

Oggetto: Variante alla norma relativa l'altezza dei fabbricati ancora da edificare ricadenti all'interno della zona urbanistica AC-AP1 del vigente Piano Urbanistico Comunale, collegata all'originario Piano Particolareggiato ed alla successiva variante per la realizzazione di un insediamento produttivo composto da n° 6 capannoni da edificarsi in località Gazzo del Comune di Leivi.

Relazione tecnica di verifica dall'esclusione della Valutazione Ambientale

La Società Immobiliare Gazzo S.r.l. in località Gazzo del Comune di Leivi è proprietaria di un consistente appezzamento di terreno, identificato al N.C.T. del Comune di Leivi 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 del foglio 8, acquistati mediante atto di compravendita a rogito Notaio Guido Santoro in data 14/03/2006 Rep. n. 33652, registrato a Chiavari il 30/03/2006 al n. 809 ed ivi trascritto il 31/03/2006 Reg.Gen. n. 3522/3523/3524 e Reg.Part. n. 2387/2388/2389 e su cui la Ditta stessa, sta edificando un vasto insediamento a carattere produttivo.

Gran parte di detto compendio, nel Piano di Fabbricazione oggetto di variante generale ricade in zona z.i.a.d.e. - zone industriali artigianali di espansione con S.U.A., mentre nel nuovo e vigente Piano Urbanistico Comunale ricadono in zona AR-AP1, con identica normativa;

La Società Immobiliare Gazzo con istanza in data 3/04/2007, assunta al protocollo dei Comuni di Leivi e Carasco in pari data, aveva richiesto l'attivazione del procedimento di 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.

Lo S.U.A. presentato aveva acquisito 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 3/05/2007.

L'iter amministrativo di detta procedura di Conferenza di Servizi era terminato in data 28/12/2007 con l'approvazione del Piano Particolareggiato, in occasione della seduta della Conferenza di Servizi riunitasi in seduta deliberante.

In data 02/04/2008 era stata sottoscritta Convenzione Attuativa tra la Immobiliare Gazzo ed i Comuni di Leivi e Carasco, atta a definire gli impegni volti alla realizzazione da parte dell'Immobiliare Gazzo delle opere di urbanizzazione primaria di interesse generale connesse allo SUA;

Con istanza in data 19/03/2008, assunta al protocollo del Comune di Leivi al n. 1688, era stato richiesto Permesso di Costruire per la realizzazione dei fabbricati denominati Capannone 1-2 e 3 previsti all'interno dello SUA indicato in premessa e per la quale in data 10/04/2008 si era ottenuto il parere favorevole della Commissione Edilizia con conseguente rilascio dei necessari Permessi di Costruire.

In data 28/12/2011 al Comune di Leivi ed al Comune di Carasco, la Gazzo Immobiliare srl aveva richiesto l'attivazione di un nuovo procedimento di Conferenza di Servizi ai sensi dell'art.59 della L.R. 36/97 per la richiesta di autorizzazione ad un nuovo S.U.A. di iniziativa privata ai sensi della L.R. 24/89 per un progetto in variante al precedente Piano Particolareggiato.

Il nuovo S.U.A. aveva acquisito parere favorevole di massima da parte delle commissioni Edilizie Comunali del Comune di Carasco e del Comune di Leivi, i quali, con proprie deliberazioni n°44 in data 13/12/2013 e n°2 in data 26/11/2013, avevano espresso il preventivo parere favorevole sul progetto di variante al Piano Particolareggiato ed approvato altresì la bozza di convenzione attuativa in variante; in data 17/03/2015 si è svolta la Conferenza di Servizi in seduta deliberante, approvando la Variante al Piano Particolareggiato prima citato.

In data 01/04/2015, con rep. 98294 rettificato con atto in data 26/5/2015 rep.98486 a rogito Notaio Paolo Lizza, era 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.

Il Piano Particolareggiato originario e quello in variante prevedono entrambi la realizzazione di n. 6 fabbricati produttivi, individuati con i numeri dal 1 al 6, della seguente consistenza:

- A. 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;
- B. 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;
- C. 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;
- D. 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;
- E. 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;
- F. 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;

Allo stato attuale del fatti, risultano edificate la maggior parte delle opere di urbanizzazione ed i seguenti fabbricati:

- 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;
- 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;

Il Comune di Leivi con l'adeguamento al provvedimento dirigenziale n. 1457/2016, in data 24/2/2017 ha approvato il nuovo Piano Urbanistico Comunale (in vigore dal 31/05/2017) il quale ha inserito l'intera area dello SUA di iniziativa privata, in zona urbanistica AC-AP1, confermandone le previsioni di realizzo.

Ad oggi, la Gazzo Immobiliare srl risulta intenzionata a procedere con la realizzazione dei rimanenti immobili, denominati Capannone 4, Capannone 5 e Capannone 6, nel rispetto delle superfici coperte e calpestabili di cui al Piano Particolareggiato approvato e delle 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;

Rilevate però le necessità dei potenziali acquirenti, per le quali le attività artigianali industriali che attualmente vengono normalmente svolte all'interno dei fabbricati ad indirizzo produttivo, è richiesta una maggiore altezza d'aria interna al fine di poter posizionare nella parte alta dei capannoni carroponti e/o argani per il sollevamento del materiale lavorato.

Per le motivazioni di cui sopra, in data 24/08/2017, la Gazzo Immobiliare srl ha provveduto alla presentazione di apposita istanza, affinché la stessa Amministrazione Comunale ai sensi e per gli effetti dell'art.43 della L.R. 36/1997, così come modificata dalla L.R. 1 /2017, autorizzi una variante alla vigente normativa di Piano, relativa alla

zona AR-AP1, per le sola altezza dei fabbricati, portando quindi l'altezza d'imposta della struttura di copertura da ml 10,00 a ml.11,40.

La proposta di variante alla nuova e vigente normativa di Piano, comporterebbe alla realizzazione dei rimanenti fabbricati denominati Capannone 4, Capannone 5 e Capannone 6, nel rispetto delle necessità derivanti dalle innovazioni ed esigenze di carattere tecnico in campo industriale. Pertanto, in totale conformità delle superfici coperte e calpestabili già prima citate, i fabbricati industriali sarebbero contraddistinti dalle seguenti caratteristiche costruttive:

- Capannone 4: superficie coperta lorda pari a mq 2693,25, superficie calpestabile lorda pari a mq 5386,50, altezza alla imposta della struttura della copertura ml 11,40 e altezza al colmo ml 13,40, 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 imposta della struttura della copertura ml 11,40 e altezza al colmo ml 13,40, 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 imposta della struttura della copertura ml 11,40 e altezza al colmo ml 13,40, parcheggio pertinenziale pari a mq 2199,95.

Nella buona sostanza, quindi, la proposta di variante alla normativa di piano vigente, consentirebbe la realizzazione dei fabbricati già autorizzati a mezzo di S.U.A. (Capannone 4, Capannone 5 e Capannone 6), ma nel rispetto delle necessità derivanti dalle innovazioni ed esigenze di carattere tecnico in campo industriale.

La proposta, verrebbe realizzata nel rispetto delle superfici agibili ed accessorie, come definite dalla L.R. 16/2008, già autorizzate: la variante da apportare riguarderebbe il solo sviluppo verticale degli stessi, modificandone quindi la sola altezza d'imposta di copertura e colmo, previo aumento della stessa di +1,40 ml.

Vista la Legge Urbanistica Regionale n. 36/1997 come modificata dalla L.R. n. 11/2015, che disciplina il sistema di pianificazione territoriale nelle sue articolazioni di livello regionale, metropolitano, provinciale e comunale nei reciproci rapporti.

Vista la Legge Urbanistica Regionale n. 32/2012 recante disposizioni in materia di valutazione ambientale strategica (VAS) e modifiche alla Legge Regionale 30 dicembre 1998, n. 38 (Disciplina della valutazione di impatto ambientale).

Viste le indicazioni applicative per la L.R. n. 32/2012 in materia di valutazione ambientale di Piani e Programmi - Campo di applicazione della Verifica di Assoggettabilità, la quale al P.to A-*“Fattispecie non rientranti nel campo di applicazione della L.R. n. 32/2012”*, si specifica che non rientrano nel campo di applicazione della suddetta Legge *“A1 le modifiche consistenti nell’adeguamento parametrico a nuove normative che non producono una modifica del carico insediativo in termini di incremento della superficie agibile e accessoria”*.

Vista la Legge Urbanistica Regionale n. 6/2017 recante Modificazioni ed integrazioni alla l.r. 10 agosto 2012, n. 32 sopracitata.

Rilevato che, in conformità rispetto a quanto previsto dalle casistiche di cui al D.G.R. 223/2014 - Dichiarazioni per il non assoggettamento alle procedure di verifica di assoggettabilità e VAS di cui alla L.R. n. 32/2012, l'intervento:

- NON è un PIANO O VARIANTE GENERALE, che è sempre soggetto alle procedure di cui alla l.r. n. 32/2012 smi;
- NON è una VARIANTE CHE INTERESSA SITI NATURA 2000, per la quale è necessaria la valutazione di incidenza, che è sempre assoggettata a VAS;
- NON è una VARIANTE CHE FA DA QUADRO DI RIFERIMENTO per l'approvazione di opere comprese negli allegati II, III e IV al D. Lgs. n. 152/2006 ai sensi della norma nazionale, che è assoggettata obbligatoriamente a VAS;
- NON è un PIANO ATTUATIVO (SUA: PP, PEEP, PIP, PDIR, ...; SOU, SAU) CHE INTERESSA SITI NATURA 2000 e per il quale è necessaria la valutazione di incidenza, che è assoggettato obbligatoriamente a verifica di assoggettabilità - VA;
- NON è un PIANO ATTUATIVO (SUA: PP, PEEP, PIP, PDIR, ...; SOU, SAU) CHE FA DA QUADRO DI RIFERIMENTO per l'approvazione di opere comprese negli allegati II, III e IV al D. Lgs. n. 152/2006, che è assoggettato obbligatoriamente a verifica di assoggettabilità - VA;

- NON è una VARIANTE CONTESTUALE A UNO DEI PIANI ATTUATIVI di cui ai punti 4 e 5 sopra indicati, che è assoggettata obbligatoriamente a verifica di assoggettabilità - VA;
- NON è un PIANO ATTUATIVO - PUO che riguarda previsioni del PUC che NON SONO STATE VALUTATE POSITIVAMENTE nell'ambito della relativa procedura di VAS o VA e che pertanto è assoggettato obbligatoriamente a verifica di assoggettabilità - VA;
- NON è una VARIANTE costituita da modifiche più o meno puntuali DI DESTINAZIONI D'USO che interessano IN MODO DISTRIBUITO E DIFFUSO il territorio di competenza dell'amministrazione procedente, che è assoggettato obbligatoriamente a verifica di assoggettabilità - VA;
- NON è una VARIANTE NORMATIVA che produce una modifica del carico insediativo, che è assoggettata obbligatoriamente a verifica di assoggettabilità - VA.

Tenuto conto, inoltre, che l'area oggetto d'intervento per cui si richiede la variante del paramento dell'altezza della rispettiva normativa di Piano:

- NON è interessata da aree inondabili;
- NON è interessata da aree con suscettività al dissesto alta o molto alta (la zona è identificata con suscettività al dissesto MEDIA - Pg2);
- NON è interessata da siti areali e puntuali di zone umide;
- NON è interessata da aree carsiche;
- NON è interessata da elementi di connessione ecologica alla Rete Ecologica Ligure;
- NON è interessata da zone di tutela assoluta o di rispetto dei punto di captazione delle acque superficiali e sotterranee ad uso idropotabile;
- NON è interessata da acquiferi individuati nel Piano di Tutela delle Acque;
- NON è facente parte di siti UNESCO;
- NON sottende variante alcuna al PTCP;
- NON comporta incremento del carico insediativo, ne in termini di capacità insediativa ne in situazioni di conclamata crisi idrica;
- NON comporta incremento di carico del territorio di Comuni che sono già allo stato attuale al limite della capacità depurativa disponibile;
- NON comporta incremento di carico in condizioni di mancanza di trattamento depurativo adeguato;

- NON comporta localizzazioni residenziali e/o acusticamente sensibili all'interno delle fasce di pertinenza acustica A (100m) per le infrastrutture ferroviarie (D.P.R. 459/98) e autostradali (D.P.R. 142/2004), ovvero peggioramento della qualità acustica in aree limitrofe a zone in classe III e inferiori;
- NON comporta l'introduzione di nuove fonti di inquinamento atmosferico, da intendersi per emissione diretta (individuabili dalla necessità di autorizzazione) ovvero per emissione da traffico indotto (grandi attrattori quali concentrazioni di spazi commerciali o di terziario avanzato, ospedali, grandi strutture sportive, etc.)."

Tutto quanto appena esposto, comporta a desumere che la Proposta di Variante alla normativa del vigente Piano Urbanistico Comunale, presentata a mezzo di apposita istanza dalla Gazzo Immobiliare srl in data 24/08/2017, possa essere accolta senza ricorrere alla procedura di VAS, in quanto conforme e nel rispetto della L.R. n. 32/2012 e delle casistiche di cui al DGR 223/2014, la quale conformità ne sancisce automaticamente l'esclusione.

Come già enunciato precedentemente, la variante non comporta in maniera alcuna all'incremento del carico insediativo di ciascun fabbricato autorizzato, né ad alcuna modifica al vigente PTCP.

È doveroso sottolineare, inoltre, che la mole della variante, da applicare a soli tre immobili dei sei oggetto di SUA, non comportano modifiche sostanziali al contesto paesaggistico in quanto l'incremento dell'altezza d'imposta di copertura, rispetto alla mole planimetrica dei fabbricati, può essere definita trascurabile e visivamente impercettibile.

Pertanto, si dichiara che l'aggiornamento proposto del P.U.C. non deve essere sottoposto a verifica di assoggettabilità in quanto non rientra nelle casistiche di cui alla DGR 223/2014 applicativa della L.R.32/2012.

Il Responsabile del Servizio

Arch. Massimo Bordone

