

Comune di Ranco  
PROVINCIA DI VARESE

# PGT

## Piano di Governo del Territorio VARIANTE

DOCUMENTO DI PIANO – PIANO DEI SERVIZI – PIANO DELLE REGOLE



### RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLA VARIANTE

#### SCENARIO STRATEGICO E CONTENUTI DELLA VARIANTE

*Elaborato modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni e dei pareri*

Il Sindaco

Il Segretario comunale

I professionisti incaricati

Stefano Franco      *ingegnere* | responsabile di progetto

Silvia Ghiringhelli      *architetto*

0

Delibera di Adozione di Consiglio Comunale

n.

del

Delibera di Approvazione di Consiglio Comunale

n.

del

L'elaborato contiene la relazione illustrativa della variante al Piano di Governo del Territorio di Ranco.

*I contenuti del testo, l'impostazione metodologica e grafica sono coperti dai diritti di proprietà intellettuale dell'autore a norma di legge.*

Incarico di consulenza esterna conferito a:

Stefano Franco *Ingegnere* | Albo *Ingegneri* Provincia di Varese n. 2783  
*Capogruppo, responsabile di progetto*

Silvia Ghiringhelli *Architetto* | Albo *Architetti* Provincia di Varese n. 1759

Stefano Franco



Silvia Ghiringhelli



---

**STUDIO AMBIENTE E TERRITORIO**

21021 Angera (VA) – Via Borromeo 7

T: 0331.960242 / 347.3907090 | F: 0331.1817838 | E: info@studioambienteterritorio.it

www.studioambienteterritorio.it

## INDICE

<b>PREMESSA .....</b>	<b>3</b>
VARIANTE AL PGT DI RANCO .....	3
<b>1. LO SCENARIO STRATEGICO DI PIANO .....</b>	<b>4</b>
OBIETTIVI GENERALI .....	4
LINEE DI AZIONE.....	4
TEMI PROGETTUALI IN EVIDENZA .....	5
<b>2. I TEMI DELLA VARIANTE.....</b>	<b>10</b>
CONTENUTI DELLA VARIANTE .....	10
ELABORATI DELLA VARIANTE .....	12

## PREMESSA

### VARIANTE AL PGT DI RANCO

Il Comune di Ranco ha individuato l'esigenza di apportare una serie di modifiche ai contenuti del Piano di Governo del Territorio vigente (approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 21/04/2009, pubblicato sul BURL n. 51 in data 23/12/2009), in relazione alle quali si è resa necessaria una variante allo strumento urbanistico.

La variante si pone, inoltre, quale occasione per verificare gli obiettivi di sviluppo strategico per la politica territoriale del Comune ed uniformarla alle linee guida tracciate dalla nuova legge regionale sul consumo di suolo.

La Variante ha come oggetto il Documento di Piano, il Piano dei Servizi ed il Piano delle Regole.

La Variante non produce consumo di suolo e conferma il perimetro del tessuto urbano consolidato (TUC) vigente in aderenza al tessuto urbanizzato.

I contenuti principali di modifica si inquadrano nella volontà di valorizzare il patrimonio esistente nel territorio comunale.

La proposta di variante urbanistica prevede la revisione degli Ambiti di Trasformazione Urbanistica, introduce misure tese ad un maggiore controllo della possibilità edificatoria in ambiti sensibili del territorio comunale e verifica le previsioni in termini di dotazione di attrezzature pubbliche di interesse comunale.

## 1. LO SCENARIO STRATEGICO DI PIANO

### OBIETTIVI GENERALI

Gli obiettivi generali della variante al PGT di Ranco possono essere sintetizzati:

#### *Tutela dell'integrità fisica e ambientale*

- Promozione della qualità morfologica nei nuclei storici, anche di origine rurale.
- Mantenimento dei margini naturali delle aree agricole e di quelle boscate ammettendo esclusivamente interventi di risagomatura del "bordo" nel rispetto dei canoni del paesaggio.

#### *Valorizzazione dell'identità culturale*

- Riconoscimento del carattere sociale delle attività turistiche e riqualificazione dello spazio pubblico, rendendo maggiormente fruibili i luoghi di aggregazione e valorizzando il sistema dei percorsi di interesse turistico-ecologico.
- Valorizzazione delle centralità esistenti in relazione alle loro caratteristiche/vocazioni intrinseche e al contesto di appartenenza.

#### *Sviluppo sostenibile*

- Criteri di sostenibilità nella progettazione architettonica per la progettazione e realizzazione dei luoghi dell'abitare.
- Nuove forme di economia urbana orientate ai valori paesaggistici e storici del territorio, promuovendo nuove funzioni per il turismo.

### LINEE DI AZIONE

Le principali azioni di Piano sono nel seguito espresse per sistemi funzionali:

#### *Sistema insediativo | residenza*

- Contenere lo sviluppo dell'area urbana
- Completare le aree residenziali, nel rispetto dei canoni del paesaggio e delle densità edilizie esistenti, preservando i caratteri di ciascuna specificità locale.
- Tutelare e rilanciare i nuclei antichi.
- Proporre la normativa per il recupero dei nuclei storici – anche rurali - in funzione della presenza e della concentrazione dei valori storici ed ambientali.

#### *Ambiente*

- Rafforzare la rete ecologica comunale.
- Ridurre i consumi energetici ed idrici.
- Incrementare la sostenibilità delle trasformazioni edilizie (ai fini del risparmio energetico ed idrico).
- Proporre azioni di riprogettazione dello spazio pubblico per incrementare la continuità tra ambiente urbano e naturale.

- Incentivare l'inserimento del "verde" negli edifici e negli spazi pubblici come elemento qualificante il paesaggio e la qualità ambientale.

#### *Economia locale*

- Favorire lo sviluppo di nuove economie legate ai valori territoriali locali e alla qualità del paesaggio.
- Definire modalità di valorizzazione di recupero delle colture della tradizione locale, integrate da altre funzioni rivolte al tempo libero, allo sport, alla cura del territorio.

#### *Mobilità e infrastrutture*

- Operare puntuali interventi sulla rete stradale comunale esistente, al fine di migliorare la circolazione dei veicoli e innalzare la sicurezza dei pedoni e ciclisti.
- Valorizzare e sviluppare la rete ciclopedonale comunale e la rete escursionistica a partire dai tracciati esistenti, anche allo scopo di migliorare la fruizione delle aree caratterizzate da maggiore naturalità.
- Potenziare e razionalizzare i parcheggi e creare nuove disponibilità per la sosta in prossimità delle aree residenziali centrali e per le funzioni pubbliche e turistiche del centro e del lungolago.

#### *Paesaggio e identità locale*

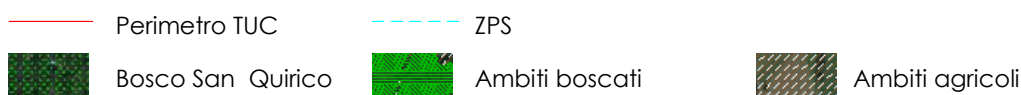
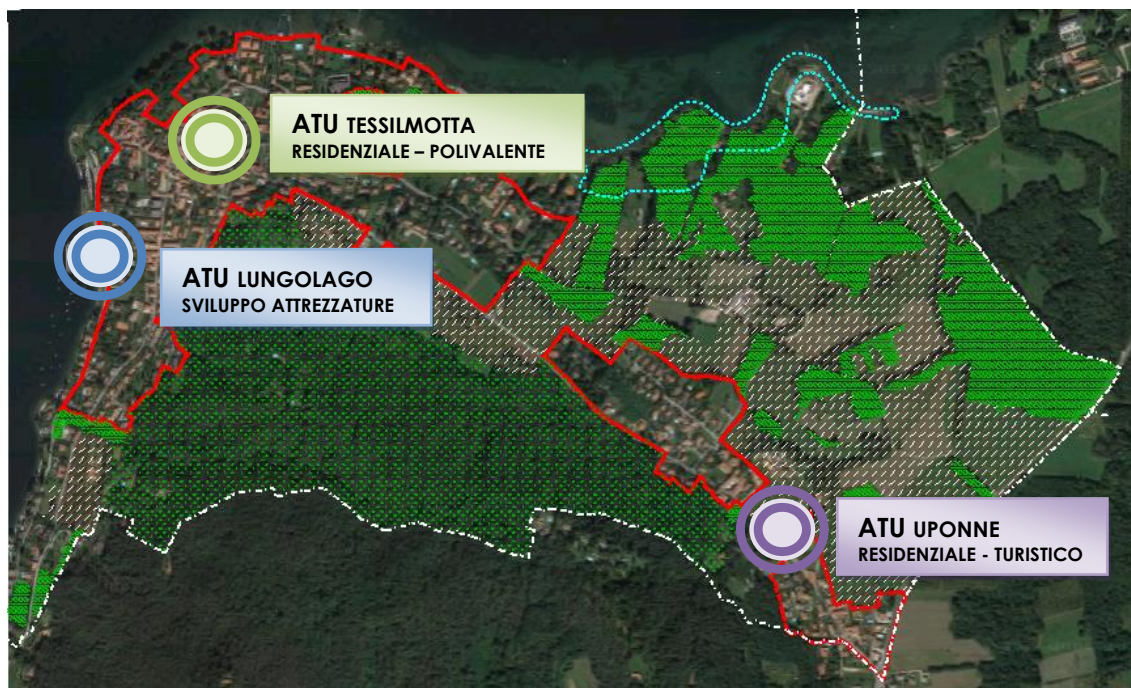
- Tutelare le aree di maggior pregio.
- Rafforzare i valori identitari e migliorare la fruizione dei quadri naturali.
- Promuovere azioni di tutela attiva del paesaggio mediante usi del territorio compatibili con la naturalità.
- Individuazione degli elementi rilevanti sotto i profili storici, paesaggistici, monumentali, al fine dell'istituzione di specifiche azioni di tutela diretta.
- Consolidare l'assetto morfo-tipologico.
- Disciplinare i sistemi edificati omogenei sotto il profilo morfo-tipologico, per la conservazione dei caratteri identitari urbani.
- Definire modalità di intervento finalizzate alla realizzazione di completamenti del tessuto edificato coerenti con i caratteri esistenti.

### **TEMI PROGETTUALI IN EVIDENZA**

In relazione alle linee d'azione espresse in precedenza, si descrivono attraverso grafici sintetici i principali temi progettuali che definiscono la complessiva strategia di sviluppo del territorio di Ranco.




L'area urbana viene perimetrata in misura coincidente con l'attuale condizione dei suoli urbanizzati; la variante conferma il perimetro del tessuto urbano consolidato (TUC) vigente.

A conferma della volontà di promuovere azioni di tutela attiva del paesaggio, gli ambiti liberi da edificazione a valenza paesaggistica ecologica e naturalistica - bosco di San Quirico, ambiti boscati, area agricola, ZPS - continuano a rappresentare nel PGT la maggior superficie in estensione del territorio comunale; a questi ambiti si aggiunge lo specchio d'acqua del lago.



La revisione degli Ambiti di Trasformazione Urbanistica si innesta nella determinazione di favorire lo sviluppo di nuove economie legate ai valori territoriali locali e alla qualità del paesaggio ed, insieme, nella volontà di realizzare interventi residenziali, nel rispetto dei canoni del paesaggio e delle densità edilizie esistenti, preservando i caratteri di specificità del territorio comunale.

La variante al PGT individua i seguenti ATU strategici:

-  ATU LUNGOLAGO | ambito PGT vigente | oggetto di variante (perimetro in riduzione)
-  ATU TESSILMOTTA | ex Piano di recupero nel PGT vigente | nuovo ambito
-  ATU UPONNE | ambito PGT vigente | oggetto variante (perimetro in riduzione)

In dettaglio:

ATU-LUNGOLAGO: ridefinizione dell'ambito; funzioni: residenza – attrezzature di interesse pubblico (parcheggio interrato e percorsi)

ATU TESSILMOTTA (ex Piano di Recupero): nuovo ambito introdotto con la variante per la progettazione di area interna al TUC già oggetto di Piano di Recupero; funzioni: residenza (parte privata) – spazi pubblici e parcheggio (parte pubblica)

ATU-UPONNE: riprecisazione del perimetro e dei contenuti dell'ambito; funzioni: residenza - ricettività turistica

ATU-MUSEO: eliminazione della previsione

In tema di mobilità, il progetto di potenziamento e razionalizzazione dei parcheggi prevede la creazione di una rete per la sosta per aumentare la disponibilità in prossimità delle aree residenziali centrali (Piazza Venezia) e per le funzioni pubbliche e turistiche del centro e del lungolago.

In ambito centrale, i nodi della sosta e della rete della mobilità protetta sono così definiti:

- A. Parcheggio di Via Manzoni (esistente)
- B. Previsione di realizzazione di parcheggio interrato in Via Lungolago (nell'ATU-LUNGOLAGO); realizzazione di percorsi protetti
- C. Realizzazione di parcheggio pluripiano pubblico all'interno dell'ATU-TESSILMOTTA; creazione di percorso protetto fino alle aree centrali di Piazza Venezia

Tale rete di percorsi e di aree di sosta si completa con la previsione del progetto di riqualificazione e valorizzazione della Piazza Parrocchiale e aree limitrofe (Luogo urbano identificato nel PGT).

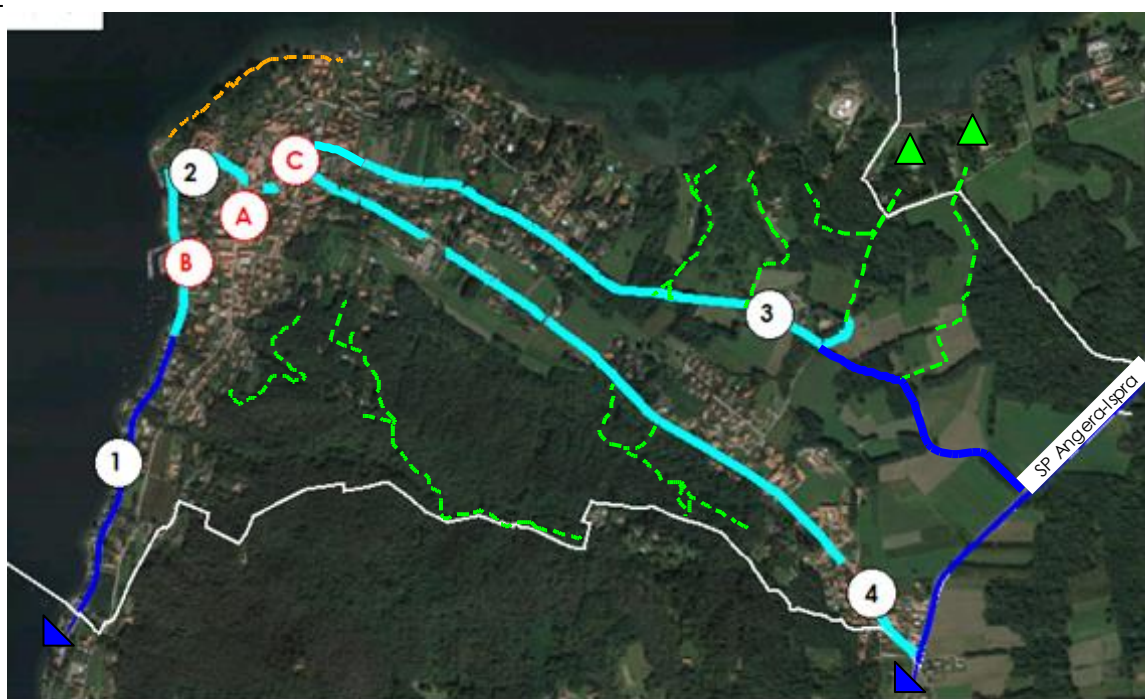


Sempre in tema di mobilità, la variante al PGT studia lo schema di percorsi per la mobilità protetta per potenziare e completare la rete comunale nel breve-medio periodo e per realizzare, nel lungo periodo, una rete in continuità con quella dei comuni confinanti (Angera, Ispra).

Le piste ciclabili, ed i tratti di itinerari ciclopedonali, vengono concepiti nella proposta di PGT come una rete interconnessa, progettata in modo tale da consentire innanzitutto una circolazione sicura.

L'obiettivo è quello di garantire continuità nel percorso e permettere il collegamento tra "punti sensibili" del territorio (attrattori di traffico, servizi ed attrezzature pubbliche e private, di interesse locale e sovralocale); in aggiunta, la proposta di un percorso protetto interconnesso tra Ranco ed i comuni limitrofi potrà rafforzare la fruizione turistico-naturalistica dei territori lacuali in vista della loro tutela ambientale nonché valorizzazione economica.

Nello schema è proposta la struttura della rete (con le connessioni con i territori confinanti) e sono evidenziati i nodi della rete (piazzole di sosta e parcheggi pubblici, esistenti e/o in progetto).



- percorsi pedonali / marciapiedi / percorsi ciclo-pedonali esistenti e/o previsti (breve-medio periodo)
- nuovi percorsi di interconnessione con percorsi previsti/da prevedersi nei comuni confinanti (lungo periodo)
- percorsi naturalistici e/o di fruizione turistica
- percorsi naturalistici e/o di fruizione turistica in progetto
- ▲ ▲ collegamenti con territori confinanti (continuità della rete)
- 1-2-3-4** nodi della rete (piazzole di sosta)
- A-B-C** parcheggi pubblici a corona delle aree centrali

In via preliminare si possono individuare i seguenti nodi della rete con funzione di piazzole di sosta (aree pubbliche e parcheggi):

1. Spiaggia di Caravalle (attrezzatura esistente e parte in progetto)
2. Area pubblica a verde (giardini) e parcheggio presso la punta di Ranco (attrezzatura esistente)
3. Area pubblica e parcheggio presso la Chiesa di Uponne (attrezzatura esistente)
4. Area pubblica e parcheggio presso il campo sportivo comunale (attrezzatura esistente e parte in progetto, con possibilità di area attrezzata per camper)

A questi si aggiungono i tre parcheggi a corona delle aree centrali, descritti in precedenza:

- A. Parcheggio di Via Manzoni (esistente)
- B. Parcheggio di Via Lungolago (parcheggio interrato in progetto all'interno dell'ATU-LUNGOLAGO, in sostituzione del parcheggio a raso esistente e con maggior disponibilità di posti auto rispetto alla situazione esistente)
- C. Parcheggio pluripiano pubblico (previsto nell'ATU-TESSILMOTTA)

## 2. I TEMI DELLA VARIANTE

### CONTENUTI DELLA VARIANTE

Le modifiche principali allo strumento urbanistico si riferiscono alla revisione della disciplina attuativa di ambiti già previsti dal PGT. Viene previsto un nuovo Ambito di Trasformazione Urbanistica e la variante conferma destinazioni e limiti quantitativi per gli ambiti del vigente PGT attuabili con pianificazione attuativa; vengono identificati ambiti da realizzare attraverso Permesso di Costruire Convenzionato (PCC) all'interno del tessuto urbano consolidato esistente.

La proposta di variante urbanistica si configura nei seguenti punti di modificazione al PGT vigente:

- ☛ **Ambito di Progettazione Coordinata** | APC 1 Via Leopardi: revisione dell'ambito previsto dal PGT vigente con modifica del perimetro e delle volumetrie ammesse (in riduzione); abitanti teorici in riduzione rispetto al PGT vigente; creazione di fascia a verde privato vincolato come filtro tra le residenze esistenti e l'ambito residenziale.
- ☛ **Ambito di Progettazione Coordinata** | APC 2 (ex APC3) Via Uponne-Via Gerbietti: revisione dell'ambito previsto dal PGT vigente con modifica dei contenuti della convenzione; conferma dei parametri edilizi.
- ☛ **Ambito di Progettazione Coordinata** | APC 3 Via Alberto-Via Quassa: perimetrazione di nuovo APC all'interno del TUC, in recepimento della variante all'atto integrativo alla convenzione del Piano Attuativo Via Alberto-Via Quassa (all'interno del tessuto urbano consolidato), già previsto dallo strumento urbanistico pre-vigente.
- ☛ **Ambiti attuabili attraverso Permesso di Costruire Convenzionato** | possibilità di attuazione per comparti autonomi di un ambito APC previsto dal vigente PGT (ex APC 2) in Via Gerbietti; conferma dei parametri edilizi; revisione dei contenuti delle convenzioni.
- ☛ **Ambito di Trasformazione Urbanistica** | ATU-LUNGOLAGO: a seguito di ridefinizione degli obiettivi strategici per l'ambito lungolago, modifica (in riduzione) del perimetro dell'ambito previsto dal vigente PGT; conferma della previsione di nuovi percorsi e introduzione di previsione di parcheggio interrato; previsione di realizzazione di modesta quota residenziale per la sostenibilità economica dell'intervento.
- ☛ **Ambito di Trasformazione Urbanistica** | ATU-MUSEO: eliminazione della previsione a seguito di dismissione del Museo Ogliari e nuova definizione urbanistica delle aree comprese nell'ambito, in parte interne ed in parte esterne al tessuto urbano consolidato; Ambito attuabile attraverso Permesso di Costruire Convenzionato all'interno del TUC.
- ☛ **Ambito di Trasformazione Urbanistica** | ATU-UPONNE: riprecisazione del perimetro (in riduzione) e dei contenuti dell'ambito.
- ☛ **Ambito di Trasformazione Urbanistica** | TESSILMOTTA (ex Piano di Recupero, previsto nel vigente PGT): revisione della destinazione delle aree a seguito della

scadenza dei termini della convenzione del Piano di Recupero e del connesso permesso di costruire. Conferma della funzione residenziale (parte privata) con riduzione delle volumetrie ammesse e previsione di ambiti pubblici (parte pubblica) all'interno di Ambito di Trasformazione Urbanistica (ATU-TESSILMOTTA)

- ☛ **Area per attrezzature pubbliche** | Località Lungolago: eliminazione di vincolo a destinazione pubblica sull'area da destinare alla realizzazione di parcheggio pubblico con accesso dalla strada provinciale lungolago e nuova previsione di parcheggio interrato (ATU Lungolago).
- ☛ **Area per attrezzature pubbliche** | Località Caravalle: modifica planimetrica dell'area a destinazione urbanistica "area per attrezzature pubbliche" in Località Caravalle con conferma delle funzioni nel Piano dei Servizi.
- ☛ **Area per attrezzature pubbliche** | Località Uponne: eliminazione di previsione di realizzazione di "area per attrezzature pubbliche" nei pressi della Chiesa di Uponne. Ambito residenziale attuabile attraverso Permesso di Costruire Convenzionato, all'interno del TUC.
- ☛ **Mobilità protetta** | possibilità realizzative (sotto il profilo tecnico e della fattibilità economica) di percorsi protetti all'interno degli ambiti centrali e di una rete ciclo-pedonale continua all'interno del territorio comunale, in relazione con i comuni confinanti (Angera-Ispra).
- ☛ **Modifiche puntuali alla cartografia** | adeguamento della cartografia con l'aggiornamento dei servizi previsti dal vigente PGT attuati dalla data di approvazione dello strumento; correzione di errori cartografici degli elaborati di Piano.
- ☛ **Modifiche/integrazioni alla disciplina normativa del Piano delle Regole** | modifiche di tipo interpretativo alle definizioni contenute nella normativa di Piano con precisazioni riferite ai parametri edilizi ed urbanistici.

### **Allegato**

Documento di Piano – Piano dei Servizi – Piano delle Regole

#### RELAZIONE

Controdeduzioni alle osservazioni ed ai pareri presentati alla variante generale del PGT adottata

### **ELABORATI DELLA VARIANTE**

**0** Documento di Piano – Piano dei Servizi – Piano delle Regole

#### RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLA VARIANTE

Scenario strategico e contenuti della variante

*Elaborato modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni e dei pareri*

**1** Documento di Piano

#### PARTECIPAZIONE PUBBLICA

Report conclusivo del processo partecipativo

**2** Documento di Piano

#### QUADRO RICOGNITIVO E CONOSCITIVO

Relazione

**3** Documento di Piano

#### SCENARIO STRATEGICO E DETERMINAZIONI DI PIANO

Relazione | Schede degli Ambiti di Trasformazione

*Elaborato modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni e dei pareri*

**3bis** Documento di Piano

#### SCENARIO STRATEGICO DI PGT

*Elaborato integrativo a seguito dell'accoglimento delle osservazioni e dei pareri*

### **Allegato 1**

Documento di Piano

#### EDIFICI COMPRESI NEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE E NEI NUCLEI DI ORIGINE RURALE

Schede

### **Allegato 2**

Documento di Piano

#### EDIFICI CON CARATTERISTICHE FISICHE E MORFOLOGICHE CHE CONNOTANO L'ESISTENTE

Schede

**4** Documento di Piano – Piano delle Regole

#### CARTA DEI VINCOLI

Intero territorio - scala 1:5.000

**5** Documento di Piano

#### CARTA CONDIVISA DEL PAESAGGIO - CARTA DELLA SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA

Intero territorio - scala 1:7.500

*Elaborato modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni e dei pareri*

- 6 Documento di Piano  
PREVISIONI DI PIANO  
Intero territorio - scala 1:5.000
  
- 7 Piano dei Servizi  
QUADRO CONOSCITIVO E SCENARIO PROGETTUALE  
Relazione | Schede delle attrezzature
  
- 8 Piano dei Servizi  
ATTREZZATURE A SERVIZIO DELLE FUNZIONI INSEDIATE ED INSEDIABILI  
NEL TERRITORIO COMUNALE - RETE DELLA MOBILITÀ PROTETTA  
Intero territorio - scala 1:5.000  
*Elaborato modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni e dei pareri*
  
- 8bis Piano dei servizi  
SISTEMA ECOLOGICO - Elementi della rete ecologica comunale  
*Elaborato integrativo a seguito dell'accoglimento delle osservazioni e dei pareri*
  
- 9 Piano delle Regole  
DISCIPLINA NORMATIVA  
Norme | Schede  
*Elaborato modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni e dei pareri*
  
- 10.1 Piano delle Regole  
INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI E DELLE AREE DA ASSOGGETTARE  
A SPECIFICA DISCIPLINA  
Quadro 1 – scala 1:2.000
  
- 10.2 Piano delle Regole  
INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI E DELLE AREE DA ASSOGGETTARE  
A SPECIFICA DISCIPLINA  
Quadro 2 – scala 1:2.000