

**PROGETTO:****COMUNE DI GENOVA****PIANO URBANISTICO OPERATIVO  
EX OSPEDALE PSICHIATRICO DI QUARTO  
VIA G. MAGGIO****COMMITTENTE:****A.R.T.E.**Azienda Regionale Territoriale per l'Edilizia  
della Provincia di Genova  
Via Bernardo Castello, 3  
16121 Genova**ASL 3 GENOVESE**Azienda Sanitaria 3 Genovese  
Via Bertani, 4  
16125 Genova**ARCHITETTURA:****OBR**Open Building Research S.r.l.  
Via Ciovasso, 4  
20121 MilanoT +39 02 84 26 82 00  
F +39 02 84 26 82 50  
E info@obr.eu

RESPONSABILI: Arch. Paolo Brescia e Arch. Tommaso Principi

COORDINATORE: Arch. Andrea Casetto

**URBANISTICA:****ATELIER DI ARCHITETTURA**Atelier di architettura  
Via Guala, 2  
16158 GenovaT +39 010 61 21 601  
F +39 010 61 20 350  
E info@atelierdiarchitettura.eu

RESPONSABILE: Arch. Renzo Truffelli

**INGEGNERIA:****P&M**Planning & Management S.r.l.  
Via Corsica, 2/15  
16128 GenovaT +39 010 58 81 49  
F +39 010 59 44 22  
E info@pmingegneria.it

RESPONSABILE: Ing. Michele Sansò

**TITOLO ELABORATO:****Relazioni  
Dichiarazione di non  
assoggettamento alla V.A.**

CODICE PROGETTO	LIVELLO PROGETTAZIONE	DISCIPLINA	QUADRANTE	NUMERO ELABORATO	REVISIONE	
099	PP	A	-	A03	-	
NOME FILE	SCALA	EMESSO DA	DATA PRIMA EMISSIONE	REDATTO	CONTROLLATO	APPROVATO
-	-	A.R.T.E.	10-05-2017	-	-	S. Torre

**REVISIONI:**

NUMERO REVISIONE	DATA REVISIONE	OGGETTO REVISIONE	REDATTO	CONTROLLATO	APPROVATO

DICHIARAZIONE PER IL NON ASSOGGETTAMENTO  
ALLE PROCEDURE DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' E VAS  
DI CUI ALLA L.R. N. 32/2012 - (rif. DGR n. 223/2014)

---

SI DICHIARA CHE IL PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO (PUO) PROPOSTO DA AZIENDA REGIONALE E TERRITORIALE PER L'EDILIZIA DELLA PROVINCIA DI GENOVA E DA AZIENDA SANITARIA LOCALE N. 3 GENOVESE, CHE INTERESSA LE AREE RELATIVE ALL'AMBITO SOGGETTO ALLA NORMA SPECIALE N. 58 - EX OSPEDALE PSICHIATRICO DI QUARTO DEL VIGENTE PUC DEL COMUNE DI GENOVA, HA LE SEGUENTI CARATTERISTICHE:

## **A) DESCRIZIONE DEL PROGETTO**

### Obiettivi generali e linee di sviluppo

Il PUO persegue gli obiettivi della riqualificazione prevista dalla disciplina di PUC, confermando il ruolo di polarità urbana dell'ex complesso ospedaliero con la previsione di stabilizzare e riorganizzare le funzioni sanitarie mediante la realizzazione della piastra ambulatoriale per il Levante cittadino e l'insediamento di un centro di servizi pubblici quale testimonianza delle attività che si sono svolte in questo luogo e del ruolo che da sempre l'ex ospedale ha rivestito nell'ambito cittadino.

L'obiettivo dell'ambito si è consolidato a seguito di un percorso di partecipazione coordinato dal Comune che, a fronte delle originarie scelte regionali basate sull'obiettivo del raggiungimento della massima valorizzazione economica dell'ex Ospedale Psichiatrico, ha indotto una rivisitazione degli obiettivi volta a garantire la permanenza all'interno del complesso immobiliare di funzioni sanitarie e sociali ritenute fondamentali per il Levante cittadino e la città nel suo complesso.

Nell'ambito del percorso di partecipazione si è infatti sviluppata l'idea che la valorizzazione economica non può prescindere da una regia pubblica, che individui le reali prospettive di trasformazione dei beni anche 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 tali processi di trasformazione urbana possono indurre. Nel corso di incontri, svoltisi dal luglio 2012 al febbraio 2013, si è addivenuti ad un'ipotesi di progetto di rigenerazione del sito che ha tenuto conto delle numerose condizioni determinate dalle parti in causa.

In coerenza col percorso partecipativo, è stata approvata, tramite l'Accordo di Programma sottoscritto in data 29.11.2013 da Regione Liguria, Comune di Genova, ASL n. 3 Genovese e ARTE, una variante al PUC 2000, volta a ridefinire, per il predetto ambito territoriale, la relativa disciplina urbanistica, che è stata recepita nel PUC vigente.

Il PUO, nelle sue componenti grafiche e normative, definisce la caratterizzazione funzionale, l'obiettivo della trasformazione e la disciplina urbanistica, con le necessarie precisazioni e approfondimenti, in conformità alla scheda normativa dell'Ambito speciale ponendo particolare attenzione alle soluzioni progettuali che riguardano gli interventi sugli edifici, i percorsi pedonali, gli spazi verdi e quelli liberi, unitariamente definiti "patrimonio esistente". Stabilisce inoltre gli allineamenti da rispettare e il limite di massimo ingombro sia per quanto riguarda i nuovi edifici residenziali che con riferimento alle autorimesse interrato, definendo le prescrizioni e indicazioni specifiche da rispettare nell'attuazione degli interventi, le urbanizzazioni da conseguire obbligatoriamente, le prestazioni ambientali e i margini di flessibilità.

Riguardo ai disposti di cui alla LR n. 32/2012 in materia di VAS si segnala che, ai sensi dell'art. 3 comma 5 lett. e), il PUO conforme ed attuativo della disciplina del vigente PUC già sottoposto a VAS sarebbe escluso dalla procedura di verifica di assoggettabilità, tuttavia va evidenziato che nella Relazione di ottemperanza al parere motivato VAS sul PUC, di cui alla DGR n. 1280/2012, il Settore Valutazione di Impatto Ambientale della Regione Liguria ha evidenziato il permanere di alcune criticità e, conseguentemente, al fine di affrontare e gestire gli aspetti non risolti del piano nella fase di attuazione sono state formulate una serie di condizioni riguardanti, tra l'altro:

1. venga predisposto un efficace piano di monitoraggio che consenta di valutare i reali impatti ambientali (ex post) introducendo adeguate misure correttive ...
2. sia integrata la norma generale di piano specificando che:
  - gli esiti del monitoraggio fanno da quadro di riferimento per i PUO e l'attuazione del piano in generale;
  - l'attuazione dei distretti e degli ambiti con disciplina urbanistica speciale è soggetta ai disposti della LR 32/2012 e ssmmii;

Nel corso della seduta decisoria della Conferenza di Servizi per l'approvazione definitiva del PUC, in relazione alle prescrizioni del Settore VIA, il Comune ha chiesto una precisazione riguardo all'art. 51 della Legge Regionale 36/97 e s.m.i. che tratta dei PUO conformi a Piani Urbanistici Comunali che hanno avuto la procedura di VAS, e i rappresentanti della Regione Liguria hanno precisato che, in esito alla verifica di ottemperanza del PUC di Genova, alla luce di quanto detto sopra, sarà necessario verificare per tutti i PUO l'ambito di applicazione della Legge regionale n. 32/2012 smi, come esplicitato dalla DGR n. 223/2014; l'eventuale valutazione dovrà essere effettuata anche con riferimento al quadro ambientale derivante dal monitoraggio. (cfr. verbale CdS del 04.11.2015).

Si rileva inoltre che la variante urbanistica sottesa dall'Accordo di programma del 2013 "... volta alla valorizzazione degli immobili pubblici presenti nel complesso storico-monumentale dell'ex Ospedale Psichiatrico di Genova Quarto, non più strumentali allo svolgimento delle funzioni istituzionali precedentemente attribuite", è stata valutata come non significativa dalla competente struttura regionale Dipartimento Ambiente - Settore VIA con nota inviata alla Direzione generale del Dipartimento pianificazione territoriale del medesimo Ente in data 3/05/2013 PG 71041/2013 (all. A) pur evidenziando elementi di criticità rispetto alla previsione di nuova edificazione ed alla perimetrazione dei settori 3 e 4, caratteristiche oggetto di successivo superamento a fronte di concordate modifiche del perimetro, come rappresentato nella nota PG/2013/160477 (all. B – B') del Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica della Regione Liguria e nella nota di riscontro PG/2013/163701 del settore VIA del medesimo ente (all. C).

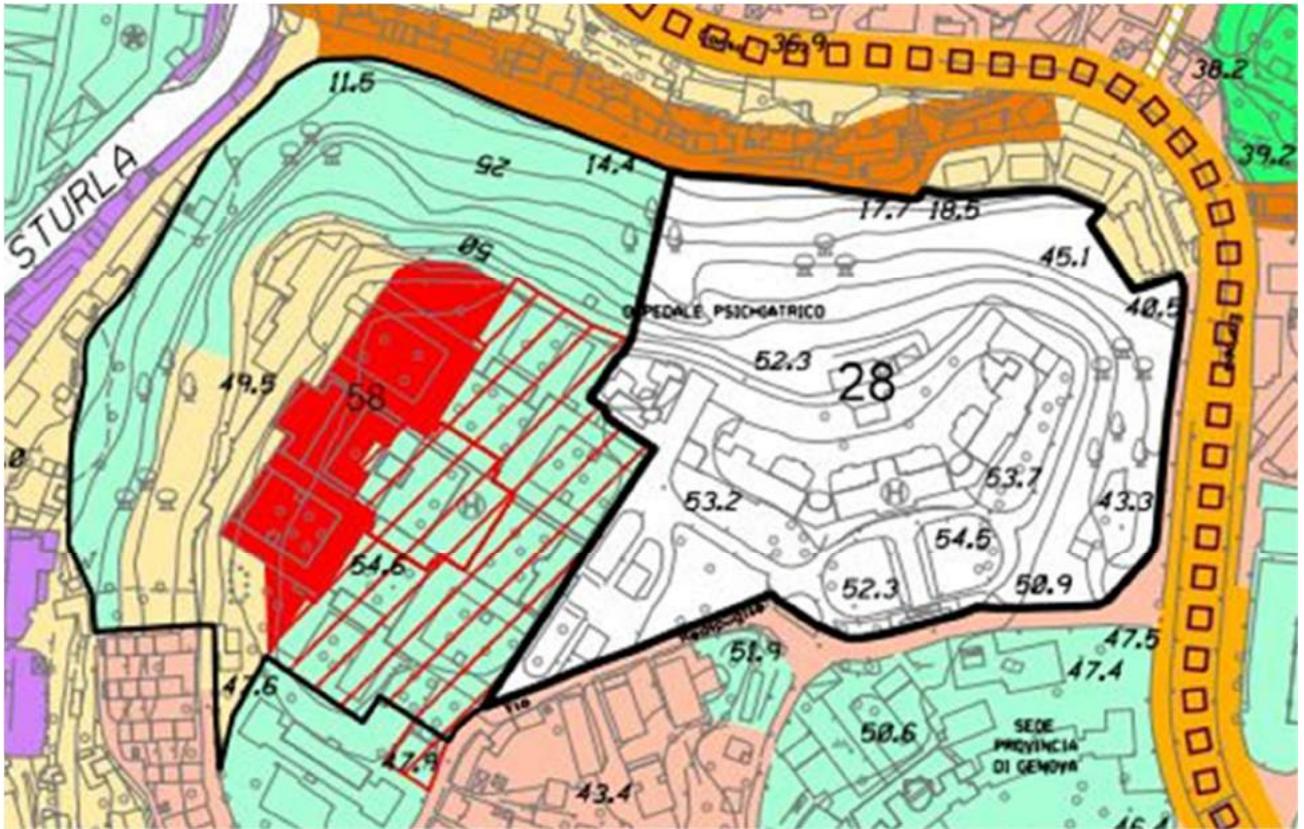
#### Progetto Urbanistico Operativo

L'area in oggetto è compresa dal PUC vigente nel perimetro dell'ambito soggetto alla Norma Speciale n° 58 che recepisce la disciplina dell'Ambito Speciale di Riqualificazione urbana n° 77 "Ex Ospedale Psichiatrico di Quarto" del PUC 2000 introdotto per effetto del citato Accordo di Programma del 2013, che ha comportato la contestuale approvazione della variante al PUC allora vigente ed al progetto preliminare del PUC adottato.

La disciplina urbanistica, come sopra definita, suddivide l'area in quattro settori e prevede quali funzioni caratterizzanti: nei settori 1 e 4 Servizi pubblici; nei settori 2 e 3 Residenza, alberghi, residenze turistico alberghiere, e servizi privati.

Il PUO ridefinisce l'assetto delle aree apportando alcune modifiche ai perimetri dei settori e introducendo il nuovo settore 5, che comprende tutte le aree destinate alle opere di riqualificazione della viabilità esistente e alla realizzazione di nuove infrastrutture e parcheggi pubblici, nel complesso il perimetro risulta coerente con quello della Norma Speciale n. 58, ad eccezione di due porzioni poste a margine sud dell'area, che sono state ricomprese nell'ambito allo scopo di realizzare le opere infrastrutturali, mentre viene esclusa una porzione di proprietà di Città Metropolitana non interessata dagli interventi

Nel rispetto dei parametri stabiliti dal PUC e richiamate le funzioni ammesse il PUO individua l'assetto dei cinque settori, prevedendo nel settore 1 il mantenimento delle funzioni sanitarie in atto e la realizzazione della nuova struttura ambulatoriale per il levante cittadino, oltre ad altri servizi pubblici di quartiere di carattere sociale e culturale, nel settore 2 e nel settore 3 si prevede l'insediamento di funzioni a carattere privato mentre il settore 4 è interamente destinato a verde di uso pubblico. Le necessarie dotazioni di parcheggi pertinenziali per le funzioni private e di servizio alle funzioni sanitarie e sociali insediate sono reperiti nei settori 2 e 3. Il settore 5 è interamente dedicato alla realizzazione di viabilità e parcheggi pubblici.



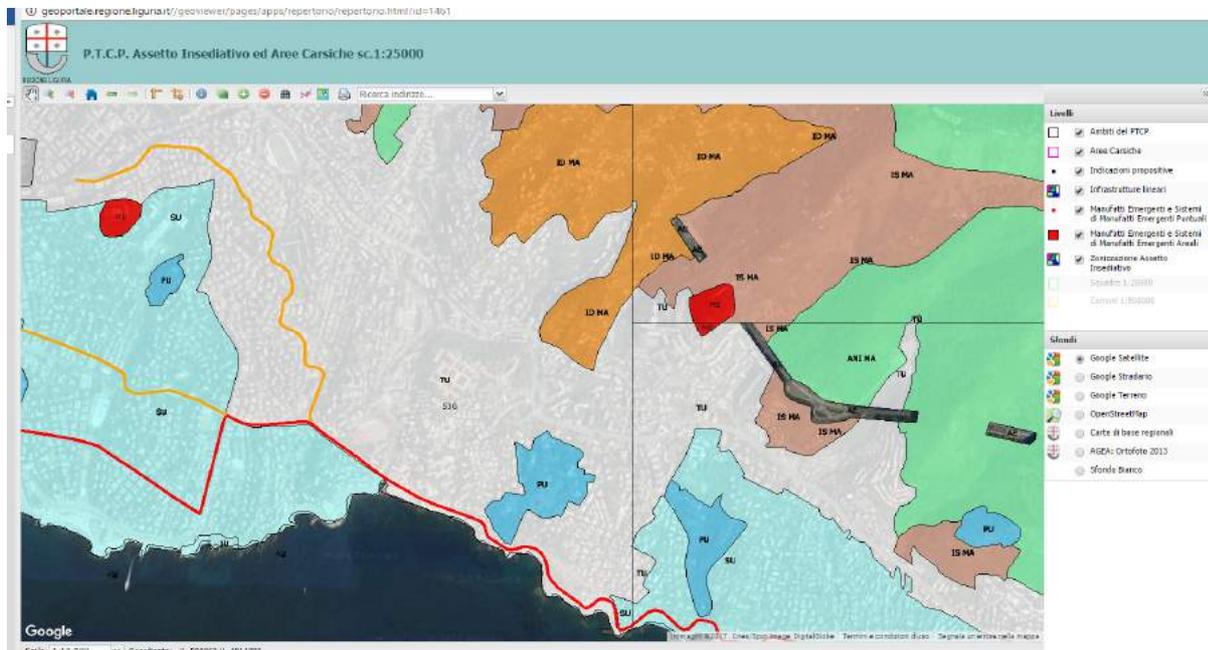
Stralcio Tav. 44 del PUC vigente



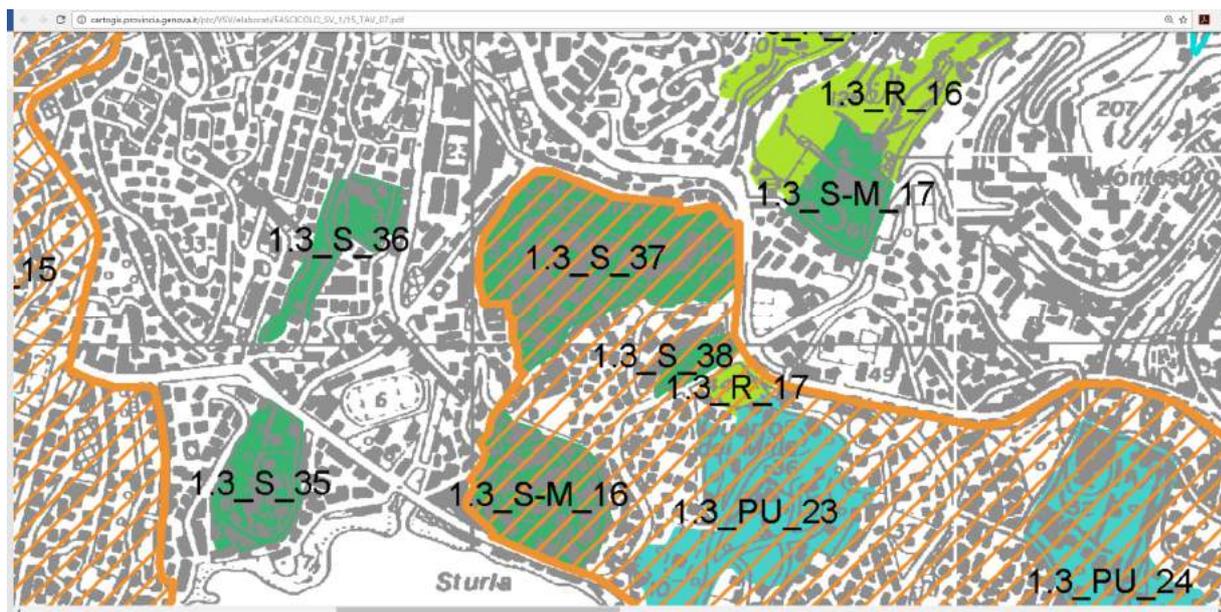
Perimetro e settori del PUO

## Pianificazione sovraordinata

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 individua parti del territorio nelle quali prevalgono, rispetto agli obiettivi propri del Piano, le più generali problematiche di ordine urbanistico e non è pertanto prevista specifica ed autonoma disciplina paesistica.



Nella variante al PTC provinciale "Organizzazione del Sistema del Verde" all'area dell'Ex Ospedale Psichiatrico corrisponde la scheda 1.3\_S\_37 la quale prevede che in ragione della presenza nell'area di puntuali situazioni di non compiuta strutturazione e/o di degrado o elementi incongrui, in rapporto al contesto, gli interventi devono 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.



## B) CARATTERISTICHE DEL PROGETTO

- E' un PIANO O VARIANTE GENERALE, che è sempre soggetto alle procedure di cui alla LR n. 32/2012 smi

SI  NO

- E' una VARIANTE CHE INTERESSA SITI NATURA 2000, per la quale è necessaria la valutazione di incidenza, che è sempre assoggettata a VAS

SI  NO

- E' una VARIANTE CHE FA DA QUADRO DI RIFERIMENTO per l'approvazione di opere comprese negli allegati II, III e IV al D.Lgs. n. 152/2006 ai sensi della norma nazionale, che è assoggettata obbligatoriamente a VAS

SI  NO

- E' un PIANO ATTUATIVO (SUA, SOU, SAU) CHE INTERESSA SITI NATURA 2000 e per il quale è necessaria la valutazione di incidenza, che è assoggettato obbligatoriamente a verifica di assoggettabilità – VA

SI  NO

- E' un PIANO ATTUATIVO (SUA: PP, PEEP, PIP, PDIR, ...; SOU, SAU) CHE FA DA QUADRO DI RIFERIMENTO per l'approvazione di opere comprese negli allegati II, III e IV al D.Lgs. n. 152/2006, che è assoggettato obbligatoriamente a verifica di assoggettabilità – VA

SI  NO

- E' una VARIANTE CONTESTUALE A UNO DEI PIANI ATTUATIVI di cui ai punti 4 e 5 sopra indicati, che è assoggettata obbligatoriamente a verifica di assoggettabilità – VA

SI  NO

- E' un PIANO ATTUATIVO – PUO che riguarda previsioni del PUC che NON SONO STATE VALUTATE POSITIVAMENTE nell'ambito della relativa procedura di VAS o VA e che pertanto è assoggettato obbligatoriamente a verifica di assoggettabilità – VA

SI  NO

- E' una VARIANTE costituita da modifiche più o meno puntuali DI DESTINAZIONI D'USO che interessano IN MODO DISTRIBUITO E DIFFUSO il territorio di competenza dell'amministrazione precedente, che è assoggettato obbligatoriamente a verifica di assoggettabilità – VA

SI  NO

- E' una VARIANTE NORMATIVA che produce una modifica del carico insediativo, che è assoggettata obbligatoriamente a verifica di assoggettabilità – VA

SI  NO

## C) SI RISCOVTRANO LE SEGUENTI CONDIZIONI

### 1) - non interessa aree inondabili

Il Piano di Bacino Ambito 14, la cui ultima variante approvata con DGR n° 97 del 08/02/2017 è entrata in vigore l'8/03/2017, individua un'area in fascia A nella carta delle fasce di inondabilità lungo il perimetro nord e ovest dell'area all'esterno del muro di delimitazione del parco. Analogamente, la carta del rischio idraulico evidenzia l'assenza di rischio idraulico sull'area del PUO e classifica in parte R4 e in parte R3 le aree lungo Viale Cembrano e Via Romana di Quarto.



LEGENDA

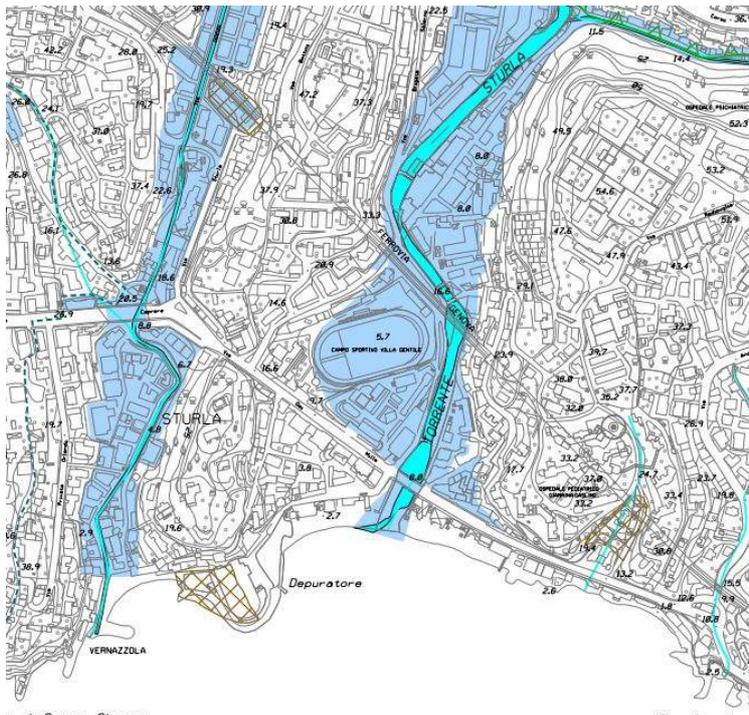
FASCE FLUVIALI	NORME DI ATTUAZIONE
<span style="color: red;">■</span> FASCE A	Art. 15, c. 2
<span style="color: magenta;">■</span> FASCE A*	Art. 15, c. 4bis
<span style="color: yellow;">■</span> FASCE B	Art. 15, c. 3
<span style="color: orange;">■</span> FASCE B* (Aree sfioramenti inondate in tratti non indagati o con indagini non sufficienti)	Art. 15, c. 4bis
<span style="color: lightgreen;">■</span> FASCE C	Art. 15, c. 4
<span style="color: green;">■</span> FASCE C (Aree ex inondabili)	Art. 15, c. 4
<span style="color: limegreen;">■</span> FASCE C (Aree sfioramenti inondate in tratti indagati)	Art. 15, c. 4
<span style="color: cyan;">■</span> ALVED	Art. 13
<span style="color: cyan;">▨</span> ALVED TOMBINATO	Art. 13
<span style="color: black;">▨</span> FASCE DI RISPETTO DELLO SCOLMATORE	Art. 17 bis
<span style="color: black;">▨</span> Aree normate anche da altro Piano di Bacino (Si applica la norma più restrittiva)	

CRITICITA' IDRAULICHE PUNTUALI	
<span style="color: red;">○</span>	Manufatto o copertura non verificata per T=50 anni
<span style="color: yellow;">○</span>	Manufatto o copertura non verificata per T=200 anni
<span style="color: green;">○</span>	Manufatto o copertura non verificata per T=500 anni
<span style="color: black;">---</span>	Proiezione dei viadotti
<span style="color: black;">---</span>	Limite del bacino

Estratto "Carta delle fasce di inondabilità" del Piano di Bacino Ambito 14

La componente geologica del PUC, che ha recepito i vincoli geomorfologici e idraulici imposti dai sovraordinati piani di Bacino, riporta la perimetrazione delle aree inondabili nella cartografia relativa ai "Vincoli geomorfologici ed idraulici" che non evidenzia la presenza di frane attive o quiescenti.



LEGENDA

VINCOLI GEOMORFOLOGICI IMPOSTI DAL PUC	
<span style="color: red;">■</span>	FRANA ATTIVA di Carta Geomorfologica del PUC
<span style="color: orange;">■</span>	FRANA QUIESCENTE di Carta Geomorfologica del PUC

VINCOLI GEOMORFOLOGICI IMPOSTI DAI SOVRAORDINATI PIANI DI BACINO	
<span style="color: black;">▨</span>	FRANA ATTIVA /Pg4
<span style="color: black;">▨</span>	FRANA QUIESCENTE /Pg4
<span style="color: grey;">▨</span>	TIPO A - Cave attive e discariche in sterco
<span style="color: grey;">▨</span>	TIPO B1 - Cave inattive
<span style="color: grey;">▨</span>	TIPO B2 - Discariche dismesse e ipocentri

VINCOLI IDRAULICI IMPOSTI DAI SOVRAORDINATI PIANI DI BACINO	
<span style="color: cyan;">■</span>	ALVED ATTUALE
<span style="color: blue;">■</span>	AREE INONDABILI CON DIVERSI TEMPI DI RITORNO
<span style="color: green;">▨</span>	FASCE DI RISPETTO FLUVIALE FASCE DI RISPETTO DELLO SCOLMATORE per quanto riguarda lo scollatore dell'1. Biagno (art. P.U.B. del T. Biagno art. 17 bis)
<span style="color: cyan;">---</span>	RETE IDROGRAFICA

ACQUIFERI SIGNIFICATIVI Piano di Tutela delle Acque (D.C.R. 32/06)	
<span style="color: magenta;">■</span>	ACQUIFERI SIGNIFICATIVI

CAPTAZIONI AD USO UMANO Ambiente In Liquido: Banca dati "Deviazioni Idriche"	
<span style="color: blue;">●</span>	Sorgenti o pozzi

di Santa Chiara

Scoglio dei

Estratto carta "Vincoli geomorfologici ed idraulici" del PUC

## 2) - non interessa aree con suscettività al dissesto alta e molto alta

Si rileva in particolare che il Piano di Bacino stralcio per la tutela dal rischio idrogeologico – AMBITO 14 – prevede per l'area del PUO le seguenti classi di suscettività al dissesto: per la maggior parte Pg0 molto bassa, in parte Pg1 bassa, Pg2 media, e in minima parte Pg3b elevata nelle quali è consentita anche la nuova edificazione e l'esecuzione di opere infrastrutturali, purché tali interventi siano previsti dallo strumento urbanistico comunale adeguato al presente Piano di Bacino (art. 16, comma 3-ter delle Norme di attuazione).



*Estratto "Carta della suscettività al dissesto" del Piano di Bacino Ambito 14*

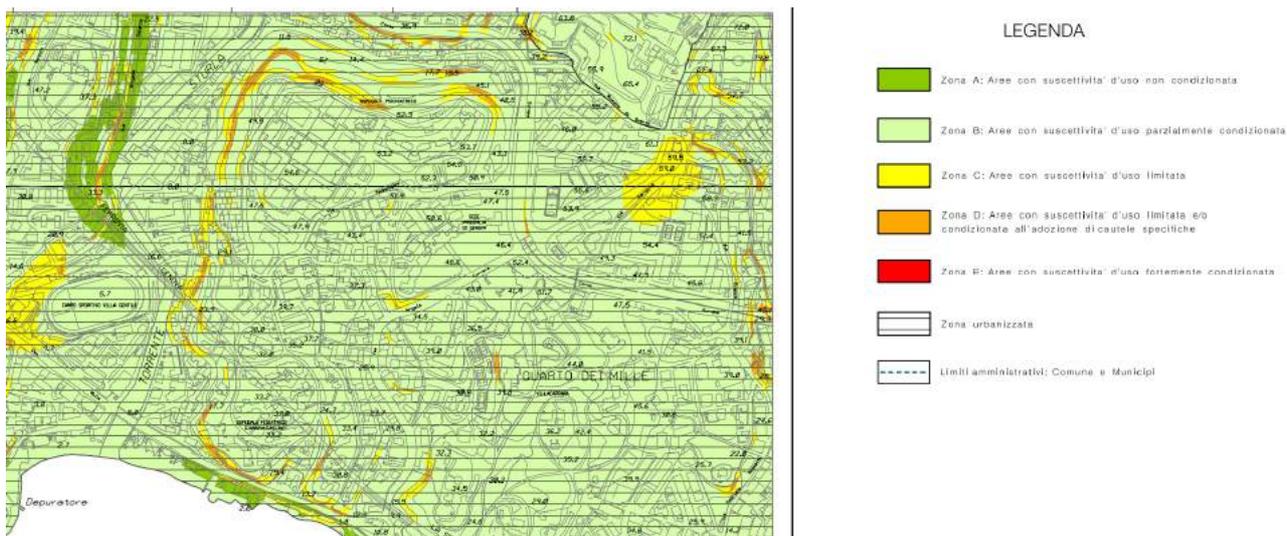
La Regione Liguria con la DGR n. 97/2017 ha approvato, ai sensi dell'art. 26, c. 5 della LR n. 15/2015, la variante ai Piani di bacino dei Torrenti Varenna, Chiaravagna, Ambito 14 e Bisagno finalizzata all'allineamento del quadro del dissesto per frane attive e quiescenti ai contenuti del PUC del Comune di Genova, ai sensi dell'art.19 delle norme di attuazione di piano di bacino.

L'art. 19 delle Norme di Attuazione prevede lo svolgimento, da parte del comune, della verifica di compatibilità idraulica e idrogeologica delle previsioni dello strumento urbanistico con il quadro del dissesto, geologico e idraulico, del corrispondente piano di bacino, al fine di conformarne le previsioni urbanistiche con la disciplina sulle relative limitazioni d'uso del suolo ivi indicata.

il Comune di Genova, nell'ambito della verifica di compatibilità delle previsioni dello strumento urbanistico con il quadro del dissesto della pianificazione di bacino, di cui all'art.19 delle Norme di attuazione dei piani di bacino, ha richiesto all'Autorità di bacino regionale le modifiche ai piani di bacino, che interessano il proprio territorio comunale, finalizzate all'allineamento del quadro del dissesto tra i due livelli di pianificazione sulla base degli approfondimenti effettuati in sede locale in merito agli elementi che hanno condotto il Piano di bacino alla classificazione delle aree Pg3b, le quali concorrono alla definizione della zonizzazione geologica dello strumento urbanistico, stabilendo specifici regimi normativi relativamente ai contenuti delle indagini geologiche a corredo dei progetti ed alle modalità di attuazione degli interventi consentiti.

A seguito dell'ultima variante approvata, di cui alla citata DGR n. 97/2017, che ha dato atto dell'allineamento tra contenuti del PUC e piano di bacino la zonizzazione geologica comunale costituisce disciplina di riferimento per l'area in esame.

La carta della zonizzazione geologica del vigente PUC ricomprende l'ambito prevalentemente in Zona B, area con suscettività d'uso parzialmente condizionata, alcune porzioni in zona C, aree con suscettività d'uso limitata, e piccole parti in zona D, aree con suscettività d'uso limitata e/o condizionata all'adozione di cautele specifiche.



Estratto carta "Zonizzazione geologica e suscettività d'uso del territorio" del PUC

- 3) – non interessa siti areali e puntuali di zone umide
- 4) – non interessa aree carsiche
- 5) – non interessa elementi di connessione ecologica della Rete Ecologica Ligure
- 6) – non interessa zona di tutela assoluta (10 m) e zona di rispetto (200 m) dei punti di captazione delle acque superficiali e sotterranee ad uso idropotabile (ex Art.94 c.3, 4 e 5 del Dlgs 152/06 e smi).
- 7) – non interessa acquiferi individuati nel Piano Tutela delle Acque
- 8) – non interessa il sito UNESCO delle 5 Terre, aree protette nazionali e regionali e aree a rischio archeologico
- 9) – non sottende una variante al PTCP dei regimi di conservazione e dei regimi ANI-MA, IS-MA satura, IS-MA CPA e IS-MA, verso un regime meno restrittivo
- 10) – non comporta incremento di carico insediativo con riferimento a situazioni di conclamata crisi idrica e/o crisi idrica in carico di punta e alla capacità depurativa disponibile

Relativamente al carico insediativo previsto dal PUO in relazione alla capacità della rete idrica e del sistema fognario e depurativo si richiama la procedura di verifica di non assoggettamento a VAS ai sensi della LR n. 32/2012 esperita dalla Regione Liguria, con esito positivo, nell'ambito del procedimento di Accordo di Programma, e contestuale variante urbanistica nel 2013.

Dalla documentazione regionale si rileva che la variante prevede un decremento del carico insediativo per effetto della modificazione delle destinazioni d'uso con riduzione delle presenze teoriche all'interno dell'ambito. (nota PG/2013/160477)

**Capacità insediativa attuale teorica** (destinazione a servizi)

- Numero ospiti potenziale: 1.600 (salute mentale e RSA psichiatrica)
- Numero addetti: 788 (44 medici; 373 infermieri professionali; 209 tecnici riabilitazione/educatori; 124 operatori; 38 personale amministrativo)
- Totale persone potenziali **2.388** unità (12,0 mq/unità e 44,3 mc/unità)

La capacità insediativa teorica di variante, e i relativi standard urbanistici, è stata calcolata sulla base delle destinazioni d'uso previste e dello sviluppo massimo consentito per gli interventi edilizi

### **Funzioni private**

- destinazione usi urbani (residenza e compatibili) negli edifici esistenti: 12.550 mq per 43.925 mc (blocchi 4,5,6,7,8,9,10 e palazzina C);
- destinazione usi urbani (residenza e compatibili) per aumento S.A.: max. 2.300 mq (blocchi 4,5,6,7,8,9,10)
- destinazione usi urbani (residenza e compatibili) per aumento S.A. palazzina C: max. 500 mq;
- destinazione usi urbani (residenza) per nuova costruzione: S.A. max 5.400 mq per circa 18.900 mc

---

### **Totale destinazione usi urbani: 20.750 mq per circa 62.825 mc**

- Abitanti insediabili teorici: 692 (30 mq/abitante), più circa 100 addetti potenziali nelle funzioni private ammesse.
- Unità nei servizi pubblici: 1.000 (700 utenti/giorno e 300 addetti servizi)

---

### **Totale del peso insediativo teorico: 1.778 unità**

### **Standard urbanistici necessari**

Abitanti x 18 mq/ab = 692 x 18 = 12.456 mq

Addetti privati x 80 mq/add. = n 100 x 80 mq = 8.000 mq

---

Fabbisogno servizi per funzioni private **20.456 mq < 43.462 mq** di servizi pubblici di quartiere previsti (sono esclusi i servizi di interesse generale ASL3).

Con riferimento a tale teorica riduzione del numero di unità (da 2388 a 1778) è stato dichiarato che la variante è compatibile con la rete idrica degli acquedotti cittadini e con gli impianti di depurazione delle acque di scarico attraverso l'infrastruttura fognaria esistente.

A tal proposito, nell'ambito del procedimento ex art. 13 della LR n. 32/2012 relativo all'Accordo di Programma e contestuale variante urbanistica (all. B"), il gestore delle reti ha assicurato che il dimensionamento dell'impianto di depurazione è adeguato ad accogliere l'utenza potenziale sebbene con limitata capacità residua.

Va rilevato che il PUO, per quanto riguarda gli interventi sugli edifici esistenti da conservare, prevede un modesto ampliamento in profondità del corpo che collega ad ovest i padiglioni 8 e 10 attraverso la realizzazione di una nuova volumetria, contenuta nel limite stabilito del 20% della SA esistente e del 20% del volume geometrico esistente determinando una SA totale di progetto di circa mq 8200.

Nel settore 3 è prevista la demolizione della Palazzina C, e di altri volumi minori e la realizzazione di una nuova costruzione costituita dalla SA derivante dalla SA demolita incrementata del 10%, e da una quota di SA derivante dall'intervento di demolizione dell'ex cotonificio ligure di Cornigliano. La superficie agibile della nuova costruzione di circa mq 6500 indicata dagli schemi progettuali del PUO è inferiore a quella massima complessivamente realizzabile in applicazione della citata disciplina (circa mq 9600).

In totale la SA destinata a funzioni private indicata negli schemi progettuali del PUO è pari a mq 14700 che, riprendendo le medesime modalità di calcolo, determinano un numero di abitanti insediabili teorici pari a 490 unità (30 mq/ab), ai quali si sommano circa 100 addetti potenziali nelle funzioni private ammesse e 1000 unità nei servizi pubblici (700 utenti/giorno e 300 addetti) per un totale di 1590 unità. Totale che rappresenta una ulteriore riduzione del peso insediativo teorico dell'ambito a fronte della sostanziale conferma delle quantità di spazi pubblici e di uso pubblico previste dal PUO.

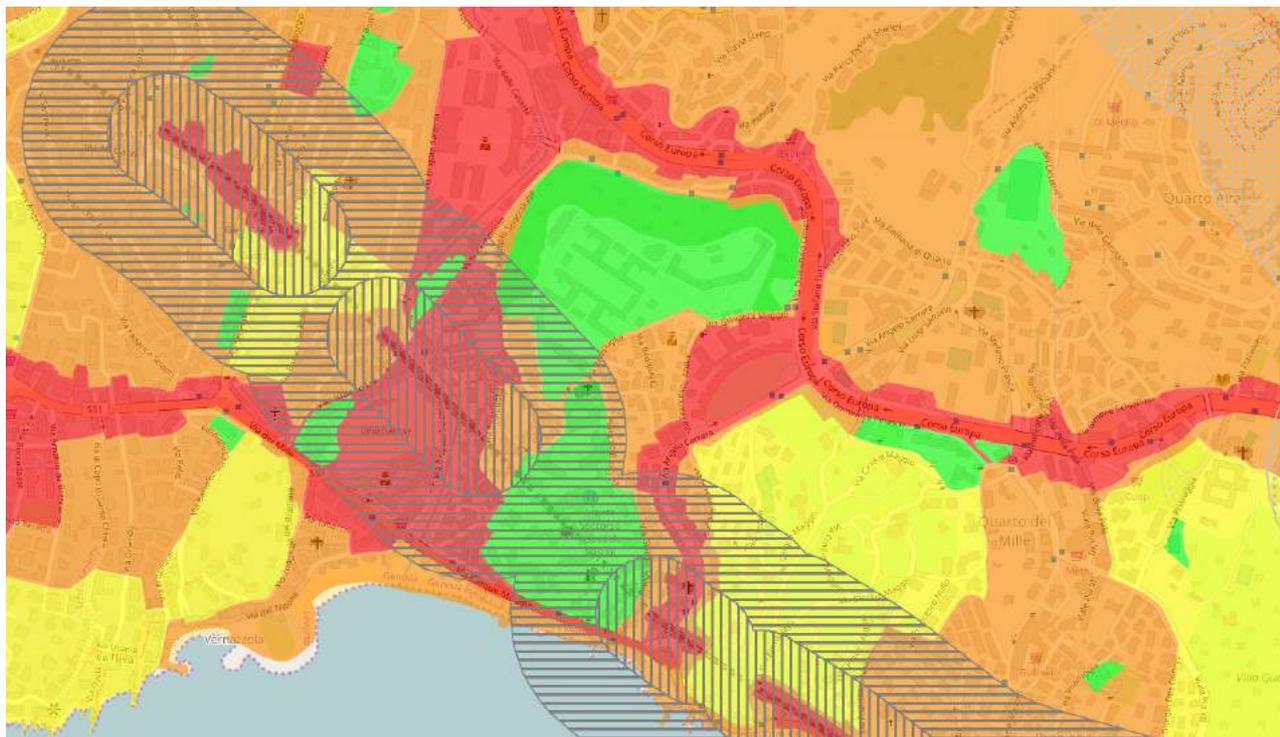
**11) – non comporta incremento di carico in condizioni di mancanza di trattamento depurativo adeguato** (rif. comuni inclusi in allegato alla LR n. 4/2012 - Misure urgenti per la tutela delle acque, e Comuni per i quali il gestore del ciclo idrico integrato non è in condizione di attestare l'idoneità del trattamento depurativo).

Il Comune di Genova non è compreso negli elenchi di cui all'allegato A all'art. 1 della LR n. 4/2012.

**12) – non comporta localizzazioni residenziali e/o acusticamente sensibili all'interno delle fasce di pertinenza acustica A (100 m) per le infrastrutture ferroviarie e autostradali, ovvero peggioramento della qualità acustica in aree limitrofe a zone in classe III e inferiori.**

Le nuove funzioni residenziali e sensibili da inserire nell'ambito sono poste ad oltre 250 metri dalla linea ferroviaria costiera Genova-La Spezia (viadotto Villa Gentile) e la rete autostradale è dislocata a monte dell'abitato ad oltre 2,5 km in linea d'aria dal sito (viadotto Sturla).

La carta della zonizzazione acustica comunale evidenzia che l'area è lambita, nella parte marginale a sud degli edifici, dalla fascia di rispetto ferroviaria B (distanza 250 metri).



*Estratto carta zonizzazione acustica*

L'insediamento non determina peggioramento della qualità acustica delle aree limitrofe in quanto l'area dell'ex Ospedale Psichiatrico è attualmente classificata in fascia acustica 1 considerata la funzione ospedaliera, e per effetto delle destinazioni d'uso ammesse dal PUC e definite dal PUO, assume la stessa classe acustica delle zone residenziali circostanti, senza determinare aggravamento del clima acustico.

**13) – non comporta l'introduzione di nuove fonti di inquinamento atmosferico (individuabili dalla necessità di autorizzazione) ovvero per emissione da traffico indotto (grandi attrattori quali concentrazioni di spazi commerciali o di terziario avanzato, ospedali, grandi strutture sportive, etc.)**

Non sono previste funzioni produttive con immissioni dirette in atmosfera, mentre per quanto riguarda il traffico indotto si rileva che le strutture commerciali ammesse sono limitate a singoli esercizi di vicinato (SNV mq 250) e le strutture per servizi sanitari, sociali e culturali previste sono relative a servizi ambulatoriali e assistenziali di interesse locale.

**PER QUANTO INNANZI RAPPRESENTATO, IL PUO NON È DA ASSOGGETTARE A VERIFICA EX ART. 13 LR n. 32/2012.**



# REGIONE LIGURIA

DIPARTIMENTO AMBIENTE

Genova, 3-05-2013

(A)

Prot. n.: 19/2013/71041

Allegati:

G.B. n. 6/2/2013

Settore: VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE

ARTE GENOVA			
UFFICIO AMBIENTALE			
Prot. n. 103036			
del - 8 MAR. 2013			
Trasf. II	AREA	URB	URRA
	0.21013C		

Direzione generale del  
Dipartimento pianificazione  
territoriale, Urbansitica  
SEDE

p.c.  
Urbanistica e tutela del  
paesaggio  
SEDE

ARTE  
Via B. Castello, 3  
16100 Genova

Oggetto: Variante al vigente PUC del Comune di  
Genova – valorizzazione immobili pubblici  
complesso ex OP di Quarto – l.r. n.  
32/2012 e assoggettamento a VAS

Con riferimento alla Vostra nota IN/2013/67688, relativa all'oggetto, si comunica quanto segue.

La variante al PUC vigente, volta alla valorizzazione degli immobili pubblici presenti nel complesso storico monumentale dell'ex Ospedale Psichiatrico di Genova Quarto, non più strumentali allo svolgimento delle funzioni istituzionali precedentemente attribuite, viste le indicazioni applicative di cui alla DGR n. 331/2013, e le informazioni fornite relativamente al quadro vincolistico e alla situazione depurativa, non si configura come significativa.

Essa tuttavia comprende anche una previsione di nuova edificazione per effetto del trasferimento derivante dalle preventive demolizioni effettuate in attuazione del PRU di Cornigliano (5.400 mq), registrate in Comune a nome dell'ARTE di Genova, che comporta una riduzione della superficie a verde compresa nel settore 4, andando quindi a ridurre quello che nel nuovo PUC preliminare adottato è indicato come settore 3 del Distretto 2.09 – Ex Ospedale di Quarto.

Tale settore è stato oggetto di analisi puntuale nell'ambito della relativa VAS (si allega fotocopia della scheda di PUC, per maggiore chiarezza). Il parere motivato, di cui alla DGR n. 1280 del 26.10.2012, tratta specificamente il distretto, e prescrive il mantenimento delle aree a verde dello stesso, con riferimento sia a quelle contenute nel settore 2 che a quelle perimetrale come settore 3, appunto, che con la variante proposta si andrebbero a ridurre. Ciò in quanto è riconosciuta l'insostituibile funzione di filtro che la fascia verde alberata, attualmente presente, costituisce, ed in coerenza con le valutazioni generali formulate nel parere sulla qualità e quantità del verde urbano a Genova.

Non essendo venuti meno i presupposti della prescrizione sopra richiamata, si ritiene che la previsione di nuova edificazione che si vuole attribuire all'area oggetto di variante, così come proposta, non sia coerente con la valutazione ambientale svolta, e che essa non possa essere introdotta a discapito del mantenimento delle caratteristiche di ampiezza e sviluppo dell'attuale fascia verde (settore 4 PUC attuale, settore 3 PUC adottato, vigente in salvaguardia), a contorno dell'edificato esistente.

La localizzazione in tale ambito delle volumetrie trasferite dovrebbe passare attraverso un'ipotesi di collocazione che faccia salvo l'obiettivo di tutela sancito dal parere motivato. Dal riscontro dello stato dei luoghi appare evidente come solo un modesto ampliamento, lungo il margine del settore 3, del sedime delle aree insediate, potrebbe essere ritenuto coerente con quanto prescritto, e consentirebbe un ampliamento dei volumi esistenti tale da contenere anche quelli da trasferire.

Al fine della coerenza con la stessa prescrizione, è inoltre necessario che nelle schede di variante sia indicato in modo chiaro per il settore 4 che le funzioni ammesse sono relative al mantenimento del verde ed alle percorrenze pedonali, con esclusione della realizzazione di parcheggi di qualsiasi tipo e di manufatti e/o strutture a supporto delle funzioni insediate.

Distinti saluti

Il Dirigente  
(ing. Roberto Boni)





## REGIONE LIGURIA

DIPARTIMENTO PIANIFICAZIONE  
TERRITORIALE, URBANISTICA

DIREZIONE GENERALE DEL  
DIPARTIMENTO

COPIA PER  
ATTI DUFFICIO

Genova, 1 ottobre 2013

PG/2013/160477

Allegati vari

Oggetto: Comune di Genova

Accordo di Programma promosso dal Comune di Genova, fra Regione Liguria, Comune di Genova, ASL3 e ARTE Ge per la riqualificazione dell'ex Ospedale Psichiatrico di Quarto, via Maggio 6, comportante contestuale variante al vigente P.U.C. del Comune di Genova; D.C.C. n. 48 del 23 luglio 2013. Accertamento di esclusione dalle procedure di valutazione ambientale - D.G.R. n. 331 del 28/03/2013.

Al Settore V.I.A.  
Sede

e p.c.

Comune di Genova  
Direzione Urbanistica  
SUE e Grandi Progetti  
Ufficio Conferenze di Servizi  
Via di Francia, 3  
Genova

Al Settore  
Urbanistica e Tutela del  
Paesaggio  
Sede

Il Comune di Genova, con la D.C.C. n. 48 del 23 luglio 2013, ha espresso l'assenso alla formazione dell'Accordo di Programma in oggetto indicato ed in data 6 settembre 2013 si è svolta la Conferenza di Servizi referente prescritta dall'art. 58 della L.R. 36/1997.

Sotto il profilo urbanistico l'Accordo di Programma proposto dal Comune di Genova, oltre a definire il riassetto della dislocazione delle funzioni sanitarie e socio assistenziali presenti nei padiglioni che compongono la struttura, comporta anche una variante al vigente P.U.C., ai sensi dell'art. 44 della L.R. 36/1997, per l'individuazione dell'Ambito Speciale di Riqualificazione Urbana - ex Ospedale Psichiatrico di Quarto n. 77 e della correlativa disciplina urbanistica, di cui si allega copia unitamente alla deliberazione comunale d'anzì richiamata.

Sotto tale profilo l'Accordo di Programma riproduce l'assetto urbanistico già definito con la D.R.G. n. 10 del 3 maggio 2013 con la quale la Giunta regionale ha avviato il procedimento per la valorizzazione del complesso in applicazione dell'art. 29 della L.R. 37/2011 e per il quale codesto Settore si è già espresso con nota PG/2013/0071041 del 3 maggio 2013 nel senso di ritenere la variante al vigente P.U.C. di Genova non significativa, alle condizioni ivi indicate, con conseguente esclusione dalle procedure di valutazione ambientale in applicazione dei criteri e delle condizioni di cui alla D.G.R. n. 331 del 28 marzo 2013, avuto riguardo alla Relazione Illustrativa che la scrivente Direzione ha inviato con prot. IN/2013/67688 del 26 aprile 2013.

Ciò premesso ed al fine della regolarità del procedimento di Accordo di Programma promosso dal Comune di Genova ed al quale l'Amministrazione regionale intende aderire in esecuzione delle condizioni poste nella predetta DGR 10/2013 in merito alla alternative del procedimento amministrativo da seguire per la valorizzazione del complesso dell'ex Ospedale di Quarto (art. 29 della L.R. 37/2011 oppure art. 58 della L.R. 36/1997), si chiede a codesto Settore di voler confermare anche per tale procedimento di Accordo di Programma la valutazione della non significatività della sottesa Variante al vigente P.U.C. di Genova come più sopra richiamata.

Si provvede, pertanto, ad inviare la Scheda normativa dell'Ambito Speciale di Riqualificazione Urbana n. 77 – ex Ospedale Psichiatrico di Quarto adottata con la D.C.C. n. 48/2013 e la relativa cartografia di assetto urbanistico, che costituisce parte integrante e sostanziale sotto il profilo urbanistico dell'Accordo di Programma con la seguente Relazione illustrativa.

### Parametri dimensionali urbanistici

#### Sito

Comune di Genova: ex Ospedale Psichiatrico di Quarto; via Maggio 6

#### Destinazione d'uso vigente

PUC vigente: sottozona FFa – servizi a livello urbano o territoriale soggetta a controllo ambientale; art. 71 delle Norme di Attuazione.

#### Estensione dell'area e consistenza superficiale/volumetrica

Il comprensorio ha una estensione complessiva di circa 72.000 mq sul quale insistono le seguenti costruzioni articolate in blocchi edilizi:

##### Proprietà ARTE Ge:

- Fabbricati: 18.853 mq, al netto dei cortili interni, per 71.315 mc;

##### Proprietà ASL3:

- Fabbricati: 9.840 mq, al netto dei cortili interni, per 34.440 mc

- Terreni: 31.786 mq

---

Consistenza complessiva: 28.693 mq per 105.755 mc

---

#### Capacità insediativa attuale teorica (destinazione a servizi)

- Numero ospiti potenziale: 1.600 (salute mentale e RSA psichiatrica)

- Numero addetti: 788 (44 medici; 373 infermieri professionali; 209 tecnici riabilitazione/educatori; 124 operatori; 38 personale amministrativo)

---

- Totale persone potenziali 2.388 unità (12,0 mq/unità e 44,3 mc/unità)

---

#### Destinazione d'uso prevista

Le funzioni caratterizzanti sono le seguenti:

- Settori 1 e 4: Servizi pubblici (ASL3 nuova piastra sanitaria del levante cittadino), interesse comune (servizi comunali) e nuovo parco urbano;

Settori 2 e 3: residenza, alberghi, residenze turistico alberghiere, servizi privati.

Le funzioni ammesse sono le seguenti:

- settore 1, parcheggi pubblici e privati, viabilità secondaria, servizi privati, connettivo urbano, pubblici esercizi ed esercizi commerciali nei limiti indicati nella Scheda normativa;

- settori 2 e 3, servizi pubblici, connettivo urbano, uffici, pubblici esercizi, esercizi commerciali nei limiti indicati nella Scheda normativa, parcheggi pubblici e privati pertinenziali anche interrati;

- settore 4, parcheggi pubblici e privati esclusivamente in superficie lungo la viabilità esistente e viabilità secondaria.

#### Capacità insediativa teorica di variante

##### Servizi pubblici

- destinazione a servizi pubblici di interesse generale sanitari ASL3 negli edifici esistenti: 12.681 mq per circa 47.970 mc (blocchi 1,2,3,11,12,13,14,18,19, 20,22,23,24);

- destinazione a servizi pubblici di interesse comune negli edifici esistenti: 3.462 mq per circa 13.100 mc (blocchi 15,16,17,21);

- destinazione per servizi a livello di quartiere (previsto): 25.000 mq;

- aree verdi esistenti nel complesso edificato: 15.000 mq;

---

**Totale destinazioni a servizi generali e interesse comune: 56.143 mq per circa 61.070 mc**

---

### Funzioni private

- destinazione usi urbani (residenza e compatibili) negli edifici esistenti: 12.550 mq per 43.925 mc (blocchi 4,5,6,7,8,9,10 e palazzina C);
- destinazione usi urbani (residenza e compatibili) per aumento S.A.: max. 2.300 mq (blocchi 4,5,6,7,8,9,10)
- destinazione usi urbani (residenza e compatibili) per aumento S.A. palazzina C: max. 500 mq;
- destinazione usi urbani (residenza) per nuova costruzione: S.A. max 5.400 mq per circa 18.900 mc

**Totale destinazione usi urbani: 20.750 mq per circa 62.825 mc**

- Abitanti insediabili teorici: 692 (30 mq/abitante), più circa 100 addetti potenziali nelle funzioni private ammesse.

- Unità nei servizi pubblici: 1.000 (700 utenti/giorno e 300 addetti servizi)

**Totale del peso insediativo teorico: 1.778 unità**

### Standard urbanistici necessari

$Abitanti \times 18 \text{ mq/ab} = 692 \times 18 = 12.456 \text{ mq}$

$Addetti \text{ privat} \times 80 \text{ mq/add.} = n \ 100 \times 80 \text{ mq} = 8.000 \text{ mq}$

Fabbisogno servizi per funzioni private 20.456 mq < 43.462 mq di servizi pubblici di quartiere previsti (sono esclusi i servizi di interesse generale ASL3).

### Tipologia degli interventi edilizi previsti

La variante al P.U.C. per l'ambito in questione disciplina le seguenti tipologie di intervento:

**Settore 1):** ristrutturazione edilizia, nei limiti indicati nella Scheda normativa dell'Ambito.

**Settore 2):** ristrutturazione edilizia, nei limiti indicati nella Scheda normativa dell'Ambito;

**Settore 3)** ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e nuova costruzione, nei limiti indicati nella Scheda normativa dell'Ambito.

**Settore 4):** riservato alla fruizione pubblica per il tempo libero esclusivamente per il verde urbano attrezzato di quartiere, alle condizioni indicate nella Scheda normativa dell'Ambito.

### Verifica dei criteri e condizioni della DGR 331/2013

N.	Criterio/condizione	Contenuti della Variante al P.U.C. di Genova
1	Area inondabile	NO, si tratta di una emergenza morfologica priva di corsi d'acqua.
2	Dissesto alto/molto alto	NO, ambito urbano ottenuto in parte per edificazione del complesso storico dell'ex OP ed in parte mantenuto nella originaria configurazione.
3	Zone umide	NO, ambito urbano.
4	Area carsica	NO, non compreso nelle aree così classificate.
5	Rete Ecologica Ligure	NO, non compreso nelle aree così classificate.
6	Zona di tutela assoluta punti captazione acqua per uso idropotabile (10m)	NO, non sono presenti né pozzi né sorgenti per l'alimentazione della rete idropotabile comunale.
7	Zona di rispetto punti di captazione acqua per uso idropotabile (200 m)	NO, non sono presenti né pozzi né sorgenti per l'alimentazione della rete idropotabile comunale.
8	Acquiferi del Piano di Tutela delle Acque	NO, territorio costituito dalla parte terminale di crinale montano.
9	Sito UNESCO 5 Terre	NO
10	Area Protetta nazionale/regionale	NO
11	Area a rischio archeologico	NO
12	Variante PTCP ANI-MA, IS-MA saluro, IS-MACPA, IS-MA	NO, ambito TU del PTCP.
13	Incremento carico insediativo in conclamata crisi idrica	NO, la variante prevede un decremento del carico insediativo per effetto della modificazione delle destinazioni d'uso con riduzione delle presenze teoriche all'interno dell'ambito. In ogni caso la rete idrica degli acquedotti cittadini assicura i fabbisogni necessari.
14	Incremento carico insediativo per crisi idrica	NO, la variante prevede un decremento del carico

	in carico di punta	insediativo per effetto della modificazione delle destinazioni d'uso con riduzione delle presenze teoriche all'interno dell'ambito. In ogni caso la rete idrica degli acquedotti cittadini assicura i fabbisogni necessari.
15	Incremento di carico nei Comuni di cui alla L.R. 4/2012	NO, il Comune di Genova non è compreso negli elenchi di cui all'Allegato A all'art. 1 della L.R. 4/2012 – Misure urgenti per la tutela delle acque.
16	Incremento di carico insediativo in situazione limite della capacità depurativa	L'ambito è allacciato al depuratore di Sturla-Vernazzola, attraverso l'infrastruttura fognaria di via Cimarosa e viale Cembrano. Il gestore della rete è Mediterranea delle Acque che assicura che il dimensionamento dell'impianto di depurazione è adeguato ad accogliere l'utenza potenziale dell'ex OP di Quarto, sebbene con limitata capacità residua; la variante comporta la riduzione del peso insediativo dell'ambito e quindi minor fabbisogno di depurazione delle acque di scarico.
17	Insedimenti residenziali/servizi nella fascia di pertinenza acustica delle ferrovie e autostrade (100 m)	NO, le nuove funzioni residenziali da inserire nell'ambito sono poste ad oltre 250 m dalla linea ferroviaria costiera Genova-La Spezia (viadotto Villa Gentile); la rete autostradale è dislocata a monte dell'abitato ad oltre 2,5km in linea d'aria dal sito (viadotto Sturla)
18	Peggioramento qualità acustica in aree limitrofe a zone in classe III e inferiori	NO, l'insediamento, per effetto delle destinazioni d'uso oggetto della variante, assume la stessa classe acustica delle zone residenziali circostanti (classe II prevalentemente residenziale)
19	Introduzione di fonti di inquinamento atmosferico per emissione diretta o indotto da traffico	NO, non sono previste funzioni produttive con emissioni dirette in atmosfera; le strutture commerciali ammesse sono solo quelle per esercizi di vicinato fin o a 250 mq snv; non sono previste funzioni direzionali; le strutture per servizi sanitari sono relative alla piastra per i servizi ambulatoriali di base.

Sulla scorta degli elementi sopra indicati si chiede pertanto di non sottoporre la Variante in argomento alla verifica di assoggettabilità ex art. 13 della L.R. 32/2012.

Distinti saluti

IL DIRETTORE GENERALE  
(Arch. Pier Paolo Tomiolo)

(B')



# REGIONE LIGURIA

DIPARTIMENTO PIANIFICAZIONE  
TERRITORIALE, URBANISTICA

DIREZIONE GENERALE DEL  
DIPARTIMENTO

Oggetto: Comune di Genova  
Variante al vigente P.U.C. del Comune di Genova relativa al procedimento di valorizzazione degli immobili pubblici del complesso dell'ex O.P. di Quarto - art. 29 della L.R. 37/2011;  
Accertamento di esclusione dalle procedure di valutazione ambientale - D.G.R. n. 331 del 28/03/2013.

Genova, 26/4/2013 - 7 MAG. 2013

IN/2013/87888

Allegati vari

A.R.T.E. GENOVA UFFICIO PROTOCOLLO		
Prot. n° 102772		PG
del - 2 MAG. 2013		
Trasf. II	AL b/c	STRUTTURA
		0205/1
		80 PAR
		CAU
		DC

Al Settore V.I.A.

Sede

e p.c.

Al Settore Urbanistica e Tutela del  
Paesaggio Sede

↓  
Archivare

ARTE  
Via B. Castello, 3  
16100 GENOVA

STRUTTURA SVILUPPO PROGRAMMI
08/05/2013
Prot. n° 76

Caridaviazione  
Genova/Quarto  
13/05/13

ARTE Genova, d'intesa con ASL3 Genovese, e questo Dipartimento hanno predisposto gli elaborati necessari per l'attivazione del procedimento di cui all'art. 29 della L.R. 37/2011 per la valorizzazione, mediante mutamenti delle destinazioni d'uso, degli immobili pubblici non più strumentali allo svolgimento delle funzioni istituzionali presente nel complesso storico monumentale dell'ex O.P. di Genova Quarto, ad oggi di proprietà prevalente di ARTE Ge e residualmente della ASL3 Genovese.

La valorizzazione di tale patrimonio consiste nell'attribuire destinazioni d'uso confacenti che, nel rispetto del criterio indicato al comma 2 del ridetto art. 29 della L.R. 37/2011, ne consentano utilizzi urbani compatibili modificando le destinazioni d'uso del vigente P.U.C. e come tali approvarsi quali varianti allo stesso piano urbanistico.

La variante al P.U.C. risulta riconducibile al disposto di cui all'art. 44, comma 1, lett. a), della L.R. 36/1997, posto che, in generale, il complesso mantiene una prevalente destinazione per servizi di urbanizzazione di interesse generale territoriale (localizzazione della piastra sanitaria del levante cittadino) ed urbano locale (servizi socio assistenziali), ed in modo complementare sono previste funzioni urbane (residenza, strutture turistico ricettive, servizi privati, connettivo urbano ed esercizi di vicinato) compatibili con le destinazioni d'uso delle aree contigue (tessuto urbano residenziale).

Ai fini dell'esclusione dalle procedure di valutazione ambientale ed in applicazione delle indicazioni applicative della L.R. 32/2012 di cui alla D.G.R. n. 331 del 28/03/2013, si riporta di seguito la seguente **Relazione illustrativa** della portata della variante al P.U.C. in premessa indicata ed in allegato la disciplina urbanistica da conferire all'ambito urbanistico (Scheda normativa e stralcio cartografico della Variante al vigente P.U.C. di Genova)

## Parametri dimensionali urbanistici

### Sito

Comune di Genova: ex Ospedale Psichiatrico di Quarto; via Maggio 6

### Destinazione d'uso vigente

PUC vigente: **sottozona FFa** – servizi a livello urbano o territoriale soggetta a controllo ambientale; art. 71 delle Norme di Attuazione.

### Estensione dell'area e consistenza superficiaria/volumetrica

Il comprensorio ha una estensione complessiva di circa **72.000 mq** sul quale insistono le seguenti costruzioni articolate in blocchi edilizi:

#### Proprietà ARTE Ge:

- Fabbricati: 18.853 mq, al netto dei cortili interni, per 71.315 mc;

#### Proprietà ASL3:

- Fabbricati: 9.840 mq, al netto dei cortili interni, per 34.440 mc

- Terreni: 31.786 mq

---

**Consistenza complessiva: 28.693 mq per 105.755 mc**

---

### Capacità insediativa attuale teorica (destinazione a servizi)

- Numero ospiti potenziale: 1.600 (salute mentale e RSA psichiatrica)

- Numero addetti: 788 (44 medici; 373 infermieri professionali; 209 tecnici riabilitazione/educatori; 124 operatori; 38 personale amministrativo)

---

- Totale persone potenziali 2.388 unità (12,0 mq/unità e 44,3 mc/unità)

---

### Destinazione d'uso prevista

Le funzioni caratterizzanti sono le seguenti:

- Settori 1 e 4: Servizi pubblici, di interesse generale (ASL3, nuova piastra sanitaria del levante cittadino), interesse comune e parco urbano;

- Settori 2 e 3: residenza, alberghi, residenze turistico alberghiere, servizi privati.

Le funzioni ammesse sono le seguenti:

- settore 1, parzialmente interessato dalla proprietà di ARTE, è destinato, per queste ultime, ad accogliere funzioni pubbliche di interesse comune, parcheggi pubblici e privati;

- settore 2 è destinato principalmente alla residenza, connettivo urbano, pubblici esercizi ed esercizi commerciali fino a 250 mq di S.N.V., uffici, parcheggi pubblici e privati;

- settore 3 è destinato ad accogliere le stesse funzioni del settore 2, comprende inoltre la viabilità secondaria;

- settore 4 è destinato ad assumere funzioni per servizi compatibili con la formazione del parco urbano, con esclusione dei parcheggi interrati; gli eventuali parcheggi pubblici sono ammessi solo a raso lungo la viabilità esistente.

### Capacità insediativa teorica di variante (destinazione prevalente a servizi, complementare prevalente residenziale)

#### Servizi pubblici

- destinazione a servizi pubblici di interesse generale sanitari ASL3 negli edifici esistenti: 12.681 mq per circa 47.970 mc (blocchi 1,2,3,11,12,13,14,18,19, 20,22,23,24);

- destinazione a servizi pubblici di interesse comune negli edifici esistenti: 3.462 mq per circa 13.100 mc (blocchi 15,16,17,21);

- destinazione a servizi parco urbano (previsto): 20.000 mq;

- cortili interni e aree verdi esistenti: 15.000 mq;

---

**Totale destinazioni a servizi generali e interesse comune: 51.143 mq per circa 61.070 mc**

---

### **Funzioni private**

- destinazione usi urbani (residenza e compatibili) negli edifici esistenti: 12.550 mq per 43.925 mc (blocchi 4,5,6,7,8,9,10 e palazzina C);
- destinazione usi urbani (residenza e compatibili) per aumento S.A.: max. 2.300 mq (blocchi 4,5,6,7,8,9,10)
- destinazione usi urbani (residenza e compatibili) per aumento S.A. palazzina C: max. 500 mq;
- destinazione usi urbani (residenza) per nuova costruzione: max 5.400 mq per circa 18.900 mc

**Totale destinazione usi urbani: 20.750 mq per circa 62.825 mc**

- Abitanti insediabili teorici: 692 (30 mq/abitante), più circa 100 addetti potenziali nelle funzioni private ammesse.

- Unità nei servizi pubblici: 1.000 (700 utenti/giorno e 300 addetti servizi)

**Totale del peso insediativo teorico: 1.778 unità**

### **Standard urbanistici necessari**

Abitanti x 18 mq/ab = 692 x 18 = 12.456 mq

Addetti privat x 80 mq/add. = n 100 x 80 mq = 8.000 mq

Fabbisogno servizi per funzioni private 20.456 mq < 38.462 mq di servizi pubblici di quartiere previsti (sono esclusi i servizi di interesse generale ASL3).

### **Tipologia degli interventi edilizi previsti**

La variata al P.U.C. per l'ambito in questione disciplina le seguenti tipologie di intervento:

**Settore 1):** ristrutturazione edilizia, nei limiti di seguito riportati.

E' consentito l'incremento della S.A., senza limiti dimensionali ma senza incremento del volume geometrico degli edifici, previa verifica della compatibilità con i caratteri storico- tipologici degli edifici esistenti. La S.A. destinata a connettivo urbano, pubblici esercizi ed esercizi commerciali non può complessivamente superare il 10% della S.A. esistente, di cui la quota di S.N.V. destinata ad esercizi comunali non può complessivamente superare mq 250.

**Settore 2):** ristrutturazione edilizia, nei limiti di seguito riportati.

E' consentito l'incremento della S.A., nel limite del 20% della S.A. esistente, senza aumento del volume geometrico degli edifici e previa verifica della compatibilità con i caratteri storico- tipologici degli edifici esistenti.

**Settore 3)** ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e nuova costruzione, nei limiti di seguito riportati.

E' consentito l'incremento di S.A. nel limite del 10% della S.A. esistente e comunque non eccedente il 20% del volume geometrico degli edifici esistenti, purché previsto da un progetto che ne dimostri la compatibilità sotto il profilo architettonico e funzionale.

E' consentito realizzare nuove costruzioni esclusivamente per effetto del trasferimento derivante dalle preventive demolizioni effettuate in attuazione del PRU di Cornigliano ( 5.400 mq - D.C.C.. n. 15/2007) e attualmente registrate in Comune a nome dell'ARTE di Genova.

I nuovi edifici sono realizzati nell'osservanza delle seguenti condizioni :

- I.U.I. massimo 0,20 mq/mq, da applicarsi alla superficie libera dei Settori 3 e 4 e derivante esclusivamente da trasferimento di S.A. preventivamente demolita, con il limite massimo di 5.400 mq;

- altezza massima non superiore a quella degli edifici circostanti;

**Settore 4):** sistemazioni di superficie, nei limiti di seguito riportati.

E' consentita la realizzazione di attrezzature per la fruizione pubblica del parco e la relativa accessibilità pedonale e carrabile di servizio.

Tali interventi devono porsi in coerenza all'identità del luogo e la qualità del paesaggio senza alterarne in modo significativo i caratteri presenti. E' consentita la realizzazione di parcheggi, pubblici esclusivamente in superficie.

Z:\dip-166100\166100\2013\vas quarto.doc Z:\dip-166100\166100\2013\vas quarto.doc REGIONE LIGURIA - Via D'Annunzio 113, 10° p. - 16121 GENOVA - Tel (010) 5484216

Fax (010) 5484849 - Fax @-mail 0105373856 - E-mail: dirgen.pianpaesamb@regione.liguria.it

### Verifica dei criteri e condizioni della DGR 331/2013

N.	Criterio/condizione	Contenuti della Variante al P.U.C. di Genova
1	Area inondabile	NO, si tratta di una emergenza morfologica priva di corsi d'acqua.
2	Dissasto alto/molto alto	NO, ambito urbano ottenuto in parte per edificazione del complesso storico dell'ex OP ed in parte mantenuto nella originaria configurazione.
3	Zone umide	NO, ambito urbano.
4	Area carsica	NO, non compreso nelle aree così classificate.
5	Rete Ecologica Ligure	NO, non compreso nelle aree così classificate.
6	Zona di tutela assoluta punti captazione acqua per uso idropotabile (10m)	NO, non sono presenti né pozzi né sorgenti per l'alimentazione della rete idropotabile comunale.
7	Zona di rispetto punti di captazione acqua per uso idropotabile (200 m)	NO, non sono presenti né pozzi né sorgenti per l'alimentazione della rete idropotabile comunale.
8	Acquiferi del Piano di Tutela delle Acque	NO, territorio costituito dalla parte terminale di crinale montano.
9	Sito UNESCO 5 Terre	NO
10	Area Protetta nazionale/regionale	NO
11	Area a rischio archeologico	NO
12	Variante PTCP ANI-MA, IS-MA saturo, IS-MACPA, IS-MA	NO, ambito TU del PTCP.
13	Incremento carico insediativo in conclamata crisi idrica	NO, la variante prevede un decremento del carico insediativo per effetto della modificazione delle destinazioni d'uso con riduzione delle presenze teoriche all'interno dell'ambito. In ogni caso la rete idrica degli acquedotti cittadini assicura i fabbisogni necessari.
14	Incremento carico insediativo per crisi idrica in carico di punta	NO, la variante prevede un decremento del carico insediativo per effetto della modificazione delle destinazioni d'uso con riduzione delle presenze teoriche all'interno dell'ambito. In ogni caso la rete idrica degli acquedotti cittadini assicura i fabbisogni necessari.
15	Incremento di carico nei Comuni di cui alla L.R. 4/2012	NO, il Comune di Genova non è compreso negli elenchi di cui all'Allegato A all'art. 1 della L.R. 4/2012 – Misure urgenti per la tutela delle acque.
16	Incremento di carico insediativo in situazione limite della capacità depurativa	L'ambito è allacciato al depuratore di Sturla-Vernazzola, attraverso l'infrastruttura fognaria di via Cimarsa e viale Cembrano. Il gestore della rete è Mediterranea delle Acque che assicura che il dimensionamento dell'impianto di depurazione è adeguato ad accogliere l'utenza potenziale dell'ex OP di Quarto, sebbene con limitata capacità residua; la variante comporta la riduzione del peso insediativo dell'ambito e quindi minor fabbisogno di depurazione delle acque di scarico.
17	Insediamenti residenziali/servizi nella fascia di pertinenza acustica delle ferrovie e autostrade (100 m)	NO, le nuove funzioni residenziali da inserire nell'ambito sono poste ad oltre 250 m dalla linea ferroviaria costiera Genova-La Spezia (viadotto Villa Gentile); la rete autostradale è dislocata a monte dell'abitato ad oltre 2,5km in linea d'aria dal sito (viadotto Sturla)
18	Peggioramento qualità acustica in aree limitrofe a zone in classe III e inferiori	NO, l'insediamento, per effetto delle destinazioni d'uso oggetto della variante, assume la stessa classe acustica delle zone residenziali circostanti (classe II prevalentemente residenziale)
19	Introduzione di fonti di inquinamento atmosferico per emissione diretta o indotta da traffico	NO, non sono previste funzioni produttive con emissioni dirette in atmosfera; le strutture commerciali ammesse sono solo quelle per esercizi di vicinato fin o a 250 mq snv; non

Z:\dip-166100\166100\2013\vas quarto.docZ:\dip-166100\166100\2013\vas quarto.docREGIONE LIGURIA - Via D'Annunzio 113,  
10° p. - 16121 GENOVA - Tel. (010) 5484216  
Fax (010) 5484849 - Fax @-mail 0105373856 - E-mail: dirgen.pianpaesamb@regione.liguria.it

vas quarto

	sono previste funzioni direzionali; le strutture per servizi sanitari sono relative alla piastra per i servizi ambulatoriali di base.
--	---

Sulla scorta degli elementi sopra indicati si chiede di non sottoporre la Variante in argomento alla verifica di assoggettabilità ex art. 13 della L.T. 32/2012.

Distinti saluti

  
IL DIRETTORE GENERALE  
(Arch. Pier Paolo Tomiolo)



# REGIONE LIGURIA

DIPARTIMENTO PIANIFICAZIONE  
TERRITORIALE, URBANISTICA

DIREZIONE GENERALE DEL  
DIPARTIMENTO

Oggetto: Comune di Genova  
Variante al vigente P.U.C. del Comune di Genova relativa al procedimento di valorizzazione degli immobili pubblici del complesso dell'ex O.P. di Quarto - art. 29 della L.R. 37/2011;  
Accertamento di esclusione dalle procedure di valutazione ambientale - D.G.R. n. 331 del 28/03/2013.  
**Aggiornamento scheda normativa e cartografia.**

B''

Genova, 6 MAGGIO 2013

PG/2013/2093

Allegati vari

Prot. n° ..... del -9 MAG 2013

Trasf. II	ALB/c	STRUTTURA
		0109011
		CRO PAT
		CAV

Al Settore Urbanistica e Tutela del Paesaggio  
Sede

ARTE  
Via B. Castello, 3  
16100 GENOVA

ARTE Genova, d'intesa con ASL3 Genovese, e questo Dipartimento hanno predisposto gli elaborati necessari per l'attivazione del procedimento di cui all'art. 29 della L.R. 37/2011 per la valorizzazione, mediante mutamenti delle destinazioni d'uso, degli immobili pubblici non più strumentali allo svolgimento delle funzioni istituzionali presente nel complesso storico monumentale dell'ex O.P. di Genova Quarto, ad oggi di proprietà prevalente di ARTE Ge e residualmente della ASL3 Genovese.

Al fini dianzi richiamati, con D.G.R. n. 10 del 3 maggio u.s. è stato richiesto alle competenti Commissioni consiliari il parere sullo schema di deliberazione per l'avvio del procedimento, in applicazione del comma 1 del ridetto art. 29 della L.R. 37/2011, sulla base della Scheda normativa e del relativo stralcio cartografico conseguente all'assestamento della disciplina urbanistica da conferire all'ambito in parola.

Si provvede, pertanto, ad inviare la Scheda normativa e la relativa cartografia di assetto urbanistico modificata rispetto a quella già inviata con precedente nota prot. IN/2013/67688 del 26 aprile 2013 ed il correlativo aggiornamento della Relazione Illustrativa, da cui emerge:

- l'aumento dell'estensione del parco urbano previsto nel Settore 4, da 20.000 mq a 25.000 mq;
- l'eliminazione delle incongruenze della parte normativa relativa allo stesso Settore 4 in merito alla possibilità di realizzare parcheggi pubblici esclusivamente a reso lungo la viabilità esistente;
- la modifica della cartografia di assetto urbanistico con la ripermimetrazione del Settore 3 in modo da aumentare la fascia verde posta a protezione dell'abitato circostante;
- le conseguenti variazioni dei parametri numerici indicati nella Relazione di variante che segue.

### Parametri dimensionali urbanistici

Sito  
Comune di Genova: ex Ospedale Psichiatrico di Quarto; via Maggio 6

### Destinazione d'uso vigente

/: dip-166100:166100:2013.vas.quartobis.doc/; dip-166100:166100:2013.vas.quartobis.doc@REGIONE.LIGURIA - Via D'Annunzio 113, 10° p. - 16121 GENOVA - Tel. (010) 5484216 Fax (010) 5484849 Fax @-mail 0105373856 - E-mail: dirgen.pianquersamb@regione.liguria.it

vas.quartobis

PUC vigente: **sottozona FFa** – servizi a livello urbano o territoriale soggetta a controllo ambientale; art. 71 delle Norme di Attuazione.

**Estensione dell'area e consistenza superficiale/volumetrica**

Il comprensorio ha una estensione complessiva di circa **72.000 mq** sul quale insistono le seguenti costruzioni articolate in blocchi edilizi:

**Proprietà ARTE Ge:**

- Fabbricati: 18.853 mq, al netto dei cortili interni, per 71.315 mc;

**Proprietà ASL3:**

- Fabbricati: 9.840 mq, al netto dei cortili interni, per 34.440 mc

- Terreni: 31.786 mq

---

**Consistenza complessiva: 28.693 mq per 105.755 mc**

---

**Capacità insediativa attuale teorica** (destinazione a servizi)

- Numero ospiti potenziale: 1.600 (salute mentale e RSA psichiatrica)

- Numero addetti: 788 (44 medici; 373 infermieri professionali; 209 tecnici riabilitazione/educatori; 124 operatori; 38 personale amministrativo)

---

- Totale persone potenziali **2.388 unità** (12,0 mq/unità e 44,3 mc/unità)

---

**Destinazione d'uso prevista**

Le funzioni caratterizzanti sono le seguenti:

- Settori 1 e 4: Servizi pubblici, di interesse generale (ASL3, nuova piastra sanitaria del levante cittadino), interesse comune e parco urbano;

- Settori 2 e 3: residenza, alberghi, residenze turistico alberghiere, servizi privati.

Le funzioni ammesse sono le seguenti:

- settore 1, parzialmente interessato dalla proprietà di ARTE, è destinato, per queste ultime, ad accogliere funzioni pubbliche di interesse comune, parcheggi pubblici e privati;

- settore 2 è destinato principalmente alla residenza, connettivo urbano, pubblici esercizi ed esercizi commerciali fino a 250 mq di S.N.V., uffici, parcheggi pubblici e privati;

- settore 3 è destinato ad accogliere le stesse funzioni del settore 2, comprende inoltre la viabilità secondaria;

- settore 4 è destinato ad assumere funzioni per servizi compatibili con la formazione del parco urbano, con esclusione dei parcheggi interrati; gli eventuali parcheggi pubblici sono ammessi solo a raso lungo la viabilità esistente.

**Capacità insediativa teorica di variante** (destinazione prevalente a servizi, complementare prevalente residenziale) - **servizi pubblici**

- destinazione a **servizi pubblici di interesse generale sanitari** ASL3 negli edifici esistenti: 12.681 mq per circa 47.970 mc (blocchi 1,2,3,11,12,13,14,18,19, 20,22,23,24);

- destinazione a **servizi pubblici di interesse comune** negli edifici esistenti: 3.462 mq per circa 13.100 mc (blocchi 15,16,17,21);

- destinazione a servizi parco urbano (previsto): 25.000 mq;

- cortili interni e aree verdi esistenti: 15.000 mq;

---

**Totale destinazioni a servizi generali e Interesse comune: 66.143 mq per circa 61.070 mc**

---

**Funzioni private**

- destinazione **usi urbani** (residenza e compatibili) negli edifici esistenti: 12.550 mq per 43.925 mc (blocchi 4,5,6,7,8,9,10 e palazzina C);

- destinazione **usi urbani** (residenza e compatibili) per aumento S.A.: max. 2.300 mq (blocchi 4,5,6,7,8,9,10)

- destinazione **usi urbani** (residenza e compatibili) per aumento S.A. palazzina C: max. 500 mq;

- destinazione **usi urbani** (residenza) per nuova costruzione: max 5.400 mq per circa 18.900 mc

---

**Totale destinazione usi urbani: 20.750 mq per circa 62.825 mc**

---

Z:\dip-166100\166100\2013\vas quartobis.docZ:\dip-166100\166100\2013\vas quartobis.doc REGIONE LIGURIA - Via D'Annunzio 113, 10° p. - 16121 GENOVA - Tel (010) 5484216 Fax (010) 5484849 - Fax @-mail 0105373830 - E-mail: dirgen.pianpaesamb@regione.liguria.it

vas quartobis

- Abitanti insediabili teorici: 692 (30 mq/abitante), più circa 100 addetti potenziali nelle funzioni private ammesse.
- Unità nei servizi pubblici: 1.000 (700 utenti/giorno e 300 addetti servizi)

**Totale del peso insediativo teorico: 1.778 unità**

**Standard urbanistici necessari**

Abitanti x 18 mq/ab = 692 x 18 = 12.456 mq

Addetti privati x 80 mq/add. = n 100 x 80 mq = 8.000 mq

Fabbisogno servizi per funzioni private 20.456 mq < 43.452 mq di servizi pubblici di quartiere previsti (sono esclusi i servizi di interesse generale ASL3).

**Tipologia degli interventi edilizi previsti**

La variante al P.U.C. per l'ambito in questione disciplina le seguenti tipologie di intervento:

**Settore 1):** ristrutturazione edilizia, nei limiti di seguito riportati.

E' consentito l'incremento della S.A., senza limiti dimensionali ma senza incremento del volume geometrico degli edifici, previa verifica della compatibilità con i caratteri storico- tipologici degli edifici esistenti. La S.A. destinata a connettivo urbano, pubblici esercizi ed esercizi commerciali non può complessivamente superare il 10% della S.A. esistente, di cui la quota di S.N.V. destinata ad esercizi comunali non può complessivamente superare mq 250.

**Settore 2):** ristrutturazione edilizia, nei limiti di seguito riportati.

E' consentito l'incremento della S.A., nel limite del 20% della S.A. esistente, senza aumento del volume geometrico degli edifici e previa verifica della compatibilità con i caratteri storico- tipologici degli edifici esistenti.

**Settore 3)** ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e nuova costruzione, nei limiti di seguito riportati.

E' consentito l'incremento di S.A. nel limite del 10% della S.A. esistente e comunque non eccedente il 20% del volume geometrico degli edifici esistenti, purché previsto da un progetto che ne dimostri la compatibilità sotto il profilo architettonico e funzionale.

E' consentito realizzare nuove costruzioni esclusivamente per effetto del trasferimento derivante dalle preventive demolizioni effettuate in attuazione del PRU di Cornigliano ( 5.400 mq - D.C.C. n. 15/2007) e registrate in Comune a nome dell'ARTE di Genova.

I nuovi edifici sono realizzati nell'osservanza delle seguenti condizioni :

- I.U.I. massimo 0,20 mq/mq, da applicarsi alla superficie libera dei Settori 3 e 4 e derivante esclusivamente da trasferimento di S.A. preventivamente demolita, con il limite massimo di 5.400 mq;

- altezza massima non superiore a quella degli edifici circostanti;

**Settore 4):** sistemazioni di superficie, nei limiti di seguito riportati.

E' consentita la realizzazione di attrezzature per la fruizione pubblica del parco e la relativa accessibilità pedonale e carrabile di servizio.

Tali interventi devono porsi in coerenza all'identità del luogo e la qualità del paesaggio senza alterarne in modo significativo i caratteri presenti. E' consentita la realizzazione di parcheggi, pubblici esclusivamente in superficie.

**Verifica del criteri e condizioni della DGR 331/2013**

N.	Criterio/condizione	Contenuti della Variante al P.U.C. di Genova
1	Area inondabile	NO, si tratta di una emergenza morfologica priva di corsi d'acqua.
2	Dissasto alto/molto alto	NO, ambito urbano ottenuto in parte per edificazione del complesso storico dell'ex OP ed in parte mantenuto nella originaria configurazione.
3	Zone umide	NO, ambito urbano.
4	Area carsica	NO, non compreso nelle aree così classificate.
5	Rete Ecologica Ligure	NO, non compreso nelle aree così classificate.
6	Zona di tutela assoluta punti captazione	NO, non sono presenti né pozzi né sorgenti per

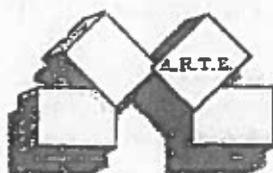
Z:\dip-166100.166100.2013\vas quartobis.doc Z:\dip-166100.166100.2013\vas quartobis.doc REGIONE LIGURIA - Via D'Annunzio 113, 10° p. - 16121 GENOVA - Tel. (010) 5484216 Fax (010) 5484849 - Fax @-mail 0105373856 - E-mail: dirgen.pianpdesamb@regione.liguria.it

	acqua per uso idropotabile (10m)	l'alimentazione della rete idropotabile comunale.
7	Zona di rispetto punti di captazione acqua per uso idropotabile (200 m)	NO, non sono presenti né pozzi né sorgenti per l'alimentazione della rete idropotabile comunale.
8	Acquiferi del Piano di Tutela delle Acque	NO, territorio costituito dalla parte terminale di crinale montano.
9	Sito UNESCO 5 Terre	NO
10	Area Protetta nazionale/regionale	NO
11	Area a rischio archeologico	NO
12	Variante PTCP ANI-MA, IS-MA saturo, IS-MACPA, IS-MA	NO, ambito TU del PTCP.
13	Incremento carico insediativo in conclamata crisi idrica	NO, la variante prevede un decremento del carico insediativo per effetto della modificazione delle destinazioni d'uso con riduzione delle presenze teoriche all'interno dell'ambito. In ogni caso la rete idrica degli acquedotti cittadini assicura i fabbisogni necessari.
14	Incremento carico insediativo per crisi idrica in carico di punta	NO, la variante prevede un decremento del carico insediativo per effetto della modificazione delle destinazioni d'uso con riduzione delle presenze teoriche all'interno dell'ambito. In ogni caso la rete idrica degli acquedotti cittadini assicura i fabbisogni necessari.
15	Incremento di carico nei Comuni di cui alla L.R. 4/2012	NO, il Comune di Genova non è compreso negli elenchi di cui all'Allegato A all'art. 1 della L.R. 4/2012 – Misure urgenti per la tutela delle acque.
16	Incremento di carico insediativo in situazione limite della capacità depurativa	L'ambito è allacciato al depuratore di Sturla-Vernazzola, attraverso l'infrastruttura fognaria di via Cimara e viale Cembrano. Il gestore della rete è Mediterranea delle Acque che assicura che il dimensionamento dell'impianto di depurazione è adeguato ad accogliere l'utenza potenziale dell'ex OP di Quarto, sebbene con limitata capacità residua; la variante comporta la riduzione del peso insediativo dell'ambito e quindi minor fabbisogno di depurazione delle acque di scarico.
17	Insedimenti residenziali/servizi nella fascia di pertinenza acustica delle ferrovie e autostrade (100 m)	NO, le nuove funzioni residenziali da inserire nell'ambito sono poste ad oltre 250 m dalla linea ferroviaria costiera Genova-La Spezia (viadotto Villa Gentile); la rete autostradale è dislocata a monte dell'abitato ad oltre 2,5km in linea d'aria dal sito (viadotto Sturla)
18	Peggioramento qualità acustica in aree limitrofe a zone in classe III e inferiori	NO, l'insediamento, per effetto delle destinazioni d'uso oggetto della variante, assume la stessa classe acustica delle zone residenziali circostanti (classe II prevalentemente residenziale)
19	Introduzione di fonti di inquinamento atmosferico per emissione diretta o indotta da traffico	NO, non sono previste funzioni produttive con emissioni dirette in atmosfera; le strutture commerciali ammesse sono solo quelle per esercizi di vicinato fin o a 250 mq snv; non sono previste funzioni direzionali; le strutture per servizi sanitari sono relative alla piastra per i servizi ambulatoriali di base.

Sulla scorta degli elementi sopra indicati si chiede di non sottoporre la Variante in argomento alla verifica di assoggettabilità ex art. 13 della L.T. 32/2012.

Distinti saluti

IL DIRETTORE GENERALE  
(Arch. Pier Paolo Tomiolo)



## PROGRAMMA DELLE ALIENAZIONI E DELLE VALORIZZAZIONI

Art. 29 l.r. 27 dicembre 2011, n. 37

## Proposta di ARTE Genova/ASL3 per la valorizzazione di immobili non strumentali di proprietà

Azienda Regionale Territoriale per  
l'Edilizia della Provincia di Genova

## Individuazione dell'immobile

Denominazione dell'immobile	Ex Ospedale Psichiatrico									
Ubicazione	Comune	Genova								
	Località	Quarto								
	Indirizzo	Via Maggio, 6								
Dati catastali proprietà attuali 04/13	Sezione	Foglio	Mappale	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita Catastale		
	Fabbricati ARTE	QUA	6	31 32 548 1809	5 5 5 4	B/2	U	71.315 mc 18.853 mq	121.542,72	
Blocchi: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 29 (map 1809), 35, 36 (map. 548).										
Fabbricati ASL 3	QUA	6	31 32 1810 2298	6 6 4 4	B/2	U	17.156 mc 4.840 mq	29.239,10		
	Blocchi: 7, 8, 10.									
Terreni ASL 3	QUA	6	29 2503	4	D/B			71.532,04		
	Palazzina C ex amministrazioni mapp. 29 sub. 4 e mapp. 2403: circa 5.000 mq. S.A.									
	6	6	25		ULIV FRUTT	1	4.350	R. D.: 56,16 R. A.: 24,71		
	6	6	44		PRATO ARBOR	1	5.610	R. D.: 34,77 R. A.: 15,94		
	6	6	374		ORTO IRRIG	1	1.270	R. D.: 64,93 R. A.: 26,89		
	6	6	2397		BOSCO ALTO	1	20.556	R. D.: 21,23 R. A.: 5,31		
6	6	1009		ENTE URBANO		19				

NOTA: la presente proposta di variante urbanistica coinvolge immobili attualmente di proprietà sia di ARTE Genova che di ASL 3. La proposta è stata predisposta sulla base dell'Atto di Intesa proposto da ASL3 e in corso di formalizzazione tra la Regione Liguria, l'ASL 3 e l'ARTE Genova, finalizzato alla riprogrammazione e ridistribuzione delle funzioni sanitarie nel complesso di Genova ex Ospedale Psichiatrico di Quarto. Le funzioni caratterizzate sono indicate nello schema allegato alla presente scheda, che individua puntualmente i blocchi e le relative aree di pertinenza di proprietà di ARTE Ge e ASL3 (allegata planimetria)

## Aspetti di valutazione economica

Valore di acquisto	euro 27.729.045,16 degli immobili di proprietà ARTE Genova.
Dimensioni determinate sulla base della Planimetria	Proprietà ARTE Genova: Fabbricati 17.080,00 mq + 1.034 mq di fondi (blocco 21) + 247,5 mq edificio diruto (blocco 35), oltre cortili interni;
	Proprietà ASL 3: Fabbricati 9.840,00 mq oltre cortili interni - Terreni 31.786 mq.

<p>Tipologia</p>	<p>Ex Ospedale, testimonianza di architettura specialistica di fine '800 e degli anni '30 del '900, gli immobili acquisiti sono complessivamente 24 blocchi, diversamente articolati fra di loro. Fanno inoltre parte del complesso: un piccolo edificio di un piano ad uso autorimessa, un edificio diruto, su due piani, e un edificio di recente costruzione in uso al Servizio Strade della Provincia di Genova nonché l'edificio ad uso uffici ex amministrazione, indicato come palazzina C. Sono inoltre presenti nell'area boschiva alcuni manufatti ad uso servizi tecnici.</p>
<p>Stato di conservazione</p>	<p>Generalmente mediocre/discreto</p>
<p><b>Aspetti urbanistico-edilizi e vincoli esistenti</b></p>	
<p>Destinazione d'uso attuale</p>	<p>Attualmente destinato a servizi sanitari, uffici amministrativi della ASL 3. Sono tuttora in funzione alcuni reparti di degenza. Sono presenti: un magazzino della farmacia, un bar, palestre e locali tecnici nonché depositi. Alcuni spazi sono destinati a Studi medici.</p>
<p>Stato occupativo</p>	<p>Servizi sanitari e uffici amministrativi. Reparti di degenza, con servizi annessi. Concessione annuale a Centro Sociale e Bar.</p>
<p>Data e durata di rilascio</p>	<p>Liberabile per i Servizi sanitari entro il 31 dicembre 2015, per le restanti attività termini scaduti il 31 dicembre 2011.</p>
<p>Disciplina urbanistica edilizia vigente e operante in regime di salvaguardia</p>	<p>PUC 2000: Zona Ffa - servizi in ambito speciale; PUC 2011 (preliminare): Zona SIS-S servizi pubblici territoriali di quartiere di valore storico paesaggistico, AC-IU Ambito di Conservazione dell'Impianto Urbanistico. Distretto di Trasformazione Urbana 2.09 Settore 3.</p>
<p>Disciplina paesistica e territoriale</p>	<p>PTCP: Assetto Insediativo TU; Assetto vegetazionale CO-ISS-MA; Assetto geomorfologico MOB;</p>
<p>Vincoli</p>	<p>Ex Artt.10 e 12 del D.Lgs. 42/2004 MONUMENTALE</p>
	<p>Rubricato quale monumento al n.28 della sezione di Genova</p>
	<p>Sul complesso immobiliare insistono varie Servitù.</p>
	<p>Ex Art. 136 lettera c) e d) D.Lgs. 42/2004 BENE PAESAGGISTICO, BELLEZZA D'INSIEME.</p>

Allegato 1

Proposta di nuova destinazione d'uso urbanistica	
Destinazione d'uso vigente ed operante in regime di salvaguardia nelle aree contigue/caratteristiche e strutturali e tipologiche	<p>PUC 2000: FFa;</p> <p>PUC 2011 (preliminare): Zone - Distretto di Trasformazione urbana n.2.09 settore 1, AC-US Ambito di conservazione dell'impianto urbano storico; Ambito Zona AC-IU Ambito di Conservazione dell'Impianto Urbanistico e AR-UR Ambito di Riqualificazione Urbanistica Residenziale, servizi pubblici territoriali e di quartiere e parcheggi pubblici.</p>
Destinazione d'uso da attribuire per effetto dell'approvazione della variante al P.U.C. ai sensi dell'art. 29, comma 6, della L.R. 37/2011	<p>L'ambito è suddiviso in quattro settori, delimitati in ragione della differente destinazione funzionale, come rappresentato nello schema planimetrico allegato.</p> <p><b>LE FUNZIONI CARATTERIZZANTI</b> sono le seguenti:                      settori 1 e 4: Servizi pubblici di interesse generale sanitario, ivi compresa la nuova piastra ambulatoriale del levante cittadino sostitutiva del quella sita attualmente in via Bainsizza 42, e di interesse comune di quartiere (settore 1) e per verde pubblico (parco urbano nel settore 4))                      settori 2 e 3: residenza, alberghi, residenze turistico alberghiere, servizi privati.</p> <p><b>LE FUNZIONI AMMESSE</b> sono le seguenti:                      settore 1, pubblici esercizi, parcheggi pubblici e privati;                      settore 2, connettivo urbano, pubblici esercizi ed esercizi commerciali fino a 250 mq di S.N.V., uffici, parcheggi privati anche interrati;                      settore 3, , connettivo urbano, pubblici esercizi ed esercizi commerciali fino a 250 mq di S.N.V., uffici, parcheggi privati anche interrati;                      settore 4, parcheggi pubblici e privati esclusivamente in superficie lungo la viabilità esistente.</p> <p>In ogni settore sono escluse le sale da gioco polivalenti, sale scommesse, "bingo" e simili.</p>
Compatibilità strutturale e tipologica	<p>Le destinazioni proposte sono strutturalmente compatibili con l'impianto urbano sia sotto il profilo dell'accessibilità che del contesto ambientale, in quanto lo stesso è già caratterizzato dalla presenza di un diffuso tessuto residenziale e da poli di pubblici servizi.</p>
Disciplina urbanistica edilizia	<p><b>Modalità d'intervento:</b>                      Settore 1) ristrutturazione edilizia, nelle modalità e nei limiti di seguito riportati.                      Settore 2) ristrutturazione edilizia, nelle modalità e nei limiti di seguito riportati.                      Settore 3) ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e nuova costruzione, nelle modalità e nei limiti di seguito riportati.                      Settore 4) sistemazione di area e nuove costruzioni accessorie nei limiti di seguito riportati.</p> <p><b>Parametri urbanistici:</b>                      Settore 1) Destinato principalmente al mantenimento delle funzioni sanitarie in atto e alla realizzazione della nuova piastra ambulatoriale del levante cittadino. E' consentito l'incremento della S.A. interno senza limiti dimensionali, previa verifica della compatibilità con i caratteri storico-tipologici degli edifici esistenti. La S.A. destinata a connettivo urbano,</p>

pubblici esercizi ed esercizi commerciali non può complessivamente superare il 10% della S.A. esistente, di cui la quota di S.N.V. destinata ad esercizi comunali non può complessivamente superare mq 250.

**Settore 2)** E' consentito l'incremento della superficie Agibile nel limite del 20% della S.A. esistente, previa verifica della compatibilità con i caratteri storico- tipologici degli edifici esistenti e comunque non oltre il 20% del volume geometrico esistente. E' altresì consentito l'incremento di S.A., senza limiti dimensionali, esclusivamente se realizzato all'interno degli edifici esistenti e previsto da un progetto che ne dimostri la compatibilità sotto il profilo architettonico funzionale.

**Settore 3)** E' 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, purché previsto da un progetto che ne dimostri la compatibilità sotto il profilo architettonico e funzionale. E' consentito realizzare nuove costruzioni esclusivamente per effetto del trasferimento di S.A. derivante dalle demolizioni effettuate da ARTE Ge in attuazione del PRU di Cornigliano (D.C.C. n. 15/2007) e registrate in Comune a nome dell'ARTE di Genova.

I nuovi edifici sono realizzati nell'osservanza delle seguenti condizioni :  
indice territoriale massima, da applicarsi alle aree libere nei settori 3 e 4, derivante da trasferimento, di S.A. 0,20 mq/mq.

S.A. max. 5.400 mq :

Altezza massima non superiore a quella degli edifici circostanti;

La nuova edificazione può essere realizzata nel solo settore 3 (tre).

**Settore 4)** Destinato alla funzione pubblica per il tempo libero per la realizzazione di un parco urbano. E' consentita la realizzazione di interventi e strutture a supporto delle funzioni insediate nell'ambito, oltre che la realizzazione di specifici spazi e/o manufatti finalizzati alla fruizione pubblica. Tali interventi devono porsi in coerenza all'identità del luogo e la qualità del paesaggio senza alterarne in modo significativo i caratteri presenti. E' consentita la realizzazione di parcheggi pubblici esclusivamente a raso lungo le strade esistenti.

Il settore dovrà essere esclusivamente destinato a servizi pubblici di quartiere per il verde urbano attrezzato, con specifico atto di asservimento immobiliare, avente una superficie minima di 25.000 mq.

#### Dotazione di Servizi e Infrastrutture:

I fabbricati e gli spazi per attrezzature pubbliche di interesse comune, previsti nel settore 1 (uno) possono concorrere agli standard urbanistici necessari per le funzioni da insediare nei settori 2 e 3. Nel caso di realizzazione del verde pubblico, gravato da servitù immobiliare a favore del Comune, previsto nel settore 4 (quattro) e nel caso di cessione al Comune dei fabbricati e degli spazi per attrezzature pubbliche di interesse comune, previsti nel settore 1 (uno), saranno richiesti esclusivamente per la realizzazione degli interventi ammessi nei settori 2 e 3 i soli oneri inerenti il contributo di costruzione. Per detti interventi sono considerati assolti tutti gli altri obblighi inerenti gli standard urbanistici.

La dimensione del parco urbano da realizzare nel settore 4 non può essere inferiore a 25.000 mq;

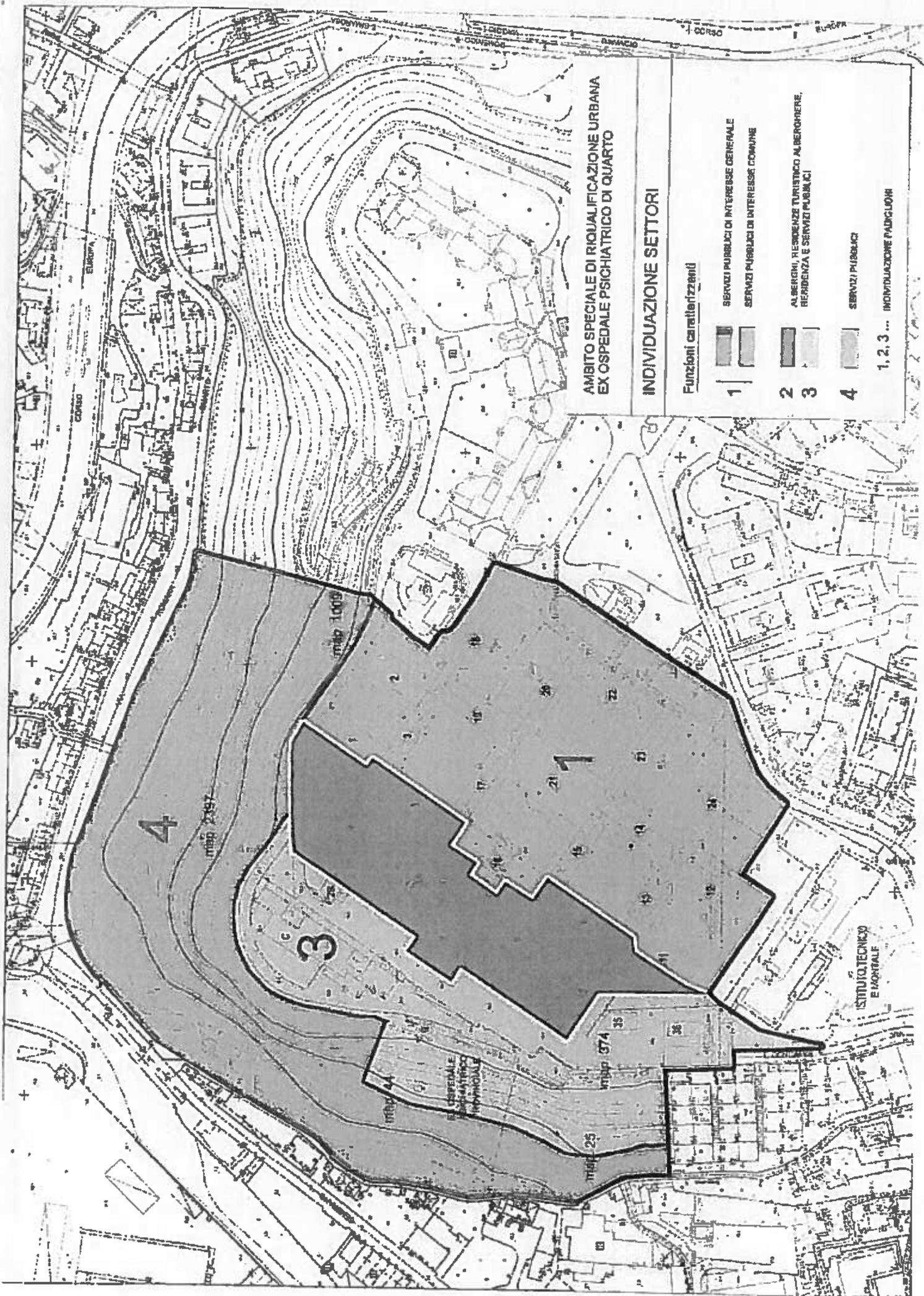
Costituiscono previsione infrastrutturale gli adeguamenti viari della parte iniziale di Via Redipuglia e l'accessibilità da Via Raimondo Sciacaluga.

E' fatto obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali per le funzioni

	<p>insedate, da reperirsi anche nei settori attigui.</p> <p><u>Prestazioni edilizie ambientali:</u> gli interventi ammessi sugli edifici esistenti oggetto di ristrutturazione edilizia devono assicurare la più elevata classe energetica possibile in base alla vigente normativa in materia. Le nuove costruzioni sono progettate per conseguire la Classe energetica A.</p> <p><u>Modalità di attuazione:</u> permesso di costruire convenzionato. Gli interventi previsti in ciascun settore si realizzano mediante progetto unitario con il quale è approvata e sottoscritta la relativa convenzione quadro.</p> <p><u>Norme transitorie:</u> 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.</p> <p><u>Flessibilità:</u> 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 il contorno 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 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 della 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.</p>
<p>Disciplina paesistico puntuale</p>	<p>Gli interventi devono perseguire i seguenti obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- potenziare le relazioni delle componenti urbane, in termini di miglioramento delle modalità di accesso, percorribilità e fruibilità;</li> <li>- restituire 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 sottoutilizzare con funzioni incongrue;</li> <li>- conservare in forma attiva le testimonianze storiche, riconoscendo il significato specifico delle modificazioni urbane oltre i limiti imposti da un atteggiamento di tradizionale mera salvaguardia, inserendo un mix funzionale al fine di valorizzare il complesso e offrire risposte efficaci alla cittadinanza.</li> </ul> <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"> <li>- perseguire il mantenimento e la valorizzazione delle caratteristiche architettoniche, tipologiche dell'edificio, degli spazi liberi e a verde e dei percorsi pedonali;</li> <li>- le modifiche e gli incrementi superficiali ammessi devono risultare</li> </ul>

	<p>organicamente connessi con l'edificio esistente, evitando la formazione di superfetazioni;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- negli interventi di ristrutturazione, le eventuali superfetazioni devono essere oggetto di contestuali interventi per la loro ricomposizione, restando ferma la facoltà della loro eliminazione;</li> <li>- sugli edifici storici con coperture 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 dell'acqua.</li> </ul> <p>Gli interventi di sostituzione edilizia devono essere realizzati con caratteristiche architettoniche, tipologiche e formali congruenti con il contesto circostante.</p> <p>L'intervento di realizzazione dei parcheggi nel settore 4 deve comunque preservare le essenze ad alto fusto di pregio e tendere a migliorare le sistemazioni vegetali presenti.</p> <p>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_5_37 e 1.3_U_04.</p>
Documenti allegati	<p>Planimetrie catastali  Planimetrie di descrizione delle variazioni in corso delle proprietà  Schema planimetrico di suddivisione in settori  Estratto di mappa  PTCP: Assetto Insediativo, Geomorfologico e Vegetazionale  CTR  Documentazione fotografica  Vincoli  PUC</p>

ARTE Ge  
L'Amministratore Unico  
Prof. Ing. V. Augusti





## REGIONE LIGURIA

DIPARTIMENTO AMBIENTE

Settore: VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE

Genova, 7/10/2013

Prot. n.: PG/2013/163701

Allegati:

G13.17.5/2013/2

Direzione generale del  
Dipartimento pianificazione  
territoriale, urbanistica  
SEDE

p.c.  
Comune di Genova  
Direzione Urbanistica SUE e  
grandi progetti  
Ufficio Conferenze di servizio  
Via di Francia, 3  
Genova

Urbanistica e tutela del  
paesaggio  
SEDE

Oggetto: Riqualificazione ex Ospedale psichiatrico  
di Quarto variante al vigente PUC – l.r. n.  
32/2012

Con riferimento alla Vostra nota PG/2013/160477 del 1.10.2013, si richiama quanto già comunicato con nostra precedente nota PG/2013/71041 del 3.05.2013, riguardo alla necessità di coerenza con i contenuti del parere motivato sul preliminare del PUC (DGR 1280/2012).

A fronte della concordata ripermetroazione della variante ai settori 3 e 4, si rimanda a questa Direzione il compito di garantire la coerenza dei parametri dimensionali urbanistici, delle funzioni ammesse e delle relative schede normative, con le indicazioni già formulate nella nota richiamata (uso del settore 4 come verde pubblico, con ammesse funzioni esclusivamente relative al mantenimento del verde ed alle percorrenze pedonali, eliminando la previsione di parcheggi di qualsiasi tipo e di manufatti e/o strutture a supporto delle funzioni insediate nell'ambito; indicazione tipologica per la concentrazione degli incrementi volumetrici in settore 3 a contorno del sedime edificato esistente).

Cordiali saluti

Il Dirigente  
(ing. Roberto Boni)