

SOMMARIO

1 – IL GOVERNO DEL TERRITORIO

- 1.1 – RIFERIMENTI PROCEDURALI**
- 1.2 – IL PIANO DI GOVERNO**

2 – IL QUADRO CONOSCITIVO COMUNALE

- 2.1 – LE ORIGINI E IL PASSATO**
- 2.2 – LA SITUAZIONE URBANISTICA**
- 2.3 – LO STATO DI FATTO**
- 2.4 – IL PROCESSO INSEDIATIVO**

3 – IL PIANO DEI SERVIZI

- 3.1 – PREMESSE**
- 3.2 – SCENARIO STRATEGICO**
- 3.3 – SISTEMA DELLA CITTA' PUBBLICA**
- 3.4 – I CONTENUTI E LE DISPONIBILITA'**
- 3.5 – LE DOTAZIONI E LE PREVISIONI**
- 3.6 – IL DIMENSIONAMENTO**
- 3.7 – LA VIABILITA'**

4 – GLI AMBITI STRATEGICI

5 – LA VALENZA PAESISTICA

6 – LA DISCIPLINA ATTUATIVA

7 – LA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

1 - IL GOVERNO DEL TERRITORIO

1.1 - RIFERIMENTI PROCEDURALI

La L.R. 11.03.05 n°. 12 “Legge per il governo del territorio” entrata in vigore il 31.03.2005 costituisce il nuovo Testo Unico regionale per l’urbanistica e l’edilizia, configurando un rinnovato sistema di pianificazione territoriale. Tenuto conto degli adempimenti cui la Regione ha ottemperato per definire indirizzi, criteri e modalità utili alla redazione degli atti costituenti il nuovo strumento urbanistico comunale – Piano di Governo del Territorio (Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole), salva l’attesa delle specificazioni riservate ai comuni dotati di popolazione inferiore a 15.000 abitanti, e la presa d’atto delle modifiche già introdotte alla legge stessa (L.R. 27.12.05 n°. 20 in materia di recupero abitativo sottotetti, L.R. 03.03.06 n°. 6 e L.R. 14.07.06 n° 12 e L.R. 03.10.07 n. 24) nonché di quelle ulteriormente proposte con D.G.R. 13.12.06 n°. 8/3758 (in attesa di discussione e approvazione da parte del Consiglio Regionale), i comuni dovranno promuovere, ai sensi dell’art. 26 pari legge, l’avvio del procedimento di adeguamento dei P.R.U.G. entro i termini ivi stabiliti.

Tuttavia per esplicita disposizione dell’art. 25 “Norme Transitorie”, gli strumenti urbanistici vigenti conservano piena efficacia giuridica per il periodo di quattro anni dalla data di entrata in vigore della L.R. 12/05 cit..

Ciò significa per ogni specificità comunale:

1. piena attuazione degli interventi dotati di conformità urbanistica;
2. possibilità di approvazione di varianti semplificate di cui alle fattispecie descritte all’art. 2, secondo comma, L.R. 23/97, nonché di Piani Attuativi in variante, con la procedura dettata dall’art. 3 pari legge;
3. possibilità di approvazione di atti di programmazione negoziata o di progetti di variante ex art. 5 D.P.R. 447/98 (Sportello Unico);
4. possibilità di approvazione del Piano dei Servizi in attuazione del P.R.U.G. vigente, ma nel rispetto dei contenuti e delle procedure della nuova legge regionale;
5. possibilità di varianti integrative al P.R.U.G., espressamente richieste in sede di approvazione regionale del P.R.U.G.;
6. possibilità di approvazione dei Piani di zona ex legge 167/62 e s.m.i.;
7. possibile correzione di errori materiali e rettifiche, non costituenti variante urbanistica.

Inoltre gli artt. 28 e 29 L.R. 12/05 fissano contenuti e procedure d’approvazione del Regolamento Edilizio, immediatamente attuabili.

1.2 - IL PIANO DI GOVERNO

Il P.G.T. definisce l'assetto dell'intero territorio comunale attraverso le seguenti componenti, come rispettivamente riscontrate negli artt. 8, 9 e 10 L.R. 12/05:

- a. Il Documento di Piano
- b. Il Piano dei Servizi
- c. Il Piano delle Regole

Entro un disegno unitario di pianificazione esse interpretano la fase programmatica, quella strutturale e quella operativa del processo, dove gli obiettivi strategici di sviluppo e di tutela del patrimonio comunale, attraverso l'individuazione della "città pubblica", intesa come sistema organico di servizi e reti infrastrutturali, devono dotarsi di adeguate regole d'intervento per meglio coinvolgere le risorse territoriali disponibili, pubbliche e private, verso indirizzi attuativi ampiamente condivisi e compatibili con il P.T.C.P. vigente, verificandone la sostenibilità ambientale e la qualità paesistica nel contesto previsionale complessivo.

A tale proposito, sino dalla fase preparatoria del documento di piano dovrà essere attivata e condotta la valutazione Ambientale Strategica con l'intento di garantire un fattivo rapporto dialettico fra i due processi (pianificatorio e valutativo) affinché la nascente stretta integrazione e complementarità possa assicurare una effettiva sostenibilità ambientale alle scelte di Piano, monitorandone alla fase attuativa e gestionale, gli impatti significativi sull'ambiente stesso ed introducendo, se del caso, le opportune mitigazioni-correttivi. (direttiva CE 2001/42; D.Lgs 152/06; D.G.R. 22.12.05 n° 8/1563, D.C.R. 13.03.07 n° 8/351, D.G.R. 27.12.2007 n° 8/6420).

Il P.G.T. pertanto si pone come strumento complesso, articolato nei succitati atti, dotati di autonomia funzionale elaborativa e procedimentale, ma fondato su una concezione unitaria e coordinata del processo di pianificazione.

Più in particolare l'interesse produttivo secondario e terziario determina altresì l'incombenza di commisurare gli obiettivi descritti ai fabbisogni espressi dalla popolazione fluttuante che per motivi di lavoro, studio e di attrazione commerciale, gravita quotidianamente sul sistema urbanizzativo locale, suscitandone, se del caso, la previsione di componenti aggiuntive.

Entro questo scenario il Comune ha promosso, con la partecipazione dei progettisti incaricati per la formazione del Piano dei Servizi, colloqui e incontri entro i propri organismi istituzionali, nonché sopralluoghi e ricognizioni in sito ai fini di una approfondita conoscenza e analisi dei fenomeni territoriali. Contemporaneamente ha ottemperato alle incombenze derivanti dall'art. 13 secondo comma L.R. 12/05 cit., emanando pubblico avviso di avvio al procedimento il 9.02.06. Entro la scadenza ivi stabilita (13.03.06) sono pervenute 23 istanze, a valere come suggerimenti e contributi.

2 - IL QUADRO CONOSCITIVO COMUNALE

2.1 - LE ORIGINI E IL PASSATO

All'inizio dell'età del ferro nel comprensorio della corona sud comasca, ben esposto e protetto, dopo che nella tarda età del bronzo le popolazioni liguri avevano occupato i luoghi collinari per difendersi dall'invasione celtica da nord-ovest, esse stesse si organizzarono in villaggi autonomi ("vici"), ma tra loro collegati (ne fanno fede numerose tombe ritrovate in località Ca' Morta, sede di una grande necropoli pre-gallica).

A partire dal IX sec. A.C. si sviluppò un sistema di aggregazione sociale maggiormente accentrato con recapito principale nella città di "Comum Oppidum", formatasi sulle propaggini di S. Fermo e Prestino. Essa mantenne la propria influenza strategica (politica e commerciale), suscitando la trasformazione dei villaggi in "Castella" ossia luoghi fortificati preposti al mercato, al culto e soprattutto alla difesa, sino alla conquista romana della regione comasca (196 a.C.) ed alla fondazione da parte di Giulio Cesare di "Novum Comum" nella attuale convalle comasca. Dopo tale evento il declino di Comum Oppidum e della sua influenza sui territori contermini divenne inarrestabile.

Nonostante la accreditata origine insubrica (suffisso "ate" assai diffuso in Lombardia), il toponimo Grandate rimane abbastanza misterioso, potendo derivare da "Granum Datum" (terra che produce grano) oppure da "grandinatum" (campagna contraddistinta da improvvise perturbazioni temporalesche) se non addirittura da un imprecisato cittadino romano di nome "Grandis", senza trascurare altre ipotesi.

Nel corso delle successive vicende storiche le dinamiche evolutive locali furono strettamente collegate con quelle della città capoluogo. Basti pensare che la principale via di collegamento fra Como e Milano (Strada Regia) attraversava il territorio di Grandate in località San Pos (prima Chiesa Parrocchiale "Sanctorum Pausa" con le leggende sulle reliquie dei magi, sul miracolo dei Santi Fedele e Carpofoforo o quello di S. Adalberto Vescovo di Como al cospetto del Papa).

Sotto il profilo testimoniale artistico architettonico meritano una doverosa citazione, oltre ai suddetti reperti archeologici, le ville ottocentesche denominate "Il Roccolo", "Ottolenghi", "Franchi Borella" (attuale sede municipale, già residenza di Madre Giovanna Franchi, fondatrice della Congregazione delle Suore Infermiere dell'Addolorata dell'Ospedale Valduce di Como), "Ciceri" ora Monastero S. Salvatore delle Benedettine Adoratrici, nonché gli edifici religiosi quali la cennata San Pos (XIII secolo), sostanzialmente scomparsa, la Madonna del Noce (XIV secolo, ristrutturata) e l'attuale parrocchiale di S. Bartolomeo costruita nel 1925.

2.2 - LA SITUAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Grandate è dotato di P.R.U.G. approvato con D.G.R. 13.05.92 n° 22545, cui ha fatto seguito una variante semplificata redatta ai sensi delle L.R. 23/97 ed approvata con D.C.C. 08.02.02 n. 7 in particolare per la localizzazione di opere pubbliche di competenza comunale e il recepimento delle aree di rispetto dei pozzi idropotabili. Una variante ordinaria concernente le zone omogenee “D” risulta solo adottata con D.C.C. 17.02.04 n° 3.

Parimenti non è stato adottato come parte integrante dello strumento urbanistico lo studio geologico approvato dalla Regione Lombardia con atto 10.08.04 prot.30857. Tenuto comunque conto delle norme dettate dall’art. 57 L.R. 12/05 cit. tale adempimento dovrà espletarsi contestualmente all’adozione del piano di Governo del Territorio, secondo peraltro la disciplina dettata dall’art. 21 N.T.A. del P.T.C.P..

Nel contempo hanno trovato attivazione Piani Attuativi in variante urbanistica, nonché la cantierizzazione, peraltro conclusa, dell’infrastruttura viabilistica (gronda nord), lungo il confine con i comuni di Montano Lucino e di Como: strada di variante Como Grandate con raccordi alla ex SS. n°. 35 ed alla SS. n°. 342 compresa la risoluzione dell’attraversamento ferroviario F.N.M.. Un’area posta immediatamente a sud della piattaforma ecologica è ricompresa nel Piano delle Cave della provincia di Como (approvato con D.G.R. 25.02.03 n° 7/728) ed identificato come ambito territoriale estrattivo ATE g3.

E’ stato altresì approvato con D.C.C. 26.01.08 n° 2 il Documento d’Inquadramento, propedeutico alla presentazione di Programmi Integrati d’Intervento (P.I.I.), a mente dell’art. 25, settimo comma, L.R. 12/05 cit..

Con riferimento al P.T.P.R. vigente (approvato con D.C.R. 06.03.01 n° VII/197) il territorio stesso risulta inserito nella fascia denominata “collina” e non è ivi assoggettato a norme immediatamente operative. Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale vigente, approvato con D.C.P. 02.08.06 n°59 (B.U.R.L. 20.09.06 n°. 38), include Grandate nell’ambito territoriale n°5 “ Como ed area urbana”, con le relative indicazioni sovraordinate, fatta salva l’efficacia dell’art. 58 delle N.T.A. connesse.

Il vincolo paesistico si esercita alle parti di territorio comunale come identificate dalla L. 431/85 (Legge Galasso), ora sostituita dal D. lgs. 42/04.

La parte intermedia è altresì interessata in senso est-ovest dal tracciato, con le relative fasce di rispetto, della Tangenziale di Como, componente integrante del sistema autostradale “Pedemontana Lombarda” secondo il progetto preliminare approvato dal C.I.P.E. (Del. 29.03.06 n° 77, G.U. 23.09.06 n° 273).

Esso ha valore di Variante Urbanistica automatica allo strumento urbanistico generale, come ribadito dalla nota A.P.L. 29.11.06 prot. 348, ai sensi dell’art. 3 comma 7 D. Lgs. 190/2002

2.3 - LO STATO DI FATTO

Le tavole n. 1.1, 1.2, 1.3, 1.4 a corredo del presente piano illustrano, alle varie scale di rappresentazione, le coordinate sovracomunali cui riferire il territorio di Grandate. Entro il comprensorio sovracomunale “ Como Sud” esso rappresenta la continuità urbana con il capoluogo soprattutto lungo la ex SS. 35 dei Giovi. A sud invece questa direttrice ha progressivamente indotto il consolidamento di una conurbazione produttiva condivisa con i comuni di Luisago e Casnate. Mentre ad ovest il corso del fiume Seveso, l’autostrada A9 e la linea FNM delimitano fisicamente il tessuto insediativo, la stessa infrastruttura ferroviaria lo separa a nord dagli impianti viabilistici della Piana di Lazzago, coadiuvata dall’emergenza collinare risalente sino al serbatoio idrico, nonché dal centro sportivo “San Pos”. A est la via Monte Rosa assicura il collegamento edilizio con l’aggregazione di Bernate, come la via Catelli ne rimarca la congruità dell’assetto produttivo.

Questa descrizione consente di cogliere la peculiarità logistica del paese, che entro il settore delimitato dalle sovraordinate infrastrutture della mobilità ha costruito la sua fisionomia urbana funzionalmente articolata. Occorre infine considerare la questione rappresentata dal percorso della futura Tangenziale di Como, come già anticipato dalla presente relazione e le ripercussioni fruibili che esso susciterà sul territorio comunale, strettamente dipendenti dalla scelta definitiva di sedime, quota d’imposta e livelletta in coerenza con le iniziative all’uopo intraprese dall’Amministrazione Comunale.

Tenuto conto dell’automatico effetto di variante degli strumenti urbanistici vigenti ovvero adottati, compreso l’arretramento della barriera autostradale di Grandate a Luisago, tutto ciò comunque schiuderà verosimilmente un nuovo scenario infrastrutturale, suscettibile di assicurare agli intensi flussi di traffico gravitanti sul compendio dell’asta sud comasca, le dovute opzioni selettive restituendo alla rete viabilistica più propriamente urbana le naturali funzioni di servizio agli insediamenti locali ed interlocali.

La tavola n. 1.5 riporta lo stralcio del P.T.P.R.. La tavola n°. 1.6 inquadra il territorio comunale di Grandate all’interno del compendio di appartenenza, denominato “Como sud area urbana” dal P.T.C.P..

La tavola n. 2 descrive il sistema dei vincoli che gravano sull’ambito locale.

Le tavole n. 3.1, 3.2 e 3.3 riportano i caratteri morfologici naturali ed antropici come rappresentati dal rilievo aerofotogrammetrico, nonché dall’ortofoto.

La serie delle tavole n. 4.1 descrive sistematicamente le componenti fondamentali dei fenomeni territoriali locali quali la consistenza insediativa, le destinazioni funzionali, le emergenze storico-monumentali, il paesaggio naturale (colture agricole, boschi, reticolo idrico, ecc.). Essa equivale altresì a testatura del grado di attuazione dello strumento urbanistico generale vigente.

La tavola 4.2 riguarda l’analisi ambientale, quale anteprima della classificazione delle sensibilità paesistiche (demandata alla fase successiva della pianificazione, in quanto componente del Documento di Piano).

L'intera superficie catastale comunale ammonta a **mq 2.750.000**

La tavola 4.2 si occupa invece del sistema delle urbanizzazioni primarie a servizio delle varie attività. A tale proposito giova rilevare che la mappatura delle reti tecnologiche è in fase di aggiornamento da parte dell'Ente comunale.

La tavola 4.4 ripropone la Rete Ecologica e le infrastrutture di previsione sovrainpresse dal citato P.T.C.P..

Gli usi pubblici residenziali effettivamente calcolati comprendono una superficie di mq slp 470.722 suddivisi in mq 117.176 esistenti e mq 353.546 connessi a comparti non attuati rispetto alle previsioni urbanistiche vigenti; la disponibilità reale di mq 117.176, se confrontata con la sola popolazione residente di ab. 2.922 al 30.11.07, esprime una dotazione capitaria di 40,10 mq/ab. Il dato globale invece sposta il rapporto a mq/ab 82,89 (470.722/5.679) tenuto conto che l'attuale capacità insediativa teorica globale è di 5.679 unità

Sono ricompresi in questa descrizione anche gli impianti tecnologici che individuano i recapiti delle pubbliche reti nonché gli immobili riconducibili al centro di equitazione "La staffa" ed al Monastero S. Salvatore delle Suore Benedettine Adoratrici.

La zona F di interesse sovracomunale si identifica con tre ambiti contrassegnati da una superficie complessiva di mq 16.029.

2.4 - IL PROCESSO INSEDIATIVO

Le previsioni di sviluppo dello strumento urbanistico vigente non si sono ancora esaurite, tanto relativamente alle destinazioni residenziali, quanto a quelle produttive, senza dimenticare le consistenti dotazioni di standard urbanistico non attuate.

In particolare allo stato attuale risultano insuscettibili di iniziative edificatorie, il comparto n. 3 di zona C3 "residenziale di espansione" ed il comparto n. 4 di zona D3 "direzionale e ricettiva", mentre il comparto n. 1 di zona D3, fatto salvo l'ambito stralciato all'estremità nord in sede di recente variante urbanistica, rientra nelle istanze di Piano Integrato come in precedenza accennato. Viceversa il processo insediativo riconducibile al tessuto urbano consolidato, comprensivo del P.E. n°. 4 di zona C2 in corso di attuazione, ed agli impianti produttivi, sorretto dal conseguimento di titoli abilitativi diretti, ha sostanzialmente concluso le residue opportunità di intervento.

Entro questo contesto relazionale il dinamismo demografico (in attesa delle risultanze analitiche più propriamente pertinenti alla fase pianificatoria di completamento del Piano di Governo del Territorio) denota caratteri di ripresa dopo il periodo di decremento 1993-2003 coincidente con il minimo storico di 2.872 abitanti. Relativamente all'ultimo periodo infatti (2003-2007) l'inversione di andamento ha determinato un incremento di 50 abitanti (2.922-2.872) pari all'1,41% (tasso annuo medio 0,44%), valore certamente modesto e tuttavia significativo come testimonianza di controtendenza.

D'altra parte il ventennio della ricostruzione post bellica(1951-1971) aveva indotto un consistente aumento della popolazione, 1.123 unità, pari al 73% (tasso annuo medio 3,65%), analogamente agli altri comuni di cintura del capoluogo. Detto fenomeno poi rallentava nel ventennio successivo (1971-1991) tenuto conto che i 256 abitanti aggiuntivi (2917-1661) corrispondono al 9,62% (tasso annuo medio 0,48%).

L'odierno parametro di crescita ripropone pertanto la ripidità tipica dei periodi storici di sviluppo fisiologico di assestamento insediativo.

Tale constatazione ormai di fronte alla prevedibile imminente conclusione delle opportunità edificatorie suscitate dalla strumentazione urbanistica vigente, consente di porre le premesse per ripensare i comportamenti fruitivi del territorio sotto un profilo più specificatamente qualitativo, al fine di recuperare una migliore essenza del vivere, attraverso modelli eco-compatibili d'uso e consumo delle risorse, diffusamente accessibili ed economicamente sostenibili.

Sul punto il citato Documento d'Inquadramento, atto programmatico preliminare all'avvio delle iniziative di pianificazione attuativa negoziata. Ha costituito una significativa anticipazione.

TABELLA 1 – PROSPETTO POPOLAZIONE RESIDENTE AI CENSIMENTI

ANNO	POPOLAZIONE
1881	929
1901	881
1911	1.089
1921	1.185
1931	1.333
1941	1.374

1951	1.538
1961	1.932
1971	2.661
1981	2.778
1991	2.917
2001	2.901

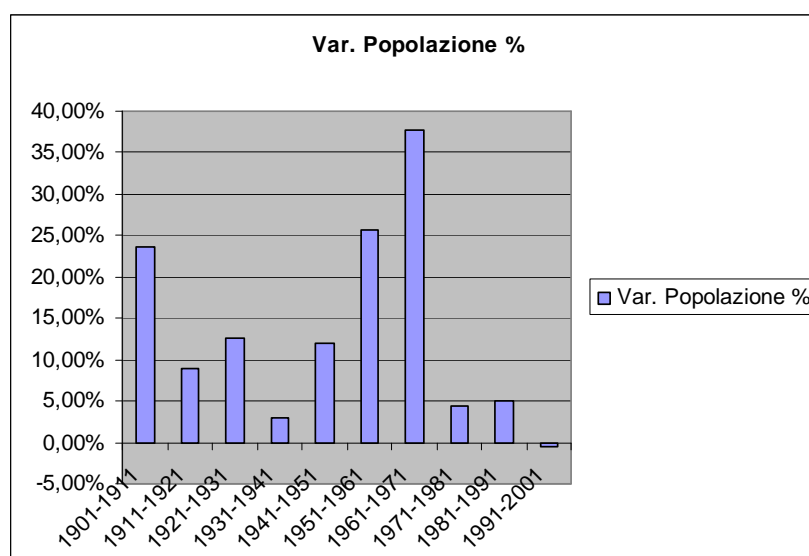
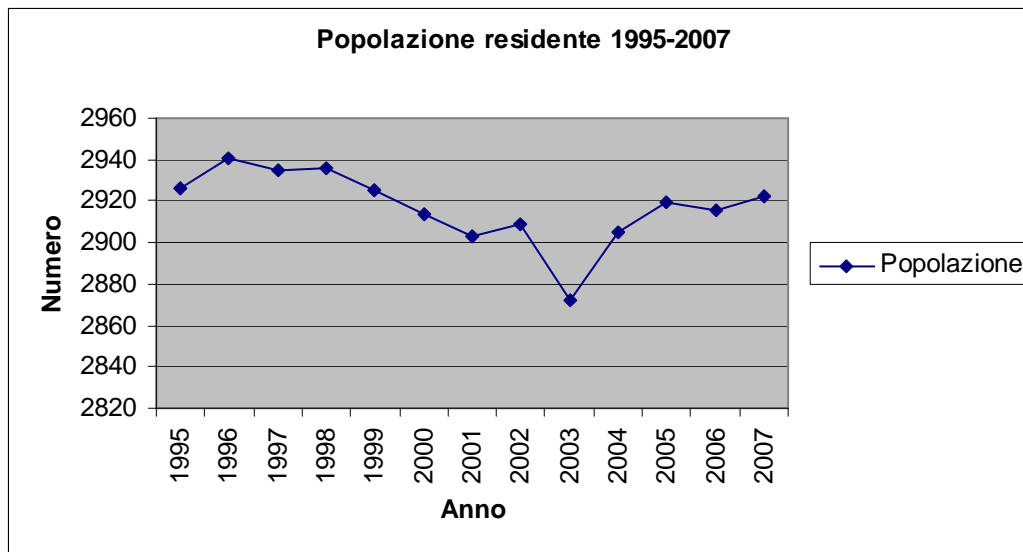


TABELLA 2 – PROSPETTO POPOLAZIONE RESIDENTE

ANNO	N°. ABITANTI
1995	2.926
1996	2.941
1997	2.935
1998	2.936
1999	2.925
2000	2.914
2001	2.903
2002	2.909
2003	2.872
2004	2.905
2005	2.919
2006	2.916
2007	2.922



3 - IL PIANO DEI SERVIZI

3.1 - PREMESSE

Il Piano dei Servizi, già peraltro noto ai Comuni in quanto introdotto nella legislazione urbanistica con la L.R. 01/01, come allegato alla relazione del P.R.U.G., acquista ora valore autonomo come componente strutturale del Governo del Territorio. Inoltre, come già rilevato, esso può essere apprestato ed approvato, secondo la disciplina del richiamato art. 25 L.R. 12/05.

L'amministrazione Comunale pertanto, sulla scorta delle scadenze dettate dalla L.R. 12/05 e delle opportunità ivi offerte in applicazione delle Norme Transitorie (art. 25 cit.), ha attribuito carattere di priorità alla formazione del Piano dei Servizi stesso. La fase preliminare ricognitiva e quella propositiva si sono concluse con la presentazione degli elaborati corredanti il piano, dopo una serie sistematica di incontri intermedi, promossi dalla Giunta Comunale per perfezionare l'assetto progettuale definitivo.

Vi si possono desumere gli indirizzi prioritari cui improntare l'azione amministrativa in tema di Governo del Territorio.

3.2 - SCENARIO STRATEGICO

L'attuale fase transitoria di passaggio dalla concezione piramidale del Piano Regolatore Generale al principio di circolarità giuridico-istituzionale e tecnico-procedimentale che permea il Piano di Governo del Territorio come rileva la L.R. 12/05 cit., detta tempi, criteri e modalità ai comuni per adeguare i propri strumenti urbanistici alla nuova disciplina pianificatoria.

Nel frattempo il P.R.U.G. vigente conserva piena efficacia anche rispetto a previsioni non più perseguibili a causa delle trasformazioni economiche che eventi imprevedibili o modelli di sviluppo ormai obsoleti, hanno indotto più rapidamente delle dovute risposte istituzionali formalmente procedibili.

Ne deriva la necessità di affiancare alle iniziative di impostazione delle problematiche pianificatorie secondo i contenuti della riforma regionale, l'opportunità di individuare direttrici prioritarie per apprestare varianti urbanistiche urgenti che, ancor prima del Documento di Piano (componente programmatica del P.G.T.) possano anticiparne la coerenza strategica, come anticipazioni operative.

Il Comune di Grandate infatti ha avviato accanto al procedimento di formazione del presente Piano dei Servizi., (tramite l'emanazione del cennato avviso pubblico con scadenza 13.03.06), coerentemente con le risultanze del quadro ricognitivo e dell'impianto propositivo ivi definito, la formazione di un Documento d'Inquadramento, finalizzato alla identificazione degli obiettivi generali e degli indirizzi dell'azione amministrativa comunale, con particolare riferimento ai contenuti della programmazione integrata d'intervento, sperimentando, attraverso tale strumento la congruità di ben definite proposte progettuali rispetto all'obiettivo di riqualificazione, rinnovo e

miglioramento qualitativo delle dotazioni di pubblica rilevanza che l'ambito urbano coinvolto richiede come contributo di riorganizzazione dell'intero compendio comunale.

Siffatto documento d'inquadramento è stato approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione 26.01.08 n° 2 come anticipato nel paragrafo 2.2 della presente relazione.

3.3. – SISTEMA DELLA CITTÀ PUBBLICA

Lo strumento urbanistico generale vigente, come annunciato nel precedente paragrafo 2.2, prevede una dotazione di aree standard pari a mq 470.722 che rapportata alla capacità insediativa teorica di 5.679 unità, comporta una soglia capitaria di mq/ab 82,89, secondo i dati ivi desunti Occorre a tale proposito rilevare che non vi si evince distinzione fra la destinazione a servizio delle attività residenziali e quella riservata alle attività produttive. Inoltre merita rilevare la circostanza che alcuni immobili (es. il Centro di Equitazione “La Staffa” ed il monastero S. Salvatore delle Suore Benedettine Adoratrici) denotano in azionamento una sovrapposizione impropria di retino.

A prescindere dal dato quantitativo, che in ogni caso denota una situazione di sovradisponibilità rispetto all'attuale minimo di legge, mq/ab 18,00 (ma anche nei confronti del minimo previgente, mq/ab 26,50), le attrezzature pubbliche e di interesse generale, gravitano sostanzialmente sull'asse urbano di via Como- via Manzoni che trasversalmente collega a est la ex SS. n° 35 con la rotonda di via Leopardi strada di gronda ovest con funzione di tangenziale) e, più a nord, con la stazione FNM e gli svincoli autostradali. Esso è correlato, poco oltre il palazzo municipale, a quello identificato dalle vie Unione e Dante sino al centro sportivo “San Pos”.

L'assetto del tessuto urbano grandatese, fortemente integrato nel sistema delle interrelazioni polifunzionali ed infrastrutturali proprie del compendio Como Sud rappresenta l'argomento principale di analisi cui ricondurre gli indirizzi del Governo del Territorio strutturato sulla formazione del Piano dei Servizi.

Esso infatti, ai sensi degli artt. 9 e 25 L.R. 12/05 cit. (qualora procedimentalmente anticipato) deve prioritariamente documentare lo stato fondativo dei servizi pubblici o di interesse generale esistenti, la rilevanza strategica di quelli previsti, ovvero suscettibili o meno di reiterazione, nonché individuare le attrezzature da realizzare nei tempi attribuiti al programma a sostegno delle funzioni insediate ed insediabili quando si ravvisino situazioni di deficit e criticità rispetto ai livelli qualitativi di **accessibilità, fruibilità e fattibilità**.

Tutto ciò rapportato al programma triennale delle opere pubbliche, alla sostenibilità dei costi ed alle modalità di attuazione anche tramite la quantificazione economica delle risorse private all'uopo coinvolgibili.

Il Piano dei Servizi quindi si configura “tecnicamente come disegno urbanistico nel quale si compongono e si organizzano i rapporti reciproci fra i diversi spazi destinati a servizi e fra questi ultimi e il tessuto urbano consolidato o da riclassificare per retrocessione dei vincoli o per

partecipazione diretta degli aventi titolo alla realizzazione di opere pubbliche e di interesse generale” (D.G.R. 21.12.01 n°. 7/7586 “Criteri ed orientamenti per la redazione del Piano dei Servizi “Parte II, punto 2).

Ciò significa saper identificare, nel rispetto degli obiettivi generali delineati dall’Amministrazione Comunale, gli ambiti che, per importanza, collocazione strategica e basso impatto, siano in grado di sopportare interventi di riqualificazione o di trasformazione funzionale attraverso procedure tecnico-amministrative governate dall’iniziativa comunale ai fini della formulazione di scale di priorità oggettivamente commisurate alle esigenze della comunità locale.

Occorre a proposito individuare alcune opportunità di intervento che, oltre al resto, possano conciliare l’iniziativa privata con il reperimento delle risorse necessarie alla realizzazione di opere di pubblico interesse, (prima fra tutte la nuova scuola media secondaria di primo grado¹) con la consapevolezza che tale operazione possa determinare una prima riflessione: le richiamate dotazioni pubbliche, disaggregate per tipologie fruibili e sorrette dalla necessaria sostenibilità finanziaria, pur giovandosi di disponibilità già acquisite nel tempo con le precedenti azioni amministrative, consentono di prefigurare la riorganizzazione delle diverse funzioni territoriali attorno ad un sistema organico ed integrato di servizi e attrezzature contrassegnato da un elevato standard prestazionale.

Ne consegue la possibilità di sollecitare interventi edilizi (di recupero, di trasformazione-riconversione, di nuova edificazione) non limitati alla pura conservazione delle rispettive attività, bensì tesi alla loro promozione qualitativa.

Infatti tale sistema, riconoscendosi come vero e proprio tessuto connettivo degli agglomerati urbani e delle aree di presidio ambientale e di riserva naturale, si candida ad assumere il compito di garantire adeguate soglie di equilibrio agli effetti insediativi (complementi e rinnovi/riconversioni edilizie, adeguamenti infrastrutturali) coerentemente con i già impostati orientamenti programmatici.

Tutto ciò rapportato al programma triennale delle opere pubbliche, alla sostenibilità dei costi ed alle modalità di attuazione anche tramite la quantificazione economica delle risorse private all’uopo coinvolgibili.

In particolare la città pubblica contempla aree significative di protezione urbana ovvero di interesse paesistico quale parte integrante della rete ecologica sovraordinata del P.T.C.P.. Essa promuove una fattiva protezione ambientale degli insediamenti e vuole assicurare un’efficace recapito all’organizzazione infrastrutturale della mobilità attraverso la riqualificazione di una rete di percorsi pedonali ininterferenti rispetto alle principali vie aperte al traffico veicolare, in primis la ex s.s. 35 ed il suo pesante carico di veicoli/giorno (32.000).

Potrà di conseguenza avviarsi il processo di ottimizzazione del collegamento fra le principali attrezzature pubbliche e le sedi delle attività urbane. In questo contesto si inserisce la riscoperta della maglia storica delle percorrenze infraterritoriali e intercomunali (greenways) finalizzata alla

¹ Si rimanda al paragrafo 3.5 B per la descrizione in dettaglio.

riscoperta delle testimonianze naturalistiche (paesistiche, morfologiche, botaniche, ecc.) e antropiche del contesto.

Giova a proposito ricordare lo studio di fattibilità predisposto dall'associazione "Iubilantes onlus" di Como relativo alla proposta di recupero dell'ex ferrovia Como-Varese come itinerario ciclo-pedonale, che proprio a Grandate individua il recapito di partenza.

I caratteri insediativi analizzati e rappresentati nelle tavole 4.1° "Stato di fatto", 4.3 "Analisi ambientale" unitamente alla descrizione dei vincoli, tavola n. 2, e delle urbanizzazioni, tavola n. 4.2, contribuiscono inoltre a completare la conoscenza dell'assetto territoriale di Grandate, cui relazionare le reali potenzialità operative dei previsti spazi o infrastrutture pubblici anche attraverso il reperimento, come già anticipato, di adeguate risorse private.

3.4 - I CONTENUTI E LE DISPONIBILITÀ

Fatto debito riferimento al prospetto analitico ed identificativo descritto nella tavola n. 5.1 "Progetto" ove sono puntualmente elencati gli ambiti interessati da servizi e attività di uso pubblico e generale, esistenti, reiterati e di nuova previsione, nonché il loro riconoscimento cartografico, il quadro complessivo della "città pubblica" è sostenuto dalle seguenti polarità principali ritenute irrinunciabili ai fini del perfezionamento della futura azione pianificatoria:

§ Asse Via Como - via Volta - via Manzoni

Sequenza: gronda di protezione ambientale urbana - parcheggio - palazzo municipale (attività civiche, tecnico-amministrative, rappresentanza, biblioteca e Bustigo 2-residenza per anziani) – Chiesa di S. Bartolomeo (casa parrocchiale, oratorio ed campo sportivo) – plesso scolastico secondario di 1° grado e relative dotazioni (palestra interna) – scuola primaria – campo di basket – ufficio postale – lungo la derivazione via Roma/via Dante scuola preobbligo e parchi pubblici (Giulini, Poste e Topolino) – sede cooperativa, bocciolina ed area attrezzata per il mercato al risvolto su via Unione.

§ Direttrice nord- via San Pos

Sequenza: centro polisportivo comunale dotato delle relative aree filtro di protezione piantumata contermina alla tangenziale nord al confine con Como, parcheggi di servizio adiacenti alla rotatoria del cavalcaferrovia.

§ Compendio Via Repubblica – ex s.s. n. 35

Sequenza: Nuovo plesso scolastico secondario di 1° grado e relative dotazioni – attrezzature cimiteriali – area di riserva naturale, protezione piantumata e compensazione ecologica rapportata alla definitiva progettazione esecutiva della futura Tangenziale di Como – ampliamento parcheggi ad uso pubblico connessi al Programma Integrato d'Intervento

proposto dal centro commerciale IPER Montebello s.p.a., rotatoria d'ingresso (ovvero rivisitazione del sistema viabilistico) da approntare sulla ex S.S.35 dotata di adeguati sistemi di attraversamento protetto a servizio delle utenze locali e sovralocali generate dirette ad est dell'infrastruttura stessa – parcheggi, verde attrezzato, servizi alla persona contemplati dal Programma Integrato d'Intervento promosso in variante urbanistica al P.E. 1p – aree di protezione ambientale urbana (a valere come vettore di continuità paesistica con la frazione Bernate del comune di Casnate).

§ Compendio ovest – via Mantero

Sequenza: Rotatoria in comune di Montano Lucino – area preposta all'allestimento di un parcheggio attrezzato ed assistito per gli autoarticolati, nel quadro delle incombenze assegnate ai soggetti promotori del Programma Integrato d'Intervento Mantero s.p.a..



Polarità ritenute principali per l'azione pianificatoria

3.5 - LE DOTAZIONI E LE PREVISIONI

L'art. 9, terzo comma, L.R. 12/05, fissa in 18 mq/ab il corredo minimo delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale da garantire alla popolazione residente o insediabile (tuttavia il P.R.U.G. vigente stabilisce un indice capitario di mq/ab. 82,89). Le componenti che concorrono alla dimostrazione del raggiungimento di tale soglia sono riconoscibili nelle superfici lorde di pavimento, anche in sottosuolo, e delle relative consistenze pertinenziali.

Il prospetto illustrativo annesso alla tavola n. 5.1 "Progetto" descrive analiticamente, come prima già anticipato, gli ambiti, la tipologia, i dati quantitativi nonché l'identificazione territoriale e la rilevanza strategica, sulla scorta della documentazione fornita dall'U.T.C.; la tavola 5.2 "Progetto: *"Quadro di sintesi"* ne visualizza l'assetto previsionale.

Oltre il mero riscontro informativo, tale documentazione permette di estrarre dall'intero scenario della "Città pubblica" il seguente quadro delle priorità programmatiche, sulla scorta delle componenti già identificate nel precedente paragrafo 3.4.

A IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE DELLA MOBILITA'

L'entrata in esercizio della "Gronda nord" lungo il confine con Montano Lucino e Como, compreso il sovrappasso sulla linea ferroviaria F.N.M., ha offerto una importante opzione ai flussi di traffico est-ovest, destinata a consolidarsi soprattutto per le utenze sovracomunali una volta concluso il raccordo comasco fra via Scalabrini e via Canturina alla rotatoria di innesto del viadotto "Oltrecolle" (saldando con percorso alternativo i recapiti della S.S. n° 342 "Briantea" a Montano Lucino e Lipomo).

Considerata la fascia infrastrutturale nord-sud identificata dalla Autostrada A9 e dalla suddetta linea F.N.M., che corre lungo il confine ovest comunale, delimitato sostanzialmente dal corso del fiume Seveso, il tracciato della via Leopardi, adeguatamente corredato di rotatorie di intercettazione degli assi viabilistici urbani, funge da dorsale di raccordo fra la descritta tangenziale nord (e la stazione F.N.M. in comune di Como) e la ex S.S. n. 35 nello svincolo antistante IPER ed ARTSANA (attualmente sottodimensionato rispetto ai flussi di traffico come anche statisticamente rilevato dal P.T.C.P. della Provincia di Como).

A tale proposito essa costituisce, un oggettivo elemento divisorio del territorio grandatese che nella parte est, attorno a via Monviso/Monte Bianco, via Monte Rosa e via Catelli ha nel tempo consolidato presenze insediative contraddistinte da articolate destinazioni funzionali.

I collegamenti denotano una diffusa situazione di criticità, soltanto attenuata dall'impianto semaforico esistente, Infatti le uscite delle summenzionate vie, unitamente agli innesti di via Pusterla e via Como, non sono sorrette da soluzioni geometriche in grado di garantire le dovute condizioni di fluidità e sicurezza.

Il problema è oggettivamente complesso (rilevata comunque l'urgenza del ridisegno dell'intersezione di via Como), pur attribuendo grande affidamento alla rotatoria prevista in

concomitanza dalle proposte di Programma Integrato di Intervento, riconosciute dal Documento d'Inquadramento approvato e più volte ricordato nella presente relazione. Sull'argomento è indubbio che il definitivo assetto della futura Tangenziale di Como (quota d'imposta e livelletta rispetto alle opzioni sopra/sottosuolo) come risultante delle iniziative all'uopo attuate dal Comune di Grandate a confronto del progetto preliminare approvato dal CIPE, potrà imprimere significative ripercussioni fruttive sull'intero territorio comunale, segnatamente la retrocessione ad asse urbano della S.S. n. 35. Ciò potrebbe innescare nuove prospettive di risoluzione della riappropriazione del sistema relazionale fra ambiti territoriali comunali (oggi fortemente inibito dalla natura di "scorrimento" della statale stessa equivalente a barriera fisicamente percepita). In termini organicamente fisiologici di accessibilità alle polarità pubbliche concentrate ad ovest e non più di sofferenza patologica, favorendo quindi il progressivo manifestarsi dell'effetto di ricucitura omogenea degli insediamenti.

B IL NUOVO PLESSO SCOLASTICO

L'attuale sede scolastica di via Volta, baricentrica rispetto al nucleo storico grandatese, ha rivelato progressivamente la propria inadeguatezza logistica e funzionale considerato il bacino di utenza condiviso soprattutto con il vicino comune di Casnate con Bernate.

Infatti l'epoca di costruzione ormai datata (ristrutturazione e ampliamento nel 1985) e la posizione interstiziale nel tessuto urbano consolidato concorrono a determinare condizioni fruttive contraddittorie per operatori e frequentatori.

Sul punto pertanto la Pubblica Amministrazione, coerentemente alle linee di intervento corredanti il programma triennale delle opere pubbliche, ha individuato nella richiamata nuova sede l'opera pubblica prioritaria da apprestare nell'immediato futuro.

L'area preposta ad ospitare l'organismo edilizio (la cui acquisizione al Patrimonio Comunale é in fase di perfezionamento con l'ospedale S. Anna di Como, ente proprietario) è stata identificata lungo via Repubblica, (per inciso merita sottolinearne la valenza paesistica costeggiata da un filare alberato "adulto", vera e propria porta d'ingresso "nobile" all'agglomerato urbano ed ai suoi servizi) adiacente all'insediamento residenziale consolidatosi a sud della ex chiesa di S. Bartolomeo e risulta parte integrante del comprensorio ST n. 5S di cui opziona all'uopo mq 23.000 circa.

Questa disponibilità consente di assicurare al nuovo impianto scolastico il soddisfacimento delle esigenze didattico-pedagogico-educative ed organizzative proprie delle più aggiornate attività istituzionali ivi richieste, sfruttando peraltro una collocazione territoriale più facilmente raggiungibile dalle utenze dei due comuni consorziati e di quelli vicini, soprattutto pensando ai sistemi di superamento protetto della ex S.S. n. 35 diffusamente trattati nella presente relazione.

Inoltre molto difficilmente potranno sorgere ostacoli programmatico-operativi nel caso si rendesse necessario procedere ad un potenziamento della disponibilità di spazi ordinari e specialistici, rispetto alla situazione esistente di via Volta.

Rispetto agli standard funzionali di Legge dette dotazioni rivelano l'esigenza di una riorganizzazione tipologico-distributiva considerato che gli alunni frequentanti (anno scolastico 2007/2008) sono 206 così suddivisi per provenienza: 60 di Grandate, 104 di Casnate con Bernate, 24 di Luisago, 18 di altri comuni.

La sostanziale carenza di pertinenza esterna nonché di esclusive superfici riservate a parcheggio, ma soprattutto per la pericolosità della sosta dei minori presso l'incrocio, proprio nell'orario di maggior flusso di traffico attribuiscono ulteriori motivazioni giustificative al perseguimento degli obiettivi finalizzati all'approntamento del nuovo impianto.

Ritornando, per quanto afferente il tema, al Programma delle Opere Pubbliche, alla luce di questi dati, assume significato importante l'iniziativa comunale di selezione dei cinque soggetti idonei finalizzato al conferimento dell'incarico del progetto preliminare del nuovo plesso scolastico, con bando 10.12.07 prot. 6348 U.T.; infatti vi si può evincere che la consistenza volumetrica, pari a circa mc 7.000, si propone di ospitare trecento alunni, suddivisi in quattro cicli triennali completi.

ESISTENTE			PREVISTO		
	n°	mq		mc	mq
Aule	9	430,77	Aule normali e speciali	3.000,00	1.000,00
Aula speciale	1	63,44	Auditorio	600,00	200,00
Palestra	1	196,00	Biblioteca	300,00	120,00
Servizi	6	147,14	Palestra	3.000,00	400,00
Uffici	7	175,38			
Atrii , depositi e ripostigli	10	439,90			
	Totale	1.452,63	Totale	7.000,00	1.720,00

L'importo preventivato delle opere ammonta a € 2.800.000,00, cui aggiungere l'onere d'acquisto delle aree. A proposito occorre rilevare che le convenzioni urbanistiche connesse ai Programmi Integrati di Intervento suscettibili di presentazione a seguito dell'approvazione del Documento d'Inquadramento cit., debbono contemplare, conformemente al pari atto, un congruo contributo finanziario per la realizzazione del plesso stesso.

C IL CENTRO SPORTIVO COMUNALE

Viene confermata la previsione integrativa delle pertinenze immobiliari dell'impianto, già di dimensioni ragguardevoli, assicurandone il completamento ad est, ai fini di implementarne la funzione di protezione ambientale.

L'ampliamento della palazzina servizi garantisce altresì il conseguimento dell'efficienza prestazionale a corredo delle attività sportive e ricreative sia agonistiche che amatoriali ivi praticate. Al terminale nord di via San Pos, in posizione contermina alla rotatoria corredata la gronda nord (via Pasta) si reitera l'ambito destinato a parcheggio come necessaria ottimizzazione dell'assistenza urbanizzativa al medesimo Centro Sportivo. L'ampliamento del parcheggio comunale a servizio della stazione F.N.M. potrebbe consentire, peraltro, un ulteriore elemento di raccordo ciclo-pedonale protetto, escludendone ogni caso qualsiasi tipo di collegamento carraio diretto.

D IL COMPENDIO OVEST

Gli insediamenti produttivi collocati fra l'autostrada A9 ed il confine amministrativo con Montano Lucino e Villaguardia costituiscono un polo funzionale intercomunale in attuale fase di completamento, ove, nel quadro delle incombenze convenzionali relative all'attuazione delle prerogative pubbliche, è stato disposto l'intervento di rinaturalizzazione d'argine del fiume Seveso e della roggia Niss (circostanza che ha determinato la necessità di aggiornare l'individuazione del reticolo idrico minore già approvata dalla Regione Lombardia, sede territoriale di Como, con provvedimento 19.04.04 prot. 2004.0001534, cui assicurarne il recepimento nel P.R.U.G. vigente, tramite apposita variante urbanistica).

L'ambito, imperniato su via Mantero, ne richiede la riqualificazione delle reti tecnologiche primarie, nonché l'apprestamento della cennata area preposta a parcheggio per autoarticolati (attualmente in gravi condizioni di degrado, abbandono ed insicurezza sociale), intesa come piazzola attrezzata e debitamente assistita per gli operatori del settore.

Questi adempimenti rientrano nel novero degli impegni gravanti sui soggetti promotori del richiamato Programma Integrato d'intervento, con particolare attenzione all'obbligo di assoggettare il regime d'uso ad apposito regolamento che disciplini gli aspetti gestionali, manutentivi, di vigilanza e di accesso.

Lo scenario delle emergenze programmatiche si completa con l'indirizzo di trasferire la piattaforma ecologica ad est della linea ferroviaria al termine di via dei Pradei utilizzando almeno parzialmente il sedime già riservato ad uso pubblico nel P.R.U.G. vigente, logisticamente più idoneo, alle destinazioni di competenza.

Segue il riconoscimento cartografico di ambiti già adibiti a funzioni pubbliche (parcheggi, ecc.) soprattutto derivanti dalla fase realizzativa dei Piani Attuativi.

Nel contempo sono ricondotte alla sola zona omogenea di appartenenza il Centro di Equitazione "La staffa" (A2) ed il Monastero S. Salvatore delle suore Benedettine Adoratrici (A1), sopprimendo la sovrapposizione con la zona standard urbanistici, impropriamente attribuita.

La riflessione più immediata, a commento di quanto sopra illustrato vuole innanzitutto evidenziare come l'assetto della *città pubblica* emergente dalla presente relazione di piano, si ponga con assoluta

coerenza e continuità rispetto alle precedenti azioni amministrative meritevoli di aver già prefigurato gli obiettivi strutturali della pianificazione territoriale; consente inoltre di immaginare la riorganizzazione delle funzioni urbane attorno ad un sistema organico di servizi e attrezzature contrassegnato da un elevato standard prestazionale, sollecitando interventi edilizi non limitati alla pura conservazione delle attività, bensì tesi alla loro promozione qualitativa. Infatti esso, identificandosi come tessuto connettivo degli agglomerati urbani e delle aree di presidio ambientale e di riserva naturale perimetrata dal P.T.C.P., si candida ad assumere il compito di garantire adeguate soglie di equilibrio agli effetti insediativi (completamenti edilizi e adeguamenti infrastrutturali) in esito alle scelte di pianificazione collegate al Documento d'Inquadramento approvato ed al presente piano, quali anticipazioni dell'azione amministrativa coerentemente finalizzata al Piano di Governo del Territorio.

3.6 - IL DIMENSIONAMENTO

La popolazione residente a Grandate, è di 2.922 abitanti. A fronte dell'andamento di crescita già commentata, rileva sottolineare che l'attuazione del P.E. 4R comporta una capacità insediativa teorica di 250 unità, cui aggiungere le previsioni stabilite dal Documento d' Inquadramento cit. relativamente all'ambito riconducibile al P.E. 1P, che contempla una insediabilità teorica di 350 unità.

Sul punto tuttavia corre l'obbligo di osservare come questo incremento rientri abbondantemente entro i limiti posti dal dimensionamento globale di P.R.U.G.(5.679 abitanti).

Il Piano dei Servizi ne attua le previsioni; la ricognizione sulle componenti della città pubblica hanno in ogni caso condotto al ridisegno della mappa degli ambiti ivi contenuti, per conseguire un sistema organicamente interrelato, tramite il perfezionamento della rete infrastrutturale.

Le risultanze delle conseguenti necessità di ripianificazione sono ricomprese nell'apprestamento della Variante Urbanistica di Affiancamento del Piano dei Servizi stesso ai sensi dell'art. 2, secondo comma, L.R. 23/97, imprimendo effetto diretto sul regime giuridico delle aree modificate.

Essa non comporta aumenti della capacità insediativa globale di P.R.U.G.

Gli **standard urbanistici** riferiti alla zona omogenea "servizi comunali", ammontano a mq 434.418 (pari al 15,80% della superficie comunale), di cui, mq 119.379 esistenti, mq 254.619 reiterati, (anche agli effetti dell'art. 9, quarto comma, D.P.R. 327/01 e s.m.i.) e mq 60.420 di previsione (sono ivi compresi i comparti già di fatto attuati ma non riconosciuti nel P.R.U.G. vigente e quelli derivanti da Piani Attuativi nel frattempo realizzati).

Ne consegue che la dotazione capitaria corrisponda a mq/ab. 76,50 (mq 434.418/ab. 5.679), calcolata sulla capacità insediativa globale come precedentemente determinata. E' utile osservare che tale dotazione, ampiamente eccedente rispetto al minimo di legge, permetta di assorbire le esigenze proprie della popolazione fluttuante per motivi di attrattiva scolastica, commerciale e occupazionale,

nonché quelle nascenti dall'attivazione delle iniziative di Programmazione Integrata d'Intervento legittimate dall'approvazione del Documento di Inquadramento cit.

Inoltre, a prescindere dal mero riscontro quantitativo, il complesso delle tipologie codificate di standard:

- a) Istruzione
- b) Interesse comune
- c) Verde e sport
- d) Parcheggi

presenta un sufficiente stato di conservazione e di manutenzione.

Tuttavia per quanto concerne il plesso scolastico secondario di 1° grado si rimanda all'ampia disamina già precedentemente trattata; analogamente per il centro sportivo comunale.

All'utenza locale si offrono altresì le opportunità di fruizione dei servizi polifunzionali ed infrastrutturali gravitanti sul Comune di Como, in primis gli istituti dell'istruzione secondaria di 2° grado ed il nuovo Ospedale S. Anna, operanti nel compendio, ed i richiamati recapiti della mobilità.

Gli ambiti ricompresi nella rete ecologica provinciale, come identificati nella tav. 4.4 occupano una superficie complessiva di mq 478.824 (17,41% dell'intero territorio comunale).

Gli ambiti riconducibili alla zona F di interesse sovracomunale restano inalterati (mq 16.029 pari al 0,58% del territorio comunale).

3.7 - LA VIABILITA'

La tavola n°. 5.1 evidenzia anche la previsioni territoriali più propriamente riferite al sistema della mobilità sulla scorta delle indicazioni anticipate nel precedente paragrafo 3.4.

Esse sono sostanzialmente concentrate sul progetto della tangenziale di Como e sugli adattamenti da concordare durante il passaggio dalla fase preliminare a quella esecutiva.

Entro questo contesto si innesta l'organizzazione dei percorsi ciclo-pedonali protetti, infra e intercomunali, riconosciuti da apposita segnatura in funzione della loro natura e rilevanza, con il proposito di recuperare gli itinerari escursionistici di importanza storico-naturalistica intesi come tracciati-guida paesistici.

4 – GLI AMBITI STRATEGICI

L'importanza logistica dei siti da assoggettare a Programma Integrato di Intervento secondo le disposizioni del Documento d'Inquadramento approvato, nonché da riservare al nuovo plesso scolastico è già stata rilevata nel presente piano in quanto dotata di connotati tipologici distributivi e

prerogative pubbliche tali da determinare obiettivi significativi di riqualificazione urbana e di intensità relazionale fra le destinazioni previste e il contesto gravitazionale. Entro questo scenario viene riconosciuto ad alcune aree intercluse un importante ruolo di rivisitazione funzionale strettamente consequenziale agli indirizzi di pubblica utilità perpetrati da Piano dei Servizi.

5 - LA VALENZA PAESISTICA

Il territorio comunale, come citato al paragrafo 2.2 della presente relazione ed evidenziato nella tavola 1.5 a corredo del piano, non è interessato dalla presenza di ambiti di elevata naturalità entro il P.T.P.R. (D.C.R. 06 marzo 2001 n°. VII/197 - B.U.R.L. 06 agosto 2001 n°. 32), elaborato “D - quadro di riferimento degli indirizzi di tutela ed operatività immediata” – scala di definizione 1: 300.000.

Pertanto le disposizioni dell’art. 17 delle Norme tecniche d’Attuazione Paesistiche Regionali, volume 6, non trovano applicazione nel territorio comunale.

Esso è inoltre ampiamente interessato dalla Rete Ecologica del P.T.C.P. come rappresentata nella tavola 4.4 di piano.

6 - LA DISCIPLINA ATTUATIVA

In conformità con i disposti dell’art. 9, undicesimo comma, L.R. 12/05 le previsioni contenute nel presente Piano concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale sono denominati “standard urbanistici”, con riferimento al P.R.U.G. vigente ed hanno carattere prescrittivo e vincolante ad ogni effetto di legge.

La variante urbanistica di affiancamento, autonomamente deliberata, ha invece il compito di introdurre nell’azzonamento e nelle N.T.A. dello strumento urbanistico generale vigente tutte le rettifiche, le specificazioni e le modifiche derivanti dalle indicazioni del Piano dei Servizi e cartograficamente riscontrate nella tavola n. 2.2-v, in quanto riconducibili alle tipologie elencate nell’art. 2, secondo comma, L.R. 23/97, appositamente richiamato dall’art. 25 L.R. 12/05.

7 - LA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

A completamento della tavola 3.1 “Fotorilievo”, la presente relazione è corredata da una serie di immagini fotografiche che intendono fornire un ulteriore apporto conoscitivo alla piena acquisizione delle peculiari caratteristiche ambientali del paesaggio locale.