



cdp Immobiliare

osservazioni
relazioni e motivazioni
esame
12 MAG 2015
Esame Urbanistico
25/05/15



22

1908 05-05-15

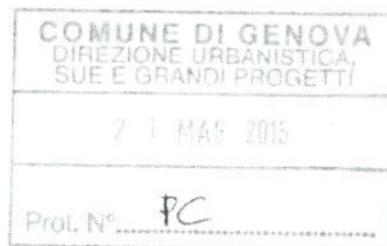
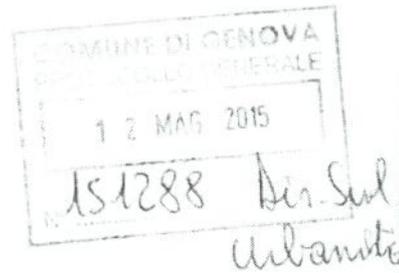
Consegna a mano

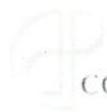
Al Signor Sindaco del
Comune di Genova
c/o Archivio Protocollo Generale
Piazza Dante, 10
16121 Genova

Oggetto: Osservazioni al Progetto Definitivo del Piano Urbanistico Comunale (PUC) del Comune di Genova adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 4 marzo 2015.

La sottoscritta CDP Immobiliare S.r.l. - in persona del Direttore Generale Dott. Giovanni Maria Paviera, [redacted] residente per la carica in Via Versilia 2, 00187 Roma, tel 06 421161, indirizzo email mfilauro@cdpimmobiliare.it pec: cdpimmobiliare@pec.cdpimmobiliare.it - in qualità di proprietaria del complesso immobiliare ex Ospedale Psichiatrico di Genova Quarto, identificato catastalmente 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		
CT	7	6	494		
CT	7	6	953		
CT	7	6	35		
CT	7	6	34		
CT	7	6	2396		





cdp Immobiliare

	SEZ.	FGL	N.	SUB	CAT.
CT	7	6	2353		
CT	7	6	38		
CT	7	6	2297		

presenta le allegate osservazioni al Progetto Definitivo del Piano Urbanistico Comunale (PUC) del Comune di Genova, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 4 marzo 2015.

Con osservanza.

CDP IMMOBILIARE Srl
Il Direttore Generale
(Giovanni Maria Paviera)

All.: c.s.d.

CVI/MCF/ga

Ill.mo Signor
Sindaco
Comune di Genova

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

della **Società CDP Immobiliare s.r.l.**, con sede in Roma, Via Versilia 2 (P. I.V.A. 07886771000) in persona del Direttore Generale Dott. Giovanni Maria Paviera,

nei confronti

del progetto definitivo del PUC adottato con deliberazione del Consiglio comunale 4 marzo 2015 n. 8.

Considerato che:

- a) CDP 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, pervenute in esito al procedimento di cartolarizzazione avviato dalla Regione Liguria con DGR 577/06 e conclusosi con l'acquisto in capo a Valcomp Due srl del Portafoglio immobiliare [REDACTED]

[REDACTED] Detta Società, allora controllata da Fintecna Immobiliare srl, è stata incorporata nella controllante con atto Notaio [REDACTED]

[REDACTED] A seguito di acquisizione da parte di Cassa Depositi e Prestiti S.p.A., in data 13 maggio 2014 Fintecna Immobiliare srl ha cambiato denominazione sociale in CDP Immobiliare srl.

- b) Il progetto preliminare di PUC adottato con DCC 92/2011 perimetrava una porzione significativa dell'ex OP di Quarto, di proprietà di CDP Immobiliare, all'interno del Distretto di trasformazione urbana 2.09 – "ex Ospedale di Quarto".
- c) Con lettera prot. 1802 del 17/04/2012 Fintecna Immobiliare srl (oggi CDP Immobiliare srl) presentò osservazioni al progetto preliminare di PUC adottato con DCC n. 92/2011 e specificatamente alla scheda 2.09 riferita al Distretto di Trasformazione Urbana "ex Ospedale di Quarto". Dette osservazioni sono protocollate presso il Comune di Genova al n. 132399 del 24/04/2012, numero di presentazione 272.
- d) Con Delibera n. 8 del 4 marzo 2015 il Consiglio Comunale ha, tra l'altro, approvato il documento delle controdeduzioni alle osservazioni pervenute, accogliendo parzialmente l'osservazione n. 272 presentata da Fintecna Immobiliare (oggi CDP Immobiliare).
- e) Con medesima deliberazione il Consiglio Comunale ha adottato il progetto definitivo di PUC. Quest'ultimo modifica le previsioni del PUC preliminare per l'ambito dell'ex Ospedale di Quarto, individuando l'intera porzione di proprietà di CDP Immobiliare nel Distretto di Trasformazione n. 28.
- f) Precedentemente, con Accordo di Programma sottoscritto il 29 novembre 2013, il Comune approvava la variante parziale al PUC 2000, con conseguente modifica delle previsioni del progetto preliminare di PUC adottato con DCC 92/2011. La variante interessa la porzione dell'ex Ospedale Psichiatrico di proprietà Arte/ASL3. Le nuove previsioni sono contenute nella scheda d'ambito n. 77 "Ambito speciale di riqualificazione urbana ex Ospedale di Quarto".
- g) Con parere reso il 24 ottobre 2013 prot. 0031094 nell'ambito del procedimento di approvazione dell'Accordo di Programma e contestuale variante al PUC di cui al punto precedente, la Soprintendenza ai Beni Architettonici e Paesaggistici della Liguria ha subordinato la trasformazione dell'ex Ospedale Psichiatrico di Quarto

alla predisposizione, successivamente all'approvazione dell'Accordo di programma, di un progetto urbanistico-edilizio attraverso il quale poter chiarire alcune criticità emerse dall'esame dei contenuti dalla variante urbanistica prevista dall'Accordo medesimo. Le criticità rilevate dalla Soprintendenza si sostanziano nella mancanza di previsioni d'uso e modalità di gestione dei due ambiti (uno di proprietà ASL3 e Arte e l'altro di proprietà CDP Immobiliare), criticità che devono trovare soluzione e sintesi all'interno di *"un piano che garantisca le caratteristiche di unitarietà del complesso"*. L'indirizzo dettato dalla Soprintendenza in sede di approvazione dell'Accordo di Programma è stato ripreso dalla Direzione Regionale per i Beni Culturali, Paesaggistici e della Liguria, con lettera del 26 novembre 2013 prot. 8932 indirizzata a Comune di Genova, Regione Liguria, ASL 3 Genovese, Arte Genova e per conoscenza CDP Immobiliare (allora Fintecna Immobiliare), ove si ribadisce che la rivalutazione delle prescrizioni emesse congiuntamente al DDR 21/12/2006 che riguardano la destinazione d'uso degli immobili, non possa non tener conto dell'intero complesso monumentale e cioè la variante che propone il parziale cambio di destinazione d'uso, riguardante la parte di proprietà Arte e ASL3 (oggetto dell'Accordo di Programma), dovrà trovare una sintesi all'interno di una previsione progettuale che garantisca, ai fini della tutela, il mantenimento delle caratteristiche di unitarietà del complesso d'interesse culturale. Nel corso dell'incontro del 7 febbraio 2014, presenti gli enti sottoscrittori dell'Accordo di Programma e CDP Immobiliare, il Comune di Genova, al fine di adempiere alle prescrizioni della Soprintendenza, ha invitato le proprietà ad elaborare congiuntamente un Progetto Unitario esteso a tutto il complesso immobiliare dell'ex Ospedale Psichiatrico di Quarto tramite il quale individuare i criteri di intervento sugli edifici esistenti, le linee guida per le nuove costruzioni, l'assetto infrastrutturale inteso sia come sistema degli accessi e della viabilità carrabile e pedonale, sia nel senso di individuazione dei sistemi di produzione energetica e di distribuzione comuni ai

diversi settori di intervento, l'assetto vegetazionale e paesaggistico complessivo. Detto Progetto Unitario è attualmente in corso di definizione congiunta da parte di CDP Immobiliare, Arte/ASL3 Genovese e di condivisione con gli uffici comunali ed è occasione di approfondimento dei contenuti progettuali per la trasformazione dell'intero ex Ospedale Psichiatrico di Quarto.

Alla luce delle considerazioni e delle ragioni sopra svolte

si chiede

di apportare alla scheda N. 28 relativa al Distretto di trasformazione urbana Ex Ospedale di Quarto, Municipio IX, le seguenti modifiche/integrazioni:

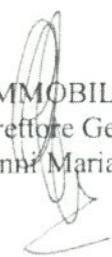
- 1 – possibilità di incremento della SA oltre il 20% previsto per la sostituzione edilizia e nei limiti di SA massima di 3500 mq esclusivamente attraverso l'acquisizione di SA da quella prevista per il settore 3 dell'ambito speciale di riqualificazione urbana n. 77, come definito nella variante al PUC 2000 approvata con Accordo di programma del 29/11/2013.
- 2 – eliminazione della contraddizione tra la previsione di un parcheggio interrato ad uso prevalentemente pubblico nel settore 2 del Distretto di trasformazione n. 28 "Ex Ospedale di Quarto" e la previsione di verde strutturato con la conseguente applicazione della norma generale di PUC art. 14 punto 4 comma 5° che dispone: *"Per la salvaguardia dell'uso del suolo non è consentita la realizzazione di parcheggi in struttura all'interno dei parchi, giardini e zone di verde strutturato individuate dal Livello Paesaggistico Puntuale del PUC, in considerazione delle rilevanti peculiarità di natura ambientale..."*; la richiesta di modifica scaturisce dalla necessità di rendere attuabile la previsione contenuta nella norma del Distretto n. 28 "ex Ospedale di Quarto" di realizzare un parcheggio interrato (p.to 4: *"Parcheggi privati e pubblici con esclusione di strutture fuori terra"*) all'interno del settore 2.

- 3 - introduzione, tra gli interventi ammessi sul patrimonio esistente in regime transitorio, anche del cambio d'uso, nell'ambito delle funzioni ammesse nel Distretto.
- 4 - accoglimento delle modifiche proposte nell'allegato sub 1, a miglior specificazione e chiarimento della disciplina del Distretto.

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.


CDP IMMOBILIARE Srl
Il Direttore Generale
(Giovanni Maria Paviera)

 Allegati: Sub 1 - Distretto di Trasformazione n. 28 con modifiche.

DISTRETTO: Ex Ospedale di Quarto

MUNICIPIO: IX - Levante



SCALA 1 : 5000

DISTRETTO: Ex Ospedale di Quarto

MUNICIPIO: IX - Levante



SCALA 1 : 5000

N. 28	DISTRETTO	Ex Ospedale di Quarto	Municipio IX Levante
QUADRO PROGRAMMATICO			
P.T.R.			
Coerente con l'obiettivo di "Rilancio dei capoluoghi".			
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 "compartite" (U) di cui alla Scheda 1.3_U_04 "Quarto-Quinto" del Sistema del Verde.			
Assetto insediativo Locale TU			
Ambito 14, la zona del distretto in fregio al rio Panego confina con area inondabile (fascia A) in corrispondenza della viabilità.			
-			
-			
Edificio monumentale ex Ospedale Psichiatrico			
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 spazi che saranno dedicati alle funzioni di ricerca, di cura, ai servizi e all'ospitalità o alla residenzialità di studenti e ricercatori.	
2	Superficie territoriale	55.600 mq circa.	
3	Suddivisione in settori	Il Distretto è suddiviso in 3 settori.	
4	Funzioni ammesse	Principali	Residenza, Uffici, Strutture ricettive alberghiere, Servizi privati, Servizi di uso pubblico, Direzioneale, Terziario avanzato.
		Complementari	Servizi pubblici, Comunitario urbano, Esercizi di vicinato, parchi compatibili sotto il profilo architettonico.
		Principali	Parcheggi privati e pubblici con esclusione di strutture fuori terra.
5	Modalità di attuazione	Principali	Servizi pubblici e di uso pubblico.
		Complementari	-
		Complementari	P.U.O. unitario con obbligo per il settore 3 di 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.
6	Modalità di intervento	1	Interventi edilizi nel rispetto della salvaguardia del valore storico-monumentale dell'edificio dell'ex Ospedale Psichiatrico, con consentite interventi di ristrutturazione edilizia e sostituzione adibita.
		2	Nuova costruzione limitatamente ai parcheggi.
		3	Sistemazione superficiale dell'area.

3
limitatamente alle aree ricadenti nel Distretto.

I.U.I.	1	S.A. esistente	Incremento di S. A. senza limiti dimensionali, esclusivamente realizzato all'interno degli edifici esistenti. Per gli interventi di sostituzione edilizia relativa agli edifici inopportuni è consentito l'incremento di Superficie Agibile nel limite del 20% della S.A. esistente.
	2	-	-
	3	-	-
I.M.D.		-	-
Rapporto di copertura		-	-
Altezza		-	-
Da determinare con P.U.O.			
L'altezza delle nuove costruzioni ammesse nel Settore 1 è determinata con il P.U.O. per adeguato inquadramento paesaggistico, anche in relazione al contiguo complesso monumentale.			
La trasformazione del settore 1 deve avvenire esclusivamente previo atto di asservimento del settore 3.			
Il P.U.O. esteso all'intero Distretto, deve individuare le aree a parcheggio pubblico di accesso, i parcheggi patrimoniali, in funzione degli insediamenti previsti, gli accessi al complesso e il sistema di circolazione con riferimento anche all'attiguo ambito ospedaliero da specificare norma speciale, gli spazi o immobili da destinare a standard urbanistici non inferiori a quanto stabilito dalla normativa del Piano, ferma restando le destinazioni previste nei settori 2 e 3, la eventuale 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, sia con la progettazione che con le relative pattuizioni contenute nella Convenzione.			
In tal senso il P.U.O. dovrà definire alla scala opportuna, gli elementi descrittivi e rappresentativi dei valori vegetazionali presenti in tutto il Distretto attraverso il rilievo degli esemplari di maggiore pregio botanico e ornamentale, anche in relazione alla loro diffusione geografica, alla raria, all'estetica, alla vetustà e al loro sviluppo, attraverso schede e fotografie ed individuare le caratteristiche delle differenti zone di verde per ciascun settore del Distretto, definendo altresì i requisiti progettuali per quanto attiene agli interventi di nuovo impianto di aree a verde ed alla strutturazione delle stesse.			
L'incremento di S.A. dell'edificio dell'ex Ospedale "Psichiatrico" è consentito esclusivamente in presenza di un progetto che ne dimostri la compatibilità sotto il profilo architettonico e funzionale.			
Gli interventi di sostituzione edilizia relativi agli edifici inopportuni sono consentiti esclusivamente in presenza di un progetto che ne dimostri la compatibilità sotto il profilo architettonico e funzionale e che si caratterizzi per il qualificato inserimento rispetto al contesto architettonico ed ambientale.			

Nota: In grassetto sono indicate le integrazioni/modifiche proposte

1
Tutti gli interventi edilizi fino alla sostituzione edilizia, nel rispetto del vincolo storico artistico imposto per gli edifici "Nuovo Istituto" e palazzine residenziali ex "casa del primario" e ex "casa dell'economista" (oggi ex sert e ex caup)

2
Incremento di S. A. senza limiti dimensionali, esclusivamente se realizzato all'interno degli edifici esistenti; di cui il P.U.O. ne preveda la conservazione.
Per gli interventi di sostituzione edilizia relativa agli edifici o non sottoposti a vincolo storico-artistico o, se vincolati, la cui sostituzione è autorizzata dalla Soprintendenza, è consentito l'incremento di Superficie Agibile nel limite del 20% della S.A. esistente.

4
ferma restando la funzione ammessa.

5
o non sottoposti a vincolo storico-artistico o, se vincolati, la cui sostituzione è autorizzata dalla Soprintendenza.

Dotazione di servizi e infrastrutture	<p>Obbligatorie</p> <p>Settore 3. 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 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 versante a ponente in coerenza con quanto previsto dall'Accordo di Programma relativo alla riqualificazione dell'area ex Ospedale psichiatrico di Quarto sottoscritto il 30/12/2013.</p>	<p>Aggiuntive</p>
9 Prestazioni ambientali	<p>Miglioramento qualitativo dell'assetto vegetazionale esistente di tutte le aree comprese nel Distretto, in coerenza con le indicazioni di mantenimento/ottimizzazione/riqualificazione della Scheda 1.3_S_37 del Sistema del Verde del P.T.C. provinciale.</p> <p>Mantenimento di una formazione vegetazionale esesa e secolare.</p> <p>La progettazione del parcheggio interrato deve salvaguardare il boschetto di pini e cedi presente nel settore 2.</p> <p>Salvaguardia delle connessioni ecologiche con le adiacenti aree verdi nel Gaslini.</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - perseguire il mantenimento e la valorizzazione delle caratteristiche architettoniche, tipologiche dell'edificio, degli spazi liberi e verde e dei percorsi pedonali; - le modifiche e gli incrementi superficiali ammessi devono risultare organicamente connessi con l'edificio esistente evitando la formazione di superfelazioni; - negli interventi di ristrutturazione, le eventuali superfelazioni devono essere oggetto di contestuali interventi per la loro ricomposizione; restargio 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 di acqua. <p>Gli interventi di sostituzione edilizia devono essere realizzati con caratteristiche architettoniche, tipologiche e formali congruenti con il contesto circostante.</p> <p>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, denominato "Nuovo Istituto".</p> <p>Nel Settore 2:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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; degli edifici sottoposti a vincolo storico-artistico - l'area sul fronte principale del complesso monumentale deve essere ripulita per la pubblica fruizione, riducendo l'estensione delle parti riservate alla viabilità carrabile e la loro collocazione in posizione di margine. 	
10 Disciplina paesistica di livello puntuale	<p>Perimetro</p> <p>Funzioni</p> <p>Modalità di intervento</p> <p>Parametri urbanistici</p> <p>Disciplina paesistica</p>	
11 Flessibilità	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Interventi ammessi sino al restauro e risanamento conservativo</p>	
12 Norme transitorie	<p>Interventi di sistemazione superficiale delle aree che non compromettano gli assetti previsti e siano volti alla tutela del paesaggio.</p> <p>Infrastrutture</p>	