

Comune di Ronago
Provincia di Como

Piano di Governo del Territorio

(approvazione Consiglio Comunale

delibera n.2 del 11 gennaio 2017)

Variante

progettista

arch. giovanni franchi

collaboratori

arch. barbara floris

luglio 2019

adozione Consiglio Comunale

approvazione Consiglio Comunale

delibera n.2 del 18 febbraio 2019

delibera n. del

il sindaco

il segretario

il tecnico

Relazione di Variante

(modificata a seguito osservazioni e prescrizioni provinciali)

INDICE

OGGETTO DELLA VARIANTE AL PGT	2
PROPOSTE PERVENUTE	3
CONTENUTI DEGLI ELABORATI DI VARIANTE	5
Documento di Piano	
Piano delle Regole	
Piano dei Servizi	
Bilancio riassuntivo del consumo di suolo	

OGGETTO DELLA VARIANTE AL PGT

La proposta di variante parziale al Piano di Governo del Territorio (PGT) rispetta i contenuti della L.R. n. 31 del 28 novembre 2014, con particolare attenzione all'art. 5 comma 4 in cui si prescrive che "i comuni possono approvare unicamente varianti del PGT e piani attuativi in variante al PGT, che non comportino nuovo consumo di suolo, diretti alla riorganizzazione planivolumetrica, morfologica, tipologica o progettuale delle previsioni di trasformazione già vigenti, per la finalità di incentivarne e accelerarne l'attuazione, esclusi gli ampliamenti di attività economiche già esistenti, nonché quelle finalizzate all'attuazione degli accordi di programma a valenza regionale. Fino a detto adeguamento sono comunque mantenute le previsioni e i programmi edificatori del documento di piano vigente".

In generale la proposta si occupa di modifiche di alcuni piani attuativi vigenti all'interno del tessuto urbano consolidato, in merito ai parametri urbanistici-edilizi e alla superficie territoriale per dare risposta alle richieste pervenute dai privati, proprietari delle aree stesse, al riassetto di una zona per servizi. Inseguito alla variante del Piano Geologico vengono recepite le nuove classificazioni di fattibilità geologica (area Via Selvamara - area via Stallone).

Conseguentemente saranno apportate modifiche agli elaborati cartografici del Documento di Piano, del Piano delle Regole, del Piano dei Servizi ed alle Regole di Attuazione.

Questo non comporta l'alterazione della struttura generale e degli obiettivi del PGT vigente e di conseguenza non determina alcuna variazione degli effetti ambientali/territoriali individuati dalla Valutazione Ambientale e dal Documento di Piano confermando anche l'attività di monitoraggio delineata nella VAS vigente.

A seguito delle osservazioni pervenute e al provvedimento di valutazione di compatibilità con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), tutti i documenti a supporto della Variante al PGT vengono adeguati.

PROPOSTE PERVENUTE

Con l'avviso di avvio del procedimento di redazione della variante al PGT sono pervenute all'amministrazione comunale suggerimenti e proposte, che sono individuate cartograficamente alla pagina successiva.

Sono pervenute richieste relative ai piani attuativi PA5, PdCC9, all'area produttiva in via Lugano, all'area per servizi in via Ambrosoli e all'area di antica formazione "cascina Roncaccio".



CONTENUTI DEGLI ELABORATI DI VARIANTE

Documento di Piano

Le modifiche al Documento di Piano interessano la tavola DP2 vincoli urbanistici ed ambientali e la tavola DP8v previsioni di piano.

La tavola DP2v vincoli urbanistici ed ambientali viene integrata con le modifiche apportate dal Piano Geologico relative a nuove classificazioni di fattibilità geologica in località Stallone e in via Selvamara.

La tavola DP8v previsioni di piano contiene le modifiche ai piani attuativi, all'area produttiva e all'area di antica formazione, così come di seguito descritte:

- **zona per servizi di interesse generale comunale via Ambrosoli**

L'area situata all'incrocio tra le vie Ambrosoli e Serafino viene riazionata in zona a tessuto urbano prevalentemente residenziale a volumetria definita - C4 (come da PGT storico del 2009) e sarà soggetta a Permesso di Costruire Convenzionato per rendere efficace l'attuazione dello strumento urbanistico.

Viene data la possibilità di recuperare integralmente il volume che è stato recentemente demolito con pratica edilizia (SCIA n.8/2015 del 19.03.2015). Si prevede l'obbligo al piano terra di destinazione non residenziale (commerciale come esercizio di vicinato); in alternativa, su circa la metà della slp a piano terra, uno spazio di interesse pubblico per attività culturali (museo/biblioteca) per il quale, in fase di Convenzione verranno definite le quote di partecipazione/cessione dei soggetti privato/pubblico.

totale volume residenza = 1.500 mc

cessione slp al piano terra = 300 mq

totale abitanti insediabili = 10 ab.

- **area soggetta a pianificazione attuativa - PA5**

Viene rettificato l'errore materiale di perimetrazione incorporando alcuni mappali di proprietà ora appartenenti al tessuto urbano di antica formazione. Viene mantenuto l'obbligo di realizzare la viabilità e il parcheggio indispensabile su via Ambrosoli a localizzazione suggerita e non vincolata. La nuova volumetria acquisita dalla demolizione degli edifici degradati è di 1.000 mc pari a 7 abitanti che si vanno a sommare alla precedente pari a 1.500 mc:

totale volume = di 2.500 mc

totale abitanti insediabili = 17 ab.

- **tessuto urbano di antica formazione "cascina Roncaccio"**

L'ambito denominato "cascina Roncaccio" è azionato nel PGT vigente nel tessuto urbano di antica formazione, classificato con modalità di intervento conservativo Cn per l'edificio principale e modificativo Md - adeguativo Ad sui manufatti secondari.

Considerati i disposti normativi intervenuti in materia sismica risulta di difficile attuazione il recupero dell'ambito rispettando le classificazioni date.

Vengono pertanto modificate le classi d'intervento normando tutti gli edifici dell'ambito in modalità di intervento MD - modificativo.

- **zona a tessuto urbano prevalentemente produttivo in via Lugano**

La zona produttiva è attualmente localizzata in via Lugano, ai margini del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale e a confine con la zona di valore ambientale paesaggistico ed ecologico

All'ambito viene data la possibilità di cambiare la destinazione da produttivo a residenziale. Viene quindi contrassegnato con il simbolo grafico * e di conseguenza integrato l'art.48 delle regole di attuazione.

Il cambio di destinazione sarà subordinato alla presentazione di un Permesso di Costruire convenzionato mirato a un'effettiva riqualificazione urbanistica dell'area attraverso una cessione di aree per servizi quantificati come previsto dal Piano dei servizi.

- **area soggetta a permesso di costruire convenzionato - PdCC9**

Nell'ambito di trasformazione sito in via Stallone l'area per servizi a localizzazione vincolata viene modificata in area per servizi a localizzazione suggerita.

Viene inoltre esteso il perimetro inserendo la proprietà al map. 2000 tenendo inalterate le volumetrie ammesse e i servizi in cessione.

Piano delle Regole

La tavola PR1v Azionamento e l'elaborato PR3v Regole di attuazione raccolgono tutte le modifiche che sono state sin qui descritte, nel rispetto dei contenuti della L.R. n. 31 del 28 novembre 2014, con particolare attenzione all'art. 5 comma 4.

Nell'elaborato PR3v Regole di attuazione viene integrato l'art.48 con il comma 6.

Vengono inoltre integrati gli articoli 25 comma 4 e 37 comma 6.

Piano dei Servizi

L'elaborato oggetto di variante all'interno del Piano dei Servizi è la tavola di progetto PS3v Azzonamento nella quale sono state aggiornate le aree di cessione a seguito delle modifiche ai piani attuativi.

Dall'approvazione della variante del PGT (2017) ad oggi è stato convenzionato il PA2 che risulta perciò vigente. Conseguentemente è stata riverificata la dotazione pro-capite dei servizi.

Il progetto complessivo consiste in una dotazione di aree per attrezzature pubbliche pari a 151.044 mq., che corrisponde ad una dotazione di ambiti per servizi di interesse generale di 77 mq/ab, in relazione ad una capacità teorica di 1.962 abitanti (abitanti residenti al 01.01.2018 + abitanti da previsioni di trasformazione).

In seguito all'ampliamento dell'ambito soggetto a permesso di costruire convenzionato PdCC9 la dotazione di aree per attrezzature pubbliche è pari a 150.198 mq e la dotazione procapite pari a 76,55 mq/ab.

Bilancio riassuntivo del consumo di suolo

La variante proposta non genera consumo di suolo; la Superficie ammissibile di espansione (SAE) residua è pari a **4.348,90 mq** come richiesto dalla Provincia in sede di conferenza di verifica di assoggettabilità alla VAS del 5 febbraio 2019 (parere prot.3319).