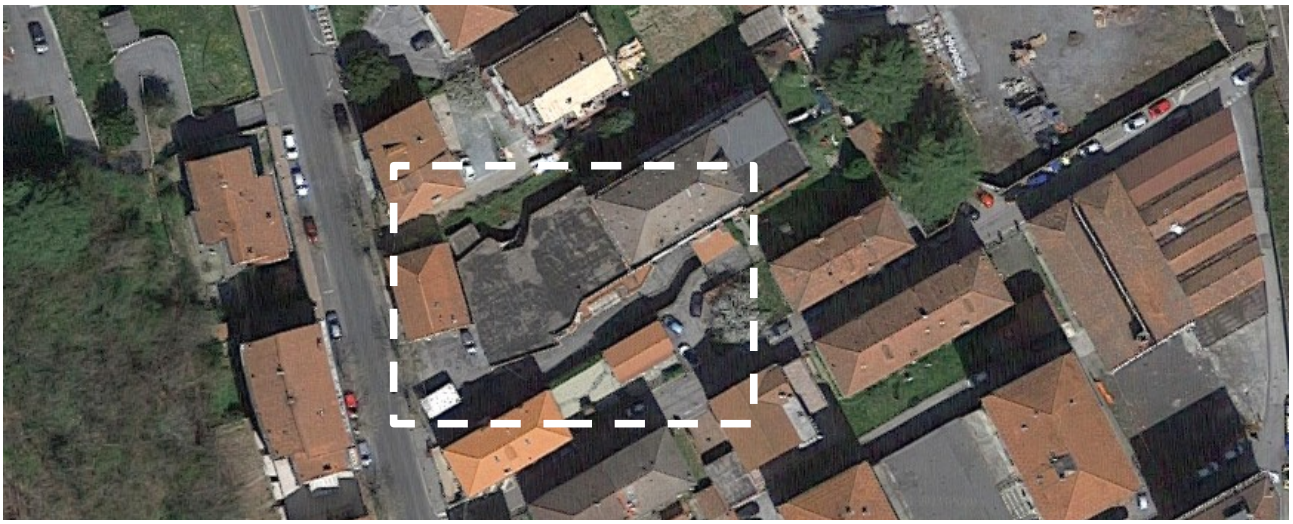
mauro marsullo architetto

COMUNE DI RONCO SCRIVIA

Città Metropolitana di Genova

MODIFICHE AL VIGENTE PUC

Costituenti Variante ai sensi dell'art. 44, c. 1 della L.R. n. 36/97 e s.m.i.



RIFERMENTI ALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE – PUC - Ambito RQ_TE_03

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DEI TESSUTI URBANI E TESSUTI EDIFICATI CON CARATTERI ETEROGENEI

RELAZIONE URBANISTICA

DATA: 17 Giugno 2025

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

Ubicazione dell'intervento: Corso Italia, 16019 Ronco Scrivia – Città Metropolitana di Genova.

Responsabile dell'Area: Arch. Daniela Merlo

piazza giacomo matteotti 2/6A - cap. 16123 – genova
C.F. MRSMRA61M26D969N – P.I. 03178170100
mail: mauro.marsullo@mxmarchitettura.it - cell.: 347 7931546

1. PREMESSA

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.

La procedura di variante al Piano Urbanistico Comunale è stata individuata nell'art. 44, c. 1 della L.R. 36/1997 e s.m. come di seguito testualmente riportato:

1. Costituiscono varianti al PUC e al PUC semplificato le modifiche non rientranti nei margini di flessibilità o nell'aggiornamento di cui all'articolo 43. Le varianti sono adottate e approvate secondo le procedure rispettivamente stabilite agli articoli 38 o 39 e sono assoggettate a VAS o a verifica di assoggettabilità a VAS, a seconda dell'oggetto della variante, in base alle disposizioni della l.r. 32/2012 e successive modificazioni e integrazioni e delle relative indicazioni applicative.

2. CARATTERISTICHE DEL COMPARTO EDILIZIO

Il comparto edilizio è ubicato poco al di fuori del centro urbano lungo la SS35 dei Giovi, in quella zona denominata Corso Italia.



L'immobile, in precedenza utilizzato come palestra e cinema ad uso pubblico, è stato oggetto di vendita poiché le attività erano state da tempo dismesse per la perdita di funzionalità tipica di strutture non adeguabili agli standard normativi e di fruizione contemporanei.

piazza giacomo matteotti 2/6A - cap. 16123 – genova
C.F. MRSMRA61M26D969N – P.I. 03178170100
mail: mauro.marsullo@mxmarchitettura.it - cell.: 347 7931546

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.

La risultanza delle diverse verifiche ne ha consentito l'acquisizione e l'avvio di un percorso progettuale/autorizzativo che avesse come elemento imprescindibile la possibile attuazione di una Variante specifica allo strumento urbanistico vigente.

Posizione del comparto immobiliare rispetto al centro urbano (immagine Google Maps)





piazza giacomo matteotti 2/6A - cap. 16123 – genova
C.F. MRSMRA61M26D969N – P.I. 03178170100
mail: mauro.marsullo@mxmarchitettura.it - cell.: 347 7931546

Vista d'insieme del comparto immobiliare (immagine Google Maps)





Ingresso da Corso Italia



Comparto immobiliare.

piazza giacomo matteotti 2/6A - cap. 16123 – genova
C.F. MRSMRA61M26D969N – P.I. 03178170100
mail: mauro.marsullo@mxmarchitettura.it - cell.: 347 7931546



Area a parcheggio in copertura.



Ingresso area parcheggio da Corso Italia.

3. MOTIVAZIONI

La richiesta di modifica al vigente PUC con una variante sensi dell'art. 44, c. 1 della L.R. n. 36/97 e s.m.i. scaturisce dalla necessità di realizzare un intervento di riqualificazione del comparto edilizio attualmente dismesso e inutilizzato per inserire all'interno una struttura di di vendita di prodotti alimentari con una articolazione interna ottimizzata per utilizzare gli spazi disponibili.

Come di seguito precisato 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 rispetto ad un piano economico valutato, come prassi, nel rapporto tra costi di ristrutturazione e risultati operativi ottenibili.

piazza giacomo matteotti 2/6A - cap. 16123 – genova
C.F. MRSMRA61M26D969N – P.I. 03178170100
mail: mauro.marsullo@mxmarchitettura.it - cell.: 347 7931546

Nel progetto, infatti, la conformazione dell'edificio in termini di volumetrie e superfici viene mantenuta inalterata in quanto l'inserimento in un contesto urbano ormai consolidato non consente ampliamenti o incrementi dei diversi parametri dimensionali.

Trattandosi di un inserimento all'interno di spazi esistenti la ridotta dimensione attualmente ipotizzabile per la superficie di vendita (esercizio di vicinato), unita alle geometrie delle componenti murarie, non garantirebbe la rispondenza ai requisiti richiesti per l'organizzazione interna delle aree di vendita di prodotti "alimentari" dovuta alla specifica tipologia commerciale che necessita di banconi, aree transito, attrezzature di vendita e spazi accessori con dimensioni minime prestabilite.

4. DESCRIZIONE SINTETICA DEL PROGETTO

Gli elaborati di progetto allegati all'istanza meglio rappresentano in dettaglio la natura e gli aspetti distributivi connessi all'intervento.

Si riporta di seguito, in sintesi, la descrizione della 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.

piazza giacomo matteotti 2/6A - cap. 16123 – genova
C.F. MRSMRA61M26D969N – P.I. 03178170100
mail: mauro.marsullo@mxmarchitettura.it - cell.: 347 7931546

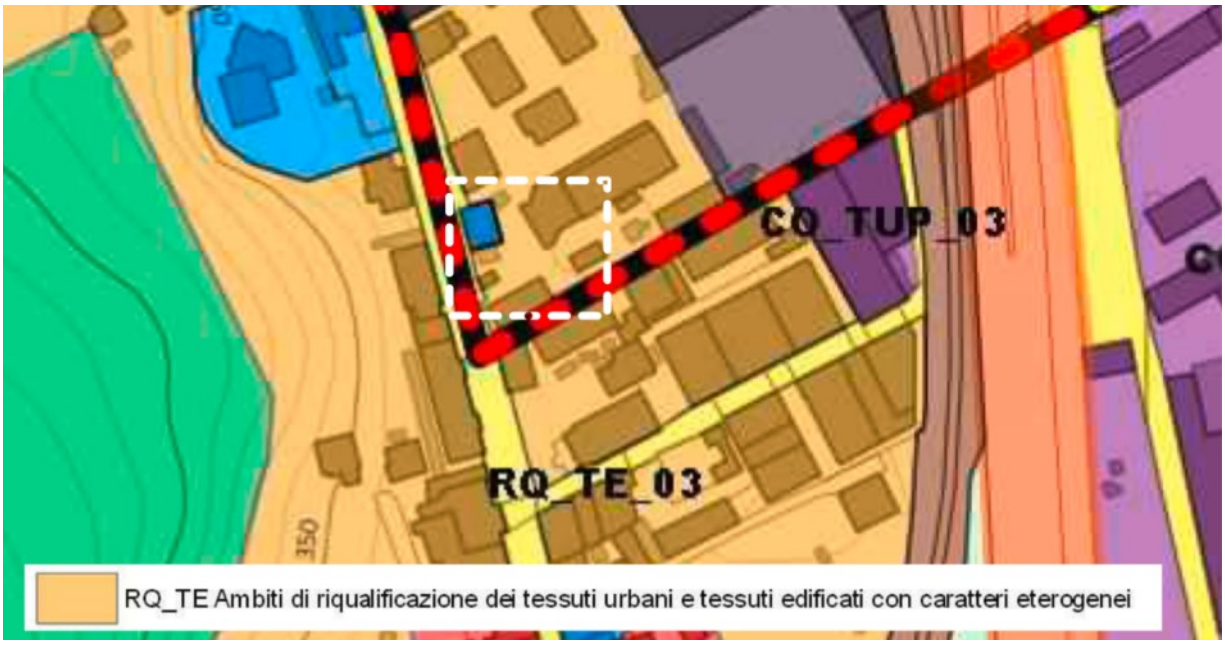
5. PIANIFICAZIONE VIGENTE

Si riportano di seguito gli stralci cartografici e normativi sia del vigente PUC e dei Piani sovraordinati regionali e metropolitano relativi alle aree interessate che non costituiscono elementi ostativi all'introduzione della modifica alle Norme di attuazione.

5.1. PUC

Il Piano vigente inserisce il comparto all'interno di un'area RQ_TE AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DEI TESSUTI URBANI E TESSUTI EDIFICATI CON CARATTERI ETEROGENEI in ragione delle caratteristiche già descritte 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*".

Stralcio cartografico invariato del PUC - AMBITO RQ_TE 03 – Capoluogo.



5.2. Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

Per le aree in questione l'ambito territoriale di riferimento è l'Ambito n. 58 "Bassa Valle Scrivia" e il PTCP indica per l'area oggetto di intervento la classificazione TU Tessuto Urbano così come definito all'Art. 38:

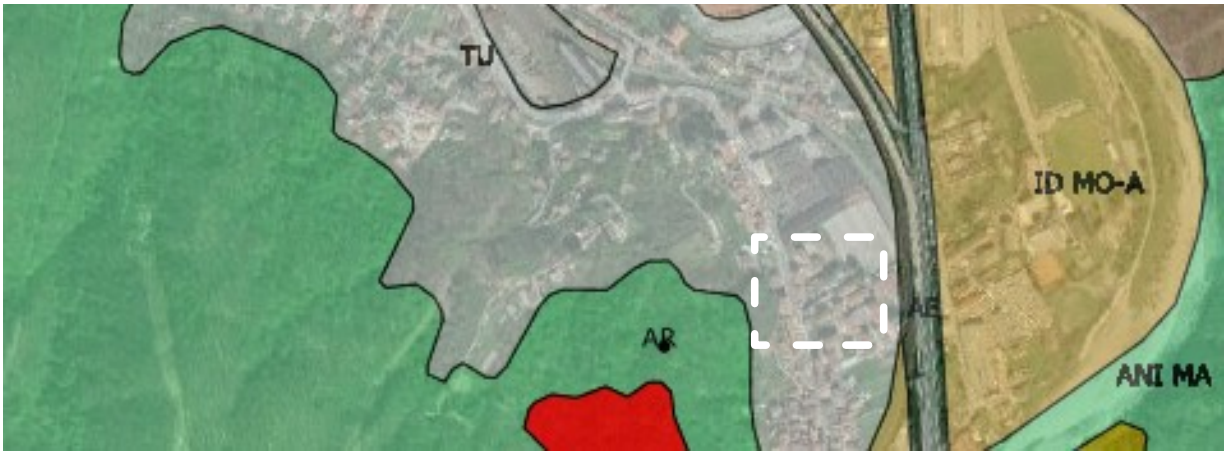
Aree Urbane: tessuti urbani (TU)

1. Sono classificate come tessuti urbani tutte le aree urbane che non rientrano nei casi precedenti.

2. Trattandosi di parti dei 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.

piazza giacomo matteotti 2/6A - cap. 16123 – genova
C.F. MRSMRA61M26D969N – P.I. 03178170100
mail: mauro.marsullo@mxmarchitettura.it - cell.: 347 7931546

Stralcio del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (PTCP)



5.3. 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; nel merito di tale Ambito la missione di pianificazione indica aspetti di programmazione da attuare con le opportune procedure che vengono di seguito riportati nelle parti significative per gli obiettivi della relazione:

- *Il territorio dell'ambito deve essere sottoposto ad azioni di nuova configurazione ed innovazione degli attuali assetti insediativi, infrastrutturali e di servizio, tali da consolidare lo sviluppo demografico e socio economico in una prospettiva di sostenibilità ambientale e di rispetto dei valori paesistici.*
- *Le risorse territoriali presenti nell'ambito devono essere utilizzate attraverso progetti di coordinamento delle realtà locali, per conseguire vantaggi competitivi nei confronti di sistemi territoriali concorrenti; ciò comporta la sostituzione di elementi territoriali obsoleti e/o inadeguati a sostenere un ruolo di sostegno allo sviluppo dell'ambito, che risulta strategico per l'intera comunità provinciale.*
- *…… il sistema insediativo urbano può partecipare in modo determinante a questo disegno soprattutto attraverso la ristrutturazione dei tessuti ove l'edificazione, ormai trentennale, si è formata in modo disordinato e qualitativamente scadente.*
- *L'intensità delle azioni affidate risulta quindi massima per i Comuni prevalentemente situati nel fondovalle ed attraversati dai canali infrastrutturali principali.*

6. OBIETTIVI DELLA MODIFICA IN VARIANTE AL VIGENTE PUC

Come indicato ai punti precedenti la necessità di ricomprendere tra gli interventi ammessi dallo strumento urbanistico, limitatamente a queste specifiche unità immobiliari, la "media struttura di vendita" deriva dal fatto che le caratteristiche dimensionali di un "esercizio di vicinato", l'unica tipologia ammessa dallo strumento urbanistico attuale, non permetterebbero la piena attuazione di un intervento di riqualificazione che interessa l'intero comparto immobiliare.

piazza giacomo matteotti 2/6A - cap. 16123 – genova
C.F. MRSMRA61M26D969N – P.I. 03178170100
mail: mauro.marsullo@mxmarchitettura.it - cell.: 347 7931546

La norma di riferimento è la L.R. 2 gennaio 2007, n. 1 - Testo Unico in materia di commercio - Art. 15. (Classificazione dimensionale delle strutture di vendita al dettaglio) che per Comuni con popolazione inferiore a 10.000 residenti ammette solo l'inserimento esercizi di vicinato e ne limita la superficie netta di vendita a 150 mq.

Nel progetto la superficie netta di vendita, come in precedenza indicato, è diretta conseguenza dell'organizzazione interna degli spazi effettivamente disponibili (senza operare alcun intervento incrementale sull'edificio) e dimensionalmente risulta pari a circa mq. 270.

Si evidenzia come, quanto si chiede di realizzare, si posiziona in ogni caso nella fascia "bassa" dei parametri individuati per le "medie strutture" che possono misurare fino ad un massimo di mq.1.500 di superficie netta di vendita.

La legge Regionale risulta perfettamente coerente con la necessità di tutelare, nei piccoli comuni, il tessuto commerciale preesistente, composto perlopiù da "negozi" di ridotte dimensioni, ma in questo caso specifico, vista la caratteristica dello sviluppo urbano di Ronco Scrivia, la collocazione rispetto al centro e la carenza di spazi alternativi per inserire esercizi commerciali in grado di garantire una fornitura di generi alimentari con le caratteristiche ormai diffuse e parte integrante delle modalità di "spesa" dei cittadini, l'intervento risulta per dimensioni e caratteristiche complessive compatibile sia con il contesto urbano che con la caratterizzazione commerciale dell'intorno.

Per quanto sopra esposto la limitazione attuale pare costituire un parametro del PUC comunale passibile di una nuova interpretazione purché supportata, come il presente documento si propone di fare, da motivazioni che possano rendere coerente l'introduzione di una "variante" con l'impianto normativo nel rispetto della ratio generale per il quale è il vincolo stato apposto.

La richiesta di variante interviene attraverso un'estensione della norma "puntuale" e circoscritta al singolo intervento con le caratteristiche morfologiche e funzionali individuate nel progetto.

Proprio per gli aspetti evidenziati, risulta un percorso privo di quelle conseguenze negative sul tessuto urbano e commerciale dei piccoli centri urbani che la *ratio* della norma regionale tende a limitare inserendo un vincolo dimensionale da trasferire nelle norme di attuazione del Piano Urbanistico.

In relazione all'istanza di variante connessa all'inserimento di una attività commerciale è utile segnalare che il DL 201 del 2011, a tema liberalizzazioni del settore commerciale, all'Art 31 comma 2 indica che *"secondo la disciplina dell'Unione europea e nazionale in materia di concorrenza, libertà di stabilimento e libera prestazione di servizi, costituisce principio generale dell'ordinamento nazionale la libertà di apertura di nuovi esercizi commerciali nel territorio senza contingenti, limiti territoriali o altri vincoli di qualsiasi altra natura, esclusi quelli connessi alla tutela della salute, dei lavoratori, dell'ambiente e dei beni culturali, nonché alla salvaguardia della sicurezza, del decoro urbano o delle caratteristiche commerciali specifiche dei centri storici o di delimitate aree commerciali."*

piazza giacomo matteotti 2/6A - cap. 16123 – genova
C.F. MRSMRA61M26D969N – P.I. 03178170100
mail: mauro.marsullo@mxmarchitettura.it - cell.: 347 7931546

In questo caso sono proprio le dimensioni limitate dell'intervento che paiono compatibili con una interpretazione che vede lo spazio commerciale di "media struttura di vendita" pienamente inseribile nella zona urbana individuata e coerente con le caratteristiche edilizie degli spazi interessati.

7. ELEMENTI DI VALUTAZIONE ASSOCIATI ALLA RICHIESTA DI MODIFICA.

L'aggiornamento al Piano Urbanistico Comunale consistente nella modifica alla tipologia del servizio commerciale si prefigura i seguenti obiettivi:

Obiettivi di carattere urbanistico:

- individuazione di un sito esistente per l'inserimento di una attività commerciale dedicata alla vendita di prodotti alimentari;
- inserimento all'interno di un comparto già edificato attuando il principio ispiratore delle recenti normative in merito al "consumo di suolo" che privilegiano investimenti che si pongono come obiettivo il recupero del patrimonio edilizio esistente.

Target:

- abitanti di Ronco Scrivia e cittadini provenienti dai comuni limitrofi della Valle Scrivia che possono fruire di una nuova offerta commerciale in un territorio con limitata presenza di strutture per la vendita di prodotti alimentari;

Obiettivi di carattere edilizio:

- intervento di riqualificazione di un comparto immobiliare inutilizzato e destinato ad una fase di obsolescenza in relazione alla scarsa attrattività per altre destinazioni d'uso;

Target:

- tessuto urbano riqualificato.
- valorizzazione immobiliare dell'intorno conseguente la riqualificazione immobiliare e l'introduzione di un servizio di vendita di prodotti alimentari di prossimità.

Obiettivi per i cittadini:

- incentivazione della concorrenza con la ricaduta diretta sull'offerta diversificata di prodotti e prezzi di vendita;
- copertura di una gamma ampliata di prodotti del settore alimentare che consente una ottimizzazione della spesa.

Target:

- abitanti di Ronco Scrivia e cittadini provenienti dai comuni limitrofi della Valle Scrivia.

8. DESCRIZIONE DELLA MODIFICA AL VIGENTE PUC

La modifica al vigente PUC riguarda un'area inserita nella zona **ambito RQ_TE_03 -** Ambiti di riqualificazione dei tessuti urbani e tessuti edificati con caratteri eterogenei.

piazza giacomo matteotti 2/6A - cap. 16123 – genova
C.F. MRSMRA61M26D969N – P.I. 03178170100
mail: mauro.marsullo@mxmarchitettura.it - cell.: 347 7931546

Si tratta di un'area descritta in modo puntuale negli aspetti che la caratterizzano dalle *Norme del Piano Urbanistico Comunale di Ronco Scrivia* dove si legge:

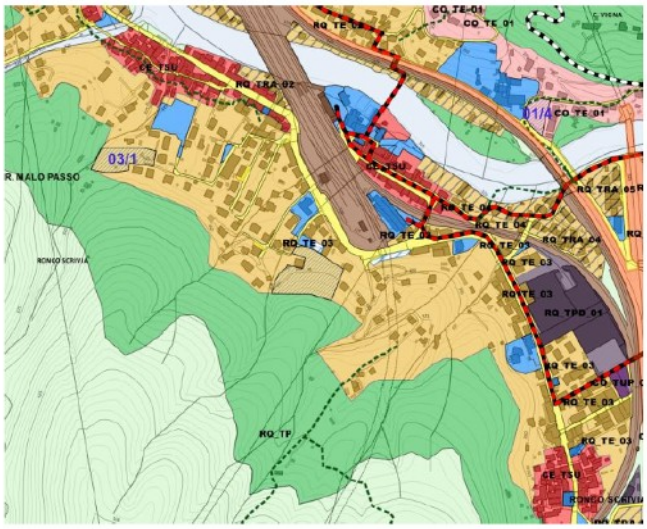
- l'ambito interessa tessuti urbani ed ambiti edificati con densità territoriale non inferiore a 0,43 mq/mq e superficie coperta dagli edifici non inferiore al 12,5% della superficie fondiaria, caratterizzati da disomogeneità dell'edificato e da un assetto urbanistico inadeguato, anche con presenza di 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.

Estratto Cartografia contenuta nelle Norme del Piano Urbanistico Comunale di Ronco Scrivia:

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**



Estratto Norme del Piano riferite all'ambito interessato dall'intervento:

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. 1[illegible]/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 così come normati dalla L.R. citata.

La modifica da introdurre riguarda specificamente questa "definizione" che verrebbe integrata, come meglio precisato nei punti successivi, con l'aggiunta di una parte di testo dedicata.

piazza giacomo matteotti 2/6A - cap. 16123 – genova
C.F. MRSMRA61M26D969N – P.I. 03178170100
mail: mauro.marsullo@mxmarchitettura.it - cell.: 347 7931546

9. ELEMENTI VARIATI E INVARIATI CONNESSI ALLA MODIFICA

Per meglio definire la richiesta all'interno del quadro normativo di riferimento si riportano di seguito gli stralci cartografici e normativi sia del vigente PUC e degli stralci dei Piani sovraordinati relativi alle aree interessate e quindi la proposta di modifica al vigente PUC.

CARTOGRAFIA PUC - Piano Urbanistico Comunale vigente

CARTOGRAFIA INVARIATA

Trattandosi di una modifica relativa alla sola estensione puntuale e localizzata della tipologia commerciale ammessa non risultano necessarie modifiche cartografiche.

Stralcio cartografico invariato del PUC - AMBITO RQ_TE 03 – Capoluogo.



NORME del Piano Urbanistico Comunale di Ronco Scrivia - data: luglio 2021 rev. 2 elaborato adeguato alla dgr. n.477 del 4/6/2021 di approvazione del PUC.

NORMA VARIATA

La variazione interviene alla Pag. 96 dell'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 s.m.)

Tra le Funzioni previste nella riga "Commerciale" la voce "solo esercizi di vicinato" sarà sostituita dalla seguente:

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.

piazza giacomo matteotti 2/6A - cap. 16123 – genova
C.F. MRSMRA61M26D969N – P.I. 03178170100
mail: mauro.marsullo@mxmarchitettura.it - cell.: 347 7931546

Si rileva che in conseguenza della Variazione andranno modificati il Punto 12 scheda normativa disciplina dei parcheggi privati e punto 22 scheda normativa dotazioni territoriali obbligatorie.

10. CONCLUSIONI

Dalle valutazioni preliminari, che hanno portato alla definizione di un progetto di ristrutturazione inserito all'interno di un comparto immobiliare senza introdurre alcun elemento di contrasto o criticità rispetto al contesto urbano e al sistema viario esistente, la Variante urbanistica ipotizzata risulta compatibile con il mantenimento di un corretto equilibrio tra il tessuto cittadino inteso nelle sue componenti residenziali e commerciali.

L'introduzione di una Variante che inserisca nelle norme relative al Commerciale la dicitura sopra riportata "*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*" interviene con modalità prescrittive puntuali e circoscritte al singolo intervento risultando, ad avviso dello scrivente, coerente con l'impianto normativo del PUC sia per gli aspetti dimensionali citati che per le interazioni con gli assetti urbanistici che regolano e organizzano il territorio comunale.

Firma e timbro del Tecnico incaricato:

Arch. Mauro Marsullo .....



piazza giacomo matteotti 2/6A - cap. 16123 – genova
C.F. MRSMRA61M26D969N – P.I. 03178170100
mail: mauro.marsullo@mxmarchitettura.it - cell.: 347 7931546