COMUNE DI RONCO SCRIVIA
Città Metropolitana di Genova
Area Urbanistica

Istanza di permesso di costruire ai sensi dell'art. 20 del DPR n. 380/01 e ss.mm.ii. ed art. 10, c.5 della Legge Regionale 05.04.2012, n. 10 e ss.mm.ii. per opere in variante al vigente PUC consistenti nel cambio di destinazione d'uso necessario per l'inserimento di nuova media struttura di vendita nel fabbricato sito nel Comune di Ronco Scrivia in Corso Italia censito al N.C.E.U. al foglio 14, mappale 433, sub. 60, 61 e 62;

Pratica n. 03101450108-16112023-1553
Procedimento SUAP ordinario - Protocollo: REP_PROV_GE/GE-SUPRO 0019722/23-11-2023

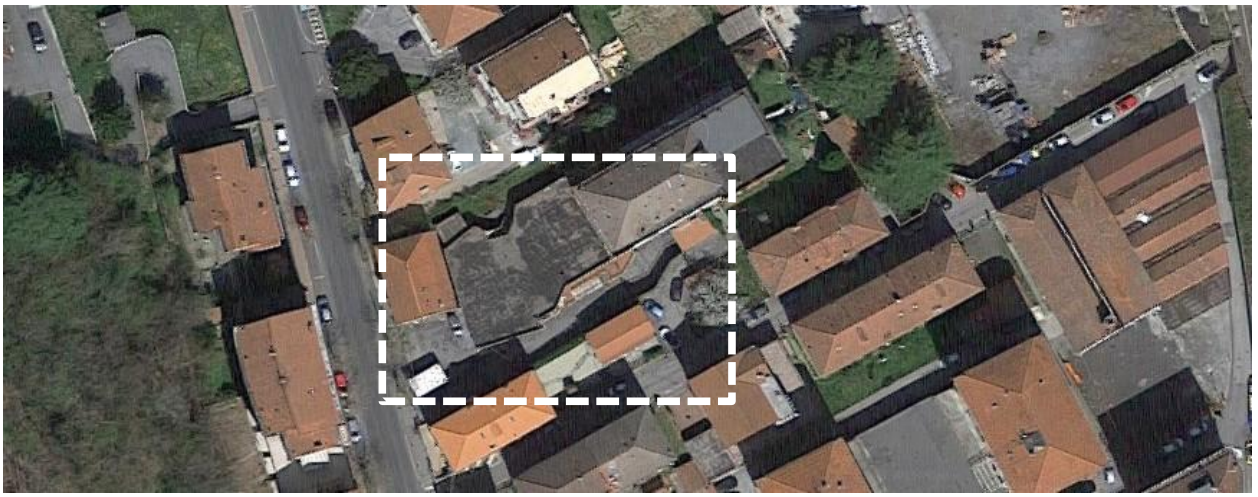
Richiedenti: HIRAM Società di Promozione Iniziative Immobiliari - Via XII Ottobre 2/193 – 16121 GENOVA – C.F. e P.I. 03101450108

Progettista: Geom. Matteo Tamagno, con studio in Busalla (GE), via V. Veneto, 109/2 iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Genova al n. 2842.
Arch. Mauro Marsullo, con studio a Genova in Piazza G. Matteotti 2/6A, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Genova al n. 1665, per redazione Relazione urbanistica e Rapporto preliminare.

Procedimento Unico ai sensi dell'art. 10 della L.R. 10/2012 e ss.mm.ii.

Relazione urbanistica sui contenuti di modifica al PUC e per l'accertamento della procedibilità

Ai sensi dell'art. 10 comma 5 della L.R. 10/2012 e ss.mm.ii., la presente relazione è finalizzata all'individuazione degli elementi di non conformità del progetto presentato rispetto agli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, alla proposta della modifica normativa allo strumento urbanistico e alla descrizione del rapporto delle opere e delle attività da realizzare con le normative in materia paesaggistica, ambientale, sanitaria e di sicurezza degli impianti, prodromiche alla richiesta dell'assenso, da parte del Consiglio Comunale, sulle modifiche da apportare agli atti di pianificazione territoriale e agli strumenti urbanistici vigenti od operanti in salvaguardia.



Premesse

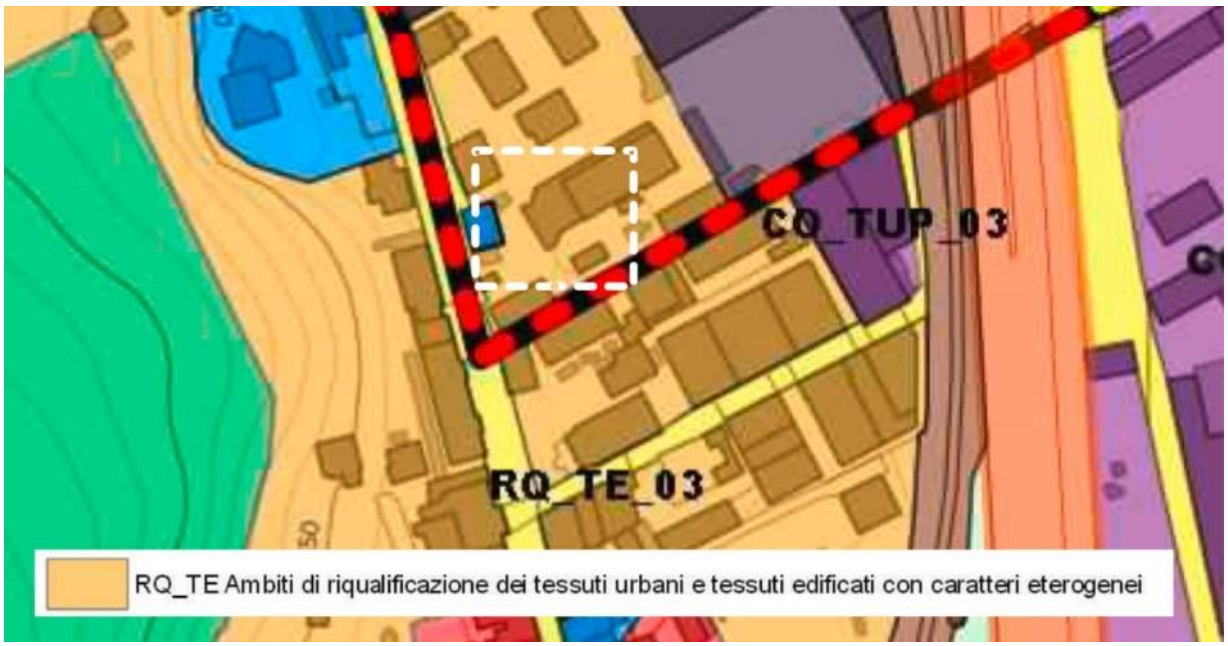
Con istanza del 23.11.2023, l'Amministratore Unico signor Marco Ferrari della Hiram, Società di promozione iniziative immobiliari per azioni, con sede in Genova, Via XII Ottobre 2/193, proprietaria dell'immobile ha chiesto l'attivazione del Procedimento Unico (art. 10, comma 5, L.R. 10/2012) finalizzato ad acquisire il titolo edilizio abilitativo per la realizzazione di un intervento di cambio di destinazione d'uso, con opere edilizie, da palestra e cinema, ad uso pubblico, a locale commerciale per l'insediamento di una media struttura di vendita nel fabbricato sito nel Comune di Ronco Scrivia, in Corso Italia, censito al N.C.E.U. al foglio 14, mappale 433, sub. 60, 61 e 62.

Nella Relazione urbanistica di individuazione degli elementi di non conformità del progetto presentato rispetto agli atti di pianificazione territoriale, allegata all'istanza, viene dichiarato che il progetto comporta l'approvazione di interventi urbanistico - edilizi in variante agli allo strumento urbanistico vigente, consistenti nella modifica della tipologia dell'attività commerciale ammessa dalle Norme con l'inserimento di una media struttura di vendita in estensione rispetto all'esercizio di vicinato.

La Pianificazione comunale

Il Comune di Ronco Scrivia è dotato di Piano Urbanistico Comunale approvato con DGR n. 477 del 04.06.2021, avente ad oggetto "Comune di Ronco Scrivia (Ge) – Piano Urbanistico Comunale. Approvazione ai sensi dell'art. 38, comma 10, della L.R. n. 36/1997 e s.m.i., con contestuale approvazione di varianti al PTCP", e successiva rettifica con Decreto del Direttore Generale – Vice Direzione Generale Territorio – del 17.03.22 atto n. 1666.

L'area, oggetto di richiesta di modifica, risulta individuata nella tavola n. 1 del PUC vigente nell'ambito RQ_TE AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DEI TESSUTI URBANI E TESSUTI EDIFICATI CON CARATTERI ETEROGENEI in ragione delle caratteristiche del tessuto urbano che nella descrizione sintetica delle Norme vengono definiti correttamente come "*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*".



PUC vigente: Articolazione del territorio – Tavola d'insieme tav. n. 1

Le norme del Piano Urbanistico Comunale per l'ambito specifico, all'Art. 5 - Disciplina delle destinazioni d'uso (Art. 13 l.r. 16/2008 e s.m.) ammettono la destinazione commerciale limitandola ai soli esercizi di vicinato.

A tale proposito l'art. 15 della Legge regionale 2 gennaio 2007, n. 1 (Classificazione dimensionale delle strutture di vendita al dettaglio) al punto 1. dispone che si intendono per esercizi di vicinato gli esercizi singoli con superficie netta di vendita minore o uguale:

1) a 100 mq. nei centri storico-commerciali;

2) a 150 mq. nelle restanti parti del territorio comunale per Comuni con popolazione inferiore a 10.000 residenti;

b) per Medie Strutture di Vendita, gli esercizi aventi superficie netta di vendita superiore ai limiti degli esercizi di vicinato e fino a 1.500 mq.

Vincoli

Vincolo idrogeologico

L'area interessata dalla variante non è soggetta al vincolo idrogeologico di cui al R.D. n. 267/1923 ed alla L.R. n.4/1999 come indicato nella cartografia di riferimento che esclude dall'applicazione del vincolo una ampia parte del Comune e all'interno della quale è collocato il comparto oggetto di valutazione.

Vincolo idraulico

Nell'ambito del procedimento di approvazione del PUC in vigore è stata espletata la verifica di compatibilità con la pianificazione a scala di bacino

La zona oggetto di intervento non è soggetta a vincolo idraulico.

Nell'area oggetto di modifica non sono presenti frane quiescenti né frane attive.

Di seguito si riportano a stralcio le seguenti 2 tavole di sintesi:



Stralcio TAV 8 - Carta dei vincoli



Stralcio Tav_7_carta_suscettività_d'uso_del_territorio

Vincolo paesaggistico

L'area interessata dall'intervento non è soggetta a vincolo paesistico secondo quanto previsto dal D.Lgs. 42 del 22/0 1/2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio".

L'ambito oggetto di modifica è un sito integralmente antropizzato, dove si trovano lotti residenziali con ai piani terreno attività commerciali ed artigianali alternati a edifici e spazi a servizi pubblici serviti dalla viabilità comunale e statale.

Presenza di aree protette

L'area non presenta alcuna connessione con elementi della rete Natura 2000 ligure e/o con aree protette di interesse regionale.

Classificazione sismica

Il Comune di Ronco Scrivia ricade in zona sismica 3 ai sensi della classificazione definita dal DGR n. 1362 del 19.11.2010.

La nuova classificazione è approvata con D.G.R. n. 216 del 17/03/2017: Zona 3 - Pga = 0,15. La pianificazione di tipo geologico segue la verifica sismica di 1° livello (carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica) così come specificato dalle DGR 471/2010 e 714/2011.

La Pianificazione sovraordinata

Il **Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico Regionale**, approvato con D.C.R. n. 6 del 26 febbraio 1990 e successive varianti, nell'**assetto Insediativo**, inserisce la suddetta zona in Ambito 58 "Bassa Valle Scrivia" classificato TU Tessuto Urbano così come definito all'Art. 38: ,

Aree Urbane: tessuti urbani (TU)

1. *Sono classificate come tessuti urbani tutte le aree urbane che non rientrano nei casi precedenti.*
2. *Trattandosi di parti del territorio nelle quali prevalgono, rispetto agli obiettivi propri dei Piano, le più generali problematiche di ordine urbanistico, le stesse non sono assoggettate a specifica ed autonoma disciplina paesistica.*



Piano Territoriale di Coordinamento provinciale (oggi metropolitano)

Missione di Pianificazione vigente - il Comune di Ronco Scrivia appartiene all'Area 1 — Genovese / Ambito 1.5 Scrivia del PTC.
La Missione di Pianificazione dell'Ambito 1.5, che prevede in linea generale azioni di nuova configurazione ed innovazione deve essere interpretata in rapporto alla situazione socioeconomica attuale ed alla visione di sviluppo della vallata, improntando le strategie verso la valorizzazione dell'esistente e la qualità della vita, come peraltro emerso già nel corso del progetto di co-pianificazione con Città Metropolitana e gli altri Comuni della Valle Scrivia-Città dello Scrivia.

Variante al PTC provinciale - aggiornamento del quadro dei dissesti idrogeologici della VBP – Variante Bacini Padani, con modifica della perimetrazione delle aree inondabili nei Comuni di Busalla e Ronco Scrivia



Dall'analisi della Carta dei Dissesti della VBP (Variante Bacini Padani) del vigente P.T.C. non si rilevano per l'ambito in questione aree interessate da dissesto idrogeologico, e si rimanda ai sopra riportati stralci delle tavole del vigente PUC.

Analisi

Il comparto edilizio è ubicato nel centro urbano in adiacenza alla SS35 dei Giovi, in quel tratto denominata Corso Italia.

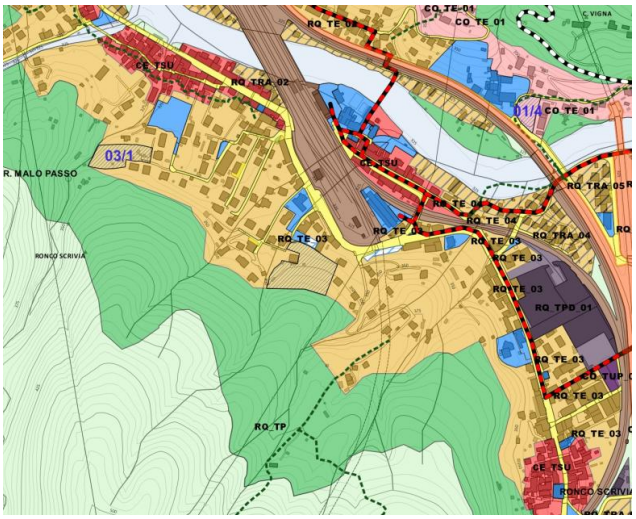
L'immobile, in precedenza utilizzato come palestra e cinema ad uso pubblico, tali attività erano state da tempo dismesse per la perdita di funzionalità tipica di strutture non adeguabili agli standard normativi e di fruizione contemporanei. Per le caratteristiche dimensionali e costruttive risultava rispondente ai requisiti per l'inserimento di una nuova funzione commerciale. Le unità immobiliari interessate dall'intervento sono state infatti individuate sulla base dei criteri di valutazione multidisciplinare che caratterizzano gli investimenti commerciali nel settore della vendita alimentare al dettaglio trovandosi in posizione a vocazione residenziale prossima al centro urbano con un potenziale bacino di utenza di riferimento. Dal punto di vista operativo la prossimità con una viabilità principale è in grado di garantire una corretta gestione della logistica connessa all'approvvigionamento dei prodotti con l'utilizzo di vettori di idonee dimensioni.

Nel documento, prodotto dal richiedente, *Relazione urbanistica*, vengono analizzati gli elementi di non conformità del

progetto presentato rispetto agli atti di pianificazione urbanistica, viene proposta la modifica normativa allo strumento urbanistico da approvare in rapporto alle opere e alle attività da realizzare.

La richiesta di modifica al vigente PUC con una variante sensi dell'art. 44, c. 1 della L.R. n. 36/97 scaturisce dalla necessità di realizzare un intervento di riqualificazione del comparto edilizio attualmente dismesso e inutilizzato per inserire all'interno una struttura di vendita di prodotti alimentari con una articolazione interna ottimizzata per utilizzare gli spazi disponibili. Le caratteristiche dimensionali dell'immobile consentono l'inserimento di un'attività con superficie netta di vendita di circa mq 296 (media struttura di vendita) mentre la norma di PUC vigente ne limita la dimensione ad un massimo di mq 150 (esercizi di vicinato)..

L'immobile, oggetto di richiesta di modifica al PUC, viene classificato dal vigente PUC in Ambito di Riqualificazione dei Tessuti Urbani e Tessuti Edificati con Caratteri Eterogenei – RQ TE 03, e risulta censito al N.C.E.U. al foglio 14, mappale 433, sub. 60, 61 e 62; l'attuale proprietario è HIRAM Società di Promozione Iniziative Immobiliari, con sede in Via XII Ottobre 2/193 – 16121 GENOVA – C.F. e P.I. 03101450108.

RQ_TE 03 – Capoluogo Superficie territoriale: 208.121 mq Superfici coperta: 52.919 mq Superficie lorda edifici esistenti: 184.956 mq Superficie fondiaria: 155.202 mq Densità territoriale esistente: 0,89 mq/mq [> 0,43] Densità fondiaria esistente: 1,19 mq/mq [< 1,42] S.C. >12,5% S.F. (34%) Presenza di **SUB AMBITI: n. 2**	

Stralcio cartografia contenuta nelle Norme del PUC

Come descritto dalle Norme del Piano Urbanistico Comunale "l'ambito interessa 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; sono stati puntualmente individuati alcuni sub-ambiti, aventi un indice proprio di edificabilità.

La proposta di variante al vigente strumento urbanistico ai sensi dell'art. 44, c. 1 della L.R. Liguria 4 settembre 1997, n. 36 e ss.mm.ii. ha per oggetto la modifica normativa dell'Ambito di Riqualificazione dei Tessuti Urbani e Tessuti Edificati con Caratteri Eterogenei – RQ TE - Disciplina delle destinazioni d'uso (Art. 13 l.r. 16/2008 e s.m.) del vigente PUC.

Norme del Piano Urbanistico Comunale di Ronco Scrivia

i) turistico-ricettiva **j) produttiva e direzionale** **k) commerciale** **l) rurale** **m) autorimesse rimessaggi** **n) servizi**	Turistico - ricettiva			Escluse strutture ricettive all'aria aperta
	Produttiva e Direzionale		Solo artigianato di produzione di beni e servizi e direzionale	Escluse tutte le altre attività dell'art. 13, c. 1 lett. c della l.r. 16/2008 e sm.
	Commerciale		Solo esercizi di vicinato	
	Autorimesse		Solo autorimesse, box e parcheggi	Esclusi i rimessaggi e depositi all'aperto
	Servizi		Esclusi servizi speciali per le installazioni logistiche del trasporto pubblico, i macelli pubblici	
Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC: Per eventuali destinazioni d'uso oggi esistenti in contrasto con le funzioni principali ammesse è consentita la sola attività di manutenzione ordinaria e straordinaria senza ampliamento; in occasione della dismissione le destinazioni d'uso devono essere convertite nelle destinazioni d'uso ammesse.				

Come evidenziato nel rettangolo per la destinazione Commerciale sono ammessi esclusivamente esercizi di vicinato come normati dalla L.R. 2 gennaio 2007, n. 1 - Testo Unico in materia di commercio. La modifica proposta riguarda specificamente questa definizione, come meglio precisato successivamente, e prevede l'aggiunta di una parte di testo dedicata.
L'ufficio, a seguito di un'attenta analisi territoriale congiunta alle previsioni del vigente PUC, ha verificato che non vi sono altri spazi destinati all'insediamento di una media struttura di vendita ad eccezione dell'ambito CO TUP 01 AMBITI DI COMPLETAMENTO DI TESSUTI URBANI E PRODUTTIVI URBANI, il quale è relativo ad un complesso produttivo dismesso, posto in zona periferica in continuità con un'esistente area industriale ed in adiacenza alla zona sportiva comunale. Tale immobile, classificato appunto in CO TUP 01, è stato acquisito al patrimonio del Comune di Ronco Scrivia. Gli altri ambiti CO TUP 02, CO TUP 03 e CO TUP 04 sono tutti caratterizzati dalla presenza di edifici produttivi in attività.
Pertanto, al fine della valutazione dell'ammissibilità della variante al PUC, è possibile rilevare e dimostrare l'assenza di altri spazi destinati ad ospitare una media struttura di vendita sia nel centro abitato di Ronco Scrivia che su quello di Borgo Fornari, limitrofa frazione di fondovalle.

Il progetto

L'intervento edilizio in variante è finalizzato al cambio di destinazione d'uso a commerciale per l'insediamento di una media struttura di vendita ed è qualificabile nella definizione di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, c. 1 lett. d) del DPR n. 380/01. L'edificio consente, infatti, la realizzazione di un nuovo solaio d'interpiano al fine di suddividere su due livelli la volumetria esistente. La nuova conformazione prevede l'insediamento di una attività commerciale con una superficie netta di vendita pari a circa 296 mq al livello superiore e di un'area magazzino-servizi al livello inferiore con dimensioni pari a circa 380 mq. come meglio specificati di seguito.
Il progetto propone una struttura commerciale organizzata su tre livelli:
Livello copertura A questo livello è presente l'accesso carrabile (esistente) che dalla viabilità pubblica porta alla copertura dell'edificio già utilizzata come area destinata a parcheggio autovetture. Sono presenti un'area dedicata al carico/scarico e al deposito dei contenitori dei rifiuti differenziati, gli stalli riservati ai clienti e l'ingresso dell'ascensore verticale di collegamento interpiano con funzione di montacarichi per l'approvvigionamento del magazzino.
Livello -1 Costituisce l'area di vendita cui si accede attraverso l'ascensore verticale con ingresso in copertura (accesso principale) e da una scala esistente che permette di raggiungere la quota di ingresso a partire dalla rampa carrabile esterna privata (ingresso secondario). L'organizzazione interna presenta le caratteristiche tipiche della tipologia commerciale alimentare con uno spazio di ingresso dotato di zona carrelli, l'allestimento di scaffalature e banchi frigo che definiscono i percorsi merceologici dei prodotti alimentari, un'area riservata al bancone gastronomia e carni, l'area casse come ultimo passaggio del percorso vendita.
Livello -2 Contiene le aree funzionali e operative dell'attività commerciale. È collegato alla quota strada dall'ascensore interpiano ed è in gran parte destinato a magazzino delle diverse derrate alimentari. Spazi accessori sono costituita dal locale servizi igienici/spogliatoi e dal locale tecnico.

La proposta è corredata da elaborati tecnici progettuali, non esaminati in questa fase, ed è inoltre da:

- Relazione urbanistica;
- Rapporto preliminare (Verifica di assoggettabilità alla VAS);
- Schema di schema di atto di impegno alla stipula della convenzione per la monetizzazione del contributo di costruzione e delle dotazioni territoriali obbligatorie per interventi soggetti ad obbligo di convenzione urbanistica/atto unilaterale d'obbligo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione nel rispetto del modificato art. 22 della scheda normativa relativa all'ambito RQ-TE 03 del PUC.

Si propongono le seguenti modifiche della disciplina urbanistica:

1. **art. 5 dell'AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DEI TESSUTI URBANI E TESSUTI EDIFICATI CON CARATTERI ETEROGENEI – RQ TE - Disciplina delle destinazioni d'uso (Art. 13 l.r. 16/2008 e ss.mm.i.i) delle Norme generali del vigente PUC**, classificabile come variante ai sensi dell'art 44, c. 1 della L.R. n. 36/1997 e ss.mm.ii., esclusivamente per il complesso immobiliare, dismesso e già adibito, parte, a palestra e, parte, a cinema, ubicato in Ronco Scrivia (GE), corso Italia, censito al C.F., fg. 14, mappale 433, sub 60-61 e 62 ed al C.T., fg. 14, mapp. n. 187, da assoggettare alla disciplina urbanistica speciale come segue:

5 - Disciplina delle destinazioni d'uso (Art. 13 l.r. 16/2008 e s.m.)	**Categorie funzionali art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m. (richiamo normativo)**	**Funzioni principali previste**	**Funzioni complementari previste**	**Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 16/2008 e s.m.**	
				Per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1	**Per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente**
	a) residenza **b) turistico-ricettiva** **c) produttiva e direzionale** **d) commerciale** **e) rurale** **f) autorimesse e rimessaggi** **g) servizi**	Residenza			
		Turistico - ricettiva			Escluse strutture ricettive all'aria aperta
		Produttiva e Direzionale		Solo artigianato di produzione di beni e servizi e direzionale	Escluse tutte le altre attività dell'art. 13, c. 1 lett. c della l.r. 16/2008 e sm.
		Commerciale		***Solo esercizi di vicinato ad eccezione del complesso immobiliare Ex Palestra e Cinema con relativi spazi esterni sito in Via XXV Aprile appartenente all'ambito RQ-TE 03 per il quale è consentita anche la Media Struttura di Vendita***	
		Autorimesse		Solo autorimesse, box e parcheggi	Esclusi i rimessaggi e depositi all'aperto
		Servizi		Esclusi servizi speciali per le installazioni logistiche del trasporto pubblico, i macelli pubblici	
	Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC: Per eventuali destinazioni d'uso oggi esistenti in contrasto con le funzioni principali ammesse è consentita la sola attività di manutenzione ordinaria e straordinaria senza ampliamento; in occasione della dismissione le destinazioni d'uso devono essere convertite nelle destinazioni d'uso ammesse.				

Modifica art. 5 Disciplina delle destinazioni d'uso (Art. 13 l.r. 16/2008 e ss.mm.i.i) in carattere corsivo-grassetto il nuovo testo

2. **dell'art. 12 Disciplina dei parcheggi privati (art. 19 e art. 13, comma 1, lett. f), della l.r. 16/2008 e s.m.) e dell'art. 22 Dotazioni territoriali obbligatorie per interventi soggetti ad obbligo di convenzione urbanistica/atto unilaterale d'obbligo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (R.R. 25 luglio 2017 n. 2, art. 5) della medesima scheda normativa** dell'AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DEI TESSUTI URBANI E TESSUTI EDIFICATI CON CARATTERI ETEROGENEI – RQ TE delle Norme generali del PUC, in coerenza a quanto già disposto per gli omologhi articoli dell'ambito AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DEI TESSUTI PRODUTTIVI DISORGANIZZATI - RQ_TPD;

12 – Disciplina dei parcheggi privati (art. 19 e art. 13, comma 1, lett. f), della l.r. 16/2008 e s.m.)	**Parcheggi privati pertinenziali per interventi sugli edifici esistenti (art. 19, comma 6, l.r. 16/2008 e s.m.):** **Per gli interventi che comportino:** **1) Aumento della superficie utile dell'edificio o delle singole unità immobiliari: dotazione** di un parcheggio di 12,50 mq. per ogni unità immobiliare nuova; laddove non sia possibile reperire tale dotazione è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore medio di mercato predeterminato dal Comune e da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione **2) Mutamento di destinazione d'uso degli immobili (nel caso in cui il fabbricato oggetto della sostituzione edilizia non sia già dotato di parcheggi e comunque in caso di incremento del carico urbanistico di cui all'art. 38 c. 1 L.R. 16/08 e s.m.i.):** **nella misura minima di:** ● residenziale 35 mq ogni 100 mq di superficie utile* ● cinema, attrezzature per lo spettacolo, la vita associativa e simili, mq. 1 ogni mq. 1 di superficie utile; ● attrezzature sanitarie, assistenziali, zone per attrezzature comuni e affini, mq. 1 ogni mq. 3 di superficie utile; ● edifici per uffici e negozi, di superficie netta di vendita minore o uguale di mq. 150: mq. 1 ogni mq. 10 di superficie utile;* ● edifici a carattere alberghiero, ed altre attrezzature ricettive, 1 posto auto (12.50 mq) per ogni camera ovvero ogni locale destinato a pernottamento; ● attività artigianali compatibili con la residenza (laboratori, forni, pasticcerie, attività di manipolazione sostanze non inquinanti, ed assimilabili): mq. 1 ogni mq. 10 di superficie utile; * ● altri edifici: mq. 1 ogni mq. 10 di superficie utile *laddove non sia possibile reperire tale dotazione è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore medio di mercato predeterminato dal Comune e da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione ***Limitatamente al complesso immobiliare Ex Palestra e Cinema con relativi spazi esterni sito in Via XXV Aprile appartenente all'ambito RQ-TE 03 per il quale è consentita anche la Media Struttura di Vendita si rimanda all'art. 12 dell'ambito RQ_TPD.*** **3) Sostituzione edilizia dell'immobile originario (ai sensi dell'art. 14 L.R. 16/08): vedi** punti 1) e 2) nel caso in cui il fabbricato oggetto della sostituzione edilizia non sia già dotato di parcheggi **4) Caratteristiche costruttive:** - nel caso di parcheggio a raso deve essere realizzato mantenendo la permeabilità del terreno - nel caso di parcheggio in struttura fuori terra vedi disciplina punto 10) pertinenze con Superficie coperta max 30 mq. - nel caso di parcheggio in interrato obbligo di mantenere la struttura entro il profilo naturale del terreno con discostamento massimo del 5%, con unico varco di accesso e copertura a verde **Parcheggi privati pertinenziali negli interventi di nuova costruzione residenziale:** **1) 35 mq ogni 100 mq di SU (superficie utile)** 2) **Caratteristiche costruttive:** vedi precedente punto 4)

Modifica Art. 12 Disciplina dei parcheggi privati (art. 19 e art. 13, comma 1, lett. f), della l.r. 16/2008 e s.m.) in carattere corsivo-grassetto il nuovo testo

22 - Dotazioni territoriali obbligatorie per interventi soggetti ad obbligo di convenzione urbanistica/atto unilaterale d'obbligo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (R.R. 25 luglio 2017 n. 2, art. 5)	Nuove dotazioni territoriali devono prevedersi per gli interventi disciplinati al precedente punto 7: ▪ Mutamento di destinazione d'uso ai sensi dell'art. 13 c. 3 L.R. 16/08 con aumento dell'UCU esistente ▪ Nuova costruzione con aumento dell'UCU esistente Le nuove dotazioni territoriali devono essere quantificate applicando il parametro minimo di 18 MQ/UCU, mentre le specifiche tipologie sono da definirsi caso per caso in accordo con la Civica Amministrazione potendosi ammettere il ricorso alla monetizzazione nel caso di inidoneità delle aree interessate dagli interventi alla localizzazione di funzioni pubbliche, in applicazione di quanto disposto all'art. 34 delle Norme Generali del PUC con correlata destinazione delle monetizzazione all'opera pubblica individuata ed approvata dal Comune. ***Limitatamente al complesso immobiliare Ex Palestra e Cinema con relativi spazi esterni sito in Via XXV Aprile appartenente all'ambito RQ-TE 03 per il quale è consentita anche la Media Struttura di Vendita si rimanda all'art. 22 dell'ambito RQ_TPD***

Modifica Art. 22 Dotazioni territoriali obbligatorie per interventi soggetti ad obbligo di convenzione urbanistica/atto unilaterale d'obbligo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (R.R. 25 luglio 2017 n. 2, art. 5) in carattere corsivo-grassetto il nuovo testo

La qualificazione della modifica del PUC

Tenuto conto delle motivazioni addotte dal richiedente ossia dalla necessità di realizzare un intervento di riqualificazione del comparto edilizio, attualmente dismesso e inutilizzato, per inserire all'interno una struttura di vendita di prodotti alimentari con una articolazione interna ottimizzata per utilizzare tutti gli spazi disponibili. Infatti, le caratteristiche dimensionali dell'immobile consentono l'inserimento di un'attività con superficie netta di vendita di circa mq 296 (media struttura di vendita) mentre la norma di PUC vigente ne limita la dimensione ad un massimo di mq 150 (esercizi di vicinato). Questo limite, se non incrementato attraverso la procedura oggetto dell'istanza, renderebbe l'intervento non compatibile con il razionale utilizzo delle superfici interne e difficilmente sostenibile.

In considerazione dell'analisi di cui sopra ossia che, a seguito di un'attenta analisi territoriale congiunta alle previsioni del vigente PUC, l'ufficio ha verificato che non vi sono altri spazi destinati all'insediamento di una media struttura di vendita ad eccezione dell'ambito CO TUP 01 AMBITI DI COMPLETAMENTO DI TESSUTI URBANI E PRODUTTIVI URBANI, il quale è relativo ad un complesso produttivo dismesso, posto in zona periferica in continuità con un'esistente area industriale ed in adiacenza alla zona sportiva comunale. Tale immobile, classificato appunto in CO TUP 01, è stato acquisito al patrimonio del Comune di Ronco Scrivia.
Gli altri ambiti CO TUP 02, CO TUP 03 e CO TUP 04 sono tutti caratterizzati dalla presenza di edifici produttivi in attività.
Pertanto, al fine della valutazione dell'ammissibilità della variante al PUC, è possibile rilevare e dimostrare l'assenza di altri spazi destinati ad ospitare una media struttura di vendita sia nel centro abitato di Ronco Scrivia che su quello di Borgo Fornari, limitrofa frazione di fondovalle.

Quanto prefigurato comporta unicamente **la modifica della scheda normativa dell'AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DEI TESSUTI URBANI E TESSUTI EDIFICATI CON CARATTERI ETEROGENEI – RQ TE - Disciplina delle destinazioni d'uso (Art. 13 l.r. 16/2008 e ss.mm.i.i) delle Norme generali del vigente PUC**, non incide sulla descrizione fondativa e sugli obiettivi del PUC stesso, è conforme ai piani territoriali e di settore di livello sovraordinato, rispetta le disposizioni in materia di VAS di cui alla L.R. 32/2012 ss.mm.ii. e le relative indicazioni applicative e, pertanto, è pienamente riconducibile a quanto configurato dall'art. 44 della L.R. 36/1997.

Nei termini sopra riportati, si ritiene la proposta in esame procedibile, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 10, comma 5, della L.R. n. 10/2012 e ss.mm.ii., ai fini della richiesta di preventivo assenso da sottoporre al Consiglio Comunale, propedeutica all'attivazione di procedimento di Conferenza di Servizi in conformità al richiamato art. 10 – Procedimento Unico – della L.R. 10/2012, il tutto come rappresentato negli elaborati grafici di progetto parte integrante e sostanziale della presente anche se non materialmente allegati

A seguito di quanto precedentemente analizzato, pare opportuno **demandare alla successiva fase di Conferenza dei Servizi**, ai sensi degli artt. 14 e seguenti della L. 241/1990 e ss.mm.ii., **le necessarie valutazioni e approfondimenti.**

In ultimo, ai fini dell'osservanza delle disposizioni di cui all'art. 6-bis della Legge n. 241/1990 e dell'art. 7 del Codice di comportamento dei dipendenti pubblici, emanato con D.P.R. n. 62/2013; consapevole delle sanzioni penali conseguenti a dichiarazioni non veritiere e/o a falsità in atti, quali competenti ad esprimere il parere o valutazione tecnica del provvedimento in argomento, il sottoscritto dichiara di non trovarsi in situazioni di incompatibilità né in condizioni di conflitto di interessi anche potenziale.

Ronco Scrivia, li 26 gennaio 2026

La responsabile dell'Area Urbanistica
arch. Daniela Merlo