

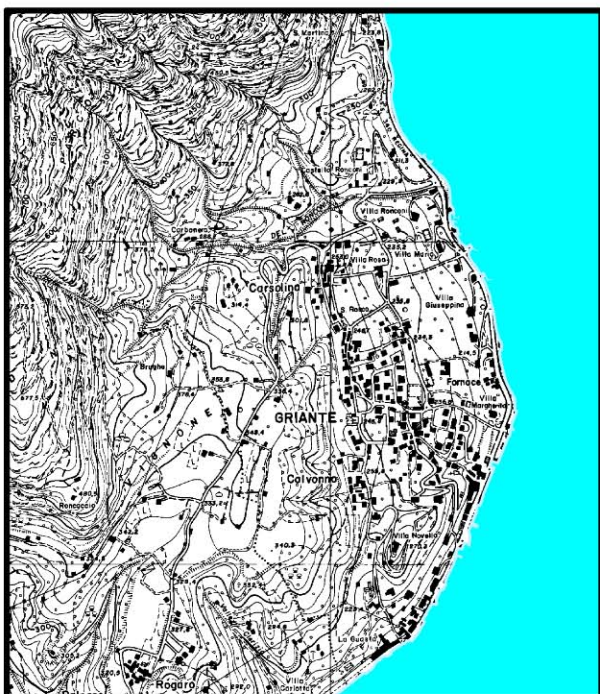


COMUNE DI GRIANTE

(PROVINCIA DI COMO)

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Legge Regionale n. 12 del 11 marzo 2005



Documento di Piano

ADOZIONE

PUBBLICAZIONE

COMPATIB. P.T.C.P n° 25/32891

del 30.06.2009

APPROVAZIONE

IL SINDACO

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Studio tecnico

Lizzeri Associati

Architettura - Ingegneria

VIA TORRIANI N° 2 - 22100 COMO - ITALY
TEL: +39.031260544 - FAX: +39.031278673
E-MAIL: arch@lizzeriassociati.it

Elaborato **DPO**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA
CRITERI DI INTERVENTO

settembre 2012

1. INTRODUZIONE	3
1.1. IL PASSAGGIO DAL PRG AL PGT	3
1.2. GLI STRUMENTI DEL PGT	4
2. IL QUADRO NORMATIVO	6
2.1. PRESCRIZIONI E INDIRIZZI	7
3. GLI ATTI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO	8
3.1. IL PROCESSO DI AVVIO	8
3.2. PROVVEDIMENTI ISTITUZIONALI	8
3.3. GLI INDIRIZZI DELL'AMMINISTRAZIONE	8
4. L'INDIRIZZO STRATEGICO TERRITORIALE	11
4.1. RAPPORTO TRA SVILUPPO E TUTELA	13
4.2. IL METODO PROGETTUALE	14
4.3. STUDI DI DETTAGLIO, CONTRIBUTI ANALITICI	15
4.4. CONTENUTI DEL DOCUMENTO DI PIANO	16
5. RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI - DIFFORMITÀ E CONTRASTI TRA DISPOSIZIONI, DEROGHE	17
6. IL QUADRO CONOSCITIVO DEL TERRITORIO COMUNALE	18
6.1. IL QUADRO STRATEGICO TERRITORIALE	18
6.2. IL TERRITORIO: DALLA SCALA LOCALE ALLA SCALA SOVRACOMUNALE	18
6.3. SISTEMA PAESAGGISTICO-AMBIENTALE	19
6.4. TUTELA DEL PAESAGGIO	19
6.5. SISTEMA DEI VINCOLI	21
6.6. SISTEMA INSEDIATIVO	21
6.6.1. Carattere e tipologie del sistema insediativo	22
6.6.2. I nuclei storici	22
6.6.3. Zone residenziali e miste	22
6.7. SISTEMA INFRASTRUTTURALE E DELLA MOBILITÀ	22
7. RAPPORTI TRA P.G.T. E LIVELLI DI PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE	24
7.1. IL QUADRO CONOSCITIVO NEL P.T.C.P	24
7.2. LA COSTRUZIONE DEL QUADRO CONOSCITIVO, RICOGNITIVO E ORIENTATIVO	25
7.3. UNA METODOLOGIA PER IL QUADRO CONOSCITIVO	27
7.3.1. Le matrici, i tematismi e i sub-tematismi	27
7.3.2. Contenuti e obiettivi delle matrici del Quadro Conoscitivo	27
7.3.3. Le carte di analisi del Quadro Conoscitivo e di sintesi del P.G.T.	28
7.3.4. La costruzione di un quadro di conoscenze condiviso	28
7.3.5. Caratteristiche socio economiche, demografiche, dell'offerta e domanda abitativa	29
7.3.6. Indagine attività economiche	35
7.3.7. Raccolta istanze	36
8. LE LINEE PROGETTUALI	37
9. OBIETTIVI DI SVILUPPO, MIGLIORAMENTO E VALORE STRATEGICO E AMBIENTALE DEL TERRITORIO	38
9.1. OBIETTIVI PROGETTUALI IN AMBITO TERRITORIALE	38
9.1.1. Il sistema della mobilità	38
9.1.2. L'ambito del tessuto urbano consolidato	39
9.1.3. Gli ambiti soggetti a trasformazione urbanistica	41
9.1.4. Gli ambiti di tutela ambientale paesaggistica	42
9.1.5. Il sistema della connettività territoriale extraurbana	43

9.2. CRITERI DI PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE	44
9.2.1. Criteri di perequazione	44
9.2.2. Criterio della compensazione	45
10. MONETIZZAZIONI	46
11. DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI	46
11.2. DEFINIZIONI	50
11.3. DESTINAZIONI D'USO	52
11.3.1. Generalità	52
11.3.2. Destinazioni principali e destinazioni escluse	52
11.3.3. Classificazione delle destinazioni d'uso	53
12. AREE DI PERTINENZA	54
13. PRESCRIZIONI PER GLI AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA	55
14. CONSERVAZIONE DEL VERDE	57

1. Introduzione

Il presente documento è stato redatto in prima stesura definitiva in data settembre 2009, quale parte integrante del P.G.T. approvato con D.C.C. n. 22 del 14/09/2009, di cui oggi si è ad apportare alcune modificazioni, come più sotto meglio esplicitato.

Conformemente all'incarico ricevuto, si è proceduto ad aggiornare il piano nelle parti strettamente interessate dalle varianti proposte, integrando dove necessario la documentazione esistente, redatta dall'estensore del previgente P.G.T. Arch. Marco Mazza.

In conseguenza della tipologia di lavoro svolto, che ha interessato materiale sviluppato con software eterogeneo, si è verificata l'impossibilità di riprodurre un supporto perfettamente uniforme nella resa grafica e cromatica.

Ciò nondimeno restano invariate e coerenti tra di loro le determinazioni del P.G.T.

Per maggior chiarezza nell'uso del materiale grafico e cartaceo, è quindi opportuno che ogni tavola e/o documento sia letto e confrontato con il relativo cartiglio o legenda sullo stesso riportato.

1.1. Il passaggio dal PRG al PGT

La pianificazione territoriale sta vivendo una fase di profonde trasformazioni.

E' oramai da due decenni che la riflessione sul fallimento dell'urbanistica, così come concepita fino a ieri, caratterizza il dibattito culturale e tecnico-professionale.

Il Piano Regolatore Generale, ambizioso già nel nome, viene messo sotto accusa per almeno tre motivi:

- I tempi lunghi della pianificazione, dovuti al reperimento dei dati per le indagini, alla complessa redazione e al processo di decisione, sono mal conciliabili con le esigenze dell'imprenditoria; essa non necessariamente e, non sempre ha tempi brevi, mal sopporta vincoli temporali che si sovrappongono ai propri piani finanziari;
- Il debole legame tra apparato conoscitivo e impianto progettuale, spesso percepito come orientato da "convenienze politico-amministrative" e quindi non consequenziale e oggettivo;
- la limitata capacità revisionale dei fenomeni in atto comparati a scenari di sviluppo a medio/lungo termine, soprattutto quelli macroeconomici, e la rigidità deterministica dell'impianto;
- Vi sono poi dei limiti, meno percepiti dal "grande pubblico" ma anch'essi di rilievo, che vengono alla ribalta quando si manifestano gli esiti negativi nello sviluppo urbano. In particolare, legati a temi ambientali;
- Il piano urbanistico ha determinato, o non è stato in grado di ostacolare, sviluppi esagerati o disordinati, in netta opposizione con il termine in uso "regolatore";
- Il piano non solo non protegge dai "rischi ambientali", ma in alcuni casi determina nuove condizioni di rischio;
- Il piano urbanistico ha spesso ignorato il territorio extraurbano;

Molte regioni hanno cercato di affrontare uno o l'altro dei nodi prima citati, ridefinendo il quadro normativo, ripensando forme, articolazioni e tempi dei piani urbanistici attraverso strumenti derogatori inizialmente limitati alle opere di interesse pubblico di competenza dello Stato (art. 81 del DPR n. 616/77), poi estesi alle opere di competenza regionale (art. 27 L. n. 142/90 Accordi di programma), e per le opere pubbliche comunali con la L. n. 1/78.

Tali procedure derogatorie hanno subito un'anomala ulteriore dilatazione con l'art. 16 della L. n. 179/92 che con i Piani Integrati di Intervento ha permesso ai Comuni di estendere anche ai privati la proposta di deroghe alle previsioni del PRG "...in zone in tutto o in parte edificate o da destinare anche a nuova edificazione, promuovendo la formazione di *programmi integrati*, caratterizzati dalla presenza di pluralità di funzioni, dall'integrazione di diverse tipologie di intervento, ivi comprese le opere di urbanizzazione, da una dimensione tale da incidere sulla riorganizzazione urbana e dal

possibile concorso di più operatori e risorse finanziarie pubblici e privati, al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale” (commi 1 e 2).

L’approvazione da parte della Regione Lombardia della Legge Regionale 12/2005, avvenuta alla fine di Marzo 2005 e, integrata dalla Legge Regionale 1/2006, si ispira alle ultime disposizioni regionali approvate e fondate sul principio della concertazione tra pubblico e privato nonché sul concetto dell’urbanistica negoziata (Legge Regionale 9/1999, Legge Regionale 1/2000 e Legge Regionale 1/2001) e dal criterio riformatore federalista in attuazione di quanto previsto dall’art. 117, comma 3 della Costituzione che definisce le forme e modalità di esercizio delle competenze spettanti alla Regione e agli enti locali, aprendo dunque nuovi ed importanti scenari per il “governo del territorio” anche della nostra provincia.

Bisogna dunque prendere atto che questa nuova legge va a sostituire completamente il pilastro della politica urbanistica regionale per 30 anni, la Legge 51/1975, riformando totalmente l’istituto del Piano Regolatore Generale (disciplinato per decenni da leggi urbanistiche statali e regionali) e sostituendolo con un altro strumento, il P.G.T., un nuovo modello di pianificazione più flessibile e adatto alle mutate esigenze di cambiamento e sviluppo.

La nuova pianificazione del territorio fa riferimento ai principi che garantiscono la possibilità di crescita del benessere dei cittadini e la salvaguardia dei diritti delle future generazioni attraverso una pluralità di piani fra loro coordinati ed uniformati dal criterio della sostenibilità, anche se differenziati in ragione del diverso ambito territoriale.

Anche la modifica terminologica operata dalla legge quadro lombarda, da “urbanistica” a “governo del territorio”, non è solamente nominale: innanzitutto, il termine urbanistica è spesso usato per definire le azioni di “costruzione” della città e solo implicitamente quelle della “gestione”; inoltre, il termine “urbanistica”, derivante da “urbs” e “civitas”, identifica la città, dunque la parte “costruita” del territorio e non specificatamente la parte extraurbana.

Il “governo del territorio” è un concetto che non può essere ricondotto alla sola disciplina e regolazione degli usi del suolo, oltre all’urbanistica e alla pianificazione del territorio, deve estendersi al paesaggio, alla difesa del suolo, allo sviluppo locale, alla mobilità ed ai trasporti, alle materie dell’infrastrutturazione del territorio, della protezione degli ecosistemi, della valorizzazione dei beni culturali ed ambientali.

Governo, anche nel senso di un nuovo ruolo riconosciuto ai “portatori di interesse”, non di puro controllo ex-post delle scelte delle Amministrazioni, ma come partecipanti al processo decisionale.

Infatti “...la gestione ed il coordinamento di obiettivi e finalità, spesso espressione di interessi sociali differenti, complessi, frammentati e frequentemente in competizione nell’utilizzo delle risorse, non può essere più condotto con un atteggiamento impositivo, ma attraverso un modello alternativo basato su un alto livello di collaborazione interistituzionale, una forte condivisione degli obiettivi comuni e una modalità di approccio culturalmente condivisa”¹. (*1 Modalità per la pianificazione comunale (D.G.R. n. 8/1681 del 29/12/2005). Documento redatto dalla Direzione Generale Territorio e Urbanistica della Regione Lombardia.*)

Non è facile, infatti, trasformare strumenti e pratiche, pur basati sulla tutela del suolo e sul necessario contenimento e ordinamento delle espansioni urbane, in strumenti di promozione e governo della riqualificazione, dello sviluppo locale e delle trasformazioni urbane sostenibili.

Per i Comuni come Griante, comuni territorialmente di medie e piccole dimensioni, affrontare la progettazione di un nuovo strumento di pianificazione per il governo del territorio ha richiesto lo sforzo di assumere la consapevolezza della necessità di dover costruire una innovativa intelaiatura per le attività di pianificazione e le politiche di tutela, di valorizzazione, di qualificazione dei sistemi insediativi, di contenimento del consumo di suolo e di sviluppo sostenibile del territorio.

Necessitano una processualità della pianificazione e rapporti istituzionali maggiormente “orizzontali”, basati sulla sussidiarietà e sulla adeguatezza, sulla responsabilità, su metodi e procedure di cooperazione fra gli enti territoriali, di concertazione e di partecipazione.

1.2. Gli strumenti del PGT

Rispondendo quindi alla natura complessa del governo delle trasformazioni urbane, l'articolazione dei contenuti della pianificazione comunale prevede una separazione degli strumenti che comunque operano nella logica di un unico quadro strategico.

Secondo questa distinzione il PGT si articola in tre atti:

- "Documento di Piano" con contenuti di carattere prevalentemente strategico, quale elemento "di regia" di una politica complessiva sul territorio, coerente rispetto agli obiettivi ed alle procedure ma anche attenta a problemi di efficacia e di opportunità, attraverso un sistema di relazioni basato su meccanismi di reciproca coerenza (non a senso unico) e attenzione alle dinamiche della evoluzione dei sistemi urbani;
- "Piano dei Servizi" al quale è affidato l'implementazione tra insediamenti e città pubblica e dei servizi;
- "Piano delle Regole" al quale sono affidati gli aspetti di regolamentazione e gli elementi di qualità della città costruita.

Piano dei Servizi e Piano delle Regole, pur congegnati in modo da avere autonomia di elaborazione, previsione ed attuazione, interagiscono costantemente attraverso la coerenza e il reciproco rapporto con il Documento di Piano.

Il Documento di Piano si deve dotare di un apparato conoscitivo sufficiente a determinare regole, direttive ed indirizzi che sono poi approfondite e specificate nel Piano dei Servizi.

Il Documento di Piano, come anticipato, è finalizzato a restituire un'impostazione strategica alle ipotesi di sviluppo locale e non contiene previsioni che producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli (art.8, comma 3).

È lo strumento:

- nel quale vengono evidenziate le strategie di breve e medio termine finalizzate all'attuazione del Governo del Territorio del Comune e a coordinare ed indirizzare le politiche ed i Piani di Settore che concorrono ai processi di riqualificazione urbana;
- dove vengono sintetizzate e valutate le analisi svolte sulla città grazie alle quali individuare le criticità, le potenzialità e le opportunità presenti e focalizzare gli obiettivi di governo che l'Amministrazione Comunale intende porsi per il breve e medio termine;
- dove sono riportate le indicazioni e gli obiettivi specifici per il Piano dei Servizi, per il Piano delle Regole e per gli interventi di trasformazione urbana.
- Il Documento di Piano si sviluppa attraverso contenuti di carattere analitico e progettuali (regole, direttive ed indicazioni) e da luogo a tre tipi di prodotti principali:
- elaborati cartografici (tavole di analisi, di rappresentazione delle strategie ed obiettivi di sviluppo, di individuazione e classificazione degli ambiti di trasformazione);
- relazione nella quale sintetizzare le analisi e le ricognizioni necessarie
- assetto normativo che definisce l'efficacia del Documento di Piano in termini di prescrizioni, direttive ed indirizzi.

Per quanto attiene ai contenuti analitici del Documento di Piano essi fanno riferimento a obiettivi assegnati al piano con riferimento alle obiettivi che l'Amministrazione pubblica intende perseguire per lo sviluppo del proprio territorio.

Nel Documento di Piano troviamo altresì l'inquadramento territoriale e la ricognizione delle programmazione territoriale.

Oggetto di esame e studio sono gli atti della programmazione regionale e provinciale (con particolare riferimento alle prescrizioni ed alle direttive per la pianificazione comunale).

Per gli aspetti connessi al sistema ambientale e paesistico le analisi tengono conto sia degli aspetti rilevati a scala territoriale e riportati nei piani e programmi regionali e provinciali, sia degli approfondimenti realizzati in sede locale.

Il documento dovrà contenere l'individuazione delle aree a rischio archeologico, delle aree di interesse paesistico o storico monumentale e degli elementi del paesaggio agrario nonché le analisi e le

conseguenti valutazioni critiche del Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo (PUGSS) che la legge indica come elemento integrativo obbligatorio nella relazione del Piano dei Servizi;

Si individua nel quadro conoscitivo di Griante l'elemento di grande contenuto documentale.

Sono riconducibili a tale quadro le analisi di settore relative al sistema urbano, alle caratteristiche socio-economiche, al sistema della mobilità, dei servizi, delle aree a rischio archeologico, di interesse paesistico o storico monumentale, degli elementi del paesaggio agrario e delle aree verdi ed agricoli, ecc.

Per ognuna delle tematiche oggetto di indagine il Documento di Piano individua criticità e potenzialità (anche in relazione alle capacità di spesa dell'amministrazione comunale) allo scopo di individuare le tematiche che possono diventare oggetto delle politiche del Documento di Piano e far emergere le parti da affidare agli approfondimenti del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

Per quanto attiene al contenuto progettuale del Documento di Piano è volto a definire, partendo dalla sintesi delle criticità, potenzialità ed opportunità risultanti dalle analisi di cui sopra, gli obiettivi (anche dal punto di vista delle quantità) e le politiche di governo del territorio e riporta le prescrizioni e le direttive per il raggiungimento degli obiettivi.

Facendo riferimento agli stessi obiettivi strategici e quantitativi, detta inoltre le regole e le direttive che devono guidare i Piani Attuativi previsti negli ambiti di trasformazione, il Piano dei Servizi, il Piano delle Regole e i vari Piani di Settore e specialistici che sono previsti per una corretta gestione del sistema urbano.

La legge regionale attribuisce al Documento di Piano la definizione degli eventuali criteri di compensazione, perequazione e incentivazione (articolo 8, lettera g della l.r. 12/2005).

L'amministrazione comunale di Griante ha deciso di usare questa opportunità e di prevedere all'interno del Documento di Piano un apposito spazio per lo sviluppo di questa tematica.

Nelle parti che seguono sono illustrati i contenuti del Documento di piano secondo la struttura sopra indicata.

Tra le peculiarità che emergono nel PGT di Griante si segnalano in particolare tre elementi:

- l'uso della perequazione come modalità di gestione delle trasformazioni urbane e di realizzazione dei servizi;
- l'introduzione di un meccanismo competitivo nella trasformazione urbana, quale strumento per accrescere la qualità degli interventi;
- l'integrazione tra politiche settoriali (politiche agricole e qualità urbana/territoriale) e l'uso degli incentivi come strumenti per raggiungere obiettivi di riqualificazione ambientale, di aumento dei livelli di fruibilità delle aree verdi e di condivisione e sostenibilità economica nella realizzazione degli obiettivi di piano.

2. Il quadro normativo

Le norme e gli altri documenti del Piano di Governo del Territorio esprimono, nel loro corpo fondamentale, indicazioni che hanno valore di norma cogente e che assumono quindi carattere prescrittivo.

A questo tipo di norme prescrittive, sono affiancate altre indicazioni di tipo progettuale che assumono carattere di indirizzo, in virtù della facoltà normativa che il recente apparato legislativo regionale permette, ovvero sia nel poter indicare criteri di intervento negli ambiti di trasformazione urbanistica, che qui viene ribadita e strutturata nella relazione, in particolare con il processo di attuazione del P.G.T., soprattutto alla dimensione paesistica e ambientale del piano che si assume come centrale, strutturale in ordine alla sua connotazione qualitativa.

Le indicazioni di indirizzo progettuale, che vengono articolate nei vari strumenti di piano assumono valore cogente o assumono valore dispositivo, in funzione del documento in cui esse vengono indicati, in quanto esprimono azioni preferenziali di tipo morfologico, paesistico, tipologico, relazionale, ed insediativo per il raggiungimento degli obiettivi posti dal P.G.T.

Debbono quindi essere prese in considerazione come riferimento nell'ambito della pratica progettuale ad ogni scala che preveda l'entrata in campo di ulteriori variabili e opzioni non predeterminabili anticipatamente alla pratica stessa.

La definizione progettuale definitiva deve, cioè, argomentare e dimostrare in modo adeguato l'adesione, l'articolazione, lo sviluppo dei criteri introdotti per il raggiungimento degli obiettivi spaziali prefigurati.

Si definisce più chiaramente il luogo o meglio l'atto di questa ulteriore definizione e argomentazione: una dichiarazione di conformità (o di motivato discostamento) rispetto agli indirizzi di piano, che deve essere prodotta al momento della presentazione per l'adozione o per l'approvazione di ogni atto di Pianificazione Attuativa o di concessione nelle aree interessate da tali indirizzi.

La dichiarazione deve essere tradotta in elementi progettuali (disegni o schemi o altro materiale) e argomentata in una dettagliata relazione.

Le dichiarazioni di conformità si pongono anche come momento di partecipazione attiva al processo di pianificazione, non solo ex-post alle decisioni di piano (vedi ad esempio l'istituto delle osservazioni) ma direttamente nella fase progettuale di trasformazione del territorio.

La finalità essenziale della progettazione del P.G.T. che deve determinare la struttura delle trasformazioni del territorio nella sua complessità e durante l'arco temporale di durata dei processi che lo denotano, i principi del recente dibattito disciplinare che hanno focalizzato l'attenzione sulla centralità delle problematiche ambientali, sull'orientamento allo sviluppo sostenibile, sulla valorizzazione del territorio agricolo, sugli approcci all'urbanistica perequativa, sul tema del recupero e della valorizzazione dei centri storici, hanno innovato la concezione tradizionale della pianificazione urbanistica e attribuendole un nuovo ruolo.

Non estranei a questo processo innovativo sono da considerare i nuovi stimoli normativi introdotto dalla recente legge urbanistica regionale 12/2005 (appare esemplificativo enunciare la procedura di VAS di cui all'art. 4, gli strumenti per il coordinamento e l'integrazione delle informazioni mediante l'uso del Sistema Informativo Territoriale di cui all'art. 3, la componente geologica, idrogeologica e sismica di cui all'art. 57) che hanno ampliato i contenuti e le competenze del piano.

Tale impostazione incidono significativamente anche sugli aspetti più propriamente normativi del piano, che si sono arricchiti di nuove valenze e di nuovi contributi anche interdisciplinari, necessari per fronteggiare le recenti esigenze conoscitive: la struttura normativa, conseguentemente, deve assumere una configurazione articolata e complessa in grado di regolare e governare nuovi temi e nuove azioni di pianificazione.

2.1. Prescrizioni e indirizzi

Connotazione principale del corpo normativo applicato sul P.G.T., è la compresenza di prescrizioni e indirizzi che coordinano le azioni del piano.

Affiancate alle prescrizioni che rappresentano il contenuto più propriamente normativo, che assumono valore cogente e che rappresentano l'esito legittimo e l'espressione "necessaria" del piano, le norme tecniche e gli altri elaborati del P.G.T., infatti, propongono diffusamente regole di indirizzo che si pongono quali criteri guida per il controllo qualitativo delle trasformazioni, con particolare riferimento e attenzione ai centri storici, agli spazi aperti, ed alla componente ambientale.

Gli indirizzi rispondono all'esigenza di assicurare qualità aggiuntiva alle istanze progettuali e esprimono un'opzione preferenziale di ordine morfologico, tipologico e ambientale che si propone come obiettivo di concentrare l'attenzione in ordine all'ammissibilità degli interventi non solo sul piano dimensionale del progetto ma anche e soprattutto, sul piano della qualità della proposta progettuale.

Il necessario rimando alla fase di progettazione esecutiva dettato dagli indirizzi, conferisce responsabilità agli attori del piano che dovranno confrontarsi necessariamente con "l'idea progettuale" sottesa agli indirizzi: tale fase di confronto dinamico e dialettico, si pone anche come momento di partecipazione attiva da parte dei soggetti attuatori, al processo di pianificazione nella fase progettuale di trasformazione del territorio.

Gli indirizzi e criteri guida riportati in tutti gli atti di P.G.T. sono da intendersi comunque prescrittivi.

3. Gli atti del Piano di Governo del Territorio

3.1. Il processo di avvio

Il processo di elaborazione degli atti di P.G.T. si è sviluppato a partire da un'indicazione di posizioni espresse dall'Amministrazione Comunale in ordine allo stato della pianificazione nel comune ed all'esigenza di un nuovo strumento urbanistico orientato su nuovi indirizzi descritti nel corso di riunioni con gli esponenti dell'Amministrazione.

Le riunioni che si sono susseguite nel corso dell'anno 2007/08 hanno prodotto il documento il cui contenuto, in ordine alle esigenze territoriali (e non solo), ha permesso ai tecnici incaricati di approfondire il quadro delle conoscenze e di promuovere indirizzi e strategie.

Compito essenziale della fase di avvio è stato quello di garantire un effettivo raccordo fra il livello comunale e i livelli sovraordinati (Comunità Montana, Provincia e Regione) che assieme all'ambito comunale sono impegnati nel governo delle trasformazioni del territorio e che sono chiamati ad esprimersi sul piano, nell'ambito delle procedure definite dalla legge (Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole).

3.2. Provvedimenti istituzionali

PGT anno 2009

Determinazione n. 1 del 02/01/2007

Avvio del procedimento per la redazione degli atti del P.G.T. – Documento di Avvio (ai sensi dell'art. 13 comma 2 della L.R. 12/2005) n. 30 istanze pervenute.

Tutte le istanze sono state prese in considerazione ed agli atti dell'Ufficio di Piano.

Convocazione 1a Conferenza VAS: 13/03/2008

Convocazione 2a Conferenza VAS: 27/11/2008

Piano di Governo del Territorio – Raccolta dei pareri delle parti sociali ed economiche e degli enti (ai sensi dell'art. 13 comma 3 della L.R. 12/2005) n. 3 note sotto forma di pareri/precisazioni sugli atti del P.G.T. e sul territorio comunale e a carattere sovra comunale che saranno valutate nella fase delle controdeduzioni a seguito dell'adozione degli atti del P.G.T.

PGT variante anno 2012

Deliberazione della Giunta Comunale n. 52 del 04/11/2011

Avvio del procedimento per la redazione di variante agli atti del P.G.T.

Convocazione Conferenza verifica esclusione VAS: 25/09/2012

Pervenuti n. 3 pareri/osservazioni: ARPA in data 05/09/2012 prot. n. 121649.6.3, Provincia di Como in data 10/09/2012 prot. n. 39579, Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia in data 19/09/2012 prot. n. 11379/Cl.34.19.01 fasc. 6. I predetti pareri sono stati valutati in sede di conferenza, si rimanda al verbale allegato alla conferenza stessa per l'approfondimento in merito.

3.3. Gli indirizzi dell'Amministrazione

Anno 2009

L'Amministrazione comunale ha espresso inizialmente, alcune indicazioni di larga massima utili a definire una strategia di sviluppo condiviso e sostenibile.

I professionisti incaricati della redazione degli elaborati di P.G.T. si sono mossi quindi nell'ambito delle chiare indicazioni emerse nelle suddette riunioni e incontri avute con l'Amministrazione e con gli altri Enti.

Dapprima sono state riportate alcune problematiche che l'Amministrazione attuale ha rilevato e che avessero un'influenza sotto il profilo territoriale.

Le indicazioni risultavano significative perché rimaste negli anni irrisolte oppure legate a nuove esigenze economico-sociali.

Esse da un lato discendono dai programmi politici e sono perciò l'espressione delle volontà dei soggetti chiamati ad amministrare il comune, dall'altro discendono dalla "realtà territoriale espressa nelle analisi", ovverosia dalla ricognizione e interpretazione delle caratteristiche e delle dinamiche delle risorse presenti sul territorio e dal giudizio sull'efficacia delle azioni intraprese.

L'Amministrazione Comunale di Griante intende quindi promuovere una serie di azioni volte a manifestare in modo esplicito le esigenze pianificatorie del territorio con riferimento al nuovo strumento urbanistico denominato Piano di Governo del Territorio mediante l'indicazione di indirizzi strategici in seguito indicati.

Una prima serie di notazioni riguardavano:

- i limiti e le incongruenze della pianificazione vigente che costituivano anche un indice negativo delle questioni da affrontare, in positivo, nel nuovo piano mediante una strategia unitaria di sviluppo;
- una non completa conoscenza del territorio comunale sia dal punto di vista insediativo che dal punto di vista infrastrutturale ed ambientale, che ha comportato una completa ricostruzione e mappatura delle aree e dei dati ad opera dei professionisti incaricati (compresa la cartografia) ed una complessa opera di informatizzazione che costituisce lo strumento e l'ambiente di lavoro per la redazione degli atti del P.G.T.;
- l'eccessivo dimensionamento del piano e la sua scarsa attuazione (fortunatamente) per quanto riguarda le aree di espansione;
- lo sbilanciamento appunto verso le espansioni ed il consumo di suolo;
- l'assenza di qualunque tipo di riferimento alle questioni ambientali sia nell'ambito locale che nell'ambito sovracomunale;
- la riqualificazione, articolazione, potenziamento e messa a sistema dei servizi esistenti;
- una necessaria rivisitazione del sistema della viabilità sia a grande scala che sulla scala locale al fine di riorganizzazione efficacemente la viabilità in rapporto diretto e riequilibrato con i caratteri insediativi del luogo, evitando sovradimensionamenti e distruzione di risorse;
- l'esigenza di introdurre un indirizzo metodologico nella elaborazione e gestione del piano che si inquadrasse in un processo partecipato ed interattivo, sollecitando in particolare l'espressione del "terzo attore" e l'interazione con gli altri attori;

L'Amministrazione, considerate le possibilità economiche, deve valutare una strategia unitaria di sviluppo attraverso una serie di questioni di fondo che siano in grado di costruire una identità forte e sostenibile sul piano della qualità di vita e della sostenibilità ambientale.

Tale processo passa attraverso l'utilizzo di opportuni strumenti di trasformazione e di salvaguardia del territorio, in altre parole le nuove edificazioni che si prevedono dovranno rispondere ad obiettivi precisi di ricucitura del tessuto edilizio esistente, di azioni di compensazione e mitigazione volte alla riqualificazione diffusa e all'integrazione dei servizi esistenti anche in relazione all'enorme valore paesaggistico rappresentato dal Lago di Como.

La valenza paesaggistica del territorio di Griante viene caratterizzata da un grande contenitore ambientale che si articola al di fuori della zona comprendente il tessuto edificato e che supera i confini comunali.

L'area del Parco San Martino svolge questa funzione di enorme polmone verde con il quale il Piano di Governo del Territorio deve necessariamente relazionarsi, evitando che il confronto venga

“banalizzato” da una semplice cesura delle aree tutt’ora libere non comprese nel Parco e quindi potenzialmente antropizzabili.

Il P.G.T. dovrà pertanto puntare alla possibilità edificatoria quale occasione di riqualificazione del tessuto consolidato e alla dotazione dei servizi, perseguendo una politica territoriale rivolta alla promozione di uno sviluppo qualitativo e di salvaguardia, misurandosi con i fabbisogni della società e con la necessità di non privare di valore il diritto delle generazioni future di fare altrettanto.

Anno 2012

L’Amministrazione ha espresso la necessità di operare una variante al vigente P.G.T., in merito ai seguenti aspetti:

1. Reintroduzione dell’ambito di trasformazione “At1 – Profondo”;
2. Modificazione agli articoli di piano relativi alle modalità di calcolo dell’altezza massima di zona;
3. Modificazione alle prescrizioni speciali inerenti gli ambiti di valore paesaggistico – ambientale ed ecologico, per consentire limitata riduzione della Superficie permeabile drenante (Spd);
4. Aggiornamento localizzazione della strada detta “Variante della Tremezzina”, su tracciato elaborato dagli Uffici della Provincia di Como, con conseguente aggiornamento della fascia di rispetto stradale;

1 . Reintroduzione dell’ambito di trasformazione “At1 – Profondo”;

Con Sentenza n. 07509/2010 Reg. Sen. – N. 02722/2009 Reg. Ric. Del 17/11/2010, il T.A.R. per la Lombardia ha disposto infatti l’annullamento della D.C.C. n. 22/2009 d’approvazione del P.G.T. del Comune di Griante, laddove stralciava l’ambito “At1 – Profondo”, e la ricollocazione di detto ambito all’interno della pianificazione comunale.

La presente variante, pertanto, reintroduce all’interno del P.G.T. il predetto ambito di trasformazione “At1 – Profondo”, riammettendo l’edificabilità, con nuova specifica collocazione e regimentazione del compendio allora stralciato, in ossequio alle disposizioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.).

Nello specifico, infatti, si recupera la capacità volumetrica concessa dall’allora P.G.T. adottato con D.C.C. n. 27/2008, riproiettando l’ambito “At1” così che l’edificabilità sia ora prevista, secondo il criterio della concentrazione volumetrica, in apposita area corrispondente alle aree urbanizzate individuate dal P.T.C.P., e come perimetrate anche dal vigente P.G.T. (tavola DP8.1).

2. Modificazione agli articoli di piano relativi alle modalità di calcolo dell’altezza massima di zona;

Le disposizioni di P.G.T. vigente stabilivano il calcolo dell’altezza massima di zona con misura riferita al fronte più alto dell’edificio, condotta a partire dalla quota originaria del terreno o definita dalla consegna dei punti fissi, fino all’intradosso dell’ultima soletta, sopra il piano abitabile più alto o dall’intersezione dei piani inclinati più alti costituenti le falde con i muri perimetrali.

Nel caso l’ultimo piano sia a mansarda o sottotetto ed avente i requisiti di abitabilità, si calcolava la media delle altezze delle linee di gronda e di colmo misurati al lordo delle strutture portanti.

La norma è risultata di difficile applicazione, soprattutto in presenza di terreni non pianeggianti e di fabbricati con sagome irregolari, tetti a più falde collocati ad altezze diverse, fronti irregolari.

Al fine di semplificare il calcolo, quindi, si riporta lo sviluppo delle superfici delle facciate, come rappresentate in piano nelle tavole di prospetto allegate ai progetti, in rapporto allo sviluppo perimetrale delle stesse al piede di facciata, cioè all’intersezione delle facciate stesse con il terreno esistente all’adozione delle nuove norme.

Il calcolo dell’altezza è ricavato considerando quindi l’intero sviluppo delle facciate fuori terra, ottenuto dalla rappresentazione in piano piano dei prospetti, e considerando lo spessore dei solai ai diversi piani della costruzione sempre pari a 30 cm.

Anche lo spessore delle coperture, se inclinate, è computato all'interno del calcolo, per lo spessore appunto di 30 cm.

Viceversa, in caso di tetto piano, si considera lo spessore dell'ultimo solaio pari a 30 cm, cui sono aggiunte eventuali ulteriori sporgenze relative a cornici, parapetti, velette, ecc.

Viene riconfermata la definizione d'altezza dei fabbricati H, quale altezza massima consentita, secondo le disposizioni relative a ciascun ambito del piano.

Laddove l'altezza venga espressa come numero massimo di piani realizzabili fuori terra, nel conteggio di detti piani si conferma il calcolo considerando anche i piani seminterrati sporgenti dalla quota naturale del terreno per oltre m. 1,60.

3. Modificazione alle prescrizioni speciali inerenti gli ambiti di valore paesaggistico – ambientale ed ecologico, per consentire limitate riduzione della Superficie permeabile drenante (Spd);

L'articolo 18 del Corpo Normativo PR0, interessa gli ambiti di valore paesaggistico – ambientale ed ecologico, collocati principalmente lungo la fascia a lago del territorio comunale, e comprendenti prevalentemente le ville storiche con relativi parchi e giardini.

Le precedenti disposizioni di norma non consentivano modificazioni alla superficie permeabile drenante (Spd) esistente, cioè riconfermavano le superfici esistenti lasciate sostanzialmente a verde, cosicché tali aree potessero assorbire le acque meteoriche senza alcun impedimento dovuto alla presenza di manufatti impermeabili di qualsiasi natura.

Ciò ha condizionato fortemente l'esecuzione di interventi di riordino o riprogettazione del verde a compendio delle ville, nonché l'impossibilità di realizzare piscine scoperte, richieste più volte all'Ufficio Tecnico, in occasione di interventi di riqualificazione degli immobili.

Pur confermando l'importanza naturalistica, ambientale ed ecologica di questi ambiti, come definiti, e per altro sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs 42/04, si è ritenuto altresì congruo consentire la realizzazione delle piscine interrato, oggi oramai quasi imprescindibili visto il pregio delle ville ivi collocate, nonché consentire lo sviluppo di adeguati progetti di sistemazione del verde, introducendo una deroga specifica proprio per queste due finalità.

Alle prescrizioni particolari di cui all'articolo 18.5 del Corpo normativo, viene introdotta pertanto deroga finalizzata alla realizzazione, anche contemporanea, di piscine scoperte, che comprensive di locali tecnici anche interrati, bordi vasca e solarium non possono comportare il decremento della Spd esistente per più di mq. 100,00, nonché la realizzazione di opere di arredo del verde (vialetti, lastricati solari, ecc...), comportanti un ulteriore decremento della Spd esistente non superiore al 10%.

4. Aggiornamento localizzazione della strada detta "Variante della Tremezzina", su tracciato elaborato dagli Uffici della Provincia di Como, con conseguente aggiornamento della fascia di rispetto stradale;

In occasione della stesura del progetto preliminare, si è provveduto ad aggiornare la documentazione di P.G.T., ricollocando il sedime stradale come da tracciato fornito dagli uffici provinciali, e di conseguenza aggiornando le fasce di rispetto.

4. L'indirizzo strategico territoriale

Un primo sviluppo della costruzione del P.G.T. ha portato a collocare lo stesso nel contesto territoriale di area vasta, adottando un approccio non funzionalista ma piuttosto "territoriale" (riferimento cioè agli elementi complessi della struttura territoriale piuttosto che ad un'analisi discreta degli elementi funzionali, pur non trascurati ma collocati in tale complessità) si è introdotta un'interpretazione di tale contesto, con l'intento di cogliere i caratteri essenziali di un territorio e della sua struttura (valori territoriali) in cui è inserito il Comune di Griante.

Si è fatto perciò riferimento ad alcuni studi ritenuti utili in tal senso: in particolare tra questi il P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesistico Regionale), il P.T.C.P. (Piano Provinciale Territoriale di Coordinamento), con riferimenti inoltre ad altre indicazioni che vanno in questa direzione dell'analisi territoriale compresa quella storica.

A tale primo livello di area vasta si è identificato quindi un quadro di riferimento del "tipo territoriale" del Medio Alto Lago Occidentale che ha una sua ulteriore specificazione nella terminologia di "Alpi Lepontine" nella zona centrale del Lario, di fronte al promontorio di Bellagio.

Da questa lettura, ancora non esauriente, si estraggono ai fini dell'impostazione del piano alcuni elementi essenziali.

Si tratta di quegli elementi che definiscono appunto la struttura del "tipo territoriale" e che riguardano innanzitutto la matrice del sistema urbano consolidato:

- la struttura dell'urbanizzazione può essere definita "lineare di fondo valle" ed è tipica dei due bacini imbriferi del Lario e del Ceresio. Si riconosce un tessuto edilizio compatto e organizzato in modo pressoché lineare lungo le rive del lago attestandosi lungo l'asse stradale di estrema importanza rappresentato della S.S. 340 "Regina";
- l'organizzazione a "valli" di questo territorio, viene ulteriormente evidenziata dai collegamenti stradali importanti (vedi in questo senso il collegamento della ex. S.S. 583 "Lariana"), valli che si aprono improvvisamente e consentono il collegamento della parte occidentale del Lario con il territorio Svizzero;
- la sua identità specifica che per certi versi la differenzia da altre parti del territorio provinciale;
- la sua relativa ma sostanziale autonomia in ordine alle modalità di produzione e di organizzazione turistica e civile;
- l'importanza ed il valore (proprio come capacità attrattiva e come indicatore di qualità) del sistema degli spazi aperti e delle reti ecologiche;
- la rilevanza della organizzazione policentrica e la posizione baricentrica del Territorio di Griante, rispetto ai "poli attrattori" di rilevanza sovracomunale individuati nel PTCP, di Menaggio, Porlezza, San Fedele Intelvi, Bellagio, per certi aspetti (collegamenti viari di grande importanza e servizi) e dal polo attrattore del capoluogo provinciale per certi altri (servizi sanitari generali, università...) e l'articolazione in relativo equilibrio con il contesto ambientale.

Si è successivamente articolato il quadro riferendosi ad altri processi di pianificazione espressi in rapporto al sistema di Comuni dell'area, muovendo dagli studi sul territorio interessato dai progetti del sistema ambientale del Lario occidentale.

Per tali Comuni si è, infatti, manifestata l'esigenza di disporre di uno scenario territoriale che provasse a dettare regole per la mobilità e la connettività tra paesi limitrofi qui assunto nei suoi aspetti specificamente territoriali.

Questo secondo livello di lettura ha prodotto un'interpretazione più articolata e focalizzata, tradotta poi in un modello territoriale che esprime i diversi "ambienti insediativi locali" o campi insediativi strutturati dalle principali reti ecologiche.

Da questa osservazione, appare evidente il carattere convergente (specificatamente ambientale e di organizzazione sociale) di questo sistema territoriale, in cui la struttura degli insediamenti è basata su poli mediamente dotati ognuno di servizi di base (istruzione, dotazioni dell'organizzazione civile) propri della forma policentrica; ma emergono anche alcune polarità ed alcuni "attrattori" interni al sistema con dotazioni di servizi più elevate (Menaggio, Porlezza,)

La praticamente totale assenza di insediamenti produttivi localizzati in prossimità dei poli attrattori determinano una sostanziale propensione al terziario turistico ricettivo e una diffusa dipendenza, dai centri più importanti.

Le tendenze allo sviluppo insediativo nel periodo più recente sono diffuse ma non significative (ribadendo la crescita sostanzialmente lieve del sistema) confermando la tendenza di crescita di tutto il bacino Lariano.

Griante è quindi collocabile nella fascia degli aggregati a "medio/bassa dinamica insediativa e dotazione di servizi".

A livello di "modello" l'area in cui si inserisce Griante, è collocata a margine di due ambienti insediativi con connotazioni maggiormente "polari" rappresentati da Menaggio, quale "polo attrattore" e dal territorio stesso di cui fa parte anche Griante ovvero la cosiddetta "Tremezzina" di cui i comuni di Colunno, Sala Comacina, Ossuccio, Lenno, Mezzegra, Tremezzo, Cadenabbia di Griante,

rappresentano un sistema territoriale che dal punto di vista morfologico/ambientale può definirsi lineare e diffuso, non gerarchizzato, con nuclei urbani riconoscibili (non tendenti alla saldatura reciproca) e soprattutto con un rilevante ruolo strutturale degli spazi aperti liberi nella definizione del modello.

Nello "scenario" che rappresenta un possibile "progetto strutturato" sul territorio correlato con le scelte comunali più specifiche, Griante può assumere un ruolo rilevante strategico nel modello dell'ambiente insediativo in cui si colloca anche nei confronti di centri limitrofi, e in buon rapporto con Tremezzo e Menaggio.

Un ruolo che si può sintetizzare attorno ai seguenti elementi:

- la potenzialità di valorizzazione degli spazi aperti agricoli di cui il territorio è ancora largamente dotato e di introdurre il valore aggiunto della connessione e della continuità di tali spazi per un potenziamento del sistema ambientale intercomunale, sino alla proposta di formazione di un corridoio ecologico che si inserisca nel PLIS/Parco S. Martino;
- la collocazione di nuove e/o ampliate strutture ricettive prevalentemente di tipo alberghiero, a servizio della possibile domanda di decentramento da parte degli operatori collocati nelle zone dei territori contermini;
- la possibilità di riqualificare i centri storici, mantenendone l'identità, per contrastare le ipotesi di annullamento della memoria e delle testimonianze storiche ancora leggibili;
- il grande valore "non negoziabile" del sistema ambientale comunale, ove persistono ampie risorse ancora disponibili per una sua rivalorizzazione mediante l'adozione di temi per la qualificazione del sistema naturalistico/storico e sua fruizione;
- la valorizzazione ed il recupero del sistema delle aree libere poste a ridosso con il centro edificato, intesi come complesso ambientale strutturante gli spazi aperti interni ed esterni al contesto insediativo;
- il governo delle nuove potenzialità di servizio determinabili anche in funzione della strutturazione del sistema turistico ricettivo;

Gli elementi di questa interpretazione e proposta territoriale di scala più ampia presuppongono, in prima istanza, le determinazioni strategiche del piano comunale nel senso di assumere come centrale la valorizzazione di tutte le componenti locali che rappresentano la vitalità del modello territoriale: struttura profonda (storica) e capacità di produrre risorse per l'innovazione.

Risorse e innovazione che non potrebbero sussistere senza la forte connotazione territoriale rappresentata dalla Tremezzina.

4.1. Rapporto tra sviluppo e tutela

Anno 2009

Un piano urbanistico, al di là di ogni giudizio qualitativo, è anche un bilancio tra l'offerta e la domanda di spazi; offerta determinata dagli usi, dalle limitazioni e dai vincoli che condizionano l'adoperabilità delle parti del territorio, dalle norme stabilite affinché le trasformazioni siano realizzate e le utilizzazioni poste in essere, senza tralasciare elementi come le situazioni patrimoniali, gli incentivi e disincentivi, che influenzano la reale disponibilità dei luoghi/spazi.

La domanda invece è basata sulle richieste della società di dotarsi di spazi adeguatamente attrezzati per le loro necessità, stabilita in particolar modo dalle condizioni dei soggetti, dalla loro risorsa/disponibilità finanziaria, dalla loro reale propensione ad intervenire e così via.

In questo caso un ruolo molto importante è conferito alla pianificazione.

Essa deve far sì che la "metamorfosi" della città produca, in base alla probabile richiesta di spazi un'adeguata offerta, senza tralasciare l'esigenza di **conservare l'integrità fisica e l'identità culturale del territorio**.

Per ottemperare a questa necessità è fondamentale operare simultaneamente su due fronti: da un lato soppesando rigorosamente le differenti componenti della richiesta di spazi, dall'altro individuando,

sempre con la massima scrupolosità, i vincoli che l'esigenza della tutela pone alle trasformazioni, compito questo svolto dalla VAS (Valutazione Ambientale Strategica).

A tal proposito è bene ricordare che la necessità di salvaguardare le risorse ambientali, per inciso naturali e storiche e di attribuire importanza a quei fattori in grado di conferire al territorio di Griante un'identità riconosciuta e condivisa, è una grande priorità.

Per la prima fase logica del processo di pianificazione è necessario individuare, attraverso la fase di screening della VAS, tutti quegli elementi del territorio caratterizzati da qualità o rischio, attuale e potenziale, identificando successivamente per ogni elemento i limiti e le opportunità che l'esigenza della tutela pone alle trasformazioni sia fisiche che funzionali e indicare le azioni idonee a far sì che i fattori di rischio e vulnerabilità vengano ridotti.

Il concetto di vincolo è da considerarsi superato.

Bisogna adottarne uno più completo che ci guidi a definire che cosa si deve, si può e non si può fare per le diverse parti del territorio; evitare dunque tutto ciò che è in contrasto con la tutela del paesaggio mettendo in atto unicamente azioni atte alla sua valorizzazione.

Tale attenzione si traduce, in sintesi, nel sovrapporre al territorio una sorta di griglia delle suscettività alla trasformazione e, conseguentemente, nel definire le condizioni entro le quali calibrare offerta di spazi.

Questo ruolo di pianificazione sostenibile verrà svolta dalle fasi di elaborazione del documento di VAS.

Un primario obiettivo del piano è quello di organizzare/formare il paese e il suo territorio in funzione della collettività e dunque dei suoi usi, progettare e realizzare un "sistema delle qualità" composto da tutte quelle aree qualificanti il paese in termini ambientali, storici, sociali, collegandole tra di loro attraverso la contiguità fisica oppure attraverso una riorganizzazione del sistema della mobilità, puntare dunque, attraverso la progettazione urbana, ad obiettivi concretamente raggiungibili, socialmente avvertibili e capaci di proporre un recupero delle caratteristiche peculiari del paese e del suo territorio.

Anno 2012

Sulla scorta delle analisi condotte in sede di stesura del previgente PGT, ed in base alle risultanze dell'allegata VAS, di cui sopra, si è proceduto quindi a sottoporre il progetto di reintroduzione dell'ambito di trasformazione "At1 – Profondo" alla verifica di esclusione dalla VAS, redigendo apposito "Rapporto preliminare", predisposto in conformità a quanto disposto dal punto 5.7) della DCR n. VIII/351 del 13/03/2007 "Indirizzi generali per la Valutazione Ambientale di Piani e Programmi" e dall'Allegato 1), paragrafo 5, della DGR n. VIII/6420 del 27/12/2007 "Ulteriori adempimenti di disciplina in attuazione dell'art. 4 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n.12, "Legge per il Governo del Territorio" e degli "Indirizzi Generali per la Valutazione Ambientale dei Piani e Programmi" approvati con deliberazione del Consiglio Regionale il 13 marzo 2007 atti n. VIII/035".

Il predetto elaborato di analisi, allegato al presente P.G.T., è stato finalizzato quindi a consentire all'Amministrazione Comunale di Griante di verificare preventivamente la sussistenza di potenziali significative ricadute ambientali, correlate al progetto di reintroduzione dell'ambito di trasformazione "At1 – profondo", e di disporre, in caso di accertata assenza di "significativi effetti sull'ambiente", l'esclusione dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

Determinato positivamente il procedimento di verifica di esclusione della VAS, si è proceduto quindi a variare il vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.).

4.2. Il metodo progettuale

Il lavoro analitico fino a qui svolto è affidato a studi "di settore" la cui natura a volte non si limita alla stessa analisi ma contiene alcuni elementi proiettati verso il progetto, come è proprio dell'analisi quando è intesa come interpretazione o come "osservazione intenzionata" in base ad alcune opzioni di quadro.

Si è già osservato un approccio di questo tipo a proposito della lettura del quadro territoriale che introduce ad uno scenario d'area sovra locale e comunale: si ritrovano alcuni di questi elementi utilizzabili dal progetto (e da questo ripresi almeno parzialmente) anche in altri studi di settore che forniscono linee di assetto del territorio o delle politiche.

Proprio perché si è assunta come opzione dominante la valorizzazione del territorio inteso come luogo, come "soggetto" complesso, differenziato, dotato di identità, profondità e di memoria, le operazioni di lettura del territorio stesso non possono venire affidate esclusivamente o prevalentemente ad una descrizione di tipo positivista e funzionalista, basata solo sulla quantificazione di dati (socioeconomici, demografici, di volumetrie e destinazioni d'uso, di opere infrastrutturali): l'analisi di questo tipo di dati è stata comunque affrontata ed ha permesso di configurare un profilo del Comune nelle sue forme demografiche, socioeconomiche e della trasformazione edilizia; così come lo stesso tipo di dati ha consentito di inquadrare territorialmente il Comune nel contesto in ordine alle polarità ed attrattività, ai tassi di crescita, anche in rapporto al quadro delle relazioni e delle infrastrutture.

Ma in ordine al cogliere la struttura territoriale nel suo essere luogo e, come si è detto, soggetto, si è ricorsi ad una lettura intesa come "interpretazione", che comprende ed utilizza i dati oggettivi ma li legge su un arco più complesso di forme territoriali: forme fisiche, paesaggio, forme ambientali, ecologiche e geologiche, forme culturali in termini attuali e storici e li integra in un'osservazione ed un ascolto attivo.

Un ulteriore carattere dell'interpretazione riguarda il coinvolgimento del soggetto osservante come non separato dal soggetto osservato; questo riguarda l'osservatore esperto, il pianificatore (si introducono modalità dirette e coinvolgenti di osservazione), ma riguarda anche il soggetto sociale, la società insediata, il sapere degli abitanti e della gente comune.

Il territorio è infatti anche la società insediata.

Il processo partecipato ed interattivo di elaborazione del piano, per giungere alla ricostruzione dei problemi ed alla costruzione delle scelte, si fonderà anche sul coinvolgimento degli attori sociali nella stessa operazione di lettura dello stato di cose, nella interpretazione del territorio.

Anzi si può sostenere, anche riflettendo a posteriori su ciò che è avvenuto concretamente, che l'attività di interpretazione del territorio (connessa alla configurazione di uno scenario strategico progettuale) è il vero "luogo comune" dell'incrocio tra saperi esperti e sapere comune, dove si discute del "senso" del territorio e quindi del senso delle operazioni necessarie a trasformarlo.

4.3. Studi di dettaglio, contributi analitici

Per ovvie ragioni di sintesi e semplicità di lettura si ritiene utile riassumere qui solo i risultati di questi studi senza entrare nel merito, salvo alcune eventuali note quando risulterà indispensabile.

Verrà pertanto rimandato ogni approfondimento agli stessi allegati.

Né si ritiene opportuno tentare una sintesi analitica complessiva preferendo rimandare per questo alla loro traduzione progettuale; anche perché un quadro analitico a scala territoriale e sulle determinazioni di fondo del piano che da esso deriva, sarà espresso di seguito.

I documenti di analisi possono essere raggruppati nei seguenti aggregati:

1. quelli presenti negli elaborati grafici utilizzati nelle scelte per l'elaborazione del nuovo strumento urbanistico;
2. le elaborazioni relative agli studi territoriali a scala più ampia, Piani di settore, PTCP, ecc.;

al punto 1. nel dettaglio troviamo:

- le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale e le reti infrastrutturali;
- i dati sull'edificato e sull'uso del suolo;
- gli studi sulla struttura storica del territorio e degli insediamenti;
- le tavole dell'analisi urbanistica e viabilistica intercomunale;
- il sistema dei vincoli

al punto 2. nel dettaglio troviamo:

- tavole di quadro ed interpretative sull'assetto del territorio a scala intercomunale e locale;
- interpretazione storica del territorio;
- elementi paesistici;
- studi specifici sui centri storici;
- studi sull'ambiente e l'ecosistema
- studi a diverse scale sulla viabilità e mobilità;
- studi sulla strutturazione delle aree per attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico o generale;

4.4. Contenuti del documento di piano

Il Documento di Piano definisce l'assetto strategico del territorio comunale in funzione degli obiettivi di sviluppo, miglioramento e/o conservazione del territorio che si vogliono perseguire all'interno di un periodo quinquennale di validità.

L'art. 8 della L.R. 12/2005 attribuisce al Documento di Piano il compito di definire:

- il quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del comune, anche sulla base delle proposte dei cittadini singoli o associati e tenuto conto degli atti di programmazione provinciale e regionale, eventualmente proponendo le modifiche o le integrazioni della programmazione provinciale e regionale che si ravvisino necessarie;
- il quadro conoscitivo del territorio comunale, come risultante dalle trasformazioni avvenute, individuando i grandi sistemi territoriali, il sistema della mobilità, le aree a rischio o vulnerabili, le aree di interesse archeologico e i beni di interesse paesaggistico o storico-monumentale, e le relative aree di rispetto, i siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario, gli aspetti socio-economici, culturali, rurali e di ecosistema, la struttura del paesaggio agrario e l'assetto tipologico del tessuto urbano e ogni altra emergenza del territorio che vincoli la trasformabilità del suolo e del sottosuolo; - l'assetto geologico, idrogeologico e sismico;

Sulla base degli elementi di cui al comma 1 dell'art. 8 della L.R. 12/2005, il documento di piano:

- individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale, indicando i limiti e le condizioni in ragione dei quali siano ambientalmente sostenibili e coerenti con le previsioni ad efficacia prevalente di livello sovracomunale;
- determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT, nella definizione di tali obiettivi il documento di piano tiene conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali, della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale;
- determina, in coerenza con i predetti obiettivi e con le politiche per la mobilità, le politiche di intervento per la residenza, le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, ivi comprese quelle della distribuzione commerciale, evidenziando le scelte di rilevanza sovracomunale;
- dimostra la compatibilità delle predette politiche di intervento e della mobilità con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione, anche in relazione agli effetti indotti sul territorio contiguo;
- individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione, definendo i relativi criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva;

- determina le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale e l'eventuale proposizione, a tali livelli, di obiettivi di interesse comunale;
- definisce gli eventuali criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione;
- definisce l'assetto geologico, idrogeologico e sismico comunale.

Il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Tutte le previsioni indicate nel documento di piano acquistano efficacia, sotto il profilo del consolidamento di diritti privati, quando gli strumenti di attuazione (Piani Attuativi) sono approvati ai sensi di legge dagli organi competenti.

Il documento di piano ha una validità quinquennale ed è sempre modificabile.

Il presente documento integra le indicazioni contenute negli elaborati grafici.

In caso di discordanza fra diversi elaborati del Documento di Piano prevalgono:

- fra tavole in scala diversa, quelle di maggior dettaglio;
- fra documentazione redatta su supporto fotogrammetrico e cartografia catastale, quest'ultima;
- fra tavole di Piano e Relazione, queste ultime;

Il Documento di Piano è costituito, dai seguenti elaborati:

tipo	n	titolo	scala
dp	1.1	Azzonamento prg vigente aerofotogrammetrico	5000
dp	1.2	Azzonamento prg vigente catastale	5000
dp	3	Reticolo idrico minore	5000
dp	4	Classificazione acustica	5000
dp	5.1	Piano Indirizzo Forestale (P.I.F.): destinazioni funzionali	5000
dp	5.2	Piano Indirizzo Forestale (P.I.F.): Aree trasformabili	5000
dp	6	Istanze cittadini	5000
dp	7.1	Studio geologico: fattibilità aerofotogrammetrico	5000
dp	7.2	Studio geologico: fattibilità catastale	5000
dp	7.3	Studio geologico: sismica aerofotogrammetrico	5000
dp	7.4	Studio geologico: sismica catastale	5000
dp	8.1	Compatibilità PTCP: sostenibilità insediativa	5000
dp	8.2	Compatibilità PTCP: indici di sostenibilità insediativa	5000
dp	8.3	Scheda valutazione sostenibilità insediativa	5000
dp	9	Vincoli	5000
dp	10.1	Carta delle previsioni di piano aerofotogrammetrico	5000
dp	10.2	Carta delle previsioni di piano catastale	5000
dp	11	Carta del paesaggio	5000
dp	12	Carta della sensibilità paesaggistica	5000

tab.1) Elenco elaborati del documento di piano

Il Documento di Piano è inoltre accompagnato dalla componente geologica, idrogeologica e sismica redatta ai sensi dell'art. 57, comma 1 lett. b) della LR 12/2005, che ne costituisce parte integrante ed è corredato dalla documentazione di analisi e normativa ad esso allegata.

5. Rinvio ad altre disposizioni - difformità e contrasti tra disposizioni, deroghe

In caso di incompatibilità le disposizioni legislative statali e regionali prevalgono su quelle del P.G.T.; sono altresì prevalenti su quelle di P.G.T. le prescrizioni, ovunque contenute, in attuazione di disposizioni di leggi statali o regionali;

Per quanto non esplicitamente previsto dal presente documento, si rinvia, in ragione di principi della semplificazione e della economicità dell'attività amministrativa, alle disposizioni statali e regionali e, in quanto compatibili, alla regolamentazione comunale in materia edilizia, dei lavori pubblici ed ambientale.

In caso di difformità tra previsioni di eguale cogenza contenute in elaborati appartenenti a documenti diversi del P.G.T. prevale la previsione contenuta nel Piano dei Servizi nel caso di contrasto con ciascuno degli altri due documenti o con entrambi, stante il carattere di pubblica utilità delle previsioni in esso contenute; prevale la previsione del Piano delle Regole in caso di contrasto tra questo ed il Documento di Piano, stante il valore conformativo delle previsioni in esso contenute.

Obiettivi, indirizzi e criteri guida riportati in tutti gli atti di P.G.T. sono da intendersi comunque prescrittivi.

6. Il quadro conoscitivo del territorio comunale

6.1. Il quadro strategico territoriale

La costruzione del P.G.T. deve tener conto anche del contesto territoriale di "area vasta" con un approccio riferito agli elementi complessi della struttura "territoriale" (riferimento cioè agli elementi complessi della struttura territoriale piuttosto che ad una analisi discreta degli elementi funzionali, pur non trascurati ma collocati in tale complessità), con l'intento di cogliere i caratteri essenziali del territorio in cui Griante è inserito.

Nel dettaglio si dovrà far riferimento :

- al Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.)
- al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.)
- al Piano Territoriale Regionale (P.T.R.)
- al Piano Paesistico Regionale (P.P.R.)
- al sistema della mobilità, con particolare riferimento a:
 - trasporti su gomma: il sistema viabilistico basso-alto lago che prevede la realizzazione della tangenziale della Tremezzina oltre alle opere connesse
- al sistema montano e vallivo secondo indicazioni ed indirizzi della Comunità Montana del Triangolo Lariano e della Comunità Montana delle "Alpi Lepontine" ove ricade anche il territorio di Griante
- il sistema dei Parchi, con particolare riferimento al Parco San Martino

6.2. Il territorio: dalla scala locale alla scala sovracomunale

Griante, a circa 33 km dal centro urbano di Como, si trova sul ramo del Lago di Como sulla riva occidentale circa a metà strada tra Como e Colico e fronteggia la penisola di Bellagio alla confluenza dei rami del lago (Como e Lecco).

Buona parte del territorio si sviluppa lungo la zona rivierasca con buona accessibilità nell'entro terra occidentale, per il degradare non repentino del territorio a monte. La morfologia del territorio e la particolare esposizione favorevole, dal punto di vista climatico, ne hanno determinato la vocazione turistica del comune unitamente ai territori confinanti di Menaggio a nord, e Tremezzo a sud, includendo ciò che territorialmente ed amministrativamente è divenuta nel tempo la cosiddetta "Tremezzina".

Sul fronte del lago le acque confinano con i comuni di Bellagio e Varenna il cui centro è posto sul ramo di Lecco.

Il territorio comunale si estende per 6,08 kmq e si colloca nell'ambito delle Prealpi Lombarde, immediatamente all'interno degli anfiteatri morenici del Lario.

Contraddistinto prevalentemente da un assetto collinare con ondulazioni morfologiche abbastanza evidenti, si sviluppa tra i 195 m s.l.m. (quota del lago di Como) ed i 1800 m di quota sul livello del mare dell'Alpe di Tremezzo.

Il P.T.C.P. della provincia di Como inserisce il comune di Griante nell'ambito territoriale omogeneo di riferimento della Comunità Montana "Alpi Lepontine".

Il territorio comunale di Griante risulta pertanto essere da un lato un'importante elemento per il mantenimento della rete ecologica sovralocale e dall'altro soggetto ad una tutela di carattere sovracomunale che influenza e indirizza il suo sviluppo locale.

Il Comune ha una popolazione di 695 abitanti (anno 2007) suddivisi per 334 maschi e 361 femmine.

La densità territoriale si attesta intorno ai 114,3 abitanti per Km² che durante il periodo estivo raddoppia.

Il sistema insediativo ha avuto origine lungo la zona rivierasca con il nucleo di Cadenabbia e più a monte con il vecchio nucleo di Griante; i due nuclei hanno, nel corso evolutivo, subito una sostanziale cesura formando inoltre le frazioni di Maiolica, Calvonno, Ravina, Fornace, Carsolina e Brughée.

Oggi, la tendenza dello sviluppo insediativo è quella di un completamento del tessuto consolidato con l'occupazione dei lotti liberi posti all'interno dell'ambito.

Il territorio, oltre alla presenza di importanti ville con parchi ottocenteschi all'italiana, è inoltre caratterizzato da alcune cascate di rilevante valore storico culturale il cui recupero e valorizzazione rappresenta un'importante occasione per il Comune stesso.

Da un punto di vista ambientale il territorio si caratterizza per una buona estensione di superficie boscata, di cui una parte di rilevante valore naturalistico.

Il territorio è anche attraversato dal torrente Soleè.

Essendo un territorio morfologicamente collinare e montuoso, in alcune zone sono presenti dei punti di vista panoramici verso il Lago di Como e le montagne della Grigna poste di fronte.

Di fatto tutto il territorio comunale è posto sotto vincolo ai sensi dell'ex legge n. 1497 del 29/06/1939 per la tutela delle bellezze naturali.

Il sistema infrastrutturale che consente il collegamento sovracomunale di Griante con il capoluogo di provincia e, a nord, con la Valtellina e la Svizzera è la Strada Statale n. 340 "Regina".

La Navigazione Lago di Como consente il collegamento con tutti i paesi rivieraschi del lago, oltre al sistema di traghetti con Bellagio e Varenna.

Per quanto riguarda i servizi a livello sovralocale, essendo un piccolo comune deve far riferimento ad un ampio bacino territoriale.

Per i servizi d'area vasta il Comune di Griante fa riferimento a Como, Milano per quanto riguarda l'università, il polo fieristico, alcuni tipi di mobilità (aereo e treno ad alta velocità).

6.3. Sistema paesaggistico-ambientale

Il primo sistema da indagare, da un punto di vista pianificatorio, è quello paesaggistico e ambientale il quale fornisce il quadro territoriale locale.

Con l'introduzione del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio approvato con D.Lgs. n. 42 il 22 gennaio 2004, gli Enti locali sono stati investiti di una grande responsabilità in materia.

Il PGT diventa il momento principale di concretizzazione delle emergenze paesaggistiche individuate già alle scale superiori (provinciale, con il PTCP, e regionale, con il PTR e relativo Piano Paesaggistico).

La lettura paesaggistica del territorio consente di cogliere quelle peculiarità nate dall'intersezione tra componenti naturali e antropiche presenti, tenendo conto anche degli aspetti visivi e percettivi del territorio.

Questo tipo di lettura deve saper mettere in evidenza quelle peculiarità e specificità della tradizione locale.

6.4. Tutela del Paesaggio

Il Comune di Griante è caratterizzato, innanzitutto, da estese superfici a vegetazione spontanea, agricole, di vegetazione spontanea e di giardini nella fascia a lago.

Un'ampia porzione di territorio è compresa all'interno del perimetro del "Parco di San Martino" pertanto il suo territorio è per lo più vincolato a scelte ed azioni volte alla tutela del territorio.

Il Comune peraltro è vincolato ai sensi della 1497/39 per tutta l'estensione. Qui di seguito vengono ripresi e analizzati gli elementi del paesaggio presenti a Griante.

Cascine e patrimonio rurale

Una delle presenze storico-culturali più significative per il territorio rurale di Griante sono le cascine. L'obiettivo del Piano è quello di rilevare tali presenze paesaggistiche e formulare una regolamentazione per esse nel rispetto del contesto territoriale del parco.

Zona agroforestale

Le zone di tutela agroforestale sono disciplinate dalle Norme del PTC. L'obiettivo principe in queste zone è quello della conservazione e ricostruzione di formazioni forestali; l'attività agricola e di allevamento all'interno della zona forestale è considerata compatibile con la destinazione forestale. Tuttavia, le zone agricole sono soggette a quanto disposto dalle Norme del PTC.

Le aree forestali vengono divise a seconda della loro funzione prevalente e si specificano norme per la gestione del soprassuolo con presenza di attrezzature sportive o ricreative di interesse sociale tenendo conto delle specifiche esigenze di fruizione, ricreative e paesaggistiche.

Il piano di settore, infine, prevede specifiche prescrizioni di tutela ed orientamenti programmatici in ordine alla conservazione e valorizzazione delle zone boschive ed alle modalità di integrazione fra gestione faunistica e gestione forestale del parco.

Zona agricola

Le zone agricole sono considerate un elemento fondamentale di caratterizzazione del paesaggio del Parco e presidio insostituibile nei confronti del degrado territoriale e ambientale.

Anche le zone agricole sono individuate all'interno del PTC in cui si pone particolare attenzione non solo alle superfici agricole ma anche al patrimonio edificato (esistente e realizzabile).

Il PGT dovrà pertanto fare riferimento, all'interno delle proprie NTA a quanto disposto dal PTC per le zone agricole.

Elementi di tutela e punti di vista panoramici

All'interno del territorio comunale si possono riscontrare anche emergenze puntuali che necessitano di una tutela da un punto di vista ambientale e/o paesaggistico.

Sono, infatti, presenti:

- Zone che si trovano all'interno degli ambiti di prioritario interesse naturalistico;
- Filari d'alberi che consentono una valorizzazione paesaggistica del luogo o che creano delle relazioni tra diversi comparti territoriali;
- Elementi vegetali di rilevanza ambientale;
- Verde privato di rilevanza ambientale, che contribuisce a realizzare i collegamenti verdi tra le aree del Parco e il sistema insediativo del comune;
- Punti di vista panoramici, da segnalare in quanto aree privilegiate da un punto di vista paesaggistico. Esse si trovano a nord del territorio comunale e rappresentano un elemento di pregio per il territorio comunale che necessita di tutela.

Corsi d'acqua

Lungo il confine comunale nord, scorre il torrente Soleè che all'altezza della zona insediativa della frazione di Maiolica sbocca a lago. Il territorio comunale è inoltre interessata dal reticolo idrografico minore.

I corsi d'acqua sono per il territorio di Griante elementi da valorizzare da un punto di vista paesaggistico.

Per quanto riguarda la disciplina in materia di polizia idraulica, ai sensi della d.g.r del 25 gennaio 2002 n. 7/7868, si rimanda al capitolo successivo relativo ai vincoli.

Viabilità e percorsi pedonali

Per quanto riguarda la viabilità, da un punto di vista paesaggistico assumono rilevanza la viabilità pedonale di carattere forestale e montuosa e i percorsi sentieristici.

6.5. Sistema dei vincoli

Il territorio comunale di Griante è soggetto a diversi vincoli.

La prima tipologia racchiude i vincoli di difesa del suolo di carattere sovracomunale quali:

- il vincolo idrogeologico, ai sensi del RDL n. 3267 art. 1 del 30 dicembre 1923 e LUR n. 51 art. 40 e 42 del 1975 sostituiti dalla l.r. 12/2005 (Titolo II); (rimandare allo studio specifico)
- la fascia di rispetto del reticolo idrico minore, vincolo stabilito sulla base della d.g.r. 25 gennaio 2002 n. 7/7868, D.Lgs. 42/04;
- Per quanto riguarda gli aspetti relativi al rischio il Comune di Griante dispone dello studio che ha portato alla realizzazione della Carta di fattibilità geologica;

I vincoli di carattere insediativo e infrastrutturale sono:

- la fascia di rispetto cimiteriale, stabilita sulla base del Regolamento Regionale n. 6/2004 Piani cimiteriali;
- la fascia di rispetto stradale, stabilita sulla base del Codice della strada per quanto riguarda le aree al di fuori dei centri abitati;
- la fascia di rispetto dei pozzi di acqua potabile, stabiliti sulla base del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. (art. 94);
- la fascia di rispetto degli elettrodotti (LR 30/00, D.G.R. 197/01 modificati; DPCM 8 luglio 2003).

I vincoli che riguardano la tutela di beni culturali e paesaggistici quali:

- immobili ed aree definite come beni culturali e paesaggistici sulla base del D.Lgs. 42/04 (punti di vista panoramici vedi PTCP, zona forestale, ecc)

6.6. Sistema insediativo

Storicamente il Comune di Griante, come testimoniato anche dai suoi edifici di epoca piuttosto antica, è nato dalla formazione dei nuclei di Griante e Cadenabbia.

Una delle peculiarità del comune va ricercata nella vocazione turistica e ricettiva.

La morfologia territoriale ha, naturalmente, caratterizzato lo sviluppo insediativo del comune.

Infatti, come si evince dall'estratto del catasto Teresiano del 1722, nell'area pianeggiante/collinare sono sorte le prime costruzioni collegate al resto del territorio mediante, quella che ancora oggi rappresenta l'asse viario principale di collegamento.

Il nucleo si è tuttavia sviluppato, non solo lungo la suddetta infrastruttura viaria principale ma internamente al territorio comunale verso monte.

Nel corso del 1800 si assiste ad uno sviluppo e ad una riorganizzazione dei nuclei mantenendo comunque l'impianto originario.

Nel corso del 1900 lo sviluppo insediativo, prevalentemente di carattere residenziale, ha teso sempre più ad allontanarsi dal nucleo originario per spostarsi verso la collina a ovest del territorio comunale.

In un periodo compreso tra il 1930 e il 1960 si assiste ad una crescita degli insediamenti prevalentemente lungo i due assi viari principali (strada Regina e strada di collegamento tra la Regina ed i nuclei storici).

Le nuove costruzioni, tuttavia, non presentano un disegno urbanistico ben preciso ma si sviluppano in modo sparso e disorganizzato.

L'attuale struttura insediativa è contrassegnata dalla presenza dei tracciati storici originari di collegamento nord – sud e dai nuclei di vecchia formazione.

Le aree e i servizi pubblici, quali ad esempio il Municipio, la scuola, la posta, ecc., sono concentrati attorno ad essi mantenendo il suo carattere di centralità rispetto al resto del territorio.

Anche le attività commerciali ed alberghiere sono ubicate lungo la strada Statale mentre le aree di carattere residenziale privilegiano una localizzazione collinare.

Di non poca importanza sono i sentieri che collegano il Comune di Griante con i comuni contermini i quali rappresentano anche, data la presenza del parco, occasione di fruizione pubblica e valorizzazione del territorio.

6.6.1. Carattere e tipologie del sistema insediativo

Come sopra citato, Griante è caratterizzato da un insediamento piuttosto sparso con una sola area di alta densità insediativa rappresentata dal nucleo storico di Griante e Cadenabbia.

Esso è costituito prevalentemente da edifici con destinazione abitativa ma anche di carattere ricettivo (alberghi, pensioni, ecc.).

Infine, si delinea la zona quasi esclusivamente residenziale, di carattere estensivo, che occupa la maggior parte della superficie insediativa.

Essa è riconoscibile nell'area formata in prossimità della strada "Variante Alta" in località Brughee.

Si ricorda che queste zone rimangono, da un punto di vista paesaggistico, tra le più suggestive del comune data la morfologia del terreno che crea punti di vista panoramici sul centro lago.

6.6.2. I nuclei storici

Il nucleo di Griante rappresenta per il Comune un valore storico-culturale rappresentativo di una tradizione rurale da valorizzare.

Il nucleo di Griante è il "cuore" del paese e il centro delle attività principali.

Esso è riconoscibile dal suo impianto urbano con edifici che ne caratterizzano il tessuto.

Molti sono gli edifici ristrutturati che denotano un buon rapporto tra spazio pubblico e privato soprattutto per quanto riguarda le facciate degli edifici e nella pavimentazione e nell'arredo.

La presenza di alcuni edifici all'interno dei nuclei non ancora ristrutturati e disabitati, denotano un potenziale ancora piuttosto elevato di questi spazi a prevalente uso abitativo.

Ciò è anche testimonianza del fatto che il "recupero" del nucleo non è ancora abbastanza diffuso da poter migliorare la qualità abitativa della zona.

6.6.3. Zone residenziali e miste

Le aree residenziali caratterizzano la maggior parte del sistema insediativo del comune.

Seppur le NTA attualmente in vigore consentono l'insediarsi di un mix funzionale piuttosto elevato le aree si sono sviluppate per lo più con contenuti prettamente residenziali.

Tali aree sono per lo più estensive con indici di densità edilizia piuttosto bassi (0,7 mc/mq per la zona residenziale di completamento e 0,4 mc/mq per la zona residenziale di espansione).

6.7. Sistema infrastrutturale e della mobilità

L'infrastruttura principale di collegamento di Griante è la strada statale n. 340 "Regina" che attraversa il territorio comunale collegandolo a sud con il comune di Tremezzo e Como e a nord con il Comune di Menaggio e l'alto lago nonché la vicina Svizzera.

Data la morfologia e lo sviluppo insediativo, il sistema viario del comune ha prettamente assi in direzione sud – nord.

Mentre per quanto concerne il collegamento su acqua, il collegamento principale è rappresentato dalla Navigazione Lago di Como e il punto di approdo più vicino con sistema di traghetto è Cadenabbia.

7. RAPPORTI TRA P.G.T. E LIVELLI DI PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE

7.1. Il Quadro Conoscitivo nel P.T.C.P.

Per la formazione dello strumento urbanistico sarà necessario prendere in considerazione le interrelazioni tra P.T.R. (Piano Territoriale Regionale), P.T.C.P. (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale) e P.G.T. ((Piano di Governo del Territorio) con particolare attenzione a:

- la definizione del Quadro Conoscitivo ;
- l'individuazione degli obiettivi di sviluppo socio-economico;
- l'approccio per sistemi (insediativi, infrastrutturale, ambientale, paesaggistico, ecc...);
- la determinazione degli elementi di qualità/criteri di sostenibilità delle scelte di sviluppo, valutazione della sensibilità paesaggistica dei luoghi, compensazione ambientale);
- la difesa e la valorizzazione del suolo.

Il 2 Agosto 2006 con deliberazione n°. 59/35993, il Consiglio Provinciale ha approvato il Piano Territoriale di coordinamento della Provincia di Como (P.T.C.P.).

Con questo documento che definisce gli obiettivi generali di pianificazione territoriale di livello provinciale, alla Provincia vengono attribuite le funzioni amministrative di interesse provinciale di cui alla L.R. 1/2000, ovvero la valutazione di compatibilità con il P.T.C.P. degli strumenti urbanistici comunali, piani regolatori generali e loro varianti nonché i piani attuativi di interesse sovracomunale, mentre l'approvazione dei suddetti strumenti è posta in capo al Comune.

Il P.T.C.P. rappresenta dunque il principale strumento di governo del territorio e del paesaggio. Esso mira allo *"...sviluppo sostenibile del territorio e alla tutela degli interessi sovracomunali secondo un modello di dialogo e di leale cooperazione con le amministrazioni locali e con le varie articolazioni della società, in coerente applicazione del principio costituzionale di sussidiarietà e nel rispetto degli indirizzi e delle linee guida degli strumenti di pianificazione territoriale regionale"*² (P.T.C.P. Relazione Agosto 2006 Provincia di Como), senza assumere un carattere normativo specifico dell'ambito comunale.

Costituiscono fondamentale base informativa per il P.T.C.P. nell'aggiornare o predisporre il proprio Quadro Conoscitivo le tematiche del Documento di Piano.

La definizione degli obiettivi di sviluppo socio-economico è in stretta relazione al Quadro Conoscitivo, sia per il Comune che per la Provincia, con la differenza che per quest'ultima la programmazione avviene anche attraverso la pianificazione di settore.

Per la definizione delle politiche di intervento nei vari settori funzionali, le scelte da compiere nel P.G.T. si collegheranno agli elementi qualitativi di scala provinciale, prendendo in considerazione per quanto concerne il P.T.C.P. i contenuti minimi sui temi di interesse sovracomunale e lasciando alla scala comunale la definizione di scelte più specifiche.

In particolar modo il P.G.T. si congiungerà al P.T.C.P. per quanto concerne i seguenti aspetti di rilevanza sovra comunale:

- a) attuazione della rete ecologica come definita dal P.T.C.P.;
- b) attuazione dei criteri per l'inserimento ambientale e paesaggistico delle infrastrutture per la mobilità di rilevanza provinciale/statale.
- c) attuazione e articolazione degli indirizzi di tutela paesaggistica definiti dal P.T.C.P.;
- d) attuazione dei criteri definiti dal P.T.C.P. per l'individuazione delle aree agricole;
- e) attuazione e articolazione dei contenuti di difesa del suolo del P.T.C.P. e del P.A.I.;

P.G.T. e P.T.C.P. si raccorderanno anche per le tematiche connesse alle dinamiche locali e costituite da:

- a) la quantificazione dello sviluppo comunale, che deve essere indirizzata alla minimizzazione del consumo del suolo ed orientata preferibilmente ad azioni di riqualificazione urbanistica,

- paesistica, ambientale, con motivazioni riferite ad indicatori di livello comunale comparabili con quelli a livello provinciale;
- b) la compensazione/perequazione comunale;

Il P.T.C.P. afferma che le risorse naturali (aria, acqua, suolo, ecosistemi) esprimono gli equilibri ambientali e lo stato di salute dell'ecosistema generale a fronte dei quali è valutata la sostenibilità delle trasformazioni del territorio, ed in merito a ciò il PTCP concorre alla definizione del quadro conoscitivo del territorio regionale, ne definisce, in conformità alle direttive regionali e dell'Autorità di bacino, l'assetto idrogeologico, censisce ed identifica cartograficamente le aree soggette a tutela o classificate a rischio idrogeologico e sismico.

Si comprende dunque perché il "quadro conoscitivo" sia da considerarsi "parte integrante" del Piano e ne costituisca un "contenuto obbligatorio", necessario sia "per assumere le scelte strategiche", ma anche per "orientare gran parte dei comportamenti nella gestione".

Le analisi riguardanti la struttura fisica del territorio sono perciò indirizzate all'individuazione dei fattori di fragilità e del grado di vulnerabilità agli usi e alle trasformazioni originate dalle attività insediate sul territorio, per determinare quali, fra queste ultime, siano compatibili e a quali condizioni, tenendo presente che nella procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) le condizioni di compatibilità delle trasformazioni verranno verificate.

Per quanto concerne la tematica del paesaggio si farà riferimento al Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) ed ai criteri contenuti di natura paesistico-ambientale del P.T.C.P.

Compito del P.G.T. è attuare le prescrizioni e indicazioni del P.T.C.P.: integrarle al fine della tutela e della valorizzazione dei caratteri propri del paesaggio locale urbano ed extraurbano, della riqualificazione dei paesaggi urbani degradati e delle aree periurbane e della valorizzazione del sistema del verde.

Per quanto riguarda il tema delle aree agricole, saranno i Comuni stessi, sulla base dell'identificazione degli ambiti agricoli, a procedere alla delimitazione delle zone agricole.

7.2. La costruzione del quadro conoscitivo, ricognitivo e orientativo

Uno dei più interessanti e significativi aspetti fondamentali che caratterizzano il nuovo strumento di pianificazione comunale è legato al rinnovato significato assunto nel processo di pianificazione dalla redazione del quadro conoscitivo preliminare.

L'articolo 8 comma b della L.R. 12/2005 attribuisce infatti al Documento di Piano, anche avvalendosi degli strumenti di cui all'articolo 3, il compito di definire *"il quadro conoscitivo del territorio comunale, come risultante dalle trasformazioni avvenute, individuando i grandi sistemi territoriali, il sistema della mobilità, le aree a rischio o vulnerabili, le aree di interesse archeologico e i beni di interesse paesaggistico o storico-monumentale, e le relative aree di rispetto, i siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario, gli aspetti socio-economici, culturali, rurali e di ecosistema, la struttura del paesaggio agrario e l'assetto tipologico del tessuto urbano e ogni altra emergenza del territorio che vincoli la trasformabilità del suolo e del sottosuolo, **ivi compresi le fasce di rispetto ed i corridoi per i tracciati degli elettrodotti**;* (lettera così modificata dalla L.R. n. 4 del 2008).

Lo sviluppo sostenibile costituisce, in un'ottica rinnovata e moderna, uno degli obiettivi fondamentali della pianificazione e del governo del territorio, dunque, anche l'approccio alla conoscenza del territorio deve adeguarsi, pertanto:

- le analisi delle realtà territoriali, anche quelle riferite alla scala comunale, devono assumere connotati di tipo sistemico, fornendo una lettura storicizzata dei processi trasformativi, arricchendo il significato degli strumenti di pianificazione, introducendo elementi di innovazione anche e soprattutto nelle modalità di rappresentazione utilizzate nei diversi elaborati redatti;
- il quadro conoscitivo, come già detto, assumerà valore di studio approfondito del territorio, attraverso una lettura sistemica dei suoi caratteri, funzionale alla messa a punto di strategie adeguate alle esigenze ed alle diverse realtà;

- l'approccio da percorrere deve essere necessariamente interdisciplinare, cioè fondato sulla valutazione delle risorse, delle opportunità e dei fattori di criticità che caratterizzano il territorio, per cogliere le interazioni tra i vari sistemi ed i fattori che lo connotano sulla base dei quali dovranno definirsi obiettivi e contenuti del piano;
- l'integrazione della procedura di VAS, nell'ambito della formazione del Documento di Piano, rappresenta un elemento innovativo fondamentale;

Tale analisi, come previsto dalla L.R. 12/05 e dai "Criteri attuativi L.R. 12/05 per il Governo del Territorio. Modalità per la pianificazione comunale" redatti dalla Regione Lombardia, deve essere studiata in modo da non rendere unicamente un quadro ricognitivo e programmatico per lo sviluppo economico e sociale, sia a livello comunale che territoriale, proveniente da strumenti di programmazione settoriale, legato a vincoli sovraordinati e/o riconducibili a istanze, suggerimenti e/o proposte provenienti da Enti, attori locali, operatori pubblici e/o privati, associazioni all'interno dell'iter di redazione del nuovo strumento, ma, tale quadro deve indagare i sistemi funzionali, sia in considerazione dei criteri emanati ai sensi dell'art.4 della L.R. 12/05, in riferimento alla procedura di VAS, sia applicando i criteri per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica ai sensi dell'art.57 della L.R. 12/05, relativamente al sistema infrastrutturale connesso alla mobilità, sia urbano e insediativo, sia agricolo e ambientale.

Il quadro conoscitivo assumerà, in questa nuova e articolata interpretazione, valore di studio approfondito del territorio, attraverso una lettura sistemica dei suoi caratteri (geografici, geomorfologici, idraulici, biologici, paesistici, storico-culturali, economici, sociali, ecc...), funzionale alla messa a punto di strategie adeguate alle esigenze delle diverse realtà prese in considerazione.

L'approccio da percorrere deve quindi essere interdisciplinare, cioè fondato sulla valutazione delle risorse, delle opportunità e dei fattori di criticità che caratterizzano il territorio, per cogliere le interazioni tra i vari sistemi ed i fattori che lo connotano sulla base dei quali dovranno definirsi obiettivi e contenuti del Piano.

Il quadro conoscitivo acquisisce nuova importanza anche alla luce delle esigenze di partecipazione alla costruzione del PGT: le Amministrazioni ed i soggetti impegnati nelle azioni pianificatorie debbono infatti poter contare, e contestualmente misurarsi, con un patrimonio conoscitivo costituito da un sistema di analisi in continuo aggiornamento, condiviso, e finalizzato alla costruzione di una sintesi valutativa dello stato del territorio e delle principali relazioni e dinamiche che ne caratterizzano il rapporto con il contesto di riferimento.

E' questa una condizione che può senza dubbio facilitare, in prospettiva, l'individuazione di obiettivi e priorità di azione condivise e agevolare, nell'ambito della dimensione regionale, logiche di maggior integrazione tra i diversi livelli della pianificazione territoriale.

Al quadro conoscitivo, elemento costitutivo del Documento di Piano, devono far riferimento le considerazioni sviluppate e le azioni individuate sia nel Piano delle Regole che nel Piano dei Servizi e, pertanto, il quadro conoscitivo deve contenere anche gli elementi di riferimento utili alle indagini specifiche riguardanti le tematiche proprie del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole.

Il Quadro Conoscitivo diventa pertanto propedeutico, in quanto sistema integrato di informazioni e dati necessari alla comprensione delle tematiche territoriali, il P.G.T. verificherà ed acquisirà i dati e le informazioni necessari dal Quadro Conoscitivo territoriale e comunale implementando la banca dati alfa-numerica e vettoriale.

In sostanza, per Quadro Conoscitivo, la legge intende il complesso delle informazioni necessarie ad un'organica rappresentazione e valutazione dello stato del territorio e dei processi evolutivi che lo caratterizzano e costituisce il riferimento indispensabile per la definizione degli obiettivi e dei contenuti di piano e per la valutazione delle condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni pianificabili.

Infine, il Quadro Conoscitivo deve essere rapportato alle specifiche caratteristiche del territorio attraverso una lettura multidisciplinare che consenta di raggiungere una valutazione critica nell'impiego dei dati.

7.3. Una metodologia per il Quadro Conoscitivo

Per dare applicazione alle nuove norme previste dalla L.R. 12/05, la Giunta Regionale ha approvato gli Atti di Indirizzo che ne chiariscono contenuti e finalità.

La legge regionale introduce nuove impostazioni metodologiche nella formazione ed acquisizione degli elementi conoscitivi necessari all'elaborazione delle scelte in materia di pianificazione urbanistica: le basi informative devono essere organizzate e sistematizzate, determinando un sistema di conoscenze necessario ad una corretta definizione delle scelte dello strumento di pianificazione.

Il Quadro Conoscitivo si compone attraverso l'organizzazione di:

- dati già in possesso delle Amministrazioni;
- nuovi dati ed informazioni acquisite ed elaborate nella fase di formazione del piano;
- dati ed informazioni in possesso di altri enti.

La formazione del Quadro Conoscitivo può intendersi come la costruzione di un catalogo delle informazioni associate alle competenze dei tre principali soggetti istituzionali (Comune, Provincia, Regione) organizzato e sistematizzato al fine di documentare il complesso delle conoscenze territoriali disponibile ai tre livelli.

7.3.1. Le matrici, i tematismi e i sub-tematismi

La formazione del Quadro Conoscitivo si esplicita nelle forme e nei contenuti secondo le caratteristiche di ogni ambito territoriale oggetto di esame proponendo una lettura attraverso l'analisi delle seguenti matrici aggregate:

- aria, clima, acqua, suolo e sottosuolo;
- flora, fauna, biodiversità;
- paesaggio;
- patrimonio culturale, architettonico, archeologico;
- salute umana;
- popolazione;
- beni materiali;
- pianificazione;
- vincoli.

Le banche dati che costituiscono il Quadro Conoscitivo saranno costituite da informazioni alfa numeriche (numeri e parole), da geometrie georeferenziate (rappresentate graficamente sul territorio) con informazioni relative alla fonte, tipo di rilievo, alla datazione e all'attributo grafico.

7.3.2. Contenuti e obiettivi delle matrici del Quadro Conoscitivo

A titolo esemplificativo si esplicitano contenuti e obiettivi di alcune matrici:

Matrici relative alle risorse naturalistiche, ambientali, difesa del suolo

- *Contenuti*: litologia, idrogeologia (rischio), geomorfologia (frane, dissesti), geopedologia, permeabilità, rischio sismico, siti contaminati, scarichi industriali, aree protette, biotopi, emergenze naturalistiche, ecc...;
- *Obiettivi*: definire la consistenza, localizzazione e vulnerabilità delle risorse naturali presenti sul territorio comunale al fine di salvaguardarle, valorizzarle, compensarle e accertare la compatibilità degli interventi previsti;

Matrice relativa alle risorse paesaggio

- *Contenuti*: unità di paesaggio, patrimonio culturale, architettonico, archeologico identitario, ambiti agricolo di rilievo paesaggistico, paesaggi di interesse storico culturale, ecc...;
- *Obiettivi*: salvaguardia attività agro-silvo-pastorali ambientalmente sostenibili, conservazione, ricostituzione del paesaggio rurale e del relativo patrimonio di biodiversità, salvaguardia e ricostituzione di processi naturali di equilibri idraulici e idrogeologici, ecc...

Matrici relative al sistema insediativo

- *Contenuti*: consistenza delle problematiche urbanistiche dei centri, grado di utilizzo e funzionalità del patrimonio insediativo relativamente sia ai centri urbani ed edificato, che ai centri storici ed ai beni di pregio;
- *Obiettivi*: definire l'assetto fisico e funzionale, definire ipotesi di miglioramento della funzionalità, dimensionamento delle nuove previsioni, delimitazioni di ambiti caratterizzati da diverse politiche di intervento, definizione di standard di qualità urbana ed ecologico ambientale, ecc...;

7.3.3. Le carte di analisi del Quadro Conoscitivo e di sintesi del P.G.T.

I contenuti del Quadro Conoscitivo costituiscono l'indagine territoriale propedeutica alla redazione delle scelte di piano e pertanto questi andranno restituiti graficamente nelle consuete tavole di analisi quali:

- Carta dell'assetto naturalistico-forestale;
- Carta dell'assetto geologico e geomorfologico;
- Carta dell'assetto idrogeologico;
- Carta dell'assetto paesaggistico;
- Carta della permeabilità dei suoli;
- Carta della qualità paesistico-ambientale;
- Carta degli usi reali del suolo;
- Carta dell'assetto storico insediativi.

Il P.G.T. riesaminerà poi gli elementi strutturali contenuti nel Quadro Conoscitivo, esplicitandoli nelle tavole di sintesi, che in linea di massima saranno le seguenti:

- Carta dei vincoli (vincoli paesaggisti, archeologici monumentali, sismici, siti di interesse comunitario, ambiti a parco, zone umide, centri storici, area a rischio idraulico, discariche, cave, pozzi, cimiteri, ecc...);
- Carta delle invarianti (di natura geologica, geomorfologia, idrogeologica, ambientale, storico monumentale, paesaggistica architettonica);
- Carta delle fragilità (penalità dei terreni a fini edificatori, aree soggette a dissesto idrogeologico, ecc...).

7.3.4. La costruzione di un quadro di conoscenze condiviso

Rispetto a queste indicazioni generali è importante sottolineare come il Quadro Conoscitivo del P.G.T. di Griante dovrà essere il più selettivo possibile nel rispetto del principio della coerenza tra obiettivi di piano e informazioni raccolte.

Sarà pertanto costruito a partire dal ricco patrimonio di conoscenze, di banche dati e di tradizione a disposizione e sulla base delle scelte e degli obiettivi individuati dal Piano.

Attualmente è in corso la verifica con tutti i settori dell'Amministrazione Comunale, con la Provincia e con altri enti funzionali, titolari di informazioni territoriali (Regione, Arpa, Asl, ecc...) relativa a tutte le banche dati informative a disposizione e relativi protocolli informatizzati.

I risultati di questa verifica restituiranno il quadro delle informazioni territoriali già esistenti che dovranno essere sottoposte ad un processo di verifica, implementazione e aggiornamento.

La costruzione e la messa a disposizione del Quadro Conoscitivo sarà ispirata al principio della trasparenza e pertanto i dati, una volta raccolti, verificati e aggiornati, dovranno essere resi leggibili anche graficamente in modo semplice e chiaro e messi a disposizione del pubblico.

Esistono naturalmente molte difficoltà nella costruzione di questo quadro, connesse, da una parte alla molteplicità e diversità dei dati esistenti e alla loro difficile lettura e sistematizzazione e dall'altra al fatto che gli atti di indirizzo della Regione non hanno ancora precisato chiaramente quali dati debbano essere raccolti per il P.G.T., non affrontando peraltro il tema del grado di attendibilità e attualità dei dati.

Sulla base di queste indicazioni il Settore Gestione del Territorio ha avviato una prima ricognizione dei dati esistenti (fonte, data di aggiornamento, disponibilità) e di quelli mancanti, che verrà territorializzata, tematizzata e approfondita con le informazioni necessarie nel corso del processo di pianificazione del P.G.T. sulla base delle specifiche problematiche che verranno affrontate.

7.3.5. Caratteristiche socio economiche, demografiche, dell'offerta e domanda abitativa

Il Documento di Piano si propone di esplicitare in un quadro di riferimento le caratteristiche tipiche di un sistema economico e sociale frutto di una sintesi correlata di diverse componenti che di seguito si descrivono, al fine di individuare gli obiettivi del piano e rispondere ai bisogni di sviluppo del territorio e della popolazione.

L'analisi della demografia urbana e della condizione abitativa sono finalizzate a fornire un quadro previsionale degli sviluppi della popolazione, del fabbisogno di case, del disagio e delle politiche abitative nell'ambito comunale.

A tale fine sono state utilizzate fonti statistiche diverse (Istat, Anagrafe Comunale, Osservatorio Regionale sulla Condizione Abitativa), non sempre uniformi.

Si è perciò intervenuti con alcune rielaborazioni là dove si è ritenuto indispensabile correggere evidenti distorsioni.

Si è completato il lavoro di interpretazione confrontando gli indicatori locali nel contesto provinciale e regionale.

Dall'analisi dei dati statistici relativi alla popolazione del Comune di Griante si evince un generale trend in diminuzione che da 803 unità nel 1961 passa a 682 unità nel 2007.

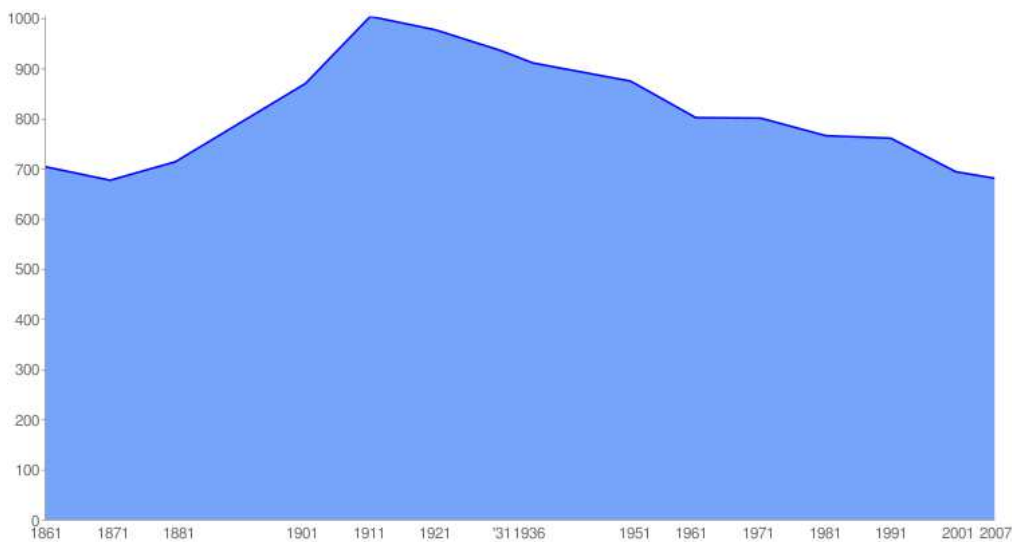
Il decremento medio annuo complessivo è pari a circa l'0.32%. Il decremento totale dal 1961 al 2007 è pari al 15.07%.

La popolazione attuale al 31/10/2008 è pari 677 unità, confermando il trend attuale in diminuzione e eguagliando il dato minimo raggiunto nell'oramai lontano 1871.

Evoluzione demografica dal 1861 al 2007

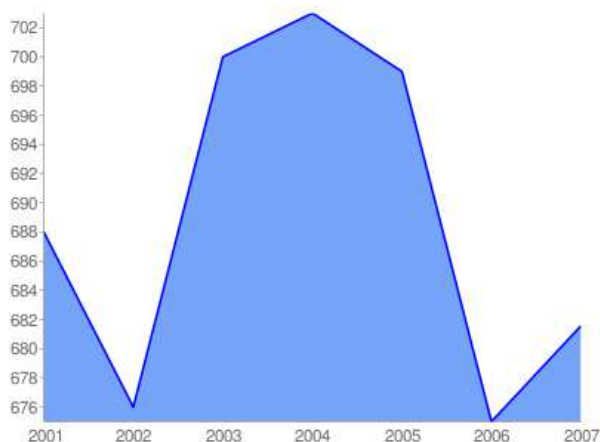
Anno	Residenti	Variazione	Note
1861	705		
1871	678	-3,8%	Minimo
1881	715	5,5%	
1901	871	21,8%	
1911	1.005	15,4%	Massimo
1921	978	-2,7%	
1931	937	-4,2%	
1936	912	-2,7%	
1951	876	-3,9%	
1961	803	-8,3%	
1971	802	-0,1%	
1981	767	-4,4%	
1991	762	-0,7%	
2001	695	-8,8%	
2007	682	-1,9%	

Evoluzione Residenti



Popolazione Griante 2001-2007

Anno	Residenti	Variazione	Note
2001	688		-
2002	676	-1,7%	-
2003	700	3,6%	-
2004	703	0,4%	-
2005	699	-0,6%	-
2006	675	-3,4%	-
2007	682	1,0%	-

Abitanti 2001-2007

Pertanto, verificando il dato evolutivo non si registrano particolari anomalie nell'andamento demografico e anche il saldo migratorio e il saldo naturale si bilanciano pressoché in tutti gli anni analizzati (1971 – 2007).

Lo scarto maggiore si riscontra tra gli anni '80 e l'inizio del ventunesimo secolo dove si ha un saldo totale di circa 90 unità in meno, che in termini percentuale porta a un saldo negativo del 13.3%.

La struttura della popolazione presenta un equilibrio tra maschi e femmine anche se la fascia di età in cui si registra il maggior numero di maschi è quella compresa tra i 40 e i 49 anni (48.5%) mentre quella in cui si registra il maggior numero di femmine è quella compresa tra i 30 e i 39 anni dove la popolazione femminile rappresenta il 54.4%.

Da rilevare che lo scarto maggiore tra i due sessi che si riscontra nella fascia di età compresa tra i 20 e i 29 anni a favore delle femmine con una percentuale del 62.5%.

La maggior parte della popolazione è concentrata nella fascia di età compresa tra i 30 e i 50 anni che rappresenta quasi il 30% del totale.

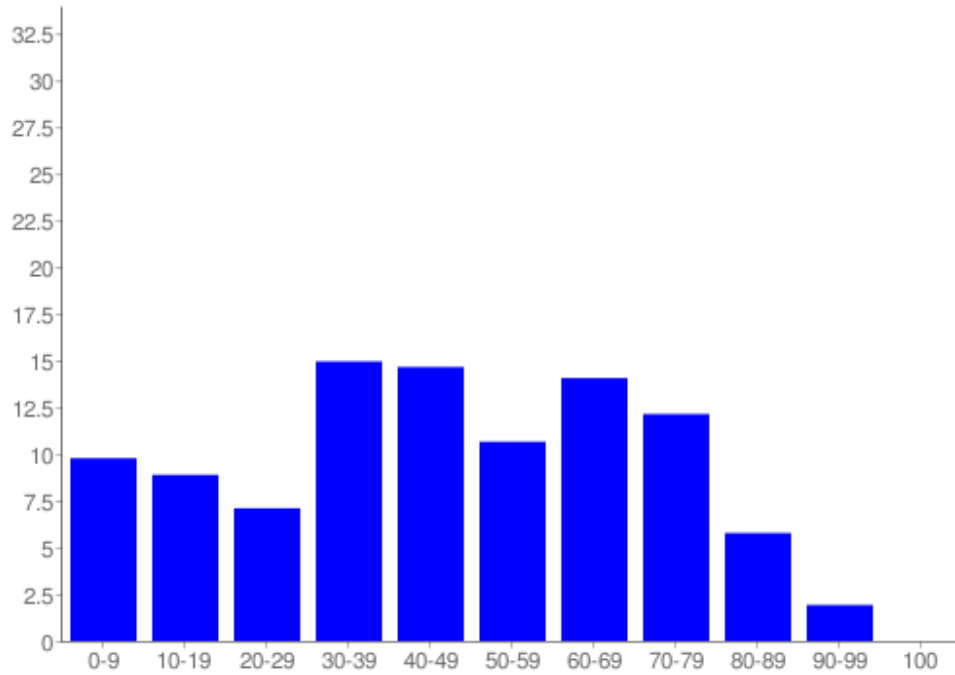
Popolazione per Età Griante (2007)

Indice di Vecchiaia: **194,6%**

Rapporto tra la popolazione anziana (65 anni e oltre) e quella più giovane (0-14 anni)

Età	Maschi	Femmine	Totale	% Totale	% Maschi
0-9	37	29	66	9,8%	56,1%
10-19	29	31	60	8,9%	48,3%
20-29	30	18	48	7,1%	62,5%
30-39	46	55	101	15,0%	45,5%
40-49	48	51	99	14,7%	48,5%
50-59	42	30	72	10,7%	58,3%
60-69	44	51	95	14,1%	46,3%
70-79	38	44	82	12,1%	46,3%
80-89	11	28	39	5,8%	28,2%
90-99	5	8	13	1,9%	38,5%
100+	0	0	0	0,0%	0,0%
Totale	330	345	675		

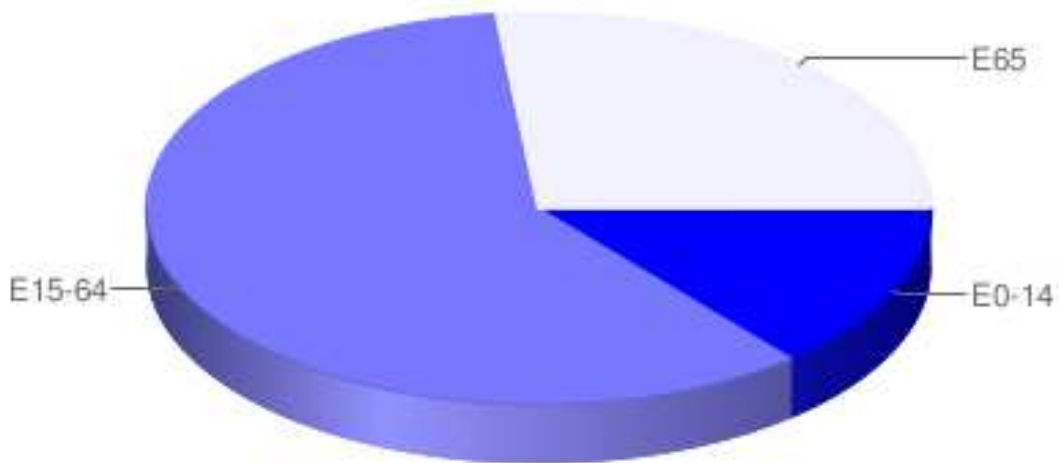
Grafico Età



Per Fasce di Età

Età	Maschi	Femmine	Totale	% Totale	% Maschi
0-14	46	46	92	13,6%	50,0%
15-64	212	31	404	59,9%	52,5%
65+	72	18	179	26,5%	40,2%
Totale	330	345	675		

Grafico Fasce Età



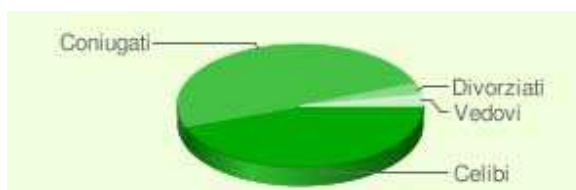
Dai dati del censimento del 2001 risulta un indice di vecchiaia per Griante pari a 1,94 anziani per bambino.

Per quanto riguarda il modello familiare prevalente la percentuale maggiore si registra per i coniugati con il 49,8% seguiti, con un piccolo scarto, da quella dei celibi/nubili (39%).

Questo significa che la tipologia di abitazioni dovranno rispecchiare le esigenze di persone single o comunque di famiglie con un ristretto numero di persone.

Griante - Coniugati e non (2007)

Maschi		
Stato Civile	Quanti	Percentuale
Celibi	147	44,5%
Coniugati	164	49,7%
Divorziati	10	3,0%
Vedovi	9	2,7%
Totale	330	



Femmine		
Stato Civile	Quanti	Percentuale
Nubili	116	33,6%
Coniugate	172	49,9%
Divorziate	7	2,0%
Vedove	50	14,5%
Totale	345	



Totale		
Stato Civile	Quanti	Percentuale
Celibi/Nubili	263	39,0%
Coniugati/e	336	49,8%
Divorziati/e	17	2,5%
Vedovi/e	59	8,7%
Totale	675	



Ciò si evince, ed è confermato, dall'analisi dei dati relativi alle famiglie per numero di componenti.

Il maggior numero di famiglie presenti sul territorio sono quelle composte da un numero di persone ristrette, ovvero monocomponenti (37%), subito seguito dalle famiglie due componenti (25%) e tre (21,32%).

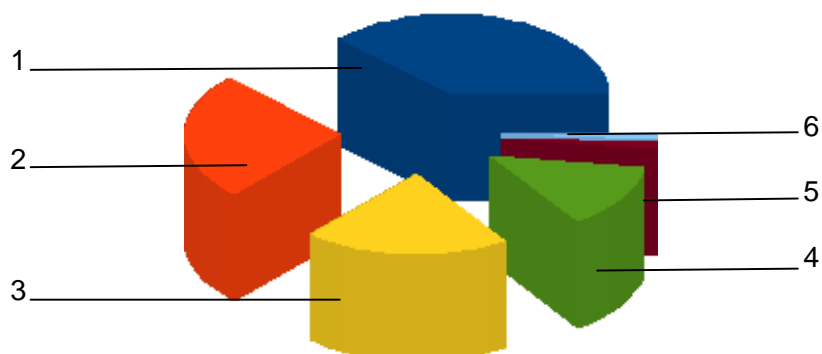
Il totale delle famiglie residenti sul territorio è variato nel corso degli ultimi dieci anni con un trend negativo che va da n. 348 unità del 1997 a 318 unità nel 2007, confermando con ciò l'andamento demografico sul territorio.

La tendenziale crescita della struttura monocomponente è un dato registrato per tutta la Lombardia.

In generale il numero delle famiglie è comunque diminuito, rispecchiando il numero medio dei componenti del nucleo risultante pari a 2,18.

Componenti nucleo familiare

Anno di riferimento 2001



N. Componenti	1	2	3	4	5	6
n. famiglie	120	82	68	41	5	3
%	37,61	25,71	21,32	12,85	1,57	0,94

Un altro aspetto che interessa il Comune di Griante seppur in maniera marginale è quello dell'immigrazione.

Il fenomeno, infatti, è molto limitato e interessa un piccolo numero di abitanti; al 31/12/2007 risultavano iscritti n. 69 di cui 8 minorenni che rappresentavano l'1% i quali, sulla base dei dati ISTAT 2007, provengono per lo più dalla Turchia (n. 17 iscritti).

E' da rilevare un forte presenza di cittadini comunitari (Germania, Francia, Paesi Bassi, ecc.) presenti anche in singole unità, sinonimo questo di presenze stanziali di carattere turistico.

Le previsioni della popolazione effettuate dalla Regione Lombardia indicano una diminuzione trascurabile della popolazione nel periodo tra il 2001 e il 2021 (nell'ipotesi media) di circa 5 unità.

Per quanto riguarda l'ambito lavorativo, secondo i dati del 2001, il Comune ha un tasso di occupazione del 45,4% e di disoccupazione del 3,93% di cui 9,09% giovanile.

La popolazione residente con un'età maggiore di 15 anni occupata rappresenta la percentuale più bassa con il 47,2%, mentre l'altra percentuale più significativa si riscontra nei ritirati dal lavoro con il 27%.

Forze di lavoro			Non forze di lavoro				Totale	
Occupati	In cerca di occupazione	Totale	Studenti	Casalinghe	Ritirati dal lavoro	In altra condizione		Totale
269	11	280	21	110	158	24	313	593

Un altro aspetto relativo alla popolazione riguarda gli spostamenti che vengono effettuati all'interno o al di fuori del Comune.

La maggior parte dei movimenti (68,5%) ha come luogo di destinazione una meta al di fuori del Comune.

Ciò non accade per altri comuni contermini a Griante come ad esempio Menaggio, il quale può essere definito polo attrattore, che ha un numero di movimenti all'esterno più ridotto.

Tremezzo altro comune confinante è sostanzialmente allineato a Griante (61,6%)

Popolazione residente che si sposta giornalmente per luogo di destinazione. Censimento

Femmine			Maschi			Totale		
Luogo di destinazione			Luogo di destinazione			Luogo di destinazione		
Nello stesso comune di dimora abituale	Fuori del comune	Totale	Nello stesso comune di dimora abituale	Fuori del comune	Totale	Nello stesso comune di dimora abituale	Fuori del comune	Totale
45	85	130	53	129	182	98	214	312

Per quanto riguarda le abitazioni, Griante è tra i Comuni con il minor numero di edifici per kmq della provincia di Como con un valore di 52 edifici/kmq e anche con il minor numero di edifici ad uso abitativo per kmq con un valore di 45,4 edifici/kmq.

Per quanto riguarda l'epoca di costruzione, la maggior parte degli edifici risalgono ad un periodo antecedente al 1919 (53,3%) e quello compreso tra il 1962 e il 1971 (14,1%); mentre solo il 6,5% è stato realizzato dopo il 1991.

Gli immobili non sono dunque di recente costruzione e una grossa parte è composta da edifici storici o comunque vetusti. Infatti il Comune rientra tra quelli che, a livello provinciale, hanno un'alta percentuale di edifici costruiti prima del 1919.

Altro dato relativo alle abitazioni riguarda quelle occupate da persone residenti per titolo di godimento. Le case di proprietà prevalgono in modo decisivo su quelle in affitto.

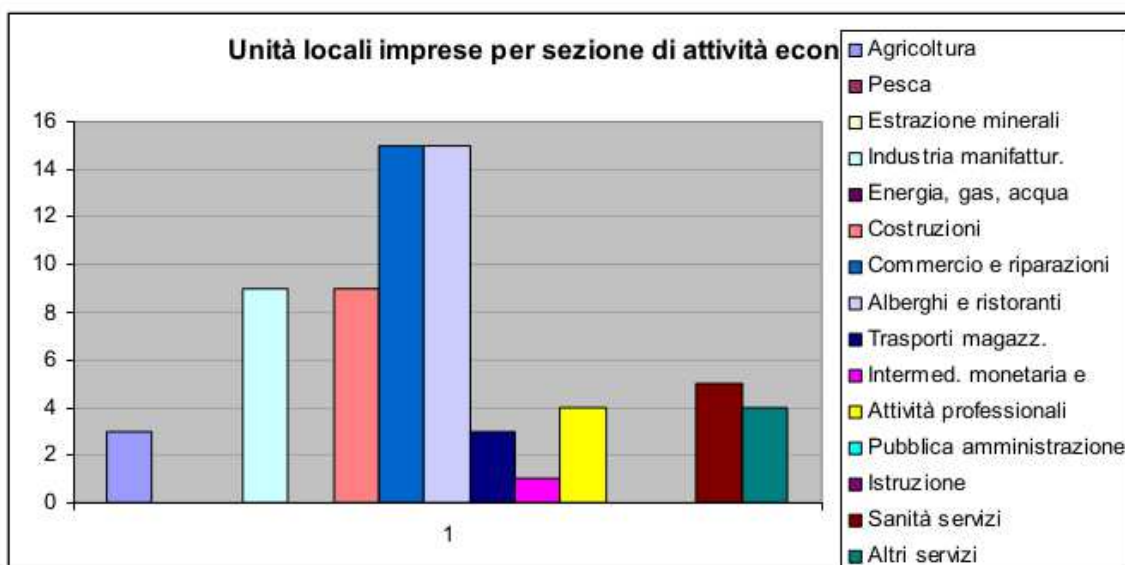
In fine per quanto riguarda i servizi, le case occupate dai residenti hanno tutte i servizi e sono quasi tutte occupate.

7.3.6. Indagine attività economiche

Le attività economiche con il più alto numero di unità locali a Griante sono quelle relative al commercio e riparazioni (15 unità), a pari merito con l'attività turistico ricettiva seguite da quelle relative alle attività edili e dell'industria manifatturiera (9 unità) e quindi delle attività agricole (3 unità).

Ciò a testimonianza della vocazione turistica e ricettiva del paese.

Unità locali imprese per sezione di attività economica

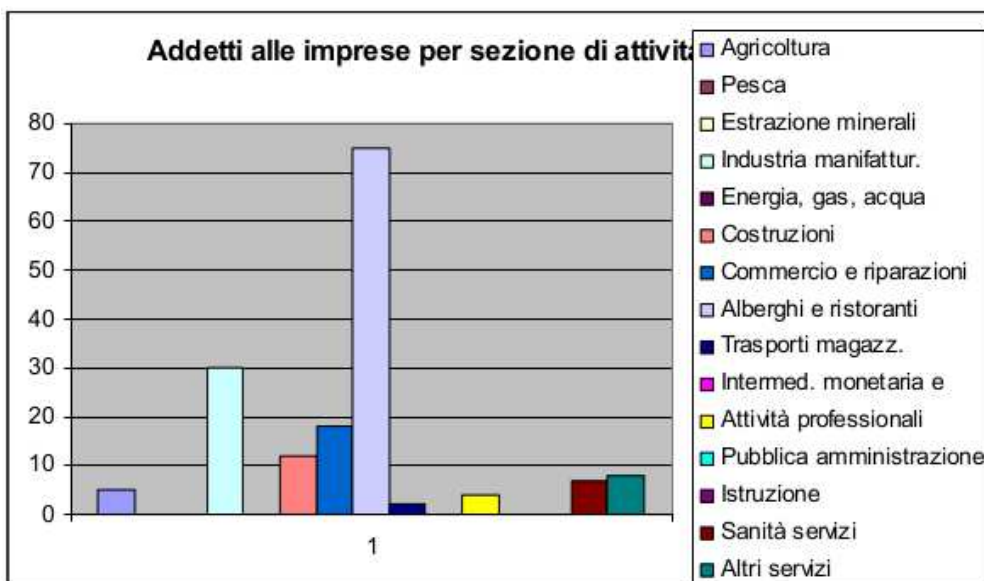


In quanto a numero di addetti, il totale per tutte le attività presenti ammonta a 161 per di più impiegati nelle attività turistico ricettive (75 addetti).

Infatti, anche analizzando i dati relativi all'occupazione per attività economica si evince che quello con il più alto numero di occupati è quello delle attività alberghiera a ristorazione rappresentato dal 46% del totale; significativa anche l'attività legata al commercio (18 addetti) e all'industria manifatturiera (30 addetti).

Questo significa che quelle attività presenti sul territorio sono comunque importanti per la realtà locale.

Addetti alle imprese per sezione di attività economica



Per quanto riguarda le aziende agricole dai dati statistici risultano un totale di 6 aziende con allevamenti.

Attività economica			
Agricoltura	Industria	Altre attività	Totale
9	76	184	269

7.3.7. Raccolta istanze

Il Comune ha raccolto tutte le istanze pervenute e sono state catalogate al fine di verificarne i contenuti e l'ammissibilità della richiesta.

In totale sono pervenute 30 richieste le quali sono state riportate nella TAV Dp6.

8. Le linee progettuali

Come già evidenziato precedentemente, l'Amministrazione comunale ha espresso un definitivo indirizzo strategico sulle politiche di sviluppo territoriale.

Tale indirizzo dovrebbe collocarsi nel quadro politico degli obiettivi e delle esigenze di sviluppo urbanistiche, economiche e sociali.

I professionisti hanno inoltre valutato il contenuto di alcuni incontri e riunioni, a cui hanno presenziato, attingendo indicazioni di larga massima che nella stesura definitiva, a seguito del formalizzarsi di riunioni e richieste degli attori principali su precisa indicazione dell'Amministrazione, potranno contribuire alla formazione degli atti del P.G.T.

Nelle valutazioni effettuate emergono alcune delle opzioni di base che costituiscono il Documento di Piano, il quale rappresenta lo strumento urbanistico principale, così come identificato dalla L.R. 12/2005, dove si individuano i principali obiettivi per il nuovo governo del territorio comunale in accordo e coerentemente con le previsioni ad efficacia prevalente di livello sovracomunale.

Di seguito si riporta la tabella, tratta dalle interpretazioni delle indicazioni generali dell'Amministrazione, dove sono indicati gli obiettivi di sostenibilità che gli atti del P.G.T. hanno preso come riferimento durante le diverse fasi di elaborazione.

9. Obiettivi di sviluppo, miglioramento e valore strategico e ambientale del territorio

Le tematiche di questo punto sono organizzate per argomenti, riguardano gli aspetti "sostantivi" del piano e sono di natura progettuale.

Naturalmente queste tematiche sono costantemente correlate con gli aspetti normativi e processuali/attuativi ed alle valutazioni quali e quantitative del P.G.T.

Si rimanda perciò, per una trattazione ordinata di questi aspetti ai diversi documenti, elaborati ed apparati normativi che compongono il Piano dei Servizi, relativamente alle previsioni delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, e al Piano delle Regole, relativamente alle previsioni relative al tessuto urbano consolidato.

D'altra parte queste tematiche vanno lette considerando diversi strumenti e cartografie di piano, di natura prescrittiva, d'indirizzo progettuale o di scenario.

9.1. Obiettivi progettuali in ambito territoriale

Il Documento di Piano classifica il territorio comunale in **ambiti**, mediante perimetri e simbologie grafiche, come di seguito individuati:

1. sistema della mobilità;
2. ambito del tessuto urbano consolidato;
3. ambiti soggetti a trasformazione urbanistica;
4. ambiti di tutela ambientale paesaggistica;
5. ambiti di valorizzazione rurale e paesaggistica
6. sistema della connettività ambientale;
7. sistema delle connessioni locali e dei servizi;
8. punti di relazioni tra contesti.

Si intendono per **ambiti** le aree che, per dimensione, definizione e contesto, hanno caratteri di rilevanza urbana e territoriale, tali da incidere sulla riorganizzazione del tessuto urbano e del territorio comunale.

9.1.1. Il sistema della mobilità

9.1.1.1. L'assetto viabilistico - impostazione generale

Si rimanda nello specifico allo studio effettuato dalla Provincia di Como nel P.T.C.P.

Il tema del quadro della mobilità di area vasta ha un'elevata dipendenza esterna ed é ad alta mobilità da e per l'esterno con l'asse Como-Alto Lago, in particolare verso Como e verso nord (Menaggio, Porlezza, Colico e Sondrio).

Da questo quadro si estraggono comunque alcune indicazioni rilevanti localmente che riguardano la presenza di flussi passanti secondo l'asse nord-sud, generati dalla infrastruttura stradale della SS n. 340 "Regina" da Como verso Colico che transita con rilevanza all'interno del nucleo di Cadenabbia di Griante.

Di fatto la statale "Regina" é la principale arteria di scorrimento del traffico di transito regionale, nazionale (e internazionale) che interessa tutti i paesi del centro e alto Lago di Como posti sulla riva occidentale, da Como fino alla confluenza con la S.S. n. 36 al Pian di Spagna a nord, S.S. n. 37 verso Chiavenna e S. Moritz e, per Sondrio, S.S. n. 38 verso la Svizzera e il centro Europa.

Con il completamento, nel passato recente, della superstrada di collegamento (S.S. n. 36), gran parte del traffico veicolare diretto a nord (Sondrio, Valtellina e i valichi internazionali) viene dirottato sul ramo di Lecco, determinando una lieve riduzione del volume di auto e mezzi pesanti di passaggio, a vantaggio di un movimento veicolare più turistico.

L'Amministrazione di Griante, con altri comuni dell'area, riconosce l'esigenza di potenziare le connessioni nord – sud, in particolare:

- Definire il nuovo/futuro assetto viabilistico alternativo alla Statale Regina
- Realizzare un sistema integrato di percorsi storici e paesaggistici
- Valorizzare in modo alternativo alcune aree rurali contigue tra i Comuni di Griante e Tremezzo

Comunque in sede di valutazione di eventuali proposte sovracomunali, bisognerà verificare e discutere sulla necessità che tali opere si strutturino in relazione alle esigenze locali ed al rispetto delle principali precondizioni ambientali ed insediative che il P.G.T. individua (ambiti di tutela ambientale paesaggistica).

In particolare il sistema dovrà essere inteso come intrecciato alla rete locale e connesso con le altre opere complementari, anche non viabilistiche, che le esigenze del territorio locale esprime.

E' quindi legittimo e sostenibile che il P.G.T. esprima le esigenze e le dimensioni interne del territorio con uno sguardo di responsabilità generale nell'esame del vasto quadro territoriale e di mobilità rispetto al quale assumere le proprie determinazioni.

9.1.1.2. La viabilità locale primaria ed il rapporto con i centri edificati e con lo spazio pubblico

La viabilità locale primaria viene affrontata utilizzando nella massima misura possibile le sedi esistenti, non si configura allo stato attuale la necessità di interventi di by-pass o mitigazione.

Gli interventi riguarderanno principalmente il miglioramento tecnico e la manutenzione allo scopo di far cooperare al meglio i tracciati e gli insediamenti ed evitando compromissioni rilevanti di suolo.

Si rimanda nello specifico agli elaborati di settore.

Le indicazioni di cui ai punti precedenti vanno considerate contestuali ad un intervento connesso sulla valorizzazione degli spazi pubblici.

Obiettivi che si incrociano a loro volta con le indicazioni di riorganizzazione dello spazio pubblico e del recupero negli stessi centri.

Individuare una gerarchia nella rete stradale di un insediamento attraverso la classificazione delle sue strade consente di poter suddividere il territorio in aree definite dalla rete primaria e secondaria.

Ecco perché diventa fondamentale ripensare e riprogettare lo spazio urbano in modo efficiente e funzionale attraverso la riorganizzazione delle esigue sezioni stradali esistenti ampliando gli spazi per i movimenti pedonali e per la sosta dei residenti.

9.1.2. L'ambito del tessuto urbano consolidato

Il sistema insediativo del Comune si sviluppa principalmente lungo la fascia costiera tra il confine con il territorio di Tremezzo e la frazione Maiolica con forte prevalenza di strutture di tipo turistico ricettive. Dalla frazione Maiolica e fino al confine con Menaggio la tipologia edilizia assume la connotazione di architettura di grande pregio storico, ambientale e paesaggistico con splendide ville ottocentesche, parchi e giardini all'italiana di forte richiamo internazionale.

Storicamente Griante, come testimoniato anche dai suoi edifici di epoca piuttosto antica, è nato dalla formazione dei nuclei storici.

Una delle peculiarità del comune va ricercato nella sua ruralità come manifestato dalla presenza delle cascate sparse sul territorio più montuoso.

La morfologia territoriale ha, naturalmente, caratterizzato lo sviluppo insediativo del comune.

Infatti, come si evince dall'estratto del catasto Teresiano del 1722, nell'area a monte, in direzione ovest a una quota più elevata rispetto la fascia a lago, sono sorte le prime costruzioni estendendosi in forma lineare dalla frazione di Calvonno a sud, sino alla frazione Carsolina – S. Rocco a nord. collegate al resto del territorio mediante, quella che ancora oggi rappresenta l'asse viario principale di collegamento.

Già in quest'epoca si riscontra la presenza di alcune cascate distanziate dall'insediamento principale.

Nel corso del 1800 si assiste ad uno sviluppo e ad una riorganizzazione del nucleo mantenendo comunque l'impianto originario.

In particolare, si evidenzia un allargamento del perimetro insediativo e una riorganizzazione infrastrutturale con cesura dell'edificato tra il primo nucleo storico e la fascia a lago.

Fascia a lago che già nei primi anni dell'ottocento ha assunto una forte connotazione turistica.

Nel corso del 1900 lo sviluppo insediativo, prevalentemente di carattere residenziale, ha teso sempre più ad allontanarsi dai nuclei originari per spostarsi verso la collina a nord-ovest del territorio comunale.

Dal 1980 ad oggi si è assistito ad un arresto dell'edificazione presentando sporadici situazioni puntuali di costruzioni per lo più a nord-ovest del territorio comunale.

L'attuale struttura insediativa è contrassegnata dalla presenza dei tracciati storici originari di collegamento nord – sud e dai nuclei di vecchia formazione.

Anche le attività commerciali e artigianali sono rimaste pressoché lungo la fascia costiera mentre le aree di carattere residenziale privilegiano una localizzazione collinare periferica posta ad una quota più elevata (+60/80 m rispetto alla quota lago).

Di non poca importanza sono i sentieri storici che collegano il Comune di Griante con i comuni contermini i quali rappresentano anche, data la presenza del parco, occasione di fruizione pubblica e valorizzazione del territorio.

9.1.2.1. Carattere e tipologie del sistema insediativo

Come descritto, Griante è caratterizzato da un insediamento piuttosto sparso con una sola area di alta densità insediativa rappresentata dal nucleo storico.

Esso è costituito prevalentemente da edifici con destinazione abitativa.

Altro sistema insediativo riconoscibile è quello turistico – ricettivo posto a ridosso delle rive del lago lungo la S.S. 340 “Regina”,

Infine, si delinea la zona quasi esclusivamente residenziale, di carattere estensivo, che occupa la maggior parte della superficie insediativa.

Si evidenzia che queste zone rimangono, da un punto di vista paesaggistico, tra le più suggestive del comune (e della Tremezzina) data la morfologia del terreno che crea punti di vista panoramici sul resto del territorio.

9.1.2.2. I nuclei storici

Il comune di Griante possiede un valore storico-culturale rappresentativo di una tradizione rurale e al contempo turistica da valorizzare.

Per la quasi totalità il patrimonio edilizio presenta edifici ristrutturati e in buono stato di manutenzione; è difficile rilevare edifici in stato di degrado o abbandono.

In generale si denota una buona cura nel rapporto tra spazio pubblico e privato soprattutto per quanto riguarda le facciate degli edifici e in particolare per il patrimonio edilizio localizzato a lago, tranne in casi sporadici, ma anche una buona attenzione agli spazi interni pertinenti alle corti soprattutto nella pavimentazione e nell'arredo.

La presenza di qualche edificio all'interno del nucleo non ancora ristrutturati e disabitati, denotano un potenziale ancora piuttosto elevato di questi spazi a prevalente uso abitativo.

Ciò è anche testimonianza del fatto che il “recupero” del nucleo pur essendo abbastanza diffuso consente ancora spazi da consentire il miglioramento della qualità abitativa della zona.

9.1.2.3. Zone residenziali e miste

Le aree residenziali e turistico-ricettive caratterizzano la maggior parte del sistema insediativo del comune.

Seppur le NTA attualmente in vigore consentono l'insediarsi di un mix funzionale piuttosto elevato le aree si sono sviluppate per lo più con contenuti prettamente residenziali, mantenendo negli ultimi anni sostanzialmente inalterato le volumetrie destinate a costruzioni turistico – alberghiere.

Tali aree sono per lo più estensive con indici di densità edilizia piuttosto bassi.

Attualmente non sono molte le aree libere non ancora edificate.

9.1.2.4. Zone produttive

Nel vigente PRG le aree adibite ad attività produttive sono piuttosto contenute, ciò a testimonianza della vocazione prettamente residenziale e turistica della zona.

Di fatto l'economia è pressoché basata sull'attività turistica e alberghiera caratterizzando un quadro occupazionale di tipo stagionale.

E' comunque ancora esistente un limitato artigianato di servizio di scala limitata soprattutto nel settore barche e falegnameria.

Esse si sono sviluppate, già dai primi insediamenti, a sud del nucleo storico e sono caratterizzate da una densità edilizia piuttosto limitata.

9.1.3. Gli ambiti soggetti a trasformazione urbanistica

Gli ambiti soggetti a trasformazione urbanistica sono destinati alle edificazioni a carattere prevalentemente residenziale di nuova formazione o riconversione.

Vengono disciplinate dal principio generale di contenimento degli ulteriori consumi di suolo e dal riuso del patrimonio esistente che per loro dimensione territoriale e loro posizione strategica, risultano essenziali nella definizione del nuovo assetto urbano.

Gli interventi edilizi ed urbanistici sugli ambiti soggetti a trasformazione urbanistica sono subordinati all'approvazione di Piani Attuativi. In questo ambito è consentito, in sede di approvazione del Piano Attuativo, modifiche della perimetrazione dell'ambito che non incida sul dimensionamento globale dell'insediamento (quote volumetriche), qualora il Comune, in sede di verifica della proposta, le ritenga utili a conseguire la maggior efficacia dei programmi comunali di intervento, una maggior funzionalità urbanistica e compatibilità ambientale strettamente correlate agli obiettivi del Piano dei Servizi.

Le dimensioni quantitative in termini volumetrici sono valutate in relazione al contesto circostante in cui si dispongono gli ambiti di trasformazione urbanistica, al fine di favorire un processo di costruzione che si relazioni coerentemente con i caratteri edilizi e tipologici esistenti, senza indurre fenomeni di alta urbanizzazione e/o affollamento con il conseguente indebolimento dei servizi dell'isolato o comparto specifico di riferimento.

9.1.3.1. Gli obiettivi di sviluppo quantitativo

La capacità di sviluppo prevista nel Documento di Piano da attivare nel periodo di validità di 5 anni determinata in funzione degli obiettivi, delle finalità e degli indirizzi progettuali sopra descritti, nonché delle politiche territoriali attivate nel Piano dei Servizi, a cui si rimanda, e tenuto oggi conto di quanto determinato dalla reintroduzione dell'ambito At1 di cui alla presente variante, sono così ripartite:

QUOTE VOLUMETRICHE PREVISTE NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA SOGGETTI A PEREQUAZIONE - AMBITO RESIDENZIALE Volume SLP (mq)		
Ambito residenziale	Volume	SLP (mq)
At1 - Profondo	1.750	583
At2 - S. Rocco	1.052	351
At3 - Valle S. Rocco	1.499	500
At4 - Brughee 1	1.279	426
At5 - Brughee 2	2.894	965
At6 - Brughee 3	1.172	391

tab.2) Ambiti di trasformazione urbanistica residenziali soggetti al criterio perequativo.

9.1.4. Gli ambiti di tutela ambientale paesaggistica

L'obiettivo prioritario, parlando del tema della valorizzazione dell'ambito paesaggistico ecologico di tutela ambientale e delle aree destinate all'agricoltura è di definire il futuro assetto del territorio con minima erosione della rete ecologica (entro i limiti consentiti) senza in prima battuta richiedere i criteri premiali così come definiti dal PTCP della Provincia di Como.

Rispetto al sistema della connettività ambientale, si ribadisce l'obiettivo della "non saldatura" tra il tessuto urbano consolidato e gli ambiti di trasformazione urbanistica.

Si dovrà prevedere inoltre la realizzazione di contenimento naturalistico e di mitigazione ambientale con la piantumazione di folta piantumazione arborea; "barriere verdi" che confinano l'espansione verso le aree di maggior pregio ambientale o più ambientalmente critiche.

Questi elementi trovano indirizzi normativi come parti del territorio agricolo con contenuti ambientali nel Piano delle Regole, in rapporto ai corridoi ecologici fondamentali e le aree protette esistenti.

Nel Piano delle Regole, vengono indicate le principali previsioni e principi normativi per questi ambiti in coerenza con le suddette linee progettuali.

9.1.4.1. Obiettivi per la tutela del paesaggio, dell'ambiente e del territorio

Corrispondente all'approccio metodologico, culturale e disciplinare orientato alla salvaguardia dell'ambiente e del sistema urbano nonché alla corretta gestione delle risorse, la struttura di analisi del P.G.T. è ampiamente connotata dalle indagini conoscitive e diagnostiche in ordine alla componente paesaggistica, con finalità indirizzate a favorire lo sviluppo in sintonia con il paesaggio naturale e urbano. a tutelare le risorse naturalistiche, le risorse storico architettoniche culturali, al controllo ed al risanamento di situazioni di degrado. Il documento del P.G.T., promuove non solo l'individuazione di vincoli impositivi (fasce di salvaguardia idraulica, aree di rispetto delle risorse idriche, tutela del patrimonio architettonico) ma propone attivamente di promuovere azioni finalizzate ad evitare squilibri territoriali e a prevenire effetti degenerativi sul territorio.

In tale quadro sono rilevabili i dettami e le limitazioni in merito a fattori che possono compromettere il pregio ambientale di aree e di singoli componenti naturali e urbani e, specificatamente, la tutela del patrimonio architettonico esistente, l'assetto della vegetazione, la salvaguardia dei biotopi, il governo del sistema idrico, per la sistemazione della rete idrografica, per le operazioni di rimboschimento e di difesa dell'equilibrio ambientale ed ecologico, nonché per la difesa dell'identità storico culturale del territorio.

A tale proposito, il documento di piano individua su appositi elaborati grafici il sistema del paesaggio con le relative criticità e vulnerabilità, che raccoglie in forma organica tutte le informazioni, acquisite durante la fase ricognitiva, attinenti alla qualità e alle condizioni del paesaggio nelle sue diverse componenti, allo scopo di elaborare una sorta di repertorio di beni che descriva la struttura del paesaggio di Griante e la presenza delle emergenze e relative criticità.

Da tale elaborato, insieme all'intera documentazione prodotta dal quadro conoscitivo, è stata elaborata la carta della sensibilità paesistica, che individua all'interno del territorio comunale gli ambiti, gli elementi ed i sistemi a maggiore o minore sensibilità e vulnerabilità dal punto di vista paesaggistico.

Questa carta costituisce la sintesi delle valutazioni del paesaggio esistente e rappresenta un valido supporto per i diversi soggetti che saranno impegnati nell'attuazione del piano.

Pertanto questa carta deve essere aggiornata ed integrata nel tempo a seguito di monitoraggi periodici sullo stato del paesaggio e sull'efficacia delle politiche attivate, sia in riferimento alla tutela e valorizzazione dei caratteri del paesaggio esistente, sia rispetto all'avvenuta riqualificazione degli ambiti degradati e processi di attuazione del piano stesso.

Centrali nella strategia di salvaguardia degli elementi di connotazione del paesaggio e di tutela dei valori naturalistici, sono gli indirizzi e le disposizioni di coordinamento con le previsioni urbanistiche del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Como.

9.1.4.2. Obiettivi morfo-tipologici sui centri storici e del patrimonio storico architettonico culturale

I centri storici mantengono il carattere nucleare, valorizzando così un assetto strutturale del modello insediativo.

L'obiettivo generale è quello di privilegiare il recupero delle strutture esistenti rispetto alle eventuali espansioni.

Questa scelta trova la sua traduzione morfologica nel processo interno di recupero attraverso il documento del Piano delle Regole, che si traduce nella prevalenza delle previsioni quantitative del recupero e riconversione dei tessuti esistenti rispetto alle espansioni.

Obiettivo per questa parte di territorio è l'individuazione di più ambiti dove attivare politiche di salvaguardia dei nuclei storici presenti attraverso l'attivazione di processi di trasformazione in termini edificatori e di riconversione e nella dotazione di attrezzature di interesse comune (piano dei servizi). Inoltre essi costituiscono un'identità culturale da salvaguardare e promuovere, in quanto determinanti per la definizione di un luogo dell'abitare ricco di qualità ambientale e di relazioni sociali.

Inoltre obiettivo del documento di piano, attraverso l'apparato normativo del Piano delle Regole, è il perseguimento di politiche di salvaguardia dei caratteri complessivi dell'ambiente ed in particolare della quantità e qualità degli elementi verdi di cesura, il mantenimento e salvaguardia dei caratteri tipologici, architettonici e morfologici dei fabbricati edilizi ed in particolare del rapporto fra il singolo edificio, il giardino e lo spazio pubblico, nonché la conservazione degli elementi vegetazionali all'interno del centro urbano e nei parchi/giardini delle ville ottocentesche fortemente caratterizzanti di una certa parte del territorio di Griante.

Essi sono identificati principalmente nel piano delle regole nell'ambito dell'identità storico culturale, che corrisponde al tessuto edilizio del periodo di formazione di fine settecento e successivo, che presenta nel suo insieme un rilevante valore storico culturale, caratterizzati da elementi di pregio architettonico - ambientale costituenti, nel complesso, fattori caratterizzanti dell'ambiente urbano esterni al nucleo originario e non solo, disposti prevalentemente lungo il tracciato storico ed episodicamente nella maglia urbana.

9.1.5. Il sistema della connettività territoriale extraurbana

Le direttrici che governano l'impianto urbanistico di Griante si possono distinguere in due grandi categorie: una prima che si configura a partire da elementi costruiti che nascono e si concludono con elementi storici fondativi del paese e da elementi di recente e nuova costruzione che realizza il **sistema delle connessioni locali**, una seconda viceversa che si configura a partire da elementi di elevata naturalità ovvero dal riconoscimento di ampie e determinate aree libere per la loro valenza naturalistiche e collocazione nel territorio che realizza il sistema della **connettività ambientale**.

9.1.5.1. Il sistema della connettività ambientale

A questo sistema appartengono gli assi strategici necessari per la riqualificazione e/o potenziamento di quelle parti del territorio comunale coperte da vegetazione e che possano consentire l'attraversamento a piedi da un nucleo all'altro, in un continuum di ampi spazi verdi, sistemi vegetazionali e punti panoramici ben strutturati.

Tali aree e/o percorsi dovranno essere ben pianificati nell'ambito di un sistema di percorsi turistici qualificati e segnalati.

Obiettivo fondamentale di questo sistema è il potenziamento della biodiversità al fine di eliminare i fenomeni di frammentazione dei suoli mantenendo e favorendo i processi di rinaturalizzazione spontanea.

Pertanto devono essere attivate politiche di salvaguardia rigorosa del sistema paesistico mediante:

- regole di riqualificazione delle attività agro-silvo-pastorali in termini di "parco agricolo";

- diversificazione e riqualificazione vegetazionale (boschive, articolazione delle attività agricole), progetto dei tracciati e delle alberature a partire dalle matrici storiche di organizzazione del territorio;

Nel sistema complessivo della connettività ambientale si individuano i sistemi di bordo e di limite dell'edificato, secondo due modalità che sono anche due tipi fondamentali di relazione con il contesto:

- "barriere verdi" che confinano l'edificato verso le aree di maggior pregio ambientale o più ambientalmente critiche. Questi elementi trovano indirizzi normativi come parti del territorio agricolo con contenuti ambientali nel Piano delle Regole, in rapporto ai corridoi ecologici fondamentali e le aree protette esistenti;
- "aree filtro" ove esistono problemi di mitigazione ambientale; qui si tratta di ridefinire il bordo prodotto da interventi di nuova edificazione o di completamento, mediante interventi sul "verde" di margine o sull'edificato. in termini di netta definizione del fronte verso la zona montuosa;

Questi elementi trovano indirizzi progettuali nel Piano dei Servizi e nei criteri d'interventi degli ambiti soggetti a trasformazione urbanistica.

Rispetto al sistema della connettività ambientale, si ribadisce l'obiettivo della "non saldatura" del tessuto urbano di Griante con quello di Menaggio e Tremezzo, attraverso formazioni edificate periferiche, oltre a quelle già concesse; ma bensì si devono costruire relazioni attive tra i vari nuclei. In termini di progetto naturalistico attraverso il prolungamento di percorsi anche d'interesse sovra comunale.

9.2. Criteri di perequazione e compensazione

In ottemperanza a quanto previsto dall'art 8 comma 2 lett g) della L.R. 1212005 sono definitivi i seguenti criteri:

- a. Criterio della perequazione.
- b. Criterio della compensazione.

9.2.1. Criteri di perequazione

Il fondamento della perequazione è che non si debba realizzare alcuna trasformazione urbana o valorizzazione immobiliare senza che esista un adeguato e proporzionale beneficio per la collettività, rappresentato in termini di incremento di aree verdi, di servizi pubblici, di infrastrutture per la mobilità, e più in generale della qualità ambientale degli insediamenti stessi.

Tutte le aree oggetto di trasformazione vengono messe in gioco dallo strumento urbanistico e tutti i proprietari di tali aree partecipano pro - quota, senza una disparità di trattamento, agli "onori" del piano (quote di edificabilità), nonché agli "oneri" (cessione gratuita di aree pubbliche e contributo proporzionale alla volumetria realizzabile per le opere di urbanizzazione).

La metodologia perequativa si caratterizza inoltre per una sostanziale indifferenza nei confronti della struttura fondiaria.

All'interno dell'ambito urbanistico (la cui composizione può comprendere anche aree non contigue) vengono localizzate le aree edificabili con le rispettive quote volumetriche e parametri edilizi, definite secondo le caratteristiche tipologiche e morfologiche dei comparti contermini in cui ricadono, e le aree pubbliche, secondo il miglior assetto urbanistico ed ecologico possibile.

I proprietari partecipano, in proporzione alle consistenze patrimoniali di ciascuno, ai vantaggi e agli oneri della trasformazione urbanistica, indipendentemente dalle scelte localizzative previste dal piano. Nel P.G.T. e più specificamente nel Piano dei Servizi, l'utilizzo del modello perequativo presuppone l'individuazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale soggette al criterio perequativo suddivisi in due grandi categorie: una prima individuata all'interno degli ambiti di

trasformazione urbanistica (aree edificabili sottoposti a pianificazione attuativa) ed una seconda all'esterno degli ambiti di trasformazione urbanistica in modo da verificare non solo il fabbisogno interno all'area di trasformazione, ma anche quota parte del fabbisogno urbano complessivo, in termini di miglioramento della qualità dell'ambiente e dei servizi.

L'edificabilità assegnata sugli ambiti di trasformazione urbanistica soggetti a pianificazione attuativa, prevede la cessione di una quota complessiva dovuta per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, di cui una parte viene soddisfatta all'interno del perimetro del piano attuativo ed una quota parte da reperire esternamente mediante l'acquisizione di quelle aree necessarie alla realizzazione del tratto di strada locale che costeggia il torrente Soleé per migliorare l'accessibilità alla parte alta del paese.

Pertanto nella logica del mercato, della contrattazione tra privati, i diritti edificatori vengono distribuiti ubiquitariamente.

Nell'applicare tale dispositivo si evita una logica di acquisizione di aree marginali e di dimensioni non significative nel complessivo progetto di ridisegno dei servizi, ponendo come obiettivo la messa a sistema di aree, attrezzature e luoghi in grado di riqualificare l'intero organismo urbano.

Lo strumento attuativo dovrà prevedere nell'atto della convenzione urbanistica la regolamentazione dei "diritti" e "doveri", ovvero la regolamentazione della cessione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, correlati alla realizzazione dell'intervento e che ne costituiscono i prerequisiti, all'atto della sua sottoscrizione.

Le successive tabelle A-B-A1-B1 contengono e illustrano analiticamente le determinazioni degli indici, individuati in funzione delle quote volumetriche previste negli ambiti di trasformazione urbanistica soggetti al criterio perequativo ed in funzione delle aree per attrezzature di interesse comune necessarie per la dotazione dei servizi, al fine di garantire il nuovo assetto urbanistico di Griante ed il soddisfacimento delle esigenze dell'utenza che gravitano sul territorio comunale, concorrendo, in tal senso, al perseguimento degli obiettivi definiti nel Documento di Piano per realizzare un coerente disegno dell'impianto complessivo del territorio comunale.

9.2.2. Criterio della compensazione

Il meccanismo della compensazione è finalizzato a consentire la demolizione di volumetrie private e la loro ricostruzione in posizione coerente con le finalità di riqualificazione urbanistica, paesistico ambientale e viabilistico del P.G.T.

L'istituto della compensazione può diventare una risorsa preziosa nei processi di riqualificazione, anche di aree storiche, in quanto consente la delocalizzazione di volumi in aree con minori problematiche di tipo morfologico ed ambientale.

Si definiscono inoltre i criteri per l'applicazione dell'istituto dell'incentivazione consistente nel riconoscimento di "bonus" urbanistici, ossia di maggiori diritti edificatori, a fronte del conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli ordinariamente ricollegati ai programmi di intervento (ad esempio maggiori dotazioni quali - quantitative di attrezzature e spazi pubblici o significativi miglioramenti della qualità ambientale, interventi di riqualificazione paesaggistica e di rimozione di manufatti paesaggisticamente intrusivi od ostruttivi).

I criteri definiti precisano le modalità di articolazione del riconoscimento dell'incentivazione, considerato che è fissato un tetto massimo del quindici per cento per l'incrementabilità della volumetria ammessa ed è prevista la differenziazione degli indici premiali in relazione agli obiettivi conseguibili.

La disciplina dell'incentivazione è applicabile agli interventi ricompresi in piani attuativi comunque denominati ma aventi per finalità precipua la riqualificazione urbana; può essere infine valutata l'ulteriore possibilità di estendere la disciplina dell'incentivazione urbanistica per promuovere interventi di edilizia bio-climatica ed il risparmio energetico, sommando gli incrementi dei diritti edificatori alla riduzione degli oneri di urbanizzazione, prevista dall'art.44 comma 18 della legge per analoghe finalità.

10. Monetizzazioni

Qualora la cessione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione, localizzazione o in relazione ai programmi comunali di intervento, i privati proprietari possono, in alternativa totale o parziale della cessione, all'atto della stipulazione della convenzione urbanistica corrispondano al Comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo effettivo sostenuto o da sostenere da parte del Comune per l'acquisizione delle aree individuate nel Piano dei Servizi.

A tale fine l'Amministrazione Comunale, con apposito atto, supportato da idonea stima tecnica o effettivo costo sostenuto per acquisizioni effettuate, dovrà determinare le basi economiche per le monetizzazioni.

La monetizzazione per la mancata cessione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale è una facoltà del Comune, in relazione all'attuazione del Piano dei Servizi e ai programmi comunali di intervento relazionati comunque al Piano dei Servizi.

Il ricavato delle monetizzazioni dovrà essere inserito in apposito e specifico capitolo di bilancio, da utilizzarsi esclusivamente per l'acquisizione delle aree e per la realizzazione degli interventi previsti nel Piano dei Servizi ai sensi dell'art. 46 lett. a) della L.R. 12/2005.

11. Definizione dei parametri urbanistici

In caso di discordanza tra le presenti definizioni e quelle definite nel Piano delle Regole, prevalgono quelle del Piano delle Regole. Per altre definizioni, parametri urbanistico/edilizi qui non definiti, si deve fare riferimento al Piano delle Regole.

11.1.1.1. St (mq) superficie territoriale

Per superficie territoriale si intende la superficie dell'area compresa all'interno del perimetro di un comparto soggetto a intervento di trasformazione urbanistica con capacità edificatoria, la quale comprende, oltre alla superficie fondiaria, la superficie necessaria alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed esclude le strade pubbliche, esistenti alla data di adozione del Documento Piano, eventualmente ricadenti all'interno di detto perimetro.

11.1.1.2. It (mc/mq) - Indice di fabbricabilità territoriale

Definisce il volume massimo edificabile su ciascuna unità di superficie territoriale, escluso il volume relativo alle opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

11.1.1.3. Ut (mq/mq) - Indice di utilizzazione territoriale

Definisce la massima Superficie Lorda di Pavimento (SLP) edificabile per ciascuna unità di superficie territoriale.

11.1.1.4. Sf (mq) - Superficie fondiaria

Per Superficie fondiaria si intende la superficie del lotto edificabile al netto delle superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

11.1.1.5. If (mc/mq) - indice di fabbricabilità fondiaria

Definisce il volume massimo edificabile per ogni unità di superficie fondiaria.

11.1.1.6. Uf (mq/mq) - Indice di utilizzazione fondiaria

Definisce la massima Superficie Lorda di Pavimento (SLP) edificabile per ciascuna unità di superficie fondiaria.

11.1.1.7. SLP (mq) - Superficie Lorda complessiva di Pavimento

Per Superficie Lorda di Pavimento si intende la somma della superficie lorda di tutti i piani dell'edificio: fuori terra, sotto suolo, sotto tetto e soppalchi, misurata entro il profilo esterno delle pareti perimetrali. Sono escluse dal calcolo della SLP:

Per i fabbricati residenziali:

- a) le superfici degli spazi aperti dei porticati, delle logge con eccezione di quelli aventi profondità (misurata dal limite della delimitazione perimetrale esterna dell'edificio cui sono addossati al limite del lato aperto) maggiore di m. 2.50 e degli androni passanti. Nel caso di profondità maggiori è computata solamente la parte eccedente la misura massima sopra descritta. Non concorrono in ogni caso alla determinazione della SLP i portici assoggettati a servitù di uso pubblico;
- b) le superfici degli spazi aperti dei balconi, ballatoi e sporti aggettanti, con eccezione di quelli aventi profondità (misurata dal limite della delimitazione perimetrale esterna dell'edificio cui sono addossati e che costituisce il perno dell'aggetto, al limite dello sporto stesso) maggiore di m. 2.50. Nel caso di profondità maggiori è computata solamente la parte eccedente la misura massima sopra descritta;
- c) le superfici degli spazi aperti dei cavedi e delle tettoie;
- d) le superfici dei vani scala e ascensore a servizio di più di 2 alloggi, calcolate in mezzeria dei muri in condivisione con le unità immobiliari o con altri vani condominiali;
- e) le superfici destinate ad autorimessa e relativi spazi di manovra anche in eccedenza a quanto previsto dalla L. 122/89 e s.m.i.;
- f) le superfici dei piani interrati o parzialmente interrati costituenti pertinenze dell'unità immobiliare principale, qualora non sporgano per più di m 1,60, misurati dalla quota del marciapiede all'estradosso del solaio del primo piano abitabile; detti spazi devono avere altezza interna netta non superiore a m. 2,40 e rapporto aeroilluminante inferiore a 1/20;
- g) le superfici degli ambienti sottostanti i tetti, con altezza media ponderale inferiore a m 2,20 e rapporto aeroilluminante inferiore a 1/20;
- h) le superfici strettamente necessarie alla collocazione degli impianti tecnologici, cioè i vani e gli spazi necessari a contenere le apparecchiature degli impianti idrici, delle centrali termiche, delle centrali di condizionamento dell'aria, delle centraline e dei contatori dell'energia elettrica o del gas, i locali macchine degli ascensori, i locali per la raccolta delle immondizie;
- i) per i soli edifici aventi oltre due piani fuori terra e costituiti da più di quattro alloggi, gli spazi destinati a deposito carrozzine, biciclette, compresi i relativi spazi d'accesso fino ad un massimo del 4% della SLP.

Per gli insediamenti industriali e commerciali:

- j) gli spazi per gli impianti di depurazione, per gli impianti termici, per gli impianti elettrici e altri impianti tecnologici a stretto servizio dell'attività svolta;
- k) i serbatoi esterni in soprassuolo e sottosuolo;
- l) le superfici delle scale di sicurezza e dei relativi impianti di sollevamento realizzati in ottemperanza a normative statali o regionali o alle disposizioni impartite da organi pubblici di vigilanza, aggiunte
- m) gli elementi di facciata degli edifici, quali i cappotti termici, le pareti ventilate e tutti gli accorgimenti tecnici finalizzati esclusivamente al risparmio energetico, nei limiti e con l'osservanza delle disposizioni di cui alla L.R. 20 aprile 1995 n°26.

- n) all'esterno di edifici che ne siano sprovvisti, esistenti alla data di adozione del presente Documento di Piano, ove fosse dimostrata, con specifica documentazione, l'impossibilità di realizzare dette strutture all'interno della sagoma del fabbricato;
- o) le superfici dei piani interrati o seminterrati adibiti a magazzino, deposito di valori, archivio, autorimesse, costituenti pertinenze delle unità immobiliari soprastanti, aventi altezza netta interna non superiore a m. 2.40 e nella misura massima del 30% ad eccezione delle superfici destinate ad autorimessa;
- p) i soppalchi realizzati all'interno dei fabbricati per attività produttive per esigenze di produzione o stoccaggio, che abbiano un'estensione inferiore al 20% della superficie del locale nel quale sono realizzati;
- q) La modalità di calcolo della SLP sopra esposta deve essere utilizzata anche per la verifica della SLP dei fabbricati esistenti, ove questa risultasse necessaria ai fini dell'attuazione delle previsioni.

11.1.1.8. SV (mq) -Superficie di vendita

Per superficie di vendita si intende l'area destinata all'esercizio dell'attività di vendita, comprensiva della superficie di esposizione o occupata da banchi, scaffalature ed altre attrezzature, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

Nel caso di attività esclusiva di vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (ad es. mobilifici, autoconcessionarie, legnami, materiali edili) la SV è computata nella misura di 1/10 della SLP se questa è inferiore a mq 2.500 e di 1/14 della SLP, se questa è superiore a tale limite.

11.1.1.9. V (mc) - Volume

Il volume delle costruzioni si ricava moltiplicando la SLP per l'altezza.

Per tutti gli edifici tale altezza è convenzionalmente fissata nella misura di m. 3, a prescindere dall'effettiva minore o maggiore altezza interna dei locali, anche nel caso di piani terra destinati ad usi commerciali o simili.

11.1.1.10. Sc (mq) - Superficie coperta

Per superficie coperta si intende la proiezione sul terreno delle parti edificate fuori terra, comprese quelle non considerate agli effetti del calcolo della SLP e compresi i fabbricati accessori permanenti (depositi, porticati, tettoie).

Sono esclusi dal calcolo della Sc le parti aggettanti aperte, sporgenti dal filo dei fabbricati, come balconi, gronde e simili, con eccezione di quelli aventi profondità (misurata dal limite della delimitazione perimetrale esterna dell'edificio cui sono addossati al limite del lato aperto) maggiore di m. 2.50.

Nel caso di profondità maggiori è computata solamente la parte eccedente la misura massima sopra descritta.

11.1.1.11. Rc (%) - Rapporto di copertura

Definisce la quantità massima di superficie copribile (Sc) in rapporto alla superficie fondiaria del lotto (Sf), espressa in percentuale.

11.1.1.12. Spd (%) - Superficie permeabile drenante

Definisce la quantità minima di superficie che possa assorbire le acque meteoriche senza alcun impedimento sottostante dovuto a manufatti impermeabili di qualsiasi natura.

Il rapporto Spd è misurato in percentuale sulla Sf, in analogia al rapporto Rc.

11.1.1.13. H(ml) - Altezza dei fabbricati

Definisce l'altezza massima consentita dei fabbricati, secondo quanto indicato nelle disposizioni relative a ciascun ambito del piano.

L'altezza si ottiene dividendo la superficie delle facciate, per il perimetro dell'intersezione delle facciate stesse con il terreno esistente all'adozione delle presenti norme.

Lo spessore dei solai ai diversi piani della costruzione è valutato virtualmente pari a 30 cm.

Ove l'altezza viene espressa come numero massimo di piani realizzabili fuori terra, nel conteggio di detti piani si devono considerare anche i piani seminterrati sporgenti dalla quota naturale del terreno per oltre m. 1,60, misurati come indicato al precedente paragrafo 11.1.1.7.

11.1.1.14. Distanze

Le distanze minime da osservare fra i fabbricati, indipendentemente dal fatto che siano abitabili o meno, i confini del lotto asservito, gli altri fabbricati, ed il ciglio stradale, si determinano misurando la distanza delle superfici esterne delle murature perimetrali dell'edificio, al netto dei corpi aggettanti aperti sino alla sporgenza massima di m. 1.50, sulla normale alle linee di detti riferimenti.

Le distanze minime da osservare nelle costruzioni sono indicate separatamente per ciascun ambito negli articoli delle presenti Norme a queste riferiti.

È ammessa l'edificazione a confine, o in aderenza ad altri edifici, o sul ciglio stradale quando esista già un edificio a confine sulla proprietà adiacente, o quando i proprietari confinanti si accordino per costruire a confine ed in reciproca aderenza.

11.1.1.15. Dc (ml) - Distanza minima dei fabbricati dal confine

Si determina misurando la distanza fra l'edificio ed il confine del lotto asservito, nel punto più prossimo all'edificio stesso.

11.1.1.16. Df (ml) - Distanza minima tra i fabbricati

La distanza fra i fabbricati va calcolata sul segmento minimo congiungente i fabbricati stessi, sia che tali fabbricati insistano sullo stesso lotto sia che insistano su lotti differenti.

11.1.1.17. Ds (ml) - Distanza minima dei fabbricati dal ciglio stradale

Si determina misurando la distanza dell'edificio dal ciglio delle strade, come definito dal D.Lgs. 285/92, e successive modificazioni e integrazioni.

L'allineamento degli edifici sul ciglio stradale è sempre ammesso quando finalizzato a mantenere o consolidare le cortine stradali esistenti.

In tutti gli ambiti individuati dal Documento di Piano, la distanza Ds può essere inferiore a quella prevista nelle disposizioni degli ambiti, quando tale minore distanza sia finalizzata a rispettare l'allineamento stradale/cortina edilizia prevalente degli edifici esistenti sulla pubblica via, sul lato sul quale si interviene, esclusi gli edifici accessori o a favore di un miglior inserimento nel contesto.

11.2. Definizioni

In caso di discordanza tra le presenti definizioni e quelle definite nel Piano delle Regole, prevalgono quelle del Piano delle Regole. Per altre definizioni, parametri urbanistico/edilizi qui non definiti, si deve fare riferimento al Piano delle Regole.

Androni e vestiboli

Ambienti di disimpegno ed ingresso, situati al piano terra degli immobili, aventi o due lati aperti o un lato aperto ed uno collegato direttamente al corpo scale ed agli impianti di sollevamento.

Ballatoio

Struttura orizzontale, aperta almeno su un lato, sorretta da mensole o a sbalzo sporgente dalle delimitazioni perimetrali esterne, ad uso di disimpegno e comunicazione tra il corpo di distribuzione verticale e le unità immobiliari o parte di esse.

Delimitazioni perimetrali esterne

Sono costituite dalle pareti esterne opache di qualsiasi materiale, dalle pareti esterne trasparenti e dai serramenti che racchiudono il volume dell'edificio.

Edificio

Complesso di unità immobiliari strutturalmente organizzate.

Linea di colmo

E' la retta orizzontale generata dall'intersezione dei piani inclinati opposti costituiti dalle falde o generata dall'intersezione superiore tra piani verticali e falda.

Linea di gronda

E' la retta orizzontale posta al livello inferiore dei piani inclinati costituiti dalle falde. E' determinata dall'intersezione dei piani inclinati con l'estradosso del piano orizzontale di copertura.

Loggia

E' uno spazio aperto integrato al piano di un edificio, posto ad un livello superiore al piano terra; delimitata per almeno un lato dall'edificio stesso e per i restanti da pilastri, può essere sormontata da terrazzo o edificio pieno o copertura.

Piano di campagna o quota zero

Corrisponde con la quota del marciapiede o, dove non esiste, con la quota stradale finita pubblica o privata antistante il fabbricato, da determinare con il competente ufficio comunale.

Piano interrato

E' il piano avente quota di pavimento finito e quota della soletta di copertura misurata all'estradosso inferiori alla quota del piano di campagna.

Piano seminterrato

E' il piano avente quota di pavimento finito inferiore alla quota del piano di campagna e la quota dell'estradosso della soletta di copertura superiore alla quota del piano di campagna per un massimo di m. 1.60.

Piano sottotetto

E' il volume compreso tra l'ultimo solaio delimitante l'ultimo piano abitabile o praticabile ed il solaio inclinato di falda che sorregge il manto di copertura.

Piano terra o terreno

Corrisponde al primo piano fuori terra del fabbricato, posto al livello del piano di campagna o con quota del pavimento, misurata dal piano di campagna inferiore o uguale a 20 cm.

Portico

E' uno spazio aperto posto al piano terra di un edificio con almeno un lato aperto e/o eventualmente sostenuto da pilastri; può essere sormontato da terrazzo, da copertura o edificio pieno.

Soppalco

E' un ripiano intermedio all'interno di spazi primari avente almeno un lato non delimitato da pareti a tutta altezza.

Spazi residenziali accessori

Sono locali integrativi ai locali di abitazione, caratterizzati da una permanenza di tipo saltuario e destinati ad esempio a sala da gioco, sala di lettura, lavanderia, cantine e cantinole, locali di sgombero, stenditoi, spazi per la raccolta dei rifiuti.

Spazi residenziali primari e di servizio

Sono locali di abitazione caratterizzati da una permanenza di tipo continuativo e destinati ad esempio a camera da letto, sala, soggiorno, pranzo, cucina, spazi di cottura, stanze da bagno, servizi igienici, spogliatoi, guardaroba, corridoi di distribuzione.

Sporti aggettanti aperti

Strutture orizzontali o inclinate sporgenti dalle delimitazioni perimetrali esterne quali balconi, pensiline, gronde e cornicioni.

Superficie non residenziale (Snr)

Superfici destinate a servizi ed accessori di pertinenza del singolo alloggio o dell'intero organismo abitativo, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, così come definite dal Decreto Ministeriale 10 maggio 1977, n° 801.

Le superfici non residenziali riguardano: cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche, lavatoi comuni, immondezzai ed altri locali a stretto servizio della residenza quali depositi per attrezzi, biciclette, carrozzine ecc., logge, balconi e terrazze, vano delle scale comuni comprensive dei pianerottoli di sbarco e vano ascensore misurato una sola volta in proiezione verticale, vani scale interni all'alloggio quando delimitati da pareti a tutta altezza, autorimesse singole

o collettive coperte (comprenditive degli spazi di manovra coperti) definite dalle delimitazioni perimetrali esterne con esclusione dei parcheggi scoperti e delle rampe di manovra scoperte, androni d'ingresso, porticati liberi salvo il caso in cui siano asserviti all'uso pubblico, spazi di distribuzione dei locali computati nella Snr.

Superficie utile abitabile (Su)

E' la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, dei pilastri, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre, e comprensiva di eventuali scale interne non delimitate da pareti a tutta altezza, così come definite dal Decreto Ministeriale 10 maggio 1977, n° 801.

Tettoia

E' un corpo sostenuto da pilastri che definiscono uno spazio mediante semplice copertura, aperto su tutti i suoi lati. Sostenuto da mensole o altro può essere addossato a uno o al massimo due lati di un edificio.

Volumi tecnici

Sono i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico).

A titolo esemplificativo sono considerati volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere i serbatoi idrici, i vasi di espansione dell'impianto termico, le centrali termiche, le unità di trattamento dell'aria, le centraline elettriche e telefoniche, il vano corsa degli ascensori, le canne fumarie di ventilazione e altri impianti tecnologici a stretto servizio dell'attività svolta.

11.3. Destinazioni d'uso

In caso di discordanza tra le presenti definizioni e quelle definite nel Piano delle Regole, prevalgono quelle del Piano delle Regole.

11.3.1. Generalità

Nei documenti presentati per l'ottenimento del titolo abilitativo e per l'approvazione dei piani attuativi, deve essere dimostrato il rispetto dei criteri del Documento di Piano relativamente alle destinazioni d'uso delle aree e dei fabbricati nonché ai criteri insediativi descritti sulle specifiche schede.

Nelle convenzioni e negli atti d'obbligo, cui è eventualmente subordinato il titolo abilitativo, deve essere incluso l'impegno al rispetto di dette destinazioni; detto impegno deve essere trascritto nei registri immobiliari.

11.3.2. Destinazioni principali e destinazioni escluse

Per ciascun ambito o sotto ambito, il Documento di Piano identifica la destinazione principale o specifica, in quanto riconosciuta come prevalente nella condizione di fatto o in quanto rappresenta la vocazione dell'area, che il Documento di Piano intende confermare ed incentivare; le destinazioni non ammissibili e pertanto escluse, in quanto in contrasto con la destinazione principale ovvero con quelle accessorie.

11.3.3. Classificazione delle destinazioni d'uso

Ai fini dell'applicazione della disciplina delle destinazioni d'uso le stesse vengono suddivise nei gruppi funzionali omogenei (Gf) riportati nel seguente prospetto:

Gf 1 Residenza

Abitazioni e relativi servizi (locali di sgombero, autorimesse di pertinenza e relativi spazi di manovra, depositi di biciclette o carrozzine) nonché spazi ed attrezzature di uso collettivo inseriti negli edifici residenziali.

Ricadono in questa categoria anche le attività professionali quando sono esercitate in alloggi o ambienti ad uso promiscuo, residenziale e lavorativo, ed in generale gli uffici con SLP non superiore a mq 150.

Gf 2 Attività produttive del settore secondario

Rientrano in questo gruppo le attività produttive industriali e artigianali del settore secondario.

Gf 2.1 Attività industriali e artigianali

Sono comprese in questa categoria le attività di produzione e trasformazione di beni, di carattere industriale e artigianale, svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria.

Rientrano inoltre in questa categoria i laboratori di ricerca direttamente connessi all'esercizio dell'attività produttiva nonché gli uffici e spazi espositivi e di vendita al servizio dell'unità produttiva.

Gf 2.2 Attività di magazzinaggio e autotrasporto

Anche non direttamente connesse alla produzione delle merci, con esclusione di tutte le attività che comportino vendita diretta al pubblico delle merci immagazzinate.

Gf 2.3 Attività artigianale di servizio

Rientrano in questa categoria le attività artigianali di servizio alla casa ed alla persona ed in generale le attività artigianali che non richiedono fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa.

Sono escluse da questa categoria le attività insalubri rientranti nell'elenco emanato dal Ministero della Sanità ai sensi dell'art. 216 del RD 1265/34.

Gf 3 Attività terziarie

Rientrano in questa categoria le attività terziarie di produzione di servizi, comprese le relative pertinenze, escluse le attività commerciali elencate nel successivo gruppo Gf 4.

Le attività terziarie aventi SLP inferiore a mq 150 sono considerate come presenze connaturate al contesto urbano, indipendentemente dalla destinazione dell'ambito: pertanto non vengono assoggettate dal Documento di Piano a disposizioni particolari.

Gf 4 Attività commerciali

Rientrano in questa categoria le seguenti attività:

Gf 4.1 Commercio al dettaglio

Le attività di commercio al dettaglio devono essere esercitate con specifico riferimento ad uno o entrambi i seguenti settori merceologici:

- alimentare;
- non alimentare.

Per le attività di commercio al dettaglio sono individuate le seguenti categorie di strutture di vendita:

Gf 4.1.1 Esercizi commerciali di vicinato (VIC), aventi superficie di vendita inferiore o uguale a mq 150.

Gf 4.2 Attività di pubblico esercizio, locali di intrattenimento e spettacolo

Sono individuate le seguenti categorie di attività:

Gf 4.2.1 Pubblici esercizi, locali di intrattenimento e svago e centri di attività per il benessere fisico, con capienza inferiore alle 200 persone.

Ricadono in questa categoria le attività che non richiedono fabbricati appositi e sono collocate in edifici destinati prevalentemente ad altro uso.

Gf 4.2.2 Pubblici esercizi ed altri locali come sopra descritti, con capienza superiore alle 200 persone e comunque attività che richiedono fabbricati appositi con tipologia propria o fabbricati destinati esclusivamente a detto uso.

Gf 4.3 Attività di commercio all'ingrosso.

Sono definite all'art. 4, comma 1, lett. a), del D.Lgs. 114/98.

Gf 4.4 Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse.

Secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in materia.

12. Aree di pertinenza

Si considerano aree di pertinenza quelle sulla cui superficie sono stati calcolati tutti i parametri di fabbricabilità territoriale o fondiaria.

Un'area di pertinenza deve essere considerata satura quando risultano realizzati edifici per una SLP o per un volume pari a quelli massimi consentiti dal Piano.

Le aree di pertinenza degli edifici esistenti alla data di adozione del presente Documento di Piano, o realizzati in attuazione dello stesso, non potranno essere ulteriormente conteggiate se non per saturare l'edificabilità massima ammessa.

Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici.

Pertanto tra gli elaborati richiesti per le procedure abilitative, dovrà figurare l'individuazione esatta delle aree di pertinenza, corredata dei relativi dati catastali, nonché la dimostrazione del carico insediativo, mediante atto avente per oggetto lo specifico vincolo di asservimento ai parametri di edificabilità o di utilizzazione, quale servitù di diritto pubblico, atto da trascriversi a favore del Comune nei Registri Immobiliari a cura e spese del proprietario o degli eventuali aventi titolo.

L'atto suddetto, da perfezionare prima del rilascio del titolo abilitativo, deve indicare il volume o la SLP utilizzata, nonché indicare l'area fondiaria di pertinenza.

Ove il vincolo di pertinenza non fosse riscontrabile da documenti aventi valore formale, deve essere assunta come area di pertinenza dell'edificio quella corrispondente all'estensione di terreno necessaria, in base all'applicazione dell'indice di zona del presente PGT, a generare la volumetria insediata.

Nel caso di entrata in vigore di nuove norme urbanistiche gli effetti del vincolo permarranno con il permanere degli indici parametrici già utilizzati.

La verifica sopra richiamata deve essere eseguita anche nel caso in cui l'area originaria di competenza dell'edificio esistente sia stata frazionata nel periodo immediatamente precedente alla data di adozione del presente Documento di Piano, periodo decorrente dalla data di adozione del precedente PRG (1979) e quella di adozione del presente Documento di Piano.

Nel caso in cui l'atto autorizzativo preveda l'arretramento di recinzioni dal ciglio stradale, le aree comprese tra quest'ultimo e le recinzioni saranno cedute al Comune, a seguito di frazionamento catastale da prodursi a cure e spese dei proprietari.

La cessione avverrà prima o contestualmente al rilascio del titolo abilitativo.

13. Prescrizioni per gli ambiti soggetti a trasformazione urbanistica

Gli edifici esistenti alla data di adozione del Documento di Piano aventi destinazioni d'uso in contrasto con quelle previste per l'ambito in cui ricadono, possono essere interessati da interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché mutamento di destinazione d'uso a favore di quelle previste per l'ambito di appartenenza, purché nel rispetto delle specifiche norme dell'ambito.

Le attività lavorative, anche se esistenti, dovranno rispettare i contenuti del Regolamento Locale di Igiene e i regolamenti comunali in vigore disciplinanti il rumore, il verde, il traffico, ecc.

Per gli edifici esistenti ricadenti entro gli ambiti soggetti a trasformazione urbanistica, in assenza di piano attuativo, secondo quanto disposto dall'art. 9 comma 2 del DPR n° 380/2001, nelle aree nelle quali non siano stati approvati gli strumenti urbanistici attuativi previsti dagli strumenti urbanistici generali come presupposto per l'edificazione, sono consentiti: gli interventi indicati alle lettere a), b), c) dell'art. 27 della L.R. 12/2005;

Gli elementi architettonici e decorativi di interesse storico non possono essere alterati nel loro disegno, forma e struttura e inoltre devono essere salvaguardati nella loro struttura materica e nel loro posizionamento rispetto all'edificio ove sono collocati.

In relazione al contesto edilizio in cui si colloca l'ambito soggetto a trasformazione urbanistica, l'intervento edilizio si dovrà organizzare morfologicamente e tipologicamente, il più possibile, in accordo con gli aspetti bioclimatici al fine di massimizzare l'apporto dell'energia solare.

Tutti gli interventi edilizi privati dovranno adottare i principi finalizzati a ridurre i consumi energetici nell'edilizia e le emissioni di inquinanti.

Tutti gli interventi edilizi privati di nuova costruzione e/o ristrutturazione totale, dovranno produrre la relativa certificazione energetica degli edifici.

Tutti gli interventi privati contenuti in strumenti attuativi devono essere preceduti, nei modi e nelle forme previste dalla legislazione vigente da esame di impatto paesistico del progetto, accompagnata dalla dichiarazione di conformità (o di motivato discostamento) rispetto agli obiettivi di piano di cui al punto 2. Per l'attuazione degli interventi pubblici e privati, il P.G.T. si avvale e fa riferimento anche ai seguenti Piani di Settore:

- Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (P.U.G.S.S.);
- Classificazione Acustica del territorio comunale;
- Piano Regolatore di Illuminazione Comunale.

Per tutti gli ambiti si applicano i seguenti parametri di edificabilità:

13.1 Indice di Utilizzazione fondiaria U_f (mq/mq)

Per tutti gli ambiti l'indice di utilizzazione fondiaria è variabile secondo i seguenti parametri:

$U_{f1} = 0,07$ mq/mq

$U_{f2} = 0,10$ mq/mq

L'indice U_{f2} è applicabile esclusivamente alle seguenti condizioni:

- Realizzazione di edifici appartenenti alla classe energetica A+ secondo quanto stabilito dalla normativa vigente in materia;
- Installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale
- Comune di Griante (CO);
- da garantire una produzione energetica non inferiore a 3 Kw per ciascuna unità abitativa;
- Installazione di impianti per la generazione di calore quali pompe di calore ad energia geotermica;

Quanto sopra richiesto dovrà essere adeguatamente documentato attraverso:

- la certificazione energetica degli edifici;
- vincolo all'uso delle fonti energetiche rinnovabili per i nuovi edifici;

13.2 Numero di piani

Il numero di piani fuori terra ammessi non deve essere superiore a due.

13.3 Altezza degli edifici

L'altezza massima degli edifici sarà di mt. 7,50 fuori terra, misurata secondo le modalità indicate al paragrafo 11.1.1.13.

13.4 Tipologie edilizie

Negli ambiti di trasformazione urbanistica è consentita l'edificazione secondo le seguenti tipologie edilizie:

1. Edifici singoli unifamiliari o bifamiliari su uno o due piani;
2. Edifici a schiera unifamiliari o bifamiliari su uno o due piani con aggregazioni di blocchi di fabbricati non superiore a due;

Non sono consentite tipologie e aggregazioni diverse da quelle sopra indicate

13.5 Rapporto di copertura (R_c)

Il rapporto di copertura R_c non dovrà essere superiore al 25% della superficie fondiaria (S_f).

13.6 Superficie permeabile drenante (Sp_d)

La superficie permeabile drenante (Sp_d) non dovrà essere inferiore al 50% della superficie fondiaria (S_f).

13.7 Distanze

Per tutti gli ambiti le distanze da rispettare sono:

- Distanze dai confini $D_c \geq m. 10.00$
- Distanze dai fabbricati $D_f \geq m. 20.00$
- Distanze dalle strade $D_s \geq m. 5.00$ salvo il mantenimento dell'allineamento verso il fronte stradale

Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare le norme, criteri e prescrizioni derivanti dallo studio geologico, in modo particolare alla classificazione della fattibilità geologica.

In tutti gli ambiti soggetti a trasformazione urbanistica, successivamente all'avvenuta edificazione, non saranno consentiti interventi di recupero del sottotetto ai fini abitativi, così come previsto dall'art. 65 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

In tutti gli ambiti soggetti a trasformazione urbanistica la localizzazione delle aree per attrezzature interne (verde, viabilità, parcheggi, ecc.) potranno essere definite in sede di pianificazione attuativa fermo restando il dimensionamento quantitativo previsto dalle Tabelle A-B-A1-B1 allegate.

14. Conservazione del verde

Al fine di tutelare il patrimonio verde, in tutti gli ambiti individuati dal Documento di Piano e salve le più specifiche indicazioni contenute nelle norme di ciascun ambito e regolamento comunale, è fatto obbligo:

- di piantumare nelle aree scoperte con almeno un albero ad alto fusto ogni 50 mq. di superficie libera da edificazioni secondo le essenze individuate dal Piano del Verde;
- di conservare le piante alte, ovvero della loro sostituzione con piante mature ad alto fusto secondo le essenze individuate dal Piano del Verde;
- per tutti gli interventi che comportino modifiche della sistemazione a verde dei lotti, in sede di procedura abilitativa dovrà essere dimostrata la salvaguardia dei principali elementi verdi (arborei ed arbustivi), ed il mantenimento della loro qualità e della loro quantità complessiva anche attraverso trapianti o nuovi impianti;

TABELLA A1

Quantità volumetrica prevista negli ambiti di trasformazione urbanistica soggetti al criterio perequativo			
Ambiti soggetti a trasformazione urbanistica		Volume (mc)	SLP (mq)
1	Profondo	1.750	583
2	S. Rocco	1.052	351
3	Valle S. Rocco	1.499	500
4	Brughee 1	1.279	426
5	Brughee 2	2.894	965
6	Brughee 3	1.172	391
a) Totale			3.216

Attrezzature di interesse comune previste negli ambiti di trasformazione soggette al criterio perequativo		
Ambiti soggetti a trasformazione urbanistica		mq
1	Profondo	-
2	S. Rocco	-
3	Valle S. Rocco	413
4	Brughee 1	3.763
5	Brughee 2	3.204
6	Brughee 3	476
b) Totale		7.859

Quantità aree per attrezzature esterne previste		
Ambiti soggetti a trasformazione urbanistica		mq
Nuova strada di collegamento con la variante alta		1.152
c) Totale		1.152

Indice di cessione per attrezzature	
Ic – Indice di cessione per attrezzature (b+c)/a mq/mq	2,80
Icr – Indice di cessione per attrezzature ambiti residenziali (b+c)/a mq/mq	2,80

TABELLA B1

Quantità volumetrica prevista negli ambiti di trasformazione urbanistica soggetti al criterio perequativo			
Ambiti soggetti a trasformazione urbanistica		Volume (mc)	SLP (mq)
1	Profondo	1.225	408
2	S. Rocco	736	245
3	Valle S. Rocco	1.049	350
4	Brughee 1	895	298
5	Brughee 2	2.026	675
6	Brughee 3	821	274
a) Totale			2.250

Attrezzature di interesse comune previste negli ambiti di trasformazione soggette al criterio perequativo		
Ambiti soggetti a trasformazione urbanistica		mq
1	Profondo	-
2	S. Rocco	-
3	Valle S. Rocco	413
4	Brughee 1	3.763
5	Brughee 2	3.204
6	Brughee 3	476
b) Totale		7.859

Quantità aree per attrezzature esterne previste		
Ambiti soggetti a trasformazione urbanistica		mq
Nuova strada di collegamento con la variante alta		1.152
c) Totale		1.152

Indice di cessione per attrezzature	
Ic – Indice di cessione per attrezzature (b+c)/a mq/mq	4,00
Icr – Indice di cessione per attrezzature ambiti residenziali (b+c)/a mq/mq	4,00

TABELLA A

N° PIANO ATTUATIVO	SI - SUPERFICIE TERRITORIALE ambito edificatorio (mq.)	SI - SUPERFICIE FONDIARIA (mq.)	VOLUME (mc.)	SLP (mq.)	Icr - INDICE DI CESSIONE PER ATTREZZATURE (mq./mq.)	ATTREZZATURE DOVUTE (mq.)	ATTREZZATURE INTERNE (mq.)	ATTREZZATURE STRADALI INTERNE (mq.)	ATTREZZATURE ESTERNE (mq.)	N° PIANI	Rc - RAPPORTO DI COPERTURA (%)	Spd - SUPERFICIE PERMEABILE (%)	Ii - INDICE TERRITORIALE ambito edificatorio (mq/mq)	Ii - INDICE FONDIARIO ambito edificatorio (mq/mq)	DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE	N° UTENTI PREVISTI	VERIFICA INFRASTRUTTURE MINIME DI LEGGE (>18 MQ/MB)
A11	5.834	5.834	1.750	563						2	25	50	0.10	0.10	Residenziale	12	-
A12	3.506	3.506	1.052	351						2	25	50	0.10	0.10	Residenziale	7	-
A13	6.004	4.995	1.499	500	2.80	1.399	413		219	2	25	50	0.08	0.10	Residenziale	10	41
A14	9.536	4.262	1.279	426	2.80	1.193	3.763		187	2	25	50	0.04	0.10	Residenziale	9	441
A15	12.850	9.646	2.894	965	2.80	2.701	1.309	1.895	422	2	25	50	0.08	0.10	Residenziale	19	68
A16	5.062	3.908	1.172	391	2.80	1.094	479		171	2	25	50	0.08	0.10	Residenziale	8	61
TOTALE	42.792	32.151	9.845	3.215	1.99	6.388	5.984	1.895	999							64	

TABELLA B

N° PIANO ATTUATIVO	SI - SUPERFICIE TERRITORIALE ambito edificatorio (mq.)	SI - SUPERFICIE FONDIARIA (mq.)	VOLUME (mc.)	SLP (mq.)	Icr - INDICE DI CESSIONE PER ATTREZZATURE (mq./mq.)	ATTREZZATURE DOVUTE (mq.)	ATTREZZATURE INTERNE (mq.)	ATTREZZATURE STRADALI INTERNE (mq.)	ATTREZZATURE ESTERNE (mq.)	N° PIANI	Rc - RAPPORTO DI COPERTURA (%)	Spd - SUPERFICIE PERMEABILE (%)	Ii - INDICE TERRITORIALE ambito edificatorio (mq/mq)	Ii - INDICE FONDIARIO ambito edificatorio (mq/mq)	DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE	N° UTENTI PREVISTI	VERIFICA INFRASTRUTTURE MINIME DI LEGGE (>18 MQ/MB)
A11	5.834	5.834	1.225	408						2	25	50	0.07	0.07	Residenziale	8	-
A12	3.506	3.506	736	245						2	25	50	0.07	0.07	Residenziale	5	-
A13	6.004	4.995	1.049	350	4.00	1.399	413		219	2	25	50	0.06	0.07	Residenziale	7	59
A14	9.536	4.262	895	298	4.00	1.193	3.763		187	2	25	50	0.03	0.07	Residenziale	6	631
A15	12.850	9.646	2.026	675	4.00	2.701	1.309	1.895	422	2	25	50	0.05	0.07	Residenziale	14	97
A16	5.062	3.908	821	274	4.00	1.094	479		171	2	25	50	0.05	0.07	Residenziale	5	88
TOTALE	42.792	32.151	6.752	2.251	2.84	6.388	5.984	1.895	999							45	

AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA N. At1

UBICAZIONE: *Profondo*

Definizione

Corrisponde alla zona posta immediatamente a monte della sponda sinistra del Torrente Solee. L'area è altresì adiacente all'inizio del percorso storico paesaggistico che conduce alla Chiesa di S. Martino.

Previsioni

- Realizzazione di adeguato attraversamento carrabile del Torrente Solee;
- Opere di difesa dell'argine e regimentazione idraulica del Torrente Solee;

Destinazioni d'uso

Residenziale

Parametri di edificabilità

Superficie fondiaria (Sf) = mq 5.834,00

Superficie lorda complessiva di pavimento (SLP) edificabile, con concentrazione volumetrica sull'area appositamente identificata di mq. 2.564,00:

Con Uf1 = 0,07 mq/mq – SLP = 408 mq

Con Uf2 = 0,10 mq/mq – SLP = 583 mq

L'indice Uf2 è applicabile esclusivamente alle seguenti condizioni:

- Realizzazione di edifici appartenenti alla classe energetica A+ secondo quanto stabilito dalla normativa vigente in materia;
- Installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 3 Kw per ciascuna unità abitativa;
- Installazione di impianti per la generazione di calore quale pompe di calore ad energia geotermica;

Quanto sopra richiesto dovrà essere adeguatamente documentato attraverso:

- la certificazione energetica degli edifici;
- vincolo all'uso delle fonti energetiche rinnovabili per i nuovi edifici;

Volume edificabile

Con Uf1 = 0,07 mq/mq – SLP = 408 mq – Volume edificabile = 408 x 3 = 1.224 mc

Con Uf2 = 0,10 mq/mq – SLP = 583 mq – Volume edificabile = 583 x 3 = 1.749 mc

Numero di piani

Il numero di piani fuori terra ammessi non deve essere superiore a due.

Altezza degli edifici

L'altezza massima degli edifici sarà di mt. 7,50 fuori terra, misurata secondo le modalità indicate al paragrafo 11.1.1.13.

Tipologie edilizie

Nel presente ambito di trasformazione urbanistica è consentita esclusivamente l'edificazione secondo la seguente tipologia edilizia:

1. Edifici singoli unifamiliari o bifamiliari su uno o due piani;

Non sono consentiti edifici a schiera unifamiliari o bifamiliari comunque aggregati, nonché tipologie e aggregazioni diverse da quella sopra indicata.

Rapporto di copertura (Rc)

Il rapporto di copertura Rc non dovrà essere superiore al 25% della superficie fondiaria (Sf).

Superficie permeabile drenante (Spd)

La superficie permeabile drenante (Spd) non dovrà essere inferiore al 50% della superficie fondiaria (Sf).

Distanze

Le distanze da rispettare sono:

- Distanze dai confini $D_c \geq m. 10.00$;
- Distanze dai fabbricati $D_f \geq m. 20.00$;
- Distanze dalle strade $D_s \geq m. 5.00$ salvo il mantenimento dell'allineamento verso il fronte stradale;

Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale da cedere

Con $U_{f1} = 0,07 \text{ mq/mq}$ – SLP = 408 mq - Attrezzature dovute = $408 \times 4,89 = 1.995,12 \text{ mq}$

Con $U_{f2} = 0,10 \text{ mq/mq}$ – SLP = 583 mq - Attrezzature dovute = $583 \times 3,42 = 1.993,86 \text{ mq}$

Qualora la cessione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione, localizzazione o in relazione ai programmi comunali di intervento, i privati proprietari possono, in alternativa totale o parziale della cessione, all'atto della stipulazione della convenzione urbanistica corrispondere al Comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione. A tale fine l'Amministrazione Comunale, con apposito atto, supportato da idonea stima tecnica o effettivo costo sostenuto per acquisizioni effettuate, dovrà determinare le basi economiche per le monetizzazioni.

La monetizzazione per la mancata cessione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale è una facoltà del Comune.

Prescrizioni generali

Gli edifici esistenti alla data di adozione del Documento di Piano aventi destinazioni d'uso in contrasto con quelle previste per l'ambito in cui ricadono, possono essere interessati da interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché mutamento di destinazione d'uso a favore di quelle previste per l'ambito di appartenenza, purché nel rispetto delle specifiche norme dell'ambito.

Le attività lavorative, anche se esistenti, dovranno rispettare i contenuti del Regolamento Locale di Igiene e i regolamenti comunali in vigore disciplinanti il rumore, il verde, il traffico, ecc.

Per gli edifici esistenti ricadenti entro gli ambiti soggetti a trasformazione urbanistica, in assenza di piano attuativo, secondo quanto disposto dall'art. 9 comma 2 del DPR n° 380/2001, nelle aree nelle quali non siano stati approvati gli strumenti urbanistici attuativi previsti dagli strumenti urbanistici generali come presupposto per l'edificazione, sono consentiti gli interventi indicati alle lettere a), b), c) dell'art. 27 della L.R. 12/2005.

Gli elementi architettonici e decorativi di interesse storico non possono essere alterati nel loro disegno, forma e struttura e inoltre devono essere salvaguardati nella loro struttura materica e nel loro posizionamento rispetto all'edificio ove sono collocati.

In relazione al contesto edilizio in cui si colloca l'ambito soggetto a trasformazione urbanistica, l'intervento edilizio si dovrà organizzare morfologicamente e tipologicamente, il più possibile, in accordo con gli aspetti bioclimatici al fine di massimizzare l'apporto dell'energia solare.

Tutti gli interventi edilizi privati dovranno adottare i principi finalizzati a ridurre i consumi energetici nell'edilizia e le emissioni di inquinanti.

Tutti gli interventi edilizi privati di nuova costruzione e/o ristrutturazione totale, dovranno produrre la relativa certificazione energetica degli edifici.

Tutti gli interventi privati contenuti in strumenti attuativi devono essere preceduti, nei modi e nelle forme previste dalla legislazione vigente da esame di impatto paesistico del progetto, accompagnata dalla dichiarazione di conformità (o di motivato discostamento) rispetto agli obiettivi di piano di cui al punto 2.

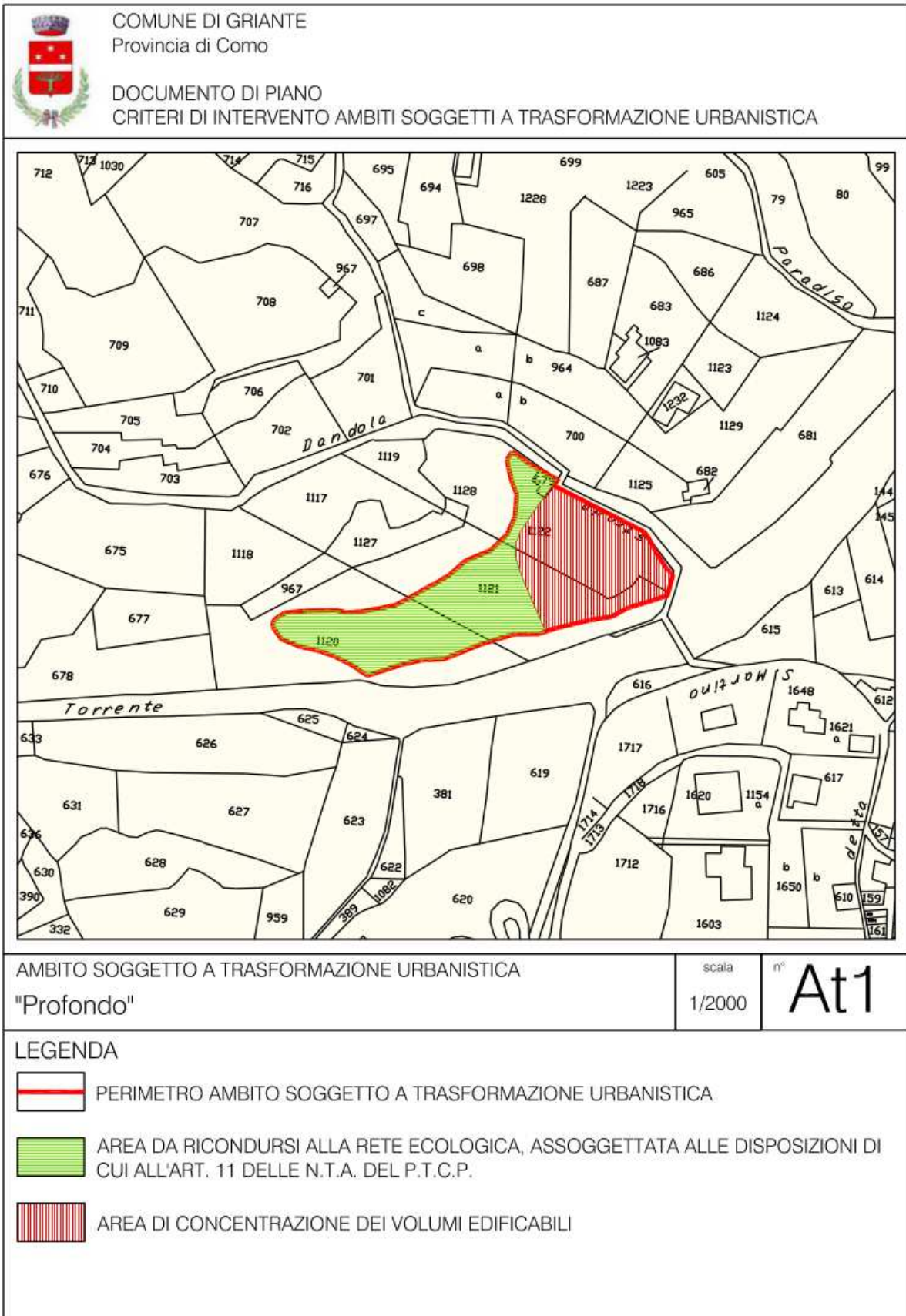
Per l'attuazione degli interventi pubblici e privati, il P.G.T. si avvale e fa riferimento anche ai seguenti Piani di Settore:

- Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (P.U.G.S.S.);
- Classificazione Acustica del territorio comunale;
- Piano Regolatore di Illuminazione Comunale.

Prescrizioni particolari

1. In questo ambito è consentita la realizzazione dei nuovi fabbricati residenziali esclusivamente all'interno del perimetro appositamente identificato in cartografia (retinatura verticale colore rosso), avente una superficie complessiva di mq. 2.564,00, secondo il criterio della concentrazione volumetrica;
2. Le restanti aree ricomprese nella perimetrazione dell'ambito di trasformazione, per una superficie pari a mq. 3.270,00, come appositamente identificate in cartografia (retinatura orizzontale colore verde), sono da ricondursi alle aree in rete ecologica, e specificatamente assoggettate ai dettami di cui all'art. 11 delle N.T.A. del P.T.C.P.;
3. Il Piano Attuativo dovrà prevedere la realizzazione di adeguate opere per consentire l'attraversamento carrabile del Torrente Solee, nonché la difesa dell'argine e la regimentazione idraulica;
4. Gli interventi in prossimità del Torrente Solee dovranno essere realizzati mediante soluzioni progettuali integrate con il contesto ambientale, con l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica, volte alla difesa delle vegetazioni esistenti, alla costruzione di nuove formazioni vegetazionali ed al miglioramento del regime idraulico;
5. L'ambito dovrà prevedere il miglioramento ambientale del luogo mediante opere di valorizzazione ambientale e paesaggistica;

6. La nuova edificazione dovrà, per finiture, colori, piantumazione delle aree, eventuali recinzioni, partecipare, con soluzioni architettoniche inserite nel contesto, alla valorizzazione degli aspetti paesaggistici e del tessuto edilizio storico esistente;
7. Viste le peculiarità del contesto, gli insediamenti previsti dovranno adottare soluzioni progettuali che affrontino le seguenti tematiche per la definizione del paesaggio al fine di ottenere il miglior inserimento paesistico ambientale dell'intervento:
 - Rapporto tra architettura e giardini/parchi/parchi storici;
 - Rapporto tra centro storico (costruito esistente) e nuovo costruito;
 - Rapporto tra costruito e paesaggio;
 - Valutazione della intrusione visiva dal lago e dai percorsi storici a monte;



AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA N. At2

UBICAZIONE: *S. Rocco*

Definizione

L'area limitrofa ai centri storici di Griante e Carsolina e della Villa Rosa, è inserita in un contesto ambientale e paesaggistico di alta sensibilità con presenza di elementi architettonici e storici di pregio

Previsioni

- Creazione di adeguata mascheratura alberata sia verso il parco della Villa Rosa che verso il parcheggio.

Destinazioni d'uso

Vedi Tabelle A e B

Parametri di edificabilità

Vedi Tabelle A e B

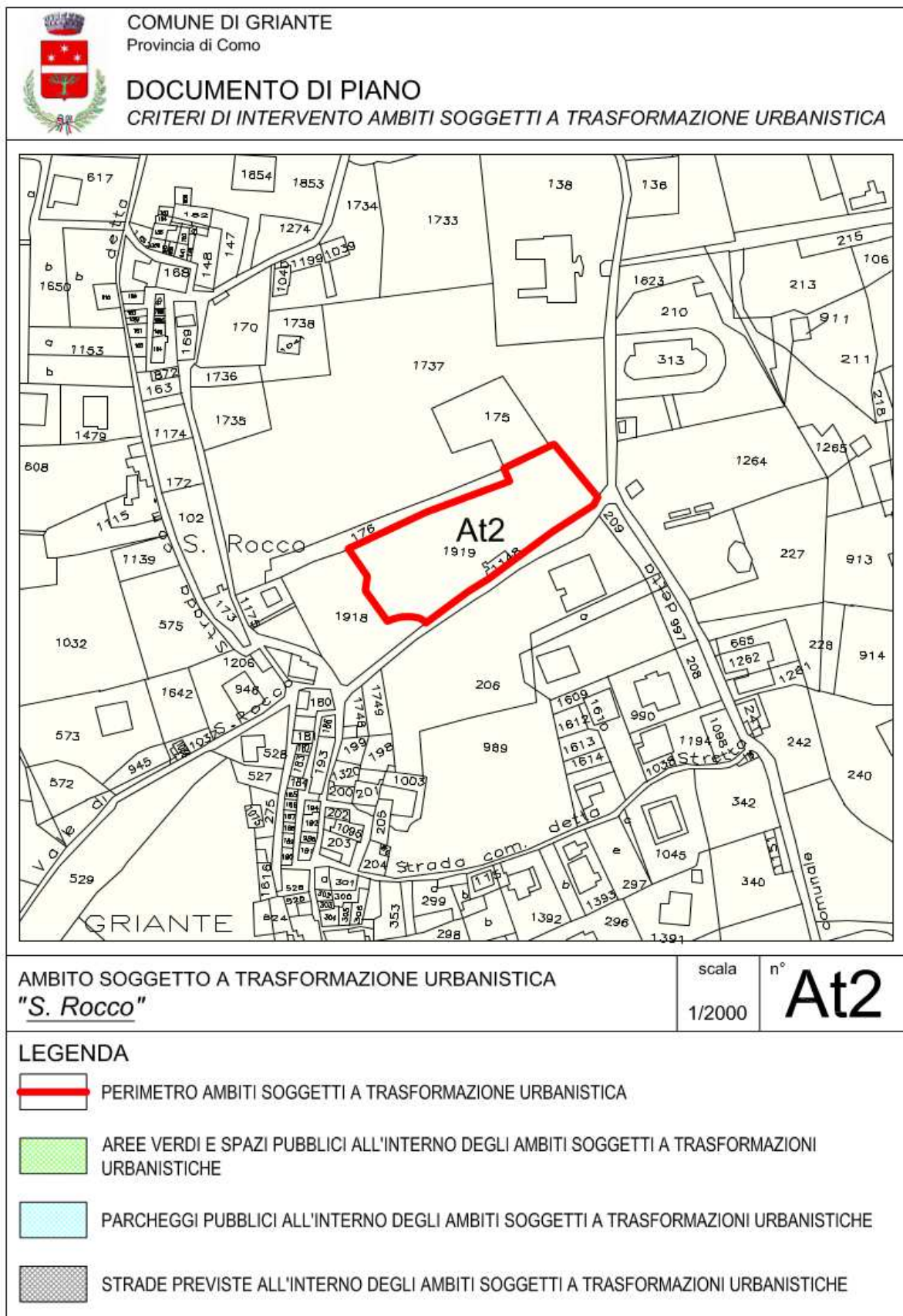
Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale da cedere

Nessuna

Prescrizioni particolari

–La nuova edificazione dovrà, per finiture, colori, piantumazione delle aree, eventuali recinzioni, partecipare, con soluzioni architettoniche inserite nel contesto, alla valorizzazione degli aspetti paesaggistici e del tessuto edilizio storico esistente. –□L'ambito dovrà prevedere il miglioramento ambientale del luogo mediante opere di valorizzazione ambientale e paesaggistica con piantumazioni di alto fusto (almeno un filare di alberi d'alto fusto a separazione tra l'area edificabile, l'area a parcheggio e il parco della Villa Rosa). Viste le peculiarità del contesto, gli insediamenti previsti dovranno adottare soluzioni progettuali che affrontino le seguenti tematiche per la definizione del paesaggio al fine di ottenere il miglior inserimento paesistico ambientale dell'intervento:

- Rapporto tra architettura e giardini/parchi storici
- Rapporto tra centro storico (costruito esistente) e nuovo costruito
- Rapporto tra costruito e paesaggio



AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA N. At3

UBICAZIONE: *Valle S. Rocco*

Definizione

L'area è ubicata nella parte alta del paese ed è accessibile dalla variante per Tremezzo. Dalla sommità si ha un'ampia veduta dell'abitato di Griante e del Lago di Como. Verso ovest è delimitata da aree boscate e dalla Valle di S. Rocco.

Previsioni

–Realizzazione di parcheggio di uso pubblico.

Destinazioni d'uso

Vedi Tabelle A e B

Parametri di edificabilità

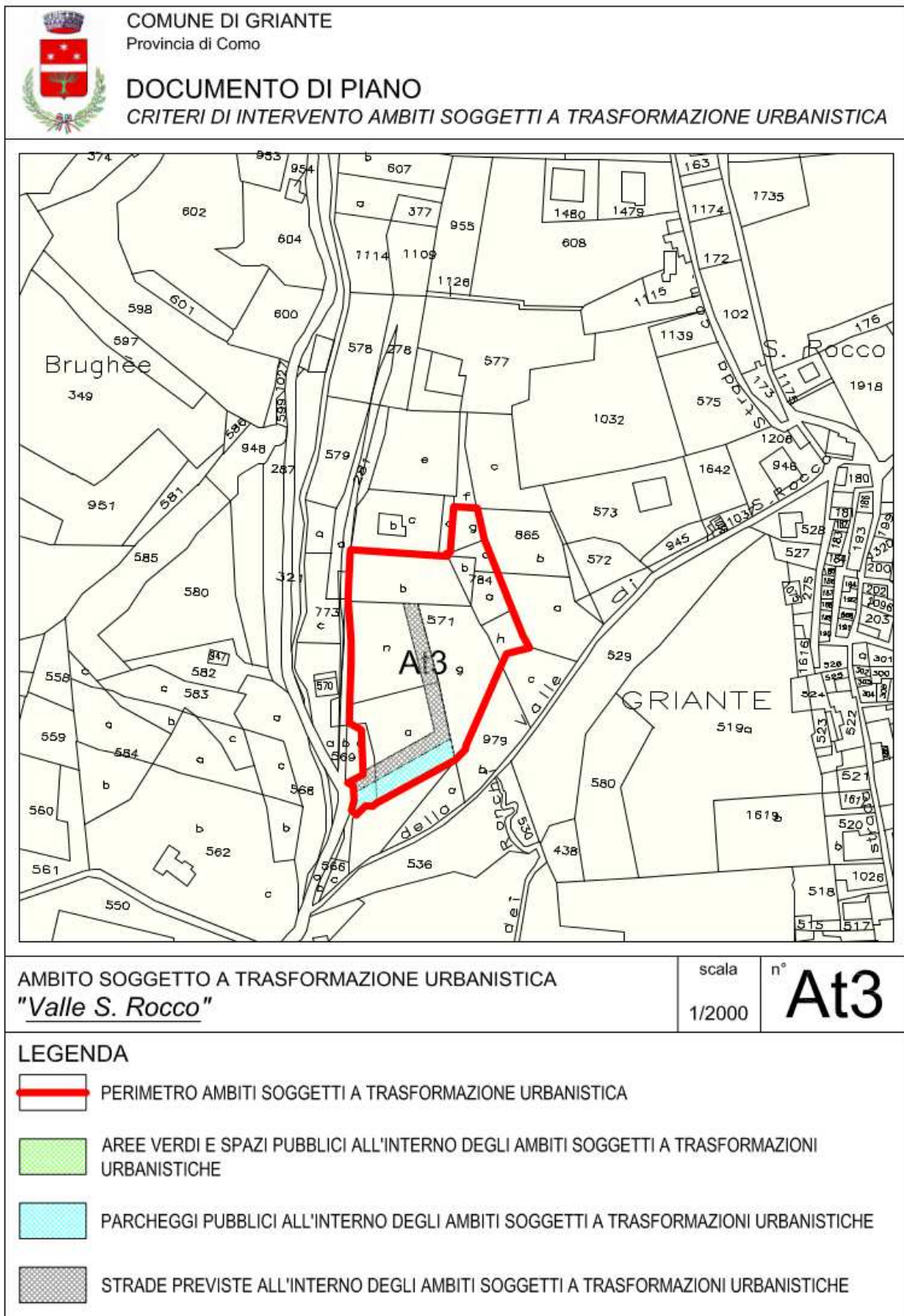
Vedi Tabelle A e B

Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale da cedere

Vedi Tabelle A e B

Prescrizioni particolari

- Per la definizione delle destinazioni relativamente alle aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale si rinvia alle prescrizioni contenute nelle norme del Piano dei Servizi
- Le aree previste per parcheggi pubblici, aree verdi e spazi pubblici dovranno essere cedute gratuitamente al Comune.
- La nuova edificazione dovrà, per finiture, colori, piantumazione delle aree, eventuali recinzioni, partecipare, con soluzioni architettoniche inserite nel contesto, alla valorizzazione degli aspetti paesaggistici.
- Viste le peculiarità del contesto, gli insediamenti previsti dovranno adottare soluzioni progettuali che affrontino le seguenti tematiche per la definizione del paesaggio al fine di ottenere il miglior inserimento paesistico ambientale dell'intervento:
 - Rapporto tra architettura e paesaggio rurale
 - Rapporto tra costruito esistente e nuovo costruito
 - Valutazione della intrusione visiva dal lago e dai percorsi storici a monte



AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA N. At4

UBICAZIONE: *Brughee 1*

Definizione

L'area ubicata in località Brughee è inserita in un contesto ambientale e paesaggistico di pregio e di elevata panoramicità. Verso sud ed ovest risulta in continuità con comparti di recente edificazione.

Previsioni

- Allargamento della sede stradale a partire dalla strada “variante alta” fino all’incrocio con la strada comunale adiacente le aree recentemente urbanizzate
- Realizzazione di parcheggi pubblici in fregio alla strada suddetta
- Nella parte alta dell’area (Avsp 1) in prossimità della strada “variante alta” mantenimento dell’attuale destinazione a prato di uso pubblico con creazione di punti di vista panoramici.

Destinazioni d’uso

Vedi Tabelle A e B

Parametri di edificabilità

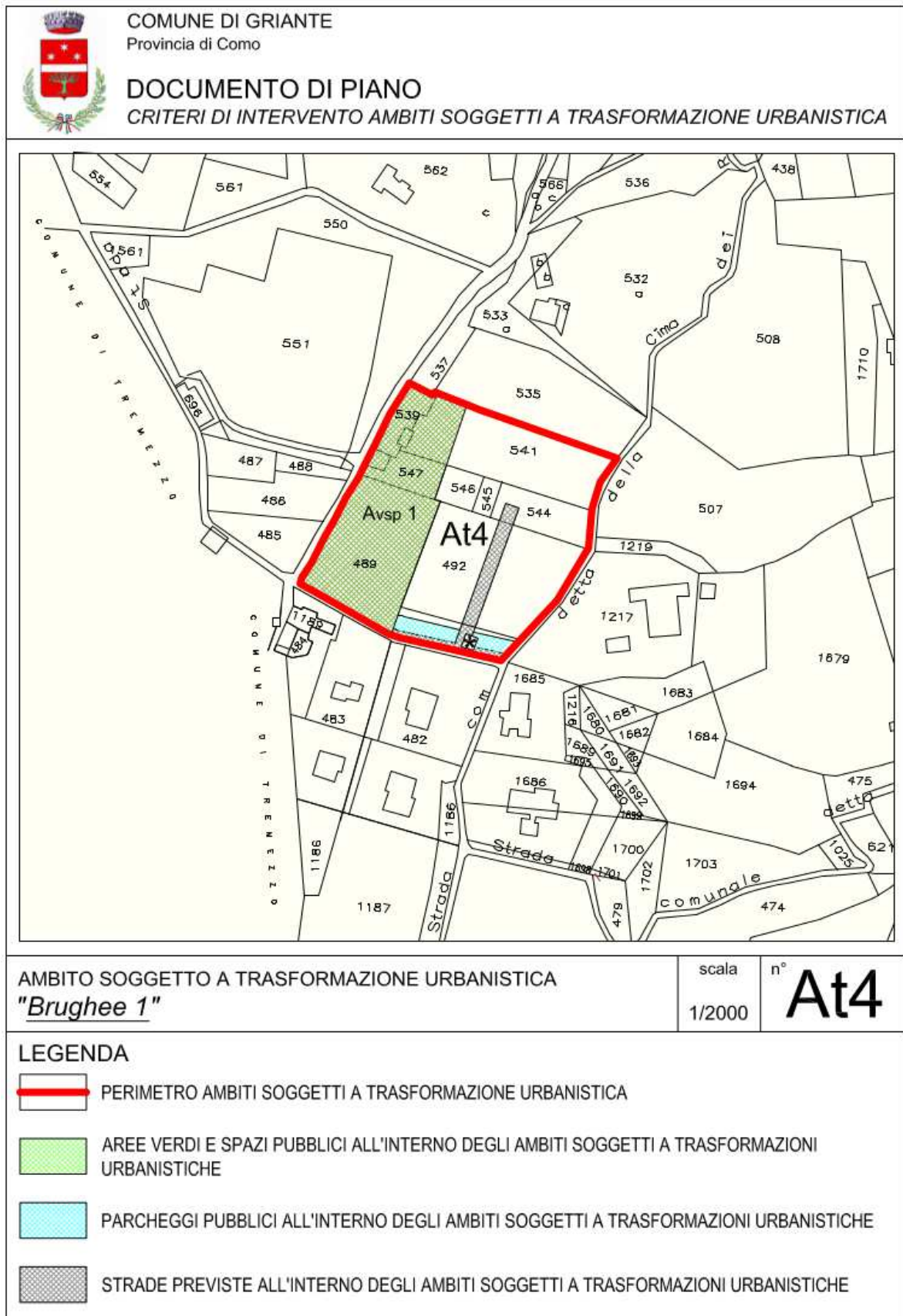
Vedi Tabelle A e B

Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale da cedere

Vedi Tabelle A e B

Prescrizioni particolari

- Per la definizione delle destinazioni relativamente alle aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale si rinvia alle prescrizioni contenute nelle norme del Piano dei Servizi
- Questo ambito è interessato da un’operazione di compensazione urbanistica che prevede lo spostamento dell’edificio contrassegnato con l’asterisco (*) per consentire la realizzazione dell’allargamento stradale. La capacità edificatoria in traslazione potrà essere aumentata del 10% e non rientra nella capacità volumetrica assegnata a questo ambito
- Le aree previste per parcheggi pubblici, aree verdi e spazi pubblici dovranno essere cedute gratuitamente al Comune.
- La nuova edificazione dovrà, per finiture, colori, piantumazione delle aree, eventuali recinzioni, partecipare, con soluzioni architettoniche inserite nel contesto, alla valorizzazione degli aspetti paesaggistici.
- Viste le peculiarità del contesto, gli insediamenti previsti dovranno adottare soluzioni progettuali che affrontino le seguenti tematiche per la definizione del paesaggio al fine di ottenere il miglior inserimento paesistico ambientale dell’intervento:
 - Rapporto tra architettura e paesaggio rurale
 - Rapporto tra costruito esistente e nuovo costruito
 - Valutazione della intrusione visiva dal lago e dai percorsi storici a monte
- Il previsto intervento di edificazione dovrà essere schermato con idonea fascia arborea in direzione della strada



AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA N. At5

UBICAZIONE: *Brughee 2*

Definizione

Corrisponde alla zona posta a confine con il Comune di Tremezzo in diretto rapporto con il Piano Attuativo edificato "Poggio del Castagno".

Previsioni

- Miglioramento dell'accessibilità all'area mediante allargamento della sede stradale esistente
- Riqualificazione e valorizzazione del percorso pedonale rappresentato dalla strada comunale per Roghero e del sistema del verde esistente
- Creazione di area attrezzata verde a servizio del percorso pedonale Lago – Roghero - S. Martino.
- Realizzazione parcheggio pubblico

Destinazioni d'uso

Vedi Tabelle A e B

Parametri di edificabilità

Vedi Tabelle A e B

Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale da cedere

Vedi Tabelle A e B

Prescrizioni particolari

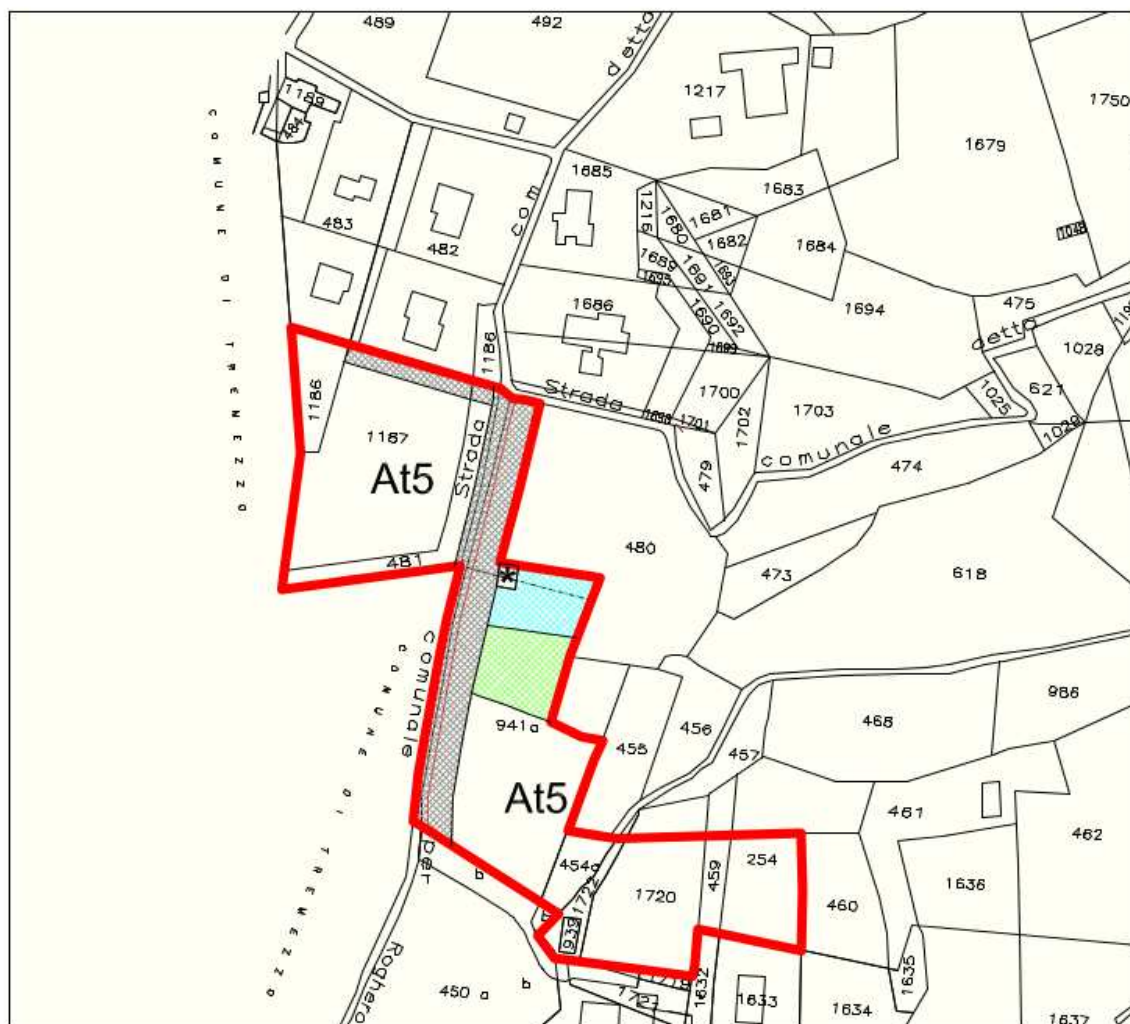
- Per la definizione delle destinazioni relativamente alle aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale si rinvia alle prescrizioni contenute nelle norme del Piano dei Servizi
- Questo ambito è interessato da un'operazione di compensazione urbanistica che prevede lo spostamento dell'edificio contrassegnato con l'asterisco (*) per consentire la realizzazione dell'allargamento stradale. La capacità edificatoria in traslazione potrà essere aumentata del 10% e non rientra nella capacità volumetrica assegnata a questo ambito
- Le aree previste per parcheggi pubblici, aree verdi e spazi pubblici dovranno essere cedute gratuitamente al Comune per la riqualificazione del percorso pedonale storico di Roghero
- L'ambito dovrà prevedere il miglioramento ambientale del luogo mediante opere di rimboschimento di valorizzazione ambientale e paesaggistica con piantumazioni di alto fusto (almeno un doppio filare di alberi d'alto fusto a separazione tra la strada carrabile di accesso all'area ed il tracciato pedonale a passeggiata costituito dalla strada comunale per Roghero e lungo il confine con il Comune di Tremezzo a diretto contatto con le aree agricole). Viste le peculiarità del contesto, gli insediamenti previsti dovranno adottare soluzioni progettuali che affrontino le seguenti tematiche per la definizione del paesaggio al fine di ottenere il miglior inserimento Paesistico ambientale dell'intervento:
 - Rapporto tra architettura ed infrastruttura stradale
 - Rapporto tra costruito esistente e nuovo costruito
 - Rapporto tra costruito e paesaggio agrario/naturale
 - Valutazione della intrusione visiva dal lago e dai percorsi storici a monte
- L'edificazione di questo ambito dovrà essere concentrata nelle fasce prossimali alla nuova strada, riconducendo le restanti parti a destinazioni compatibili con la salvaguardia della

struttura e della funzionalità della rete ecologica, ponendo particolare salvaguardia ai filari contrassegnati dalla presenza di elementi arborei di pregio naturalistico e dimensionale.



COMUNE DI GRIANTE
Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA



AMBITO SOGGETTO A TRASFORMAZIONE URBANISTICA
"Brughee 2"





scala

1/2000

n°

At5

LEGENDA

-  PERIMETRO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA
-  AREE VERDI E SPAZI PUBBLICI ALL'INTERNO DEGLI AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONI URBANISTICHE
-  PARCHEGGI PUBBLICI ALL'INTERNO DEGLI AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONI URBANISTICHE
-  STRADE PREVISTE ALL'INTERNO DEGLI AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONI URBANISTICHE

AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA N. At6

UBICAZIONE: *Brughee 3*

Definizione

Corrisponde alla zona posta a confine con il Comune di Tremezzo in diretto rapporto con il Piano Attuativo edificato "Poggio del Castagno" ed in prossimità dell'area di trasformazione At5.

Previsioni

- Miglioramento dell'accessibilità all'area mediante allargamento della sede stradale esistente
- Riqualificazione e valorizzazione del percorso pedonale rappresentato dalla strada comunale per Roghero e del sistema del verde esistente
- Creazione di area a verde naturalistico.
- Realizzazione parcheggio pubblico

Destinazioni d'uso

Vedi Tabelle A e B

Parametri di edificabilità

Vedi Tabelle A e B

Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale da cedere

Vedi Tabelle A e B

Prescrizioni particolari

- Per la definizione delle destinazioni relativamente alle aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale si rinvia alle prescrizioni contenute nelle norme del Piano dei Servizi
- Le aree previste per parcheggi pubblici, aree verdi e spazi pubblici dovranno essere cedute gratuitamente al Comune per la riqualificazione del percorso pedonale storico di Roghero
- La creazione dell'area a verde naturalistico dovrà essere realizzata mediante la costruzione di nuove formazioni vegetazionali.
- L'ambito dovrà prevedere il miglioramento ambientale del luogo mediante opere di rimboschimento di valorizzazione ambientale e paesaggistica con piantumazioni di alto fusto (almeno un doppio filare di alberi d'alto fusto a separazione tra la strada carrabile di accesso all'area ed il tracciato pedonale a passeggiata costituito dalla strada comunale per Roghero e lungo il confine con il Comune di Tremezzo a diretto contatto con le aree agricole). Viste le peculiarità del contesto, gli insediamenti previsti dovranno adottare soluzioni progettuali che affrontino le seguenti tematiche per la definizione del paesaggio al fine di ottenere il miglior inserimento paesistico ambientale dell'intervento:
 - Rapporto tra architettura ed infrastruttura stradale
 - Rapporto tra costruito esistente e nuovo costruito
 - Rapporto tra costruito e paesaggio agrario/naturale
 - Valutazione della intrusione visiva dal lago e dai percorsi storici a monte
- L'edificazione di questo ambito dovrà essere concentrata nelle fasce prossimali alla nuova strada, riconducendo le restanti parti a destinazioni compatibili con la salvaguardia della

struttura e della funzionalità della rete ecologica, ponendo particolare salvaguardia ai filari contrassegnati dalla presenza di elementi arborei di pregio naturalistico e dimensionale.

