

AVVISO D'ASTA PUBBLICA ID. IMMOBILI 01/25

**AREA URBANA IN GENOVA-QUARTO DI PROPRIETÀ DI CITTÀ
METROPOLITANA DI GENOVA CENSITA AL C.F. SEZIONE
QUA FOGLIO 6 PARTICELLA 2077**

ELABORATO ILLUSTRATIVO

Sommario

1. DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE.....	3
2. VISTA AEREA	4
3. ESTRATTO DI CARTOGRAFIA TOPONOMASTICA	4
4. DOCUMENTAZIONE CATASTALE.....	5
5. PIANO URBANISTICO COMUNALE.....	7
6. VINCOLI ARCHITETTONICI, ARCHEOLOGICI, PAESAGGISTICI REGIONE LIGURIA	11
7. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	12

1. DESCRIZIONE GENERALE DELL'IMMOBILE

Trattasi di un'area esterna situata nel quartiere di Quarto del Comune di Genova, compreso nel Municipio IX Levante, in prossimità dell'Ospedale Giannina Gaslini.

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati di Genova alla sezione QUA foglio 6 particella 2077 categoria F/1 (area urbana) consistenza 2.236 mq.

L'area urbana di proprietà di Città Metropolitana di Genova, di forma irregolare, è ubicata nel quartiere di Genova-Quarto in prossimità dell'ex "Vecchio Istituto Ospedale Psichiatrico" e costituita in parte da strada carrabile, Via Enrico Raimondo e in parte da distacchi, corti ed accessi pedonabili ai fabbricati identificati con in numeri civici nn. 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25,27,29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43,45,47,49,51,53,55,57,59,61,63,65,67,71,73,75 della medesima via ed il civico n° 7 della Via Angelo Sciaccaluga.

I passaggi pedonali, dai quali hanno unico accesso cinque dei sei immobili residenziali di cui sopra, collegano i due tratti di viabilità carrabile posti a margine del lotto.

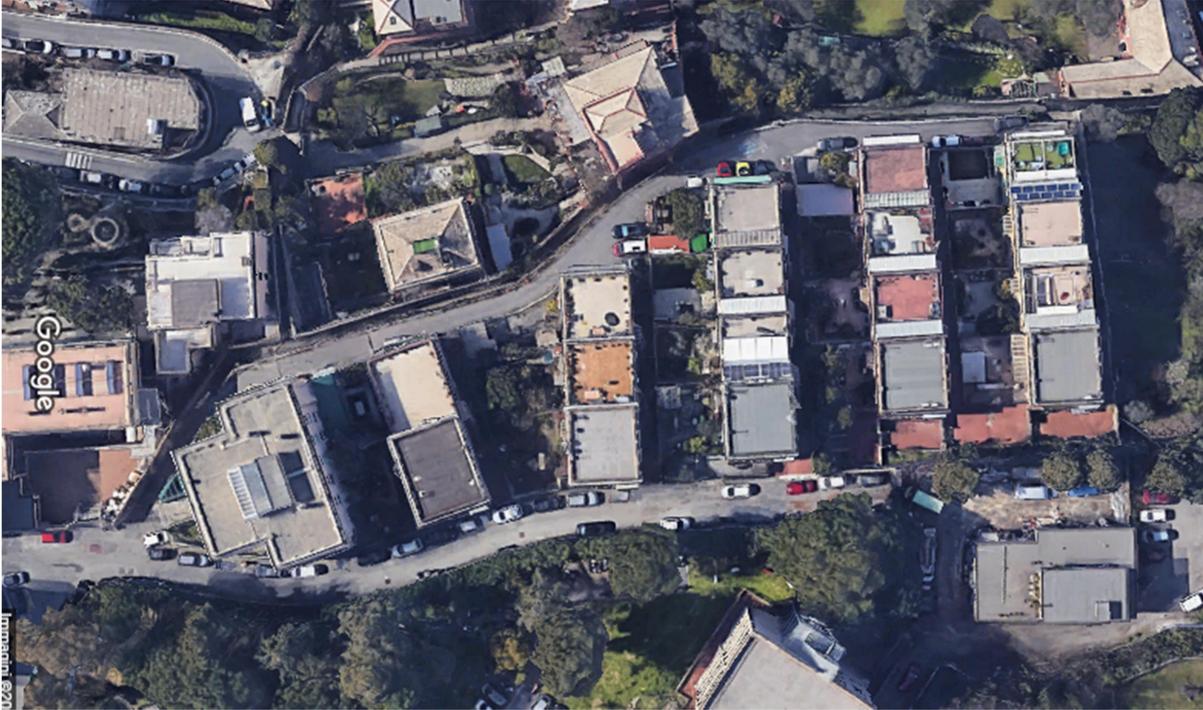
Originariamente anche gli immobili di civile abitazione sopra identificati erano proprietà dell'Ente e venivano utilizzati dallo stesso come abitazione per i dipendenti; gli spazi esterni limitrofi, come ancora oggi, risultano di fatto accessi carrabili e pedonali ai fabbricati di via Enrico Raimondo.

Il Comune di Genova ha attivato un confronto sul già approvato Progetto Urbanistico Operativo (PUO) relativo all'ambito soggetto alla norma speciale n. 58 – Ex Ospedale Psichiatrico di Quarto con DGC 240/2018, al fine di addivenire alla stipula della convenzione urbanistica, ed in particolare per l'organizzazione di un nuovo assetto viabilistico interno all'ex Ospedale Psichiatrico alternativo a quello del PUO che vedeva interessate Via Raimondo e un tratto di strada da realizzarsi alle spalle dell'Istituto Scolastico Marco Polo.

Ad esito del confronto tra i soggetti interessati a vario titolo, il Comune di Genova ha optato per la realizzazione di un parcheggio pubblico con un "torna indietro" della viabilità interna che rimarrà separata rispetto a Via Raimondo.

Conseguentemente allo stralcio di Via Raimondo dal progetto di PUO di cui sopra, il cancello insistente in fondo a Via Raimondo resterà interdetto al passaggio carrabile e consentirà esclusivamente il transito pedonale, fatta eccezione per eventuali mezzi di soccorso.

2. VISTA AEREA



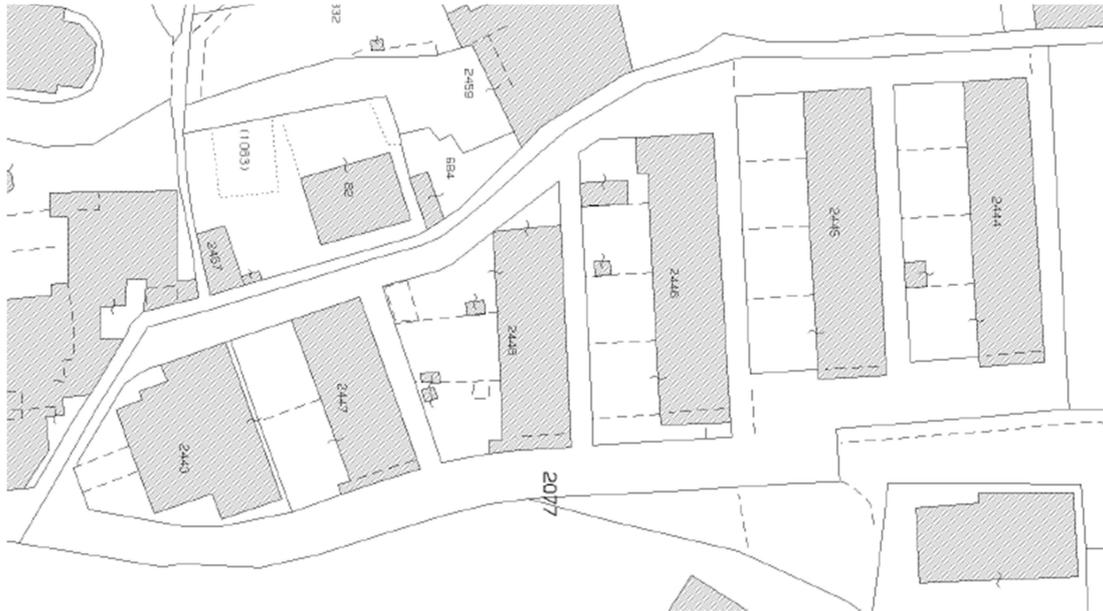
3. ESTRATTO DI CARTOGRAFIA TOPONOMASTICA



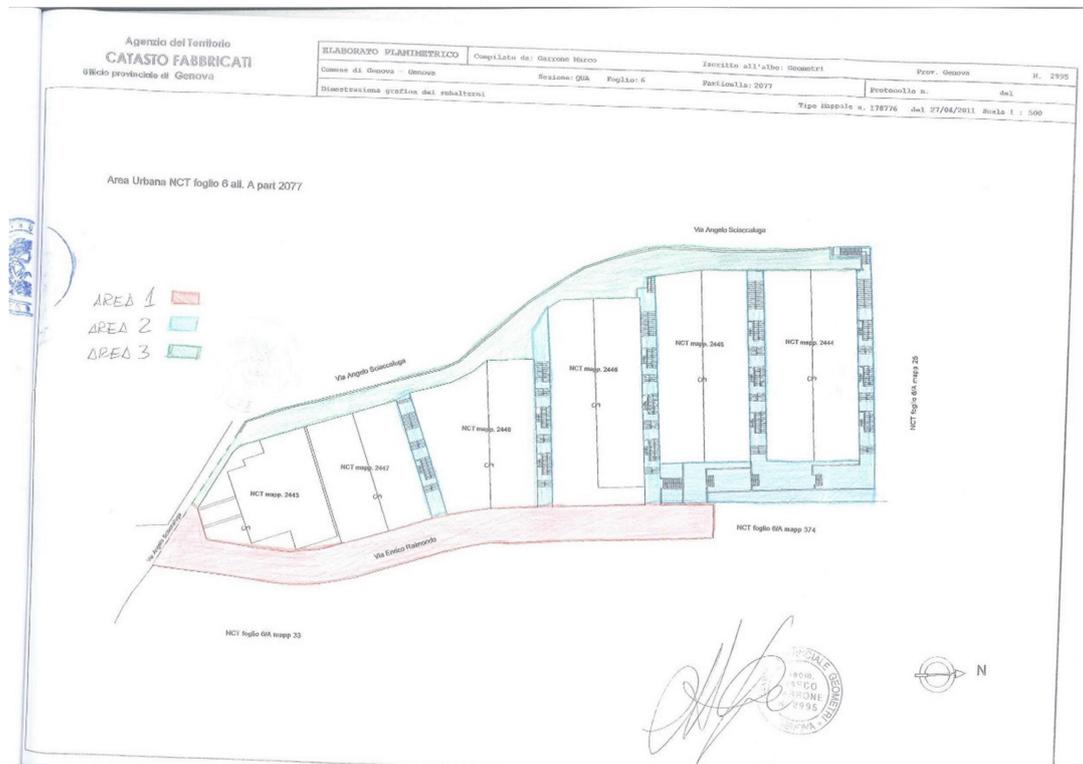
4. DOCUMENTAZIONE CATASTALE

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati di Genova alla sezione QUA foglio 6 particella 2077 categoria F/1 (area urbana) consistenza 2.236 mq.

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE (VAX)
C.T. sezione 7^A foglio 6 particella 2077



ELABORATO PLANIMETRICO
C.F. sezione QUA foglio 6 particella 2077



STRALCIO VISURA STORICA CATASTALE
C.T. sezione 7^A foglio 6 particella 2077



Data: 08/05/2024 Ora: 9.07.46 Segue
Visura n.: T27907 Pag: 1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 08/05/2024

Dati della richiesta	Comune di GENOVA (Codice:D969G) Sezione SEZ 7 (Provincia di GENOVA) Foglio: 6 Particella: 2077
Catasto Terreni	

Area di enti urbani e promiscui dal 27/04/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		Tipo Mappale del 27/04/2011 Pratica n. GE0178776 in atti dal 27/04/2011 presentato il 27/04/2011 (n. 178776.1/2011)
								Dominicale	Agrario	
1	6	2077		-	ENTE URBANO	22 36				
Notifica				Partita		1				
Annotazioni		di immobile: COMPRENDE IL FG. 6 N. 2074,1039								

STRALCIO VISURA STORICA CATASTALE
C.F. sezione QUA foglio 6 particella 2077



Data: 08/05/2024 Ora: 9.08.15 Segue
Visura n.: T28187 Pag: 1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 08/05/2024

Dati della richiesta	Comune di GENOVA (Codice:D969Q) Sezione GENOVA (Provincia di GENOVA) Sez. Urb.: QUA Foglio: 6 Particella: 2077
Catasto Fabbricati	

INTESTATO

1	CITTA' METROPOLITANA DI GENOVA sede in GENOVA (GE)	80007350103*	(1) Proprieta' 1/1
---	--	--------------	--------------------

Unità immobiliare dal 02/05/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	QUA	6	2077				F/1		2236 m ²			COSTITUZIONE del 02/05/2011 Pratica n. GE0181065 in atti dal 02/05/2011 COSTITUZIONE (n. 1601.1/2011)
Indirizzo		VIA ENRICO RAIMONDO n. SNC PIANO T										
Notifica				Partita				Mod.58				

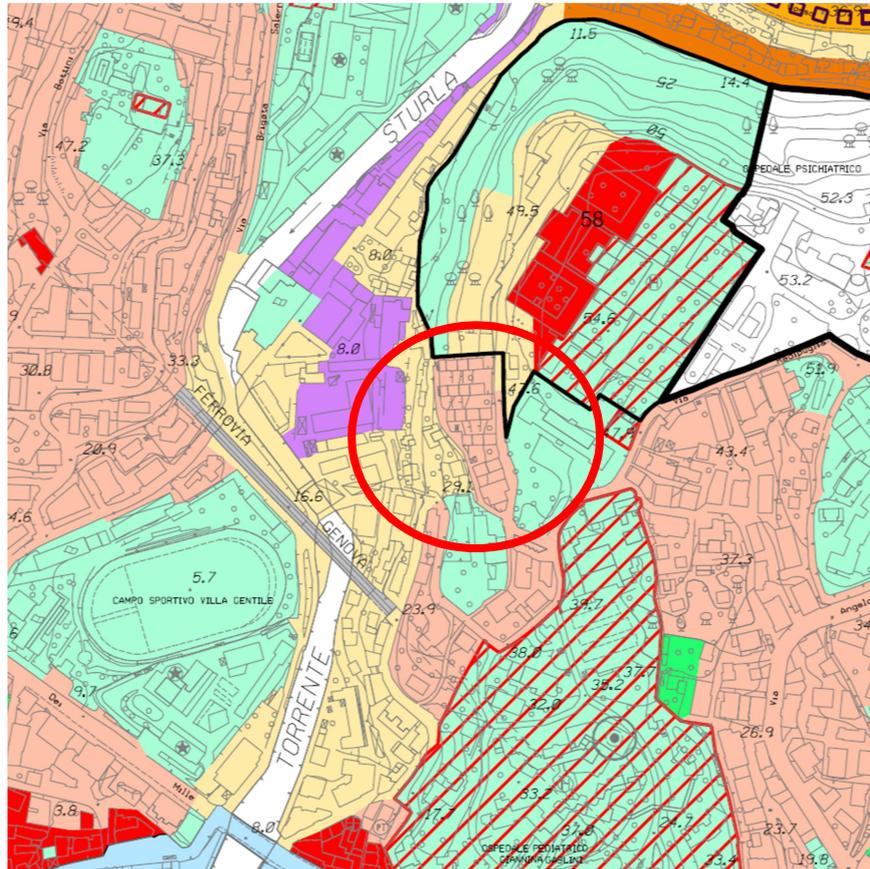
Mappali Terreni Correlati

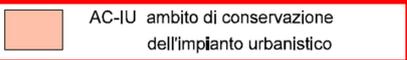
Codice Comune D969 - Sezione G - Foglio 6 - Particella 2077

5. PIANO URBANISTICO COMUNALE

Urbanisticamente l'area ricade nelle zone di Piano Urbanistico del Comune di Genova vigente di seguito specificate:

ASSETTO URBANISTICO – stralcio tav.44



AMBITI DEL TERRITORIO URBANO	
	AC-CS ambito di conservazione del centro storico urbano
	AC-VU ambito di conservazione del verde urbano strutturato
	AC-US ambito di conservazione dell'impianto urbano storico
	AC-AR ambito di conservazione Antica Romana
	AC-IU ambito di conservazione dell'impianto urbanistico
	AR-UR ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale
	AR-PU ambito di riqualificazione urbanistica produttivo - urbano
	AR-PI ambito di riqualificazione urbanistica produttivo - industriale
	ACO-L ambito complesso per la valorizzazione del litorale

NORME DI CONFORMITA' – Disciplina Urbanistico-Edilizia

AC-IU	AMBITO DI CONSERVAZIONE DELL'IMPIANTO URBANISTICO	Interventi consentiti
AC-IU-1	Disciplina delle destinazioni d'uso	Sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia.
	<p>Funzioni ammesse</p> <p>Principali: Servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, uffici, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, connettivo urbano escluso: sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili.</p> <p>Complementari: Depositi di cui all'art. 12) punto 8.3 delle Norme generali.</p> <p>Parcheggi privati: Parcheggi pertinenziali, parcheggi liberi da asservimento e parcheggi in diritto di superficie.</p>	<p>Ampliamento volumetrico di edifici esistenti consentito, entro il 20% del volume geometrico esistente, con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%.</p> <p>Sostituzione edilizia consentita nell'ambito del lotto contiguo disponibile, salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, paesaggistico o documentario anche in relazione al contesto:</p> <ul style="list-style-type: none"> - con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%. - ai sensi dell'art. 13) punti 7 e 8 delle Norme generali. <p>Nuova costruzione consentita per la realizzazione di nuovi edifici per servizi di uso pubblico e strutture ricettive alberghiere, da assoggettare a specifico vincolo di destinazione d'uso, nell'osservanza dei seguenti parametri edificatori:</p> <ul style="list-style-type: none"> - lotto minimo asservibile: mq 5.000; - I.U.I. massimo: 0,25 mq/mq;
AC-IU-2	Disciplina degli interventi edilizi	<p>Parcheggi privati</p> <p>I parcheggi prescritti e privati possono essere realizzati interrati, a raso o in edifici esistenti nel rispetto delle norme di tutela dei fronti commerciali di cui all'art. AC-IU-4. [Norme Generali art. 16) 1. B) 1, 2 e 3]</p>
	Prescrizioni generali	<p>Cessione di aree per standard</p> <p>Spazi pubblici nella misura minima stabilita dall'art. 7 delle Norme generali in relazione alle funzioni insediate, per gli interventi di sostituzione edilizia qualora comportanti cambio d'uso con incremento del carico urbanistico e per gli interventi di nuova costruzione. E' consentito il ricorso alla monetizzazione.</p>
	<p>Per le parti d'ambito soggette a regimi di conservazione nel livello locale del PTCF:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gli interventi di sostituzione edilizia sono da limitare agli edifici esistenti incompatibili con il contesto d'ambito per inadeguatezza della tipologia e per lo stato di degrado e semprechè non si tratti di fabbricati significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, paesaggistico o documentario; - Non è consentito costruire nuovi edifici né alterare quelli esistenti se non per adeguarli ai caratteri della zona. <p>Gli interventi devono essere verificati anche ai sensi dell'art. 14) delle Norme Generali di PUC e della disciplina dei Piani di Bacino.</p> <p>Nei piani fondi accessibili carrabilmente gli interventi di ristrutturazione edilizia e cambio d'uso sono consentiti esclusivamente per la realizzazione di parcheggi.</p> <p>Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente il progetto deve dimostrare la compatibilità degli interventi sotto il profilo architettonico e funzionale e in caso di ampliamenti deve essere esteso all'intero edificio.</p> <p>I nuovi edifici e l'ampliamento degli edifici esistenti devono avere altezza non superiore all'altezza media degli edifici circostanti.</p>	<p>Modalità di attuazione</p> <p>Titoli abilitativi previsti dalla normativa vigente in materia. Permesso di costruire convenzionato per gli interventi di sostituzione edilizia e nuova costruzione.</p>
		<p>Flessibilità</p> <p>Nessuna</p>

<p>Interventi di sistemazione degli spazi liberi</p> <p>Consentiti con le seguenti limitazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - La realizzazione dei parcheggi privati è consentita esclusivamente in presenza di accessibilità carrabile, escludendo la realizzazione di nuova viabilità per rendere accessibile il parcheggio, a condizione che non contrasti con le caratteristiche del paesaggio urbano nel rispetto delle condizioni indicate nella disciplina di livello puntuale. - Le pertinenze sono consentite limitatamente ai ripostigli con superficie coperta massima di 6 mq e altezza interna massima 2,30 m e opere di sistemazione e arredo tra cui piccole serre domestiche con superficie coperta massima 6 mq. - I manufatti diversi dagli edifici sono consentiti limitatamente a piscine, pensiline, chioschi e verande per pubblici esercizi la cui collocazione deve avvenire in zone idonee alla frequentazione pedonale in modo da riqualificare e migliorare la vivibilità dello spazio urbano. - I giardini, i chioschi, i cortili e gli spazi di pertinenza interni al lotto dell'edificio e che fanno parte integrante dell'organismo edilizio devono essere progettati unitamente ad esso. 	<ul style="list-style-type: none"> - m. 5,00 da strade veicolari pubbliche oppure devono seguire l'allineamento degli edifici esistenti.
<p>Interventi pubblici sulla viabilità e relativi accessori</p> <p>Sono sempre consentiti interventi di modifica o integrazione della viabilità pubblica e di uso pubblico, finalizzati alla regolarizzazione della sezione stradale e dell'andamento dell'asse viario con l'eventuale inserimento di parcheggi di piccole dimensioni, in fregio alla strada, sulla base di progettazione definitiva approvata anche con effetto di pubblica utilità tenendo conto dei caratteri del paesaggio urbano di appartenenza.</p>	<p>AC-IU-4 Norme progettuali di Livello puntuale del PUC</p>
<p>Servizi pubblici</p> <p>La realizzazione di servizi pubblici, che non concorrono alla formazione della S.A. non è soggetta a specifici limiti dimensionali, in quanto definita in sede di progetto, coerentemente con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica e funzionale delle attività, con la sola osservanza dei criteri e dei parametri relativi all'altezza ed alle distanze stabiliti per le nuove costruzioni, nel rispetto delle norme progettuali di Livello Puntuale.</p>	<p>La Disciplina degli interventi edilizi contenuta nelle presenti Norme di conformità trova applicazione alle condizioni e nei limiti delle correlate norme progettuali di livello puntuale del PUC, integrate e modificate dalle ulteriori indicazioni, laddove ne sia puntualmente esplicitato il carattere prevalente, contenute nel testo delle Norme di Conformità – disciplina paesaggistica di livello puntuale.</p>
<p>AC-IU-3 Disciplina delle distanze</p> <p>Gli interventi di ricostruzione e nuova costruzione devono rispettare le seguenti distanze:</p> <ul style="list-style-type: none"> - m. 1,50 dai confini di proprietà; 	<p><u>Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente</u> devono essere realizzati secondo le seguenti indicazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - perseguire il mantenimento e la valorizzazione delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e storico-ambientali dell'edificio, dell'intorno, degli spazi liberi e a verde e dei percorsi pedonali e storici, ripristinando le caratteristiche formali storiche degli edifici nel caso in cui siano state alterate (per esempio attraverso la sostituzione dei manti di copertura, l'utilizzo di intonaci sintetici, ecc.); - laddove sia impossibile effettuare il recupero e sia necessario provvedere alla ricostruzione devono essere adottate soluzioni architettoniche che valorizzino l'intervento nel rispetto dell'uso di materiali e di tecnologie tradizionali, fatta salva la possibilità di impiegare materiali e tecnologie innovative finalizzate al risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili, ovvero alla qualificazione dell'immagine urbana ed architettonica della città; - le modifiche e gli incrementi ammessi devono risultare organicamente connessi con l'edificio esistente, in particolare con unificazione della copertura e degli allineamenti, evitando la formazione di superfetazioni; - per gli interventi relativi a ville storiche ed edifici di particolare pregio architettonico il progetto deve riguardare l'intero immobile e le aree di pertinenza; - agli interventi deve essere correlata la riqualificazione degli spazi di pertinenza, nell'obiettivo di una progettazione organica del verde; le essenze ad alto fusto di pregio presenti devono essere conservate in sito e debitamente protette dalle attività di cantiere, e laddove possibile devono essere inserite nuove essenze di piante ad alto fusto con le adeguate protezioni perimetrali; - gli ampliamenti volumetrici comportanti sopraelevazione devono salvaguardare i caratteri architettonici dell'edificio stesso armonizzando l'ampliamento anche rispetto agli edifici circostanti; nel caso di fabbricati
<p>con evidenti situazioni di alterazione della composizione volumetrica, l'intervento di ampliamento deve costituire occasione di riordino e qualificazione complessiva mediante un progetto esteso all'intero edificio;</p> <ul style="list-style-type: none"> - ove siano presenti allineamenti delle altezze degli edifici che costituiscono elemento connotante l'immagine urbana, l'eventuale sopraelevazione deve conservare il valore di immagine prevedendo adeguate soluzioni architettoniche - ai piani terreni, i fronti adibiti ad attività commerciali, pubblici esercizi, servizi pubblici e privati e altre attività tipiche (connettivo urbano, ricettivo ecc.) tradizionalmente presenti nel tessuto urbano devono essere mantenuti o ricostituiti, nell'obiettivo di assicurare continuità alla presenza di tali funzioni; - negli interventi di ristrutturazione, le eventuali superfetazioni devono essere oggetto di contestuali interventi per la loro ricomposizione, restando ferma la facoltà della loro eliminazione; - sugli edifici storici con copertura a falde non possono essere montati pannelli fotovoltaici e solari termici, potranno essere valutate soluzioni integrate con i manti di copertura escludendo comunque i serbatoi di accumulo d'acqua. 	<p>inserirli con riguardo ai valori del paesaggio urbano di appartenenza.</p> <p>Gli interventi devono perseguire la conservazione e la valorizzazione degli spazi liberi esistenti adibiti a parchi, giardini, aree verdi ed orti.</p> <p>Gli spazi liberi tra edifici devono essere sistemati nel rispetto delle caratteristiche ambientali dell'intorno e degli elementi di pregio esistenti.</p> <p>Per favorire la valorizzazione e la vivibilità degli spazi esterni, l'installazione di pergole e gazebo deve avvenire nel rispetto dei caratteri degli edifici e dell'ambito di riferimento in modo da inserirsi armonicamente, prevedendo la messa a dimora di specie vegetali rampicanti idonee al contesto senza compromettere le scelte architettoniche e urbanistiche che connotano il singolo paesaggio urbano.</p> <p>Le essenze ad alto fusto di pregio e le sistemazioni del verde strutturato devono essere mantenute o migliorate, fatta salva la possibilità di sostituzione, con le medesime essenze, in caso di accertato stato di esaurimento del ciclo vitale delle piante e di conseguente deperimento e instabilità statica documentata tecnicamente.</p>
<p><u>Gli interventi di ricostruzione e nuova costruzione</u> devono essere realizzati secondo le seguenti indicazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - gli edifici devono essere realizzati con caratteristiche architettoniche, tipologiche e formali congruenti con il contesto circostante, fatta salva la possibilità di impiegare materiali e tecnologie innovative, finalizzate al risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili, ovvero alla qualificazione dell'immagine urbana ed architettonica della città; - particolare attenzione deve essere posta in presenza di immobili di particolare valore storico, di percorsi storici o in presenza di elementi artistici e architettonici nell'edificio e negli spazi di pertinenza; - agli interventi deve essere correlata la riqualificazione delle aree di pertinenza, nell'obiettivo di una progettazione organica del verde, nel rispetto delle norme per gli interventi di sistemazione degli spazi liberi. 	
<p><u>Negli interventi di sistemazione degli spazi liberi</u> tra edifici o derivanti da interventi di demolizione le opere, le pavimentazioni e le recinzioni devono essere realizzate con ricorso a tecniche e materiali tradizionali; il ricorso a tecnologie alternative è ammesso solo quando assicurino migliori risultati in termini di funzionalità, smaltimento delle acque, permeabilità dei suoli e stabilità degli edifici.</p> <p>Chioschi e verande per pubblici esercizi devono essere progettati e</p>	

6. VINCOLI ARCHITETTONICI, ARCHEOLOGICI, PAESAGGISTICI REGIONE LIGURIA



7. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

