COMUNE DI
RONCO SCRIVIA

CITTA' METROPOLITANA DI GENOVA

PIANO URBANISTICO COMUNALE

_____

STRUTTURA



OGGETTO : ***RELAZIONE ex art. 27 della l.r. 36/1997 e sm.***

DATA *01/07/2019*
REV. *0*

Piano Urbanistico Comunale elaborato dal Gruppo di Lavoro Integrato

Aspetti urbanistici e paesaggistici	***Arch. Daniela Merlo*** ***Geom. Nadia Lapina*** ***Arch. Luca Volpin***	***Comune di Ronco Scrivia***
	Arch. Elisabetta Bosio ***Arch. Anna Maria Traversaro*** ***Geom. Viviana Traverso***	***Città Metropolitana di Genova***
Aspetti pianificazione territoriale	***Arch. Piero Garibaldi***	***Città Metropolitana di Genova***
Aspetti informatici:	***Dott. Flavio Rossi***	***Città Metropolitana di Genova***
Aspetti geologici	***Geol. Ruggero Dameri***	
Aspetti naturalistici:	***Dott. Massimo La Iacona***	***Ente Parco Antola***

Sommario

- Impostazione Metodologica della STRUTTURA del Piano Urbanistico Comunale - PUC 4
- Articolazione del Territorio Comunale - In applicazione delle disposizioni della l.r. 36/1997 e sm., art. 27 (Struttura del PUC), e delle altre leggi e direttive come sopra richiamate 5
- Normativa del PUC 6
- Recepimento nel PUC della disciplina prevista dalla l.r. 36/1997 e sm. in merito alla Perequazione, alla Riqualificazione edilizia o urbanistica e credito edilizio, ed alla Compensazione urbanistica (artt. 29 bis, 29 ter, 29 quater, 29 quinques) - specificazione come da art.27 della l.r. 36/1997 e sm., punto 2, lett. d), 7
- Recepimento nel PUC della legislazione regionale di settore e quella di carattere speciale - dall'art. 27, comma 2 - lett. e), della l.r. 36/1997 e sm. 9
- Determinazione del carico urbanistico previsto dal Piano, in considerazione degli articoli 33 e 34 della l.r. 36/1997 e del Regolamento Regionale n. 2/2017 emanato in attuazione del medesimo art. 34 - esplicitazione come richiesto dall'art. 27, comma 2 - lett. f), della medesima l.r.36/1997 e sm.. 11
- Corrispondenza tra gli elementi della struttura del PUC e le zone omogenee come definite dall'art. 2 del D.M. 02.04.1968, n. 1444 - specificazione come da art. 27, comma 2 - lett. g), della l.r.36/1997 e sm.. 15
- Introduzione di alcune modifiche al Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico regionale (PTCP) sub Assetto Insediativo. 16

ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STRUTTURA 17

- *SCHEDE DI DETTAGLIO DELL'ARTICOLAZIONE DEGLI AMBITI CON SPECIFICAZIONE DELLE POTENZIALITA' AMMESSE NEI SUB AMBITI OVE INDIVIDUATI 17*
- *TABELLA DI RAFFRONTO DELLA DISCIPLINA DEGLI AMBITI / DISTRETTO DOVE E' AMMESSA LA NUOVA COSTRUZIONE 17*
- *SCHEMI PROGETTUALI PER LA REALIZZAZIONE DI DOTAZIONI TERRITORIALI SU AREE DI RFI S.P.A. / ANAS S.P.A / AUTOSTRADE PER L'ITALIA S.P.A, INSERITE TRA LE PREVISIONI DI PUC (PARCHEGGIO E MIGLIORAMENTO DELLE VIABILITA') 17*

❖ Impostazione Metodologica della STRUTTURA del Piano Urbanistico Comunale - PUC

La Struttura del PUC di Ronco Scrivia, ed in particolare l'articolazione del territorio comunale in Ambiti di Conservazione, Riqualificazione e Completamento, Distretto di trasformazione, Territori Naturali e Sistema delle infrastrutture e dei servizi, le relative Norme specifiche e la Normativa Generale, è stata elaborata in coerenza con le vigenti disposizioni dettate dalle normative regionali e da quelle nazionali, riferendosi in particolare a:

- Legge Urbanistica Regionale n. 36/1997 e sm.
- Regolamento dei Regolamento 25 luglio 2017 n.2 avente ad oggetto "*Determinazione nei PUC delle dotazioni territoriali e funzionali degli insediamenti e parametri per la fissazione dei limiti di densità edilizia, di altezza degli edifici, di distanza tra costruzioni e dalle strade in attuazione dell'articolo 34 della legge regionale n. 36/1997 e successive modifiche*"
- D.G.R. n. 321/2018 e relative Schede normative
- D.P.R. 380/2001 e s.m., art.3;
- D.lgs 222/2016 ed allegata tabella A;
- Regolamento Edilizio tipo nazionale (recepito dalla Regione Liguria)
- Regolamento Edilizio del Comune di Ronco Scrivia
- L.R. 16/2008 e s.m., artt.13, 13 bis, 13 ter, 14
- D.lgs 42/2004 e s.m., art. 29

Con la presente Relazione si intende fornire alcuni elementi conoscitivi ed esplicativi in merito alla formazione del PUC ed alla relativa Struttura, mettendo nello specifico in evidenza, come richiesto dall'art.27 della l.r. 36/1997 e sm., le modalità con le quali il Piano :

- *ha recepito la disciplina degli articoli 29 bis - Perequazione, 29 ter - Riqualificazione edilizia o urbanistica e credito edilizio, 29 quater - Compensazione urbanistica*
- *ha recepito la legislazione regionale di settore e quella di carattere speciale*
- *ha determinato il carico urbanistico, nello stato attuale e in quello conseguente all'attuazione delle previsioni*
- *ha specificato la corrispondenza tra gli elementi di Struttura e le zone omogenee come definite dall'art. 2 del D.M. 1444/1968*

E' innanzitutto da evidenziare che in ragione delle realtà territoriali già note e meglio approfondite con gli studi effettuati nel corso della redazione della Descrizione Fondativa (definita con i contenuti stabiliti dall'art. 25 della l.r. 36/1997 e sm., a partire e ad integrazione della DF del PTC provinciale, oggi della Città Metropolitana), degli obiettivi fissati dal Comune e delle esigenze delle comunità, così come emerse in occasione dei vari momenti di partecipazione attivati ed aperti a tutti**,** il PUC prevede in via prioritaria azioni mirate a:

- *Definire una normativa specifica e semplice nella sua applicazione, ben raccordata a quelle dei Comuni limitrofi*
- *Incentivare l'inserimento di attività terziarie, commerciali e di servizi che inneschino la riqualificazione*
- *Definire procedure approvative semplificate che consentano ed incentivino la Riqualificazione*
- *Incentivare la delocalizzazione degli edifici ubicati in aree esondabili, correlando anche gli interventi edilizi alle opere di messa in sicurezza dei territori*
- *Agevolare interventi su patrimonio edilizio esistente, incentivare l'uso di materiali costruttivi tradizionali locali*
- *Monitorare le zone interessate da movimenti franosi (aree a valle della località Malvasi)*
- *Favorire la fruizione pubblica dei territori*
- *Individuare degli edifici ritenuti di maggior pregio incentivandone la salvaguardia*
- *Condivisione con il Comune di Busalla ed adozione del RIR*
- *Facilitare la realizzazione di manufatti agricoli di servizio*
- *Introduzione di premi volumetrici e sgravi fiscali per aziende agricole*

❖ Articolazione del Territorio Comunale - In applicazione delle disposizioni della l.r. 36/1997 e sm., art. 27 (Struttura del PUC), e delle altre leggi e direttive come sopra richiamate

N.	CODICE	DESCRIZIONE	ZONA OMOGENEA *(DM 1968)*
1	CE_TSU	**AMBITI DI CONSERVAZIONE DI TESSUTI STORICI INCLUSI IN TESSUTI URBANI** Tessuti e nuclei storici inglobati in un'area urbana più ampia, caratterizzati da un impianto a trama compatta, a prevalente destinazione residenziale, con presenza di vincoli paesaggistici e monumentali.	A
2	CE_TSI	**AMBITI DI CONSERVAZIONE DI TESSUTI STORICI ISOLATI** Nuclei frazionali, borghi ed aggregati storici minori, in contesti agricoli comunque distinti rispetto ad aree edificate contigue, con impianto lineare o a trama compatta, a prevalente destinazione residenziale, con edilizia monumentale ed eventuale presenza di vincoli paesaggistici.	A
3	CE_TUP	**AMBITI DI CONSERVAZIONE DI TESSUTI URBANI E COMPLESSI EDILIZI DI PREGIO** Tessuti pianificati, di epoca otto-novecentesca, a trama omogenea e regolare e adeguato livello di prestazioni urbane, a prevalente destinazione residenziale congiunta ad usi compatibili; complessi edilizi, anche a carattere isolato, con edifici di qualità architettonica, estensiva presenza di aree verdi strutturate con giardini, parchi pubblici e privati, con presenza di vincoli paesaggistici.	A
9	RQ_TE	**AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI TESSUTI URBANI E TESSUTI EDIFICATI CON CARATTERI ETEROGENEI** Tessuti urbani ed ambiti edificati con densità territoriale non inferiore a 0,43 mq/mq e superficie coperta dagli edifici non inferiore al 12,5% della superficie fondiaria, caratterizzati da disomogeneità dell'edificato e da un assetto urbanistico inadeguato, anche con presenza di scarsa qualità funzionale ed architettonica, degrado, carenza di accessibilità e dotazioni territoriali. Tali Ambiti sono quelli per i quali è stata individuata la maggior possibilità di corrispondere alla RIQUALIFICAZIONE del territorio comunale, attraverso alcuni interventi puntuali (per i quali sono stati individuati SUB AMBITI con mirate previsioni edificatorie e correlata riqualificazione dell'assetto esistente) e con l'incentivo maggiore al trasferimento di volumetrie demolite in altri ambiti caratterizzati da criticità, da riedificare nelle porosità esistenti dei diversi ambiti	B/C
10	RQ_TRA	**AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI TESSUTI URBANI E TESSUTI EDIFICATI SOGGETTI A RISCHIO AMBIENTALE** Tessuti urbani e ambiti edificati con densità territoriale non inferiore a 0,43 mq/mq e superficie coperta dagli edifici non inferiore al 12,5% della superficie fondiaria, interessati dalla presenza di condizioni di rischio sotto i profili idraulico, idrogeologico e industriale identificati da pertinenti strumenti di pianificazione e programmazione di settore.	B/C
11	RQ_TPD	**AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI TESSUTI PRODUTTIVI DISORGANIZZATI** Tessuti lineari su strade di scorrimento e insediamenti per funzioni produttive, artigianali, industriali, commerciali, turistico-ricettive con edificazione eterogenea e di scarsa qualità architettonica, energetica, funzionale, carenza di accessibilità e di dotazioni territoriali.	D
12	RQ_TPRA	**AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI TESSUTI PRODUTTIVI SOGGETTI A RISCHIO AMBIENTALE** Tessuti e insediamenti per funzioni produttive, artigianali, industriali, commerciali, interessati dalla presenza di condizioni di rischio sotto i profili idraulico, idrogeologico e industriale identificati da pertinenti strumenti di pianificazione e programmazione di settore.	D
13	RQ_TPA	**AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI TERRITORI DI PRODUZIONE AGRICOLA** Parti di territorio interessate da insediamenti agricoli produttivi con circoscritti e limitati fenomeni di abbandono colturale e insufficienza funzionale, nei quali i processi di spontanea rinaturalizzazione (bosco) non hanno intaccato irreversibilmente la struttura agraria (fasce, terrazzamenti, rete viabilistica interpoderale, sistemi irrigui, ecc.).	D

14	**RQ_TP**	**AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI TERRITORI DI PRESIDIO AMBIENTALE** Parti di territorio interne con limitata presenza di insediamenti, soggette a fenomeni generalizzati di spopolamento e abbandono, con rinaturalizzazione degli spazi aperti che ha intaccato irreversibilmente la struttura agraria (fasce, terrazzamenti, rete viabilistica interpoderale, sistemi irrigui, ecc.), costituenti ambiti di innesco per rischi di varia natura e instabilità dei versanti.	**E**
16	**CO_TUP**	**AMBITI DI COMPLETAMENTO DI TESSUTI URBANI E PRODUTTIVI URBANI** Contesti urbanizzati caratterizzati da edificato a prevalente funzione residenziale e turistico-ricettive a medio/alta densità territoriale non inferiore a 0,30 mq/mq o da prevalente funzione produttiva con rapporti di copertura medi dei lotti produttivi edificati non inferiore al 30%, e purché collocati in contesti privi sia di criticità e condizioni di rischio ambientale di varia natura che di particolari valori paesaggistici, storici e ambientali da salvaguardare.	**C/D**
17	**CO_TE**	**AMBITI DI COMPLETAMENTO DI ALTRI TESSUTI EDIFICATI** Tessuti edificati suscettibili di completamento, caratterizzati da densità territoriale non inferiore a 0,20 mq/mq per gli usi residenziali e turistico-ricettive che non hanno ancora assunto un assetto definitivo, e purché collocati comunque in contesti privi sia di criticità e rischi di varia natura che di particolari valori paesaggistici, storici e ambientali da salvaguardare. Tali Ambiti sono quelli per i quali è stata individuata ancora una potenzialità mirata al "COMPLETAMENTO" che nello specifico è prevista all'interno dei "SUB AMBITI" CO_TE caratterizzati da un indice di edificabilità autonomo Il restante territorio CO_TE potrà essere interessato da interventi di ampliamento o eventualmente contenuta nuova edificazione laddove le porosità lo consentano, privilegiando il trasferimento dei volumi demoliti o da credito al fine di incentivare senmpre la riqualificazione delle aree degradate o con criticità	**C/D**
18	**DT_n.1**	**DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA** Aree di rigenerazione e riconversione urbana interessate da processi di dismissione o da esigenze di delocalizzazione delle funzioni originarie, collocati in contiguità con la rete principale del trasporto pubblico o in posizioni nodali rispetto al tessuto urbano, nei quali le trasformazioni previste siano in grado di risolvere condizioni di rischio ambientale di varia natura, nonché aree di trasformazione dell'assetto fisico e funzionale del territorio.	**D/F**
19	**T_PB**	**TERRITORI PRATIVI, BOSCHIVI E NATURALI** Parti di territorio interessate da rare forme insediative, a preminente carattere di naturalità - aree boscate e arbustive, praterie	**E**
	T_NF	Parti di territorio interessate da rare forme insediative, a preminente carattere di naturalità - ambiti fluviali e perifluviali	
20	**S_ISP :**	**SISTEMA COMPLESSIVO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI SERVIZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO** Aree designate per la collocazione di edifici, attrezzature, impianti ed altri elementi funzionali al sistema delle infrastrutture per la mobilità e la logistica e dei servizi pubblici.	**F**
	S_ISP	**SISTEMA COMPLESSIVO DEI SERVIZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO ESISTENTI**	
	S_ISP	**SISTEMA COMPLESSIVO DEI SERVIZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO DI PREVISIONE**	
	S_ISP	**SISTEMA INFRASTRUTTURE** - Strade Statali / Strade Provinciali / Strade Comunali	
	S_ISP	**SISTEMA DELLA INFRASTRUTTURE** - Autostrada	
	S_ISP	**SISTEMA DELLA INFRASTRUTTURE** - Ferrovia e aree di pertinenza	

❖ Normativa del PUC

il corpo normativo del PUC è stato definito sempre in attuazione delle direttive regionali, utilizzando quendi gli schemi di cui all'allegato n. 1 delle Linee Guida della DGR 321/2018, e risulta così articolato :

- ***Norme Generali***
- ***Schede Normative di dettaglio dei diversi Ambiti - Distretto - Territori Naturali - Sistema delle Dotazioni territoriali (Servizi e Infrastrutture)***
- ***Norme Geologiche***

che complessivamente definiscono l'attuazione degli interventi ammessi su tutto il territorio sotto i diversi profili urbanistici, gestionali, architettonici, ambientali ed idrogeologici.

- **Recepimento nel PUC della disciplina prevista dalla l.r. 36/1997 e sm. in merito alla Perequazione, alla Riqualificazione edilizia o urbanistica e credito edilizio, ed alla Compensazione urbanistica (artt. 29 bis, 29 ter, 29 quater, 29 quinques) - specificazione come da art.27 della l.r. 36/1997 e sm., punto 2, lett. d),**

Come richiesto **dall'art. 27 della l.r. 36/1997 e sm., punto 2, lett. d),** si precisano di seguito le modalità di recepimento nel Piano delle disposizioni di cui agli articoli 29 bis, 29 ter, 29 quater e 29 quinques, che nel dettaglio si ritrovano disciplinate agli articoli 35, 36, 37, 38, 39 delle Norme Generali, nonché nelle singole Schede Normative

LEGGE REGIONALE n. 36/1997 e sm.	**NORME DEGLI AMBITI**
art. 29 bis - Perequazione urbanistica	**Disciplinata all'art. 36 e 37 delle Norme Generali del PUC, nonché esplicitate nelle Schede Normative dei diversi Ambiti** Il piano prevede per l'attuazione delle previsioni l'istituto della perequazione urbanistica al fine di assicurare l'equa ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri derivanti dalla pianificazione tra i proprietari degli immobili interessati, per coniugare gli interessi degli stessi privati e quelli pubblici diffusi sul territorio. La perequazione si attua: **1. Tra soggetti privati** attraverso l'applicazione del Credito edilizio di cui al successivo punto. **2. Per interventi previsti all'interno del Distretto di Trasformazione di Borgo Fornari e nei sub-ambiti degli ambiti di Completamento dei tessuti edificati (CO TE) e di quelli di Riqualificazione (RQ TE)** laddove non si disponga della superficie necessaria alla realizzazione delle previsioni del PUC di volta in volta individuate attraverso permesso di costruire convenzionato o di PUO; **3. Per realizzare opere pubbliche non individuate dal piano** **4. Per interventi di messa in sicurezza dal dissesto idraulico e idrogeologico** realizzati direttamente dai soggetti privati interessati e/o mediante cessione delle aree necessarie alla realizzazione degli stessi, con individuazione della potenzialità edificatoria da definirsi caso per caso con il progetto; **5. Per interventi di conservazione del patrimonio edilizio di valore storico - testimoniale** A tal fine gli interventi di restauro conservativo, come definito all'art. 3, comma 1, lett. c), del DPR n. 380/2001 e s.m., possono generare una quantità di S.U., corrispondente al sedime lordo della costruzione, che costituisce credito edilizio iscrivibile nell'apposito Registro comunale al momento della comunicazione di ultimazione dei lavori di restauro. L'intervento di restauro conservativo, al fine di beneficiare della S.U. di cui al comma precedente, non può prevedere alcun l'incremento della S.U. dell'edificio. a destinazione d'uso dell'edificio deve essere sempre compatibile con le caratteristiche tipologiche dell'edificio al fine di assicurarne la salvaguardia
art. 29 ter - Riqualificazione edilizia o urbanistica e credito edilizio	**Disciplinati all'art. 35 delle Norme generali e nel dettaglio nelle singole Schede Normative** Per gli edifici esistenti suscettibili di riqualificazione urbanistica, architettonica e/o ambientale ovvero che presentano una o più delle seguenti condizioni:

	1) esposizione a rischio idraulico o idrogeologico in base ai vigenti piani di bacino 2) accertate criticità statico-strutturali concretanti rischio per la pubblica e privata incolumità 3) interferenza rispetto all'attuazione di interventi aventi ad oggetto infrastrutture od opere di pubblica utilità 4) incompatibilità per contrasto della funzione insediata o della tipologia della costruzione o per degrado rispetto al contesto urbanistico sono ammessi interventi di riqualificazione edilizia o urbanistica come da disciplina delle relative Schede. Gli interventi di sostituzione edilizia devono rispettare i parametri stabiliti per gli interventi di nuova costruzione nell'ambito dove è prevista la ricostruzione. La ricostruzione può essere prevista nello stesso lotto o al di fuori nello stesso Ambito omogeneo, ovvero negli altri Ambiti omogenei diversi specificamente indicati in ogni Scheda Normativa In caso di ricostruzione su altro sito è obbligo per il soggetto proprietario di provvedere, a propria cura e spese, anche alla progettazione ed esecuzione della sistemazione delle aree che risultano libere a seguito della demolizione. Nel caso di demolizione di edifici produttivi è ammesso il cambio d'uso solo se tali edifici sono localizzati negli ambiti RQ_TPRA, con trasferimento della relativa superficie ridotta del 30% da ricostruirsi negli ambiti CO_TE e RQ_TE **Tali disposizioni fanno proprie nel PUC le indicazioni dettate dal "Piano Casa" regionale - legge di carattere speciale che viene in tal modo definitivamente normato dal PUC e quindi superata.** Per quanto concerne nel dettaglio il Credito Edilizio, è istituito presso l'Ufficio Tecnico del Comune un apposito Registro dei diritti edificatori in cui è annotata la Superficie / Volumetria determinata con i criteri di cui ai precedenti punti e all'art. 35 delle Norme Generali. La potenzialità edificatoria è conservata sino alla adozione di un nuovo Piano Urbanistico comunale o di una integrale variazione del presente Piano, ed è soggetta alla tassazione di legge; nel registro è annotato il soggetto titolare del diritto, gli estremi della Convenzione che ha disposto la cessione, la particella catastale, la Superficie e/o il Volume complessivo originario, la comunicazione di avvenuta demolizione della S/V iscritta nel registro, gli estremi del titolo abilitativo con il quale si autorizza l'uso della S/V originaria e le eventuali volture dello stesso titolo, la cancellazione della potenzialità edificatoria e relativa S/V dal Registro in occasione della comunicazione di ultimazione dei lavori. Il Registro è pubblico e consultabile con le modalità della L. 241/1990 e il Comune rende nota l'entità del credito disponibile.
art. 29 quater - Compensazione urbanistica	**Disciplinati all'art. 38 delle Norme Generali** Applicabile attraverso la <u>Cessione gratuita di fabbricati ed aree per ragioni di pubblica utilità :</u> al fine di attuare le previsioni relative alle aree ed alle attrezzature per i servizi di urbanizzazione e per la viabilità previsti dal Piano o per l'adeguamento delle infrastrutture ed attrezzature esistenti, ove sia necessaria l'acquisizione da parte del Comune di fabbricati o aree di proprietà privata, è ammesso che, in alternativa alla acquisizione bonaria o all'eventuale procedimento espropriativo, la Ditta intestataria convenga con il Comune, mediante stipula di Convenzione, la cessione gratuita degli immobili necessari.

	In caso di cessione gratuita di fabbricati, viene riconosciuta a favore della proprietà cedente una potenzialità edificatoria di entità pari alla Superficie lorda dell'immobile oggetto di cessione, maggiorata del 50%. In caso, invece, di cessione gratuita di aree scoperte, viene riconosciuta a favore della proprietà cedente, una potenzialità edificatoria di entità corrispondente ad un I.U.I. di 0,20 mq/mq dell'area ceduta. La S.L., come sopra determinata, può essere trasferita nelle quantità e con le modalità specificate nella seguente Tavola Sinottica. **La Convenzione che regola i rapporti tra il Comune ed i soggetti cedenti, in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 32 della L.R. 36/1997, dovrà avere i contenuti definiti nel ridetto art.38 delle Norme Generali**
art. 29 quinques - Misure di incentivazione della riqualificazione urbana	**Disciplinati all'art. 39 delle Norme Generali** Il PUC, per promuovere la riqualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente nell'area urbana mediante interventi di sostituzione edilizia, di ristrutturazione urbanistica e di ampliamento di edifici concretanti nuova costruzione, prevede, come specificato nelle singole schede d'ambito relative alle aree urbane, premialità costituite da quote percentuali di incremento del volume geometrico di edifici o complessi di edifici, utilizzabili senza applicazione dell'indice di utilizzazione insediativa previsto dal PUC, ma con osservanza degli altri parametri urbanistici degli immobili. Tali premialità sono stabilite dal PUC in misura percentuale rispetto al volume geometrico degli edifici.

- **Recepimento nel PUC della legislazione regionale di settore e quella di carattere speciale - dall'art. 27, comma 2 - lett. e), della l.r. 36/1997 e sm.**

Come richiesto **dall'art. 27 della l.r. 36/1997 e sm., punto 2, lett. e),** si precisano le modalità con cui il PUC ha recepito all'interno delle proprie **Norme degli Ambiti** / **Distretto** / **Territori** le normative in argomento.

- **Edilizia Residenziale Pubblica:** il PUC non prevede puntuali individuazioni finalizzate a tale tipologia di Edilizia, non essendo stata riscontrata una effettiva e puntuale esigenza, che nel tempo infatti era già stata assolta con alcuni interventi mirati realizzati da parte di ARTE e del Comune e conclusi.
  Resta ferma comunque l'applicazione delle direttive della legge specifica regionale.

- **Turismo:** il territorio di Ronco Scrivia non è interessato dalla presenza di Struttura Turistiche; peraltro il Piano ha individuato all'interno delle Scede Normative la possibilità di inserire la funzione turistica di carattere peraltro non "alberghiera" (esempi potranno essere albergo diffuso - B & B- …)

- **Commercio**: le Norme degli Ambiti disciplinano la funzione commerciale e la sua ammissibilità nelle varie schede normative; nel dettaglio si può precisare che
  - le Grandi Strutture di Vendita non sono previste;
  - le Medie Strutture di Vendita sono ammesse all'interno di
    - Distretto di Trasformazione di Borgo Fornari
    - Ambiti RQ TPD 08 e CO TUP 01
  - nel restante territorio comunale (di fondovalle e di versante) è ammesso il mantenimento, ove già esistenti, e l'apertura degli esercizi di vicinato - per consentire e salvaguardare la funzione commerciale al minuto e a servizio dei cittadini; tale attività al minuto è altresì ammessa, per analoga motivazione, nei territori di Presidio ambientale (RQ TP) seppure non individuata puntualmente dalla DGR 321/2018, essendo gli stessi in taluni casi già in oggi esistenti e che si ritiene possano essere mantenuti ed anche innovati, ferma restando la loro dimensione contenuta e le caratteristiche di vendita al dettaglio.

- **Piano Casa**: si rimanda a quanto già precisato al precedente capoverso (riqualificazione edilizia ed urbanistica)

- **Sottotetti:** il PUC ha nel dettaglio disciplinato tale materia all'interno sia delle Norme Generali, con introduzione dell'art. *22 bis - Disposizioni da applicarsi per il recupero dei sottotetti a fini abitativi*, sia con la specificazione all'interno delle Schede normative delle disposizioni di dettaglio precisando che tali disposizioni sono ammesse nel ambiti RQ_TE / CO_TE / RQ_TP / RQ _TPA

- Il Piano recepisce ed approfondisce la conoscenza dell'assetto idrogeologico definito dalla **Variante Bacini Padani -VBP- del PTC** approvata con l'Accordo di Pianificazione siglato in data 23 marzo 2011 tra l'Autorità di bacino del fiume Po, la Regione Liguria, la Provincia di Genova, nel rispetto della relativa normativa di attuazione. La disciplina è in particolare definita all' Art. 9 – Rapporto con la Variante Bacini Padani VBP del PTC, e all'interno della disciplina degli Ambiti.
  Il PUC è quindi corredato di tutti gli studi di approfondimento e della Normativa Geologica specifica che si ritrova sia nel testo dedicato, nonché nelle singole Schede Normative.

- **Biodiversità e Rete Ecologica Regionale :** il PUC è corredato dallo Studio di Incidenza, che è stata predisposta in ragione della presenza all'interno del territorio comunale della ZSC "IT 1330213 - Conglomerato di Vobbia" le cui risultanze e prescrizioni fanno parte integrante della Norme degli Ambiti all'art. 57, richiamate nella disciplina degli Ambiti interessati.

- **Piano delle cave** : non applicabile in quanto sul territorio di Ronco Scrivia non sono presenti cave.

- **Piano dei Rifiuti :** recepito all'interno delle relazioni della Descrizione Fondativa e del Rapporto Ambientale.
  Inoltre il PUC ha individuato all'interno di alcuni degli Ambiti di Riqualificazione alcune previsioni specifiche che si potranno sostenere con l'attuazione di interventi privato convenzionati

- **Determinazione del carico urbanistico previsto dal Piano, in considerazione degli articoli 33 e 34 della l.r. 36/1997 e del Regolamento Regionale n. 2/2017 emanato in attuazione del medesimo art. 34 - esplicitazione come richiesto dall'art. 27, comma 2 - lett. f), della medesima l.r.36/1997 e sm..**

La determinazione del Carico Urbanistico (CU) del Piano, sia con riferimento allo stato ESISTENTE che alla stato di PREVISIONE conseguente alle scelte operate dall'Amministrazione, è stata determinata sulla base dei parametri indicati all'art. 33 della L.R. 36/1997, nonché con applicazione delle indicazioni dettate dal Regolamento Regionale n. 2/2017 - art. 6.

Nelle seguenti Tabelle si evidenziano il Carico Urbanisti allo stato attuale (ESISTENTE) e quello derivante dalla applicazione delle potenzialità previste dal PUC sull'intero territorio (COMPLESSIVO)

DETERMINAZIONE DEL CARICO URBANISTICO ESISTENTE - C.U.

Applicazione REGOLAMENTO REGIONALE n.2/2017 - art. 6 - FASE 1		TOTALI
P.to 1) UCU RESIDENZIALE		
a) UCU da vani e coefficiente di occupazione : vedi All. A	5.585	
b) UCU da sup. agib. esercizi di vicinato : vedi All. A	450	
Totale UCU residenziale	6.035	
c) UCU residenziale di previsione (1 ab. ogni 25 mq. di S.U.)		6.035
P.to 2) UCU TURISTICO RICETTIVA		
UCU turistico ricettiva da n° POSTI LETTO	-	
UCU turistico ricettiva di previsione (n. posti letto)	-	-
P.to 3) UCU PRODUTTIVA ARTIGIANALE, INDUSTRIALE, TURISTICA E COMMERCIALE (per MSV con esclusione degli esercizi di vicinato)		
SUPERFICIE COPERTA esistente	35.691	
UCU produttiva (n° 1 addetto ogni 100 mq. di S.U.)	100	
coefficiente di abbattimento 20% per stimare solo gli addetti in entrata	0	
Totale UCU produttiva artigianale, industriale, turistica e commerciale	286	
UCU produttiva di previsione (1 addetto ogni 100 mq. di S.U.)		286
P.to 4) UCU PRODUTTIVA AGRICOLA		
SUPERFICIE COPERTA dei fabbricati destinati alla produzione esistente	900	
UCU agricola (n° 1 addetto ogni 1.000 mq. di supeficie coperta)	1.000	
coefficiente di abbattimento per stimare solo gli addetti in entrata	-	
Totale UCU produttiva agricola	1	
UCU agricola di previsione (1 addetto ogni 1.000 mq. di S.C.)		1
P.to 5) UCU GRANDI STRUTTURE COMMERCIALI DI VENDITA E DIREZIONALI		
SUPEFICIE AGIBILE /S.N.V. esistente	-	
UCU grandi strutture (n° 1 addetto ogni 100 mq. di S.U.)	100	
coefficiente di abbattimento per stimare solo gli addetti in entrata	-	
Totale UCU grandi strutturecommerciali di vendita direzionali	-	
UCU grandi strutture di previsione (1 addetto ogni 100 mq. di S.U.)	-	-
P.to 6) UCU SERVIZI TERRITORIALI SOVRA-COMUNALI		
SUPERFICIE AGIBILE esistente	14.200	
UCU servizi (n° 1 addetto ogni 100 mq. di S.U. + n° utenti)	142+775	
coefficiente di abbattimento per stimare solo gli addetti/utenti in entrata	dato noto	
Totale UCU servizi territoriali sovra-comunali	917	
UCU servizi di previsione (1 add./utente ogni 100 mq. di S.U.)	-	917
TOTALE CU		**7.239**

Nella successiva TABELLA vengono quantificate le nuove presenze di C.U. suddivise tra residenti e addetti nei vari ambiti del PUC, calcolati sulla base dell'applicazione dei parametri ammessi, mentre quelle derivanti dalle demolizioni e ricostruzioni non vengono quantificate, in quanto si ritengono confermative di presenze esistenti già allo stato attuale.

Si precisa al riguardo che

- per i vari SUB AMBITI individuati nei diversi CO_TE e negli RQ_TE il valore dei "nuovi residenti" è stato calcolato e confermato come attuabile nel prossimo decennio
- per l'INCREMENTO PROPRIO degli Ambiti CO_TE e RQ_TE (residenziali), degli Ambiti RQ_TPD e CO_TU (addetti), degli Ambiti RQ_TP (residenziali del Presidio) e ancora degli Ambiti RQ_TPA e Territori T_PB (addetto agricolo produttivi) ne è stato considerato il valore derivante da un "ABBATTIMENTO PARI AL 40%" come ipotizzabile nel prossimo decennio

	NUOVE PREVISIONI PUC IN RESIDENTI E ADDETTI					
	INCREMENTO PROPRIO	SUB 1	SUB 2	SUB 3	SUB 4	
CO TE 01	12	7	7	10	6	
COTE 02	4	60	15			
COTE 03	8	16	32			
COTE 04	8	12	7			
COTE 05	4	12				
sub totale RESIDENTI	**36**					
RQ TE 01	8					
RQ TE 02	8					
RQ TE 03	4	8	14			
RQ TE 04	0					
RQ TE 05	4					
RQ TE 06	8	8				
RQ TE 07	4	4	3	7		
RQ TE 08	0					
RQ TE 09	4					
RQ TE 10	0					
RQ TE 11	0	12				
sub totale **RESIDENTI**	**40**					
RQ TPD 01	25					
RQ TPD 02						
RQ PTD 03	15					
RQ TPD 04	20					
RQ TPD 05	7					
RQ TPD 06	200					
RQ TPD 07						
RQ TPD 08	10					
sub totale **ADDETTI**	**277**					
CO TUP 01	5					
CO TUP 02	10					
CO TUP 03						
CO TUP 04	5					
sub totale ADDETTI	**20**					
RQ TP (solo RESIDENT	45					
RQ TPA (solo ADDETT	12					
T PB (solo ADDETTI)	4					
TOTALE	434	139	78	17	6	
ABBATTIMENTO del "PROPRIO" 40%	261	/	/	/	/	
TOTALE COMPLESSIVO	**261**	**139**	**78**	**17**	**6**	**501**

A seguito di quanto sopra quantificato, nella seguente TABELLA si riporta la definizione del Carico Urbanistico Complessivo CU, che tiene quindi conto sia dei dati relativi allo stato esistente che di quelli di previsione, questi ultimi determinati sulla base dell'applicazione delle previsioni e della disciplina dei diversi Ambiti e Territori, tenuto conto della riduzione del 40 % di cui sopra.

In tale calcolo non viene annoverato il carico urbanistico (in termini di addetti e fruitori) che potrà derivare dall'attuazione del Distretto di Trasformazione, ricordandosi infatti che la puntuale individuazione delle diverse destinazioni e relative potenzialità verrà definita in sede di predisposizione del prescritto Progetto Urbanistico Operativo (PUO), fermo restando che lo stesso si farà carico di assolvere al suo interno di che dovrebbe potersi conseguire a seguito dell'attuazioni degli interventi previsti

DETERMINAZIONE CARICO URBANISTICO COMPLESSIVO - C.U.

Applicazione REGOLAMENTO REGIONALE n.2/2017 - art. 6 - FASE 1		TOTALI
P.to 1) UCU RESIDENZIALE		
a) UCU da vani e coefficiente di occupazione : vedi All. A	5.585	
b) UCU da sup. agib. esercizi di vicinato : vedi All. A	450	
Totale UCU residenziale	6.035	
c) UCU residenziale di previsione (1 ab. ogni 25 mq. di S.U.)	319	6.354
P.to 2) UCU TURISTICO RICETTIVA		
UCU turistico ricettiva da n° POSTI LETTO	-	
UCU turistico ricettiva di previsione (n. posti letto)	-	-
P.to 3) UCU PRODUTTIVA ARTIGIANALE, INDUSTRIALE, TURISTICA E COMMERCIALE (per MSV con esclusione degli esercizi di vicinato)		
SUPERFICIE COPERTA esistente	35.691	
UCU produttiva (n° 1 addetto ogni 100 mq. di S.U.)	100	
coefficiente di abbattimento per stimare solo in entrata pari al 20%		
Totale UCU produttiva artigianale, industriale, turistica e commerciale	286	
UCU produttiva di previsione (1 addetto ogni 100 mq. di S.U.)	178	464
P.to 4) UCU PRODUTTIVA AGRICOLA		
SUPERFICIE COPERTA dei fabbricati destinati alla produzione esistente	900	
UCU agricola (n° 1 addetto ogni 1.000 mq. di supeficie coperta)	1.000	
coefficiente di abbattimento per stimare solo in entrata	-	
Totale UCU produttiva agricola	1	
UCU agricola di previsione (1 addetto ogni 1.000 mq. di S.C.)	4	5
P.to 5) UCU GRANDI STRUTTURE COMMERCIALI DI VENDITA E DIREZIONALI		
SUPEFICIE AGIBILE /S.N.V. esistente	-	
UCU grandi strutture (n° 1 addetto ogni 100 mq. di S.U.)	100	
coefficiente di abbattimento per stimare solo gli addetti in entrata	-	
Totale UCU grandi strutturecommerciali di vendita direzionali	-	
UCU grandi strutture di previsione (1 addetto ogni 100 mq. di S.U.)	-	-
P.to 6) UCU SERVIZI TERRITORIALI SOVRA-COMUNALI		
SUPERFICIE AGIBILE esistente	14.200	
UCU servizi (n° 1 addetto ogni 100 mq. di S.U. + n° utenti)	142+775	
coefficiente di abbattimento per stimare solo gli addetti/utenti in entrata	dato noto	
Totale UCU servizi territoriali sovra-comunali	917	
UCU servizi di previsione (1 add./utente ogni 100 mq. di S.U.)	-	917
TOTALE CU		**7.740**

In allegato alla presente Relazione di STRUTTURA si riportano le Schede di visualizzazione del dettaglio delle previsioni di PUC relativamente ai seguenti Ambiti :

Ambito RQ_TE (n. 9)
Ambito RQ_TPRA (n. 10)
Ambito RQ_TPD (n. 11)
Ambito RQ_TRA (n. 12)
Ambito CO_TUP (n. 16)
Ambito CO_TE (n. 17)

A fronte del Carico Urbanistico complessivo del Piano come sopra determinato, il complesso dei **fabbisogni qualitativi e quantitativi di servizi pubblici o di uso pubblico** è stato dimensionato come indicato nella **seguente tabella**, ove sono riportati i valori degli standards urbanistici già presenti allo stato attuale sul territorio - così come puntualmente registrati anche a seguito di sopralluoghi - e di quelli di previsione come da progetto del nuovo PUC:

	Superf. per dotazioni territoriali da PUC	CU Residen.	CU Turistico Ricettivo	CU Produt / Commerc	CU Produt. Agricolo	CU GSV	CU Servizi Territoriali	CU TOTALE	Standards Urbanistici da PUC mq. x ab.	Standards urbanistici da D.M. 1968 e da REGOL. RL. mq. x ab.
Istruzione	***15.178***	*639 (^)*							***23,75***	**4,50**
Interesse Comune	***51.329***	*6.354*	*0*	*464*	*5*	*0*	*917*	***7.740***	***6,63***	**2,00**
Parcheggi	***40.708***	*6.354*	*0*	*464*	*5*	*0*	*917*	***7.740***	***5,26***	**2,50**
Verde Sport	***114.096***	*6.354*	*0*	*464*	*5*	*0*	*917*	***7.740***	***14,74***	**9,00**
TOTALE	***221.311***							***7.740***	***28,59***	**18,00**

(^) il dato registra i soli studenti gravanti su Ronco Scrivia

Ai dati sopra riportati andrebbero ancora aggiunti le dotazioni territoriali derivanti dalle attuazioni poste a carico dei nuovi "residenti" e "addetti" nei diversi ambiti e sub ambiti, che non si contabilizzano in quanto le singole destinazioni saranno di volta in volta definite con il Comune come indicato nelle diverse Schede Normative

Inoltre il Distretto di Trasformazione risulta autonomamente soddisfatto prevedendo una dotazione territoriale comunque non inferiore ai 18 mq/CU, oltre agli eventuali impianti di depurazione che si rendessero necessari.

❖ Corrispondenza tra gli elementi della struttura del PUC e le zone omogenee come definite dall'art. 2 del D.M. 02.04.1968, n. 1444 - specificazione come da art. 27, comma 2 - lett. g), della l.r.36/1997 e sm..

Il PUC ha affrontato e definito nel corso della sua formazione la specificazione della corrispondenza tra gli elementi dell'articolazione del territorio di Ronco Scrivia come individuati nella Struttura e le Zone omogenee definite dall'art. 2 del D.M. 02.04.1968, n. 1444, in coerenza alla disposizione della l.r. 36/1997 in parola, e alle indicazioni di cui agli allegati alla DGR n. 321/2018

Tale raccordo risulta già evidenziato nella Tabella di articolazione del territorio comunale in Ambiti / Distretto di Trasformazione / Territori Naturali / Sistema dei servizi e Infrastrutture più sopra riportata ed inserita nelle Norme Generali all'art. 6 e di seguito meglio si specifica :

Tabella di corrispondenza tra gli Ambiti / Distretto / Territori / Sistema dei servizi ed infrastrutture del P.U.C. e le Zone Omogenee del D.M. 4.4.1968.

N. Rif.	*CODICE*	*DEFINIZIONI*	*ZONA OMOGENEA DM 2/4/68 N. 1444*
1	CE_TSU	AMBITI DI CONSERVAZIONE DI TESSUTI STORICI INCLUSI IN TESSUTI URBANI	A
2	CE_TSI	AMBITI DI CONSERVAZIONE DI TESSUTI STORICI ISOLATI	A
3	CE_TUP	AMBITI DI CONSERVAZIONE DI TESSUTI URBANI E COMPLESSI EDILIZI DI PREGIO	A
9	RQ_TE	AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI TESSUTI URBANI E TESSUTI EDIFICATI CON CARATTERI ETEROGENEI	B/C
10	RQ_TRA	AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI TESSUTI URBANI E TESSUTI EDIFICATI SOGGETTI A RISCHIO AMBIENTALE	B/C
11	RQ_TPD	AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI TESSUTI PRODUTTIVI PREVALENTEMENTE DISORGANIZZATI	D
12	RQ_TPRA	AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI TESSUTI PRODUTTIVI SOGGETTI A RISCHIO AMBIENTALE	D
13	RQ_TPA	AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI TERRITORI DI PRODUZIONE AGRICOLA	D
14	RQ_TP	AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI TERRITORI DI PRESIDIO AMBIENTALE	E
16	CO_TUP	AMBITI DI COMPLETAMENTO DI TESSUTI PRODUTTIVI URBANI CON MARGINALI PRESENZE RESIDENZIALI	C/D
17	CO_TE	AMBITI DI COMPLETAMENTO DI ALTRI TESSUTI EDIFICATI	C/D
18	DT_n.1	DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA	D/F
19	T_PB	TERRITORI PRATIVI, BOSCHIVI E NATURALI	E
	T_NF		
20	S_ISP	SISTEMA COMPLESSIVO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI SERVIZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO	F
	S_ISP	SISTEMA COMPLESSIVO DEI SERVIZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO ESISTENTI	
	S_ISP	SISTEMA COMPLESSIVO DEI SERVIZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO DI PREVISIONE	
	S_ISP	**SISTEMA INFRASTRUTTURE** - Strade Statali / Strade Provinciali / Strade Comunali	
	S_ISP	**SISTEMA DELLA INFRASTRUTTURE** - Autostrada e aree di pertinenza	
	S_ISP	**SISTEMA DELLA INFRASTRUTTURE** - Ferrovia e aree di pertinenza	

❖ Introduzione di alcune modifiche al Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico regionale (PTCP) sub Assetto Insediativo.

A seguito delle analisi condotte sul territorio, attraverso sopralluoghi mirati, alla luce delle previsioni e destinazioni d'uso della Struttura del PUC, e facendo seguito al parere espresso da Regione Liguria - Settore Urbanistica a conclusione del prima fase della VAS - Consultazione / Scoping, si è ritenuto proporre l'introduzione di alcune contenute modifiche alle classificazione ed ai correlati regimi del PTCP sub Assetto Insediativo, così da assicurare la maggiore coerenza tra lo stesso PTCP e l'effettiva realtà dei luoghi.

Tali proposte di modifica, rappresentate nelle tavole nn. 14 e 15 della Struttura, sono rivolte in buona parte verso regimi maggiormente cautelativi, e riguardano in particolare:

- località Panigasse e abitato di Borgo Fornari - riclassificazione da ID MO-A a IS MA , ID CO e TU

- località Vigna - riduzione dell' ID CO agli abitati di Malvasi e Cascine e riclassificazione della restante parte da ID CO a IS MA

- località Isolabuona - riclassificazione da ANI TR ID a ID CO (zona produttiva del piano per gli insediamenti produttivi PIP approvato e in via di realizzazione) e ANI MA (ambito fluviale);

- località Capoluogo - riclassificazione da ID MO A a ID CO (Zone produttive e sportive del capoluogo) e ANI MA (ambito fluviale)

- località Tanadorso e piccola porzione a valle della loc. Malvasi - da ANI MA a IS MA

- aree ferroviarie Borgo Fornari - riclassificazione da AI CO a TR TU e ANI MA settore fluviale in linea con la previsione del Distretto di Trasformazione

Rispetto a quanto rappresentato nel parere regionale non si è ritenuta utile la modifica del PTCP come indicato per:
- il castello di Borgo Fornari che è classificato ME areale;
- l'areale di villa Argenti in quanto già tutelato dalla disciplina del Sistema del verde del PTC metropolitano; per quest'ultimo si propone di ricomprenderlo nell'ID CO di Borgo Fornari del quale fa parte
- AE in località capoluogo - a seguito dell'incontro in Regione del 03.06.2019 si è deciso di mantenere l'attuale perimetrazione al fine di limitare le modifiche cartografiche in essere
- riduzione del TU del Capoluogo: a seguito dell'incontro in Regione del 03.06.2019 si è deciso di mantenere l'attuale perimetrazione al fine di limitare le modifiche cartografiche alle perimetrazioni in essere

ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STRUTTURA



- **SCHEDE DI DETTAGLIO DELL'ARTICOLAZIONE DEGLI AMBITI CON SPECIFICAZIONE DELLE POTENZIALITA' AMMESSE NEI SUB AMBITI OVE INDIVIDUATI**

N.	CODICE	DENOMINAZIONE AMBITO
9	RQ_TE	AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI TESSUTI URBANI E TESSUTI
10	RQ_TRA	AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI TESSUTI URBANI E TESSUTI EDIFICATI SOGGETTI A RISCHIO AMBIENTALE
11	RQ_TPD	AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI TESSUTI PRODUTTIVI DISORGANIZZATI
12	RQ_TPRA	AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI TESSUTI PRODUTTIVI SOGGETTI A RISCHIO AMBIENTALE
16	CO_TUP	AMBITI DI COMPLETAMENTO DI TESSUTI URBANI E PRODUTTIVI URBANI
17	CO_TE	AMBITI DI COMPLETAMENTO DI ALTRI TESSUTI EDIFICATI

- **TABELLA DI RAFFRONTO DELLA DISCIPLINA DEGLI AMBITI / DISTRETTO DOVE E' AMMESSA LA NUOVA COSTRUZIONE**

- **SCHEMI PROGETTUALI PER LA REALIZZAZIONE DI DOTAZIONI TERRITORIALI SU AREE DI RFI S.P.A. / ANAS S.P.A / AUTOSTRADE PER L'ITALIA S.P.A, INSERITE TRA LE PREVISIONI DI PUC (PARCHEGGIO E MIGLIORAMENTO DELLE VIABILITA')**

COMUNE DI
RONCO SCRIVIA
PIANO URBANISTICO COMUNALE



Piano elaborato dal gruppo di lavoro integrato:
Comune di Ronco Scrivia e Città Metropolitana di Genova

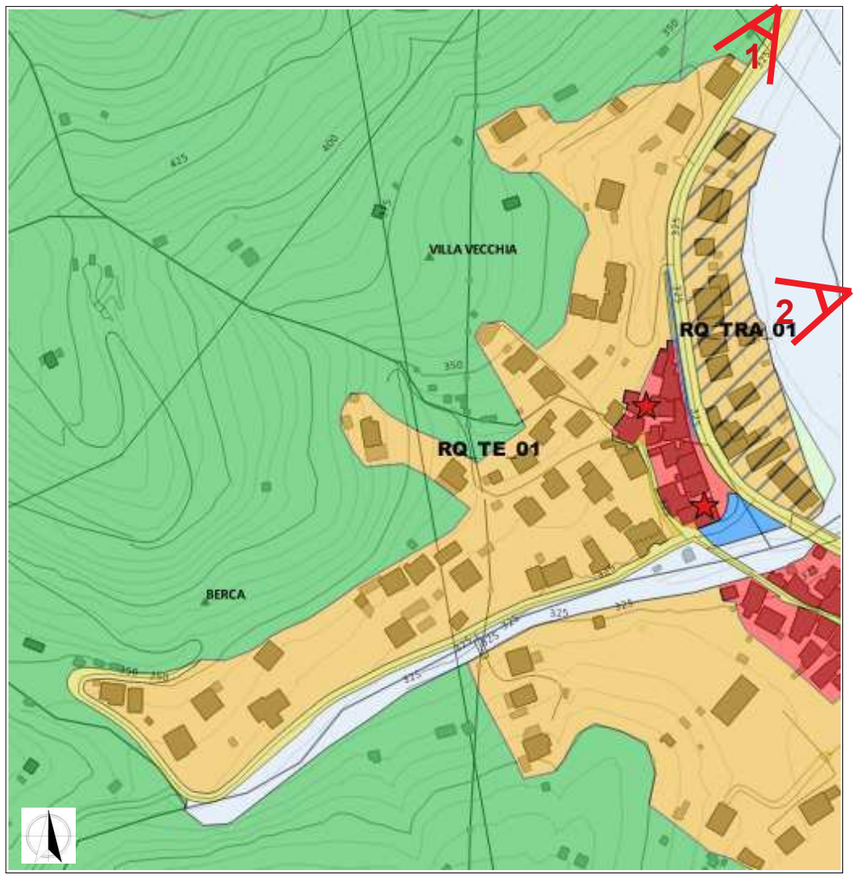
Il Sindaco: Rosa Oliveri

Oggetto : **Schede allegate alla Relazione della Struttura del PUC**
AMBITI e SUB-AMBITI RQ_TE
Riqualificazione di Tessuti Urbani e Tessuti Edificati con caratteri eterogenei

maggio 2019

AMBITO RQ_TE 01

ESISTENTE	Superficie territoriale	34.990 mq
	Superficie coperta	6.564 mq
	Superficie lorda edifici (area x n. piani)	16.056 mq
	Superficie fondiaria	28.426 mq
	Densità Territoriale (> 0,43 mq/mq)	**0,46 mq/mq**
	Densità Fondiaria (<1,42 mq/mq)	**0,23 mq/mq**
	Superficie coperta > 12,5% della superficie fondiaria	**23%**



Capoluogo – Villavecchia

Regime normativo del PTCP – Assetto Insediativo: Zona TU
Ambito non interessato dall'individuazione di un indice per l'edificabilità diretta
Potrà essere interessato da interventi derivanti da sostituzioni edilizie presenti negli ambiti edificati nel Capoluogo, da localizzarsi nelle porosità libere in prossimità delle viabilità esistenti ad eccezione delle aree interessate da criticità idro-geologiche, o da ampliamenti dell'esistente.



Foto aerea da Google



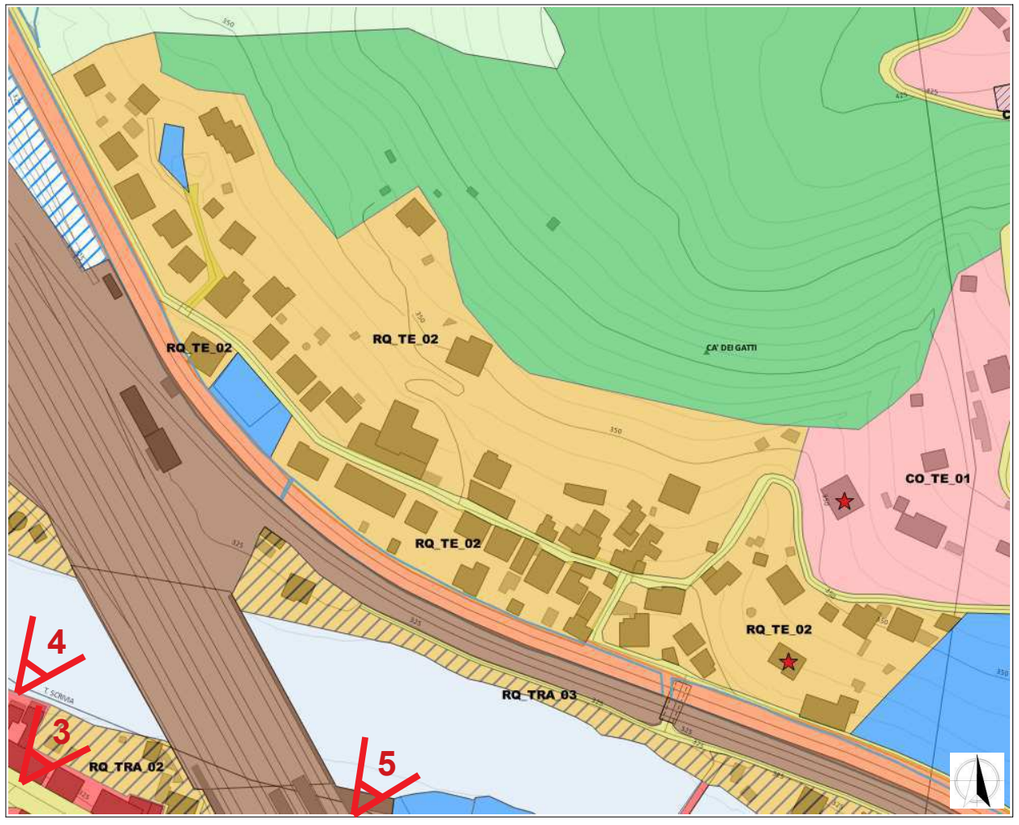
Foto panoramica n. 1



Foto panoramica n. 2

AMBITO RQ_TE 02

ESISTENTE	Superficie territoriale	37.695 mq
	Superficie coperta	7.841 mq
	Superficie lorda edifici (area x n. piani)	27.834 mq
	Superficie fondiaria	29.854 mq
	Densità Territoriale (> 0,43 mq/mq)	**0,74 mq/mq**
	Densità Fondiaria (<1,42 mq/mq)	**0,26 mq/mq**
	Superficie coperta > 12,5% della superficie fondiaria	**26%**



Capoluogo – Cà dei Gatti

Regime normativo del PTCP – Assetto Insediativo: Zona ID-CO e parziale Zona AE
Ambito non interessato dall'individuazione di un indice per l'edificabilità diretta
Potrà essere interessato da interventi derivanti da sostituzioni edilizie presenti negli ambiti edificati nel Capoluogo, da localizzarsi nelle porosità libere in prossimità delle viabilità esistenti ad eccezione delle aree interessate da criticità idro-geologiche, e da ampliamenti dell'esistente.



Foto aerea da Google



Foto panoramica n. 3



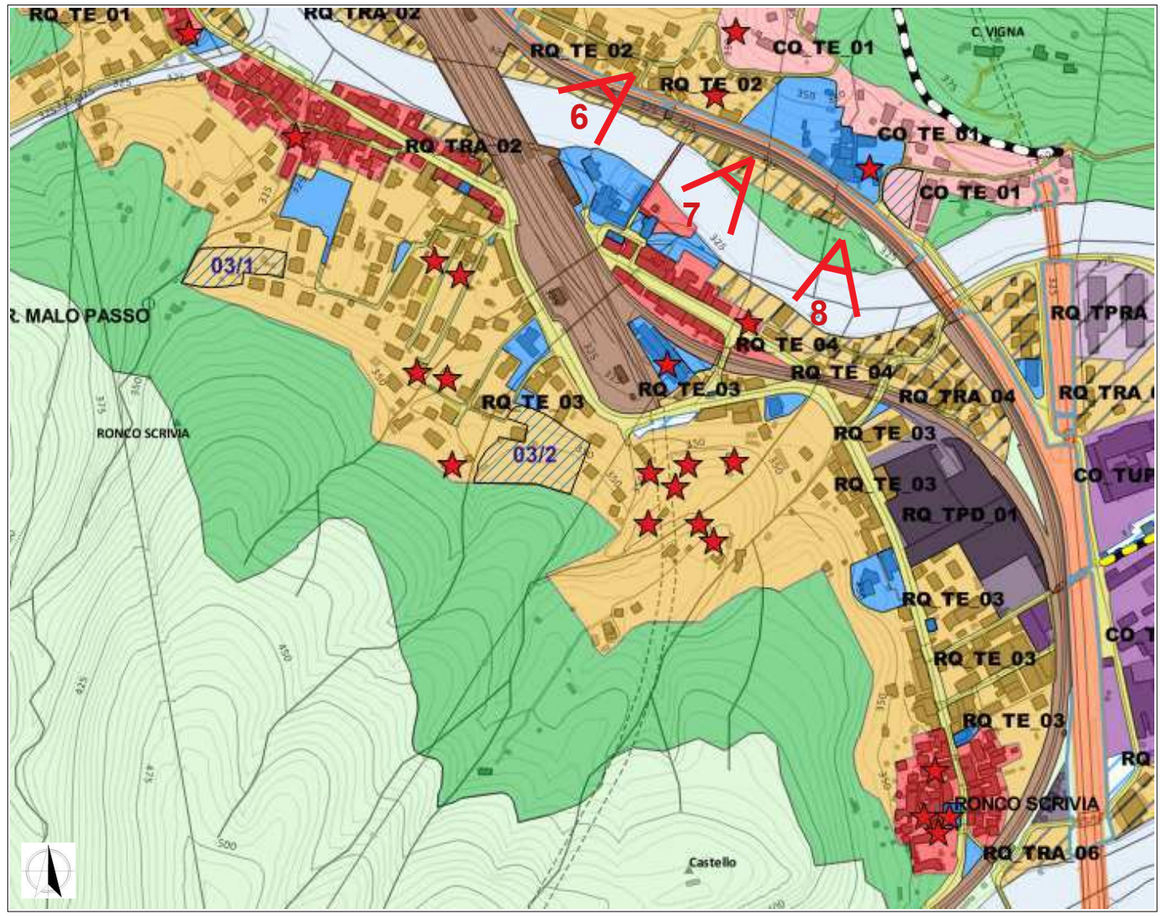
Foto panoramica n. 4



Foto panoramica n. 5

AMBITO RQ_TE 03

ESISTENTE	Superficie territoriale	208.121 mq
	Superficie coperta	52.919 mq
	Superficie lorda edifici (area x n. piani)	184.956 mq
	Superficie fondiaria	155.202 mq
	Densità Territoriale (> 0,43 mq/mq)	**0,89 mq/mq**
	Densità Fondiaria (<1,42 mq/mq)	**0,34 mq/mq**
	Superficie coperta > 12,5% della superficie fondiaria	**34 %**



Capoluogo

Regime normativo del PTCP – Assetto Insediativo: Zona TU
Ambito interessato dall'individuazione di n. 2 sub-ambiti all'interno dei quali potranno essere effettuate edificazioni dirette come definite nelle successive schede dedicate.
Potrà essere interessato da interventi derivanti da sostituzioni edilizie presenti negli ambiti edificati nel Capoluogo, da localizzarsi nelle porosità libere in prossimità delle viabilità esistenti ad eccezione delle aree interessate da criticità idro-geologiche e delle aree ricomprese nei sub-ambiti, o da ampliamenti dell'esistente.



Foto aerea da Google



Foto panoramica n. 6



Foto panoramica n. 7



Foto panoramica n. 8

SUB-AMBITO RQ_TE 03/1

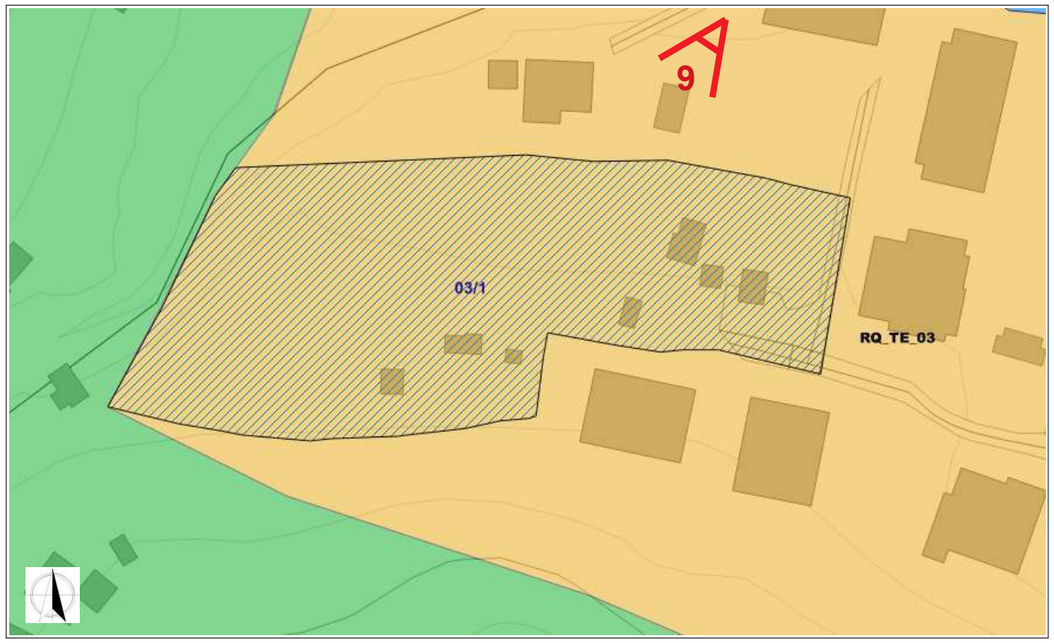
Superficie sub-ambito mq. 3.890
Indice di Edificabilità mq./mq. 0,07
Superficie Utile massima mq. 272 di cui il 30% derivante da interventi di riqualificazione (demolizioni e ricostruzioni) negli ambiti RQ_TE, RQ_TRA e CE_TSU
in assenza di superficie derivante da interventi di riqualificazione si dovrà decurtare il 30% della S.U. realizzabile
UCU di progetto n. 8 (calcolato sul 70% della SU)

DUE EDIFICI MONOFAMILIARI

Superficie Accessoria max 40% della superficie utile
Parcheggio Pertinenziale 35 mq. / 100 mq. di superficie utile
Pertinenze 45 mc. per unità abitativa
Superficie destinata a servizi da realizzare mq. 144

Superficie massima lorda di previsione 410 mq.
Sup. Utile = 272 mq.
Sup. Accessoria = 108 mq.
Sup. Pertinenze = 30 mq.

Capoluogo – Rio Curto



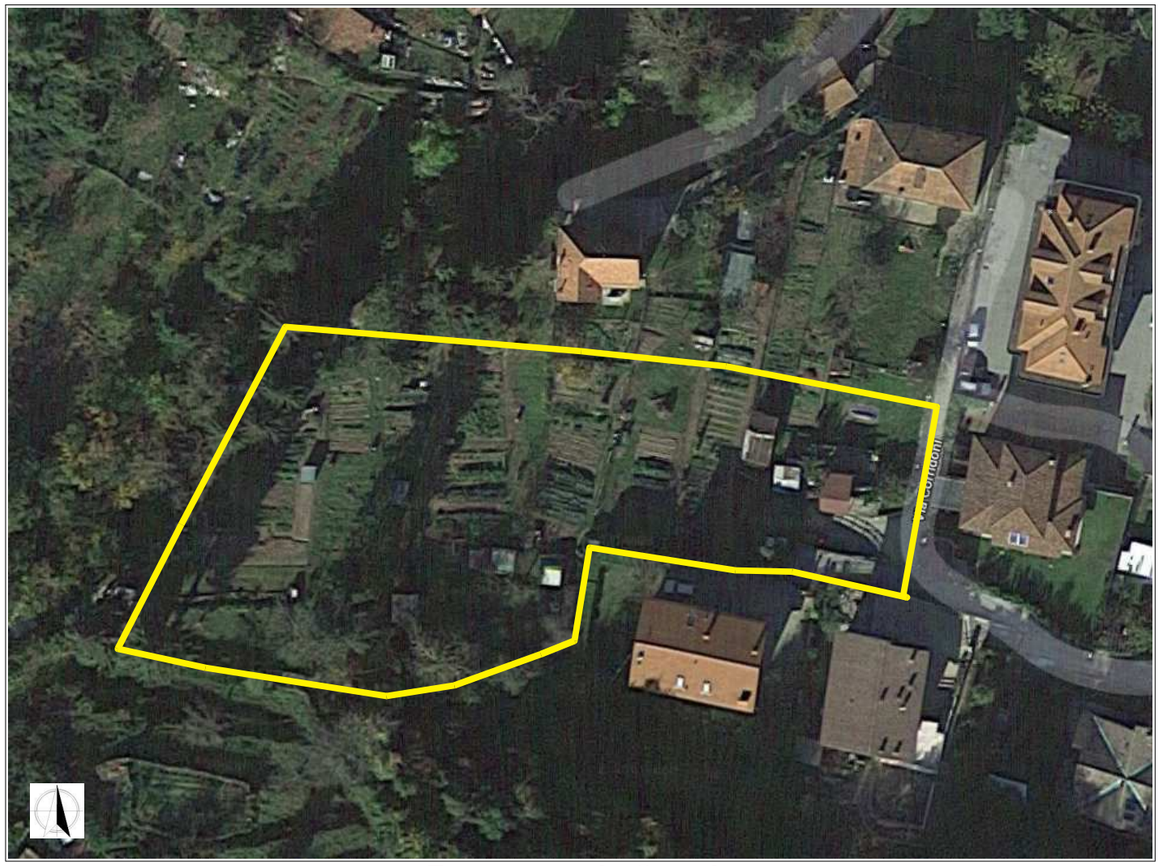


Foto aerea da Google



Foto panoramica n. 9

SUB-AMBITO RQ_TE 03/2

Superficie sub-ambito mq. 7.267
Indice di Edificabilità mq./mq. 0,07

Superficie Utile mq. 508 di cui il 30% derivante da interventi di riqualificazione (demolizioni e ricostruzioni) negli ambiti RQ_TE, RQ_TRA e CE_TSU
in assenza di superficie derivante da interventi di riqualificazione si dovrà decurtare il 30% della S.U. realizzabile
UCU di progetto n. 14 (calcolato sul 70% della SU)

DUE EDIFICI BIFAMILIARI

Superficie Accessoria max 40% della superficie utile
Parcheggio Pertinenziale 35 mq. / 100 mq. di superficie utile
Pertinenze 45 mc. per unità abitativa
Superficie destinata a servizi da realizzare mq. 252

Superficie massima lorda di previsione 771 mq.
Sup. Utile = 508 mq.
Sup. Accessoria = 203 mq.
Sup. Pertinenze = 60 mq.



Foto aerea da Google

Capoluogo – Via Oneto





Foto panoramica n. 10

Foto panoramica n. 11



AMBITO RQ_TE 04

ESISTENTE	Superficie territoriale	2.454 mq
	Superficie coperta	625 mq
	Superficie lorda edifici (area x n. piani)	1.925 mq
	Superficie fondiaria	1.829 mq
	Densità Territoriale (> 0,43 mq/mq)	**0,78 mq/mq**
	Densità Fondiaria (< 1,42 mq/mq)	**0,34 mq/mq**
	Superficie coperta > 12,5% della superficie fondiaria	**34%**

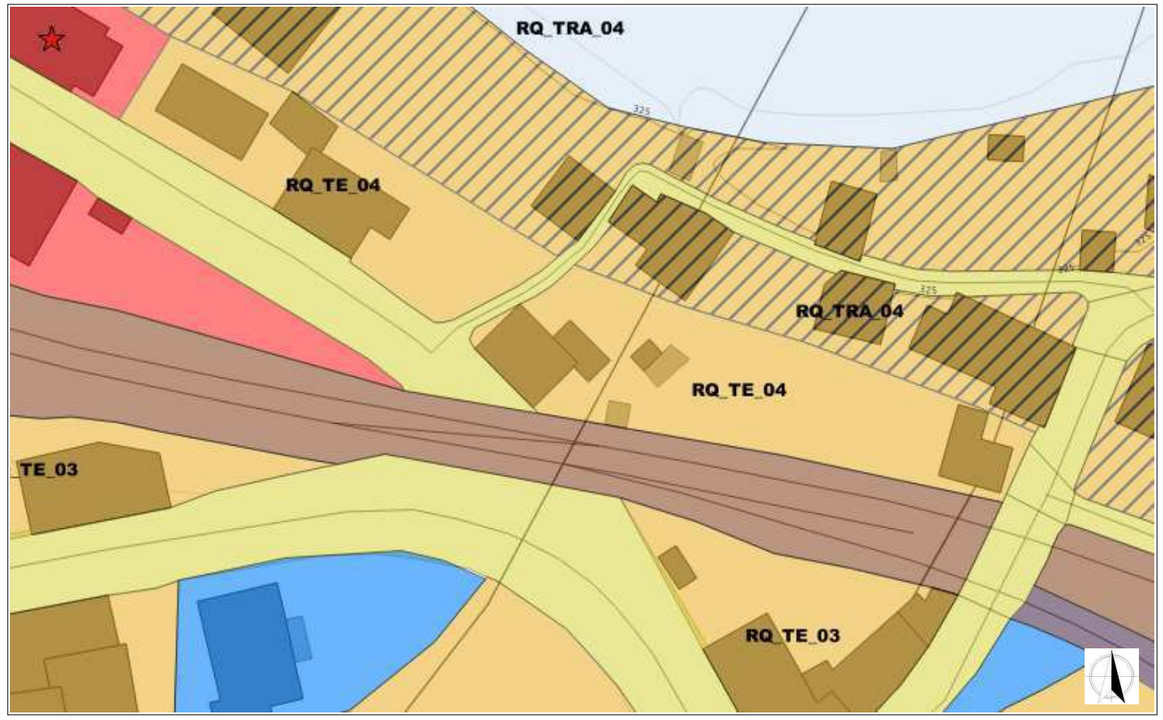




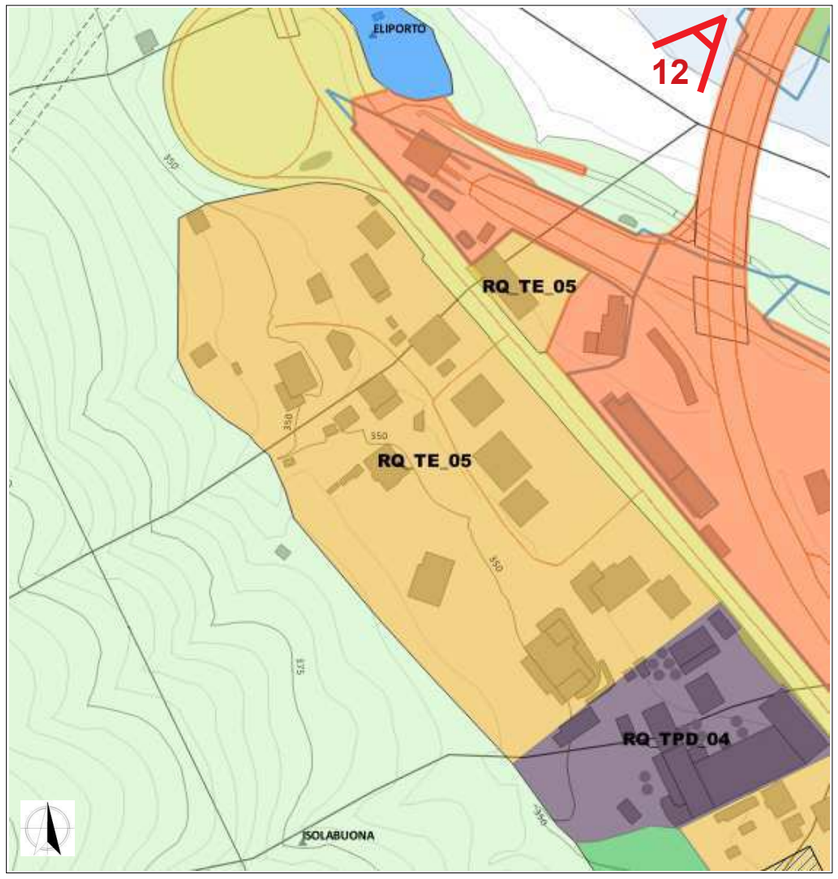
Foto aerea da Google

Capoluogo – Via Nazario Sauro

Regime normativo del PTCP – Assetto Insediativo: Zona TU
Ambito non interessato dall'individuazione di un indice per l'edificabilità diretta
Potrà essere interessato da interventi derivanti da sostituzioni edilizie presenti negli ambiti edificati nel Capoluogo, da localizzarsi nelle porosità libere in prossimità delle viabilità esistenti ad eccezione delle aree interessate da criticità idro-geologiche, e da ampliamenti dell'esistente.

AMBITO RQ_TE 05

ESISTENTE	Superficie territoriale	29.293 mq
	Superficie coperta	4.679 mq
	Superficie lorda edifici (area x n. piani)	12.767mq
	Superficie fondiaria	24.614 mq
	Densità Territoriale (> 0,43 mq/mq)	**0,44 mq/mq**
	Densità Fondiaria (<1,42 mq/mq)	**0,19 mq/mq**
	Superficie coperta > 12,5% della superficie fondiaria	**19%**



Frazione Isolabuona

Regime normativo del PTCP – Assetto Insediativo: principalmente in Zona ID MO-A e una parte residuale in Zona ANI-MA
Ambito non interessato dall'individuazione di un indice per l'edificabilità diretta
Potrà essere interessato da interventi derivanti da sostituzioni edilizie presenti negli ambiti edificati

nel Capoluogo e in Frazione Isolabuona, da localizzarsi nelle porosità libere in prossimità delle viabilità esistenti ad eccezione delle aree interessate da criticità idro-geologiche e dalle aree ricadenti in Zona ANI-MA, e da ampliamenti dell'esistente.



Foto aerea da Google

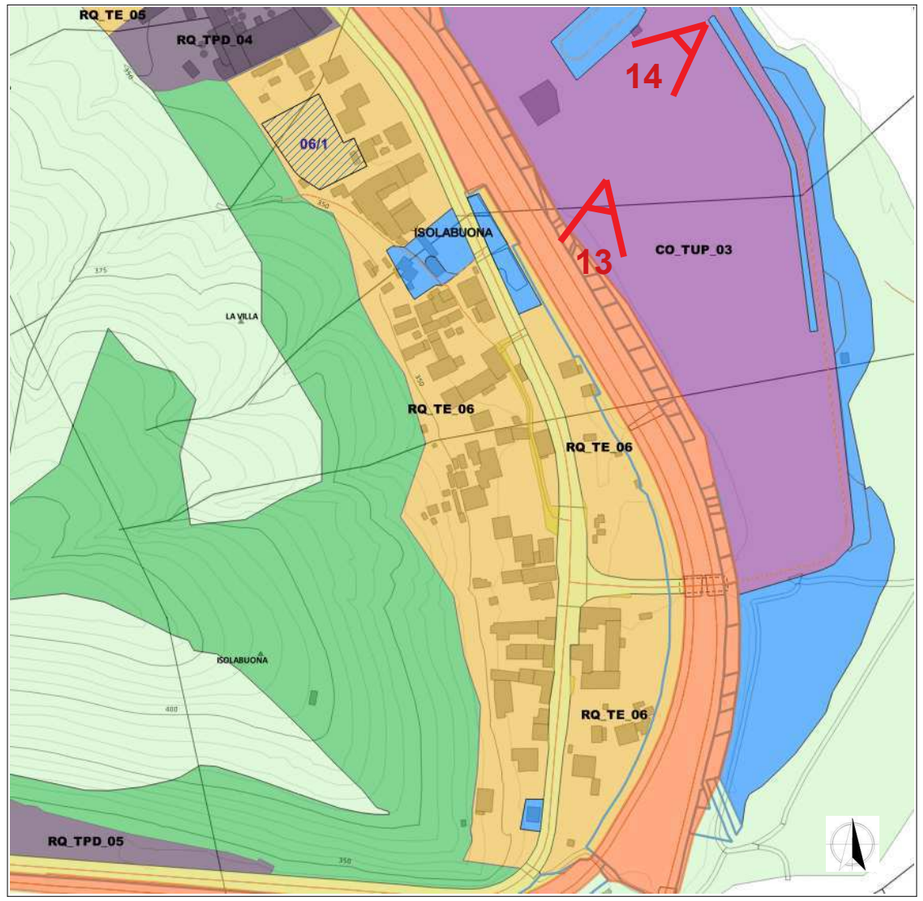


Foto panoramica n. 12

AMBITO RQ_TE 06

ESISTENTE	Superficie territoriale	47.825 mq
	Superficie coperta	10.108 mq
	Superficie lorda edifici (area x n. piani)	24.688 mq
	Superficie fondiaria	37.717 mq
	Densità Territoriale (> 0,43 mq/mq)	**0,52 mq/mq**
	Densità Fondiaria (< 1,42 mq/mq)	**0,27 mq/mq**
	Superficie coperta > 12,5% della superficie fondiaria	**27%**

Regime normativo del PTCP – Assetto Insediativo: Zona ID MO-A
Ambito interessato dall'individuazione di un sub-ambito all'interno del quale potranno essere effettuate edificazioni dirette come definite nelle successive schede dedicate.
Potrà essere interessato da interventi derivanti da sostituzioni edilizie presenti negli ambiti edificati nel Capoluogo ed in Frazione Isolabuona, da localizzarsi nelle porosità libere in prossimità delle viabilità esistenti ad eccezione delle aree interessate da criticità idro-geologiche e delle aree ricomprese nei sub-ambiti, o da ampliamenti dell'esistente.



Frazione Isolabuona



Foto aerea da Google



Foto panoramica n. 13



Foto panoramica n. 14

SUB-AMBITO RQ_TE 06/1

Superficie sub-ambito mq. 1.890
Indice di Edificabilità mq./mq. 0,16

Superficie Utile mq. 302 di cui il 30% derivante da interventi di riqualificazione (demolizioni e ricostruzioni) negli ambiti RQ_TE, RQ_TRA e CE_TSU
in assenza di superficie derivante da interventi di riqualificazione si dovrà decurtare il 30% della S.U. realizzabile
UCU di progetto n. 8 (calcolato sul 70% della SU)

EDIFICIO BIFAMILIARE

Superficie Accessoria max 40% della superficie utile
Parcheggio Pertinenziale 35 mq. / 100 mq. di superficie utile
Pertinenze 45 mc. Per unità abitativa
Superficie destinata a servizi da realizzare mq. 144

Superficie massima lorda di previsione 452 mq.
Sup. Utile = 302 mq.
Sup. Accessoria = 120 mq.
Sup. Pertinenze = 30 mq.

Frazione Isolabuona

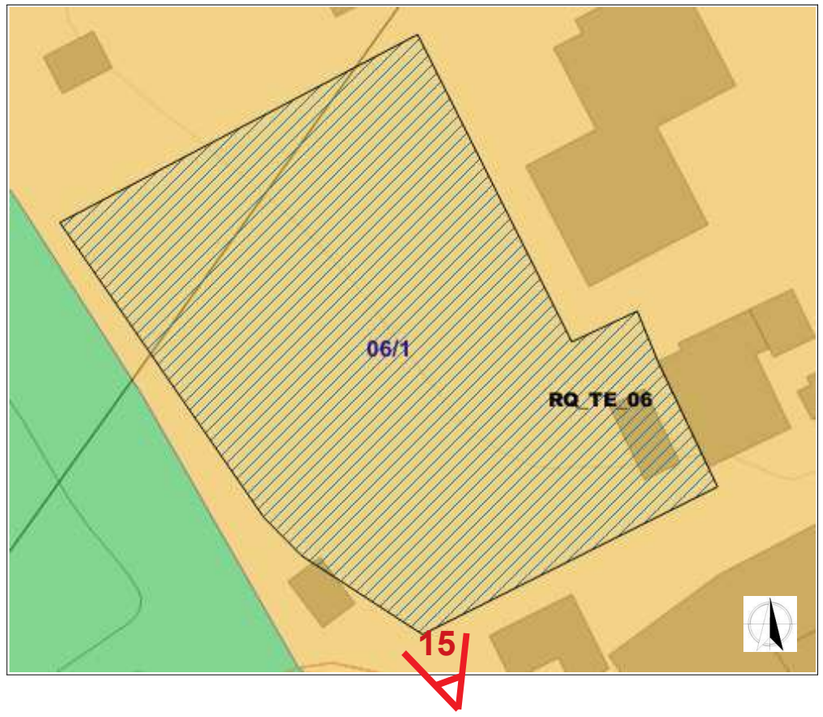




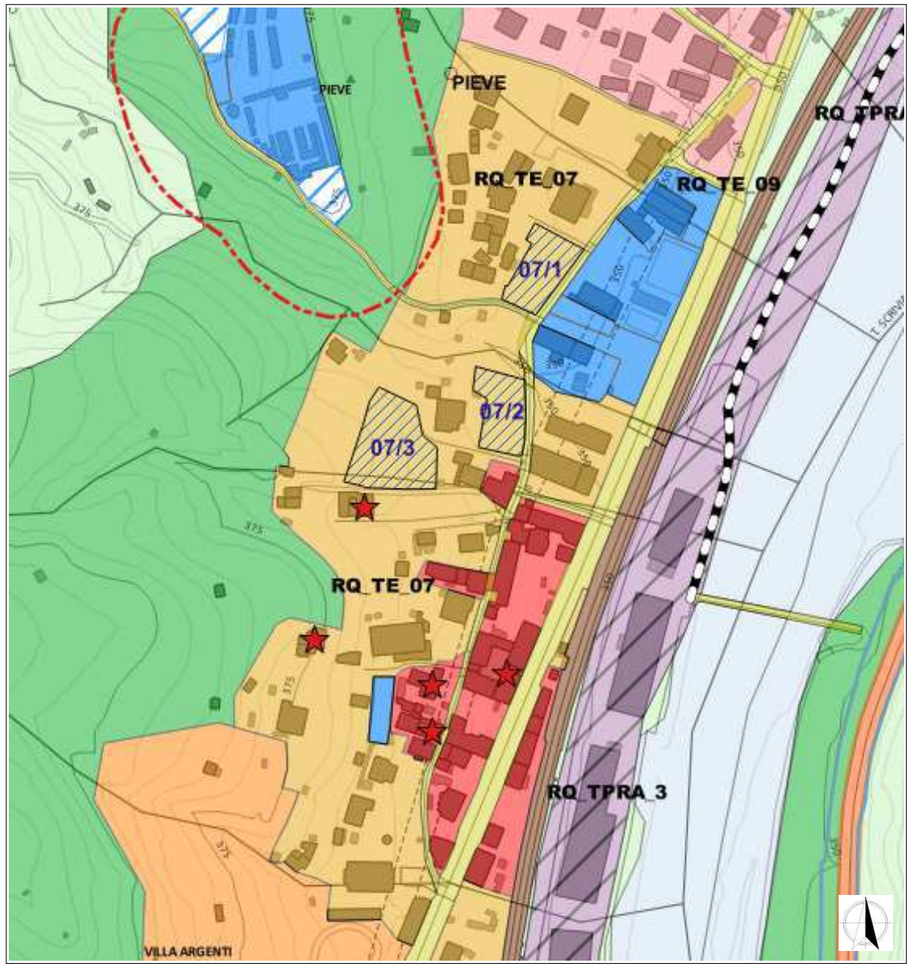
Foto aerea da Google



Foto panoramica n. 15

AMBITO RQ_TE 07

ESISTENTE	Superficie territoriale	46.611 mq
	Superficie coperta	8.194 mq
	Superficie lorda edifici (area x n. piani)	21.561 mq
	Superficie fondiaria	38.417 mq
	Densità Territoriale (> 0,43 mq/mq)	**0,46 mq/mq**
	Densità Fondiaria (<1,42 mq/mq)	**0,21 mq/mq**
	Superficie coperta > 12,5% della superficie fondiaria	**21%**



Frazione Borgo Fornari – Via Mazzini

Regime normativo del PTCP – Assetto Insediativo: Zona ID MO-A
Ambito interessato dall'individuazione di n. 3 sub-ambiti all'interno dei quali potranno essere effettuate edificazioni dirette come definite nelle successive schede dedicate.
Potrà essere interessato da interventi derivanti da sostituzioni edilizie presenti negli ambiti edificati nella Frazione Borgo Fornari, da localizzarsi nelle porosità libere in prossimità delle viabilità esistenti ad eccezione delle aree interessate da criticità idro-geologiche e delle aree ricomprese nei sub-ambiti, o da ampliamenti dell'esistente.



Foto aerea da Google

SUB-AMBITO RQ_TE 07/1

Superficie sub-ambito mq. 1.111
Indice di Edificabilità mq./mq. 0,12

Superficie Utile mq. 133 di cui il 30% derivante da interventi di riqualificazione (demolizioni e ricostruzioni) negli ambiti RQ_TE, RQ_TRA e CE_TSU
in assenza di superficie derivante da interventi di riqualificazione si dovrà decurtare il 30% della S.U. realizzabile
UCU di progetto n. 4 (calcolato sul 70% della SU)

EDIFICIO MONOFAMILIARE

Superficie Accessoria max 40% della superficie utile
Parcheggio Pertinenziale 35 mq. / 100 mq. di superficie utile
Pertinenze 45 mc. Per unità abitativa
Superficie destinata a servizi da realizzare mq. 72

Superficie massima lorda di previsione 201 mq.
Sup. Utile = 133 mq.
Sup. Accessoria = 53 mq.
Sup. Pertinenze = 15 mq.

Frazione Borgo Fornari – Via Mazzini

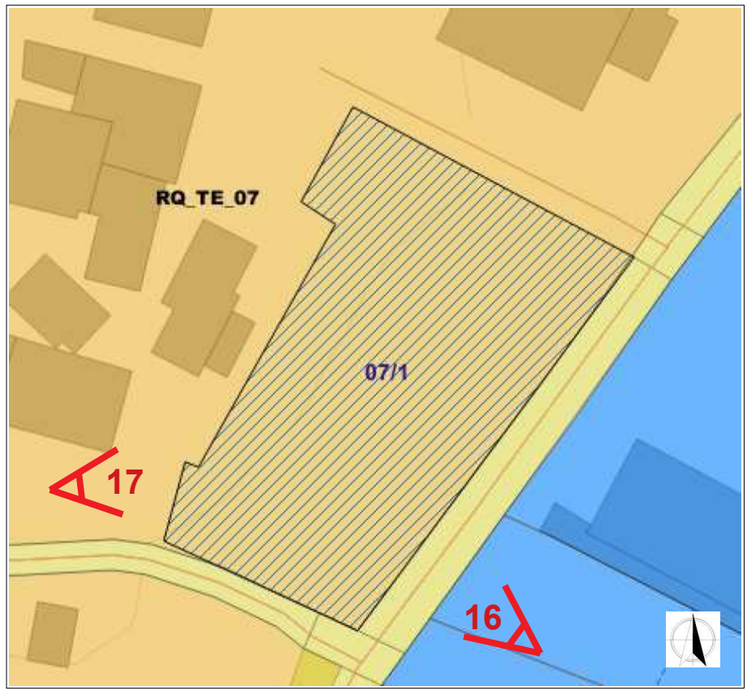




Foto aerea da Google



Foto panoramica n. 16

Foto panoramica n. 17



SUB-AMBITO RQ_TE 07/2

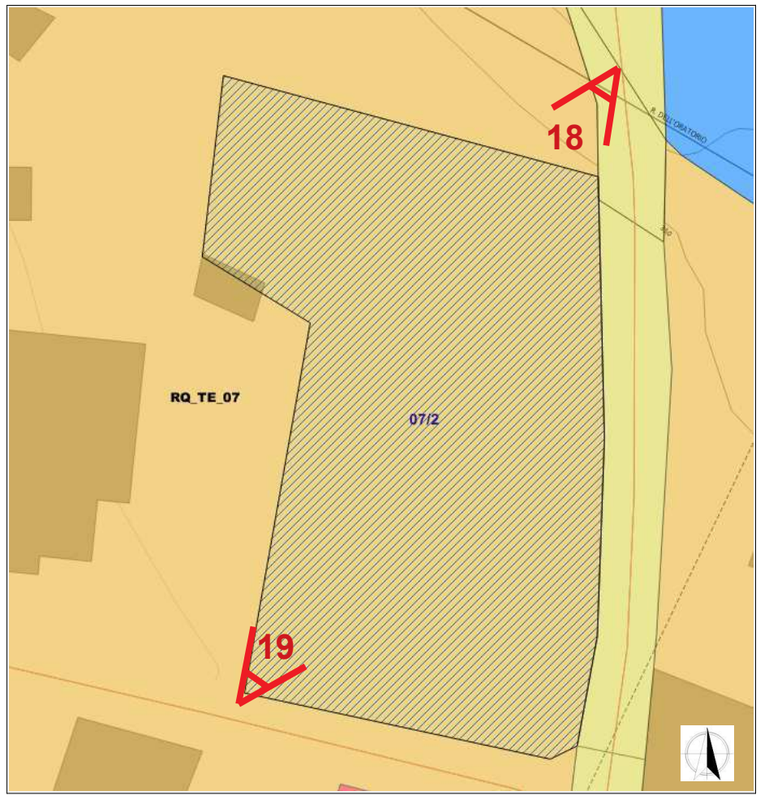
Superficie sub-ambito mq. 1.059
Indice di Edificabilità mq./mq. 0,12

Superficie Utile mq. 127 di cui il 30% derivante da interventi di riqualificazione (demolizioni e ricostruzioni) negli ambiti RQ_TE, RQ_TRA e CE_TSU
in assenza di superficie derivante da interventi di riqualificazione si dovrà decurtare il 30% della S.U. realizzabile
UCU di progetto n. 3 (calcolato sul 70% della SU)

EDIFICIO MONOFAMILIARE

Superficie Accessoria max 40% della superficie utile
Parcheggio Pertinenziale 35 mq. / 100 mq. di superficie utile
Pertinenze 45 mc. Per unità abitativa
Superficie destinata a servizi da realizzare mq. 54

Superficie massima lorda di previsione 193 mq.
Sup. Utile = 127 mq.
Sup. Accessoria = 51 mq.
Sup. Pertinenze = 15 mq.



Frazione Borgo Fornari – Via Mazzini



Foto aerea da Google



Foto panoramica n. 18

Foto panoramica n. 19



SUB-AMBITO RQ_TE 07/3

Superficie sub-ambito mq. 1.957
Indice di Edificabilità mq./mq. 0,13

Superficie Utile mq. 254 di cui il 30% derivante da interventi di riqualificazione (demolizioni e ricostruzioni) negli ambiti RQ_TE, RQ_TRA e CE_TSU
in assenza di superficie derivante da interventi di riqualificazione si dovrà decurtare il 30% della S.U. realizzabile
UCU di progetto n. 7 (calcolato sul 70% della SU)

EDIFICIO BIFAMILIARE

Superficie Accessoria max 40% della superficie utile
Parcheggio Pertinenziale 35 mq. / 100 mq. di superficie utile
Pertinenze 45 mc. Per unità abitativa
Superficie destinata a servizi da realizzare mq. 126

Superficie massima lorda di previsione 385 mq.
Sup. Utile = 254 mq.
Sup. Accessoria = 101 mq.
Sup. Pertinenze = 30 mq.



Foto aerea da Google

Frazione Borgo Fornari – Via Mazzini

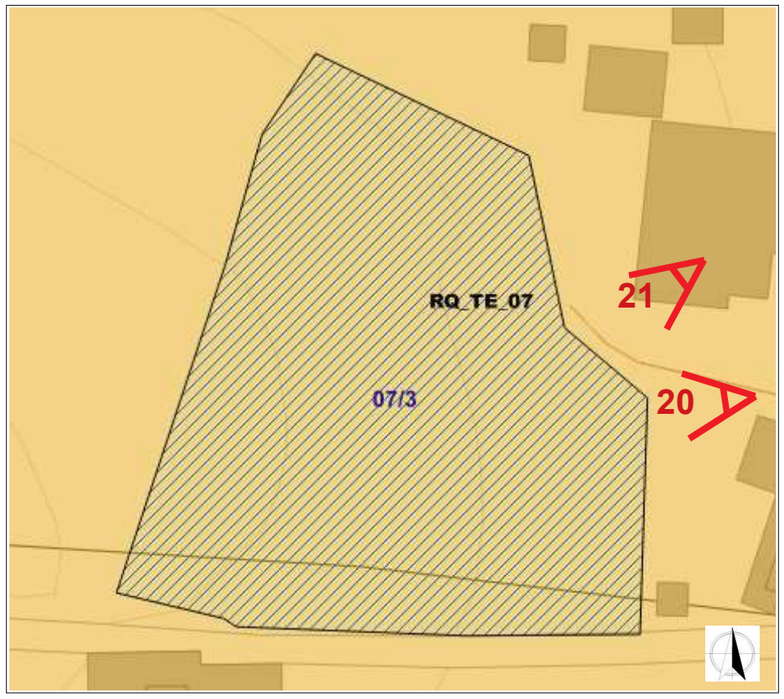




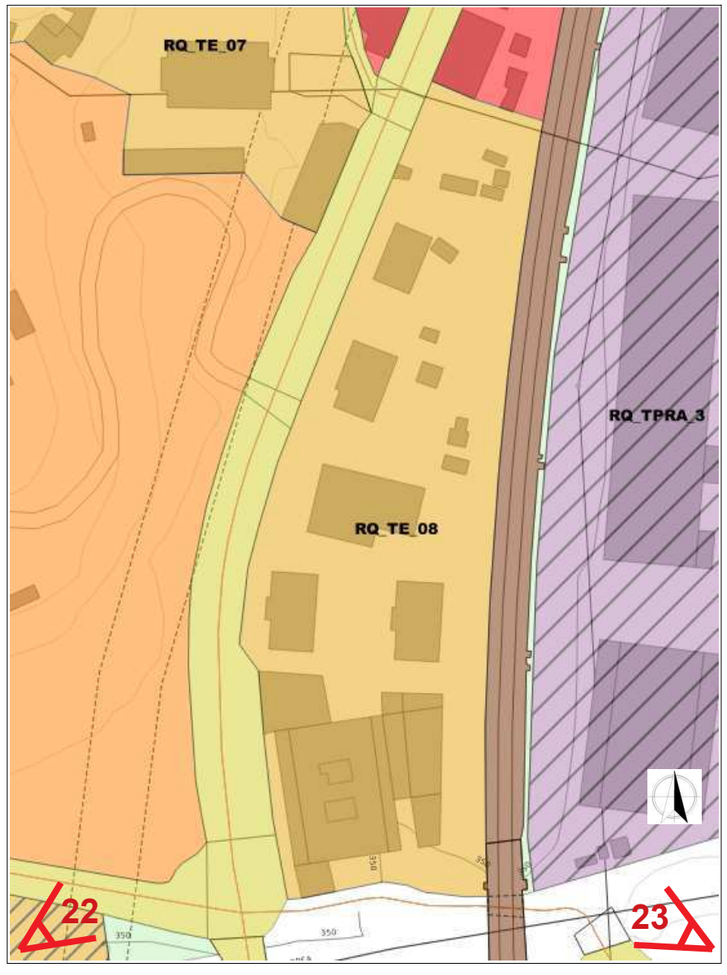
Foto panoramica n. 20

Foto panoramica n. 21



AMBITO RQ_TE 08

ESISTENTE	Superficie territoriale	9.171 mq
	Superficie coperta	2.763 mq
	Superficie lorda edifici (area x n. piani)	8.037 mq
	Superficie fondiaria	6.408 mq
	Densità Territoriale (> 0,43 mq/mq)	**0,88 mq/mq**
	Densità Fondiaria (<1,42mq/mq)	**0,43 mq/mq**
	Superficie coperta > 12,5% della superficie fondiaria	**43 %**



Frazione Borgo Fornari – Via IV Novembre

Regime normativo del PTCP – Assetto Insediativo: Zona ID MO-A

Ambito non interessato dall'individuazione di un indice per l'edificabilità diretta

Potrà essere interessato da interventi derivanti da sostituzioni edilizie presenti negli ambiti edificati nella Frazione Borgo Fornari, da localizzarsi nelle porosità libere in prossimità delle viabilità esistenti ad eccezione delle aree interessate da criticità idro-geologiche, e da ampliamenti dell'esistente nel margine massimo del 35% della SU.



Foto aerea da Google



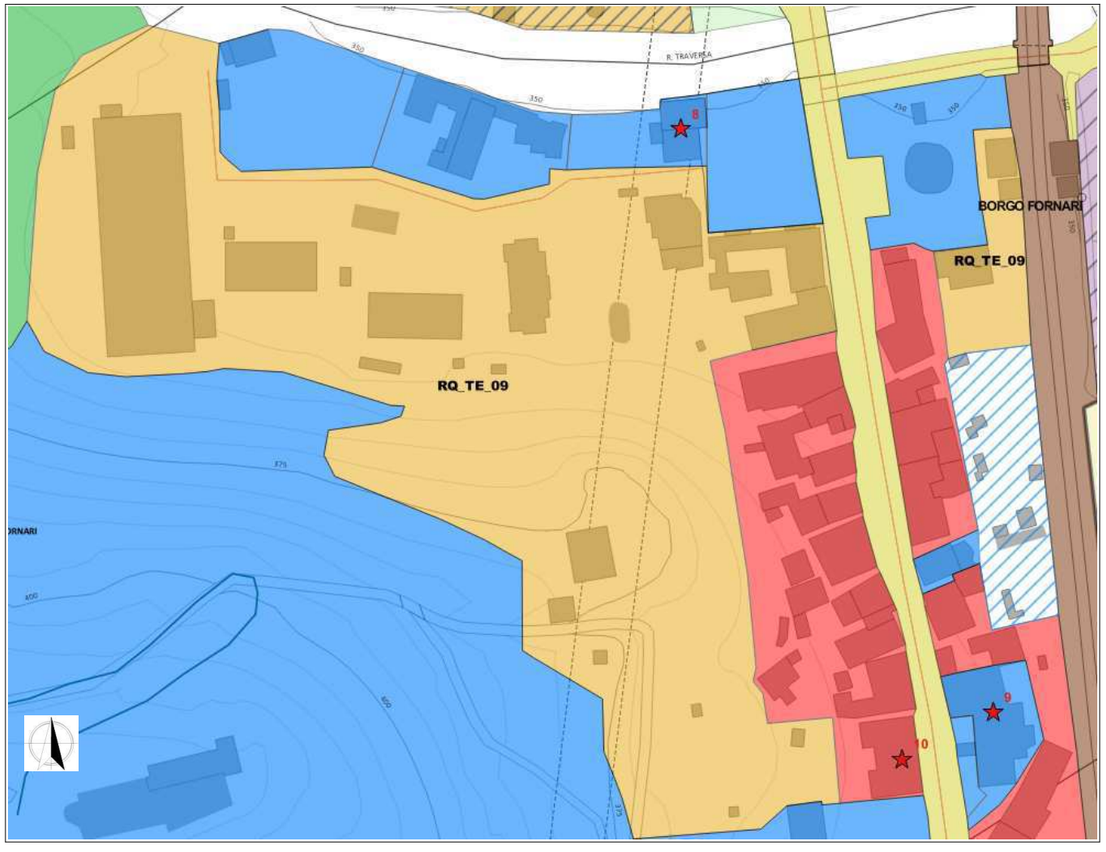
Foto panoramica n. 22



Foto panoramica n. 23

AMBITO RQ_TE 09

ESISTENTE	Superficie territoriale	24.223 mq
	Superficie coperta	4.691 mq
	Superficie lorda edifici (area x n. piani)	15.632 mq
	Superficie fondiaria	19.532 mq
	Densità Territoriale (> 0,43 mq/mq)	**0,64 mq/mq**
	Densità Fondiaria <*1,42 mq*mq)	**0,24 mq/mq**
	Superficie coperta > 12,5% della superficie fondiaria	**24 %**



Frazione Borgo Fornari – Piazza Giacomo Carpaneto

Regime normativo del PTCP – Assetto Insediativo: principalmente in Zona ID MO-A e una parte residuale in Zona ANI-MA
Ambito non interessato dall'individuazione di un indice per l'edificabilità diretta

Potrà essere interessato da interventi derivanti da sostituzioni edilizie presenti negli ambiti edificati nella Frazione Borgo Fornari, da localizzarsi nelle porosità libere in prossimità delle viabilità esistenti ad eccezione delle aree interessate da criticità idro-geologiche e dalle aree ricadenti in Zona ANI-MA, e da ampliamenti dell'esistente.



Foto aerea da Google

AMBITO RQ_TE 10

ESISTENTE	Superficie territoriale	1.417 mq
	Superficie coperta	488 mq
	Superficie lorda edifici (area x n. piani)	1.051 mq
	Superficie fondiaria	929 mq
	Densità Territoriale (> 0,43 mq/mq)	**0,74 mq/mq**
	Densità Fondiaria (< 1,42%)	**0,53 mq/mq**
	Superficie coperta > 12,5% della superficie fondiaria	**53 %**

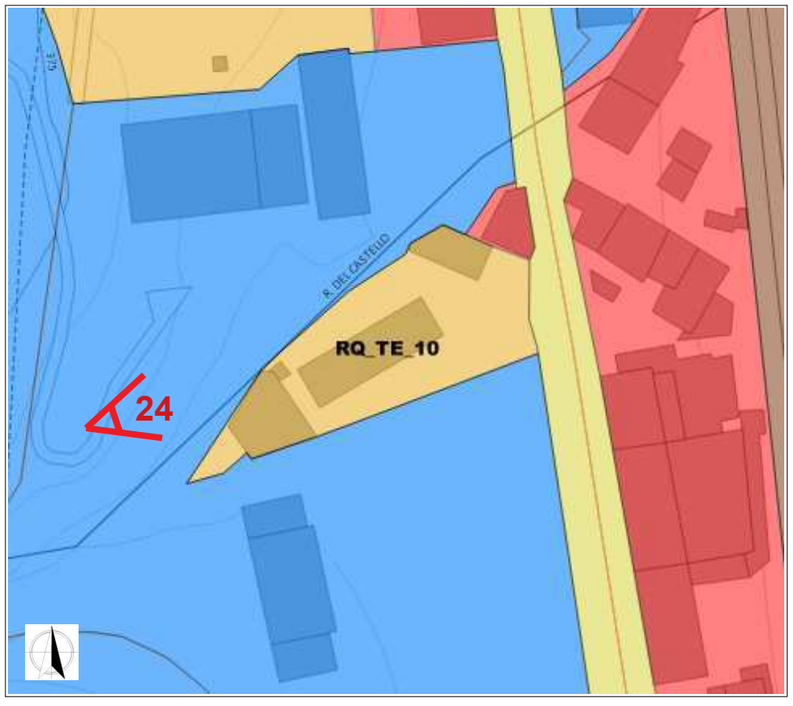




Foto aerea da Google

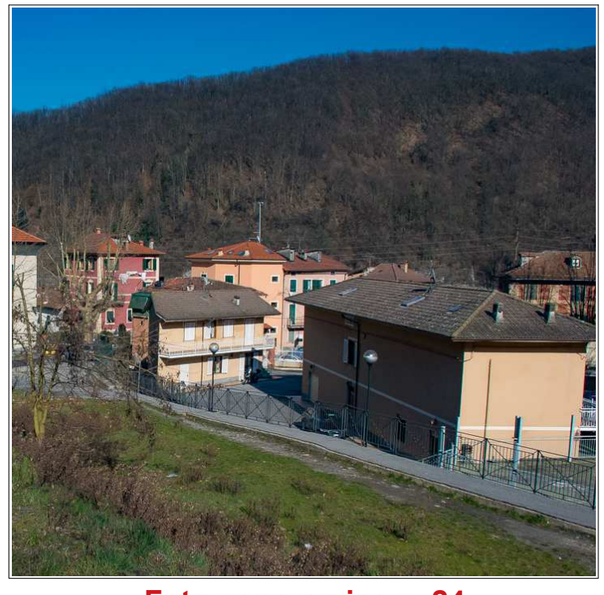


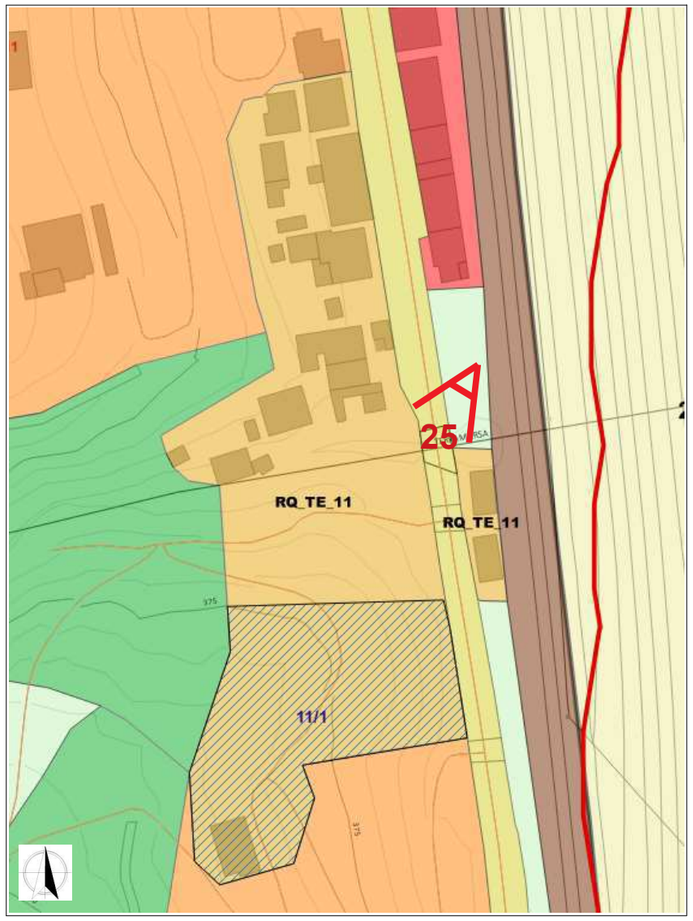
Foto panoramica n. 24

Frazione Borgo Fornari – Villa Carpaneto

Regime normativo del PTCP – Assetto Insediativo: Zona ID MO-A
Ambito non interessato dall'individuazione di un indice per l'edificabilità diretta
Potrà essere interessato da interventi derivanti da sostituzioni edilizie presenti negli ambiti edificati nella Frazione Borgo Fornari, da localizzarsi nelle porosità libere in prossimità delle viabilità esistenti ad eccezione delle aree interessate da criticità idro-geologiche, e da ampliamenti dell'esistente.

AMBITO RQ_TE 11

ESISTENTE	Superficie territoriale	9.399 mq
	Superficie coperta	1.692 mq
	Superficie lorda edifici (area x n. piani)	3.787 mq
	Superficie fondiaria	7.707 mq
	Densità Territoriale (> 0,43 mq/mq)	**0,40 mq/mq**
	Densità Fondiaria (< 1,42mq/mq)	**0,22 mq/mq**
	Superficie coperta > 12,5% della superficie fondiaria	**22 %**



Frazione Borgo Fornari – Sant'Anna

Regime normativo del PTCP – Assetto Insediativo: principalmente in Zona IS MA e una parte residuale in Zona ANI-MA

Ambito interessato dall'individuazione di un sub-ambito all'interno del quale potranno essere effettuate edificazioni dirette come definite nelle successive schede dedicate, ad eccezione delle aree ricadenti in Zona ANI-MA.

Potrà essere interessato da interventi derivanti da sostituzioni edilizie presenti negli ambiti edificati nella Frazione Borgo Fornari, da localizzarsi nelle porosità libere in prossimità delle viabilità esistenti ad eccezione delle aree interessate da criticità idro-geologiche e dalle aree ricadenti in Zona ANI-MA, e da ampliamenti dell'esistente.



Foto aerea da Google



Foto panoramica n. 25

SUB-AMBITO RQ_TE 11/1

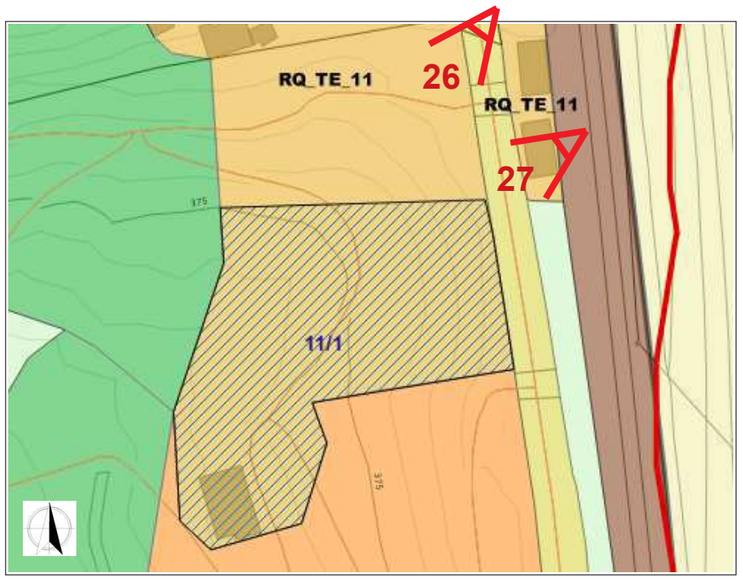
Superficie sub-ambito mq. 3.270
Indice di Edificabilità mq./mq. 0,13

Superficie Utile mq. 425 di cui il 30% derivante da interventi di riqualificazione (demolizioni e ricostruzioni) negli ambiti RQ_TE, RQ_TRA e CE_TSU
in assenza di superficie derivante da interventi di riqualificazione si dovrà decurtare il 30% della S.U. realizzabile
UCU di progetto n. 12 (calcolato sul 70% della SU)

UN EDIFICIO MONOFAMILIARE ED UNO BIFAMILIARE

Superficie Accessoria max 40% della superficie utile
Parcheggio Pertinenziale 35 mq. / 100 mq. di superficie utile
Pertinenze 45 mc. Per unità abitativa
Superficie destinata a servizi da realizzare mq. 216

Superficie massima lorda di previsione 640 mq.
Sup. Utile = 425 mq.
Sup. Accessoria = 170 mq.
Sup. Pertinenze = 45 mq.



Frazione Borgo Fornari – Sant'Anna

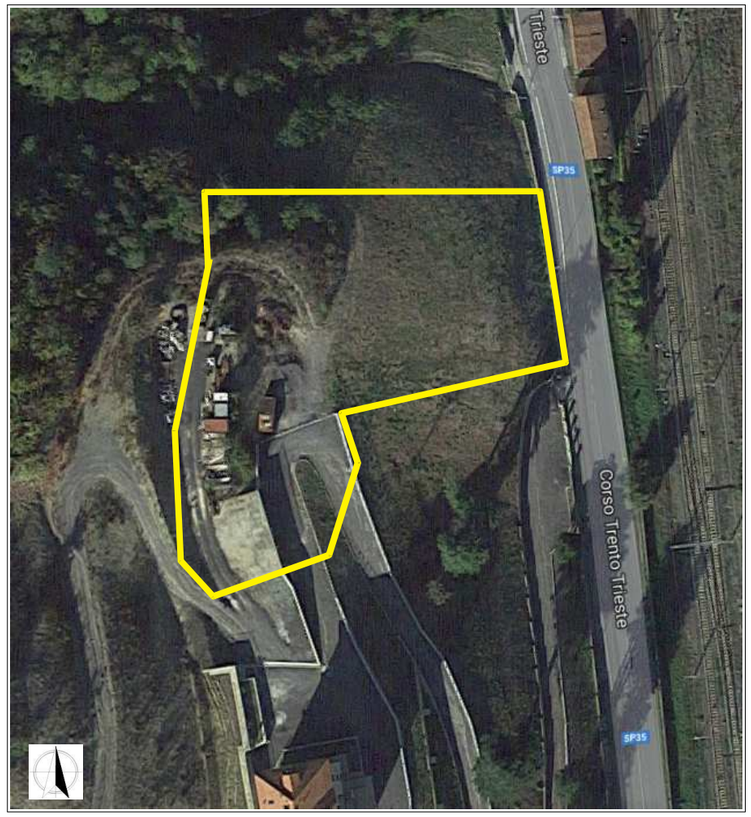


Foto aerea da Google



Foto panoramica n. 26

Foto panoramica n. 27



COMUNE DI
RONCO SCRIVIA
PIANO URBANISTICO COMUNALE



Piano elaborato dal gruppo di lavoro integrato:
Comune di Ronco Scrivia e Città Metropolitana di Genova

Il Sindaco: Rosa Oliveri

Oggetto : **Schede allegate alla Relazione della Struttura del PUC**
AMBITI RQ_TRA
Riqualificazione di Tessuti Urbani e Tessuti Edificati soggetti a rischio ambientale

maggio 2019

AMBITI RQ_TRA
Ambiti di Riqualificazione di Tessuti urbani e Tessuti edificati soggetti a Rischio Ambientale

Norma generale:
- Ambiti non interessati dall'individuazione di un indice per l'edificabilità diretta;
- Ambiti interessati da criticità derivanti dalla fascia di inondabilità ove si prevedono opere di risoluzione della criticità mediante demolizione e ricostruzione nell'ambito stesso o in altri ambiti ove possibile.

Legenda dello stralcio della Struttura:



Ambito RQ_TRA

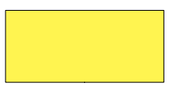
Legenda dello stralcio della sovrapposizione Struttura/Esondazioni:



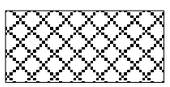
Ambito RQ_TRA



Fascia esondabile con pericolosità molto elevata Ee



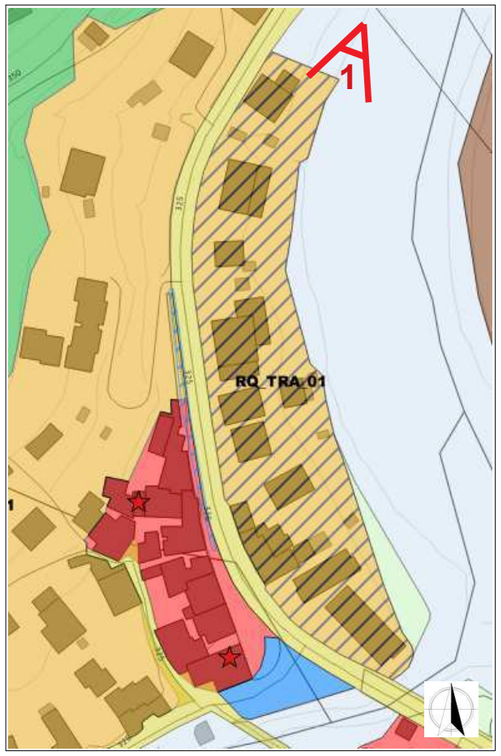
Fascia esondabile con pericolosità elevata Eb



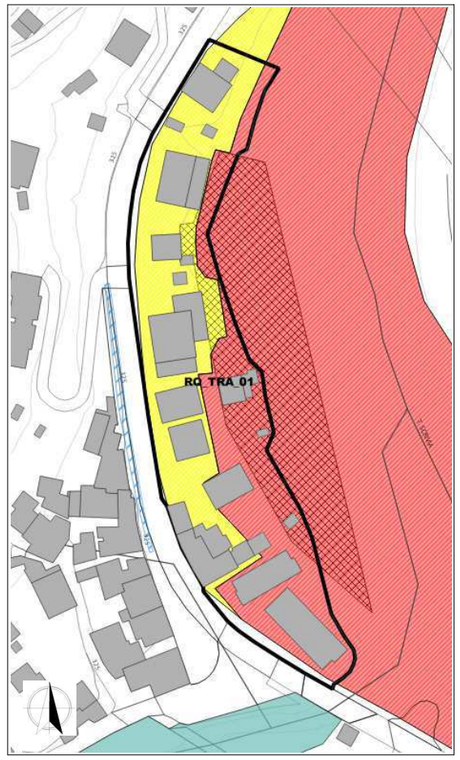
Aree inondate DGR 2015

AMBITO RQ_TRA 01

ESISTENTE	Superficie territoriale	7.972 mq
	Superficie coperta	2.560 mq
	Superficie lorda edifici (area x n. piani)	8.177 mq
	Superficie fondiaria	5.412 mq
	Densità Territoriale (> 0,43 mq/mq)	**1,03 mq/mq**
	Densità Fondiaria (<1,42 mq/mq)	**0,47 mq/mq**
	Superficie coperta > 12,5% della superficie fondiaria	**47%**



Struttura



Sovrapposizione Struttura/Esondazioni

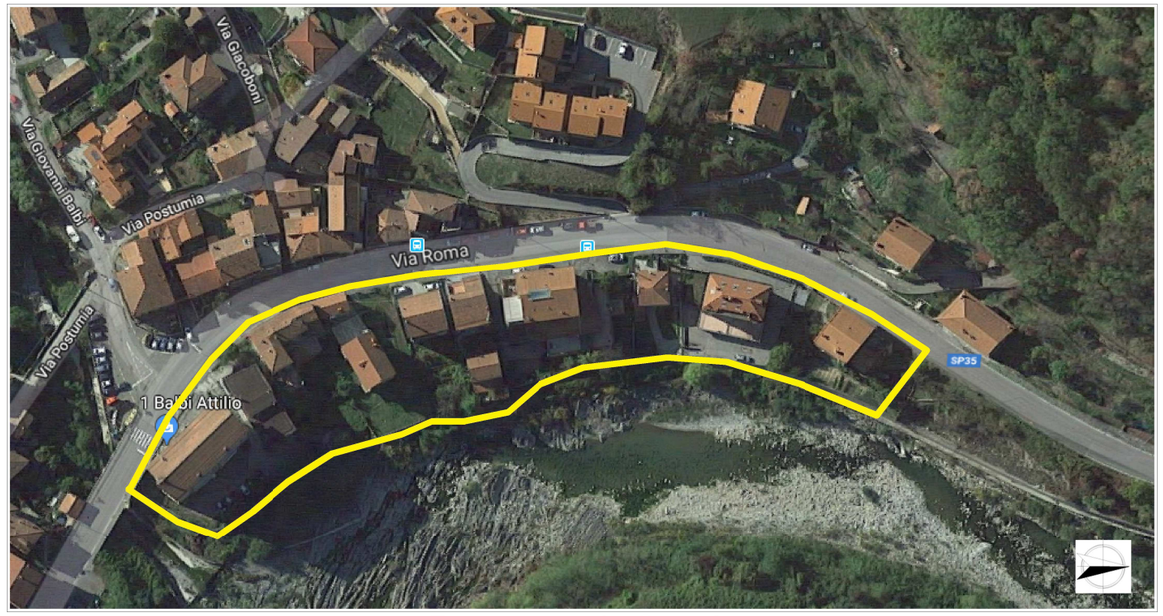


Foto aerea da Google

Capoluogo – Villavecchia

Regime normativo del PTCP – Assetto Insediativo: Zona TU
Ambito non interessato dall'individuazione di un indice per l'edificabilità diretta
Ambiti interessati da criticità derivanti dalla fascia di inondabilità ove si prevedono opere di risoluzione della criticità mediante demolizione e ricostruzione nell'ambito stesso, solo esternamente alla zona critica, o in altri ambiti ove possibile.



Foto panoramica n. 1

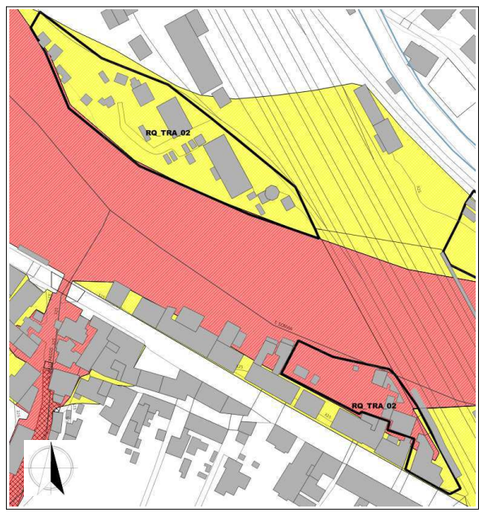
AMBITO RQ_TRA 02

ESISTENTE	Superficie territoriale	8.061 mq
	Superficie coperta	2.018 mq
	Superficie lorda edifici (area x n. piani)	5.907 mq
	Superficie fondiaria	6.043 mq
	Densità Territoriale (> 0,43 mq/mq)	**0,73 mq/mq**
	Densità Fondiaria (< 1,42 mq/mq)	**0,33 mq/mq**
	Superficie coperta > 12,5% della superficie fondiaria	**33 %**

Regime normativo del PTCP – Assetto Insediativo: Zona IS MA
Ambito non interessato dall'individuazione di un indice per l'edificabilità diretta
Ambiti interessati da criticità derivanti dalla fascia di inondabilità ove si prevedono opere di risoluzione della criticità mediante demolizione e ricostruzione nell'ambito stesso, solo esternamente alla zona critica, o in altri ambiti ove possibile.



Struttura



Sovrapposizione Struttura/Esondazioni

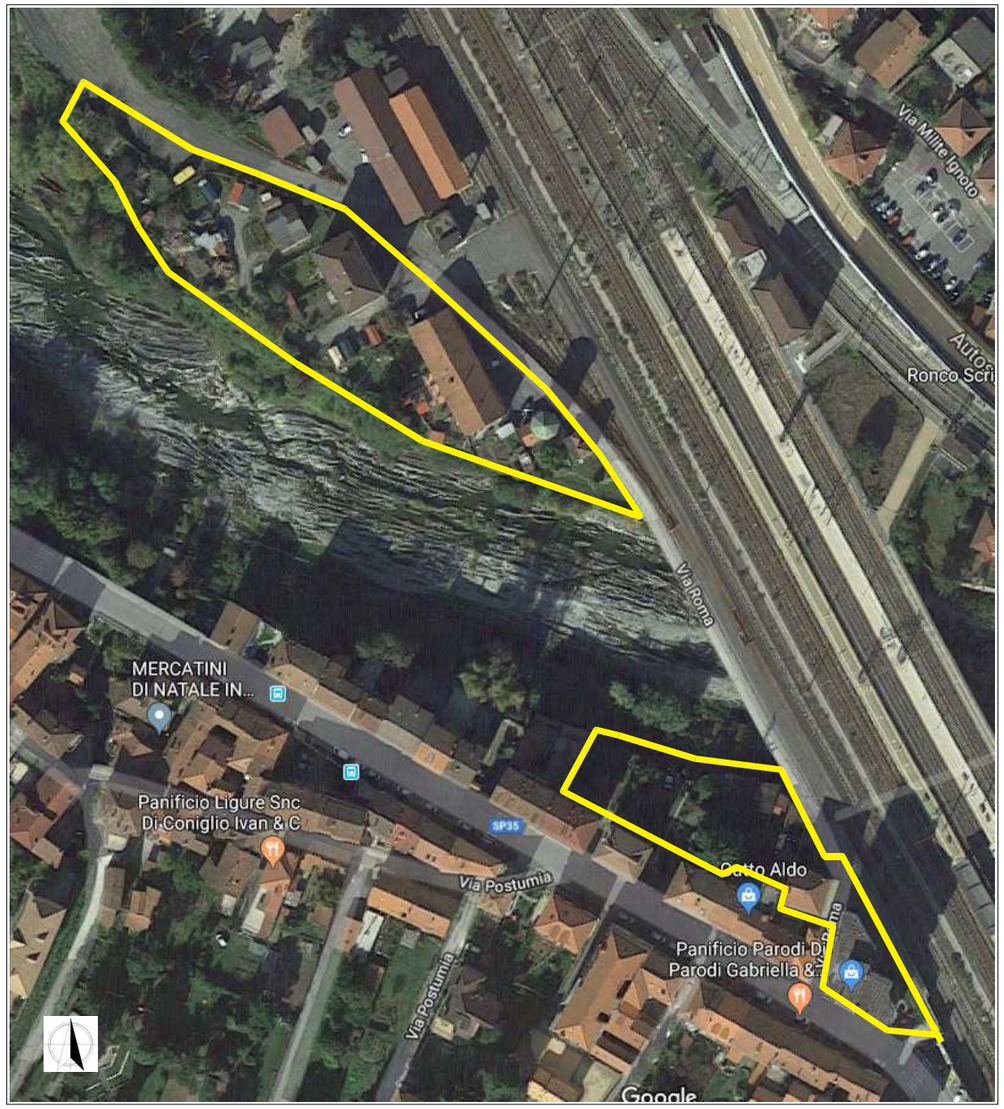


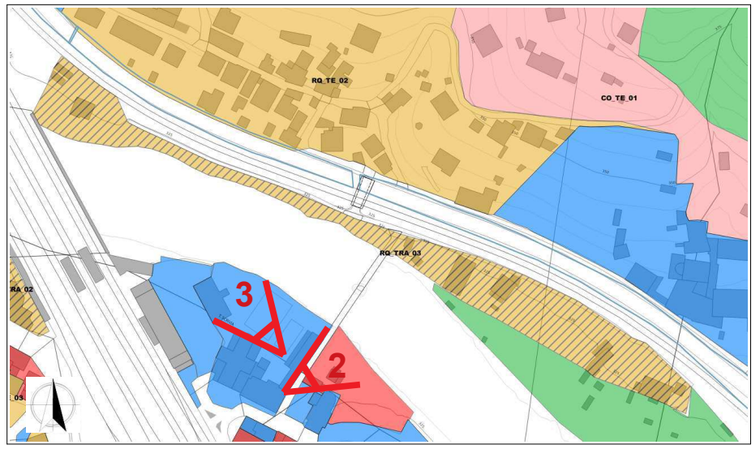
Foto aerea da Google

Capoluogo – Via Roma

AMBITO RQ_TRA 03

ESISTENTE	Superficie territoriale	7.765 mq
	Superficie coperta	1.236 mq
	Superficie lorda edifici (area x n. piani)	3.400 mq
	Superficie fondiaria	6.529 mq
	Densità Territoriale (> 0,43 mq/mq)	**0,44 mq/mq**
	Densità Fondiaria (1,42 mq/mq)	**0,19 mq/mq**
	Superficie coperta > 12,5% della superficie fondiaria	**19 %**

Regime normativo del PTCP – Assetto Insediativo: principalmente in Zona IS MA, in parte in Zona TU ed una piccolissima porzione in Zona AE
Ambito non interessato dall'individuazione di un indice per l'edificabilità diretta
Ambiti interessati da criticità derivanti dalla fascia di inondabilità ove si prevedono opere di risoluzione della criticità mediante demolizione e ricostruzione nell'ambito stesso, solo esternamente alla zona critica, o in altri ambiti ove possibile.



Struttura

Sovrapposizione Struttura/Esondazioni

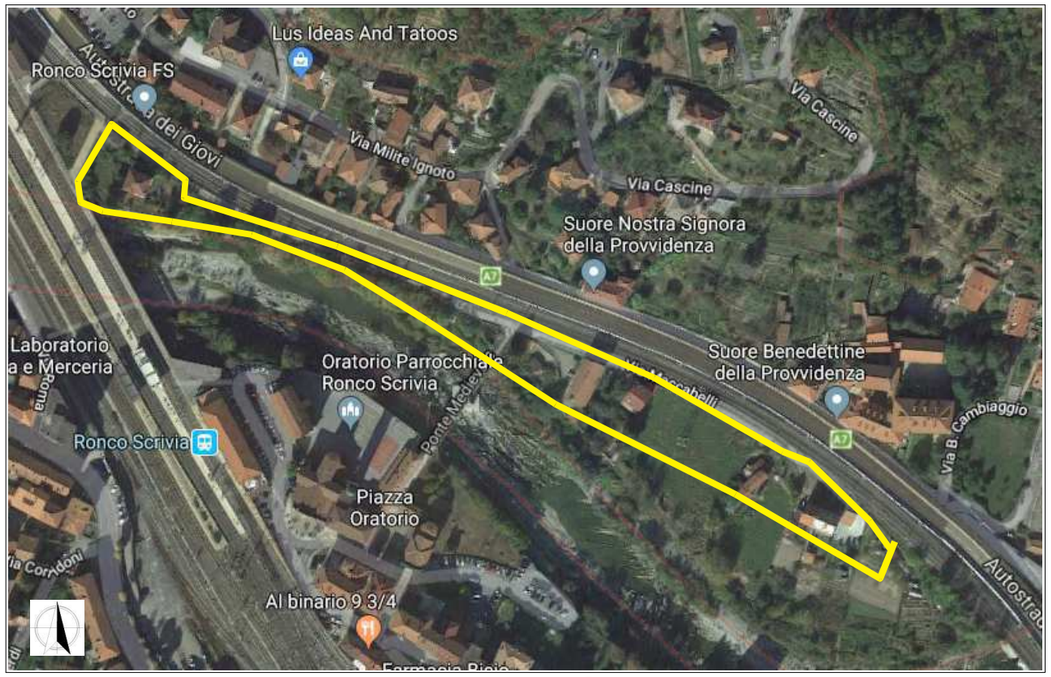


Foto aerea da Google



Foto panoramica n. 2



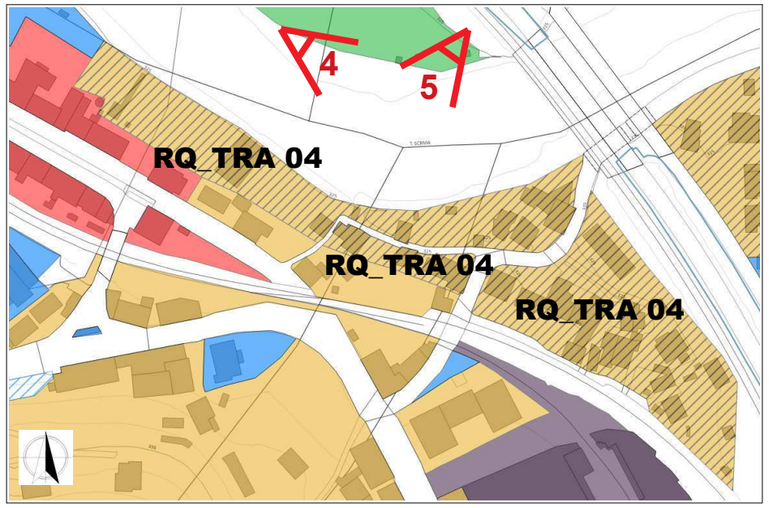
Foto panoramica n. 3

Capoluogo – Via Maccabelli

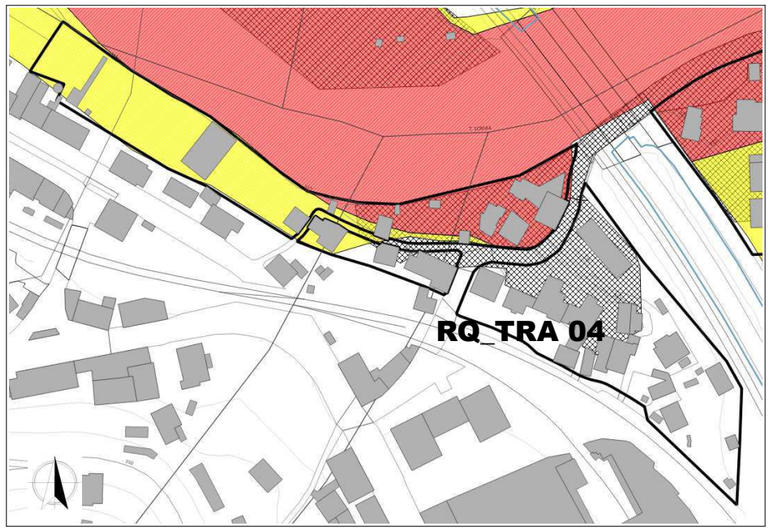
AMBITO RQ_TRA 04

ESISTENTE	Superficie territoriale	15.654 mq
	Superficie coperta	4.133 mq
	Superficie lorda edifici (area x n. piani)	14.444 mq
	Superficie fondiaria	11.521 mq
	Densità Territoriale (> 0,43 mq/mq)	**0,92 mq/mq**
	Densità Fondiaria (1,42 mq/mq)	**0,36 mq/mq**
	Superficie coperta > 12,5% della superficie fondiaria	**36%**

Regime normativo del PTCP – Assetto Insediativo: Zona TU
Ambito non interessato dall'individuazione di un indice per l'edificabilità diretta
Ambiti interessati da criticità derivanti dalla fascia di inondabilità ove si prevedono opere di risoluzione della criticità mediante demolizione e ricostruzione nell'ambito stesso, solo esternamente alla zona critica, o in altri ambiti ove possibile.



Struttura



Sovrapposizione
Struttura/Esondazioni

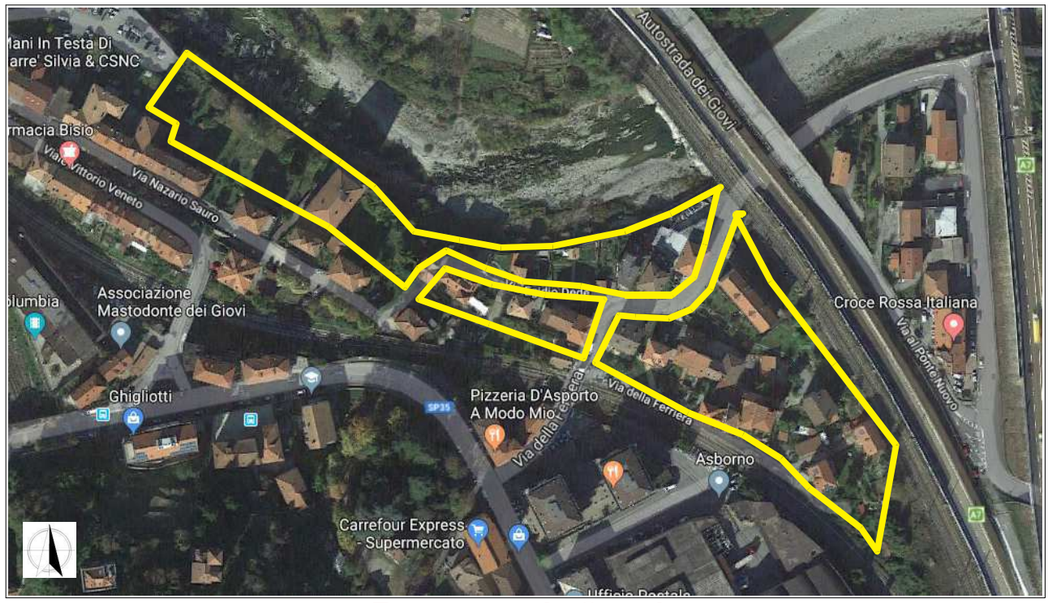


Foto aerea da Google



Foto panoramica n. 4



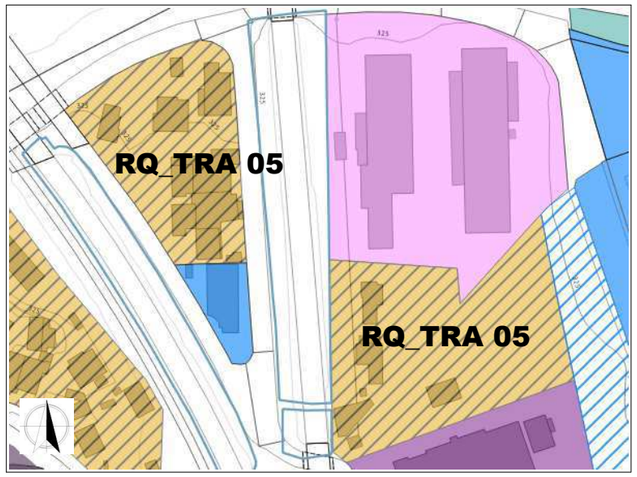
Foto panoramica n. 5

Capoluogo – Via della Ferriera

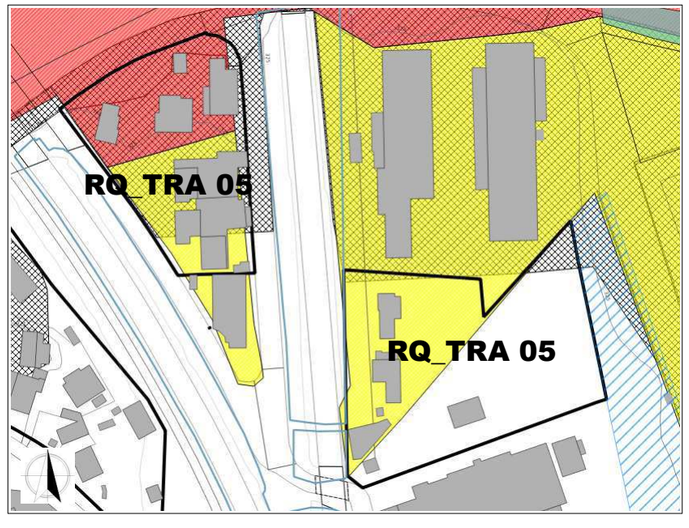
AMBITO RQ_TRA 05

ESISTENTE	Superficie territoriale	12.184 mq
	Superficie coperta	2.316 mq
	Superficie lorda edifici (area x n. piani)	5.420 mq
	Superficie fondiaria	9.868 mq
	Densità Territoriale (> 0,43 mq/mq)	**0,44 mq/mq**
	Densità Fondiaria (>1,42 mq/mq)	**0,23 mq/mq**
	Superficie coperta > 12,5% della superficie fondiaria	**23 %**

Ambito non interessato dall'individuazione di un indice per l'edificabilità diretta
Ambiti interessati da criticità derivanti dalla fascia di inondabilità ove si prevedono opere di risoluzione della criticità mediante demolizione e ricostruzione nell'ambito stesso, solo esternamente alla zona critica, o in altri ambiti ove possibile.



Struttura



Sovrapposizione
Struttura/Esondazioni



Foto aerea da Google

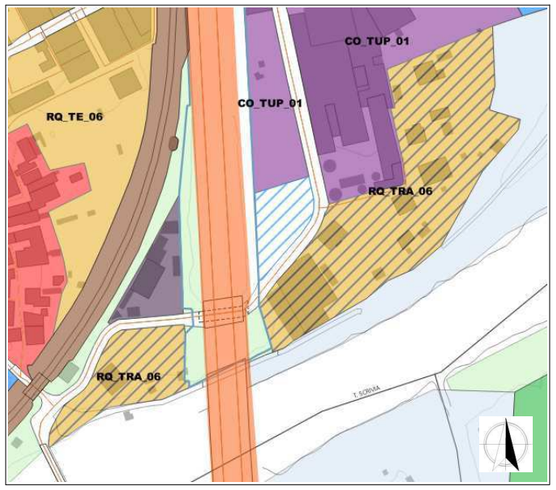
Capoluogo – Via al Ponte Nuovo

Regime normativo del PTCP – Assetto Insediativo: Zona ID MO-A

AMBITO RQ_TRA 06

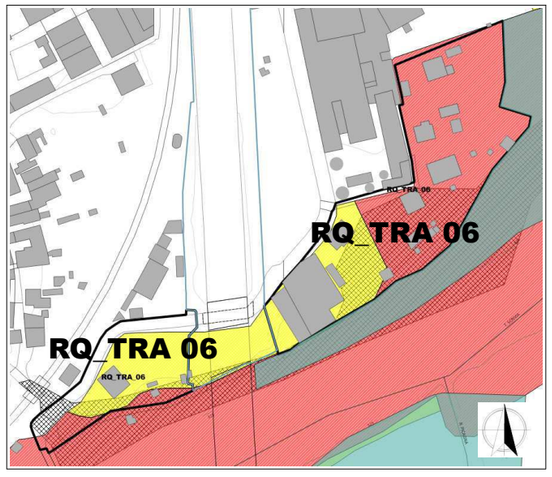
ESISTENTE	Superficie territoriale	12.300 mq
	Superficie coperta	2.582 mq
	Superficie lorda edifici (area x n. piani)	5.983 mq
	Superficie fondiaria	9.718 mq
	Densità Territoriale (> 0,43 mq/mq)	**0,49 mq/mq**
	Densità Fondiaria (<1,42 mq/mq)	**0,27 mq/mq**
	Superficie coperta > 12,5% della superficie fondiaria	**27 %**

Regime normativo del PTCP – Assetto Insediativo: Zona ID MO-A
Ambito non interessato dall'individuazione di un indice per l'edificabilità diretta
Ambiti interessati da criticità derivanti dalla fascia di inondabilità ove si prevedono opere di risoluzione della criticità mediante demolizione e ricostruzione nell'ambito stesso, solo esternamente alla zona critica, o in altri ambiti ove possibile.



Struttura

Sovrapposizione Struttura/Esondazioni



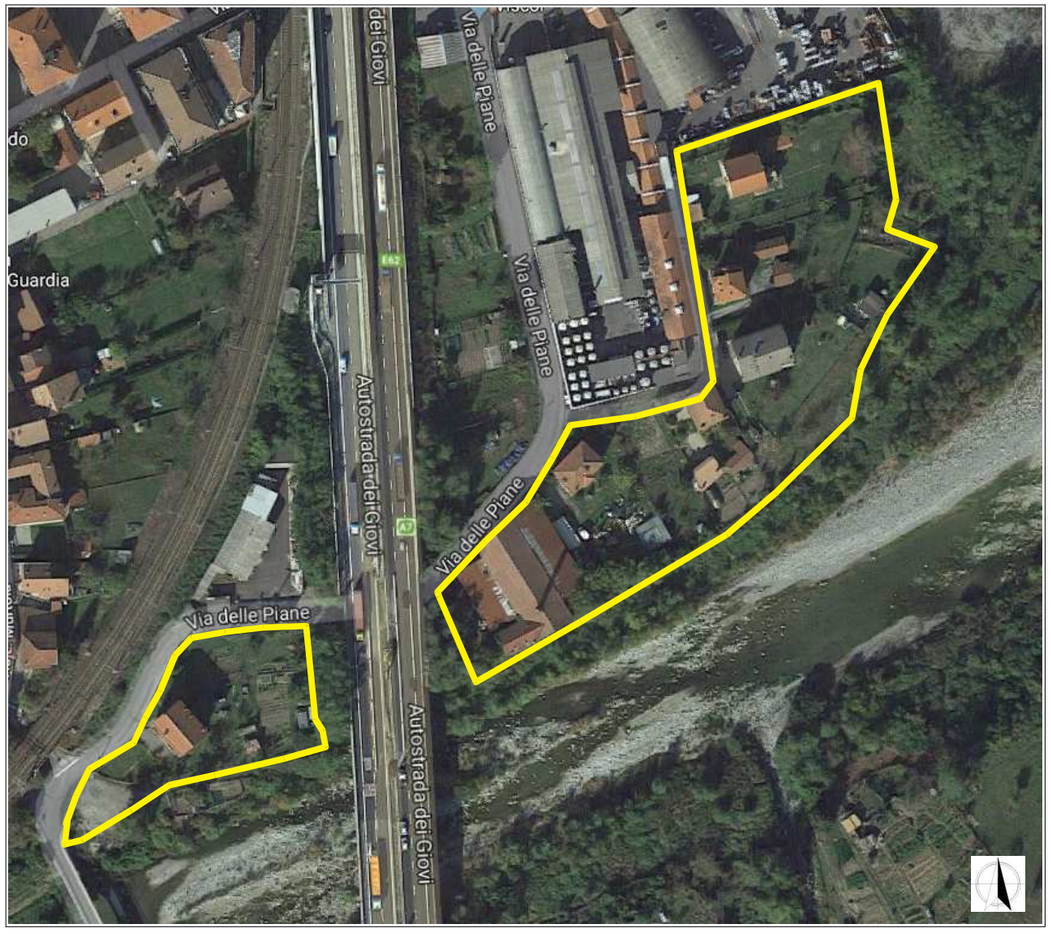
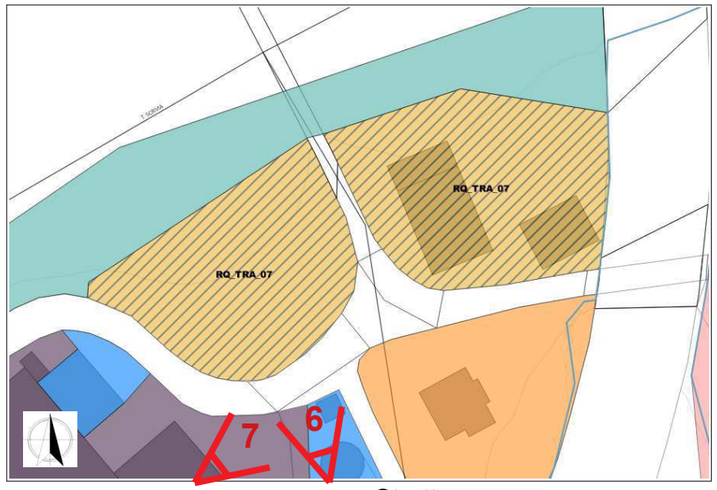


Foto aerea da Google

Capoluogo – Via delle Piane

AMBITO RQ_TRA 07

ESISTENTE	Superficie territoriale	3.733 mq
	Superficie coperta	498 mq
	Superficie lorda edifici (area x n. piani)	1.992 mq
	Superficie fondiaria	3.235 mq
	Densità Territoriale (> 0,43 mq/mq)	**0,53 mq/mq**
	Densità Fondiaria (< 1,42 mq/mq	**0,15 mq/mq**
	Superficie coperta > 12,5% della superficie fondiaria	**15 %**



Struttura



Sovrapposizione Struttura/Esondazioni

Regime normativo del PTCP – Assetto Insediativo: principalmente in Zona ID MO-A ed una piccola parte in Zona AE
Ambito non interessato dall'individuazione di un indice per l'edificabilità diretta
Ambiti interessati da criticità derivanti dalla fascia di inondabilità ove si prevedono opere di risoluzione della criticità mediante demolizione e ricostruzione nell'ambito stesso, solo esternamente alla zona critica, o in altri ambiti ove possibile.



Foto aerea da Google



Foto panoramica n. 6



Foto panoramica n. 7

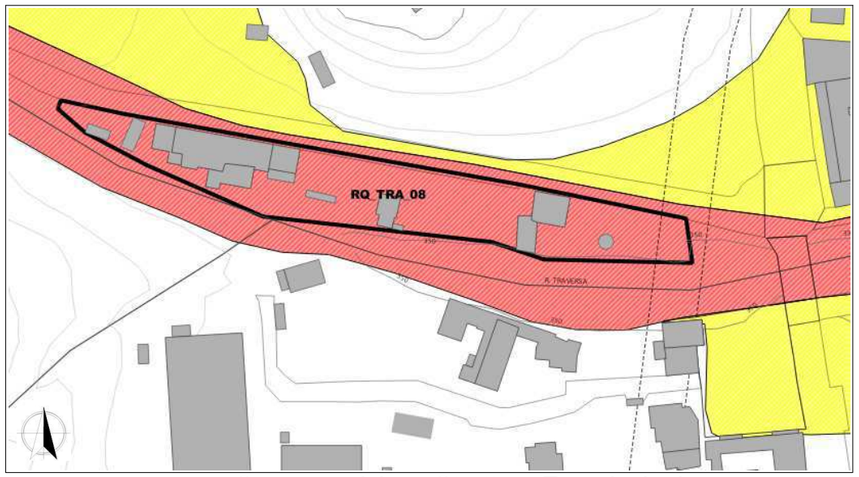
Capoluogo – Via Pietrafraccia

AMBITO RQ_TRA 08

ESISTENTE	Superficie territoriale	3.954 mq
	Superficie coperta	919 mq
	Superficie lorda edifici (area x n. piani)	1.750 mq
	Superficie fondiaria	3.035 mq
	Densità Territoriale (> 0,43 mq/mq)	**0,44 mq/mq**
	Densità Fondiaria (< 1,42 mq/mq)	**0,30 mq/mq**
	Superficie coperta > 12,5% della superficie fondiaria	**30%**



Struttura



Sovrapposizione Struttura/Esondazioni

Frazione Borgo Fornari – Via Montegrappa

Regime normativo del PTCP – Assetto Insediativo: Zona ID MO-A
Ambito non interessato dall'individuazione di un indice per l'edificabilità diretta

Ambiti interessati da criticità derivanti dalla fascia di inondabilità ove si prevedono opere di risoluzione della criticità mediante demolizione e ricostruzione nell'ambito stesso, solo esternamente alla zona critica, o in altri ambiti ove possibile.



Foto aerea da Google

COMUNE DI
RONCO SCRIVIA
PIANO URBANISTICO COMUNALE



Piano elaborato dal gruppo di lavoro integrato:
Comune di Ronco Scrivia e Città Metropolitana di Genova

Il Sindaco: Rosa Oliveri

Oggetto : **Schede allegate alla Relazione della Struttura del PUC**
AMBITI RQ_TPD
Riqualificazione di Tessuti Produttivi Disorganizzati

maggio 2019

AMBITO RQ_TPD 01

ESISTENTE	Superficie territoriale	21.410 mq
	Superficie coperta totale	16.870 mq
	Densità Territoriale	**0,79 mq/mq**
	Rapporto di copertura	**79 %**



Capoluogo



Foto aerea da Google



Foto panoramica n. 1

AMBITO RQ_TPD 02

ESISTENTE	Superficie territoriale	1.405 mq
	Superficie coperta totale	551 mq
	Densità Territoriale	**0,39 mq/mq**
	Rapporto di copertura	**39%**



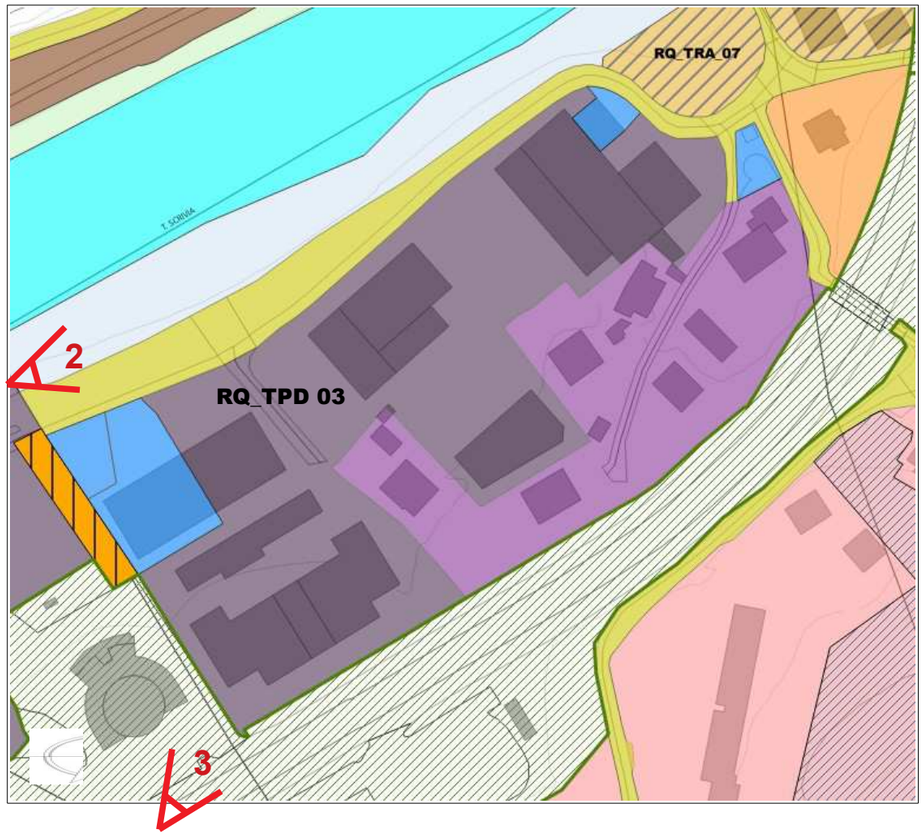


Foto aerea da Google

Capoluogo – Via delle Piane

AMBITO RQ_TPD 03

ESISTENTE	Superficie territoriale	18.974 mq
	Superficie coperta totale	7.372 mq
	Densità Territoriale (> 0,30 mq/mq)	**0,39 mq/mq**
	Rapporto di copertura	**39%**



Capoluogo – Via Bazzano



Foto aerea da Google



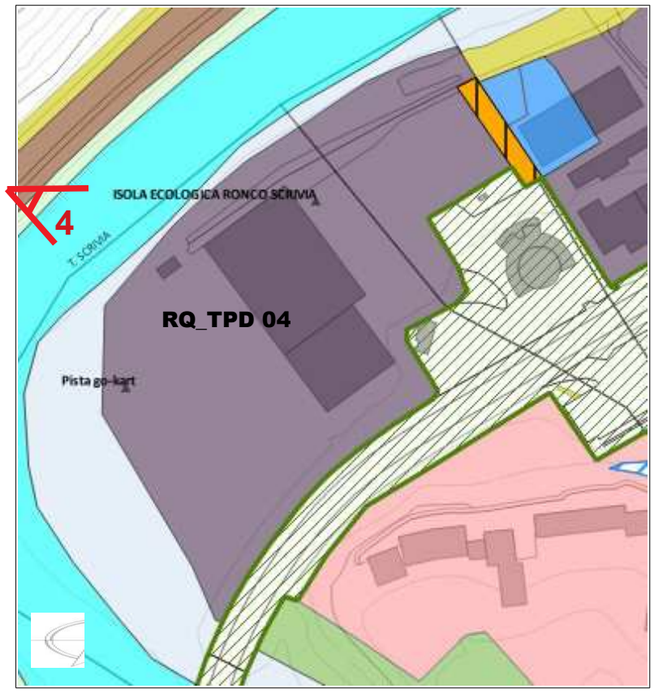
Foto panoramica n. 2



Foto panoramica n. 3

AMBITO RQ_TPD 04

ESISTENTE	Superficie territoriale	32.221 mq
	Superficie coperta totale	5.271 mq
	Densità Territoriale (> 0,30 mq/mq)	**0,16 mq/mq**
	Rapporto di copertura	**16%**



Capoluogo – Via Bazzano



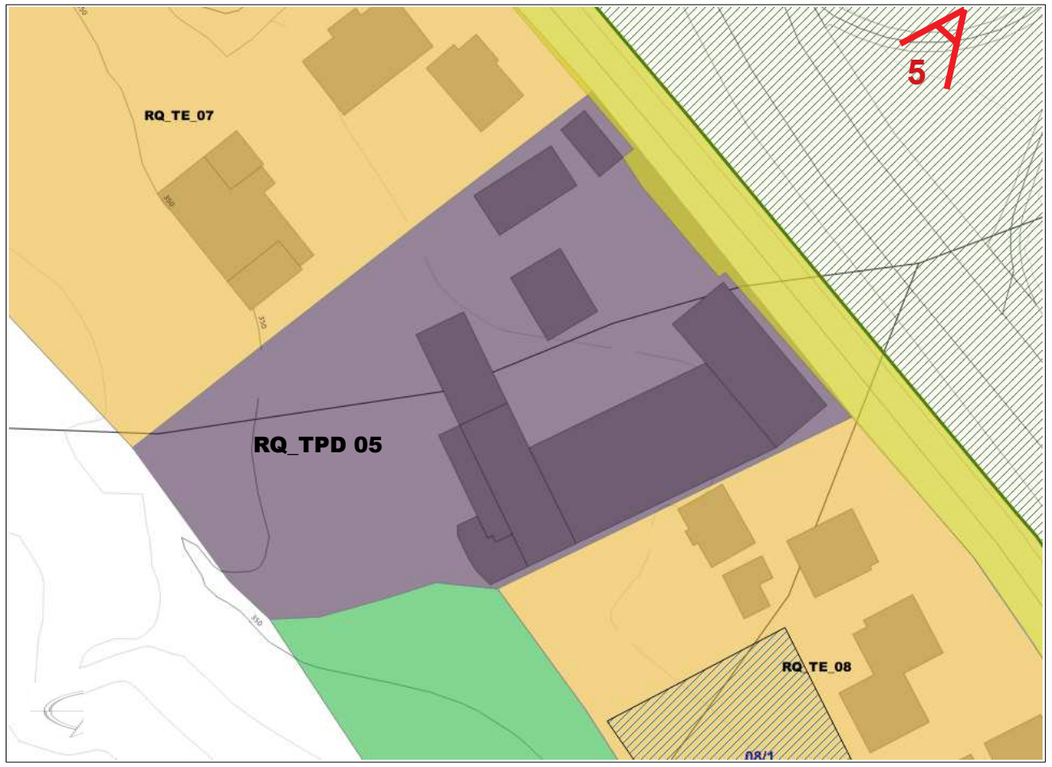
Foto aerea da Google



Foto panoramica n. 4

AMBITO RQ_TPD 05

ESISTENTE	Superficie territoriale	7.474 mq
	Superficie coperta totale	2.330 mq
	Densità Territoriale (> 0,30 mq/mq)	**0,31 mq/mq**
	Rapporto di copertura	**31 %**



Frazione Isolabuona



Foto aerea da Google



Foto panoramica n. 5

AMBITO RQ_TPD 06
Area interessata dalla conferma del Piano Particolareggiato per gli insediamenti produttivi già approvato in via di realizzazione

Frazione Isolabuona

CONSOLIDATA	Superficie territoriale	88.322 mq
	Superficie destinata alla localizzazione dei fabbricati produttivi	59.534 mq
	Superficie coperta esistente	420 mq
	Superficie lorda utilizzabile massima	30.601 mq
	Standards urbanistici già realizzati	16.957 mq
	Superficie di fruizione pubblica naturalistica	12.660 mq
	Densità Territoriale	**0,25 mq/mq**
	Rapporto di copertura	**25 %**

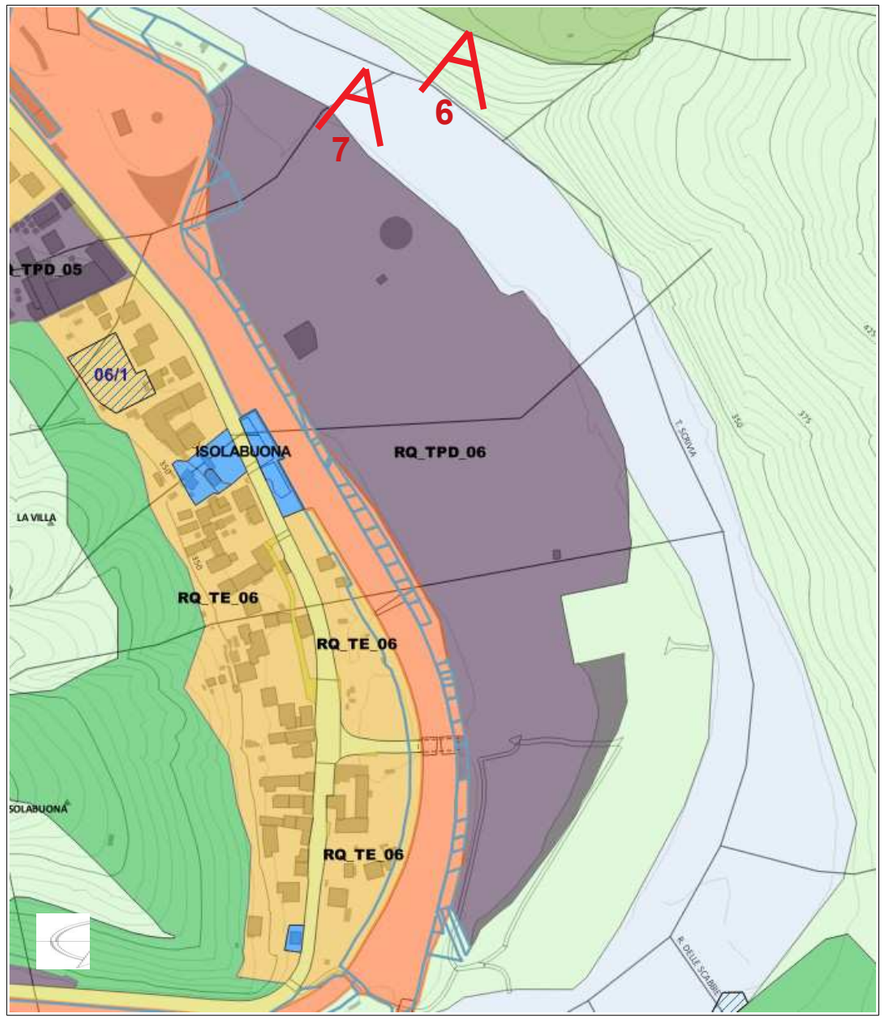




Foto panoramica n. 6

Foto panoramica n. 7



AMBITO RQ_TPD 07

ESISTENTE	Superficie territoriale	3.661 mq
	Superficie coperta totale	0 mq
	Densità Territoriale	**0 mq/mq**
	Rapporto di copertura	**0 %**



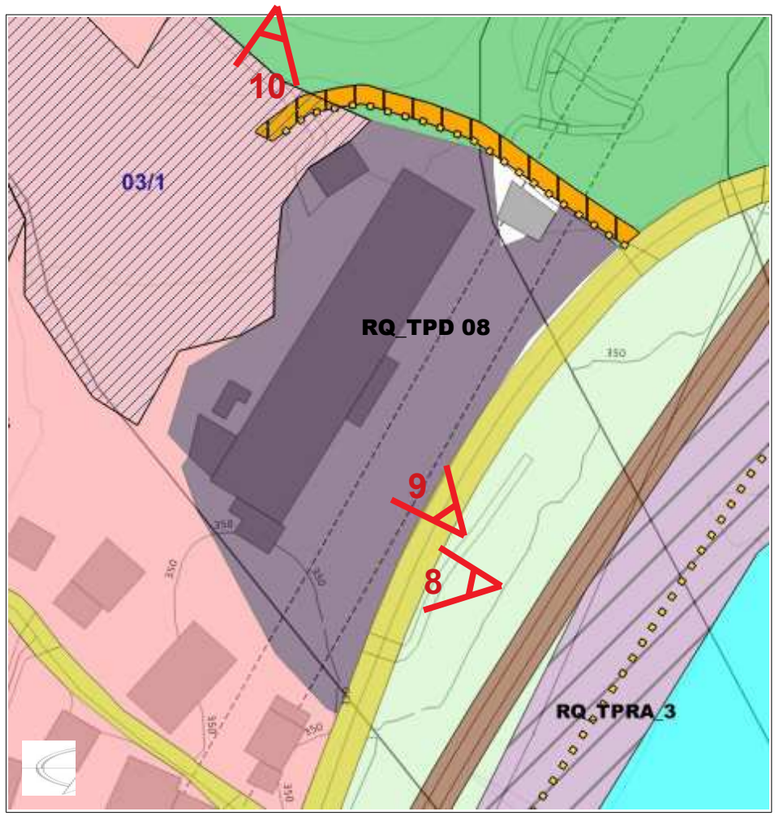
Frazione Isolabuona



Foto aerea da Google

AMBITO RQ_TPD 08

ESISTENTE	Superficie territoriale	8.375 mq
	Superficie coperta totale	2.486 mq
	Densità Territoriale (> 0,30 mq/mq)	**0,30 mq/mq**
	Rapporto di copertura	**30 %**



Frazione Borgo Fornari

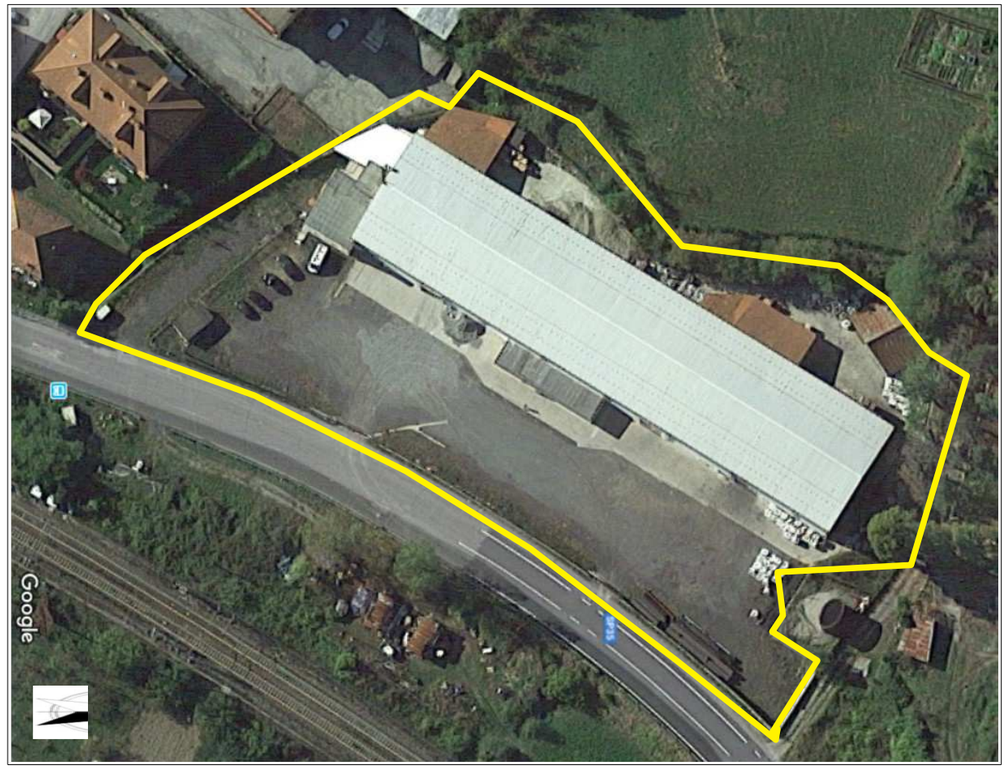


Foto aerea da Google



Foto panoramica n. 8



Foto panoramica n. 9



Foto panoramica n. 10

COMUNE DI
RONCO SCRIVIA
PIANO URBANISTICO COMUNALE



Piano elaborato dal gruppo di lavoro integrato:
Comune di Ronco Scrivia e Città Metropolitana di Genova

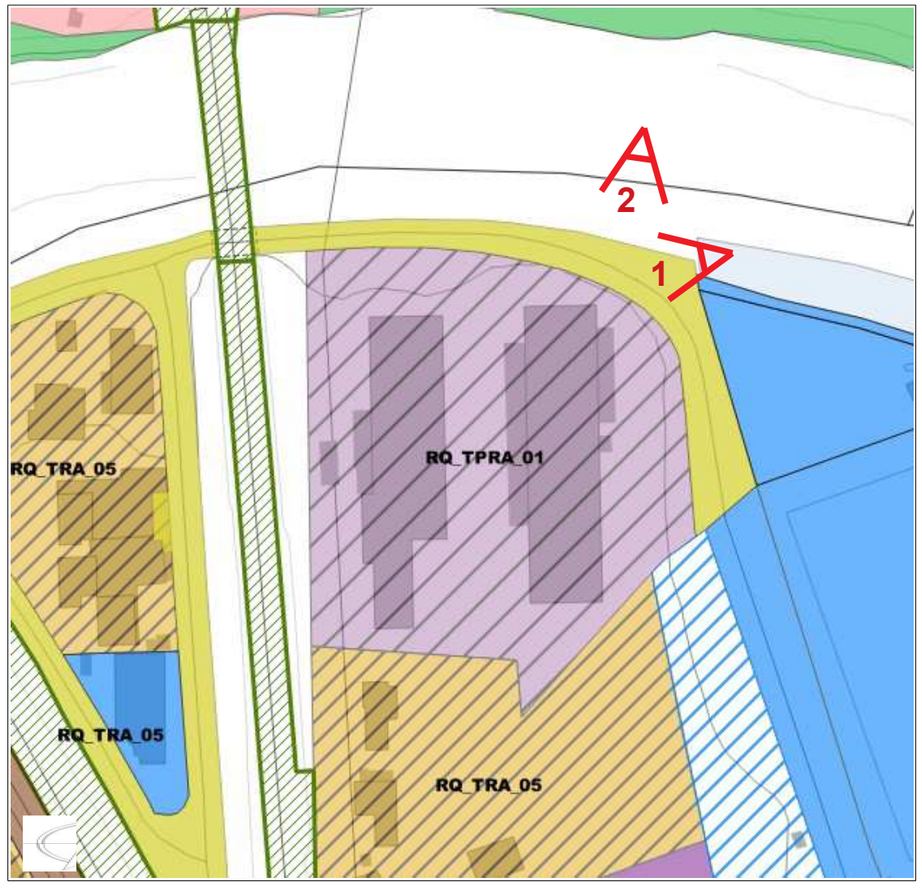
Il Sindaco: Rosa Oliveri

Oggetto : **Schede allegate alla Relazione della Struttura del PUC**
AMBITI RQ_TPRA
Riqualificazione di Tessuti Produttivi
soggetti a rischio ambientale

maggio 2019

AMBITO RQ_TPRA 01

ESISTENTE	Superficie territoriale	10.324 mq
	Superficie coperta totale	3.626 mq
	Densità Territoriale	**0,35 mq/mq**
	Rapporto di copertura	**35 %**



Capoluogo – Via delle Piane



Foto aerea da Google



Foto panoramica n. 1

Foto panoramica n. 2



AMBITO RQ_TPRA 02

ESISTENTE	Superficie territoriale	27.091 mq
	Superficie coperta totale	1.047 mq
	Densità Territoriale	**0,04 mq/mq**
	Rapporto di copertura	**4 %**



Frazione Borgo Fornari – Via Zerbie

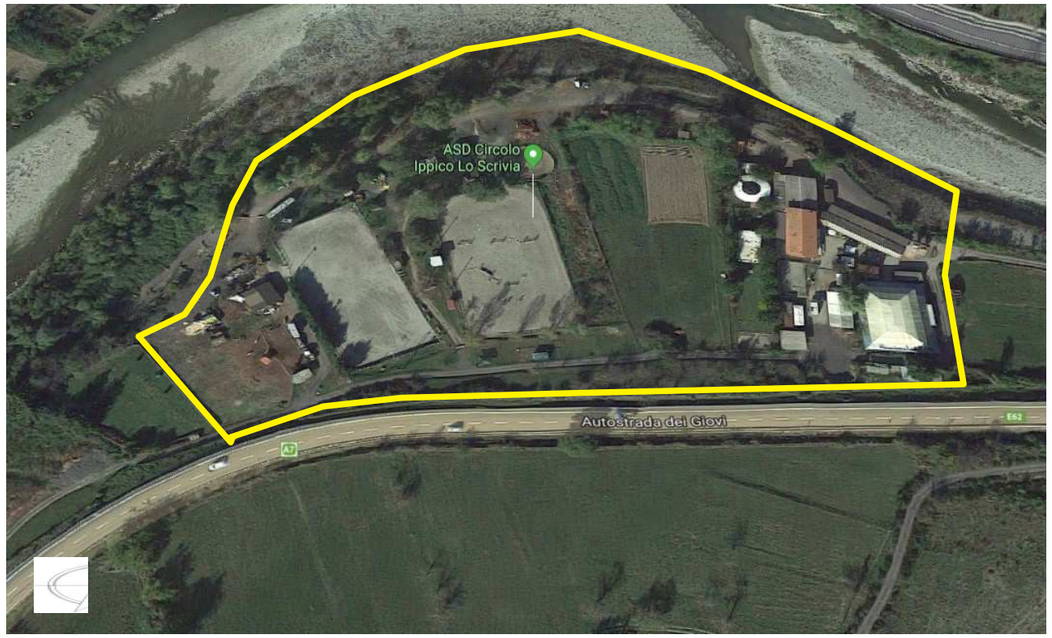
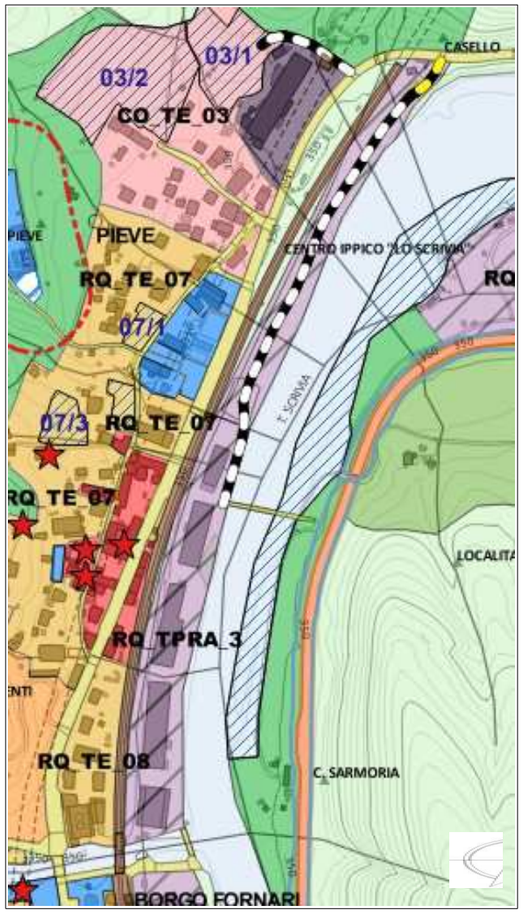


Foto aerea da Google

AMBITO RQ_TPRA 03

ESISTENTE	Superficie territoriale	36.750 mq
	Superficie coperta totale	6.871 mq
	Densità Territoriale	**0,19 mq/mq**
	Rapporto di copertura	**19 %**



Frazione Borgo Fornari – Via Braida

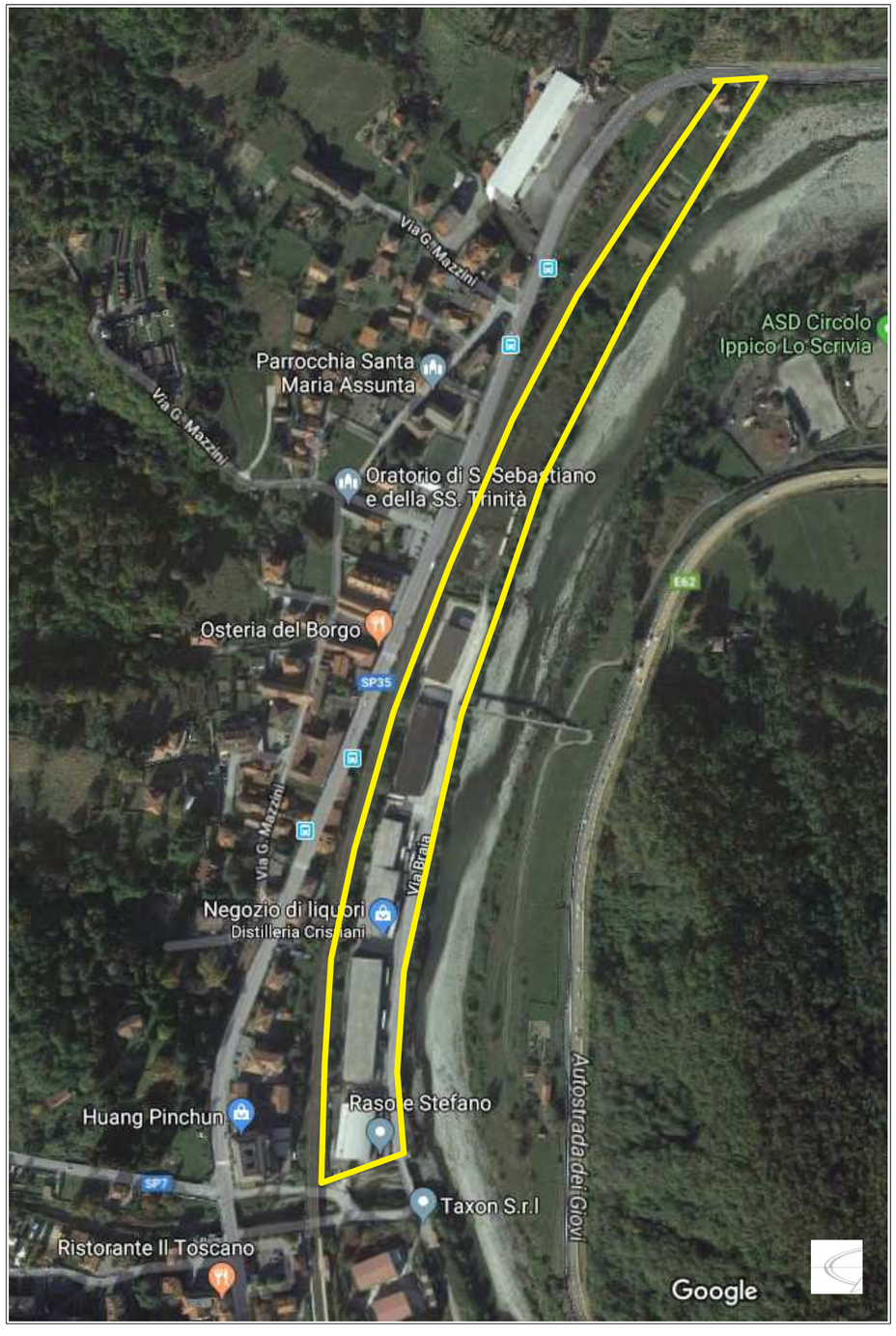
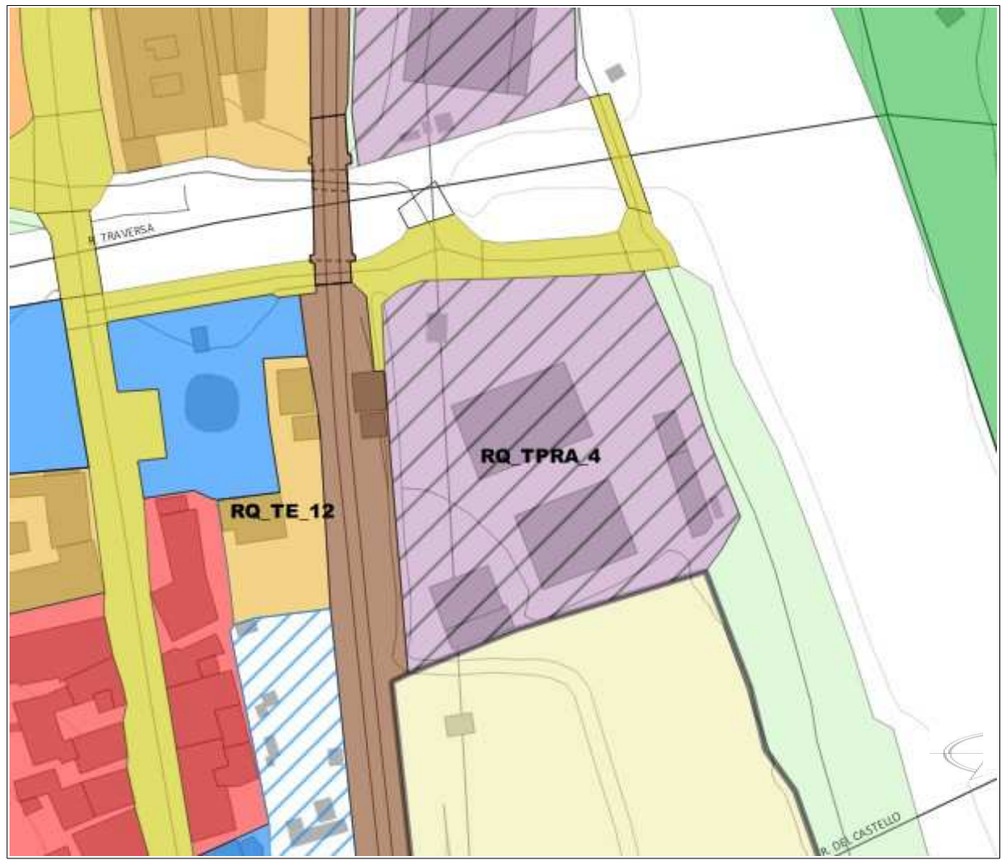


Foto aerea da Google

AMBITO RQ_TPRA 04

ESISTENTE	Superficie territoriale	6.201 mq
	Superficie coperta totale	1.502 mq
	Densità Territoriale	**0,24 mq/mq**
	Rapporto di copertura	**24 %**



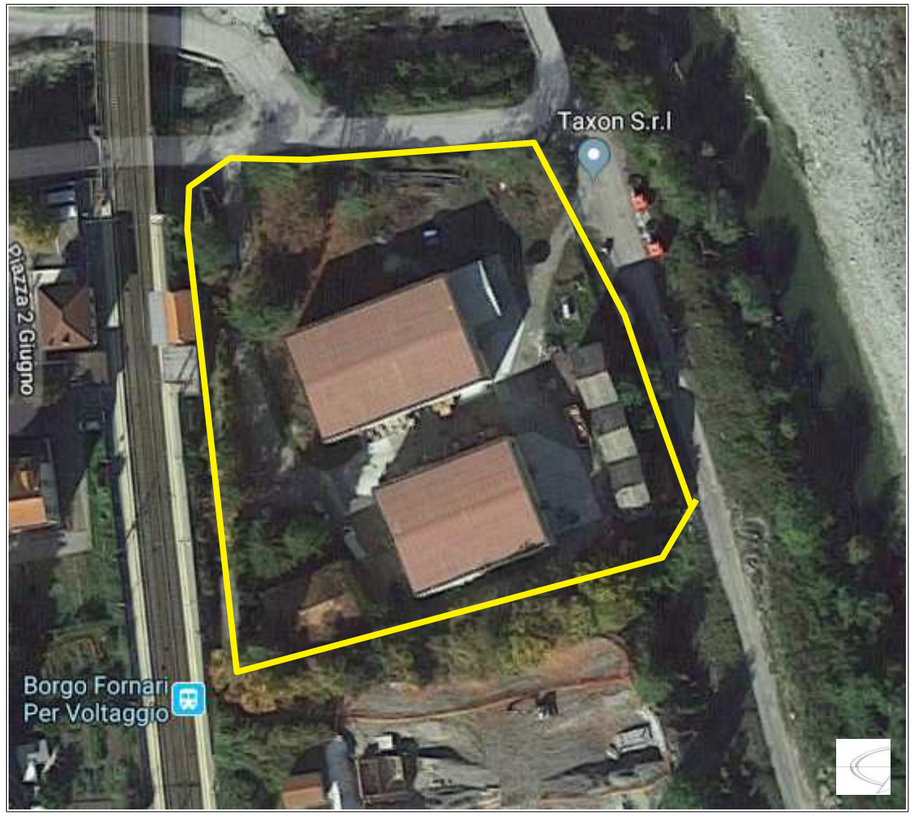


Foto aerea da Google

Frazione Borgo Fornari -

AMBITO RQ_TPRA 05

ESISTENTE	Superficie territoriale	7.635 mq
	Superficie coperta totale	108 mq
	Densità Territoriale (> 0,30 mq/mq)	**0,01 mq/mq**
	Rapporto di copertura	**1 %**



Località Panigasse



Foto aerea da Google

AMBITO RQ_TPRA 06

ESISTENTE	Superficie territoriale	8.438 mq
	Superficie coperta totale	2.351 mq
	Densità Territoriale	**0,28 mq/mq**
	Rapporto di copertura	**28 %**



Località Panigasse



Foto aerea da Google

COMUNE DI
RONCO SCRIVIA
PIANO URBANISTICO COMUNALE



Piano elaborato dal gruppo di lavoro integrato:
Comune di Ronco Scrivia e Città Metropolitana di Genova

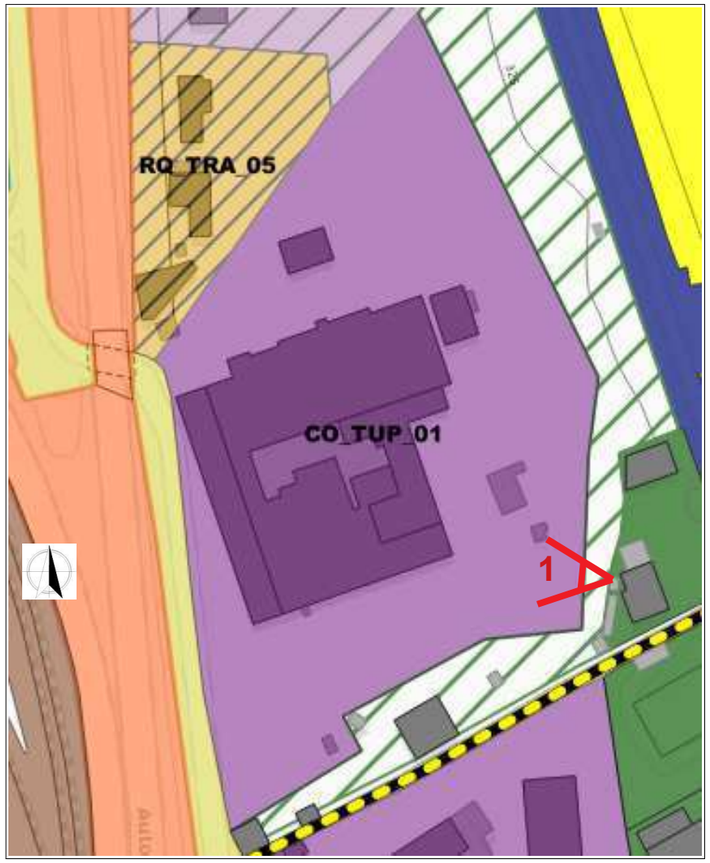
Il Sindaco: Rosa Oliveri

Oggetto : **Schede allegate alla Relazione della Struttura del PUC**
AMBITI CO_TUP
Completamento dei Tessuti Produttivi Urbani

maggio 2019

AMBITO CO_TUP 01

ESISTENTE	Superficie territoriale	16.905 mq
	Superficie coperta totale	4.604 mq
	Densità territoriale	**0,27 mq/mq**
	Rapporto di copertura	**27 %**



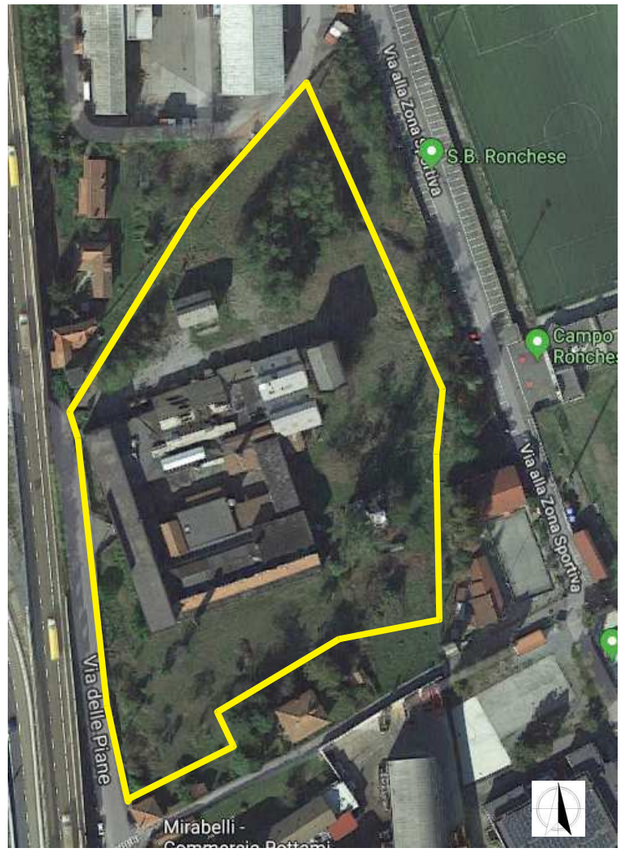


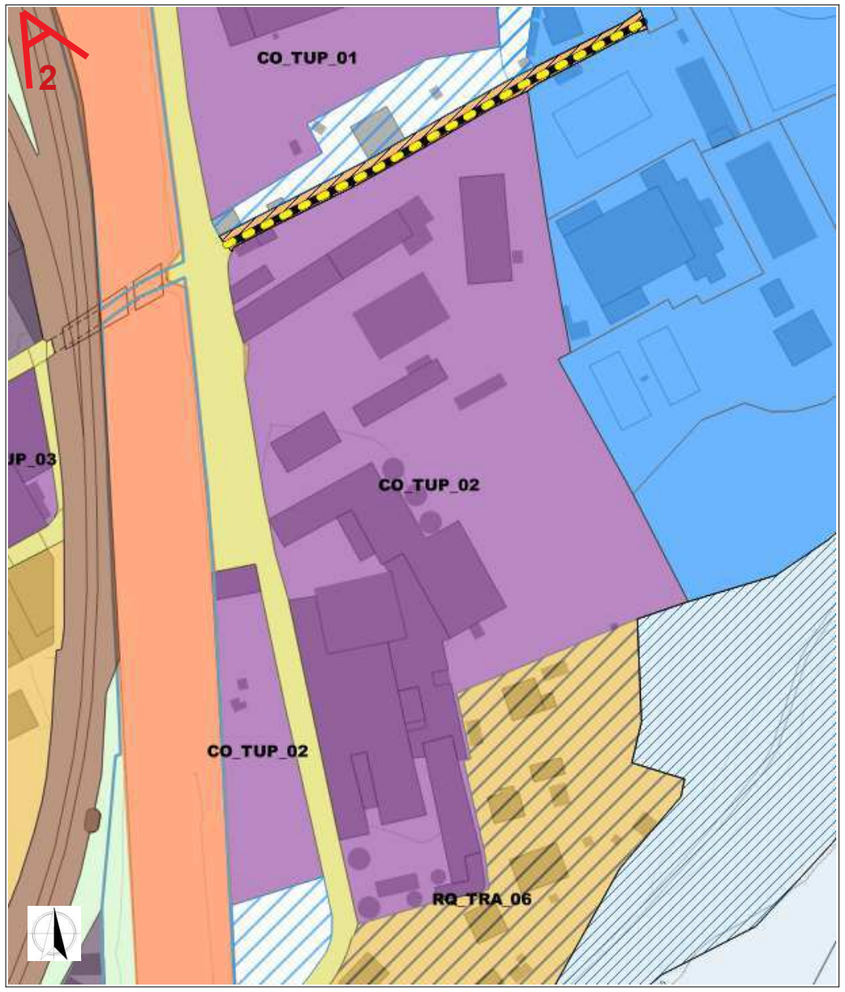
Foto aerea da Google



Foto panoramica n. 1

AMBITO CO_TUP 02

ESISTENTE	Superficie territoriale	24.705 mq
	Superficie coperta totale	8.308 mq
	Densità territoriale	**0,34 mq/mq**
	Rapporto di copertura	**34 %**



Capoluogo – Via delle Piane



Foto aerea da Google



Foto panoramica n. 2

AMBITO CO_TUP 03

ESISTENTE	Superficie territoriale	1.409 mq
	Superficie coperta totale	1.332 mq
	Densità territoriale	**0,95 mq/mq**
	Rapporto di copertura	**95 %**

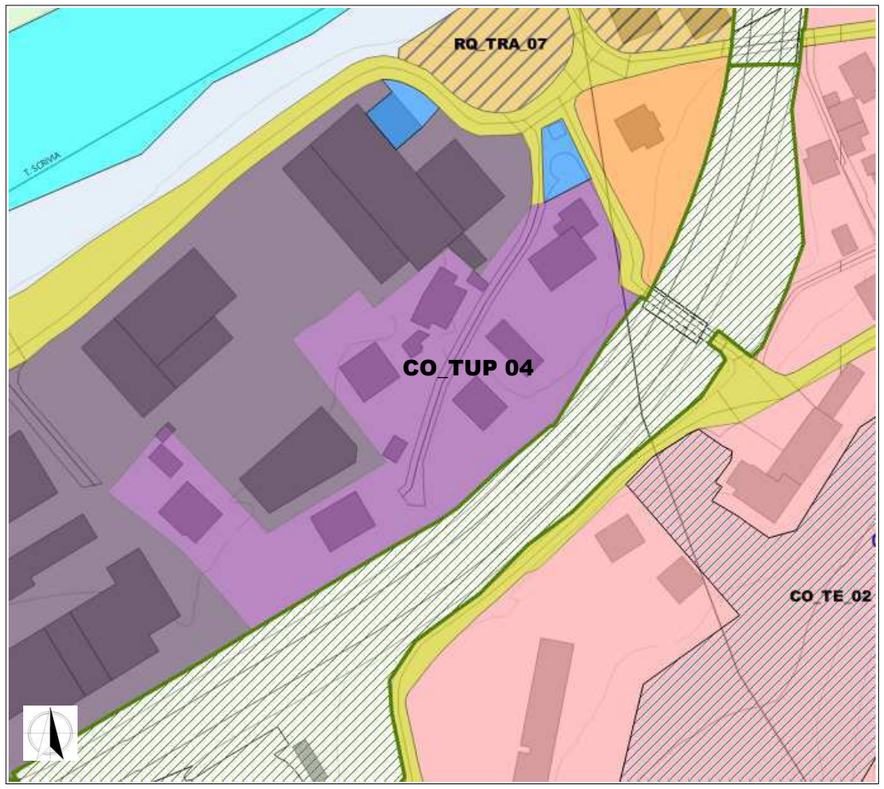




Capoluogo – Via Via XXV Aprile

AMBITO CO_TUP 04

ESISTENTE	Superficie territoriale	9.490 mq
	Superficie coperta totale	1.679 mq
	Densità Territoriale	**0,18 mq/mq**
	Rapporto di copertura	**18 %**



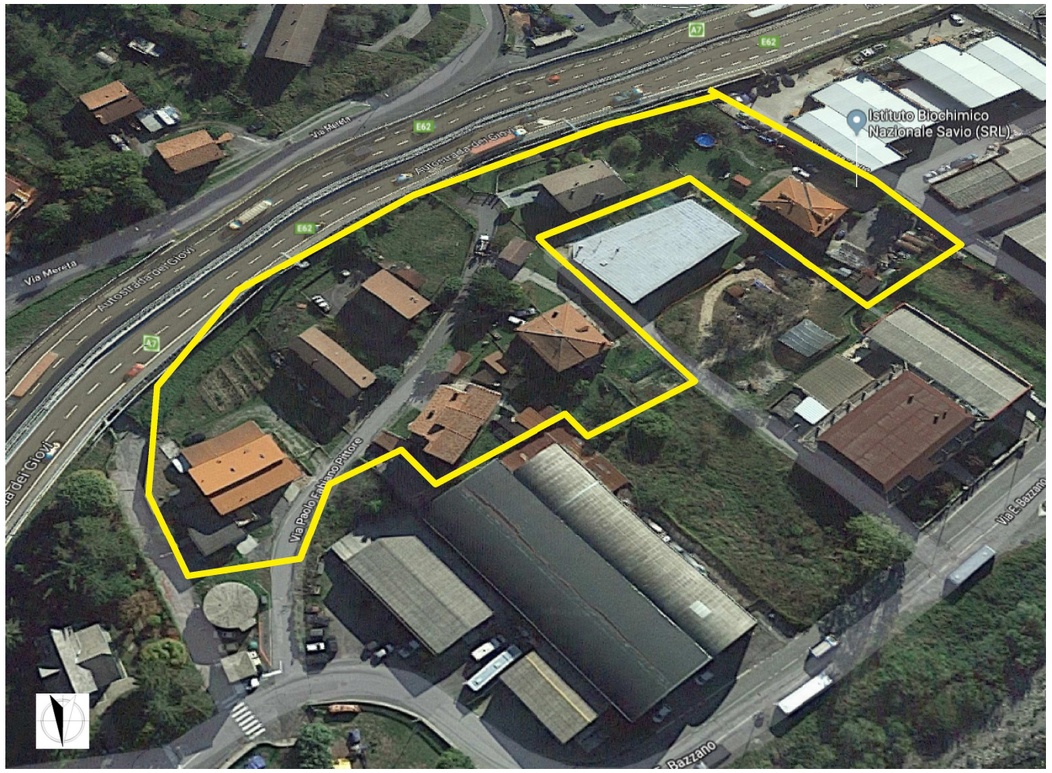


Foto aerea da Google

Capoluogo – Via Paolo Fabiano Pittore

COMUNE DI
RONCO SCRIVIA
PIANO URBANISTICO COMUNALE



Piano elaborato dal gruppo di lavoro integrato:
Comune di Ronco Scrivia e Città Metropolitana di Genova

Il Sindaco: Rosa Oliveri

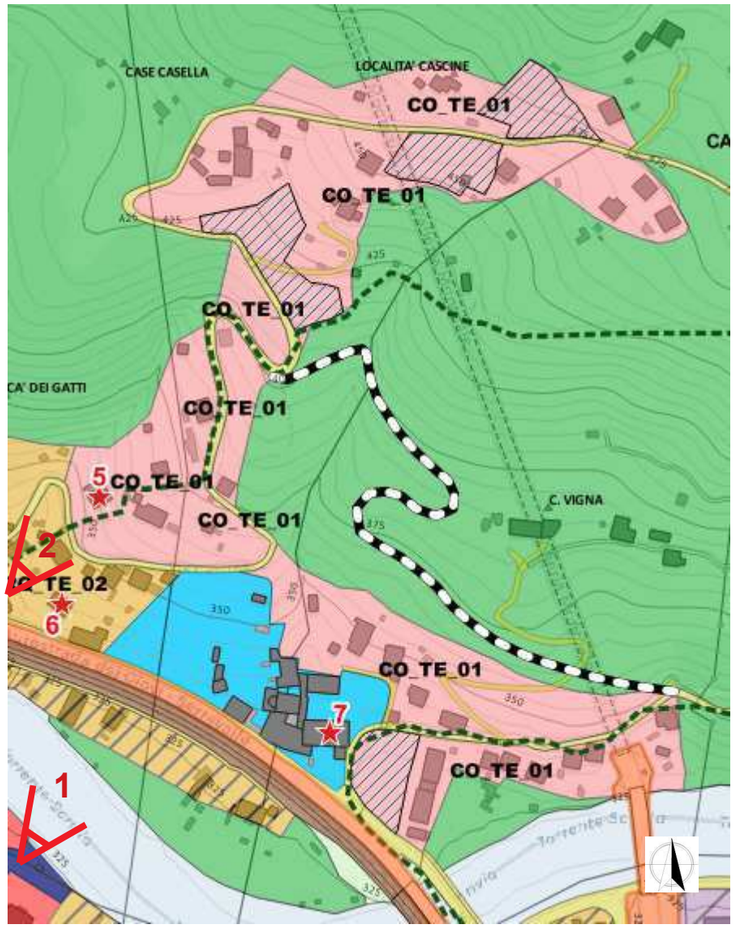
Oggetto : **Schede allegate alla Relazione della Struttura del PUC**
AMBITI e SUB-AMBITI CO_TE
Completamento di altri Tessuti Edificati

maggio 2019

AMBITO CO_TE 01

ESISTENTE	Superficie territoriale	62.430 mq
	Superficie lorda edifici (area x n. piani)	14.454 mq
	Superficie coperta edifici	5.933 mq
	Superficie fondiaria	55.585 mq
	Densità Territoriale (> 0,20 mq/mq)	**0,23 mq/mq**
	Densità Fondiaria (< 1,42 mq/mq)	**0,11 mq/mq**

(Nota : a fronte delle previsioni nei 2 sub ambiti la densità fondiaria rimane sempre < 1,42 mq/mq)



Località Cascine

Regime normativo del PTCP – Assetto Insediativo: Zona ID-CO
Ambito interessato dall'individuazione di n.4 sub-ambiti all'interno dei quali potranno essere effettuate edificazioni dirette come definite nelle successive schede dedicate.

Potrà essere interessato da interventi derivanti da sostituzioni edilizie presenti negli ambiti edificati nel Capoluogo e nella Loc. Cascine, da localizzarsi nelle porosità libere in prossimità delle viabilità esistenti ad eccezione delle aree interessate da criticità idro-geologiche e delle aree ricomprese nei sub-ambiti, o da ampliamenti dell'esistente.

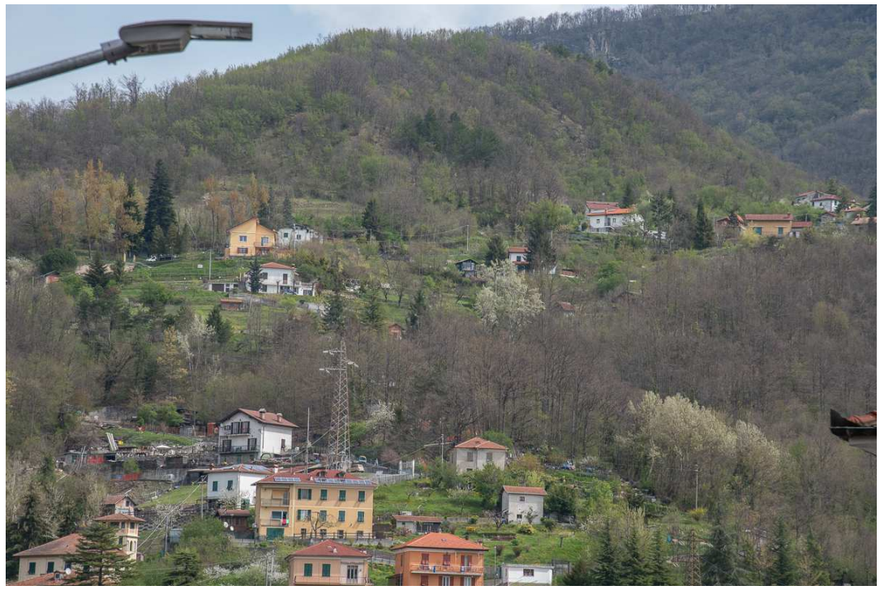


Foto panoramica n. 1



Foto panoramica n. 2

SUB-AMBITO CO_TE 01/1

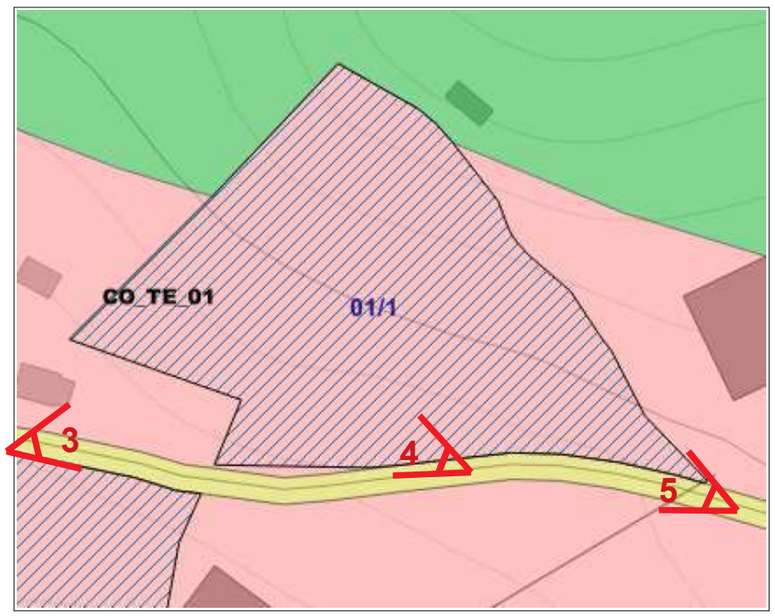
Superficie sub-ambito mq. 2.138
Indice di Edificabilità mq./mq. 0,08
Superficie Utile mq. 171
UCU di progetto n. 7

UN EDIFICIO BIFAMILIARE O MONOFAMILIARE

Superficie Accessoria max 40% della superficie utile
Parcheggio Pertinenziale 35 mq. / 100 mq. di superficie utile
Pertinenze 45 mc. per unità abitativa
Superficie destinata a servizi da realizzare mq. 126

Superficie massima lorda di previsione 269 mq.
Sup. Utile = 171 mq.
Sup. Accessoria = 68 mq.
Sup. Pertinenze = 30 mq.

Località Cascine



La nuova costruzione dovrà essere prevista in prossimità del pianoro.



Foto panoramica n. 3



Foto panoramica n. 4



Foto panoramica n. 5

SUB-AMBITO CO_TE 01/2

Superficie sub-ambito mq. 2.151
Indice di Edificabilità mq./mq. 0,08
Superficie Utile mq. 172
UCU di progetto n. 7

UN EDIFICIO BIFAMILIARE O MONOFAMILIARE

Superficie Accessoria max 40% della superficie utile
Parcheggio Pertinenziale 35 mq. / 100 mq. di superficie utile
Pertinenze 45 mc. per unità abitativa
Superficie destinata a servizi da realizzare mq. 126

Superficie massima lorda di previsione 271 mq.
Sup. Utile = 172 mq.
Sup. Accessoria = 69 mq.
Sup. Pertinenze = 30 mq.

Località Cascine

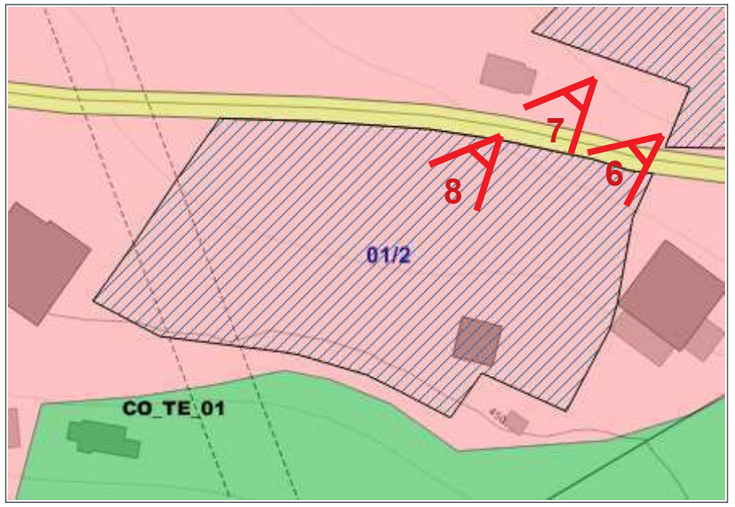




Foto panoramica n. 6



Foto panoramica n. 7



Foto panoramica n. 8

SUB-AMBITO CO_TE 01/3

Superficie sub-ambito mq. 3.102
Indice di Edificabilità mq./mq. 0,08
Superficie Utile mq. 248
UCU di progetto n. 10

UN EDIFICIO MONOFAMILIARE ED UN EDIFICIO BIFAMILIARE

Superficie Accessoria max 40% della superficie utile
Parcheggio Pertinenziale 35 mq. / 100 mq. di superficie utile
Pertinenze 45 mc. per unità abitativa
Superficie destinata a servizi da realizzare mq. 180

Superficie massima lorda di previsione 392 mq
Sup. Utile = 248 mq.
Sup. Accessoria = 99 mq.
Sup. Pertinenze = 45 mq.

Località Cascine

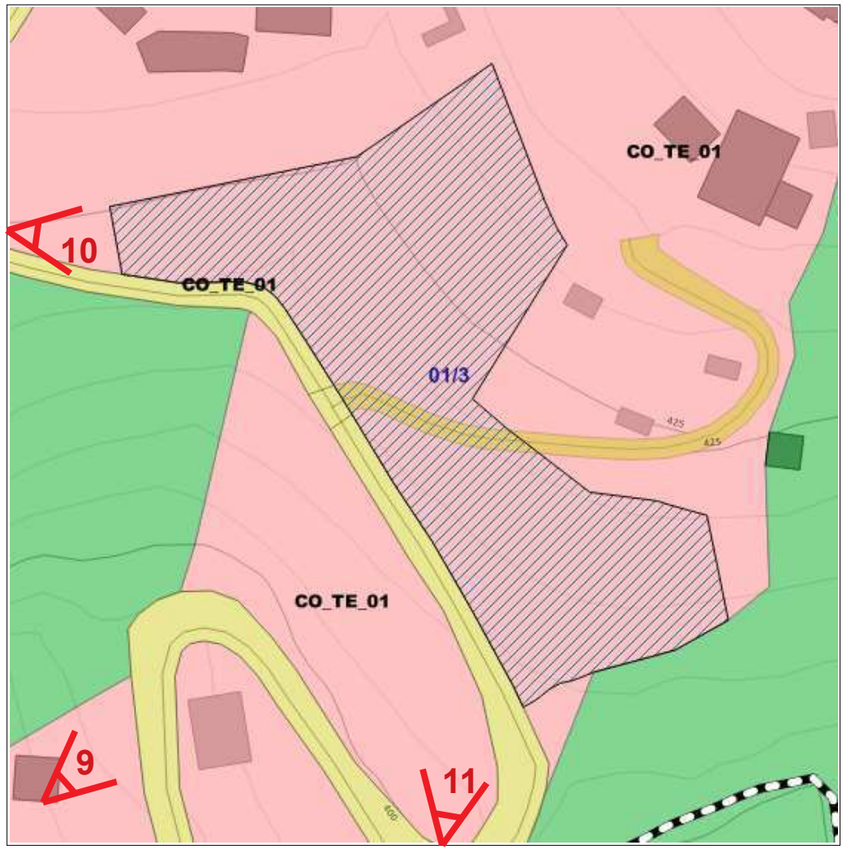




Foto panoramica n. 9



Foto panoramica n. 10



Foto panoramica n. 11

SUB-AMBITO CO_TE 01/4

Superficie sub-ambito mq. 1.913
Indice di Edificabilità mq./mq. 0,08
Superficie Utile mq. 153
UCU di progetto n. 6

UN EDIFICIO BIFAMILIARE O MONOFAMILIARE

Superficie Accessoria max 40% della superficie utile
Parcheggio Pertinenziale 35 mq. / 100 mq. di superficie utile
Pertinenze 45 mc. per unità abitativa
Superficie destinata a servizi da realizzare mq. 108

Superficie massima lorda di previsione 244 mq
Sup. Utile = 153 mq.
Sup. Accessoria = 61 mq.
Sup. Pertinenze = 30 mq.

Località Cascine





Foto panoramica n. 12

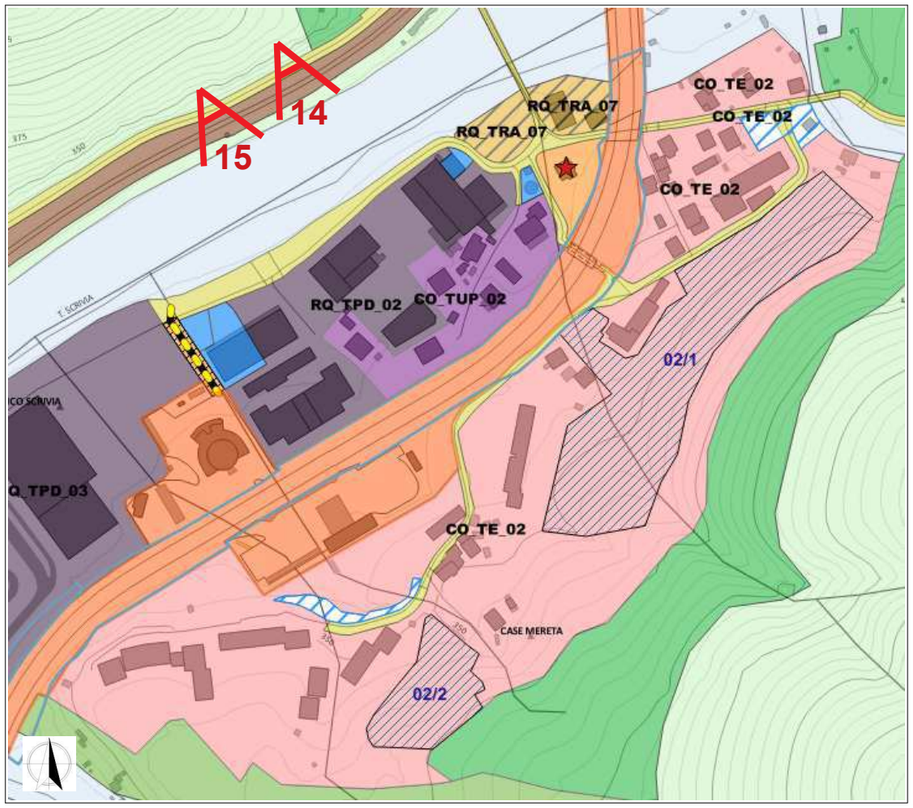


Foto panoramica n. 13

AMBITO CO_TE 02

ESISTENTE	Superficie territoriale	100.150 mq
	Superficie lorda edifici (area x n. piani)	22.308 mq
	Superficie coperta edifici	9.162 mq
	Superficie fondiaria	90.988 mq
	Densità Territoriale (> 0,20 mq/mq)	**0,22 mq/mq**
	Densità Fondiaria (< 1,42 mq/mq)	**0,10 mq/mq**

(Nota : a fronte delle previsioni nei 2 sub ambiti la densità fondiaria rimane sempre < 1,42 mq/mq)



Capoluogo – Località Mereta

Regime normativo del PTCP – Assetto Insediativo: Zona ID-CO
Ambito interessato dall'individuazione di n.2 sub-ambiti all'interno dei quali potranno essere effettuate edificazioni dirette come definite nelle successive schede dedicate.
Potrà essere interessato da interventi derivanti da sostituzioni edilizie presenti negli ambiti
edificati nel Capoluogo, da localizzarsi nelle porosità libere in prossimità delle viabilità esistenti ad eccezione delle aree interessate da criticità idro-geologiche e delle aree ricomprese nei sub-ambiti, o da ampliamenti dell'esistente.



Foto panoramica n. 14



Foto panoramica n. 15

SUB-AMBITO CO_TE 02/1

Superficie sub-ambito mq. 18.891
Indice di Edificabilità mq./mq. 0,08
Superficie Utile mq. 1.511
UCU di progetto n. 60

SEI EDIFICI BIFAMILIARI SCOMPOSTI ANCHE IN MONOFAMILIARI

Superficie Accessoria max 40% della superficie utile
Parcheggio Pertinenziale 35 mq. / 100 mq. di superficie utile
Pertinenze 45 mc. per unità abitativa
Superficie destinata a servizi da realizzare mq. 1.080

Superficie massima lorda di previsione 2.296 mq
Sup. Utile = 1.511 mq.
Sup. Accessoria = 605 mq.
Sup. Pertinenze = 180 mq.

Per una corretta esecuzione dei nuovi edifici, si ipotizza che la pianta di ogni costruzione (corpo costituito da bi o mono familiare), venga inscritta in un rettangolo avente il lato minimo di mt. 8 e avente al massimo due piani fuori terra con annesso relativo sottotetto.

Capoluogo – Località Mereta

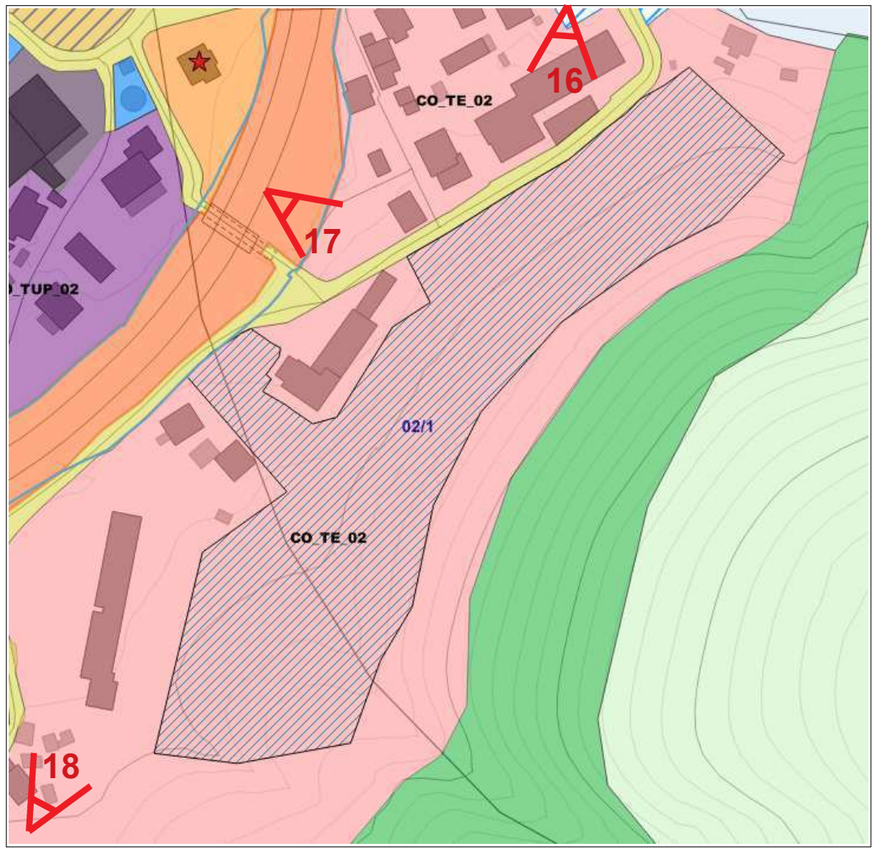




Foto panoramica n. 16



Foto panoramica n. 17



Foto panoramica n. 18

SUB-AMBITO CO_TE 02/2

Superficie sub-ambito mq. 4.558
Indice di Edificabilità mq./mq. 0,08
Superficie Utile mq. 364
UCU di progetto n. 15

UN EDIFICIO BIFAMILIARI ED UN EDIFICIO MONOFAMILIARE
(con possibilità anche di un loro accorpamento)

Superficie Accessoria max 40% della superficie utile
Parcheggio Pertinenziale 35 mq. / 100 mq. di superficie utile
Pertinenze 45 mc. per unità abitativa
Superficie destinata a servizi da realizzare mq. 270

Superficie massima lorda di previsione 555 mq
Sup. Utile = 364 mq.
Sup. Accessoria = 146 mq.
Sup. Pertinenze = 45 mq.



Foto panoramica n. 19

Capoluogo – Via 1° Maggio

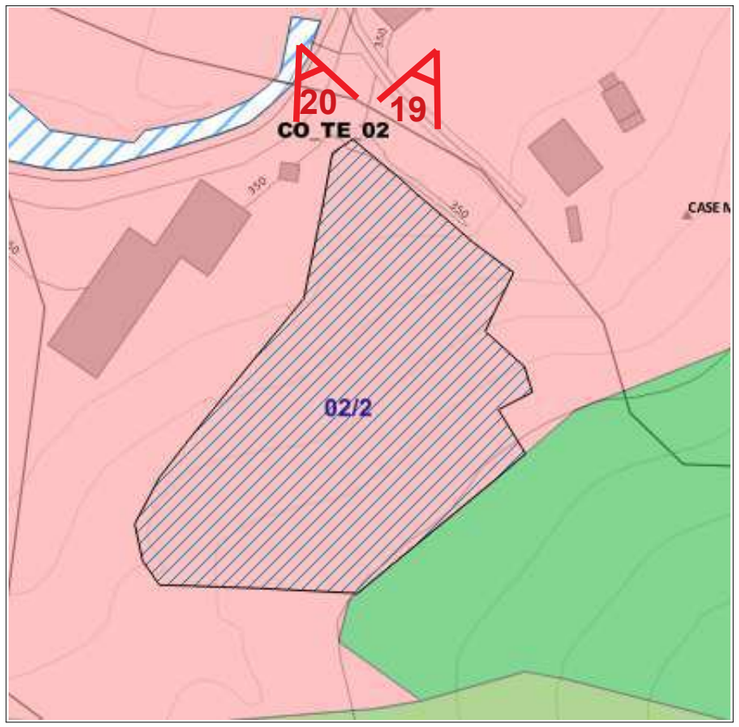


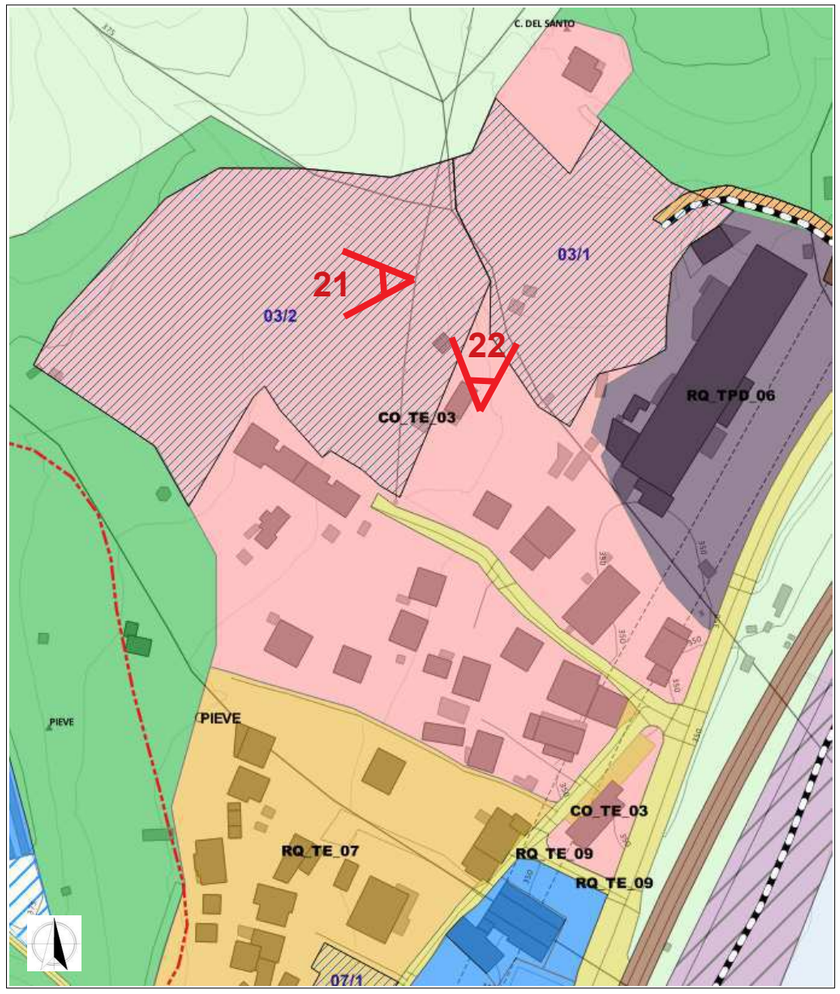


Foto panoramica n. 20

AMBITO CO_TE 03

ESISTENTE	Superficie territoriale	39.584 mq
	Superficie lorda edifici (area x n. piani)	11.208 mq
	Superficie coperta edifici	4.232 mq
	Superficie fondiaria	35.352 mq
	Densità Territoriale (> 0,20 mq/mq)	**0,28 mq/mq**
	Densità Fondiaria (< 1,42 mq/mq)	**0,12 mq/mq**

(Nota : a fronte delle previsioni nei 2 sub ambiti la densità fondiaria rimane sempre < 1,42 mq/mq)



Frazione Borgo Fornari – Pieve

Regime normativo del PTCP – Assetto Insediativo: Zona ID-MO-A
Ambito interessato dall'individuazione di n.2 sub-ambiti all'interno dei quali potranno essere effettuate edificazioni dirette come definite nelle successive schede dedicate.
Potrà essere interessato da interventi derivanti da sostituzioni edilizie presenti negli ambiti edificati nella Frazione Borgo Fornari, da localizzarsi nelle porosità libere in prossimità delle viabilità esistenti ad eccezione delle aree interessate da criticità idro-geologiche e delle aree ricomprese nei sub-ambiti, o da ampliamenti dell'esistente.

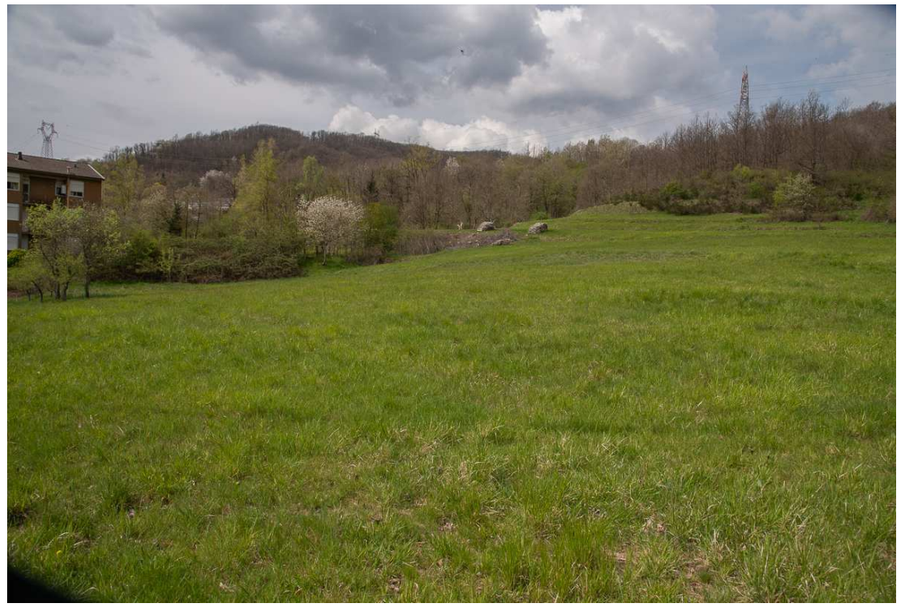


Foto panoramica n. 21

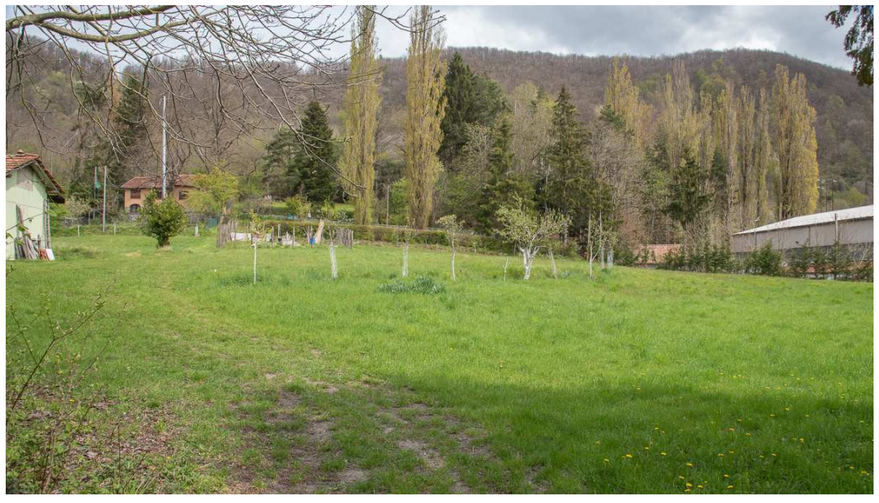


Foto panoramica n. 22

SUB-AMBITO CO_TE 03/1

Superficie sub-ambito mq. 6.526
Indice di Edificabilità mq./mq. 0,06
Superficie Utile mq. 392
UCU di progetto n. 16

UN EDIFICIO BIFAMILIARI ED UN EDIFICIO MONOFAMILIARE

Superficie Accessoria max 40% della superficie utile
Parcheggio Pertinenziale 35 mq. / 100 mq. di superficie utile
Pertinenze 45 mc. per unità abitativa
Superficie destinata a servizi da realizzare mq. 288

Superficie massima lorda di previsione 594 mq
Sup. Utile = 392 mq.
Sup. Accessoria = 157 mq.
Sup. Pertinenze = 45 mq.

Frazione Borgo Fornari – Pieve

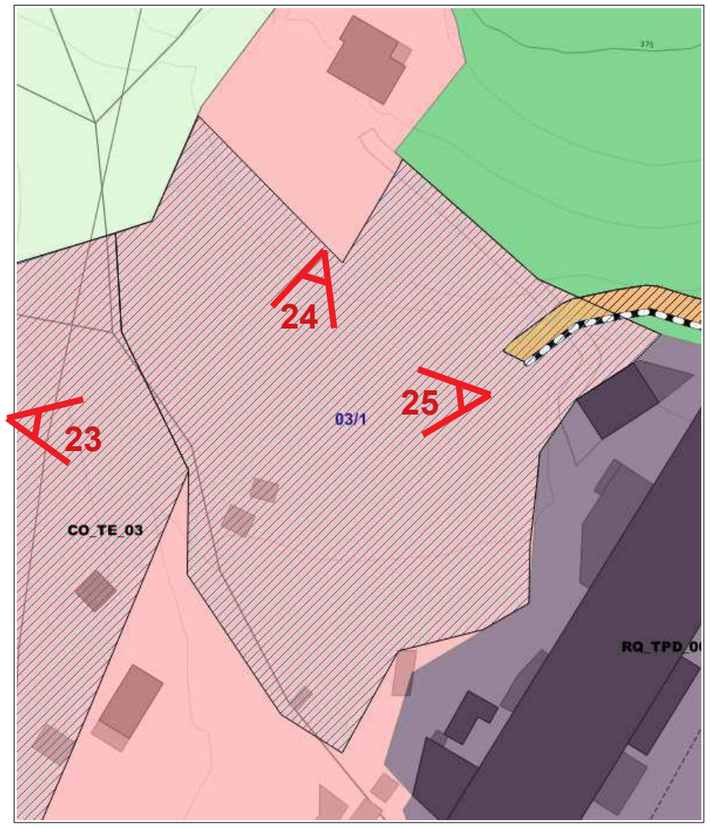




Foto panoramica n. 23



Foto panoramica n. 24



Foto panoramica n. 25

SUB-AMBITO CO_TE 03/2

Superficie sub-ambito mq. 13.441
Indice di Edificabilità mq./mq. 0,06
Superficie Utile mq. 806
UCU di progetto n. 32

TRE EDIFICI BIFAMILIARI OPPURE
2 MONOFAMILIARI E 2 BIFAMILIARI

Superficie Accessoria max 40% della superficie utile
Parcheggio Pertinenziale 35 mq. / 100 mq. di superficie utile
Pertinenze 45 mc. per unità abitativa
Superficie destinata a servizi da realizzare mq. 576

Superficie massima lorda di previsione 1.218 mq
Sup. Utile = 806 mq.
Sup. Accessoria = 322 mq.
Sup. Pertinenze = 90 mq.

Frazione Borgo Fornari – Pieve

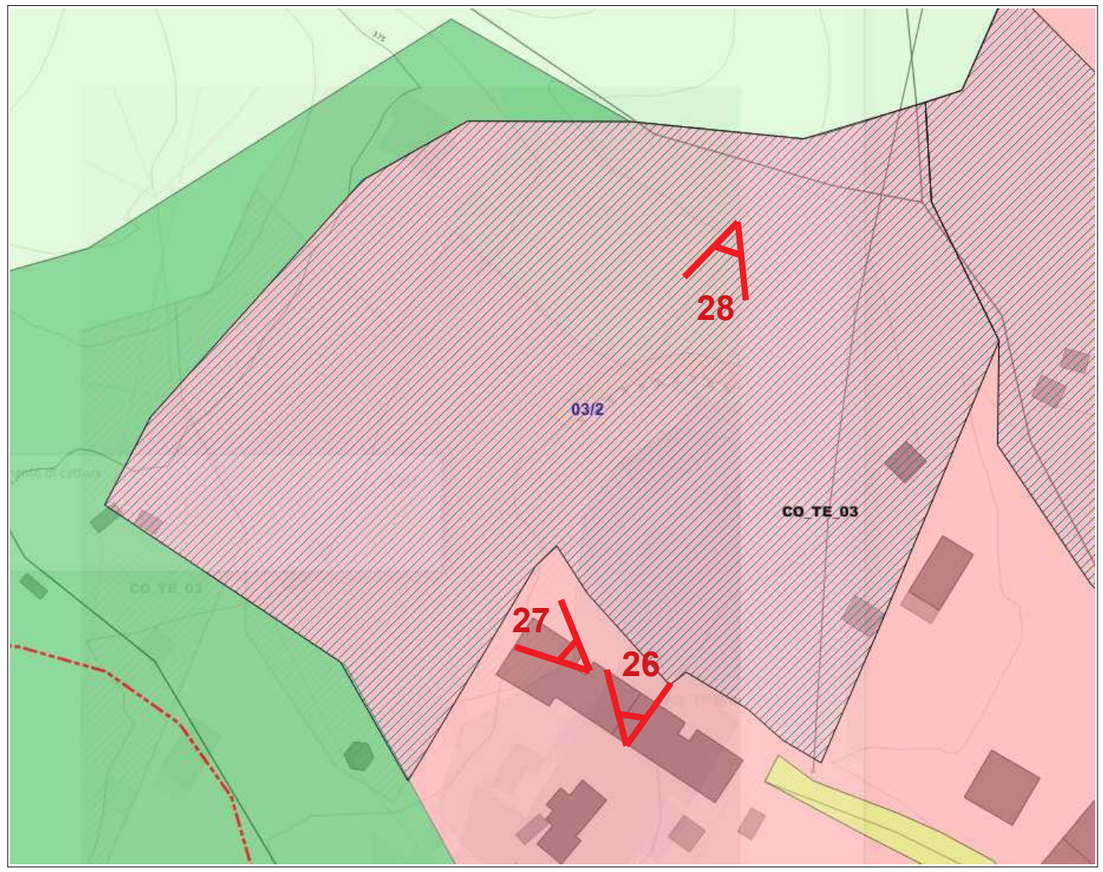




Foto panoramica n. 26



Foto panoramica n. 27

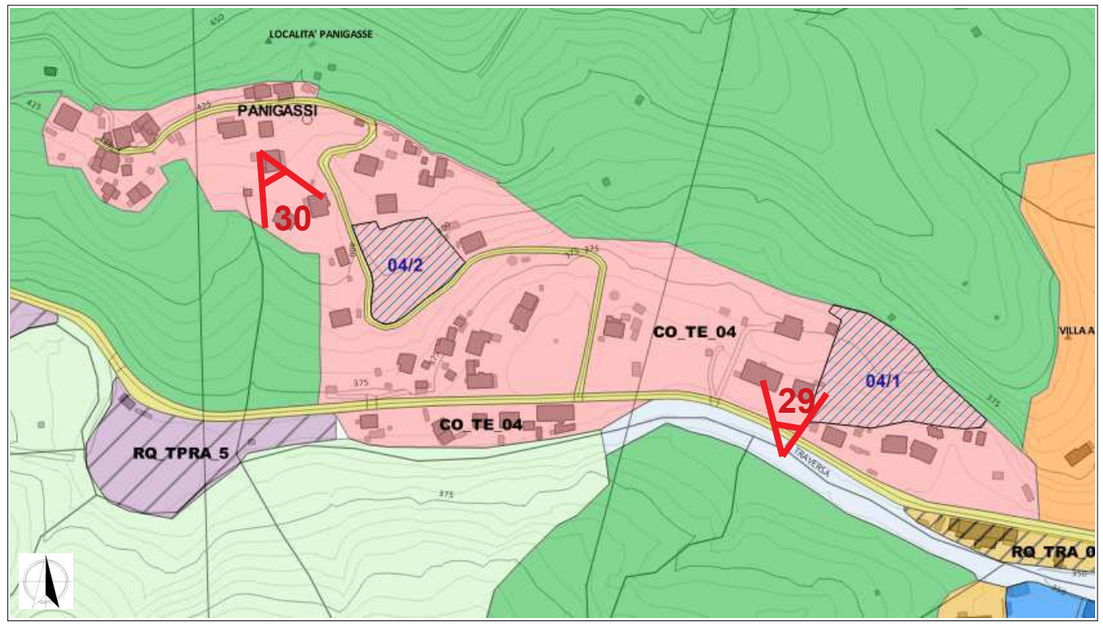


Foto panoramica n. 28

AMBITO CO_TE 04

ESISTENTE	Superficie territoriale	74.373 mq
	Superficie lorda edifici (area x n. piani)	18.454 mq
	Superficie coperta edifici	8.283 mq
	Superficie fondiaria	66.090 mq
	Densità Territoriale (> 0,20 mq/mq)	**0,25 mq/mq**
	Densità Fondiaria (< 1,42 mq/mq)	**0,12 mq/mq**

(Nota : a fronte delle previsioni nei 2 sub ambiti la densità fondiaria rimane sempre < 1,42 mq/mq)



Località Panigasse

Regime normativo del PTCP – Assetto Insediativo: Zona ID-MO-A
Ambito interessato dall'individuazione di n.2 sub-ambiti all'interno dei quali potranno essere effettuate edificazioni dirette come definite nelle successive schede dedicate.
Potrà essere interessato da interventi derivanti da sostituzioni edilizie presenti negli ambiti edificati nella Frazione Borgo Fornari e di Panigasse, da localizzarsi nelle porosità libere in prossimità delle viabilità esistenti ad eccezione delle aree interessate da criticità idro-geologiche e delle aree ricomprese nei sub-ambiti, o da ampliamenti dell'esistente .



Foto panoramica n. 29



Foto panoramica n. 30

SUB-AMBITO CO_TE 04/1

Superficie sub-ambito mq. 5.892
Indice di Edificabilità mq./mq. 0,05
Superficie Utile mq. 295
UCU di progetto n. 12

UN EDIFICIO BIFAMILIARE O MONOFAMILIARE

Superficie Accessoria max 40% della superficie utile
Parcheggio Pertinenziale 35 mq. / 100 mq. di superficie utile
Pertinenze 45 mc. per unità abitativa
Superficie destinata a servizi da realizzare mq. 216

Superficie massima lorda di previsione 443 mq
Sup. Utile = 295 mq.
Sup. Accessoria = 118 mq.
Sup. Pertinenze = 30 mq.

Località Panigasse





Foto panoramica n. 31



Foto panoramica n. 32

SUB-AMBITO CO_TE 04/2

Superficie sub-ambito mq. 3.450
Indice di Edificabilità mq./mq. 0,05
Superficie Utile mq. 173
UCU di progetto n. 7

UN EDIFICIO MONOFAMILIARE

Superficie Accessoria max 40% della superficie utile
Parcheggio Pertinenziale 35 mq. / 100 mq. di superficie utile
Pertinenze 45 mc. per unità abitativa
Superficie destinata a servizi da realizzare mq. 126

Superficie massima lorda di previsione 257 mq
Sup. Utile = 173 mq.
Sup. Accessoria = 69 mq.
Sup. Pertinenze = 15 mq.

Località Panigasse





Foto panoramica n. 33



Foto panoramica n. 34

AMBITO CO_TE 05

ESISTENTE	Superficie territoriale	7.269 mq
	Superficie lorda edifici (area x n. piani)	1.584 mq
	Superficie coperta edifici	497 mq
	Superficie fondiaria	6.772 mq
	Densità Territoriale (> 0,20 mq/mq)	**0,22 mq/mq**
	Densità Fondiaria (< 1,42 mq/mq)	**0,07 mq/mq**

(Nota : a fronte delle previsioni nei 2 sub ambiti la densità fondiaria rimane sempre < 1,42 mq/mq)

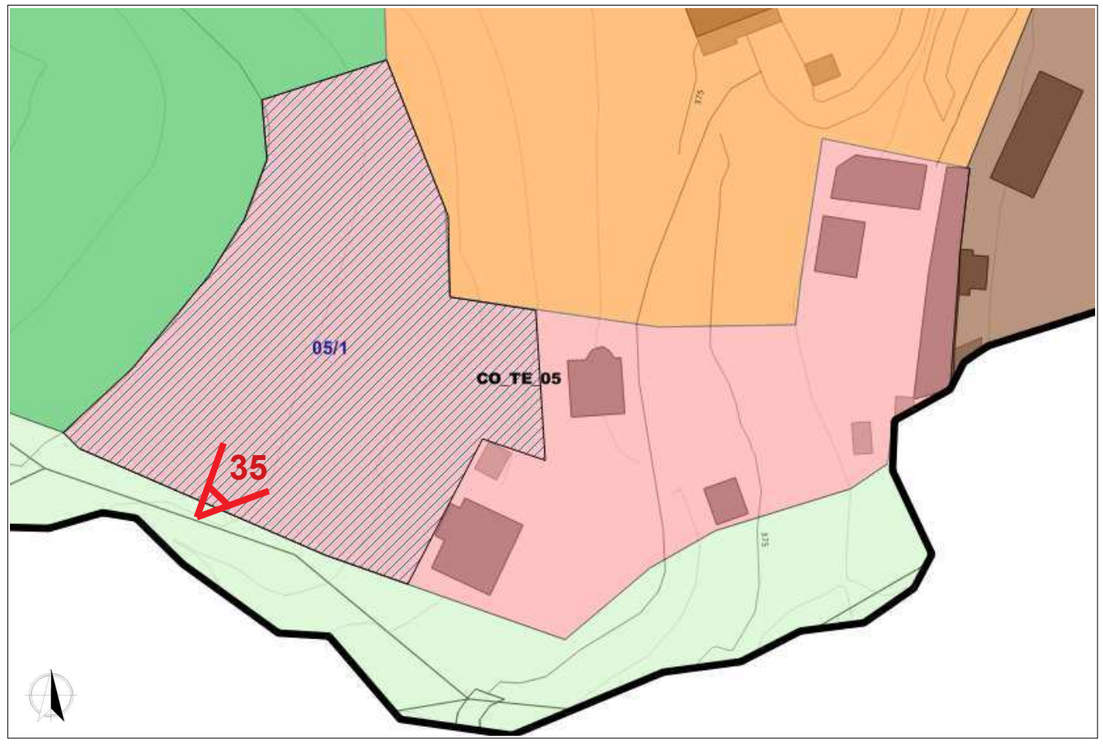




Foto panoramica n. 35

Frazione Borgo Fornari – Ranfagneo

Regime normativo del PTCP – Assetto Insediativo: Zona IS-MA
Ambito interessato dall'individuazione di n.2 sub-ambiti all'interno dei quali potranno essere effettuate edificazioni dirette come definite nelle successive schede dedicate.
Potrà essere interessato da interventi derivanti da sostituzioni edilizie presenti negli ambiti edificati della Frazione Borgo Fornari, da localizzarsi nelle porosità libere in prossimità delle viabilità esistenti ad eccezione delle aree interessate da criticità idro-geologiche e delle aree ricomprese nei sub-ambiti, o da ampliamenti dell'esistente.

SUB-AMBITO CO_TE 05/1

Superficie sub-ambito mq. 3.707
Indice di Edificabilità mq./mq. 0,08
Superficie Utile mq. 297
UCU di progetto n. 12

DUE EDIFICI MONOFAMILIARI

Superficie Accessoria max 40% della superficie utile
Parcheggio Pertinenziale 35 mq. / 100 mq. di superficie utile
Pertinenze 45 mc. per unità abitativa
Superficie destinata a servizi da realizzare mq. 216

Superficie massima lorda di previsione 446 mq
Sup. Utile = 297 mq.
Sup. Accessoria = 119 mq.
Sup. Pertinenze = 30 mq.

Frazione Borgo Fornari – Ranfagneo

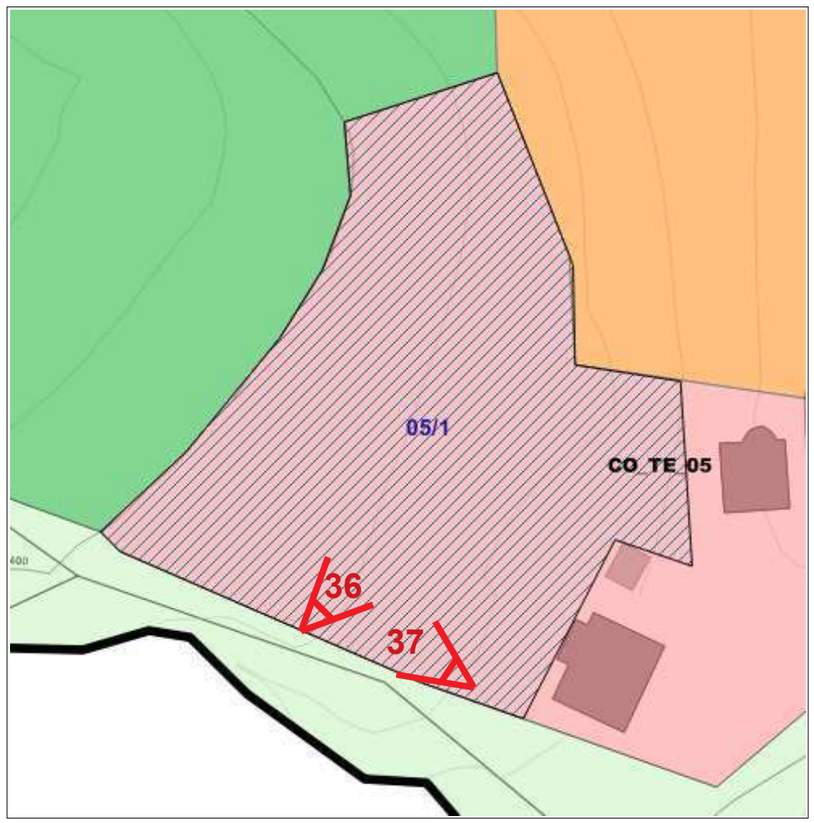




Foto panoramica n. 36



Foto panoramica n. 37

TABELLA DI RAFFRONTO DISCIPLINA NUOVA COSTRUZIONE

INTERVENTI / AMBITI / DT	**Ampliamento volumetrico** di edificio esistente **senza demolizione (non superiore al 20%** ex art. 14, comma 2bis, l.r. 16/2008 e s.m.)	**Ampliamenti volumetrici** di edifici esistenti in misura **superiore al 20%**			**Incrementi volumetrici** di edifici esistenti relativi agli **interventi di ricostruzione**		**Costruzione nuovi edifici**	**Ristruttura-zione Urbanistica**
		Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione **edifici residenziali**	Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione **pertinenze di edifici residenziali**	Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione **edifici non residenziali**	Ricostruzione per riqualificazione di **edifici residenziali** suscettibili di demolizione	Ricostruzione per riqualificazione di **edifici non residenziali** suscettibili di demolizione		
1 CE TSI	Max 15%	max. 21 %, di cui: - proprio 15%; - da credito edilizio 6%	NO	solo per servizi max. 21 %, di cui: - proprio 21%; - da credito edilizio 0%	- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria: SI nel rispetto delle prescrizioni generali - Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico max. 25 % di cui: - proprio 15%; - da credito edilizio 10%; - Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito: a) trasferimento di volumetria demolita nello stesso Ambito urbanistico con incremento max 25 % di cui - proprio 15%; - da credito edilizio 10%; b) trasferimento di volumetria da altro Ambito edificato: NO	SI solo per convertirli alla funzione residenziale - Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto): SI Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico max. 20 % di cui: - proprio 10%; - da credito edilizio 10%; - Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito: a) trasferimento di volumetria demolita nello stesso Ambito urbanistico con incremento max 25 % di cui - proprio 15%; - da credito edilizio 10%; b) trasferimento di volumetria da altro Ambito edificato: NO	NO	NO
2 CE TSU	Max 10%	NO	NO	NO	- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria: SI nel rispetto delle prescrizioni generali - Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico max. 20 % di cui: - proprio 10%; - da credito edilizio 10%; - Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito: NO	SI solo per convertirli alla funzione residenziale - Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto): SI - Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico: NO - Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito: NO	NO	NO
3 CE TUP	Max 15%	NO	NO	NO	Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria: SI nel rispetto delle prescrizioni generali - Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico max. 25 % di cui: - proprio 15%; - da credito edilizio 10%; - Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito: SI a) trasferimento di volumetria demolita nello stesso Ambito urbanistico con incremento max 25 % di cui - proprio 15%; - da credito edilizio 10%; b) trasferimento di volumetria da altro Ambito edificato: NO	SI solo per convertirli alla funzione residenziale - Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto): SI - Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico: NO - Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito: NO	NO	NO
9 RQ TE	Max 15%	max. 30%, di cui: - proprio 10%; da credito edilizio 20 %	max.21 %, di cui: - proprio 5 %; - da credito edilizio: 16 %	max. 30 %, di cui: - proprio 10%; - da credito edilizio: 20%	Per edifici aventi una volumetria non superiore a 2.500 metri cubi Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto): SI - Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico: SI max. 35 % di cui - proprio 15%; - da credito edilizio 20 %; - Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito: a) trasferimento di volumetria demolita nello stesso Ambito urbanistico con incremento: max 40 % di cui - proprio 15%; - da credito edilizio 25%; b) trasferimento di volumetria da altro Ambito edificato con incremento max 50 % di cui - proprio 15%; - da credito edilizio 35%	Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto): SI - Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico SI max. 35% di cui: - proprio 10 %; -da credito edilizio 25 %; - Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito: a) trasferimento di volumetria demolita dallo stesso Ambito urbanistico con incremento max 35 % di cui: - proprio 10 %; - da credito edilizio 25 %; b) trasferimento di volumetria demolita da altro Ambito urbanistico con incremento max 35 % di cui: - proprio 15 %; - da credito edilizio 20%;	solo per i sub ambiti: 03/1 – 03/2 If=0,07 mq/mq 06/1 if= 0,16 mq/mq 07/1 07/2 If=0,12 mq/mq 07/3 11/1 If=0,13 mq/mq	NO

10 **RQ TRA**	Non è ammesso ampliamento nè ricostruzione in sito degli edifici presenti in ragione della situazione idrogeologica delle aree - Ammessa la demolizione e trasferimento delle volumetrie demolite con acquisizione della Volumetria/Superficie demolita nel registro dei crediti edilizi con una maggiorazione del 25% se uso residenziale e del 10% se uso non residenziale						NO	SI - per la messa in sicurezza con interventi di eliminazione del rischio idraulico Successiv. ammessa la ricostruz. nello stesso lotto/ambito con incremento volumetrico max 40% di cui - proprio 30% - da credito edilizio 10%
11 **RQ TPD**	Max 20%	Non pertinente	Non pertinente	I parametri da applicarsi per l'ampliamento senza demolizione degli edifici produttivi esistenti sono individuati in modo differenziato per ciascun Ambito RQ_TPD del PUC *SI RIMANDA ALLA SCHEDA NORMATIVA PER I SINGOLI PARAMETRI*	Non pertinente	SI con applicazione dei parametri indicati per gli ampliamenti di cui al punto 4) maggiorati della quota parte del credito edilizio pari al 10% dell'esistente	//	SI - con totale demolizione dei fabbricati / manufatti esistenti per riorganizzazione oltre dell'edificato produttivo, anche delle dotazioni territoriali e delle infrastrutt. dell'ambito e delle Frazione /località di riferimento
12 **RQ TPRA**	Non è ammesso ampliamento nè ricostruzione in sito degli edifici presenti in ragione della situazione idrogeologica delle aree - Ammessa la demolizione e trasferimento delle volumetrie demolite con acquisizione della Volumetria/Superficie demolita nel registro dei crediti edilizi con una maggiorazione del 25% se uso residenziale e del 10% se uso non residenziale						NO	Si - per la messa in sicurezza dell'area con interventi di eliminazione del rischio idraulico successiv ammessa la ricostruz. nello stesso lotto/ambito con incremento volumetrico max 30% - proprio 20% - da credito edilizio 10%

13 **RQ TPA**	Max 20%	max. 25 %, di cui: - proprio 15 %; - da credito edilizio 10%	**pertinenze di edifici non residenziali** max.21 %, di cui: - proprio 11 %; - da credito edilizio: 10 %	solo per le funzioni ammesse max. 30 %, di cui: - proprio 10%; - da credito edilizio: 20%	NO	**Ricostruzione di edifici destinati alla produzione agricola** - Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto): SI - Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico max. 40% di cui: - proprio 25 %; -da credito edilizio 15 %; - Ricostruzione in altro lotto nello stesso Ambito agricolo produttivo: a) trasferimento di volumetria demolita nello stesso Ambito urbanistico con incremento max 35 % di cui: - proprio 25 %; - da credito edilizio 10 %; b) trasferimento di volumetria demolita da altro Ambito urbanistico con incremento: SI da T_PB con incremento max 35 % di cui: - proprio 25 %; - da credito edilizio 10 %	Indice di edificabilità per aziende agricole è definito in applicazione della disciplina del PTC della Città Metropolitana di Genova - Indice di edificabilità fondiario per uso rurale da parte di soggetto non imprenditore agricolo max 50mq non accorpabile alla residenza	NO
14 **RQ TP**	Max 20%	max. 30 %, di cui: - proprio 21 %; - da credito edilizio 9%	max.21 %, di cui: - proprio 11 %; - da credito edilizio: 10 %	solo per le funzioni ammesse max. 30 %, di cui: - proprio 10%; - da credito edilizio: 20%	Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto): SI Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico: SI max. 35 % di cui - proprio 20%; - da credito edilizio 15 %; - Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito: a) trasferimento di volumetria demolita nello stesso Ambito urbanistico con incremento: max 40 % di cui - proprio 25%; - da credito edilizio 15%; b) trasferimento di volumetria da altro Ambito urbanistico con incremento: SI max. 20 % di cui - proprio 20%; - da credito edilizio 0 %;	- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto): SI - Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico SI max. 30% di cui: - proprio 20 %; - da credito edilizio 10 %; - Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito: a) trasferimento di volumetria demolita dallo stesso Ambito urbanistico con incremento max 35 % di cui: - proprio 25 %; - da credito edilizio 10 %; b) trasferimento di volumetria demolita da altro Ambito urbanistico con incremento: SI max. 35 % di cui - proprio 25%; - da credito edilizio 10 %	- **Indice di edificabilità fondiario rurale** 0,01 mq/mq (nn. 4 e 14 RET): max 50mq non accorpabile alla residenza - **Indice di edificabilità residenziale** 0,01mq/mq : SU min 50 mq. **Lotto minimo**: 5.000 mq, di cui almeno 2.500 mq contigui ed i restanti asserviti in un raggio di 500 m dai limiti del lotto contiguo **Indice di copertura IC max** 6% del lotto contiguo (n. 11 RET) **Numero di piani max** 3 (n. 25 RET) **Altezza dell'edificio**: max 9 m (n. 28 RET) min 6 m S. acc= 60% della SU	NO
16 **CO TUP**	Max 20%	max. 25 %, di cui: - proprio 20 %; - da credito edilizio 5%	max.21 %, di cui: - proprio 5 %; - da credito edilizio: 16 %	01 - max. 21 %, di cui: - proprio 15%; - da credito edilizio: 6% 02 - max. 35 %, di cui: - proprio 20%; - da credito edilizio: 15% 03 - NO 04 - max. 35 %, di cui: - proprio 20%; - da credito edilizio: 15%	Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto): SI Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico: SI max. 35 % di cui - proprio 20%; - da credito edilizio 15 %; - Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito: a) trasferimento di volumetria demolita nello stesso Ambito urbanistico con incremento: max 35 % di cui - proprio 20%; - da credito edilizio 15%; b) trasferimento di volumetria da altro Ambito urbanistico con incremento: NO	- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto): SI - Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico SI max. 35% di cui: - proprio 20 %; - da credito edilizio 15 %; - Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito: a) trasferimento di volumetria demolita dallo stesso Ambito urbanistico con incremento max 40 % di cui: - proprio 20 %; - da credito edilizio 20%; b) trasferimento di volumetria demolita da altro Ambito urbanistico con incremento: max35 % di cui: - proprio 15 %:; - da credito edilizio 20 %; dagli altri ambiti a connotazione produttiva (RQ_TPRA; RQ_TPD), è ammessa la ricostruzione di edifici a connotazione produttiva provenienti da tutti gli altri ambiti ; solo per gli edifici produttivi provenienti dagli Ambiti RQ_TPRA è ammessa la percentuale di incremento stabilita nella relativa scheda.	**NO**	SI per il CO_TUP_03

17 CO TE	max 15%	max. 30 %, di cui: - proprio 15%; - da credito edilizio 15%	max. 21 %, di cui: - proprio 5%; da credito edilizio: 16%	max. 30 %, di cui: - proprio 10%; - da credito edilizio: 20%	Ammessa per una volumetria non superiore a 2.500 metri Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto): SI - Ricostruzione nello stesso lotto con incremento volumetrico: SI max. 35 % di cui - proprio 15 %; - da credito edilizio 20 %; - Ricostruzione in altro lotto nello stesso Ambito: a) trasferimento di volumetria demolita nello stesso Ambito urbanistico con incremento max 40 % di cui - proprio 15%; - da credito edilizio 25%; b) trasferimento di volumetria da altro Ambito edificato con incremento max 50 % di cui - proprio 10%; - da credito edilizio 40%	SI con conversione nelle funzioni principali ammesse Ricostruzione nello stesso lotto con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto): SI Ricostruzione nello stesso lotto con incremento volumetrico SI max. 35% di cui: - proprio 20%; - da credito edilizio 15 %; Ricostruzione in altro lotto nello stesso Ambito: a) trasferimento di volumetria demolita dallo stesso Ambito urbanistico con incremento max 35 % di cui: - proprio 20 %; - da credito edilizio 15 %; b) trasferimento di volumetria demolita da altro Ambito urbanistico con incremento max 35 % di cui: - proprio 20%; - da credito edilizio 15%;	Si nei Sub ambiti: 1 – 2 -5 : If= 0,08 mq/mq 3: If= 0,06 mq/mq 4: If= 0,05 mq/mq	NO
DT N.1	NO - SI RIMANDA ALLA DISCIPLINA INDICATA NELLA SCHEDA DEL DISTRETTO DI "BORGO FORNARI" DOVE NON SONO INDIVIDUATE PREVISIONI DI AMPLIAMENTI NON ESSENDO PRESENTI EDIFICI SUSCETTIBILI DI TALI INTERVENTI						Settore 1 : superficie coperta max 40% Settore 2 : superficie coperta max 40% Settore 3 : NO	NO
T PB	Max 10%	max. 20%, di cui: - proprio 15%; - da credito edilizio 5%	NO	max. 25 %, di cui: - proprio 20%; - da credito edilizio: 5%	Ricostruzione per riqualificazione di edifici residenziali suscettibili di demolizione: SI - Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto): SI - Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico max.15 % di cui: - proprio 15% ; -da credito edilizio 0%;	Ricostruzione per riqualificazione di edifici non residenziali suscettibili di demolizione: - Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto): SI - Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico max. 30% di cui: - proprio 15%; - da credito edilizio 15 %;	Costruzione di nuovi edifici non residenziali If= 0,003 mq/mq -Indice di edificabilità per aziende di allevamento è definito in applicazione della disciplina del PTC della Città Metropolitana di Genova	NO
T NF	Max 10%	**NO**	NO	**max.** 25 **%, di cui: - proprio** 20**%; - da credito edilizio:** 5**%**	NO	- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto): SI - Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico max.20% di cui: - proprio 15%; -da credito edilizio 5 %;	solo per la fruizione attiva dell'ambito fluviale Superficie coperta massima: 50 mq; Altezza massima: 3,00 m.	NO



COMUNE DI
RONCO SCRIVIA

PIANO URBANISTICO COMUNALE

OGGETTO: Allegati alla Relazione Urbanistica

SCHEMI PROGETTUALI PER LA REALIZZAZIONE DI DOTAZIONI TERRITORIALI SU AREE DI RFI S.P.A. / ANAS S.P.A / AUTOSTRADE PER L'ITALIA S.P.A, INSERITE TRA LE PREVISIONI DI PUC
(PARCHEGGIO E MIGLIORAMENTO DELLE VIABILITA')

Scheda n. 1

Denominazione: Parco ferroviario di Borgo Fornari nel Comune di Ronco Scrivia (GE)

Proprietà : Ferrovie dello Stato Italiane SpA.

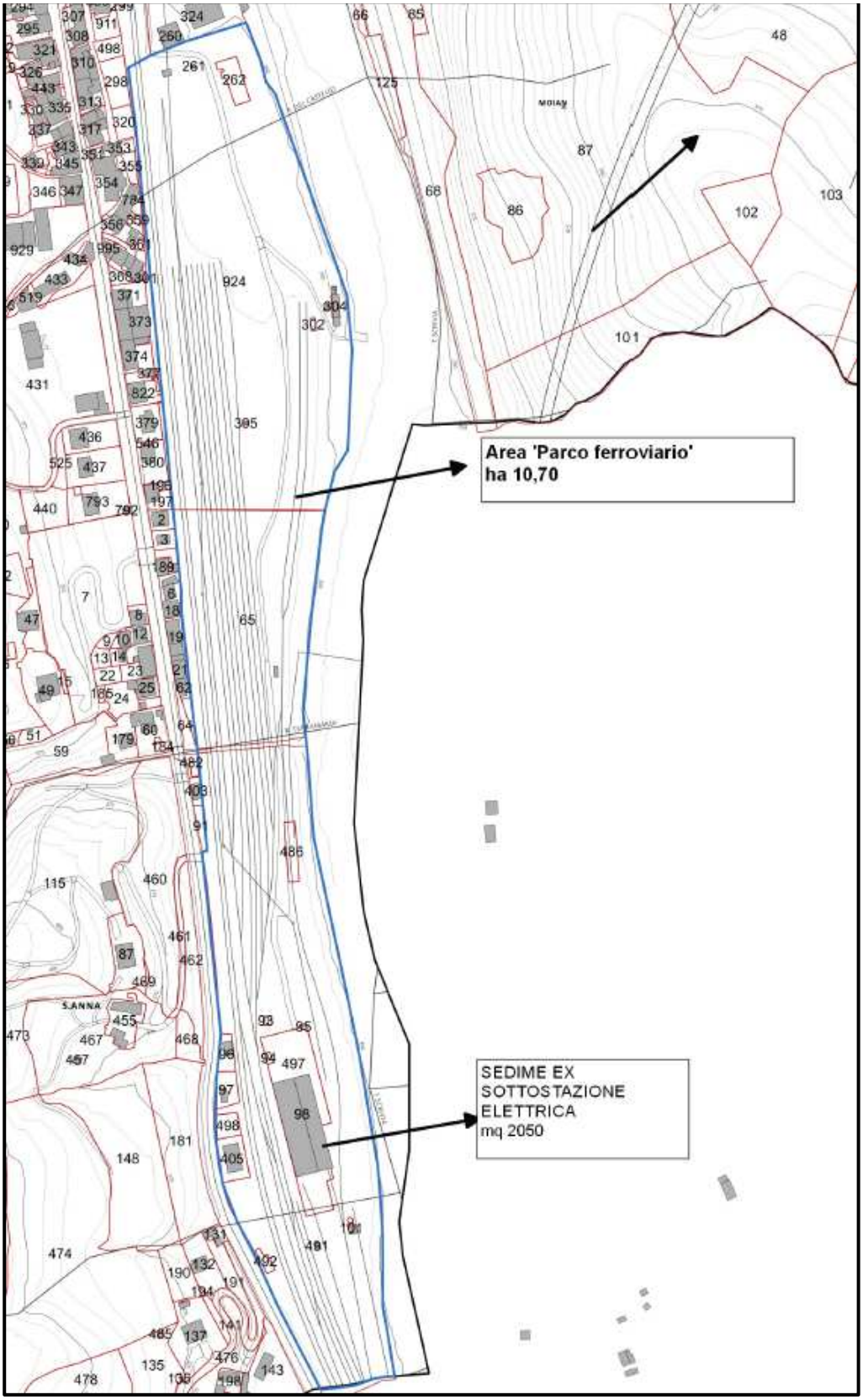


Dati catastali :

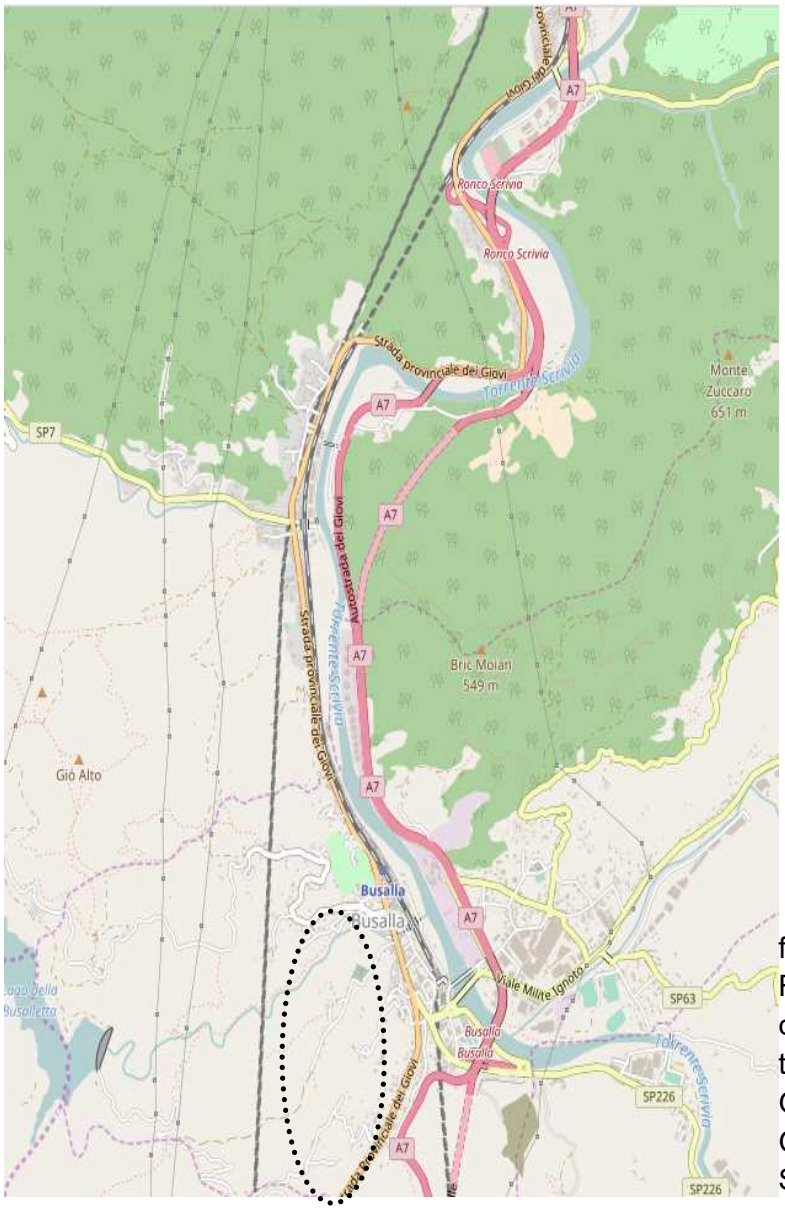
N°	NCT / NCEU	FOGLIO	PART.	SUB	CATEG.	RENDITA (€)	SUPERFICIE (mq.)
1	NCT	28	262	-	Ente Urbano	0	450
2	NCT	28	302	-	Ente Urbano	0	40
3	NCT	28	303	-	Ente Urbano	0	14
4	NCT	28	304	-	Ente Urbano	0	100
5	NCT	28	305	-	Ente Urbano	0	40
6	NCT	28	924	-	Ferrovia	0	46.746
7	NCT	32	65	-	Ferrovia	0	16.700
8	NCEU	32	93	1	E01	0	23
9	NCEU	32	94	1	E01	0	35
10	NCEU	32	95	1	E01	0	19
11	NCEU	32	96	-	A03	495,8	116
12	NCEU	32	97	1	E01	0	431
13	NCEU	32	98	1	E01	0	4.240
14	NCEU	32	100	1	E01	0	14
15	NCEU	32	101	1	E01	0	33
16	NCEU	32	486	1	D07	70	365
17	NCEU	32	486	2	D07	0	-
18	NCEU	32	491	-	E01	0	20
19	NCEU	32	492	-	E01	0	112
20	NCT	32	497	-	Ferrovia	0	38.607
21	NCT	32	498	-	Ferrovia	0	289

Nota : i dati riportati in tabella sono desunti dal sito regionale SIGMATER, fatta eccezione per i valori delle superfici indicate in rosso che sono state direttamente calcolate dalle planimetrie.

Planimetria catastale



Localizzazione e Accessibilità :



Tessuto urbano storico	
Centro	
Semicentro	
Periferia	**X**
Zona di espansione urbana	
Zona rurale	
Zona industriale	

Il compendio è ubicato in una frazione periferica del comune di Ronco Scrivia, a sud rispetto al capoluogo, ed occupa una fascia di territorio compresa tra la SP 35 dei Giovi, la linea ferroviaria storica Genova – Torino e l'alveo del torrente Scrivia**.**

L'area non è attualmente dotata di accessibilità carrabile diretta dalla SP 35 in quanto separata dalla linea FS in esercizio. Per garantire l'accessibilità veicolare all'area è necessaria la realizzazione di un complesso progetto di riorganizzazione della viabilità di interesse sovracomunale.

Descrizione dell'immobile :



Il compendio risulta costituito da un'area di circa 10,70 ha. (107.000 mq.), che comprende il parco ferroviario e il sedime della linea storica Genova-Torino in esercizio. Sull'area insiste il fabbricato della ex *Sottostazione elettrica* avente una superficie di sedime pari a mq. 2.050 mq., fabbricato identificato con il mapp. n. 98 ed alcuni manufatti minori.

Il fabbricato della ex *Sottostazione elettrica*, esempio di architettura di valore testimoniale proto-industriale caratterizzato da ingombro planimetrico rettangolare allungato, con pareti articolate dalla sequenza di ampi finestroni tripartiti in senso verticale, copertura a due falde, era catalogato come "Stazione per servizi di trasporto terrestri, marittimi e aerei", ma risulta attualmente non agibile e necessitante di rilevanti opere di restauro e risanamento edilizio.

Aspetti ambientali e vincoli presenti sull'immobile :

L'areale interessato risulta integralmente compreso all'interno dell'area di osservazione dello "stabilimento di soglia superiore" a rischio di incidente rilevante IPLOM spa (Raffineria prodotti petroliferi) di Busalla, ai sensi del decreto legislativo n.105/2015.

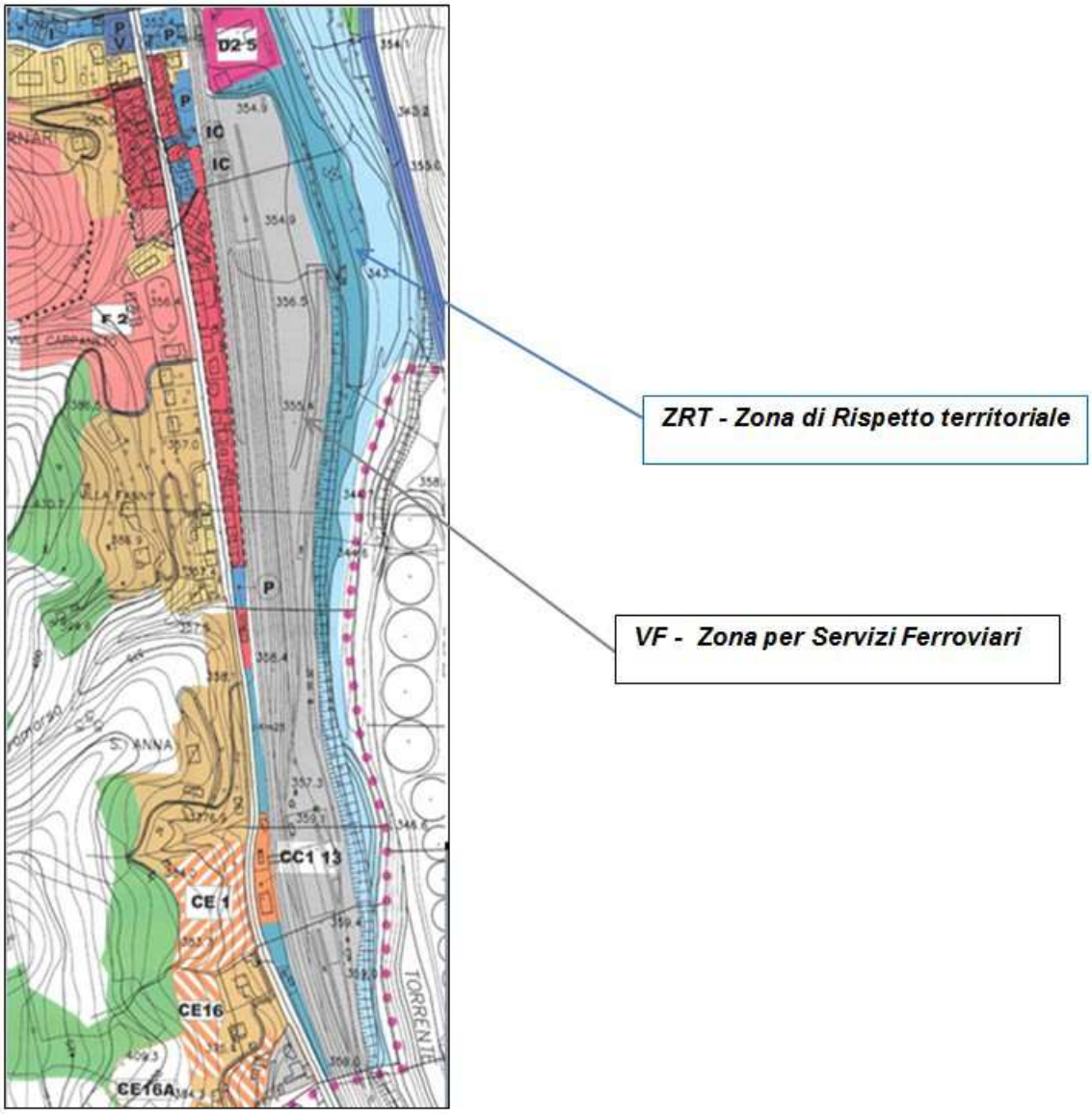
L'area risulta interessata dalla fascia di inedificabilità assoluta per una distanza dai corsi d'acqua pari a 10 m ex Regolamento Regione Liguria n.3/2011 e n.1/2016 e risulta parzialmente interessata dalla fascia di rispetto ferroviario ex D.P.R. 11/07/1980, n. 753, relativa alla linea Genova-Torino in esercizio.

L'area non è soggetta a vincolo paesaggistico-ambientale ai sensi del decreto legislativo n.42/2004 e smi (Codice del paesaggio).

Il fabbricato della ex Sottostazione presente nel compendio deve essere assoggettato a verifica di interesse culturale ex art.12 del decreto legislativo n.42/2004 e smi, quale testimonianza di architettura paleoindustriale, ai fini della autorizzazione alla alienazione dell'immobile da parte del MIBAC. In caso di verifica positiva le proposte di destinazioni d'uso potranno essere soggette a valutazione preventiva di compatibilità con le sue caratteristiche costruttive e tipologiche da parte della competente Soprintendenza.

Destinazione d'uso urbanistica del PRG vigente :

Il vigente PRG del Comune di Ronco Scrivia, approvato con DPGR n.123 del 10/9/2004, classifica l'area ferroviaria come Zona per Servizi Ferroviari (VF) e l'area a margine dell'alveo fluviale del torrente Scrivia come Zona di Rispetto Territoriale (ZRT).



Destinazione d'uso proposta con il nuovo Piano urbanistico comunale (PUC) in fase di formazione :

In fase di formazione del nuovo Piano urbanistico comunale la civica amministrazione intende proporre la riconversione del parco ferroviario di Borgo Fornari (ad esclusione quindi del sedime occupato dalla linea in esercizio), attraverso la previsione di un Distretto di trasformazione da attuarsi tramite Accordo di Programma tra gli enti interessati e il soggetto attuatore.

Gli obiettivi della trasformazione consistono nell'inserimento di destinazioni d'uso compatibili con la presenza dell'adiacente contesto urbano della frazione di Borgo Fornari, per il quale il nuovo Piano vuole perseguire la finalità della riqualificazione / rigenerazione urbana, soprattutto in termini di integrazione del sistema dei servizi, tenuto conto dei rilevanti vincoli che gravano sull'area, in particolare della vicinanza al perimetro dello stabilimento RIR di Busalla (IPLOM). Si intendono pertanto proporre le seguenti tipologie di funzioni :

- *servizi e impianti di interesse sovracomunale, per il terziario, il commercio, l'artigianato,*
- *viabilità e servizi connessi,*
- *sistemazione naturalistica e per la fruizione attiva degli ambiti fluviali.*

IMMAGINI DELLO STATO ATTUALE





Viste dell'area dalla S.P. n. 35 verso nord



Vista dell'area dalla S.P. n. 35 verso sud





Particolari da sud e da nord del fabbricato dell'ex Sottostazione elettrica

Scheda n. 2

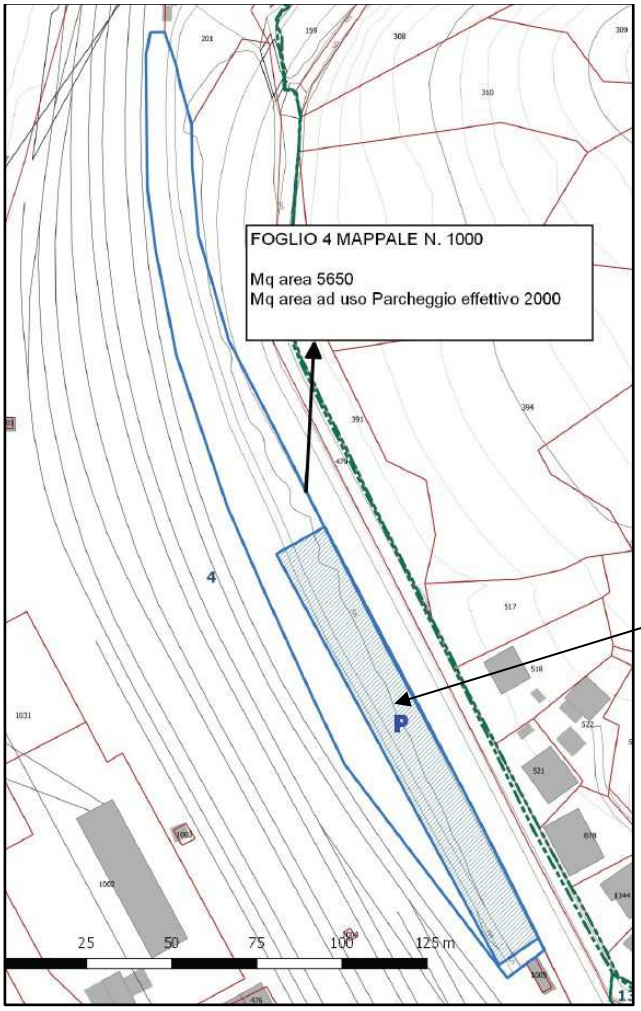
Denominazione: Parco ferroviario di Cà dei Gatti nel Comune di Ronco Scrivia (GE)

Proprietà : Ferrovie dello Stato Italiane SpA



Dati e planimetria catastali :

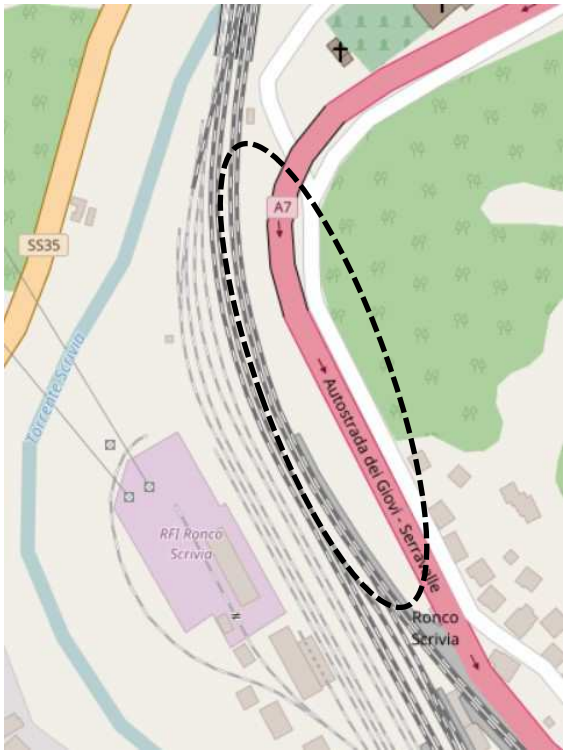
N°	NCT / NCEU	FOGLIO	MAPP.	SUB	CATEG.	RENDITA	SUPERFICIE (mq.)
1	NCT	4	1000	-	Ferrovia	0	44.021



Nell'adiacente planimetria catastale si evidenzia la porzione del mappale n. 1000 (superficie totale di 44.021 mq.) di cui si richiede la cessione (5.650 mq.).

L'areale indicato a tratteggio blu e con la lettera P evidenzia la proposta della Civica Amministrazione per il nuovo PUC ove localizzare un parcheggio pubblico di interscambio come meglio descritto al successivo punto di *Descrizione proposta*.

Localizzazione e Accessibilità :



Tessuto urbano storico	
Centro	
Semicentro	X
Periferia	
Zona di espansione urbana	
Zona rurale	
Zona industriale	

Il compendio in questione è ubicato in posizione vicina al centro di Ronco Scrivia, verso nord in prossimità della Stazione ferroviaria principale del Capoluogo, ed occupa una fascia di terreno compresa tra il tracciato autostradale della A7 Autostrada dei Giovi e la linea ferroviaria.

L'accessibilità veicolare all'area è già oggi assicurata dall'accesso diretto che si stacca da via Milite Ignoto in corrispondenza dell'area antistante il cimitero del capoluogo, accesso oggi chiuso solo con un cancello metallico di RFI.

Descrizione dell'immobile :



Il compendio è costituito da un'area di circa 5.650 mq, che allo stato attuale si presenta libera da fabbricati, pianeggiante ed attraversata in senso longitudinale da un tracciato asfaltato e carrabile posto in posizione centrale, che si diparte dal piazzale adiacente a Via Milite Ignoto.

L'area è posta in posizione sottomessa rispetto al tracciato dell'autostrada A7, direzione Genova, e in posizione soprastante al parco ferroviario della stazione di Ronco Scrivia.

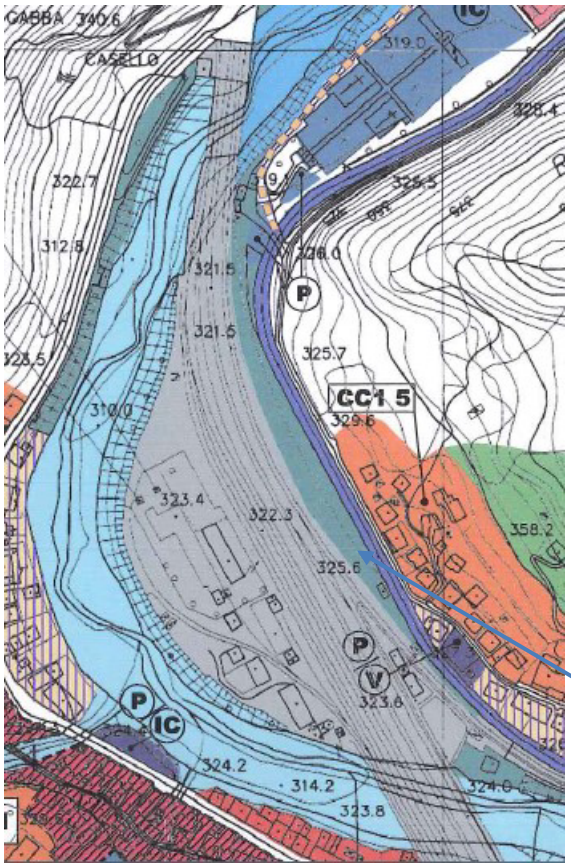
Aspetti ambientali e vincoli presenti sull'immobile :

L'area risulta interessata dalla fascia di rispetto ferroviario ex D.P.R. 11/07/1980, n. 753, relativa alla linea Genova-Torino in esercizio, e dalla fascia di rispetto del tracciato autostradale, rispetto alla quale risulta adiacente e sottomessa.

L'area non è soggetta a vincolo paesaggistico-ambientale ai sensi del decreto legislativo n.42/2004 e smi (Codice del paesaggio) e non è interessata da criticità idrogeologiche in base alla pianificazione di bacino vigente (VBP).

Destinazione d'uso urbanistica del PRG vigente :

Il vigente PRG del Comune di Ronco Scrivia, approvato con DPGR n.123 del 10/9/2004, classifica l'area ferroviaria posta a margine dell'asse autostradale A7 come **Zona di Rispetto Territoriale (ZRT).**



ZRT - Zona di Rispetto territoriale

Destinazione d'uso proposta con il nuovo Piano urbanistico comunale (PUC) in fase di formazione :

In fase di formazione del nuovo Piano urbanistico comunale la civica amministrazione intende proporre la riconversione di una porzione della più vasta area appartenete al parco ferroviario del Capoluogo, posta a margine dell'asse autostradale A7, attraverso la previsione di un'area per parcheggio pubblico di interscambio a servizio pressoché esclusivo dell'utenza dei pendolari ferroviari.

Nello schema planimetrico riportato a pag. 1 della presente scheda si è evidenziato con perimetro blu l'area di cui si richiede complessivamente la cessione, pari a 5.650 mq., mentre in colore blu campito con linee inclinate, pari ad una superficie di circa 2.000 mq. è stato indicato l'areale che risulta effettivamente utilizzabile per realizzare il parcheggio pubblico con i relativi spazi di manovra, individuato tenendo conto dei vincoli progettuali derivanti dalla pericolosità connessa alla presenza della careggiata autostradale direzione sud (curva esterna).

Immagini dell’area allo stato attuale



Percorso di accesso all’area da piazzale cimitero



Viste dell’area verso sud



Scheda n. 3

Denominazione: Parco ferroviario di Borgo Fornari nel Comune di Ronco Scrivia (GE)

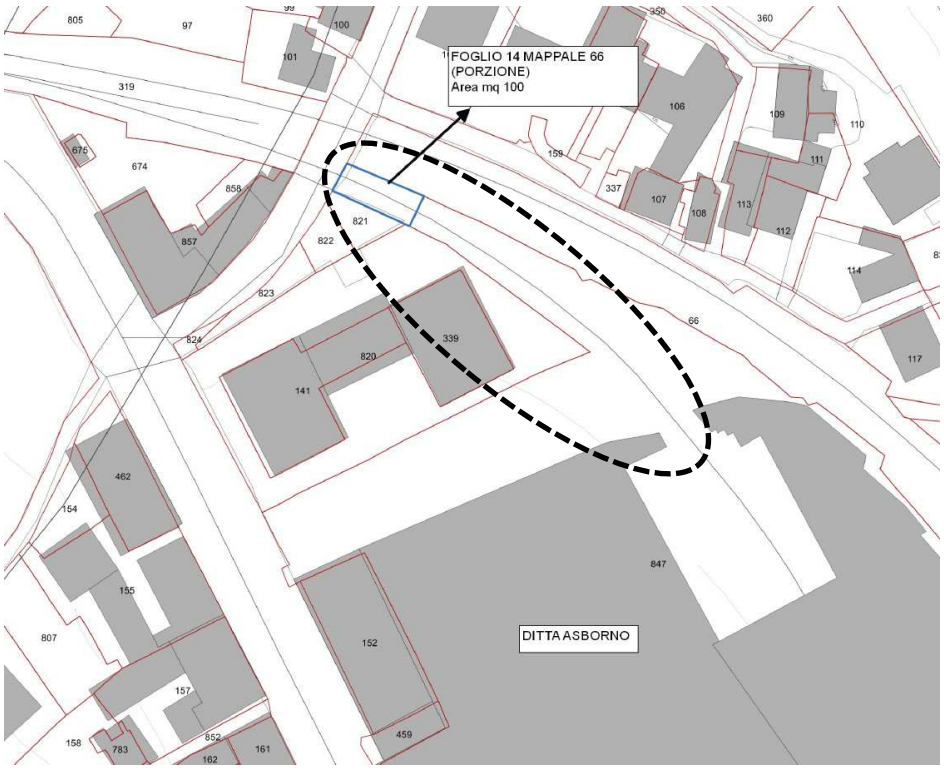
Proprietà : Ferrovie dello Stato Italiane SpA



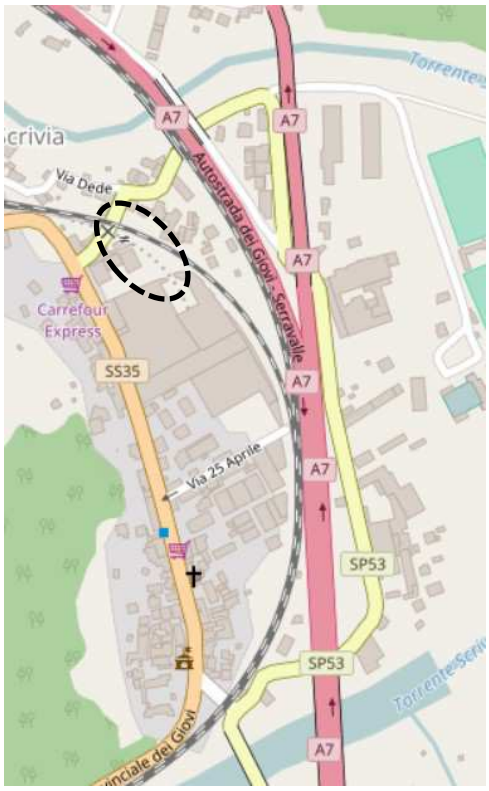
Dati e planimetria catastali :

N°	NCT / NCEU	FOGLIO	MAPP.	SUB	CATEG.	RENDITA	SUPERFICIE (mq.)
1	NCT	14	66	-		0	10.490

Del mappale complessivo n. 66 la richiesta formulata si riferisce ad una porzione di superficie pari a circa **mq. 100,** come indicata in azzurro nella planimetria



Localizzazione e Accessibilità :



Tessuto urbano storico	
Centro	X
Semicentro	
Periferia	
Zona di espansione urbana	
Zona rurale	
Zona industriale	

L'area in oggetto è ubicata all'interno del centro capoluogo di Ronco Scrivia ed è interessata dalla presenza di un ramo della ferrovia Genova - Torino, un tempo utilizzata per consentire l'accesso diretto dei treni merce al complesso produttivo "ASBORNO".

L'area è direttamente accessibile dalla strada comunale via Ferriera, in prossimità del passaggio a livello ivi presente all'interno dello spazio ferroviario

Descrizione dell'immobile :



L'area si presenta pianeggiante ed asfaltata, di superficie pari a circa mq. 100, su cui è localizzata una porzione del binario ferroviario, oggi desueto, che si staccava dalla linea ferroviaria storica Genova – Torino, ramo direzione di Genova, per proseguire all'interno del mappale n. 647 di proprietà della Ditta Asborno e consentire l'accesso diretto dei treni merci all'omonimo complesso produttivo.

Ancora oggi il tracciato del binario è visibile sino all'interno dell'area produttiva, non più in uso essendo ormai l'attività di Asborno totalmente sviluppata attraverso mezzi su gomma.



Particolare dell'area in questione

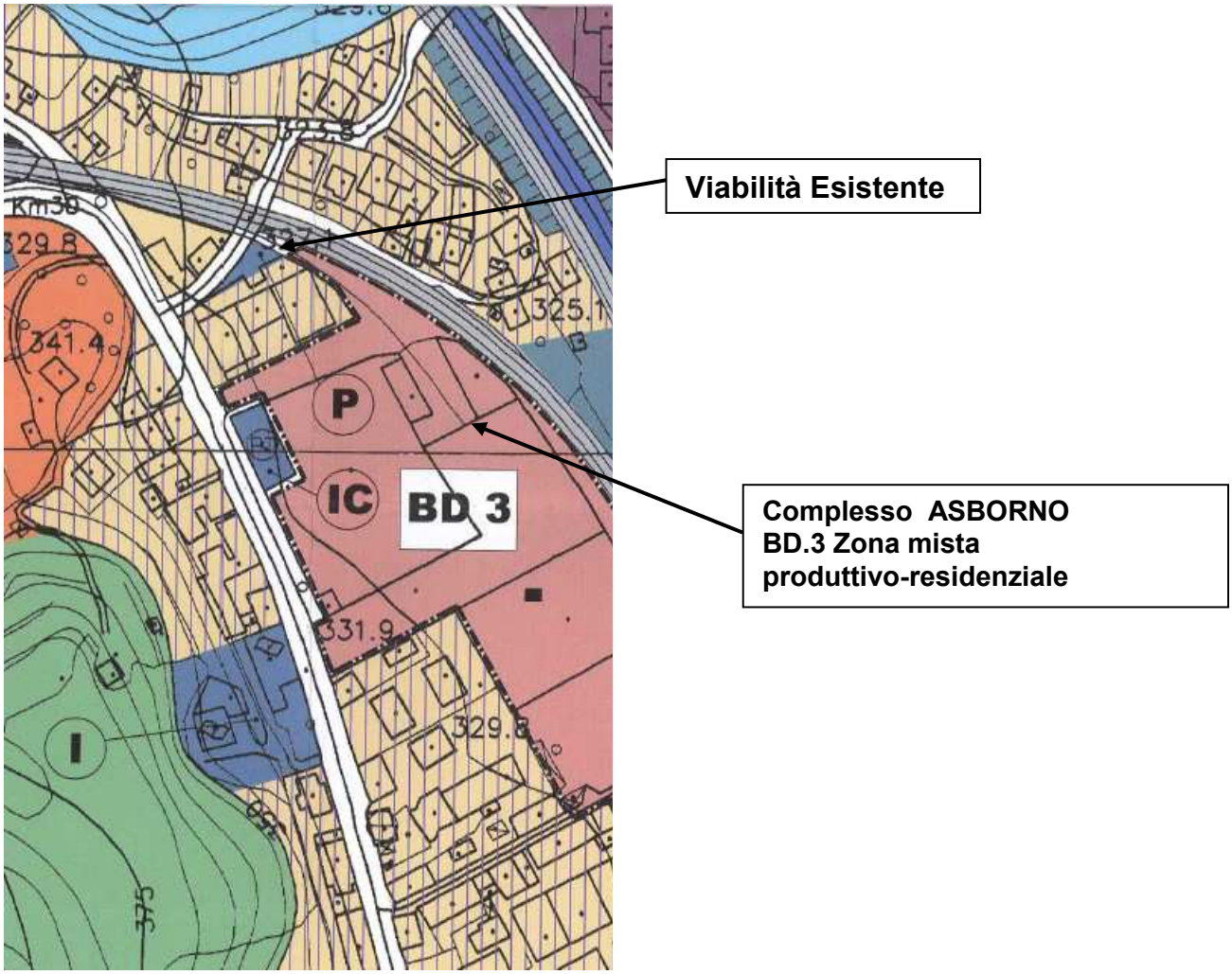
Aspetti ambientali e vincoli presenti sull'immobile :

L'area non risulta interessata dalla fascia di inedificabilità assoluta dovuta alla distanza da corsi d'acqua (Regolamento Regione Liguria n.3/2011 e n.1/2016) mentre risulta interessata dalla fascia di rispetto ferroviario ex D.P.R. 11/07/1980, n. 753, relativa alla linea Genova-Torino in esercizio;

L'area non è soggetta a vincolo paesaggistico-ambientale ai sensi del decreto legislativo n.42/2004 e smi (Codice del paesaggio).

Destinazione d'uso urbanistica del PRG vigente :

Il vigente PRG del Comune di Ronco Scrivia, approvato con DPGR n.123 del 10/9/2004, classifica la porzione dell'area ferroviaria interessata dalla proposta come **Viabilità Esistente** -interessata dal passaggio del binario diretto all'impianto Asborno - confinante con la Zona mista produttivo - residenziale (BD.3), che individua il medesimo complesso produttivo.



Destinazione d'uso proposta con il nuovo Piano urbanistico comunale (PUC) in fase di formazione :

In fase di formazione del nuovo Piano urbanistico comunale la civica amministrazione intende proporre il trasferimento della proprietà della porzione del mappale 66 da RFI al Comune, dando così effettiva attuazione alla destinazione d'uso che di fatto già il PRG del 2004 aveva individuato, ovvero l'uso come **viabilità** della piccola porzione di area in parola, in modo da dare continuità, in particolare verso le aree del complesso produttivo di Asborno, dei tracciati delle strade pubbliche ivi presenti - via della Ferriera, Corso Italia, Via al Ponte Nuovo, Via alla Zona Sportiva.

La proposta in parola precede inoltre la traslazione del passaggio a livello posto lato sud-ovest della ferrovia Genova - Torino, così da consentire la fruizione del nuovo tracciato viario in direzione di Asborno all'esterno dell'area di pertinenza del tracciato ferroviario.

L'obiettivo perseguito dal comune con tale modifica tende ad alleggerire il traffico dei mezzi pesanti rivolti alla Ditta Asborno sulla viabilità principale del centro, Corso Italia, traffico che infatti si sviluppa oggi su un unico varco di ingresso/uscita attraverso un breve ramo di strada privata che si innesta ortogonalmente sul medesimo Corso, tra l'altro in corrispondenza della sede commerciale più rilevante per dimensione e fruitori del Comune, con sensibili criticità sia per il traffico cittadino che per le ditte in parola; inoltre la nuova viabilità potrebbe consentire il trasferimento dei mezzi pesanti rivolti alla Ditta Asborno, e non solo, verso percorrenze alternative rispetto al ridetto Corso Italia.

Immagini dello stato attuale dell'area



Vista dell'area da via della Ferriera
(sulla destra si riconosce il passaggio a livello che dovrebbe essere oggetto di traslazione, a delimitare l'effettivo ambito del tracciato ferroviario in esercizio)



Vista dell'area dal pizzale antistane ASBORNO





Viste del tramite carrabile esistente che collega l'insediamento Asborno a Corso Italia (SP n.35):
nella situazione attuale è evidente la pericolosità della manovra di immissione dei mezzi pesanti sulla viabilità principale soprattutto in direzione sud.

Scheda n. 4

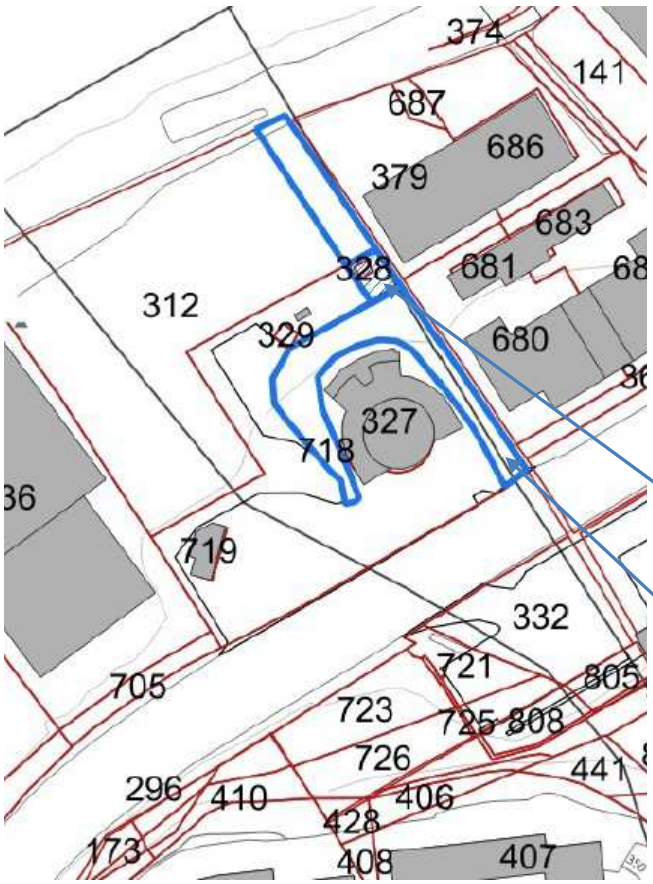
Denominazione: Area di Servizio Giovi Ovest nel Comune di Ronco Scrivia (GE)

Proprietà : Autostrade Spa / AUTOGRILL / ESSO

Dati catastali :

N°	NCT / NCEU	FOGLIO	MAPP	SUB	CATEG.	RENDITA	SUPERFICIE mq.
1	NCEU	23	718	1	D08	0	6293
2	NCT	23	328		Ente Urbano	0	18
3	NCT	23	329		Ente Urbano	0	28
4	NCT	23	327		Ente Urbano	0	789

Planimetria Catastale :



Nella planimetria catastale si evidenziano con perimetro blu le aree che possono nel dettaglio essere interessate dalla proposta della Civica Amministrazione, precisandosi la porzione ricadente nel mappale 312 non rientra tra quelle di interesse di Autogrill / Esso / Autostrade, bensì sono di soggetti privati che hanno dato disponibilità alla cessione delle aree per la realizzazione dell'iniziativa, essendone loro stessi interessati.

In particolare la porzione di area individuata con la campitura a tratteggio blu non è oggi interessata da transito mezzi, mentre la porzione in blu disposta a ferro di cavallo è già in oggi interessata dal transito dei mezzi pesanti degli utilizzatori delle aree di Autogrill

Localizzazione e Accessibilità :

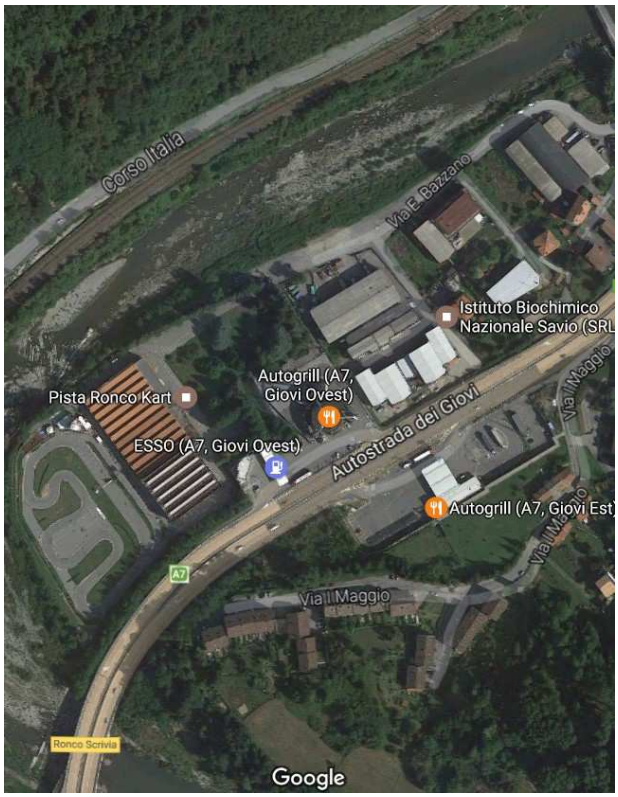


Tessuto urbano storico	
Centro	
Semicentro	
Periferia	**X**
Zona di espansione urbana	
Zona rurale	
Zona industriale	

Il compendio è ubicato in località Mereta, nell'area ricompresa tra il tracciato dell'autostrada dei Giovi e il Torrente Scrivia

E' direttamente accessibile dal tracciato autostradale A7, in particolare dal ramo discendente in direzione Genova, mentre sul lato opposto è separato da un'area a verde privato, appartenete del compendio produttivo di OMP RACING, dalla strada comunale via E. Bazzano

Descrizione dell'immobile :



Il compendio interessato è costituito da porzioni dell'area occupata dall'Autogrill A7 Giovi Ovest a cui si possono collegare parti della limitrofa area di OMP per consentire il passaggio dall'asse autostradale alla via Bazzano
Complessivamente l'area libera di proprietà Autogrill (mapp 718) ha superficie di 7236 mq. Al suo interno è presente il manufatto dello storico "Autogrill Pavesi" attorno al quale si snoda già attualmente il percorso delle vetture e dei mezzi pesanti.

Le aree che ricadono nella parte di Autogrill, asfaltate e carrabili, hanno una superficie pari a circa 1258 mq, mentre la parte a verde che collega questa prima porzione a ferro di cavallo con le aree di OMP è pari a circa 145 mq.

Le aree di OMP che possono concorre all'iniziativa (collegando il nuovo varco con via E. Bazzano) sono oggi sistemate a verde privato per un superficie di circa 500 mq.

Aspetti ambientali e vincoli presenti sull'immobile :

L'area non risulta interessata dalla fascia di inedificabilità assoluta dovuta alla distanza dai corsi d'acqua (10 m.) ex Regolamento Regione Liguria n.3/2011 e n.1/2016,

L'area non è soggetta a vincolo paesaggistico-ambientale ai sensi del decreto legislativo n.42/2004 e smi. (Testo Unico del paesaggio).

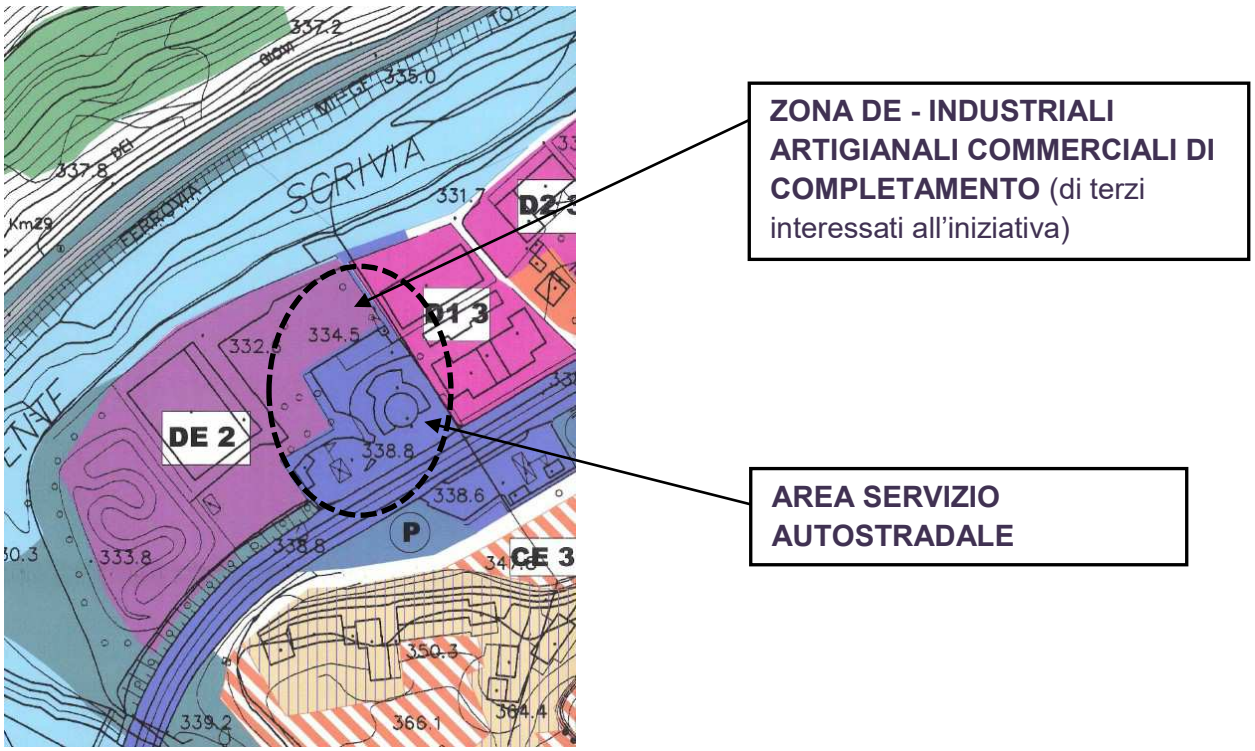
L'areale interessato dall'iniziativa si trova in prossimità ed al contorno dell'immobile denominato "***Autogrill ex Pavesi"***, assoggettato al vincolo architettonico in quanto con decreto del 26 maggio 2006 (n. 210476) ne è stato dichiarato "*'interesse culturale particolarmente importante*" - vincolo di cui al D. Lgs. n. 2ì42/2004, art. 10, comma 3, lett. a). In caso quindi di verifica positiva la proposta in parola potranno essere soggette a valutazione preventiva di compatibilità con le sue caratteristiche del manufatto da parte della competente Soprintendenza.



Dal SITO "Liguria Vincoli" - Stralcio planimetria con evidenziata in giallo la parte vincolata ove ha sede il manufatto dell'Autogrill ex Pavesi

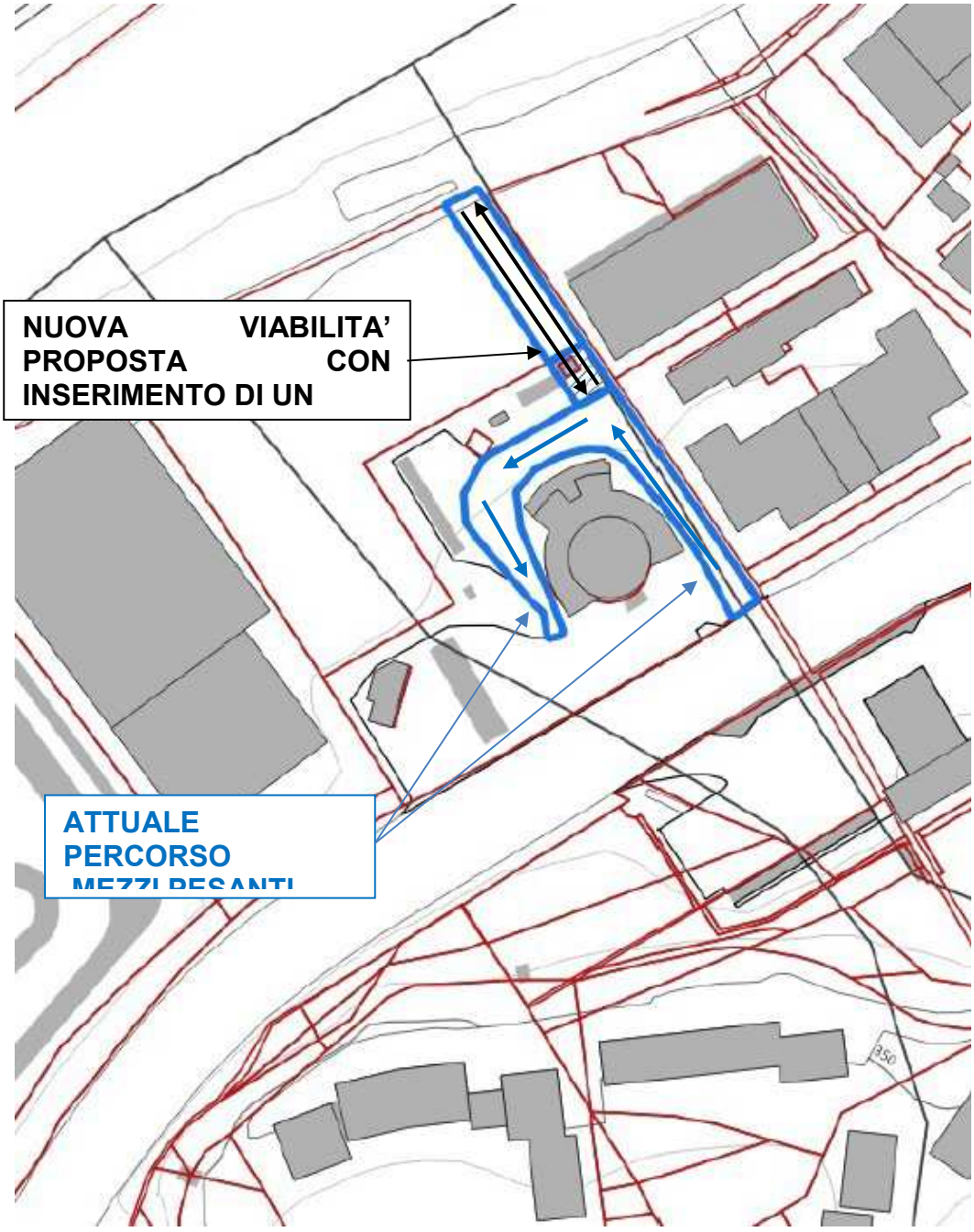
Destinazione d'uso urbanistica del PRG vigente :

Il vigente PRG del Comune di Ronco Scrivia, approvato con DPGR n.123 del 10/9/2004, classifica l'area in questione, per la parte di competenza e proprietà di Autostrade/Autogrill/Esso, come **"Area Servizio Autostradale".**



Destinazione d'uso proposta con il nuovo Piano urbanistico comunale (PUC) in fase di formazione :

Realizzazione di un varco free-flow sulla autostrada A7 Genova - Milano in corrispondenza dell'area di servizio "Giovi Ovest".



In fase di formazione del nuovo Piano urbanistico comunale la civica amministrazione intende proporre l'apertura di un varco "free-flow" in corrispondenza dell'area di servizio denominata "A7 Giovi Ovest"

Tale iniziativa è volta a consentire un accesso in particolare rivolto ai mezzi pesanti, diretti o in uscita dai complessi produttivi ed artigianali presenti nel fondovalle del Comune e che interessano con il traffico le parti centrali e più abitate del Comune, con conseguenti sensibili criticità sia per le imprese esistenti e la salvaguardia e lo sviluppo delle rispettive attività, sia per la cittadinanza, costretta a flussi di traffico, rumore ed inquinamento difficilmente sostenibili.

L'obiettivo perseguito dal Comune è quindi quello di assicurare lo sviluppo delle attività produttive esistenti, e non solo, tra le quali si riscontra la presenza di casi di eccellenza quali OMP RACING Spa, ASBORNO, che hanno indotto, mercato e correlate ricadute che superano non solo il livello comunale, ma anche quelli regionale e nazionale, e che in oggi vengono limitati dall'assetto e dai calibri delle esistenti viabilità, difficilmente adeguabili stante la conformazione dei territori, al punto di dover ipotizzare possibili trasferimenti ad altri siti, superando al contempo le attuali situazioni di sofferenza che tale transito veicolare presente sulle strade del capoluogo arreca alla popolazione e alle attività

Immagini dell'area stato attuale



- Via E. Bazzano

- Localizzazione Varco free-flow

Vista area in 3D da Google Maps - si evidenziano i due varchi esistenti lungo l'asse autostradale che costituiscono l'accesso e l'uscita per la stazione di servizio, ove già oggi hanno transito in mezzi pesanti e che potrebbero accedere, nonché uscire, anche all'area retrostante che si affaccia su via E. Bazzano attraverso il nuovo varco free-flow



Viste da Via Bazzano - punto di ingresso dei mezzi utilizzatori del nuovo varco sulla strada comunale





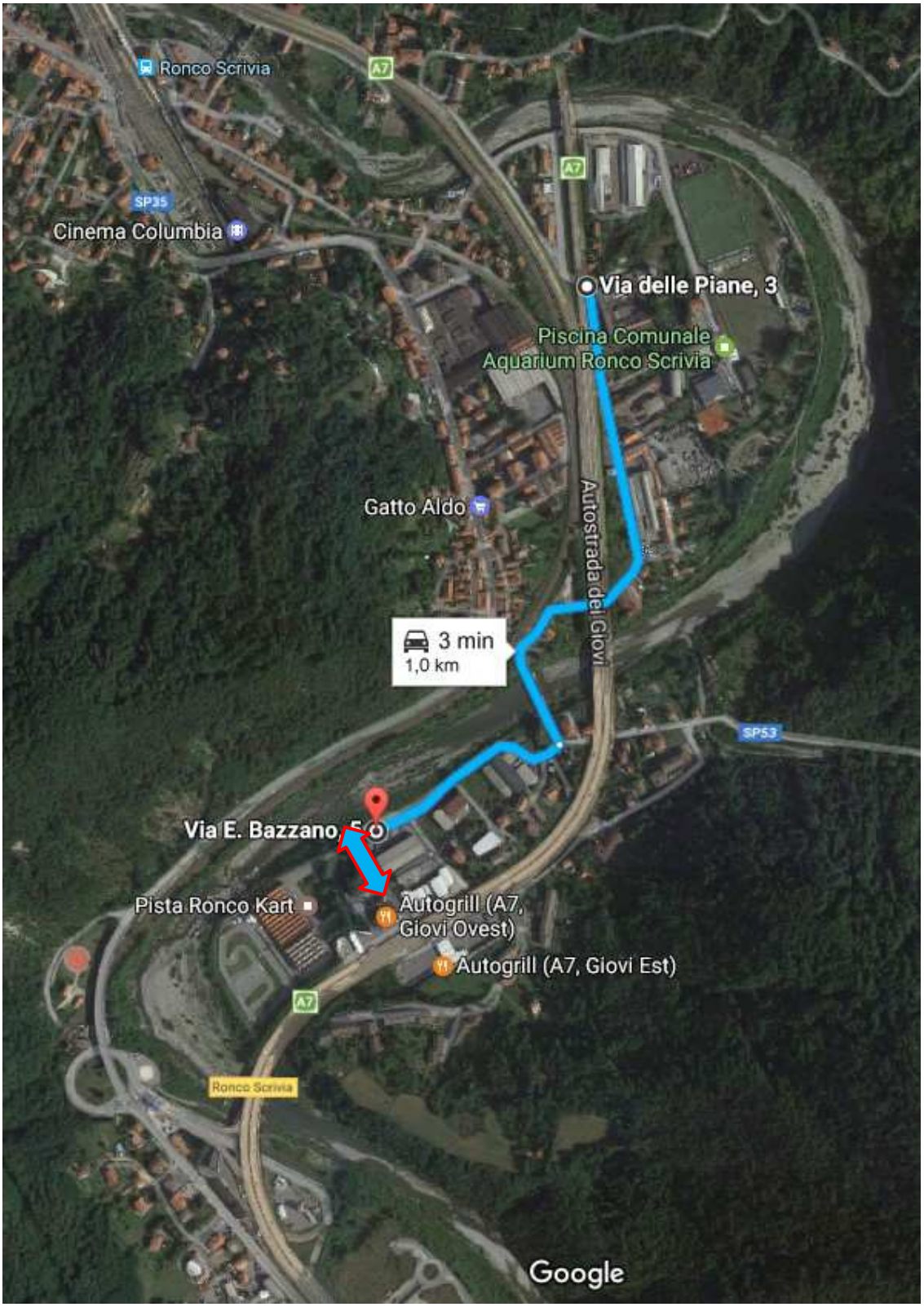
La realizzazione della presente proposta porterebbe a dirottare gli attuali flussi di traffico dei mezzi pesanti su differenti strade che hanno caratteristiche di andamento e soprattutto calibro forse non adeguate vedere i due schemi e foto sotto riportate

Schema dei flussi di traffico attuale/proposta

ATTUALE

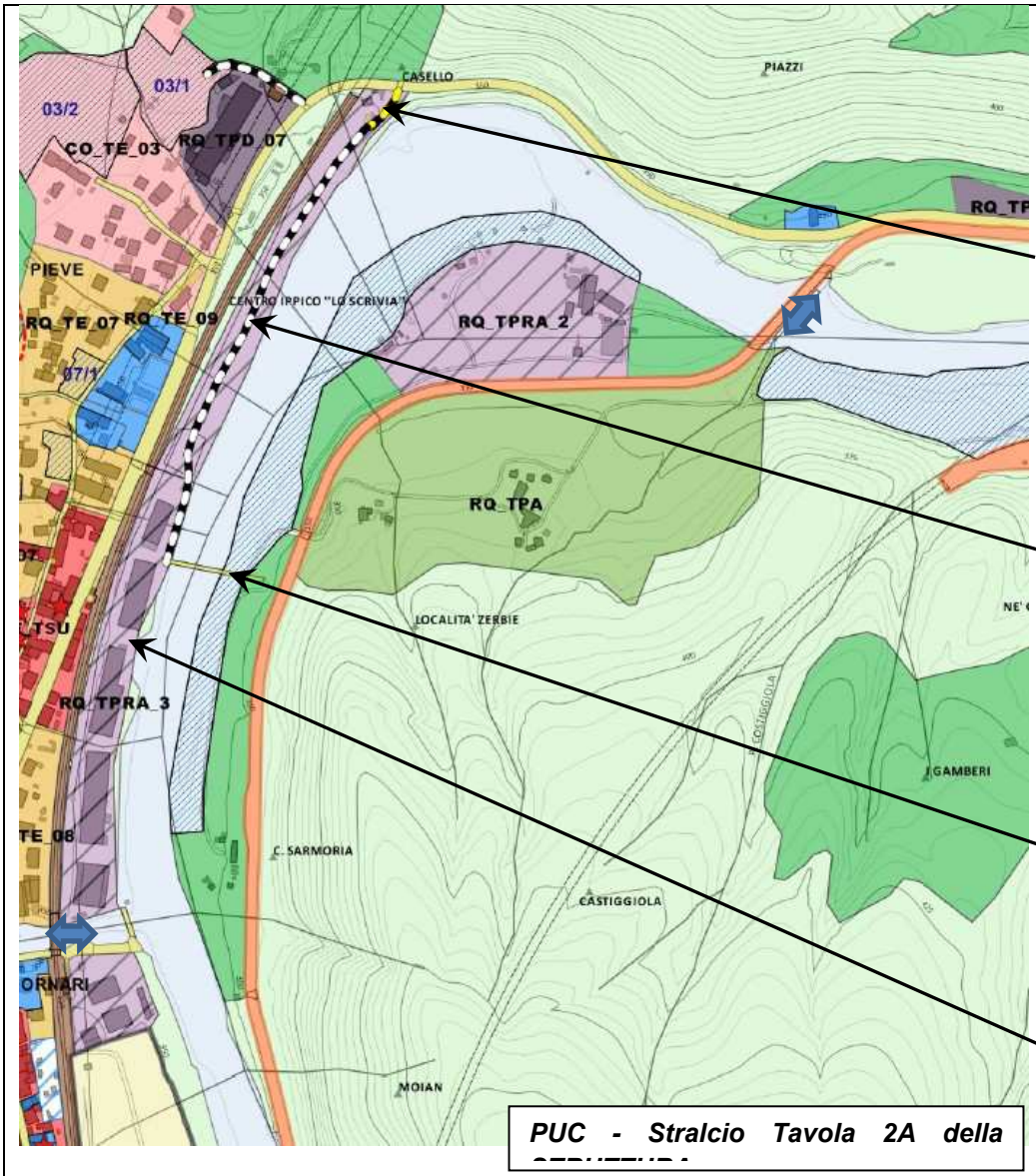


PROPOSTA


Ronco Scrivia
A7
SP35
Cinema Columbia
Via delle Piane, 3
Piscina Comunale
Aquarium Ronco Scrivia
Gatto Aldo
Autostrada dei Giovi
3 min
1,0 km
SP53
Via E. Bazzano, 5
Pista Ronco Kart
Autogrill (A7, Giovi Ovest)
Autogrill (A7, Giovi Est)
Ronco Scrivia
Google

Scheda n. 5

Proposta di una nuova viabilità in Borgo Fornari (località Zerbie / Casello)
con adeguamento della Strada Statale n. 35 dei Giovi



PUC - Stralcio Tavola 2A della

Proposta di una nuova viabilità in Borgo Fornari (località Zerbie / Casello)

La Nuova strada proposta con il Piano Urbanistico Comunale (PUC) usufruirà dell'esistente innesto sulla S.S. n. 35 dei Giovi e sarà a servizio dell'esistente area produttiva presente in tale località, in sponda sinistra dello Scrivia, nonché delle attività ed abitazioni ubicate in sponda destra in località Zerbie.

La nuova viabilità, di cui la parte più prossima alla SS. n. 35 è comunque già esistente, con accesso diretto dalla stessa e per questo tratto necessiterebbe di adeguamento, viene prevista dal nuovo Piano PUC in ragione di quanto prescritto dalla Regione Liguria che con nota specifica inviata al

Comune di Ronco Scrivia ha richiesto l'abbandono dei guadi oggi esistenti, dei quali uno dà accesso all'area produttiva, al cui interno esistono attività artigianali / commerciali che debbono essere salvaguardate, l'altro dà accesso alle aree artigianali e abitative / agricole di località Zerbie, a cui si potrà accedere mediante la nuova strada e l'esistente passerella sullo Scrivia.

IMMAGINI DELLO STATO ATTUALE



Avvio della nuova viabilità





Zona di sviluppo della nuova viabilità





Parte terminale della viabilità esistente - innesto sulla S.S. 35 dei Giovi