

COMUNE DI SAVIGNONE



AGGIORNAMENTO DEL PUC PER MODIFICHE AD ALCUNI SETTORI DI NUOVA EDIFICAZIONE A SEGUITO DI ISTANZA DEI PROPRIETARI

RELAZIONE GENERALE

Committente: Comune di Savignone
Via Garibaldi, civ. 2
16010 Savignone (GE)

Redazione: Arch. Marco Rebora
Per HB Architettura
Via Fieschi, n. 3
16121 - Genova



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Marco Rebora", written over the right side of the professional stamp.

Giugno 2025

1. Premessa

Il PUC del comune di Savignone è stato approvato dalla Provincia di Genova con provvedimento n. 7479 del 05/12/2002, con successiva variante generale approvata sempre dalla Provincia di Genova con provvedimento n. 1133 del 25/02/2005. In seguito, è stato interessato da un'ulteriore variante parziale approvata con provvedimento della Regione Liguria n. 3047 del 03/08/2015.

La variante effettuata nel 2005, di tipo sostanziale, ha seguito l'iter previsto dalla L.U.R., con approvazione rilasciata dall'allora Provincia di Genova.

In considerazione del corso ormai più che ventennale del Piano, per alcuni proprietari sono venute meno le originarie motivazioni che li avevano indotti alla richiesta di indici urbanistici, come normati nelle aree di intervento contenute all'interno di specifici ambiti del PUC. Questi soggetti, nel corso del tempo, hanno espresso la volontà di eliminare tali indicazioni, rinunciando all'indice di utilizzazione insediativa (IUI) espresso all'interno della Struttura del Piano. Tali richieste sono confluite nella presente modifica di aggiornamento, effettuata ai sensi dei disposti dell'art. 43 della L.U.R., comprendente le istanze depositate negli anni 2024 e 2025.

Le richieste di mutamento introdotte nell'attuale richiesta di modifica sono state presentate a seguito di avviso pubblico attraverso istanze protocollate presso gli uffici competenti del Comune e sinteticamente riportate nella tabella in allegato.

L'indirizzo dell'Amministrazione pubblica è quello di accettare tali disposizioni, anche in considerazione di uno stato di mercato stagnante che da tempo sta bloccando qualsiasi tipo di nuova attuazione, evidenziando sul territorio una disponibilità immobiliare esistente rilevante. Pertanto, in considerazione delle tassazioni dei terreni edificabili e i possibili tempi di entrata nel mercato per le nuove edificazioni, diversi soggetti non sono più disposti a mantenere questa potenzialità, al momento diventata oggetto da parte loro di sostanziale perdita economica. Ciò anche in considerazione dell'eventualità, da parte del privato, di alienare il proprio quantitativo di SA nascente dall'IUI assegnato all'interno del settore di nuova edificazione che comprende il terreno di proprietà.

La rinuncia a tale possibilità edificatoria di fatto libera una certa quantità di volume in riferimento al totale stabilito in sede di PUC per il relativo carico urbanistico. Tale volumetria, la cui potenzialità edificatoria costituisce contenuto rilevante del PUC, può essere conservata, ma diversamente disciplinata in modo che sia fatta salva la previsione complessiva del carico urbanistico del PUC introducendo peraltro elementi di flessibilità relativi all'utilizzabilità di tale potenzialità edificatoria da parte della civica Amministrazione.

La modifica della disciplina urbanistica relativa alla diversa utilizzazione della potenzialità edificatoria del PUC conseguente alla eliminazione delle localizzazioni puntuali di edificabilità attribuite a sub ambiti del PUC, non determina pertanto un incremento del carico urbanistico complessivo, rientrando dunque nei limiti stabiliti dall'art. 43 della l.r. 36/1997 e s.m. relativi all'aggiornamento del PUC.

Inoltre, la conservazione della potenzialità edificatoria complessiva prevista dal PUC ed il suo utilizzo per l'attuazione di previsioni già contenute nel PUC stesso, non altera né la relativa Descrizione Fondativa né il Documento degli obiettivi del Piano.

La modifica della disciplina urbanistica comportante aggiornamento del PUC per le ragioni e nei limiti sopra indicati può avvenire mediante la costituzione di una riserva di edificabilità a favore del Comune stesso da utilizzare in caso di specifiche esigenze insediative, da stabilire di volta in volta, in modo che in tali circostanze possano attuarsi le previsioni del PUC senza incremento del carico urbanistico complessivo previsto dal Piano.

Al riguardo occorre osservare che allo stato delle cose, come riportato, non si rilevano richieste da parte della popolazione riferite alla definizione di nuovi settori di edificazione. Pertanto, è evidente che il saldo della volumetria a cui rinunciano espressamente i cittadini interessati sia necessariamente da includere in una riserva di edificabilità a favore del Comune. Tale quantitativo, come di seguito stabilito numericamente, entra nelle disponibilità del Comune e potrà essere alienato ai richiedenti a seguito di un compenso equo stabilito a partire da medie di mercato (si rimanda alla valutazione allegata).

L'aggiornamento al Piano deve quindi determinare un saldo tra SA di carico urbanistico pari a 0, considerando un bilancio tra le previsioni sopprese nei settori e la conseguente riserva di edificabilità accantonata il cui utilizzo è disciplinato mediante l'introduzione delle specifiche disposizioni nelle Norme di Conformità del PUC.

L'iter che gli aggiornamenti da apportare al PUC vigente devono seguire è quanto disposto all'interno dell'art.43, commi dal 5 al 9, qui di seguito per comodità di lettura riportate:

- *l'aggiornamento del PUC è adottato con deliberazione del Consiglio comunale alla quale deve essere allegata specifica attestazione della compatibilità delle relative modifiche rispetto alla descrizione fondativa, agli esiti della pronuncia regionale in materia di VAS, agli obiettivi del piano, alle indicazioni e prescrizioni dei piani territoriali e di settore di livello sovraordinato, nonché della sussistenza delle condizioni di esclusione dell'applicazione della L.R. 32/2012 e successive modificazioni e integrazioni;*
- *l'aggiornamento adottato, unitamente al relativo atto deliberativo, è pubblicato, mediante inserimento nel sito informatico comunale per un periodo di trenta giorni consecutivi, durante il quale chiunque può prenderne visione, estrarne copia e presentare osservazioni, previo avviso, contenente l'indicazione della data di inserimento nel ridetto sito informatico e di messa a disposizione a libera visione presso la segreteria comunale, da pubblicarsi nel BURL e nel medesimo sito informatico, nonché, in via facoltativa, divulgato con manifesti od altro mezzo di diffusione ritenuto idoneo;*
- *il Comune decide sulle osservazioni pervenute con deliberazione del Consiglio comunale da assumere entro il termine di quarantacinque giorni dalla scadenza del periodo di pubblicità; - il Comune entro sessanta giorni dalla conclusione della fase di pubblicità-partecipazione approva l'aggiornamento con deliberazione del Consiglio comunale;*
- *gli atti deliberativi e gli elaborati dell'aggiornamento sono inseriti nel sito informatico del Comune, depositati presso la segreteria comunale a libera e permanente visione del pubblico, e trasmessi alla Regione, alla Città metropolitana.*

In riferimento a quanto disposto dal c.5 dell'art.43 della LUR, la preservazione della SA non modifica gli indirizzi della descrizione fondativa, richiedendo esclusivamente la definizione della non sussistenza del ricorso alla VAS e non modifica gli obiettivi del piano, mantenendone invariato il carico urbanistico di previsione e i conseguenti standard.

In merito alla rispondenza delle indicazioni e delle prescrizioni dei piani territoriali e di settore di livello sovraordinato, è necessario valutarla caso per caso, seppure la disponibilità di volume accantonato, come trasformato in SA, non costituisca quantitativo tale da poter essere considerato non corrispondente alle disposizioni dettate dagli stessi. In merito all'individuazione di aree non idonee all'inserimento della nuova edificazione, per motivi di tipo ambientale coincidenti con l'incompatibilità alla normativa del PdB stralcio, è stata introdotta nella norma apposita indicazione.

Infine, l'aggiornamento del PUC comporta anche la modifica della cartografia della Struttura del Piano con l'eliminazione dei Settori o sub ambiti dai quali si ricava l'edificabilità che viene accantonata per la migliore attuazione di altre previsioni del PUC.

2. Le istanze

Tra il novembre del 2024 e i primi dell'anno in corso sono state consegnate agli uffici competenti otto istanze di eliminazione dai lotti di proprietà degli indici di utilità insediativa (IUI) previsti dal PUC, due delle quali non accettabili per motivi normativi. Tali istanze sono variamente distribuite in ambito del territorio comunale.

Le istanze sono state rubricate in ordine cronologico ai sensi di legge, completate dalla localizzazione catastale con superficie di riferimento e dall'indicazione del settore di nuova edificazione di riferimento. La tabella riportata in seguito completa l'illustrazione della scheda indicando l'Indice di Utilizzazione Insediativa del Piano e la conseguente sottrazione di Superficie Agibile (trasformata dal volume per mezzo del parametro di conversione di 3,5) che l'istanza comporta.

Il quantitativo di superficie agibile che ne deriva rientra nella disponibilità comunale con possibilità da parte della Pubblica amministrazione di procedere alla distribuzione della stessa in riferimento a conseguenti richieste effettuate da privati per ampliamenti o incrementi di SA con previsione di dislocazione in qualsiasi ambito del territorio comunale.

Il quantitativo di superficie agibile che ne deriva, come regolato dalla specifica normativa, rientra nella disponibilità comunale con possibilità da parte della Pubblica amministrazione di procedere alla distribuzione della stessa in riferimento ad ampliamenti o ad incrementi di SA con previsione di dislocazione in qualsiasi ambito del territorio comunale.

È fatto fermo l'obbligo della conformità degli interventi alla disciplina del PTCP, sub Assetto Insediativo, alla disciplina paesistica di livello puntuale allegata al PUC, in merito alle tipologie da introdurre, ed alla disciplina del Piano di Bacino, con particolare attenzione al dissesto. È comprensibile come istanze successive che

comportino il trasferimento dei crediti in zone incompatibili sotto il profilo ambientale non siano accettabili da parte della Pubblica amministrazione.

n.	Richiedente	Istanza Prot.	Catastale	Settore PUC	Superficie lotto m ²	IUI m ³ /m ²	SA rispondente m ²
1	Cavalli Marco Garrè Valerio Garrè Simone	n. 7367 18.11.2024	F. 07 m. 506	3-R4	2.970,00	0.25	742,5:3,5 = 212,00
2	Lamparelli Simona	n. 7900 06.12.2024	F. 15 m. 80	1-R5	50,00	0.35	17,5:3,5 = 5,00
3	Strata Paola	n. 293 14.01.2025	F. 02 m. 392-393	4-R2	390,00	0.35	136,5:3,5 = 39,00
4	Bondanza Laura Bondanza Elisa Bondanza Gustavo	n. 443, 444, 445 22.01.2025	F. 15 m. 236-237	1-R5	870,00	0.35	304,5:3,5 = 87,00
5	Garrè Giuseppina	n. 436 22.01.2025	F. 07 m. 183	1-R4	810,00	0.25	202,5:3,5 = 57,00
6	Ponzoletti Alessandra	n. 1083 14.02.2025	F. 15 m. 82	1-R5	960,00	0.35	336:3,5 = 96,00
TOTALE							496,00

Sono state escluse le istanze prot. 01 del 02.01.2025 e n. 15 del 02.04.2025 (già n. 8442 del 31.12.2024) in quanto non ammissibili sotto il profilo normativo.

3. Congruenza con le disposizioni di Piano

Il mantenimento della SA, nascente dalla volumetria calcolata, in disponibilità del Comune di Savignone permette di conservare un bilancio di parità tra quella eliminata e quella di possibile impiego, senza mutare le disposizioni previste in sede degli obiettivi di Piano e quanto stabilito dal carico urbanistico o dal bilanciamento dei servizi. Il seguente calcolo fa' comprendere come il carico urbanistico a questo modo permanga invariato rispetto alle previsioni di Piano contenute all'interno della struttura.

Si riprendono i dati del 2002 (anno di entrata in vigore del PUC), al fine di effettuare un confronto con lo stato in essere:

Popolazione residente (al 2002):	3.167 ab
Abitanti di previsione del PUC:	247 ab
<u>In abitazioni da recuperare:</u>	<u>2.455 ab</u>
Totale	5.869 ab

È evidente il grande serbatoio definito dal potenziale derivante dalle abitazioni da recuperare: al momento dell'entrata in vigore del PUC si censiva la disponibilità complessiva di 2.372 abitazioni di cui 1.173 utilizzate (il 49,45%) e ben 1.199 non utilizzate (il 50,55%). Ciò fa anche comprendere la motivazione di una complessiva inattuazione delle previsioni di piano in merito al nuovo insediamento.

I dati ISTAT, per il 1 gennaio 2025, indicano la popolazione del Comune attestata su 3.018 abitanti (149 in meno rispetto all'anno 2002, pari ad un decremento apparente del 4,70%).

Seppure risulti evidente un trend negativo, occorre effettuare una considerazione: questo andamento si è manifestato a partire dal 2013, in quanto in pari data il

Comune aveva raggiunto i 3.243 abitanti (con aumento del 2,40% rispetto al 2002). Nel successivo decennio, fino al 2023, si assiste ad una discesa progressiva, quando la popolazione raggiunge il minimo con 2.997 unità (registrando un calo del 5,37%) per poi risalire all'attuale dato. Pertanto, in realtà la valutazione attuale non è negativa, in quanto dal 2023 ad oggi, in soli due anni, il Comune è cresciuto circa dell'uno per cento.

Altro fattore da tenere in evidenza, per quanto concerne la richiesta di abitazioni, è conseguente alla diminuzione dei componenti per nucleo familiare: se al momento dell'entrata in vigore del PUC una famiglia era costituita mediamente da 2,27 abitanti, al giorno d'oggi si è ridotta a 1,99. Di fatto, ciò comporterebbe una maggiore necessità di unità immobiliari rispetto quanto preventivato dal PUC in quanto se al momento della sua entrata in vigore per alloggiare i 247 nuovi abitanti teorici servivano 109 nuove unità immobiliari, oggi ne servirebbero 125, con un incremento del 15% degli spazi abitativi.

Osservando l'andamento delle richieste contenuto nei dati dell'UTC, si comprende che in realtà il serbatoio della nuova costruzione derivante da IUI in pratica non è stato toccato, volgendo l'attenzione quasi in modo esclusivo alla disponibilità definita dalle abitazioni non utilizzate: la popolazione comunale nel 2002 era costituita da 3.167 abitanti suddivisi in 1.390 famiglie che occupavano 1.173 unità abitative (ciò chiarisce anche che la maggior parte delle famiglie occupava abitazioni monofamiliari); oggi i 3.018 abitanti definiscono 1.517 famiglie, con conseguente necessità di reperimento di spazi abitativi.

Questo aspetto, però, non basta per innescare un'inversione dello stato in atto del mercato che si presenta in fase di complessivo stallo, con una disponibilità di superficie al momento più che sufficiente a garantire l'insediamento di eventuali nuovi abitanti, a discapito dell'attuazione delle previsioni del PUC vigente. Il perdurare di questo stato ha fatto sì che sia venuta meno l'esigenza nell'immediato di nuove costruzioni, inducendo diverse proprietà a richiedere l'eliminazione dell'IUI presente sui terreni.

La riduzione richiesta di SA, pari a 496 metri quadrati, comporterebbe di fatto l'eliminazione dal carico urbanistico di previsione di 20 abitanti teorici, abitanti che avrebbero trovato insediamento nelle aree di cui è richiesta la cancellazione della SA. Il mantenimento in disponibilità di detta superficie fa' sì che tale bilanciamento, in raffronto dei servizi di standard esistenti e di previsione, si conservi del tutto invariato. La preservazione di detti equilibri permette il rispetto delle indicazioni del PUC vigente, garantendone le disposizioni definite in sede di Descrizione fondativa e degli Obiettivi stessi.

Qualora il Comune ceda parti di dette superfici in disponibilità per nuove costruzioni, il soggetto privato su richiesta della Pubblica amministrazione potrà definire apposita convenzione per il mantenimento del quantitativo di standard previsto o procedere alla monetizzazione dello stesso in rapporto al quantitativo di SA acquisito.

Ogni anno (o altro periodo temporale ritenuto congruo) il Comune definirà il nuovo bilancio di aggiornamento all'interno di apposito Registro della Superficie Agibile, in

modo da valutare la disponibilità residua di SA in rapporto a quella utilizzata dai privati.

4. Lo disponibilità di superficie agibile

La distribuzione della SA in disponibilità sarà valutata a seconda della richiesta (se da destinare a residenza oppure a produttivo/commerciale o altra funzione ancora), rispettando i specifici parametri di ambito: in tal senso, la SA potrà essere distribuita sull'intero territorio comunale, ad esclusione degli ambiti ricadenti in ANI-MA di PTCP o nelle aree con rilevanti problemi di dissesto ambientale o criticità tali che non permettano, anche alla luce delle vigenti disposizioni del PdB, l'attuazione di nuove edificazioni o ne impediscano l'ampliamento in base a quanto stabilito dal DPR 380/2001 e s.m.. In tal senso, la disponibilità di SA da parte della Pubblica amministrazione può essere utilizzata dal privato attraverso le seguenti modalità:

- quale quota complementare di una struttura già esistente. In tal caso, la superficie acquisibile non potrà superare il 20% della SA esistente, al netto dei possibili ampliamenti previsti per ciascun ambito dal PUC;
- quale superficie integrativa in un intervento di nuova costruzione. Anche in questo caso, la superficie acquisibile non potrà superare il 20% della SA ammessa nel rispettivo ambito di attuazione, o dal settore di nuova edificazione o dalla scheda di Piano, come definita nella normativa del PUC;
- quale nuova costruzione autonoma. Tale disposizione è ammissibile individuando opportuni ambiti di completamento in coerenza con gli indirizzi del Piano e nel rispetto delle disposizioni di carattere ambientale e paesaggistico. La realizzazione di costruzioni autonome discendenti dalla disponibilità di SA sarà oggetto di autocertificazione della non sussistenza del ricorso alla VAS e di specifica valutazione al fine stabilire che l'intervento non determini incremento del carico urbanistico complessivo e rientri nella casistica di aggiornamento del PUC ai sensi dell'art. 43 della L.R. 36/1997 e s.m. senza richiedere variante allo stesso.

La SA in disponibilità può essere ceduta dal Comune indifferentemente per superfici residenziali o produttive, come per aree di presidio con finalità agricole, nel rispetto delle disposizioni contenute nelle norme ambientali. Nel caso di costruzioni residenziali, la SA in acquisizione non potrà condurre ad unità immobiliari superiori a m² 150,00 come stabilito dal PUC.

La quota parte di SA potrà essere acquisita dai titolari di aree per mezzo di specifica convenzione all'interno della quale sarà opportunamente indicata, a seguito di interventi di ristrutturazione, sostituzione edilizia e nuova costruzione come definiti dal DPR 380/2001 e s.m., la necessità o meno di reperire la conseguente quota parte di standard urbanistici.