



COMUNE DI LEIVI

Città Metropolitana di Genova

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero 31 Del 27-09-2017

COPIA

Oggetto: ADOZIONE VARIANTE DI AGGIORNAMENTO EX ART.43 DELLA L.R.36/1997 E S.M.I., RIGUARDANTE LA MODIFICA DEL PARAMETRO DELL'ALTEZZA MASSIMA DEGLI INTERVENTI PREVISTI NELL'AMBITO AC-AP1 EX ART.23.7 DELLE NORME DI CONFORMITA' E CONGRUENZA.

L'anno duemiladiciassette il giorno ventisette del mese di settembre alle ore 20:30, presso l'apposita sala della Palestra Com.le, convocato nei modi di legge, si è riunito il Consiglio Comunale convocato, a norma di legge, in sessione Straordinaria in Prima convocazione in seduta Pubblica.

Dei Signori Consiglieri assegnati a questo Comune e in carica:

CENTANARO VITTORIO	P	PODESTA' ROBERTA	P
TRABUCCO MARIO	P	SOLARI ANDREINA	P
NAVONE CARLO	P	PRATO DANIELA	A
CANEPA ANDREINO	P	SOLARI ANGELO	P
MANFREDINI LUCA	P	SOLARI ANTONIO GIORGIO	A
MARINO MICHELE	P		

ne risultano presenti n. 9 e assenti n. 2.

Assessori esterni:

Assume la presidenza il Signor CENTANARO VITTORIO in qualità di SINDACO PRO-TEMPORE assistito dal SEGRETARIO COMUNALE FERRANDO SILVANO.

Il Presidente, accertato il numero legale, dichiara aperta la seduta, previa nomina degli scrutatori nelle persone dei Signori:

Immediatamente eseguibile	S	Comunicata ai Capigruppo	N
---------------------------	---	--------------------------	---

2000,000

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visto il provvedimento dirigenziale n.1457/2016 del 16/05/2016 adottato ai sensi dell'art.40 della L.R.36/1997 e L.R.11/2015 art.79 c.3[^] lett.a), dalla Città Metropolitana di Genova –Direzione Territorio e mobilità- Servizio Amministrativo, ad oggetto "Comune di Leivi- Progetto definitivo del Piano Urbanistico Comunale. L.R.36/1997 art.40 e L.R-11/2015 art.79 c.3 lett.A)".

Vista la deliberazione della Giunta Municipale n.ro 27 del 30/03/2017, immediatamente esecutiva ad oggetto "Piano Urbanistico Comunale – P.U.C. Presa atto avvenuto adeguamento degli atti del P.U.C. al provvedimento dirigenziale n.1457/2016 del 16/05/2016 della Città Metropolitana di Genova –Direzione Territorio e mobilità- Servizio Amministrativo. Determinazioni".

Premesso :

- o che la legge urbanistica regionale 4 settembre 1997 n. 36 e successive modificazioni ed integrazioni, disciplina il sistema della pianificazione territoriale nelle sue articolazioni di livello regionale metropolitano, provinciale e comunale e nei reciproci rapporti;
- o che secondo i principi informatori della legislazione regionale, la pianificazione territoriale persegue finalità di qualificazione ambientale, di tutela e valorizzazione del patrimonio storico, culturale e paesaggistico, di contrasto all'abbandono del territorio agrario;
- o che la citata legge urbanistica regionale all'art. 43 definisce i margini di flessibilità e le procedure di aggiornamento del PUC;
- o che, nello specifico detti aggiornamenti non devono incidere sulla descrizione fondativa e sugli obiettivi del PUC e devono essere coerenti con le indicazioni e prescrizioni dei piani territoriali e di settore di livello sovraordinato, nel rispetto delle disposizioni in materia di VAS di cui alla l.r.32/2012 e successive modificazioni e integrazioni e delle relative indicazioni applicative.

Atteso :

- o che la Società Gazzo Immobiliare srl con sede in Moconesi, proprietaria di un compendio immobiliare in loc.Gazzo-Pontevecchio del Comune di Leivi e, distinto al NCT con i mappali 481-954-955-956-957-958-959-960-961-962-963-964-966-968-969-970-971-972-973-974-976-977-978-979-980-981-1051-1052-1053-1054-1055-1056-1058-1060-1062-1063-1064-1065-1066-1067-1068-1069-1070-1071-1072-1073 tutti del foglio 8 ha depositato con nota rubricata agli atti del Comune al n.ro 4934 di protocollo in data 24/08/2017, proposta di modifica all'art.23.7 delle Norme di Conformità e Congruenza del vigente PUC, limitatamente alla variazione del parametro dell'altezza prevista, ove in luogo dell'altezza massima indicata in mt.10,00, la stessa venga variata a mt. 12,20 misurata al di sotto della quota di imposta della struttura della copertura degli insediamenti produttivi e, ciò con riferimento ai fabbricati ancora da realizzare posti all'interno della Zona Urbanistica AC-AP1.

Rilevato :

- o che la Società Immobiliare Gazzo con istanza in data 3/04/2007 assunta al protocollo dei Comuni di Leivi e Carasco in pari data, ha richiesto l'attivazione del procedimento



"Conferenza di Servizi ai sensi dell'art. 59 della L.R. n. 36/97" per la richiesta di autorizzazione ed approvazione di S.U.A. di iniziativa privata ai sensi della L.R. n. 24/89 per la realizzazione sui suddetti terreni di proprietà di n. 6 fabbricati ad indirizzo produttivo, denominati rispettivamente Capannone 1, Capannone 2, Capannone 3, Capannone 4, Capannone 5, Capannone 6, tutti disposti su due livelli accessibili carrabilmente;

- o che lo S.U.A. presentato ha assunto il parere favorevole di massima da parte delle Commissioni Edilizie Comunali del Comune di Carasco durante la seduta tenutasi in data 19/04/2007 e del Comune di Leivi nella seduta del 03/05/2007;
- o che l'iter amministrativo di detta procedura di Conferenza di Servizi è terminato in data 28/12/2007 con l'approvazione del Piano Particolareggiato, in occasione della seduta della Conferenza di Servizi riunitasi in seduta deliberante;
- o che in data 02/04/2008 è stata sottoscritta Convenzione Attuativa tra la Immobiliare Gazzo ed i Comuni di Leivi e Carasco, atta a definire gli impegni a realizzare da parte della Immobiliare Gazzo le opere di urbanizzazione primaria di interesse generale connesse allo SUA;
- o che con istanza in data 19/03/2008 assunta al protocollo del Comune di Leivi al n. 1688 è stato richiesto Permesso di Costruire per la realizzazione dei fabbricati denominati Capannone 1-2 e 3 previsto all'interno dello SUA indicato in premessa;
- o che detta istanza ha assunto il parere favorevole della Commissione Edilizia in data 10/04/2008;
- o che il Comune di Leivi ha successivamente rilasciato i necessari Permessi di Costruire per i tre fabbricati.
- o che in data 28/12/2011 al Comune di Leivi ed al Comune di Carasco la Gazzo Immobiliare srl ha richiesto l'attivazione di un nuovo procedimento "Conferenza di servizi ai sensi dell'art.59 della L.R. 36/97 per la richiesta di autorizzazione di nuovo SUA di iniziativa privata ai sensi della L.R. 24/89 per un progetto in variante al precedente Piano Particolareggiato";
- o che i Comuni di Leivi e Carasco con proprie deliberazioni n°44 in data 13/12/2013 e n°2 in data 26/11/2013 hanno espresso il preventivo parere favorevole sul progetto di variante al Piano Particolareggiato ed approvata altresì la bozza di convenzione attuativa in variante;
- o che in data 17/3/2015 si è svolta la Conferenza di Servizi in seduta deliberante che ha approvato la Variante al Piano Particolareggiato;
- o che in data 1/4/2015 rep. 98294 rettificata con atto in data 26/5/2015 rep.98486 a rogito Notaio Paolo Lizza è stata sottoscritta Convenzione Attuativa tra la Immobiliare Gazzo ed i Comuni di Leivi e Carasco, atta a definire gli impegni a realizzare da parte della Immobiliare Gazzo le opere di urbanizzazione primaria di interesse generale connesse allo SUA in variante;
- o che la Società ha in fase di realizzazione l'insediamento produttivo e le relative opere pubbliche e/o di interesse pubblico.

Atteso :

- o che allo stato sono stati realizzati i seguenti fabbricati, con la maggior parte delle opere di urbanizzazione connesse, aventi le seguenti caratteristiche :
 - o Capannone 1: superficie coperta lorda pari a mq 1861,67, superficie calpestabile lorda pari a mq 3723,34, altezza alla quota di imposta della struttura della copertura ml 10 e altezza al colmo ml 11,70, parcheggio pertinenziale pari a mq 1794,20;
 - o Capannone 2: superficie coperta lorda pari a mq 1721,25, superficie calpestabile lorda pari a mq 3442,50, altezza alla quota di imposta della



- struttura della copertura ml 10 e altezza al colmo ml 11,70, parcheggio pertinenziale pari a mq 1612,69;
- Capannone 3: superficie coperta lorda pari a mq 4065, superficie calpestabile lorda pari a mq 8130, altezza alla quota di imposta della struttura della copertura m. 10 e altezza al colmo ml 11,70, parcheggio pertinenziale pari a mq 3322,98;
- che è ora intenzione da parte della Gazzo Immobiliare srl dare corso ai lavori per la realizzazione degli ulteriori tre fabbricati lasciando inalterate le superficie coperte e calpestabili dei capannoni ancora da costruire ma chiedendo di apportare una variazione alle altezze dei fabbricati stessi in considerazione del fatto che le attività artigianali industriali che attualmente vengono normalmente svolte all'interno dei fabbricati ad indirizzo produttivo in questi ultimi anni richiedono una maggiore altezza d'aria interna al fine di poter posizionare nella parte alta dei capannoni carriponti e/o argani per il sollevamento del materiale lavorato;
- che l'altezza interna specificata nelle Norme di Conformità e Congruenza del PUC, riguardante i fabbricati ancora da costruire, così come approvata, non risulta più adeguata alle lavorazioni che vengono svolte all'interno di essi.

Verificato :

- che ad oggi risultano ancora da costruire i fabbricati denominati Capannoni 4-5 e 6 che dovrebbero avere le seguenti caratteristiche costruttive:
 - Capannone 4: superficie coperta lorda pari a mq 2693,25, superficie calpestabile lorda pari a mq 5386,50, altezza alla quota di imposta della struttura della copertura ml 10 e altezza al colmo ml 11,70, parcheggio pertinenziale pari a mq 1826,17;
 - Capannone 5: superficie coperta lorda pari a mq 2693,25, superficie calpestabile lorda pari a mq 5386,50, altezza alla quota di imposta della struttura della copertura ml 10 e altezza al colmo ml 11,70, parcheggio pertinenziale pari a mq 1839,28;
 - Capannone 6: superficie coperta lorda pari a mq 2814,75, superficie calpestabile lorda pari a mq 5629,50, altezza alla quota di imposta della struttura della copertura ml 10 e altezza al colmo ml 11,70, parcheggio pertinenziale pari a mq 2199,95;
- che sempre in oggi per poter commercializzare o locare le porzioni di capannoni ad indirizzo produttivo è necessaria una maggiore altezza interna per entrambi i piani di ciascun manufatto.

Considerato inoltre :

- che, come si evince dalla Relazione Urbanistica allegata quale parte integrante e sostanziale del presente atto, i manufatti e le aree di proprietà della Società Gazzo Immobiliare srl e interessati dalla presente proposta di variante ricadono all'interno della zona urbanistica del PUC, definita quale AC-AP1 – ex art.23.7 delle Norme di Conformità e Congruenza.

Ritenuto :

- che il PUC annovera tra i suoi Obiettivi invariabili il mantenimento delle attività artigianali e produttive esistenti nonché la conferma delle strutture previste con la pre-vigente normativa edilizia e urbanistica comunale;



- che la proposta elaborata dalla Società Immobiliare Gazzo srl è pienamente condivisa da questa Amministrazione, in quanto non altera i contenuti del Piano;
- che la proposta viene avanzata con l'obiettivo di garantire una migliore commercializzazione dei manufatti a oggi da realizzare onde consentire il completamento del progetto di SUA, come già approvato dall'Amministrazione Comunale;

Ritenuto inoltre :

- che, in considerazione di quanto rappresentato, è opportuno adeguare il parametro dell'altezza massima prevista per le nuove strutture artigianali e produttive nella predetta località, il tutto come rappresentato negli allegati grafici e nella relazione urbanistica;
- che, come evidenziato nella citata Relazione Urbanistica qui richiamata e condivisa integralmente, la modifica al PUC descritta è riconducibile all'art. 43 della l.r. 36/1997 in quanto non modifica la descrizione fondativa, anzi ricerca l'attuazione degli obiettivi del Piano e ne sviluppa i principi fondativi, non incide sul carico urbanistico e sul fabbisogno di standard urbanistici e non prevede l'individuazione di nuovi Ambiti che possano generare incremento del carico urbanistico complessivo già previsto dal PUC;
- che, inoltre quanto rappresentato è coerente con le indicazioni del Piano Territoriale di Coordinamento Paesaggistico Regionale di livello locale, nonché coincidente con le indicazioni del Livello Paesaggistico Puntuale del PUC, nel rispetto delle disposizioni in materia di VAS di cui alla l.r.32/2012, ed è in coerenza con gli esiti della pronuncia regionale in materia di VAS contenuti nella DGR 1201/2015;
- che, come rilevato nell'allegata Relazione Tecnica di Verifica dell'esclusione dalle procedure di Valutazione Ambientale, l'aggiornamento al PUC in argomento non deve essere sottoposto a Verifica di Assoggettabilità in quanto non rientra nelle casistiche contenute nella Delibera Giunta Regionale n. 223 del 28/2/2014 applicativa della legge regionale 10.08.2012 n. 32 "Disposizioni in materia di valutazione ambientale strategica (VAS)".

Visto l'art. 16, comma 4, lettera d-ter) e comma 4 bis, del D.P.R. 380/2001 e s.m. e i.;

Visto l'art. 38, comma 6, della l.r. 6 giugno 2008, n. 16 e s.m. e i.;

Vista la l.r. 4 settembre 1997 n. 36 "Legge Urbanistica Regionale" e s.m.i.;

Vista la l.r. 10 agosto 2012 n. 32 "Disposizioni in materia di valutazione ambientale strategica (VAS);

Vista la DGR n. 223 del 28/02/2014 "Art. 17 L.R. n. 32/2012 in materia di VAS. Aggiornamento degli indirizzi applicativi. Sostituzione della D.G.R. n. 331/2013";

Visto il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (D.C.R. n. 6 del 26 febbraio 1990 e s.m.i.);

Vista la Relazione Urbanistica, redatta ai sensi del comma 5, art. 43 della l.r.36/1997 e s.m.i.

Vista la Relazione Tecnica di Verifica dell'esclusione dalle procedure di Valutazione Ambientale.

Visti gli elaborati del PUC da modificare, come richiamati nella Relazione Urbanistica.

Preso atto che la presente deliberazione non comporta alcuna assunzione di spesa o introito a carico del bilancio comunale, né alcun riscontro contabile, onde non viene richiesto parere di regolarità contabile ai sensi dell'articolo 49, I comma, D.Lgs. 267/2000 e s.m.i., né attestazione di copertura finanziaria, ex articolo 153, V comma, D.Lgs. 267/2000 e s.m.i.;

Visto l'allegato parere in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Servizio competente;

Con votazione unanime

DELIBERA

1) di adottare l'aggiornamento del Piano Urbanistico Comunale, ai sensi dell'art. 43 della l.r. 36/1997 e s.m.i., inerente la modifica all'art.23.7 delle Norme di Conformità e Congruenza del vigente PUC, limitatamente alla variazione del parametro dell'altezza prevista, ove in luogo dell'altezza massima pari a mt.10,00, la stessa venga variata a mt. 12,20 misurata al di sotto della quota di imposta della struttura della copertura degli insediamenti produttivi e, ciò per quanto concerne i fabbricati ancora da realizzare posti all'interno della Zona Urbanistica AC-AP1, come descritto nella Relazione Urbanistica illustrativa e negli elaborati tecnici, il tutto qui condiviso e richiamato integralmente anche se pur non allegato sostanzialmente al presente atto;

2) di dare atto che l'aggiornamento del PUC di cui al punto precedente, è compatibile rispetto alla descrizione fondativa del vigente PUC, 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, e che inoltre sussistono le condizioni di esclusione dell'applicazione della L.R. 32/2012 e s.m.i. come accertato dalla "Relazione Tecnica di Verifica dell'esclusione dalle procedure di Valutazione Ambientale" allegata quale parte integrante del presente atto;

3) di dare atto che l'aggiornamento al PUC, di cui al presente provvedimento, in considerazione di quanto esplicitato in narrativa, non produce "maggior valore" ai terreni su cui è stata mutata la destinazione urbanistica e quindi non produce effetti ai fini di quanto previsto dall'articolo 16, comma 4, lettera d-ter) e comma 4 bis, del D.P.R. 380/2001 e smi, nonché dall'art. 38, comma 6, della Legge regionale 6 giugno 2008, n. 16 e smi;

4) di dare mandato all'Ufficio Tecnico di procedere all'adozione di tutti gli adempimenti meglio specificati ai precedenti punti del dispositivo e conseguenti al presente provvedimento;

5) di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs n. 267/2000 e s.m.i.;



Letto, approvato e sottoscritto a norma di legge.

IL PRESIDENTE
F.to CENTANARO VITTORIO

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to FERRANDO SILVANO

Della sujestesa deliberazione viene iniziata oggi la **pubblicazione all'Albo Pretorio N. 554** per 15 giorni consecutivi ai sensi dell'art.124, comma 1 della legge n.267/00.

Li, 16-10-2017

L'INCARICATO

F.to MARCO DE MATTEI

Divenuta esecutiva in data 27-09-2017 a seguito di pubblicazione all'albo pretorio, nei termini sopra indicati.

Li, 28-09-2017

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to FERRANDO SILVANO

Copia conforme all'originale per uso amministrativo.

Li, 16-10-2017

IL SEGRETARIO COMUNALE
FERRANDO SILVANO



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ferrando Silvano', written over the printed name of the secretary.



**PARERE DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO IN ORDINE ALLA
REGOLARITA' TECNICA. (Art. 49 dec. Leg.vo n. 267 del 18/08/2000)**

VISTO: Si esprime parere **FAVOREVOLE**

VISTO: Si esprime parere **CONTRARIO** per le motivazioni allegate.

Data: 14/09/2012



Il Responsabile del servizio
Bordone Massimo

LEIVI