



PROGETTISTA



PLANNING & MANAGEMENT S.r.l.

Via Corsica, 2/15 - 16128 Genova
Tel. 010 588149 Fax 010 594422
e-mail info@pmingegneria.it

atelier
di architettura

Atelier di architettura
Via Guala, 2 - 16158 Genova
Tel. 010 6121601 Fax 010 6120350
e-mail info@atelierdiarchitettura.eu

OBR

Open Building Research S.r.l.
Via Ciovasso, 4 - 20121 Milano
Tel. 02 84268200 Fax 02 84268250
e-mail info@obr.eu

SC

STUDIO TECNICO CECCHINI
IN GENOVA E LA SPEZIA

16124 GENOVA - Via Edilio Raggio n.11/11 sc. A
19124 LA SPEZIA - Via Tolone n.14/17 (2° piano)
Tel. - Fax 010 50 61 85 - Cell. 335 640 32 64
mail: studiotecnicocecchini@gmail.com

STUDIO DI GEOLOGIA
Dott.ssa ELISABETTA BARBORO
Geologo Consulente ambientale
Via Cibrario 31/6 16154 Genova
Tel. 010/6049472 335 6450816
e.mail ebarboro@libero.it

PN STUDIO
PROGETTO NATURA

Via Cadolini 32, scala C - 20137 Milano
Tel. 0236556175 Fax 02700593894
e-mail info@pnstudio.net

CLIENTE



cdp Immobiliare

cdp Immobiliare s.r.l. - Via Versilia, 2 - 00187 Roma

COMMESSA



Comune di Genova
Ex Ospedale Psichiatrico di Quarto
via G. Maggio

PIANO URBANISTICO OPERATIVO

TITOLO

VALUTAZIONE PAESAGGISTICA

	SIGLA/INITIALS	DATA/DATE	SCALA/SCALE	FOR./SIZE	DOCUMENTO N./DOCUMENT Nr.	REV.
DISEGN./DRAWN				A4	E601R0YU001	A
CONTR./CHECKED						
APPROV./APPROV.	E. G.	GEN. 2017				
				foglio sheet	cont. su cont. on	

Tipo di documento / Document type	Documento / Document N°	Rev.	Data / Date
VALUTAZIONE PAESAGGISTICA	E601/R0YU001	A	GEN. 2017

INDICE

1.	PREMESSA.....	1
2.	ANALISI STATO ATTUALE.....	1
2.1.	INQUADRAMENTO TERRITORIALE	1
2.2.	DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE	2
2.2.1.	Consistenze	6
2.2.1.1.	Inquadramento unitario	6
2.2.1.2.	Distretto di trasformazione n. 28 - ex Ospedale di Quarto (sub ambito B).....	6
2.3.	MORFOLOGIA DEL CONTESTO PAESAGGISTICO E DELL'AREA DI INTERVENTO	8
2.3.1.	Quarto dei Mille e Villa Spinola Poggi dell'Isola	8
2.3.2.	La costruzione del Manicomio	9
2.3.3.	Destinazione attuale	10
2.3.4.	L'assetto vegetazionale attuale	11
3.	ESTREMI DEL PROVVEDIMENTO MINISTERIALE O REGIONALE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO DEL VINCOLO PER IMMOBILI O AREE DICHIARATE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (ART. 136-141-157 DLGS 42/04)	12
3.1.	VINCOLO MONUMENTALE	12
3.2.	VINCOLO PAESAGGISTICO.....	12
4.	PRESENZA DI BENI VINCOLATI AI SENSI PARTE SECONDA DEL CODICE.....	12
5.	ANALISI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI CON VALENZA PAESAGGISTICA CHE NORMANO L'AREA	14
5.1.	PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PAESISTICO (PTC PAESISTICO).....	14
5.1.1.	Assetto Insediativo	14
5.1.2.	Assetto geomorfologico	15
5.1.3.	Assetto Vegetazionale	15
5.2.	PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (PTCP)	16
5.3.	PUC	16
5.4.	VAS	19
5.5.	INDIVIDUAZIONE CATASTALE	19
6.	IL PROGETTO UNITARIO	20
7.	IL PROGETTO DI PUO	23
8.	ACCESSIBILITÀ	23
8.1.	VERDE URBANO.....	24
8.2.	CONSISTENZE	28
8.3.	EDIFICI MINORI.....	29
8.4.	COMPLESSO DEL "NUOVO ISTITUTO".....	31
8.5.	PROGETTO AUTORIMESSE INTERRATE	33
8.6.	IL RIUSO DEL NUOVO ISTITUTO	34
8.7.	IL NUOVO EDIFICIO.....	40
8.8.	RIEPILOGO DELL'ESEMPLIFICAZIONE PROGETTUALE RAPPRESENTATA NEL PROGETTO DI PUO	43

Tipo di documento / Document type	Documento / Document N°	Rev.	Data / Date
VALUTAZIONE PAESAGGISTICA	E601/R0YU001	A	GEN. 2017

8.9. REGIME DEI SUOLI.....	46
9. EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA E OPERE DI MITIGAZIONE PREVISTE.....	47
9.1. PRINCIPI INSEDIATIVI DEL NUOVO INTERVENTO	47
9.2. LE SISTEMAZIONI ESTERNE DEL NUOVO INTERVENTO	50

Tipo di documento / Document type	Documento / Document N°	Rev.	Data / Date
VALUTAZIONE PAESAGGISTICA	E601/R0YU001	A	GEN. 2017

1. PREMESSA

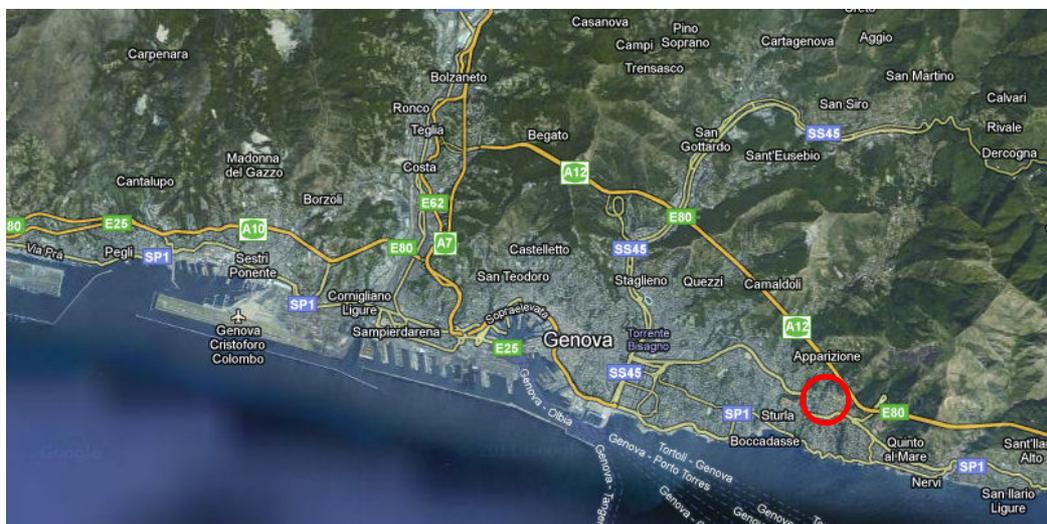
La presente relazione paesaggistica, redatta sulla base delle indicazioni del DPCM 12/12/2005 All. 1, si riferisce al Progetto Urbanistico Operativo del Distretto di Trasformazione n. 28 - Ex Ospedale di Quarto - Municipio IX Levante, come definito nel PUC, il cui procedimento si è concluso con Determinazione Dirigenziale 2015-118.0.0.-18 in vigore dal 3 dicembre 2015.

PUC (DCC n. 42 del 30 luglio 2015): Distretto di Trasformazione n. 28 - ex OP Quarto
 TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO: Ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia, nuove costruzioni, sistemazioni esterne

DESTINAZIONE D'USO: Funzioni ammesse con rif. al p.to 4 della scheda DT n. 28 del PUC.

2. ANALISI STATO ATTUALE

2.1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

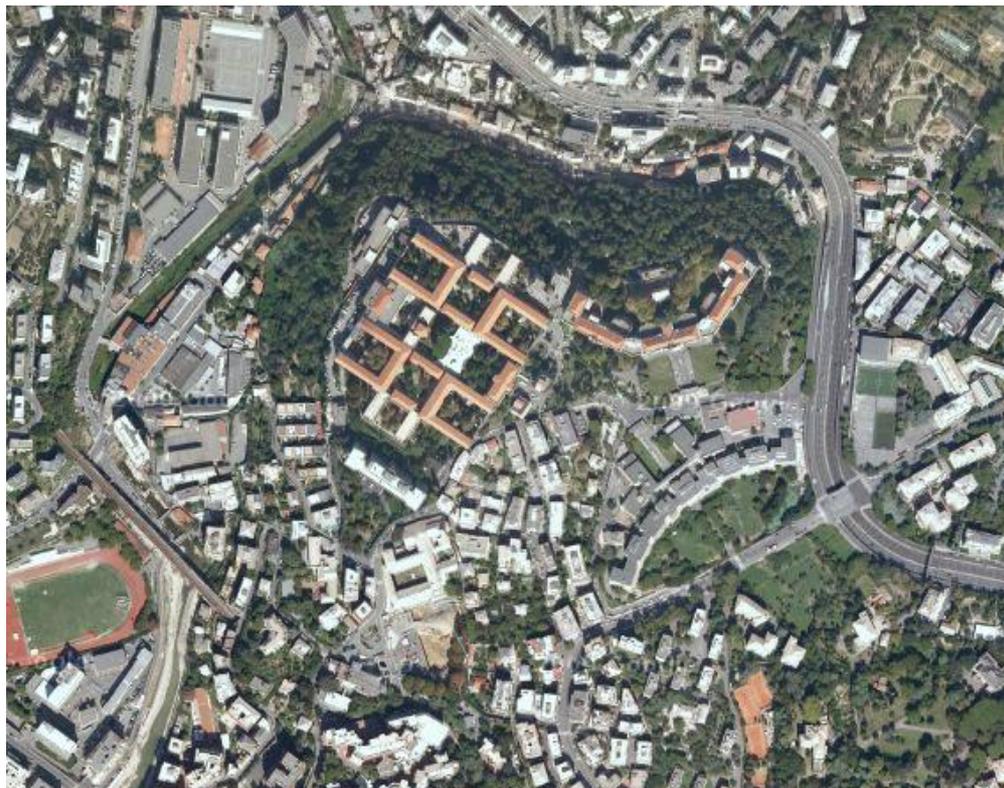


Il complesso immobiliare dell'ex Ospedale Psichiatrico occupa la sommità della collina che da Corso Europa degrada a mare, delimitata a levante da Via Angelo Carrara, a ponente dal torrente Sturla. Al complesso si accede da Via G. Maggio, connessa alla viabilità principale di Corso Europa e Via Angelo Carrara, che si innesta sull'Aurelia. Alla collina si accede da mare anche da Via Redipuglia, strada di limitata sezione.

Tipo di documento / Document type	Documento / Document N°	Rev.	Data / Date
VALUTAZIONE PAESAGGISTICA	E601/R0YU001	A	GEN. 2017

Il complesso immobiliare si trova nelle immediate vicinanze del casello autostradale di Genova-Nervi (autostrada A12 Genova-Livorno).

Il complesso immobiliare è inserito nel Municipio IX Levante e, insieme alla Caserma dei Carabinieri di Via Brigata Salerno e al complesso della Provincia di Genova, costituisce una delle principali emergenze territoriali ed edilizie del Municipio e anche della città.



2.2. DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Il complesso immobiliare rappresenta un'emergenza significativa e ben connotata all'interno sia del quartiere che dell'intera città di Genova.

La funzione originaria ha permesso di mantenere l'integrità dei luoghi, la loro riconoscibilità all'interno della struttura urbana, rendendo il carattere di unicità ai fabbricati esistenti.

La tipologia edilizia adottata nel progetto originario, giunto ad oggi pressoché inalterato, è basata sull'utilizzo di ampi spazi, liberi da strutture portanti.

Il complesso immobiliare, oggi suddiviso in tre diverse proprietà, Arte, ASL3 e CDP Immobiliare, è articolato in diversi fabbricati in stile neo-classico, tra cui sono riconoscibili i cosiddetti Vecchio Istituto e Nuovo Istituto, le palazzine residenziali (oggi

Tipo di documento / Document type	Documento / Document N°	Rev.	Data / Date
VALUTAZIONE PAESAGGISTICA	E601/R0YU001	A	GEN. 2017

denominate ex sert e ex caup), la cosiddetta Casa delle Infermiere, recentemente ristrutturata ad uso foresteria, la portineria monumentale su Via G. Maggio, un fabbricato di recente costruzione adibito ad uffici e un altro di dimensioni minori che ospitava gli ambulatori di medicina legale.

Completano il complesso edilizio fabbricati di minori dimensioni e di servizio.

Le aree verdi sono suddivise schematicamente in tre zone: i giardini e i viali di accesso ai padiglioni, una zona arborea semi-pianeggiante posta a sud sud-est a confine con Via Cimarosa, con presenza di cedri del libano, pini, magnolie, cipressi e una zona boschiva acclive posta sul versante nord nord-ovest, oggi aggredita da una proliferazione spontanea di piante infestanti (robinie e ailanti), con presenza di rari esemplari di carpino nero, roverella, olivi e orniello.

Il Vecchio Istituto è costituito da una cittadella a pianta quadrata simmetricamente suddivisa in nove parti, anch'esse quadrate.

Ciascuna parte è composta da un ampio cortile piantumato delimitato da edifici su tutti i lati; i percorsi interni est-ovest sono porticati e quelli nord-sud interni, sempre ortogonali tra loro.

Gli edifici che compongono il complesso del Vecchio Istituto, suddivisi in ventidue padiglioni, sono generalmente in muratura portante, su due piani fuori terra con copertura a falde in tegole marsigliesi (da cui lo pseudonimo di "tetti rossi").

Il Nuovo Istituto si sviluppa su tre piani fuori terra, oltre ad un piano parzialmente seminterrato.

L'impianto edilizio è simmetrico rispetto all'asse centrale e si compone di tre corpi principali, uno centrale e due laterali, congiunti mediante due elementi di cerniera.

La tripartizione traspare nel prospetto principale, austero e fortemente simmetrico.

I corpi alle estremità sud e nord dell'edificio, di dimensioni maggiori e impostati su base quadrata, ricevono illuminazione ed aerazione interna mediante due ampi cavedi centrali. In corrispondenza dell'asse di simmetria, un camminamento esterno, ubicato sul fronte secondario dell'edificio alla quota del piano terreno, conduce ad una palazzina di tre piani fuori terra, oltre a un piano seminterrato, a base rettangolare, una volta destinata a laboratori di analisi.

La disposizione a ferro di cavallo dei corpi di fabbrica consente di contenere, sul versante nord, un ampio spazio per la ricreazione dei pazienti, la cui vegetazione prevalente è costituita da cedri, tigli e platani, questi ultimi oggi compromessi a seguito di un sesto di impianto originariamente troppo fitto e delle successive drastiche potature.

La struttura portante dell'edificio è mista (muratura portante e cemento armato).

Il manto di copertura è in tegole alla marsigliese, la finitura esterna in intonaco tintecciato. All'interno l'uso del marmo è diffuso, a partire dallo scalone principale,

Tipo di documento / Document type	Documento / Document N°	Rev.	Data / Date
VALUTAZIONE PAESAGGISTICA	E601/R0YU001	A	GEN. 2017

interamente in marmo bianco di Carrara; il marmo prevale anche nelle pavimentazioni: tutti i locali, a meno di alcuni spazi di servizio (cucine, alcune sale mediche, guardaroba, servizi igienici del personale), con pavimenti in graniglia nera e zoccolo in graniglia a sguscio, sono pavimentati a scacchiera in marmo bianco di Carrara e bardiglio, con zoccolo alto in bardiglio.



Tipo di documento / Document type	Documento / Document N°	Rev.	Data / Date
VALUTAZIONE PAESAGGISTICA	E601/R0YU001	A	GEN. 2017

La palazzina cosiddetta “Casa delle Infermiere” è stata recentemente ristrutturata con destinazione foresteria, e non è mai stata utilizzata.

Si sviluppa su cinque piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato.

La distribuzione interna avviene tramite la scala di accesso principale e di collegamento verticale e due nuove scale di sicurezza poste sulle testate dell'edificio.

I nuovi ascensori sono ubicati esternamente sul prospetto interno.

Al piano terreno sono ubicati gli spazi comuni (sale di soggiorno, un locale per un piccolo negozio e una palestra), la reception, i servizi igienici di piano e locali accessori e 3 unità abitative per persone con ridotte e/o impedita capacità motorie, ai piani superiori si trovano i mini-alloggi.



Le due palazzine gemelle, poste sull'asse centrale dell'ingresso al Vecchio Istituto, si sviluppano ciascuna su tre piani fuori terra e copertura; la palazzina “ex caup” è costituita anche da un piano interrato.

Esse ospitavano una la residenza del primario e l'altra quella dell'economista del manicomio.



L'edificio di recente costruzione posto a nord-ovest e destinato ad uffici ed ambulatori si compone di due piani seminterrati, piano terreno e piano primo.

È servito da due vani scala e da un ascensore.

La struttura portante è in C.A. con telaio travi-pilastri.

La copertura è piana.

Tipo di documento / Document type	Documento / Document N°	Rev.	Data / Date
VALUTAZIONE PAESAGGISTICA	E601/R0YU001	A	GEN. 2017

2.2.1. **Consistenze**

2.2.1.1. **Inquadramento unitario**

Il complesso dell'ex OP insiste su un lotto di circa 122.980 mq, limitato a nord da Via Romana di Quarto, a est da Via Cimarosa, a sud da Via G. Maggio e Via Redipuglia, a ovest dal complesso scolastico Marco Polo e a nord-ovest da proprietà della Provincia di Genova e da Via Raimondo.

Le aree perimetrate all'interno del progetto di PUO sono in realtà più estese, per comprendere gli spazi necessari alle sistemazioni infrastrutturali al contorno (viabilità e parcheggi), nell'ambito della flessibilità consentita.

Si tratta di aree di proprietà pubblica (Comune e Città metropolitana) che estendono l'area interessata dai due PUO ad un totale di circa mq. 130.712, di cui circa mq. 56.919 afferenti al PUO sulle aree "CDP immobiliare" e circa mq. 73.793 afferenti al PUO sulle aree ARTE e ASL

Nello stato attuale l'edificato insiste prevalentemente su un'area pressoché pianeggiante di circa 69.000 mq; il terreno degrada quindi verso le vie Cimarosa e Romana di Quarto con andamento perlopiù acclive, formando un filtro boscato di profondità media pari a 80 m per una superficie complessiva pari a 54.000 mq.

Complessivamente l'edificato si sviluppa per circa 42.728 mq di SA, di cui nel Comparto del Nuovo Istituto per circa 20.434 mq (SA), e nel comparto del Vecchio Istituto per circa 22.294 mq (SA).

2.2.1.2. **Distretto di trasformazione n. 28 - ex Ospedale di Quarto (sub ambito B)**

L'ambito di proprietà di CDP Immobiliare Srl corrisponde con il Distretto di Trasformazione n. 28 - Ex Ospedale di Quarto, come definito dal vigente PUC, ha un'estensione pari a circa 51.948 mq. (che con il coinvolgimento delle necessarie aree per infrastrutture si estendono a circa mq. 56.919) e comprende i seguenti fabbricati:

- Nuovo Istituto,
- Palazzina "ex Casa delle Infermiere",
- Palazzina Levante "ex Caup",
- Palazzina Ponente "ex Sert",
- Edificio "ex medicina legale",
- Manufatto posto in appendice al Nuovo Istituto,

Tipo di documento / Document type	Documento / Document N°	Rev.	Data / Date
VALUTAZIONE PAESAGGISTICA	E601/R0YU001	A	GEN. 2017

- Portineria monumentale,
- Fabbricati minori (ex pesa, ex inceneritore, manufatti di servizio).

La consistenza dei fabbricati insistenti sul Distretto di Trasformazione n. 28 - ex Ospedale di Quarto (Sub Ambito B, in relazione alla divisione proprietaria riportata nel paragrafo precedente), in termini di S.A,

Edifici (consistenza stato attuale)	S.A. mq.
Nuovo Istituto - Piano terra	4.483
Manufatto posto in appendice - Parte centrale P.T. incongrua di cui è prevista demolizione e sostituzione edilizia	159
Nuovo Istituto - Piano rialzato / Primo	4.429
Manufatto posto in appendice - Parte centrale P. 1° incongrua di cui è prevista demolizione e sostituzione edilizia	105
Nuovo Istituto - Piano secondo	4.131
Manufatto posto in appendice - Parte centrale P. 2° incongrua di cui è prevista demolizione e sostituzione edilizia	105
Nuovo Istituto - Piano terzo	2.596
Ex Portineria Nuovo Istituto	97
Palazzina di Levante all'Ingresso del Vecchio Istituto (ex CAUP) Piani terra, 1°, 2°, 3°	416
Palazzina di Ponente all'Ingresso del Vecchio Istituto (ex SERT) Piani terra, 1°, 2°, 3°	428
Ex Casa delle Infermiere Piani semint., terra, 1°, 2°, 3°, 4°	2.864
Ex Inceneritore - edificio incongruo di cui è prevista la demolizione totale per concorrere alla sostituzione edilizia	132
Ex Medicina Legale - edificio incongruo di cui è prevista la demolizione totale per concorrere alla sostituzione edilizia	440
Ex Medicina Legale - edifici minori incongrui di cui è prevista la demolizione totale per concorrere alla sostituzione edilizia	38
Ex Pesa - edificio incongruo di cui è prevista la demolizione totale per concorrere alla sostituzione edilizia	12
Totale S.A. stato attuale mq.	20.434

Tipo di documento / Document type	Documento / Document N°	Rev.	Data / Date
VALUTAZIONE PAESAGGISTICA	E601/R0YU001	A	GEN. 2017

2.3. MORFOLOGIA DEL CONTESTO PAESAGGISTICO E DELL'AREA DI INTERVENTO

Il complesso dell'ex OP si adagia sulla sommità della collina di Quarto dei Mille, in località "Isola", ove sorgeva il palazzo e l'insediamento agricolo di Villa Spinola. La morfologia del contesto paesaggistico è prevalentemente collinare, degradante verso il mare.

2.3.1. Quarto dei Mille e Villa Spinola Poggi dell'Isola

Il toponimo "Quarto" deriva "dal nucleo di case sorto lungo la via romana Aurelia al quarto miglio da Genova". Quarto dei Mille è oggi un quartiere residenziale del levante di Genova. Affacciato sul mare e compreso tra i rioni di Sturla e Quinto, fino al 1861, anno della Unità d'Italia, si chiamava Quarto al Mare. Il nome venne poi sostituito in onore della spedizione dei Mille (5 febbraio 1911). Nel 1926 venne aggregato alla Grande Genova. Oggi fa parte del municipio IX Levante. Quarto dei Mille confinava a ponente con il torrente Sturla, a levante con il rio Bagnara e a nord con le fasce di Apparizione. Nel tempo, l'abitato si estese sia lungo la strada romana sia verso la marina dando vita alle località di Castagna, Pontevecchio e Priaruggia con l'omonimo Castello edificato su progetto dell'architetto Gino Coppedé (1866-1927). Grazie ai monti che lo proteggono dai venti di tramontana, Quarto fu scelto come luogo residenziale per il suo clima mite, favorevole alle attività orticole e floricole sulle piane leggermente ondulate e affacciate sul mare. "Quarto, ha sempre prodotto foraggio ed olio, e fornito a Genova latte, ortaglie, frutti primaticci e fiori. Era rinomato anche per il suo vino, prima che il flagello della fillossera, nella seconda metà dell'Ottocento, distruggesse le sue belle vigne" (Rivista del Comune). La località ospitò famiglie patrizie e dell'alta borghesia genovese che vi costruirono palazzi per la villeggiatura, quasi tutti a fianco della strada Aurelia. Infatti, sulla via Romana di Quarto si trovano Villa De Albertis di origine cinquecentesca, Villa Carrara costruita intorno al 1500, nota nella storia risorgimentale come "Villa Spinola" perché subito prima della sua spedizione il generale Garibaldi vi soggiornò a ritorno da Caprera ospite di Augusto Vecchi, un ufficiale veterano della difesa di Roma contro i francesi del 1849. Affacciata su Corso Europa si trova la Villa Doria Spinola, dove, dal 1884 al 1934 s'installò la sede della fabbrica Ardizzone, filanda molto apprezzata per i suoi velluti, poi trasferitasi in un edificio appositamente realizzato in via Priaruggia; la villa fu nel secondo dopoguerra adibita a rifugio per gli sfollati. Proseguendo si trova Villa Spinola Quartara che, edificata nel XIV secolo, venne successivamente ristrutturata mantenendo la torretta cinquecentesca. Il suo parco si estende dalla via Antica Romana al mare: si trova dirimpetto alla chiesa di

Tipo di documento / Document type	Documento / Document N°	Rev.	Data / Date
VALUTAZIONE PAESAGGISTICA	E601/R0YU001	A	GEN. 2017

Santa Maria della Castagna che, a partire dalla fine del '500, fu ingrandita a più riprese con un ultimo intervento del 1925-1936.

All'apice della collina si trovava Villa Spinola Poggi "dell'Isola", che, come testimoniano i rilievi di Ignazio Porro "La carta delle difese di Genova 1805-1834", eresse i suoi sedimi nella zona attualmente occupata dall'Ospedale psichiatrico. La villa; costruita in posizione emergente, alta sul poggio, dominava l'ansa che il torrente Sturla formava alla confluenza con il rio Penego.

Antistante l'edificio, un vasto piazzale di forma quadrata dava accesso ad un viale rettilineo che conduceva direttamente al convento di San Gerolamo di Quarto.

Nelle carte più antiche, il terreno che circondava l'edificio risultava coltivato ad orto o a frutteto, lasciando intendere un prevalente uso agricolo del complesso.

Nelle successive tavole degli inizi '800, si nota la presenza di una vasta area, a levante, trattata a giardino con aiuole e vialetti ed anche la pianta dell'edificio risultava più articolata per l'aggiunta di corpi laterali, forse un loggiato o delle scuderie.

In seguito alla costruzione dell'Ospedale psichiatrico, la villa venne in un primo momento inglobata nel complesso e in un secondo tempo demolita.

2.3.2. La costruzione del Manicomio

La costruzione del primo insediamento dell'Ospedale di Quarto (quello che oggi viene indicato con la denominazione "Vecchio Istituto"), affidata all'arch. Canetti, fu completata nel 1893 per una capienza di 700 posti letto.

Essa era composta da padiglioni, differenziati per la tipologia e gravità di malattia mentale, ravvicinati, collegati tra loro con porticati, all'interno dei quali si alternavano cortili e giardini, secondo un disegno a scacchiera.

All'impianto simmetrico corrispondeva la distribuzione dei pazienti: essi erano suddivisi in base al sesso e alla loro capacità relazionale (tranquilli, semi-agitati, agitati, epilettici, infermi, ecc..).

All'ingresso della struttura, esternamente ad essa, furono realizzate due palazzine destinate alla residenza del direttore sanitario e dell'economista dell'ospedale.

Appena realizzata, tuttavia, la struttura fu già giudicata insufficiente ad ospitare gli oltre 1200 malati registrati allora nella Provincia di Genova, tant'è che presto emersero gravi problemi di sovraffollamento.

La Provincia, pertanto, avviò le trattative per ampliare la struttura di Quarto, acquistando la vicina Villa Spinola, fino allora rimasta estranea alla costruzione del manicomio. Questa fu demolita per fare spazio alla costruzione del cosiddetto Nuovo Istituto e della

Tipo di documento / Document type	Documento / Document N°	Rev.	Data / Date
VALUTAZIONE PAESAGGISTICA	E601/R0YU001	A	GEN. 2017

Casa delle Infermiere (struttura ricettiva per il personale infermieristico), entrambe completate nel 1933.

Il Nuovo Istituto, destinato all'osservazione e alla cura dei malati, aveva una capacità di 500 posti letto.

L'impianto costruttivo, come oggi riscontrabile, è articolato su tre corpi, uno centrale e due laterali, collegati mediante volumi destinati alla distribuzione interna e ai locali di soggiorno.

Esso è il risultato di una ricerca progettuale che, salvaguardando il criterio generale della suddivisione dei padiglioni e della loro integrazione con ampi spazi esterni, accorpa i volumi al fine di mantenere aree da destinare alle attività terapeutiche all'aria aperta.



L'Ospedale Psichiatrico è stato gradualmente abbandonato per effetto della riforma sanitaria del 1978 (Leggi "Basaglia" n. 180 e 833/78).

2.3.3. Destinazione attuale

Dopo la formale chiusura, il complesso è stato destinato ad altri usi sanitari, limitando tuttavia gradualmente l'uso degli spazi.

Il Nuovo Istituto, la "Casa delle Infermiere", i manufatti minori, oggi di proprietà CDP Immobiliare e compresi nel D.T. n. 28 Ex Ospedale di Quarto, furono completamente dismessi per dare corso al programma di cartolarizzazione (2007) previsto dalla LR finanziaria del 2006; essi sono ad oggi in disuso.

Per quanto riguarda l'altra porzione territoriale (sub ambito A, proprietà Arte e ASL3 genovese), si rimanda all'Accordo di Programma del 2013 e al PUO specifico.

Tipo di documento / Document type	Documento / Document N°	Rev.	Data / Date
VALUTAZIONE PAESAGGISTICA	E601/R0YU001	A	GEN. 2017

2.3.4. L'assetto vegetazionale attuale

La destinazione dell'area a manicomio operata alla fine del XIX secolo e il mantenimento della funzione fino ad epoca recente, ha contribuito a mantenere pressoché inalterato lo stato dei luoghi.

Dal punto di vista agronomico forestale, l'ambito che ricade nel DT 28 del PUC, di proprietà CDP Immobiliare, è, per oltre la metà, occupato da vegetazione, a prevalenza di specie arboree ed elementi relittuali di siepi arbustive. In continuità con quanto riportato nel PTCP e nella relazione del PU, il parco è riconducibile a tre macrozone, che danno origine a distinti paesaggi vegetazionali, in funzione sia delle specie vegetali ma anche della morfologia, acclività e dell'esposizione. Queste sono rappresentate da:

A. Complesso monumentale comprendente l'ex Ospedale Psichiatrico e gli alberi radicati nelle adiacenze. È caratterizzato sul fronte da un'ampia pelouse pianeggiante, circondato da aiole e viali con esemplari arborei di palma (*Phoenix canariensis*), lecci (*Quercus ilex*), cedri dell'atlante (*Cedrus atlantica*) e una lagerstroemia (*Laerstroemia indica*), siepi di oleandro (*Nerium oleander*) e pittosporo (*Pittosporum tobira*). Sul retro le aiole ospitano esemplari di platano (*Platanus x hybrida*), cedri dell'atlante (*Cedrus atlantica*) e tigli (*Tilia x hybrida*).

B. Bosco a prevalenza di gimnosperme xerofile a giacitura sub pianeggiante e con moderata pendenza, con esposizione Sud Est – Sud, in cui sono radicati esemplari arborei di cedri del libano e dell'atlante, magnolie (*Magnolia grandiflora*), gruppi di pini domestici (*Pinus pinea*), pini d'Aleppo (*Pinus halepensis*), pini marittimi (*Pinus pinaster*), cipressi (*Cupressus sempervirens*) e cipressi dell'Arizona (*Cupressus arizonica*), oltre a specie arbustive quali ligustro (*Ligustrum ovalifolium*) e alloro (*Laurus nobilis*).

C. Bosco a prevalenza di angiosperme termofile a giacitura acclive con esposizione Nord – Nord Est, a prevalenza di robinie (*Robinia pseudoacacia*) con sporadici esemplari di carpino nero (*Ostrya carpinifolia*), orniello (*Fraxinus ornus*), roverella (*Quercus pubescens*), olivi (*Olea europaea*); nel sottobosco sono presenti numerose specie infestanti.

Gli alberi nelle aiole attorno all'edificio nella zona A, quali lecci, platani e tigli, sono stati oggetto di drastiche potature che, congiuntamente a un sesto di impianto fitto, ne hanno in buona parte compromesso lo stato fitosanitario e il valore ornamentale in particolare dei platani. Nella zona B il bosco a prevalenza di conifere risente anch'essa di un'eccessiva densità del sesto di impianto, mentre la boscaglia a Nord (zona C)

Tipo di documento / Document type	Documento / Document N°	Rev.	Data / Date
VALUTAZIONE PAESAGGISTICA	E601/R0YU001	A	GEN. 2017

contiene molte piante schiantate a terra e piante secche in piedi, dove a seguito dell'abbandono colturale di questo versante, prima colonizzato da specie sinantropiche come la robinia, successivamente, anche grazie all'accumulo di materiale organico, è presente una buona rinnovazione naturale. In questa zona inoltre, oltre a una forte presenza di specie infestanti, sono presenti grandi quantità di rifiuti, macerie e detriti di vario genere.

3. ESTREMI DEL PROVVEDIMENTO MINISTERIALE O REGIONALE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO DEL VINCOLO PER IMMOBILI O AREE DICHIARATE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (ART. 136-141-157 DLGS 42/04)

3.1. VINCOLO MONUMENTALE

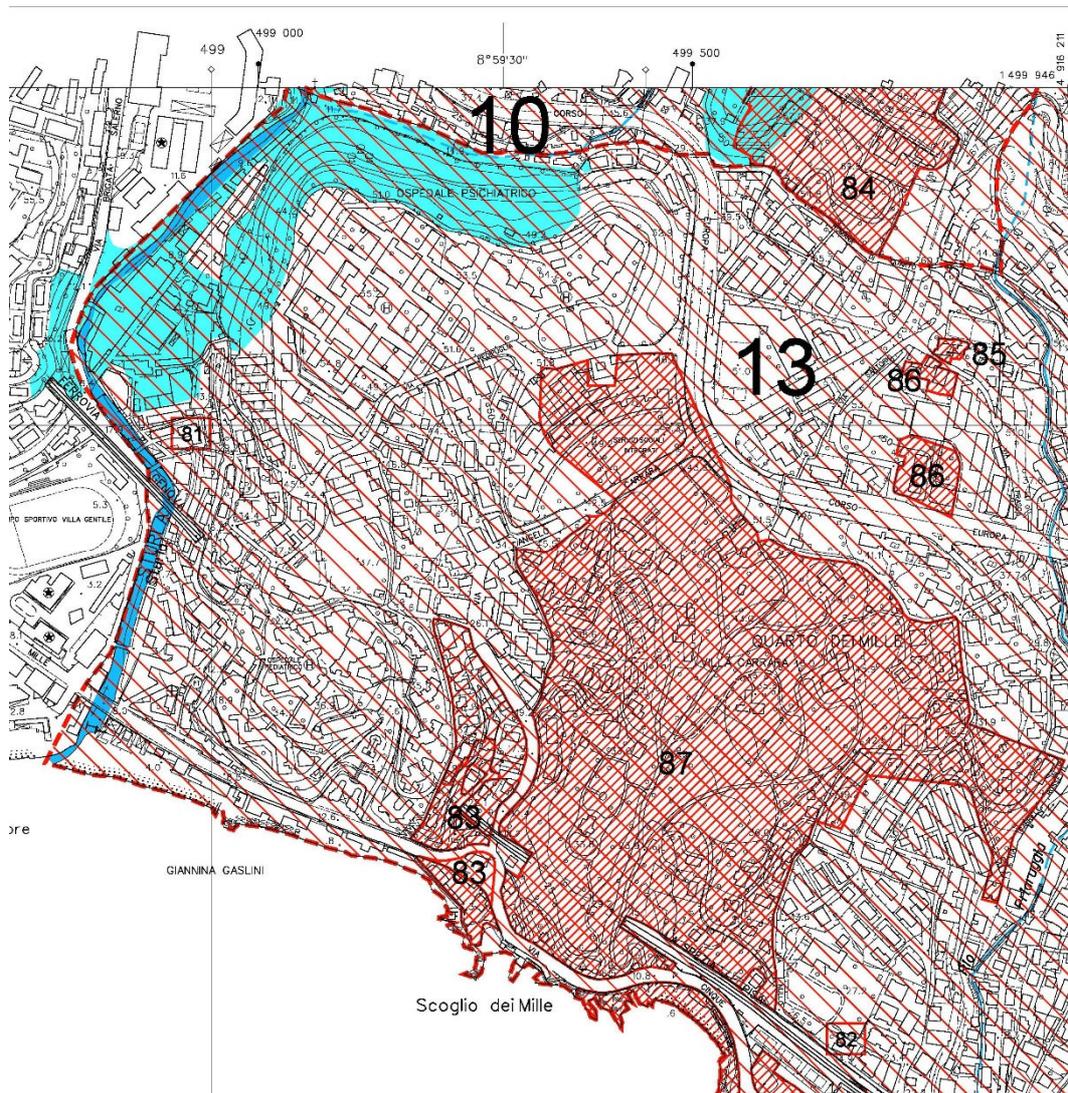
Il complesso immobiliare è interamente sottoposto a vincolo storico artistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004. Per quanto riguarda l'ambito D.T. n. 28, si rileva che non sono sottoposti a vincolo la "Casa delle Infermiere" e il fabbricato un tempo destinato agli ambulatori della medicina legale.

3.2. VINCOLO PAESAGGISTICO

Il complesso immobiliare è interamente sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004, in forza di Decreto Ministeriale 11 dicembre 1954 "Dichiarazione di notevole interesse pubblico della fascia costiera fino a quota 100, che dal torrente Nervi va al torrente Sturla, sita nell'ambito del comune di Genova Quarto e Quinto".

4. PRESENZA DI BENI VINCOLATI AI SENSI PARTE SECONDA DEL CODICE

Come evidenziato nei paragrafi precedenti, la collina e la costa di Quarto dei Mille è stata residenza estiva di famiglie patrizie e dell'alta borghesia genovese fin dall'origine della Repubblica genovese. Molte sono le dimore ancora individuabili, come evidenziato dallo stralcio planimetrico delle zone sottoposte a vincolo che segue:



LEGENDA

BENI PAESAGGISTICI D.Lgs. 42/2004, art. 136 (L.778/1922 L.1497/1939)
 Cartografia approvata dalla Regione Liguria - Tutela Paesaggistica con Decreto D'ingegneriale N° 40 del 18/01/2000

lettera a) e b)	
	LIMITE AREA DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (BELLEZZA SINGOLA O INDIVIDUA)
	LIMITE INDICATIVO AREA DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (BELLEZZA SINGOLA O INDIVIDUA)
	SEGNALAZIONE DI AREA DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (BELLEZZA SINGOLA O INDIVIDUA) (NON INDIVIDUATA GRAFICAMENTE)
lettera c) e d)	
	LIMITE AREA DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (BELLEZZA D' INSIEME)
	LIMITE AREA DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (42 D.M. '85)
	LIMITE AREA INTERESSATA DA PIANO TERRITORIALE PAESISTICO Nervi - S. ILARIO D.M. 4/7/1953
AREE TUTELATE PER LEGGE D.Lgs. 42/2004, art. 142 (L.431/1985)	
	FASCIA DI 300 METRI DALLA LINEA DI COSTA
	CORSI D'ACQUA E RELATIVE SPONDE E PIEDI DEGLI ARGINI PER UNA FASCIA DI 150 METRI
	TERRITORI COPERTI DA FORESTE E DA BOSCHI
	ZONE GRAVATE DA USI CIVICI
	ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

Gli immobili sottoposti a vincolo, distinti in base alle categorie esemplificate nel **Piano Comunale dei beni paesaggistici soggetti a tutela**, sono i seguenti:

- 81 Quarto, terreno in Via Calcapere
- 82 Quarto, terreno fabbricabile in Via Marsala 2
- 83 Quarto, Villa Foroni
- 84 Quarto, Villa D'Albertis con parco
- 85 Quarto, sagrato della Chiesa di S. Giovanni Battista
- 86 Quarto, Villa Bozano e immobili di proprietà
- 87 Quarto, Villa Carrara con parco e adiacenze

Tipo di documento / Document type	Documento / Document N°	Rev.	Data / Date
VALUTAZIONE PAESAGGISTICA	E601/R0YU001	A	GEN. 2017

5. ANALISI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI CON VALENZA PAESAGGISTICA CHE NORMANO L'AREA

5.1. PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PAESISTICO (PTC PAESISTICO)

Per quanto attiene il PTCP, gli indirizzi di pianificazione paesistica che riguardano l'ex Ospedale Psichiatrico di Quarto fanno riferimento alle disposizioni dettate per l'Area omogenea 53G) Levante.

Il presente PUO, rispetto ai previsti "Assetti", persegue gli obiettivi dettati dalle specifiche norme di seguito riportate.

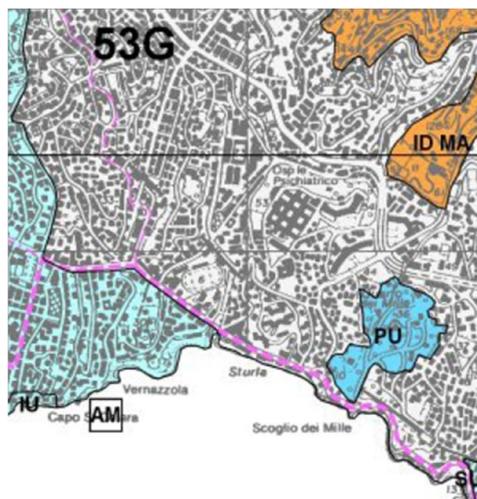
5.1.1. Assetto Insediativo

MANTENIMENTO - L'indirizzo è volto a tutelare le situazioni di particolare pregio paesistico presenti nella zona rappresentate, per quanto riguarda l'insediamento, dalla permanenza di numerosi episodi o interi brani di tessuto insediativo qualificati, caratterizzati anche dalla presenza di ville suburbane sui terrazzi costieri, nonché da edilizia spontanea a carattere rurale, prevalentemente lungo le pendici dei versanti.

L'obiettivo consiste nell'evitare ulteriori compromissioni della configurazione paesistica attuale soprattutto lungo le dorsali ed i versanti costieri che racchiudono a monte l'ambito stesso.

Assetto insediativo locale: TU

Il progetto di PUO persegue la sostanziale conferma dell'assetto territoriale, anche mediante la previsione di selezionati interventi di riqualificazione delle attuali strutture insediative e di valorizzazione delle risorse paesistiche ed ambientali esistenti.



Tipo di documento / Document type	Documento / Document N°	Rev.	Data / Date
VALUTAZIONE PAESAGGISTICA	E601/R0YU001	A	GEN. 2017

5.1.2. Assetto geomorfologico

CONSOLIDAMENTO - L'indicazione generale riguarda tutti gli aspetti e le componenti e va intesa sia come controllo di rischi e compromissioni, sia come riqualificazione ambientale dei residui valori geomorfologici ancora presenti sul litorale (Boccadasse, Quarto, vari altri tratti di scogliera), sui versanti affacciati a mare (Apparizione, M. Moro, M. Fasce) e in parte dei bacini interni (soprattutto quello del T. Nervi)

Assetto geomorfologico locale: MO-B.

Rischi e compromissioni saranno attentamente valutati e saranno perseguiti obiettivi di attenta riqualificazione ambientale, in particolare del versante che affaccia sul bacino interno.



5.1.3. Assetto Vegetazionale

MODIFICABILITÀ-MODIFICABILITÀ - L'acclività dei versanti e la densità del tessuto urbano sulle pendici dei rilievi impongono una decisa espansione dei boschi, anche nell'ottica di garantire migliori possibilità ecologico-ricreative ad un gran numero di potenziali fruitori.

Sono necessari interventi innovativi sulla composizione delle essenze, alcune delle quali fortemente combustibili.

Le praterie, di estensione cospicua rispetto alla reale vocazione dei luoghi (idonei allo sviluppo del bosco di latifoglie), sono assai povere di specie buone foraggere, e mantenute solo grazie al periodico passaggio del fuoco.

Tipo di documento / Document type	Documento / Document N°	Rev.	Data / Date
VALUTAZIONE PAESAGGISTICA	E601/R0YU001	A	GEN. 2017

Assetto vegetazionale locale: COL-ISS-MA

Il progetto di PUO, in coerenza con gli indirizzi espressi dalla scheda del DT n. 28 del PUC 2015, prevede interventi volti alla valorizzazione dell'esistente patrimonio vegetazionale. In particolare, l'area boschiva a monte di Via Romana di Quarto verrà riqualificata mediante interventi selettivi sulle alberature esistenti anche al fine di consentirne la fruizione pubblica.



5.2. PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (PTCP)

Ambito 1.3 GENOVA - il PUO è coerente con la Missione di Pianificazione dell'ambito 1.3, segnatamente per il profilo delle azioni di sostituzione e modifica del sistema insediativo del levante di Genova.

Il DT n. 28 ex OP Quarto è compreso nell'Area 1.3-S-37 "Ospedale Psichiatrico" del Sistema del verde e nel territorio urbano verde "connotante" (U) di cui alla Scheda 1.3-U-04 "Quart-Quinto" del Sistema del Verde.

Il progetto di PUO, nel consolidare le aree verdi comprese nel DT n. 28 attraverso la realizzazione di un parco a fruizione pubblica nell'area compresa tra il Nuovo Istituto e Via Romana di Quarto, è coerente con gli indirizzi del PTC provinciale.

5.3. PUC

Con DCC n. 42 del 30 luglio 2015 e DCC n. 57 del 24 novembre 2015 è stato approvato il PUC, il cui procedimento si è concluso con Determinazione Dirigenziale 2015-118.0.0.-18 in vigore dal 3 dicembre 2015; esso, per l'ex OP prevede, per l'Ambito di

La scheda norma è la seguente:

DISTRETTO: Ex Ospedale di Quarto

28

MUNICIPIO: IX - Levante

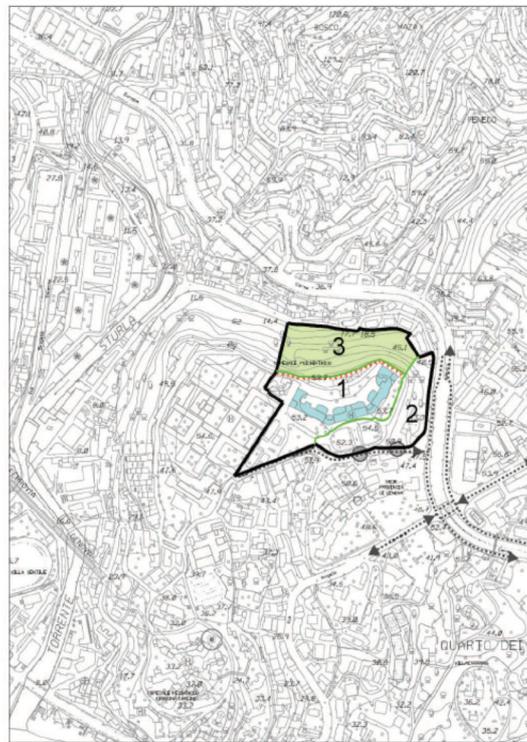


SCALA 1 : 5000

DISTRETTO: Ex Ospedale di Quarto

28

MUNICIPIO: IX - Levante



SCALA 1 : 5000

N. 28	DISTRETTO	Ex Ospedale di Quarto	Municipio: IX Levante	
QUADRO PROGRAMMATICO				
1	Piani sovraordinati	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.	
		P.T.P.	Compreso nell'Area 1.3_S_37 "Ospedale Psichiatrico" del Sistema del Verde. Compreso nel territorio urbano con verde "connotante" (U) di cui alla Scheda 1.3_U_04 "Quarto-Quinto" del Sistema del Verde.	
		P.T.C.P.	Assetto insediativo Locale: TU.	
		Piani di bacino	Ambito 14: la zona del distretto in fregio al rio Penego confina con area inondabile (Fascia A) in corrispondenza della viabilità.	
2	Piani di settore	Piano della costa	-	
		Alt.	-	
3	Aree e immobili tutelati per legge	Edificio monumentale ex Ospedale Psichiatrico.		
DISCIPLINA URBANISTICA, PAESAGGISTICA, AMBIENTALE				
1	Obiettivo della trasformazione	Riconversione del complesso dell'ex Ospedale di Quarto per la parte e non più in ut ilizzo al Sistema Sanitario Nazionale, per la costituzione di un insediamento residenziale integrato con un polo per attività direzionali e ad alto contenuto tecnologico del levante cittadino, associato 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	55.000 mq. circa.		
3	Suddivisione in settori	Il Distretto è suddiviso in tre settori.		
4	Funzioni ammesse	Settore 1	Principali	Residenza, Uffici, Strutture ricettive alberghiere, Servizi privati, Servizi di uso pubblico, Direzione, Terziario avanzato.
			Complementari	Servizi pubblici, Connettivo urbano, Esercizi di vicinato, purché compatibili sotto il profilo architettonico.
		Settore 2	Principali	Parcheggi privati e pubblici con esclusione di strutture fuori terra.
			Complementari	-
Settore 3	Principali	Servizi pubblici e di uso pubblico.		
	Complementari	-		
5	Modalità di attuazione	Settori 1, 2, 3 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 e urbano attrezzato, con specifici atti di asservimento ad uso pubblico.		
6	Modalità di intervento	Settore 1	Interventi edilizi nel rispetto della salvaguardia del valore storico-monumentale degli edifici Nuovo Istituto, ex Casa del Primario ed ex Casa dell'Economio, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia.	
		Settore 2	Nuova costruzione limitatamente ai parcheggi.	
		Settore 3	Sistemazione superficiale dell'area.	

Settori	Base	Massimo	
I.U.I. 1	S.A. esistente	Incremento di S.A. senza limiti dimensionali, esclusivamente se realizzato all'interno degli edifici esistenti di cui il P.U.O. ne preveda la consistenza.	
	2	Per gli interventi di sostituzione edilizia relativa agli edifici incongrui, la cui sostituzione è autorizzata dalla Soprintendenza, è consentito l'incremento di Superficie Agibile nel limite del 20% della S.A. esistente.	
	3	-	
	4	-	
I.M.D.			
Rapporto di copertura			
Da determinare con P.U.O.			
Altezza			
L'altezza delle nuove costruzioni ammesse nel Settore 1 è determinata con il P.U.O. per l'adeguato inquadramento paesaggistico, anche in relazione al contiguo complesso monumentale.			
7	Parametri urbanistici	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 e i parcheggi periferici in funzione degli insediamenti previsti, gli accessi al complesso e il sistema di circolazione con riferimento anche all'attuale ambito regolamentato da specifica norma speciale, gli spazi o immobili da destinare a stand arci urbanistici, non inferiori a quanto stabilito dalla normativa del Piano, ferme 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 intendere un'area e deve farsi carico di dare completi a attuazione alla disciplina di area del P.T.C.p. del Verde e Provinciale, sia con la progettazione che con le relative partizioni contenute nella Convenzione, limitatamente alle aree ricadenti nel Distretto e disciplinate dal P.U.O.	
		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 rarità, all'estetica, alla vetustà e al loro sviluppo, attraverso sovrane 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'analisi così formulata potrà appoggiarsi ed interpretare progettualmente le indicazioni fornite dal Livello Paesaggistico Puntuale del P.U.C. operando di fatto il superamento nell'ambito del P.U.O. L'incremento di S.A. dell'edificio dell'ex Ospedale Psichiatrico, denominato "Nuovo Istituto", 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 incongrui, la cui sostituzione è autorizzata dalla Soprintendenza, 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.	

Tipo di documento / Document type	Documento / Document N°	Rev.	Data / Date
VALUTAZIONE PAESAGGISTICA	E601/R0YU001	A	GEN. 2017

	Obbligatorie	Aggiuntive
Dotazione di servizi e infrastrutture	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.	
9 Prestazioni ambientali	Miglioramento qualitativo dell'assetto vegetazionale esistente di tutte le aree comprese nel Distretto, in coerenza con le indicazioni di mantenimento/integrazione/riqualificazione della Scheda 1_3_5_37 del Sistema del Verde del P.T.C. provinciale. Mantenimento di una formazione vegetazionale estesa e secolare. La progettazione del parcheggio interrato deve salvaguardare il boschetto di pini e cedri, presente nel settore 2. Salvaguardia delle connessioni ecologiche con le adiacenti aree verdi del Gaslini. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono essere improntati alla valorizzazione, in termini architettonici, degli edifici che rivestono valore storico-documentale e devono essere realizzati secondo le seguenti indicazioni: - perseguire il mantenimento e la valorizzazione delle caratteristiche architettoniche, tipologiche dell'edificio, degli spazi liberi e a verde e dei percorsi pedonali; - le modifiche e gli interventi superficiali ammessi devono risultare organicamente connessi con l'edificio esistente, evitando la formazione di superfetazioni; - negli interventi di ristrutturazione, le eventuali superfetazioni devono essere oggetto di contestuali interventi per la loro ricomposizione, restando fermi i faccetti e la loro eliminazione; - sugli edifici storici con copertura a falce non possono essere montati pannelli fotovoltaici e solari termici. Possono essere valutate soluzioni integrate con i manti di copertura escludendo comunque i serbatoi di accumulo d'acqua. Gli interventi di sostituzione edilizia devono essere realizzati con caratteristiche architettoniche, tipologiche e formali congruenti con il contesto circostante.	
10 Disciplina paesistica di livello puntuale	La trasformazione deve assicurare la conservazione dell'immagine paesaggistica complessiva, caratterizzata dalla diffusa e consistente qualificazione delle aree verdi ed alberate e del valore storico-monumentale dell'edificio dell'ex Ospedale Psichiatrico, denominato "Nuovo Istituto". Nel Settore 2: - i parcheggi privati e pubblici di livello urbano devono essere realizzati, ove interrati, con copertura sistemata a verde, in coerenza con la Disciplina dell'Area 1_3_5_37 del P.T.C. provinciale nel rispetto delle prescrizioni che verranno impartite per la tutela dell'edificio storico monumentale dell'ex Ospedale Psichiatrico. - l'area sul fronte principale del complesso monumentale deve essere riqualificata per la pubblica fruizione, riducendo l'estensione delle parti riservate alla viabilità carrabile e la loro collocazione in posizione di margine.	
11 Flessibilità	Perimetro Funzioni Modalità di intervento Parametri urbanistici Disciplina paesistica	Il perimetro del P.U.O., rispetto allo schema di riferimento, può comprendere anche aree appartenenti al circoscrizionale ambito destinato ai servizi pubblici sanitari della ASL 3 per motivate esigenze di organizzazione della viabilità di accesso nei limiti consentiti dall'art. 53 della Legge Urbanistica Regionale n. 50/97 e s.m.i. La realizzazione completamente interrata del parcheggio pubblico nel settore 2, comporta la possibilità di riservare una quota del 30% per parcheggi privati all'interno della stessa struttura.
12 Norme transitorie	Patrimonio edilizio esistente Aree libere Infrastrutture	Interventi ammessi sino al restauro e risanamento conservativo. Interventi di sistemazione superficiale delle aree che non compromettano gli assetti previsti e siano volti alla tutela del paesaggio.

5.4. VAS

Con nota prot. PG/2015/0190128 del 2 luglio 2015 Regione Liguria – Dipartimento Ambiente ha confermato che il PUO relativo al DT n. 28 non è soggetto a VAS, nella misura in cui è coerente alle valutazioni svolte nell'ambito della VAS sul nuovo PUC di Genova; con medesima nota la Regione afferma che l'intervento non rientra nei casi di assoggettamento a VIA.

5.5. INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Gli immobili insistenti nell'area di proprietà CDP Immobiliare (DT n. 28 ex OP di Quarto) sono identificati catastalmente come segue:

Tipo di documento / Document type	Documento / Document N°	Rev.	Data / Date
VALUTAZIONE PAESAGGISTICA	E601/R0YU001	A	GEN. 2017

DENOMINAZIONE	USO TIPOLOGIA	SEZ.	FGL	MAP.	SUB	CAT.	Superficie (mq circa)
Palazzina ex caup	Abitazione	QUA	6	34		A/2	720,73
Palazzina ex sert		QUA	6	35	1	A/2	609,00
	Abitazione	QUA	6	35	2	A/2	
	Terreno	7	6	37			
	Terreno	7	6	294			
	Terreno	7	6	189			
	Terreno	7	6	294			
	Terreno	7	6	189			
Palazzine ex infermiere	Foresteria	QUA	6	743- 744	3	B/2	3.480,00
Nuovo Istituto	Ex ospedale	QUA	6	38	3	B/2	18.010,00
Ex medicina legale	Laboratori uffici	QUA	6	2297	2	B/2	219,00
Ingresso portineria 1	Portineria	QUA	6	494	3	B/2	65,00
Ingresso portineria 2	Portineria	QUA	6	706	3	B/2	65,00
	Piazzale	QUA	6	2398			
	Terreno	7	6	953			
	Terreno	7	6	2417			
	Terreno	7	6	2418			
	Terreno	7	6	2297			
	Terreno	7	6	2353			

6. IL PROGETTO UNITARIO

Con parere reso il 24 ottobre 2013 prot. 0031094 nell'ambito del procedimento di approvazione dell'Accordo di Programma e contestuale variante al PUC, la Soprintendenza ai Beni Architettonici e Paesaggistici della Liguria ha subordinato la trasformazione dell'ex OP alla predisposizione, successivamente all'approvazione dell'Accordo di Programma, di un progetto urbanistico-edilizio attraverso il quale poter

Tipo di documento / Document type	Documento / Document N°	Rev.	Data / Date
VALUTAZIONE PAESAGGISTICA	E601/R0YU001	A	GEN. 2017

chiarire alcune criticità emerse dall'esame dei contenuti della 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 dal medesimo ente, tramite l'allora 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 OP 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.

Le tre proprietà, Arte/ASL3 e CDP Immobiliare srl, hanno predisposto congiuntamente il Progetto Unitario per dare riscontro alle richieste della Soprintendenza.

Allo scopo di garantire l'organicità e unitarietà del complesso immobiliare dell'ex OP di Quarto e coordinare lo sviluppo anche differito dei settori nei quali la strumentazione urbanistica comunale ha suddiviso l'area, il Progetto Unitario definisce le linee guida di intervento sugli edifici esistenti e di nuova costruzione e individua gli elementi che possono contribuire a mantenere l'unitarietà del complesso monumentale anche nella prevista diversificazione di funzioni e di usi.

Gli elementi individuati sono: l'assetto infrastrutturale, l'assetto del verde, l'energizzazione del nuovo complesso.

Tipo di documento / Document type	Documento / Document N°	Rev.	Data / Date
VALUTAZIONE PAESAGGISTICA	E601/R0YU001	A	GEN. 2017

La progettazione dell'assetto infrastrutturale, ossia il sistema viario a contorno e interno, la penetrazione all'interno del nuovo sistema, integrato di funzioni pubbliche e private, la localizzazione delle aree di sosta e dei parcheggi di fruizione pubblica e privata, adotterà soluzioni che rispettino la visione unitaria del complesso, garantendo tuttavia la privacy delle funzioni private e facilitando l'accesso e la fruizione delle funzioni pubbliche. Sarà l'elemento che consentirà l'integrazione dell'area con il contesto urbano, superando il muro concettuale che l'antica funzione manicomiale ha eretto nella memoria collettiva.

Un altro elemento di fondamentale importanza per il raggiungimento dell'obiettivo di unitarietà è costituito dalla vasta superficie boscata, memoria dell'antica collina ove sorgeva la Villa Spinola, che abbraccia l'intero complesso edilizio dell'ex OP di Quarto e ne costituisce il principale elemento unificatore. Il verde, reinterpretato nel rispetto delle sue originarie funzioni (verde di cintura e protezione, verde strutturato per il gioco e il passeggio, verde strutturato per la cura della malattia mentale, verde ornamentale) diventa fattore non solo di integrità tra le aree, ma anche di connessione tra esse e il contesto circostante. Quest'ultimo è infatti caratterizzato dalla presenza di grandi aree verdi che si estendono fino alla linea di costa, passando da Villa Carrara al complesso ospedaliero del Gaslini. La riprogettazione dell'uso del verde dell'ex OP di Quarto, oggi per lo più inutilizzato e ridotto in stato di abbandono, dovrà mirare all'obiettivo che l'area possa diventare un nuovo polmone per il quartiere, contenere spazi a disposizione della comunità e richiamare al valore storico paesaggistico del complesso.

Anche dal punto di vista energetico, gli interventi dovranno essere studiati in modo organico e funzionale, partendo dall'originaria impostazione impiantistica che prevedeva una unica centrale a vapore a servizio di tutti i padiglioni del Vecchio e del Nuovo Istituto. Oggi, con il progresso tecnologico e l'attenzione ai temi ambientali e del risparmio energetico, il nuovo progetto di energizzazione del complesso dell'ex OP di Quarto dovrà rispondere a precisi criteri di scelta sulla base di uno studio approfondito anche in termini di costi/benefici e di risparmio energetico, che adotti soluzioni di sottosistema di produzione che ottimizzino il consumo di energia, l'impatto ambientale, i costi di conduzione e manutenzione e il sistema di contabilizzazione. L'impostazione impiantistica unitaria originaria potrà essere riconsiderata, in esito agli approfondimenti progettuali e di studio, anche verso l'adozione di centrali separate per unità funzionali con possibilità di collegamento in rete.

Il Progetto Unitario è stato esaminato in sede di Conferenza dei Servizi referente (CDS 4/2016) dell'11 aprile 2016 e approvato in sede di CDS deliberante del 15 luglio 2016. Il procedimento si è concluso con Determinazione Dirigenziale 2016-118.0.0.-13 del 18 luglio 2016.

Tipo di documento / Document type	Documento / Document N°	Rev.	Data / Date
VALUTAZIONE PAESAGGISTICA	E601/R0YU001	A	GEN. 2017

7. **IL PROGETTO DI PUO**

Il complesso immobiliare dell'ex Ospedale Psichiatrico di Quarto ha dimensioni e caratteristiche ambientali/architettoniche tali da renderlo estremamente riconoscibile nel tessuto urbano cittadino.

La progressiva dismissione funzionale di questi edifici e dei loro spazi esterni di pertinenza, dopo l'emissione della "Legge Basaglia" del 1978, ha finito per rimarcare maggiormente la loro identità, pur essendo aumentata la loro segregazione rispetto al tessuto urbano adiacente.

Quanto sopra conferma l'opportunità urbanistica di affrontare il progetto di trasformazione dell'ex OP., in coerenza con le indicazioni del Progetto Unitario.

Il progetto di PUO del DT n. 28 sviluppa l'impianto infrastrutturale impostato nel Progetto Unitario, ridefinisce i confini dell'intervento, nell'ambito della flessibilità consentita dalla norma, disegna uno scenario di riutilizzo degli edifici esistenti secondo una distribuzione funzionale esemplificativa delle potenzialità di uso degli spazi, approfondisce la conoscenza dell'assetto vegetazionale ridefinendo la vocazione e l'organizzazione delle diverse porzioni di aree a verde, individuando quelle destinate alla fruizione pubblica e quelle private.

8. **ACCESSIBILITÀ**

L'ex Ospedale di Quarto si giova di una localizzazione urbana molto accessibile in quanto direttamente connesso a Corso Europa, che è una delle principali strade cittadine.

Occorre quindi che il progetto ottimizzi queste connessioni già esistenti e renda fluide le altre ramificazioni viarie di livello locale.

L'analisi del traffico e la sua proiezione, studiata attraverso modellazioni e simulazioni nei diversi scenari (stato attuale, stato di progetto, soluzioni infrastrutturali alternative), sono state oggetto di studio per la definizione del Progetto Unitario; quest'ultimo individua le principali opere infrastrutturali per l'ottimizzazione del traffico veicolare generato dagli interventi previsti nell'intero ex Ospedale. Il PUO è coerente con le indicazioni del PU e ne approfondisce la progettazione e il dimensionamento.

I principali elementi infrastrutturali introdotti dal PU e approfonditi dal PUO sono:

- risistemazione dell'intersezione tra Corso Europa, Via G. Maggio e Via Cimarosa, attraverso la realizzazione di una Rotatoria a doppia carreggiata con diametro interno di m. 18. Per la completa realizzazione di quest'opera, si rende necessaria

Tipo di documento / Document type	Documento / Document N°	Rev.	Data / Date
VALUTAZIONE PAESAGGISTICA	E601/R0YU001	A	GEN. 2017

l'acquisizione di una porzione del piazzale in fregio a Via G. Maggio di proprietà di Città Metropolitana.

- Razionalizzazione della viabilità che si diparte da Largo Cattanei, attraverso la realizzazione di una rotatoria di caratteristiche analoghe a quella su Corso Europa, che oltre a servire le necessarie intersezioni permetterebbe anche di reinstradare verso Corso Europa eventuali mezzi di trasporto collettivo che avessero condotto passeggeri all'ex Ospedale.
- Ampliamento della sede stradale nel tratto di Via Redipuglia che da Largo Cattanei costeggia il Vecchio Istituto, che risulta molto trafficata per la presenza della Scuola superiore Marco Polo e dell'autorimessa dell'Ospedale Gaslini. Con una modesta riprofilatura del bordo ovest del tratto iniziale di Via Redipuglia sarà possibile ricavare un doppio senso di circolazione.

8.1. VERDE URBANO

Gli oltre 5 ettari della proprietà "CDP immobiliare" sono posti nell'area più prossima alla trafficatissima infrastruttura urbana di Corso Europa e si caratterizzano per la presenza di due differenti paesaggi:

- il Bosco già menzionato che, a partire dall'altopiano del primitivo insediamento ospedaliero, interessa il ripido declivio che scende alle strade di fondovalle (Antica via Romana di Quarto e Via Cimarosa);
- le aree pianeggianti originariamente tenute a Giardino, che raccordano dolcemente i grandi edifici presenti con l'asse stradale di accesso all'area (Via G. Maggio e Via Redipuglia).

L'edificio del Nuovo Istituto plasticamente disteso sul crinale dell'altopiano, separa nettamente le aree a Giardino, che godono di una favorevole esposizione sud-est, da quelle a Bosco, che hanno un'esposizione nord-ovest.

Il PUO ha approfondito lo studio delle aree da destinare alla fruizione pubblica, al fine anche di consentire realisticamente un accesso da parte del cittadino a spazi verdi con diversi gradi di "godibilità". Il Bosco, corrispondente sostanzialmente al settore 3 individuato da PUC e da questo destinato alla fruizione pubblica, ha caratteristiche geomorfologiche tali da limitarne molto l'accessibilità e la godibilità da parte del cittadino comune, a differenza di altre aree che il PUC non destina alla fruizione pubblica ma che potrebbero meglio soddisfare le esigenze di un pubblico per lo più anziano. Per tali ragioni, il PUO propone di ridefinire il confine del settore 3 e delle aree verdi a fruizione pubblica, mantenendo pressoché inalterata la superficie complessiva che il PUC ha

Tipo di documento / Document type	Documento / Document N°	Rev.	Data / Date
VALUTAZIONE PAESAGGISTICA	E601/R0YU001	A	GEN. 2017

destinato a verde di uso pubblico. Le aree che il PUO destina alla fruizione pubblica sono le seguenti:

- una fascia perimetrale che racchiude il complesso da Via Romana di Quarto a Via Maggio, che assume la connotazione di parco naturalistico e area rifugio per avifauna (è oggi presente una consistente garzaia); al suo interno la percorrenza è garantita dal percorso ciclopedonale che la percorre interamente, da Via Romana di Quarto fino all'ingresso del Vecchio Istituto,
- un giardino pubblico su Via Redipuglia, attrezzato con panchine, per la sosta e il gioco, godibile sia dai bambini che dalle persone anziane.

Resta di fruizione pubblica anche una parte del parterre di fronte al Nuovo Istituto, in coerenza con le indicazioni del PUC.

In particolare, per quanto attiene al parco naturalistico, si prevede che questo sia attraversato da un percorso ciclopedonale che consenta la visita naturalistica e la manutenzione. Esso sarà accessibile a tutti e consentirà il collegamento tra la città bassa lungo il Torrente Sturla, e la città alta che fa riferimento a Corso Europa; due parti di città separate da un dislivello di circa 36 m. con logiche di fruizione urbana oggi totalmente distinte.

Nello slargo centrale della Via Romana di Quarto, dove il livello del Bosco è già complanare alla città, e dove abbiamo previsto la realizzazione di un parcheggio pubblico, parte il percorso ("Stradino") che, riutilizzando in parte tracciati esistenti, guadagna quota progressivamente (pendenza massima 5%) sino a raggiungere il marciapiede attuale di Via G. Maggio in corrispondenza dell'ex Portineria, per proseguire poi fino all'ingresso del Vecchio Istituto.

Lo stradino è previsto con sezione di larghezza m. 3,0 in modo da poter anche essere utilizzato da piccoli mezzi a motore, per le normali attività manutentive od in casi di emergenza. Il progetto prevede anche una scalinata che, a partire dall'inizio dello Stradino su Via Romana di Quarto, raggiunga rapidamente quota 36 m. sviluppandosi tutta all'interno delle aree di CDP immobiliare (settore 3 del Distretto 28).

Lo Stradino è previsto sia realizzato con un cassonetto stradale di inerti selezionati, finito superficialmente con la stesura di un copolimero totalmente biodegradabile, sia dotato di una rete di drenaggio delle acque superficiali, sia provvisto di un impianto di pubblica illuminazione a Led, e sia infine arredato con sedute ed attrezzature ginniche in legno.

La scalinata pubblica invece richiede necessariamente una struttura muraria, per cui avrà le superfici a vista interamente finite in pietra naturale ed intonaco tinteggiato.

L'altra parte di Verde urbano che abbiamo definito "Giardino" occupa la parte alta del complesso affacciata sulle Vie G. Maggio e Redipuglia e presenta ancora ampie

Tipo di documento / Document type	Documento / Document N°	Rev.	Data / Date
VALUTAZIONE PAESAGGISTICA	E601/R0YU001	A	GEN. 2017

superfici libere di parterre erboso punteggiate dalla presenza di alberature importanti, anche se alcune sono paesisticamente incongrue.

In essa si distinguono due aree principali:

- > il parterre del Nuovo Istituto,
- > il giardino compreso tra le palazzine ex casa del primario e ex casa dell'economista e via Redipuglia.

Nel sottosuolo del "parterre" compreso tra l'ex Portineria su Via G. Maggio ed il Nuovo Istituto è prevista la realizzazione di un'autorimessa interrata pluripiano, destinata ad assolvere il fabbisogno di parcheggi pertinenziali, insieme all'autorimessa interrata prevista sul fronte nord del Nuovo Istituto. Sulla sua copertura verrà ripristinata la peluse erbosa, eliminando l'attuale piazzale asfaltato. La peluse sarà destinata alla fruizione pubblica, come indicato dal PUC.

Occorre precisare che dall'analisi dell'assetto vegetazionale esistente, come illustrato nelle relazioni specifiche allegare al PUO, emerge una distinzione netta di ambiti costituenti quello che il Livello Paesaggistico Puntuale del PUC definisce "verde strutturato". In particolare il "parterre" non costituisce oggi un insieme coeso e organico di piantumazioni, ma, a meno di alcuni esemplari posti a margine dell'area, risulta un'area asfaltata adibita a parcheggio a raso, affiancata da due zone prative. In particolare, il PUO definisce i requisiti progettuali volti a restituire l'immagine originaria del grande giardino sistemato a prato che lascia completamente libera la visuale della facciata monumentale eliminando le parti asfaltate destinate a viabilità e parcheggi. In tal senso la realizzazione del parcheggio interrato, peraltro previsto dalla disciplina del PUC, si pone in coerenza con l'individuazione generale di verde strutturato operata dal Livello paesaggistico puntuale sull'intero ambito dell'ex OP.

A tal fine è utile rilevare che il livello paesaggistico puntuale del PUC individua tutta l'area oggetto di riqualificazione, nonché l'adiacente complesso denominato "Vecchio Istituto", come "parco giardino verde strutturato" evidenziando in tal senso l'unitarietà paesaggistica dell'ex complesso manicomiale al fine di assicurare la conservazione dell'immagine paesaggistica complessiva, caratterizzata dalla diffusa e consistente qualificazione delle aree verdi ed alberate e del valore storico-monumentale degli edifici dell'ex Ospedale Psichiatrico.

Seguendo i principi enunciati è stato quindi possibile scendere ad una scala di maggior specificazione in modo da puntualizzare e coordinare gli aspetti pianificatori urbanistici e quelli paesistici, consentendo in tal modo di sviluppare più mirate specificazioni progettuali e normative di dettaglio nel pieno rispetto della Disciplina paesistica di livello puntuale contenuta nella scheda del Distretto n. 28 "Ex Ospedale di Quarto" del Piano Urbanistico Comunale.

Tipo di documento / Document type	Documento / Document N°	Rev.	Data / Date
VALUTAZIONE PAESAGGISTICA	E601/R0YU001	A	GEN. 2017

In tal senso l'area sul fronte principale del complesso monumentale viene riprogettata, anche in funzione della pubblica fruizione, riducendo nel contempo l'estensione delle parti riservate alla viabilità carrabile e la loro collocazione in posizione di margine, con l'eliminazione dei parcheggi esistenti a raso, prevedendo una sistemazione a verde con la messa a dimora di nuove piante secondo l'elenco delle specie vegetali allegate, nel rispetto delle indicazioni fornite dalla Soprintendenza.

Ciò sta a significare che, nel rispetto dei caratteri generali che connotano l'ambito e degli aspetti che ne conferiscono l'identità paesistica, possono risultare del tutto compatibili anche soluzioni progettuali che, pur discostandosi da elementi e caratteri già presenti, propongano una elevata qualità progettuale in grado di rispettare l'equilibrio generale e l'identità del paesaggio nell'ambito interessato valorizzandone l'immagine complessiva.

Nell'area già sistemata a giardino e compresa tra le palazzine gemelle e Via Redipuglia, l'operazione progettuale di maggior rilevanza è la parziale eliminazione della pesante cancellata esistente. In accordo con la Soprintendenza si è pensato di conservare in sito come testimonianza storica, due tratti della cancellata (circa 30 m.) che si dipartono dall'edificio dell'ex Portineria, mentre lungo il resto del perimetro dell'importante risorsa di verde è proposta l'eliminazione di inutili separazioni per dare piena continuità allo spazio urbano. Questa scelta di eliminare la gran parte della recinzione esistente è funzionale alla necessità di rettificare le sedi stradali di Via G. Maggio / Via Redipuglia, di cui s'è detto più sopra. L'eliminazione della cancellata consente di rendere direttamente fruibile dal cittadino una porzione significativa del giardino originario, attrezzandola con panchine per la sosta e il gioco. Questa porzione di area verrà ceduta al Comune.

Le restanti aree verdi interne all'ex OP verranno destinate a verde pertinenziale a fruizione privata degli edifici esistenti e di nuova edificazione.



8.2. CONSISTENZE

La quasi totalità degli edifici presenti sull'area è di notevole impatto paesistico e di appropriata qualità costruttiva, per cui il progetto si caratterizza come un grande intervento di recupero urbano che cerca di valorizzare le preesistenze.

Nell'area di proprietà "CDP immobiliare" è prevista la demolizione dei soli pochi fabbricati aggiunti disordinatamente in epoca recente, all'insediamento unitario. In particolare si prevede la demolizione di:

- ex Edificio della Medicina legale con altri volumi presenti nei dintorni;
- appendice sull'asse centrale del Nuovo Istituto, incongrua rispetto all'edificio principale
- ex Inceneritore;

Tipo di documento / Document type	Documento / Document N°	Rev.	Data / Date
VALUTAZIONE PAESAGGISTICA	E601/R0YU001	A	GEN. 2017

➤ ex cassette della Pesa.

La loro irrilevanza è evidente quando si osservi che nell'insieme assommano a circa mq. 990 di Superficie Agibile.

A fronte di questi edifici di cui si prevede la demolizione, abbiamo un ben più consistente patrimonio da valorizzare:

innanzitutto il cosiddetto Nuovo Istituto con i suoi circa mq. 15.639 di SA distribuiti su quattro livelli;

l'ex Portineria centrale che sviluppa circa mq. 97 di SA;

la Palazzina ex casa del Primario e la Palazzina ex casa dell'Economo, poste a fronte dell'ingresso monumentale al Vecchio Istituto, con circa mq. 844 di SA complessiva;

l'ex Casa delle Infermiere che nei suoi sei livelli già ristrutturati sviluppa circa mq. 2.864 di SA .

Siamo quindi in presenza di un patrimonio che sviluppa circa mq. 20.434 di Superficie Agibile, cui corrisponde un impatto volumetrico ancora più rilevante in quanto la tipologia ospedaliera, al momento della costruzione di questi edifici richiedeva altezze d'interpiano molto elevate.

Preponderante è anche il peso del cosiddetto Nuovo Istituto (4/5 del volume totale) che emerge come una limpida testimonianza dell'epoca in cui gli Ospedali affermavano la loro grandiosità positivista.

8.3. EDIFICI MINORI

La definizione è ovviamente solo per distinguerli dal grande vicino, il Nuovo Istituto.

Si tratta di 2 edifici indipendenti e di una coppia di edifici gemelli.

Questi ultimi sono le due Palazzine che inquadrano simmetricamente il monumentale ingresso del Vecchio Istituto, con cui condividono il periodo di costruzione con funzione di residenze private dei più importanti Responsabili dell'Ospedale.

Sono quindi edifici ottocenteschi che presentano facciate con un partito decorativo estremamente marcato, costituiscono uno sfondo apprezzabile al grande Giardino dall'atmosfera rigogliosa.

Lo Stradino ciclopedonale proveniente dalla Via Antica Romana di Quarto si conclude nello spazio aperto compreso tra queste due Palazzine, proprio davanti alla scalinata d'ingresso al Vecchio Istituto.

Il progetto conferma l'iniziale destinazione d'uso delle Palazzine, destinando a funzioni terziarie i soli piani terra, ed a residenza i due soprastanti provvisti anche di un piccolo attico sulla terrazza di copertura.

Tipo di documento / Document type	Documento / Document N°	Rev.	Data / Date
VALUTAZIONE PAESAGGISTICA	E601/R0YU001	A	GEN. 2017

A livello terra è prevista la delimitazione di spazi aperti di pertinenza esclusiva dei due edifici, in uno dei quali sarà realizzato un parcheggio alberato capace di 12 posti auto pertinenti alle due palazzine e pertanto privati.

In asse alla facciata del Nuovo istituto, sul marciapiede di Via G. Maggio troviamo l'ex Portineria centrale, costituita da un elegante porticato centrale, contornato da due piccoli volumi chiusi. Per la sua posizione baricentrica di vero e proprio snodo delle tante percorrenze pedonali suggerite dal progetto, riteniamo appropriato riservare questo spazio all'insediamento di un piccolo pubblico esercizio, che nella bella stagione possa usufruire anche dello spazio all'aperto nel verde del Giardino.

L'ex Casa delle Infermiere è un singolare edificio, non banale espressione dell'architettura italiana degli Anni trenta, che è stato integralmente ristrutturato in anni recenti (2009) per destinarlo a Foresteria dell'Istituto Italiano di Tecnologia.

Tale funzione venne poi meno, per cui a lavori ultimati non è mai stato utilizzato.

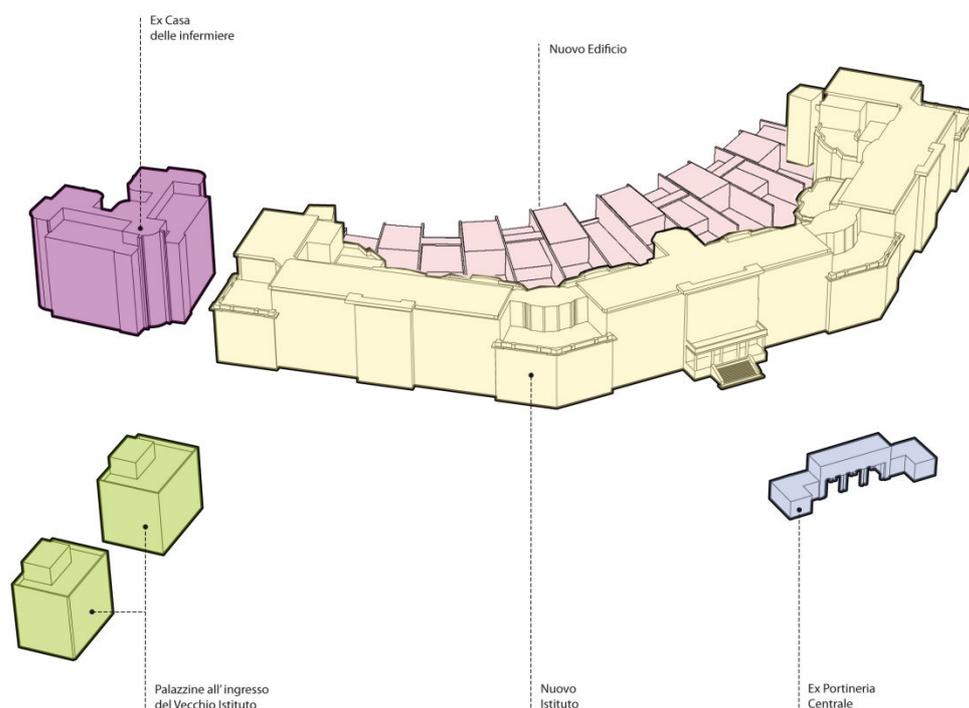
Il progetto prevede il riuso di quest'edificio, con un semplice cambio di destinazione d'uso senza opere rilevanti dal punto di vista edilizio.

Dall'attuale destinazione a Servizi potrebbe diventare una Residenza Turistico Alberghiera, o altra forma ricettiva, con un minimo di servizi comuni e la disponibilità di 40 alloggi indipendenti:

29 monolocali, 8 bilocali e 3 trilocali.

Al contorno del fabbricato è stata prevista la sistemazione di 5 posti auto per l'"accosto" alla struttura ricettiva; ulteriori posti auto pertinenti alla funzione ricettiva sono disponibili nell'autorimessa interrata prevista sotto il "parterre" ovvero nell'autorimessa interrata sotto le nuove costruzioni a margine del bosco.

Tipo di documento / Document type	Documento / Document N°	Rev.	Data / Date
VALUTAZIONE PAESAGGISTICA	E601/R0YU001	A	GEN. 2017



8.4. COMPLESSO DEL “NUOVO ISTITUTO”

Questo grande edificio completato nel 1933, apprezzabile soprattutto per il suo impianto volumetrico/paesistico, ancorché governato da una rigida simmetria, presenta diversi caratteri architettonici singolari.

Il più evidente, soprattutto tenendo presente la datazione, è la marcata definizione di un fronte e di un retro. Le facciate visibili dall'ingresso nell'area, rivolte verso il Giardino a levante con i due risvolti verso sud e nord, presentano un importante apparato decorativo, ancorché di disegno semplificato, realizzati con elementi di prefabbricazione industriale.

Girando l'angolo, la facciata di ponente (affacciata verso il Bosco) presenta prospetti quasi “protorazionalisti” dalle superfici lisce, intonacate, prive di qualunque elemento decorativo.

Si potrebbe dire che questa dicotomia tra fronte e retro dell'edificio, si rifletta nel verde che lo circonda, con l'analogo confronto tra il luminoso giardino e l'ombroso bosco.

Dagli spazi interni non si avverte questa differenza delle facciate esterne.

Altra caratteristica peculiare è la grande cura posta nella definizione degli spazi centrali di distribuzione:

Tipo di documento / Document type	Documento / Document N°	Rev.	Data / Date
VALUTAZIONE PAESAGGISTICA	E601/R0YU001	A	GEN. 2017

sequenze assiali di spazi, scalone monumentale, generosa illuminazione naturale, pavimentazioni di grande qualità.

Dall'atrio centrale si dipartono due vere e proprie "strade interne" con spazi mistilinei ed articolati, che distribuiscono la totalità del grande edificio.

Viene da dire che l'edificio, nonostante la datazione troppo tarda, non appartenga alla tipologia dei grandi Ospedali, che erano comunque luoghi di oppressiva massificazione, ma a quella dei più gai luoghi di soggiorno e svago (Grand Hotel, Sanatori, Terme ecc.) tipici dell'inizio del Novecento. (in effetti, come riportato nella relazione storica, il Nuovo Istituto, al momento della inaugurazione, fu promosso come "casa di cura per abbienti", con una connotazione che voleva distinguersi dal "manicomio" pubblico anche nell'immagine esterna).

Un altro elemento significativo e pressoché interamente conservato, è costituito dai grandi serramenti lignei, interni ed esterni. Sono l'unica testimonianza esplicita dell'essere stato questo un luogo del "disagio psichico", infatti le riquadrature vetrate delle grandi finestre, sono completate da sottili inferriate metalliche, verniciate di bianco come le parti in legno.

I livelli dell'edificio esistente sono quattro, anche se con una certa sapienza progettuale sono stati creati raccordi altimetrici e sistemazioni esterne che ne confondono la percezione.

In particolare esiste un livello terra, che in molte situazioni si presenta seminterrato, e che in corrispondenza dell'atrio centrale d'ingresso diviene invisibile. Questo livello di base ha un'altezza d'interpiano limitata a soli m. 3,30, mentre i due livelli superiori hanno interpiano da m. 6,00 e l'ultimo da m. 5,30

Quello che si è portati a definire piano terra, appare più propriamente come un piano rialzato.

Infine va notato come l'articolazione planimetrica dell'edificio, ottenuta con l'inserimento di veri e propri "snodi articolati" viene esaltata all'ultimo livello, dove alcuni di questi volumi non salgono. Gli spazi interni dell'ultimo livello (che possiamo chiamare secondo) vengono così a godere di ampi terrazzi esterni con viste sul Golfo.

I volumi che salgono sono invece coperti da tetti a padiglione con manto di tegole, oppure nel caso dei volumi a pianta curva da spartane coperture piane.

L'intero edificio è coronato da un elegante cornicione con diverse soluzioni di parapetto e pinnacoli sugli angoli.

Tipo di documento / Document type	Documento / Document N°	Rev.	Data / Date
VALUTAZIONE PAESAGGISTICA	E601/R0YU001	A	GEN. 2017

8.5. PROGETTO AUTORIMESSE INTERRATE

Il progetto di recupero del Nuovo Istituto, che per dimensioni sovrasta tutte le altre presenze, genera corrispondenti grandi fabbisogni di parcheggi, per la cui localizzazione è richiesta una convincente soluzione progettuale.

Tra i pochi spazi su cui intervenire per realizzare autorimesse interrato, abbiamo:

a nord/ovest la striscia di terreno esistente tra lo spazio di pertinenza esterno del Nuovo Istituto (un tempo cortile per la ricreazione), ed il ciglio del Bosco;

a sud/est il grande "parterre", presente tra l'ex Portineria centrale e la facciata principale del Nuovo Istituto. Per questa area, in particolare, si riprende quanto già illustrato nelle pagine precedenti a riguardo della classificazione "verde strutturato" operata dal Livello Paesaggistico Puntuale del PUC, che consideriamo superata dalle analisi di dettaglio sull'assetto vegetazionale, illustrate nelle specifiche relazioni: il "parterre" non costituisce oggi un insieme coeso e organico di piantumazioni, ma, a meno di alcuni esemplari posti a margine dell'area, risulta un'area asfaltata adibita a parcheggio a raso, affiancata da due zone prative.

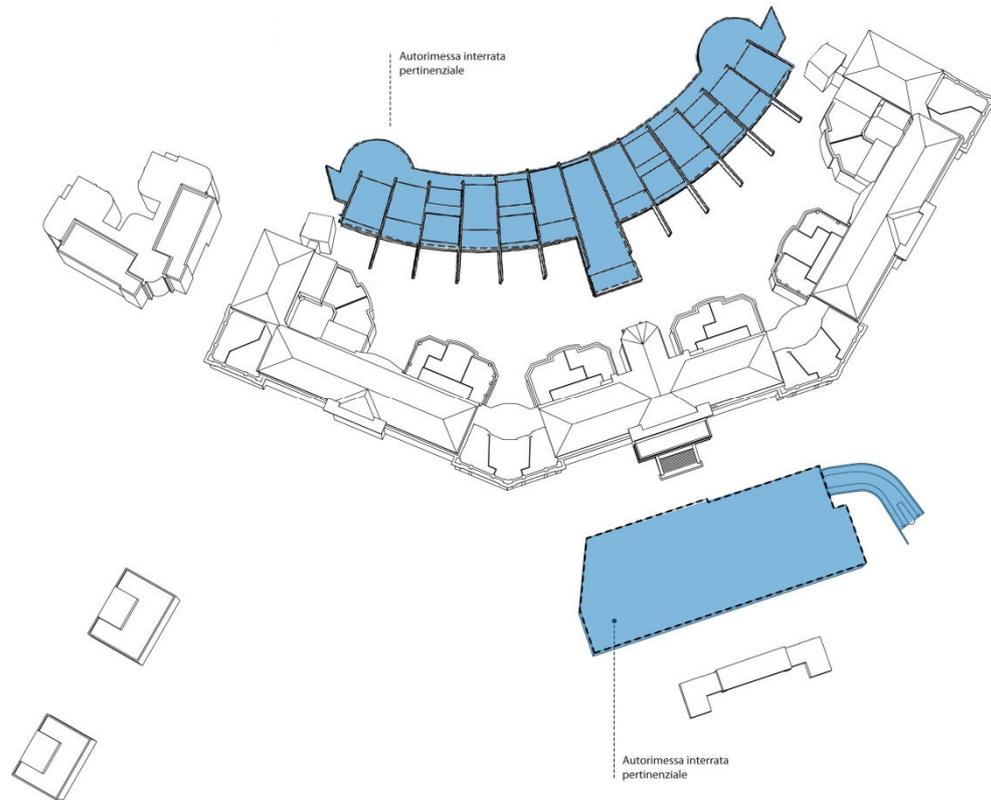
Al fine di massimizzare la resa di queste costose infrastrutture e contenerne l'impatto ambientale, si è optato per una soluzione di autorimesse su tre livelli interrati con una significativa ricopertura in verde pensile che permetta di ridare continuità agli spazi naturali a terra, eliminando il grande spiazzo asfaltato oggi esistente.

L'autorimessa prevista sotto il "parterre" (settore 2 del PUO) risulta baricentrica rispetto all'intero ex Ospedale, facilmente accessibile sia per i veicoli che per i pedoni, e ospita anch'essa i parcheggi privati pertinenziali alle funzioni insediate nel Distretto. Il progetto prevede uno sviluppo massimo su tre livelli interrati, corrispondenti ad una disponibilità di 124 posti auto.

L'autorimessa interrata prevista sul limitare del Bosco (settore 1 del PUO), in parte sottostante le nuove costruzioni, è interamente destinata al soddisfacimento dei fabbisogni pertinenziali ed ha una capacità complessiva di 174 posti auto

Come si evince dalle tabelle di calcolo del fabbisogno di parcheggi pertinenziali generati dal progetto di PUO, nella soluzione "esemplificazione progettuale", la dotazione di parcheggi privati pertinenziali soddisfa il fabbisogno; si configurano pertanto come soluzione di massimo ingombro per la realizzazione di volumi interrati, il cui reale dimensionamento sarà in funzione della SA realmente sviluppata e delle funzioni insediate tra quelle ammesse dalla norma.

Tipo di documento / Document type	Documento / Document N°	Rev.	Data / Date
VALUTAZIONE PAESAGGISTICA	E601/R0YU001	A	GEN. 2017



8.6. IL RIUSO DEL NUOVO ISTITUTO

I diversi pregi di questo importante edificio, che abbiamo sopra tratteggiato, orientano il suo riuso verso soluzioni progettuali che prevedano:

la miglior conservazione possibile dell'involucro esterno;

interventi sugli spazi interni che escludano la realizzazione di nuove strutture orizzontali "pesanti" ed invasive;

mantenere la leggibilità di almeno una completa sequenza degli spazi dei "percorsi pubblici" (atrio d'ingresso, scalone, e strade interne);

A ben vedere esiste un solo grosso limite funzionale, nell'organizzazione dell'edificio attuale, che è dato dalla carenza ed inadeguatezza dei collegamenti verticali.

Ogni piano dell'edificio è infatti oggi servito dallo scalone monumentale centrale, e da altre due sole scale di servizio, complete di ascensore.

Tale situazione impedisce una razionale nuova distribuzione,

non è compatibile con l'esigenza di eliminare le barriere architettoniche,

non è conforme alle prescrizioni in materia di sicurezza antincendio.

Tipo di documento / Document type	Documento / Document N°	Rev.	Data / Date
VALUTAZIONE PAESAGGISTICA	E601/R0YU001	A	GEN. 2017

Partendo dall'analisi degli spazi esistenti cui abbiamo accennato sopra, abbiamo affinato uno schema di riutilizzo degli interni che prevede una certa miscela di funzioni, che riteniamo sia sempre un fattore positivo.

La soluzione progettuale rappresentata sulle tavole del PUO è un'esemplificazione progettuale delle potenzialità di utilizzo degli edifici esistenti. Essa non è vincolante ai fini del rilascio dei titoli edilizi ed è stata utilizzata in sede di PUO ai fini del dimensionamento delle dotazioni di parcheggi pertinenziali. Per quanto attiene il dimensionamento degli standard pubblici, la dotazione rappresentata a progetto e definita in convenzione, essendo comunque sovradimensionata rispetto ad ogni possibile soluzione e mix funzionale, assolve gli obblighi normativi qualunque sia la soluzione progettuale che verrà proposta per il rilascio del/i titolo/i edilizio/i.

Illustriamo di seguito i contenuti e le scelte adottate nella esemplificazione progettuale.

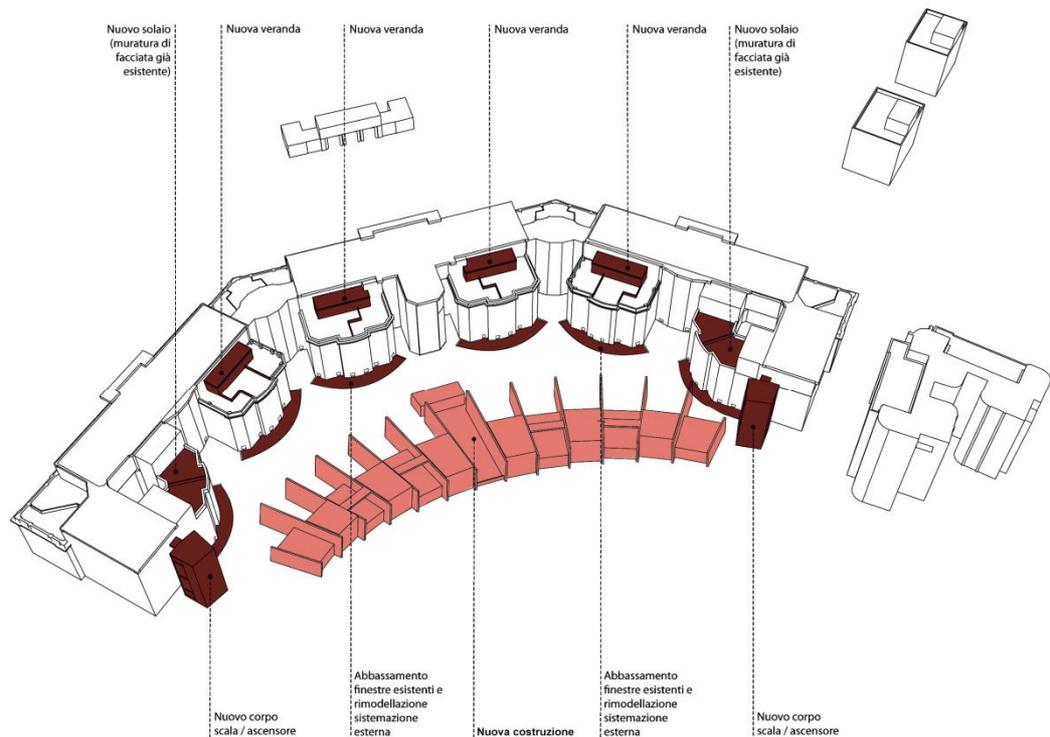
In primo luogo riteniamo che il piano terra (o seminterrato che dir si voglia) sia inadeguato per funzioni residenziali, mentre con minime messe a punto può diventare un pulsante incubatore di attività terziarie e/o di servizi. L'unica esigenza normativa, opportuna anche per creare una buona vivibilità dei luoghi, consiste nel modesto ampliamento delle finestre esistenti. Per non intaccare il consolidato disegno delle facciate proponiamo semplicemente di abbassare il davanzale delle finestre di questo livello di circa 50 cm. Tale operazione non crea nessun problema sui fronti con le facciate decorate, in quanto non va ad interessare le sistemazioni esterne esistenti, mentre sullo scabro fronte opposto, richiede la semplicissima modifica della livelletta di sistemazione del cortile nel suo accostarsi all'edificio. Questa soluzione viene indicata per qualsiasi funzione che si vorrà insediare al piano terra per ottenere i corretti valori di illuminazione e aerazione naturali idonei per l'agibilità dei locali.

Altri spazi che, a nostro avviso, non sono idonei per la residenza si trovano ai vari livelli, in corrispondenza dell'atrio centrale, dove invece potrebbero essere ricavati prestigiosi spazi terziari per studi professionali.

Altra questione è l'inserimento dei nuovi indispensabili collegamenti verticali, che vista la volontà progettuale di mantenere ad un livello (il piano rialzato) la completa leggibilità della "rue interior", devono allacciarsi ad essa.

Gli studi fatti hanno permesso di individuare un corretto cadenzamento per i nuovi sistemi di collegamento verticale, che consiste nell'inserire quattro nuovi sistemi interni all'edificio, e due esterni, in corrispondenza di dove la "Strada interna" arriva alle poverissime facciate rivolte a nord/ovest. Tutti i corpi scala/ascensori avranno continuità anche al piano terra, dove la "strada interna" rimarrà anche qui, continua e di uso promiscuo tra le attività terziarie insediate a questo livello e le residenze ricavate ai piani superiori, che qui avranno le cantine.

Tipo di documento / Document type VALUTAZIONE PAESAGGISTICA	Documento / Document N° E601/R0YU001	Rev. A	Data / Date GEN. 2017
--	---	-----------	--------------------------



In estrema sintesi, gli insediamenti funzionali che il progetto, nella esemplificazione progettuale rappresentata nelle tavole del PUO, individua ai vari livelli sono:

livello terra	20 unità terziarie con Sup. Agibile compresa tra mq. 78 e 167 83 cantine delle soprastanti residenze
livello rialzato	33 unità residenziali con Sup. Agibile compresa tra mq. 96 e 188 4 unità terziarie con Sup. Agibile compresa tra mq. 39 e 164
livello primo	30 unità residenziali con Sup. Agibile compresa tra mq. 81 e 246 1 unità terziaria con Sup. Agibile mq. 242
livello secondo	20 unità residenziali con Sup. Agibile compresa tra mq. 84 e 224 1 unità terziaria con Sup. Agibile mq. 283

La ridistribuzione funzionale di cui sopra è prevista interamente all'interno dei volumi esistenti, con alcune precisazioni:

- la realizzazione di due nuovi corpi scala alle estremità del lungo articolato fabbricato;
- la realizzazione di due nuove solette a chiudere spazi che sono oggi due "stanze a cielo libero" o, se si preferisce, ampie terrazze contornate da alti muri di facciata con già le finestre uguali alle altre;
- la realizzazione di 4 leggere verande sulle terrazze del secondo livello rivolte verso il Bosco, da realizzare nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia consentiti dalla norma del PUC.

Tipo di documento / Document type	Documento / Document N°	Rev.	Data / Date
VALUTAZIONE PAESAGGISTICA	E601/R0YU001	A	GEN. 2017

Per non addentrarci in descrizioni faticosamente comprensibili, in conclusione si sintetizzano di seguito le scelte progettuali e le linee guida che sottendono all'esemplificazione progettuale di recupero del Nuovo Istituto.

- 1 Il riuso dell'articolato complesso del cosiddetto "Nuovo Istituto" prevede la conservazione della sagoma volumetrica esistente e del relativo apparato decorativo, sui fronti che ne sono provvisti.
- 2 Sui fronti rivolti a settentrione, che presentano invece un involucro di scabra nudità, privo di qualunque finitura architettonica, lo schema esemplificativo studiato per il PUO – in coerenza con le linee guida indicate nel Progetto Unitario, approvato con DD del 18 luglio 2016 - prevede la possibilità di alcuni interventi che migliorano la funzionalità del complesso.

In particolare, nello schema esemplificativo di riuso del Nuovo Istituto, sono previsti principalmente 5 interventi che vanno ad incidere sull'attuale assetto dell'edificio, che andiamo di seguito ad illustrare.

- Demolizione del volume esistente posto sull'asse centrale del complesso, in posizione avanzata e provvisto di un volume di collegamento a piano terra con terrazza al primo livello. Tale presenza, nello stato di fatto, costituisce pregiudizio al riuso unitario dello spazio aperto e crea situazioni di conflitto visuale con il nuovo organismo architettonico. Inoltre detto volume appare incongruo rispetto alla composizione del Nuovo Istituto, sia per tipologia edilizia che nell'assetto compositivo generale, deprimendo la percezione dell'assialità avvolgente del fabbricato principale;
- Realizzazione di due sottili volumi con scale ed ascensore, in corrispondenza delle due testate dell'edificio esistente.
- Nelle due articolazioni volumetriche alle estremità delle ali del Nuovo Istituto, esistono oggi due terrazze al livello primo, che sono racchiuse lungo il perimetro dalle murature di facciata, che, complete di bucatore finestrate, si elevano sino al piano superiore. Lo schema d'intervento del PUO prevede la possibilità di realizzare una soletta a pavimento del piano secondo, in modo da sfruttare gli spazi oggi a cielo aperto del piano primo, senza variare in alcun modo l'impatto paesistico dell'edificio.
- Le estese terrazze di copertura presenti al livello secondo, benché godano di un buon soleggiamento, sono sempre risultate inutilizzate, al punto che sono sprovviste di affacci/portefinestre che li colleghino agli spazi interni. Lo schema d'intervento del PUO prevede di renderle fruibili come naturale estensione degli spazi interni, che, a questo livello, sono estremamente ridotti. E' quindi prevista la trasformazione di alcune bucatore esistenti in porte-finestra e la realizzazione di leggere verande interamente in metallo e vetro, che permettano l'effettiva

Tipo di documento / Document type	Documento / Document N°	Rev.	Data / Date
VALUTAZIONE PAESAGGISTICA	E601/R0YU001	A	GEN. 2017

fruizione delle terrazze. Sottolineiamo che si tratta di terrazze molto estese, rispetto alle quali, le previste verande ne interessano una minima parte.

Al fine di stabilire chiari parametri geometrici, le verande risulteranno arretrate dal parapetto murario esposto a settentrione di circa m. 6,60, mentre dai parapetti murari laterali di circa m. 3,30 (dimensioni da determinare in sede di progettazione di maggior dettaglio e/o finalizzata al rilascio del titolo edilizio). In tal modo le verande risulteranno praticamente invisibili dall'intorno del Nuovo Istituto, ma potranno rendere vivibili le belle terrazze rimaste finora inutilizzate.

- Il davanzale delle finestre esistenti al piano terra è troppo alto per definire bucaure proporzionate ai grandi ambienti esistenti. Inoltre, per ottenere un rapporto areo-illuminante che permetta di rendere abitabili almeno parte degli ambienti interni, è necessario abbassare i davanzali di circa cm. 50, fermo restando l'estradosso e l'allineamento con gli stipiti laterali. Ad eccezione del fronte principale con l'ingresso monumentale, e del fronte sud-ovest dove già esistono finestre più ampie, questo intervento può essere attuato lungo tutto il perimetro, prevedendo modestissime modifiche delle sistemazioni esterne al piede dell'edificio.
- 3 Il sistema degli spazi distributivi interni al Nuovo Istituto ha dimensioni ed articolazioni, che ne fanno certamente l'elemento architettonico caratterizzante l'intero complesso. In particolare possiamo distinguere due sequenze di spazi:
- la sequenza ascendente che partendo dal porticato d'ingresso, comprende atrio e scalone monumentale, per salire poi ai vari livelli;
 - la sequenza di spazi sviluppati in continuità tra di loro, posti ai vari livelli, con tratti rettilinei e snodi curvilinei, che garantiscono la distribuzione orizzontale ai piani. Il PUO prevede la conservazione della funzionalità/fruizione degli spazi monumentali (atrio e scalone) che caratterizzano l'asse centrale del Nuovo Istituto.
 - Per quanto riguarda il sistema distributivo orizzontale, vera e propria "strada interna", lo schema del PUO prevede di mantenerne piena leggibilità e percorribilità al livello primo, che è direttamente connesso con l'atrio centrale.
 - Lungo la "strada interna" del piano primo trovano posto i nuclei di collegamento verticale con gli altri livelli; ai piani superiori gli ampi spazi distributivi esistenti vengono rimodulati e adeguati alle nuove funzioni.
- 4 La progettazione di dettaglio che verrà sviluppata per il rilascio del titolo edilizio e, successivamente, per l'attuazione degli interventi di recupero, valuterà e definirà le opere necessarie al recupero a nuove funzioni degli edifici costituenti il complesso. In particolare, tra le opere a carattere edile, verranno meglio definiti i seguenti interventi:

Tipo di documento / Document type	Documento / Document N°	Rev.	Data / Date
VALUTAZIONE PAESAGGISTICA	E601/R0YU001	A	GEN. 2017

- Formazione di un sottofondo areato al pavimento del piano terra/seminterrato, oggi mancante.
- Recupero delle facciate dell'edificio, in intonaco con ciclo di tinteggiatura traspirante. Sulle pareti prive di apparato decorativo verrà proposta un'architettura dipinta semplificata, nelle tinte già presenti sulle altre facciate.
- Ripristino dei manufatti prefabbricati in calcestruzzo che costituiscono elementi funzionali e di disegno delle facciate esterne.
- Realizzazione di coibentazione in pannelli rigidi al di sotto delle falde di copertura in tegole.
- Per i tetti piani a terrazza verrà prevista la realizzazione di una coibentazione in pannelli rigidi all'estradosso, nell'ambito delle attività di rifacimento dei manti di impermeabilizzazione.
- Coibentazione all'interno delle pareti perimetrali, con lastre rigide di polistirene e placcatura in lastre continue di cartongesso.
- Ricondizionamento dei pavimenti esistenti in pietre naturali.
- Nuove suddivisioni interne in pareti leggere, modulari con finitura continua in lastre di cartongesso.
- Controsoffitti continui in lastre di cartongesso, con botole apribili per ispezione
- Ricondizionamento dei serramenti esterni in legno, esistenti, con inserimento di vetrocamere e mantenimento dei pannelli di inferriate in acciaio.
- Sostituzione delle tapparelle avvolgibili esistenti nei serramenti di forma rettangolare, inserimento di scuri interni, parzialmente avvolgibili, nei serramenti di forma arcuata.
- Riutilizzo dei serramenti interni in legno esistenti, come porte di ingresso alle nuove unità residenziali / terziarie; nuove porte interne di dimensioni standard, in tamburato di legno laccato.
- I Soppalchi e le relative scale di accesso, ove confermati dal progetto di maggior dettaglio, saranno realizzati con strutture secondarie leggere in carpenterie metalliche, concettualmente "rimovibili" rispetto all'edificio esistente. I solai dei Soppalchi saranno "leggeri" e "a secco", realizzati in pannelli modulari di materiali compositi, finitura pavimenti in legno o linoleum o pvc.
- Le Logge ricavate all'interno del volume esistente, e poste in corrispondenza di bucaresse esistenti, avranno l'involucro realizzato con strutture leggere in carpenteria metallica e tamponamenti in pannelli vetrati a taglio termico, con tende veneziane all'interno. Al fine di conservare l'unitarietà del prospetto si prevede comunque la conservazione dei serramenti.

Tipo di documento / Document type	Documento / Document N°	Rev.	Data / Date
VALUTAZIONE PAESAGGISTICA	E601/R0YU001	A	GEN. 2017

- Le verande previste sulle terrazze di copertura rivolte a nord-ovest, saranno fortemente arretrate dai parapetti di bordo delle terrazze (circa m. 6,60 rispetto ai fronti longitudinali e circa m. 3,30 rispetto ai fronti trasversali).
- Le pareti verticali delle verande avranno l'involucro realizzato con strutture leggere in carpenteria metallica e tamponamenti in pannelli vetrati a taglio termico, con tende veneziane all'interno. La copertura delle verande sarà realizzata con gli stessi componenti delle pareti verticali, con l'aggiunta all'estradosso, di un sistema metallico di brise-soleil, motorizzati ed orientabili.
- I due nuovi corpi scala emergenti sul fronte ovest, sono previsti con parti murarie finite ad intonaco analogamente all'edificio esistente; e con vani scala trasparenti sull'esterno tramite vetrate a tutt'altezza. I passaggi dai nuovi collegamenti verticali all'edificio esistente, sono previsti con leggere passerelle chiuse in carpenteria metallica, posizionate in corrispondenza di bucaure della facciata già esistenti.

8.7. IL NUOVO EDIFICIO

L'approccio progettuale individuato ricerca nella valorizzazione e nel rispetto dei valori storici e commemorativi che connotano l'ex Ospedale Psichiatrico le linee guida per il nuovo intervento. Dall'analisi morfologica dei manufatti storici esistenti, emerge fortemente l'impianto simmetrico e l'inserimento in spazi esterni strutturati tipico delle Ville che caratterizzavano il contesto all'epoca della costruzione.

Per inserirsi armoniosamente nel luogo, il progetto organizza la riqualificazione paesaggistica del versante nord del Nuovo Istituto con una soluzione che si inserisce nell'orografia esistente, attraverso una composizione di stampo modulare ma organico dal carattere essenziale, molto sobrio e dalle geometrie lineari.

Tipo di documento / Document type	Documento / Document N°	Rev.	Data / Date
VALUTAZIONE PAESAGGISTICA	E601/R0YU001	A	GEN. 2017

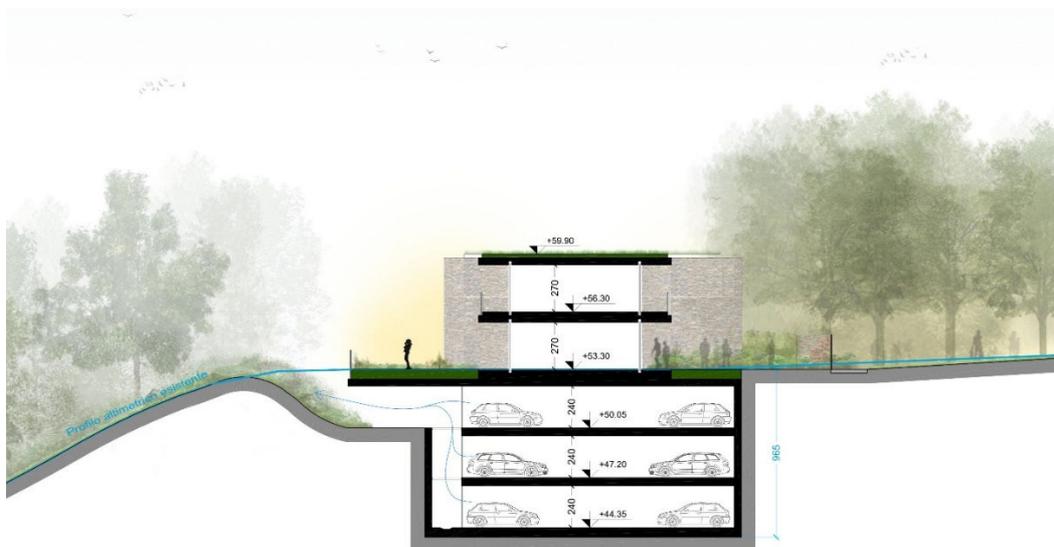


La possibilità di accorpamento delle superfici derivanti da demolizioni di edifici recenti e meno significativi e l'inserimento di nuove e integrate costruzioni diviene l'opportunità per valorizzare l'impianto compositivo simmetrico dell'edificio storico. Attraverso l'applicazione puntuale della norma del Distretto 28, la SA realizzabile ex novo è limitata a mq. 1188 di SA risultante da:

mq 990 circa SA di edifici incongrui non vincolati come bene storico artistico, la cui demolizione viene proposta d'intesa con la Soprintendenza

mq 198 di SA derivante dall'incremento del 20% della SA esistente demolita

Per garantire la compatibilità con l'impianto esistente e il qualificato inserimento rispetto al contesto architettonico e ambientale, la scelta strategica è stata quella di integrare il nuovo intervento sull'orografia esistente semi-pianeggiante già antropizzata (strada carrabile e edifici incongrui) a nord del "Nuovo Istituto", disponendo le superfici ammesse all'interno di due corpi dall'andamento planimetrico arcuato orientati nord-ovest / sud-est e nord-est / sud-ovest, conservando l'assialità dell'impianto generale e lasciando libera l'area centrale corrispondente con l'asse di simmetria.



L'altezza delle nuove costruzioni è determinata al fine di consentire un adeguato inserimento paesistico, anche in relazione al contiguo complesso dell'ex Ospedale Psichiatrico. Mediante l'uso intensivo del verde in coerenza con il progetto delle sistemazioni esterne, i piani fuori terra sono stati conformati secondo il principio di massima integrazione con l'orografia esistente della collina.

I criteri di riferimento per le facciate delle nuove edificazioni si fondano sulla reinterpretazione in chiave contemporanea dei materiali del luogo (muri in pietra, intonaco, verde) fra loro composti al fine di ridurre il fabbisogno di energia attraverso precise strategie energetico-ambientali sensibili al risparmio energetico.



Tipo di documento / Document type	Documento / Document N°	Rev.	Data / Date
VALUTAZIONE PAESAGGISTICA	E601/R0YU001	A	GEN. 2017

8.8. RIEPILOGO DELL'ESEMPLIFICAZIONE PROGETTUALE RAPPRESENTATA NEL PROGETTO DI PUO

Come già accennato nei paragrafi che precedono, l'articolato complesso edilizio del "Nuovo Istituto" permette di studiare differenti progetti di riuso, rimanendo all'interno delle prescrizioni della Scheda dell'Ambito di PUC e delle indicazioni del Progetto Unitario (DD 18 luglio 2016).

In particolare è difficile nell'odierna situazione congiunturale, optare per una precisa miscela funzionale, a discapito di un'altra, che nel breve – medio periodo potrebbe rivelarsi più appropriata.

La differenza sostanziale tra i vari scenari possibili, sta nel sistema distributivo interno all'edificio dove, maggiore sarà il frazionamento, maggiore sarà l'esigenza di spazi distributivi.

L'art. 67 della LR 16 precisa infatti che "...non sono da ricomprendere nella S.A. i passaggi di uso comune negli edifici...."

Quindi nello stato attuale, dove l'edificio ospitava un'unica funzione, non sono presenti all'interno dell'edificio passaggi di uso comune e l'intera superficie coperta costituisce superficie agibile, ai sensi dei citati art. 67.

Nel caso di frazionamenti funzionali, andrebbero invece sottratti gli spazi distributivi comuni a più unità immobiliari.

La soluzione rappresentata nel progetto di PUO è esemplificativa di una delle possibili soluzioni distributive e, come visto, essa è molto articolata, con unità residenziali, direzionali e di terziario, che prevedono anche l'inserimento all'interno dei grandi spazi esistenti di leggeri soppalchi, nuovi corpi scala ed ascensori.

Di seguito vengono sintetizzate le quantità di progetto della esemplificazione progettuale,

RIEPILOGO DELLA S.A. PRESENTE NELL'ESEMPLIFICAZIONE PROGETTUALE

Superficie Agibile suddivisa per funzioni ed edifici	Nuovo Istituto mq.	ex Portineria centrale mq.	ex Casa delle Infermiere mq.	Palazzine all'ingresso del Vecchio Istituto mq.	Nuovi volumi affacciati sul Bosco mq.	Totale S.A. mq.
Residenza	12.325			714	1.188	14.227
Terziario	3.412	97		130		3.639
Residenza Turistico Alberghiera			2.864			2.864
Totale S.A.	15.737	97	2.864	844	1.188	20.730

Tipo di documento / Document type	Documento / Document N°	Rev.	Data / Date
VALUTAZIONE PAESAGGISTICA	E601/R0YU001	A	GEN. 2017

I numeri, più di tante considerazioni, qualificano la natura di questa proposta progettuale come intervento di recupero urbano, in quanto la Superficie agibile individuata da questa esemplificazione progettuale, in edifici di nuova costruzione, è pari soltanto al 5,87% della S.A. complessiva.

La tabella che segue riassume invece la dotazione “massima” di parcheggi, che abbiamo verificato progettualmente, essere compatibili con le sistemazioni complessive del PUO.

La quantità totale di S.A. della prima tabella comporta un fabbisogno di parcheggi pertinenziali inferiore alla quantità di parcheggi reperiti, che sono riassunti nella seconda tabella.

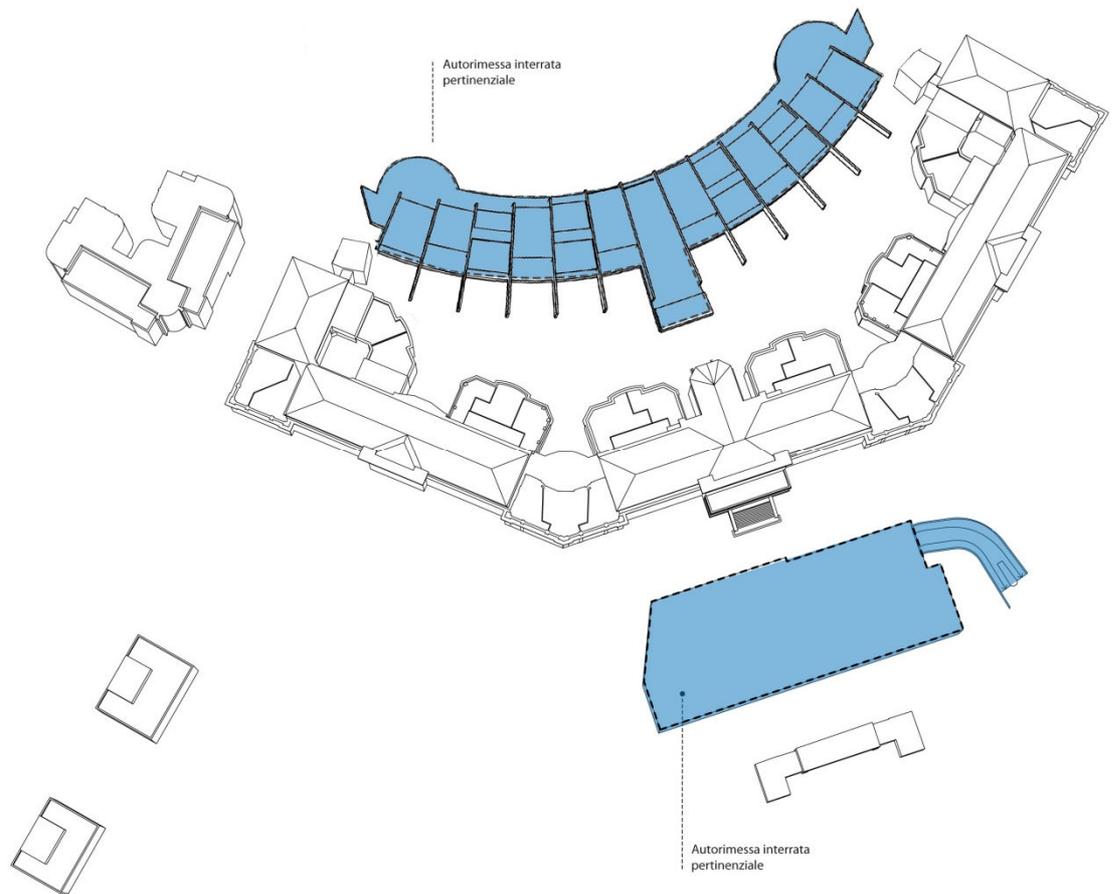
In sintesi, il fabbisogno complessivo di parcheggi pertinenziali è pari a mq. 20.730 (SA) x 0,35 = mq. 7.255, dimensione corrispondente ai parcheggi pertinenziali progettualmente individuati.

In altre parole, la dotazione di parcheggi della tabella qui sotto, può costituire la condizione di partenza per definire uno scenario progettuale diverso.

Il calcolo della superficie dei parcheggi pertinenziali è stata elaborata in coerenza con il PUC.

Parcheggi pertinenziali in struttura	Posti auto mq.	Parcheggi pertinenziali in superficie	Posti auto mq.	Parcheggi pubblici in superficie	Posti auto
Autorimessa interrata a nord del Nuovo Istituto	176 4.200	Accosto ex Casa delle Infermiere	5 72	Boschetto in fregio a Via Cimarosa	30
Autorimessa interrata a sud del Nuovo Istituto (Parterre)	124 3.060	Accosto Nuovo Istituto	17 253	Via Romana di Quarto	15
		Parcheggi per coppia di Palazzine all'ingresso del Vecchio Istituto	12 315		
Totale parcheggi pertinenziali in struttura	300 7.260	Totale parcheggi pertinenziali in superficie	34 640	Totale parcheggi pubblici in superficie	45

Tipo di documento / Document type	Documento / Document N°	Rev.	Data / Date
VALUTAZIONE PAESAGGISTICA	E601/R0YU001	A	GEN. 2017



Per quanto riguarda la dotazione di spazi pubblici il PUO garantisce la dotazione necessaria a fronte dei futuri fabbisogni insediativi mediante la realizzazione di spazi destinati a verde, rappresentati dal parco di interesse naturalistico e dai giardini sul fronte del Nuovo Istituto e lungo via Redipuglia, e dai parcheggi pubblici situati in via Romana di Quarto e via Cimarosa.

La superficie totale di tali aree, di circa mq 19453, è ampiamente sufficiente rispetto alla SA prevista dall'esemplificazione progettuale, considerato che le norme generali del PUC prescrivono, per i Distretti di trasformazione, una dotazione del 60% della SA per quanto riguarda la destinazione residenziale e percentuali minori per le altre funzioni insediabili.

In sintesi i mq 19.453 di standard previsti potrebbero soddisfare una SA totalmente residenziale di oltre mq 30.000, decisamente superiore alla capacità insediativa del complesso immobiliare.

Tipo di documento / Document type	Documento / Document N°	Rev.	Data / Date
VALUTAZIONE PAESAGGISTICA	E601/R0YU001	A	GEN. 2017

8.9. REGIME DEI SUOLI

L'attuale proprietà di "CDP immobiliare", compresa interamente all'interno del perimetro del Distretto 28 - Ex OP di Quarto del PUC, si estende, secondo il rilievo topografico, su una superficie di circa mq. 51.948.

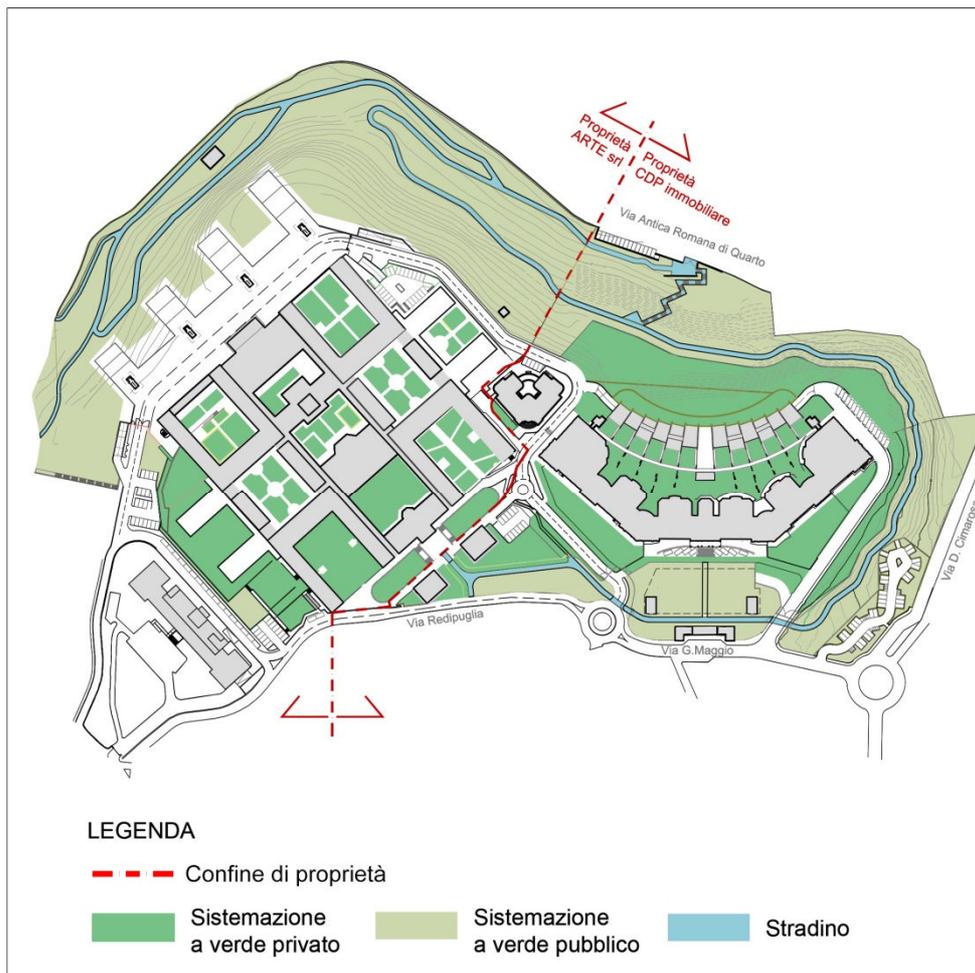
Il PUO distingue le seguenti aree (vd tav. AU007C):

- Aree private, ove ricadono gli interventi privati
- Aree private per la sistemazione a verde ad uso privato
- Aree per la sistemazione a verde di uso pubblico (aree private asservite all'uso pubblico)
- Aree per la sistemazione a verde pubblico (aree private previste in cessione al Comune)
- Aree private destinate alla viabilità e alla sosta privata, comprese le aree destinate ai parcheggi privati pertinenziali a raso,
- Aree private destinate alla viabilità inter-comprensoriale, il cui utilizzo verrà definito nell'ambito di un regolamento/accordo tra le proprietà comprese all'interno del perimetro dell'ex OP,
- Aree destinate alla viabilità e al parcheggio pubblici (aree private previste in cessione al Comune)
- Aree di proprietà pubblica (Comune di Genova e Città Metropolitana) che vengono interessate dagli interventi infrastrutturali (riqualificazione di Via Maggio, allargamento di Via Redipuglia, realizzazione delle rotonde di Largo Cattanei e di Via Maggio) Abbiamo visto che gli edifici oggetto di recupero hanno diverse dimensioni e caratteristiche: quattro relativamente piccoli (le due Palazzine antistanti l'ingresso del Vecchio Istituto, l'ex Casa delle Infermiere e l'ex Portineria centrale) richiedono corrispondenti piccole aree di pertinenza esclusiva.

L'insieme architettonico costituito dal recupero del Nuovo Istituto e dal nuovo edificio affacciato sul ciglio del Bosco, definisce invece una grande area privata di pertinenza che consentirà di dare a questo complesso piena autonomia funzionale.

Va evidenziata la presenza della viabilità privata di uso comune al Supercondominio (attuale proprietà "CDP immobiliare" unita alle attuali proprietà ARTE ed ASL) nel tratto che si snoda dal nuovo ingresso da Largo Cattanei sino all'ex Casa delle Infermiere.

Lungo tale asta di viabilità privata condominiale è prevista la presenza di una piccola Guardiola presidiata, simile a quella esistente oggi all'ingresso di questa Strada, in modo che possa gestire le sbarre che controlleranno gli accessi veicolari.



9. EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA E OPERE DI MITIGAZIONE PREVISTE

9.1. **PRINCIPI INSEDIATIVI DEL NUOVO INTERVENTO**

L'approccio progettuale individuato ricerca nella valorizzazione e nel rispetto dei valori storici e commemorativi che connotano l'ex Ospedale Psichiatrico le linee guida per il nuovo intervento. Dall'analisi morfologica dei manufatti storici esistenti, emerge fortemente l'impianto simmetrico e l'inserimento in spazi esterni strutturati tipico delle Ville che caratterizzavano il contesto all'epoca della costruzione.

Per inserirsi armoniosamente nel luogo, il progetto organizza la riqualificazione paesaggistica del versante nord del Nuovo Istituto con una soluzione che si inserisce

Tipo di documento / Document type	Documento / Document N°	Rev.	Data / Date
VALUTAZIONE PAESAGGISTICA	E601/R0YU001	A	GEN. 2017

nell'orografia esistente, attraverso una composizione a strati, di stampo modulare ma organico dal carattere essenziale, molto sobrio e dalle geometrie lineari.



La possibilità di accorpamento delle superfici derivanti da demolizioni di edifici recenti e meno significativi e l'inserimento di nuove e integrate costruzioni diviene l'opportunità per valorizzare l'impianto compositivo simmetrico dell'edificio storico.

Per garantire la compatibilità con l'impianto esistente e il qualificato inserimento rispetto al contesto architettonico e ambientale, la scelta strategica è stata quella di integrare il nuovo intervento sull'orografia esistente semi-pianeggiante già antropizzata (strada carrabile e edifici incongrui) a nord del "Nuovo Istituto", disponendo le superfici ammesse all'interno di due corpi in linea orientati nord-ovest / sud-est e nord-est / sud-ovest, conservando l'assialità dell'impianto generale e lasciando libera l'area centrale corrispondente con l'asse di simmetria.

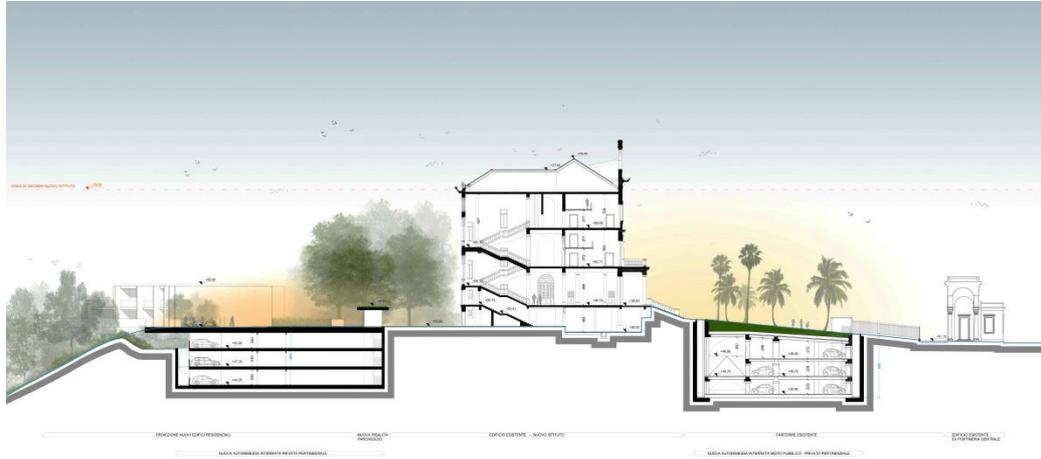
Lo schema proposto prevede l'impiego di una serie di elementi verticali disposti a raggiera con centro rivolto verso Via Romana di Quarto, con l'asse principale perpendicolare quindi alle curve di livello.

Negli spazi sorti tra un setto e l'altro trovano posto le nuove volumetrie, disposte su uno o su due livelli alternativamente.

Questo approccio permette di ridurre al minimo l'impatto sull'esistente, adattando il nuovo intervento all'orografia del rilievo su cui va a collocarsi.

Tipo di documento / Document type	Documento / Document N°	Rev.	Data / Date
VALUTAZIONE PAESAGGISTICA	E601/R0YU001	A	GEN. 2017

La profondità del nuovo edificato è contenuta all'interno del sedime delimitato a sud dal filare di Platani e a nord dal limite di edificabilità del PUC 2015.



Nell'ottica del minimo impatto sull'esistente si è optato per il massimo impiego del verde a coronamento dei volumi edificati.

Le strategie impiegate in fase progettuale saranno dunque indirizzate verso il minimo consumo energetico, nel rispetto dell'ambiente circostante.



Tipo di documento / Document type	Documento / Document N°	Rev.	Data / Date
VALUTAZIONE PAESAGGISTICA	E601/R0YU001	A	GEN. 2017

9.2. LE SISTEMAZIONI ESTERNE DEL NUOVO INTERVENTO



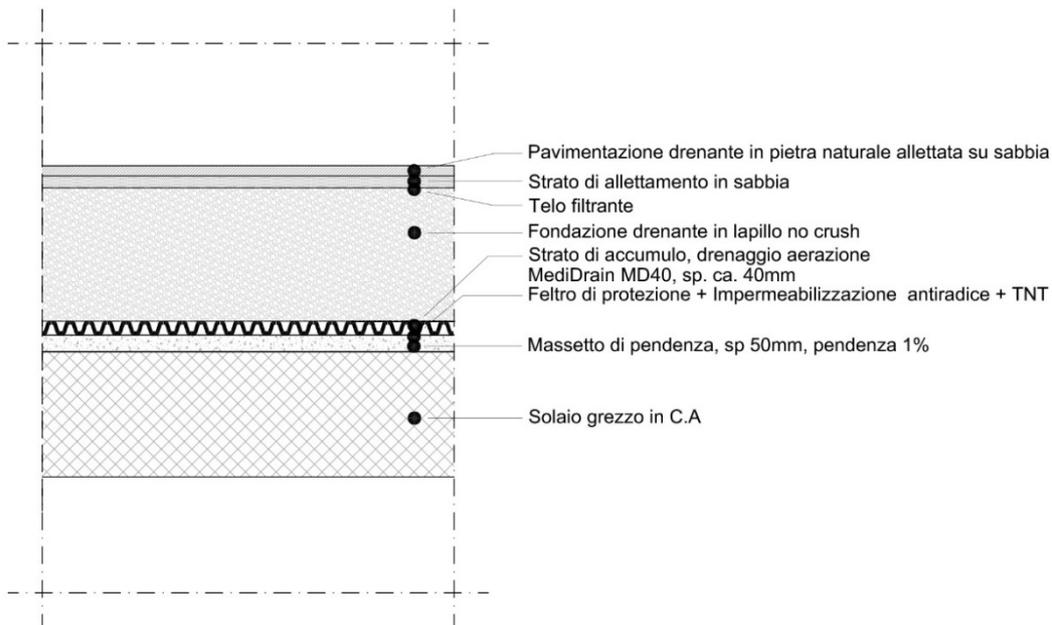
Il progetto del verde è stato sviluppato in coerenza alle indicazioni del Progetto Unitario. Alla vegetazione preesistente, della quale verranno mantenuti, sostituiti o rinnovati gli esemplari ad alto fusto al fine di ricostituire l'immagine consolidata dell'ambito, sono state aggiunte essenze perlopiù arbustive, odorose, autoctone e mediterranee che richiedono scarsa o nulla manutenzione e irrigazione.

Seguendo il principio della massima integrazione del nuovo intervento all'interno della collina alberata, le terrazze verso il pendio e le coperture (sia dell'autorimessa interrata, sia delle residenze) sono trattate a verde pensile intensivo con l'adozione di un sistema di drenaggio continuo che permette anche l'introduzione un sistema di pavimentazione drenante in lastre di pietra naturale.

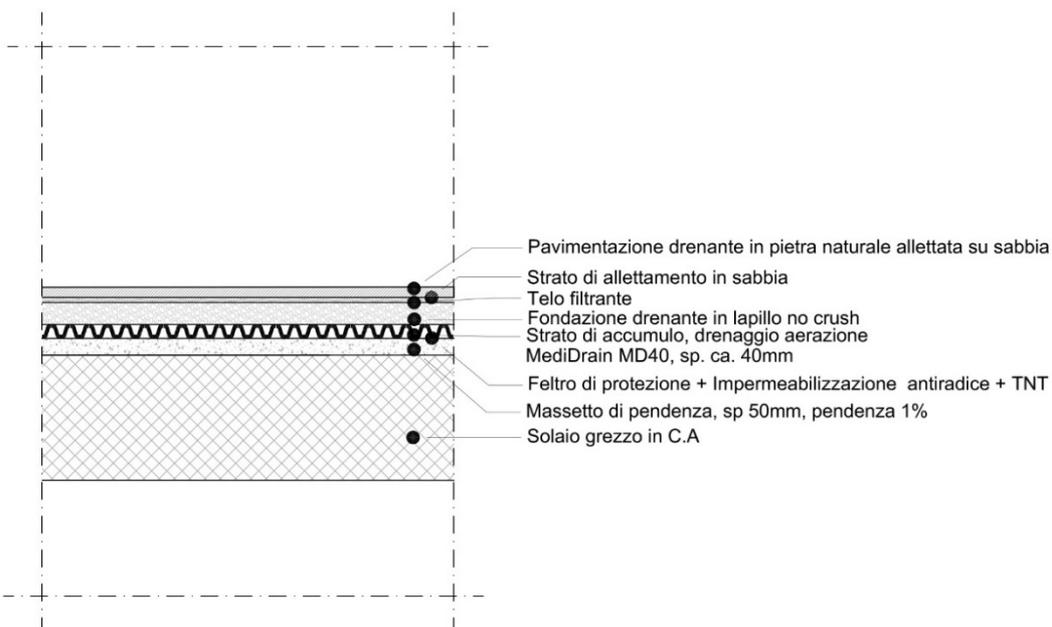
I pacchetti di copertura drenanti presentano una stratigrafia performante che permette di raggiungere coefficienti di permeabilità ad alta efficienza.

Si articolano in quattro tipologie:

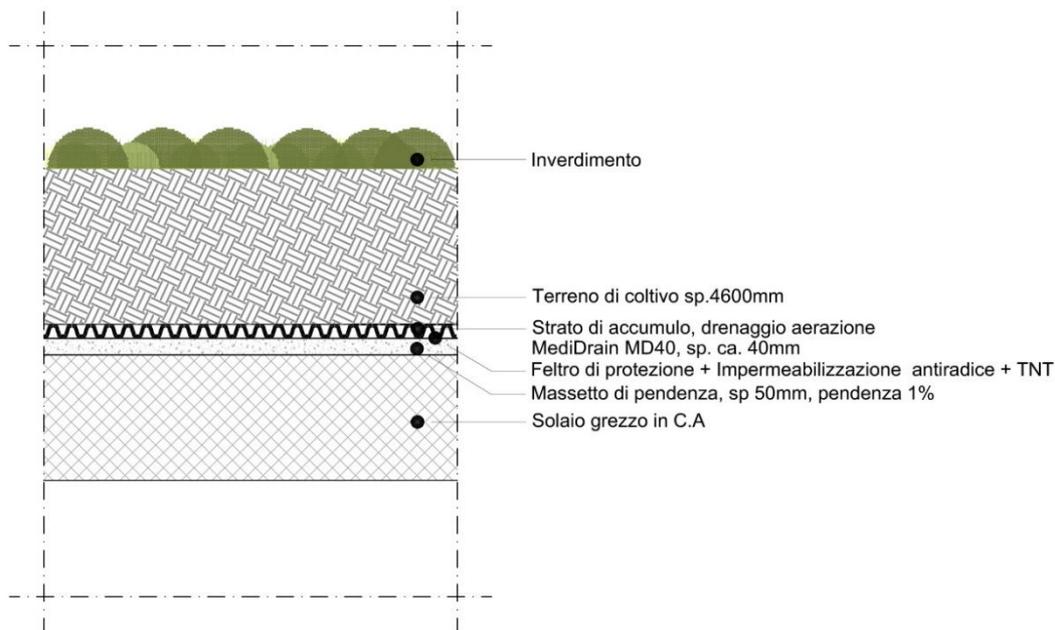
1. Pacchetto pavimentazione copertura interrato



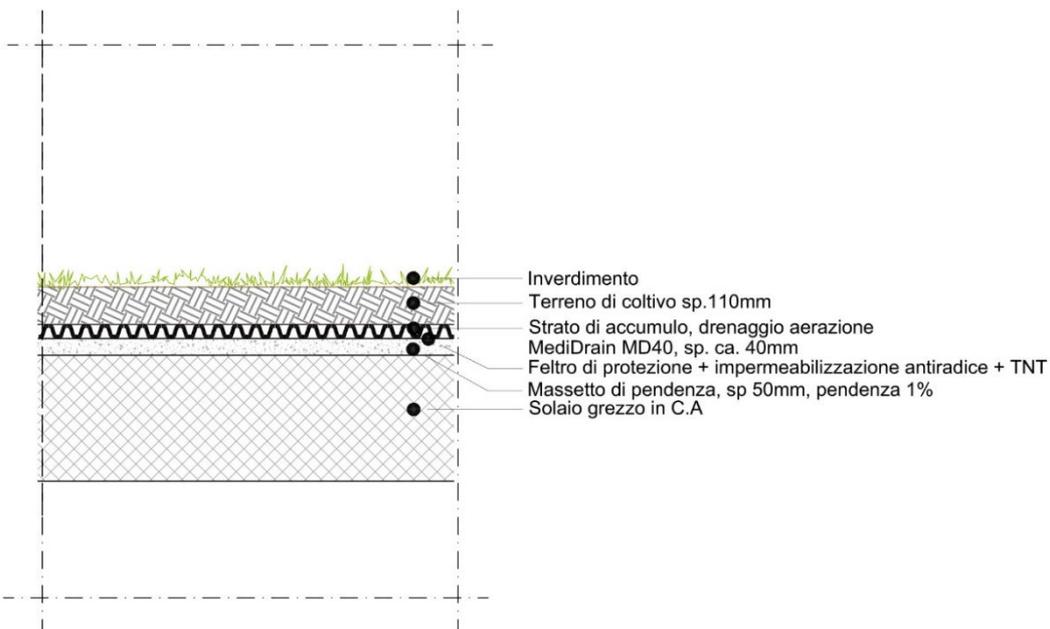
2. Pacchetto pavimentazione copertura residenze



3. Pacchetto verde copertura interrato



4. Pacchetto verde copertura residenze



Il rispetto dell'assialità dell'impianto generale, consente di lasciare libera l'area centrale corrispondente con l'asse di simmetria e rappresenta l'opportunità di creare uno spazio aggregativo per la socializzazione attrezzato per la sosta.

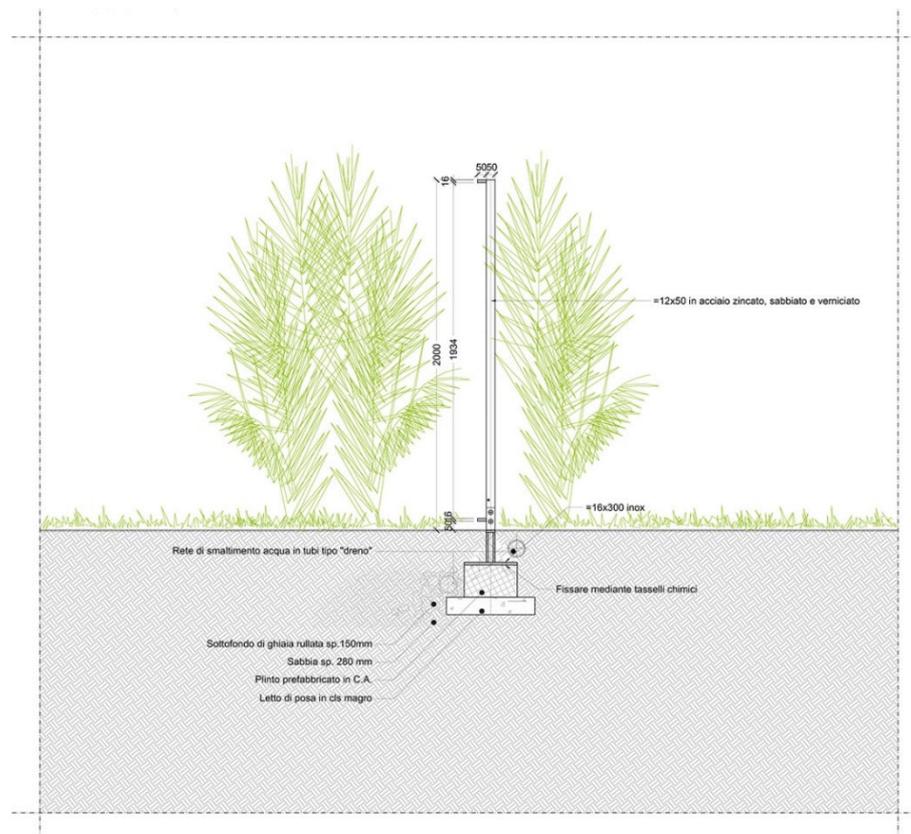
Le specie sono (per la quasi totalità) scelte fra gli elementi floristici tipici della zona, rintracciabili nelle aree naturalistiche prossime alla zona di progetto. L'elevata densità di

Tipo di documento / Document type	Documento / Document N°	Rev.	Data / Date
VALUTAZIONE PAESAGGISTICA	E601/R0YU001	A	GEN. 2017

impianto, l'uso di piante autoctone e di prato fiorito ridurrà sensibilmente le operazioni di manutenzione.

Lungo i percorsi e nelle aree di sosta saranno dislocate sedute su disegno con i relativi accessori di arredo urbano. Inoltre, chiusini e pozzetti saranno rivestiti con lo stesso materiale di finitura della pavimentazione e integrati nel disegno dei giunti.

Il progetto delle sistemazioni esterne prevede il disegno delle recinzioni, dei corrimani, e dei parapetti in acciaio zincato e verniciato. Questi elementi sono sempre abbinati ad essenze arbustive ornamentali per diminuirne la percezione.



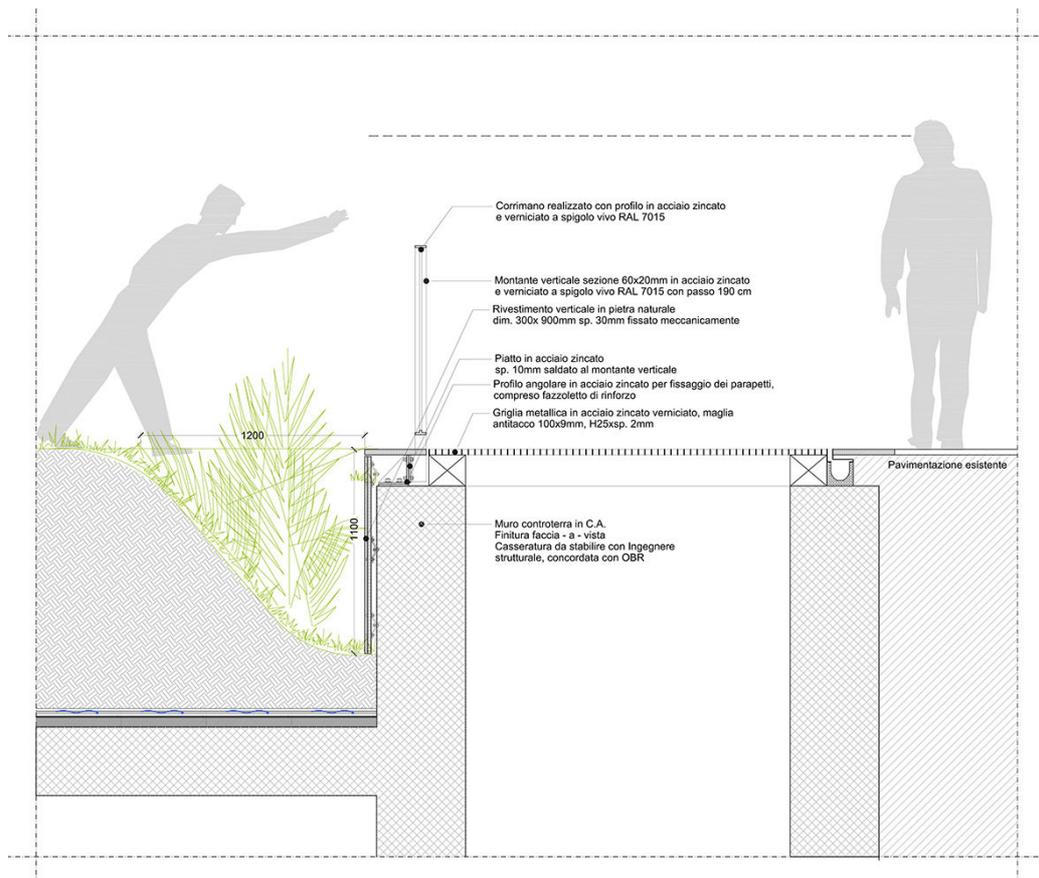
Dettaglio recinzione esterna antintrusione immerso nella vegetazione per mitigarne l'impatto

L'impianto e la composizione assiale a sud del "Nuovo Istituto" vengono preservate e valorizzate nella nuova proposta.

La vegetazione esistente diventa una quinta esterna che definisce il cannocchiale prospettico verso il fronte sud del Nuovo Istituto e il parterre centrale di ingresso. La facciata rimane libera e visibile grazie a una sistemazione a prato estensiva a copertura dei parcheggi interrati antistanti.

Le recinzioni esterne vengono arretrate rispetto al filo stradale per allargare la sezione pedonale e permettere il posizionamento di arbusti lungo il percorso come mitigatori visivi. In corrispondenza dell'ingresso la recinzione alta due metri diventa parapetto con

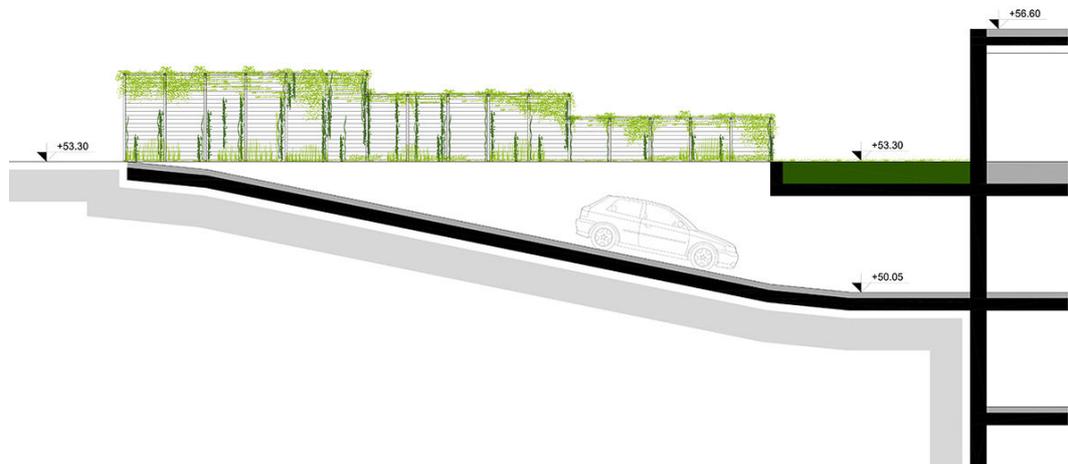
antistante fossato, soluzione che permette di abbassare l'altezza della recinzione per garantire continuità visiva da e verso l'ingresso.



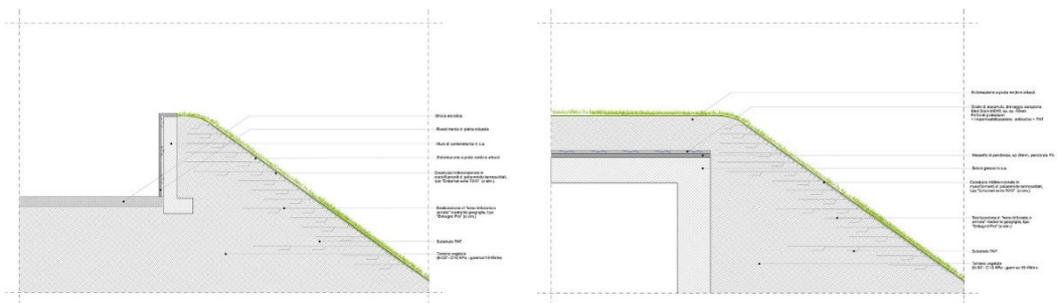
Dettaglio parapetto e griglia di aerazione dei parcheggi a sud

L'impatto dell'autorimessa completamente interrata è mitigato grazie alla copertura delle rampe di accesso al parcheggio con un pergolato arricchito da piante rampicanti. Le griglie verticali ubicate sul lato nord del livello -1 per l'aerazione naturale del parcheggio sono arretrate rispetto all'aggetto delle terrazze per attenuare l'impatto visivo dall'esterno. Il raccordo tra l'orografia esistente e i muri di contenimento avviene attraverso raccordi di terreno rinforzato o armato con geogriglia e paramento rinverdito.

Tipo di documento / Document type	Documento / Document N°	Rev.	Data / Date
VALUTAZIONE PAESAGGISTICA	E601/R0YU001	A	GEN. 2017



Sezione rampa di accesso ai parcheggi delle residenze: copertura con vegetazione rampicante



Dettagli di raccordo: Muro di contenimento e terreno rinforzato

In sintesi, la progettazione del paesaggio per quanto concerne il nuovo intervento è stata indirizzata da un lato alla conservazione e il rinnovo delle essenze arboree esistenti che caratterizzavano storicamente l'identità di questo luogo affinché si ricostituisca l'immagine consolidata dell'ambito, dall'altro sostituendo gli elementi incongrui (strada carrabile e edifici recenti non significativi) con un giardino continuo che assurgesse a connessione organica tra parco e nuovo intervento.