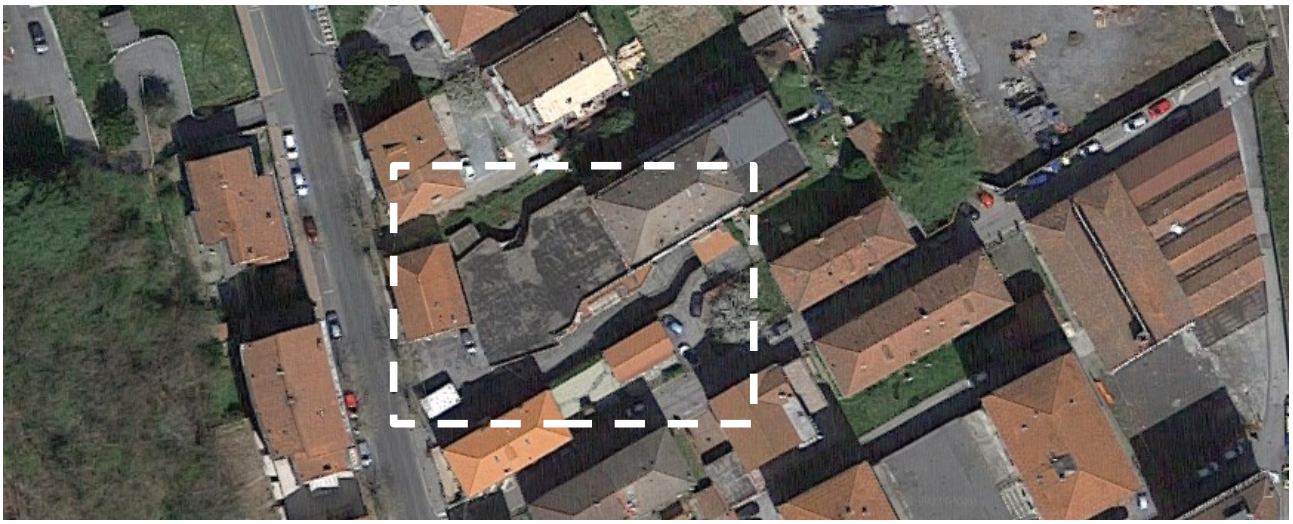
COMUNE DI RONCO SCRIVIA

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

RAPPORTO PRELIMINARE
(Verifica di assoggettabilità alla VAS)

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 presente documento rappresenta il Rapporto Preliminare per la la verifica di assoggettabilità Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi dell'art. 12 del Dlgs. 152/06 e s.m.i. del Progetto per il cambio di destinazione d'uso per la realizzazione una media struttura di vendita e soprastanti posti auto,nel fabbricato sito nel Comune di Ronco Scrivia censito al N.C.E.U. sul foglio n.14 mapp. 433 sub. 60, 61, 62.

Il rapporto preliminare avvia la Verifica di Assoggettabilità che ha l'obiettivo di permettere all'autorità competente di valutare se le modifiche da introdurre al vigente PUC, mediante variante ai sensi dell'art.44 L.R.36/97, possano o meno determinare impatti significativi sul paesaggio, in modo da escludere la necessità di procedimento di VAS.

Le modifiche riguardano l'ambito RQ_TE_03 Ambiti Di Riqualificazione dei Tessuti Urbani e Tessuti Edificati con Caratteri Eterogenei.

2. CARATTERISTICHE DEL COMPARTO EDILIZIO



L'edificio è stato selezionato sulla base dei diversi criteri di valutazione multidisciplinare che caratterizzano gli investimenti commerciali nel settore della vendita alimentare al dettaglio verificando la rispondenza alle seguenti istanze:

- la prossimità con il centro urbano in funzione del potenziale bacino di utenza di riferimento;
- la prossimità con una viabilità principale in grado di garantire una corretta gestione della logistica connessa all'approvvigionamento dei prodotti con l'utilizzo di vettori di idonee dimensioni;
- una posizione attrattiva all'interno del tessuto urbano per favorire l'accesso dei clienti;

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

- la possibilità di fruire del servizio di raccolta rifiuti comunale per le diverse tipologia di prodotto di scarto;
- la dotazione di tutti i servizi a rete (rete idrica, fognaria, elettrica);
- richiedere modesti interventi di riqualificazione per bilanciare correttamente il piano economico finanziario.

Le valutazioni contenute negli studi preliminari, basate sulla rispondenza ai parametri sopra esposti, hanno ritenuto l'immobile rispondente ai requisiti richiesti e meritevole di approfondimenti volti ad individuare un percorso autorizzativo che avesse come premessa la possibile attuazione di una Variante specifica allo strumento urbanistico vigente.



Vista da Corso Italia



Rampa carrabile laterale.

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



Comparto immobiliare.



Area a parcheggio in copertura.



Ingresso area a parcheggio in copertura da Corso Italia.

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

3. RICHIAMI NORMATIVI

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.

Si riportano i principali richiami normativi di riferimento per la definizione delle procedure da adottare in tema di Variante agli strumenti urbanistici vigenti per la componente relativa alla VAS Valutazione Ambientale Strategica ed alla preventiva Verifica di Assoggettabilità da attuare attraverso il documento definito Rapporto Preliminare:

- Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27.02.2001, concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente, che all'art. 3 comma 5 stabilisce che gli Stati membri determinano se i piani e programmi concernenti l'uso di piccole aree a livello locale e le modifiche minori ai piani e programmi rientranti nell'ambito di applicazione della VAS (comma 2) possono avere effetti significativi sull'ambiente; ciò può essere fatto attraverso l'esame caso per caso o specificando i tipi di piani e di programmi o combinando le due impostazioni.
- D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 s.m.i., che all'art. 6 comma 3 e 3 bis stabilisce che la VAS è necessaria qualora l'autorità competente valuti caso per caso se i piani e programmi che determinano l'uso di piccole aree a livello locale, le modifiche minori dei piani e programmi assoggettati a VAS, e i piani che pur non rientrando direttamente nel campo di applicazione della VAS definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione di progetti, possano avere effetti significativi sull'ambiente.
- Legge regionale 10 agosto 2012, n. 32 in materia di VAS, come modificata dalla L.R. 4 febbraio 2013, n. 1, che recepisce la norma nazionale e che all'articolo 3 comma 1 definisce il campo di applicazione della VAS di cui agli artt. 8 e successivi e della verifica di assoggettabilità di cui all'art. 13 . (Verifica di assoggettabilità).
- Legge regionale 10 agosto 2012, n. 32 in materia di VAS, come modificata dalla L.R. 4 febbraio 2013, n. 1, che all'articolo 3 comma 2 precisa che i piani e i programmi di cui al comma 1 che hanno ad oggetto l'uso di piccole aree a livello locale e le modifiche minori dei piani e dei programmi di cui al comma 1 sono soggetti a procedura di verifica di assoggettabilità a VAS di cui all'articolo 13 (Verifica di assoggettabilità).

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

I contenuti del presente Rapporto Preliminare sono sviluppati in riferimento ai criteri per la verifica di assoggettabilità della variante richiesta ai dettami dell'Allegato I del D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 s.m.i. e dell'Allegato B della Legge regionale 10 agosto 2012, n. 32 e s.m.i..

La tabella seguente riassume sinteticamente gli estratti contenuti nelle normative evidenziando gli elementi di analisi e valutazione che possono essere riferiti in modo specifico alla modifica (Variante) oggetto di valutazione.

Tabella sintetica.

Criteri Allegato I D.Lgs.152/06 riferiti alla Variante oggetto di valutazione.	Criteri Allegato B LR. 32/12 riferiti alla Variante oggetto di valutazione.	Contenuti del Rapporto
1. Caratteristiche della Variante tenendo conto in particolare dei seguenti elementi:	**Caratteristiche degli impatti derivati dall'attuazione della Variante.**	
• in quale misura la Variante stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;	Descrizione sintetica dell'eventuale rapporto della Variante con altri PP e interazione con il processo di attuazione delle previsioni del documento di Piano.	La modifica al vigente PUC è ammissibile in relazione alla sostanziale assenza di elementi ostativi alla sua approvazione rispetto alle tutele poste dalle Norme attuative dello strumento urbanistico trattandosi, nel caso specifico, di modifica da attuare all'interno di comparto immobiliare consolidato senza l'introduzione di variazioni dimensionali, ampliamenti o modifiche rispetto ai parametri urbanistici di riferimento.
• in quale misura la Variante influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;	In quale misura influenza altri PP inclusi quelli gerarchicamente ordinati e quelli settoriali e in che misura è influenzato da piani territoriali e/o settoriali sovraordinati e da vincoli derivanti da normative vigenti.	La variante in ragione della natura dell'intervento proposto che riguarda la sola introduzione della tipologia commerciale Media Struttura di Vendita in aggiunta o sostituzione alla tipologia Esercizio di Vicinato all'interno di un comparto immobiliare consolidato, nel caso specifico non interferisce con il PTCP e con il PTC, pertanto può essere autorizzata nel rispetto della relativa e vigente normativa.

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

• la pertinenza della Variante per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;	Quadro degli obiettivi di sostenibilità ambientale della variante, definiti sulla base della pertinenza della variante stessa al raggiungimento di obiettivi di miglioramento ambientale.	Gli obiettivi di protezione ambientale da perseguire, derivanti e riconosciuti dalla normativa internazionale e nazionale, sono coerenti con gli obiettivi e le azioni del recente PUC che costituisce pertanto elemento di riferimento per l'introduzione di specifiche Varianti. In questo caso e per la natura della Variante la modifica non incide sulle scelte e sugli obiettivi su cui si è già fondato il vigente PUC.
• problemi ambientali pertinenti al piano o al programma;	Rappresentazione sintetica del quadro conoscitivo delle componenti ambientali e antropiche pertinenti la Variante attraverso la valutazione dello stato, delle tendenze evolutive e dei relativi fattori di pressione	Sono state espletate valutazioni (verificando criticità e pressione) in base al quadro ambientale di riferimento che in ogni caso abbraccia un ambito circoscritto, già definito urbanisticamente e per il quale viene ipotizzata una sola estensione della tipologia commerciale prevista nello specifico ambito di PUC.
• la rilevanza della Variante per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).		Non si evidenziano elementi che possano avare rilevanza in merito alla normativa indicata.
2. Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:	**Caratteristiche degli impatti**	
• probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti; • carattere cumulativo degli impatti;	Descrizione del piano e delle informazioni e dei dati necessari alla verifica degli Impatti significativi sull'ambiente, tenendo conto della reversibilità e del carattere cumulativo.	Sono stati identificate/i e valutate/i le pressioni e gli impatti attesi dalla modifica che si attua in ambito urbano consolidato e attiene ai solo aspetti connessi alla tipologia commerciale definita dalle attuali norme di PUC.

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

• natura transfrontaliera degli impatti;	Natura transfrontaliera degli impatti	Non si evidenziano elementi che possano avere rilevanza in merito alla specifica indicazione.
• rischi per la salute umane o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);	Rischi per la salute umana e per l'ambiente in caso di incidenti	Non si evidenziano elementi che possano avere rilevanza in merito alla specifica indicazione.
• entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);	Nel caso di Varianti che prefigurano scelte localizzative, elaborazione di una carta sintetica dei vincoli/tutele/rischi/opportunità presenti sul territorio di pertinenza	Non si evidenziano elementi che possano avere rilevanza in merito alla specifica indicazione.
• valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa: - delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale, - del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo;	Valutazione degli effetti complessivi che il massimo dimensionamento previsto dalla Variante genera sulle componenti ambientali, territoriali e sulle infrastrutture ecologiche.	Si sono considerate le possibili criticità che potrebbero essere influenzate dall'attuazione della modifica anche se per la natura della Variante esse attengono ai solo aspetti propri degli ambiti urbani. Nel complesso non evidenziano elementi che possano avere rilevanza in merito alla specifica indicazione.
• impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.		L'area è collocata in ambito urbano consolidato e pertanto non si rileva nessuna interferenza.

4. CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE

4.1. La situazione attuale ed il vigente Piano Urbanistico Comunale

Il comparto immobiliare è ubicato nella zona centrale del Comune di-Ronco Scrivia a circa 200 metri dalla sede del Comune ed è parte del tessuto edilizio che si è strutturato storicamente a margine dell'asse viario di fondovalle, principale asse portante delle connessioni intercomunali della Valle Scrivia.



In quest'area urbana l'edificato presenta una commistione di tipologie costruttive appartenenti a diverse epoche con destinazioni d'uso prevalentemente residenziali.

Le caratteristiche edilizie sono riconducibili ad una urbanizzazione risalente agli anni '60 e successivi con l'insediamento di edifici di modesto livello qualitativo ma caratterizzati dalla prossimità con la viabilità principale e da una dotazione di servizi locali sia pubblici che privati.

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 PUC



In particolare l'identificazione specifica è di AMBITO RQ_TE 03 – Capoluogo.

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

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.) indicano alla lettera k) commerciale prevedono la possibilità di insediamento dei soli Esercizi di Vicinato.
Una delle peculiarità della struttura urbana è il mantenimento dell'asse viario di attraversamento quale generatore dell'assetto del costruito secondo criteri ad oggi superati ma che privilegiano la stretta relazione tra l'infrastruttura stradale e l'abitato.

Questo da un lato caratterizza i centri posti lungo gli assi portanti di fondovalle e dall'altro garantisce una vantaggiosa connessione con il territorio esteso grazie alla presenza di casello autostradale e stazione ferroviaria.

4.2. Caratteristiche specifiche della Variante al vigente Piano Urbanistico Comunale

La Variante presenta caratteristiche che la rendono di fatto una estensione della destinazione d'uso attualmente ammessa all'interno del comparto immobiliare e risulta priva di elementi di contrasto o di specifiche criticità rispetto a quanto già ammesso dalle norme.

La Variante al Piano Urbanistico Comunale consiste nella modifica della tipologia dell'attività commerciale ammessa con l'inserimento di una Media Struttura di vendita in estensione rispetto all'Esercizio di Vicinato con riferimento a quanto previsto dall'Art. 15 della Legge regionale 2 gennaio 2007, n. 1 (Classificazione dimensionale delle strutture di vendita al dettaglio).
Per specificare la natura della modifica e le caratteristiche dimensionali di riferimento, al punto 1. si legge 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.

È opportuno evidenziare come all'interno dell'edificio esistente, in via teorica, sarebbe già possibile insediare a norma di PUC due distinte attività con la stessa destinazione d'uso e con caratteristiche dimensionali tali da rientrare pienamente nella definizione di Esercizio di Vicinato.

Da questa considerazione si evince che le differenze tra quanto ad oggi realizzabile e quanto attuabile in conseguenza dell'approvazione di una Variante non comporta risultanze dissimili per gli aspetti oggetto di analisi propri del Rapporto Preliminare.

4.3. Obiettivi

La Variante si prefigura i seguenti obiettivi:

a. obiettivi di carattere urbanistico
   - attivare il recupero funzionale di edifici dismessi attraverso una rifunzionalizzazione degli spazi interni e della copertura;

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

- consentire l'introduzione di una tipologia di vendita compatibile con il tessuto residenziale e dimensionalmente limitata agli spazi consentiti dal comparto edilizio che consentono una superficie non estesa ma ricadente all'interno dei parametri della Media Superficie di Vendita.

target: residenti nel Comune di Ronco Scrivia e fruitori provenienti dalle località limitrofe o dai Comuni della Valle Scrivia in funzione della proposta commerciale.

b. obiettivi di carattere edilizio
   - attivare il recupero di un comparto edilizio dismesso ubicato in un'area centrale del tessuto urbano;

target: implementazione di servizi ai cittadini.

c. obiettivi di carattere sociale
   - ampliare l'offerta commerciale;

target: servizi sul territorio.

5. CARATTERISTICHE DEL COMPARTO EDILIZIO

L'edificio consente la realizzazione di un nuovo solaio interno in grado 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 negli elaborati di progetto.

Il comparto immobiliare è stato individuato sulla base dei diversi criteri di valutazione multidisciplinare che caratterizzano gli investimenti commerciali nel settore della vendita alimentare al dettaglio verificando la rispondenza alle seguenti istanze:

- la prossimità con il centro urbano in funzione del potenziale bacino di utenza di riferimento;
- la prossimità con una viabilità principale in grado di garantire una corretta gestione della logistica connessa all'approvvigionamento dei prodotti con l'utilizzo di vettori di idonee dimensioni;
- una posizione attrattiva all'interno del tessuto urbano per favorire l'accesso dei clienti;
- la possibilità di fruire del servizio di raccolta rifiuti comunale per le diverse tipologia di prodotto di scarto;
- la dotazione di tutti i servizi a rete (rete idrica, fognaria, elettrica);
- richiedere interventi di riqualificazione coerenti con il piano economico finanziario.

Le valutazioni contenute negli studi preliminari, basate sulla rispondenza ai parametri sopra esposti, hanno ritenuto l'immobile conforme ai requisiti richiesti e meritevole di approfondimenti volti ad individuare un percorso autorizzativo che avesse come premessa la possibile attuazione di una Variante specifica allo strumento urbanistico vigente.

Il documento costituisce pertanto una componente indispensabile dell'iter amministrativo di Variante proponendo una valutazione in grado di definirne i contenuti e riportare le informazioni necessarie all'accertamento degli eventuali impatti significativi sull'ambiente.

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

6. PROCESSO PARTECIPATIVO ALLA SCELTA

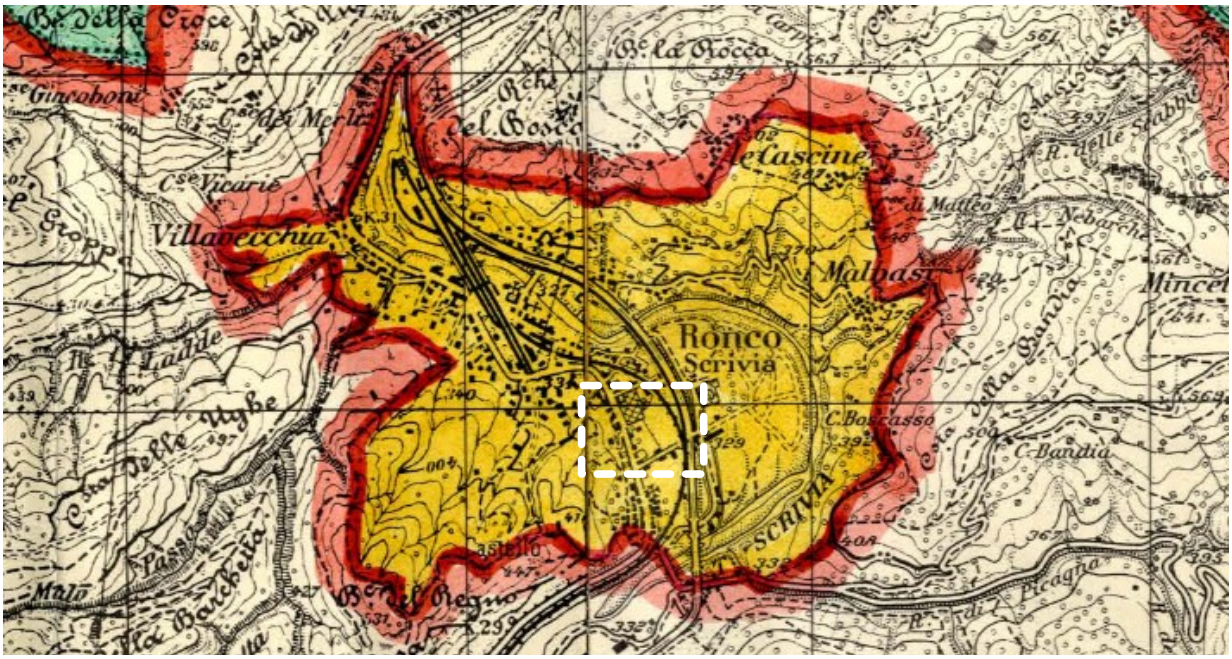
La “partecipazione”, così come individuata dalla vigente normativa, è già stata espletata in occasione della formazione del recentissimo nuovo PUC in vigore, mediante una prima fase di informazione circa i dati e le conoscenze raccolte, la comunicazione delle proposte per il nuovo di piano e gli obiettivi definiti dalla Civica amministrazione.

Seguendo i criteri di formazione degli strumenti urbanistici di recente impostazione tali azioni, ripetute nel tempo e attivate con differenti interlocutori pubblici e privati, hanno comportato una condivisione delle tematiche proprie del territorio e la trasposizione dei contributi nel documento finale.

7. VINCOLI

7.1. 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.





7.2. Vincolo idraulico

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 3 tavole di sintesi:

Stralcio TAV 8 - Carta dei vincoli



Stralcio Tav_9_carta_suscettività_d'uso_del_territorio



7.3. Vincolo paesaggistico-ambientale

L'area interessata dall'intervento non è soggetta a vincolo paesistico-ambientale secondo quanto previsto dal D.Lgs. 42 del 22/0 1/2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio".
Non insistono pertanto sull'area di progetto particolari vincoli, tutele o prescrizioni di ordine paesaggistico-ambientale.

L'ambito oggetto di modifica è un sito integralmente antropizzato, dove si trovano lotti residenziali con attività commerciali ai piani terreno alternati a edifici con funzione spazi pubblici attrezzati serviti dalla viabilità pubblica.

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

7.4. 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.

7.5. Altri vincoli

Biodiversità - rete ecologica L.R. n.28/2009:	non presenti
Zona Speciale di Conservazione ZSC:	non presenti
Aree percorse dal fuoco ai sensi della L. 353/2000:	non presenti
Fascia di rispetto cimiteriale art. 28 L. 166/2002:	non presente
Vincolo sorgenti art.94 D.lgs 152/2006:	non presente
Fascia di rispetto elettrodotti (20m) L.R. 41/2999 e L.R. 22/2007:	non presente
Fascia di rispetto autostradale:	non interessa l'area
Fascia di rispetto ferroviaria:	non interessa l'area
Rischio industriale rilevante D.Lgs. 334/99 e s.m. e D.M. 09.05.01:	non interessa l'area

8. PIANI TERRITORIALI

8.1. Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

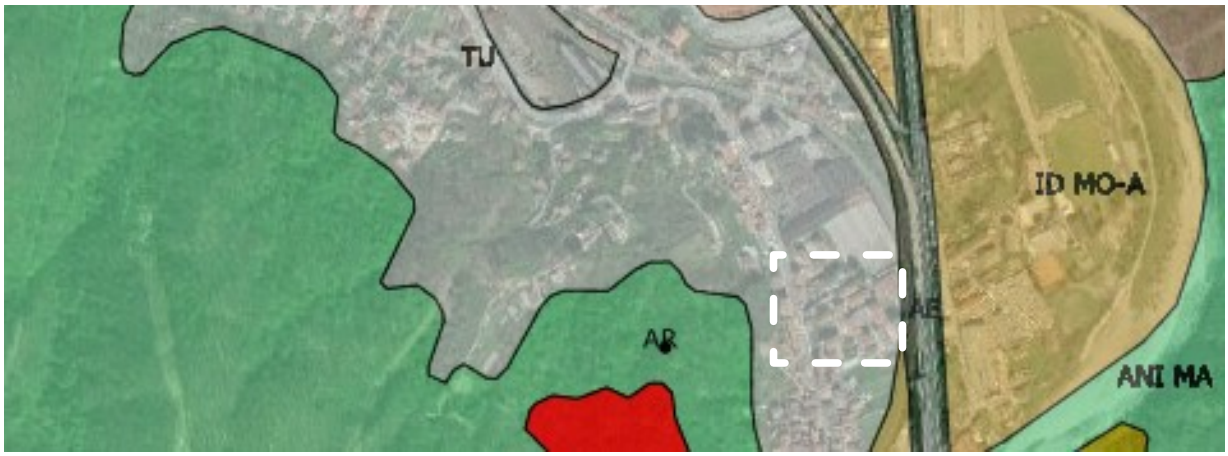
Per le aree in questione l'ambito territoriale di riferimento è l'Ambito n. 58 "Bassa Valle Scrivia" e il PTCP indica per l'area oggetto di intervento la classificazione TU Tessuto Urbano così come definito all'Art. 38:

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.

La normativa di PTCP indicata non impedisce la realizzazione della modifica.



8.2. 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.*

9. IMPATTI SULLE AREE INTERESSATE E SU QUELLE LIMITROFE

La variante al vigente PUC non introduce cambiamenti sostanziali rispetto allo strumento urbanistico vigente, del quale prevede esclusivamente la modifica alla tipologia di servizio pubblico pertanto gli interventi conseguenti producono impatti riconducibili alla fase realizzativa e successivamente alla fase operativa dell'attività commerciale.

Tale modifica non realizza dunque impatti significativi sul territorio poiché interessa un territorio già urbanizzato e dotato delle infrastrutture necessarie.

Gli impatti nel breve periodo saranno limitati alla cantierizzazione e realizzazione delle opere edilizie di progetto che in considerazione dell'intervento da eseguire, con interventi sull'esistente che possono essere considerati temporanei e con durata definita, in particolare:

- allestimento del cantiere;
- interventi di demolizione di parti murarie accessorie;
- rimozioni di componenti accessorie obsolete quali impianti e serramenti;
- realizzazione delle nuove parti edilizie/murarie;
- installazione impianti elettrico e aeraulico;
- allestimento del parcheggio esterno;
- opere di finitura e allestimenti interni.

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

Gli impatti nella fase di cantiere possono quindi essere considerati del tutto assimilabili alle normali attività edilizie poste in essere per gli interventi di ristrutturazione e comportano l'eventuale dispersione di polveri, emissioni acustiche durante la fase di demolizione di parti murarie, emissioni dei motori a combustione interna dei mezzi operanti in cantiere e movimentazione dei materiali.

Per ridurre la produzione di polvere si provvederà a bagnare le superfici e i detriti per evitare il trasporto in caso di vento forte mentre per gli altri aspetti si adotteranno fasce orarie compatibili con la zona di intervento.

Non si rilevano impatti sugli ecosistemi e sul sistema flora e fauna in quanto si opera all'interno di area urbana.

Per le stesse motivazioni non si prevedono impatti su suolo o sottosuolo e le acque nere saranno convogliate al sistema fognario pubblico esistente.

In fase di esercizio non sono previste emissioni in atmosfera.

Le fonti di inquinamento atmosferico, sono riconducibili al traffico veicolare indotto dall'esercizio dell'attività.

Viste le dimensioni dell'intervento l'impatto sulla viabilità è da ritenersi contenuto.

9.1. Uso attuale del suolo

L'uso del suolo, desumibile dalla cartografia disponibile Carta Uso del Suolo di Regione Liguria la quale per l'area in questione opera la seguente classificazione:

Codice Uso Suolo 1112

Descrizione Uso Suolo TESSUTO URBANO RESIDENZIALE CONTINUO MEDIAMENTE DENSO



Stralcio Carta Uso del Suolo Regione Liguria

La modifica può pertanto ritenersi coerente con l'uso effettivo del suolo.

9.2. Valutazioni di carattere geologico

Dal punto di vista geologico si fa riferimento alla Carta dei Dissesti della VBP (Variante Bacini Padani) del vigente P.T.C., dall'analisi della quale non si rilevano per l'ambito in questione aree interessate da dissesto idrogeologico, e si rimanda all'allegato documento relativo la disciplina geologica.

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

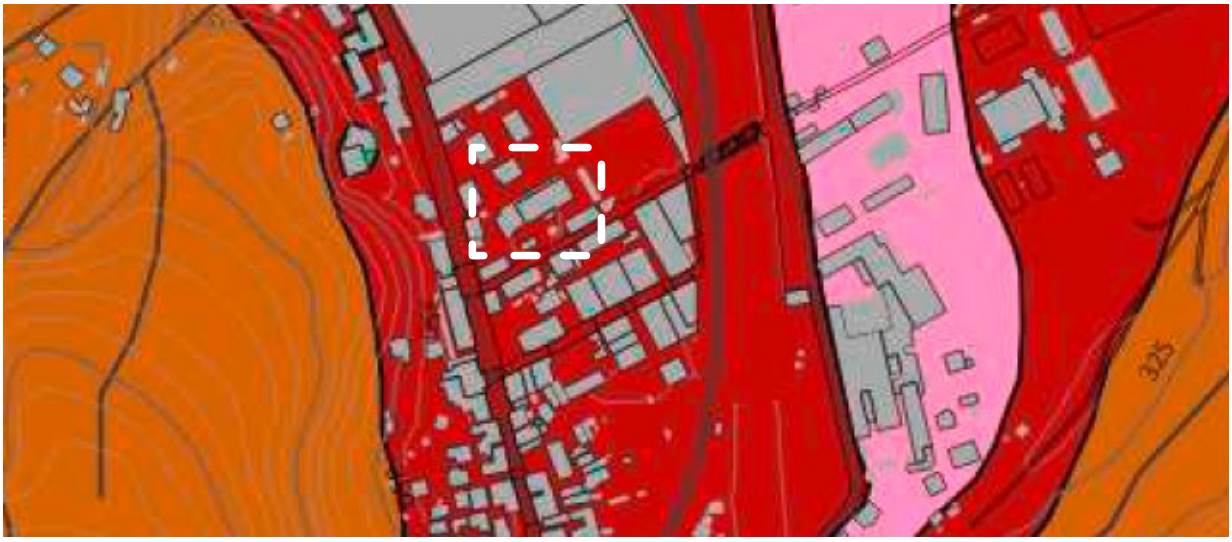
9.3. Disposizioni in materia di rischio sismico

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.

9.4. Valutazioni sull'inquinamento acustico

Il Comune è dotato di Zonizzazione acustica (approvata con DCC n. n° 14 del 23.04.99 e D.G.P. n. 385/42448 del 21.07.99ai sensi della L.R. 12/1998).



La zona oggetto di variante opera la seguente classificazione: Aree di intensa attività umana.

L'inquinamento acustico è da valutare in relazione alla presenza di una viabilità di attraversamento costituita dalla strada provinciale che rappresenta di fatto un elemento significativo per connotare un livello acustico permanente che caratterizza tutto l'ambito.

Immagine tratta da Google Maps che evidenzia la prossimità con la SP 35 dei Giovi.



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

Transito di accesso agli spazi commerciali.

Il comparto oggetto di intervento risulta posizionato ad una distanza ravvicinata rispetto alla viabilità pubblica pertanto la movimentazione di mezzi privati dovuta dall'attività che si andrà ad insediare, transito che già avveniva in passato vista la tipologia dell'edificio dotato di passo carrabile dedicato e spazi interni a destinazione non residenziale, non incide in modo significativo sui valori preesistenti.

Altro elemento di valutazione è la gestione degli orari di approvvigionamento dei prodotti, che in questa tipologia commerciale vengono consegnati da vettori e movimentate allo scarico con carrelli dedicati, e di apertura/chiusura dell'attività che viene svolta in orari diurni e si inserisce all'interno di una zona centrale urbanizzata con presenza di analoghe attività per la vendita al dettaglio o per lo svolgimento di servizi.

In tal senso sarà possibile individuare orari specifici in grado di garantire alle residenze collocate nell'area, che rappresentano i principali soggetti di riferimento da tutelare, un limitato impatto acustico.

Per la mitigazione dell'impatto acustico dovuto al transito di veicoli in ingresso al parcheggio e dei mezzi di approvvigionamento dei prodotti in vendita sono da considerare i seguenti elementi di valutazione:

- ridotte dimensioni della superficie interna e conseguente limitata capacità di parcamento e di superficie destinata a magazzino di stoccaggio dei prodotti;
- ingresso veicolare di larghezza ridotta.

Le caratteristiche sopra riportate consentono di valutare gli aspetti connessi all'inquinamento acustico di ridotta entità sia per la tipologia dei mezzi che avranno accesso all'area parcheggio che per la loro numerosità.

Mitigazioni:

- per garantire una mitigazione dei possibili impatti acustici derivanti dal transito è possibile definire specifici orari da dedicare alle operazioni di carico scarico e ottimizzare la numerosità dei mezzi utilizzati.

Impianti

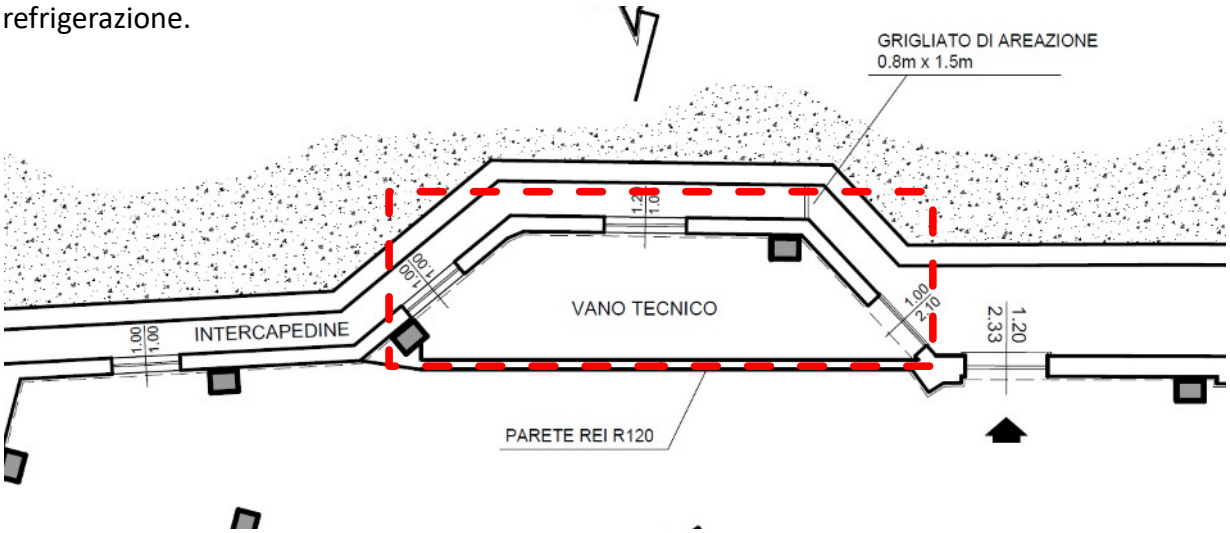
Altri aspetti connessi alla mitigazione degli impatti acustici possono derivare dall'installazione degli apparati meccanici connessi alla ventilazione ed alla climatizzazione dei locali.

Tali impianti, in base alle vigenti normative, devono essere prodotti con caratteristiche di emissioni omologate per l'uso previsto e la scelta delle diverse componenti deve essere attuata già in fase di progetto, individuando la collocazione ottimale seguendo criteri che minimizzino o escludano impatti sulle zone circostanti.

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

In questa fase progettuale non sono disponibili progettazioni specialistiche esecutive relative agli impianti con particolare riferimento alle dimensioni e alle prestazioni specifiche ma si anticipa che la collocazione delle componenti esterne è prevista all'interno dei locali per ottimizzare aspetti gestionali e manutentivi.

Schema indicativo relativo al posizionamento degli apparati per la climatizzazione e refrigerazione.



Il posizionamento all'interno dei locali consente di gestire gli aspetti connessi con le emissioni acustiche sia utilizzando opportune apparecchiature silenziate sia intervenendo, qualora risultasse necessario, con l'installazione di pannellature fonoassorbenti.

Area in copertura

Per l'area posta in copertura è previsto l'allestimento di un parcheggio con ingresso diretto dalla viabilità principale utile a garantire una idonea gestione dei flussi derivati dell'attività di vendita.

Dal punto di vista acustico le manovre in ingesso e uscita possono costituire un elemento di interferenza rispetto agli edifici residenziale prospicienti.

Per l'individuazione della diverse tematiche connesse agli aspetti acustici va rilevato che:

- la copertura era già allestita a parcheggio anche se poco e per nulla utilizzata in tempi recenti a causa della cessazione delle attività ospitate nei volumi sottostanti (palestra e cinema);
- la collocazione è prossima alla viabilità principale di attraversamento che vede un transito costante di vetture e mezzi pesanti ridotto soltanto nelle ore notturne;
- l'utilizzo è regolamentato dagli orari dell'attività commerciale e pertanto in fasce orarie prestabilite.

Gli interventi di mitigazione devono tenere conto della tipologia della copertura, costituita da un soletta in c.a., e della conformazione geometrica irregolare.

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

Mitigazioni:

- allestimento di barriere verdi in corrispondenza del prospetto dell'edificio residenziale confinante con la copertura cui si accede dalla Via 25 Aprile che potranno essere però allestite probabilmente solo con fioriere in appoggio sulla soletta;
- verifica sulla possibile piantumazione di elementi verdi schermanti da collocare nella fascia di terreno posta a nord dell'edificio.

9.5. Valutazioni sull'inquinamento luminoso

Per mitigare gli effetti potenzialmente negativi dovuti alla dispersione luminosa conseguente l'insediamento della nuova attività è necessario procedere sulla base delle seguenti linee guida:

- progettare accuratamente il nuovo impianto di illuminazione esterno prevedendo un numero di punti luce strettamente necessario alla corretta visibilità delle aree di percorrenza;
- limitare le potenze dei corpi luce installati privilegiando una luce omogenea con tonalità calde;
- adottare corpi illuminati con fascio luminoso orientato verso le sole aree di pertinenza mediante l'utilizzo di proiettori direzionali;
- garantire l'assenza di dispersioni o riflessioni che vadano a peggiorare l'attuale percezione luminosa del contesto urbano.

Le tecnologie LED consentono di individuare le soluzioni idonee sotto i diversi profili e garantiscono inoltre una ottimizzazione dei consumi.

Per gli aspetti connessi con l'inquinamento luminoso vale quanto già indicato per altre caratteristiche del comparto e dell'attività che verrà insediata caratterizzata da specifici orari di apertura.

Nelle ore di chiusura notturne sarà opportuno limitare l'accensione ai soli corpi illuminanti strettamente necessari per motivi i sicurezza.

9.6. Valutazioni sull'inquinamento elettromagnetico

Nella zona interessata dalla modifica non sono presenti elettrodotti o impianti che producano forme di inquinamento elettromagnetico per le quali siano necessarie misure di compensazione e/o di mitigazione.

9.7. Produzione di rifiuti

La raccolta dei rifiuti è soggetta sia ad orari specifici gestiti dalla pubblica amministrazione sia alla gestione della tipologia dello scarto regolamentata attraverso delibere comunali.

Con queste considerazioni si valuta la tematica della gestione dei rifiuti ampiamente ricompresa negli ambiti propri dei centri urbani.

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

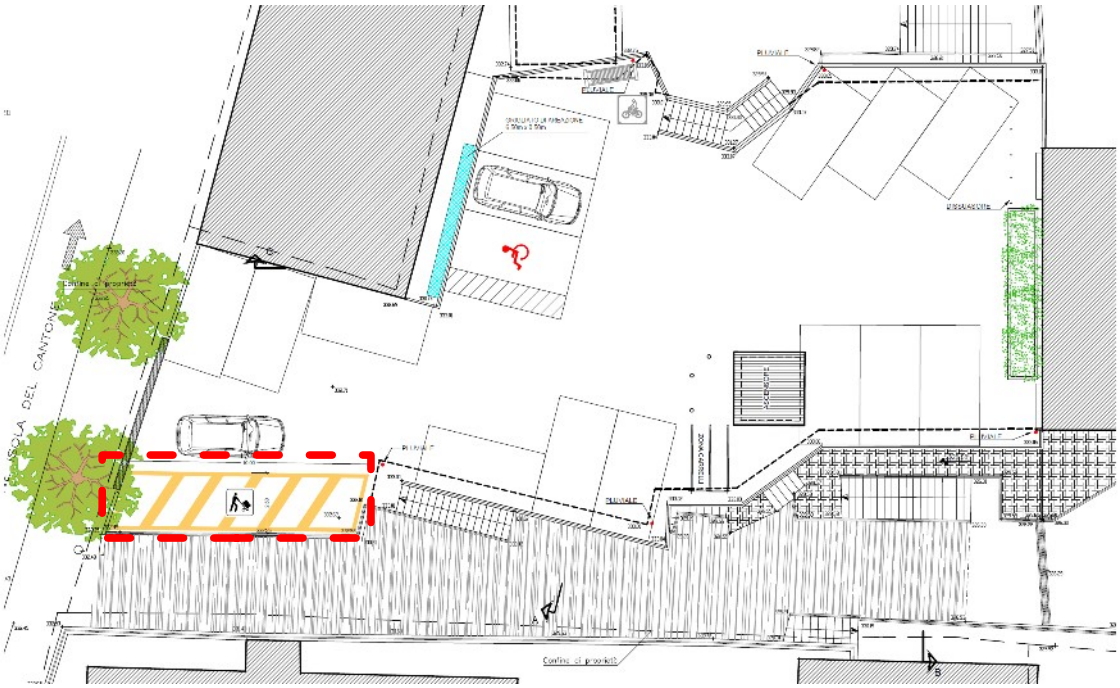
AMIU gestisce un servizio di raccolta dei rifiuti e pertanto una volta individuata una tipologia di prodotto da assoggettare a conferimento e le modalità da adottare quali tipologia e numerosità dei contenitori è possibile avviare una gestione coerente con gli aspetti di tutela ambientale.

Le attività commerciali sono inoltre soggette alla raccolta differenziata che riguarda imballaggi plastica o cartone, prodotti di scarto nelle varie tipologie.

Attraverso accordi diretti con AMIU sono state stabilite le modalità operative che dovranno essere adottate per la gestione della raccolta, in particolare:

- non verranno collocati cassonetti o altri contenitori in posizione fissa su strada neppure se schermati da pannellature;
- i contenitori per la raccolta saranno posizionati all'interno della proprietà per essere movimentati esclusivamente nei giorni di ritiro;
- è stata individuata una zona al piano seminterrato dove collocare i contenitori;
- l'area dedicata al solo prelievo dei contenitori della raccolta differenziata (utilizzabile anche per le operazioni scarico delle merci) è individuata nella zona posta in corrispondenza dell'attuale ex edicola facilmente raggiungibile dalla viabilità pubblica;
- per evitare interferenze di varia natura tra i mezzi dedicati al trasporto delle merci e quelli utilizzati per il ritiro dei rifiuti si prevedono fasce orarie distinte con le merci movimentate durante la mattinata e la raccolta nel pomeriggio secondo criteri concordati.

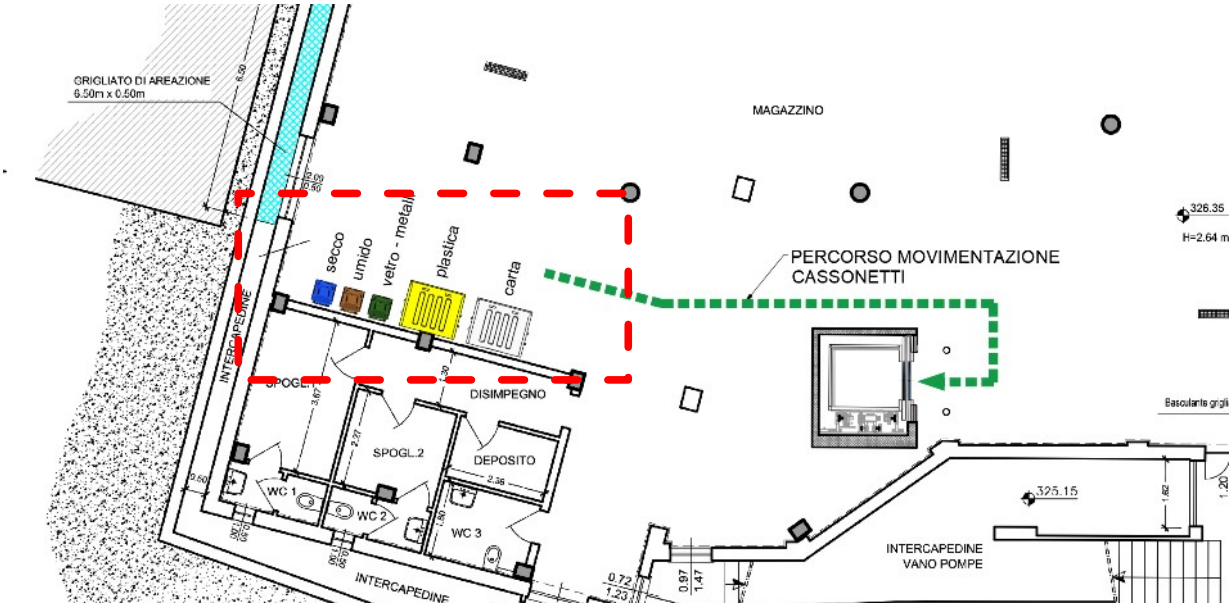
Piano strada - area predisposta per lo stoccaggio temporaneo dei bidoni in attesa di smaltimento.



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

Zone utilizzate per la gestione dei rifiuti

Piano -2 sottostrada



La calendarizzazione settimanale dei prelievi segue il seguente schema:

- CARTA – lunedì e venerdì nel pomeriggio;
- PLASTICA – martedì e giovedì nel pomeriggio;
- RSU / ORGANICO – lunedì e giovedì mattina;
- VETRO – mercoledì mattina.

Si prevede l'utilizzo di contenitori, forniti da AMIU, da 1000 L (1.2m x 1.0m) per la carta e la plastica, eventualmente riducibili a 360 L (0.6m x 0.6m).

Per il residuo secco (RSU) e per l'organico i contenitori saranno da 240 L.

9.8. Qualità dell'aria

I dati del monitoraggio raccolti dalle centraline della Città Metropolitana di Genova, site in Ronco Scrivia – con Stazione di rilevamento ubicata lungo Corso Italia all'altezza del civico 223 indicano valori entro i limiti di norma ad eccezione del valore limite annuale relativo al biossido di carbonio.

Gli impatti possibili conseguenti alla variante possono essere individuati nelle modifiche apportabili dal transito di mezzi privati a sevizio dell'attività commerciale che potrà in ogni caso incidere in maniera marginale rispetto al traffico già presente lungo la strada provinciale di attraversamento del centro urbano.

Alcuni interventi di mitigazione acustica, con particolare riferimento alle barriere verdi, hanno una valenza anche rispetto all'inquinamento atmosferico dovuto alla presenza di autovetture in copertura.

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

Questi interventi, la cui efficacia dipende da parametri ad alto tasso di variabilità, quali ventosità e tipologia delle vetture che utilizzeranno il piazzale, possono essere progettati con specifiche piante sempreverdi.

9.9. Salute e qualità della vita — Presenza di impianti a rischio di incidente rilevante

Nel territorio del confinante Comune di Busalla ha sede lo Stabilimento IPLOM: raffineria di petrolio, gasolio, greggio, benzina, virgin nafta, classificato a Rischio di Incidente Rilevante ai sensi degli art.13 e 15 del D.Lgs. 105/2015 smi.) "Rischi di incendio / esplosione con conseguenze sulla popolazione e sull'ambiente e rilascio di gasolio, con pesanti conseguenze ambientali". L'area di osservazione, come individuata dal PTC della Città Metropolitana di Genova ai sensi del D.Lgsl. 105/2015, interessa anche una parte del territorio di Ronco Scrivia (Borgo Fornari), ma non l'area oggetto di modifica.

9.10. Conclusioni sugli impatti

Per meglio descrivere sinteticamente le valutazioni conclusive sugli impatti della Variante all'interno del compendio urbano all'interno della quale potrà essere attuata si riporta un quadro comparativo dove si elencano vantaggi e svantaggi.

Quadro comparativo

Vantaggi:	Svantaggi:
Riqualificazione di un comparto immobiliare dismesso; Insediamento di una attività di vendita al dettaglio di prodotti alimentari in grado di fornire un servizio dedicato ai residenti.	Esposizione delle comunità locali ai flussi occasionali di persone "estranee"; Incremento limitato e circoscritto all'area dei flussi veicolari privati.

Nella successiva tabella vengono elencate le categorie di pressione ambientale individuate e fornite le mitigazioni da adottare in fase di attuazione della modifica relativamente a:

- adozione di tecniche progettuali rispondenti a criteri ecologici;

- adozione di scelte finalizzate al risparmio e riuso delle risorse idriche ed al contenimento delle emissioni, con particolare attenzione agli aspetti energetici con preferenza per l'uso di fonti alternative (fotovoltaico).

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

Categorie di pressione	Impatti potenziali	Mitigazioni	Compensazioni
Consumi	Incremento dei consumi idrici e dei consumi energetici ma solo se parametrati all'attuale stato di inutilizzo altrimenti da considerarsi conformi al normale utilizzo dei locali.	Utilizzo materiali ecosostenibili o ad alto tasso di riciclabilità; Modalità costruttive, tipologie di serramenti, tipologie di impianti che massimizzino il risparmio energetico.	Non previste in relazione all'entità dell'intervento.
Emissioni	Limitato aumento impatti da traffico (numero dei veicoli, emissioni, rumore, polveri) limitatamente agli orari di apertura.	Pavimentazioni con materiali idonei a ridurre l'impatto acustico da scorrimento.	
Ingombri	Nessun incremento		
Interferenze	Possibile Incremento del traffico locale limitatamente agli orari di apertura.	Adozione sistemi per ridurre la velocità dei veicoli nella fase di manovra e posteggio.	

10. Valutazione sintetica degli effetti cumulativi

Si è in presenza di impatti cumulativi quando gli effetti di un'azione si aggiungono o interagiscono con altri effetti, in tempi ed in luoghi particolari.

L'impatto cumulativo può, quindi, essere inteso come l'insieme degli effetti di un determinato progetto su una risorsa, su un ecosistema o su una comunità umana e di tutte quelle altre attività che influenzano quella o quelle stesse risorse, indipendentemente da chi intraprende l'azione.

La natura delle opere in questione è tale da non determinare, sulle componenti ambientali considerate ed esaminate, impatti cumulativi e/o sinergici con quelli, ragionevolmente prevedibili, generati da altre attività/progetti realizzati o previsti nel territorio oggetto di verifica.

11. Conclusioni

La Variante consiste nella modifica della tipologia dell'attività commerciale ammessa, individuata dal PUC come Esercizi di Vicinato, con l'estensione a Media Struttura di vendita con riferimento a quanto previsto dall'Art. 15 della Legge regionale 2 gennaio 2007, n. 1 (Classificazione dimensionale delle strutture di vendita al dettaglio).

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

Le norme dello strumento urbanistico contengono indicazioni in merito alle funzioni principali ammesse nei singoli ambiti:

AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DEI TESSUTI URBANI E TESSUTI EDIFICATI CON CARATTERI ETEROGENEI – RQ TE

Art. 5 - Disciplina delle destinazioni d'uso (Art. 13 l.r. 16/2008 e s.m.)

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
	k) Commerciale	Commerciale		Solo esercizi di vicinato	

La variante comporta la modifica delle Norme per l'ambito RQ_TE_03 per sostituire la dicitura "solo esercizi di vicinato" e ricomprendere la categoria Media Struttura di Vendita tra quelle ammesse.

A conclusione di quanto sopra esposto si ritiene che la Variante non vada ad alterare gli obiettivi posti alla base della pianificazione, non incide sulla descrizione fondativa e sugli obiettivi del PUC ed è coerente con le indicazioni e prescrizioni dei piani territoriali e di settore di livello sovraordinato, non evidenzia significativi impatti sulle componenti ambientali non prevedendo attività diverse da quelle già in essere al momento della formazione del piano, non si rileva che abbia interferenze o impatti negativi sull'ambiente, **pertanto si ritiene che la modifica stessa non sia da assoggettare a VAS.**

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