



- *DOCUMENTO DI PIANO*
- *PIANO DELLE REGOLE*
- *PIANO DEI SERVIZI*
- *V.A.S.*



## SINTESI NON TECNICA

adozione delibera C. C. n° del .2012  
approvazione delibera C. C. n° del .2012

il tecnico	il sindaco	il segretario	resp. area	autorità
dott. Arch. Marielena Sgroi	Avv. Mario Luppi	Dott.sa Rosaria D'Arpa	Edil. privata ed Urbanistica	competente VAS
			Geom. Carmen I. Longhi	arch. Silvano Cavalleri

collaboratrice  
Silvia Aragona

Tutta la documentazione: parti scritte, fotografie, planimetrie e relative simbologie utilizzate sono coperte da copyright da parte degli autori estensori del progetto.  
Il loro utilizzo anche parziale è vietato fatta salva espressa autorizzazione scritta da richiedere agli autori

La sintesi non tecnica riporta sinteticamente le informazioni relative al Piano del Governo del Territorio e alla Valutazione Ambientale Strategica del comune di Maslianico .

Gli elementi fondamentali su cui soffermarsi sono l'importanza ambientale e paesistica , non solo di interesse locale, ma anche di interesse sovracomunale che sono presenti nel territorio comunale, oltre alle criticità significative al fine di poter progettare l'intero territorio comunale.

La progettazione del Governo del Territorio si è posta come obiettivo il miglioramento della qualità della vita cittadina sotto ogni aspetto: sociale, economico ed ambientale.

La costruzione del Piano del Governo del Territorio del comune di Maslianico ha posto alla base il recepimento dei contenuti della pianificazione sovraordinata Piano Territoriale Regionale con contenuti paesaggistici, approvato nel febbraio 2011 e del Piano Territoriale della Provincia di Como.

Dal quadro conoscitivo sovraesposto ed in base alle risultanze dei diversi studi di settore, si è rilevato l'esigenza, ancora più pressante in un territorio con le caratterizzazioni come quello di Maslianico , di procedere alla pianificazione urbanistica ed ambientale del territorio con il contributo anche degli studi di settore e con una particolare attenzione agli aspetti simbolico - storici ed ambientali oltre che alle criticità morfologico- territoriali con lo scopo di pianificare al meglio il territorio, rendendo il progetto di P.G.T. sostenibile da un punto di vista di Valutazione Ambientale Strategica.

In una fase preliminare l'Amministrazione Comunale ha dato delle indicazioni in merito agli indirizzi strategici posti alla base del P.G.T. , ora nella fase progettuale tali indirizzi si concretizzano in azioni che vedranno la loro attuazione in parte nell'ambito della pianificazione urbanistica ed ambientale, in parte nei diversi piani di settore complementari del P.G.T.

La finalità principale e la maggiore attenzione posta nella progettazione del P.G.T. è rivolta alla pianificazione urbanistica paesistica e naturalistica del territorio montano anche tenendo in considerazione l'ambito posto a nord del territorio comunale e, per la maggior parte identificato anche nell'ambito del P.T.C. Provinciale come zona MNA a massima naturalità.

La scelta del P.G.T. è stata quella di rivedere la pianificazione vigente introducendo una strumentazione attuativa maggiormente consona quale la modalità del permesso di costruire convenzionato o norme di dettaglio puntuali quali specifica degli ambiti di piano delle regole , nei casi di lotti interclusi o lotti posti in continuità dell'edificazione esistente e, dove oggettivamente si è reso necessario, è stato introdotto a titolo di perequazione l'obbligo di realizzazione di tratti viari o aree ed attrezzature di uso pubblico – parcheggi.

Nelle fattispecie in cui non vi era l'esigenza sul luogo è stato inserito il criterio della compensazione monetaria per cui vi è una monetizzazione delle aree di interesse pubblico e generale e gli introiti derivanti da queste ultime verranno utilizzati per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico e generale previste nell'ambito del Piano dei Servizi o nel piano triennale delle opere pubbliche.

In merito alla zona agricola, sono state riconosciute le poche attività e strutture agricole presenti. Una particolare attenzione è stata posta alla conservazione dei terrazzamenti posti in ambiti interclusi ed a nord dell'abitato, oltre che delle vaste aree boscate poste a nord.

La finalità principale che si è posta il P.G.T. è la ristrutturazione del tessuto consolidato esistente volta ad un miglioramento della visione paesistica d'insieme oltre alla salvaguardia delle aree verdi poste a nord del territorio comunale.

Il costruito consolidato di Maslianico ha una significativa densità edilizia e costituisce la naturale continuità con la cintura di Como. Oggi appare molto difficile individuare la linea di demarcazione tra il confinante comune di Cernobbio e l'edificato del comune di Maslianico. Nella porzione ovest del territorio vi è il confine con il territorio elvetico il cui accesso avviene attraverso la dogana italo Svizzera.

L'ubicazione del territorio comunale ha avuto una significativa rilevanza sia nelle vicende storiche che lo hanno caratterizzato, sia sulla struttura economica i cui elementi ne hanno determinato lo sviluppo urbanistico territoriale. La situazione attuale costituisce l'elemento di riferimento per il progetto di piano.

La lettura del quadro conoscitivo ci ha illustrato la storia e le motivazioni economiche che hanno determinato il costruito esistente. Gli studi di settore a supporto del piano quali lo studio idrogeologico e del reticolo idrico minore, lo studio del sottosuolo, la zonizzazione acustica, lo studio paesistico ed in primis fra tutti le indicazioni fornite dai piani sovraordinati hanno costituito dei punti di riferimento importanti anche per le determinazioni di scelte ed azioni di politica urbanistica condivise e sostenute anche dalla VAS.

Il principio fondamentale su cui si basa il progetto di piano è il contenimento di consumo di suolo, elemento cardine sia del P.T.R. che del P.T.C.

Il P.G.T. non prevede ambiti di trasformazione ed espansione esterni al tessuto urbano consolidato indicato nell'ambito del P.T.C. della Provincia di Como.

Le azioni del Documento di Piano interessano il recepimento delle indicazioni contenute nella rete ecologica regionale e nella rete ecologica provinciale di cui la principale azione è l'individuazione di un ambito a nord del territorio comunale interessato da un progetto di PLIS del Monte Bisbino che dovrà coinvolgere anche i comuni di Cernobbio e Moltrasio.

La previsione urbanistica consente la creazione di un ambito da sottoporre a gestione e tutela e regolamentazione : le vaste aree boscate , in stato di abbandono; i corsi d'acqua e valletti che scendono e si immettono nel Breggia, oggi non curati e, in caso di eventi metereologici significativi causa di fenomeni di dissesto; la salvaguardia delle aree segnalate dallo studio geologico comunale quali possibili aree oggetto di fenomeni di dissesto.

La valorizzazione di alcuni caselli residui , testimonianza simbolica di un uso agricolo del territorio oltre che della presenza di una zona di interesse pubblico e generale comunale “ la cava dei Pini” nella cui si possono ancora ritrovare lame di pietra di Moltrasio. quest'ultima area potrebbe essere utilizzata come “ porta del Parco” in Maslianico.

In attuazione dei contenuti del P.T.R. Regionale e del P.T.C.P. provinciale è stato redatto un progetto volto all'inserimento di elementi qualificanti da un punto di vista naturalistico all'interno del tessuto urbano consolidato allo scopo di creare delle interconnessioni con la rete ecologica esterna.

Di significativa importanza la rottura della barriera ecologica, segnalata nel P.T.C. provinciale, attraverso il coinvolgimento di un ambito di Ex cava, oggi oggetto di rinaturalizzazione per poi raggiungere l'area sportiva attraverso l'area verde , pertinenza dell'edificio storico di pregio ove ha sede la scuola media, così da raggiungere il torrente Breggia.

Ulteriori aree di supporto interno alla rete ecologica sono gli ambiti verdi posti a protezione del centro storico come aree a verde di valore ambientale, le poche aree rimaste verdi a confine con il comune di Cernobbio per cercare di preservare l'identità del comune, e aree verdi interne al tessuto consolidato aventi lo scopo di creare delle aree di appoggio alla rete ecologica in un tessuto urbano , nella porzione bassa del paese ha una densità e superficie coperta molto elevata.

Il progetto del tessuto consolidato ha come riferimento lo stato del costruito esistente e gli elementi di valore storico - simbolico- naturalistico ed economico presenti nel territorio comunale .

La presenza del Torrente Breggia è stata una risorsa economica importante la cui acqua è stata utilizzata per il funzionamento dei mulini e poi, successivamente, per gli insediamenti delle industrie cartiere.

Quale testimonianza di quest'epoca storica restano le case “ Burgo” oltre ad altri edifici che si possono qualificare come edifici di Archeologia Industriale , così come il toponimo ancora oggi attribuito al vecchio nucleo “ località Mulino” .

Quelli indicati sopra, costituiscono alcuni degli elementi che si possono ancora leggere nel costruito esistente, unitamente ad altri che per altre caratterizzazioni costituiscono elementi simbolici sono sottoposti nel piano delle Regole ad apposita normativa di salvaguardia e tutela.

Di significativa importanza sono anche i vecchi nuclei, ubicati sparsi nel territorio orizzontalmente nelle quote pianeggianti o di mezza costa, hanno la caratteristica di non dare luogo ad un vero e proprio vecchio nucleo, ma a piccoli nuclei diffusi.

Al fine della loro salvaguardia e tutela il P.G.T. ha redatto un piano particolareggiato che dettaglia le modalità di intervento di ogni singolo edificio.

Assumono un valore diverso alcuni contesti a villa con relativo parco strutturato di valore storico ed ambientale o edifici di valore storico con ampi contesti a verde di pregio che rivestono una particolare importanza in un territorio densamente edificato. Il P.G.T. preserva tali ambiti quale parte integrante del sistema delle aree verdi urbane di supporto alla rete ecologica.

Una particolare attenzione è stata posta alla progettazione urbanistica della rete ecologica della zona industriale - artigianale che si sviluppa lungo il Torrente Breggia attraverso la conservazione degli insediamenti industriali esistenti e la distinzione delle aree che assumo maggiormente le caratteristiche di artigianato.

Relativamente ai comparti in fase di dismissione è stato fatto salvo il permanere della funzione industriale / artigianale ; la norma tecnica di attuazione, in caso di dismissione, ammette l'inserimento di funzioni terziarie, in minima parte commerciale , viene tuttavia esclusa la funzione residenziale.

Di significativa importanza il progetto di realizzazione di una ciclopedonale lungo il Torrente Breggia che raggiunge poi il Sentiero di Ronda della Guardia di Finanza Italo - Svizzero.

Quanto sopra è messo a sistema con un sistema di percorsi pedonali interni al tessuto consolidato e di sentieristica a nord del territorio comunale anche in attuazione del progetto INTEREG.

Una delle azioni di piano maggiormente significative è la riqualifica architettonica e paesaggistica del tessuto consolidato esistente, attraverso l'inserimento di regole costruttive con l'apposizione di vincoli per la realizzazione dell'edificazione in merito alle altezze ed all'allocazione dei piccoli ampliamenti concessi oltre che il recupero ai fini abitativi dei sottotetti.

L'espansione residenziale , nell'ambito del tessuto urbano consolidato, riconferma i volumi non ancora realizzati, previsti dal P.R.G. vigente.

I nuovi volumi residenziali ammessi nell'ambito del progetto di piano sono due comparti volti a risolvere la criticità della carenza di spazi a parcheggio in prossimità della zona della dogana. Il primo intervento prevede la realizzazione di spazi per il parcheggio pubblico in superficie e box interrati con prelazione delle abitazioni circostanti; a titolo perequativo è stato attribuito una quota volumetrica che può essere utilizzata in tutte le aree edificabili all'interno del comune.

Il secondo intervento prevede la trasformazione di un ambito in parte dismesso, artigianale ubicato in posizione centrale e circondato da abitazioni con destinazione residenziale; a compensazione si prevede la monetizzazione degli spazi pubblici.

Il progetto di piano prevede una diversa progettazione delle aree non attuate dal P.R.G. vigente, volte all'attuazione del Piano attraverso lo strumento del Permesso di Costruire Convenzionato. Per taluni ambiti, sempre interni al tessuto urbano consolidato, è previsto lo strumento del Piano di Recupero (P.R.) volto ad una regolamentazione urbanistica intermedia di ambiti sensibili con lo scopo di dare una corretta attuazione agli indirizzi del piano.

Il Piano prevede inoltre un piano di lottizzazione che interessa il comparto ex villa Zeloni con destinazione Casa di Riposo - Casa Anziani con un miglioramento dell'offerta dei servizi comunali e sovra locali al fine di qualificare un ambito centrale di proprietà comunale, attraverso un accordo programmatico con il coordinamento della Provincia di Como, così come previsto anche nelle N.T.a. del Piano Provinciale.

Per quanto attiene il comparto ex Cover- zona industriale oggi ancora occupato da alcune attività insediate, ma per la maggior parte ambito dismesso, il P.G.T. conserva la destinazione esistente sino al permanere di attività industriali; qualora si configuri una riqualificazione urbanistica dell'intera area vengono stabiliti delle indicazioni attuative volte alla sostenibilità degli interventi: mantenimento dell'edificio di archeologia industriale, possibilità di collegamento viario tramite l'attuale rotonda ed un ponte di attraversamento sul Breggia con Como, cessione di spazi ed attrezzature pubbliche di interesse pubblico e generale verso il centro sportivo ed a nord oltre via Roma.

**La progettazione paesaggistica** del piano deve essere letta sia attraverso le regole normative costruttive introdotte nel Piano delle Regole, sia attraverso la carta dei vincoli e della classe di sensibilità paesistica dei siti, redatta in attuazione al P.T.R. Regionale, per quegli ambiti non sottoposti a vincolo da leggi nazionali o regionali specifiche.

Il costruito esistente è caratterizzato dalla presenza di tipologia a condominio, alternato ad interventi che determinano un'immagine di disordine architettonico. Le azioni di piano poste in essere dal P.G.T. sono quelle attraverso l'introduzione di norme di dettaglio costruttive, accompagnate dalla carta della classe di sensibilità paesistica dei siti di regolamentare gli interventi così da migliorare, negli anni, la visione d'insieme del territorio.

## **SINTESI DELLE LE SCELTE DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE COMUNALE**

I capisaldi posti alla base della progettazione urbanistica del Piano del Governo del Territorio sono:

- Pianificazione urbanistica piu' snella con una uniformità degli indici edificatori e la finalità di realizzazione di interventi maggiormente uniformi alle tipologie architettoniche proprie e con un corretto inserimento rispetto all'ambiente circostante.
- Revisione di alcuni comparti già identificati nell'ambito del P.R.G. vigente quali ambiti sottoposti a piano di lottizzazione con l'introduzione della procedura del Permesso di Costruire Convenzionato e la previsione della realizzazione di opere pubbliche in loco o nell'ambito del Piano dei Servizi o del piano triennale delle opere pubbliche o , alternativamente eliminazione della previsione di espansione edificatoria residenziale.
- Nuova progettazione di aree interne al tessuto consolidato che interessano piccole aree attraverso lo strumento del Permesso di Costruire Convenzionato e/o Norme speciali al fine di poter rendere attuabili gli interventi sempre con l'introduzione di criteri di perequazione.
- Inserimento dei Piani di Recupero del patrimonio edilizio al fine di riqualificare gli ambiti strategici alla loro dismissione dell'attività industriale.
- Conservazione dell'edificazione prevista dal P.R.G. vigente con i piani attuativi già approvati e riprogettazione urbanistica degli ambiti di espansione già previsto nel P.R.G. che non hanno avuto attuazione.
- Analisi degli standard esistenti con riconoscimento delle proprietà comunali con possibilità di attribuire ai singoli interventi la realizzazione ed integrazione della rete viaria necessaria per la razionalizzazione del sistema viario stesso ed il suo completamento con l'inserimento di spazi pubblici con destinazione a parcheggio. Utilizzo delle risorse economiche derivanti dalla perequazione per l'attuazione degli interventi previsti nel Piano Triennale delle opere pubbliche o nel piano dei Servizi.
- Individuazione delle aree agricole prevalenti , secondo quanto previsto dal Piano Territoriale Provinciale, , con caratterizzazione delle tipologie di aziende agricole e colture agricole presenti, oltre che degli ambiti boscati individuati dal PIF.
- Individuazione delle visuali paesaggistiche e dei percorsi panoramici significativi presenti sul territorio comunale e della conservazione delle visuali d'insieme dei terrazzamenti.

**LA FINALITÀ CHE SI PONE IL P.G.T. È UNO SVILUPPO QUALITATIVO**

Le soluzioni progettuali introdotte nel P.G.T. sono indirizzate ad uno sviluppo di qualità quali :

- La riqualificazione viabilistica dei punti critici interni al territorio comunale
- Introduzione di una normativa di dettaglio particolareggiata di supporto ad una pianificazione paesaggistica strutturata del territorio comunale volta alle risoluzione delle criticità pesistiche rilevate in fase di analisi urbanistica del territorio comunale.
- Mantenimento delle visuali e dell'ambiente verde attraverso un inserimento coerente del costruito rispetto al contesto ambientale circostante.
- Riqualifica e valorizzazione del territorio montano.
- Pianificazione paesistica – urbanistica dell'intero territorio comunale.
- Conservazione delle aree edificabili rispetto a quanto previsto dal P.R.G vigente., escludendo la previsione di nuove aree di trasformazione ed espansione, con una nuova progettazione urbanistica maggiormente aderente alla realtà ( attraverso l'attuazione del piano con Piani di Recupero- Permessi di Costruire Convenzionati - Normative di dettaglio al fine di controllare le trasformazioni del territorio e limitando i piani di lottizzazione ai comparti in corso di attuazione)
- Redazione di una Norma Tecnica di Attuazione del Piano delle Regole e di un Regolamento Edilizio con una puntuale definizione delle possibilità di intervento, anche rispetto all'edilizia minore quali manufatti o accessori che nell'insieme determinano una visuale disordinata del territorio ( cartellonistica, antenne, manufatti accessori annessi alla residenza o all'agricoltura) oltre che disposizioni normative relative al contenimento energetico degli edifici ( in attuazioni delle disposizioni normative vigenti in materia).
- Interventi puntuali nel tessuto consolidato su aree e strutture pubbliche esistenti al fine di migliorare la fruibilità e l'aspetto qualitativo .
- redazione della carta della sensibilità paesistica dei luoghi ad integrazione della cartografia dei vincoli con lo scopo di migliorare il costruito e soprattutto la visione d'insieme dell'edificato esistente.

A conclusione le note quantitative di rilievo che rendono il piano sostenibile da un punto di vista di Valutazione Ambientale Strategica consistono nel non utilizzo del consumo di suolo ammesso dal Piano Provinciale nell'ambito della rete ecologica ed un ridotto utilizzo di suolo vergine nell'ambito del tessuto urbano consolidato; una crescita teorica di abitanti pari a circa 18 abitanti /anno per i prossimi cinque anni , in conformità con la crescita demografica rilevata dai dati comunali ad esclusione del dato anomalo. Un ulteriore aspetto favorevole è una dotazione di servizi abitanti pari a circa 31,49 mq/ab. ossia nettamente superiore alla dotazione minima prevista per legge pari a 18 mq/ab..