



consegna a mano

Al Signor Sindaco del
Comune di Genova
Via Garibaldi, 9
16121 Genova

1802 17-04-12

Oggetto: Adozione Progetto Preliminare del Piano Urbanistico Comunale (PUC).
Presentazione di osservazioni ai sensi dell'art. 38 comma 2 lettera d) della
Legge Regionale 4 settembre 1997 n. 36 e s.m.i..

La sottoscritta Fintecna Immobiliare S.r.l., in persona dell'Amministratore
Delegato Avv. Vincenzo Cappiello, [redacted] residente per la
[redacted] proprietaria del
complesso immobiliare ex Ospedale Psichiatrico di Genova Quarto, identificato
catastralmente come segue:

	SEZ.	FGL	N.	SUB	CAT.
CF	QUA	6	34		A2
CF	QUA	6	35	1	A/2
CF	QUA	6	35	2	A2
CF	QUA	6	743-744	3	B2
CF	QUA	6	38	3	B2
CF	QUA	6	2297	2	B2
CF	QUA	6	494	3	B2
CF	QUA	6	706	3	B2
CF	QUA	6	2417		C/2
CF	QUA	6	2418		C/2
CF	QUA	6	2414		
CF	QUA	6	2416		
CF	QUA	6	2353		
CT	7	6	2398		
CT	7	6	37		
CT	7	6	294		
CT	7	6	189		
CT	7	6	2414		
CT	7	6	2416		
CT	7	6	2417		
CT	7	6	2418		
CT	7	6	1016		

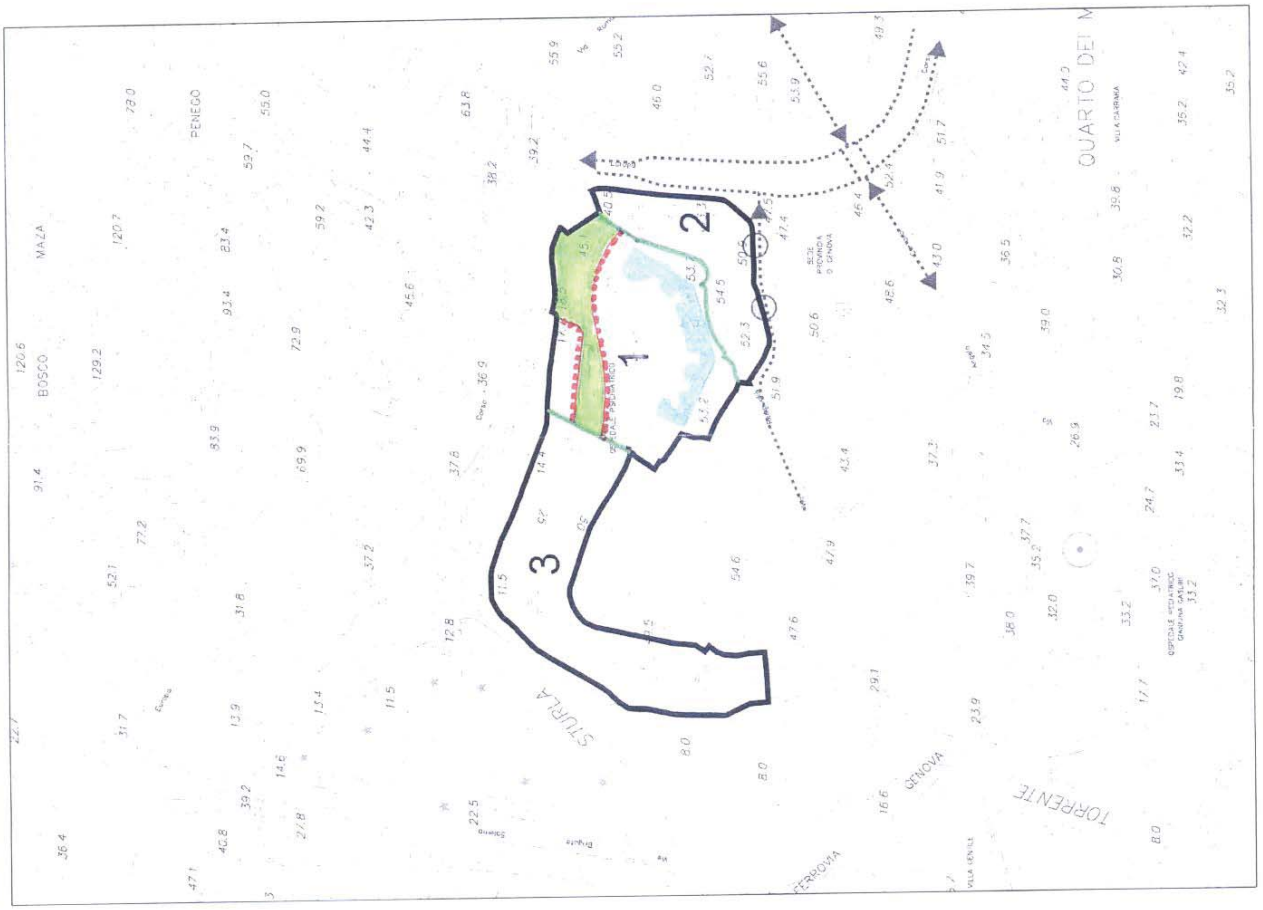
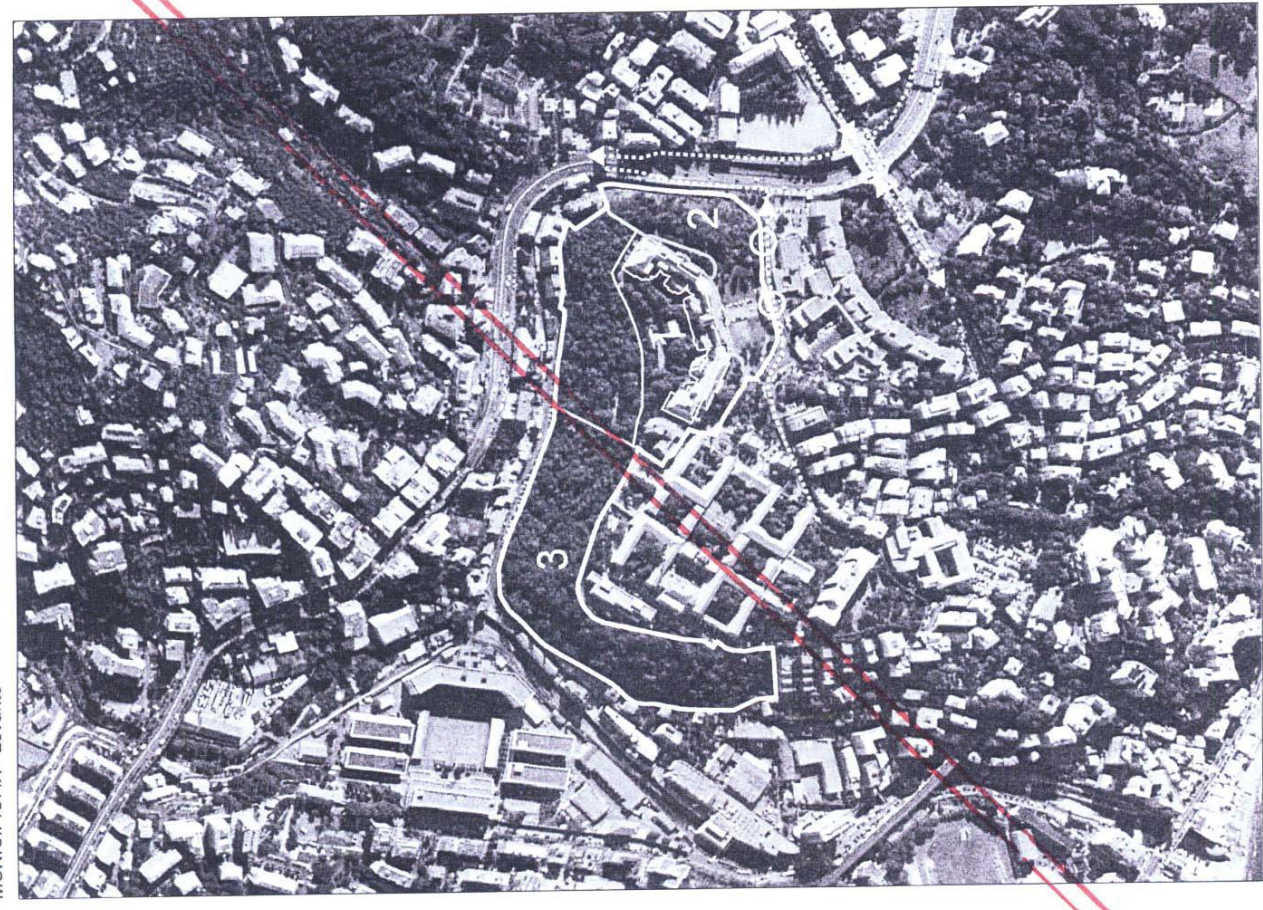


ALLEGATO "A" OSSERVAZIONI TECNICA IMMOBILIARE S.R.L.

DISTRETTO: Ex Ospedale di Quarto
Trasformazione urbana
MUNICIPIO: IX - Levante

2.09

DISTRETTO: Ex Ospedale di Quarto
Trasformazione urbana
MUNICIPIO: IX - Levante



RIF. →
SCALA 1 : 5000

SCALA 1 : 5000

	SEZ.	FGL	N.	SUB	CAT.
CT	7	6	494		
CT	7	6	953		
CT	7	6	35		
CT	7	6	34		
CT	7	6	2396		
CT	7	6	2353		
CT	7	6	38		
CT	7	6	2297		

presenta le allegate osservazioni al Progetto Preliminare del Piano Urbanistico Comunale (PUC), ai sensi dell'art. 38 comma 2 lettera d) della Legge Regionale 4 settembre 1997 n. 36 e s.m.i..

Per contatti e/o chiarimenti si prega rivolgersi all'arch. Maria Filauro – tel. 06 42116304 – email: mfilauro@fintecnaimmobiliare.it.

Con osservanza.

FINTECNA IMMOBILIARE S.R.L.
Amministratore Delegato
(*Avv. Vincenzo Gappiello*)

ky
All.: c.s.
MCF/fv

272



Urban Lab
118.21

Ill.mo Signor
Sindaco
Comune di Genova

Osservazioni

ai sensi dell'art. 38 L.R. 36/1997

della **Società Fintecna Immobiliare S.r.l.**, con sede

) in persona del Legale Rappresentante Avv. Vincenzo Capiello,

nei confronti

del progetto preliminare del PUC adottato con deliberazione del Consiglio comunale 7 dicembre 2011 n. 92.

Considerato che:

- a) Fintecna Immobiliare S.r.l. è attuale proprietaria, in Comune di Genova, tra l'altro, del complesso immobiliare **ex Ospedale Psichiatrico di Quarto**, identificato a catasto alla sez. QUA foglio 6 mappali 34, 35 sub 1 e 2, 743, 744, 38, 2297, 494, 706, 2398 e sez. 7 foglio 6 mappali 37, 294, 189, 2414, 2416, 2396, 953, 2417, 2418, 2297, 2353
- b) Come noto, in esito al procedimento di cartolarizzazione avviato dalla Regione Liguria con DGR 577/06, il suddetto complesso immobiliare è stato acquisito, insieme a maggior consistenza, dalla Valcomp Due srl, società interamente controllata da Fintecna Immobiliare srl (appartenente al gruppo Fintecna S.p.A. il cui azionista unico è lo Stato Italiano per il tramite del Ministero dell'Economia e Finanze).
In data 6 dicembre 2011, con atto Notaio Enrico Parenti in Roma,

URBAN LAB - PIANIFICAZIONE
PRESENTATO DAL SINDACO 23.04.2012
TAB. N. 73



SINDACO NIKSILL.
UKB
URBAN LAB

Valcomp Due srl è stata incorporata in Fintecna Immobiliare srl che è divenuta pertanto proprietaria del portafoglio immobiliare detenuto fino ad allora da Valcomp Due srl.

- c) Il 18 settembre 2009 Fintecna Immobiliare sottoscrisse con il Comune di Genova un Accordo Procedimentale volto alla definizione delle linee guida tecniche e procedurali per la valorizzazione degli immobili principali insistenti nel territorio comunale. In tale contesto vennero definite le linee guida per il recupero a nuove funzioni della porzione dell'ex Ospedale Psichiatrico di Quarto, prevedendo l'insediamento di attività terziarie, ricettive e residenziali, con la previsione di limitate nuove edificazioni. Specificatamente, per l'immobile in argomento, l'Accordo procedimentale all'art. 3 riportava la seguente indicazione:

"Tra gli immobili di proprietà Fintecna Immobiliare o sue controllate sono compresi fabbricati o complessi immobiliari la cui destinazione urbanistica è obsoleta (ad esempio perché riferita ad una funzione preesistente e ormai dismessa); nelle fattispecie, il riutilizzo dei beni è pertanto subordinato all'approvazione di varianti alla vigente normativa del PUC, per l'attuazione delle quali è necessario condividere con la struttura comunale di riferimento i percorsi autorizzativi più brevi e opportuni (es.: Accordo di Programma, Accordo di Pianificazione, Conferenza di Servizi ex art. 59 della L.R. 36/1997) ed i tempi della loro attuazione, fermo restando il rispetto degli "Indirizzi di Pianificazione" approvati con D.C.C. n. 1/2009.

Attualmente rientra in questa categoria di intervento il seguente

complesso immobiliare:

Complesso immobiliare di Quarto Via G. Maggio 6 (Porzione ex Ospedale Psichiatrico) si estende per circa 56.000 mq con una superficie coperta complessiva di circa 28.000 mq; rappresenta circa il 50% del complesso che originariamente costituiva l'Ospedale Psichiatrico di Genova Quarto. Il complesso acquisito da Fintecna Immobiliare (per essa la controllata Valcomp Due srl) è costituito in particolare dal cosiddetto "Nuovo Istituto", dalla ex Palazzina Infermiere (oggi ristrutturata come foresteria), dalle due palazzine originariamente a destinazione residenziale denominate "Sert" e "Caup", dalla portineria su Via Maggio, dal manufatto un tempo destinato alla medicina legale, da altri manufatti minori per lo più a carattere tecnologico e dalla quota parte di parco che si estende tra Via Maggio e Via Antica Romana di Quarto, al cui interno è attualmente presente un'area destinata temporaneamente a parcheggio. Il PUC individua il complesso all'interno della zona FFa (servizi in ambito soggetto a controllo ambientale). Parte del complesso è sottoposto inoltre al vincolo storico artistico ai sensi del DLgs 42/2004. Attualmente il complesso, in stato di dismissione, rappresenta un vuoto urbano ed un'importante risorsa da riqualificare e riutilizzare, individuando un mix funzionale che tuteli da un lato il patrimonio immobiliare e dall'altro l'investimento del soggetto promotore. Al fine pertanto di reintrodurre il complesso immobiliare nel tessuto organico della città e, con esso, nel ciclo vitale del mercato immobiliare e delle relazioni urbane, Fintecna

Immobiliare e il Comune di Genova opereranno di concerto, individuando i percorsi e gli strumenti normativi e procedurali più idonei anche in variante all'attuale strumentazione urbanistica generale, nell'interesse civico della salvaguardia dell'emergenza e della memoria storica e nell'ottica di una concreta fattibilità del progetto attraverso l'intervento di soggetti privati. Verrà valutata, in particolare, la possibilità di riqualificare il complesso ampliando il ventaglio delle funzioni ammesse, oggi limitate a quelle di interesse generale. Le funzioni che caratterizzeranno il complesso potranno essere rivolte al terziario avanzato, al direzionale e funzioni compatibili (insediabili per lo più nel cosiddetto Nuovo Istituto) con una quota complementare di residenziale, recuperando a tal fine anche le palazzine denominate Sert e Caup, originariamente destinate a tale funzione. Nell'ottica, inoltre, della salvaguardia e del decoro ambientale e della sostenibilità economica dell'intera operazione, verrà esaminata la possibilità di recuperare le volumetrie minori, a vantaggio di nuove limitate costruzioni con un miglior inserimento ambientale, per lo più a destinazione residenziale, da ubicare ai margini del complesso al fine anche di ricucire l'area con il più ampio contesto urbano. Particolare attenzione verrà posta nell'infrastrutturazione dell'area: oltre ad individuare nuovi accessi, finalizzati anche alla razionalizzazione e riorganizzazione della viabilità esterna di contorno, verrà valutata la fattibilità della realizzazione di un parcheggio di interscambio collegato al sistema viario primario (Corso Europa e nodo del cavalcavia di Quarto),

anche a parziale o totale copertura degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria gravanti sugli interventi che verranno effettuati all'interno del complesso in esame e, eventualmente, sugli immobili, sempre di proprietà di Fintecna Immobiliare o suoi aventi causa, oggetto del presente accordo procedimentale . Con i medesimi criteri di rispetto ambientale e di sostenibilità complessiva dell'operazione, la pianificazione verrà estesa ad altre porzioni di aree, sempre comprese all'interno del complesso dell'ex Ospedale Psichiatrico di Quarto, che rientrassero nella disponibilità di Fintecna Immobiliare o sue controllate. Fintecna Immobiliare e il Comune di Genova coopereranno affinché le soluzioni individuate vengano esaminate positivamente dalla Sovrintendenza ai Beni Architettonici competente.

All'art. 7 del medesimo Accordo Procedimentale venivano indicati gli impegni reciproci assunti dalle Parti per la conduzione a buon fine delle iniziative di recupero dell'ex Ospedale, e specificatamente:

"Per quanto riguarda il complesso immobiliare di Genova Quarto, di cui precedente art. 3 punto 1), Fintecna Immobiliare si impegna, per se e suoi aventi causa, a predisporre, a propria cura e spese e nell'ambito dell'unico atto di proposta da presentare al Comune entro 6 mesi dalla sottoscrizione del presente protocollo, una proposta urbanistica che persegua le finalità illustrate nel presente documento. Il Comune di Genova e Fintecna Immobiliare si impegnano a porre in essere e condurre a sollecita conclusione – secondo le rispettive competenze e funzioni – tutti i procedimenti, le

iniziative e le attività necessarie per la realizzazione di quanto previsto nel progetto urbanistico, anche attraverso il coinvolgimento di altri soggetti istituzionali competenti in materia urbanistica ed edilizia."

Faceva inoltre oggetto del medesimo Accordo Procedimentale un immobile, sempre di proprietà della Società, ubicato in Via Siffredi 81, per il quale, su istanza dello stesso Comune, l'Accordo procedimentale prevedeva, all'art. 7, che si sarebbero definite *"le modalità dell'eventuale trasferimento al Comune di Genova, dell'immobile di Via Siffredi 81, fermo restando che la valutazione del valore dell'immobile ceduto dovrà preventivamente essere concordata dalle Parti, a valori di mercato, per le attuali consistenze edilizie e con le attuali destinazioni d'uso urbanistiche. Il corrispettivo così determinato potrà essere corrisposto dal Comune di Genova a Fintecna Immobiliare, o sue controllate, in denaro, ovvero come diritti edificatori (trasferimento della superficie agibile) di valore corrispondente a quella del medesimo immobile ceduto da edificare in altri ambiti territoriali, determinando a tal fine il corrispettivo valore economico del diritto edificatorio in base alla localizzazione dell'ambito di trasferimento dello stesso anche in connessione agli incrementi di edificabilità ivi previsti nel medesimo documento unico di proposta."*

A tale Accordo seguì una nutrita corrispondenza tra la Società e il Comune di Genova, tra cui si evidenziano: la trasmissione al Comune di Genova, con lettera 649 del 24 maggio 2010, della perizia di

valutazione del valore di mercato di Via Siffredi 81, al fine di dar seguito alle intese raggiunte nell'Accordo Procedimentale; lettera prot. 2844 del 11 giugno 2010 con la quale, tra l'altro, Fintecna Immobiliare trasmise al Comune di Genova uno studio di fattibilità che raccoglieva le linee guida della variante urbanistica dell'ex Ospedale Psichiatrico, esito dei confronti avuti con la Direzione Ambiente e Territorio del Comune; lettera prot. 1133 del 17 settembre 2010 con la quale Fintecna Immobiliare chiedeva riscontro alle precedenti comunicazioni, inevase, anche in vista di una allora ritenuta prossima adozione del nuovo PUC e ribadendo l'indispensabile sostenibilità economica di qualsiasi alternativa progettuale proposta; lettera prot. Valcomp Due 0156 del 11 febbraio 2011 di richiesta di conferma dell'interesse dell'Amministrazione comunale ad acquisire, nei modi indicati all'art. 7 dell'Accordo Procedimentale, l'immobile di Via Siffredi 81; Lettera del Comune di Genova prot. 71163 del 3 marzo 2011 di revoca dell'interesse comunale sull'immobile di Via Siffredi 81, con conseguente revisione delle ipotesi di trasferimento della relativa superficie agibile.

- d) In particolare, lo studio di fattibilità predisposto dalla Società e trasmesso al Comune di Genova il 11 giugno 2010, prevedeva il recupero dell'edificio storico dell'ex Ospedale Psichiatrico per funzioni per un terzo non residenziali e per due terzi residenziali, la messa in funzione della palazzina ex Infermiere con destinazione ricettiva/RTA, due settori di intervento con nuova edificabilità a

destinazione prevalentemente residenziale, uno per il completamento del borgo di Via Romana di Quarto (circa 2000 mq di nuova superficie agibile) e uno per la rivitalizzazione delle aree verdi gerbide, di difficile utilizzo pedonale, (circa 3000-4000 mq) con i relativi parcheggi di pertinenza, una porzione di parco da destinare alla fruizione pubblica e parcheggi pubblici e privati. Le due palazzine residenziali (ex Caup e ex Sert) venivano recuperate all'originaria funzione e collegate al tessuto urbano circostante. Lo studio dimostrava la capacità degli interventi proposti di ricucire il quartiere, dotandolo di adeguate infrastrutture, in un quadro di complessiva sostenibilità dell'operazione. Esso dimostrava, inoltre, l'impossibilità di realizzare un importante parcheggio intermodale sottostante la porzione alberata del parco, corrente lungo la Via Cimarosa, a causa di un insostenibile impatto ambientale.

- e) La Società ha avviato nel contempo un confronto con la locale Sovrintendenza, che ha dichiarato la sua disponibilità ad esaminare proposte di riuso dei volumi esistenti, anche in revisione rispetto alle prescrizioni contenute nel decreto di vincolo.
- f) Fino alla data dell'adozione del Progetto preliminare di PUC, la Società ha proseguito un confronto con il Comune di Genova per la definizione dei contenuti urbanistici del distretto di trasformazione urbana dell'ex Ospedale di Quarto. Le presenti osservazioni sono in linea con la posizione sostenuta dalla Società nel corso della formazione del PUC, ed in parte omessa nell'elaborazione pubblicata il 25 gennaio 2012, a cui queste osservazioni si riferiscono.

Considerato inoltre che le analisi svolte sulla consistenza storica ed architettonica del complesso dell'ex Ospedale Psichiatrico e finalizzate all'approfondimento del tema della sua riqualificazione e valorizzazione, nel rispetto dei valori storici e commemorativi che lo connotano, hanno evidenziato come lo sviluppo e la riqualificazione dell'ex Ospedale Psichiatrico e la sua integrazione funzionale con l'ambito urbano che lo accoglie, sia compatibile con le tipologie edilizie esistenti. Il concept progettuale originario dell'Ospedale fu determinato, infatti, dalla volontà di creare non tanto un luogo di detenzione per i malati, quanto un aggregazione di edifici inseriti in spazi esterni strutturati, riferendosi, per quanto riguarda il linguaggio architettonico, ai caratteri architettonici e compositivi delle Ville che caratterizzavano il contesto all'epoca della costruzione.

L'accoglimento delle osservazioni che seguono e la conseguente modifica della scheda riferita al Distretto di Trasformazione N. 2.09 – ex Ospedale di Quarto, contribuiranno a creare le condizioni per attrarre soggetti investitori interessati alla riqualificazione del sito, con la conseguente possibilità di fare confluire sull'area risorse per la conservazione e la valorizzazione degli immobili, altrimenti destinati a un progressivo degrado, e per il miglioramento delle dotazioni infrastrutturali e di servizio del quartiere.

Alla luce delle considerazioni sopra svolte

si chiede

di apportare alla scheda N. 2.09 relativa al Distretto di trasformazione urbana Ex Ospedale di Quarto, Municipio IX, le modifiche indicate nella scheda qui allegata sub A, comprensiva sia di elaborato grafico che di

tabella testuale.

La sottoscritta confida che le svolte osservazioni possano essere accolte e che possa essere condiviso ed apprezzato lo spirito collaborativo che le anima, mirato a rendere possibile il recupero di una importante porzione del territorio comunale, con ogni connesso beneficio anche in termini di riqualificazione urbana e miglioramento delle dotazioni infrastrutturali e di servizio alla città.

Resta quindi, con i propri tecnici e consulenti, a completa disposizione dell'Amministrazione per ogni chiarimento od approfondimento che fossero ritenuti utili.

Con osservanza.

FINTECH IMMOBILIARE S.R.L.
Amministratore Delegato
(Avv. Vincenzo Cappiello)

N. 2.09	DISTRETTO	Speciale di concertazione			
		Trasformazione urbana	ex Ospedale di Quarto	Municipio: IX Levante	
		Trasformazione locale			
		In attuazione o in corso di formazione			
QUADRO PROGRAMMATICO					
1	Piani sovraordinati	PTR	Coerente con l'obiettivo di "Rilancio dei capoluoghi"		
		PTP	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_5_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.		
		PTCP	Assetto insediativo locale: TU		
		Piani di bacino	Ambito 1.4		
2	Piani di settore	Piano della costa	-		
		PRP	-		
		Altri	-		
3	Aree ed immobili tutelati per legge	Edificio monumentale ex Ospedale Psichiatrico sottoposto a vincolo storico-artistico ai sensi dell'art.10 comma 1 del Dlgs 42/2004			
	LR 38/1998	Allegato 3, punto 10b): non soggetta alle procedure per effetto della positiva valutazione di sostenibilità ambientale del PUC.			
DISCIPLINA URBANISTICA, PAESAGGISTICA, AMBIENTALE					
1	Obiettivo della trasformazione	Riconversione del complesso dell'ex Ospedale di Quarto per la parte non più di utilizzo al SSN, per la parte dismessa dall'originaria funzione sanitaria e alienata tramite cartolarizzazione nel 2008, per la costituzione di un insediamento residenziale integrato con un polo per attività direzionali e/o 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, di cui 55.784 mq relativi alla parte dismessa dalle funzioni sanitarie e 30.516 mq costituiti da terreni ancora di proprietà del SSN			
3	Suddivisione in settori	Il Distretto è suddiviso in 4 3 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 (direzionale e terziario avanzato), Strutture ricettive alberghiere, Servizi privati.	
			complementari	Connettivo urbano, media struttura di vendita alimentare o non alimentare (min 800 mq snv), Esercizi di vicinato, parcheggi privati	
		settore 2	principali	Parcheggi privati e pubblici di livello urbano (intermodale) con esclusione di strutture fuori terra	
			complementari	Servizi privati	
		settore 3	principali	-	
			complementari	-	
5	Modalità di attuazione	Settori 1, 2	PUO 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 la realizzazione del parco urbano 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 limitata ai parcheggi e ai locali di pertinenza dei servizi privati		
7	Parametri urbanistici	IUI	settori	Base	Massimo
			1	S.A. esistente nei limiti definiti dalle categorie di intervento ammissibili sugli edifici esistenti e nel rispetto del valore storico dell'edificio dell'ex Ospedale Psichiatrico: restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia; e inoltre ammessa la sostituzione edilizia, con possibilità di accorpamento in un unico lotto delle superfici derivanti da demolizioni di edifici incompatibili o di nessun valore storico e gli interventi di sistemazione degli spazi liberi	S.A. massima inseribile all'interno dell'attuale volume dell'edificio storico nel rispetto della disciplina di livello puntuale. S.A. esistente incrementata del 20% per gli altri edifici fino ad un incremento massimo di 5000 mq per il completamento del Borgo di Via Romana di Quarto e per l'inserimento di nuove volumetrie ambientalmente compatibili per la rivitalizzazione delle aree erbide esistenti nel settore 1
			2	S.A. da determinare in sede di PUO e comunque limitata ai locali accessori dei servizi privati	-
			3	-	-
		I.M.D.	-	-	
		Rapporto di copertura	da determinare con PUO		
		Altezza	L'altezza delle nuove costruzioni ammesse nel settore 1 è determinata con il PUO per l'adeguato inserimento paesaggistico, anche in relazione al contiguo complesso monumentale dell'ex Ospedale Psichiatrico e, con riferimento al completamento del Borgo di Via Romana di Quarto, in relazione anche all'edificato esistente lungo la medesima via		
Prescrizioni particolari	-				

8	Dotazione di servizi e infrastrutture	Obbligatorie Settore 1: cessione gratuita al Comune delle aree verdi e Sistemazione delle aree verdi, come delimitate in planimetria, prevedendo zone attrezzate per il gioco e lo sport e realizzazione di un parco urbano attrezzato comprensivo di percorsi pedonali ed impianti di collegamento con il tessuto urbano circostante e con il contiguo settore 3. La fruizione pubblica di tutte o parte delle aree verdi come sopra definite e l'individuazione delle delle aree verdi, con indicazione delle connessioni per lo sviluppo del parco nel settore 3, oltre alle dotazioni prescritte dal PUC, in base alle funzioni da insediare, saranno determinate con il PUO.		Aggiuntive Con l'applicazione dell'IUI massimo nel settore 1, dovrà essere prevista, nel settore 2, la realizzazione di un parcheggio interrato di livello urbano (intermodale) con ubicazione e capacità compatibili con la presenza di alberature ad alto fusto e del vincolo storico artistico insistente sulle aree esterne del complesso dell'ex Ospedale Psichiatrico. All'interno della struttura del parcheggio verrà riservata una quota pari ad almeno il 30% per parcheggi privati. La copertura del parcheggio sarà sistemata in coerenza con il progetto di sistemazione delle aree esterne, prevedendo interventi di mitigazione della struttura. Nel limite del IUI massimo previsto sarà ammessa una quantità di SA derivante dall'applicazione dei valori superiori dell'IUI base, commisurate 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 PUO.
9	Prestazioni ambientali	Dotazione 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 PTC provinciale	
10	Disciplina paesistica di livello puntuale	La trasformazione deve assicurare la conservazione dell'immagine paesaggistica complessiva, caratterizzata dalla diffusa e consistente qualificazione delle da vaste aree verdi ed alberate e dal valore storico monumentale dell' dall'edificio dell'ex Ospedale Psichiatrico soggetto a vincolo storico artistico. Nel settore 1: - nel caso di applicazione dell'IUI massimo, il completamento del borgo di Via Romana di Quarto si svilupperà lungo la medesima via in rapporto diretto compositivo e visivo con il borgo preesistente, mantenendo la coltre boschiva retrostante. 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 PTC provinciale, e comunque in coerenza con il progetto delle sistemazione esterne e nel rispetto delle prescrizioni che verranno impartite per la tutela dell'edificio storico monumentale dell'ex Ospedale Psichiatrico; - l'area sul fronte principale dell'edificio ex Ospedale Psichiatrico 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; il suo sottosuolo potrà essere destinato a parcheggio.		
11	Flessibilità	Perimetro	Definito	Il perimetro del PUO rispetto allo schema di riferimento, può comprendere anche aree appartenenti al contiguo ambito destinato ai servizi pubblici sanitari della ASL3, 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 fino al restauro e risanamento conservativo	
		Aree libere	interventi di sistemazione superficiale delle aree che non compromettano gli aspetti previsti	
		Infrastrutture	-	