

COMUNE DI SAVIGNONE



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

VERIFICA DI ESCLUSIONE DELL'ASSOGGETTABILITA' ALLA VAS

(L.R.32/2012 e s.m.)

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

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



Giugno 2025

1. Premessa

In riferimento alle disposizioni di cui alla L.R.32/2022 e s.m., con riguardo alle indicazioni di cui all'art. 13 (*Verifica di assoggettabilità*) della medesima legge, con il presente documento si dispone la verifica sull'esclusione dell'assoggettabilità alla VAS delle modifiche operate ai settori di nuova edificazione ed alle conseguenti tavole della struttura del Piano, riferite alla richiesta da parte dei proprietari di eliminazione degli IUL ricadenti sulle rispettive proprietà.

Nello specifico la modifica richiesta definisce l'eliminazione di indici edificabili con conseguente deposito da parte della Pubblica Amministrazione in apposito Registro dei Crediti Edilizi al fine di non mutare il carico urbanistico definito dal PUC. Parimenti, è previsto l'inserimento da parte di soggetti privati dei crediti provenienti da demolizioni di strutture esistenti, anche in questo caso finalizzato alla preservazione del carico urbanistico esistente in ambito comunale. La modifica richiesta urbanisticamente rientra nelle disposizioni di cui all'art. 43 della L.R. 36/1997 e s.m.i. e non definisce variante, in quanto non muta le disposizioni riferite al Documento degli obiettivi, non varia il carico urbanistico e non entra in contrasto con le conclusioni della Descrizione fondativa.

Ciò in riferimento che le nuove costruzioni non potranno essere realizzate in rispondenza di aree oggetto di forti limitazioni stabilite dal PAI, come aree di frana o di dissesto idrogeologico rilevante, in coincidenza di corridoi ecologici, di zone umide come censite dalla regione Liguria, in punti di approvvigionamento idrico per uso potabile (qualora presenti in ambito comunale), in aree riconosciute di interesse archeologico e, in generale, in rispondenza di qualsivoglia sito sensibile dal punto di vista ecologico e ambientale. Sono altresì escluse tutte le zone ricadenti negli ambiti ANI-MA o di caratteristica normativa sensibile del PTCP regionale, come meglio specificato nella sezione dedicata, così come eventuali aree ricadenti in Siti di Interesse Comunitario o coinvolti in aree parco.

Si fa', ai fini della modifica di aggiornamento operata, esplicito riferimento agli ordinamenti della legge regionale in materia di assoggettabilità, seguendo le disposizioni dei punti di rilievo inerenti le caratteristiche ambientali così come riportati nell'allegato alla legge regionale menzionata.

In considerazione delle caratteristiche definite dalla modifica proposta, di minima entità e di diretto collegamento all'aggiornamento normativo sovraordinato, il Comune di Savignone assume riferimento di soggetto competente ai sensi di legge alle valutazioni in campo ambientale che dovrà essere valutata dallo stesso entro i termini richiesti.

2. Verifica di esclusione

In riferimento ai contenuti della L.R. 32/2012 e s.m., richiedono l'espletamento della procedura di verifica di assoggettabilità di cui all'articolo 13 della legge citata, in quanto aventi potenziali effetti sull'ambiente, i piani e i programmi e le modifiche di piani e programmi di cui all'articolo 3, commi 2 e 3, lettera b), che incidano sulle seguenti indicazioni (in neretto sono riportate le considerazioni in merito all'argomento in oggetto):

- 1) *qualsiasi tipo di utilizzo avente ad oggetto aree inondabili e/o a suscettività al dissesto medio-alta, utilizzo che non sia preordinato alla messa in sicurezza del territorio, aree umide o carsiche o elementi di connessione ecologica di cui alla Rete Ecologica Ligure: **la riduzione dell'indice di utilizzazione insediativo di previsione sui terreni, come elencati nell'allegata tabella, di fatto costituisce a livello locale una condizione migliorativa dello situazione prevista in ambito del PUC. Diversamente è difficile a priori stabilire le caratteristiche di “atterraggio” dei rispettivi crediti che comunque dovranno rispettare le disposizioni di cui alla L.R. 36/1997 e s.m.i., art. 29 ter. In tal senso, nel caso di recupero di indice dal Registro dei crediti edilizi comunale e trasferimento in altro sito, dovrà essere valutato ogni singola istanza, con esplicito riferimento alle tavole allegate in materia di confronto con le disposizioni del vigente PAI (qualora si ricada in area con dissesto pari o superiore a Pg3a, aree inondabili, ambiti in frana, ecc.) ed alle parti di territorio rispondenti alle caratteristiche necessarie per favorirne l'applicazione. Come chiaramente disposto all'interno della normativa allegata, NON sono ammissibili interventi di inserimento di credito edilizio***

nelle aree aventi caratteristiche di dissesto, di frana, di inondazione a carattere rilevante, escludendo a priori possibili effetti di incidenza sullo stato ambientale.

Gli interventi, inoltre, non potendo essere previsti in aree ricadenti in luoghi di connessione ecologica, come censiti dalla Regione Liguria, non definiscono impatti negativi sullo stato ambientale previsto dal PUC vigente.

- 2) *incremento del carico insediativo in condizioni di carenza di dotazione idropotabile e/o di potenzialità depurativa: trattandosi di una modifica che conduce ad un bilancio pari a zero o seguito del deposito delle superfici richieste dai proprietari in eliminazione all'interno di apposito Registro dei crediti edilizi, non si verifica complessivamente alcun incremento del carico insediativo o riduzione sensibile della sua previsione, rientrando nei parametri definiti dal PUC, secondo il suo equilibrio d'origine. I crediti possono essere spesi anche nel caso del semplice ampliamento dei fabbricati (entro il 20%), senza pertanto definire incidenza alcuna sulle condizioni idropotabili o di potenzialità depurativa che attualmente si possono verificare in ambito comunale.*

Anche le valutazioni inerenti l'inserimento di nuovi edifici conseguenti al recupero di crediti edilizi, laddove ammesso in base all'attenta valutazione dei parametri ambientali e localizzativi, seguiranno il normale procedimento di valutazione da parte dell'Ente fornitore, in quanto rientranti comunque, a seguito di recupero del credito, nel bilanciamento del carico urbanistico contenuto nel PUC in vigore.

- 2) *varianti al P.T.C.P., sub A assetto insediativo delle indicazioni del livello locale, relative ai regimi normativi di Conservazione ed ai regimi normativi ANI-MA, IS-MA saturo, IS-MA-CPA e IS-MA, che siano preordinate alla realizzazione di nuovi insediamenti o alla trasformazione di quelli esistenti: in particolare, l'utilizzo di crediti edilizi per costituire ampliamenti entro il 20% della superficie*

esistente non costituisce generalmente motivo di variante al PTCP. Non sono previste opere di nuova costruzione in ambiti saturi o di interesse storico-ambientale (come i Centri storici), limitando gli interventi ai soli ampliamenti. Più in generale, la modifica di aggiornamento volta alla nuova costruzione non comporta comunque interventi che richiedano varianti dl PTCP di livello locale, con specifiche disposizioni dell'utilizzo dei crediti edilizi in ambiti di PTCP compatibili qualora si utilizzino per la nuova costruzione, con esplicito riferimento alle caratteristiche tipologiche definite in sede del Livello Puntuale al PUC.

In tutti i casi, l'introduzione del credito edilizio non definisce e non può definire lottizzazioni ex-novo, vale a dire interventi in grado di modificare su scala ampia il territorio, ammettendo solo episodi di completamento del tessuto edificato o di nuova costruzione isolata, pertanto opera non in grado di entrare in contrasto con le disposizioni del PTCP regionale.

- 4) *incrementi del suolo urbanizzato superiori al 30 per cento o incrementi della superficie impermeabilizzata superiori al 15 per cento rispetto alla superficie attuale dell'ambito di riferimento, che determinino la riduzione del suolo occupato da attività agricole, o di zone di presidio ambientale o di zone boschive:* **gli interventi di nuova costruzione attuabili attraverso il recupero di crediti edilizi non prevedono incrementi del suolo urbanizzato complessivamente superiori al 30% o altri interventi che possano determinare la riduzione del suolo occupato da attività agricole o altra funzione di tipo agrario in considerazione che tali operazioni non comportano un bilancio superiore rispetto a quanto già previsto in sede di valutazione del PUC vigente.**

Per gli interventi prevedibili in ambito di Presidio Ambientale, le nuove costruzioni, qualora non rientranti nelle opere di completamento di strutture preesistenti, sottostanno alle disposizioni contenute nella specifica norma d'ambito con le conseguenti cautele di intervento per detti ambiti (ivi inclusa la redazione di apposita convenzione di presidio agricolo): anche in questo

caso, la regolamentazione di dette costruzioni non muta gli orientamenti del PUC nei confronti dell'uso del suolo e, in tal modo, non ne entra in contrasto. Infine, per le zone boschive, le previsioni in applicazione dei crediti edilizi sono ammesse solo e soltanto se le nuove costruzioni non ricadono nelle parti più sensibili del PTCP, come individuate al punto 3, eventualmente richiedendo l'espletamento delle pratiche connesse ai vincoli paesaggistici regolate dalla competente Soprintendenza.

- 5) *nuove aree da urbanizzare, esterne ai centri abitati, per usi diversi da quelli industriali o artigianali, aventi superfici superiori a 1 ettaro o comportanti realizzazione di superficie impermeabilizzata superiore a 5.000 metri quadrati, che determinino la riduzione del suolo occupato da attività agricole, o di zone di presidio ambientale o di zone boschive: le modifiche non comportano la casistica di cui al presente punto sia perché l'eliminazione degli indici in determinate parti del territorio favorisce il mantenimento dello stato in essere sia in quanto l'utilizzo di crediti edilizi non prevede (e non permette) la collocazione di strutture insediative di una portata tale da definire complessi edilizi con superfici impermeabilizzate di tale portata. Nel semplice caso dell'ampliamento entro il 20% dovuto a credito, il conseguente aspetto ambientale non è apprezzabile.*
- 6) *nuove aree da urbanizzare, esterne ai centri abitati, per usi industriali o artigianali aventi superficie superiore a 3 ettari o comportanti realizzazione di superficie impermeabilizzata superiore a 15.000 metri quadrati che determinino la riduzione del suolo occupato da attività agricole, o di zone di presidio ambientale o di zone boschive: le modifiche non comportano la casistica di cui all'argomento in oggetto, non prevedendo modifica alcuna alle aree ad usi industriali o artigianali o la nuova definizione di spazi con aventi tali caratteristiche. Gli incrementi ipotizzabili dovuti all'applicazione dei crediti edilizi, in questo caso utilizzabili per ampliamenti entro il 20% o di poco*

superiori, non configurano e non permettono il superamento delle disposizioni indicate in questo punto.

- 7) *la realizzazione di strade extraurbane e secondarie e relative gallerie con lunghezza superiore a 5 chilometri o urbane con lunghezza superiore a 3 chilometri: le modifiche operate non comportano la casistica di cui al punto presente, in quanto tema non rientrante nelle finalità della modifica di aggiornamento.*

Gli eventuali crediti edilizi utilizzati per la nuova costruzione rispondono alle disposizioni in materia infrastrutturale caratteristiche degli ambiti di "atterraggio", perlopiù legate a semplici rampe di collegamento tra la viabilità ordinaria e il fabbricato. Pertanto, non è prevista o prevedibile la realizzazione di una rete infrastrutturale di nuovo impianto che possa richiedere una valutazione ambientale strategica.

Qualora i crediti siano utilizzati per il semplice ampliamento entro il 20% la casistica non può rientrare nelle disposizioni del presente punto in quanto riferiti a costruzioni già in essere.

3. Conclusioni

In riferimento a quanto riportato dalle disposizioni della L.R. 32/2012 e s.m. in materia di rispondenza alla VAS, è possibile stabilire che la modifica di aggiornamento inerente le modifiche operate ai settori di nuova edificazione come proposti dai proprietari, comportanti la definizione del registro dei crediti edilizi, l'inserimento dell'articolo dedicato all'interno delle Norme di Conformità e Congruenza del PUC e le opportune modifiche all'interno delle tavole della Struttura del PUC vigente, **NON necessita** in questa sede l'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 13 (*Verifica di assoggettibilità*) della legge regionale citata, in quanto le modifiche non interferiscono con alcuno dei parametri ambientali indicati.

In particolare, qualora gli interventi derivanti dall'applicazione dei crediti edilizi definiscano, in sede di nuova costruzione, opera di possibile rilievo in materia ambientale, le analisi dovranno essere effettuate con la dovuta attenzione, valutando ciascun caso proposto.

Arch. Marco Rebora