

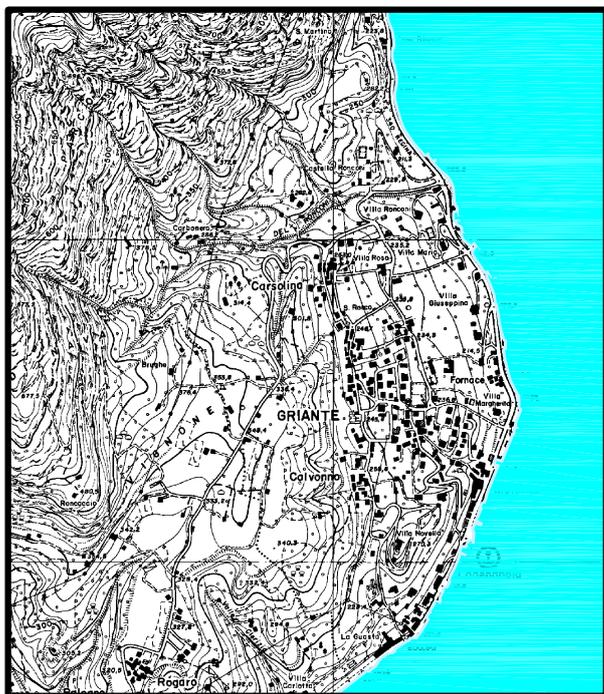


COMUNE DI GRIANTE

(PROVINCIA DI COMO)

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Legge Regionale n. 12 del 11 marzo 2005



Piano dei Servizi

ADOZIONE	Delibera C.C. n° 27	del 19.12.2008
PUBBLICAZIONE	dal 04.02.2009	al 20.04.2009
COMPATIB. P.T.C.P	n° 25/32891	del 30.06.2009
APPROVAZIONE	Delibera C.C. n° 22	del 14.09.2009

IL SINDACO

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

MARCO MAZZA architetto



Via L. Cadoma - 22017 MENAGGIO (CO)
Tel. +39 344 61040 - Fax +39 344 61040
email marco.mazza@archiworld.it
C.F. MZZMRC60E13C936F
P.I. 01703580132
Ordine Architetti PPC di Como n° 861

Architettura & Territorio sostenibili

Elaborato **PSO**
RELAZIONE ILLUSTRATIVA
E PROGRAMMATICA

settembre 2009

TITOLO 1 GENERALITA'

1 LA LEGGE REGIONALE 12/2005

1.1 La Legge Regionale 12/2005. Lo strumento centrale delle politiche ed azioni di governo delle aree e strutture pubbliche, di interesse pubblico e della dotazione ed offerta di servizi.

La L.R. 16 marzo 2005, n. 12, all'articolo 9 introduce lo strumento urbanistico del "Piano dei Servizi", derivato dalla precedente legislazione regionale L.R. 1/2001, come atto autonomo, a riconoscimento della centralità delle politiche ed azioni di governo inerenti le aree e le strutture pubbliche e di interesse pubblico o generale e della dotazione ed offerta di servizi.

La costruzione del Piano dei Servizi si basa sull'individuazione delle aree per attrezzature pubbliche, di interesse pubblico e dei servizi resi alla comunità esistenti e in previsione, ovvero quegli ambiti riservati alla realizzazione delle attrezzature pubbliche, previa identificazione e valutazione dello stato dei servizi pubblici e di interesse pubblico esistenti in base al grado di fruibilità, qualità e di accessibilità.

Il Piano dei Servizi costituisce, pertanto, lo strumento gestionale di tutti i servizi pubblici e di interesse generale o collettivo per soddisfare le esigenze dell'utenza che gravitano sul territorio comunale, nonché quelle prodotte dalle trasformazioni urbanistiche previste dal Documento di Piano, al fine di concorrere al perseguimento degli obiettivi definiti sempre nello stesso Documento di Piano per realizzare un coerente disegno dell'impianto complessivo del territorio comunale.

Si evidenzia, pertanto, una duplice dimensione del Piano dei Servizi: analitica e progettuale. La ricognizione conoscitiva dei servizi e delle attrezzature di interesse generale esistenti costituisce un'operazione propedeutica costruzione del nuovo strumento. L'indagine deve essere finalizzata a restituire non più solo una tradizionale quantificazione e individuazione delle aree esistenti destinate a servizi di interesse pubblico (comunque necessaria), quanto una completa e appropriata descrizione della capacità prestazionale fornita dal servizio, definita almeno attraverso una valutazione

preliminare delle condizioni di *fruibilità* e di *accessibilità* assicurate ai cittadini. La verifica della "razionale ubicazione" dei servizi esistenti, così come della "idoneità della loro posizione" prescelti per nuovi servizi e attrezzature di interesse generale, appaiono condizioni necessarie alla valutazione delle qualità e delle potenzialità del servizio. Altri elementi conoscitivi possono essere opportunamente introdotti e utilizzati per descrivere più compiutamente i caratteri qualitativi del servizio e per arricchire gli elementi di valutazione delle reali prestazioni offerte, al fine di costituire un più efficace supporto per l'Amministrazione nella gestione e nell'indirizzo delle risorse da investire. In questo si manifesta già un primo livello del carattere programmatico del Piano dei Servizi; che non appartiene alla sola componente progettuale, ma che comincia con la costruzione di un apparato analitico conoscitivo in grado di orientare le strategie di gestione e pianificazione della "città collettiva".

Il Piano dei Servizi deve garantire la qualità delle scelte relative alla politica dei servizi, attraverso il soddisfacimento di alcune condizioni prestazionali generali (fruibilità e accessibilità) ma anche attraverso la verifica delle condizioni di fattibilità. Questa diventa una condizione essenziale nella previsione e programmazione dei nuovi servizi di interesse collettivo, non solo rispetto ad una valutazione economico-finanziaria, ma anche nella definizione di condizioni e modalità attuative realmente efficaci, orientate ad un superamento dei limiti connessi ai meccanismi espropriativi a favore di un sempre più diretto coinvolgimento dei privati nella realizzazione e gestione dei servizi.

I contenuti metodologici e i principi sinteticamente delineati dal vigente articolato di legge e relativi criteri di attuazione, descrivono tematiche già delineate nel documento di indirizzo "*Criteri orientativi per la redazione del Piano dei Servizi*", redatto ai sensi della superata L.R. 1/2001 ed approvato con D.G.R. n. VII/7586 nel dicembre 2001; in cui si poneva già l'obiettivo di meglio precisare la funzione, i contenuti e le modalità di formazione del nuovo strumento pianificatorio.

Nel Piano dei Servizi si amplia la nozione degli interessi meritevoli di tutela urbanistica da quelli pubblici a quelli di interesse generale, aprendo in questo senso anche ad un riconoscimento e ad un'incentivazione del ruolo dei privati nella costruzione del welfare urbano. Si richiama, quindi, la centralità ambientale ed ecologica del verde quale elemento strutturante nel disegno urbano definito dal Piano dei Servizi.

Allo stesso tempo la nuova legge regionale 12/2005 introduce alcune significative modificazioni sia nelle quantità minime di standard, come definito nella superata normativa, da garantire in base alle differenti funzioni insediabili, sia nelle modalità di

calcolo della capacità insediativa teorica, sulla base dei quali dimensionare la dotazione stessa dei servizi.

L'articolo 9 della L.R. 12/2005 (sostitutivo dell'art. 6 della L.R. 1/2001 e a sua volta sostitutivo dell'art. 19 della L.R. 51/1975) modifica le modalità di computo della capacità insediativa teorica, mediante l'introduzione della terminologia dell'utente, inteso come popolazione stabilmente residente, popolazione da insediare secondo le previsioni del Documento di Piano, popolazione stimata in base agli occupati, studenti e flussi turistici.

La novità più evidente rispetto alle precedenti discipline è rappresentata nella definizione dell'abitante teorico. In tal senso, la nuova legge regionale non descrive nessun tipo di modalità di calcolo, lasciando ampio spazio per la determinazione del relativo criterio sulla base della realtà comunale consolidata ed alle previsioni di sviluppo e riqualificazione del proprio territorio.

La dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale (art. 9 comma 2 e 3 della L.R. 12/2005) da prevedere nel Piano dei Servizi è determinata secondo i seguenti criteri:

popolazione stabilmente residente nel comune gravitante sulle diverse tipologie dei servizi anche in base alla distribuzione territoriale;

popolazione da insediare secondo le previsioni del documento di piano, articolata per tipologia di servizi anche in base alla distribuzione territoriale;

popolazione gravitante nel territorio, stimata in base agli occupati nel comune, agli studenti, agli utenti dei servizi di rilievo sovracomunale, nonché in base ai flussi turistici; in relazione alla popolazione stabilmente residente e a quella da insediare secondo le previsioni del documento di piano, è comunque assicurata una dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale pari a 18 mq/ab.

Inoltre, il piano, deve indicare i servizi da assicurare negli ambiti di trasformazione urbanistica, con particolare riferimento agli ambiti entro i quali è prevista l'attivazione di strutture di distribuzione commerciale, terziaria, produttive e di servizio caratterizzate da rilevante affluenza di utenti.

In tal senso, il Piano dei Servizi è uno strumento centrale nell'organizzazione e nella configurazione dell'assetto urbanistico di Griante in quanto costituisce l'armatura principale su cui si reggono le altre componenti del territorio (ambiti residenziali, produttivi, commerciali e terziari), ovvero l'armonizzazione tra insediamenti privati e città pubblica.

Il piano, quindi, ha provveduto all'individuazione del "catalogo" dei servizi di interesse pubblico e generale ovvero l'offerta attuale nella realtà comunale di Griante, censita all'interno di una serie di cartografie descrittive e relative tabelle analitiche che raccolgono le caratteristiche quanti/qualitative dei servizi.

Infine, il Piano ha provveduto a definire complessivamente i nuovi utenti, considerando i criteri sopra enunciati, pertanto nella definizione di utenti si considerano non solo la popolazione residente (abitanti anagrafici), ma anche tutti i soggetti che per diversi altre motivazioni (lavoro, strutture presenti, strutture ricettive turistiche, ecc.) gravitano sul territorio di Griante.

In funzione degli obiettivi da raggiungere, il Piano formula un repertorio di iniziative e progetti all'interno del territorio comunale, definendo una sorta di agenda di lavoro per gli attori, pubblici e privati, interessati dall'attuazione delle trasformazioni urbanistiche e contestualmente delinea la strutturazione fondamentale del processo di costruzione del territorio anche dal punto di vista della sostenibilità dei costi (valutazione economica degli interventi).

1.2 IL PIANO DEI SERVIZI: CONTENUTI E INDIRIZZI METODOLOGICI

La L.R. 12/2005 introduce all'art. 9 il Piano dei Servizi come elaborato indipendente e di accompagnamento del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), finalizzato all'attuazione di una concreta politica dei servizi e di interesse pubblico.

Si tratta di uno strumento relativamente nuovo, che impone ai Comuni di affrontare il tema dei servizi, delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, non più solo in termini quantitativi, misurati e dimostrati semplicemente attraverso un bilancio di aree destinate a tali funzioni in riferimento ad un parametro di legge predefinito, ma anche attraverso criteri qualitativi e valutazioni di funzionalità, accessibilità, fattibilità e distribuzione.

Questo documento assume le caratteristiche di strumento di pianificazione e programmazione delle attività di realizzazione e predisposizione dei servizi e delle attrezzature sia da parte pubblica che privata.

A partire dai principi definiti dall'articolato di legge e attraverso le indicazioni metodologiche e dei contenuti indicati nei "criteri regionali", si possono delineare alcuni dei caratteri più rilevanti costitutivi del nuovo strumento pianificatorio.

La dimensione *analitica* costituisce una delle componenti fondative del Piano dei Servizi. L'indagine sull'offerta dei servizi esistenti richiede approfondimenti nuovi rispetto alle analisi urbanistiche più tradizionali, non solo finalizzate a restituire la quantificazione areale e la localizzazione delle attrezzature di interesse collettivo presenti sul territorio comunale, ma anche capaci di fornire ulteriori elementi conoscitivi indirizzati a valutare la reale capacità prestazionale.

Innanzitutto verificando il grado di accessibilità e di fruibilità dell'area e/o dell'attrezzatura, individuando inoltre per ogni tipologia di servizio, le caratteristiche urbanistiche, edilizie ed ambientali che ne determinano le condizioni qualitative in essere. In questo senso la definizione dei requisiti qualitativi costituisce un aspetto importante sia nella ricognizione puntuale dei servizi esistenti, quanto nella valutazione e programmazione dei nuovi servizi.

Allo stesso tempo il campo delle analisi si amplia a tutti quei servizi che abbiano i caratteri di interesse generale e collettivo, sia pubblici che privati, superando un'identificazione statica e predeterminata del concetto del vecchio "*standard*". L'interesse generale e collettivo sostituisce la tradizionale accezione di interesse pubblico. In questo senso diventano oggetto dell'indagine anche quei servizi a gestione diffusa sul territorio, spesso non riconducibili dall'esistenza di apposite strutture, ma che garantiscono funzioni di interesse collettivo complementari. Si fa presente, tuttavia, che il Piano dei Servizi redatto attribuisce un valore diversificato alle diverse tipologie dei servizi presenti, attribuendo un'importanza particolare alle aree dove insistono dei servizi rispetto a tutta quella gamma di servizi che non possiedono una determinata struttura edilizia riconoscibile, in quanto non partecipano nella realizzazione del disegno dell'impianto complessivo del territorio comunale, pur svolgendo un ruolo qualificante che la collettività locale, nel tempo, riconosce come basilari in termini qualitativi.

Per un'efficace valutazione dell'offerta esistente e una coerente programmazione di nuovi servizi, l'indagine analitica deve prendere le mosse da una verifica del reale fabbisogno espresso dalla comunità attraverso un esame della domanda esistente e prevedibile, operando una selezione in base alle tipologie differenziate dei bisogni emergenti, valutati in relazione alle caratteristiche di composizione della popolazione, delle dinamiche demografiche, economiche e sociali, nonché tenendo conto delle domande generate da eventuali utenti temporanei del paese. In quest'ambito è stata opportuna e preziosa l'attivazione, durante le fasi di indagine, di momenti di confronto e di ascolto preliminari con la società locale, attraverso anche la formulazione di un questionario indicante le priorità rilevate dagli abitanti stessi.

Il Piano dei Servizi è uno strumento di *pianificazione* e pertanto possiede un apparato normativo finalizzato a disciplinare i servizi esistenti e di progetto in modo da garantire le caratteristiche prestazionali e qualitative e le modalità di attuazione; individua la localizzazione cartografica delle aree e delle attrezzature e la loro tipologia funzionale; verifica e dimostra il corretto dimensionamento dei servizi offerti ai sensi dei minimi di legge previsti e sulla base della capacità insediativa nonché dalle criticità emerse durante le fasi redazionali della procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS.).

In quanto strumento di quantificazione e di calcolo, il Piano dei Servizi definisce con riferimento alle modalità e possibilità indicate dalla legge le quantità minime di aree per attrezzature e/o servizi dovute per le differenti modalità d'uso o trasformazione del territorio, le condizioni specifiche di computo e di acquisizione e/o cessione.

Il piano dei Servizi recepisce, infine, le modalità di attuazione mediante iniziativa pubblica diretta, acquisizione o cessione nell'ambito di piani attuativi, oppure mediante iniziativa privata regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione, in coerenza con i criteri definiti dal Documento di Piano.

Il piano dei Servizi è al tempo stesso strumento di *programmazione*. Sulla base dei bisogni riscontrati e della capacità di rispondervi dei servizi esistenti definisce le scelte relative alla politica per i servizi di interesse pubblico e le specifiche priorità d'azione. Definisce il quadro delle esigenze da soddisfare e delle prestazioni da fornire, configurandosi tecnicamente come disegno urbanistico nel quale si compongono e si organizzano i rapporti reciproci tra i diversi spazi destinati a servizi e le aree urbane consolidate e da urbanizzare. Assume un carattere strategico indicando sulla base della domanda rilevata e dell'offerta esistente un quadro delle necessità, un quadro delle azioni prioritarie e degli obiettivi da perseguire che restituiscono gli intenti dell'Amministrazione in materia di servizi: le iniziative da assumere per riqualificare, differenziare, incrementare l'offerta dei servizi, valutate anche su una base di fattibilità economica e urbanistica (disponibilità di risorse pubbliche, possibilità di utilizzare risorse private, disponibilità dei suoli) e precisate per quanto riguarda le dotazioni che l'Amministrazione intende deferire all'iniziativa privata. Inoltre il quadro programmatico del Piano dei Servizi si dovrà integrare con altri strumenti di settore, in modo particolare con il Programma Triennale delle Opere Pubbliche, di cui il Piano dei Servizi costituisce una sorta di inquadramento redatto su scale temporali e territoriali di più ampio respiro.

Come già evidenziato le indicazioni introdotte dalla nuova legislazione urbanistica regionale, per commisurare la capacità teorica del P.G.T., possono determinare, rispetto alle modalità previste dalla superata legislazione, criteri diversificati per la determinazione della popolazione insediabile; a ciò può corrispondere, di conseguenza, una riduzione della quantità complessiva di servizi necessari al soddisfacimento dei parametri di legge (dotazione dovuta). Insieme a ciò si consideri che l'allargamento operato dalla legge verso una maggior "misurabilità" delle aree e delle attrezzature di interesse generale, sia in termini dimensionali prestazionali (superficie di pavimento occupata - SLP) che tipologici (servizi privati) ha di fatto ampliato l'elenco dei servizi computabili all'interno della categoria delle attrezzature e servizi urbanistici. Inoltre il Piano dei Servizi si trova ad intervenire direttamente sul disegno urbanistico vigente affrontando allo stesso tempo la questione degli "standard" non attuati e della loro difficile reiterazione (sentenza C.C. 179/99) nonché le difficoltà attuative connesse con modalità di tipo espropriativo, garantendo il perseguimento degli obiettivi di interesse generale e le condizioni di equità delle trasformazioni.

Come affermato in precedenza, il presente piano riconosce un ruolo centrale alle aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale in quanto elementi fondamentali e reali nella costruzione della "città pubblica". Una differente ottica di lettura rischierebbe, infatti, di indurre ad una sempre maggior "economicizzazione" del valore delle aree come servizio, allontanandosi da quegli obiettivi di qualità urbana e di prestazione che hanno invece guidato la formulazione del presente Piano dei Servizi.

TITOLO 2 ANALISI

2 LA COSTRUZIONE DELLE ANALISI SU BASE INFORMATIZZATA. UNO STRUMENTO DI SUPPORTO PER LA GESTIONE DEL PIANO DEI SERVIZI.

Il Piano dei Servizi si configura come un'importante occasione per l'Amministrazione comunale di conoscenza approfondita del proprio patrimonio, relativamente alle aree e ai servizi esistenti sul territorio, di proprietà e gestione sia pubblica che privata, riconducibili ad una comune accezione di interesse generale. Conoscere le risorse disponibili ed attivabili e i beni da valorizzare costituisce una premessa indispensabile per calibrare opportunamente le strategie d'azione e di gestione in vista del miglioramento dell'efficacia dell'intervento pubblico nonché del monitoraggio che dovrà essere condotto per la verifica di attuazione, della raggiungibilità degli obiettivi e della fase finale del processo di VAS.

Nell'ambito del processo di elaborazione del Piano dei Servizi uno dei momenti fondativi è rappresentato dalla costruzione dell'archivio informativo, strumento di supporto conoscitivo e gestionale finalizzato all'ordinamento e alla classificazione dei materiali di analisi raccolti a partire dalle informazioni in possesso dalla stessa Amministrazione comunale, puntualmente aggiornate e integrate attraverso un'indagine diretta sul territorio e incrociate con la verifica del livello di attuazione delle previsioni del P.R.G. vigente in materia di "standard". Questo processo finalizzato alla costruzione di una base dati comune appare rilevante in quanto consente la condivisione dei materiali analitici conoscitivi provenienti da settori e uffici diversi. Le aree e le attrezzature esistenti e in corso di realizzazione nei piani attuativi, sono state cartografate nella tavola PS1 e quantificate nelle tabelle allegate agli elaborati.

Da queste valutazioni si sono definite la struttura ed i contenuti specifici del sistema informativo, garantendo la possibilità di una continua verifica e implementazione delle informazioni presenti nell'archivio, definito con l'obiettivo di fornire uno strumento di gestione e di monitoraggio che permetta di avere sotto controllo il quadro generale in essere del sistema dei servizi e di arricchire nel tempo, con nuove informazioni gli

elementi descrittivi quantitativi e prestazionali riconducibili ad ogni singola area o attrezzatura.

L'archivio informativo raccoglie informazioni quantitative e qualitative sul patrimonio dei servizi di interesse generale esistenti già identificati come "standard" dal P.R.G., sulle aree destinate a "standard" dal P.R.G. vigente ma non ancora attuate e sui servizi di interesse generale a gestione e/o di proprietà privata.

Per ogni servizio esistente sono state classificate informazioni di carattere identificativo, localizzativo e dimensionale necessarie ad un'individuazione puntuale sul territorio e ad una prima valutazione sulle prestazioni erogate e messa a sistema.

2.1 ANALISI DEL VERDE PUBBLICO

La seguente analisi ha portato alla redazione di una scheda per ciascuna area destinata a verde pubblico in cui viene riportata la localizzazione e la superficie. La sigla identificativa è stata riportata sulla cartografia catastale in corrispondenza del mappale di appartenenza.

AV1 – AREA VERDE

Localizzazione: San Martino

Superficie: 3934,382 mq

Note:



AV2 – AREA VERDE

Localizzazione: Via P. Mondelli

Superficie: 59,870 mq

Note:



AV3 – AREA VERDE

Localizzazione: Parco Villa Maria
Via Indipendenza

Superficie: 6620,614 mq

Note:



AV4 – AREA VERDE

Localizzazione: Via Regina

Superficie: 371,943 mq

Note:



AV5 – AREA VERDE

Localizzazione: Parco degli Alpini
Via Stretta

Superficie: 503,426 mq

Note:



AV6 – AREA VERDE

Localizzazione: Via Regina

Superficie: 397,265 mq

Note:



AV7 – AREA VERDE

Localizzazione: Parco dei Faggi
Via T. Grossi

Superficie: 1218,305 mq

Note:



AV8 – AREA VERDE

Localizzazione: Parco delle Betulle
Via Indipendenza

Superficie: 745,106 mq

Note:



AV9 – AREA VERDE

Localizzazione: Via Brentano

Superficie: 646,734 mq

Note:



AV10 – AREA VERDE

Localizzazione: Via Privata Regina

Superficie: 3197,882 mq

Note:



AV11 – AREA VERDE

Localizzazione: Via Regina

Superficie: 928,538 mq

Note:



AV12 – AREA VERDE

Localizzazione: Via Regina

Superficie: 510,721 mq

Note:



AV13 – AREA VERDE

Localizzazione: Via Regina

Superficie: 664,998 mq

Note:



AV14 – AREA VERDE

Localizzazione: Via

Superficie: 1602,788 mq

Note:



AV15 – AREA VERDE

Localizzazione: Via Regina

Superficie: 425,832 mq

Note:



AV16 – AREA VERDE

Localizzazione: Via Regina

Superficie: 34,270 mq

Note:



AV17 – AREA VERDE

Localizzazione: Via Regina

Superficie: 40,267 mq

Note:



AV18 – AREA VERDE

Localizzazione: Via Regina

Superficie: 311,187 mq

Note:



2.2 ANALISI PARCHEGGI PUBBLICI

Il seguente rilievo ha preso in considerazione tutte le aree destinate a parcheggio pubblico esistenti nel territorio del Comune. Si riportano le superfici dei parcheggi suddivise per via.

P1 – PARCHEGGIO PUBBLICO

Localizzazione: Via P. Mondelli

Superficie: 295,409 mq

Note:



P2 – PARCHEGGIO PUBBLICO

Localizzazione: Via Armando Diaz

Superficie: 1637,445 mq

Note:



P3 – PARCHEGGIO PUBBLICO

Localizzazione: Via Armando Diaz

Superficie: 318,512 mq

Note:



P4 – PARCHEGGIO PUBBLICO

Localizzazione: Via Stretta

Superficie: 542,113 mq

Note:



P5 – PARCHEGGIO PUBBLICO

Localizzazione: Via T.Grossi

Superficie: 155,153 mq

Note:



P6 – PARCHEGGIO PUBBLICO

Localizzazione: Via Brentano

Superficie: 718,895 mq

Note:



P7 – PARCHEGGIO PUBBLICO

Localizzazione: Via Indipendenza

Superficie: 304,662 mq

Note:



P8 – PARCHEGGIO PUBBLICO

Localizzazione: Via Indipendenza

Superficie: 297,565 mq

Note:



P9 – PARCHEGGIO PUBBLICO

Localizzazione: Via Bellini

Superficie: 147,010 mq

Note:



P10 – PARCHEGGIO PUBBLICO

Localizzazione: Via Bellini

Superficie: 158,020 mq

Note:



P11 – PARCHEGGIO PUBBLICO

Localizzazione: Via Privata Regina

Superficie: 1670,028 mq

Note:



P12 – PARCHEGGIO PUBBLICO

Localizzazione: Via Regina

Superficie: 799,013 mq

Note:



P13 – PARCHEGGIO PUBBLICO

Localizzazione: Via Regina

Superficie: 155,553 mq

Note:



P14 – PARCHEGGIO PUBBLICO

Localizzazione: Via Regina

Superficie: 159,480 mq

Note:



P15 – PARCHEGGIO PUBBLICO

Localizzazione: Via Regina

Superficie: 459,090 mq

Note:



P16 – PARCHEGGIO PUBBLICO

Localizzazione: Via Regina

Superficie: 1536,851 mq

Note:



P17 – PARCHEGGIO PUBBLICO

Localizzazione: Via Regina

Superficie: 96,778 mq

Note:



P18 – PARCHEGGIO PUBBLICO

Localizzazione: Via Regina

Superficie: 644,409 mq

Note:



P19 – PARCHEGGIO PUBBLICO

Localizzazione:

Superficie: 60,830 mq

Note:

2.3 ANALISI PARCHEGGI PRIVATI DI USO PUBBLICO

Il seguente rilievo ha preso in considerazione tutte le aree private destinate a parcheggio pubblico esistenti nel territorio del Comune. Si riportano le superfici dei parcheggi suddivise per via.

PP1 – PARCHEGGIO PRIVATO AD USO PUBBLICO

Localizzazione:

Superficie: 670,612 mq

Note:



PP2 – PARCHEGGIO PRIVATO AD USO PUBBLICO

Localizzazione: Via Gianelli

Superficie: 275,406 mq

Note:



PP3 – PARCHEGGIO PRIVATO AD USO PUBBLICO

Localizzazione: Via Regina

Superficie: 752,558 mq

Note:



2.4 ANALISI EDIFICI PUBBLICI

Il seguente rilievo ha preso in considerazione tutti edifici pubblici o di uso pubblico esistenti nel territorio del Comune. Si riportano le superfici lorde di pavimento di ogni edificio.

AS1 - LIDO COMUNALE

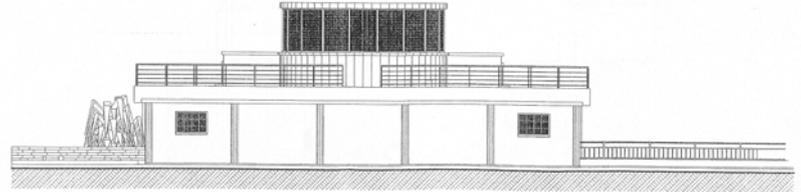
Localizzazione: Via Regina

Numero piani fuori terra: 1

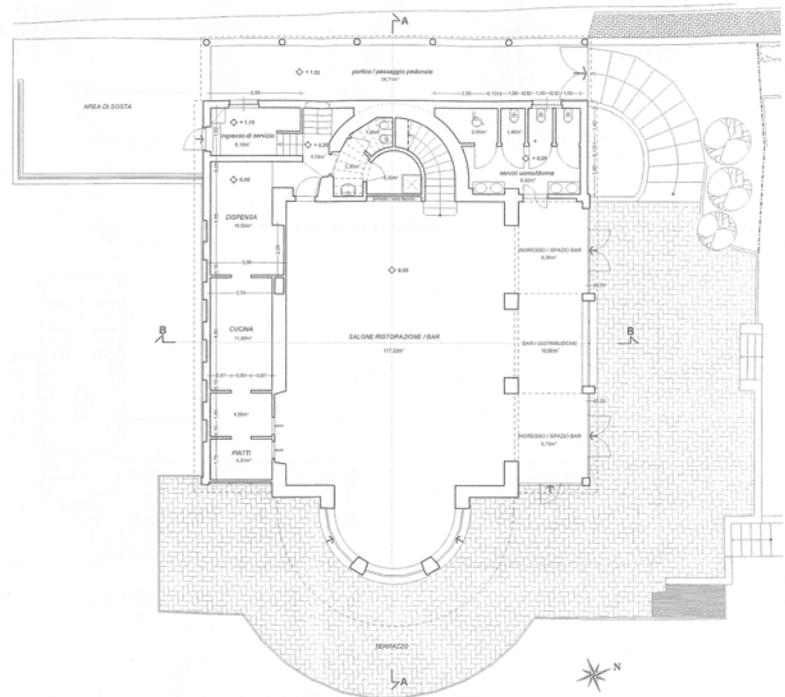
Numero piani seminterrati: 1

Superficie lorda di pavimento:
(261,10 + 85,54)= 346,64 mq

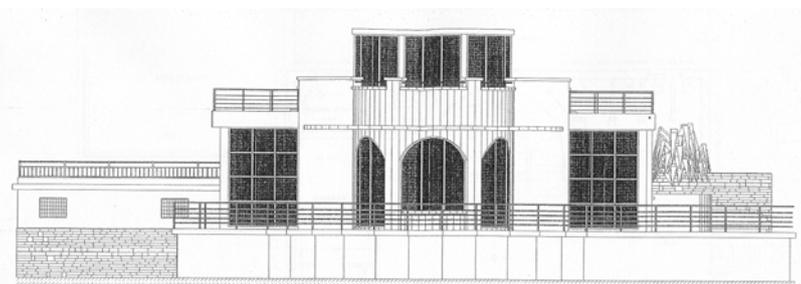
Note:



Fronte ovest



Pianta Lido



Fronte est



AS1 - LIDO COMUNALE

EDIFICI DI SERVIZIO LIDO
(spogliatoio, bagni, infermeria)

Numero edifici: 2

Numero piani fuori terra: 1

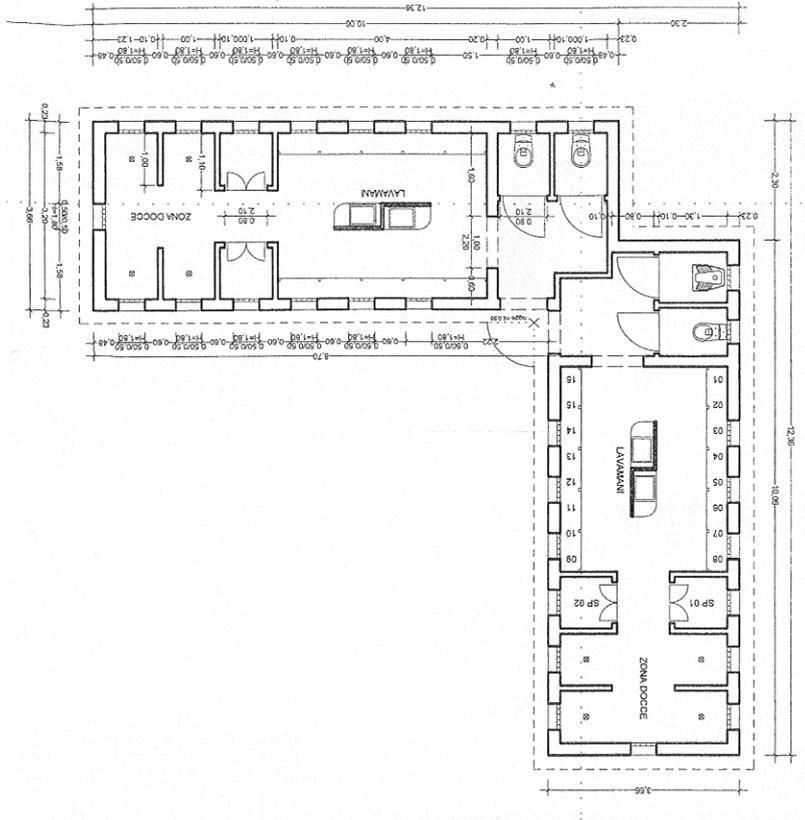
Superficie lorda di pavimento:

spogliatoio-bagno= 85,63 mq

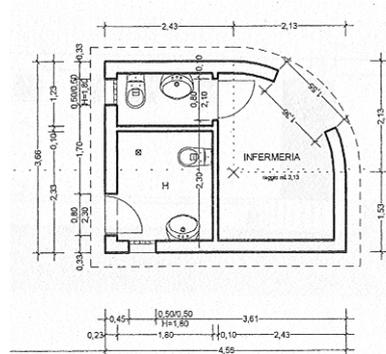
infermeria= 20,18 mq

Totale superficie lorda di pavimento
edifici di servizio= (85,63 + 20,18)=
105,81 mq

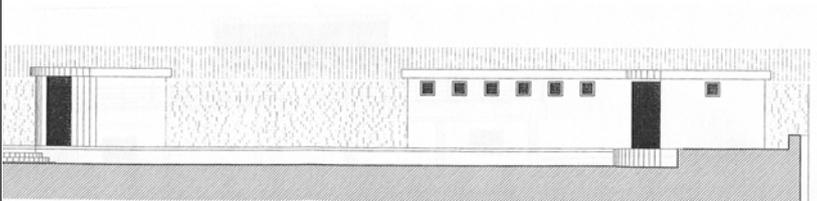
Note:



Pianta spogliatoi lido



Pianta infermeria lido



M - SEDE COMUNALE

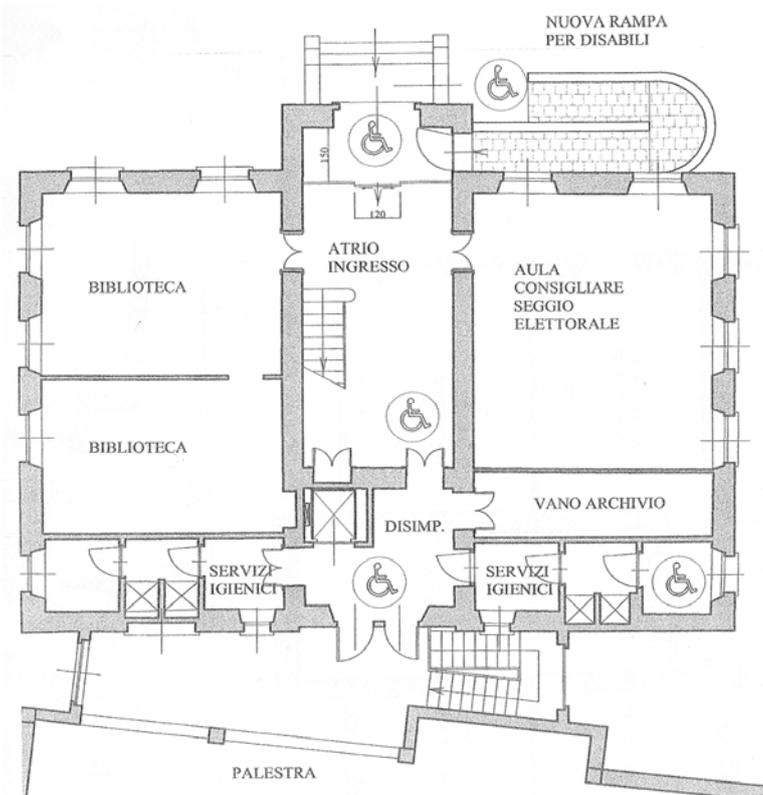
Localizzazione: Via Brentano

Numero piani fuori terra: 2

Numero piani interrati: 1

Superficie lorda di pavimento:
(252,15 + 252,15 + 252,15)=
756,45 mq

Note:



Pianta Municipio



Prospetto via Brentano

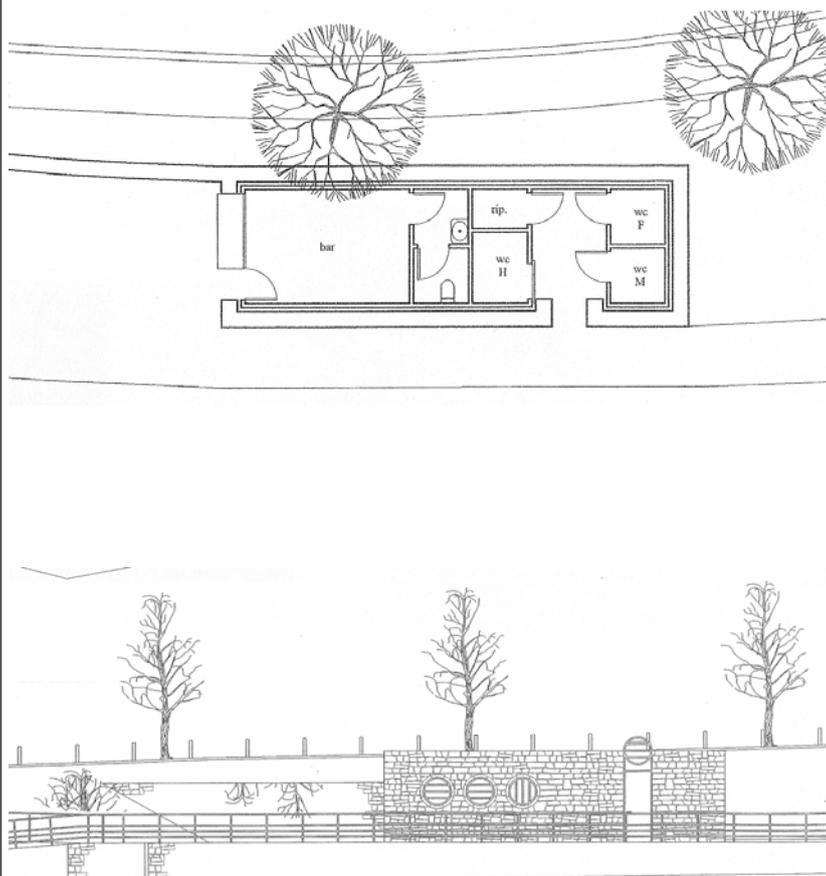
AS2 - LIDO

Localizzazione: Via Regina

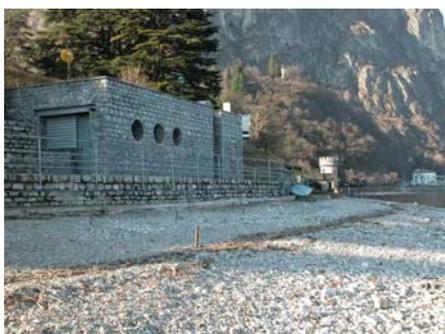
Numero piani fuori terra: 1

Superficie lorda di pavimento:
48,79 mq

Note:



Prospetto fronte lago



RCP3 - EDIFICIO COMUNALE

Localizzazione: Via Franzani

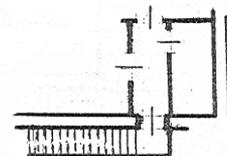
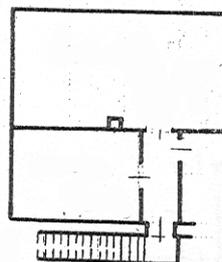
Numero piani fuori terra: 2

Numero piani interrati: 1

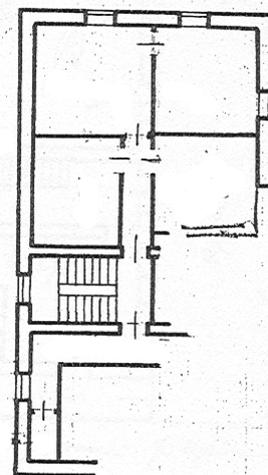
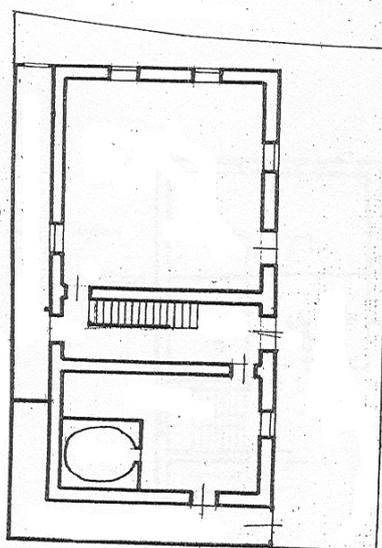
Superficie lorda di pavimento:
(76,80 + 156,52 + 110,20) = 343,52
mq

Ristrutturato

Note:

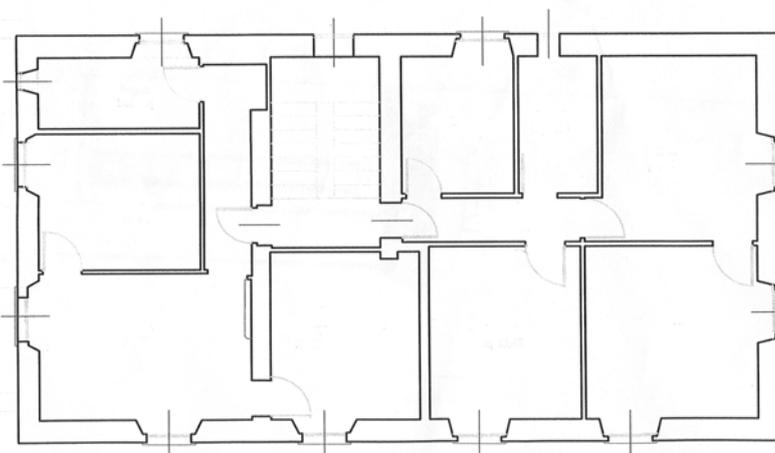


Pianta piano cantina



Pianta piano terra

Pianta piano primo



Pianta piano primo ristrutturato



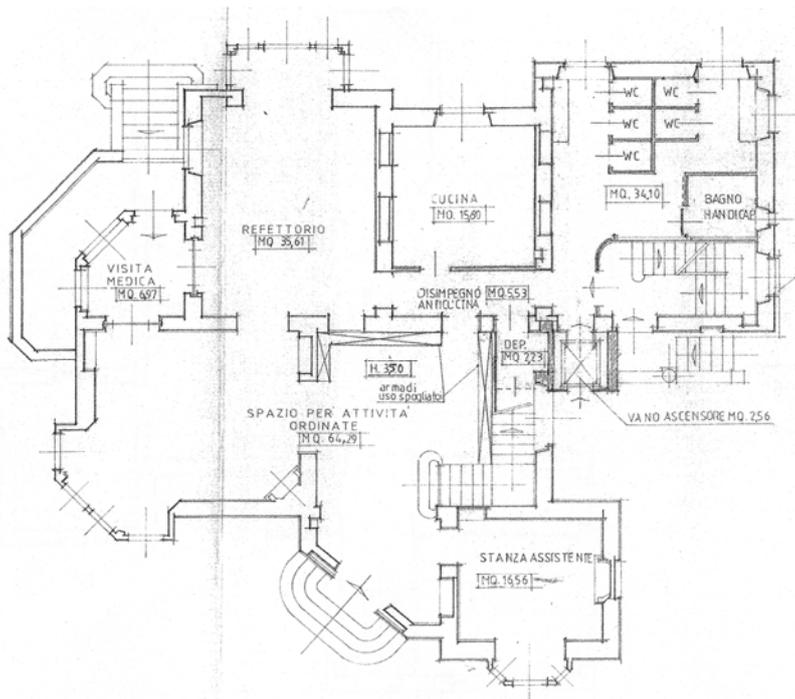
SC3 - UFFICI UNIONE

Localizzazione: Via Bellini

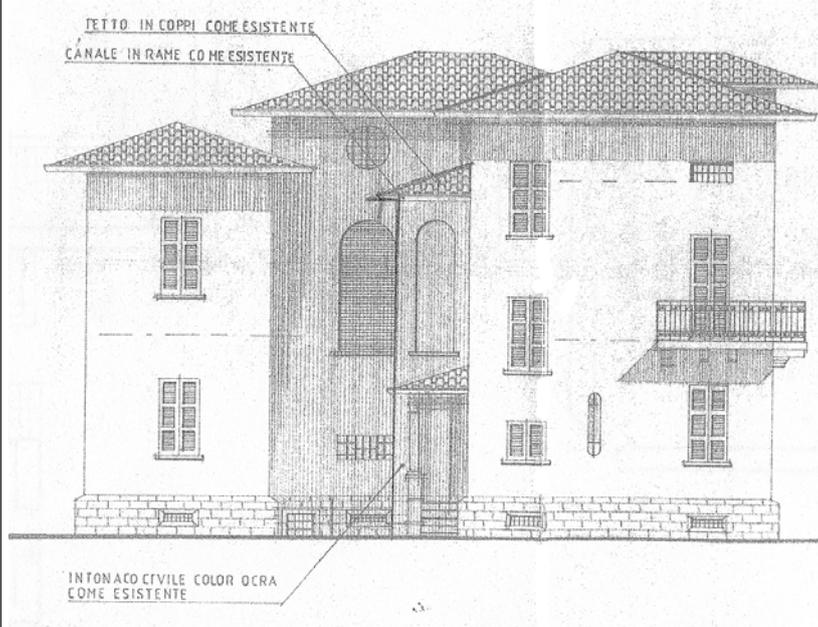
Numero piani fuori terra: 2
Numero piani interrati: 1

Superficie lorda di pavimento:
(262,82 + 247,61 + 224,98)
=735,41 mq

Note:



Pianta piano terra



Prospetto ovest



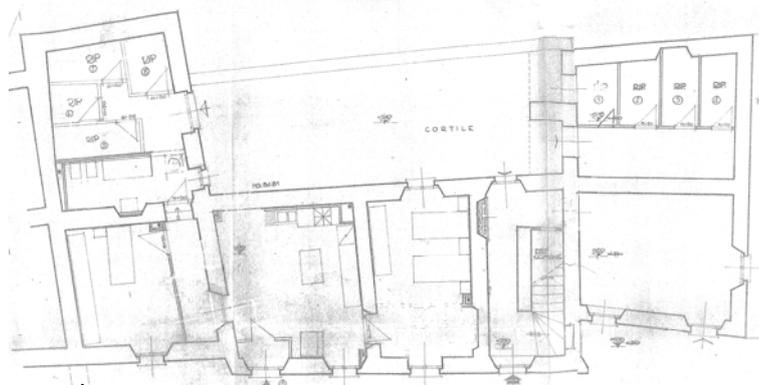
RCP2 - A.L.E.R.

Localizzazione: Via T.Grossi

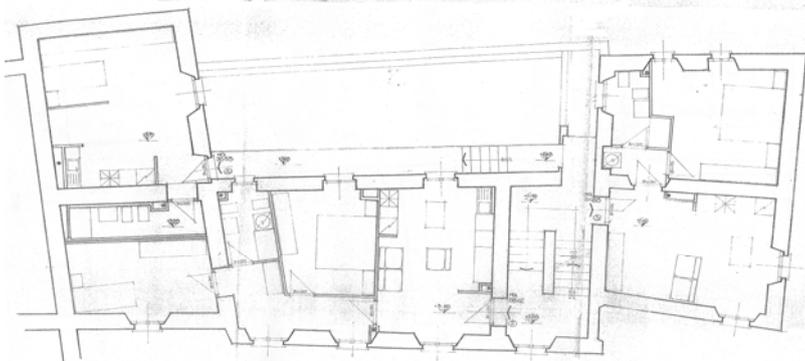
Numero piani fuori terra: 3

Superficie lorda di pavimento:
(190,50+ 90,50+91,11+190,50)
=662,61 mq
Cortili: 1, 55,47 mq

Note:



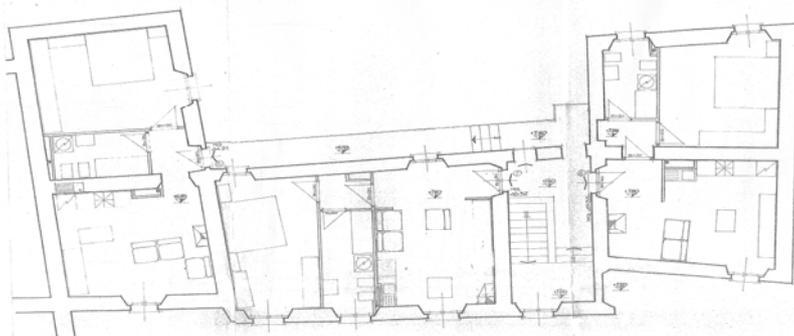
Pianta piano terra



Pianta piano primo



Pianta piano secondo



Pianta piano terzo



RCP1 – CASA AFFITTO

Localizzazione: Via T. Grossi

Numero piani fuori terra: 2

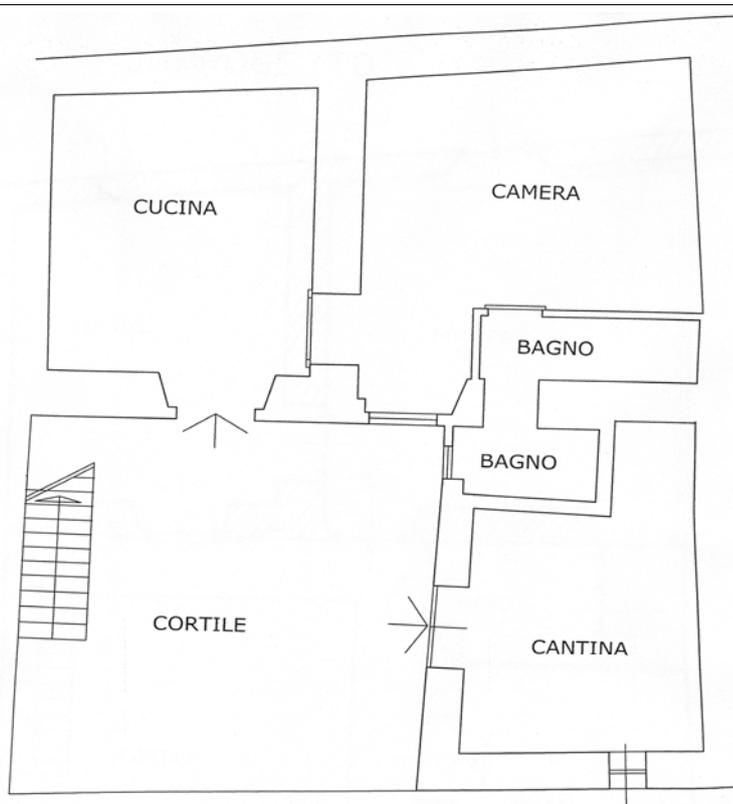
Superficie lorda di pavimento:

$(72,60 + 72,60) = 145,20$ mq

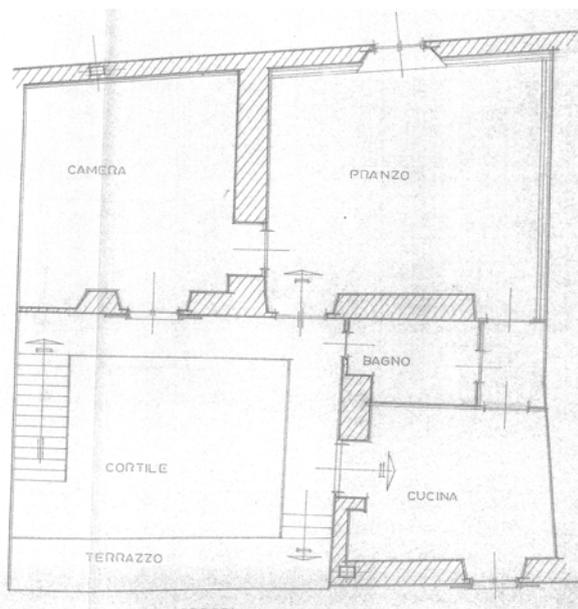
Cortili: 1, 30 mq

Ballatoio: 1, 16,80 mq

Note:



Pianta piano terra



Pianta piano primo

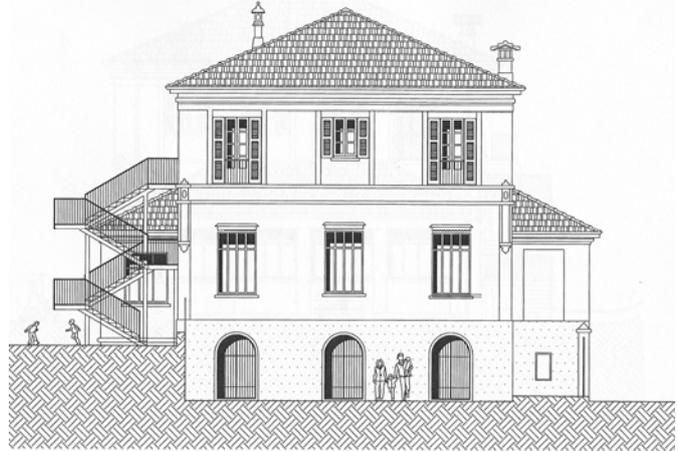
IP - ASILO INFANTILE MARIA

Localizzazione: Via Brentano

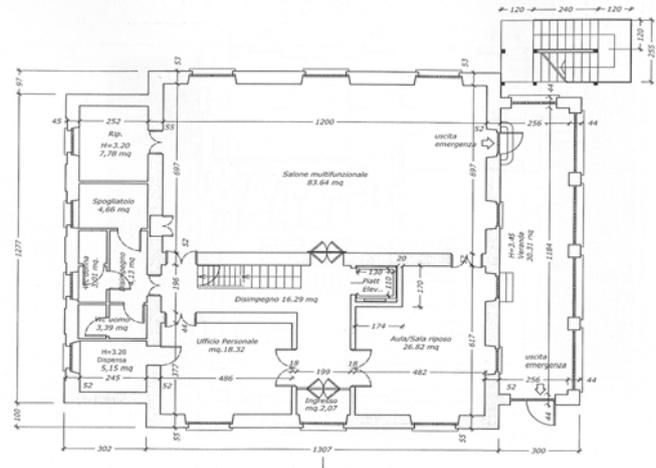
Numero piani fuori terra: 2
Numero piani interrati: 1

Superficie lorda di pavimento:
(106,92 + 267,30 + 193,43)
=567,65 mq

Note:



Prospetto ovest



Pianta piano terra



Prospetto est

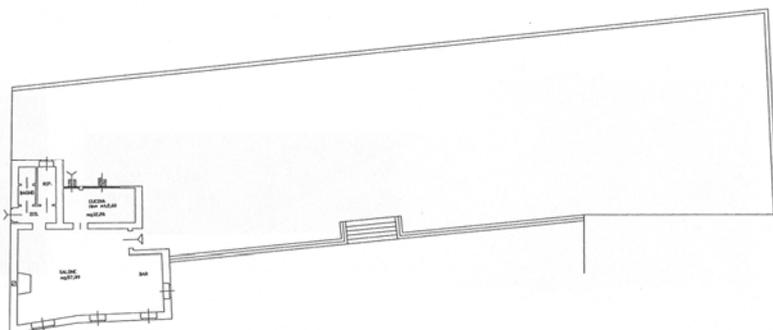
SP2 - SEDE ALPINI

Localizzazione: Via Stretta

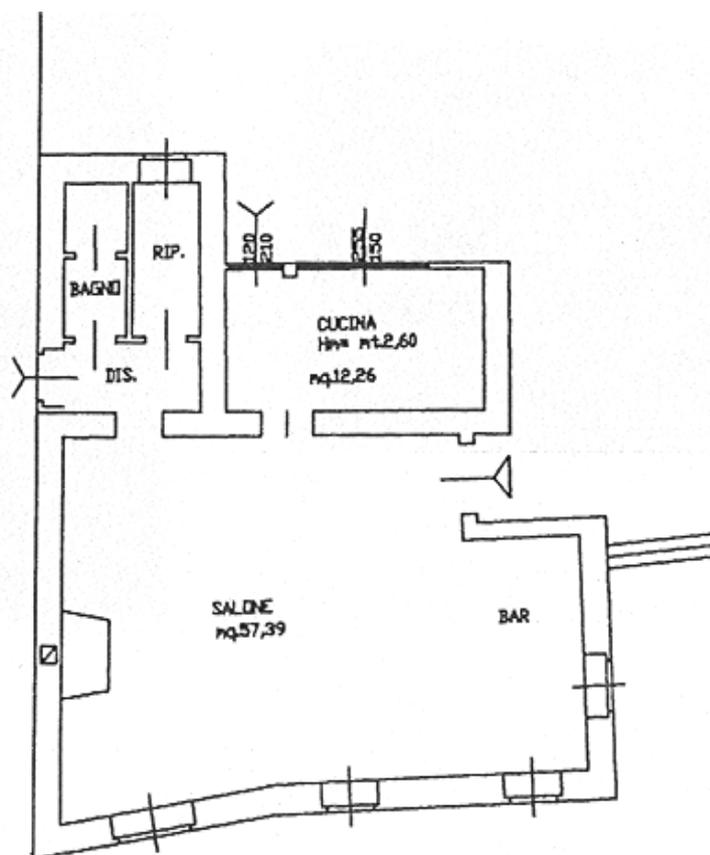
Numero piani fuori terra: 1

Superficie lorda di pavimento:
104,46 mq

Note:



Planimetria



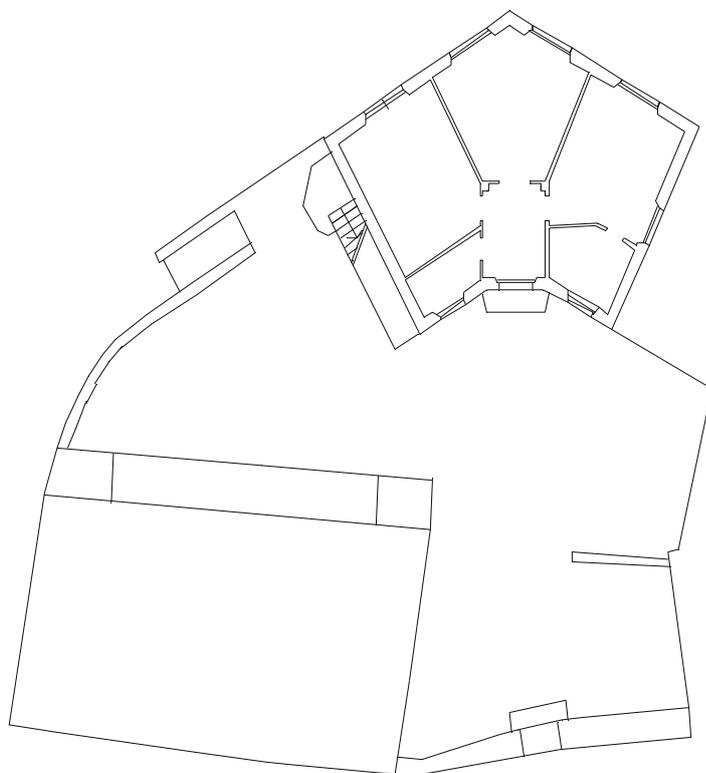
Pianta sede Alpini



A - AMBULATORIO

Localizzazione: Via Brentano
Numero piani fuori terra: 2
Numero piani interrati: 1
Superficie lorda di pavimento:
(88,50+88,50+88,50) =265,5 mq

Note:



F



AS3 - POLISPORTIVA

Localizzazione: Via Indipendenza
Numero piani fuori terra: 1
Numero piani seminterrati: 1
Superficie lorda di pavimento:
(194,168+194,168) = 388,336 mq

Note:



Prospetto est
Piano interrato spogliatoio
Piano terra sala riunioni



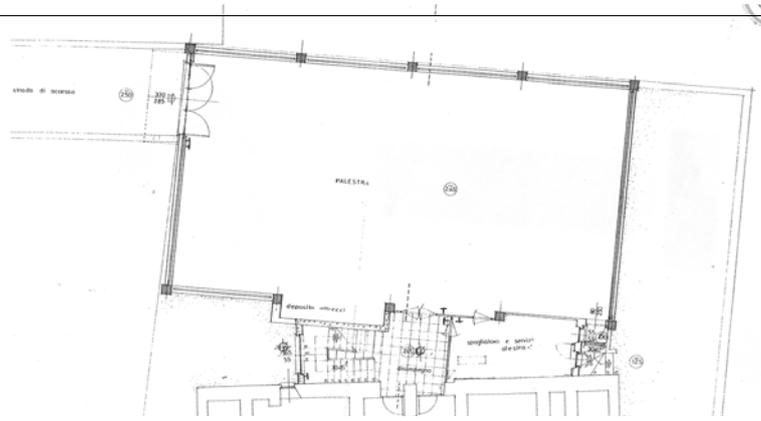
Campetto da calcio



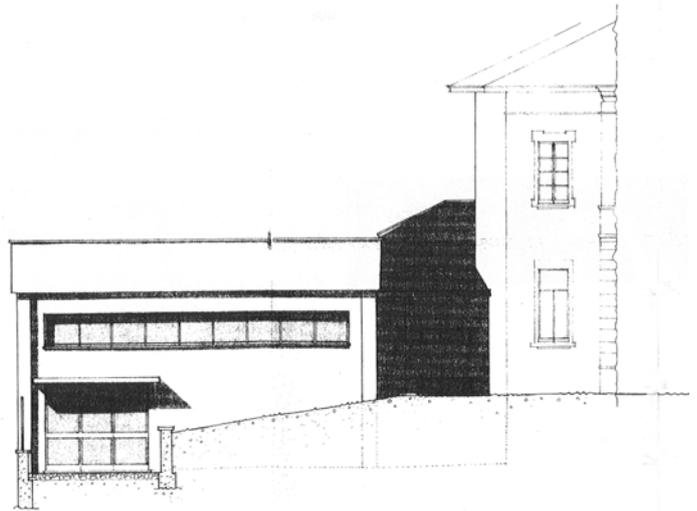
AS4 - PALESTRA

Localizzazione: Via Indipendenza
Numero piani fuori terra: 1
Superficie lorda di pavimento:
234,32 mq

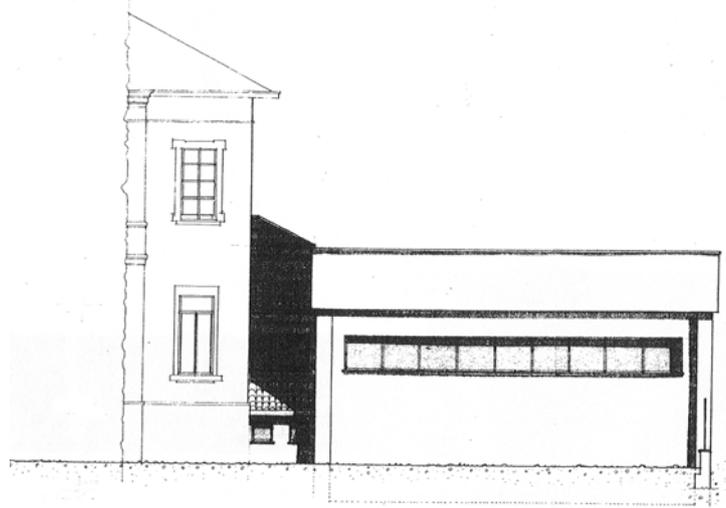
Note:



Pianta



Prospetto nord



Prospetto sud



2.5 ANALISI EDIFICI RELIGIOSI

AR1 – AREE RELIGIOSE

Localizzazione: Chiesa di San Martino

Superficie: 2383,116 mq

Note:



AR2 – AREE RELIGIOSE

Localizzazione: Chiesa di San Rocco

Superficie: 84,856 mq

Note:



AR3 – AREE RELIGIOSE

Localizzazione: Chiesa
Parrocchiale

Superficie: 1305,492 mq

Note:



AR4 – AREE RELIGIOSE

Localizzazione: Chiesa di San
Giuseppe

Superficie: 635,512 mq

Note:



AR5 – AREE RELIGIOSE

Localizzazione: Chiesa Anglicana

Superficie: 501,243 mq

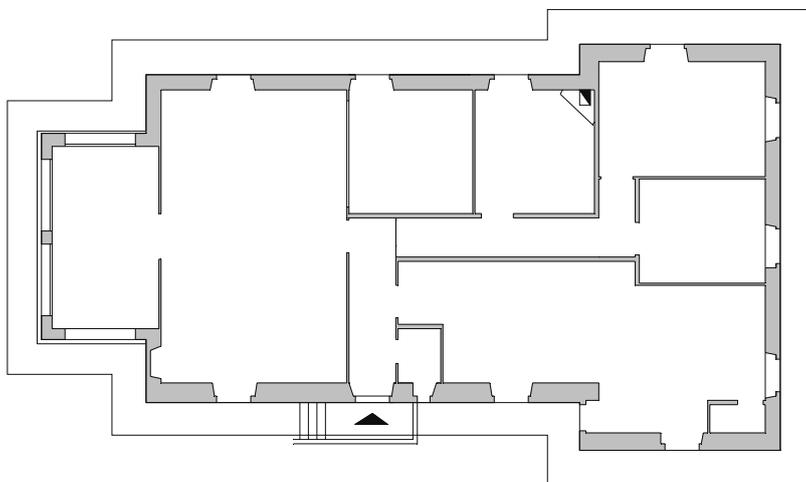
Note:



O - ORATORIO

Localizzazione: Via Brentano
Numero piani fuori terra: 2
Superficie lorda di pavimento:
(213,58+213,58) = 427,16 mq

Note:



Pianta piano primo



Prospetto sud

TITOLO 3 INDIRIZZI E CONTENUTI DEL PROGETTO DI PIANO

3 METODOLOGIA E SCELTE DI PROGETTO

3.1 LE DUE COMPONENTI DEL PROGETTO

Il progetto di Piano dei Servizi di Griante è rappresentato nella tavola PS2 "Dotazione a servizi in progetto"

La tavola PS2 si compone dal punto di vista descrittivo di due componenti: una prima componente "strutturale" ed una seconda componente "pianificatoria". Nella prima componente "strutturale", il Piano dei Servizi configura il quadro complessivo dei servizi e delle attrezzature di interesse generale esistenti; ne definisce l'assetto territoriale in relazione ai sistemi infrastrutturale, ambientale e delle trasformazioni; ne identifica infine le specifiche categorie che concorrono alla determinazione della dotazione dei servizi.

Nelle seconda componente "pianificatoria" il Piano dei Servizi individua le aree, le azioni, le prestazioni e gli obiettivi da assumere per riqualificare, differenziare ed incrementare l'offerta dei servizi nonché la messa a sistema rispetto al patrimonio esistente. In questa prospettiva definisce il quadro delle esigenze da soddisfare e delle specifiche prestazioni da fornire, configurandosi tecnicamente come "disegno urbanistico" nel quale si organizzano i rapporti reciproci tra i diversi spazi destinati ad attrezzature di interesse comune e le aree urbane consolidate e da urbanizzare. Nello specifico, il disegno urbanistico delineato nella componente "pianificatoria" è definito dal "Progetto della spazio collettivo" e dai "Criteri d'intervento per le Aree di Trasformazione", attraverso l'indicazione di specifiche azioni progettuali, anche con riferimento all'elenco delle opere pubbliche del programma triennale.

I "Criteri d'intervento per le Aree di Trasformazione", delineati nel Documento di Piano, definiscono graficamente l'impianto spaziale e le prescrizioni di carattere urbanistico e ambientale che ogni Ambito Soggetto a Trasformazione Urbanistica deve garantire all'interno dell'ambito dell'intervento. Le indicazioni grafiche sono supportate da una serie di schede descrittive che illustrano gli obiettivi e che appartengono al materiale

redazionale del Documento di Piano. In tali schede sono illustrati i caratteri e gli elementi irrinunciabili di ogni singolo ambito soggetto a trasformazione urbanistica.

L'assetto territoriale comunale dei servizi complessivi previsti, oltre alle previsioni che ogni ambito soggetto a trasformazione urbanistica deve soddisfare, si compone dalle previsioni di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale collocate all'esterno degli ambiti soggetti a trasformazione urbanistica, in quanto elementi necessari atti a costituire e potenziare "l'ossatura portante" esistente al fine di garantire quella fruibilità ed accessibilità che il Piano dei Servizi deve garantire.

In questo modo si riafferma quanto contenuto all'art. 9 della L.R. 12/2005, ovvero la dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, le dotazioni a verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione fra territorio rurale e quello edificato con una loro razionale distribuzione; ovvero quella di prevedere una riserva di aree non spendibili subito, ma indispensabili per ragionare in tempi medio -lunghi (che sono i tempi costitutivi della pianificazione). Così facendo si può garantire un progetto di riduzione delle densità insediative, che consente al paese e ai cittadini "di respirare" e alle amministrazioni di poter disegnare nel medio periodo una rete ecologica urbana, da integrare con quella territoriale, al fine di partecipare attivamente alla realizzazione di uno degli obiettivi più condivisi dalla pianificazione di area vasta.

Se si considerano sia il ruolo strategico che quello pianificatorio del Piano, si potrebbe ipotizzare una diversa durata dello strumento: uno schema di lunga permanenza nella struttura soprattutto morfologica del territorio comunale, progressivamente alimentato dalle scelte puntuali ed incrementali dei diversi programmi di opere pubbliche; un insieme di regole adattabili periodicamente per il funzionamento del sistema dei servizi locali e soprattutto degli accordi pubblico/pubblico e pubblico/privati per l'implementazione dell'offerta.

In sintesi si può sostenere che il Piano dei Servizi, in coerenza con gli strumenti di programmazione settoriale (con particolare riferimento al Programma Triennale delle Opere Pubbliche), individua gli elementi strutturali del territorio e un set di azioni programmatiche (le priorità per la costruzione della "città pubblica"), definiti rispetto al sistema ecologico -ambientale, al sistema infrastrutturale e al sistema insediativo; i tre grandi sistemi che restituiscono il quadro territoriale complessivo.

Gli elementi strutturali e le azioni programmatiche costituiscono le "invarianti" pubbliche, cioè il quadro di riferimento imprescindibile per la valutazione di tutte le proposte di trasformazione urbana. Infatti, il Piano dei Servizi, attraverso il disegno

dello spazio pubblico ed il disegno infrastrutturale, determina le condizioni insediative irrinunciabili per le trasformazioni, sulle cui basi negoziare, di volta in volta, le compensazioni in suolo, opere e prestazioni. In questa logica, il Piano dei Servizi è una sorta di "carta" degli impegni assunti dall'Amministrazione, comprendente l'insieme di opere e progetti programmati nel quinquennio, ma soprattutto le regole di tale programmazione, che necessariamente deve tener conto del contributo attuativo dell'operatore privato. Si tratta di regole progettuali da un lato e di regole attuative e gestionali dei servizi pubblici, dall'altro. Per le prime, l'importanza di recuperare la qualità dello spazio pubblico pone come prioritaria la definizione di regole prescrittive, orientative e prestazionali che nel piano di Griante sono sintetizzate nell'elaborato di progetto PS2. Tutti gli interventi dovranno risultare partecipi di una progettazione organica e unitaria degli spazi, articolando costruito e spazi vuoti e integrando la città privata con i luoghi della collettività, in particolar modo con gli spazi aperti (progetto degli spazi pedonali, delle piste ciclabili, dei percorsi turistici e storici e del sistema del verde).

Le regole attuative e gestionali sono invece alla base di uno schema di concertazione con i privati, operatori, progettisti ed attuatori delle trasformazioni urbane, affinché le strutture private possano essere assimilate a strutture pubbliche e rientrare nel computo dei servizi urbanistici. Riconoscere il ruolo fondamentale dei privati nella predisposizione, fornitura e gestione dei servizi (nello spirito, anche culturale, della legge) significa in primo luogo incentivare gli operatori a fornire un contributo prezioso per la costruzione della città, purché tale contributo sia ricondotto all'obiettivo della sostenibilità delle scelte di piano che, nello specifico, si occupa di costruire il "telai" territoriale per dotare di servizi la collettività, rappresentata dalle generazioni presenti e da quelle future.

3.1.1 La componente strutturale

Il progetto del Piano dei Servizi si articola rispetto a tre sistemi territoriali:

il sistema ambientale;

il sistema delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale;

il sistema delle trasformazioni.

Il **Sistema Ambientale** individua gli elementi del paesaggio naturale e antropico, della mobilità sostenibile, le fasce o zone destinate per il verde di mitigazione e/o compensazione ambientale, che rappresenta un elemento importante nel garantire la

compatibilità ecologica e la costruzione del nuovo sistema paesistico del territorio comunale. Per tali ragioni il Piano introduce una disciplina specifica per le fasce destinate a verde naturalistico di contenimento ambientale in territori sensibili: è, infatti, previsto un complesso di interventi di mitigazione e ambientazione (alberature, fasce alberate, aree di rigenerazione ecologica) destinate a ridurre gli impatti e gli inquinamenti esistenti e/o futuri.

Le indagini relative al sistema ambientale del territorio di Griante si sono poste l'obiettivo di accompagnare e guidare il processo di trasformazione urbanistica a favore di uno sviluppo sostenibile ed ecologicamente orientato, fondato sulla considerazione che l'ambiente non va inteso come variabile subordinata ai processi di trasformazione, ma anzi quale vero e proprio fattore determinante di sviluppo sostenibile. Ogni proposta di trasformazione territoriale e urbanistica non può pertanto prescindere dal contribuire al perseguimento dell'obiettivo generale, di medio-lungo termine, rappresentato dalla salvaguardia, dall'integrazione e dal potenziamento della rete ecologica di collegamento fra i diversi sistemi ambientali, da connettere attraverso corridoi ecologici.

Il verde urbano privato affianca e valorizza quello pubblico, che si configura quale elemento strutturale della forma urbana e come elemento fondamentale dell'equilibrio ecologico complessivo ed è strumento privilegiato per la riqualificazione dello spazio pubblico urbano. Il ridisegno del verde è finalizzato a creare una rete ambientale urbana (connessioni verdi e piste ciclabili) ed è a sua volta integrato e rafforzato dalle previsioni degli ambiti di tutela ambientale paesaggistica del Documento di Piano: corridoi ecologici primari di valenza sovracomunale, dei Parchi Locali di Interesse Sovracomunale (San Martino) e ambiti paesaggistici ecologici di tutela ambientale.

Necessario riferimento per le scelte di progetto del Piano e strumento per la tutela interdisciplinare del territorio è stato il rilievo ambientale condotto durante le fasi di screening del processo di VAS., redatto parallelamente all'elaborazione degli atti del P.G.T.

Un'ulteriore strategia di piano riguarda la conservazione attiva delle coltivazioni storiche tipiche (vite e olivo) ai fini della valorizzazione agricolo-rurale e paesaggistica del territorio agricolo. Nella direzione della sostenibilità delle trasformazioni si muove anche la disciplina in materia di contenimento dell'impermeabilizzazione dei suoli urbani, perseguita attraverso la definizione di alcuni parametri (rapporti di copertura e indici di permeabilità) per gli interventi sia estensivi che intensivi, nonché dalla predisposizione di specifiche prescrizioni ecologiche e ambientali relative alla tutela del

verde e a quantità di alberature da mettere a dimora descritte invece nel Piano delle Regole.

Il sistema delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale individua gli elementi strutturanti dello spazio pubblico e del sistema dei servizi, sia esistenti sia di nuova formazione. Il Piano dei servizi si propone di valorizzare il ruolo della città pubblica, a partire da alcune strategie specifiche:

- a) il riequilibrio, sia quantitativo che localizzativo, delle dotazioni territoriali;
- b) la limitazione del meccanismo espropriativo a favore dell'estensione dello strumento di perequazione, che consente da una parte di ottenere quale cessione gratuita, negli interventi di trasformazione urbanistica, le aree pubbliche in quantità tali da compensare le carenze comunali pregresse, e dall'altra di garantire un equo trattamento ai proprietari coinvolti nei processi di trasformazione;
- c) la costruzione di una "città più vivibile" attraverso il ridisegno ed il potenziamento di spazi e luoghi pedonali, l'estensione della rete di percorsi escursionistici, la riorganizzazione del sistema della sosta.

a. Computo della capacità insediativa

Come già enunciato in precedenza, l'articolo 9 della L.R. 12/2005 modifica le modalità di computo della capacità insediativa teorica, mediante l'introduzione della terminologia dell'utente, inteso come popolazione stabilmente residente, popolazione da insediare secondo le previsioni del Documento di Piano, popolazione stimata in base ai flussi turistici; lasciando ampio spazio per la determinazione del relativo criterio sulla base della realtà comunale consolidata ed alle previsioni di sviluppo e riqualificazione del proprio territorio.

Per quanta riguarda la definizione del numero di utenti, si è preso in considerazione la popolazione reale (dato anagrafico comunale di ottobre 2008), a cui si è proceduti ad aggiungere la popolazione di nuovo insediamento prefigurata dagli obiettivi di sviluppo quantitativo contenuti nel Documento di Piano; infine è stata aggiunta una terza componente della popolazione appartenente a quella derivante dai flussi turistici stagionali.

Nella relazione generale accompagnatoria del P.G.T., sono riportate le tabelle dettagliate contenenti il computo complessivo della popolazione insediata proposta.

Di seguito si riporta la tabella indicante la capacità insediativa teorica al 2013.

Descrizione	N°
Residenti al 31.10.2008	677
Residenti stagionali (seconde case)	650
Residenti stagionali (ricettività alberghiera)	879
TOTALE AL 31.10.2008	2.206
Nuovi residenti da aree di trasformazione	53
Residenti stagionali da aumento ricettività alberghiera	161
CAPACITA' TEORICA AL 2013	2.420

TABELLA 1 - Capacità insediativa teorica

b. Dotazioni quantitative e distribuzione territoriale delle aree per attrezzature di interesse generale

Sotto il profilo quantitativo, la dotazione esistente di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale è pari a **62.499 mq.** per una popolazione effettivamente residente di **2.206 abitanti (al 31.10.2008)** e conseguentemente una dotazione attuale di aree per aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di **28,33 mq/ab.**

Il progetto complessivo incrementa tale dotazione di partenza di **13.185 mq.** per arrivare ad un patrimonio di aree per attrezzature pubbliche pari a **75.684 mq.**, che corrisponde ad una dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di **31,27 mq/ab.** in relazione ad una capacità teorica di **2.420 abitanti/utenti.**

Rispetto al totale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste nel progetto di piano (75.684 mq.), la quota di aree per servizi di interesse generale esistenti rappresenta il 82,58%, mentre quella prevista per le aree soggette a trasformazione urbanistica soggetti al criterio perequativo di 13.185 mq. (sia interna che esterna ai Piani Attuativi) rappresenta il 17,42%.

Le successive tabelle restituiscono la quantificazione completa delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale esistenti, di progetto e complessive (esistenti e di progetto).

CATEGORIA SERVIZI	TOTALE SF (mq.)	DOTAZIONE mq/ab PROCAPITE Sf/ab
Servizi di interesse comune	14.799	6,12
Istruzione	875	0,36
Sport	4.183	1,73
Sistema del verde	36.285	14,99
Parcheggi e mobilità	19.542	8,08
TOTALE	75.684	31,27

TABELLA 5 – Dotazione a servizi per abitante

c. Modalità perequative

L'attuazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale è nella prassi di oggi spesso ancora demandata prevalentemente a procedure di tipo espropriativo che si sono da tempo rivelate inefficaci.

Il difficoltoso rapporto che esiste tra previsioni di piano e attuazione è, infatti, una delle problematiche centrali per la disciplina urbanistica odierna. Risulta sempre più difficile, infatti, per i Comuni utilizzare il meccanismo attuativo previsto dalla legge nazionale n. 1150 del 1942, basato essenzialmente sul modello di tipo espropriativo. L'attuale modalità di acquisizione di aree per la collettività attraverso l'espropriazione per pubblica utilità, presuppone un'imposizione vincolistica nel limitare ad alcuni proprietari le possibilità di utilizzo del suolo urbano per fini edificatori. Si verifica il cosiddetto "doppio regime degli immobili", in altre parole una disparità di trattamento tra le proprietà vincolate all'esproprio per pubblica utilità (poi raramente espropriate ed indennizzate) e proprietà a cui è consentita l'edificazione privata. A ciò si aggiunga la questione della caducità dei vincoli pubblicistici (se non indennizzati ed attuati entro cinque anni dalla loro impostazione) e della loro difficile reiterabilità, ribadita dalla Corte Costituzionale con la sentenza 179/99.

Una seconda motivazione è di tipo economico. Le casse comunali non sono in grado di sostenere, in una fase non più di crescita fisica ed espansiva della città ma di trasformazione interstiziale, una politica di acquisizione delle aree pubbliche legata a valori di indennizzo troppo onerosi.

Di fronte a questa realtà la perequazione urbanistica può rappresentare uno strumento attuativo delle politiche comunali, in grado di affrontare i nodi giuridici ed economici del regime immobiliare in modo pragmatico e riformista. Garantisce il diritto di eguaglianza

tra i cittadini ed un equo trattamento delle proprietà coinvolte nei processi di trasformazione urbana. L'acquisizione delle aree necessarie alla costruzione della "città pubblica" viene perseguita attraverso l'applicazione di regole compensative, sancendo, di fatto, l'edificabilità di tutti i suoli classificati come urbani. Viene riconosciuto, infine, il mercato e le sue esigenze, riducendo il più possibile le distorsioni determinate dalla rendita e salvaguardando gli interessi fondamentali della collettività.

Il fondamento della perequazione, così come definito nei criteri del Documento di Piano, 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). I criteri perequativi adoperati sono comunque descritti nel Documento di Piano così come previsto dall'art. 8 comma 2 lett. g) della L.R. 12/2005.

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 Piano dei Servizi di Griante l'utilizzo del modello perequativo presuppone l'individuazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale soggette al criterio perequativo suddivise 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 gratuita al Comune 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 al perimetro del piano attuativo corrispondenti alle aree necessarie per la realizzazione del tratto di strada di collegamento alla "Variante alta". 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. Come illustrato e descritto nel Documento di Piano, al fine dell'applicazione del criterio della perequazione, gli ambiti di trasformazione urbanistica sono disciplinati dai seguenti indici:

- **Indice di cessione per attrezzature (Ic)**
- **Indice di cessione ambiti residenziale per attrezzature (Icr)**

Le quote volumetriche individuate in ciascun ambito soggetto a trasformazione urbanistica, possono essere attuate solo quando sia garantita la cessione, a titolo gratuito a favore del Comune, delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale derivata dall'applicazione del relativo indice di cessione Icr e comunque la quota definita per infrastrutture dovute, infrastrutture interne ed infrastrutture esterne, individuate nel Documento di Piano.

d. La costruzione di una "città più vivibile"

Le azioni urbanistiche ed ambientali sono indirizzate alla realizzazione di spazi pubblici e nuove centralità per servizi, ma anche alla costruzione di una trama pedonale attrezzata (con pavimentazioni, alberature, verde) che tuteli la percorribilità ai vari livelli di fruibilità del territorio comunale, a favore dei residenti e degli innumerevoli turisti che soggiornano a Griante.

Tali realizzazioni dovranno incentivare l'interconnessione tra l'ambito urbanizzato e le aree ambientali esterne (i parchi e le zone di pregio ambientale) nonché le aree di pregio esterne e confinanti con il Comune di Griante. Si tratta in particolare di organizzare i percorsi secondo uno schema completo ed unitario, solo parzialmente

realizzato e programmato (Greenway del Lago), ed estenderne la progettazione e l'interconnessione lungo i percorsi storici principali.

Il Sistema delle Aree di Trasformazione costituisce l'insieme delle aree dove si concentrano i progetti di nuovi insediamenti. Sono aree importanti per ricostruire un equilibrio urbanistico, ecologico ed ambientale ed un'integrazione di servizi rispetto alla dotazione esistente.

Tutti gli ambiti di trasformazione urbanistica residenziali inseriti nel Documento di Piano sono soggetti al criterio perequativo.

Per gli ambiti di trasformazione urbanistica residenziali soggetti al criterio perequativo, che interessano aree già urbanizzate e interne al centro abitato si prevedono interventi di nuova edificazione con una ridestinazione a funzioni urbane compatibili con il contesto in cui sono collocate. Nel caso di Griante è un ambito strategico (At2) per la riqualificazione del tessuto urbano e per la valorizzazione dei nuclei storici di S. Rocco e Carsolina posti nelle immediate vicinanze.

Per gli ambiti di trasformazione urbanistica residenziali soggetti al criterio perequativo, che interessano aree non urbanizzate ed esterne al centro abitato si prevedono interventi di nuova edificazione con una destinazione compatibile con il contesto e l'ambiente naturale che li circonda. Sono ambiti importanti per la riqualificazione di un esteso intorno dove si prevedono cessioni consistenti di aree per usi di interesse generale, per consentire un progetto efficace di miglioramento delle condizioni di accessibilità e vivibilità dei tessuti urbani marginali e di frangia, secondo gli obiettivi e le strategie espressi nel Documento di Piano.

3.2 LA COMPONENTE PIANIFICATORIA

La costruzione della struttura degli elementi fondativi del territorio (individuati nella precedente componente strutturale) si accompagna in questa seconda parte alla definizione di alcuni temi progettuali strettamente interrelati con l'attuazione delle aree di trasformazione.

3.2.1 Il progetto dello spazio collettivo

L'importanza di recuperare la qualità dello spazio collettivo pone come condizione prioritaria la definizione di regole normative e di indirizzi prestazionali, soprattutto in

materia di caratteristiche qualitative degli elementi e degli spazi della mobilità (progetto degli spazi pedonali, sistema dei percorsi storici, viabilità locale). In questa direzione una parte consistente del Piano dei Servizi, nella sua componente progettuale, è costituita dalle proposte di articolazione della maglia dei percorsi pedonali storici ed escursionistici, che si dettaglia in:

Percorsi di collegamento tra il centro abitato ed il lago: sono percorsi che garantiscono la permeabilità dai nuclei abitati a monte verso la strada Regina e quindi il lungo lago, talora già esistenti, in altri casi da recuperare attraverso uno specifico progetto ed in altri da attivare anche mediante un progetto sovracomunale (Greenway). Inoltre sono elementi costitutivi della rete ecologica al servizio dei nuovi insediamenti e in connessione con la rete viaria esistente.

Aree verdi, gioco sport, spazi pubblici: rappresentano l'elemento qualificante nel disegno "dell'ossatura portante" della città pubblica, in quanto contribuiscono all'innalzamento del livello della vita sociale nonché alla valorizzazione dell'identità collettiva all'uso degli spazi pubblici come luoghi deputati agli scambi delle tensioni sociali, politiche ed economiche e a migliorare anche la fruibilità turistica. Inoltre contribuiscono all'arricchimento del patrimonio arboreo complessivo ed al miglioramento del microclima urbano (verde naturalistico di compensazione ambientale);

3.2.2 Il nuovo assetto urbanistico della città pubblica e i criteri d'intervento per le aree di trasformazione

Le indicazioni progettuali che orientano la progettazione all'interno degli ambiti di trasformazione urbanistica sono descritti e rappresentati all'interno del Documento di Piano, nello specifico, su apposite schede tecniche che illustrano i rispettivi criteri di intervento nonché le prescrizioni richieste per ciascun ambito d'intervento.

Le seguenti previsioni infrastrutturali per la strutturazione del territorio assieme alle indicazioni, definite "Criteri d'intervento", riguardano elementi che vengono considerati irrinunciabili ai fini del conseguimento di una maggiore qualità nel disegno dello spazio collettivo:

Connettività ambientale (corridoi verdi connettivi): rappresentano gli elementi primari costitutivi della rete ecologica al servizio dell'intera struttura del territorio

comunale, così come definiti dal Documento di Piano, dotati di percorsi pedonali, e/o attrezzati con filari di alberi, siepi e alberi a gruppo.

Percorsi pedonali: rappresentano i collegamenti pedonali da prevedere e realizzare mediante alberature e elementi di arredo urbano, che consentono una continuità tra spazi pubblici e aree verdi.

Parcheggi di uso pubblico: è prevista una quota di parcheggi attrezzati in sede propria da utilizzare per la sosta ad uso pubblico soprattutto al servizio della nuove aree di trasformazione urbanistica e delle aree commerciali e ricettive a lago.

Aree a verde a localizzazione vincolata: identifica con valenza prescrittiva, salvo minimi e motivati adeguamenti, la localizzazione e il dimensionamento delle aree da destinare a verde ambientale e/o attrezzato nell'ambito delle trasformazioni urbanistiche.

L'attuazione degli ambiti soggetti a trasformazione urbanistica dovrà rispettare, laddove previsto nei criteri di intervento del Documento di Piano, le indicazioni progettuali, urbanistiche e ambientali sopra descritte.

3.3 INDICAZIONI PROGETTUALI

Sono interventi di progetto quelle azioni che l'Amministrazione comunale considera qualificanti per caratterizzare il proprio impegno nel settore dei servizi, coerentemente con gli obiettivi delineati nel Documento di Piano e che pertanto intende realizzare nel medio-lungo periodo.

Si possono riconoscere quattro categorie di opere:

- A. Strutture per ospitare attrezzature pubbliche;**
- B. Interventi per la viabilità;**
- C. Interventi sull'ambiente;**
- D. Interventi di riqualificazione nel centro abitato e del lungolago.**

A. Strutture per ospitare attrezzature pubbliche

Comprende interventi necessari per ampliare l'offerta dei servizi esistenti e di rispondere a determinate esigenze specifiche soprattutto in ambito turistico e ricreativo. Questi progetti sono finalizzati, quindi, ad assicurare qualità e appropriatezza alle strutture individuate quali "erogatori di servizi" come il Lido e le attrezzature connesse, la dotazione di aree a punti di vista panoramici e la riqualificazione delle darsene esistenti.

A.1 Lido e attrezzature connesse

I recenti miglioramenti qualitativi realizzati sulla struttura del Lido dovranno essere accompagnati nel tempo da una maggiore attenzione anche alle aree poste immediatamente a monte della strada Statale creando un sistema integrato di servizi per migliorare l'offerta turistica.

In particolare si ritiene prioritaria la realizzazione di idonea area parcheggio coperta per gli autobus di turisti che soggiornano presso gli alberghi del lungolago e la creazione di un percorso pedonale protetto di collegamento tra il parcheggio e gli alberghi stessi.

La rimanente area dovrà essere destinata alla realizzazione di attrezzature per il tempo libero quali campi da tennis, minigolf, spazi verdi per il gioco dei bambini, ecc. Tale area dovrà poi essere messa in diretto collegamento con il lungo lago, la greenway e il lido stesso attraverso la costruzione di un percorso pedonale sopraelevato che attraversi la strada Statale.

In questo contesto si inserisce poi il prolungamento della Greenway del Lago fino a Menaggio che dovrà essere realizzata dall'Unione dei Comuni della Tremezzina.

A.2 Area di conservazione della naturalità, attrezzata con punti di vista panoramici.

In considerazione dell'elevato grado di panoramicità esercitato da quasi tutta la parte alta di Griante, si ritiene fondamentale valorizzare questa potenzialità attraverso la realizzazione di punti panoramici dai quali sia possibile cogliere lo "spettacolo" inscenato dal Lago di Como.

A tale proposito è stata individuata un'area all'interno dell' area di trasformazione At4, a monte dell'abitato, rispondente ai requisiti sopra richiesti.

Oltre alla realizzazione dei punti di vista panoramici, prioritaria diventa la conservazione dello “stato di fatto” dell’area individuata che dovrà essere mantenuta rigorosamente a prato spontaneo.

A.3 Riqualificazione delle darsene esistenti

La rivitalizzazione delle darsene esistenti pubbliche e private costituisce una valida alternativa al sistema viario rappresentato dalla strada Regina e alla difficoltosa percorribilità della stessa soprattutto nel periodo estivo.

La sistemazione delle darsene permetterebbe di raggiungere più facilmente via lago la località turistica consentendo altresì di potenziare un’offerta turistica direttamente connessa alle strutture alberghiere e caratterizzando, al contempo, sotto l’aspetto storico-paesaggistico, il ridisegno ed il riuso delle sponde e delle rive del lago così bene rappresentate nelle immagini d’epoca.

B. Interventi per la viabilità

Una delle priorità per l’Amministrazione Comunale, emersa anche dai vari incontri con la popolazione, è quella di realizzare un’alternativa viaria alla statale Regina. In particolare si è previsto nel Documento di Piano la realizzazione di un tratto di strada che collega il ponte sul Torrente Soleè con la variante alta. Le relative aree dovranno essere cedute al Comune a seguito dell’applicazione dei criteri perequativi alle aree di trasformazione previste dal Piano.

Il miglioramento viario del tratto di strada citato consentirà poi anche una più facile accessibilità alle nuove aree di trasformazione nonché all’area di conservazione della naturalità attrezzata con punti di vista panoramici.

C. Interventi sull’ambiente

Comprende alcune azioni di particolare rilevanza ambientale al fine di garantire la compatibilità ecologica e l’inserimento paesistico delle infrastrutture.

C.1 Verde naturalistico di contenimento ambientale

E’ costituito dalle aree deputate alla tutela di elementi rilevanti del paesaggio e dell’ambiente e alla riqualificazione di elementi fitologici (alberate, boschine, ecc.) da attuarsi tramite la ricostruzione ambientale del bosco e/o ambiti naturali. Le aree a verde naturalistico di contenimento ambientale sono scelte in ragione della loro

intrinseca valenza ecologica (protezione di aree suscettibili di intensa degradazione, ricostituzione della continuità della copertura vegetale, creazione di corridoi ecologici ecc.) e secondo ragioni che derivano dalla configurazione delle operazioni progettuali sugli elementi di paesaggio degli spazi aperti (formazione e riqualificazione di elementi lineari del paesaggio, ricostituzione e valorizzazione degli elementi di connessione ecologica, realizzazione di gradienti di protezione delle aree fluviali, creazioni di aree di intermediazione tra edificato e territorio aperto, ecc.).

La consapevolezza delle effettive problematiche legate al raggiungimento di tali scopi, difficilmente perseguibili con le sole risorse a disposizione dell'Amministrazione Comunale, ha orientato la scelta di promuovere l'attivazione dei privati per le operazioni di compensazione ambientale, includendo tali aree nelle quote di cessione di aree provenienti dagli interventi di trasformazione urbanistica secondo il criterio perequativo. In altri termini, è data facoltà agli operatori di partecipare direttamente alla salvaguardia del territorio e alla valorizzazione del paesaggio mediante la cessione delle aree al Comune e la piantumazione delle stesse, in conseguenza all'attivazione delle procedure di trasformazione urbanistica previste.

C.2 Parchi ed aree verdi

Il sistema del verde urbano e dei parchi costituisce la più rilevante occasione di riqualificazione dell'ambiente urbano. Il Parco di Villa Maria è determinante al fine di garantire degli spazi verdi all'interno della zona urbanizzata, che consentono al paese e all'Amministrazione di poter disegnare nel medio periodo una rete ecologica urbana.

C.3 Ambiti paesaggistici, ecologici e di tutela ambientale

Sono costituiti dall'insieme delle aree individuate nel Documento di Piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi, al fine di favorire la connettività ambientale ed il recupero dell'attività agricola delle coltivazioni storiche (vite e olivo) in stretta relazione con i corridoi ecologici primari sovramunicipali ed i parchi sovralocali, per valorizzare la risorsa paesistica ed ambientale mediante la riforestazione dei boschi, il recupero delle zone di pregio ambientale e i percorsi di interesse paesistico.

Una soddisfacente qualità urbana non può prescindere da una valutazione in ordine allo standard ecologico-ambientale, dalla considerazione della funzione paesistico-ambientale del verde e dal concorso al miglioramento della salubrità dell'ambiente urbano.

Centrale in questa prospettiva è il principio di sviluppo sostenibile, ricercando condizioni di crescita che soddisfino le esigenze attuali senza compromettere quelle delle generazioni future e perseguendo l'obiettivo di auto sostenibilità. Sostenibilità a livello ambientale significa essenzialmente conservare il capitale naturale; ne consegue che il tasso di consumo delle risorse materiali rinnovabili, di quelle idriche e di quelle energetiche non deve eccedere il tasso di ricostituzione rispettivamente assicurato dai sistemi naturali e che il tasso di consumo delle risorse non rinnovabili non superi il tasso di sostituzione delle risorse rinnovabili sostenibili.

Sostenibilità dal punto di vista ambientale significa anche che il tasso di emissione degli inquinanti non deve superare la capacità dell'atmosfera, dell'acqua e del suolo di assorbire e trasformare tali sostanze. Inoltre, la sostenibilità dal punto di vista ambientale implica la conservazione della biodiversità, della salute umana e delle qualità dell'atmosfera, dell'acqua e dei suoli a livelli sufficienti a sostenere nel tempo la vita e il benessere degli esseri umani nonché degli animali e dei vegetali.

In questo senso è posta l'attenzione sul ruolo dell'ambiente, sia attraverso la salvaguardia di qualità riconosciute nei beni naturali e culturali, sia attraverso la proposta di esperienze di rinaturalizzazione di vaste aree del territorio comunale.

La ricerca di una nuova qualità delle aree verdi è stata perseguita anche attraverso il rispetto e la valorizzazione dei paesaggi agricoli con cui gli ambiti urbani vengono in contatto (ambiti di valorizzazione paesaggistica e rurale).

Il Piano dei Servizi, in particolare, mette a punto alcune proposte di realizzazione di gradienti urbano-extraurbano, proposte per la rinaturalizzazione degli elementi naturali complessi, proposte per il trattamento ecologico-morfologico degli spazi agricoli e per le aree fluviali, garantendo, in tal modo, la connessione fruitiva ed ecologica degli spazi aperti e, in particolare, degli spazi verdi esistenti e di progetto.

Analoghe operazioni progettuali sono indirizzate alla creazione di corridoi ecologici, per la connessione di importanti sistemi naturali localizzati soprattutto in adiacenza ai parchi sovracomunali ed in adiacenza a particolari infrastrutture che per la loro natura strutturale devono essere mitigate e comunque finalizzati alla ricostituzione e salvaguardia dei sistemi naturali con rilevanti riflessi sul sistema di difesa del suolo.

Particolare ruolo riveste l'obiettivo di creare, sul territorio comunale, il Parco Locale d'Interesse Sovracomunale (PLIS) del S. Martino, che deve costituire un'articolazione del sistema delle aree protette, con specifica finalità a svolgere una funzione importante per il mantenimento, la valorizzazione e il governo delle risorse locali e che

riveste, in un più ampio orizzonte di riferimento, un ruolo imprescindibile quale elemento della rete ecologica provinciale.

All'interno del Parco dovrà poi essere sviluppato un sistema di percorsi storici, escursionistici e paesaggistici che collegano il Parco stesso con il Comune di Tremezzo e con la Greenway del Lago

D. Interventi di riqualificazione nel centro abitato e del lungolago.

Riguarda le trasformazioni all'interno del centro abitato in particolare l'area antistante alla Chiesa di S. Rocco attualmente destinata a parcheggio. In questo ambito, si dovrà ridefinire, mediante un disegno organico, forma e destinazione degli spazi risultanti al fine di creare una zona tampone tra l'edificato storico, l'edificato recente e il Parco di Villa Rosa.

Anche il lungolago nella sua interezza dovrà essere interessato da una generale riqualificazione al fine di un complessivo miglioramento della sua fruibilità.

In particolare gli spazi destinati a percorsi pedonali si dovranno integrare con quelli di sosta attrezzata e con gli accessi alle darsene a lago esaltando così l'antico rapporto tra gli edifici storici e il paesaggio lacuale.

TITOLO 4 IL PIANO URBANO GENERALE DEI SERVIZI NEL SOTTOSUOLO (PUGGS)

4.1 CRITERI DI REDAZIONE

La legge regionale n° 12/2005 e ss.mm.ii. prevede che il piano dei servizi sia integrato, per quanto riguarda l'infrastrutturazione del sottosuolo, con le disposizioni del piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo (PUGSS), di cui all'articolo 38 della l.r. 12 dicembre 2003, n. 26 e secondo i criteri fissati nel regolamento regionale n° 3 del 28 febbraio 2005.

A tale strumento è demandato il compito di definire uno scenario di possibili trasformazioni del sottosuolo comunale in relazione agli indirizzi di sviluppo dello strumento urbanistico.

Attraverso il PUGSS si conseguono i seguenti principali obiettivi:

- coordinare gli interventi di manutenzione, di riparazione e di messa in opera delle reti;
- conoscere la collocazione delle reti nel sottosuolo e realizzare una loro mappatura georeferenziata;
- migliorare la dotazione infrastrutturale con servizi multipli che permettano di passare ad un sistema organizzato con strutture sotterranee polifunzionali percorribili per il passaggio coordinato di più servizi.

Il Piano deve essere integrato con il Regolamento e con l'istituzione dell'Ufficio del Sottosuolo.

Il PUGSS, quale strumento per l'analisi integrata del sistema territoriale con le infrastrutture di rete ed i relativi servizi, deve essere congruente con le previsioni dello strumento urbanistico generale e con le sue varianti, e costituisce un elemento propulsivo per l'applicazione di tecnologie d'opera innovative e non invasive. Esso si articola in:

- a) descrizione delle principali caratteristiche tecniche del sottosuolo e dei suoi possibili utilizzi;
- b) valutazione dei vincoli di qualsivoglia natura gravanti sul territorio comunale;

- c) criteri localizzativi e realizzativi delle infrastrutture sotterranee, con l'esplicitazione delle tecniche di scavo e di realizzazione;
- d) cronoprogramma degli interventi.

Al fine di conseguire omogeneità a livello regionale, la redazione del piano deve essere uniformata alle indicazioni di cui alle tabelle 1 e 2 allegate al regolamento, proporzionando le attività sulla base delle caratteristiche e delle esigenze di ogni singolo comune.

Si tratta di attività multifattoriali e interdisciplinari complesse nelle quali devono essere coinvolti, oltre al Comune, i Soggetti che istituzionalmente o per concessione gestiscono le reti dei sottoservizi; tali soggetti sono:

- ENEL distribuzione, per quanto riguarda le reti di fornitura di energia elettrica;
- ENEL sole, per quanto riguarda le reti della illuminazione pubblica;
- ENELGAS, per quanto riguarda la rete gas metano;

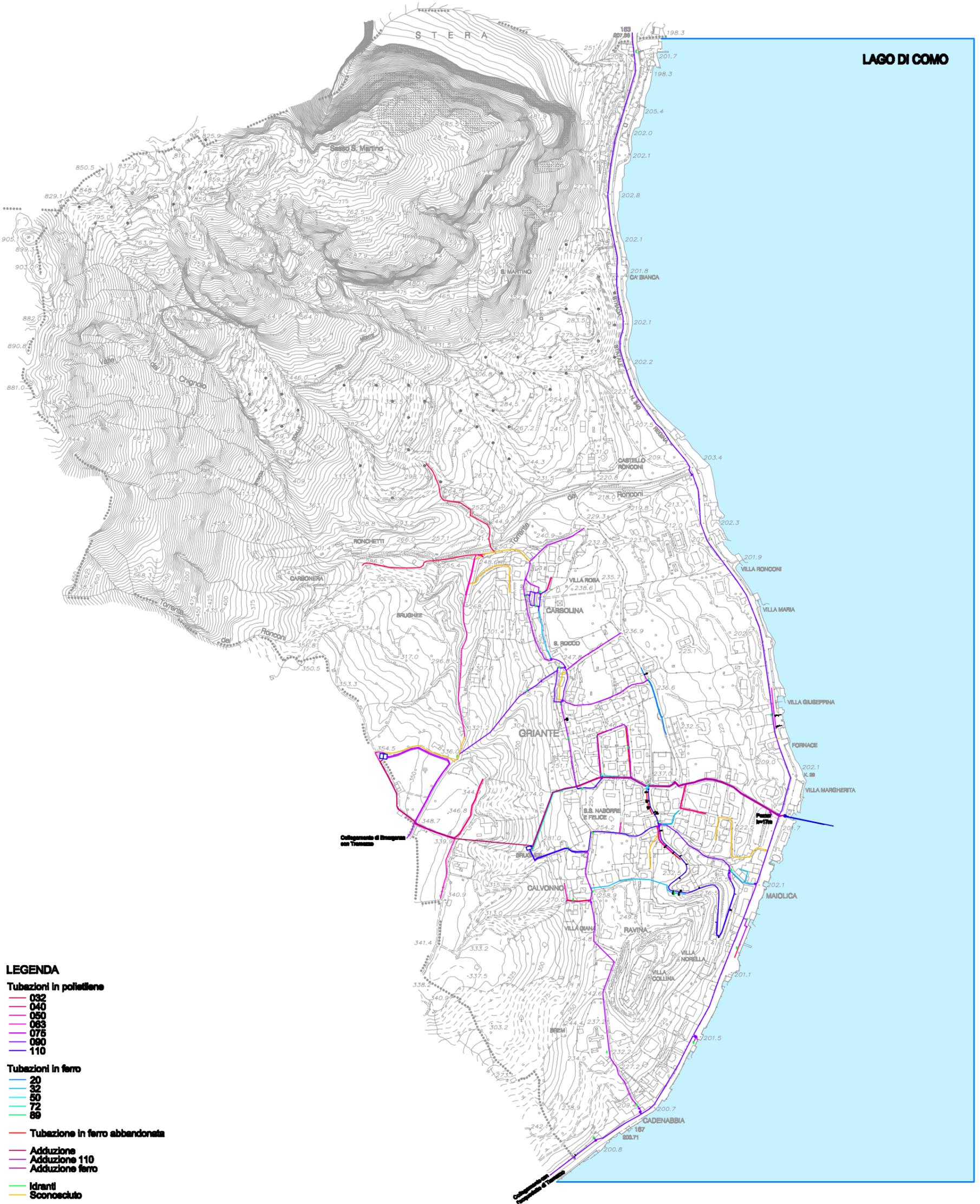
Nel corso della redazione del PGT sono state attivate le prime fasi conoscitive dello stato delle reti giungendo, almeno per i servizi di acquedotto e rete fognaria, a rappresentare cartograficamente lo stato di fatto delle reti ed a istituire un primo momento di coordinamento con tutti i gestori.

Il Comune di Griante dovrà provvedere alla redazione del PUGSS secondo quanto stabilito dalle norme regionali vigenti in materia.

Sommario

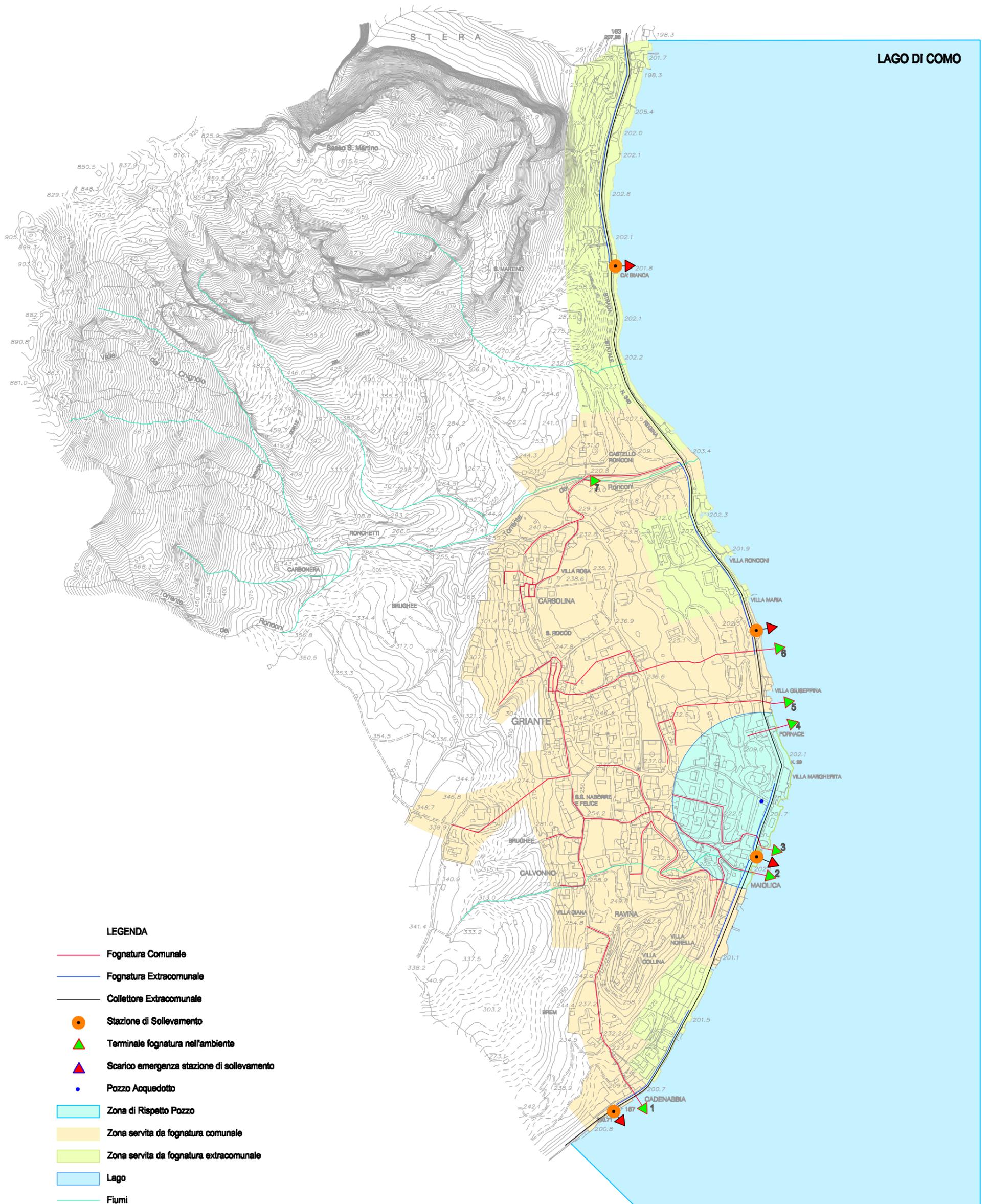
TITOLO 1	GENERALITA'	1
1	LA LEGGE REGIONALE 12/2005	1
1.1	La Legge Regionale 12/2005. Lo strumento centrale delle politiche ed azioni di governo delle aree e strutture pubbliche, di interesse pubblico e della dotazione ed offerta di servizi.	1
1.2	IL PIANO DEI SERVIZI: CONTENUTI E INDIRIZZI METODOLOGICI	4
TITOLO 2	ANALISI	8
2.1	ANALISI DEL VERDE PUBBLICO	9
2.2	ANALISI PARCHEGGI PUBBLICI.....	21
2.3	ANALISI PARCHEGGI PRIVATI DI USO PUBBLICO	33
2.4	ANALISI EDIFICI PUBBLICI	34
2.5	ANALISI EDIFICI RELIGIOSI.....	48
TITOLO 3	INDIRIZZI E CONTENUTI DEL PROGETTO DI PIANO	52
3.1	LE DUE COMPONENTI DEL PROGETTO.....	52
3.1.1	La componente strutturale.....	54
3.2	LA COMPONENTE PIANIFICATORIA	64
3.2.1	Il progetto dello spazio collettivo	64
3.2.2	Il nuovo assetto urbanistico della città pubblica e i criteri d'intervento per le aree di trasformazione	65
3.3	INDICAZIONI PROGETTUALI	66
A.	Strutture per ospitare attrezzature pubbliche.....	67
B.	Interventi per la viabilità	68
C.	Interventi sull'ambiente	68
D.	Interventi di riqualificazione nel centro abitato e del lungolago.	71
TITOLO 4	IL PIANO URBANO GENERALE DEI SERVIZI NEL SOTTOSUOLO (PUGGS)	72
4.1	CRITERI DI REDAZIONE	72

Comune di Griante
(Provincia di Como)
RETE IDRICA ESISTENTE



Comune di Griante
(Provincia di Como)
RETE FOGNARIA ESISTENTE

LAGO DI COMO



LEGENDA

- Fognatura Comunale
- Fognatura Extracomunale
- Collettore Extracomunale
- Stazioni di Sollevamento
- ▲ Terminale fognatura nell'ambiente
- ▲ Scarico emergenza stazione di sollevamento
- Pozzo Acquedotto
- Zona di Rispetto Pozzo
- Zona servita da fognatura comunale
- Zona servita da fognatura extracomunale
- Lago
- Fiumi