione dell'Ex Ospedale Psichiatrico e che hanno modificato l'originaria "morfologia terrazzata" a quote varie, comprese tra i 35 e i 55 m, riconducibile ad un terrazzo marino, successivamente re inciso dal reticolo idrografico, e bordato da scarpate d'erosione marine.

Le indagini geognostiche dirette effettuate per l'"Ampliamento volumetrico edificio scolastico Paul Klee" in zona limitrofa a quella di studio hanno evidenziato la presenza al di sotto dei riporti di un livello di spessore di circa 2 m caratterizzato da

argille a bassa plasticità, di colore variabile da giallo ocra a grigio, che costituisce il deposito del terrazzo marino. I sondaggi (S1, S2, S3) e le tre stese sismiche (N1, N2, N3) per il progetto di “Sistemazione idraulica del Rio Penego nel tratto compreso tra il civ. 4 di via Frangioni e lo sfocio a mare” appaltato dal Comune di Genova eseguite alla base della scarpata in adiacenza al muro di cinta confinante con via Antica Romana di Quarto confermano la presenza del terrazzo marino. Le stratigrafie evidenziano infatti, al di sotto dei riporti, un livello superficiale sciolto costituito da sabbie argillo-limose, variabile da 3 a 4 m, a seguire un livello che si spinge fino a profondità di 8-10 m caratterizzato da brecce e trovanti lapidei calcarei in matrice sabbio argillosa nocciola derivante dalla rielaborazione marina del complesso roccioso di base che si rinviene in posto in condizioni di conservazione discrete al di sotto di detto livello.

La scarpata non edificata che degrada verso via Romana di Quarto e il rio Penego costituisce quindi la “bordura” del terrazzo marino e risulta caratterizzata, da un punto di vista geomorfologico (Tav.3), da una “coltre d’alterazione pedologica” derivante dai terreni della sopra ricostruita stratigrafia ed è rappresentata da un terreno franco, da debolmente plastico a coesivo, contenente spezzoni litici di dimensioni da millimetrici a decimetrici.

Lo stato parzialmente incoerente della coltre superficiale e l’elevata pendenza di questa porzione di scarpata (acclività media intorno 30°-35°) hanno reso nel passato e in parte rendono tutt’oggi l’insieme soggetto a fenomeni di erosione superficiale (soliflusso e creeping): tutto ciò è testimoniato dai rinforzi strutturali eseguiti in passato su parte della muratura perimetrale dell’ex complesso ospedaliero.

Per quanto riguarda l’assetto idrogeologico la zona di sedime dell’ex ospedale risulta per buona parte cartografata come “Zone a permeabilità variabile” per la presenza dei riporti soprarichiamati, mentre la scarpata è classificata come “Zona permeabile per porosità su substrato permeabile o semipermeabile” (Tav. 4).

I riporti e la parte superiore dei terreni costituenti il terrazzo marino, sono permeabili per porosità e non dovrebbero risultare sede di una vera e propria falda freatica, ma

eventualmente essere soggetti a circolazione idrica sottosuperficiale connessa ad eventi pluviometrici.

La coltre di alterazione superficiale presente lungo la scarpata è soggetta ad una permeabilità per porosità e può ammettere pertanto una circolazione e percolazione idrica al suo interno.

5 INQUADRAMENTO SISMICO

Con riferimento alla “Carta delle Microzone omogenee i prospettiva sismica” (Tav. 5) del PUC 2011 adottato con D.C.C. n° 92 del 07/12/11, l’area oggetto di studio è ricompresa tra le “Zone Stabili Suscettibili di Amplificazione Locale” per la presenza di riporti e coltri di copertura (amplificazione stratigrafica) e/o per la motivazioni legate all’acclività lungo la scarpata a bordura del terrazzo marino (amplificazione topografica). I riporti infatti ed in genere i terreni sciolti con spessori superiori a 3 m, amplificano l’accelerazione massima di superficie rispetto a quella che ricevono alla loro base modificando la composizione e l’energia complessiva dell’onda, in relazione alla velocità con cui si trasmettono le onde sismiche di taglio (V_s) all’interno dei terreni.

Contestualmente all’attuazione della successiva fase urbanistico-edilizia, dovrà quindi necessariamente essere meglio definita l’influenza delle condizioni litologiche e morfologiche locali sulle caratteristiche del moto del suolo in superficie e individuata la categoria del suolo di fondazione mediante indagini geognostiche da programarsi in misura adeguata all’utilizzo dell’area. A titolo indicativo, e sulla base dei dati in possesso, il suolo di fondazione può essere ascritta alla **categoria E - Terreni dei sottosuoli di tipo C o D per spessore non superiore a 20 m**, posti sul substrato di riferimento (con $V_s > 800$ m/s).

Per quanto concerne il calcolo dell’azione sismica occorre evidenziare che, con riferimento al D.M. del 14/01/2008 e alla “Nuova classificazione sismica del territorio regionale”, approvata dalla Regione Liguria con D.G.R. n° 1308 del 24/10/08, il territorio del Comune di Genova è classificato in **Zona Sismica 4** definita a **bassa pericolosità**: per tale

zona si ha, come valore di riferimento, una accelerazione orizzontale su suolo rigido (a_g) pari a 0,05 g.

6 INQUADRAMENTO NORMATIVO

In riferimento alla Carta di Zonizzazione e Suscettività d'Uso del Territorio (Tav. 6) del PUC 2000 approvato con D.P.G.R. N°44 del 10/3/2000 l'area in esame ricade in zona urbanizzata a suscettività d'uso non condizionata (zona A β) relativamente alla porzione ove è inserito l'ex complesso ospedaliero e in area urbanizzata a suscettività d'uso limitata (zona C β) relativamente alla scarpata.

La successiva fase urbanistico-edilizia da attuarsi attraverso un P.U.O. dovrà essere rispettosa di quanto prescritto all'art. 4.1 delle Norme Geologiche del P.U.C. 2000. (Zona A – a suscettività d'uso non condizionata) - per i settori 1 e 2 e all'art. 4.3 delle Norme Geologiche del P.U.C. 2000 (Zona C – a suscettività d'uso limitata) per i settori 3 e 4. In tutti i settori dovrà inoltre essere rispettato quanto previsto all'art. 1.3 (Interventi in zone urbanizzate) delle suddette norme di settore.

Con riferimento alla pianificazione di bacino, l'area in oggetto ricade nel Piano di Bacino Stralcio per il rischio idrogeologico - Ambito 14, approvato con D.C.P. N°66 del 12/12/02 e s.m., (Tav. 7) ed in particolare in area Pg0 (suscettività molto bassa) e Pg1 (suscettività bassa), la cui Normativa demanda ai Comuni, nell'ambito della Norma geologica di attuazione degli strumenti urbanistici, la definizione della disciplina specifica per dette aree in termini di approfondimento delle indagini. Solo una piccola porzione del settore 4 dello schema urbanistico ricade in area Pg3a (suscettività elevata) per cui, nella stesura della successiva fase progettuale attuativa, dovrà essere verificato, sulla base di indagini e rilievi che gli interventi non aggravino il grado di suscettività al dissesto dell'area, ma permettano il miglioramento delle condizioni di stabilità dell'areale, che le condizioni di suscettività del territorio a contorno dell'area di intervento non interferiscano negativamente sull'intervento stesso e che gli interventi prevedano ogni accorgimento tecnico-costruttivo necessario ad assicurare la tutela della pubblica incolumità ed il non aumento del rischio (art. 16 comma 3 quater delle norme).

L'area interessata dal PUO è limitrofa al **rio Penego**, indicato nella carta della Rete Idrografica del Piano di Bacino (**Tav. 8**), per cui ai sensi del Regolamento Regionale 4/11 il corso d'acqua può essere classificato come secondario o di Secondo Livello (Area bacino=0.6 Km²): detto regolamento prevede pertanto una fascia di inedificabilità assoluta pari 10 m derogabile a 3 m previa autorizzazione da parte della Provincia rilasciata sulla base di specifici studi idraulici.

L'area non risulta soggetta a vincolo per scopi idrogeologici ai sensi del R.D. 3267/1923.

7 PRESCRIZIONI GEOLOGICO-TECNICHE

Da quanto sopra riportato la cartografia di settore non pone limitazioni all'utilizzo dei luoghi; anche in riferimento alla carta di Zonizzazione geologica del territorio, parte integrante del PUC 2011 adottato con D.C.C. n° 92 e.i. del 07/12/11, non si rilevano elementi di contrasto.

Tenuto conto degli interventi individuati nell'Ambito Speciale introdotto dalla variante urbanistica di seguito vengono comunque sinteticamente riportate alcune considerazioni geologico-tecniche a carattere generale ai fini dell'attuazione della successiva fase urbanistico-edilizia.

Le condizioni geologiche l.s. generali ricavate mediante elaborazione delle risultanze delle indagini eseguite in zona e tratte dall'archivio geologico dell'Ufficio scrivente, non evidenziano particolari fenomeni geologici negativi in atto, ma solo problematiche di tipo geotecnico connesse ai rapporti esistenti tra substrato roccioso, riporti e la coltre d'alterazione pedologica che caratterizza il terrazzo marino.

Le problematiche essenziali sono legate alla localizzazione in profondità del substrato lapideo e alla caratterizzazione geotecniche dei materiali sciolti necessaria alla scelta e al dimensionamento delle soluzioni fondazionali. Tali aspetti saranno

evidentemente oggetto di specifici approfondimenti e sviluppi puntuali nelle successive fasi autorizzative dell'intervento edilizio.

Nella stesura del successivo strumento urbanistico attuativo specifiche indagini dovranno essere finalizzate a meglio definire l'influenza delle condizioni litologiche e morfologiche locali sulla classificazione sismica dei terreni. Dovranno quindi essere programmate apposite indagini finalizzate alla definizione della V_{s30} in situ. Poiché lungo la scarpata che degrada verso via Romana di Quarto e viale Cembrano sono state segnalate superficiali mobilizzazioni dei materiali detritici di copertura, in fase di stesura del PUO gli interventi che ricadono nei settore 3 e 4 dovranno farsi carico di eseguire specifiche indagini e prevedere eventuali opere finalizzate alla risoluzione di dette problematiche; quanto sopra in ottemperanza anche alle prescrizioni delle norme del Piano di Bacino per l'area (Pg3a).

La progettazione riferita agli interventi del settore 4 dovrà tenere conto anche della fascia di inedificabilità assoluta di 10 m legata alla presenza, a confine dell'area, della tombinatura del Rio Pianego.

8 CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Sulla base dello studio geologico eseguito, la variante in oggetto è da ritenersi compatibile rispetto al contesto territoriale, con i contenuti del nuovo Ambito Speciale di Riqualificazione Urbana dello strumento urbanistico generale, relativamente agli aspetti geologici di competenza dell'Ufficio scrivente.

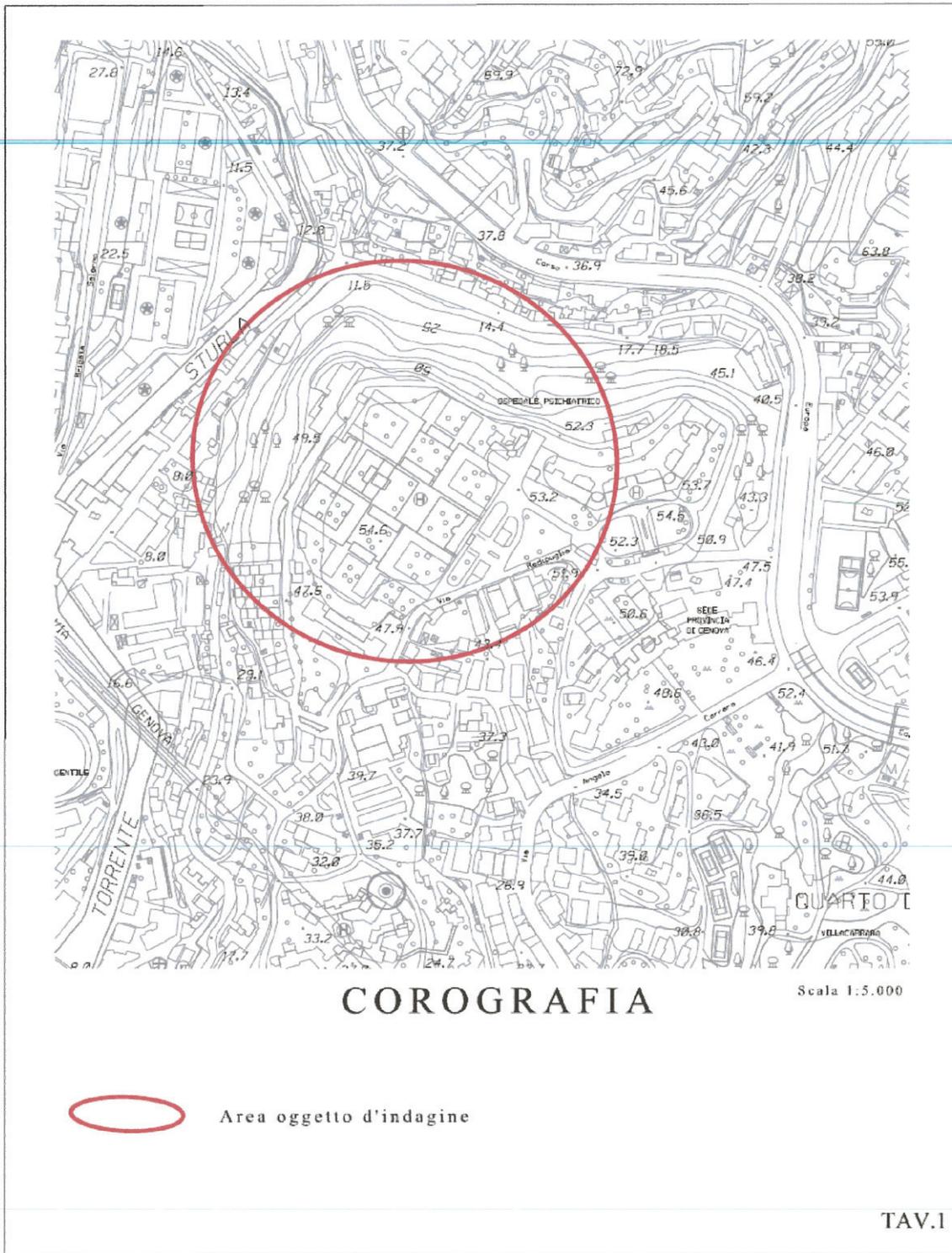
La successiva fase urbanistico-edilizia da attuarsi attraverso un P.U.O. dovrà essere rispettosa di quanto prescritto dalla legislazione vigente in materia ed in particolare del D.M. 14/1/08 (Norme tecniche sulle costruzioni.....) con particolare riferimento agli aspetti inerenti la normativa sismica, nonché delle Norme Geologiche di Attuazione del P.U.C. e delle Norme di Piano di bacino Ambito 14.

Il Funzionario Servizi Tecnici
Dott. Geol. Diego Bruzzo

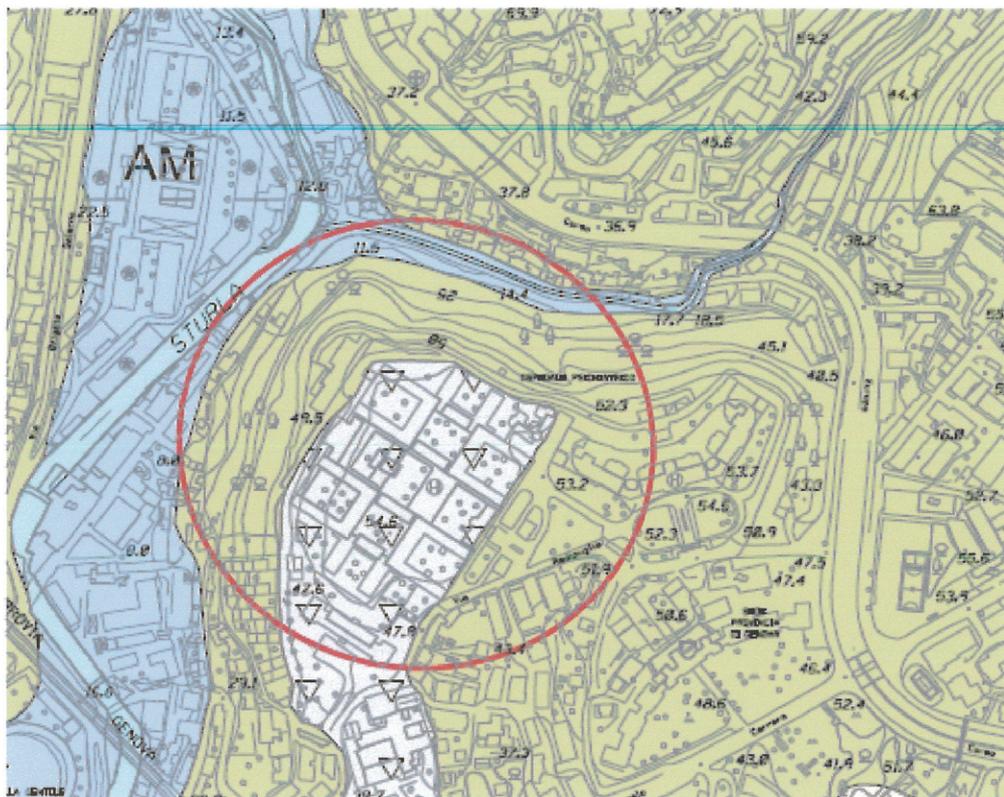


Il Funzionario Servizi Tecnici
Dott. Geol. Sabrina Razzore





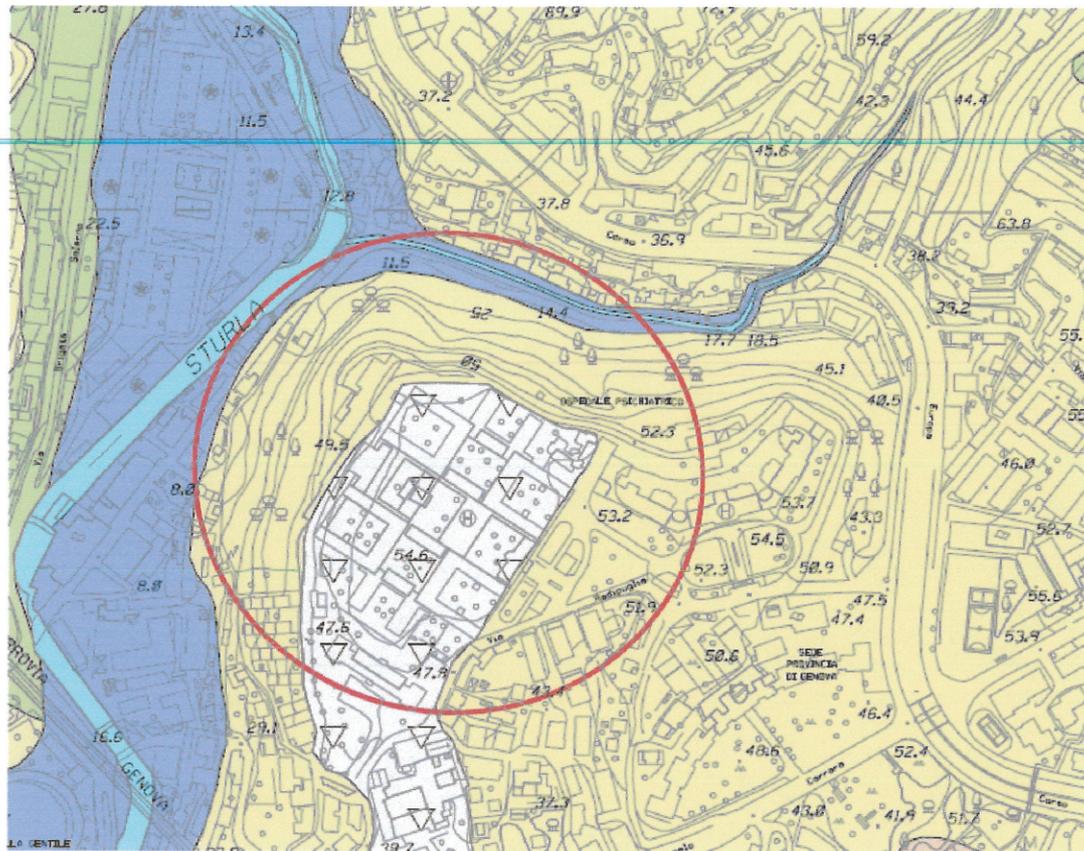




CARTA GEOLOGICA Scala 1:5.000

-  RIP Riperti artificiali Depositi di vario tipo
-  AA Sedimenti di alveo
-  AM Sedimenti alluvionali e marini
-  CMA Formazione del M. Antola
-  Area oggetto d'indagine

TAV. 2

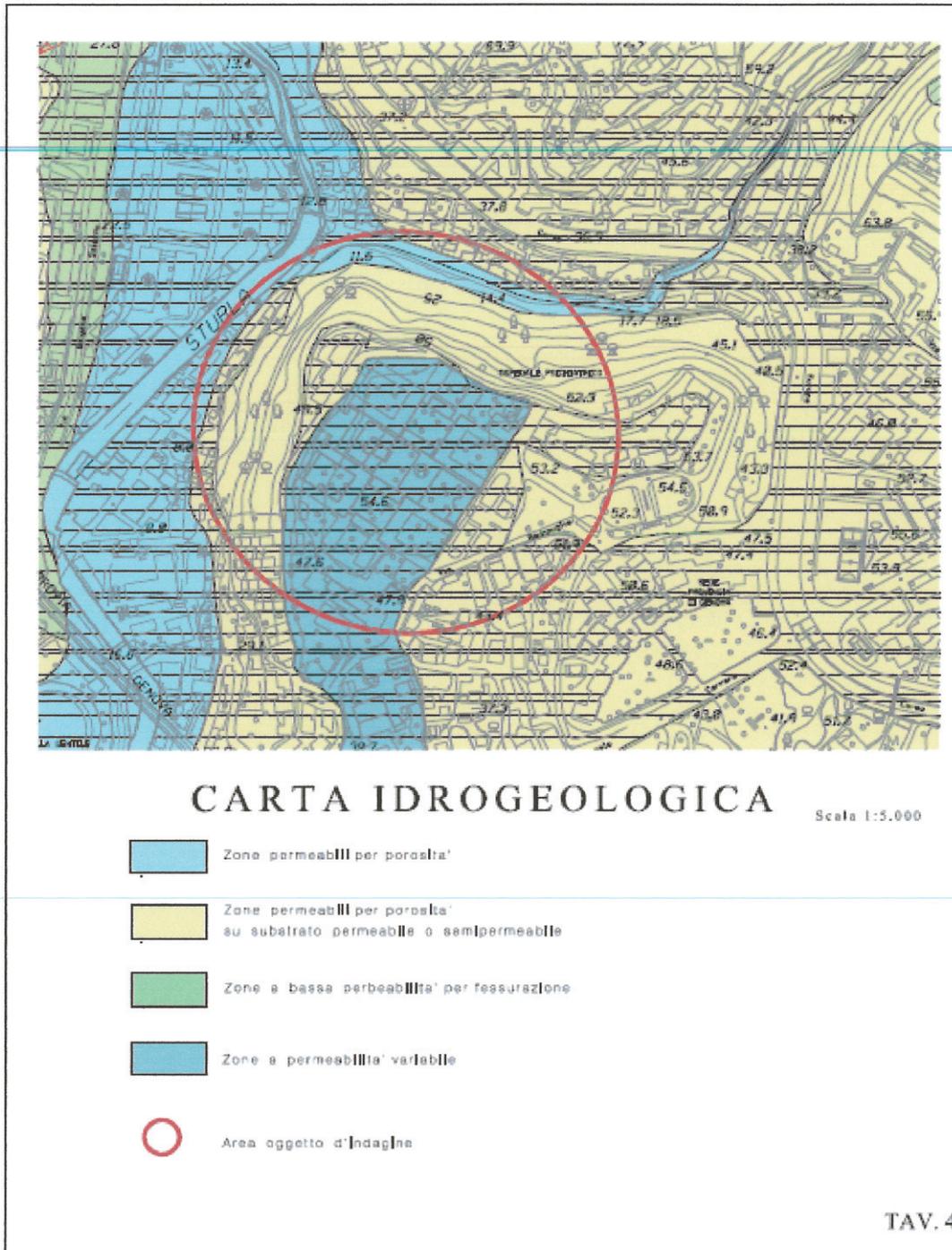


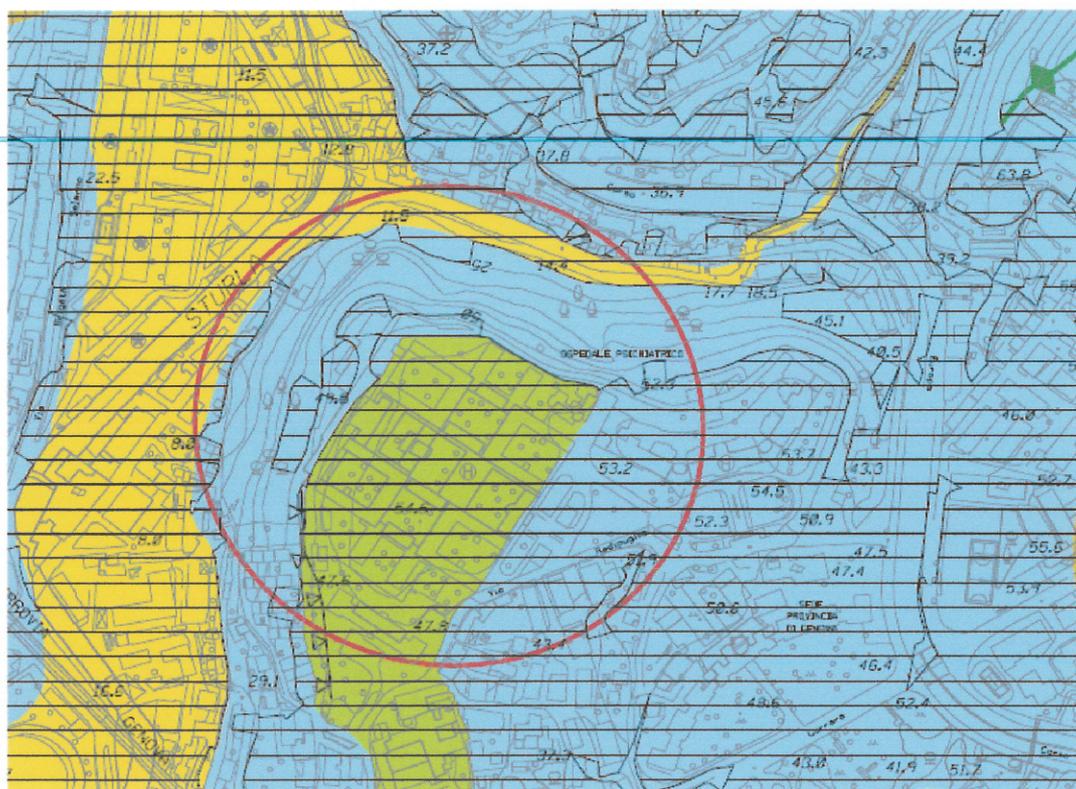
CARTA GEOMORFOLOGICA

Scala 1:5.000

-  Riporti artificiali Depositi di vario tipo
-  Alvei attuali (a cielo libero e/o tombinati)
-  Alluvioni e/o depositi di spiaggia antichi
-  Coltri eluvio-colluviali e/o miste di spessore da 0,50 a 3 metri
-  Rocce affiorante e/o subaffiorante in buone condizioni di conservazione con disposizione favorevole delle proprie strutture rispetto al pendio
-  Area oggetto d'indagine

TAV. 3





CARTA DELLE MICROZONE OMOGENEE IN PROSPETTIVA SISMICA

Scala 1:5.000

ZONE STABILI



Substrato LAPIDEO STRATIFICATO/SCISTOSO affiorante o subaffiorante con $V_{s30} > 800$ e con acclività < 15 gradi

ZONE STABILI SUSCETTIBILI DI AMPLIFICAZIONE LOCALE



Substrato LAPIDEO STRATIFICATO/SCISTOSO affiorante o subaffiorante con $V_{s30} > 800$ e con acclività > 15 gradi (amplificazione topografica)



RIPORTI con spessore $>$ di 3 metri acclività $<$ di 15 gradi (amplificazione stratigrafica)



SEDIMENTI ALLUVIONALI E MARINI con spessore $>$ 3 metri e con acclività $<$ 15 gradi (amplificazione stratigrafica)

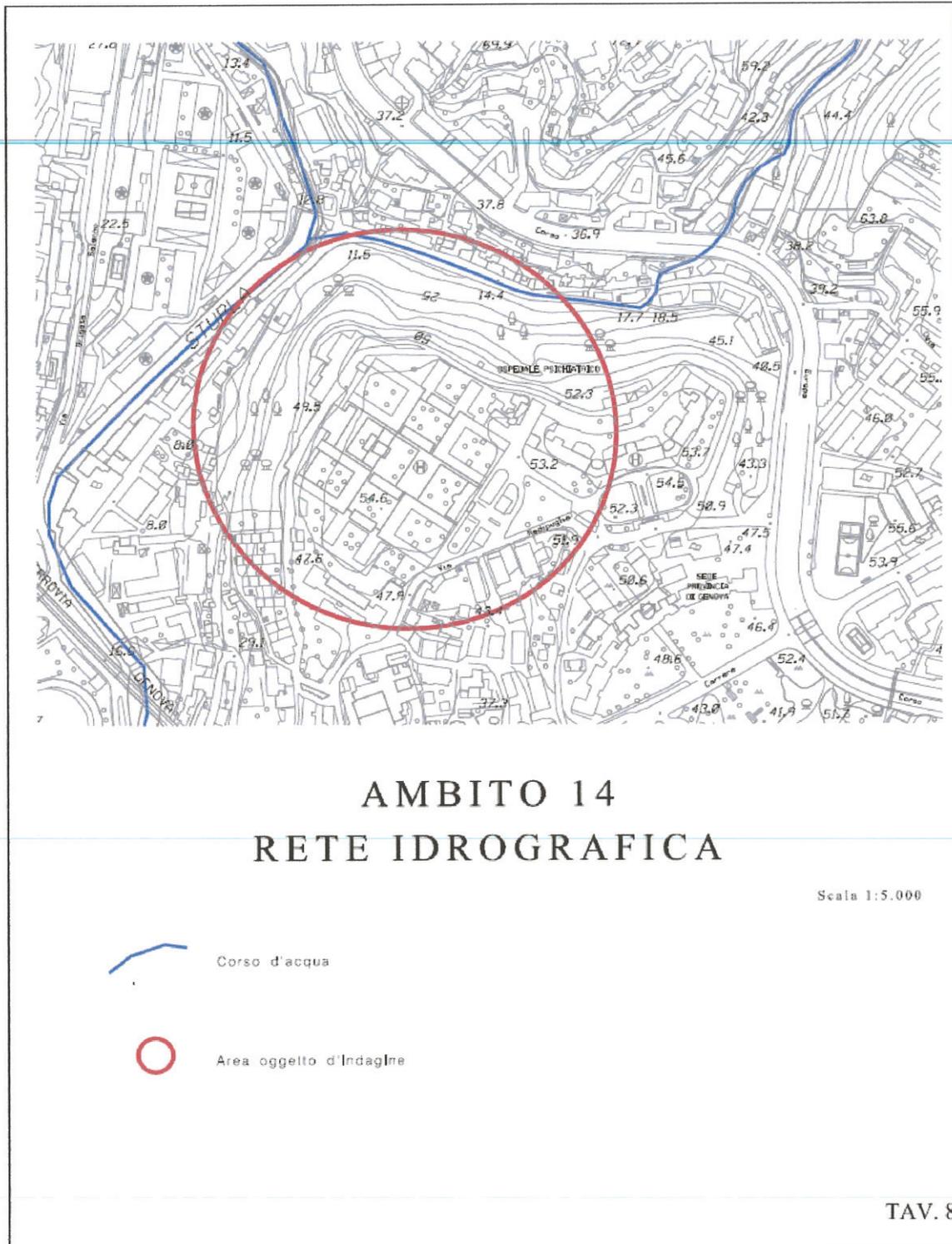


Criall e creste significativi



Area oggetto d'indagine

TAV. 5





COMUNE DI GENOVA

VARIANTE AL PIANO URBANISTICO COMUNALE
AI SENSI DELL'ART. 44 DELLA L.R. 36/97
FINALIZZATA ALLA RIQUALIFICAZIONE URBANA DELL'AREA EX
OSPEDALE PSICHIATRICO DI QUARTO

**ADDENDUM
ALLA
RELAZIONE GEOLOGICA**



Genova, Novembre 2013

Il Funzionario Servizi Tecnici

Dott. Geol. Diego Bruzzo



Il Funzionario Servizi Tecnici

Dott. Geol. Sabrina Razzore



Con riferimento alla richiesta di integrazioni contenuta nel Provvedimento dirigenziale prot. N° 0120577/2013 a firma dell'Arch. Andrea Pasetti della Provincia di Genova che prescrive che la Relazione Geologica allegata agli atti dell'Accordo di Programma, quale parte integrante e sostanziale, venga integrata al punto 7 "Prescrizioni geologico-tecniche" si provvede a modificare tale punto, che integralmente sostituisce quanto riportato nella Relazione Geologica dell'Ottobre 2013.

7 PRESCRIZIONI GEOLOGICO-TECNICHE

Da quanto sopra riportato la cartografia di settore non pone limitazioni all'utilizzo dei luoghi; anche in riferimento alla carta di Zonizzazione geologica del territorio, parte integrante del PUC 2011 adottato con D.C.C. n° 92 e.i. del 07/12/11, non si rilevano elementi di contrasto.

Tenuto conto degli interventi individuati nell'Ambito Speciale introdotto dalla variante urbanistica di seguito vengono comunque sinteticamente riportate alcune considerazioni geologico-tecniche a carattere generale ai fini dell'attuazione della successiva fase urbanistico-edilizia.

Le condizioni geologiche l.s. generali ricavate mediante elaborazione delle risultanze delle indagini eseguite in zona e tratte dall'archivio geologico dell'Ufficio scrivente, non evidenziano particolari fenomeni geologici negativi in atto, ma solo problematiche di tipo geotecnico connesse ai rapporti esistenti tra substrato roccioso, riporti e la coltre d'alterazione pedologica che caratterizza il terrazzo marino.

Le problematiche essenziali sono legate alla localizzazione in profondità del substrato lapideo e alla caratterizzazione geotecnica dei materiali sciolti necessaria alla scelta e al dimensionamento delle soluzioni fondazionali. Tali aspetti saranno evidentemente oggetto di specifici approfondimenti e sviluppi puntuali nelle successive fasi autorizzative dell'intervento edilizio.

Nella stesura del successivo strumento urbanistico attuativo specifiche indagini dovranno essere finalizzate a meglio definire l'influenza delle condizioni litologiche e morfologiche locali sulla classificazione sismica dei terreni. Dovranno quindi essere programmate apposite indagini finalizzate alla definizione della V_{s30} in situ. Poiché lungo la scarpata che degrada verso via Romana di Quarto e viale Cembrano sono state segnalate superficiali mobilizzazioni dei materiali detritici di copertura, in fase di stesura del PUO gli interventi che ricadono nei settori 3 e 4 dovranno farsi carico di eseguire specifiche indagini e prevedere eventuali opere finalizzate alla risoluzione di dette problematiche; quanto sopra in ottemperanza anche alle prescrizioni delle norme del Piano di Bacino per l'area (Pg3a).

La progettazione riferita agli interventi del settore 4 dovrà tenere conto anche della fascia di inedificabilità assoluta di 10 m legata alla presenza, a confine dell'area, della tombinatura del Rio Pianego.

Il successivo Progetto urbanistico operativo (P.U.O.), esteso a tutto il comparto, dovrà contenere, tra l'altro:

- *le indagini e le verifiche sotto il profilo geologico e geotecnico che si raccomandano adeguate all'entità dell'intervento.*
- *un elaborato di assetto plani-volumetrico che tenga conto motivatamente dell'analisi dello stato di fatto, costituita, fra l'altro, dalle risultanze di indagini e verifiche fra cui quelle geologiche e geotecniche.*
- *le norme di attuazione contenenti le prescrizioni di carattere geologico e geotecnico (indagini e ulteriori prescrizioni come limiti alle altezze di scavo e riporto) e una guida schematica delle fasi successive alle indagini con una consequenzialità di indagini e prove, verifiche di stabilità, progetto esecutivo e intervento.*
- *la carta di analisi con la caratterizzazione (di superficie ma di dettaglio) geologica, geo-morfologica ed idrogeologica e alcune sezioni geologiche.*
- *la carta di sintesi con l'ubicazione delle prospezioni e riferimenti alle norme di attuazione.*
- *schema ed elenco delle opere di disciplina delle acque con indicazioni sullo stato attuale e su quello di progetto avendo cura non solo dell'allontanamento delle*

RELAZIONE GEOLOGICA - VARIANTE AL PIANO URBANISTICO COMUNALE
RIQUALIFICAZIONE URBANA DELL'AREA EX OSPEDALE PSICHIATRICO DI QUARTO
ADDENDUM

*stesse ma anche del trattenimento di una quota per limitare la riduzione dei tempi di
corrivazione ed eventuali problemi erosivi (attraverso vasche, anche interrate, pozzi
a dispersione, recupero di acque piovane, tetti verdi, tecniche naturalistiche e di
ingegneria ambientale ecc.)*

Il Funzionario Servizi Tecnici

Dott. Geol. Diego Bruzzo



Il Funzionario Servizi Tecnici

Dott. Geol. Sabrina Razzore

