

1 - 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 S.S. n° 35 ed alla S.S. 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 - LA VARIANTE

2.1 - PREMESSE

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 9 e 25 L.R. 12/05 e s.m.i. l'Amministrazione Comunale di Grandate ha curato la formazione del Piano dei Servizi tenuto conto delle elaborazioni all'uopo già effettuate in occasione del citato Documento d'Inquadramento. Poiché il Piano dei Servizi stesso, approvato con D.C.C. _____ n° _____ attribuisce carattere prescrittivo alle sole previsioni concernenti le aree

necessarie per la realizzazione di attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, il presente provvedimento si identifica, per tale fattispecie, come variante urbanistica di affiancamento, sia per quanto riguarda i nuovi standard contemplati da questo Piano che quelli ivi confermati o meno rispetto al P.R.U.G. vigente e pertanto da reiterare (ove non attuati) o riclassificare.

2.2 – I CONTENUTI

Il quadro conoscitivo preliminare all'apprestamento del Piano dei Servizi ha consentito di individuare e analizzare le peculiari caratteristiche identificative del territorio comunale e della sua evoluzione storica e socio – economica.

Nel contempo ha evidenziato lo stato di attuazione dello Strumento Urbanistico Generale vigente, fornendo oggettivi elementi di valutazione per la determinazione delle modifiche da apportarvi coerentemente alle risultanze complessive della suddetta ricerca.

Questa variante pertanto comporta i seguenti interventi di specificazione zonale e di integrazione normativa:

(A) - AZZONAMENTO

1. Adeguamento ed aggiornamento della base catastale del P.R.U.G. utilizzando l'edizione collaudata dall'Agenzia del Territorio di Como con verbale 06.12.07 prot. 10768 e la trasposizione informatica dell'azzonamento fornita dal Servizio Tecnico Comunale;
2. Riproposizione integrale del sistema delle aree destinate ad attrezzature e a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, come estratto dal Piano dei Servizi, compresi i riferimenti relativi ai percorsi pedonali di interesse storico-paesistico.

Dette dotazioni ammontano a mq 434.418 così suddivisi:

STANDARD TOTALI	
ESISTENTI	mq 119379
CONFERMATI	mq 254.619
PREVISTI	mq 60.420
TOTALE	mq 434.418

Retrocessione degli ambiti vincolati ad uso pubblico ed ivi non reiterati, pari a complessivi mq 102.409 identificandone la nuova destinazione nella zona omogenea di naturale appartenenza.

3. Riclassificazione di alcuni immobili edificati nella più congrua destinazione urbanistica, rispetto alle caratteristiche tipologiche e funzionali esistenti, non riconosciute dal P.R.U.G. vigente.
Tutto ciò ai fini di assicurare l'effettiva realizzazione degli obiettivi previsionali ivi impressi.
4. Individuazione degli ambiti suscettibili di attivare Programmi Integrati di Intervento coerentemente con le indicazioni dettate dal Documento d'Inquadramento cit..

(B) - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
art. 18– Aree per Servizi Comunali

Viene aggiunto il punto 4:

“gli immobili descritti nel presente articolo rappresentano le componenti, sia esistenti che previste, del Piano dei Servizi approvato con D.C.C. _____ n° _____ in attuazione del P.R.U.G. vigente anche agli effetti dell’art. 9, quarto comma D.P.R. 327/01 e s.m.i.”.

2.3 – OSSERVAZIONI E CONTRODEDUZIONI

Il Piano dei Servizi e la variante di affiancamento sono state adottate dal Consiglio Comunale rispettivamente con deliberazione 01.03.08 n° 15 e n° 16.

A seguito dell’avviso di deposito di tali atti il 19.03.2008, sono pervenute, nei termini di legge (17.05.08), al protocollo comunale, due osservazioni.

OSSERVAZIONE N° 1 – 17.04.08 PROT. 2226

Sintesi contenuto:

Stralciare le previsioni relative al nuovo plesso scolastico, al perimetro di allargamento del supermercato IPER ed al perimetro di Piano Integrato posto ad est della S.S. n° 35 dei Giovi.

Controdeduzione:

Il Piano dei Servizi, coerentemente con le linee programmatiche definite dal Documento di Inquadramento approvato con D.C.C. 26.01.08 n° 2, ha individuato nel nuovo plesso scolastico la principale polarità della “città pubblica” sulla quale perfezionare e concentrare l’azione pianificatoria e i percorsi amministrativi finalizzati alla realizzazione. Le motivazioni di tale priorità sono state ampiamente descritte nella relazione di Piano, sia per quanto concerne la strategicità localizzativa, sia rispetto all’inadeguatezza strutturale e funzionale dell’attuale sede a soddisfare le esigenze socio educative e didattico-culturali di una utenza di comprensorio, condizione che ha già peraltro indotto ad attivare iniziative di selezione del soggetto preposto alla redazione del progetto preliminare. Pertanto in questa sede si confermano gli indirizzi adottati.

La delimitazione dell’ambito IPER, suscettibile di assoggettare l’ampliamento dell’organismo commerciale a P.I.I., ha un mero significato di identificazione patrimoniale, tenuto debitamente conto che la disponibilità delle aree ivi incluse costituisce condizione imprescindibile di procedibilità. A tale proposito la marginale interferenza del perimetro nord con la fascia di rispetto della futura Tangenziale di Como non determina conflittualità poiché l’unico intervento edilizio è contemplato in ampliamento del manufatto esistente e pertanto interessante un sedime sensibilmente distante dalla suddetta fascia. Ne deriva l’integrale mantenimento delle previsioni adottate.

Analoghe considerazioni valgono per l’ambito di P.I.I. posto ad est della S.S. n° 35, rispetto al quale la relazione di Piano ha fornito un’articolata giustificazione della riconversione d’uso che, raffrontata alla vigente destinazione commerciale direzionale, introduce una drastica riduzione delle volumetrie ammissibili (da 198.000 a 40.000 mc di cui 5.000 per servizi alla persona).

Per quanto sopra espresso la presente controdeduzione configura una determinazione di **non accoglimento** dell’osservazione presentata.

Sintesi contenuto:

Il contributo dell'osservante costituisce esplicito invito a valutarne la fondatezza "in relazione alla prossima stesura del Piano di Governo del Territorio".

Controdeduzione:

Ne scaturiscono gli estremi di improcedibilità, in questa sede, nella stretta applicazione dell'istituto delle osservazioni, al quale l'istanza non possiede titolo tecnico-giuridico di appartenenza. La nascente determinazione controdeduttiva è di conseguenza equipollente al **non accoglimento**.

3- CONCLUSIONI

Il Piano Regolatore vigente contempla una capacità insediativa teorica di 5.679 abitanti. Essa non subisce alterazioni a seguito della presente variante e fissa in ogni caso la dotazione capitaria di standard urbanistici a mq/ab. 76,50 (mq 434.418/ab. 5.679) rispetto ai mq/ab. 82,89 vigenti.

Ne deriva che la variante illustrata nelle sue specificazioni e adeguamenti rientri nelle casistiche contemplate dall'art. 2, secondo comma, lett. a), c), f) ed i) L.R. 23/97, legittimando l'attivazione della procedura semplificata di approvazione di cui dall'art. 3 pari legge, espressamente richiamati dall'art. 25 L.R. 12/05.

Infatti, con il conforto esplicativo della Circ. Reg. 10.07.97 n°. 37 "attuazione della L.R. 23/97" le modifiche apportate al P.R.U.G. vigente concernono:

- **Let. a)** La localizzazione di aree riservate ad opere pubbliche di interesse generale e sovracomunale resa necessaria in esito ai contenuti del Piano dei Servizi;
- **Let. c)** La trasposizione dell'azzoneamento vigente dalla base catastale cartacea a quella informatica, introducendo alcune rettifiche e correzioni finalizzate a consentire l'effettiva realizzabilità delle previsioni urbanistiche stesse attraverso il riconoscimento di una classificazione funzionale congrua rispetto alle destinazioni d'uso originarie consolidate, nonché l'individuazione degli ambiti suscettibili di interventi di Programmazione Integrata ai sensi del Documento d'Inquadramento cit.;
- **Let. f)** La ripermimetrazione di ambiti territoriali subordinati a pianificazione esecutiva, con contestuale riassegnazione della parte esclusa;
- **Let. i)** L'inserimento nel corpo normativo delle specificazioni preordinate al rispetto delle prescrizioni dettate dal Piano dei Servizi di cui all'art. 9 L.R. 12/05 cit..