



COMUNE DI GENOVA

DELIBERAZIONE APPROVATA DAL CONSIGLIO COMUNALE NELLA SEDUTA PUBBLICA  
DI PRIMA CONVOCAZIONE DEL 31/03/2026

**ATTO N. DCC 6**

**ADOZIONE DI AGGIORNAMENTO AL PUC, AI SENSI DELLA DISCIPLINA DEL MEDESIMO PUC RELATIVA AI SERVIZI PUBBLICI, ART. SIS-S-2, INERENTE ALL'AREA DI VIA SAN NAZARO, omissis AD ALBARO, MUNICIPIO VIII - MEDIO LEVANTE**

Presiede: il Presidente Claudio Villa

Assiste: il Vice Segretario Cinzia Marino, nell'esercizio dei compiti di collaborazione e delle funzioni di assistenza giuridico- amministrativa in ordine alla conformità dell'azione amministrativa alle leggi, allo statuto ed ai regolamenti, ai sensi dell'art. 97 comma 2 del D. Lgs. 267/2000 e s.m.i.

Al momento della deliberazione risultano presenti (P), presenti da remoto (PR), ed assenti (A) i Signori:

1.	VILLA CLAUDIO	PRESIDENTE	P
2.	SALIS SILVIA	SINDACA	A
3.	ALFONSO DONATELLA ANITA	CONSIGLIERA	P
4.	AVVENENTE MAURO	CONSIGLIERE	P
5.	BEVILACQUA ALESSIO	CONSIGLIERE	P
6.	BIANCHI ALESSANDRA	CONSIGLIERA	P
7.	BORDILLI PAOLA	CONSIGLIERA	A
8.	BRUZZONE FILIPPO	CONSIGLIERE	P
9.	CANESSA CERCHI VITTORIA	CONSIGLIERA	P

10.	CAPUTO MARTINA	CONSIGLIERA	P
11.	CARAFFINI MARIO	CONSIGLIERE	P
12.	CASINI MARCO	CONSIGLIERE	P
13.	CAVO ILARIA	CONSIGLIERA	A
14.	CENTOFANTI MARIA LUISA	CONSIGLIERA	P
15.	CHIAROTTI CLAUDIO	CONSIGLIERE	P
16.	FALCONE VINCENZO	CONSIGLIERE	P
17.	FALTERI DAVIDE	CONSIGLIERE	P
18.	FINOCCHIO SERENA	CONSIGLIERA	P
19.	FRIGERIO ENRICO	CONSIGLIERE	P
20.	GAMBINO SERGIO	CONSIGLIERE	P
21.	GANDOLFO NICHOLAS	VICEPRESIDENTE	P
22.	GARZARELLI LORENZO	CONSIGLIERE	P
23.	GHIO FRANCESCA	VICEPRESIDENTE	P
24.	GREGORIO FABIO	CONSIGLIERE	P
25.	KAABOUR SI MOHAMED	CONSIGLIERE	P
26.	MACCAGNO PAOLA	CONSIGLIERA	P
27.	MARANGONI EDOARDO	CONSIGLIERE	P
28.	MARESCA FRANCESCO	CONSIGLIERE	A
29.	MASCIA MARIO	CONSIGLIERE	A
30.	MESMAEKER MARCO	CONSIGLIERE	P
31.	ORLANDO ANNA	CONSIGLIERA	P
32.	PELLERANO LORENZO	CONSIGLIERE	P

33.	PICIOCCHI PIETRO	CONSIGLIERE	P
34.	ROMEO MASSIMO	CONSIGLIERE	P
35.	RUSSO MONICA	CONSIGLIERA	P
36.	SICIGNANO LAURA	CONSIGLIERA	P
37.	STUPPIA ROSANNA	CONSIGLIERA	P
38.	TASSARA SARA	CONSIGLIERA	P
39.	VACALEBRE VALERIANO	CONSIGLIERE	P
40.	VASSALLO ENRICO	CONSIGLIERE	P
41.	VENTURINI ERIKA	CONSIGLIERA	P

Sono presenti (P) e assenti (A) gli Assessori:

1.	TERRILE ALESSANDRO LUIGI	Vicesindaco	P
2.	FERRANTE MASSIMO	Assessore	P
3.	MONTANARI GIACOMO	Assessore	P
4.	PATRONE DAVIDE	Assessore	A
5.	ROBOTTI EMILIO	Assessore	P
6.	BEGHIN TIZIANA	Assessora	P
7.	BRUZZONE RITA	Assessora	P
8.	COPPOLA FRANCESCA	Assessora	P
9.	LODI CRISTINA	Assessora	P
10.	PERICU SILVIA	Assessora	P
11.	VISCOGLIOSI ARIANNA	Assessora	P

Il Presidente pone in discussione la proposta della Giunta n. 4 del 12 marzo 2026;

. Su proposta dell'Assessora all'Urbanistica, Verde Urbano, Smart City, Città dei 15 minuti, Francesca Coppola;

Visti:

- la L.R. 36/1997, in particolare l'art. 43 "Flessibilità e aggiornamento del PUC";
- la L.R. 32/2012, in particolare l'art. 13 "Verifica di assoggettabilità";
- il PUC in vigore dal 3 dicembre 2015;

Premesso:

- che il Piano Urbanistico Comunale, in vigore dal 3 dicembre 2015, ricomprende le aree del compendio sito in Via San Nazaro, *omissis* ad Albaro, nel "Sistema dei Servizi Pubblici SIS-S", come servizi pubblici territoriali e di quartiere di valore storico paesaggistico, destinazione peraltro già prevista nel Piano Urbanistico Comunale previgente (PUC 2000);

- che il compendio è parte del più vasto servizio ricompreso nell'apposito elenco dei servizi pubblici, relativi al Municipio VIII Medio Levante, quale servizio di "Istruzione Esistente - Q", n. 8017, Via S. Nazaro, Tipo: Scuola secondaria 1° grado, di proprietà privata, con superficie reale mq. 7.412 e superficie virtuale mq. 14.815, conteggiato negli standard urbanistici;

- che nel livello paesaggistico puntuale del PUC, il compendio in oggetto è individuato come "Elemento Storico Artistico ed Emergenza Esteticamente Rilevante";

- che con nota ricevuta dal Comune in data 13 gennaio 2026, protocollo generale n. 0013396-E, presente agli atti dell'ufficio, i proprietari hanno presentato istanza di aggiornamento al PUC, ex art. 43 della L.R. 36/1997, ai sensi della disciplina del medesimo PUC relativa ai Servizi Pubblici (SIS-S) art. SIS-S-2, al fine di eliminare la destinazione a "servizi assegnata in sede di approvazione del vigente strumento urbanistico generale sulla base dell'errato presupposto della esistenza di un servizio di istruzione superiore che da tempo risultava dismesso, e di ridefinire nel contempo, ai sensi del citato articolo SIS-S-2, la disciplina urbanistica;

- che con la medesima istanza è stato pertanto chiesto all'Amministrazione Comunale di correggere l'indicazione a servizi pubblici (Istruzione esistente), inserendo le aree di sedime del plesso in oggetto nell'Ambito di Conservazione dell'impianto Urbano Storico, AC-US, con conseguente assoggettamento delle stesse alla disciplina urbanistico-edilizia prevista dal PUC per tale Ambito;

Dato atto:

- che la destinazione a servizio pubblico può essere impressa su proprietà private per il riconoscimento di un servizio attivo, pertanto con valore conformativo, oppure a seguito di una scelta previsionale, da attuarsi in condivisione con la proprietà privata tramite convenzionamento, ovvero attraverso l'imposizione di vincolo preordinato all'esproprio per espressa volontà dell'Amministrazione;
- che il servizio pubblico registrato dal vigente PUC, ovvero di Istruzione esistente, si riferiva alla presenza di un istituto di istruzione superiore, destinato in parte a liceo classico ed in parte a liceo linguistico;
- che tale servizio, come da documentazione prodotta unitamente all'istanza presentata, risulta dismesso per quanto riguarda il liceo classico dal 1975 e che il liceo linguistico ha cessato definitivamente le sue attività nel 1999, pertanto in epoche ampliamenti antecedenti alla entrata in vigore del PUC 2015;

Considerato:

- che il PUC vigente ha assegnato la disciplina urbanistico edilizia dell'ambito SIS-S al compendio in esame tenuto conto della erronea iscrizione a bilancio di un servizio non più esistente;
- che con Deliberazione della Giunta Comunale n. 22 del 12 febbraio 2026 "NUOVE METODOLOGIE PER LA PIANIFICAZIONE DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE PUBBLICHE" la Civica Amministrazione ha adottato una nuova metodologia utile all'avvio di una pianificazione dei servizi pubblici aggiornata e maggiormente efficace rispetto alle reali esigenze del territorio;
- che con Deliberazione della Giunta Comunale n. 35 del 19 febbraio 2026 la Civica Amministrazione ha adottato le "LINEE DI INDIRIZZO PER L'ATTUAZIONE DELLA CITTÀ DEI 15 MINUTI", la cui finalità è quella di valorizzare la prossimità e le connessioni tra i centri storici urbani ed i territori al contorno;

Ritenuto:

- necessario favorire la corretta pianificazione del sistema dei servizi pubblici sulla base di una ricognizione attuale degli stessi, anche attraverso la cancellazione delle dotazioni da tempo non più esistenti;
- avviare una lettura del territorio coerente con lo stato dei luoghi per poter correttamente individuare i centri storici urbani;
- opportuno quindi eliminare i servizi pubblici non più esistenti al fine di rivedere le dotazioni di previsione da inserire nel bilancio dei servizi pubblici;

Considerato:

- l'inserimento delle aree in esame all'interno dell'ambito SIS-S ha tenuto conto di una rilevazione errata di un servizio da tempo dismesso;
- ai fini della individuazione dei centri storici urbani e della definizione della programmazione dei servizi è opportuno riallineare lo strumento urbanistico generale alla situazione di fatto del territorio, onde evitare letture erronee dello stesso;
- che la richiesta di correzione da apportare al PUC, di cui sopra, viene analizzata e valutata nella "Relazione Urbanistica" in data 9 marzo 2026, relazione in cui si richiama la disposizione di cui all'art. SIS-S-2 "Disciplina degli interventi edilizi" delle Norme di Conformità del Piano Urbanistico Comunale, il cui procedimento si è concluso con Determinazione Dirigenziale n. 2015-118.0.0.-18, in vigore dal 3 dicembre 2015, disposizione che testualmente prevede che: *"Laddove sia dimostrata la dismissione alla data di adozione del progetto definitivo di PUC del servizio pubblico o si configuri la reiterazione di previsioni a servizio pubblico su aree o edifici privati, a seguito di aggiornamento al PUC ai sensi dell'art. 43 della L.R. 36/97 e s.m. e i., le funzioni principali e complementari ammesse e la relativa disciplina corrispondono a quelle dell'ambito di conservazione o di riqualificazione prevalente al contorno"*;
- che, in osservanza alle condizioni poste dal citato art. SIS-S-2 delle Norme di Conformità del PUC, il servizio di tipo scolastico, o di qualsiasi altra tipologia, risulta cessato all'interno del plesso in oggetto, da prima dell'adozione del progetto definitivo di PUC (4 marzo 2015), quanto meno dalla data degli atti di trasferimento della proprietà delle singole porzioni immobiliari dall'Istituto delle Suore maestre di Santa Dorotea agli attuali proprietari, i quali hanno utilizzato l'immobile unicamente per funzioni di tipo privatistico;
- che la modifica al PUC, come prospettata nella citata Relazione Urbanistica, allegata quale parte integrante del presente provvedimento, prevede nel livello 3 del PUC, che disciplina l'Assetto Urbanistico, la ripermetrazione del servizio pubblico "Istruzione esistente - Q" (di quartiere) n. 8017, ricomprendendo le aree di cui sopra nell'Ambito di Conservazione dell'impianto Urbano Storico, AC-US, come rappresentato negli stralci cartografici e normativi allegati quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- che, inoltre, come esplicitato nella citata Relazione, una volta conclusa la procedura di modifica al PUC, si renderà necessario procedere all'aggiornamento del bilancio complessivo delle superfici dei Servizi pubblici, sia a livello di Municipio che per l'intero territorio Comunale, dando

atto che comunque, anche a seguito della correzione, sarà confermato per tali dotazioni un saldo attivo;

- che per quanto riguarda il contributo straordinario di cui all'art.38, comma 6 bis, della L.R. n. 16/2008, come espresso nella succitata Relazione, non si ritiene ricorrano i presupposti per la sua applicazione, in quanto l'aggiornamento del Piano è già insito nella specifica norma di flessibilità, inoltre la procedura di aggiornamento si rende necessaria al fine di porre rimedio ad una rilevazione errata di un servizio già da tempo dismesso e consentire così agli uffici di poter effettuare una ricognizione corretta delle dotazioni presenti sul territorio;
- che la Relazione Urbanistica di cui sopra, è corredata di Rapporto preliminare per la Verifica di assoggettabilità alla VAS, di cui all'art. 13, comma 2, della L.R. n. 32/2012, contenente, fra l'altro, i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente eventualmente correlati alla presente modifica al PUC;

Ritenuto, conseguentemente, di adottare l'aggiornamento al PUC, ai sensi del comma 3 lettera c) dell'art. 43 della Legge Regione Liguria n. 36/1997, ed in applicazione alle disposizioni di cui all'art. SIS-S-2 del PUC medesimo, per la ridefinizione della disciplina urbanistica del compendio collocato in via San Nazaro, *omissis*, inserendo, le aree di sedime del compendio nell'Ambito di Conservazione dell'impianto Urbano Storico, AC-US, nonché la modifica, nel Sistema dei Servizi, tramite riduzione del servizio di "Istruzione esistente - Q" n. 8017, come rappresentato negli stralci cartografici allegati;

Ritenuto inoltre necessario, a conclusione del presente procedimento, al fine di rendere coerenti gli elaborati cartografici/normativi del PUC con la presente proposta, aggiornare i seguenti elaborati:

- Volume Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S) Bilanci – Elenchi: Modifica della superficie del servizio relativo al Municipio VIII Medio Levante, Istruzione Esistente - Q n. 8017, con una riduzione di superficie reale di mq. 716 e conseguente riduzione delle dotazioni dei servizi del Municipio VIII e dell'intero Comune di Genova;
- Relazione descrittiva del PUC – pagine 13 e 14: ...bilancio degli spazi pubblici destinati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi esistenti o di previsione... (riduzione della dotazione complessiva);

Considerato che l'istruttoria del presente atto è stata svolta dall'Arch. Nora Alba Bruzzone, responsabile del procedimento, che è incaricata di ogni ulteriore atto necessario per dare esecuzione al presente provvedimento;

Acquisito il parere di regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Servizio competente, attestante anche la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, espresso ai sensi degli articoli 49 e 147 bis, primo comma D.Lgs n. 267/2000 e s.m.i;

Considerato che il presente provvedimento non comporta effetti diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente per cui non è necessario acquisire il parere di regolarità contabile ai sensi dell'art. 49 e dell'art. 147 bis, comma 1, del D.lgs 267/2000;

La Giunta  
PROPONE  
al Consiglio Comunale

1. di adottare, per le motivazioni esplicitate in narrativa, nella Relazione Urbanistica datata 9 marzo 2026, allegata quale parte integrante e sostanziale al presente atto, l'aggiornamento al PUC, ai sensi dell'art. 43 della Legge Regione Liguria n. 36/1997, ed in applicazione delle disposizioni di cui all'art. SIS-S-2 del vigente PUC, per la ridefinizione della disciplina urbanistica delle aree collocate in via San Nazaro, *omissis*, assoggettandole all' Ambito di

Conservazione dell'impianto Urbano Storico, AC-US, nonché la modifica, nel Sistema dei Servizi, tramite riduzione del servizio di "Istruzione esistente - Q" n. 8017;

2. di dare atto che le modifiche al PUC, di cui al precedente punto 1), sono rappresentate negli elaborati grafici e descrittivi allegati, quale parte integrante e sostanziale, al presente provvedimento;
3. di dare atto, altresì, che la citata Relazione Urbanistica risulta corredata del Rapporto Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità a VAS, al fine dell'attivazione del relativo procedimento ai sensi dell'art. 13 della L.R. 32/2012;
4. di dare mandato alla Direzione Pianificazione Urbanistica per gli adempimenti conseguenti al presente provvedimento nonché, ad avvenuta conclusione del procedimento di approvazione, per i necessari e definitivi adeguamenti della documentazione del PUC;
5. di dare mandato alla competente Direzione Ambiente per l'attivazione del procedimento di Verifica di Assoggettabilità alla VAS, ai sensi dell'art. 13 della L.R. 32/2012;
6. di dare atto che, in conseguenza dell'approvazione del presente provvedimento, trovano applicazione le misure di salvaguardia, ai sensi dell'art 42 della L.R. 36/1997;

Il Presidente ricorda che la pratica è già stata oggetto di trattazione in sede di Commissione.

Non essendo fatte osservazioni, il Presidente pone in votazione la proposta della Giunta.

La votazione, effettuata con l'utilizzo del sistema elettronico di rilevazione dei voti e con l'assistenza dei Consiglieri Maccagno, Frigerio, Vacalebre, dà il seguente risultato:

Presenti	n. 36	
Votanti	n. 24	
Voti favorevoli	n. 24	Alfonso Donatella Anita, Bruzzone Filippo, Canessa Cerchi Vittoria, Caputo Martina, Caraffini Mario, Casini Marco, Centofanti Maria Luisa, Chiarotti Claudio, Finocchio Serena, Frigerio Enrico, Garzarelli Lorenzo, Ghio Francesca, Gregorio Fabio, Kaabour Si Mohamed, Maccagno Paola, Marangoni Edoardo, Mesmaeker Marco, Romeo Massimo, Russo Monica, Sicignano Laura, Tassara Sara, Vassallo Enrico, Venturini Erika, Villa Claudio
Voti contrari	n. 0	
Astenuti	n. 12	Avvenente Mauro, Bevilacqua Alessio, Bianchi Alessandra, Falcone Vincenzo, Falteri Davide, Gambino Sergio, Gandolfo Nicholas,

		Orlando Anna, Pellerano Lorenzo, Piciocchi Pietro, Stupia Rosanna, Vacalebre Valeriano
Presenti non votanti (PNV)	n. 0	

Visto l'esito della votazione, il Presidente dichiara approvata dal Consiglio la proposta della Giunta.

IL PRESIDENTE

Claudio Villa  
Firmato digitalmente

IL VICESEGRETARIO GENERALE

Cinzia Marino  
Firmato digitalmente



COMUNE DI GENOVA

<b>118</b> <b>Direzione Pianificazione Urbanistica</b>	<b>PDL 69 DEL 10/03/2026</b>
---	------------------------------

**OGGETTO:**

ADOZIONE DI AGGIORNAMENTO AL PUC, AI SENSI DELLA DISCIPLINA DEL MEDESIMO PUC RELATIVA AI SERVIZI PUBBLICI, ART. SIS-S-2, INERENTE ALL'AREA DI VIA SAN NAZARO, ■■■■■ AD ALBARO, MUNICIPIO VIII – MEDIO LEVANTE

<b>ELENCO ALLEGATI PARTE INTEGRANTE</b>
01_ ISTANZA
02_ RELAZIONE URBANISTICA
03_ STRALCI CARTOGRAFICI
04_ VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VAS

Arch. Nora Alba Bruzzone



III.mo

**Sindaco del Comune di Genova**

Via Garibaldi, civ. 9

16124 – Genova (GE)

III.mo

**Assessore all'Urbanistica  
del Comune di Genova**

Via Garibaldi, civ. 9

16124 – Genova (GE)

Pec: comunegenova@postemailcertificata.it

**Oggetto:** edificio sito in Genova Via San Nazaro [redacted] Istanza di aggiornamento al PUC, ex art. 43 della L.R. n.36/1997 e s.m.i., ai sensi della disciplina del medesimo PUC relativa ai Servizi Pubblici (SIS-S) art. SIS-S-2.

I sottoscritti

[redacted] residente a Genova (GE) in via [redacted] in qualità di legale rappresentante della Dapp Immobiliare S.p.A. quale proprietaria della porzione immobiliare censita al:

- [redacted] precedentemente D'Appolonia S.p.A. con atto a rogito Notaio [redacted] registrato a Genova il 28 giugno [redacted]
- [redacted] precedentemente D'Appolonia S.p.A. con atto a rogito Notaio [redacted] registrato a Genova il 16/10/2002 al [redacted]
- [redacted] precedentemente D'Appolonia S.p.A. in forza di atto a rogito Notaio [redacted] registrato a Genova il 10/05/2010 n [redacted] Trasferiti definitivamente da D'Appolonia S.p.A. a Dapp Immobiliare S.p.A. con atto a rogito Notaio [redacted] registrato a Genova il 04/01/2012 Reg.Part. n [redacted]

[redacted] residenti a Genova (GE) in via Gorgona [redacted] quali proprietari della porzione immobiliare ce

- [redacted] con atto a rogito Notaio [redacted]

[redacted] residente a Genova (GE) in Piazza Savonarola [redacted] quale proprietaria della porzione immobiliare censita:

- [redacted] con atto a rogito Notaio [redacted] registrato a Genova il [redacted] al n [redacted]

Quale propriet [redacted] mpendio immobiliare in oggetto, composto da edificio in fregio a Via San Nazaro civico [redacted] a Genova, formula istanza di aggiornamento al PUC, ex art. 43 della l.r. 36/1997 e s.m.i., ai sensi della disciplina del medesimo PUC relativa ai Servizi Pubblici (SIS-S) art. SIS-S-2, al fine di **eliminare il vincolo** a "servizi" attualmente gravante impropriamente su tutto il compendio immobiliare di proprietà, ridefinendo nel contempo, ai sensi del citato art. SIS-S-2, la disciplina urbanistica.

Il compendio cui si richiede l'aggiornamento al PUC è censito al N.C.T. di questo Comune nella Sezione [redacted]

collocato in Via San Nazaro civic come rappresentato negli allegati atti comprensivi degli estratti catastali (Allegato 1, 2, 3, 4, 5, 6) **ed è di proprietà private**.

Il suddetto compendio, **di proprietà private**, risulta individuato nella tavola n. 43 "Assetto Urbanistico" del PUC vigente nel più ampio ambito dei Servizi Pubblici – SIS-S "servizi pubblici territoriali e di quartiere di valore storico paesaggistico" e segnatamente nella tavola 43 - "Sistema dei servizi Pubblici SIS-S" come "istruzione esistente" di livello di quartiere e nell'apposito elenco dei servizi pubblici relativi al Municipio VIII **Medio Levante** l'area in questione è classificata quale servizi **istruzione esistente - Q** individuato con la sigla IE (istruzione esistente) n. Via San Nazaro Tipo: scuola secondaria di primo grado di proprietà Privata con superficie reale mq. 7.412 e superficie virtuale mq. 14.815, conteggiato negli standard urbanistici.

Il vincolo a "servizi" attualmente gravante sul compendio immobiliare in questione era contemplato dal Piano Regolatore Generale (**PRG 1980**), dal Piano Urbanistico Comunale (**PUC 2000**), nonché dal Piano Urbanistico Comunale (**PUC 2015**) approvato con D.D. 2015/118.0.0/18 in vigore dal 3 dicembre 2015 (Allegati 7, 8);

La "Disciplina degli interventi edilizi" relativa ai "Servizi Pubblici" esistenti prevede, tra l'altro, che **"Laddove sia dimostrata la dismissione alla data di adozione del progetto definitivo di PUC del servizio pubblico o si configuri la reiterazione di previsioni a servizio pubblico su aree o edifici privati, a seguito di aggiornamento al PUC ai sensi dell'art. 43 della L.R. 36/97 e s.m. e i., le funzioni principali e complementari ammesse e la relativa disciplina corrispondono a quelle dell'ambito di conservazione o di riqualificazione prevalente al contorno"**.

L'immobile de quo, di proprietà degli istanti in forza degli atti notarili precedentemente richiamati, **non risulta adibito a servizio di istruzione di Villa Raggi quale immobile principale ad uso scolastico a seguito cessata attività del liceo classico nell'anno 1975 e per la seconda porzione immobiliare per chiusura dei licei linguistico e artistico nell'anno 1999**.

Pertanto il vincolo a "servizi" attualmente gravante sul compendio immobiliare in questione è sicuramente riconducibile ad una svista o **errata collocazione** del "servizio di istruzione esistente" da parte dello strumento urbanistico e comunque, sicuramente, non esistente all'adozione del PUC. Nella fattispecie dimostrata **la dismissione**, ovvero la non esistenza, del servizio in data ampiamente precedente a quella di adozione del PUC, sussistono esplicitamente addirittura entrambi i presupposti alternativamente richiesti dalla "Disciplina degli interventi edilizi" relativa al "Sistema dei Servizi pubblici" del PUC vigente per poter conseguire la liberazione dal vincolo gravante sul compendio immobiliare in argomento e l'inserimento di tale compendio **"nell'ambito di conservazione o di riqualificazione prevalente al contorno"**, che, nel caso che occupa, corrisponde per i fabbricati riconosciuti di valore storico architettonico all' **Ambito di Conservazione dell'Impianto Urbano Storico AC-US**.

La citata norma di Piano, stabilisce già quale destinazione urbanistica dovrà assumere l'area o il compendio privato sul quale il Piano aveva imposto il vincolo a servizi pubblici, ovvero l'assoggettamento all'ambito di conservazione o di riqualificazione prevalente al contorno del bene. Nel contempo la flessibilità del Piano, senza dar luogo ad un'attività di interpretazione della volontà dell'Amministrazione, stabilisce altresì il percorso procedurale, ovvero ai sensi dell'art. 43 della Legge Urbanistica Regionale n. 36/1997, al fine di "rettificare", **in questo caso una chiara reiterazione a servizi pubblici su aree private**, che la stessa Amministrazione, se avesse avuto conoscenza di tali situazioni in sede di formazione del PUC, non avrebbe operato.

Inoltre l'eliminazione del compendio immobiliare in argomento dal vincolo a "servizio pubblico" attualmente previsto dal vigente PUC, non inciderà in alcun modo sull'abbisogno di servizi pubblici -così come determinato ai sensi del D.M. 1444/1968- né del singolo Municipio 8 Medio Levante con saldo attivo di mq. 530.688 al netto dei servizi di previsione, né dell'intero territorio comunale che registra un saldo attivo di mq. 1.715.965 al netto dei servizi di previsione, come si può evincere dal Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S) – Bilanci Elenchi del PUC vigente (allegati 9)

Inoltre è necessario precisare che la modifica allo Strumento Urbanistico di cui alla presente istanza **non è, e non può essere, soggetta al contributo straordinario previsto dall'art. 38 comma 6 della l.r. 6 giugno 2008, n. 16**, come introdotto dalla Legge regionale 29 dicembre 2014 n. 41, in

quanto rientra nelle flessibilità già previste dal PUC ed in quanto anche sotto il profilo sostanziale, non apporterà innovazioni di rilievo alla disciplina del vigente Piano Urbanistico, ma si concretterà nel semplice riconoscimento di una situazione giuridico-fattuale (la ultratrentennale reiterazione di vincolo espropriativo su aree private), per una mera svista o errata localizzazione, che la Civica Amministrazione, se avesse avuto contezza della reale proprietà privata dei luoghi e della non sussistenza del servizio, non avrebbe imposto, e reiterato, il vincolo a servizio pubblico su tutto il compendio. In altri termini, il procedimento di "aggiornamento" prefigurato consentirà di "rettificare" una previsione vincolistica di Piano, peraltro puntualmente normata dal Piano stesso, che la stessa Amministrazione, se avesse avuto contezza di determinate circostanze in sede di formazione del nuovo PUC, non avrebbe operato.

Ne deriva che la modifica in oggetto, segue la finalità di "correggere" una scelta urbanistica fondata su presupposti giuridico-fattuali erronei in quanto **la proprietà è privata dal 1996 con D'Appolonia S.p.A. prima, privati e Dapp Immobiliare S.p.A. dopo, sede della Società D'Appolonia S.p.A. prima a Rina S.p.A. a seguire**, nonché la palese insuscettibilità di incidere (se non in misura del tutto marginale) sul contenuto prescrittivo dello Strumento Urbanistico, non è, e non può essere ritenuta, una "variante" in senso proprio e, per l'effetto, non rientra nel campo di applicazione dell'art. 38, comma 6, l.r. 16/2008 e s.m.i.

Tanto premesso, precisato e considerato, si rivolge istanza al Comune di Genova affinché, ai sensi e per gli effetti della disciplina dettata dal PUC per i "Servizi pubblici" (SIS-S), nonché nel rispetto dei principi e delle procedure di cui all'art. 43 della LUR n. 36/1997, voglia procedere all'aggiornamento del vigente Strumento Urbanistico, inserendo il compendio di proprietà privata, catastalmente censito al NCT del Comune di Genova nella Sezione [redacted] per ridotta porzione di pertinenza e al N.C.E.U. nella Sez. [redacted] meglio individuato nella planimetria allegata (Allegato10), per quanto riguarda il fabbricato nell'Ambito di Conservazione dell'Impianto Urbano Storico AC-US, con conseguente assoggettamento del suddetto compendio alla disciplina urbanistico-edilizia prevista dal PUC per tale Ambito.

Si segnala che le eventuali comunicazioni, richieste di approfondimento o chiarimenti possono essere inviate al tecnico incaricato Arch. [redacted] a cui possono essere indirizzate tutte le comunicazioni inerenti la presente istanza.

Ringraziando per l'attenzione, si porgono cordiali saluti. I richiedenti

Allegati:

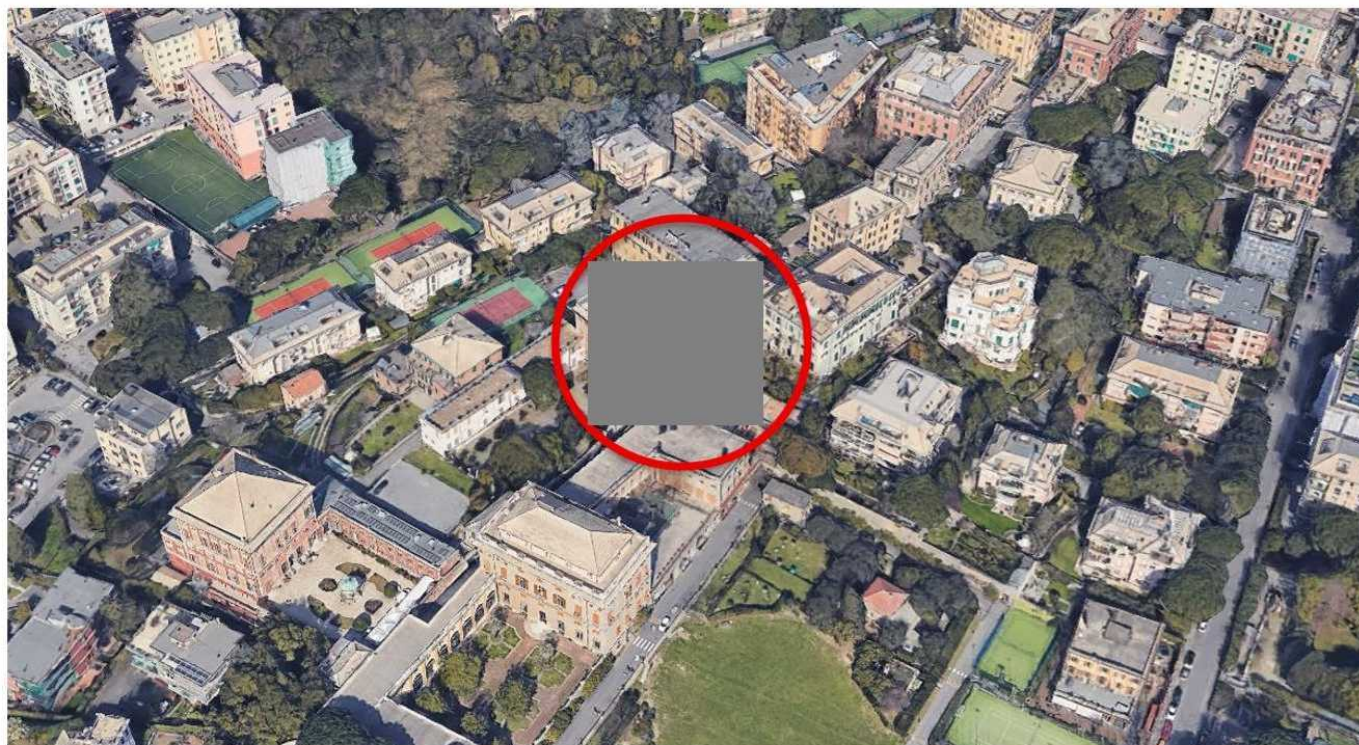
- copia documenti riconoscimento
- 1 – atto compravendita Istituto Dorotee – D'Appolonia S.p.A.
- 2 – atto compravendita Istituto Dorotee – D'Appolonia S.p.A.
- 3 – atto compravendita Istituto Dorotee – D'Appolonia S.p.A.
- 4 – atto compravendita D'Appolonia S.p.A.
- 5 – atto compravendita D'Appolonia S.p.A. [redacted]
- 6 – atto compravendita D'Appolonia S.p.A. [redacted]
- 7 – stralci cartografici PRG 1980 – PUC 2000
- 8 – stralci cartografici PUC 2015 vigente
- 9 – estratti SIS-S - Bilanci Elenchi del PUC vigente
- 10 – planimetria catastale NCT
- 11 – planimetrie catastali storiche NCEU
- 12 – visure storiche catastali immobili



COMUNE DI GENOVA

**Aggiornamento Servizi del PUC, ai sensi della disciplina del medesimo PUC relativa ai Servizi Pubblici (SIS-S), art. SIS-S-2, inerente alla disciplina urbanistica dell'area sita in via San Nazaro [redacted] ad Albaro, Municipio VIII – Medio Levante**

*Relazione urbanistica*



## Premesse

Il Piano Urbanistico Comunale, il cui procedimento si è concluso con Determinazione Dirigenziale 2015-118.0.0.-18 in vigore dal 3 dicembre 2015, nel disciplinare il Sistema dei Servizi Pubblici, all'art. SIS-S-2 "Disciplina degli interventi edilizi" inserisce una specifica norma che prevede "Laddove sia dimostrata la dismissione alla data di adozione del progetto definitivo di PUC del servizio pubblico o si configuri la reiterazione di previsioni a servizio pubblico su aree o edifici privati, a seguito di aggiornamento al PUC ai sensi dell'art. 43 della L.R. 36/97 e s.m. e i., le funzioni principali e complementari ammesse e la relativa disciplina corrispondono a quelle dell'ambito di conservazione o di riqualificazione prevalente al contorno."

Tale disciplina ha come obiettivo quello di facilitare la revisione dello strumento urbanistico generale laddove lo stato di fatto non corrisponda a quanto rilevato, considerato che la pianificazione dei servizi e delle dotazioni pubbliche nonché la conseguente programmazione degli interventi deve necessariamente fondarsi su una analisi del territorio costantemente aggiornata. Inoltre, la stessa norma stabilisce già quale destinazione urbanistica dovrà assumere l'area o il compendio privati sul quale il Piano aveva imposto il vincolo a servizi pubblici, ovvero l'ambito di conservazione o di riqualificazione prevalente al contorno del bene.

Con nota ricevuta dal Comune in data 13 gennaio 2026, protocollo generale n. 0013396-E, conservata agli atti d'ufficio, i proprietari hanno presentato istanza di aggiornamento al PUC, ex art. 43 della l.r. 36/1997 e s.m.i.,



Comune di Genova  
Direzione di Area Sviluppo del Territorio  
Pianificazione Urbanistica  
Via di Francia 1 - 16149 Genova  
Tel. 010 55 73176- 73201  
PEC: [comunegenova@postemailcertificata.it](mailto:comunegenova@postemailcertificata.it)

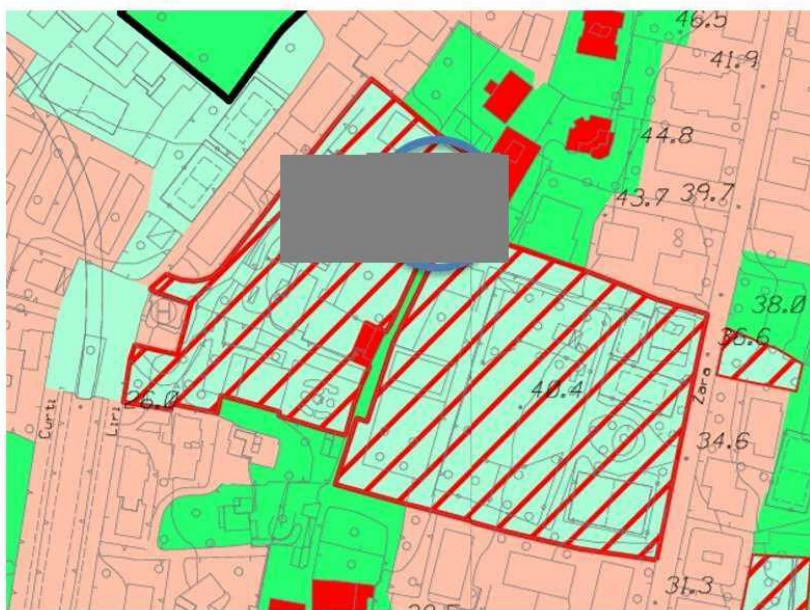




## COMUNE DI GENOVA

ai sensi della disciplina del medesimo PUC relativa ai Servizi Pubblici (SIS-S) art. SIS-S-2 per il compendio immobiliare sito in via San Nazaro, [redacted] ad Albaro, distinto al Nuovo Catasto Terreni di Genova, sezione [redacted] e al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Genova, sezione [redacted], sezione urbana [redacted] (tutti di categoria A/10 "Uffici e studi privati") e [redacted] (categoria C/2 "Magazzini e locali di deposito").

### La Pianificazione comunale



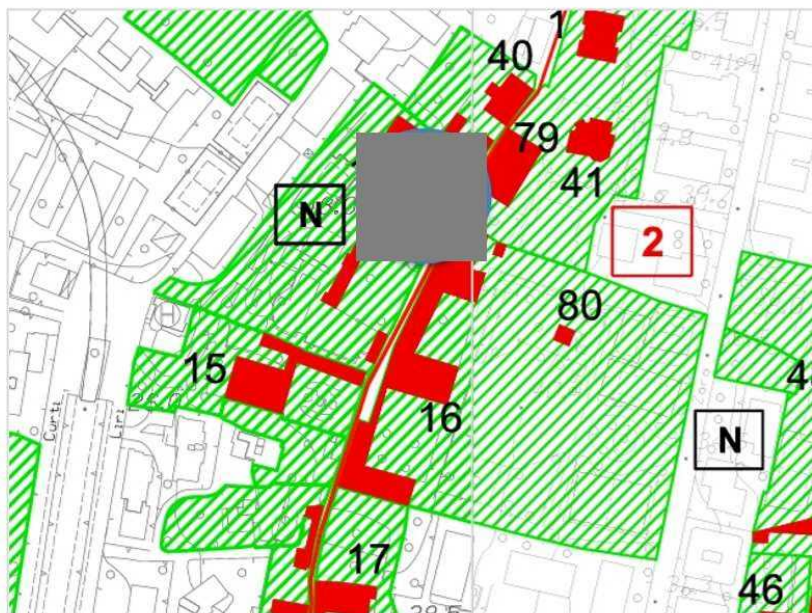
L'area, oggetto di richiesta di modifica, risulta individuata nelle tavole n. 43 e 44 "Assetto Urbanistico" del PUC vigente come Servizi pubblici territoriali e di quartiere di valore storico paesaggistico, SIS-S.



Nelle tavole 43 e 44 del "Sistema dei Servizi Pubblici SIS-S" l'area sottesa al compendio in oggetto è parte del "servizio di istruzione esistente" di quartiere, n. 8017 e, nell'apposito elenco dei servizi pubblici relativi al Municipio VIII Medio Levante, il servizio in questione è rubricato quale servizio di "Istruzione Esistente - Q", n. 8017, Via S. Nazaro, Tipo: Scuola secondaria 1° grado, di proprietà privata, con superficie reale mq. 7.412 e superficie virtuale mq. 14.815, conteggiato negli standard urbanistici.



COMUNE DI GENOVA



Nelle tavole 43 e 44 del “Livello Paesaggistico Puntuale” il plesso in oggetto è individuato come “Elemento Storico Artistico ed Emergenza Esteticamente Rilevante” n. 14, facente parte del *Sistema delle Ville e dei Parchi d'Albaro – Sistema delle Crose e delle Ville d'Albaro* n. 2 “San Nazaro”.

Nel volume “Norme di Conformità – Disciplina Paesaggistica di Livello Puntuale” del PUC, capitolo “N - Sistema delle Ville e Parchi d'Albaro”, in corrispondenza al sistema delle crose n. 2 “San Nazaro”, l'elemento n. 14, già individuato nella tavola 43, è rubricato come: “Villa Raggi, *Dorotee* (43.14)”.

La Zonizzazione Geologica classifica l'area come zona B: Aree con suscettività d'uso parzialmente condizionata. Nella carta dei Vincoli Geomorfologici e Idraulici l'area non risulta interessata da alcun vincolo.

La Classificazione Sismica ricomprende l'area in: 3 – Pericolosità bassa.

L'area non è interessata da ‘Connessioni Ecologiche potenziali’ della Rete Ecologica Urbana, Carta della Biodiversità n. 2.3 del Livello 2 – Livello urbano della Città, disciplinate dall'art. 14 comma 5.2 delle Norme Generali del PUC.

### La Pianificazione sovraordinata

Il **Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico Regionale**, approvato con D.C.R. n. 6 del 26 febbraio 1990 e successive varianti, nell'**Assetto Insediativo**, inserisce l'area, individuata nell'Ambito 53G Genova “Levante” in Aree Urbane: Strutture Urbane Qualificate (**SU**), disciplinate dall'art. 35 delle relative norme di attuazione, che individuano parti del territorio assoggettate al regime normativo di Mantenimento in quanto trattasi di ambiti urbani di ampie dimensioni che si distinguono dal contesto per caratteri di particolare pregio paesistico-ambientale, tali da identificarli come componenti significative della morfologia urbana.

Il **Piano di bacino stralcio per l'Assetto Idrogeologico per la gestione del rischio da dissesti di natura geomorfologica (PAI dissesti)**, adottato con Delibera della C.I.P. dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale n. 39/2024, la cui efficacia è stata contestualmente disposta dalla Conferenza stessa con Deliberazione n. 40, entrata in vigore l'8 aprile 2024, individua su parte dell'area una classe di pericolosità con codice P1 - moderata propensione al dissesto.



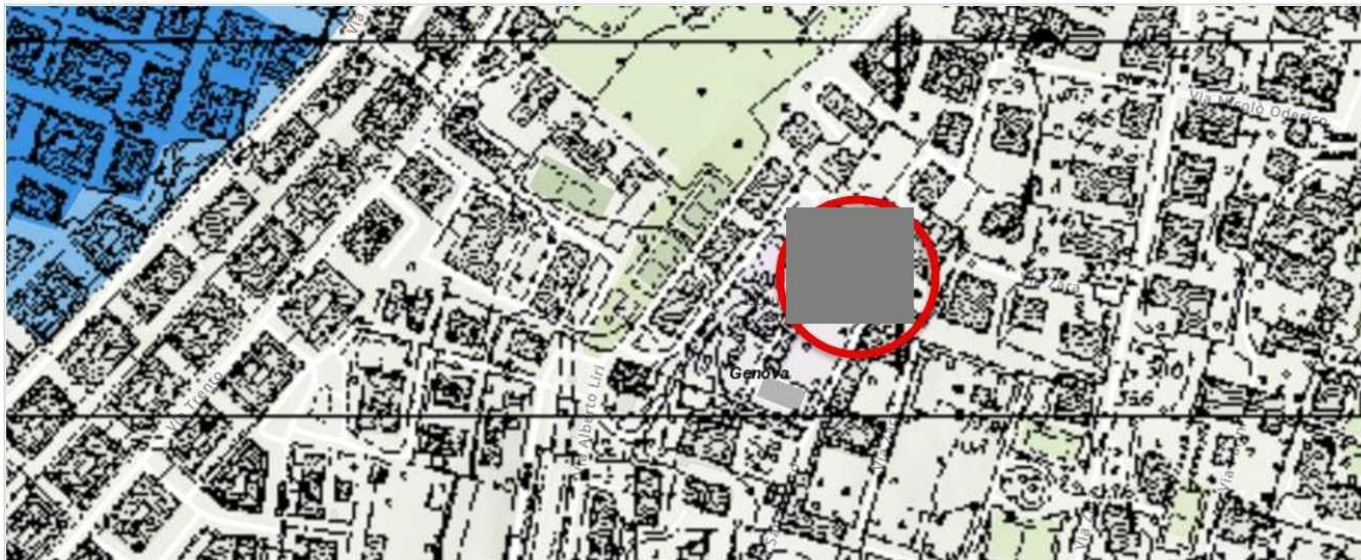
Comune di Genova  
Direzione di Area Sviluppo del Territorio  
Pianificazione Urbanistica  
Via di Francia 1 - 16149 Genova  
Tel. 010 55 73176- 73201  
PEC: [comunegenova@postemailcertificata.it](mailto:comunegenova@postemailcertificata.it)





COMUNE DI GENOVA

Il Piano di **Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA)** dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale (ABDAS)



alla luce del Regolamento regionale n. 1 del 20 giugno 2025, recante “Disposizioni concernenti l’attuazione dei Piani di bacino distrettuali, anche stralcio, per le aree a pericolosità da alluvione fluviale e costiera in attuazione dell’articolo 91, comma 1 ter 2 della legge regionale 21 giugno 1999, n. 18 (Adeguamento delle discipline e conferimento delle funzioni agli enti locali in materia di ambiente, difesa del suolo ed energia)”, entrato in vigore il 17 luglio 2025, che specifica norme in merito alla gestione del rischio nelle aree a pericolosità da alluvione fluviale e costiera con particolare riferimento al settore urbanistico ai sensi dell’art. 65 c. 6 del D.lgs n. 152/2006 (Nome in materia ambientale), non individua pericolosità sull’area in oggetto.

L’area in argomento **ricade nel Sistema del Verde** del Piano Territoriale di Coordinamento provinciale approvato con D.C.P. n. 1 del 22.01.2002 e s.m.i., in quanto rientrante in *Territori urbani con verde “connotante” (U)*.

Il compendio immobiliare in argomento, facente parte del più esteso plesso denominato “Villa Raggi in parte Istituto scolastico Suore Dorotee con giardino e pertinenze via San Nazaro [REDACTED]” è interessato da tutela ai sensi della parte II (Beni Culturali) del **Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio** di cui al D.lgs 42/2004, in quanto dichiarato di interesse particolarmente interessante ai sensi della Legge 1° giugno 1939, n. 1089, con Decreto del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali del 17 luglio 1998.

**Vincolo aeroportuale** (art. 707 commi 1, 2, 3 e 4 del Codice della Navigazione):

- a) Superfici di limitazione degli ostacoli: l’area ricade nella ‘superficie orizzontale esterna’ che limita a quota m 147,72 s.l.m. l’elevazione delle costruzioni, mentre la quota al suolo è pari a circa m 50 s.l.m.
- b) Restrizioni: sull’area non è possibile installare ‘discariche e altre fonti attrattive di fauna selvatica’ (tav. PC\_01\_A), ‘sorgenti laser e proiettori ad alta intensità’ (tav. PC\_01\_B), ‘impianti eolici - area di incompatibilità assoluta’ (tav. PC\_01\_C).

L’area non è interessata dal **Piano di Rischio Aeroportuale** (revisionato ai sensi del D.lgs 151/2006).

L’area non è interessata dalla **Rete Ecologica Regionale**.



Comune di Genova  
Direzione di Area Sviluppo del Territorio  
Pianificazione Urbanistica  
Via di Francia 1 - 16149 Genova  
Tel. 010 55 73176- 73201  
PEC: [comunegenova@postemailcertificata.it](mailto:comunegenova@postemailcertificata.it)





## COMUNE DI GENOVA

### Analisi

L'istanza presentata dalla Società Immobiliare proprietaria del compendio ripercorre, allegando opportuna documentazione, gli atti notarili nel tempo sottoscritti dalla ricognizione dei quali emerge come la destinazione ad istituto di istruzione superiore sia stata dismessa in epoche ampiamente antecedenti alla entrata in vigore del PUC nel 2015.

In particolare, è accertato che una prima componente dell'istituto è stata dismessa nel 1975, anno in cui il Liceo Classico preesistente ha cessato di operare.

Successivamente nel 1999 è stato definitivamente chiuso anche il Liceo Linguistico e Artistico.

L'istanza presentata si pone come semplice richiesta di riconoscimento di una situazione giuridico-fattuale con la finalità di "correggere" una scelta urbanistica fondata su presupposti giuridico-fattuali erronei in quanto la proprietà risulta non solo privata dal 1996, ma da tale anno con destinazione d'uso per attività direzionali ed uffici.

Tale errata rilevazione ha inciso sulle attività di programmazione delle dotazioni di servizi pubblici del Comune, non consentendo una rilevazione dello stato di fatto corretta, che se reiterata potrebbe ulteriormente compromettere le valutazioni che l'Ente sta svolgendo al fine di traguardare la redazione di un Piano dei Servizi e delle Infrastrutture così come richiesto dalla Legge Urbanistica Regionale.

Inoltre, occorre rilevare che secondo le norme vigenti in materia con riferimento agli aspetti edilizi dei plessi scolastici, l'immobile in esame, di valore storico testimoniale ed individuato peraltro dal Livello Paesaggistico Puntuale come emergenza rilevante, non possiede le caratteristiche necessarie ad ospitare un servizio di istruzione organizzato secondo le più moderne esigenze, se non attraverso modifiche architettoniche che potrebbero snaturarne il carattere storico.

Per quanto sopra non si ritiene opportuno non solo eliminare la destinazione a servizio di istruzione esistente, poiché dismesso sin dal 1975, ma nemmeno reiterare la destinazione a servizi in termini di previsione, in quanto qualora si determinasse la necessità di fornire al Municipio di riferimento un istituto scolastico di pari livello sarebbe auspicabile poter individuare una localizzazione pienamente rispondente ai requisiti di legge.

In linea generale è opportuno rilevare che, avuto riguardo ai criteri dettati per distinguere i vincoli di tipo conformativo da quelli a contenuto espropriativo, la destinazione impressa dal PUC a "Servizio pubblico esistente" deve considerarsi connaturata alla destinazione urbanistica dell'area, in quanto lo strumento urbanistico rileva un servizio in atto, realizzato attraverso l'iniziativa privata in regime di economia di mercato, conforme ai principi che presidono al corretto ed ordinario esercizio del potere pianificatorio, che regolano la proprietà privata alla realizzazione di obiettivi generali di pianificazione del territorio ai quali non può attribuirsi una natura ablatoria o sostanzialmente espropriativa.

Nel caso di specie il compendio viene censito nel volume "Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S) Bilanci – Elenchi" del PUC come servizio di "Istruzione Esistente - Q", n. 8017, Via S. Nazaro, Tipo: *Scuola secondaria 1° grado*, di proprietà privata, con superficie reale mq. 7.412 e superficie virtuale mq. 14.815, conteggiato negli standard urbanistici.

Peraltro, il Piano Urbanistico Comunale, il cui procedimento si è concluso con Determinazione Dirigenziale 2015-118.0.0.-18 in vigore dal 3 dicembre 2015, nel disciplinare il Sistema dei Servizi Pubblici, all'art. SIS-S-2 "Disciplina degli interventi edilizi" **inserisce una specifica norma che prevede** "*Laddove sia dimostrata la dismissione alla data di adozione del progetto definitivo di PUC del servizio pubblico o si configuri la reiterazione di previsioni a servizio pubblico su aree o edifici privati, a seguito di aggiornamento al PUC ai sensi dell'art. 43 della L.R. 36/97 e s.m. e i., le*





## COMUNE DI GENOVA

*funzioni principali e complementari ammesse e la relativa disciplina corrispondono a quelle dell'ambito di conservazione o di riqualificazione prevalente al contorno.”*

La specifica norma dell'Ambito SIS-S, ambito al quale è stato assoggettato il compendio in questione dal PUC, dimostrata la dismissione del “servizio” alla data di adozione del progetto definitivo del PUC, stabilisce già quale destinazione urbanistica dovrà assumere l'area o il compendio privato sul quale il Piano aveva imposto il vincolo a servizi pubblici (ovvero l'ambito di conservazione o di riqualificazione prevalente al contorno del bene, o, come nel caso di specie, trattandosi di servizi pubblici individuati con valore storico paesaggistico dalla cartografia del PUC, l'ambito di conservazione AC-US).

Per quanto concerne l'applicazione dell'art. 16, comma 4, lettera d-ter del DPR 380/2001, nonché l'art. 38, comma 6 della L.R. 6 giugno 2008, n. 16, ovvero l'applicazione del cd “maggior valore” per effetto di varianti o deroghe ai piani urbanistici vigenti, nel caso di specie non è applicabile in quanto l'aggiornamento del Piano è già insito nella specifica norma di flessibilità e la procedura di aggiornamento è necessaria al fine di porre rimedio ad una rilevazione conformativa basata sul presupposto della esistenza nell'immobile di un servizio di istruzione dismesso da tempo.

Pertanto, con la procedura delineata si prende atto della reale situazione del bene che non poteva e non può essere ascritto ai servizi pubblici, se non per una espressa volontà dell'Amministrazione di imposizione di vincolo ablativo, volontà non espressa per il compendio in argomento.

### **La proposta di modifica al PUC**

Dall'ultima revisione degli standard urbanistici del Piano ed eventualmente di altre procedure analoghe in istruttoria o assunte dall'Amministrazione, emerge che tali aree per l'intero territorio comunale ammontano a 16.220.683 mq [rif. Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S) Bilancio - Elenchi] con un saldo attivo di mq. 5.292.829. Per quanto concerne il Municipio VIII Medio Levante, i servizi di quartiere ammontano a mq. 1.788.828 con un saldo attivo di mq. 697.020.

In considerazione di ciò è possibile proporre la modifica richiesta con una riduzione di circa 716 mq di superficie reale del servizio di “Istruzione Esistente - Q” n. 8017, in quanto restano verificati gli standard urbanistici come delineati dal PUC.

A tal fine si propone:

- di modificare le tavole 43 e 44 dell'Assetto Urbanistico del PUC – Livello 3, stralciando il sedime del plesso immobiliare in oggetto dai Servizi pubblici territoriali e di quartiere di valore storico paesaggistico, SIS-S e individuando le stesse aree come Ambito di Conservazione dell'Impianto Urbano Storico, AC-US;
- di modificare le tavole 43 e 44 del Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S) del PUC – Livello 3, individuando correttamente l'area adibita a servizio di “Istruzione Esistente - Q” n. 8017, tramite lo stralcio delle aree in oggetto;
- di individuare correttamente, nel volume “Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S) Bilanci – Elenchi”, il Servizio di “Istruzione Esistente - Q” n. 8017, di tipo: Scuola secondaria 1° grado, di proprietà privata, che risulta avere superficie reale pari a mq. 6.696 e superficie virtuale di mq. 13.392, con conseguente modifica del totale delle superfici, sia a livello di Municipio (con un saldo attivo, aggiornato, di mq. 695.597) sia per l'intero territorio comunale [Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S) Bilancio – Elenchi], dove si conferma un saldo positivo, pari a mq. 5.291.406.

Il tutto come meglio rappresentato negli stralci grafici, normativi e cartografici allegati quale parte integrante e sostanziale della presente relazione.





## COMUNE DI GENOVA

A conclusione del procedimento sarà inoltre necessario aggiornare il Volume “Relazione descrittiva dell’Apparato Normativo” capitolo Capacità insediativa di Piano e verifica degli standard ed il Volume Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S) Bilanci – Elenchi in conseguenza della modifica del servizio.

### Qualificazione della modifica urbanistica

La qualificazione della modifica è definita dalle disposizioni sulla flessibilità previste dal PUC all’art. SIS-S-2 “Disciplina degli interventi edilizi”, delle Norme di Conformità che sono, quindi, già state oggetto di valutazione in materia di VAS di cui alla L.R. 32/2012.

Peraltro, detta fattispecie è prevista dall’art. 43 (*Flessibilità e procedure di aggiornamento del PUC e del PUC semplificato*) della L.R. 36/1997 che al comma 1 recita “*Le norme del PUC definiscono i margini di flessibilità entro cui le relative previsioni possono essere attuate senza ricorso né alla procedura di aggiornamento di cui al comma 3, né alla procedura di variante di cui all’articolo 44*”.

Nondimeno, il citato art. SIS-S-2, stabilisce altresì il percorso procedurale da applicarsi, ovvero quello delineato dall’art. 43 della Legge Urbanistica Regionale n. 36/1997, al fine di “rettificare”, come in questo caso, una rilevazione di servizio in atto, che la stessa Amministrazione, se avesse avuto conoscenza di tali situazioni in sede di formazione del PUC, non avrebbe operato.

In considerazione di quanto sopra la proposta di modifica delineata non altera gli obiettivi posti alla base della pianificazione, non incide sulla descrizione fondativa e sugli obiettivi del PUC, è coerente con le indicazioni e prescrizioni dei piani territoriali e di settore di livello sovraordinato, rispetta le disposizioni in materia di VAS di cui alla L.R. 32/2012 e tende unicamente ad eliminare, nei margini di flessibilità previsti, una errata rilevazione di “servizio pubblico” non esistente.

In ultimo, ai fini dell’osservanza delle disposizioni di cui all’art. 6-bis della Legge n. 241/1990 e dell’art. 7 del Codice di comportamento dei dipendenti pubblici, emanato con DPR n. 62/2013, consapevoli delle sanzioni penali conseguenti a dichiarazioni non veritiere o a falsità in atti, quali competenti ad esprimere il parere o valutazione tecnica del provvedimento in argomento, i sottoscritti dichiarano di non trovarsi in situazioni di incompatibilità né in condizioni di conflitto di interessi anche potenziale.

Genova, li 9 marzo 2026

Il Funzionario Tecnico

*arch. Alessandra Tegaldo*

Il Funzionario Tecnico

*arch. Martino Zurra*

Il Funzionario Tecnico

*geom. Maurizio Ghezzi*

Il Dirigente

*Arch. Nora Alba Bruzzone*

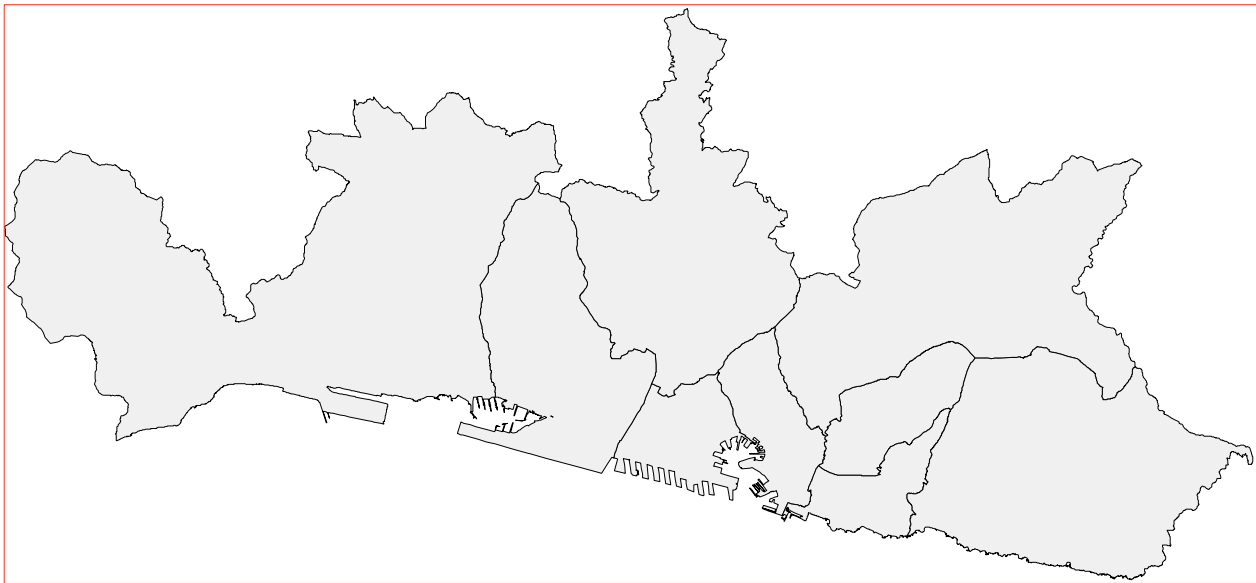




COMUNE DI GENOVA

**GENOVA**  
MORE THAN THIS










































# PIANO URBANISTICO COMUNALE



ASSETTO URBANISTICO  
STRALCI CARTOGRAFICI

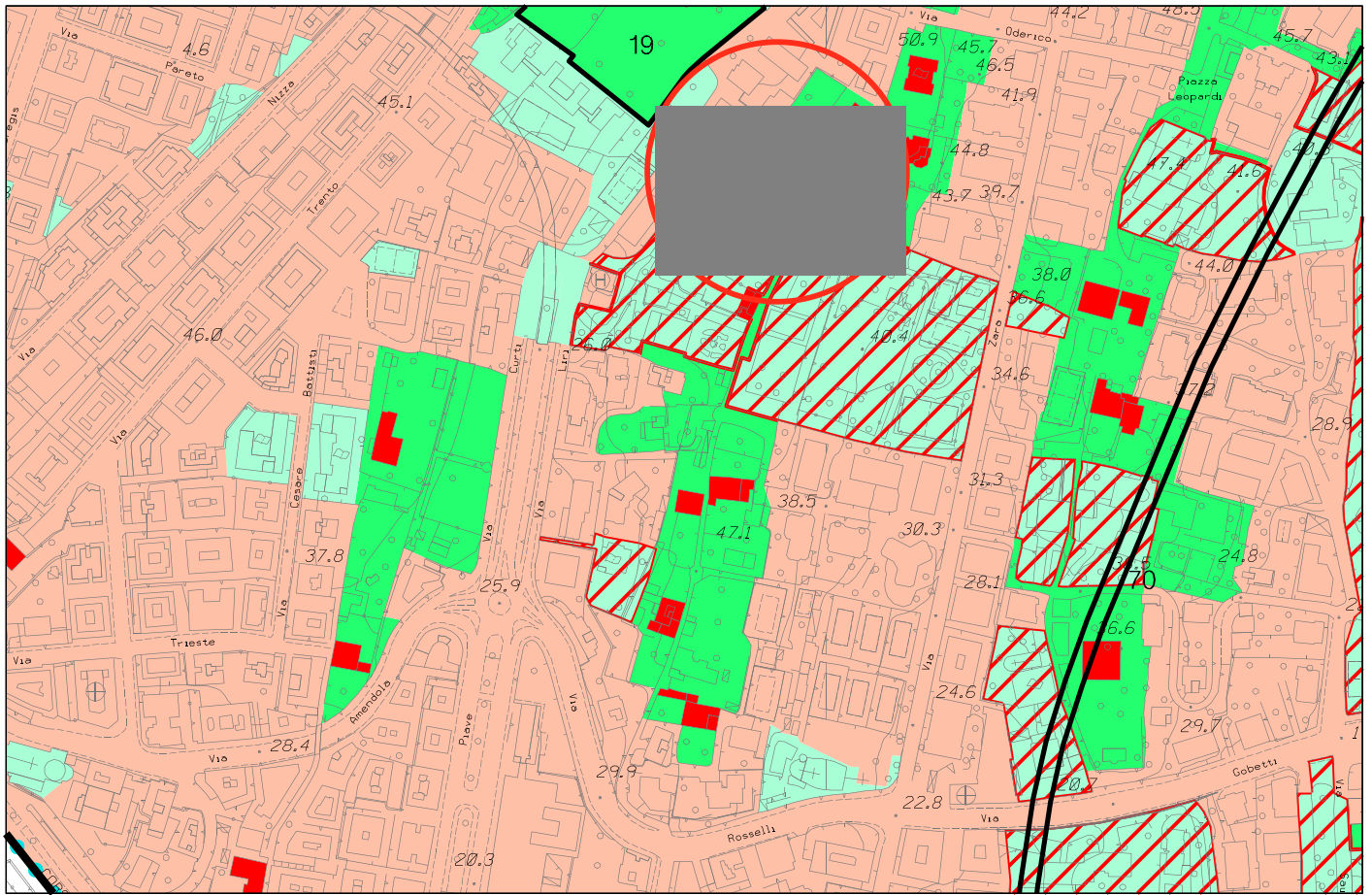
STRUTTURA DEL PIANO - Livello 3  
Livello Locale di Municipio

# LEGENDA

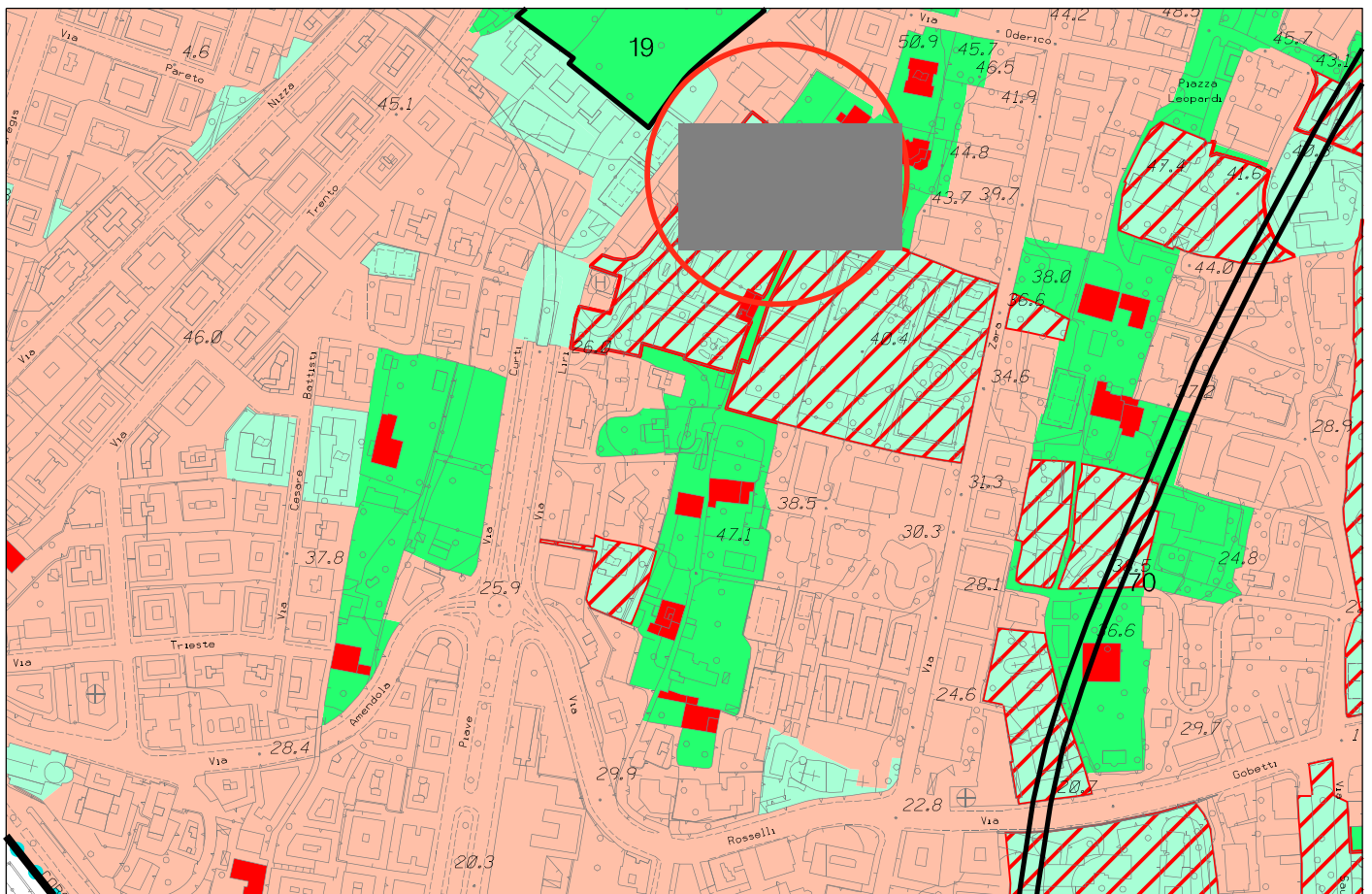
<b>AMBITI DEL TERRITORIO EXTRAURBANO</b>		AC-NI ambito di conservazione del territorio non insediato	<b>AMBITI SPECIALI</b>		parchi di interesse naturalistico e paesaggistico
		AC-VP ambito di conservazione del territorio di valore paesaggistico e panoramico			unità insediativa di identità paesaggistica
		AR-PA ambito di riqualificazione delle aree di produzione agricola			macro area paesaggistica
		AR-PR (a) ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale			ambito con disciplina urbanistica speciale
		AR-PR (b) ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale			fascia di protezione "A" stabilimenti a rischio rilevante
<b>AMBITI DEL TERRITORIO URBANO</b>		AC-CS ambito di conservazione del centro storico urbano		fascia di protezione "B" stabilimenti a rischio rilevante	
		AC-VU ambito di conservazione del verde urbano strutturato		aree di osservazione stabilimenti a rischio di incidente rilevante (Variante PTC della Provincia - D.C.P. 39/2008)	
		AC-US ambito di conservazione dell'impianto urbano storico		ambito portuale	
		AC-AR ambito di conservazione Antica Romana		aree di esproprio-cantiere relative a opere infrastrutturali	
		AC-IU ambito di conservazione dell'impianto urbanistico	<b>INFRASTRUTTURE</b>		autostrada esistente
		AR-UR ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale			autostrada di previsione
		AR-PU ambito di riqualificazione urbanistica produttivo - urbano			ferrovia e trasporto pubblico in sede propria esistente
		AR-PI ambito di riqualificazione urbanistica produttivo - industriale			ferrovia di previsione
		ACO-L ambito complesso per la valorizzazione del litorale			trasporto pubblico in sede propria di previsione
	<b>SERVIZI PUBBLICI</b>			SIS-S servizi pubblici territoriali e di quartiere e parcheggi pubblici	
		SIS-S servizi pubblici territoriali e di quartiere di valore storico paesaggistico			SIS-I viabilità principale di previsione
		SIS-S servizi cimiteriali			SIS-I viabilità di previsione
		distretto di trasformazione			nodi infrastrutturali
		rete idrografica			assi di relazione città-porto di previsione
	limiti amministrativi: Municipi		assi di relazione città-porto da concertare con Intesa L.84/94		
	limiti amministrativi: Comune				



individuazione schematica del Nuovo Ospedale del Ponente Genovese



Stralcio P.U.C. vigente - Assetto Urbanistico



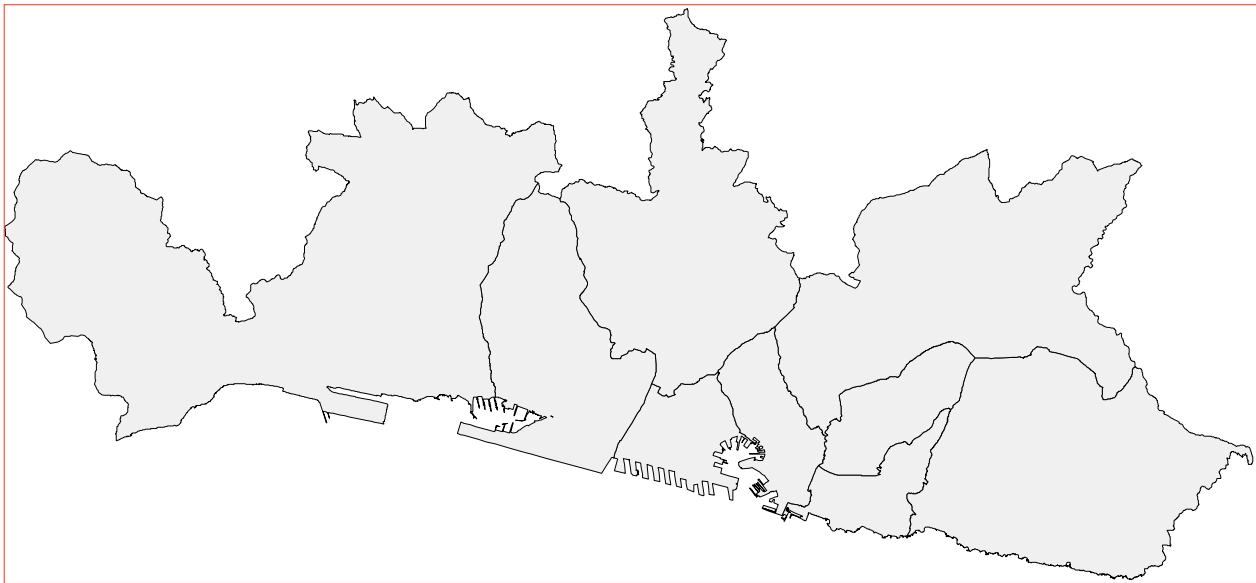
Stralcio P.U.C. modificato - Assetto Urbanistico



COMUNE DI GENOVA

**GENOVA**  
MORE THAN THIS




# PIANO URBANISTICO COMUNALE



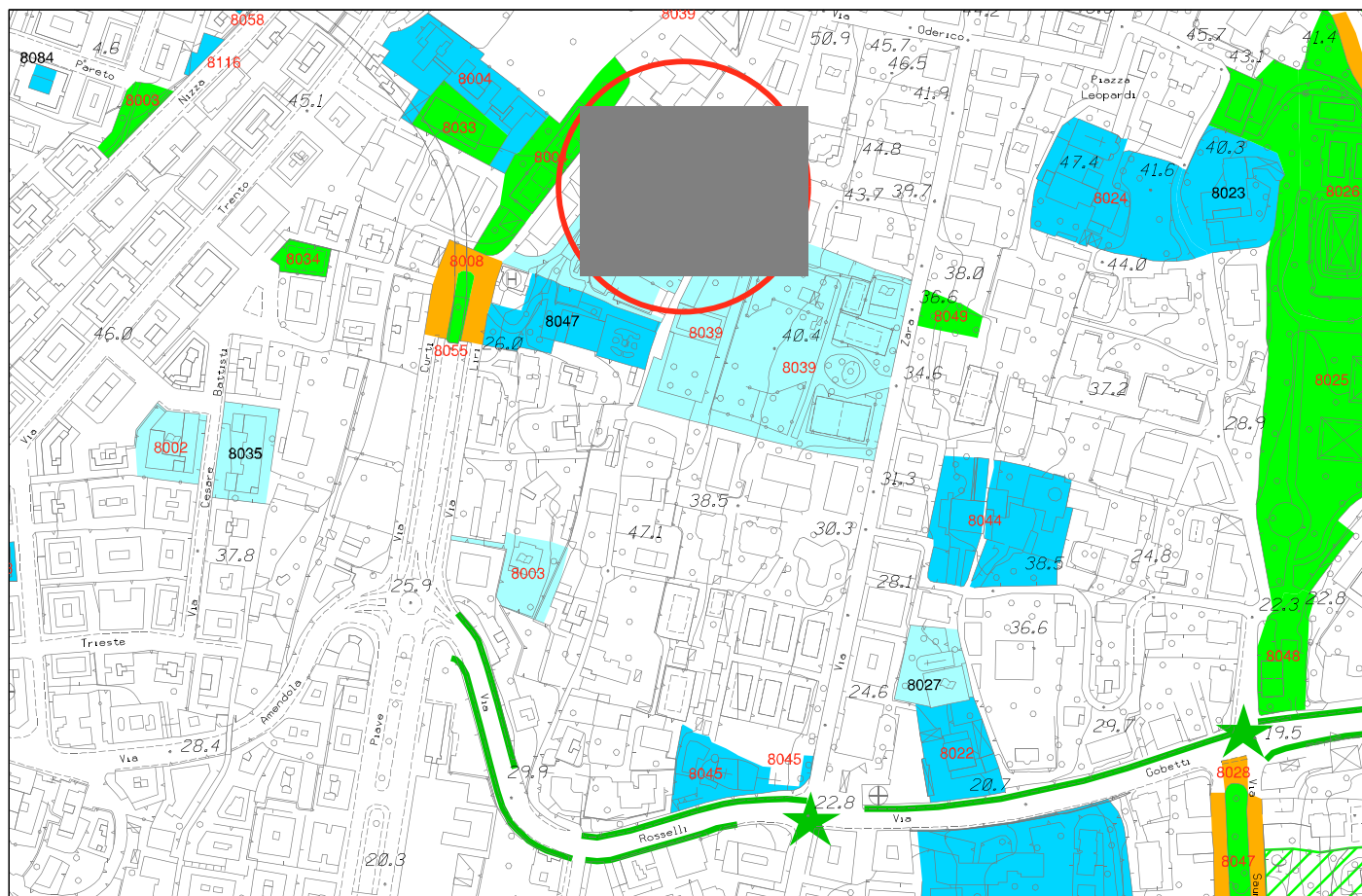
SISTEMA DEI SERVIZI PUBBLICI (SIS-S)  
STRALCI CARTOGRAFICI

STRUTTURA DEL PIANO - Livello 3  
Livello Locale di Municipio

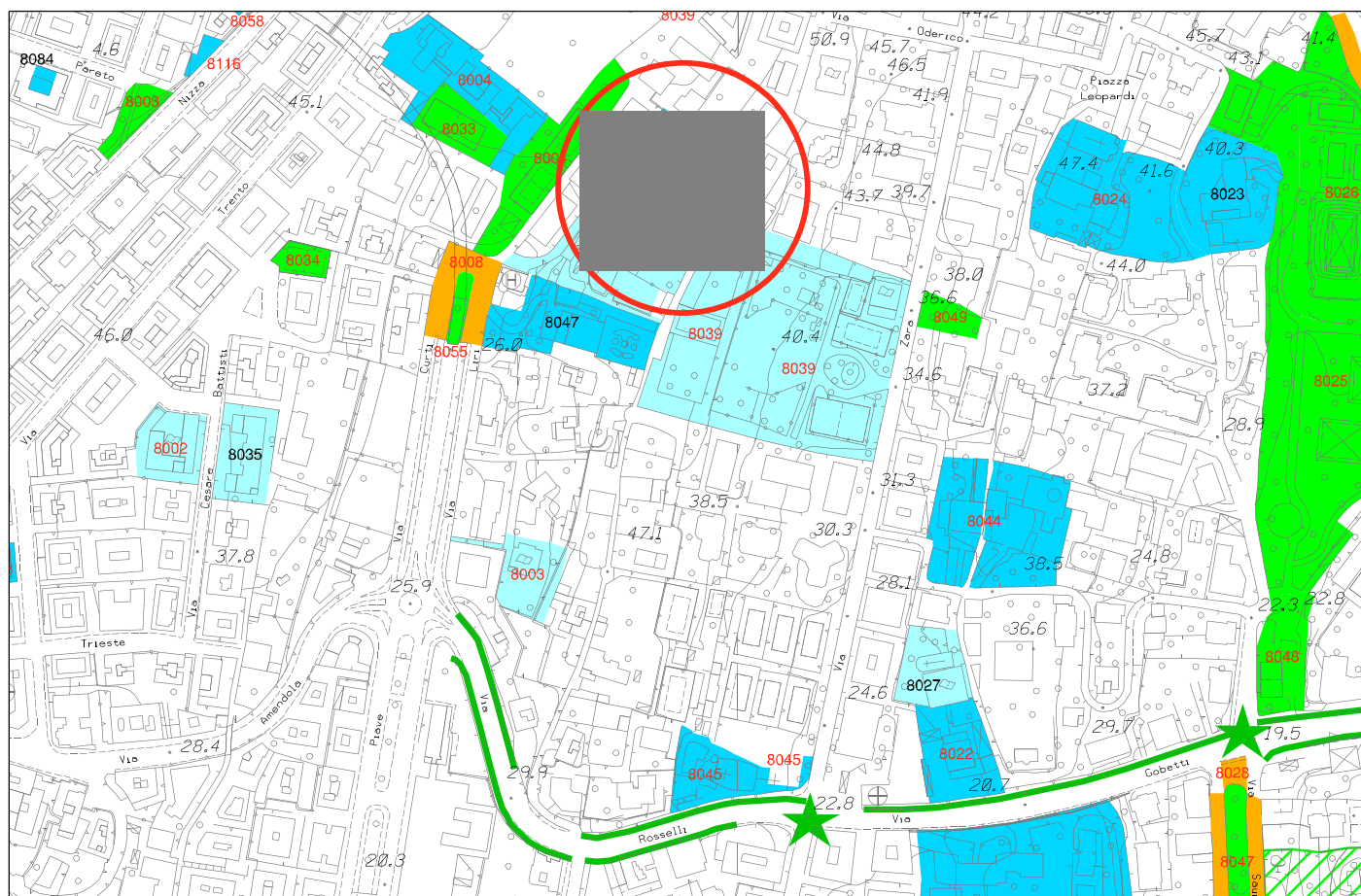
# LEGENDA

	SERVIZI DI ISTRUZIONE ESISTENTI		PREVISIONI INIZIATIVE IN ITINERE
	SERVIZI DI ISTRUZIONE PREVISTI		PARCHEGGI CON SERVIZI IN COPERTURA il numero superiore indica il servizio posto in copertura il parcheggio e' indicato dal numero inferiore
	SERVIZI DI INTERESSE COMUNE ESISTENTI		SERVIZI A LIVELLO DI QUARTIERE
	SERVIZI DI INTERESSE COMUNE PREVISTI		SERVIZI A LIVELLO TERRITORIALE
	CIMITERI		SERVIZI PRIVATI NON COMPUTATI
	SERVIZI DI VERDE PUBBLICO GIOCO SPORT E SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI ESISTENTI		RETE DI COMPLETAMENTO DEI VIALI
	SERVIZI DI VERDE PUBBLICO GIOCO SPORT E SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI PREVISTI		RETE DEI PICCOLI PROGETTI
	PARCO NATURALE REGIONALE DEL BEIGUA		CONFINE MUNICIPIO
	PARCHEGGI ESISTENTI		LIMITE DI CENTRO ABITATO
	PARCHEGGI PREVISTI		CONFINE DI COMUNE
	SISTEMA SPECIALE DI SMALTIMENTO DEI RIFIUTI		

# Municipio VIII Medio Levante



Stralcio P.U.C. vigente - Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S)



Stralcio P.U.C. modificato - Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S)



COMUNE DI GENOVA

Aggiornamento Servizi del PUC, ai sensi della disciplina del medesimo PUC relativa ai Servizi Pubblici (SIS-S), art. SIS-S-2, inerente alla disciplina urbanistica dell'area sita in via San Nazaro, ██████████ ad Albaro, Municipio VIII – Medio Levante

Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS

A cura di:

Anna Maria Colombo

1



COMUNE DI GENOVA

## Sommario

1 INTRODUZIONE.....	3
2 ADEGUAMENTO DELLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA COMUNALE.....	3
2.1 Aggiornamento del PUC.....	3
2.2 Presenza di progetti assoggettati a VIA e Screening.....	5
2.3 Calcolo peso insediativo.....	6
3 CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI .....	6
3.1 Aria e fattori climatici, mobilità .....	6
3.2 Acque superficiali, sotterranee e ciclo idrico integrato.....	8
3.3 Suolo e sottosuolo .....	10
3.3.1 Permeabilità dei suoli e invarianza idraulica .....	10
3.3.2 Consumo di suolo ed attività agricole.....	11
3.3.3 Contaminazione del suolo e bonifiche.....	11
3.4 Aspetti Geologici, Geomorfologici .....	11
3.5 Aspetti Idraulici .....	15
3.6 Biodiversità e Aree Protette .....	17
3.7 Paesaggio e patrimonio culturale, architettonico e archeologico .....	17
3.8 Inquinamento Acustico .....	18
3.9 Inquinamento Elettromagnetico.....	19
3.10 Aspetti energetici.....	19
3.11 Gestione acque .....	19
3.12 Gestione rifiuti .....	19
3.13 Salute e qualità della vita.....	19
4 VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI .....	22



COMUNE DI GENOVA

## 1 INTRODUZIONE

Il Piano Urbanistico Comunale, il cui procedimento si è concluso con Determinazione Dirigenziale 2015-118.0.0.-18 in vigore dal 3 dicembre 2015, nel disciplinare il Sistema dei Servizi Pubblici, all'art. SIS-S-2 "Disciplina degli interventi edilizi" inserisce una specifica norma che prevede "Laddove sia dimostrata la dismissione alla data di adozione del progetto definitivo di PUC del servizio pubblico o si configuri la reiterazione di previsioni a servizio pubblico su aree o edifici privati, a seguito di aggiornamento al PUC ai sensi dell'art. 43 della L.R. 36/97 e s.m. e i., le funzioni principali e complementari ammesse e la relativa disciplina corrispondono a quelle dell'ambito di conservazione o di riqualificazione prevalente al contorno."

La suddetta flessibilità del Piano prefigura una procedura di aggiornamento al fine di "rettificare" una previsione vincolistica di Piano, che la stessa Amministrazione, se avesse avuto conoscenza di tali situazioni in sede di formazione del PUC, non avrebbe operato. Nel contempo, la stessa norma, stabilisce già quale destinazione urbanistica dovrà assumere l'area o il compendio privato sul quale il Piano aveva imposto il vincolo a servizi pubblici, ovvero l'ambito di conservazione o di riqualificazione prevalente al contorno del bene.

## 2 ADEGUAMENTO DELLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA COMUNALE

Con nota ricevuta dal Comune in data 13 gennaio 2026, protocollo generale n. 0013396-E, conservata agli atti d'ufficio, i proprietari hanno presentato istanza di aggiornamento al PUC, ex art. 43 della l.r. 36/1997 e s.m.i., ai sensi della disciplina del medesimo PUC relativa ai Servizi Pubblici (SIS-S) art. SIS-S-2, per il compendio immobiliare sito in via San Nazaro, [redacted] ad Albaro, distinto al Nuovo Catasto Terreni di Genova, [redacted] e al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Genova, [redacted] (tutti di categoria A/10 "Uffici e studi privati") e 17 (categoria C/2 "Magazzini e locali di deposito").

La norma consente di ricorrere alla procedura di aggiornamento ai sensi dell'art. 43 della L.R. 36/1997 al fine di rimuovere la destinazione a servizi pubblici su quegli immobili, già destinati a servizi, ma dismessi in data antecedente l'adozione del progetto definitivo di PUC, avvenuta in data 4 marzo 2015.

### 2.1 Aggiornamento del PUC

Dall'ultima revisione degli standard urbanistici del Piano ed eventualmente di altre procedure analoghe in istruttoria o assunte dall'Amministrazione, emerge che tali aree per l'intero territorio comunale ammontano a 16.220.683 mq [rif. Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S) Bilancio - Elenchi] con un saldo attivo di mq. 5.292.829.



#### COMUNE DI GENOVA

Per quanto concerne il Municipio VIII Medio Levante, i servizi di quartiere ammontano a mq. 1.788.828 con un saldo attivo di mq. 697.020.

In considerazione di ciò è possibile proporre la modifica richiesta con una riduzione di 716 mq di superficie reale del servizio di "Istruzione Esistente - Q" n. 8017, in quanto restano verificati gli standard urbanistici come delineati dal PUC.

A tal fine si propone:

- di modificare le tavole 43 e 44 dell'Assetto Urbanistico del PUC – Livello 3, stralciando il sedime del plesso immobiliare in oggetto dai Servizi pubblici territoriali e di quartiere di valore storico paesaggistico, SIS-S e individuando le stesse aree come Ambito di Conservazione dell'Impianto Urbano Storico, AC-US;
- di modificare le tavole 43 e 44 del Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S) del PUC – Livello 3, individuando correttamente l'area adibita a servizio di "Istruzione Esistente - Q" n. 8017, tramite lo stralcio delle aree in oggetto;
- di individuare correttamente, nel volume "Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S) Bilanci – Elenchi", il Servizio di "Istruzione Esistente - Q" n. 8017, di tipo: Scuola secondaria 1° grado, di proprietà privata, che risulta avere superficie reale pari a mq. 6.696 e superficie virtuale di mq. 13.392, con conseguente modifica del totale delle superfici, sia a livello di Municipio (con un saldo attivo, aggiornato, di mq. 695.597) sia per l'intero territorio comunale [Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S) Bilancio – Elenchi], dove si conferma un saldo positivo, pari a mq. 5.291.406.

Il tutto come meglio rappresentato negli stralci grafici, normativi e cartografici allegati quale parte integrante e sostanziale alla relazione urbanistica.

A conclusione del procedimento sarà inoltre necessario aggiornare il Volume "Relazione descrittiva dell'Apparato Normativo" capitolo Capacità insediativa di Piano e verifica degli standard ed il Volume Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S) Bilanci – Elenchi in conseguenza della modifica del servizio.



COMUNE DI GENOVA

## 2.2 Presenza di progetti assoggettati a VIA e Screening



I principali interventi sottoposti a VIA che riguardano l'area di Via San Nazaro sono:

*Foto aerea con localizzate le attività oggetto di VIA*

### **VIA REGIONALE:**

128/208 - Progetto dello scolmatore del Torrente Bisagno - parere positivo con prescrizioni - Delibera n° 578/2007

393 - Progetto esecutivo del 2° lotto dei lavori relativi alla realizzazione della galleria scolmatrice del torrente Bisagno in Comune di Genova - Commissario Straordinario ex art. 19 D.Lgs. n. 91/2014 - approvazione - Decreto del Dirigente n. 2481/2019

### **SCREENING:**

560 - Scolmatore Torrente Fereggiano - Comune di Genova - no VIA con prescrizioni - provvedimento n° 4443 del 11/11/2013

5



COMUNE DI GENOVA

### 2.3 Calcolo peso insediativo

Il carico insediativo è da considerarsi invariato in quanto l'aggiornamento prende atto di una situazione esistente erroneamente non considerata al momento della formazione del piano.

Anche il calcolo degli abitanti equivalenti, ai fini della valutazione del carico inquinante sul sistema depurativo è da considerarsi invariato.

## 3 CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI

Questa parte del documento ha la finalità di definire lo stato, le tendenze e le criticità delle componenti ambientali e antropiche pertinenti e valutare gli effetti derivanti dall'attuazione degli interventi previsti descrivendo le misure di compensazione/mitigazione adottate per il perseguimento degli obiettivi di sostenibilità.

### 3.1 Aria e fattori climatici, mobilità

L'area di intervento fa parte del Comune di Genova e quindi, sotto il profilo delle diverse zonizzazioni di cui alla DGR n. 44 del 24/01/2014, è inserita nel cosiddetto Agglomerato di Genova (IT711), come è noto la DGR citata suddivide il territorio regionale in tre diverse zonizzazioni: la prima relativa agli inquinanti "tradizionali" prima disciplinati dal DM 60/02: SO<sub>2</sub>, CO, NO<sub>2</sub>, benzene e particolato solido fine (PM<sub>10</sub> e PM<sub>2,5</sub>); la seconda relativa ad Ozono e BaP, la terza relativa ad alcuni metalli (Pb, As, Cd ed Ni).

In questo agglomerato, come riportato nei periodici documenti di valutazione annuale della qualità dell'aria prodotti da Regione Liguria e Arpal, si registrano le maggiori criticità. In particolare, secondo l'ultimo documento disponibile (Valutazione annuale qualità dell'aria 2024 - [www.ambienteinliguria.it](http://www.ambienteinliguria.it)) in questo agglomerato si rileva il superamento dei limiti del valore medio annuo di Biossido di Azoto NO<sub>2</sub>, in realtà situazioni critiche sono diffusamente registrate anche per quanto riguarda l'Ozono; per tale inquinante tuttavia una correlazione con l'assetto emissivo appare decisamente più complessa.

Nel territorio del Comune di Genova sono presenti undici centraline per la rilevazione della qualità dell'aria che fanno parte della rete regionale. Quattro di esse sono specificamente dedicate alla rilevazione dell'inquinamento da traffico, altre quattro alla rilevazione dell'inquinamento urbano di fondo. In prossimità di Via San Nazaro [REDACTED] è posizionata la stazione Urbana Traffico di Corso Buenos Aires/Paolo da Novi che monitora Benzene, Biossido di Azoto e Pm10.



COMUNE DI GENOVA  
TORNA A MAPPA STAZIONI

Valori disponibili alle  
17-02-2026 15:00:00 UTC

NO2	50.71 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
PM10	20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
Benzene	1.771 $\mu\text{g}/\text{m}^3$

Visualizza parametri  
 Orari  Giornalieri

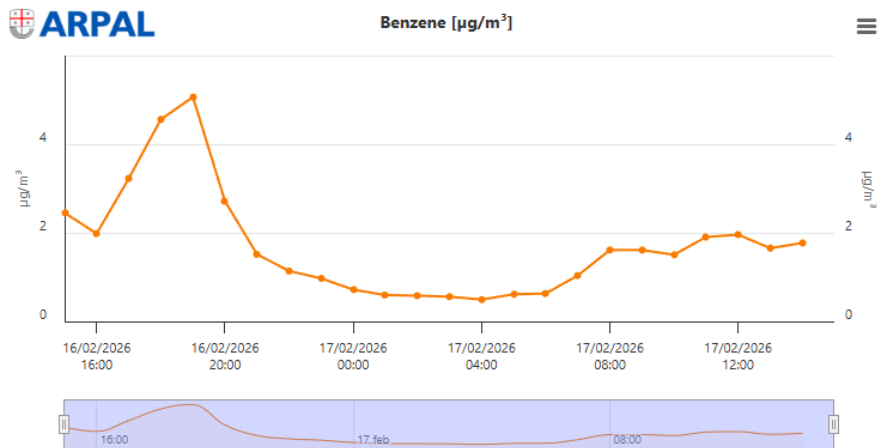
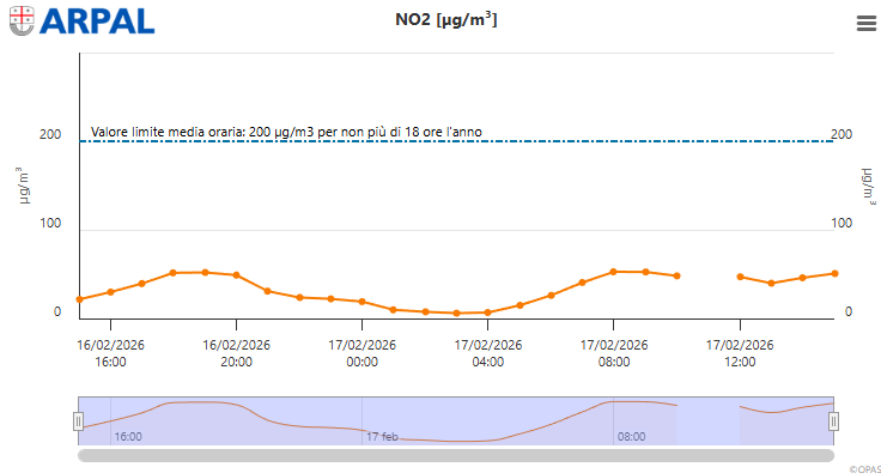
Periodo temporale  
 Ultime 24 ore

Anagrafica stazione

Comune	Genova (GE)
Località	Piazza Paolo da Novi
Quota	7 m s.l.m.
Lat. [WGS84]	44.4031 °N
Lon. [WGS84]	8.95013 °N

staz. selezionata » GENOVA - BUENOS AIRES

GRAFICI TABELLE ANAGRAFICA NELLE VICINANZE



Corso Buenos Aires - Genova	C.So Buenos Aires -P.Zza Paolo Da Novi Genova (GE)	Urbana	Traffico
-----------------------------	--	--------	----------

Da una analisi dell'inventario delle emissioni dell'Agglomerato di Genova risulta che le sorgenti che emettono le maggiori quantità di NOX in atmosfera sono le attività marittime molto lontane dall'area oggetto di aggiornamento.

Le valutazioni evidenziano nel tempo un complessivo miglioramento della qualità dell'aria, con particolare riferimento ai parametri storicamente più critici dovuto alle politiche e alle misure attivate ai diversi livelli istituzionali, volte al risanamento della qualità dell'aria.

Nel 2024, le concentrazioni limite/obiettivo per la protezione della salute riferite agli inquinanti biossido di zolfo, monossido di carbonio, benzene, particolato fine (PM10 e PM2.5), piombo, arsenico, cadmio, nichel sono rispettate su tutto il territorio genovese.



#### COMUNE DI GENOVA

Il limite medio annuo di biossido di azoto è ampiamente rispettato in questa porzione di territorio. Parimenti il valore obiettivo sulla media annuale del benzo(a)pirene, risulta ampiamente rispettato.

Per quanto riguarda l'ozono nel 2024, perdurano superamenti dei valori obiettivo e alcuni superamenti della soglia di informazione con una tendenza in leggero miglioramento, nonostante la progressiva riduzione negli anni delle emissioni dei suoi precursori, probabilmente fortemente influenzato dalle condizioni meteorologiche.

In risposta al superamento del limite per la concentrazione media annuale del biossido di azoto nel comune di Genova e alla relativa procedura di infrazione, sono stati emanati a Genova, dal comune, bandi per incentivare l'acquisto di biciclette a pedalata assistita e per incentivare la sostituzione di veicoli interessati da limitazioni con veicoli a nulle o basse emissioni.

Tali bandi sono stati finanziati nell'ambito dell'Accordo di Programma sottoscritto dalla Regione con il Ministero della Transizione Ecologica il 31/12/2021 per l'adozione coordinata e congiunta di misure specifiche e aggiuntive per il risanamento della qualità dell'aria.

Il bando è strettamente connesso alle limitazioni alla circolazione dei veicoli maggiormente inquinanti nel Comune di Genova, da attivare con ordinanza sindacale per fasi, al persistere del superamento del limite medio annuo di NO<sub>2</sub>, secondo i criteri regionali approvati con d.g.r. 941 del 16.11.2018 e ss.mm.ii., avente ad oggetto: "Approvazione di misure urgenti per la riduzione delle concentrazioni degli inquinanti in aria ambiente in Regione Liguria". Nel corso del 2025 è stata emessa l'ordinanza n. 256 del 05 agosto 2025, relativa alla terza fase di limitazione, che si applica a due aree distinte ed è più restrittiva nell'area centrale della città, dove la circolazione degli autoveicoli M1 e dei veicoli commerciali N1 a gasolio è vietata sino alla categoria emissiva Euro 4 inclusa. A seguito del diffuso miglioramento della qualità dell'aria, con la d.g.r. n. 486 del 29 settembre 2025, l'entrata in vigore della fase 4 è stata posticipata al 1° ottobre 2006 e modificata, introducendo misure di flessibilità. In particolare, il Comune di Genova, in alternativa all'adozione di ordinanze di divieto di circolazione, può adottare misure compensative idonee a raggiungere livelli di riduzione delle emissioni inquinanti coerenti con i vincoli derivanti dall'ordinamento dell'Unione europea.

### 3.2 Acque superficiali, sotterranee e ciclo idrico integrato

L'area di intervento interessa il Rio Vernazza. L'area complessiva del bacino è di circa 1.9 km<sup>2</sup>. Il rio Vernazza si forma dalla confluenza del rio Chiappeto con il rio Puggia e risulta tombinato per quasi tutto il suo corso; il rio Chiappeto si forma a sua volta immediatamente a valle del Forte Richelieu a Manego. L'asta principale ha una lunghezza complessiva di circa 3.8 Km. Il bacino risulta fortemente urbanizzato nella parte valliva per una fascia di circa 2.6 km a monte dello sbocco a mare, praticamente coincidente con il tratto di rio coperto.

Per quanto riguarda l'approvvigionamento idrico le principali falde acquifere sfruttate a fini industriali ed idropotabili hanno sede nei depositi alluvionali dell'asta terminale del T. Bisagno. Il Piano Regionale di Tutela delle Acque valuta tale riserva nell'ordine di qualche decina di milioni di metri cubi.



## COMUNE DI GENOVA

Il Piano rileva inoltre che la particolare conformazione dei depositi presso la foce, in particolare la presenza di un contrafforte calcareo che ne limita l'estensione nel tratto terminale, costituisce una naturale barriera nei confronti dell'insalinamento.

Per quanto riguarda gli aspetti qualitativi, lo stato del corpo idrico superficiale, sia per quanto riguarda lo stato ecologico, sia quello chimico sono classificati come buoni. L'acquifero è invece caratterizzato da uno stato chimico non buono per presenza nelle acque sotterranee di IPA e composti clorurati. Tale situazione si verifica anche relativamente ai sedimenti marini prospicienti, in cui è rilevata anche la presenza di mercurio e composti organici dello stagno, questi ultimi evidentemente correlabili con le attività portuali.

La realizzazione dell'aggiornamento al PUC relativo a Via San Nazaro non presenta significative interazioni con il sistema idrico, sia sotto l'aspetto qualitativo, sia sotto quello quantitativo. Le attività nell'area sono già esistenti. Anche per quanto riguarda la depurazione non si rilevano particolari criticità.

Il Piano di bacino stralcio per l'Assetto Idrogeologico per la gestione del rischio da dissesti di natura geomorfologica (PAI dissesti), adottato con Delibera della C.I.P. dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale n. 39/2024, la cui efficacia è stata contestualmente disposta dalla Conferenza stessa con Deliberazione n. 40, entrata in vigore l'8 aprile 2024, individua su parte dell'area una classe di pericolosità con codice P1 - moderata propensione al dissesto.

Il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale (ABDAS) alla luce del Regolamento regionale n. 1 del 20 giugno 2025, recante



“Disposizioni concernenti l'attuazione dei Piani di bacino distrettuali, anche stralcio, per le aree a pericolosità da alluvione fluviale e costiera in attuazione dell'articolo 91, comma 1 ter 2 della legge regionale 21 giugno 1999, n. 18 (Adeguamento delle discipline e conferimento delle funzioni agli enti locali in materia di ambiente, difesa del suolo ed energia)”, entrato in vigore il 17 luglio 2025, che specifica norme in merito alla gestione del rischio nelle aree a pericolosità da alluvione



## COMUNE DI GENOVA

fluviale e costiera con particolare riferimento al settore urbanistico ai sensi dell'art. 65 c. 6 del D.lgs n. 152/2006 (Nome in materia ambientale), non individua pericolosità sull'area in oggetto.

### 3.3 Suolo e sottosuolo

#### 3.3.1 Permeabilità dei suoli e invarianza idraulica

Le aree oggetto di aggiornamento sono sature e a meno di interventi di demolizione ricostruzione ad oggi sono prevalentemente impermeabilizzate. L'intera area non è interessata da Vincolo Idrogeologico.



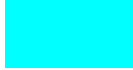
Estratto della Carta dei Vincoli Geomorfoloici ed Idralici della cartografia di livello 2 del PUC vigente, squadra 43.

Estratto della legenda



COMUNE DI GENOVA

#### VINCOLI IDRAULICI IMPOSTI DA SOVRAORDINATI PIANI DI BACINO



ALVEO ATTUALE



AREE INONDABILI CON DIVERSI TEMPI DI RITORNO



FASCIA RIASETTO FLUVIALE  
FASCIA DI RISPETTO DELLO SCOLMATORE  
per quanto riguarda lo scolmatore del T. Bisagno (rif. PdB del T. Bisagno art. 17 bis)



RETICOLO IDROGRAFICO

#### ACQUIFERI SIGNIFICATIVI

Piano di Tutela delle Acque (D.C.R. 32/09)



ACQUIFERI SIGNIFICATIVI  
(triangoli verso zona vincolata)

#### 3.3.2 Consumo di suolo ed attività agricole

L'aggiornamento del PUC relativo a Via San Nazaro non implica consumo di suolo trattandosi di un'area urbana già utilizzata.

#### 3.3.3 Contaminazione del suolo e bonifiche

La realizzazione dell'aggiornamento conferma l'utilizzo attuale dell'area.

#### 3.4 Aspetti Geologici, Geomorfologici

Nelle carte relative agli aspetti geologici contenute nella Descrizione Fondativa l'area è così descritta:

Carta Geologica: Coltri eluvio-colluviali di importanza particolare

Carta Idrogeologica: Zone permeabili per porosità su substrati permeabili o semipermeabili

Carta Geomorfologica: coltri eluvio colluviali e/o miste di spessore da 3 a 5 metri

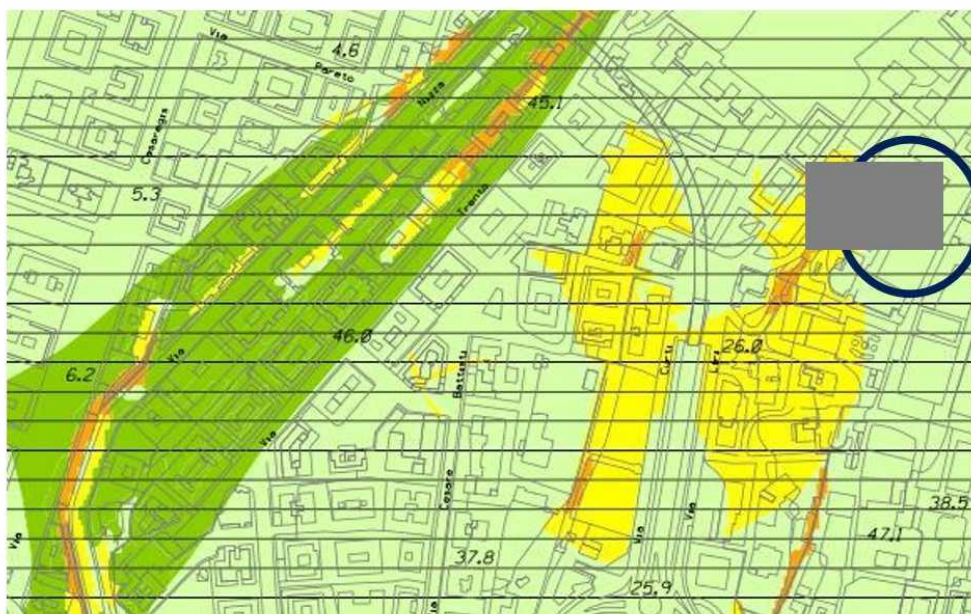
Mentre nelle cartografie prescrittive di livello 2 del PUC vigente:



## COMUNE DI GENOVA

Carta dei Vincoli geomorfologici ed idraulici: nessun vincolo (per la cartografia vedi paragrafo 3.3.1.)

Carta della zonizzazione geologica: Zona B area con suscettività d'uso parzialmente condizionata.



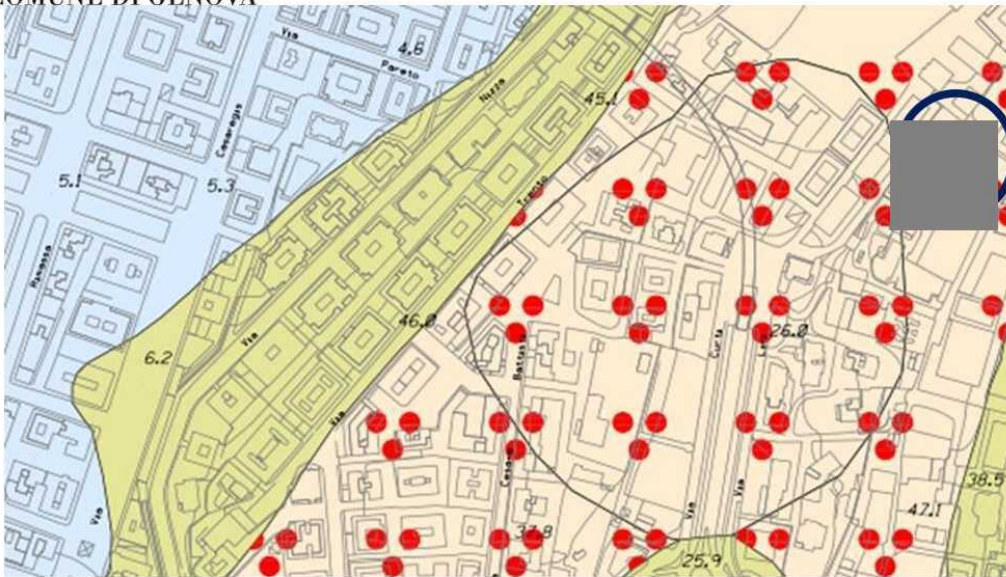
Carta della zonizzazione geologica

### LEGENDA

-  Zona A: Aree con suscettività d'uso non condizionata
-  Zona B: Aree con suscettività d'uso parzialmente condizionata
-  Zona C: Aree con suscettività d'uso limitata
-  Zona D: Aree con suscettività d'uso limitata e/o condizionata all'adozione di cautele specifiche
-  Zona E: Aree con suscettività d'uso fortemente condizionata
-  Zona urbanizzata
-  Limiti amministrativi: Comune e Municipi



COMUNE DI GENOVA

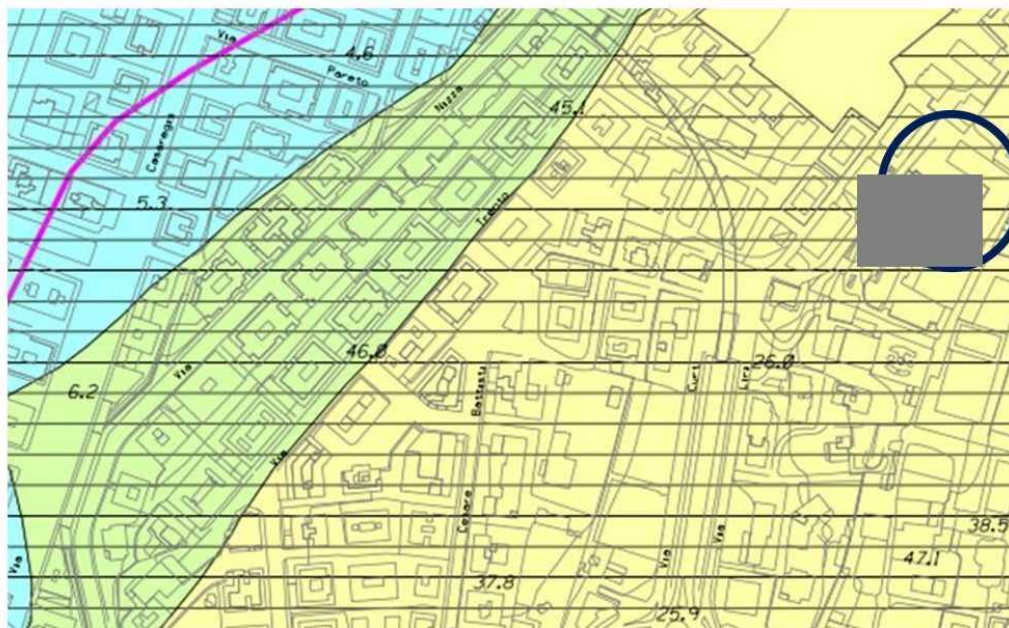


Carta geologica



CD

Coltri eluvio-colluviali di importanza particolare



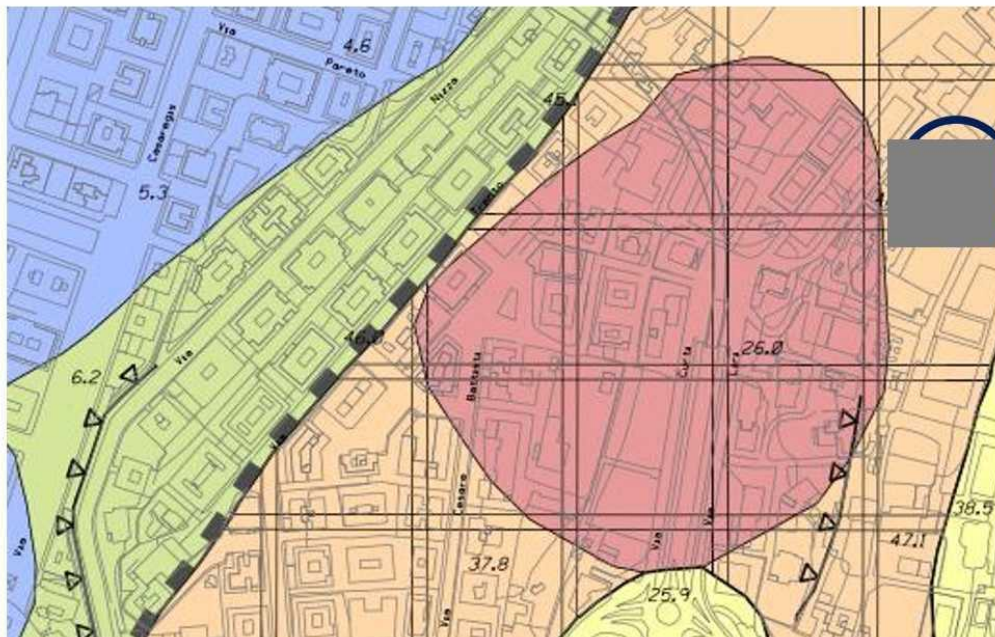
Carta idrogeologica



Zone permeabili per porosità su substrati permeabili o semipermeabili (Coltri sciolte, depositi periglaciali, ammassi detritici)



COMUNE DI GENOVA



Carta geomorfologica



Coltri eluvio-colluviali e/o miste di spessore da 3 a 5 metri

Il terrazzo di Albaro è rappresentato da un blocco in calcari marnosi ribassato dalla tettonica distensiva pliocenica che consentì la deposizione delle marne lungo il settore di Terralba-San Martino e corso Europa, fino alla sponda destra del T. Sturla.

Il colle di Albaro si presenta spianato lungo più superfici, a quote comprese tra i 60 ed i 15 metri ed inciso da un reticolo idrografico composto da una serie di bacini minori, disposti ad andamento rettilineo N-S, ben distanziati tra di loro, privi di significativi affluenti ed impostati sulle cerniere di ampie sinclinali nei calcari marnosi.

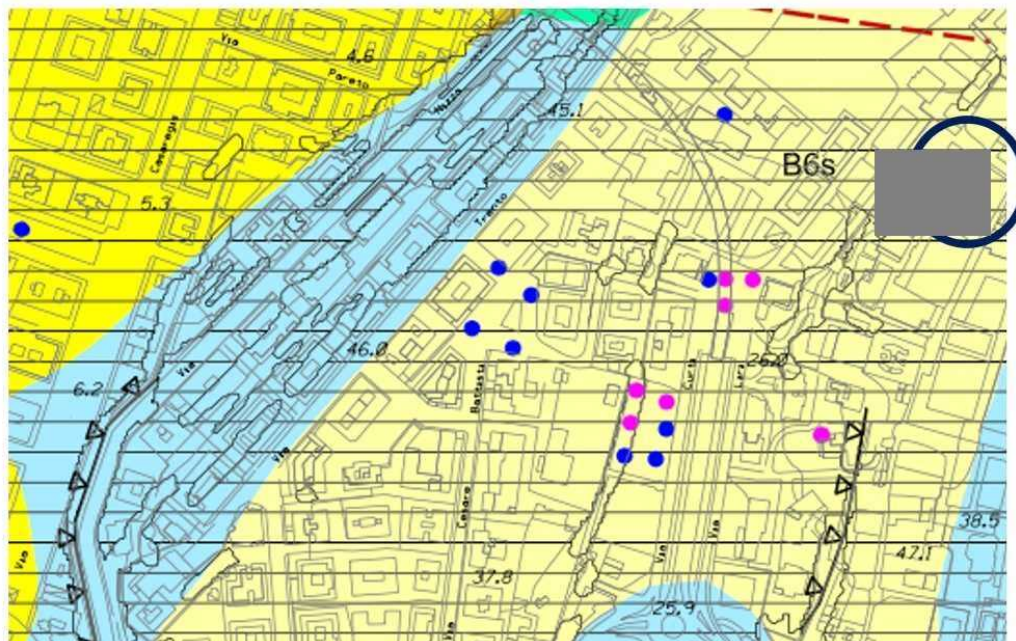
Procedendo da levante, si possono distinguere i bacini di Boccadasse, Villa Raggio, via Puggia, Valletta Cambiaso, Via Zara e Via Piave oggi quasi tutti tombinati.

Situazioni di equilibrio limite dei pendii si riscontrano solamente in corrispondenza di fronti di ex cava subverticali, mentre le basse pendenze e le modeste superfici drenate favoriscono condizioni di basso indice di rischio naturale per l'area urbanizzata.

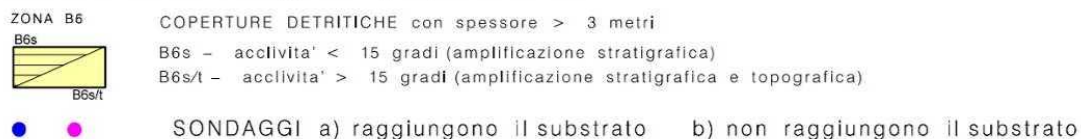


COMUNE DI GENOVA

La Classificazione Sismica ricomprende l'area in: B6- coperture detritiche con spessore >3 metri



Carta della Microzone omogenee in prospettiva sismica



### 3.5 Aspetti Idraulici

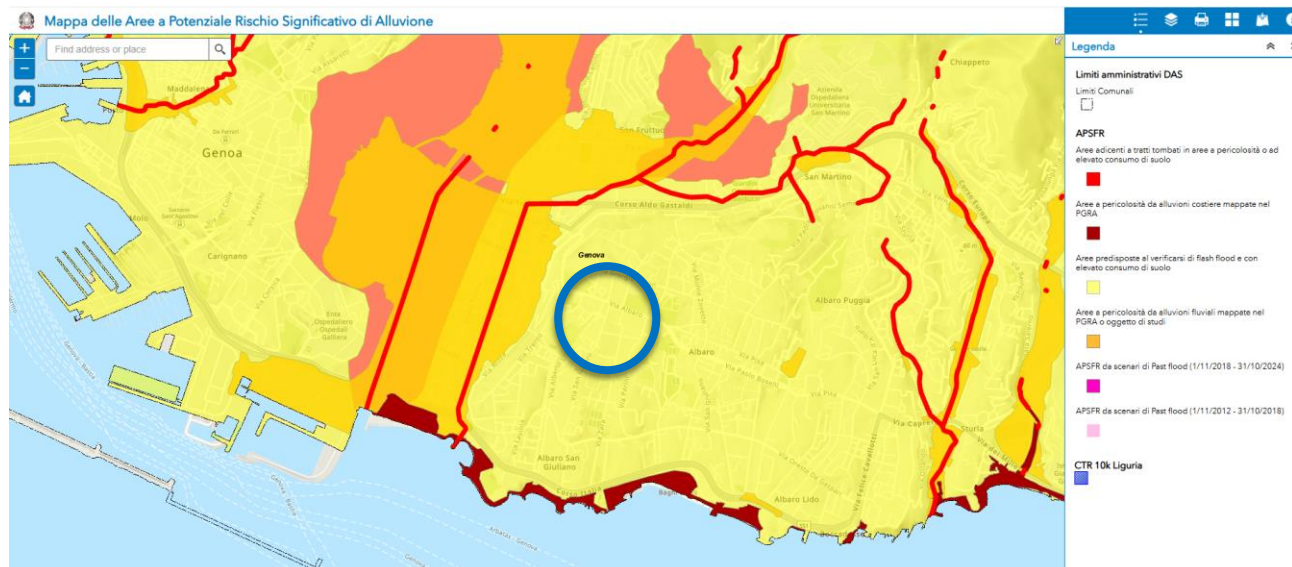
Il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale (ABDAS)

alla luce del Regolamento regionale n. 1 del 20 giugno 2025, recante "Disposizioni concernenti l'attuazione dei Piani di bacino distrettuali, anche stralcio, per le aree a pericolosità da alluvione fluviale e costiera in attuazione dell'articolo 91, comma 1 ter 2 della legge regionale 21 giugno 1999, n. 18 (Adeguamento delle discipline e conferimento delle funzioni agli enti locali in materia di ambiente, difesa del suolo ed energia)", entrato in vigore il 17 luglio 2025, che specifica norme in merito alla gestione del rischio nelle aree a pericolosità da alluvione fluviale e costiera con particolare riferimento al settore urbanistico ai sensi dell'art. 65 c. 6 del D.lgs n. 152/2006 (Nome in materia ambientale), non individua pericolosità sull'area in oggetto.



## COMUNE DI GENOVA

### Mappa delle aree a Potenziale Rischio Significativo di Alluvione



### Aree predisposte al verificarsi di flash flood e con elevato consumo di suolo



### Mappa della Pericolosità da alluvione fluviale e costiera





COMUNE DI GENOVA

### 3.6 Biodiversità e Aree Protette

Nell'area non sono presenti:

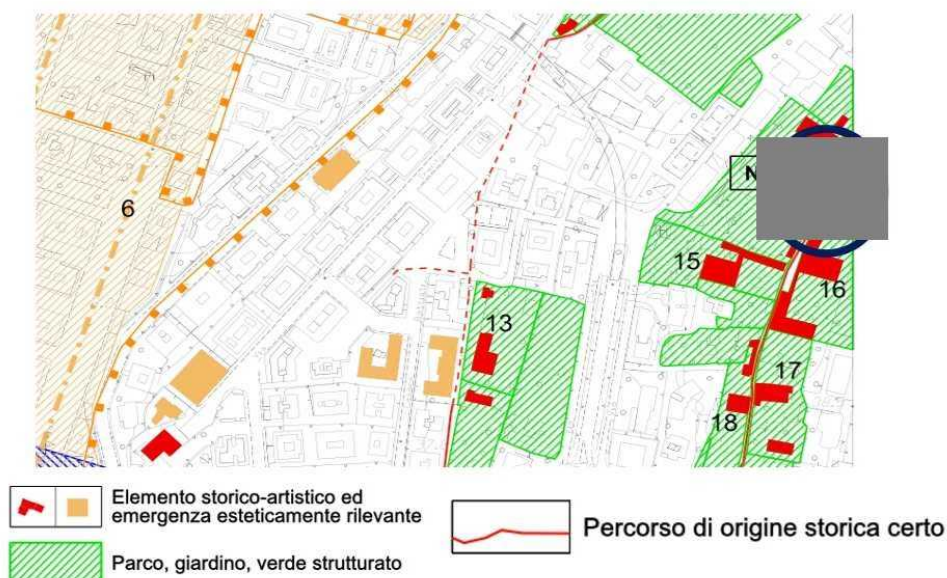
- Aree protette di interesse nazionale, regionale, provinciale,
- SIC, ZPS,
- Elementi della rete ecologica regionale,
- Percorsi sentieristici di interesse,
- Segnalazioni della carta della biodiversità.

### 3.7 Paesaggio e patrimonio culturale, architettonico e archeologico

Nel Livello Paesaggistico Puntuale si rileva che le aree sono classificate come “parco giardino verde strutturato” e il fabbricato come “elemento storico artistico ed emergenza esteticamente rilevante” n. 14, facente parte del Sistema delle Ville e dei Parchi d'Albaro – Sistema delle Crose e delle Ville d'Albaro n. 2 “San Nazaro”.

Si rileva inoltre che il compendio, sul lato levante, è in aderenza ad un “percorso storico certo” identificato col toponimo Via San Nazaro.

Il compendio immobiliare in argomento, facente parte del più esteso plesso denominato “Villa Raggi in parte Istituto scolastico Suore Dorotee con giardino e pertinenze via San Nazaro 19-21” è interessato da tutela ai sensi della parte II (Beni Culturali) del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio di cui al D.lgs 42/2004, in quanto dichiarato di interesse particolarmente interessante ai sensi della Legge 1° giugno 1939, n. 1089, con Decreto del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali del 17 luglio 1998.



Estratto della tavola 43 del “Livello Paesaggistico puntuale” PUC vigente

17

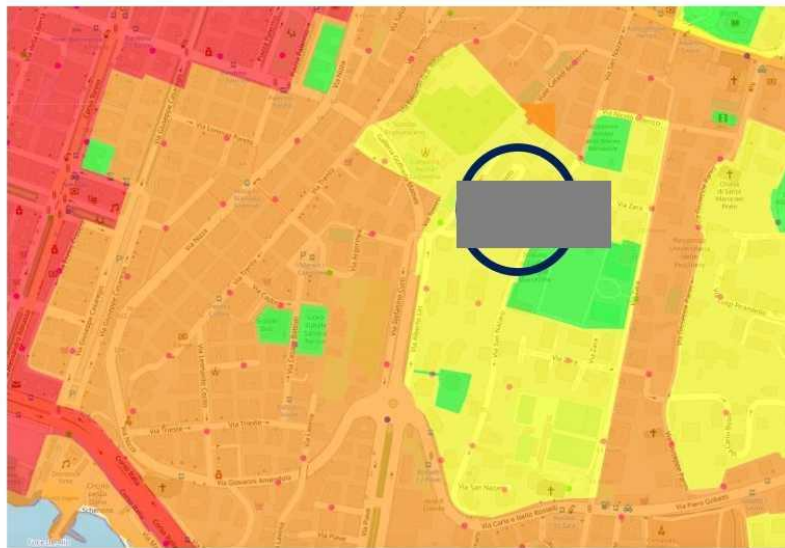


COMUNE DI GENOVA

3.8 Inquinamento Acustico

Il piano comunale di classificazione acustica pianifica gli obiettivi ambientali di un'area in relazione alle sorgenti sonore esistenti per le quali vengono fissati dei limiti.

La classificazione acustica consiste nella suddivisione del territorio comunale in aree acusticamente omogenee a seguito di attenta analisi del territorio. L'area Piaggio ricade in fascia acustica 2 "area ad uso prevalentemente residenziale" e mantenendo la stessa funzione non necessita di una ridefinizione della zonizzazione acustica.



Estratto carta zonizzazione acustica

Classificazione acustica del territorio			immissione		Limiti di emissione		qualità	
Classi di destinazione d'uso del territorio			Diurno	Notturno	Diurno	Notturno	Diurno	Notturno
	Classe	Tipologia						
VARESE	I	aree particolarmente protette	50	40	45	35	47	37
GIALLO	II	aree ad uso prevalentemente residenziale	55	45	50	40	52	42
ARANCIONE	III	aree di tipo misto	60	50	55	45	57	47
ROSSO	IV	aree di intensa attività urbana	65	55	60	50	62	52
VIOLA	V	aree prevalentemente industriali	70	60	65	55	67	57
BLU	VI	aree esclusivamente industriali	70	70	65	65	70	70

Classificazione acustica del territorio



COMUNE DI GENOVA

### 3.9 Inquinamento Elettromagnetico

L'area oggetto di aggiornamento non ricade nelle fasce di rispetto degli elettrodotti.

In prossimità sono presenti 2 antenne GSM.

### 3.10 Aspetti energetici

Il PUC vigente nelle Norme Generali art. 14 prevede che:

comma 2.5 *“Gli interventi di ristrutturazione edilizia integrale, come definita dal vigente REC, e gli ampliamenti volumetrici classificati nuova costruzione devono garantire il miglioramento della classe energetica preesistente ...).”*

comma 2.6 *“Gli interventi di sostituzione edilizia e costruzione di nuovi edifici, anche mediante demolizione e ricostruzione, devono garantire la classe energetica A+ o equivalente.”*

### 3.11 Gestione acque

L'area non dispone di sorgenti o pozzi.

### 3.12 Gestione rifiuti

Dopo il risultato positivo ottenuto dalla sperimentazione della raccolta differenziata dell'umido nei quartieri del Ponente, alcune aree del centro (Foce e Carignano) e del levante della città (Quinto e Nervi), con il conferimento di 14 mila tonnellate di rifiuti organici nel 2017, il Comune di Genova e Amiu hanno deciso di estendere questo tipo di raccolta in tutta la città.

Tale risultato è ritenuto dall'Amministrazione molto importante per la città e va nella direzione dell'economia circolare, ma soprattutto raggiunge l'obiettivo di incrementare la percentuale di raccolta differenziata.

I rifiuti ingombranti possono essere conferiti gratuitamente nei punti Ecovan, nella zona di Albaro è attivo il seguente calendario:

Via Righetti – Albaro dalle ore 13.30 alle ore 17.30 ogni martedì

Via Deiana – Albaro dalle ore 13.30 alle ore 17.30 di ogni mercoledì

Piazza Paolo da Novi (Incr. Via Santa zita) – Foce dalle ore 07.30 alle 11.30 di ogni mercoledì

Piazza Palermo – Foce dalle ore 13.30 alle ore 17.30 di ogni sabato

E' possibile anche il ritiro a domicilio di massimo 3 pezzi tramite prenotazione telefonica.

### 3.13 Salute e qualità della vita

L'area oggetto di aggiornamento è sita in prossimità di aree verdi e naturali, spazi salubri per il riposo, lo svago e l'attività fisica, dispone di comoda accessibilità ai servizi quali impianti sportivi e poli di istruzione. Parimenti sono disponibili nei pressi dell'area servizi sanitari

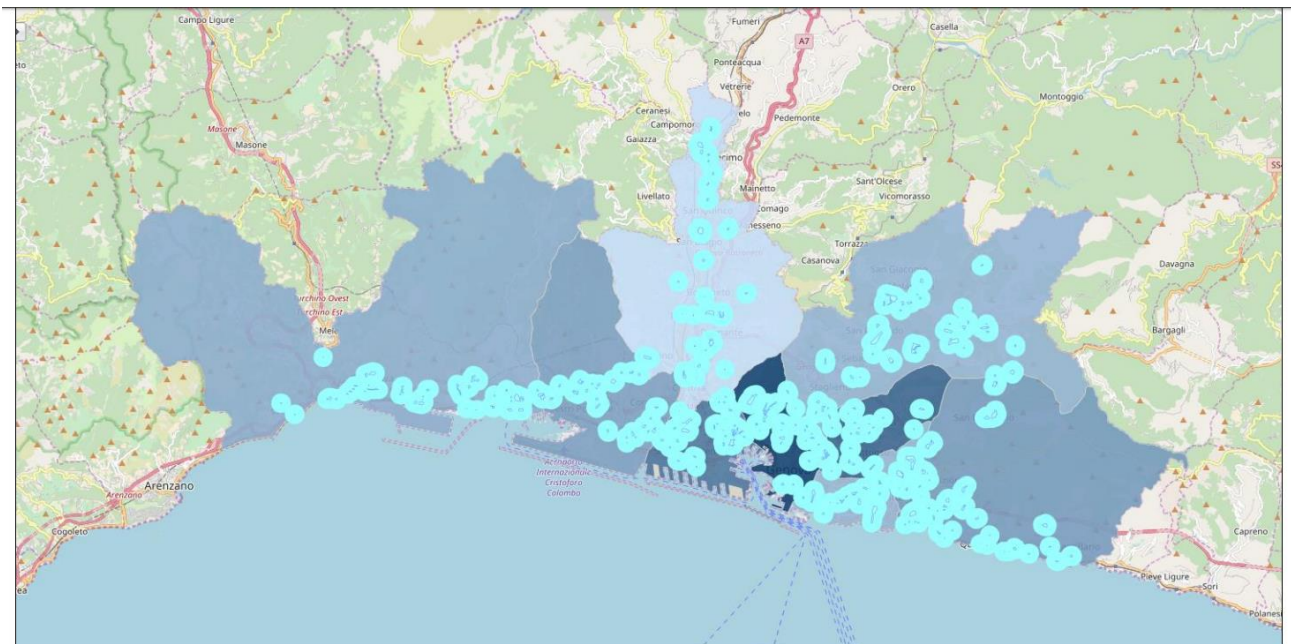
19



## COMUNE DI GENOVA



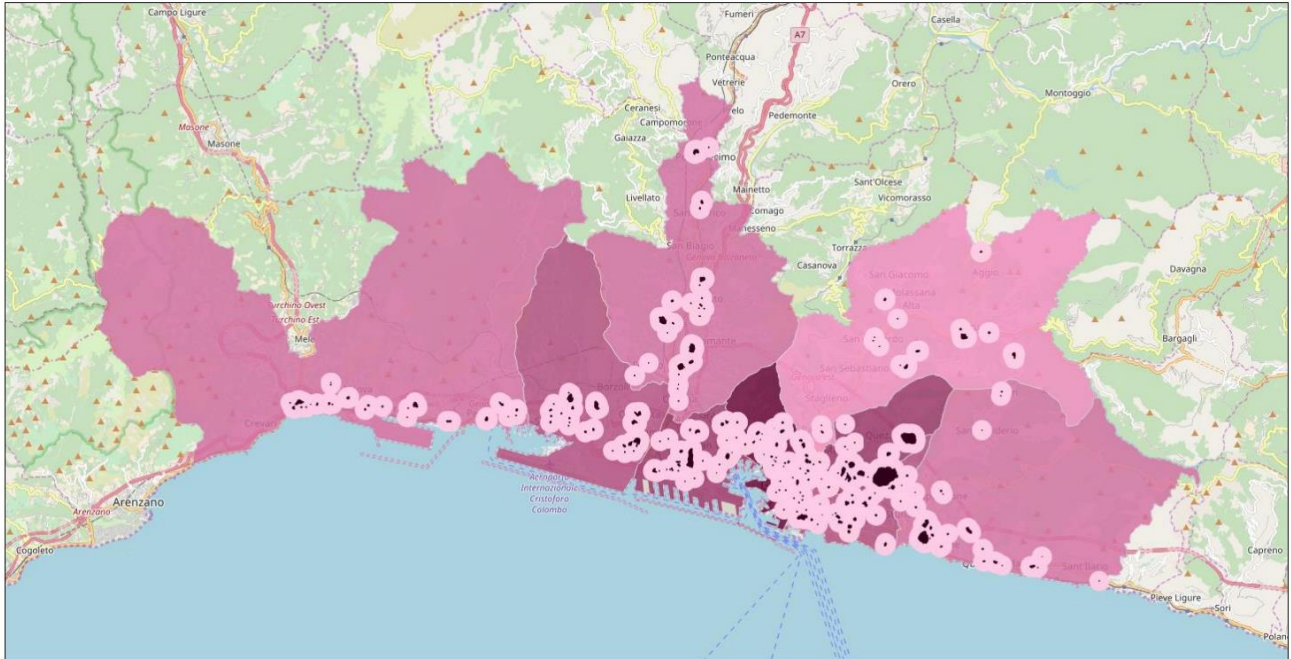
Le diverse tonalità di verde che campiscono i perimetri dei Municipi sono evidenziati, dal più scuro al più chiaro, i Municipi in cui più abitanti risiedono nel raggio di 300 metri da uno spazio verde di superficie superiore a 5000 mq (aree verde scuro con buffer 300 metri verde acceso).



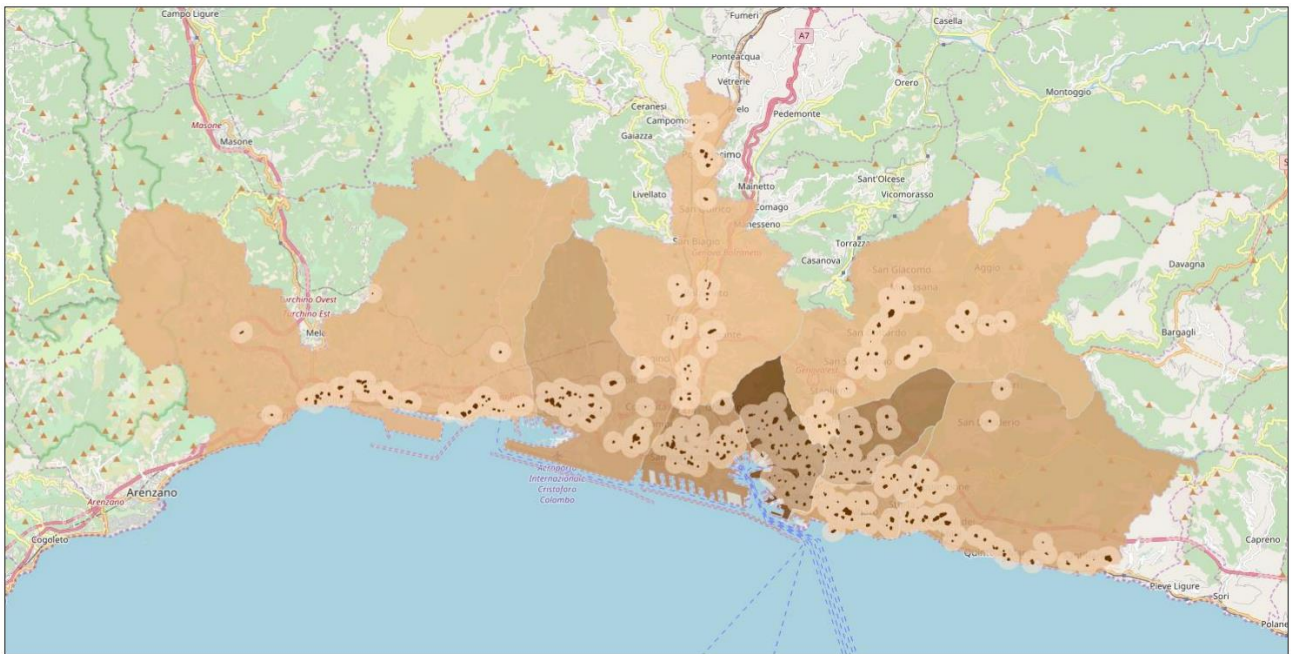
Le diverse tonalità di blu che campiscono i perimetri dei Municipi sono evidenziati, dal più scuro al più chiaro, i Municipi in cui più abitanti risiedono nel raggio di 300 metri da un impianto sportivo (aree lilla con buffer 300 metri azzurro).



## COMUNE DI GENOVA



Le diverse tonalità di bordeaux che campiscono i perimetri dei Municipi sono evidenziati, dal più scuro al più chiaro, i Municipi in cui più abitanti risiedono nel raggio di 300 metri da un servizio sanitario (aree marroni con buffer 300 metri rosa).



Le diverse tonalità di marrone che campiscono i perimetri dei Municipi sono evidenziati, dal più scuro al più chiaro, i Municipi in cui più abitanti risiedono nel raggio di 300 metri da un servizio d'istruzione (aree marroni con buffer 300 metri beige).



COMUNE DI GENOVA

## 4 VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI

Nell'ambito della procedura di VAS del PUC del Comune di Genova la Regione Liguria (Seduta del CTVAS del 26 ottobre 2015) ha valutato positivamente le modifiche/approfondimenti sviluppati dal progetto definitivo di PUC coerentemente al parere motivato, rilevando tuttavia che il progetto definitivo di PUC non risolve alcune criticità relative, in particolare, agli impatti cumulativi delle previsioni di PUC.

La Regione ha ritenuto che le criticità rilevate e in generale gli aspetti non risolti del piano potessero essere affrontati e gestiti nella fase attuativa. Il Monitoraggio del PUC dovrà pertanto diventare l'elemento di riferimento per la valutazione dell'attuazione dei vari distretti e ambiti normativi speciali. Il monitoraggio consentirà di definire le dinamiche di sistema (es. qualità aria, mobilità, assetto idrogeologico, esposizione della popolazione a situazioni di rischio) progressivamente aggiornate cui riferire le trasformazioni del PUC.

Quanto sopra è stato recepito dall'articolo 5 delle Norme generali del PUC, che recita:

*“Sviluppo operativo del Piano*

*1. Lo sviluppo operativo del PUC viene gestito in conformità alle indicazioni ed ai termini stabiliti nel Programma di monitoraggio definito nell'ambito della procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del PUC; - gli esiti del Monitoraggio fanno da quadro di riferimento per i PUO e per l'attuazione del Piano in generale; - il Comune, con atto dell'organo competente, effettua verifiche intermedie dell'attuazione del PUC in conformità delle indicazioni ed ai termini stabiliti nel Programma di monitoraggio; - tali verifiche intermedie interverranno ogni due anni a partire dall'approvazione del PUC e, ove il Programma di monitoraggio accerti la necessità di apportare modifiche al PUC, il Comune adotta i conseguenti atti di aggiornamento o di variane al PUC.*

La proposta di modifica in oggetto rettifica, nei margini di flessibilità previsti dal piano urbanistico vigente, una rilevazione di servizio in atto, che la stessa Amministrazione, se avesse avuto conoscenza di tali situazioni in sede di formazione del PUC, non avrebbe operato. Non altera gli obiettivi posti alla base della pianificazione, non incide sulla descrizione fondativa e sugli obiettivi del PUC ed è coerente con le indicazioni e prescrizioni dei piani territoriali e di settore di livello sovraordinato, non evidenzia significativi impatti sulle componenti ambientali.

Genova, 17.02.2026

Il Funzionario Tecnico

arch. Anna Maria Colombo





**COMUNE DI GENOVA**

E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERA DI GIUNTA AL CONSIGLIO  
118 N. 69 / 2026 DEL 10/03/2026 AD OGGETTO:

ADOZIONE DI AGGIORNAMENTO AL PUC, AI SENSI DELLA DISCIPLINA DEL MEDESIMO PUC  
RELATIVA AI SERVIZI PUBBLICI, ART. SIS-S-2, INERENTE ALL'AREA DI VIA SAN NAZARO  
AD ALBARO, MUNICIPIO VIII – MEDIO LEVANTE

**PARERE TECNICO**  
**(Art. 49 c.1 e Art. 147 bis c.1 D.Lgs. 267/2000 )**

Sulla sopracitata proposta si esprime, ai sensi degli articoli 49 e 147 bis, comma 1, del decreto legislativo n. 267/2000, parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica attestante anche la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa

11/03/2026

Arch. Nora Alba Bruzzone

Firmato digitalmente