



## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VARIANTE GENERALE

### DOCUMENTO DI PIANO Relazione

#### VARIANTE GENERALE

adozione delibera C. C. n° del .2018  
approvazione delibera C. C. n° del .2018

il tecnico	il sindaco	il segretario	resp. area Tecnica
dott. Arch. Marielena Sgroi	Sig. Tiziano Citterio	Dott.sa Tiziana Puricelli	Geom. Carmen I. Longhi

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



## 1- I CONTENUTI DEL PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO

La Regione Lombardia, con la “ Legge per il governo del territorio”, ( L.R. n° 12 del 11 marzo 2005 e successive modifiche ed integrazioni) da un lato ha ordinato in un testo unico la produzione legislativa in materia di pianificazione e gestione del territorio degli ultimi anni, e dall'altro ha riformato il quadro degli strumenti urbanistici comunali sostituendo al Piano Regolatore Generale ( P.R.G.) il Piano del Governo del Territorio ( P.G.T.) ed ha introdotto un elemento di novità ossia ha attribuito una maggior responsabilizzazione delle Amministrazioni Comunali nelle scelte per il governo del territorio.

Il Piano del Governo del Territorio definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato in tre documenti , autonomi ma concepiti all'interno di un unico e coordinato processo di pianificazione:

Documento di Piano il quale individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione della città.

I contenuti espressi in tale documento sono:

- Quadro conoscitivo
- Recepimento delle istanze dei cittadini
- Linee di sviluppo e conservazione
- Le quantità insediabili
- Le compatibilità con le politiche di altri settori e livelli decisionali
- La coerenza con le risorse economiche
- Infrastrutture
- Obbiettivi quantitativi
- Aree di trasformazione
- Aree di espansione nel tessuto urbano consolidato o in ambiti di frangia rispetto al medesimo in attuazione del concetto espresso in tutte le pianificazioni sovraordinate e nella sostenibilità urbanistica moderna del contenimento dell'uso del suolo.
- Fissa i criteri di compensazione e perequazione

*Coerenza degli obiettivi e degli atti di programmazione*

- Recepisce delle previsioni del Piano Territoriale Regionale con contenuti paesistici e del Piano Provinciale di Como.

*Documenti di indirizzo ed orientamento*

Piano dei servizi il quale è finalizzato ad assicurare un'adeguata dotazione di servizi pubblici o di interesse generale

- Determina la popolazione esistente e da insediare sul territorio
- Prevede la redazione di un Piano del sottosuolo
- Individua i servizi privati (spazi a parcheggio e verde per funzioni industriali e commerciali e parcheggi privati di uso pubblico funzionali alla residenza)
- Verifica una dotazione di aree pubbliche pari a 18 mq/ab
- Individua le aree da sottoporre ad espropriazione e quelle previste nel piano triennale delle opere pubbliche.
- Verifica rispetto ai servizi in merito alla qualità, fruibilità, accessibilità

Il Piano delle Regole il quale norma gli interventi sui tessuti urbani consolidati

- Regola il costruito ossia fissa le norme sulle aree urbane consolidate (allineamenti, altezze, usi non ammissibili)
- Recepisce gli aspetti geologici con valenza sismica e del Reticolo Idrico Minore
- Individua le aree agricole, le aree paesaggistiche, le aree non soggette a trasformazione, i centri storici ed i nuclei minori di impianto storico.

L'attuazione degli interventi di trasformazione e di sviluppo indicati nel Documento di Piano avviene nelle zone individuate quali ambiti di trasformazione o ambiti di completamento ed espansione nel tessuto urbano consolidato o in aree di frangia rispetto al medesimo in attuazione del concetto espresso in tutta la pianificazione sovraordinata e nella sostenibilità dell'urbanistica.

Il Documento di Piano possiede contemporaneamente una dimensione strategica, che si esprime in una visione complessiva della città e del suo sviluppo, e una dimensione operativa, che si esplicita nell'individuazione degli obiettivi e degli ambiti di trasformazione urbanistica.

Nel Documento di Piano sono definiti: il quadro ricognitivo e programmatorio di riferimento, il quadro conoscitivo locale con l'individuazione dei sistemi territoriali, delle tutele e delle invariati, gli obiettivi quantitativi di sviluppo e le politiche di intervento settoriale (mobilità, residenza, attività produttive e commerciali); le parti del territorio comunale da trasformare; ed i criteri di eventuale perequazione, compensazione ed incentivazione.

Il Documento di Piano ha validità quinquennale, è sempre modificabile, e non produce effetti diretti sul regime giuridico dei suoli. La conformazione dei suoli avviene attraverso gli strumenti della pianificazione comunale: Il Piano dei Servizi, I Piano delle regole, i Piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale.

Il Documento di Piano può avvalersi di meccanismi perequativi e di incentivi (premi volumetrici, riduzione mirata degli oneri, tassazioni ad hoc) per assicurare uno stretto collegamento tra lo sviluppo immobiliare e la copertura dei fabbisogni, progressi e insorgenti, di infrastrutture e servizi.

Il Piano dei Servizi concorre a realizzare gli obiettivi di governo del territorio in merito alla dotazione delle aree, attrezzature e servizi pubblici. Il disegno della città pubblica diviene elemento centrale nella organizzazione della struttura urbana.

Il concetto di servizio pubblico e di interesse pubblico o generale è esteso a comprendere tutti i servizi e le attrezzature, in quanto concorrenti ad assicurare la qualità degli spazi urbani, non più dunque solo in termini quantitativi, dimostrati attraverso la contabilità delle aree destinate a tali funzioni in riferimento ad uno standard di legge pari a 18 mq./ab, ma anche attraverso criteri qualitativi e valutazioni di funzionalità, fruibilità ed accessibilità.

Il piano dei servizi, affiancato da un solido disegno infrastrutturale ed ambientale, determina le condizioni urbanistiche necessarie per realizzare trasformazioni sostenibili. Il piano dei servizi non ha termini di validità e contiene previsioni a carattere prescrittivo e vincolante limitatamente alle aree preordinate all'espropriazione.

Al piano delle regole è prevalentemente attribuito il compito di definire la disciplina per la città consolidata e per le aree agricole e di interesse ambientale, ma anche l'applicazione delle eventuali modalità perequative, compensative e di incentivazione.

Il piano delle regole identifica a norma: gli ambiti del tessuto consolidato e nuclei storici, le aree destinate all'agricoltura, le aree di valore paesaggistico – ambientale ed ecologico, e le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Il piano delle regole non ha termini di validità ed ha una valenza prescrittiva con effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Il rinnovato contesto legislativo regionale sottolinea infine la centralità degli ambiti di trasformazione ed espansione strettamente legati alla pianificazione concertata, che, con il Piano di Governo del Territorio, costituiscono gli strumenti di pianificazione comunale.

Gli interventi esecutivi urbanistici sono da intendersi quale snodo tra pianificazione ed operatività, tra scenari pubblici ed interventi privati, il precipitato locale delle strategie generali.

Il Documento di Piano formula lo SCENARIO STRATEGICO DI RIFERIMENTO.

In primo luogo viene redatto il Quadro orientativo composto da:

- Quadro ricognitivo: indagine sul sistema socioeconomico, programmazione comunale, vincoli amministrativi vigenti, raccolta delle istanze proposte provenienti dai cittadini
- Quadro conoscitivo: sistema delle infrastrutture e della mobilità, sistema urbano, aree e beni di particolare rilevanza
- Aspetto geologico, idrogeologico e sismico

Vengono inoltre esaminati gli obiettivi strategici : sviluppo- miglioramento- conservazione e le azioni politiche

Si determina pertanto a fronte della valutazione delle dinamiche, criticità, potenzialità ed opportunità LO SCENARIO STRATEGICO E LE DETERMINAZIONI DI PIANO attraverso:

- L'individuazione degli obiettivi di sviluppo e miglioramento e conservazione a valenza strategica
- Determinazione degli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del P.G.T.
- Determinazione delle politiche di intervento per i diversi sistemi funzionali
- Dimostrazione delle compatibilità e delle politiche di intervento individuate con le risorse economiche attivabili dall'Amministrazione comunale
- Individuazione degli ambiti di trasformazione
- Determinazione delle modalità di recepimento delle eventuali previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale
- Definizione degli eventuali criteri di compensazione, di perequazione di incentivazione.

Tutto quanto premesso dovrà avvenire nei limiti e condizioni di SOSTENIBILITA' AMBIENTALE e della valutazione della COERENZA con la pianificazione sovracomunale.

L'intera pianificazione comunale è inoltre condivisa secondo un sistema integrato territoriale SIT:

La L.R. 12/2005 – all'art. 4- sottopone a VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA il Documento di Piano del P.G.T., con la finalità di promuovere uno sviluppo sostenibile ed assicurare un livello di protezione dell'ambiente, in attuazione della Direttiva CEE/2001/42.

Compito della VAS è di integrare, rendendolo coerente, il processo di pianificazione urbanistica, orientandolo verso la sostenibilità.

Si definisce sviluppo sostenibile la gestione di una risorsa se, nota la sua capacità di riproduzione, non si eccede nel suo sfruttamento, oltre una determinata soglia.

Vi sono tre principi guida per lo sviluppo sostenibile: l'integrità dell'ecosistema, l'efficienza economica e l'equità sociale.

Il concetto di sviluppo sostenibile proposto dalla Commissione Europea ( CE 1999) fa riferimento ad una crescita che risponde alle esigenze del presente, senza compromettere la capacità delle generazioni future di soddisfare i propri bisogni, attraverso l'integrazione delle componenti: ambientali, economiche e sociali.

La Regione Lombardia con una prima deliberazione D.C.R. N° VII/35 DEL 13.03.2007 – BURL N°14 DEL 02.04.2007 “ Indirizzi generali per la Valutazione di Piani e Programmi ( art. 4, comma1, l.r. 11 marzo 2005 , n°12) “, individua l'ambito di applicazione della direttiva CEE , per la redazione della valutazione strategica di Piani e Programmi , precisando le casistiche nelle quali è necessario procedere al processo di valutazione ambientale ed alternativamente i casi in cui può essere effettuata la verifica di esclusione o addirittura non debba nemmeno essere presa in considerazione la valutazione ambientale strategica trattandosi di varianti urbanistiche di minore rilevanza.

Nell' ambito della predetta deliberazione viene esplicitato uno schema procedurale che deve essere seguito , qualora si renda necessario procedere alla redazione della VAS , riferita al piano o al programma.

Con successiva D.G.R. N° 8/ 6420 DEL 27.12.2007 – BURL N°4 – supplemento straordinario del 24.01.2008 “ Determinazione della procedura per la Valutazione Ambientale di Piani e Programmi – VAS ( art.4, L.R. n° 12/2005; d.c.r. n° 351/2007)”, la Regione Lombardia esplica, nelle diverse casistiche, la metodologia che deve essere utilizzata per la redazione della valutazione ambientale strategica di piani o programmi in particolare il modello metodologico procedurale ed organizzativo della valutazione ambientale di piani e programmi ( VAS) del documento di Piano del P.G.T..

Di recente è la Regione Lombardia ha nuovamente rettificato le predette disposizioni normative con la D.G.R. N° 8/10971 DEL 30.12.2009 – BURL N° 5 DEL 01.02.2010 “ Determinazione della procedura di valutazione ambientale di piani e programmi – VAS ( art. 4, l.r. n° 12/2005; dcr n° 351/2007)- Recepimento delle disposizioni di cui al d.lgs 16.01.2008, n° 4 modifica, integrazione e inclusione dei nuovi modelli.

L'ultima determinazione di Giunta Regionale in materia di VAS , puntualizza gli schemi già inseriti nella precedente determinazione, integrandoli e rettificando in parte i termini nell'ambito delle diverse procedure, specificando meglio, in materia di VAS del P.G.T. l'interfaccia della VAS con il P.G.T. nelle differenti fasi.

## 2- LE DETERMINAZIONI DEL PIANO

L'Amministrazione Comunale, nell'ambito della stesura degli indirizzi programmatici aveva già formalizzato degli indirizzi di politica urbanistica che hanno anticipavano i contenuti degli indirizzi strategici del P.G.T.. Tali indicazioni di carattere generale vengono a seguito riportate.

Gli **obiettivi principali**, in via generale, possono essere così sintetizzati :

- la tutela dei caratteri significativi paesaggistici e ambientali del territorio e promozione della loro fruizione attraverso la valorizzazione della sentieristica esistente di interesse locale e sovralocale estendendo la identificazione degli stessi anche ai comuni contermini.
- valorizzazione delle peculiarità del territorio comunale con l'identificazione dei nuclei storici , degli edifici di archeologia industriale oltre che l'identificazione degli edifici di valore storico ed architettonico ed ambientale presenti sull'intero territorio comunale.
- riqualificazione paesaggistica del tessuto consolidato con l'introduzione di regole al fine di migliorare la vista d'insieme del tessuto consolidato esistente che, per conformazione morfologica e territoriale e compattezza determina a volte un disordine compositivo paesistico.
- contenimento dell'espansione residenziale limitando la nuova edificazione alle capacità edificatorie residue ammesse dal P.R.G. vigente nell'ambito del tessuto urbano consolidato e possibilità nel piano delle regole di adeguamenti all'edificazione esistente nel rispetto di un inserimento coerente rispetto dell'ambiente e con un miglioramento paesistico dei luoghi. non si prevede il consumo di nuovo suolo libero da edificazione.
- la salvaguardia delle aree boschive e delle poche aree con vocazione agricola prevalente, nonché la rottura delle barriere con la formazione di corridoi ecologici.

- conservazione delle aree industriali esistenti e riconversione delle aree dismesse in attività compatibili non residenziali.
- il miglioramento della qualità urbana attraverso la valorizzazione degli edifici e degli spazi pubblici.
- valorizzazione dei nuclei di antica formazione attraverso la redazione di uno studio particolareggiato ed il riconoscimento nella zona montana della presenza dei caselli.
- nuova definizione di alcune aree di trasformazione nell'ambito del tessuto consolidato con una particolare attenzione all'inserimento della nuova edificazione rispetto all'edificazione esistente nel tessuto urbano consolidato.
- mantenimento delle attività industriali insediate, riconoscimento delle strutture artigianali e riconversione delle strutture dismesse in funzioni diverse, non residenziali;
- integrazione e potenziamento dei servizi alla persona anche attraverso la previsione di una struttura sovralocale casa per anziani - casa albergo.
- la partecipazione economica dei soggetti privati nella realizzazione e/o gestione di servizi e opere pubbliche.
- l'incentivazione di forme associative per la gestione dei servizi a livello intercomunale.

Gli **obiettivi strategici** da perseguire a breve termine riguardano lo sviluppo e il miglioramento del tessuto urbano, che ha ricadute dirette e immediate sui cittadini, nonché la riqualificazione ed il miglioramento ambientale, necessari per una miglior qualità della vita degli abitanti.

Essi riguardano in particolare :

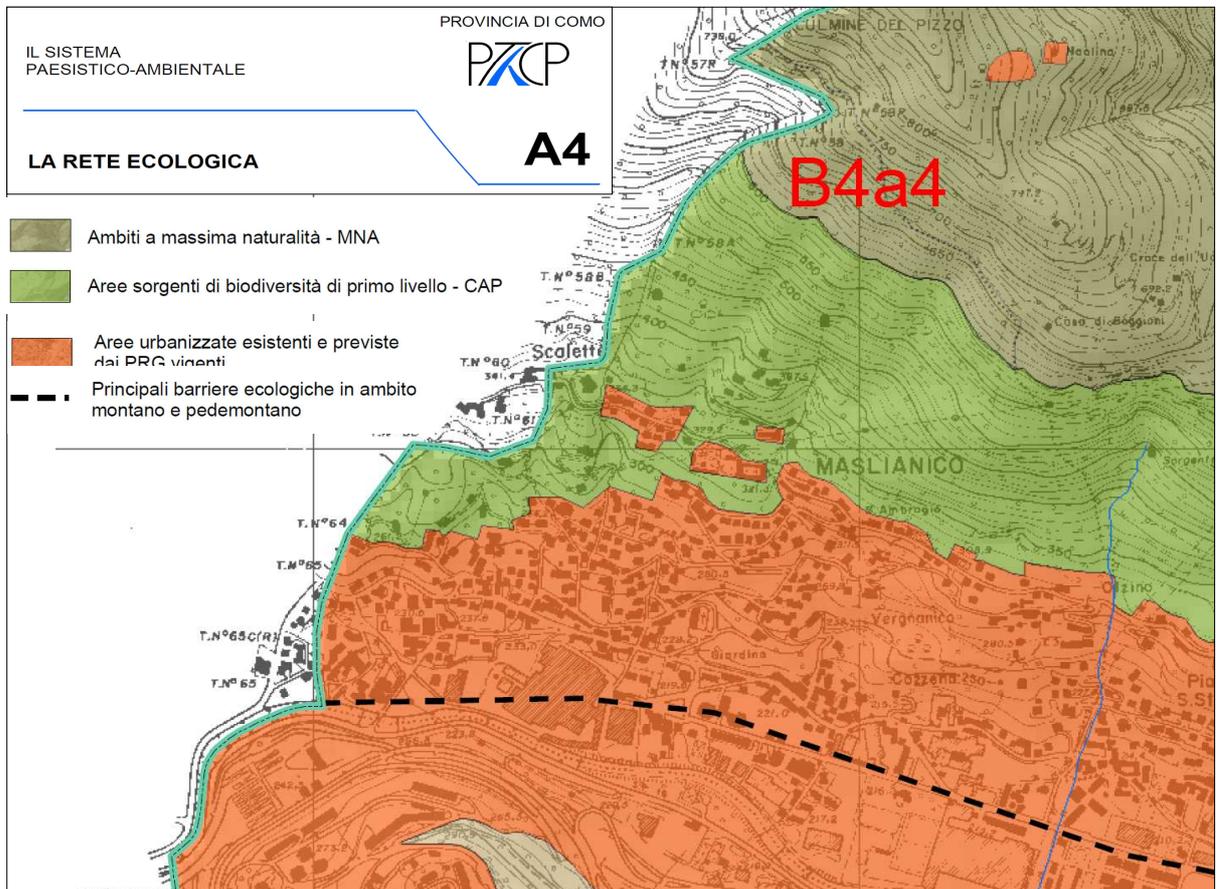
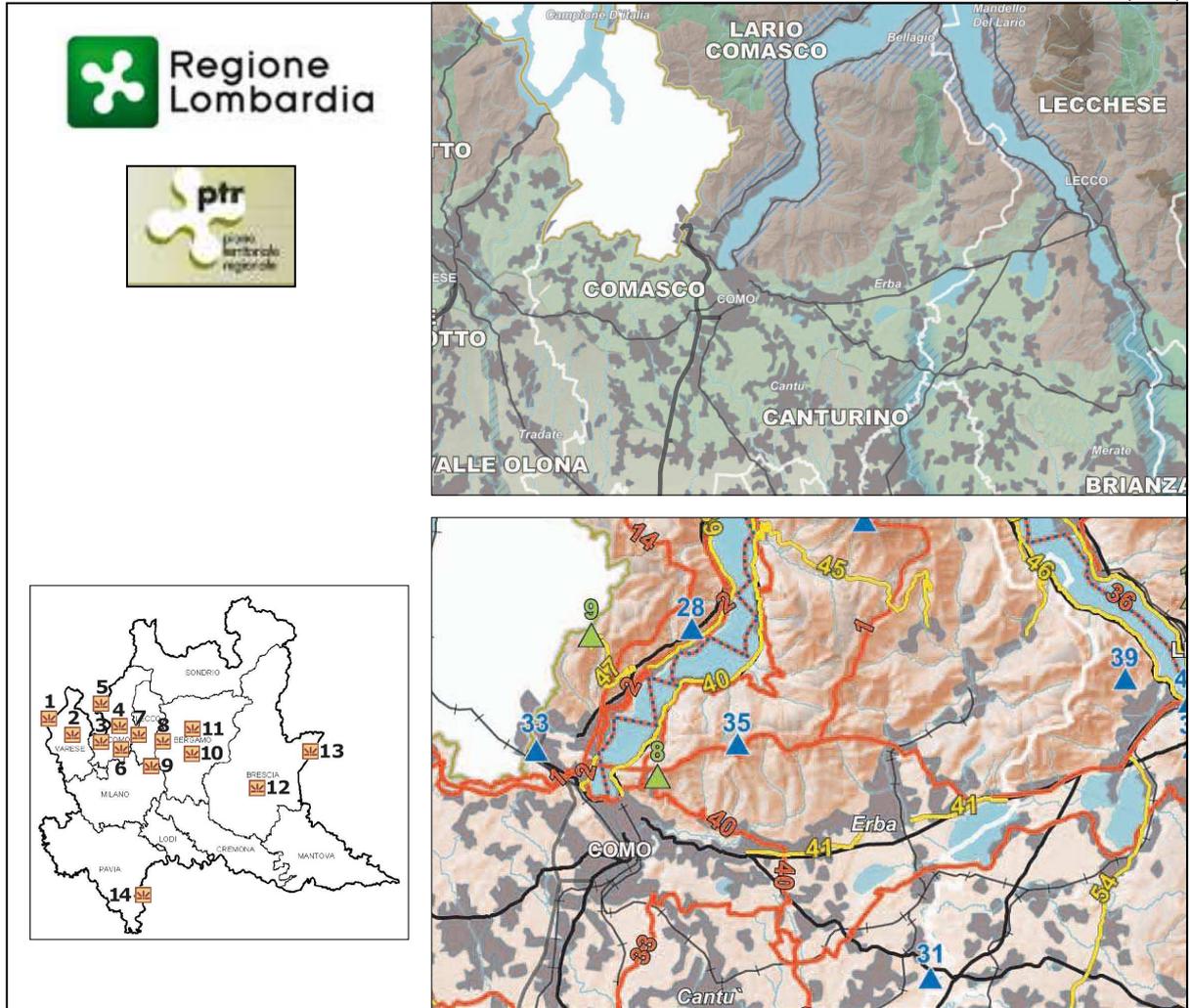
- gli ambiti del territorio urbanizzato ed edificato da riqualificare, il riutilizzo e la riconversione di strutture dismesse privilegiando il recupero degli edifici aventi caratteri architettonici di qualità;
- le aree e strutture da acquisire per uso pubblico;
- le opere da realizzare per servizi di interesse pubblico, in relazione a carenze e fabbisogni riscontrati , anche attraverso i questionari distribuiti alla popolazione.
- In generale promozione di azioni per la creazione di spazi per il parcheggio pubblico e privato sempre nel rispetto della salvaguardia e dell'ambiente.
- la permanenza o incentivazione all'avviamento di esercizi commerciali di vicinato nelle zone residenziali, in funzione dello studio commerciale comunale.
- sistemazione della viabilità e messa in sicurezza dei pedoni ed incentivazione dei percorsi ciclopedonali per i collegamenti urbani e con le aree a fruizione ambientale e paesaggistica;
- sistemazione degli spazi pubblici per parchi e giardini; progetto di spazi verdi privati inedificabili all'interno del tessuto urbano consolidato con la funzione di supporto , interno al tessuto consolidato, della rete ecologica .
- Riqualificazione ed incentivazione del recupero dei nuclei di antica formazione attraverso interventi viabilistici e di spazi con destinazione a parcheggio esterne al servizio degli stessi.

- Riqualificazione del Torrente Breggia e dei corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrico minore e messa in sicurezza delle aree di presunto dissesto indicate nello studio idrogeologico.

## **2.1 – LE INDICAZIONI STRATEGICHE DEL P.G.T. E LA SOSTENIBILITA' INIZIALE DELLA VAS**

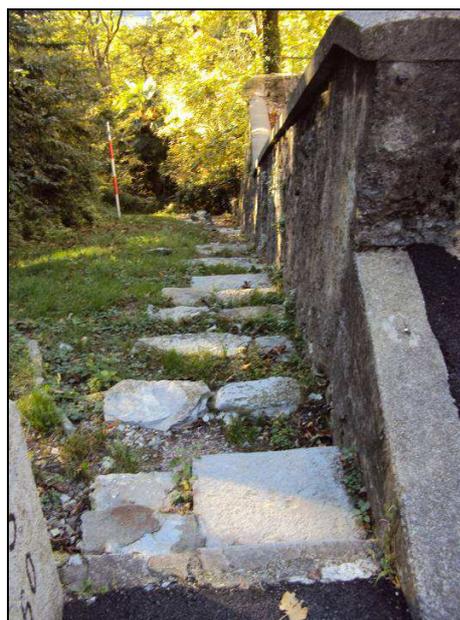
Nell'affrontare la stesura degli **indirizzi strategici** contenenti sia le volontà politiche che le strategie di urbanistica territoriale è necessario avere come riferimento l'inquadramento preliminare del territorio comunale oltre alle procedure legislative previste dalla L.R. 12/2005 per la stesura dei Piani del Governo del Territorio e della relativa Valutazione Ambientale Strategica.

Nell'ambito di questi indirizzi strategici vengono coniugati i desiderata espressi dall'Amministrazione Comunale con la situazione urbanistica derivante dalle indicazioni fornite dalla Pianificazione sovraordinata ( Piano Territoriale Paesistico Regionale – Piano Territoriale Provinciale) oltre che dalla situazione della realtà del territorio comunale dando luogo, nelle diverse aree tematiche a indirizzi di politica – urbanistica i quali costituiranno la base e gli obiettivi per la costruzione del Piano del Governo del Territorio.



**AMBIENTE E AMBITI MONTANI****OBBIETTIVO GENERALE:  
GARANTIRE LA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E LA VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE NATURALI****P.G.T.- INDIRIZZI STRATEGICI**

1. Riqualificazione del Torrente Breggia attraverso la realizzazione di un progetto urbanistico – ambientale volto a creare un percorso lungo il torrente con schermature arboree quale barriera verde rispetto al contesto industriale retrostante; recupero e valorizzazione di alcuni tratti della Roggia Molinara;
2. Tutela e valorizzazione della montagna e dei corsi d'acqua con valutazioni in merito alla possibilità di inserire parti del territorio comunale nel parco della Spina Verde;
3. Tutela e valorizzazione delle aree boscate come risorsa ambientale attraverso il mantenimento del vincolo idrogeologico esistente e dell'inedificabilità delle aree;
4. Recupero, tutela e valorizzazione dell'area boscata denominata "ex Villa Zeloni";
5. Recupero ambientale e paesaggistico dei centri storici e dei nuclei di antica formazione;
6. Riqualificazione dei percorsi pedonali montani e nell'ambito del territorio urbanizzato, oltre che del tracciato pedonale di confine con il territorio elvetico, cammino di ronda della Guardia di Finanza;
7. Sostegno e regolamentazione degli interventi per il risparmio energetico e per la riduzione di emissioni in atmosfera (realizzazione di costruzioni ecosostenibili);
8. Previsione all'interno del PUGGS di una specifica programmazione per la riduzione dell'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici, con particolare riferimento alle linee elettriche ad alta tensione ed agli impianti di trasmissione radio (esempio telefonici).



**VAS – SOSTENIBILITA' DEGLI ORIENTAMENTI INIZIALI  
( PRINCIPI GUIDA E RISULTATI ATTESI AI FINI DELLA SOSTENIBILITA' DEL P.G.T.)****AMBIENTE NATURALE**

Nell'ambito del Sistema Ambientale la VAS unitamente al P.G.T. si pone gli obiettivi a seguito precisati

1. Conservazione e valorizzazione quale risorsa ambientale le aree boscate ed agricole oltre che degli ambiti caratterizzati da alti livelli di biodiversità, che fungono da nuclei primari di diffusione delle popolazioni di organismi viventi( flora, fauna), corridoi ecologici.
2. Analisi dettagliata degli ambiti naturali, con valore paesaggistico al fine di una definizione puntuale degli ambiti di elevata naturalità individuati nel P.T.C.P. Provinciale (ambiti MNA CAP), con le finalità di una corretta interpretazione ed attuazione dei principi guida in esso contenuti
3. Riqualficazione del Torrente Breggia attraverso un progetto urbanistico – ambientale migliorativo per l'ambiente ed in particolare per il reticolo idrico minore, il progetto costituisce elemento qualificante per l'eliminazione della barriera ecologica segnalata come criticità anche nell'ambito del Piano provinciale. Di importanza significativa anche il recupero della Roggia Molinara in alcuni tratti.
4. Immodificabilità delle aree sottoposte a vincolo idrogeologico quale tutela delle aree montane e boscate inserite in rete ecologica in zona CAP e MNA.
5. Seppur la presenza dei nuclei storici sparsi ha una consistenza minore, riveste importanza, il loro mantenimento , quale segno importante di presenza dell'impianto nel territorio.

**I PERCORSI**

La previsione del P.G.T di promozione e valorizzazione dei percorsi negli ambiti di valore naturalistico ed ambientale , consente alla popolazione residente e dei comuni contermini una maggior vivibilità e fruibilità del territorio comunale e di godere della sua differenziazione e caratterizzazione .

Il presente indirizzo di piano è sostenuto dalla VAS poiché prevede un potenziamento della fruibilità del sistema ambientale comunale. Di significativa importanza la volontà di collegamento con la Spina verde e con la Svizzera anche in funzione dei collegamenti Interreg.

**IL MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' DELL'AMBIENTE**

L'attivazione da parte del P.G.T. di azioni indirizzate verso la realizzazione di costruzioni ecosostenibili , ed azioni volte al risparmio energetico e la riduzione di emissioni di inquinanti anche nell'ambito delle zone industriali è in linea con gli indirizzi di sostenibilità ambientale a livello europeo, già recepito in alcune recenti normative nazionali per la determinazione della classe energetica degli edifici pertanto è anche tra gli obiettivi posti dalla VAS per il P.G.T. di Maslianico.

Una particolare attenzione deve essere posta nella regolamentazione dell'utilizzo dei materiali ecosostenibili, nella gestione di un futuro smaltimento degli stessi quali rifiuti e accortezze nella loro localizzazione, per una visione paesistica dell'ambiente.

**AREE AGRICOLE**

**OBBIETTIVO GENERALE:  
MANTENIMENTO E RIQUALIFICAZIONE DELLE AREE AGRICOLE E BOSCHIVE E VALORIZZAZIONE  
DELLE ESSENZE ARBOREE STORICAMENTE PRESENTI SUL TERRITORIO**

**P.G.T.- INDIRIZZI STRATEGICI**

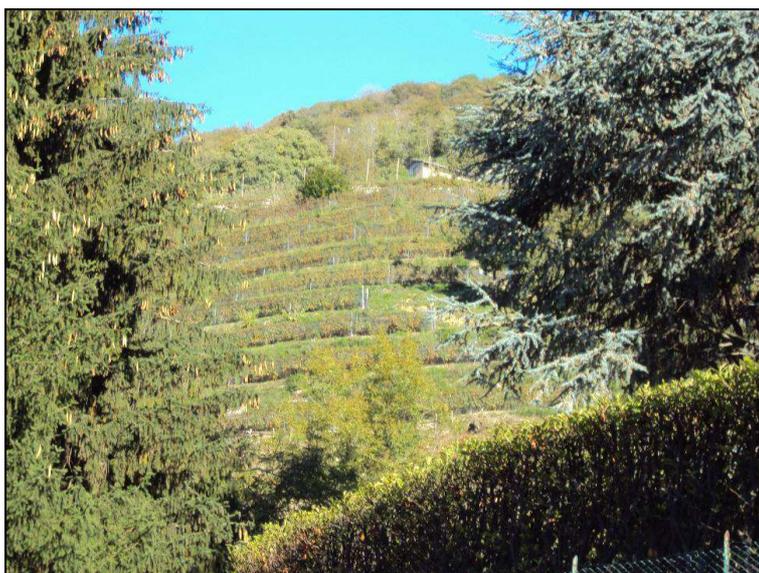
1. Valorizzazione ed incentivazione delle poche attività agricole ed aree utilizzate ai fini agricoli presenti sul territorio comunale;
2. Valorizzazione la fruizione del bosco ai fini della vigilanza sul rischio idrogeologico con il miglioramento dello stato di salute del patrimonio boscato e la manutenzione dei percorsi all'interno di tali aree;
3. individuazione di aree da destinare all'individuazione di orti urbani.

**VAS – SOSTENIBILITA' DEGLI ORIENTAMENTI INIZIALI  
( PRINCIPI GUIDA E RISULTATI ATTESI AI FINI DELLA SOSTENIBILITA' DEL P.G.T.)**

Nell'ambito delle aree agricole, la VAS attende dal P.G.T. una pianificazione territoriale e ambientale delle zone agricole in coerenza con il sistema socioeconomico che qualifica come minore la risorsa agricola.

Gli approfondimenti delle analisi , andranno ad evidenziare la vocazione proprie delle singole aree agricole e si procederà con la tutela e il mantenimento delle residuali attività agricole, ancora presenti nel territorio comunale.

Nell'ambito delle valutazioni progettuali del piano riveste un'importanza fondamentale quale risoluzione di una criticità esistente il recupero degli ambiti boscati montani, oggi oggetto di criticità in considerazione dello stato d'abbandono dell'impianto arboreo e del sottobosco con rischio d'impoverimento e degrado.



**SISTEMA IDROGEOLOGICO****OBBIETTIVO GENERALE:  
GARANTIRE LA TUTELA IDROGEOLOGICA ATTRAVERSO UNA PIANIFICAZIONE SPECIFICA****P.G.T.- INDIRIZZI STRATEGICI**

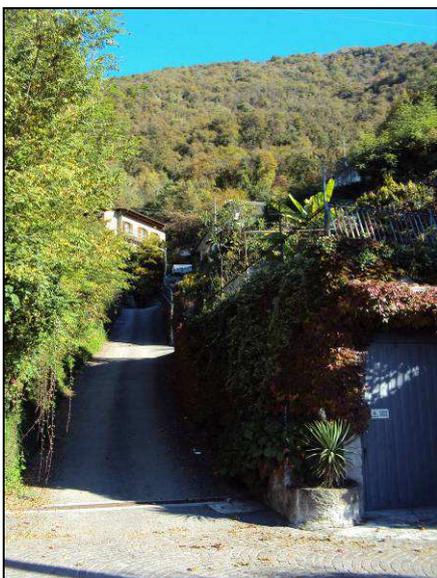
1. Tutela degli elementi geomorfologici rilevanti e peculiari quali la zona montana, i corsi d'acqua;
2. Coordinamento della pianificazione urbanistica con quella idrogeologica e sismica anche a livello sovracomunale con una particolare attenzione alle aree che in passato hanno creato problematiche localizzate;
3. Tutela delle risorse idriche superficiali e sotterranee;
4. Realizzazione di opere di regimentazione idraulica secondo le disposizioni relative al reticolo idrico minore con una programmazione pluriennale degli interventi anche a livello sovracomunale;
5. Previsione all'interno del PUGS di una specifica programmazione delle opere relative al servizio idrico integrato, col mantenimento delle reti stesse sotto la diretta proprietà comunale;
6. Collaborazione con la Protezione Civile per la pulizia dei sentieri e degli alvei dei corsi d'acqua, quale prevenzione di possibili danni al territorio comunale.

**VAS – SOSTENIBILITA' DEGLI ORIENTAMENTI INIZIALI  
( PRINCIPI GUIDA E RISULTATI ATTESI AI FINI DELLA SOSTENIBILITA' DEL P.G.T.)**

L'attenzione e valorizzazione degli elementi geomorfologici che costituiscono emergenze quali le zone ambientali, i corsi d'acqua, la tutela delle risorse idriche superficiali e sotterranee è una delle finalità che si deve raggiungere in una pianificazione sostenibile.

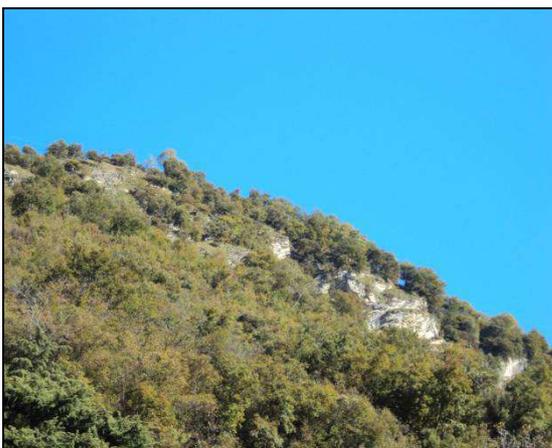
E' particolarmente apprezzato la volontà espressa di coordinare la pianificazione urbanistica con quella idrogeologica e sismica, ponendosi come obiettivo finale la protezione dell'ambiente.

Si reputa inoltre un'azione estremamente positiva per la VAS il recupero dei sentieri e degli alvei dei corsi d'acqua quale prevenzione ad eventuali dissesti sul territorio.



**PAESAGGIO****OBBIETTIVO GENERALE:  
RICONOSCERE E VALORIZZARE GLI ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PAESAGGIO LOCALE****P.G.T.- INDIRIZZI STRATEGICI**

1. Recupero del fiume Breggia, della Roggia Molinara, dei luoghi di interesse storico e dei punti con caratteristiche di pregio architettonico – ambientale;
2. Mantenimento e riqualificazione degli elementi di archeologia industriale presenti sul territorio;
3. Conservazione, recupero e valorizzazione dei beni storico - architettonici appartenenti alla tradizione locale a salvaguardia dell'identità complessiva del territorio. Valorizzazione dei centri storici e dei nuclei di antica formazione.
4. Introduzione dell'obbligo dell'esame paesistico dei progetti finalizzato ad un giusto inserimento rispetto all'ambito di appartenenza e al miglioramento dell'immagine dell'edificazione esistente.
5. Salvaguardia dei punti di visuale paesaggistica quali il piazzale del cimitero, il piazzale di Roggiana con visuale su Chiasso ed il Canton Ticino, la cava dei pini, il sagrato di Sant'Ambrogio e la cappelletta di via Per Piazza (San Giuseppe) con la visuale sul lago;
6. Tutela dei giardini di pregio con essenze di valore paesistico- ambientale;
7. Redazione della carta paesistica del territorio al fine di determinare i luoghi sensibili nelle aree non sottoposte a vincolo;
8. valorizzazione dell'acqua quale elemento caratterizzante il territorio comunale (roggia, sorgenti, valletti , fontane pubbliche).



**VAS – SOSTENIBILITA' DEGLI ORIENTAMENTI INIZIALI  
( PRINCIPI GUIDA E RISULTATI ATTESI AI FINI DELLA SOSTENIBILITA' DEL P.G.T.)**

Tra i criteri stabiliti dalla CEE per uno sviluppo sostenibile vi è la conservazione ed il miglioramento delle risorse storiche e culturali e lo stato del paesaggio.

Bisogna premettere che il patrimonio edilizio esistente del comune di Maslianico è costituito da nuclei storici sparsi di valore per ubicazione ed impianto sul territorio, elementi di archeologia industriale ed edifici o ville di valore storico – architettonico, oltre che i luoghi che rivestono un'importanza storica e simbolica sul territorio, che costituiscono un significativo ed importante elemento da conservare e rivalutare. Le previsioni del P.G.T. si pongono in sintonia con i principi espressi nell'ambito della predetta direttiva CEE.

Gli indirizzi del P.G.T. contengono indicazioni che presuppongono un attento utilizzo del territorio al sistema ambiente, la VAS porterà particolare attenzione, alle azioni di piano per :

- Valorizzazione dei nuclei storici, degli elementi di archeologia industriale, dei luoghi storico – simbolici.
- Salvaguardia dei coni di visuale paesaggistici, valutando con attenzione l'inserimento dei nuovi interventi edilizi in sintonia con la conformazione ambientale del territorio e ove necessario l'inserimento di elementi mitigatori degli impatti.
- Si valuta positivamente l'inserimento di una strumentazione operativa, nel PGT, volta al mantenimento e riqualificazione degli skyline. Quanto sopra in considerazione della morfologia dei luoghi che vede un costruito arroccato da cui si legge una visione d'insieme composta da un edificato a volte compromesso da interventi incoerenti. La visione d'insieme da Sagnino, lato opposto del comune è un punto importante di salvaguardia, così come la lettura di punti di visuale interni al territorio.
- Una particolare attenzione dovrà essere posta alle azioni di piano volte alla riqualificazione ambientale di ambiti degradati e dismessi sia per quanto riguarda l'edificato che per le zone ambientali.
- La VAS ribadisce che tra le azioni di Piano del P.G.T., ai fini di una sostenibilità ambientale, debbono essere effettuati degli approfondimenti in merito alle previsioni contenute nei piani sovraordinati in merito alla tutela del territorio ed alla sua riqualificazione.



**MOBILITA'****OBBIETTIVO GENERALE:  
RAZIONALIZZAZIONE DELLA RETE VIARIA ESISTENTE E DELLE AREE DI SOSTA****P.G.T.- INDIRIZZI STRATEGICI**

1. Valorizzazione dei percorsi protetti con creazione di reti pedonali e/o ciclopedonali alternative e qualora possibile, non coincidente con la rete viaria.
2. prosecuzione degli interventi di moderazione del traffico e sviluppo di una mobilità dolce anche in collaborazione con altri Enti, allo scopo di garantire la massima sicurezza stradale dell'abitato;
3. Realizzazione di un percorso ciclopedonale lungo il torrente Breggia; riqualificazione dei sentieri montani dismessi oltre che del cammino di ronda sulla linea di confine storicamente utilizzata dalla Guardia di Finanza
4. Creazione di strutture di scambio ed alleggerimento della mobilità con punti di interscambio bicicletta – auto.
5. sviluppo del collegamento pedonale col Comune di Vacallo attraverso l'ex valico doganale Roggiana;
6. Sostegno alla proposta di realizzazione della linea bus Cernobbio - Maslianico- Chiasso- Mendrisio e sostegno di ogni iniziativa volta al potenziamento del trasporto pubblico locale.
7. Realizzazione di un ponte di collegamento tra l'attuale zona industriale di via Roma e la Via Asiago.
8. Riqualificazione e realizzazione, ove possibile, di nuove aree a parcheggio in prossimità dei nuclei maggiormente abitati e delle strutture pubbliche.
9. Incentivazione alla realizzazione di posti auto e autorimesse da parte di privati anche con concessione di sottosuolo pubblico nei punti critici.



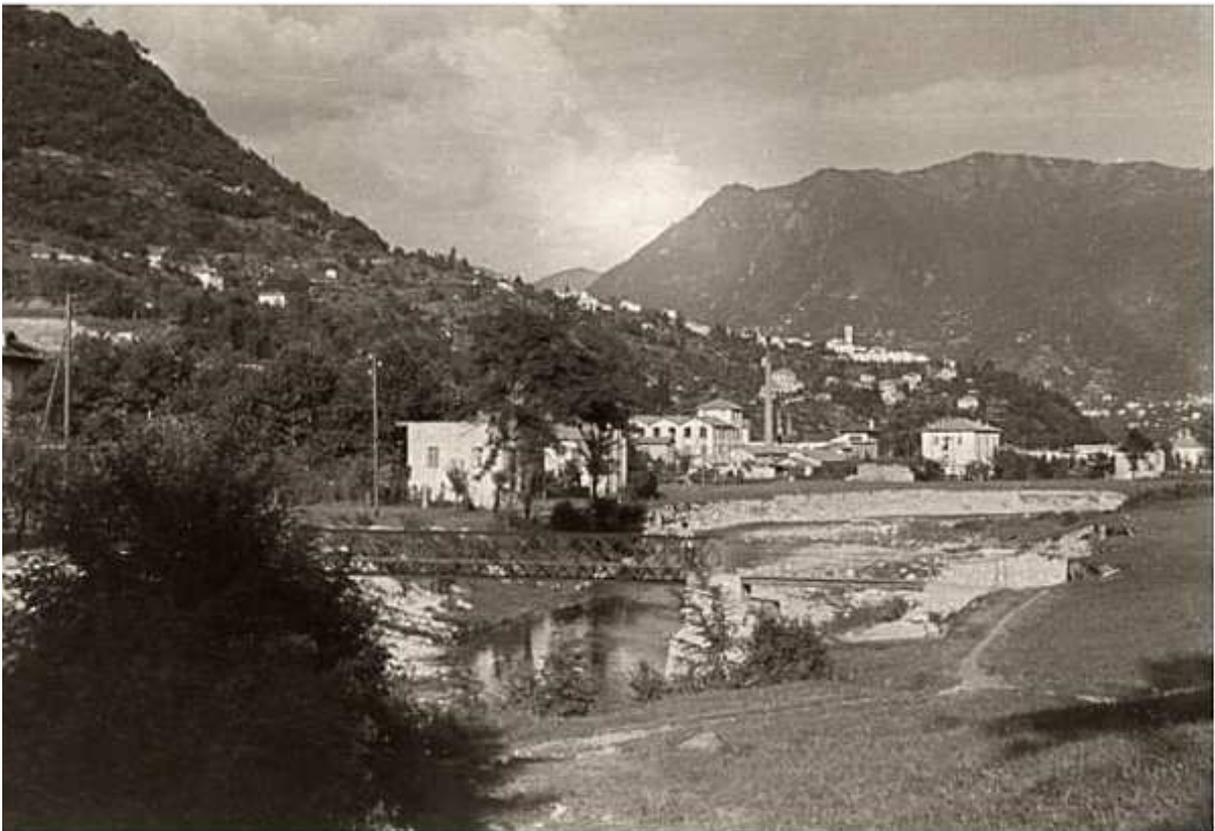
**VAS – SOSTENIBILITA' DEGLI ORIENTAMENTI INIZIALI  
( PRINCIPI GUIDA E RISULTATI ATTESI AI FINI DELLA SOSTENIBILITA' DEL P.G.T.)**

Le indicazioni espresse nel PGT mirano allo sviluppo di una viabilità alternativa ai veicoli, peraltro con una sensibile diminuzione dell'inquinamento atmosferico. Nel dettaglio si evidenzia il potenziamento delle ciclopeditoni locali, la creazione di punti di scambio "mezzi pubblici – autoveicoli e biciclette", il potenziamento dei servizi pubblici su gomma. Tale azione non può che essere valutata positivamente dalla VAS.

Il P.G.T. si pone l'obiettivo di razionalizzazione della rete viaria esistente nei punti critici, per un miglioramento della situazione viabilistica locale.; viene valutato positivamente e condiviso dalla Valutazione Ambientale Strategica poiché migliora la qualità della vita dei residenti e limita l'inquinamento atmosferico.

La scelta operata d'incrementare la realizzazione di spazi a parcheggio è sicuramente positiva, poiché elimina le problematiche di un disordine urbano derivante da un'elevata densità di edificato nella porzione bassa del territorio comunale.

Viene inoltre valutata positivamente la valida alternativa del trasporto pubblico rispetto al trasporto viabilistico poiché riduttivo del traffico locale e dell'inquinamento atmosferico.



**URBANISTICA**

**OBBIETTIVO GENERALE:  
PIANIFICAZIONE RAZIONALE DELLE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE SUL TESSUTO CONSOLIDATO  
E SULLE NUOVE ESPANSIONI ( NEL RISPETTO DEI VALORI PAESISTICI)**

**P.G.T.- INDIRIZZI STRATEGICI**

1. Riqualificazione dei nuclei di antica formazione e di tutto il patrimonio edilizio esistente.
2. Contenimento dell'uso del suolo e corretto inserimento di eventuale nuova edificazione
3. Salvaguardia delle visuali paesaggistiche rispetto a nuove edificazioni e/o ristrutturazioni.
4. Introduzione di criteri di perequazione urbanistica e di incentivazione volti al contenimento dell'uso del suolo e consumi energetici, all'eliminazione delle barriere architettoniche, alla riqualificazione urbana e degli edifici fronteggianti spazi pubblici .
5. Concessione di adeguamenti funzionali anche con incrementi volumetrici dell'edificato esistente, quale soluzione ai problemi abitativi della popolazione residente, nel rispetto di un corretto inserimento ambientale.
6. Promozione della realizzazione di una casa di riposo e/o casa albergo per anziani e di strutture turistico ricettive quali bed and breakfast ed alloggi per studenti.
7. Riconversione degli edifici produttivi dismessi a nuove attività produttive, artigianali, commerciali e/o terziarie.
8. Ristrutturazione del tessuto urbano consolidato al fine di un miglioramento dell'immagine paesaggistica rispetto al contesto ed ai punti di visuale significativi esterni al paese



**VAS – SOSTENIBILITA' DEGLI ORIENTAMENTI INIZIALI  
( PRINCIPI GUIDA E RISULTATI ATTESI AI FINI DELLA SOSTENIBILITA' DEL P.G.T.)**

La VAS condivide le finalità espresse negli obiettivi del P.G.T. per uno sviluppo cittadino controllato e che garantisca una qualità urbana di vivibilità e un valore architettonico e paesaggistico d'insieme.

In particolare l'azione che pone attenzione all'utilizzo ed al consumo di suolo, preferendo interventi di recupero nel centro storico e delle aree dismesse interne al tessuto consolidato con il miglioramento dei servizi pubblici o di uso pubblico, anche in attuazione dei criteri introdotti nelle N.T.A. del P.T.C.P. per la conservazione della risorsa suolo, bene non riproducibile.

L'inserimento e l'attuazione dei criteri di compensazione e perequazione dovranno essere idonei alla realtà territoriale di Maslianico ed in particolare: consentire la realizzazione degli interventi previsti nell'ambito del Piano dei Servizi per il miglioramento della qualità della vita cittadina, migliorare la qualità estetica del centro storico ed in particolare del costruito esistente, garantire l'utilizzo di risorse ecosostenibili per il miglioramento della qualità dell'ambiente, mitigare con barriere a verde o elementi arborei situazioni di criticità nelle zone industriali o in ambiti particolarmente compromessi.

La VAS condivide le scelte espresse dal Piano di prediligere la riqualificazione del tessuto consolidato esistente attraverso:

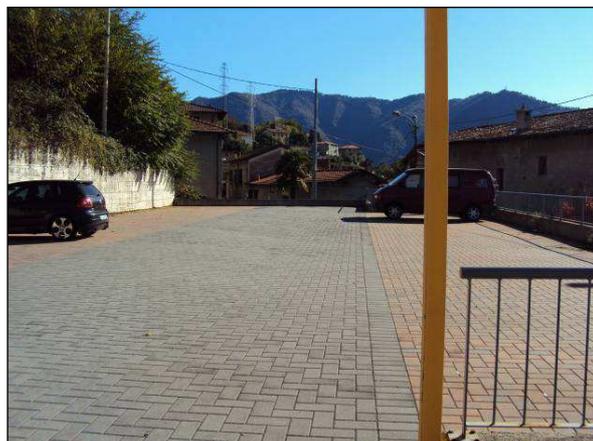
- il recupero del patrimonio edilizio dismesso (produttivo e residenziale);
- l'introduzione di categorie d'intervento maggiormente consone al tessuto residenziale e volte ad uno sviluppo commerciale – turistico ricettivo del Comune, anche in funzione della vicinanza col lago di Como oltre che col territorio elvetico;
- mantenimento delle strutture consolidate con compensazioni ambientali e paesistiche.

La VAS condivide le scelte operate poiché s'indirizzano verso un uso di risorse oggi compatibili col tessuto economico del paese e del circondario. Un particolare apprezzamento viene fatto in merito alle scelte compatibili rispetto all'impatto paesistico degli interventi poiché valuta una situazione più ampia della valorizzazione delle risorse.



**SISTEMA DEI SERVIZI****OBBIETTIVO GENERALE:  
GARANTIRE UN SISTEMA DI SERVIZI ANCHE A LIVELLO SOVRACCOMUNALE****P.G.T.- INDIRIZZI STRATEGICI**

1. Promozione di tutti gli interventi necessari e funzionali al miglioramento e potenziamento dei servizi esistenti sul territorio comunale, con adeguamento delle normative alle mutate esigenze dei cittadini.
2. Riqualficazione della zona centrale del paese che interessa la piazza antistante il Municipio, la piazza mercato, la chiesa di Santa Teresa e l'annesso sagrato.
3. Potenziamento delle strutture sportive di interesse sovracomunale. Ottimizzazione dell'uso dei campi di calcio e della palestra e realizzazione di una nuova struttura coperta.
4. Realizzazione del museo della carta nello stabile di valore storico ove ha avuto sede l'ultima cartiera attiva a Maslianico.
5. Promozione dell'insediamento dei servizi sovracomunali quali una casa albergo e/o struttura per anziani.
6. ottimizzazione dell'uso dell'area festa comunale come luogo di aggregazione sociale e d'iniziativa culturali, ricreative, sportive.



**VAS – SOSTENIBILITA' DEGLI ORIENTAMENTI INIZIALI  
( PRINCIPI GUIDA E RISULTATI ATTESI AI FINI DELLA SOSTENIBILITA' DEL P.G.T.)**

A seguito delle analisi socioeconomiche e territoriali , le quali prenderanno in considerazione non solo le esigenze della popolazione residente oltre che della popolazione che fruisce dei servizi comunali appartenente ai comuni contermini ed alla popolazione transfrontaliera, potranno essere effettuate ulteriori valutazioni relativamente alle esigenze del comune volte al miglioramento della qualità dei servizi esistenti e alla loro integrazione.

L'individuazione di aree consone alla realizzazione di strutture di servizio pubblico comunali, in parte già segnalate negli indirizzi del P.G.T. in relazione alla carenza dei bisogni riscontrati, anche in considerazione dei servizi sovra comunali già esistenti costituisce elemento fondamentale per l'introduzione di elementi migliorativi della qualità della vita della popolazione gravitante sul comune.

La Valutazione Ambientale Strategica valuta positivamente le azioni già rese esplicite in questa fase preliminare, quale la riqualificazione della zona centrale al fine di attribuire un'identità propria al "centro" del paese, oggi non leggibile visto l'attraversamento della viabilità principale.

Il potenziamento delle strutture sportive è valutato positivamente poiché valorizza una struttura già esistente.

La realizzazione del museo della carta è un importante investimento poiché trovasi in stretta relazione con l'impalcato culturale proprio della storicità del luogo, caratterizzato dalla presenza di una cartiera oggi non più in attività.

L'indicazione dell'inserimento nel sistema dei servizi, anche d'interesse sovracomunale di una casa per anziani riveste elemento qualificante per il sistema dei servizi.

Eventuali altri aspetti di dettaglio verranno meglio valutati dalla VAS nell'ambito del Rapporto Ambientale.



**CULTURA**

**OBBIETTIVO GENERALE:  
MANTENERE E INCREMENTARE LE INIZIATIVE CULTURALI GIA' ESISTENTI**

**P.G.T.- INDIRIZZI STRATEGICI**

1. Conservazione della memoria storica del paese con la valorizzazione delle frazioni, degli edifici storici e delle tradizioni locali.
2. Creazione di un sistema di percorsi pedonali con possibilità di sosta in punti di interesse storico, culturale e/o ambientale.
3. Recupero del rapporto storico/simbolico della popolazione con le passate attività agricole, artigianali e industriali, anche attraverso la realizzazione di un centro di documentazione e del museo della carta.
4. Realizzazione nelle località storiche e di valore ambientale di cartellonistica esplicativa.
5. Promozione, in collaborazione con le istituzioni scolastiche ed associazioni locali, di iniziative atte alla conoscenza del territorio e dei fatti storici, nazionali e locali più salienti.
6. promozione di iniziative culturali, didattiche, informative sulle tematiche ambientali (esempio ciclo dell'acqua e dei rifiuti, energie rinnovabili, risparmio energetico, ecc.)



**VAS – SOSTENIBILITA' DEGLI ORIENTAMENTI INIZIALI  
( PRINCIPI GUIDA E RISULTATI ATTESI AI FINI DELLA SOSTENIBILITA' DEL P.G.T.)**

Le finalità poste dal P.G.T. nel settore culturale, sono condivise e sostenute dalla VAS, poiché rispecchiano i contenuti espressi nel manuale CEE per la sostenibilità di Piani e Programmi.

Una particolare attenzione deve essere posta nella programmazione delle azioni che porteranno al raggiungimento di tali obiettivi al fine di non compromettere, nella fruizione e nella valorizzazione di beni simbolico – ambientali - storici di grande pregio, il sistema dell'ambiente naturale.

**SISTEMA SOCIALE**

**OBBIETTIVO GENERALE:  
VALUTAZIONE DELLE ESIGENZE DELLA POPOLAZIONE GIOVANE E ANZIANA**

**P.G.T.- INDIRIZZI STRATEGICI**

1. Mantenimento e potenziamento dello sportello sociale territoriale
2. Mantenimento dello sportello ascolto sulle problematiche delle famiglie e dei minori e della rete di supporto alle famiglie in difficoltà.
3. Potenziamento della rete di assistenza per i minori, i disabili e le fasce sociali più deboli.
4. potenziamento dell'attività del Punto ascolto, con particolare riferimento alle problematiche delle persone e delle famiglie in difficoltà, ed all'integrazione degli stranieri;
5. Ampliamento della fruibilità delle iniziative del centro anziani;
6. Valorizzazione delle associazioni e incentivi alla promozione delle loro iniziative;
7. Collaborazione con il volontariato
8. Assistenza domiciliare ai minori ed alle persone in difficoltà
9. Servizio di asilo nido
10. Centri estivi per gli alunni delle scuole dell'infanzia e primaria



**VAS – SOSTENIBILITA' DEGLI ORIENTAMENTI INIZIALI  
( PRINCIPI GUIDA E RISULTATI ATTESI AI FINI DELLA SOSTENIBILITA' DEL P.G.T.)**

Il comune di Maslianico , è un comune ove sono già state poste in essere diverse azioni relative al settore sociale e, altre ancora sono in corso di realizzazione/ attuazione.

Le indicazioni progettuali indicate dall'Amministrazione Comunale sono volte ad un miglioramento dello stato attuale e pertanto condivise dalla VAS.

La Valutazione Ambientale Strategica può già in questa fase iniziale esprimere un parere positivo in merito alle iniziative ed alla fase progettuale relativa al settore sociale, soprattutto in relazione alle indicazioni relative al settore assistenziale, principio evidenziato nell'ambito delle indicazioni fornite dalla direttiva CEE.

**SISTEMA ECONOMICO**

**OBBIETTIVO GENERALE:  
VALORIZZAZIONE DEL SISTEMA E DELLE FORZE ECONOMICHE PRESENTI SUL TERRITORIO**

**P.G.T.- INDIRIZZI STRATEGICI**

1. Salvaguardia delle attività produttive esistenti sul territorio comunale ed oggi ancora attive.
2. Salvaguardia delle attività commerciali esistenti. Ampliamento dell'attività mercatale anche con l'avvio di mercati tematici.
3. Promozione di attività turistico – ricettive e sostegno ad attività di artigianato di tipo artistico.
4. Promozione dell'insediamento di nuove attività del settore terziario.



**VAS – SOSTENIBILITA' DEGLI ORIENTAMENTI INIZIALI  
( PRINCIPI GUIDA E RISULTATI ATTESI AI FINI DELLA SOSTENIBILITA' DEL P.G.T.)**

Il sistema economico del comune di Maslianico è basato sulla presenza di attività industriali, ubicate in prevalenza a nord del torrente Breggia.

Le finalità poste dalla VAS , rispetto agli orientamenti del P.G.T. si indirizzano verso un consolidamento e un migliore sfruttamento delle attività già insediate e prevedono un corretto inserimento, anche da un punto di vista ambientale di sviluppo, secondo le esigenze economiche di sostenibilità e alle indagini preliminari di settore.

Di fondamentale importanza la verifiche delle esigenze del settore del commercio per il mantenimento delle attività storiche e la trasformabilità di parte delle attività industriali dismesse in spazi commerciali, risorsa nella quale oggi si sviluppa una maggiore richiesta.

Promozione delle attività turistico ricreative, così come la volontà di sviluppare settori in cui vi sono indicazioni in merito ad uno sviluppo

La VAS presterà una particolare attenzione e detterà valutazioni più puntuali di merito nell'ambito del Rapporto Ambientale a seguito della valutazione del progetto di piano in cui si concretizzeranno le azioni per lo sviluppo delle risorse economiche alternative richieste dal mercato.

**COMUNICAZIONE**

**OBBIETTIVO GENERALE:  
INFORMAZIONE DELLE POSSIBILITA' E ATTIVITA' ANCHE A LIVELLO SOVRACCOMUNALE**

**P.G.T.- INDIRIZZI STRATEGICI**

1. Potenziamento di ogni forma di comunicazione diretta ai cittadini con miglioramento del sito web anche attraverso l'introduzione di una finestra relativa al P.G.T. partecipato e l'utilizzo delle bacheche comunali.
2. Pubblicazione periodica del notiziario "Informaslianico" anche per dare voce a tutte le associazioni del paese.
3. Promozione di assemblee pubbliche su tutte le iniziative comunali più importanti.



**VAS – SOSTENIBILITA' DEGLI ORIENTAMENTI INIZIALI  
( PRINCIPI GUIDA E RISULTATI ATTESI AI FINI DELLA SOSTENIBILITA' DEL P.G.T.)**

La VAS , unitamente agli obiettivi posti dal P.G.T. pone tra le finalità poste alla base delle scelte politiche e tecniche operate sul territorio, un contributo costante ed un dialogo con i cittadini di Maslianico , così che si possa avere una condivisione delle scelte operate.

Gli indirizzi posti dal P.G.T. e condivisi anche dalla VAS sono: una miglior comunicazione con i cittadini, una informazione sul sito Web comunale, una maggior accessibilità agli spazi di informazione.

Diversi saranno i momenti , durante la stesura di P.G.T. e VAS che vedranno un confronto con i cittadini di Maslianico , con il Consiglio Comunale, con gli Enti, Associazioni ed Istituzioni che operano sul territorio ed enti superiori per competenza territoriale quali la Provincia, l'ARPA , l'ASL ecc.....

### 3- IL QUADRO RICOGNITIVO

#### 3.1 – LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA E I VINCOLI

Il quadro della pianificazione sovracomunale deriva dagli strumenti di tale livello, costituiti dal Piano Territoriale Regionale con effetti di Piano Paesistico, approvato nel febbraio 2010, nonché dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Como, approvato nel 2006, dei quali si riportano di seguito gli elementi principali riguardanti il contesto territoriale in cui è collocato il Comune di Maslianico.

##### 3.1 a – PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE – P.T.P.R.

Di seguito vengono indicati i contenuti di riferimento per il Comune di Maslianico evidenziati nel Piano Territoriale Regionale, approvato dal Consiglio della Regione Lombardia in via definitiva con deliberazione del 19 gennaio 2010, n. 951, pubblicata sul BURL n. 6, 3° Supplemento Straordinario, dell'11 febbraio 2010. Il Piano ha acquistato efficacia dal 17 febbraio 2010, per effetto della pubblicazione dell'avviso di avvenuta approvazione sul BURL n. 7 del 17 febbraio 2010.

Stralcio del testo inerente l'ambito paesaggistico e territoriale di appartenenza del comune di Maslianico rispetto al Piano Territoriale Paesistico Regionale

Il P.T.P.R. inserisce il territorio del comune di Maslianico nell'ambito di "FASCIA COLLINARE" ed in particolare il territorio comunale è compreso nell'ambito geografico: **COMASCO**.

Caratteri dell'ambito geografico del **COMASCO**:

Entro questo ambito, piuttosto circoscritto, s'intende comprendere oltre al territorio cittadino e limitrofo di Como, l'intera cerchia morenica del lago fino al margine meridionale dove i caratteri collinari di questo territorio si stemperano con quelli della Brianza. Si tratta di un'area variamente coinvolta nei processi urbanizzativi, focalizzati soprattutto lungo alcune direttrici stradali. Il patrimonio storico e architettonico dei numerosi centri abitati risulta ormai di difficile definizione percettiva per lo stridore di alcuni inserimenti edilizi di epoca recente. Non mancano però episodi isolati di notevole valore qualitativo. Evidentemente in un'area di così intenso dinamismo, la preservazione dei valori paesaggistici superstiti è operazione urgente e necessaria. Non sarebbe poi da escludere l'eventualità di interventi di ricomposizione formale del paesaggio nei casi più manifesti di compromissione. Interessante poi sperimentare programmi di recupero dei solchi vallivi minori, del tutto emarginati dagli sviluppi recenti, e per questo ricchi di notevoli valori storico-culturali.

Il territorio comunale è inoltre sottoposto alla disciplina dettata dagli "ambiti di elevata naturalità" regolamentata dall'**art.17** comma1.

Ai fini della tutela paesaggistica si definiscono di elevata naturalità quei vasti ambiti nei quali la pressione antropica, intesa come insediamento stabile, prelievo di risorse o semplice presenza di edificazione, è storicamente limitata. (art. 17, comma 1)

In tali ambiti la disciplina paesaggistica persegue i seguenti obiettivi generali:

- a) recuperare e preservare l'alto grado di naturalità, tutelando le caratteristiche morfologiche e vegetazionali dei luoghi;
- b) recuperare e conservare il sistema dei segni delle trasformazioni storicamente operate dall'uomo;
- c) favorire e comunque non impedire né ostacolare tutte le azioni che attengono alla manutenzione del territorio, alla sicurezza e alle condizioni della vita quotidiana di coloro che vi risiedono e vi lavorano, alla produttività delle tradizionali attività agrosilvopastorali;
- d) promuovere forme di turismo sostenibile attraverso la fruizione rispettosa dell'ambiente;
- e) recuperare e valorizzare quegli elementi del paesaggio o quelle zone che in seguito a trasformazione provocate da esigenze economiche e sociali hanno subito un processo di degrado e abbandono. (art. 17, comma 2)

Gli indirizzi di tutela previsti dal P.T.P.R. per l'ambito collinare riguardano in particolare:

### **FASCIA COLLINARE**

Il Piano Paesistico Regionale (PPR), Volume 1 "Abaco delle principali informazioni articolato per Comuni", pag. 19, indica il Comune di Maslianico in fascia Collinare.

Le colline che si elevano subito sopra l'alta pianura e le ondulazioni moreniche costituiscono un importante benché ristretto ambito del paesaggio lombardo. Esse hanno anzitutto un elevato grado di visibilità, in quanto sono i primi scenari che appaiono a chi percorra le importanti direttrici, stradali o ferroviarie, pedemontane. Formate da rocce carbonatiche, rappresentano morfologicamente il primo gradino della sezione montagnosa della Lombardia. I loro ammantamenti boschivi sono esigui (ma oggi c'è dappertutto una ripresa del bosco); sono invece occupate, soprattutto nelle pendici esposte a sud, da campi terrazzati.

Sono dominate dalla piccola proprietà e dalla proprietà cittadina organizzata in poderi un tempo condotti a mezzadria. A ciò si collegano le case sparse e i borghi situati ai loro piedi. Il paesaggio collinare appare tutto segnato dal gusto urbano, con orti, giardini, ville della borghesia che si è annessa ai territori collinari a partire dalla fine del secolo scorso. Un altro assalto hanno subito negli ultimi decenni, sebbene esso sia stato relativamente ben contenuto.

### **PAESAGGI DELLE COLLINE E DEGLI ANFITEATRI MORENICI**

Nel contesto del paesaggio collinare la morfologia morenica, ultima scoria dei momenti glaciali quaternari assume una precisa individualità di forma e di struttura. Sono segni di livello macroterritoriale che occupano con larghe arcature concentriche i bacini inferiori dei principali laghi nel Comasco. L'originalità di questo ambito, che si distingue da quello delle colline pedemontane di formazione terziaria, attiene dunque sia alla conformazione planimetrica e a altitudinale con elevazioni costanti e non eccessive, sia alla costituzione di suoli (in genere ghiaiosi) e alla vegetazione naturale e di uso antropico.

#### ***Indirizzi di tutela***

I paesaggi delle colline e degli anfiteatri morenici hanno un valore eccezionale sia dal punto di vista della storia naturale, sia da quello della costruzione del paesaggio umano. Sono paesaggi che offrono richiami quasi mediterranei benché impostati su forme del suolo prodotte dal glacialismo. Ogni intervento che può modificare la forma delle colline va perciò escluso o sottoposto a rigorose verifiche di ammissibilità. Vanno salvaguardati i lembi boschivi sui versanti e sulle scarpate collinari, i prati aridi di crinale, i luoghi umidi, i siti faunistici, la presenza, spesso caratteristica, di alberi, di gruppi di alberi di forte connotato ornamentale.

Questi elementi introducono alla tutela del paesaggio agrario, presente spesso con la viticoltura praticata sui terreni a terrazzo o su ripiani artificiali; contesti che vanno rispettati insieme con il sistema insediativo tradizionale, rappresentato da corti e case contadine costruite generalmente con ciottoli o pietra locale, da ville signorili con parchi e giardini.

L'insediamento e la trama storica centrata talora su chiese romaniche, su ricetti conventuali aggreganti gli antichi borghi, vanno salvaguardati nei loro contenuti e nelle loro emergenze visive. Una particolare attenzione va posta agli interventi che possano alterare gli scenari collinari resi famosi da eventi storici e dalla loro significatività rispetto all'immagine colta e popolare.

### ***I laghi morenici***

I piccoli bacini lacustri che stanno al piede dei cordoni pedemontani, all'interno degli invasi morenici, svelano con la loro presenza pregnanti pagine di storia geologica della regione. Vanno integralmente salvaguardati con ampie fasce di rispetto escluse dall'edificazione o da forme incongrue di valorizzazione turistica anche stagionale, massime laddove la naturalità si manifesta ancora in forme dominanti, o dove la tradizione iconografica e letteraria ha contribuito ad elevarli a segni culturali dell'immagine, o dove ancora si sono accertate presenze archeologiche di antichissima data.

### ***Il paesaggio agrario***

La struttura del paesaggio agrario collinare è fra le più delicate e corruttibili. Ha sotteso, nei secoli, sedimentazioni continue, sistemazioni accurate ma laboriose che resero fertili balze e pendii prima incolti. Oggi ne ereditiamo i segni: le lunghe schiere di terrazzi che risalgono e aggirano i colli, rette da muri o sistemati a ciglioni. L'insediamento colonico non si presenta quasi mai nelle forme auliche ed estensive della pianura ma, collocato a mezzo delle pendici o nei bassopiani, raccoglie attorno alla modesta corte cintata o meno, il corpo delle abitazioni e i rustici. A frazionare, come infinite tessere di mosaico, e a rendere più ricco questo paesaggio è la compresenza di piccoli lembi di boscaglia, sulle scarpate più acclivi, sulle cime delle colline, lungo i corsi d'acqua, oppure i parchi e i giardini storici.

La tendenza a occupare, con fenomeni urbanizzativi sempre più accentuati, i residui spazi agricoli, specie quelli di bassopiano, comporterà la probabile dissoluzione di questa importante componente dell'ambiente di collina. Sulle balze e i pendii si nota la tendenza a un'edificazione sparsa, spesso ricavata sui fondi dagli stessi proprietari agricoli, nelle forme del villino, molto lontano dai caratteri dell'edilizia rurale. Occorre frenare siffatti processi involutivi, controllando e indirizzando le scelte di espansione per grandi e piccole destinazioni. Occorre stabilire nuove regole, o forse semplicemente riprendere quelle del passato, nella progettazione edilizia per la residenza nelle aree rurali, con il pregio della tradizione e il confort abitativo moderno. Eguale cura va riposta nella realizzazione di impianti e equipaggiamenti tecnologici, sempre più necessari ma, in molti casi, ingombranti perché bisognosi di ampie fasce di rispetto intaccando così porzioni sempre più ampie di territori agricoli integri.

### ***Gli insediamenti***

Più che dalle dimore isolate, il paesaggio collinare è contraddistinto dall'aggregazione in nuclei, anche modestissimi, ma densamente distribuiti.

L'organizzazione plurima delle corti a portico loggiato, delle cinte perimetrali di portali ornati, la dominanza dell'edificio ordinatore, l'enfaticizzazione degli spazi collettivi (la piazza della chiesa o quella del mercato, il lavatoio, i ritrovi sociali) determinano un'articolazione di visuali, di prospetti, di fondali edilizi di notevole pregio.

Interventi edilizi di restauro e manutenzione in tali contesti devono ispirarsi al più rigoroso rispetto della tradizione e delle tipologie locali.

A criteri di adeguamento inserimento devono invece ispirarsi tutti gli interventi di adeguamento tecnologico e, in genere, tutte le opere di pubblica utilità. Dall'illuminazione pubblica, all'arredo degli spazi pubblici, alle pavimentazioni stradali, all'aspetto degli edifici collettivi.

### ***Le ville, i giardini, le architetture isolate***

Le morbide groppe collinari della Lombardia sono state per molto tempo favorito ricetto della nobiltà e della borghesia lombarda a cui la tradizione letteraria e iconografica ha spesso fatto riferimento sia in termini di incondizionata ammirazione (Foscolo, Stendhal), sia in senso ironico (Parini, Gadda).

Di fatto, specie fra 700 e 800, al già combinato paesaggio delle colline brianzee e si aggiunsero due ulteriori segni distintivi: la villa e il suo parco. In quei due secoli sia l'una che l'altro percorrono tutte le possibili varianti stilistiche compilando un registro artistico che forse ha eguali solo nel Veneto e nella Toscana.

E' un patrimonio che riguarda l'architettura, le arti decorative, l'arte dei giardini, ma anche l'urbanistica e lo studio del paesaggio qualora si annotino le valenze del sistema territoriale nelle ville e nella loro distribuzione sia a livello di ambito vasto, sia nell'analisi di piccoli contesti.

La conservazione e la trasmissione di questo patrimonio è oggi fortemente pregiudicata essendo mutati per i proprietari i privilegi di ceto che consentivano in passato bassissimi costi di gestione.

Occorre prestare al problema massima attenzione avviando programmi di recupero e intervento diretto da parte delle amministrazioni pubbliche o forme congiunte di gestione pubblico/privato.

Ma occorre anche rivalutare la globalità di queste opere, prima ancora di una loro distinzione qualitativa che ancora oggi appare più determinata dal pregio architettonico dell'edificio che non dal suo possibile valore paesistico.

Per cui grande attenzione, e possibili progetti d'intervento, vanno proposti laddove per estensione e diffusione, questi complessi connotano ampie porzioni di territorio garantendo la non compromissione delle aree interstiziali.

Ma gli elementi peculiari di questo passaggio proseguono anche oltre rilevando come, in tanti casi, le valenze estetiche siano dopotutto definite da semplicissimi manufatti, architetture isolate (talvolta un cippo, una stele, talaltra un "casino" un "berceau" una fontana) che per funzione storica o per posizione o, ancora, per qualità formale inducono a un rispetto, per la verità, fino a oggi ben poco osservato.

Ma si tratta anche di piccoli edifici religiosi (santuari, oratori, cappelle votive, "triboline", capitelli), di manufatti stradali (ponti, cippi, selciati), insomma di una folta serie di oggetti "minori" che formano il connettivo spesso sottaciuto ma contestualmente della storia e della memoria dei luoghi.

### ***I fenomeni geomorfologici***

Come nella fascia prealpina anche qui la giacenza di fenomeni particolari (trovanti, orridi, zone umide ecc..) costituisce un valore di ulteriore qualificazione con evidente significato didattico. Vanno riconosciuti e integralmente tutelati perché spesso fatti oggetto di scariche abusive.

### ***L'idealizzazione e il panorama***

La carica emotiva dei molti illustri visitatori delle più rinomate regioni collinari della Lombardia ha conferito un fascino e un'identità durature che è dovere anche delle nostre generazioni, tramandare nelle forme più pure.

La protezione generale delle visuali in questi ambiti deve essere oggetto di specifica analisi paesaggistica, come pure la verifica della compatibilità visiva degli interventi trasformativi.

## SISTEMA TERRITORIALE OMOGENEO:

### **SISTEMA TERRITORIALE PEDEMONTANO**

Geograficamente l'area prealpina si salda a quella padana attraverso la fascia pedemontana, linea attrattiva, assai popolata, che costituisce una sorta di cerniera tra i due diversi ambiti geografici. Il Sistema Territoriale Pedemontano costituisce zona di passaggio tra gli ambiti meridionali pianeggianti e le vette delle aree montane alpine; è zona di cerniera tra le aree densamente urbanizzate della fascia centrale della Lombardia e gli ambiti a minor densità edilizia che caratterizzano le aree montane, anche attraverso gli sbocchi delle principali valli alpine, con fondovalli fortemente e densamente sfruttati dagli insediamenti residenziali e industriali. Il Sistema Pedemontano evidenzia strutture insediative che si distinguono dal continuo urbanizzato dell'area metropolitana, ma che hanno la tendenza alla saldatura, rispetto invece ai nuclei montani caratterizzati da una ben certa riconoscibilità; è sede di forti contraddizioni ambientali tra il consumo delle risorse e l'attenzione alla salvaguardia degli elementi di pregio naturalistico e paesistico. Per tutte queste caratteristiche il Sistema Pedemontano emerge dal Sistema Metropolitano, cui pure è fortemente connesso e con cui condivide molteplici aspetti, ma da cui è bene distinguerlo anche al fine di evidenziare le specificità lombarde di questo contesto rispetto ad una caratterizzazione sovra regionale rivestita dall'altro.

Il Sistema Pedemontano interessa varie fasce altimetriche. Geograficamente il sistema territoriale si riconosce in quella porzione a nord della regione che si estende dal lago Maggiore al lago di Garda comprendendo le aree del Varesotto, del Lario Comasco, del Lecchese. Comprende al suo interno città, quali Varese, Como e Lecco, che possono essere identificate come "**città di mezzo**" tra la grande conurbazione della fascia centrale e la regione Alpina. È solo nell'insieme che questo sistema urbano costituisce un nodo di importanza europea per connessione al network dei trasporti, per presenza di importanti funzioni per la formazione, per il livello decisionale e il sistema economico nel suo complesso. È questo specifico assetto urbano policentrico che fa sì che la regione metropolitana milanese sia stata riconosciuta come Metropolitan European Growth Area (MEGA) che la pone al livello delle regioni metropolitane europee e che conferma le ragioni che fanno di Milano una città di rango mondiale.

Si tratta di un territorio articolato in tante identità territoriali, tra cui possiamo distinguere paesaggi diversamente antropizzati:

- il Comasco, che attornia la convalle di Como, composto da una serie di rilievi in gran parte di origine morenica, che hanno acquisito la forma e le dimensioni attuali dopo le ultime erosioni glaciali separando il lago dall'entroterra brianzolo;

La popolazione vede un saldo negativo medio annuo dei residenti nelle zone di influenza di Varese, Como e Lecco; nella restante parte del sistema si individuano situazioni localizzate, sparse e frammentate.

Le **superfici urbanizzate**, con minor presenza di produttivo, si concentrano nel comasco, nell'Alto Lario.

La **qualità dell'aria** presenta valori critici di poco inferiori a quelli dell'area metropolitana nei centri urbani, nel comasco e in due piccole aree.

Si tratta di un'area ormai fortemente antropizzata caratterizzata da un sistema economico territoriale di origini antiche, proprio per la sua posizione di collettore di traffici commerciali con le vallate prealpine.

Il **tessuto produttivo**, che ha vissuto la riduzione dell'importanza in termini dimensionali della grande impresa, è caratterizzato da una forte presenza di piccole e medie imprese, lavoratori artigiani e lavoratori atipici, che si concentra sull'innovazione e distribuisce sul territorio funzioni ritenute non strategiche, alimentando catene di subfornitura che a volte vanno al di là dei confini territoriali dell'area. In questo modo sul territorio si sono disperse tante unità produttive in modo caotico e non progettato. Molte sono le punte di eccellenza, sia in termini di settore che in termini di singole imprese leader, anche all'interno di settori a volte in crisi.

È da sottolineare come il sistema delle piccole e medie imprese costituisca un sistema a se stante con proprie caratterizzazioni specifiche non subordinate ai processi di crescita della grande industria ma con propri fattori di accrescimento consolidati.

In questo sistema produttivo, grande importanza hanno avuto per i distretti e hanno tuttora, sotto forme differenti, per i metadistretti le relazioni tra imprese di diverse dimensioni, tra committente e subfornitore, tra luoghi dell'innovazione e luoghi della conoscenza pratica, tra rappresentanze molto attive e imprese, tra grande e piccolo, tra eccellenza e mediocrità, che hanno permesso la circolazione di conoscenza e la capacità di innovazione nell'area.

Tali relazioni ormai, accompagnando il processo di internazionalizzazione di molte imprese dell'area e la ricerca continua di innovazione dei metadistretti a scala globale, sono sempre più mantenute a distanza, soprattutto grazie all'avvento delle nuove tecnologie, ma sovente sono ancora molto radicate sul territorio e mantenute attraverso rapporti individuali che generano flussi di mobilità giornalieri.

Questo modello produttivo e insediativo ha saputo organizzarsi grazie all'apporto delle differenti parti sociali (Camere di Commercio, Enti Locali, associazioni di categoria e banche popolari), che hanno saputo "fare sistema" nella comprensione che nella cooperazione sia data la vera possibilità di competizione tra sistemi urbani europei, portando sul territorio le **infrastrutture universitarie e della conoscenza**.

La **coesione tra gli attori territoriali** (amministrazioni locali, parti sociali) tende ad affermare la specificità delle aree rispetto alla realtà metropolitana attraverso il potenziamento di servizi di supporto a questi poli in modo tale da renderli complementari con quelli di Milano, evitandone duplicazioni e clonazioni campanilistiche per puntare su una logica di rete di alta formazione, impedendo che si confondano in un continuo di urbanizzato senza identità.

Contribuiscono inoltre alla creazione sul territorio di un insieme di funzioni complementari e di servizio quali attività commerciali, banche, strutture ricettive, parcheggi, logistica, ecc. che ontrassegnano, non sempre in modo razionale e efficace, il territorio. Vale comunque la pena sottolineare che il tasso di disoccupazione in questo sistema è rappresentato: per la provincia di Como dal 4,45,

L'**infrastrutturazione viaria**, con prevalente andamento nord-sud, è sviluppata attraverso autostrade, superstrade e statali che si innestano sull'asse autostradale costituito dalla A26, dall'autostrada dei laghi (A8/A9).

## **ANALISI SWOT**

### PUNTI DI FORZA

#### **Territorio**

- Presenza di autonomie funzionali importanti
- Presenza di tutte le principali polarità di corona del sistema urbano policentrico lombardo
- Vicinanza tra opportunità lavorative dell'area metropolitana e ambiti che offrono un migliore qualità di vita

**Ambiente**

- Presenza di parchi di particolare pregio e interesse naturalistico

**Economia**

- Presenza di un tessuto misto di piccole e medie imprese in un tessuto produttivo maturo, caratterizzato da forti interazioni
- Presenza di punte di eccellenza in alcuni settori

**Paesaggio e patrimonio culturale**

- Presenza in territorio collinare con presenza di ville storiche con grandi parchi e giardini, antichi borghi integrati in un paesaggio agrario ricco di colture adagiato su morbidi rilievi

**Sociale e servizi**

- Sistema delle rappresentanze fortemente radicato e integrato con le Amministrazioni comunali

PUNTI DI DEBOLEZZA**Territorio**

- Dispersione degli insediamenti residenziali e produttivi sul territorio
- Polverizzazione insediativa, dispersione dell'edificato e saldature dell'urbanizzato lungo le direttrici di traffico con conseguente perdita di valore paesaggistico
- Debolezza della infrastrutturazione soprattutto ad andamento est-ovest
- Obbligo a particolari attenzioni in relazione alla forte percepibilità del territorio dagli spazi di percorrenza

**Ambiente**

- Elevati livelli di inquinamento atmosferico ed acustico dovuti alla preferenza dell'uso del trasporto su gomma
- Inquinamento idrico e delle falde
- Presenza di un numero elevato di impianti industriali.

**Economia**

- Crisi della manifattura della grande fabbrica

**Paesaggio e patrimonio culturale**

- Scarsa attenzione alla qualità architettonica e al rapporto con il contesto sia negli interventi di recupero sia nella nuova edificazione
- Carenza nella progettazione degli spazi a verde di mediazione fra i nuovi interventi e il paesaggio circostante particolarmente per i centri commerciali e i complessi produttivi
- Frammentazione delle aree di naturalità

OPPORTUNITA'**Territorio**

- Importante ruolo di cerniera tra i diversi sistemi territoriali regionali attraverso la corretta pianificazione dei sistemi di connessioni tra reti brevi e reti lunghe, soprattutto per garantire l'accesso agli ambiti montani anche in un'ottica di sviluppo turistico.
- Accessibilità internazionale, unita alle prerogative di dinamismo presenti sul territorio e alle sinergie con Milano ne fanno un'area potenzialmente in grado di emergere a livello internazionale
- Potenzialità di sviluppo e rafforzamento policentrico derivanti dal nuovo sistema infrastrutturale est-ovest

**Economia**

- Possibilità di ristrutturazione produttiva di settori tradizionali in crisi e presenza di settori maturi che puntano sulla delocalizzazione produttiva, conservando sul territorio le funzioni dirigenziali e di innovazione

- Riconversione produttiva delle aree in cui i settori di riferimento sono in crisi (tessile-seta, ad esempio) facendo leva sulle potenzialità innovative presenti sul territorio grazie al mix università esperienza

#### **Paesaggio e patrimonio culturale**

- Potenzialità, derivanti dalla realizzazione delle nuove infrastrutture, di attivare progetti di valorizzazione paesaggistica e ambientale dei territori interessati

#### **MINACCE**

##### **Ambiente**

- Frammentazione di ecosistemi e aree di naturalità per l'attraversamento di nuove infrastrutture in assenza di una progettazione che tenga conto della necessità di mantenere e costruire la continuità della rete ecologica
- Eccessiva pressione antropica sull'ambiente e sul paesaggio potrebbe condurre alla distruzione di alcune risorse di importanza vitale (suolo, acqua, ecc.), oltre che alla perdita delle potenzialità di attrazione turistica di alcune aree di pregio

##### **Territorio**

- Eccessiva espansione dell'edificato e della dispersione insediativa per la localizzazione di funzioni grandi attrattrici di traffico con il rischio di portare il sistema al collasso, sia da un punto di vista ambientale che di mobilità e degrado della qualità paesaggistica del contesto
- Relativa vicinanza ai grandi centri urbani della pianura ne ha fatto luogo preferenziale per usi residenziali produttivi e commerciali ad alto consumo di suolo e privi di un complessivo progetto urbanistico che tenga conto della qualità paesaggistica del contesto
- Rischio dell'effetto "tunnel" per il passaggio di infrastrutture di collegamento di livello alto che non vengono raccordate in maniera opportuna con perdita di opportunità di carattere economico e sociale.

##### **Economia**

- Impoverimento di alcune aree per la crisi della grande industria e di alcuni settori manifatturieri

#### **Paesaggio e patrimonio culturale**

- Degrado paesaggistico percepibile a lunga distanza e di non facile ricomposizione causato dall'attività estrattiva

### **OBIETTIVI DEL SISTEMA TERRITORIALE PEDEMONTANO**

ST3.1 Tutelare i caratteri naturali diffusi attraverso la creazione di un sistema di aree verdi collegate tra loro (reti ecologiche) (ob. PTR . 14, 16, 17, 19)

- Tutelare i caratteri naturali diffusi costituiti dai biotopi lungo i corsi d'acqua e le rive dei laghi, dalle macchie boscate che si alternano ai prati in quota e alle colture del paesaggio agrario nella zona collinare
- Creare un sistema di aree naturali e di connessione verde che si inserisce nella maglia infrastrutturale di nuova previsione e garantisca il collegamento tra parti della rete ecologica soprattutto in direzione nord-sud

ST3.2 Tutelare sicurezza e salute dei cittadini attraverso la riduzione dell'inquinamento ambientale e la preservazione delle risorse (ob. PTR . 7,8,17)

- Migliorare qualità ed efficienza del parco veicolare incentivando il ricambio di quello vetusto, in particolare dei mezzi commerciali, per ridurre gli elevati livelli di inquinamento atmosferico ed acustico
- Adeguare la qualità ed efficienza degli impianti delle attività produttive favorendo l'introduzione dei nuove tecnologie finalizzati a processi produttivi più sostenibili; incentivare la sostituzione degli impianti di riscaldamento ad olio combustibile sia ad uso civile che industriale

- Evitare l'eccessiva pressione antropica sull'ambiente e sul paesaggio che potrebbe condurre alla distruzione di alcune risorse di importanza vitale (suolo, acqua, ecc.), oltre che alla perdita delle potenzialità di attrazione turistica di alcune aree di pregio.

ST3.3 Favorire uno sviluppo policentrico evitando la polverizzazione insediativa (ob. PTR . 13)

- Rafforzare la struttura policentrica mediante la valorizzazione dei comuni capoluogo con l'insediamento di funzioni di alto rango, evitando le saldature tra l'urbanizzato soprattutto lungo le vie di comunicazione e nei fondovalle vallivi e creando una gerarchia di rete tra i centri
- Favorire politiche insediative tese a contenere la polverizzazione insediativa e la saldatura dell'urbanizzato lungo le direttrici di traffico, con conseguente perdita di valore paesaggistico, favorendo la ricentralizzazione delle funzioni e delle attività attorno ai punti di massima accessibilità ferroviaria
- Ridurre il consumo di suolo e presidiare le aree libere e gli ambiti agricoli a cesura del continuum urbanizzato

ST3.4 Promuovere la riqualificazione del territorio attraverso la realizzazione di nuove infrastrutture per la mobilità pubblica e privata (ob. PTR . 2, 3, 4)

- Rafforzare il sistema infrastrutturale est-ovest, stradale e ferroviario, per ridisegnare il territorio intorno ad un progetto condiviso di sviluppo urbano policentrico, comprendente anche il capoluogo regionale, alternativo allo sviluppo diffusivo che provoca la saldatura delle aree urbane

ST3.5 Applicare modalità di progettazione integrata tra infrastrutture e paesaggio (ob. PTR: 2, 20, 21)

- Prevedere nei programmi di realizzazione di opere infrastrutturali risorse finanziarie per promuovere progetti di ricomposizione e qualificazione paesaggistico/ambientale dei territori attraversati dai nuovi assi viari e applicazione sistematica delle modalità di progettazione integrata che assumano la qualità ambientale e paesaggistica del contesto come riferimento culturale
- Applicare sistematicamente modalità di progettazione integrata che assumano la qualità paesaggistica del contesto come riferimento culturale per la nuova progettazione per una migliore integrazione territoriale e paesistica dei progetti

ST3.6 Tutelare e valorizzare il paesaggio caratteristico attraverso la promozione della fruibilità turistico-ricreativa e il mantenimento dell'attività agricola (ob. PTR . 10, 14, 21)

- Tutela e ricognizione dei percorsi e dei belvedere panoramici come luoghi di fruizione ampia del paesaggio anche attraverso il recupero dei sentieri escursionistici e dei percorsi ferroviari come itinerari di fruizione turistica privilegiati
- Tutela e rafforzamento delle caratteristiche dei diversi paesaggi del Sistema Pedemontano (prealpino, collinare e dei laghi morenici) caratterizzati per l'elevata attrazione per la residenza e il turismo
- Garantire il mantenimento di attività agricole in funzione di miglioramento della qualità ambientale complessiva e di valorizzazione del paesaggio

ST3.7 Recuperare aree e manufatti edilizi degradati in una logica che richiami le caratteristiche del territorio pedemontano (ob. PTR . 5, 6, 14)

- Promuovere interventi di recupero delle aree degradate a seguito di una intensa attività estrattiva
- Incentivare il recupero, l'autorecupero e la riqualificazione dell'edilizia rurale, mediante i principi della bioedilizia e il rispetto delle tradizioni costruttive locali

ST3.8 Incentivare l'agricoltura e il settore turistico ricreativo per garantire la qualità dell'ambiente e del paesaggio caratteristico (ob. PTR . 10, 14, 18, 19, 21)

- Promuovere e supportare interventi per l'organizzazione integrata e diversificata dell'offerta turistica, favorendo una fruizione sostenibile del territorio (turismo culturale, termale, congressuale, enogastronomico, naturalistico)
- Incentivare l'agricoltura biologica e di qualità come modalità per tutelare e migliorare la qualità dell'ambiente e per contenere la dispersione insediativa
- Favorire la creazione di filiere corte ed extracorte della produzione ortofrutticola e zootecnica locale per mantenere la presenza di ambiti agricoli e di produzioni di nicchia anche per evitare la saldatura del territorio urbanizzato

ST3.9 Valorizzare l'imprenditoria locale e le riconversioni produttive garantendole l'accessibilità alle nuove infrastrutture evitando l'effetto "tunnel" (ob. PTR . 6, 24)

- Valorizzare le iniziative di progettualità comune e condivisa dell'imprenditoria locale sfruttando l'accessibilità internazionale e le sinergie con Milano
- Favorire politiche di riconversione produttiva delle aree interessate da settori produttivi in crisi (tessile-seta, ad esempio) facendo leva sulle punte di eccellenza in alcuni settori, sulle autonomie funzionali radicate sul territorio e sulle potenzialità innovative presenti sul territorio grazie al mix università-esperienza.
- Valorizzare il passaggio di infrastrutture di collegamento di livello alto con politiche appropriate di ordine economico riconversioni produttive, localizzazione di nuovi servizi alle imprese) tali da evitare il rischio dell'effetto "tunnel" con perdita di opportunità di carattere economico e sociale

Uso del suolo

- Limitare l'ulteriore espansione urbana
- Favorire interventi di riqualificazione e riuso del patrimonio edilizio
- Conservare i varchi liberi, destinando prioritariamente le aree alla realizzazione della Rete Verde Regionale, anche mediante la proposta di nuovi Parchi Locali di Interesse Sovracomunale
- Evitare la dispersione urbana, mantenendo forme urbane compatte
- Mantenere la riconoscibilità dei centri urbani evitando le saldature lungo le infrastrutture
- Realizzare le nuove edificazioni con modalità e criteri di edilizia sostenibile
- Coordinare a livello sovracomunale nell'individuazione di nuove aree produttive e di terziario/commerciale
- Evitare la riduzione del suolo agricolo

## **RETE ECOLOGICA REGIONALE (R.E.R.)**

**Codice di Settore: 49**

**Nome di Settore: TRIANGOLO LARIANO**

Il settore 49 comprende la porzione meridionale del ramo occidentale del Lago di Como, un ampio settore di Triangolo Lariano, la dorsale montana che porta dal Monte Bisbino al Sasso Gordona (designata come Area di Rilevanza Ambientale) e parte del Parco Regionale della Spina Verde di Como. Le pareti rocciose prospicienti il lago di Como sono aree importanti per la nidificazione dei rapaci, in particolare Nibbio bruno (numerose coppie), Pellegrino e Gufo reale. Nel Triangolo Lariano è segnalata la nidificazione del Re di Quaglie e sono presenti significative popolazioni di Averla piccola. L'area presenta infine alcuni torrenti in buono stato di conservazione, che ospitano tra le più importanti popolazioni lombarde di Gambero di fiume al di sotto dei 700 metri.

Per quanto riguarda il lago di Como, gli ambienti più significativi sono rappresentati dalle acque profonde, nei quali si sviluppano interessanti cenosi ricche nei vari livelli trofici.

**ELEMENTI DI TUTELA**

**Monumenti Naturali Regionali:** MNR Pietra Nairoia; MNR Pietra Pendua;

**Aree di Rilevanza Ambientale:** ARA "Triangolo Lariano"; ARA "Monte Bisbino – Sasso Gordona"; ARA "Spina Verde";

**ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA**

**Elementi di primo livello** compresi nelle Aree prioritarie per la biodiversità (vedi D.G.R. 30 dicembre 2009 – n. 8/10962): 71 Lago di Como; 63 Triangolo Lariano;

**Altri elementi di primo livello:** Dorsale da Monte Bisbino a Sasso Gordona (ARA); Parco Regionale della Spina verde di Como;

**Elementi di secondo livello**

**Aree importanti per la biodiversità** esterne alle Aree prioritarie (vedi Bogliani *et al.*, 2007. *Aree prioritarie per la biodiversità nella Pianura Padana lombarda*. FLA e Regione Lombardia; Bogliani *et al.*, 2009. *Aree prioritarie per la biodiversità nelle Alpi e Prealpi lombarde*. FLA e Regione Lombardia);

**Altri elementi di secondo livello:** vi è compreso tutto il restante territorio compreso nel settore, con esclusione delle aree urbane.

**INDICAZIONI PER L'ATTUAZIONE DELLA RETE ECOLOGICA REGIONALE**

Per le indicazioni generali vedi:

- *Piano Territoriale Regionale* (PTR) approvato con deliberazione di Giunta regionale del 16 gennaio 2008, n. 6447, e adottato con deliberazione di Consiglio regionale del 30 luglio 2009, n. 874, ove la Rete Ecologica Regionale è identificata quale infrastruttura prioritaria di interesse regionale;

- Deliberazione di Giunta regionale del 30 dicembre 2009 – n. 8/10962 "*Rete Ecologica Regionale: approvazione degli elaborati finali, comprensivi del Settore Alpi e Prealpi*";

- Documento "*Rete Ecologica Regionale e programmazione territoriale degli enti locali*", approvato con deliberazione di Giunta regionale del 26 novembre 2008, n. 8515. Favorire la realizzazione di nuove unità ecosistemiche e di interventi di deframmentazione ecologica che incrementino la connettività:

- tra il Parco Regionale Spina verde di Como e la Dorsale da Monte Bisbino a Sasso Gordona;

- tra il Triangolo Lariano e l'alta pianura.

Evitare l'inserimento di strutture lineari capaci di alterare sensibilmente lo stato di continuità territoriale ed ecologica che non siano dotate di adeguate misure di deframmentazione. Il reticolo idrografico dei torrenti deve considerarsi elemento fondamentale al mantenimento della connettività ecologica. Favorire interventi di messa in sicurezza di cavi aerei a favore dell'avifauna, ad esempio tramite:

- interrimento dei cavi;

- apposizione di elementi che rendono i cavi maggiormente visibili all'avifauna (boe, spirali, bid-flight diverters).

**1) Elementi primari:**

*63 Triangolo Lariano; Parco regionale della Spina Verde di Como; Dorsale da Monte Bisbino a Sasso Gordona:* definizione di un coefficiente naturalistico del DMV per tutti i corpi idrici soggetti e prelievo, con particolare attenzione alla regolazione del rilascio delle acque nei periodi di magra; mantenimento della disetaneità del bosco; mantenimento delle piante vetuste; creazione di cataste di legna; conservazione della lettiera; prevenzione degli incendi; conversione a fustaia; conservazione di grandi alberi; decespugliamento di pascoli soggetti a inarbustimento; incentivazione e attivazione di pascolo bovino ed equino gestito e regolamentato a favore del mantenimento di ambienti prativi; studio e monitoraggio di avifauna nidificante ed entomofauna; incentivazione delle pratiche agricole tradizionali;

*71 Lago di Como:* conservazione e miglioramento delle vegetazioni periacquale residue; gestione dei livelli idrici del lago con regolamentazione delle captazioni idriche ad evitare eccessivi sbalzi del livello idrico; monitoraggio della qualità delle acque; favorire la connettività trasversale della rete minore; creazione di piccole zone umide perimetrali per anfibi e insetti acquatici; mantenimento dei siti riproduttivi dei pesci e degli anfibi; contrastare l'immissione e eseguire interventi di contenimento ed eradicazione delle specie ittiche alloctone; studio e monitoraggio di specie ittiche di interesse conservazionistico e problematiche (alloctone invasive); mantenimento di fasce per la cattura degli inquinanti; collettamento degli scarichi fognari non collettati; mantenimento/miglioramento della funzionalità ecologica e naturalistica; controllo degli scarichi abusivi;

*Aree urbane:* mantenimento dei siti riproduttivi, nursery e rifugi di chiroterti; adozione di misure di attenzione alla fauna selvatica nelle attività di restauro e manutenzione di edifici, soprattutto di edifici storici;

**2) Elementi di secondo livello:** definizione di un coefficiente naturalistico del DMV per tutti i corpi idrici soggetti e prelievo, con particolare attenzione alla regolazione del rilascio delle acque nei periodi di magra; mantenimento della disetaneità del bosco; mantenimento delle piante vetuste; creazione di cataste di legna; conservazione della lettiera; conversione a fustaia; conservazione di grandi alberi; decespugliamento di pascoli soggetti a inar bustimento; incentivazione e attivazione di pascolo bovino ed equino gestito e regolamentato a favore del mantenimento di ambienti prativi; studio e monitoraggio di flora, avifauna nidificante, entomofauna e teriofauna; incentivazione delle pratiche agricole tradizionali;

### **3) Aree soggette a forte pressione antropica inserite nella rete ecologica**

*Superfici urbanizzate:* favorire interventi di deframmentazione; mantenere i varchi di connessione attivi; migliorare i varchi in condizioni critiche; evitare la dispersione urbana. *Infrastrutture lineari:* prevedere, per i progetti di opere che possono incrementare la frammentazione ecologica, opere di mitigazione e di inserimento ambientale.

### **CRITICITÀ**

Vedi D.d.g. 7 maggio 2007 – n. 4517 “Criteri ed indirizzi tecnico progettuali per il miglioramento del rapporto fra infrastrutture stradali ed ambiente naturale” per indicazioni generali sulle infrastrutture lineari.

**b) Urbanizzato:** presenza di numerosi nuclei urbani lungo il pedemonte del Triangolo lariano (Erba) e lungo le sponde del Lago di Como;

**c) Cave, discariche e altre aree degradate:** nel settore sono presenti alcune cave. Necessario il ripristino della vegetazione naturale al termine del periodo di escavazione. Le ex cave possono svolgere un significativo ruolo di *stepping stone* qualora oggetto di oculati interventi di rinaturalizzazione.

### 3.1 b - PREVISIONI PIANO TERRITORIALE PAESISTICO PROVINCIALE

Il Piano Provinciale evidenzia per il comune di Maslianico le seguenti emergenze e criticità.

Stralcio del testo inerente l'ambito paesaggistico di riferimento e le indicazioni fornite dal Piano Territoriale Provinciale

#### **AMBITO OMOGENEO: COMO E AREA URBANA**

#### **UNITA' TIPOLOGICA DI PAESAGGIO N° 13: SPONDE OCCIDENTALI DEL RAMO DI COMO. (PORZIONE DI TERRITORIO MONTANO)**

#### **SINTESI DEI CARATTERI TIPIZZANTI.**

Dalla Cima della Diaria (1447 m) al Monte Bisbino (1323 m) si articola una lunga dorsale che tocca , da nord a sud , il Monte Sertore (1393 m), il Monte Pasquella (1331 m), il Monte Gringo (1079 m), il Monte Comana (1215 m) , il Monte di Binate (1279 m), il carsico Colmagnone (1383 m), dal quale si godono straordinari panorami, e la Colmine del Bugone (1119 m). Tale linea di spartiacque , interrotta solo dall'avvallamento inciso dal Telo all'altezza di Argegno, separa la Val d'Intelvi e il territorio a forma di mezzaluna posto a meridione del Sasso Gordona dagli scoscesi versanti a lago che , praticamente senza soluzione di continuità , con analogia e ripetizione di caratteri costitutivi , giungono fino a Maslianico.

Lungo l'intero versante, valli laterali profonde si alternano ad incisioni di piccola entità. Rispetto alla riva di fronte, le cime risultano essere nella media più alte , ma analoga è la dolce sagomatura delle dorsali di cresta. Inoltre le più favorevoli condizioni di soleggiamento hanno dato luogo ad un maggiore sfruttamento delle superfici coltivabili ed in relazione ad essere ad un numero maggiore d'insediamenti , soprattutto a mezza costa, pur se appaiono evidenti anche in tale contesto le dinamiche di colonizzazione delle radure e delle aree agricole da parte del bosco. La montagna è sfruttata per fasce verticali, con centro primario sulla riva e centri sussidiari alle varie quote fino agli alpeggi posti sulle sommità.

Il Monte Bisbino, insieme ai primi contrafforti del triangolo Lariano sopra Brunate, rappresenta la montagna di Como per eccellenza, soprattutto in quanto facilmente accessibile e ricco di interessanti panorami sul Lario, la città di Como.

Il suo versante meridionale , inciso dalle valli del Greggio e della Colletta, è punteggiato di numerose grotte e sorgenti carsiche e declina rapidamente sino all'antropizzata Valle della Breggia.

Tra le principali cavità di cui è ricca l'unità di paesaggio si segnalano il Buco dell'Orso, il Buco della Volpe e la Zocca d'Ass, nelle quali sono stati rinvenuti i resti ossei dell'orso delle caverne.

I paesi dislocati sulle sponde occidentali del ramo di Como, sull'ormai noto asse dell'Antica Via Regina, sono tutti accomunati da un'origine antica, come testimoniano gli importanti ritrovamenti archeologici di epoca romana. Sulla vetta del Monte Bisbino è documentato già dalla fine del '300 il piccolo Santuario dedicato alla Beata Vergine, abituale meta di pellegrinaggi.

L'antica Via Regina e l'omonima strada statale rappresentano i principali percorsi paesaggistici del comprensorio, che offre generalmente condizioni di accessibilità disagiate lungo i versanti; una pregevole eccezione è costituita dal sentiero botanico che da Briunno sale verso il Monte di Binate.

La situazione muta all'estremità meridionale del territorio, ove va senz'altro citata per importanza panoramica la carrozzabile che da Cernobbio sale al Monte Bisbino.

#### **LANDMARKS DI LIVELLO PROVINCIALE**

- Profilo del Monte Bisbino,

**PRINCIPALI ELEMENTI DI CRITICITA'**

- Semplificazione del paesaggio determinata dall'abbandono delle pratiche agricole e pastorali.
- Perdita di valore del paesaggio per l'espansione dell'edificato lungo la strada statale, a scapito della comprensione paesaggistica dell'assetto "verticale da riva a monte", con affermazione esclusivizzante del percorso orizzontale.
- Abbandono di percorsi e manufatti storici.
- Dissesto idrogeologico dei versanti.

**UNITA' TIPOLOGICA DI PAESAGGIO N° 21 –**  
**CONVALLE DI COMO E VALLE DEL BREGGIA**  
**SINTESI DEI CARATTERI TIPIZZANTI**

Il contesto paesaggistico entro il quale si colloca la città di Como costituisce una vera e propria "culla morfologica", comunemente denominata "conca valle", sita alla confluenza della valle solcata dal torrente COsia, che proviene da est, e dall'imbuto della Val Molini, che scende in direzione nord dalla soglia di Camerlata, incassa tra i bassi rilievi della Spina Verde.

La vasta conca, di origine alluvionale ed oggi interamente occupata dalla metropoli, risulta visivamente circoscritta da elementi del paesaggio agevolmente distinguibili: a nord-est il rapido e boscato versante che culmina visivamente nel faro Voltiano e nell'ambito di Brunate; a nord-est il bacino terminale del Lago di Como, interrotto dalla punta di Villa Geno; a sud-ovest i severi ed uniformi versanti settentrionali della Spina Verde. Questi ultimi, tutelati dall'omonimo parco regionale, sono costituiti da rocce sedimentarie raggruppate nella formazione della Gonfolite Lombarda, formatesi oltre 25 milioni di anni fa e derivante dall'accumulo di materiali trasportati dal paleo Adda che scorreva lungo una valle corrispondente all'attuale ramo di Como e si gettava con un ampio delta nel "mare padano".

L'ambito paesaggistico che comprende Como e Brunate è identificato quale "luogo dell'identità regionale" nel PTPR ed appare in qualche modo unificato dal rettilineo solco della funicolare, che si eleva tra compatti e dirupati boschi. Verso sud-est il paesaggio sfuma invece gradualmente verso la fascia pedemontana.

Il tessuto urbanizzato della città si protrae senza soluzione di continuità in direzione del territorio elvetico quasi ovunque lo consentano le condizioni geomorfologiche, ampliandosi negli affollati insediamenti residenziali produttivi di Sagnino e Ponte Chiasso e collegandosi verso nord con l'antropizzata Valle del Breggia. Tale situazione ha determinato di fatto l'interruzione quasi completa del sistema di corridoi ecologici originariamente presenti tra i territori montani e collinari, con importanti ripercussioni sulla funzionalità della rete ecologica provinciale.

Il fiume Breggia nasce sul Monte Generoso e discende la Valle di Muggio, scavando in territorio elvetico spettacolari gole e sfociando, ormai artificializzato, nei pressi di Villa Erba, fortemente compromesso sotto il profilo paesaggistico ed ecologico; tuttavia la sua visibilità dal centro di Como risulta in gran parte celata dalle pendici dell'isolata Collina Cardina, purtroppo a sua volta sempre più aggredita dal cemento che tende ad assorbire la leggibilità delle variazioni orografiche.

**LANDMARKS DI LIVELLO PROVINCIALE**

- Versanti della Spina Verde e Castello Baradello

**PRINCIPALI ELEMENTI DI CRITICITA'**

- Perdita di valore del paesaggio per la progressiva e non controllata espansione dell'edificato e l'abbandono di percorsi e manufatti storici
- Interruzione dei corridoi ecologici
- Dissesto idrogeologico dei versanti
- Presenza di impianti forestali estranei al contesto ecologico

## 4- IL QUADRO CONOSCITIVO

### 4.1 a - INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il territorio di Maslianico si estende lungo la Valle del torrente Breggia e il versante sud-occidentale del Monte Bisbino, al limite meridionale della Prealpi Lombarde, per una superficie di 1,33 km<sup>2</sup>. La sua forma ricorda quella di un triangolo, il cui vertice è rivolto ad oriente e la base poggia ad occidente. La quota più elevata, 750 metri sul livello del mare, si trova nei pressi del Culmine del Pizzo (889 mtl), mentre la fascia pianeggiante è posta ad una quota media di 210 mtl.

L'insediamento di Maslianico sembra costituirsi nel corso dei secoli secondo logiche diversificate: il centro principale si colloca a mezza costa, lungo un percorso antico che collega i centri abitati della valle con la sponda del lago; mentre nel fondo valle, presso il torrente dove è più facilmente disponibile la principale fonte di energia – quella idraulica -, si hanno storicamente solo edifici isolati; essi sono in gran parte disposti lungo la Roggia Molinara, con sporadiche eccezioni di dimore a servizio delle colture agricole, tra cui quella principale è la “casa da padrone” dei Magnocavallo.

Solo nei decenni più recenti, durante il XX secolo, nella piana a valle della Chiesa di S. Ambrogio si è sviluppata l'espansione residenziale. Le fotografie dell'inizio del Novecento mostrano una situazione che è ancora piuttosto simile a quella riportata nelle planimetrie catastali risalenti al Settecento e all'Ottocento; Negli anni Trenta, quando già si può identificare la piana immediatamente contigua al torrente come il luogo “strategico” per la crescita del paese, l'edificazione risulta molto rada. La saturazione dell'uso del suolo avviene con la seconda metà del Novecento, in corrispondenza di una pressione insediativa che interessa tutta la cintura intorno al capoluogo Iariano (Como).

SUPERFICIE: Km<sup>2</sup> 1,33

ALTITUDINE: Mtl 210

DISTANZA DA COMO: Km 7

ZONA ALTIMETRICA: Montagna

REGIONE AGRARIA: Montagna del Lario Occidentale

COMUNI CONFINANTI: Como - Cernobbio

#### 4.1 b- CENNI STORICI

Si riportano a seguito le notizie storiche inerenti il comune ritrovati in testi riguardanti il comune poi elencati in bibliografia. Tali informazioni, parte integrante del quadro conoscitivo comunale costituiscono un significativo ausilio e contributo per la pianificazione territoriale del comune.

##### **Preistoria: Testimonianze Neolitiche**

La presenza dell'essere umano nel territorio del paese è testimoniata fin dal neolitico

Nel 1914 presso la località Cascina fu rinvenuta un'ascia di pietra. Il ritrovamento fu documentato da don Giovanni Baserga nell'articolo intitolato *Asce litiche e metalliche* pubblicato sulla Rivista Archeologica dell'Antica Provincia e Diocesi di Como. L'archeologo scrisse:

*“Un'ascia di pietra veniva scoperta nel 1914 a Maslianico, alla frazione Cascina dai fratelli Locatelli. È di forma triangolare, levigata, fratturata ad un angolo del tagliente; misura nella massima lunghezza mm 65 ed al taglio mm 42. È di giadeite granitifera passante ad egloghite con tracce di pirite, ora al museo di Como”.*

Lo strumento non era adatto alla guerra bensì era usato in attività agricole che testimoniano il passaggio dal paleolitico, caratterizzato dal nomadismo, al neolitico

Questo ritrovamento si inserisce in un contesto insediativo ormai approfonditamente documentato. L'area intorno al Lario, e in particolare quella intorno alla propaggine meridionale del ramo di Como, è ormai riconosciuta come una zona ampiamente abitata in epoca preistorica. Maslianico, con la sua posizione geografica ben si presta all'insediamento umano.

L'ascia di Maslianico parla di una civiltà di agricoltori e allevatori, più che di una civiltà di guerrieri, contadini laboriosi che si dedicavano alla silvicoltura oltre che alla pastorizia. Questa testimonianza preistorica mostra quindi in modo evidente la tendenza a un insediamento stabile, in cui l'uomo da cacciatore si trasforma in agricoltore e allevatore.

Ma in assenza di un più cospicuo complesso di testimonianze archeologiche, è impossibile delineare un'evoluzione dell'insediamento umano in questa specifica zona del Comasco.

##### **L'epoca romana**

Il primo incontro tra i Romani e la popolazione locale avvenne nel 196 a.C. quando il console Marco Claudio Marcello vinse a discapito delle genti insubriche probabilmente d'origine celtica. Fu sottoscritto un trattato d'amicizia ancora valido nell'89 a.C. quando Pompeo Strabone difese Como. Nella seconda metà del I secolo a.C. Giulio Cesare fondò Novum Comum con l'insediamento di 20.000 persone. È probabile che un nucleo di coloni si stanziò a Maslianico infatti gli studiosi di etimologia pensano che l'origine del nome si trovi nel nome di un capo-famiglia latino.

Le testimonianze archeologiche in nostro possesso risalgono però alla tarda romanità. Furono scoperte due tombe come descritto dall'archeologo Antonio Magni nell'articolo *Notiziario archeologico della Regione comense* pubblicato sulla *Rivista Archeologica dell'Antica Provincia e Diocesi di Como*:  
*“A Maslianico, a pochi chilometri da Como, il giorno 24 settembre 1913, in terreno ad uso cava di sabbia dei fratelli Paolo e Luigi Locatelli, nella località Cascina ed a pochi passi dal confine svizzero, si trovarono due tombe ad inumazione, contenenti uno scheletro per ciascuna.*

*Erano costituite parte in muro di sassi e malta di calce ed in parte con ardesie; in una il fondo aveva un tegolone piano romano; i piedi erano volti e levante, la testa a ponente.”*

*”Vi si trovò un vaso ansato in terra cotta, che si è potuto recuperare; si potrebbe riferire al quinto secolo dopo Cristo.”*

*”... il colore suo originario giallo-rossastro di terra cotta divenne estremamente nerognolo perché lordo di olio che doveva riempirlo all’atto della sua deposizione nella tomba. È alto 26 cm e fu donato al museo di Como”*

### **L'alto medioevo**

Nei territorio di Maslianico tre sono gli elementi che possono essere richiamati per la ricostruzione del periodo altomedioevale, che, data la totale assenza di fonti documentarie scritte, deve rivolgersi alle più antiche tradizioni storico-archeologiche, storico-religiose e storico-giuridiche.

Una di queste riguarda l’esistenza di un ponte antico sul Breggia facente parte della via Regina. Il ponte è spesso considerato romano - anche in assenza di certezze documentarie o archeologiche – ma è invece, almeno a giudicare dalle fotografie che lo ritraggono prima della sua distruzione durante la piena della tarda estate 1912, frutto di ristrutturazioni di epoca medioevale.

In questo periodo iniziarono importanti scambi commerciali con la città di Como. Infatti, i molinari portavano il grano macinato in città passando da Piazza S. Stefano e poi attraversando il ponte sul Breggia seguendo il percorso usato dal Medioevo all'Ottocento. I carichi erano trasportati dagli asini che diedero il nome “*asnitt del Breggia*” ancora noto ai giorni nostri. Inoltre a Como gli asini diedero il nome ad una contrada presso piazza S. Fedele, sede del mercato del grano. Un secondo fattore che si può far risalire all’Alto Medioevo è costituito dalla presenza nel territorio del culto della Madonna della Cintura.

La chiesa di S. Ambrogio era la sede del culto della Madonna della Cintura. Il culto è da collegarsi anche alla guerra tra Goti e Bizantini seguita alla caduta dell’Impero Romano.

La dedica della chiesa a Sant’Ambrogio probabilmente è da collegarsi alle azioni del santo meneghino che fu uno strenuo diffusore e difensore del culto mariano.

La toponomastica consente di cogliere l’antichità delle tradizioni storiche – giuridiche. L’esistenza sopra Maslianico di un toponimo “Monte Duello” fa riferimento probabilmente a un luogo, solitamente una terra contesa tra due comunità di confine, dove si combatteva.

### **L'età dei comuni**

Il Comune è la forma di governo che più si diffuse soprattutto in Italia settentrionale nel medioevo nata dalla ricerca di una parziale autonomia dalla struttura centrale dell’Impero.

I primi territori a sperimentare questa forma di governo furono i centri più grandi ma ben presto il fenomeno si diffuse anche ai centri con meno abitanti come Maslianico.

Ma nonostante la parziale autonomia, il paese di Maslianico era inserito saldamente all'interno di quel sistema controllato territorialmente da Como, sfruttandone le opportunità e nel contempo, subendone i contraccolpi.

Tra quest'ultimi ritroviamo la guerra che scaturì dai contrasti tra Como e Milano nel controllo delle grandi vie di comunicazioni che ancora oggi rappresentano i corridoi più importanti tra sud e nord Europa. Guerra che fu scaturita anche da un altro motivo di contrasto, ovvero lo schieramento del capoluogo comasco ai fianchi dell'imperatore.

I comuni della periferia di Como erano antagonisti del centro e quindi si allearono con Milano; non vi sono però certezze sulla scelta di Maslianico ma la piana e la foce del Breggia furono teatro degli scontri tra gli abitanti dell'Isola e i comaschi. La fine della guerra fu determinata dall'eccidio di Como nell'agosto 1927.

Nel 1240, probabilmente per fini amministrativi e tributari, tutto il territorio posto sotto il controllo della Città di Como venne suddiviso dal podestà cittadino, marchese Bertoldo di Hohemburg, in quattro parti, assegnate alle quattro porte principali della città, corrispondenti ai quattro quartieri: Porta Monastero, Porta Sala, Porta Torre e Porta San Lorenzo e Coloniola. Maslianico venne assegnato al quartiere di Porta Sala.

La disposizione, già emessa durante la podestaria di Bertholdo dei marchesi di Hohenburg nel 1240, è ribadita nel 1279 da Guglielmo de Sicheri. La breve citazione di Maslianico è interessante per più ragioni: innanzi tutto perché segna la prima comparsa del nome che diverrà poi quello "ufficiale", poi perché tale nome è attestato con lievi ma significative varianti rispetto alla versione più tradizionale ancora perché l'uso del termine "consilio" lascia immaginare un consorzio di diversi piccoli centri, infine perché descrive un rapporto tutt'altro che banale con la "Brezia", che appare più simile a una zona che a un corso d'acqua. In questi atti è possibile ritrovare il nome **Maslianico** che è così ufficializzato.

Nel 1335 furono emanati gli *Statuti* di Como che fissavano la struttura governativa. Ai centri minori fu imposta la manutenzione delle strade così Maslianico dovette mantenere un tratto della strada regina e la strada che da Cernobbio porta a Vacallo passando per il valico di Roggiana. In questi statuti il nome del paese è **Marsilianigo**. Nei secoli successivi agli Statuti, il paese fu dotato di "consoli", "sindaci" ossia ufficiali amministrativi e campari cioè ufficiali di polizia. Generalmente le riunioni erano convocate nel piazzale della chiesa dove si radunavano i capi famiglia. Normalmente al termine di ogni riunione veniva redatto un atto notarile chiamato sindacato. In questo periodo crebbe anche l'importanza del paese; oltre ai mulini furono presenti sul territorio anche i *maestri da muro* cioè persone che lavoravano nell'edilizia in un lavoro a cavallo tra l'architetto, il capomastro ed il lapicida. Tra questi è possibile trovare Pietro da Brengia che diresse una fase dei lavori della cattedrale di Como nel 1439.

### **La nascita della parrocchia**

La parrocchia nacque come scissione dalla parrocchia di Piazza S. Stefano per decreto dell'Ordinario diocesano. La motivazione dato allo smembramento fu la lontananza dei maslianichesesi dalla chiesa di Piazza e dalla difficoltà per raggiungerla.

L'erezione della parrocchia ebbe natale in un processo presso il Tribunale ecclesiastico di Como, infatti i rapporti tra i rappresentanti del comune di Maslianico ed il parroco di Piazza erano tesi visto che il parroco di Piazza regolò la riscossione delle primizie aumentandone i quantitativi.

La goccia che fece traboccare il vaso fu la morte di un uomo in località cartera senza la possibilità d'assistenza religiosa.

I rappresentanti del comune diedero inizio al processo con le seguenti motivazioni:

- parecchi decessi senza sacramenti perché il parroco di Piazza non era giunto in tempo per via della distanza;
- per parecchi moribondi si dovette ricorrere al parroco di Vacallo;
- molti bambini erano deceduti senza battesimo perché il tragitto verso Piazza oltre ad essere lungo era anche difficoltoso durante le piogge per via del torrente Cosio.

La sentenza fu emessa il 18 settembre 1736: il parroco di Piazza don Francesco Bulgia fu condannato a pagare le spese giudiziarie e dovette ripartire i redditi della chiesa e del Beneficio di Piazza S. Stefano.

I rappresentanti comunali si riunirono d'innanzi alla chiesa di S. Ambrogio e decisero di:

impegnare 300 lire imperiali per le prestazioni del parroco di consegnare i terreni contigui alla chiesa al parroco e di provvederne al mantenimento della chiesa.

### **La rivoluzione francese**

La rivoluzione francese con le sue idee rinnovò gli ideali di tutto il mondo. Anche Maslianico fu toccata da questi cambiamenti. Napoleone Bonaparte creò la Repubblica Cisalpina nel giugno del 1797. -Grazie alla costituzione dell'8 luglio 1797 e alla legge del 27 marzo 1798, Maslianico fu inserito nel Distretto di Laglio appartenente al Dipartimento del Lario. Con la legge del 26 settembre 1798 Maslianico fu spostato al Dipartimento dell'Olona. Il 13 maggio 1801 Maslianico ritornò a far parte del Dipartimento del Lario. Si costituì il Regno d'Italia ed il 14 luglio 1807 Maslianico fu unito con Rovenna e Stimianico.

### **Il risorgimento e l'unità d'Italia**

Luigi Dottesio fu arrestato il 12 gennaio 1851 nei pressi del confine per mancanza dei documenti necessari ma soprattutto per i volantini antiaustriaci stampati a Capolago. Per questa azione fu condannato a morte a Venezia dove morì dopo un'agonia durata ore.

### **Maslianico in Italia**

Con l'Unità d'Italia, il Comune di Maslianico, insieme a tutte le province lombarde, è provvisoriamente aggregato al Regno di Sardegna, e incluso nel Mandamento II del Circondario I di Como, della Provincia di Como. È retto da un consiglio di 15 membri e da una giunta di due membri, ma dopo la proclamazione del Regno d'Italia, in base alla nuova legge sull'ordinamento comunale del 1865, il Comune viene amministrato da un sindaco, da una giunta e da un consiglio". In occasione del primo censimento italiano, nel 1861, Maslianico rileva una popolazione di 796 abitanti.

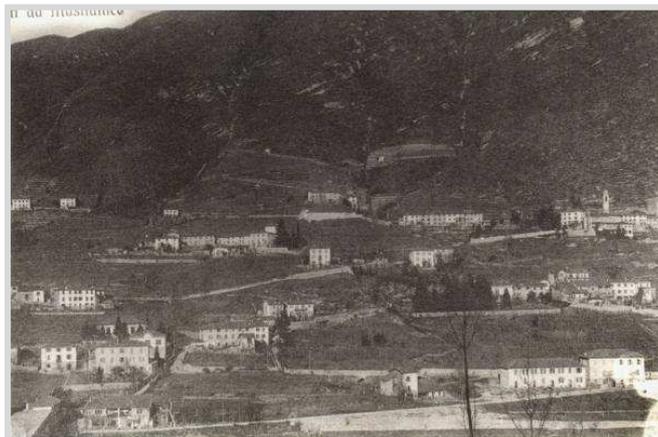
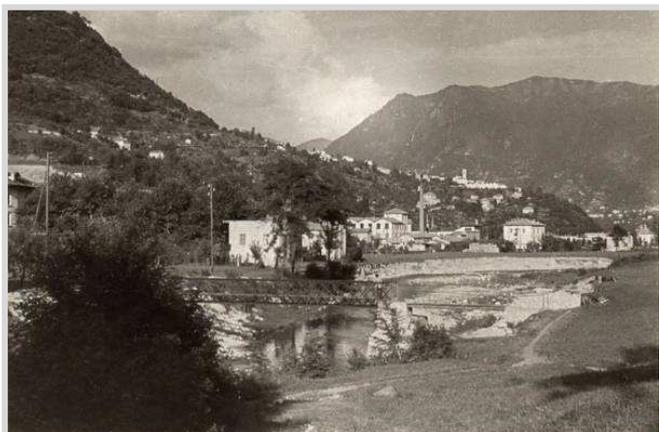
A distanza di pochi anni un grave problema sanitario si abbatte su tutta l'Italia settentrionale: un'epidemia di colera. Il morbo, che già ha imperversato nel 1836 e nel 1855, torna di nuovo a colpire il Comasco nel 1867. Delle tre epidemie l'ultima è la meno grave, ma grazie all'accurato studio del medico Giberto Scotti, si può anche riscontrarla in merito alla storia dei piccoli paesi, come a Maslianico. Qui il contagio arriva il 4 agosto, ben tre mesi dopo il primo caso in provincia.

### **Il Novecento**

Il passaggio tra Otto e Novecento è per Maslianico segnato da mutamenti fondamentali: mentre la struttura produttiva si trasforma rapidamente da manifatturiera in industriale, il paese si sforza di adeguare i propri servizi e le proprie strutture alle nuove esigenze. Negli stessi anni in cui sorgono le associazioni mutualistiche, si mettono a punto anche una serie di servizi pubblici essenziali. Del 1911 è il collegamento tranviario con Como, così che anche il paese di frontiera viene a far parte a pieno titolo del sistema dei trasporti lariani. La linea del tram cederà poi il passo a un servizio di filovie nel 1938.

Negli anni Venti si realizza anche l'acquedotto pubblico, in consorzio con Cernobbio; progettato dagli ingegneri comaschi Piero e Carlo Ponei nel 1922-1926, viene inaugurato con un discorso del poeta Marzsopino il 9 febbraio 1929





### **Epoca fascista**

L'avversione al regime si notò con l'avvento della Repubblica Sociale Italiana. Alla chiamata alle armi della classe del 1925 fu un insuccesso e su 24 ragazzi se ne presentarono solamente tre. Uno dei personaggi a cui fu mossa l'accusa di fomentare ideali antimilitaristi fu il parroco Don Giuseppe Tettamanti che inoltre professava l'attività contrabbandistica. Seppure a conoscenza delle severe pene che potevano essere inferte, ci furono scioperi che a Maslianico interessarono la maggior industria presente, la Cartiera Burgo.

### **Dopo la liberazione**

Maslianico non fu sconvolta dalla fine del regime. A tenere banco fu certamente la questione Burgo. Con il boom economico ci fu un'espansione urbana che investì l'intera vallata del Breggia.

### **Maslianico tra secondo e terzo millennio**

Gli ultimi decenni del XX secolo sono anni di intensa trasformazione per Maslianico. Il rinnovamento è innanzi tutto nelle funzioni stesse dell'insediamento. Fino agli anni Cinquanta, nonostante il suo notevole tessuto manifatturiero e industriale, Maslianico rimane ai margini dello sviluppo urbano vero e proprio, separato dalla città capoluogo e dalle sue estensioni grazie anche al confine naturale costituito dal corso d'acqua. Con il "boom" economico, però, l'espansione urbana investe tutta la valle del Breggia e Maslianico il tessuto consolidato si unisce a quello del Comune di Cernobbio, entrando così a pieno titolo nell'area di conurbazione di Como. I terreni restanti liberi (e quelli eventualmente resi disponibili dalle dismissioni industriali degli anni Sessanta - Settanta) vengono edificati nel corso degli ultimi decenni del secolo e oggi Maslianico non è più a nessun titolo un "paese" ma, pur mantenendo una sua riconoscibilità, una porzione di una più grande città.

Per governare questa trasformazione Maslianico si è, dotata di piano regolatore urbanistico una prima volta nel 1962, poi aggiornato nel 1981-83 su progetto dell'Arch. Giuseppe Pierpaoli.

Oggi, la realtà di Maslianico è fotografata come una comunità piccola, che si riconosce nel proprio territorio, in un ruolo - antico e moderno al tempo stesso - di collegamento tra lago, fiume e monte, tra Italia e Svizzera, tra città e "campagna". E, forse, lo sforzo, all'inizio del nuovo millennio, per dotarsi finalmente di un proprio stemma è metafora del sentimento di appartenenza.

## LE CHIESE

In tutta la zona del Lario e del Ceresio è di grande importanza l'edilizia sacra dell'epoca post-romana. Questa non si esaurisce in quei monumenti giunti sino a noi (Basiliche di S. Carpoforo, di S. Fedele e di S. Abbondio in Como) che rappresentano il vertice raggiunto da questa espressione. Quasi in ogni paese si incontrano chiesette di pietra viva con deliziosi campanili dalla semplice bifora terminale sotto una piatta cuspidi di "piode". Si presentano come un diadema che completa la naturale bellezza delle località ove sono state costruite. Ricordiamo alcune frale più vicine alla zona che ci interessa: S. Agata di Moltrasio, S. Quieico di Urio, S. Marta di Carate, S. Martino di Careno, S. Andrea di Lenno, S. Vincenzo di Portezza, S. Giovanni di Torno, S. Giacomo di Quarcino, S. Simone di Vacallo.

In questo elenco dobbiamo inserire la primitiva chiesetta di S. Ambrogio in Maslianico. La sua esistenza è provata dal codice membranaceo del Capitolo della Cattedrale dell'anno 1290; esso parla della Chiesa di S. Ambrogio de "Bregia" sulla quale i canonici Cumani esercitavano il diritto di stazione indeterminate circostanze dell'anno.

### **CHIESA DI SANTA TERESA DI LISIEUX**

La seconda chiesa di Maslianico, dedicata a Santa Teresa del Bambino Gesù viene realizzata nel corso dei primi anni del Novecento. La sua consacrazione, ad opera del Vescovo di Como Alessandro Macchi, il 12 ottobre 1937, segna infatti la conclusione di un percorso abbastanza lungo, che solo nel corso degli anni Trenta conosce una certa accelerazione.

I costruttori sono: l'Ing. Aureggi, di Como, e la ditta Battista Mondelli di Piazza Santo Stefano. Il progetto è frutto di un ricalco quasi filologico delle forme romanico – gotiche diffuse nelle zone intorno al Lago di Como; il modello tipologico ad archi timpano che qui viene ripreso si ritrova tra 400 e 500 tanto in Alto Lario quanto nel Triangolo Lariano. La caratteristica saliente di questo modello è ben chiara al progettista, che deve averla trasmessa ai suoi committenti e alla comunità maslianichese, tanto che persino nell'opuscolo di celebrazione della costruzione ultimata si legge: *"Con sapiente disposizione l'egregio ing. Prof. Aureggi volle i muri laterali indipendenti dagli archi, sicchè, occorrendo l'allargamento, questo può farsi con la massima facilità"*. Si intende che il recupero dell'architettura tradizionale si ferma all'aspetto esteriore, poiché il nuovo edificio è realizzato in cemento armato. E, anzi, questa sintesi di forme tradizionali e di innovazione tecnologica suona in questo caso specifico quasi paradossale: col cemento armato l'uso degli archi traversi, che si giustificerebbe con limitate possibilità edilizie, risulta del tutto superfluo.

Dopo nemmeno un anno e mezzo di lavoro si può arrivare, il 6 dicembre 1936, all'inaugurazione. Ancora non si tratta di una vera e propria consacrazione, anche perché l'edificio non è del tutto compiuto; manca ancora la facciata che verrà ultimata l'anno successivo. In seguito a quest'ultima fase di lavori la nuova chiesa viene solennemente consacrata il 12 ottobre 1937 dal Vescovo di Como Alessandro Macchi.

*"La chiesa di puro stile romanico – lombardo è ad una sola navata, sufficientemente ampia per i bisogni attuali della popolazione ed anche per molti anni avvenire (...). Bella, bella per la semplicità, bella per le proporzioni, bella per la vastità (...). Dalla porta maggiore si ammirano con unico sguardo le quattro arcate a sesto acuto di cui i vertici sono alti 15,35 mtl, snelli, perfettamente costruiti, di disegno armonioso; si ammira l'abside coll'altare"*



**CHIESA E CANONICA DI SANT'AMBROGIO**

Il riconoscimento della parrocchia avvenuta nel 1736 fece nascere l'esigenza di una chiesa rispondente ai bisogni della popolazione, quest'ultima, sempre più in crescita. L'edificazione della chiesa rese indispensabile la presenza di una casa parrocchiale adeguata ai nuovi compiti da svolgere sia sul piano strettamente religioso che in quello civile (anagrafe ecc.). Si deve inoltre considerare lo spirito campanilistico e l'emulazione nei confronti della vicina Parrocchia di Piazza S. Stefano e di quella di S. Simone di Vacallo.

Numerose sono le fonti dalle quali si sono attinte le notizie che vengono a seguito riportate:

- gli atti delle Visite pastorali;
- le memorie dei parroci;
- gli atti dei Regi Subeconomi;
- diversi atti notarili trovati presso la sezione comasca dell'Archivio di Stato.

Una notizia di significativa importanza sconvolge quanto sino ad ora si era scritto e pensato in merito alla Chiesa di S. Ambrogio. Negli atti della Visita pastorale del Vescovo Agostino Neuroni compiuta il 12 maggio 1785 si legge che: "mentre era parroco don Francesco Velzi fu demolita l'antica chiesa e sulla stessa area si ricostruì l'attuale". I lavori iniziarono il 5 marzo 1744 ed il 25 marzo 1749 fu aperta al culto. Il coro fu costruito in due tempi; per il giorno di Pasqua del 1750 si inaugurò la parte più vicina alle balaustre; nella stessa circostanza fu benedetto l'altare e la nuova "ancòna" in tela, tuttora esistente, e raffigurante il Crocefisso, l'Addolorata, S. Ambrogio, S. Giovanni ed un'altra Santa.

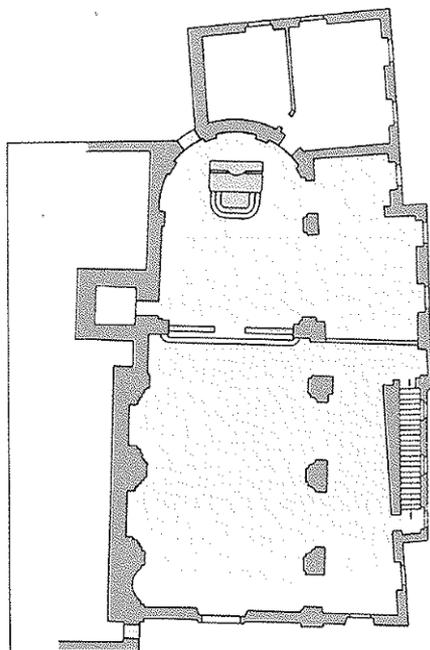
L'altra parte del coro fu invece portata a termine negli anni 1830-1840 allo scopo di potervi sistemare l'altare marmoreo e la statua di S. Giovanni acquistate dopo la demolizione della Chiesa e del Convento di S. Giovanni in Pedemonte (attuale area della stazione centrale di Como). L'altare acquistato da Maslianico era uno degli undici altari laterali di quella magnifica Chiesa (o quello di S. Domenico o quello di S. Tommaso d'Aquino; lo si rileva dall'emblema domenicano che si trova tuttora sotto la mensa (vedi note di Danto Monti in atti Ninguarda).

**CASA CANONICA**

Con la demolizione dell'antica chiesa, fu demolita anche quella casa canonica ad essa adiacente che esisteva nel 1736.

*“Dall'istrumento del notaio Antonio Corte del 25 luglio 1756 si rileva... la casa canonica di ragione della Chiesa dei Santi Giovanni ed Ambrogio fu costruita a spese di Lironi Stefano sul terreno di proprietà della chiesa...”.*

Negli anni 1830-1840, in occasione della costruzione dell'abside, la canonica fu ampliata con una costruzione eretta sul terreno dell'ex cimitero adiacente al campanile ed all'abside.



PLANIMETRIA, VISTA DLE FRONTE PRINCIPALE

## **IL CIMITERO**

Prima di ricordare alcune notizie di vecchia data riguardanti il primo cimitero di Maslianico, riteniamo premettere alcune considerazioni di carattere generale sull'argomento.

Con il nome di cimitero, che etimologicamente significa dormitorio, si vuole indicare il luogo destinato alla sepoltura dei cadaveri, la quale può avvenire o per inumazione in fosse scavate nel terreno o per tumulazione in tombe o in loculi.

Il culto dei morti era molto vivo anche presso i pagani; essi ne curavano pietosamente le tombe che, per i ricchi, talvolta prendevano forme di sontuosi mausolei costruiti lungo le strade.

La legge romana prevedeva severe pene per chi avesse osato violare i sepolcri e proibiva di seppellire i cadaveri entro le città.

Il cristianesimo portò una nuova concezione di fronte al mistero della morte, del corpo, dell'anima, del loro destino presente e futuro, per cui si rese facile l'uso di seppellire i fedeli o accanto alla chiesa o addirittura nell'interno di esse, in apposite cripte ricavate sotto il pavimento.

Gli stessi motivi fecero sì che antichissime chiese sorgessero nel luogo già sacro per la sepoltura dei trapassati. Oggi la materia riferentesi ai cimiteri è disciplinata dal codice della Chiesa, operante in tutti quegli Stati che non hanno provveduto con una propria legislazione funeraria. Per quanto riguarda l'Italia è opportuno precisare che dall'epoca del Regno Napoleonico (1806) i cimiteri sono passati sotto la giurisdizione civile. Dopo queste premesse è lecito domandarci quando e dove sorse il primo cimitero di Maslianico. Tranne qualche caso isolato, come si è verificato per le tombe scoperte in località "Cascina" (cfr. Nota scoperte archeologiche) si può ritenere che il primo luogo scelto per la sepoltura dei defunti sia stato ove oggi sorge la Chiesa di S. Ambrogio.

Negli atti delle visite pastorali del 1500 e del 1600 nonché nel catasto Teresiano, si parla espressamente di cimitero dalla parte della torre campanaria, di ossario e dei sepolcri all'interno della stessa chiesa. Questa notizia trova pure puntuale conferma nel registro dei morti della Parrocchia di Piazza per gli anni precedenti il 1736 e, per gli anni successivi, in quelli della Parrocchia di Maslianico. Di ogni defunto è detto: *"il suo corpo è stato sepolto nel sepolcro delle donne (o degli uomini) esistente nella Chiesa di S. Ambrogio"*. Quando si tratta di ragazzi (la mortalità infantile era molto elevata) si dice: *"il suo corpo è stato seppellito nell'ossario esistente fuori della chiesa"*.

Quando, negli anni 1745-1750, fu demolita l'antica chiesa e poi costruita l'attuale, si provvide anche a ricostruirvi le sepolture. Sotto il pavimento si realizzarono tre sepolture di circa mc. 12 ciascuna; due si trovano sotto la navata principale e la terza sotto la navata laterale.

A questi sepolcri si accedeva attraverso due botole di marmo bianco, recanti il simbolo della morte e l'anno della costruzione in numeri romani "MDCCXLIX" (1749). Questa situazione continuò invariata fino al 1819. Una ricerca a questo riguardo, condotta sul carteggio "sanità" dell'Archivio di Stato di Como, ci ha permesso di conoscere i documenti da cui si rileva che fin al 1785 la Parrocchia di Maslianico era stata invitata a ricercare un luogo idoneo per il cimitero, al fine di portarlo fuori dall'abitato.

Sempre dalle fonti sopra accennate si ricava che il terreno ritenuto valido era il mappale 129 di proprietà del monastero di S. Maria di Cernobbio; la pratica però rimase sempre ferma. Nel 1806 fu emanato il decreto reale che proibiva di seppellire i cadaveri umani in luoghi che non fossero i cimiteri e ingiungeva che entro un biennio ogni Comune doveva provvedere a costruirselo.

In ossequio a questa disposizione anche il Comune di Maslianico incominciò a pensare al cimitero, cercò il terreno, fece compiere le perizie necessarie, ma l'esecuzione dei lavori fu sempre procrastinata. Nel 1811 Maslianico figura ancora tra i Comuni che non hanno un cimitero funzionante. Dai registri degli Atti di morte della Parrocchia si può invece rilevare che in data 13 maggio 1819 il cimitero comunale cominciò ad essere agibile.



**4.1C - L'AMBIENTE E IL PAESAGGIO - VINCOLI**

I **vincoli di carattere paesistico – ambientale** che interessano il territorio comunale di Maslianico sono i seguenti :

VINCOLI SOVRAORDINATI

ELEMENTI IDENTIFICATIVI P.T.C.R. REGIONE LOMBARDIA  
( D.C.R. N° VIII/951 DEL 19.01.2010 BURL SERIE INSERZIONI DEL 17.02.2010)

- Documento di Piano PTPR: Sistema territoriale Pedemontano
- Ambito Omogeneo: COMASCO
- Fascia: Fascia Collinare – paesaggi delle colline e degli anfiteatri morenici
- Ambito di Elevata Naturalità (art. 17 P.T.P.R.) – Perimetrazione coincidente con D.G.r. 3859/1985 e s.m.i.
- Prima area d'appoggio – 600 mtl

RETE ECOLOGICA REGIONALE

- Settore R.E.R.: n°49 Triangolo Lariano
- Elementi di Secondo Livello

ELEMENTI IDENTIFICATIVI P.T.C.P. - PROVINCIA DI COMO

- Ambito Omogeneo: n° 5 COMO E AREA URBANA
- Unità di Paesaggio: N° 13 SPONDE OCCIDENTALI DEL RAMO DI COMO  
N° 21 CONVALLE DI COMO E VALLE DELLA BREGGIA
- Fascia di rispetto ai sensi dell'art. 18 P.T.C.P.
- Principali barriere ecologiche in ambito montano e pedemontano

VINCOLI LEGISLATIVI AMBIENTALI

- Aree Boscate  
( D. Lgs. n° 42/2004, art. 142, comma1, lettera g )
- Corsi d'Acqua  
( D. Lgs. n° 42/2004, art. 142, comma1, lettera c )
  - n° 252 Torrente Cosio
- Decreto Legislativo D.lgs n° 42/2004 tutela archeologica  
Ritrovamenti Archeologici
  - 1- Località Cassina, Cava di Sabbia : n° 2 tombe a inumazione Tardo – Romane
- - vincolo idrogeologico  
ai sensi dell'art. 1 del DR 30.12.1923 n°3267, istituito il 15.03.1934
- Territori Prealpini  
(D. Lgs. n° 42/2004, art. 142, comma 1, lettera d)  
Aree di primo appoggio – territorio sopra i 600 metri s.l.m.

## VINCOLI STRUTTURALI

- Dogana e ambito di pertinenza doganale e relativa fascia di rispetto in prossimità della linea doganale – art. 19 Dlgs 8 Novembre 1990, n° 374
- punti di captazione acqua potabile e relative zone di rispetto (D.Lgs. n° 258/2000): zona di tutela assoluta (10 m.) e zona di rispetto (200 m.) :

STUDIO DEL RETICOLO IDRICO MINORE ( fascia 10/4 metri)STUDIO GEOLOGICO COMUNALE

- o Vincoli derivanti dallo studio geologico – classe IV - fattibilità con gravi limitazioni
- o Vincoli derivanti dallo studio geologico: sottoclasse 4d – aree di percorsi potenziali di colate in detrito e terreno fasce di rispetto del retico idrico

**Vincoli Pai**

- o Aree di frana quiescente – Fq – Frane
  - o Aree di frana stabilizzata – Fs – Frane
  - o Aree con pericolosità molto elevata o elevata – Ee – Esondazioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio
  - o Aree con pericolosità media o moderata – Eb - Esondazioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio
  - o Area di conoide non recentemente attivatosi o completamente protetta – Cn – Trasporto di massa sui conoidi
- PERIMETRO CENTRO ABITATO  
*D.Lgs n° 285 del 30 .4 1992 e s.m.i.*  
*Deliberazione Giunta Comunale n° 196 del 29.06.1993*
  - PERIMETRO CENTRO EDIFICATO  
*( art. 18, Legge n° 865/71)*
  - FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE  
Delibera adozione C.C. n°02 del 24.02.2012  
Delibera approvazione C.C. n°20 del 22.06.2012
  - Antenne / Linea elettrica AT – Fascia di rispetto secondo DM 29.05.2008 e relativi allegati e DPCM 08.07.2003
    - o Fascia di rispetto di 3 µt - definita dall' art. 4 - dpcm 8 luglio 2003
    - o Fascia di rispetto di 10 µt - definita dall' art. 3 - dpcm 8 luglio 2003
  - Fascia di rispetto osservatori astronomici di valenza provinciale – Osservatorio di Sormano

#### **4.1d -L'ANALISI PAESISTICA DEL TERRITORIO E LE AZIONI DI PIANO A TUTELA DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO**

##### **VALUTAZIONE MORFOLOGICO STRUTTURALE**

Il territorio di Maslianico si estende lungo la Valle del torrente Breggia e il versante sud-occidentale del Monte Bisbino, al limite meridionale della Prealpi lombarde, per una superficie di 1,33 km<sup>2</sup>. La sua forma ricorda quella di un triangolo, il cui vertice è rivolto ad oriente e la base poggia ad occidente. La quota più elevata, 750 metri sul livello del mare, si trova nei pressi del Culmine del Pizzo (889 mtl), mentre la fascia pianeggiante è posta ad una quota media di 210 mtl.

##### **MORFOLOGIA**

Il substrato roccioso che costituisce l'ossatura geologica del territorio di Maslianico è rappresentato unicamente da rocce appartenenti alla formazione del Calcarea di Moltrasio. Si tratta di calcari di colore grigio scuro, ben stratificati, con sottili interstrati marnosi (ovvero di calcari misti ad argille finissime), con liste e noduli di selce nerastra (che invece è una roccia silicea). Questa formazione risale all'Era Mesozoica o secondaria, al suo periodo giurassico e precisamente all'epoca detta Lias (199 – 175 milioni di anni fa circa), quando la zona era occupata dalla porzione marginale della Tetide, un golfo marino tra due grandi "placche continentali", una settentrionale, il Laurasia (costituita dall'unione del Nord America, dell'Europa e dell'Asia) e una australe, il Gondwana (formata dall'unione del Sudamerica, dell'Africa, dell'Australia e dell'Antartide). Sui fondali di questo mare si andavano depositando via via sedimenti di natura principalmente carbonatica, dovuti all'accumulo di frammenti o intere parti di organismi con rivestimento in carbonato di calcio, oltre a limi ed argille che, in seguito a processi chimici e fisici, hanno dato origine a rocce tra cui appunto, il "Calcarea di Moltrasio".

Nel territorio di Maslianico il Calcarea di Moltrasio presenta frequentemente fenomeni di slumping, ovvero la sua stratificazione risulta caratterizzata da pieghe strette e convolute, dovute allo scivolamento e al piegamento dei sedimenti in via di consolidamento su un pendio sottomarino, a profondità abbastanza elevate. Questa formazione affiora naturalmente nella parte settentrionale del territorio comunale oltre 300-350 metri di quota, lungo le incisioni dei torrenti che discendono dai versanti del Bisbino e nei punti in cui la successiva erosione dei ghiacciai quaternari ne ha determinato l'affioramento. Il calcarea di Moltrasio è inoltre visibile lungo i numerosi intagli stradali nella parte alta del paese e nella piccola cava dismessa detta "dei Pini". Tipiche espressioni del carsismo profondo sono le numerose cavità sotterranee presenti su tutto il complesso del Bisbino. Nel territorio di Maslianico ne sono note almeno cinque, ad andamento pressoché orizzontale: presso la località Scaletto, tra 420 e 480 metri di altezza si trovano tre grotte (la "Terza", la "Tana" e una minore, indicata come "Grotticella sopra la Tana"). Nella parte più bassa del territorio comunale, il calcarea di Moltrasio è "coperto" da spessi strati di sedimenti sciolti continentali, dovuti all'azione di erosione, trasporto e deposizione di ghiacciai, laghi e corsi d'acqua.

Nell'era Quaternaria (1,8 milioni di anni fa -presente), e precisamente nel Pleistocene, grandi colate glaciali provenienti dalle Alpi a più riprese hanno interessato questo territorio, spiegandosi nei momenti di massima espansione fin quasi a Milano. In particolare la bassa valle del Breggia era interessata da una lingua secondaria del ghiacciaio che scendeva dalla Valtellina lungo il ramo comasco spiegandosi, nella sua fase di massima espansione, oltre Chiasso.

Quando il clima ritornava ad essere più mite, il ghiacciaio fondeva ed il materiale eroso e trasportato veniva abbandonato. Hanno avuto origine i depositi morenici, che caratterizzano il paesaggio della parte occidentale e meridionale della provincia comasca.

Questi depositi morenici risalenti all'ultima grande avanzata glaciale sono presenti diffusamente nel territorio di Maslianico e in particolare lungo il versante montuoso dove il substrato roccioso non è affiorante. Lo spessore dei depositi varia da poche decine di centimetri a qualche metro. Parte del materiale morenico è stato trasportato dai torrenti originati dallo scioglimento glaciale, che hanno ridepositato le ghiaie e le sabbie, dilavandole dalla frazione più fine. Nella valle del Breggia questi depositi fluvioglaciali, di notevole spessore, sono stati oggetto in passato di un'intensa attività di estrazione di sabbia e ghiaia. Sono localizzati lungo una fascia discontinua e parallela al corso del Breggia fino a una quota di 300 metri.

Durante le fasi di ritiro glaciale, la parte inferiore della valle del Breggia è stata occupata da bacini lacustri e aree paludose, testimoniati da depositi lacustri, spesso associati a residui organici e torbe. Tali depositi sono caratterizzati da livelli ben stratificati "varvati" in cui si riconosce cioè una tipica successione di coppie di lamine chiare e scure, che corrispondono ad altrettanti cicli di deposito annuale. Questi depositi costituiscono una fascia che si sovrappone in parte ai depositi fluvioglaciali, tra 220 e 240 metri circa.

L'area pianeggiante della valle è costituita da terreni alluvionali recenti, detti nel loro insieme complesso sedimentario postglaciale. Sono depositi risalenti all'Olocene (Circa 10.000 anni fa-presente), successivi all'ultima avanzata glaciale, e sono costituiti dalle sabbie e dalle ghiaie derivanti dalle alluvioni dei torrenti che discendono dai versanti e soprattutto dal torrente Breggia.



## AREE BOScate E AREE A PASCOLO

Il bosco svolge una indispensabile funzione protettiva, è un valido mezzo per la difesa del suolo dai dilavamenti e dalle erosioni, contro l'insorgere di frane, inoltre le piante svolgono un'importante azione di consolidamento delle pendici montane, ed un valido ostacolo alle piene e alle alluvioni nei fondo valle e nelle pianure. Proprio per questo motivo è molto importante tutelare i boschi e le montagne. Con lo sviluppo del bosco migliorano le condizioni di permeabilità, porosità e di disponibilità di sostanze organiche e minerali. Il bosco fino al XVII secolo era composto da Faggi, Abete rosso, Castagno, Frassino, Betulla, Nocciolo, Ciliegio, Acero, Roverella, Carpino, Pino cembro, Larice, Pino silvestre, Maggiociondolo, Sorbo, Nespolo germanica, Bagolaro, Corniolo e Salice. Proprio intorno al XVII secolo il bosco ha subito profonde modificazioni a causa dell'importazione della Robinia pseudoacacia dalle Americhe, che in pochi anni ha infestato la zona boscata andando a diffondersi soprattutto nelle zone di bassa quota e caratterizzate da un'elevata percentuale di umidità.

I versanti rivolti a sud presentano invece dolci declivi ben esposti al sole, in condizioni di terreno più arido e di microclima più caldo, qui il bosco originale è di tipo xerotermofilo ovvero adattato ad ambienti caldi e secchi nel quale le specie dominanti sono la Roverella, la Rovere, l'Orniello, il Carpino nero e il Pino silvestre. Quando la pendenza si fa tale da impedire la sopravvivenza di piante a portamento arboreo si possono trovare specie vegetali adattate all'ambiente rupicolo arido ed assolato, quali piante grasse come i semprevivi e i sedi.

La vegetazione originaria ha subito nei secoli l'intenso impatto antropico. La situazione attuale è dunque il risultato dell'intervento dell'uomo che, a partire dal periodo romano, ha modificato i boschi originali con l'introduzione di nuove specie.

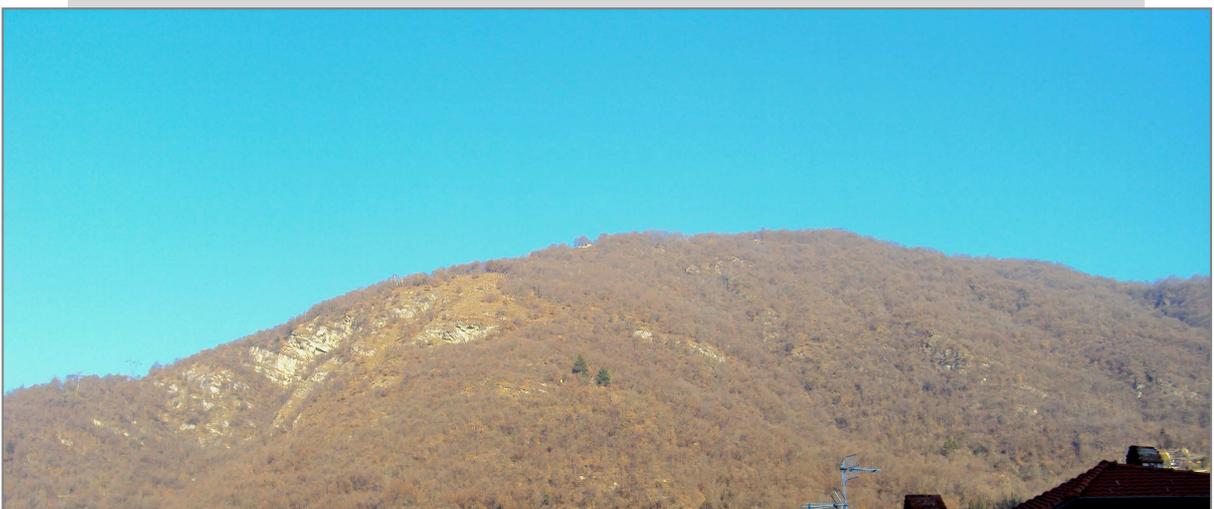
Attualmente i boschi di Castagno sono le formazioni floristicamente più ricche, ben rappresentati. Questa essenza fu introdotta dall'uomo per il valore economico dei suoi frutti e del suo legno. Accompagnano il Castagno specie originarie quali la Farnia, la Betulla ed il pino silvestre. Il ripetersi di incendi e tagli ha causato in alcune zone l'instaurarsi di vegetazioni arbustive di sostituzione di formazioni forestali, quali i cespuglieti e le brughiere caratterizzate da Nocciolo e Buddleja, oppure da Brugo, Ginestra dei carbonai e Ginestra spinosa.

Ad oggi il bosco che si estende per una grossa percentuale sul territorio di Maslianico è composto da:

- **CILIEGI:** Albero alto fino a 25m., tronco eretto, la corteccia a maturità è da rosso bruna a grigio cinerea. Foglie caduche, alterne, con lungo picciolo provvisto all'apice di due ghiandole rossastre, lamina sottile ovato oblunga, brevemente cuneata o troncata alla base, acuminata all'apice, doppiamente seghettate ai margini, glabra, rugosa sulla pagina superiore
- **ACERI:** È una pianta decidua ad alto fusto che può raggiungere 25–40 m di altezza e un diametro del tronco di 3,5 m. Ha una chioma globosa e ampia; la corteccia è inizialmente grigia o giallastra per poi tendere al rossastro e distaccarsi in grandi placche. Ha gemme opposte, come tutti gli aceri
- **CASTAGNI:** può raggiungere i 30metri di altezza , le foglie sono disposte in maniera alternata e possono essere ellittiche o lanceolate, hanno i margini appuntiti dentati. La pagina inferiore è ricoperta da lanugine , ma questa tende a scomparire con il tempo.

- QUERCE

- FRASSINI: albero alto dai 15 ai 40 m, con chioma allungata, globosa, a forma di cupola. Il tronco è dritto e slanciato. La corteccia è grigio-verdastra, liscia con qualche solco sottile nelle piante giovani, diventa sempre più rugosa e fessurata con l'età. I rami sono rivolti alcuni verso l'alto, altri ricadenti.
- NOCCIOLI: il portamento a cespuglio, pollinifero, alto in genere dai 2 ai 7 metri. Il fusto è sottile e slanciato. I giovani rami recano peli corti, in parte ghiandolari. La corteccia è di colore marrone grigio, precocemente glabra, con solcature longitudinali e sparse lenticelle chiare. Le radici sono superficiali; le foglie alterne rotondo - ovali con picciolo lungo.

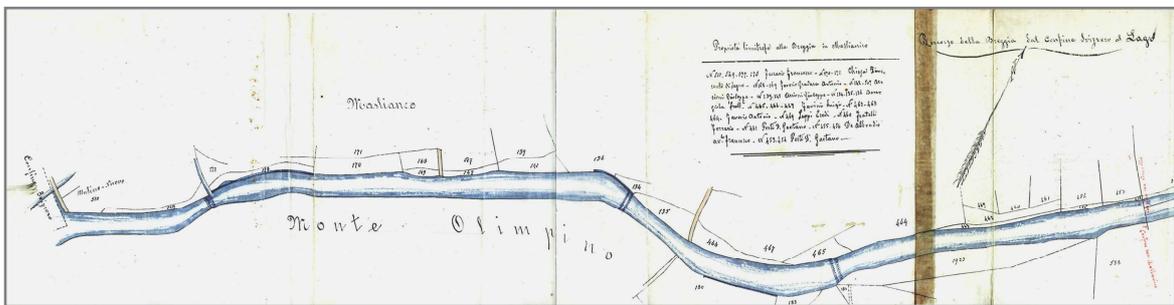


## I CORSI D'ACQUA - LE SORGENTI

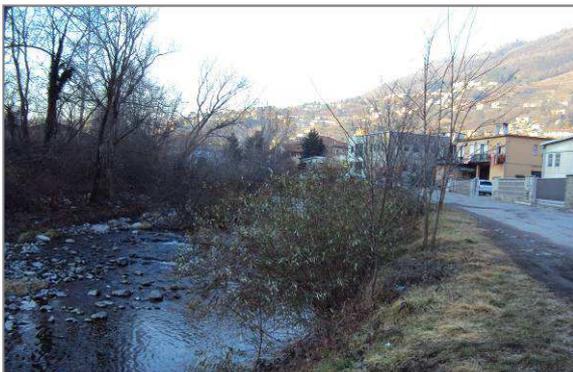
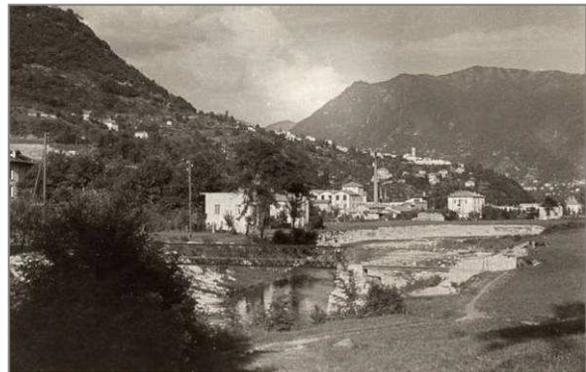
L'idrografia del territorio di Maslianico è caratterizzato innanzitutto dalla presenza del torrente Breggia, oltre che da alcuni brevi torrenti che nascono sulle pendici del Bisbino e discendono lungo ripide valli sub parallele dal crinale Culmine del Pizzo – Croce dell'Uomo, per poi confluire nel Breggia, alla sinistra idrografica. I solchi vallivi, profondamente incisi nel substrato roccioso nella parte superiore del versante, tendono ad attenuarsi nel settore basale, occupato in prevalenza da depositi sciolti molto permeabili.

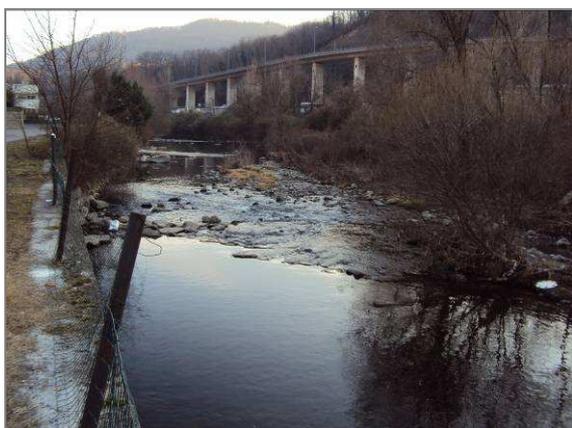
Questi corsi d'acqua hanno limitati bacini di alimentazione e regimi di tipo torrentizio, estremamente irregolare: la maggior parte degli alvei si presenta infatti praticamente asciutta per gran parte dell'anno, tranne che in occasione di piogge intense e prolungate. Questa caratteristica è da ricondursi alla natura carbonatica delle rocce dei loro bacini, molto fratturate e ricche di cavità carsiche, le quali fanno sì che l'infiltrazione dell'acqua nel sottosuolo risulti privilegiata rispetto al suo deflusso superficiale.

Il corso d'acqua di maggior importanza è il **BREGGIA**.



Non sempre il torrente però ha portato vita, benessere e sviluppo: talvolta ha rappresentato una forza distruttiva incontrollabile che ha seminato paura e devastazione. Nel corso dei secoli il torrente è stato interessato più volte da ingenti piene che hanno inondato il territorio circostante, causando notevoli danni. Nel secolo scorso, ricordiamo la disastrosa alluvione dell'agosto 1912 che sconvolse l'intera valle del Breggia. In tempi recenti si è cercato di contrastare l'irruenza del torrente con una serie di accorgimenti, tra cui l'artificializzazione dell'alveo e delle sponde, modificandone l'originario aspetto. Innanzitutto facciamo una precisazione sul nome: "il Breggia" o "la Breggia"? In Italia si tende a preferire la prima versione, anche perché in italiano i corsi d'acqua richiedono in generale l'articolo maschile, pur con alcune eccezioni. In Svizzera si preferisce invece l'uso del femminile; in dialetto viene indicato come "la Brengia"; e anche negli antichi documenti il nome del torrente è riportato al femminile. Il torrente Breggia nasce da alcune sorgenti nei pressi del Barco dei Montoni, sul fianco orientale del monte Generoso, in provincia di Como, a un'altitudine di circa 1350 metri. Lasciato il territorio italiano attraversa quello elvetico, lungo tutta la valle di Muggio; dopo aver raccolto le acque di diversi affluenti minori (il più importante è quello proveniente dalla Valle della Crotta), nei pressi di Chiasso raccoglie le acque del torrente Faloppia (il cui bacino imbrifero è in gran parte in territorio comasco) e, rientrato nuovamente in Italia, attraversa la vallata che ne prende il nome e sfocia nel lago di Como tra Tavernola e Cernobbio, a circa 199 metri.





I corsi d'acqua minori da Ovest ad est sono:

- ❖ **Vallone:** corso d'acqua di modesta entità. Proviene, pressoché interamente intubato, dalla Svizzera e scorre poi lungo il confine di stato in un alveo artificiale, fino alla confluenza del Breggia;
- ❖ **Valle di Parasciola:** l'ampio tratto montano costituisce la Valle Codriga in territorio elvetico. Entra in Maslianico immediatamente a valle del nucleo di Roggiana;
- ❖ **Valle di Roggiana:** ha origine in territorio elvetico, poco a monte dell'ingresso nel Comune di Maslianico. In corrispondenza del confine doganale le autorità elvetiche hanno realizzato una canalizzazione che colletta le acque verso la Svizzera; il sottostante tratto di alveo, compreso tra la via Scaletto e la via Torchio dell'Olio, non ospita pertanto deflussi idrici se non in concomitanza di precipitazioni eccezionali.
- ❖ **Valle di Casarico o Valle del Guasto:** ha origine nel comune di Cernobbio ad una quota di 800 mtl. la gran parte del suo alveo è in roccia e l'ultimo tratto in via Casarico è intubato.
- ❖ **Val Paura:** profonda incisione valliva. Che ha origine a circa 600 mtl, con fondo in roccia.
- ❖ **Valle del Ronco:** il solco vallivo principale si presenta profondamente inciso, con sponde molto ripide. Più a valle, il letto del corso d'acqua è delimitato da arginature costituite da muretti a secco e successivamente intubato per un lungo tratto.

- ❖ **Valle del Cosio:** ha origine in Cernobbio. Nel tratto iniziale il corso d'acqua scorre all'interno di una forra molto stretta e incisa.
- ❖ **Roggia Molinara:** si tratta di un antico canale artificiale, autentica opera di ingegneria idraulica, già esistente in epoca medioevale, realizzato per il collettamento delle acque del Breggia verso i mulini un tempo presenti tra gli abitanti di Maslianico e Cernobbio.

### **Le opere per il torrente Breggia**

Nell'ambito dell'adattamento del territorio alle esigenze della presenza umana, nemmeno il torrente rimane escluso da ripetuti interventi. L'escavazione dei materiali dall'alveo del torrente avviene nella maggioranza dei casi in prossimità del ponte della strada Regina, quindi in territorio di Cernobbio, ma in qualche caso anche al confine tra i comuni di Cernobbio e Maslianico, come nel caso di Battista Mondelli, autorizzato all'estrazione di materiali in tale zona per la costruzione della tranvia elettrica Cernobbio - Maslianico in data 2 agosto 1910.

In data 30 giugno 1902, l'ingegnere Luigi Dotti chiede, per conto della Società "Lario" per corse di cavalli, il permesso di procedere alla costruzione di nuove opere di difesa dal torrente nei pressi del costruendo campo delle corse di Mornello, sulla sponda sinistra del Breggia; ottiene quindi dal genio civile la relativa approvazione.



Tre anni dopo, nel 1905, sul Breggia viene costruita una passerella, per un più comodo passaggio alla sponda destra, verso Ponte Chiasso e Como. L'autorizzazione per costruire "una passerella a travatura metallica" viene richiesta dal Comune:

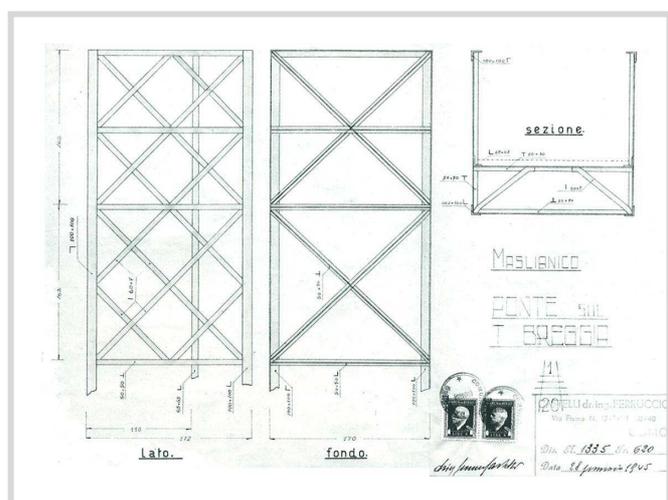
*«la località del passaggio sarebbe a Maslianico vicino alla Cartiera Folla attraversando normalmente il torrente sino ad imboccare la strada di fronte che mette a Quarcino Frazione del comune di Como. In data 4 ottobre 1905 il Genio Civile approva.*

Quarant'anni dopo, negli ultimi mesi della seconda guerra mondiale, la passerella è in condizioni talmente malandate che non solo se ne chiede la demolizione, ma addirittura la si ritiene molto più vecchia di quanto non sia in realtà; scrive in una relazione il tecnico comunale ingegner Ferruccio Castelli:

*“accurate ricerche presso l'archivio comunale non hanno messo in luce documento alcuno riguardante la passerella in oggetto, però è lecito ritenere che detta opera sia stata eseguita nel secolo scorso”.*

Il percorso che passa in quel punto risulta ormai abbandonato, tanto che si può affermare che le "funzioni di viabilità [siano] limitate al servizio dei boschi"; del resto

“che tale passerella non abbia la benché minima importanza da tempo, si deduce dal fatto che alcuno ha sollevato richiamo o rimostranza per le [sue] condizioni, precarie prima rovinose ora”. Da parte sua il Genio Civile di Como ha già avanzato, il 19 agosto 1944, l'ipotesi che i danni provocati alla sponda destra del Breggia siano da attribuire alla deviazione della corrente provocata dalla pila di sostegno della passerella. Nessuno ha quindi nulla da eccepire sulla progettata demolizione della passerella, e l'8 aprile 1945 il commissario prefettizio Ettore Baffa, dopo aver sentito anche il Comune di Como, dirimpettaio di Maslianico, delibera l'esecuzione del provvedimento. Ma ormai gli avvenimenti intorno precipitano e non c'è tempo per occuparsi di simili inezie. Tocca quindi al primo sindaco nominato dopo la Liberazione, Paolo Nulli, prendere la decisione della demolizione, facendo proprie le valutazioni del suo predecessore fascista, cosa che avviene il 9 giugno 1945. L'altro ponte a struttura metallica, realizzato probabilmente negli anni Venti per la strada carrozzabile, è stato ottoposto a radicale manutenzione nel corso degli anni Ottanta, senza che ne venisse alterata l'immagine.



## VALUTAZIONE VEDUTISTICA

In considerazione dell'elevata naturalità e valore paesaggistico attribuibile al territorio comunale, numerosi sono gli scorci panoramici dai quali è possibile godere di suggestive visuali della Valle e del territorio elvetico confinante ad est.

Suggestivi sono gli scorci che determinano visuali d'insieme delle quali si può godere semplicemente percorrendo sia la strada provinciale che porta alla Svizzera, sia la strada comunale che si snoda al limite del bosco più a nord del territorio comunale.

Tali punti di vista debbono essere salvaguardati, per quanto riguarda i terrazzamenti nella visione di insieme che si ha oggi, mentre il costruito di Maslianico potrà essere modificato attraverso interventi che si integrino rispetto al contesto ambientale circostante mentre la nuova edificazione dovrà confrontarsi con il tessuto consolidato conservando un'armonica visione d'insieme.

Il territorio comunale del comune di Maslianico è caratterizzato dalla presenza di una vasta porzione di territorio montano ubicato nella parte più a nord del confine comunale.



Il territorio comunale di Maslianico è ubicato tra il territorio Elvetico ed il comune di Cernobbio ed appartiene alla cintura del capoluogo di provincia Como.

Il tessuto edificato si sviluppa a nord del torrente Breggia e costituisce una continuità fisica tra i due comuni contermini posti ad est ed ovest, mentre a nord si sviluppa una area di valore paesistico - ambientale in continuità e parte integrante dell'habitat ecologico in comune di Cernobbio.

la porzione di territorio comunale ubicata nella porzione pianeggiante ed a mezza costa è densamente edificata e, per la morfologia dei luoghi molto sensibile da un punto di vista paesaggistico.

La sensibilità paesaggistica del territorio deriva dalla incongruenze ivi presenti che vedono una eterogeneità di edificazione , che manifestano le differenti epoche di realizzazione degli interventi . La pressante criticità presente volta al miglioramento delle visuali d'insieme sia dall'esterno che dall'interno del costruito esistente portano all'esigenza di una ristrutturazione strutturale delle regole costruttive indirizzate, nel tempo al miglioramento della visione e dell'immagine percepibile sia dall'esterno che dall'interno del comune.

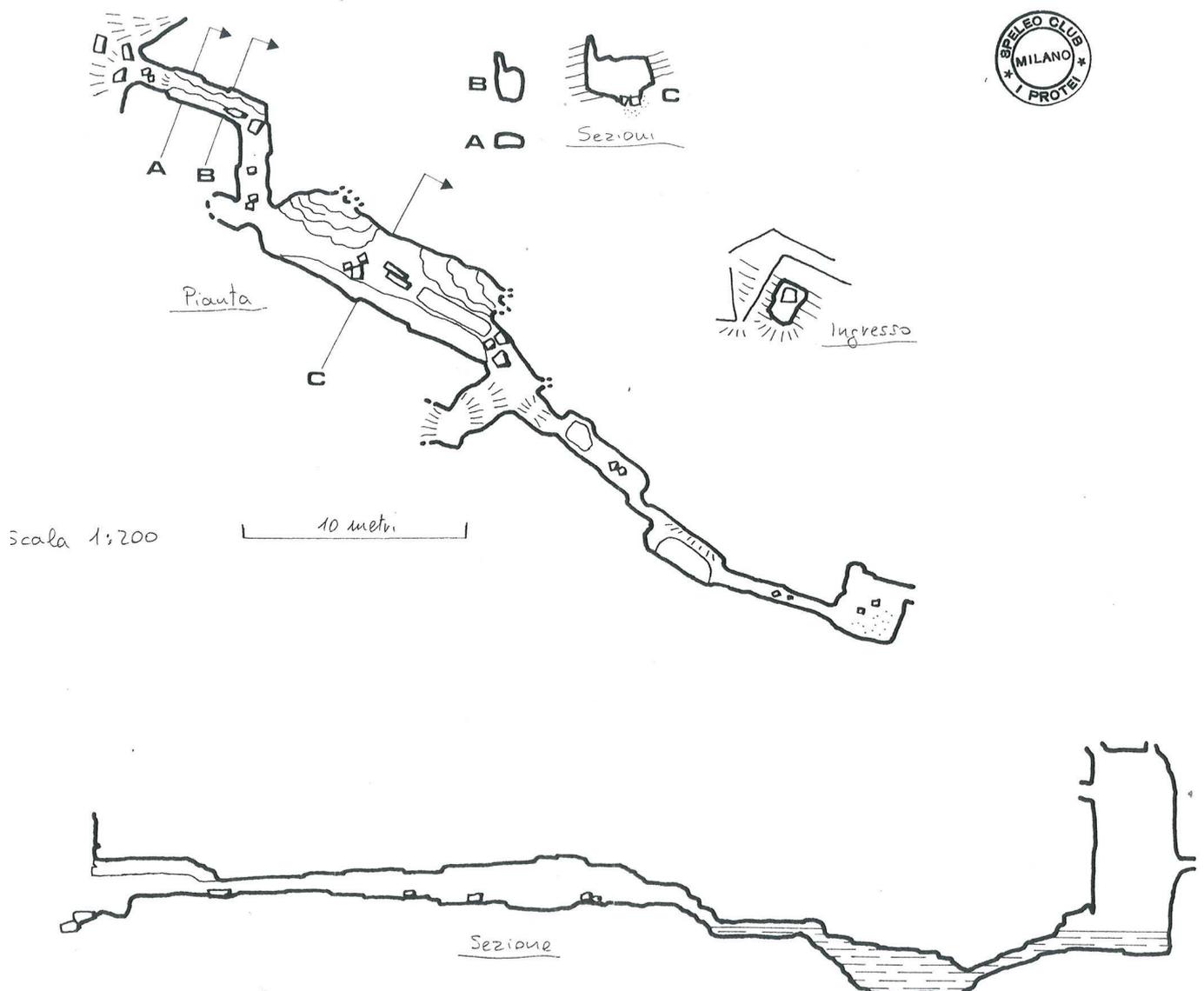


## I SENTIERI E GLI ITINERARI STORICI

La parte montana del territorio comunale è caratterizzato dalla presenza di un numero considerevole di sentieri e itinerari storici che permettono di raggiungere i comune limitrofi attraversando i boschi di Maslianico. I sentieri principali sono:

- Sentiero di ronda
- Sentiero ul seguna
- Sentiero ul terz
- Sentiero la tana
- Sentiero runch
- Sentiero al tullo
- Sentiero ul ris
- Sentiero Senterun

Il sentiero “La Tana” permette di raggiungere la grotta “LA TANA”:



**IL CONFINE**

Maslianico è un comune di piccole dimensioni la cui superficie si sviluppa per una parte in piano e per l'altra sulle pendici orientali del monte Bisbino, in una morfologia tipica delle Prealpi Lombarde. È un comune di tipo urbano, il cui territorio è delimitato da linee confinanti assai diverse fra loro. Il confine occidentale, per tipologia, è quello di interesse. In questo caso non si tratta di un confine di secondo ordine come quello con un comune attiguo, ma di un elemento ben sostanzioso e in molti tratti anche ben visibile; siamo infatti in presenza del "confine di Stato", della "frontiera": di qua

Maslianico, l'Italia, di la Pizzamiglio e Vacallo, la Svizzera. La breve linea di confine è inoltre interrotta da due varchi ufficiali: il valico stradale di Maslianico (I) - Pizzamiglio (CH) e quello stradale per soli pedoni di Maslianico (I) — Roggiana (CH), nella parte alta del paese chiuso recentemente.

Nel Devoto - Oli, dizionario della lingua italiana, confine è la "*Linea costituita naturalmente o artificialmente a delimitare l'estensione di un territorio, di una proprietà o la sovranità di uno Stato*"; frontiera è la "*Linea di confine di uno Stato; fig., ostacolo, limite*".

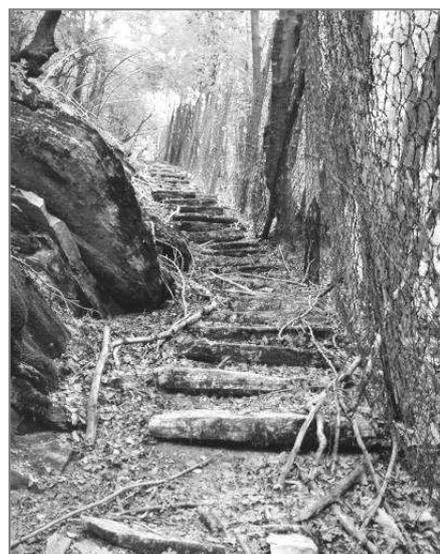
Il territorio di Maslianico è racchiuso entro tre confini, dei quali uno decisamente più importante in quanto trattasi di una frontiera, quindi, rifacendosi alle definizioni di cui sopra, di una linea

precisa costituita a delimitare la sovranità di due Stati.

La Frontiera come limite, ostacolo, come linea terminale determinata e controllata, come chiusura di uno spazio mediante un elemento materiale o ideale di barriera.

Conseguentemente la frontiera può assumere, o ha assunto in passato, l'aspetto di cesura, di divisione da superare, oltrepassare: come opportunità, per alcuni, di andare oltre, emigrando "in cerca di un miglioramento; per altri, l'ostacolo da aggirare, il controllo da eludere, quindi il contrabbando e l'espatrio clandestino.

Il divario tra due economie comunali, qualora marcato ed evidente, favorisce e favoriva, nell'area maggiormente depressa, il manifestarsi di prospettive per i meno abbienti di avere un miglioramento economico attraverso l'emigrazione e il contrabbando. Attività quest'ultima che, almeno dalla metà dell'800 sino agli anni Sessanta del '900, ha investito un buon numero di uomini e donne dei paesi lungo la fascia della frontiera italo - svizzera, segnatamente sulla linea italo - ticinese, laddove la particolare conformazione territoriale permise uno sviluppo massiccio e continuativo dei tratti illeciti.



Un breve cenno è d'obbligo al fenomeno più conosciuto e vicino a noi, il cosiddetto "contrabbando romantico": il passaggio illecito di merce, segnatamente zucchero, caffè, sigarette, dalla Svizzera all'Italia che caratterizzò le aree confinanti dalla fine dell'800 ai primi anni Settanta del secolo scorso, ma che ebbe il maggiore sviluppo tra le due guerre mondiali sino agli anni Sessanta.

Più che la ricerca storica, la quale tuttavia non manca negli ultimi anni ad opera di ricercatori italiani e svizzeri, è l'aneddotica popolare e la trasmissione orale a documentare la vastità e complessità del variegato mondo del contrabbando. Ancora oggi sono molte le famiglie residenti nei paesi del lago e delle valli che conservano notizie di vicende di contrabbando.

Numerosissime sono le storie avventurose e bizzarre del periodo classico dello "sfroso", alcune delle quali hanno travalicato la ristretta cerchia di un paese per divenire patrimonio comune di quell'epica del contrabbando di cui sopra.

Un evento strano, non direttamente riconducibile a episodi rocamboleschi o audaci ma rivelatore dell'inveterata abitudine al contrabbando nel Comasco, investì proprio la comunità di Maslianico tra il 1914 e il 1917.

Durante il conflitto mondiale venne imposto il divieto di esportazione di alcuni articoli dalla Svizzera, così che i controlli anti contrabbando raddoppiarono perché fatti sia dalla Guardia di Finanza italiana che dalla Guardia di Confine elvetica.

La situazione fu tale per cui risultò quasi impossibile avvicinarsi alla rete e ogni movimento in tal senso destava sospetto e reazione da parte dei militari; venne così di fatto impedito il taglio e la raccolta di legna nei boschi attorno il confine in Italia e Svizzera.

Ciò fu causa di danno economico, ma anche pratico e materiale per molte famiglie. Fu proprio il sindaco di Maslianico a farsi carico di intervenire presso l'autorità di Guardia di Finanza affinché si potesse permettere ai boscaioli ma soprattutto ai proprietari dei boschi di procurarsi il legname.

La caparbietà risultò vincente, tanto che dal 1917 si riprese il governo del bosco anche nelle zone attigue alla "ramina".

## VALUTAZIONE SIMBOLICA

L'insediamento di Maslianico sembra costituirsi nel corso dei secoli secondo logiche diversificate: il centro principale si colloca a mezza costa, lungo un percorso antico che collega i centri abitati della valle con la sponda del lago; mentre nel fondo valle, presso il torrente dove è più facilmente disponibile la principale fonte di energia – quella idraulica -, si hanno storicamente solo edifici isolati; essi sono in gran parte disposti lungo la roggia molinara, con sporadiche eccezioni di dimore a servizio delle colture agricole, tra cui quella principale è la “casa da padrone” dei Magnocavallo.

Solo nei decenni più recenti, durante il XX secolo, la piana a valle della Chiesa di S. Ambrogio si è andata riempiendo di costruzioni. Le fotografie dell'inizio del Novecento mostrano una situazione che è ancora piuttosto simile a quella disegnata nelle planimetrie catastali del Sette e dell'Ottocento; e persino negli anni Trenta, quando già si è identificata la piana immediatamente contigua al torrente come il luogo “strategico” per la crescita del paese, l'edificazione risulta molto rada. La saturazione del territorio avviene con la seconda metà del Novecento, in corrispondenza di una pressione insediativa che interessa tutta la cintura intorno al capoluogo Iariano.

### I centri storici

Il Comune di Maslianico è un territorio naturale che si estende lungo la Valle del Torrente Breggia e il versante sud-occidentale del Monte Bisbino, al limite meridionale delle Prealpi Lombarde, per una superficie di 1.33 kmq e si trova a 225 m sul livello del mare. Ubicato nella parte sud-occidentale della Provincia di Como, dista soli 7 km dal capoluogo di Provincia.

L'area urbanizzata si concentra sostanzialmente nella metà inferiore del territorio comunale fino ad una quota di circa 300 metri. Una disposizione niente affatto casuale. L'economia di questa località risulta infatti segnata, sin da epoca molto antica, dallo sfruttamento dell'energia derivante dalle acque del Torrente Breggia. Gran parte del territorio a ridosso del torrente è infatti occupato ancora oggi da numerosi edifici industriali.

Il comune di Maslianico, come i centri limitrofi, ha avuto una moderata espansione residenziale. Oggi le sopravvivenze antiche di Maslianico, in cui sono presenti sia costruzioni rustiche di apparenza piuttosto austera sia di edifici di rilevante interesse monumentale, sono circondate da un'edificazione fitta che, pur senza averli distrutti, quasi li nasconde. All'interno del tessuto consolidato è possibile individuare una serie di borghi che testimoniano la storia di Maslianico:

Borgo da Bert, Borgo Trii Booc, Borgo Vergnanich, Borgo Cuzzena, Borgo Mulin Noov, Borgo di Sopra e Borgo ul Majett. La maggior parte di questi nuclei di antica formazione trovano ubicazione lungo la viabilità principale che si snoda all'interno del tessuto urbanizzato. Questa caratteristica non appartiene al nucleo “Borgo di Sopra”, in quanto quest'ultimo è localizzato nella vicinanze del cimitero e ridosso dell'area boscata a nord del territorio comunale.

Il costruito storico presenta pochi elementi storici valevoli di tutela, le facciate, nella maggior parte, sono state restaurate e, in rari casi, sono stati mantenuti gli elementi tipologici di elevato grado storico, diversamente si è conservato l'impianto storico.

I nuclei sono costituiti per la maggior parte da edifici residenziali, i quali manifestano i caratteri del disuso solo in rarissimi casi. L'edificato si sviluppa sfruttando i dislivelli del terreno, andando a creare skyline che pongono l'accento sulla conformazione del terreno.

L'identità dei nuclei storici non è facilmente leggibile visto l'intorno, in prevalenza costruito, che ricalca l'impostazione degli impianti.

## LE VILLE

### CASA MAGNOCAVALLO

Significativamente collocata in posizione isolata, quasi nel fondo valle, la casa dei Magnocavallo è il più importante edificio civile di Maslianico. Costituisce un interessante esempio di “casa da padrone” di epoca rinascimentale, chiaramente esemplata sui modelli cittadini, diffusi nel capoluogo, come i palazzi della famiglie Rusca, Rodari o Macafassi.

Inoltre, la casa di Maslianico gode anche del raro privilegio di una citazione esplicita in una fonte storica, che attesta in modo inequivocabile l’amenità del luogo, confermata anche dal toponimo tradizionale che identifica l’area della casa “Giardino”. Scrive dunque il bolognese Tomaso Porcacchi poco dopo la metà del Cinquecento:

*“Quindi, girando a tondo il monte Olimpino (...), sbocca il torrente Bregia (...) dove si veggono le vestigia d’un bel ponte (...). Da questo ponte, dopo che molte volte pescando alla foce della Bregia, a quel nobil pesce Trota (...) , ho preso dolce solazo, son’io più volte passato per andare a godere la giocondissima villa del mio eccellente et cortesissimo ser Girolamo Magnocavallo, posta poco sopra: la quale oltra che tutta è intornianta da monti et da piacevoli et vaghe colline, et abbonda di tutti i beni, ha una viva fontana d’acqua gorssa et perpetua in mezo al giardino, ch’esso in quella sua deliziosa villa ha comunicato, con rara comodità a condor per tutte le stanze della sua bella et nobil casa”.*

La villa di Gerolamo Magnocavallo, eredita dal figlio Papirio, passa poi, nel 1669, a Peregrino dei Peregrini e, nel 1712, a Francesco Teodosio Reina.

L’edificio sopravvive oggi in condizioni non ottimali. La fronte è aperta da un portico a tre arcate su eleganti colonne di stile rinascimentale, cui l’edificio deve il suo nome dialettale locale di “tri boecc”; ma è dubbio se questa fosse la fronte originale o non piuttosto un affaccio su un cortile interno, magari affiancato da corpi sporgenti. Appare oggi suddivisa a metà in modo piuttosto sgraziato; anche la finitura a intonaco moderno non rende giustizia alla raffinatezza del disegno originale e quasi nasconde i due piccoli oculi inframmezzati agli archi; la soprastante fascia, che un tempo era affrescata, secondo un modello tipico dei palazzi di città, è stata del tutto cancellata.

Tra gli elementi che componevano il complesso dei Magnocavallo e che sono andati distrutti vi è anche l’oratorio di S. Francesco Saverio. L’edificio sacro compare nei verbali delle visite pastorali solo all’inizio del XVIII secolo, con la visita del vescono Bonesana, quando risulta di proprietà della famiglia Peregrini, che possedeva anche la casa. Completamente demolito, il piccolo edificio sacro doveva essere collocato nell’ala orientale del complesso.



### **CASA CARCANO**

L'edificio, progettato per Wanda Porta Carcano nel 1949 e ultimato l'anno seguente, è la prima architettura realizzata da Ico Parisi, nato nel 1916 e negli anni precedenti alla guerra, collaboratore di Giuseppe Terragni nello studio di Como.

Costruita all'interno di un ampio giardino, che la rende appartata dal tessuto urbano circostante, la casa sorge nella parte bassa del paese a breve distanza dalla chiesa di S. Teresa.

È basata sulla composizione semplice e simmetrica: la planimetria è divisa in tre fasce parallele di cui le due esterne corrispondono a corpi di altezza doppia rispetto al settore centrale; l'intera fronte è però collegata da un'ampia terrazza al piano terra e da una lunga balconata al piano primo.

La struttura è movimentata dalle diverse rifiniture superficiali e dai tagli diagonali delle pareti. Inoltre nella progettazione architettonica sono inclusi interventi di altre arti. Nel panorama locale che, dopo il successo dei razionalisti, si avvia a un rapido riallineamento a un'architettura più tradizionale, la casa Carcano di Maslianico si propone come un esempio di adesione non scolastica all'eredità razionalista, tanto che viene favorevolmente recensita da alcune riviste specializzate e visitata da una delle personalità più importanti della critica architettonica del periodo, Alberto Sartoris.

L'eccezionalità dell'edificio di Parisi nel contesto del paese può forse essere valutata anche nel fatto che i disegni presenti in comune per la pratica edilizia hanno un aspetto assai meno "radicale" dell'edificio finito quasi che il giovane progettista cercasse di presentare la sua opera in modo meno dirompente.



### **GLI ALTRI EDIFICI**

Tra gli altri edifici del territorio comunale meritano una citazione le costruzioni antiche, in via Cesare Battisti, non lontane dalla Casa Magnocavallo, queste ultime testimoniano l'esistenza di dimore rurali avente come riferimento la composizione architettonica dell'epoca in cui sono stati realizzati gli interventi; la colonna con capitello fogliato di elegante disegno testimonia l'origine dell'edificio, quanto meno cinquecentesca. Molte sono poi le dimore di epoca ottocentesca, divise tra stabili di carattere rurale e villini "borghesi". Per quanto riguarda i primi decenni del Novecento l'edificio più rappresentativo è la sede degli uffici delle Cartiere di Maslianico, poi Burgo, Cartaria San Marco e infine scuola media. Eretto in stile "lombardo" con ampie citazioni degli edifici sforzeschi della pianura lombarda, risale al 1922.

Qualche altro progetto tra gli anni Trenta, Quaranta e Cinquanta è documentato nelle cartelle dell'Archivio Comunale.

Di notevole interesse sono anche i capannoni industriali già delle Fonderie Carcano, che testimoniano differenti modelli architettonici applicati alla stessa tipologia; i sei lunghi capannoni affiancati sono stati realizzati a coppie: i primi due tra 1924 e 1930, altri due poi nel 1951 e infine gli ultimi negli anni Sessanta.



## IL MUNICIPIO

Ulteriore edificio civile degno di nota è la sede del Municipio. La delibera per la realizzazione della nuova sede municipale è assunta dal Comune di Maslianico il 15.10.1938, facendo seguito a una determina con cui il 12.03 dello stesso veniva affidato l'incarico della progettazione all'ingegnere Castelli, anche tecnico comunale. Ma questo primo progetto non passa alla fase esecutiva per ragioni economiche. Il nuovo progetto è sempre dell'Ing. Castelli, il quale disegna un edificio basato su un semplice volume parallelepipedo e un essenziale impianto planimetrico. L'unica particolarità del Municipio è costituita dalla doppia facciata: una rivolta verso il monte u una verso il Breggia; delle due è la prima a guadagnare maggiore importanza e anche un aveste più retoricamente rappresentativa (in cui le paraste che reggono i tre archi assumono quasi il valore simbolico di fasci littori); la seconda, invece, che pura ha caratteri architettonici più moderni e sobri, viene rapidamente derubricata a fronte posteriore. I lavori sono conclusi entro il 1940, come testimonia il collaudo delle opere eseguito dall'Ing. Valli.

Nonostante lo stile un po' impacciato, il Municipio di Maslianico non sfigura tra le opere locali del periodo fascista, collocandosi in un'area intermedia tra i seguaci del movimento razionalista e i continuatori della tradizione eclettica.



### **L'ECONOMIA STORICA DI MASLIANICO**

L'economia dell'area di Maslianico è segnata, fin da epoca molto antica, dallo sfruttamento dell'energia derivata dalle acque del Breggia. Questa particolarità, che differenzia gli insediamenti lungo la valle del Breggia da molte altre comunità, ha nella Roggia Molinara il suo simbolo distintivo.

La citazione della Roggia Molinara di Maslianico non è particolarmente recente; il mulino idraulico come sistema "meccanizzato" di macinazione dei grani viene messo a punto in area mediterranea almeno a partire dal I secolo a.C., così da poter sostituire le più antiche e affermate fonti di energia: il lavoro umano e quello animale. Il mulino fu, fin da subito, di due tipi: il mulino a ruota orizzontale e quello a ruota verticale

L'immagine tradizionale dei mulini nelle zone pedemontane lombarde è quella del mulino con ruota verticale, del resto la più efficiente dal punto di vista della produzione di energia, soprattutto nella versione "per di sopra"; ma in aree non distanti, soprattutto nell'attuale Cantone Ticino, sono attestati anche esempi di ruote orizzontali.

L'abbondanza di corsi d'acqua nella zona lariana fece sì che già nell'alto Medioevo si diffondessero i mulini; nell'atto di dotazione dell'abbazia di S. Abbondio da parte del vescovo di Como nel 1013 sono citati ben sei mulini, presumibilmente disposti a fianco del Cosia, o di una roggia da esso derivata; ma altri mulini sono documentati nei secoli seguenti più o meno in tutte le località delle valli lariane confluenti nel lago o lungo i corsi d'acqua della collina comasca, come il Seveso o il Lambro.

Tra le tante, la valle del Breggia dovette sicuramente essere privilegiata per la favorevole disposizione del corso d'acqua e per la vicinanza al maggior centro urbano; e l'esistenza di una lunga Roggia Molinara, disposta quasi in piano, da Maslianico fino a Cernobbio, fa presumere che gli antichi mulini fossero del tipo a ruota verticali "per di sotto". Non è difficile immaginare gli antichi mulini di Maslianico in numero e in posizione non molto differenti da quelli degli opifici citati nella prima metà del Settecento in occasione della redazione del primo catasto asburgico: quindi non più di 5 in tutto, dislocati appunto lungo il corso della Roggia da ovest a est.

### **LA COMPARSA DELLA CARTA**

Tra la fine del medioevo e l'inizio dell'età moderna, intorno alla Roggia Molinara di Maslianico, è documentata la presenza di impianti per la produzione della carta. Quello della produzione cartaria è un settore che, non di rado, in quell'arco di tempo, svolge il ruolo di indicatore dello sviluppo manifatturiero di un determinato ambito territoriale. A Como, il primo indizio di un "ruolo economico" della carta si presenta nell'estimo del 1439.

Sono presenti in un documento piuttosto tardo, risalente almeno a centocinquant'anni fa, la presenza degli insediamenti. Il documento, quasi sicuramente di natura forestiera, nella pratica scrittoria degli uffici comaschi, è incerto, poiché è impossibile dire con sicurezza se la persona citata sia un produttore o un rivenditore. Nel 1471, una proclamatio del Comune di Como fa presumere un crescente interesse economico intorno alla carta; in essa si proibisce di "*vendere et comprare per condurre fuori del dicto dominio [del Ducato di Milano] alcuna quantità de diete straze bone et apte et colla per ñir papero*". Tre anni più tardi, però, nel ricordare gli opifici a forza idraulica soggetti al pagamento di un dazio specifico, si elenca no «*resega da asse, rodicino da ferro, torno da ferro, rodicino da pesta ruscha e robia, todesino da tnasna hiada, rodesini da folla panni, rodesini da pista panico e rode-*  
*sini da lavezi*», senza far cenno alcuno alle folle da carta.

Viceversa, è certo che all'epoca le cartiere sono già attive nell'area di Como, e proprio nella valle del Breggia. Risale infatti al 25 Settembre 1472 un documento che attesta come i fratelli de Inardis si impegnino a consegnare tanta carta corrispondente al valore di lire 3000 imperiali, per quattro anni a seguire il contratto, nei formati "reale", "maggiore" e "minore". In base a tale scritto si è quindi in grado di stabilire non solo che una folla da carta esiste già sulle rive del Breggia, ma anche che essa è in grado di produrre carta di tale qualità da essere appetibile per il commercio internazionale. Due anni più tardi, il 5 aprile 1474, una folla da carta sul Breggia (la stessa degli Inardi) è citata come indicazione di luogo nella vendita di un pezzo di terra.

Il decollo del settore cartario comasco è confermato da un documento riferito a Nesso databile al 30 gennaio 1493. Entro la fine del XV secolo, dunque, sono attestati entrambi i poli di produzione cartaria che proseguiranno la loro attività, pur con alterne fortune, fino alla seconda metà del Novecento ed in particolare nella zona di Maslianico – Brogeda Chiasso a lato del torrente Breggia e Nesso, a lato del vallone, che forma il famoso Orrido.

In questa fase, nell'area dei Breggia si evidenzia il ruolo della famiglia degli Arcioni, che compare come protagonista quasi assoluta della lavorazione della carta. Probabilmente originari della valle dei Meta, essi danno origine a una duplice "dinastia"; da una parte, un ramo si insedia sulle sponde del Breggia dedicandosi al lavoro di follatore e di Molinaro (gli Arcioni saranno ancora attivi nelle cartiere e nei mulini nella seconda metà dell'Ottocento), dall'altra, dedicandosi al commercio della carta, un ramo si sposta in città, dove diventeranno librai, e poi editori fino allo scorcio del XVII secolo. Come follatori, gli Arcioni sono documentati al Breggia nel 1487; il 20 Febbraio 1505, Giovanni Arcioni di Chiavenna figlio del quondam Ambrogio, acquista pezzi di terra a Sagno, poco distante dal Breggia, dove risiede e dove svolge la sua attività di «folator papiri», come è detto esplicitamente nell'atto.

La produzione delle cartiere comasche — e, quindi, quasi certamente, anche di queste sul Breggia — risulta smerciata fin nel Milanese, dove è presente nel campionario delle società commerciali del cartaiolo Giovanni Battista Bossi ancora nel 1595. Poco prima della metà dei Cinquecento, i documenti assicurano che qualcosa è mutato nella proprietà degli impianti sul Breggia. Non c'è più traccia degli Inardi, mentre compaiono i della Torre di Rezzonico, come è documentato anche nell'estimo di Corno del 1537. In questo antico documento fiscale, basato su una sommaria elencazione dei vari beni tassati senza alcuna descrizione grafica, sono ricordati tanto i proprietari delle folle, quanto i rivenditori e produttori. Le stesse persone, sia pure con indicazioni parzialmente diverse, tornano nell'estimo del 1545. I della Torre di Rezzonico sono gli "imprenditori" maggiormente impegnati nello sfruttamento delle carriere; per un certo periodo, anzi, sembrano perseguire il preciso disegno di accentramento, venendo a possedere sia le folle di Nesso che quelle del Breggia; essi non erano solamente interessati alla produzione della carta ma anche alla sua commercializzazione.

I della Torre di Rezzonico, dunque, integrano le folle del Breggia e di Nesso nel loro piccolo impero commerciale, che si avvale anche di relazioni privilegiate con altre importanti famiglie come gli Odescalchi. Tutti questi nomi testimoniano il forte interesse che le principali Famiglie del capoluogo lariano nutrono fra gli ultimi decenni del XV secolo e i primissimi del XVII nella produzione di carta.

Un altro personaggio di fondamentale importanza nello sviluppo della manifattura cartaria comasca è Michele da Mozzate, figlio del quondam Gio Pietro.

La centralità della Roggia Molinara derivata dal Breggia resta immutata nei secoli dell'età moderna. Nonostante il fatto che gli opifici a forza idraulica dislocati lungo di essa non siano poi moltissimi, essa sembra impersonare la "potenzialità" economica dell'intero paese.

Il ruolo fondamentale dell'energia idraulica nell'economia del tempo è testimoniato anche dalla volontà da parte degli amministratori statali di tassarne l'utilizzo, a cui ovviamente si oppongono in continuazione gli utenti delle acque. Nel corso del Seicento, il carattere di "bene comune" dell'acqua della roggia viene sancito con la costituzione di un vero e proprio "consorzio"; tutti gli utenti, individuati non tanto dal titolo di proprietà dell'impianto che fa uso dell'acqua, quanto dal loro ruolo professionale, si accordano su alcune fondamentali regole di sfruttamento delle acque, eleggendo anche due deputati che svolgono funzione di controllori, per vigilare sul normale scorrimento delle acque e per denunciare al podestà di Como le eventuali contravvenzioni alle norme stabilite di comune accordo.

### **LE CARTIERE TRA CHIASSO E MASLIANICO NEL SEICENTO**

Nel corso del Seicento, nella zona intorno al Breggia è documentata la presenza continua di numerose cartiere. La situazione di Maslianico risulta, per alcuni versi contraddittoria. La più antica cartiera, documentata fin dalla fine del XV secolo, sembra essere dismessa, mentre ne viene aperta una nuova. I padri di S. Francesco, avendo ottenuto in proprietà un mulino nei pressi del Breggia, decidono di affidarlo in enfiteusi a Giovan Battista Reina, con l'obbligo "*di commutar l'edifitio del molino di macinar grano in un edifitio da far carta, del quale se ne conseguirà molto maggior ricavata di quella si ha dal molino*". La riconversione del mulino riveste un significato importante perché Giovan Battista Reina procede, solo vent'anni più tardi, alla locazione a Giovan Battista Bianchi dell'edificio "*pro conficiendo papiro, noviter constructum a dicto Reina*", edificio che, quindi, dovrebbe essere appena ristrutturato.

### **LA SITUAZIONE DEL TERRITORIO AL MOMENTO DEL CATASTO TERESIANO**

All'inizio del Settecento, poco dopo il passaggio del controllo del territorio lombardo dalla Spagna all'Impero Asburgico, viene avviata una gigantesca opera di revisione dei carichi fiscali che a tutti appaiono basati su strumenti antiquati (i vecchi estimi) e inadeguati. Dal catasto teresiano non è di semplice lettura l'economia del comune di Maslianico.

Alcuni elementi sono di tutta evidenza. Il territorio del comune è facilmente divisibile in fasce; a una fascia più elevata di terreno incolto segue una fascia intermedia di bosco, un bosco misto, non particolarmente pregiato (solo in un paio di casi le particelle catastali sono esplicitamente denominate "a bosco forte"); nel fondo valle, infine, si alternano terreni agricoli ("aratorio"), in gran parte arricchiti da qualche filare di viti ("aratorio vitato"); pochi, complessivamente, gli alberi di gelso, attentamente censiti dagli ispettori fiscali proprio in ragione del loro valore.

### **LA LUNGA STASI FRA SETTE E OTTOCENTO**

L'unica cartiera di Maslianico che sembra proseguire la sua attività senza radicali mutamenti è quella di proprietà di Francesco Teodosio Reina, che viene locata nel 1715 a Carlo, Cesare e Gio. Paolo fratelli "*de Monte*" e poi nel 1764 a Pietro Francesco e Michele Ferrari, padre e figlio. Quella di Brogeda risulta affidata in conduzione nel 1745 ad Agostino Olzati, tipografo e libraio e nel 1773 a Pietro, Carlo, Benedetto e Giuseppe Monti, padre e figli; e quella dei padri di S. Francesco è concessa in enfiteusi perpetua nel 1774 al conte Lodovico Reina.

Qualche sintomo di nuove iniziative si ha nella seconda metà del Settecento, come nel 1753 quando Fabiano Frigerio concede in enfiteusi perpetua a Pietro e Giuseppe fratelli Monti, quondam Carlo Aiidrea, abitanti il primo nel luogo di Brogeda e il secondo a Como in parrocchia di S. Fedele, due case di Maslianico che servono da mulini per macinare grano con l'obbligo di migliorarli, anche procedendo alla loro distruzione per realizzare un nuovo edificio per "folla di carta". Ma è soprattutto nell'ultimo quarto del secolo che si moltiplicano i segni di sviluppo, secondo quanto è possibile ricostruire dalle notificazioni alla Camera di Commercio depositate all'inizio del secolo successivo. Gli investimenti sembrano quindi concentrarsi nell'area di Maslianico e dei Breggia, ma forse anche Nesso, dopo una lunga stasi, non ne è del tutto esente.

La situazione del settore cartario comasco è sintetizzata all'inizio del nuovo secolo da Giuseppe Rovelli: *"Sono nove cartiere presso la città (due di recente erezione nella parrocchia di Camerlata, una a S. Zenone, quattro a Maslianico, una a Cernobbio e una a Piazza) più un'altra a Nesso"*.

Nel 1811 abbiamo un nuovo elenco dei "Fabbricatori di Carta del Dipartimento del Lario", che aggiunge al comune sede dell'azienda e al nome del proprietario anche le informazioni relative all'epoca del negozio e alla reputazione del negozio e suo stato economico verosimile. Otto carriere sono ubicate presso il Breggia. Nel 1819-1820 vengono raccolte ulteriori informazioni riguardo le cartiere con la stesura dei prospetti.

Si rileva la presenza di una sola azienda nei sobborghi di Como; mentre quelle prossime al Breggia sono sette.

### **LO SVILUPPO DEL SETTORE CARTARIO**

La forbice tra le diverse aree della produzione cartaria lariana che già si nota all'apertura del XIX secolo si amplia nel corso dei decenni seguenti. Non che non si sia provato a invertire la tendenza: in questi sforzi, anzi, si inquadrano le controverse vicende delle carriere di Nesso e i ripetuti tentativi di rivitalizzarle. Ma ormai il destino di quell'area è segnato, e il confronto con le carriere del Breggia decisamente impietoso, tanto che nel 1819 si plaude per Nesso al raggiungimento di una media di 3.350 risme prodotte, quando, nello stesso periodo, ciascuna delle carriere del Breggia produce annualmente da un minimo di 7.000 a un massimo di 14.000 risme.

La struttura produttiva presente sulle sponde del Breggia appare ormai saldamente attestata. Nel 1861, al Majetto, viene messa in esercizio, da Pietro Faverio, una macchina a tavola piana per la fabbricazione della carta continua, la seconda installata in tutta Italia, secondo le notizie d'epoca. Tredici anni più tardi, Francesco Ferrario, proprietario del Molino Nuovo, mette in funzione la prima macchina a tamburo per la fabbricazione della carta a mano - macchina. Così la Camera di Commercio di Como descrive la situazione nella sua Relazione Statistica, edita nel 1866, ma basata su informazioni di due anni precedenti: *"Fabbriche di carta. Si annoverano nel Circondario di Como n. 22 carriere, tra le quali primeggia quella dei sign. Pietro e Fratelli Faverio posta in Maslianico, Mandamento II di Como. Nel 1860 venne abbandonato il vecchio opificio, condotto con gli antichi metodi, e ricostruito in vaste proporzioni per la fabbricazione della carta a macchina. Conta essa una macchina continua con tutti li accessori, animata da motore a vapore, Una caldaia della forza di 25 cavalli, 3 cilindri olandesi, due dei quali sfilacciatori, l'altro per la lavatura, essi pure della forza di 24 cavalli. Una grande macchina inglese per tagliar la carta. Un liscivatoio contenente mille chilogrammi di stracci. Due cilindri olandesi per raffinamento della pasta. Una pompa idraulica, e tanti ordigni accessori, mossi da un turbine della forza di 24 cavalli. Vengono prodotti giornalmente da cinquecento a seicento chilogrammi di carte diverse — fine, sopraffine, per cancelleria, tipografia ed anche ordinaria per diversi usi a seconda delle commissioni ~~."*

*La maggior parte si smercia nello Stato, e specialmente in Milano e Torino. Tornando a far parola dello stabilimento Faverio, gran cura egli pone nel perfezionamento della scoperta di far uso della cortecchia dei rami di gelso, che vengono tagliati dal tronco nella primavera, per la fabbricazione della carta, e le prime prove diedero un soddisfacente risultamento. Ora stanno continuando studi ed esperienze, non badando a spese, per un maggiore perfezionamento, e ben meritano una lodevole menzione, mentre si trarrebbe immenso profitto da una materia ora a null'altro servibile che per legna da fuoco. Essi nutrono ben anco lusinga di poter ridurre questa stessa materia in fiocco, come il cotone, onde impiegarla nella tessitura delle stoffe, ed alcune saggi già fatti conoscere alla Camera fanno credere che i loro studi possano essere coronati da un felice successo.”*

Il primato del Breggia e lo sforzo di adeguamento alle nuove sfide imprenditoriali sono sanciti, proprio allo scadere del secolo, dalla costituzione della Società anonima Cartiere di Maslianico, nata il 22 aprile 1899 dalla riunione delle ditte di Luigi Favini, Francesco Ferrario e Antonio Ventura, con la partecipazione, in qualità di soci, di numerose banche.

### **IL NOVECENTO FINO ALLA DEFINITIVA CRISI**

La valle del Breggia affronta il passaggio tra otto e Novecento con alcuni radicali cambiamenti: nell'aprile 1899, intatti, viene Fondata la Società Anonima Carriere di Maslianico, che riunisce le cartiere Molino Nuovo, Folla, Majetto e Maraino, già appartenenti a Francesco Ferrario, Francesco Arcioni, Carlo Faverio e Luigi Favini; il capitale è di L. 1.400.000, proveniente da un cospicuo numero di soci, tra cui anche parecchie banche; la direzione generale è affidata all'ing. Augier.

Così, all'inizio del Novecento la struttura manifatturiera di Maslianico conosce il suo momento di massima gloria: sulla stampa locale i suoi stabilimenti sono ormai «le famose carriere della Breggia». Nell'articolo celebrativo dei fasti delle cartiere - firmato con lo pseudonimo “Miss Oltin”, ma verosimilmente dell'allora direttore del quotidiano “La Provincia di Como”, Luigi Massuero, quindi della miglior penna disponibile sul mercato - si descrivono con piglio narrativo il “Maraino”, il “Molino Nuovo” e la “Folla”, non senza affrontare i problemi all'ordine del giorno. Primo fra tutti la necessità di infrastrutture utili ad agevolare lo sviluppo economico: “Ora che la produzione è straordinariamente aumentata - si fa dire al direttore del Maraino, l'ing. Augier -, abbiamo assolutamente bisogno di un'altra strada per Chiasso [...] la quale costeggiando la sponda italiana della Breggia essendo tutta in territorio italiano eviterebbe le grandi noie doganali”; di grande utilità sarebbe poi la realizzazione di una stazione merci a Ponte Chiasso, sempre al fine di evitare i diritti di controllo doganale elvetici. L'articolaista non lesina parole entusiaste per descrivere gli impianti produttivi: “*Raramente è dato di poter ammirare una così variata ed interessante raccolta di macchinario come nelle cartiere della Breggia. Ed infatti mentre nella carriera della Folla si fabbricano articoli tra i più fini nel così detto genere a macchina, al Maraino ed al Molino Nuovo si producono gli articoli detti a mano: carte valori, carte così dette stracciate a mano che alle qualità superlative intrinseche uniscono un aspetto simpatico ed attraente che rammenta l'antica carta adoperata dai nostri antenati*”. Tra i diversi stabilimenti, quello della Folla è il più moderno: “logicamente distribuito, arioso, spazioso, fornito di macchine eccellenti e mosso ad acqua, a vapore e ad elettricità”; il suo cuore è costituito dalla “macchina senza fine”. “*Questa macchina è molto interessante: è lunga una ventina di metri o forse più ed occupa tutta una sala. Ad un'estremità la pasta sbocca da alcuni condotti che la portano dalle vasche superiori e si sciacqua e spumeggia fra un torrente d'acqua, dall'altra il foglio di carta che s'è formato per via, dopo essere passato attraverso a tutta una batteria di cilindri essiccatori, esce lucido e pronto avvolgendosi ai rulli*”.

Accanto alla produzione di carta, cresce un indotto di officine meccaniche specializzate tra cui primeggiano, all'inizio del Novecento, le officine Luppi e Cassina e poi, soprattutto, quella dei Figli di Gerolamo Carcano.

L'organizzazione industriale delle cartiere di Maslianico comporta anche, già all'inizio del XX secolo, una profonda ristrutturazione; all'obiettivo di "specializzarsi nella produzione di tipi determinati e collaudati attraverso lunga esperienza" corrisponde la decisione di "mantenere in esercizio soltanto quelle (cartiere) che, per abbondanza d'acqua e facilità di accessi" mostrano di «soddisfare meglio alle molteplici esigenze dell'industria cartaria moderna». Restano quindi in funzione solo il Maraino e la Folla, il primo producendo "esclusivamente carta a mano – macchina", mentre per la seconda "una delle branche di attività e (la) fabbricazione della pergamena vegetale".

Lo sviluppo dell'azienda è tale che alla metà degli anni Venti la società procede all'acquisto dell'importante stabilimento cartario di Lugo di Vicenza; un vivace ritratto dell'attività è fornito da un articolo del 1930:

*"A chi venga da Cernobbio, seguendo la Valle del Breggia, si offre per primo allo sguardo lo stabilimento del Maraino, che sorge a poche centinaia di metri dal minuscolo e civettuolo ippodromo del Mornello [...]. La cartiera del Maraino, specializzata nella produzione di carta finissima, filigranata, carte valori e a mano- macchina, possiede un reparto di stracci che non è esagerato chiamare modello [...]. Il delicato problema dell'acqua di fabbricazione è stato brillantemente risolto, dalla Società Cartiere di Maslianico, con un modernissimo impianto di pompe, installato a Cernobbio e munito di una condotta di oltre due km per il trasporto dell'acqua a Maslianico. [...] Alla fabbricazione della carta provvedono tre macchine a tamburo, azionate da una centrale termica che serve esclusivamente Maraino, mentre un'altra alimenta le macchine della Folla. La cartiera del Maraino, cui sono annessi gli uffici direzionali e amministrativi, raccolti in una elegante palazzina di stile prettamente lombardo, possiede inoltre un reparto per fabbricare ed applicare la colla animale ai fogli confezionati, operazione che, per i tipi a mano – macchina, assume un'importanza decisiva. Mentre la qualità dei prodotti fabbricati al Maraino esige che si impieghi quasi esclusivamente pasta di stracci, nell'impasto delle carte che escono dalla vicina cartiera la Folla entrano, in proporzioni variabili, la cellulosa ed eccezionalmente il legno. La produzione di questa cartiera comprende quasi tutti i tipi di carta che possono uscire dalla continua: tipi fini e mezzi fini per cartada lettere, crespate e per industrie grafiche. [...] L'attività della Folla è imperniata sulle carte da scrivere, sui cartoncini accoppiati e, sebbene in misura più ridotta, sulla pergamena vegetale".*

Alla produzione della Società Anonima Cartiere di Maslianico i due stabilimenti della Valle del Breggia concorrono per circa un terzo, mentre la quota più importante deriva dagli impianti di Lugo di Vicenza.

Il punto più alto della vicenda imprenditoriale delle cartiere di Maslianico è forse il momento della fusione, avvenuta il 07.11.1936, tra Società Anonima Cartiere di Maslianico e la Società anonima Cartiere Burgo di Verzuolo (CN); in questo modo gli stabilimenti della valle del Breggia entrano a far parte di una delle più importanti aziende europee del settore, che comprende le cartiere di Verzuolo (CN), Corsico (MI), Pavia, Carbonera (TV), Romagnano Sesia (NO), oltre a Maslianico e Lugo di Vicenza, nonché quattro fabbriche di cellulosa e una rete di quindici centrali di produzione idroelettrica.

Di questo complesso gli impianti di Maslianico sono una porzione importante, anche se certo non determinante. Negli anni Cinquanta l'unità produttiva della valle del Breggia è ancora costituita dai due stabilimenti Folla e Maraino, rispettivamente di 14.500 e 5.300 mq coperti, capaci di una produzione giornaliera di circa 200 quintali, con 324 persone impiegate.

Ma è proprio la ristrutturazione di questo importante gruppo industriale a sancire la conclusione della plurisecolare produzione cartaria a Como.

### **LA FINE DELLA BURGO**

La storia delle carriere Burgo, per più di trent'anni, dal 1936, protagoniste delle vicende imprenditoriali della valle del Breggia si chiude a Maslianico in modo drammatico il 31 maggio 1969, quando la proprietà annuncia la fine della produzione, nel quadro di una generale ristrutturazione degli stabilimenti del gruppo, che coinvolge anche le sedi di Lugo di Vicenza, Romagnano Sesia e Corsico. Appena appresa la notizia, che comporta non meno di 180 licenziamenti, le maestranze della Burgo, riunite in assemblea, decidono di occupare i reparti, dando inizio alla più lunga occupazione nella storia del movimento operaio italiano che si protrae per ben 130 giorni, sino all'8 ottobre.

La mobilitazione delle maestranze trova un immediato sostegno in tutto il paese. Il giorno stesso dell'inizio dell'occupazione, per esempio, il parroco don Alessandro Riva indirizza alla commissione interna della cartiera un breve messaggio. Il 4 giugno il consiglio comunale di Maslianico si riunisce in seduta straordinaria per discutere la grave situazione. Così sintetizza gli avvenimenti dei giorni precedenti il verbale ufficiale della serata: *“[Il presidente del consiglio comunale] rileva che già in una riunione tenuta il 23 maggio scorso nel salone municipale la questione era stata sollevata e dibattuta ampiamente dai consiglieri comunali e da rappresentanti dei lavoratori interessati. [...] In un successivo colloquio avuto a Milano con i dirigenti della società Burgo, questi hanno purtroppo confermato la irremovibile decisione della chiusura dello stabilimento per ragioni di ristrutturazione aziendale e vani sono risultati tutti i tentativi per scongiurare un così drastico provvedimento. Anche la proposta di procrastinare almeno per alcuni mesi la divisata chiusura, al fine di poter trovare nel frattempo una diversa soluzione, non è stata accolta nonostante tutti gli sforzi per farla accettare. Si è allora ritenuto opportuno interessare alcuni parlamentari e personalità politiche della provincia, nonché il presidente della Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Como, per studiare una soluzione atta ad addivenire alla conduzione dello stabilimento anche sotto altre forme di gestione. Intanto le maestranze, che hanno già ricevuto le lettere di licenziamento, hanno occupato lo stabilimento per difendere il proprio posto di lavoro. La situazione, quindi, è tuttora in fase di sviluppo e viene seguita col massimo impegno dall'Amministrazione Comunale, conscia dei gravi danni che la chiusura dello stabilimento Burgo arrecherebbe a tante famiglie ed alla situazione economica del comune di Maslianico”*. Non si può fare a meno di notare che la drammaticità della situazione apre varchi anche nella burocratica prosa del verbale, così che a tratti si abbandona l'asettica distanza dagli avvenimenti per riprendere gli slogan della mobilitazione operaia. Non è difficile immaginare la carica degli interventi nel dibattito, al cui termine il presidente mette in votazione una durissima mozione, che viene approvata - per alzata di mano - all'unanimità: *“Il consiglio comunale [...] considerate le gravi conseguenze morali e materiali che il licenziamento dei dipendenti della Burgo arreca a circa 200 nuclei famigliari e di conseguenza a tutta l'economia del paese, fondata principalmente sul carattere industriale; deplora l'assoluta incomprendione dimostrata dalla Direzione delle Cartiere Burgo dall'adottare un così drastico provvedimento che denota la più completa mancanza di rispetto della personalità umana e delle più elementari esigenze di vita dei lavoratori; richiama l'attenzione della popolazione tutta sull'incomprensibile atteggiamento della società Burgo, che denota un freddo calcolo su di un piano esclusivamente economico a salvaguardia dei propri particolari interessi, senza tenere in alcuna considerazione l'apporto determinante dato dalle maestranze allo sviluppo e all'affermarsi del nome della Cartiera Burgo in tempi particolarmente difficili per l'economia nazionale; esprime piena solidarietà a tutti i lavoratori interessati, impegnati a difendere il proprio diritto al lavoro sancito dalla Costituzione, per sopravvivere ad ogni tentativo in atto, inteso a soffocare le loro giuste aspirazioni; si impegna con ogni mezzo a sensibilizzare ed affiancare le massime autorità e parlamentari, affinché intervengano con decisione per trovare una concreta soluzione che allontani lo spettro della disoccupazione della*

miseria incombente su tante famiglie di lavoratori, ingiustamente colpiti da un così inatteso e grave provvedimento; auspica che gli sforzi e la solidarietà dell'Amministrazione Comunale conducano ad un concreto risultato, che possa avere il sopravvento su interessi puramente egoistici e determini la ripresa dell'attività aziendale".

Intorno alla Burgo è nata una solidarietà non solo a parole, si capisce nelle settimane seguenti, quando l'occupazione procede tra molte difficoltà, ma in mezzo a un evidente appoggio politico e calore umano.

Il bollettino parrocchiale sottolinea l'azione della "chiesa locale" per "affiancare e sostenere le iniziative unitarie dei sindacati e delle pubbliche autorità", mentre il consiglio comunale riunito in sessione straordinaria l'8 luglio delibera "di elargire all'E.C.A. un contributo straordinario di L. 1.000.000 da devolvere a favore dei lavoratori dello stabilimento di Maslianico della S.p.A. Cartiere Burgo colpiti da provvedimento di licenziamento" e che da 39 giorni non percepiscono alcuna retribuzione.

Assai più clamorosa è l'ordinanza adottata il 9 luglio dal sindaco per la requisizione dello stabilimento: " il sindaco, premesso che il giorno 31 maggio 1969 lo stabilimento di Maslianico della S.p.A. Burgo è stato occupato dalle maestranze a seguito della decisione della Società di chiudere definitivamente la Fabbrica stessa, considerata la grave situazione in atto nella comunità di Maslianico, situazione che è prevedibile possa ulteriormente esasperarsi in conseguenza dell'infruttuoso tentativo di mediazione da parte del Ministero del Lavoro rilevato che lo Stabilimento in questione rappresenta un rilevante strumento di reddito di lavoro per una notevole parte della popolazione, la quale, in conseguenza della chiusura, si trova in grave stato di necessità [...], tenuto conto che il giorno 7 luglio corrente nella sede municipale sono confluiti lavoratori dello stabilimento Burgo e cittadini sollecitando provvedimenti immediati da parte dell'autorità comunale, tenuto conto altresì delle considerazioni espresse dal Consiglio comunale nella seduta straordinaria dell'8 luglio, riconosciuta la opportunità e la conformità al pubblico interesse di garantire la conservazione e la funzionalità degli impianti della Fabbrica, considerato che nel caso concreto sussistono i presupposti della grave necessità pubblica e ravvisata l'urgenza di intervenire, visto l'articolo 7 della legge 20 marzo 1865, n. 2248, allegato E, ordina:

- 1) lo stabilimento di Maslianico della S.p.A. Burgo denominato "Folla" e requisito a far tempo dalla data di notifica della presente ordinanza e limitatamente al periodo di durata dell'occupazione da parte delle maestranze [...];
- 2) il sig. avv. Luigi Limpido residente in Como [...] è incaricato di prendere in consegna gli impianti della fabbrica avvalendosi per la custodia e la conservazione degli immobili e di quanto in essi contenuto dell'opera dei membri della Commissione interna [...]. L'azienda, ovviamente, ricorre contro l'ordinanza in data 14 luglio, e ne segue una complessa vicenda giudiziaria.

Nelle settimane che seguono non viene trovata alcuna soluzione e l'8 ottobre i lavoratori abbandonano la fabbrica.

L'immagine che immortalava la fine dell'occupazione è di quelle che lasciano il segno: non solo perché riprende coscientemente la composizione di una delle "icone" del movimento operaio — quel quarto stato di Pellizza da Volpedo infinite volte riprodotto in manifesti politici e sindacali —, ma anche perché sottolinea davvero la fine di una epoca per la valle del Breggia. I lavoratori abbandonano la fabbrica "a testa alta", ma senza aver ottenuto il mantenimento delle produzioni in loco. "Di più non si poteva fare - afferma un esponente della commissione interna, secondo quanto riferisce un articolo dell'epoca"- perché poi si diventa santi o martiri".

I lavoratori non rientreranno più in fabbrica, e per “percepire le proprie spettanze” dall’azienda, “non volendo rientrare in fabbrica per nessuna ragione” chiedono all’Amministrazione comunale “di poter usufruire della sala consiliare del Municipio”.

Con quest’ultimo, piccolo, ma significativo, colpo di teatro, sulla Burgo cala il silenzio”.

### **GLI ANNI RECENTI**

La chiusura della Burgo ha avuto gravi ripercussioni in paese, soprattutto dal punto di vista sociale, ma non ha - ovviamente - significato la fine dell’economia di Maslianico né la dissoluzione della struttura industriale; anzi si può dire che, a tutt’oggi, Maslianico è tra i piccoli centri che hanno mantenuto la vocazione industriale e nonostante una riduzione in termini assoluti, l’occupazione non è ancora persa completamente.

Tra le diverse ditte un cenno particolare merita la Metaltex, azienda di primaria importanza nel settore dei complementi casalinghi (originariamente in filo metallico), ormai affermata a livello mondiale; fondata a Mendrisio nel 1945, è presente con un proprio stabilimento a Maslianico dal 1974. Importante è anche l’Olmetto, produttrice di cravatte e accessori d’abbigliamento. Le due aziende sono collocate, quasi simbolicamente, ai capi opposti del territorio comunale, la prima verso il confine elvetico, la seconda al limite con il territorio di Cernobbio. Ma forse il dato più significativo della notevole modificazione che ha subito il mercato del lavoro negli ultimi anni sta nella diminuzione dei lavoratori frontalieri, che fino a pochi anni fa attraversavano quotidianamente il confine; ciò nonostante, ancora oggi costituiscono una quota non irrilevante nelle statistiche degli occupanti.

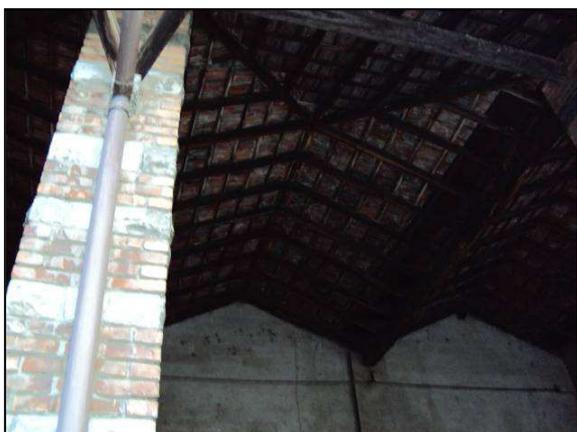
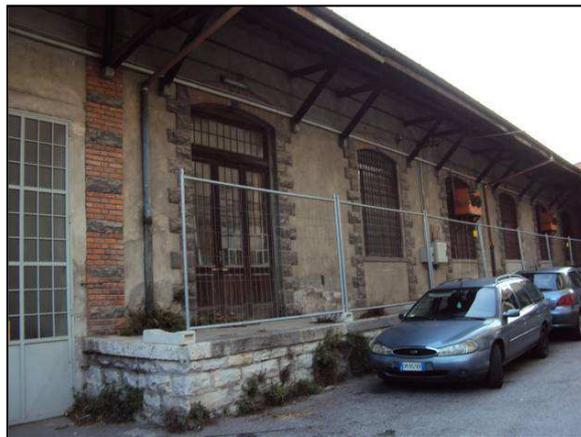
Viene riportata a seguito documentazione fotografica dei comparti industriali presenti nel territorio comunale. Assume particolare rilievo il permanere di strutture la cui composizione architettonica storica- architettonica e l’importanza simbolica riconduce le stesse ad edifici definibili quali archeologia industriale.

### ***LA BURGO, CARTIERA SAN MARCO***





BURGO-CARTIERA SAN MARCO



BURGO-CARTIERA SAN MARCO

***EX UFFICI DI TUTTE LE CARTIERE DI MASLIANICO - OGGI SEDE DELLA  
SCUOLA MEDIA E DELLA SCUOLA DELLA MUSICA***



*COMPARTO CARCANO*





OFFICINE CARCANO

*COMPARTO EX COVER*



COVER

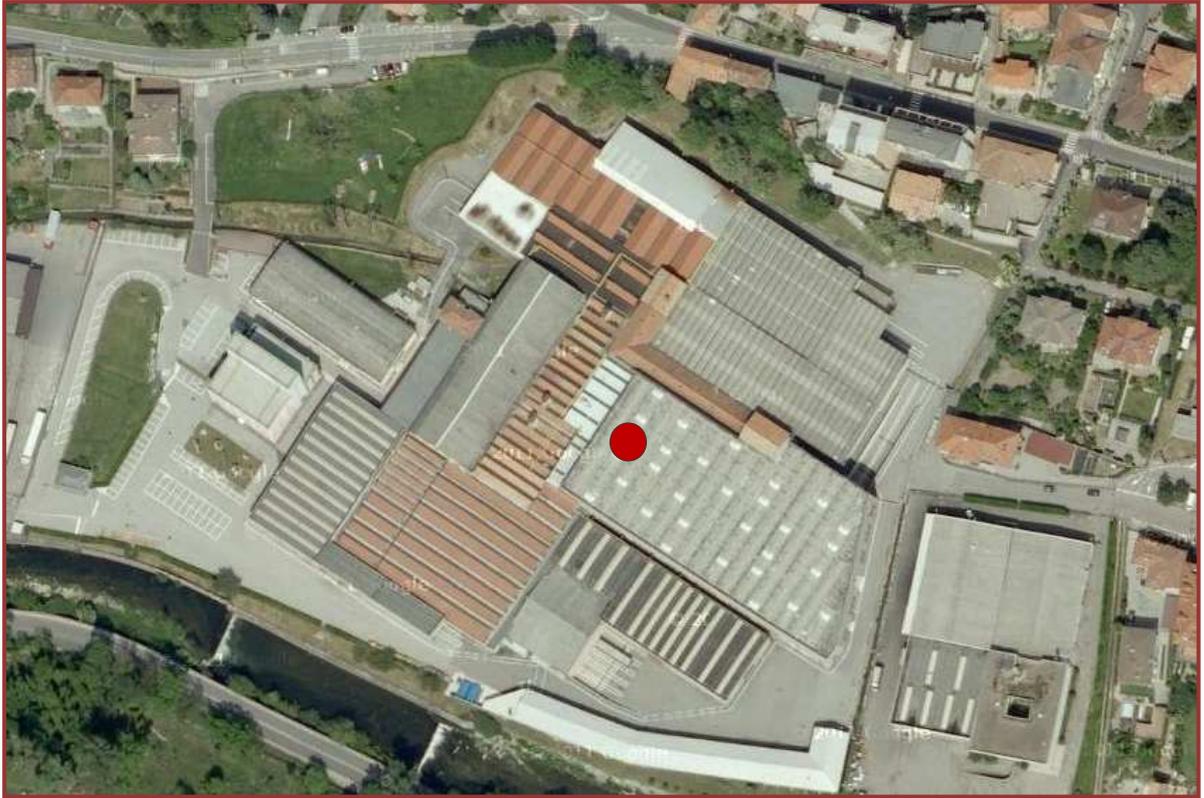


COVER

*ONOFRIO GIC*



**METALTEX**



## **IL COMMERCIO**

Dalle analisi effettuate relative al settore commerciale emerge la presenza de esercizi di vicinato posti in prevalenza lungo via XX Settembre in prossimità del centro del paese, mentre attività commerciali di maggiore consistenza quali rivenditori auto, palestre , ristoranti sono maggiormente localizzati lungo la via Burgo che conduce da Maslianico verso Cernobbio. In continuità , lungo lo stesso asse viario nel comune contermine vi è una continuità di attività commerciali che fronteggia la medesima via.

quanto sopra è meglio rappresentato nella Tav. n° 8 - Il Sistema Commerciale .

Premesso che nel Piano Territoriale Provinciale art.56 N.T.A. del P.T.C.P. non è attribuita una particolare importanza commerciale pertanto si possono applicare le norme previste dal precitato articolo per i comuni rispondenti alle predette caratteristiche.

L'esigenza emersa , nel corso del quadro conoscitivo è quella di consentire, nell'ambito dei comparti sottoposti a piano di recupero la possibilità di inserire degli spazi con destinazione commerciale per la vendita quali spacci di prodotti commercializzati all'ingrosso o nell'ambito della medesima categoria, sempre nel limite di quanto ammesso dalla predetta norma sovralocale. Rimarrà sempre ammesso la possibilità di insediare esercizi commerciali di vicinato.

## **LE AREE BOSCADE FLORA**

### **FLORA**

Il territorio di Maslianico appartiene al Distretto Floristico Insubrico, esteso dal Lago maggiore al lago di Garda. Quest'area, caratterizzata da un clima temperato per la vicinanza dei grandi laghi, possiede una notevole ricchezza floristica, poiché costituisce un felice punto di convergenza di flore di differenti origini, tipiche dell'area alpina, prealpina e dell'area mediterranea. Anche la natura del sottosuolo influisce sulla composizione e sulla distribuzione della vegetazione. Come già descritto, le formazioni geologiche prevalenti sono di tipo calcareo. Ciò influenza la chimica del suolo e favorisce le specie calcofile, ovvero in grado di sopportare elevati tenori di calcio.

Nel territorio del comune di Maslianico, fino a una quota di circa 300 metri di altitudine, è localizzata la massima concentrazione urbanistica. A quote superiori, caratterizzate da un'elevata pendenza e da una buona esposizione, si può ancora trovare il bosco di latifoglie termofile e xero-termofile, aperto e luminoso che appoggia su un substrato calcareo asciutto e ben drenato. La vegetazione qui è dominata dal Carpino nero, accompagnato dalla Rovella. Li accompagnano un ricco corteggio di arbusti come il Maggiociondolo, dalle magnifiche fioriture primaverili di grappoli giallo dorati, il Corniolo, il Sanguinello, la Cornetta e il Nocciolo. Queste formazioni vegetali, al di sotto dei 600 – 650 metri circa, sono state invase in modo più o meno rilevante dalla Robinia. Nella situazioni di più marcata aridità, si aggiungono l'Orniello e il Bagolaro.

Negli ambienti più freschi e ombrosi, con buona disponibilità d'acqua si può notare invece la presenza di un bosco più fresco con Castagno, Tiglio, Aceri, Olmi, Ciliegio selvatico e Tasso, oltre ad arbusti come il Nocciolo e il Sambuco, con un sottobosco di felci, Geranio di S. Roberto, Rosa di Natale e Sigillo di Salomone. In aree prossime al territorio di Maslianico le condizioni più fresche e il suolo più profondo e leggermente acido per la presenza di depositi morenici, permettono la crescita di ampi popolamenti di Castagno.

Sulle sponde del torrente Breggia, seppure molto alterate dall'uomo, si possono ancora trovare brandelli dell'originaria vegetazione riparia fluviale, con Canna di palude, Salici ed alcuni esemplari di Pioppi neri. In un ambiente così particolare trova ospitalità una flora molto ricca e caratteristica; in particolare nei punti meglio esposti si possono osservare le piccole felci, la Cedracca, la Vetriola, l'Erba tondella, la Borracina bianca e la Borracina cinerea.



## **FAUNA**

Data la naturale tendenza degli animali agli spostamenti, si prenderanno in considerazione i popolamenti faunistici del territorio della bassa Valle del Breggia e del Monte Bisbino. Le modificazioni che, soprattutto negli scorsi decenni, hanno interessato anche il territorio di Maslianico, hanno sicuramente determinato una banalizzazione della fauna presente, anche se l'area ospita ancora alcune specie poco comuni ed ecologicamente esigenti.

Una recente indagine del Servizio Pesca della Provincia di Como ha individuato nelle acque del Breggia la presenza di specie ittiche quali il Vairone, la Sanguinerola, il Ghiozzo, endemico, ovvero caratteristico dell'Italia settentrionale, e la Trota fario.

Anche i gamberi del Breggia costituivano una risorsa alimentare per le popolazioni delle rive.

Tra gli Anfibi si segnalano il Rospo, la Rana agile, la Salamandra pezzata nelle zone umide dei Torrenti Breggia e affluenti.

I Rettili presenti nel territorio sono per lo più legati agli ambienti caldi e aridi. Si possono ricordare tra gli ofidi il Biacco, nonché la Vipera.

Il territorio è frequentato anche da molte specie di Uccelli, sia stanziali che migratori. Tra le specie più interessanti, legate agli ambienti boschivi, si possono citare il Picchio rosso maggiore, il Picchio verde, il Picchio muratore, il Picchio nero, il Cuculo, la Beccaccia, dal piumaggio marrone mimetico, Balia dal collare, la Ghiandaia. Si ricordano anche il Pettiroso, il merlo, il Fringuello, le Cincie, lo Scricciolo, la Capinera.

Oggi i mammiferi sono presenti nel territorio con specie senza dubbio meno feroci e paurose, tra cui Topi, Arcivole, Scoiattoli, Ghiri, Moscardini, ricci, Talpe. A questi si aggiungono specie di maggiori dimensioni, come la Volpe, la Donnola, la Faina, il Tasso.

Desta una certa meraviglia pensare che in un'area come Maslianico, così a ridosso della città con il suo asfalto e il suo cemento, si possa assistere nei mesi di settembre – ottobre all'incredibile spettacolo dei combattimenti di cervi in amore, sentendo al tramonto e all'alba tutto il bosco che riecheggia dei loro bramiti, richiami profondi e potenti con cui i cervi avvertono della propria presenza. Uno spettacolo assolutamente emozionante per un territorio che non cessa mai di stupire per le sue piccole, grandi bellezze nascoste

#### **4.1 e - GLI AMBITI URBANIZZATI RICONOSCIUTI ANCHE DAL P.T.C.P. E LA RETE ECOLOGICA PROVINCIALE**

Nell'ambito della definizione degli ambiti urbanizzati del P.T.C. provinciale si è provveduto alla rettifica comprendendo tutti gli ambiti azionati nell'ambito del P.R.G. vigente.

Sono inoltre stati effettuati dei piccoli adeguamenti derivanti dalla lettura del territorio con riconoscimento di ambiti urbanizzati ai sensi della L.R. 12/2005 poiché, tali zone, hanno tutte le caratteristiche per essere definite urbanizzate e non costituiscono elemento premiante aggiuntivo per la rete ecologica provinciale.

Relativamente alla rete ecologica provinciale è stato riconfermato quanto proposto nel Piano Provinciale, valorizzando gli ambiti secondo le zone di appartenenza.

In particolare il P.G.T. ha introdotto un progetto delle aree di valore paesistico ed ambientale esterne ed interne al tessuto consolidato creando dei collegamenti di sistema.

Le scelte importanti introdotte dal Piano rispetto alla Rete Ecologica provinciale consistono nell'inserimento di un ambito da sottoporre alla Provincia di Como quale riconoscimento del PLIS - Monte Bisbino ( unitamente ai comuni di Cernobbio e Moltrasio) e la rottura della barriera ecologica, identificato quale elemento di criticità nell'ambito del Piano Territoriale Provinciale. In attuazione ai contenuti propri anche della rete ecologica provinciale si è provveduto ad inserire delle aree a verde inedificabile quali protezione di punti strategici ed facente la funzione di aree di appoggio interne al tessuto urbano consolidato rispetto alla rete ecologica provinciale.

Gli approfondimenti progettuali e di merito relativi ai singoli ambiti di rete ecologica trovano riscontro nella parte di analisi descrittiva riportata nei capitoli precedenti mentre per quanto concerne la parte progettuale le indicazioni relative sono riportate nell'ambito del Rapporto Ambientale della Valutazione Ambientale Strategica.

#### 4.1f – IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ

Il sistema della mobilità che interessa il territorio comunale è costituito dalla **viabilità principale** di interesse sovralocale e provinciale a seguito indicata :

- Autostrada dei Laghi A9- E35 ( il cui ingresso ed uscita è ubicato in prossimità del comune)
- Strada Statale S.S. n° 340 Regina
- Strada Statale S.S. 583 Lariana
- Strada Statale S.S. 340 Vecchia Regina

Il comune è interessato per un piccolo tratto dalla S.P. n° 16 di Brogeda che conduce al valico di frontiera.

Vi è poi una rete di viabilità interna di interesse locale al servizio delle zone residenziali ed industriali esistenti .

La stazione ferroviaria più prossima è quella di Como  
Si segnala inoltre la presenza della Dogana e di un casello di attraversamento dismesso.

Il paese è inoltre interessato dalla **linea automobilistica** del servizio pubblico S.P.T. Linea L6: Maslianico - Breggia

Nell'ambito del territorio comunale vi sono poi diversi tracciati di interesse paesitico storico. Di significativa rilevanza il Progetto Interreg IIIB - REVER - MED Collegamento ciclopedonale Londra - Roma - via Roma Franchigena.

#### 4.1g – IL SISTEMA SOCIOECONOMICO LOCALE

Il contesto socioeconomico di riferimento comunale è in sintesi descritto a seguito e meglio illustrato nelle tabelle illustrative allegate al presente documento.

Analizzando i dati relativi alla popolazione residente nel comune negli ultimi 12 anni, si rileva una discontinua e scostante decrescita nel numero di abitanti con un incremento medio annuo negativo pari a - 2,66 ab, raggiungendo la soglia di 3.393 abitanti nel 2011.

La comparazione con i comuni circostanti dei dati ai vari censimenti, a partire dal 1936, indica andamenti simili con incrementi discontinui e costanti della popolazione residente, che a partire dal 1871 ha iniziato a registrare una continua e costante decrescita della popolazione.

La situazione di Maslianico vede un picchio nel 1981, quando registra una popolazione pari a 3.653 abitanti, per poi decrescere fino alla soglia del 2001.

Osservando l'andamento demografico si evince che anche negli ultimi anni si registrano incrementi e cali della popolazione. Il comune di Maslianico, infatti, ha mantenuto nel corso degli anni una decrescita pressoché costante della popolazione alla quale si alternavano "picchi" di ricrescita negli anni 1998, 2000, 2003, 2007 e per ultimo 2011. Al 31.12.2011 la popolazione registrata nel comune di Maslianico era pari a 3.393 abitanti.

Per quanto riguarda la suddivisione della popolazione residente tra maschi e femmine, si rileva la prevalenza della popolazione femminile (1675 M contro 1789 F, al censimento 2001).

Essa è distribuita per fasce d'età che vedono il 13,19% sotto i 14 anni, 69,08% tra i 15-65 e il 10,08% tra 65-75 anni; i più anziani (over 85 anni) che sono in maggior parte femmine (68,18%), sopra i 75 anni raggiungono complessivamente il 5,77% e, sopra gli 85 anni, l'1,91%.

L'indice di natalità relativo agli ultimi dieci anni registra un costante incremento fino al 2006, con una media di 31 nati all'anno.

Ai fini della scolarità sono da considerare il 5,11% da 0 – 4 anni, il 4,36% da 5–9 anni, il 3,72% da 10 – 14 anni e il 4,71% da 15 – 19 anni, il 5,57% da 20 – 24 anni, che può essere interessato da corsi universitari.

Sulla base delle classi di età si possono ricavare i seguenti indici significativi:

L'indice di vecchiaia misura il grado di invecchiamento della popolazione ed è ricavato dal rapporto tra la popolazione oltre i 65 anni e quella al di sotto dei 14 anni. Valori superiori a 100 indicano una maggiore presenza di soggetti anziani rispetto ai giovanissimi.

popolazione sopra i 65 anni = 17,76%  
 popolazione inferiore a 14 anni = 13,19 %  
 indice di vecchiaia  $17,76\% : 13,19\% = 1,34\%$

Tale valore indica che la presenza degli anziani è superiore a quella dei giovani.

L'indice di dipendenza misura il livello di autosufficienza della popolazione, con riferimento alla possibilità di produzione di reddito, ed è ricavato dal rapporto tra le classi di età considerate improduttive (0 – 14 anni e sopra i 65 anni) e le classi che possono essere attive a tale fine (tra 15 e 65 anni) :

popolazione sotto i 14 anni e sopra i 65 anni = 30,95%  
 popolazione tra i 15 anni e i 65 anni = 69,05%  
 indice di dipendenza  $30,95\% : 69,05\% = 0,45\%$

che indica il livello positivo di autosufficienza della popolazione per quanto riguarda la produzione di reddito, essendo la popolazione teoricamente attiva più del doppio di quella non attiva.

L'indice di ricambio della popolazione attiva misura la potenzialità di turn-over occupazionale, attraverso il rapporto tra popolazione prossima ad uscire dal mercato del lavoro (60 – 64 anni) e quella prossima ad entrarvi (15 – 19 anni) :

popolazione tra 60 - 64 anni = 5,96%  
 popolazione tra 15 -19 anni = 5,16%  
 indice di ricambio  $5,96\% : 5,16\% = 1,15\%$

che denota una possibilità di ricambio in relazione alla minor popolazione in attesa di entrare nel mondo del lavoro, rispetto a quella che sta per uscire.

La presenza di stranieri è contenuta nella percentuale dell' 2,42% dalla intera popolazione residente.

### **Le abitazioni**

Le abitazioni rilevate ai censimenti indicano uno sviluppo da n° 1290 nel 1981, a n° 1411 nel 1991 e n° 1468 nel 2001.

Le abitazioni occupate al 2001 risultano n° 1429 (97,34%)  
Le abitazioni non occupate al 2001 risultano n° 39 (2,66%)

In relazione alle epoche del patrimonio abitativo esistente, si rileva che meno di un decimo è piuttosto antico; infatti il 6,65% degli edifici ha più di 90 anni di vita, essendo stato realizzato prima del 1919, mentre solo il 2,30% ha 20 anni di vita, essendo stato realizzato dopo il 1991.

Le abitazioni più vecchie, realizzate prima del 1919, rappresentano il 6,65% e quelle realizzate nel periodo 1920 – 1945 sono pari al 3,22%. Le costruzioni effettuate a partire dal 1946 al 1991 sono pari al 18,82%.

### **Il censimento dell'Agricoltura**

Dal 4° censimento dell'agricoltura del 2000 risulta che il territorio comunale non è interessato da attività agricole con seminativi.

### **La densità di popolazione**

Dal censimento del 2001 è possibile ricavare il dato relativo alla densità della popolazione, ossia il numero degli abitanti residenti per kmq. di superficie territoriale.

La densità è pari a 2.605 abitanti / kmq.

## **4.2 - L'ASSETTO DELLE AREE AGRICOLE E DI VALORE PAESISTICO**

### **4.2 a Le caratteristiche del paesaggio agrario e dell'ecosistema**

E' stato effettuato un rilievo approfondito dell'uso del suolo urbanizzato ed agricolo oltre che degli habitat che sono state riportate nelle tavoli di analisi ed hanno costituito il quadro di partenza per la definizione sia degli ambiti agricoli che del sistema della rete ecologica comunale.

L'analisi dettagliata ha consentito di fornire gli elementi per una valutazione delle scelte operate da parte della Valutazione Ambientale Strategica all'interno del Rapporto Ambientale oltre che definire la parte progettuale del P.G.T.

La Provincia di Como, in attuazione dei contenuti dell'art. 15 comma 2 delle N.T.A del P.T.C.P. – Delibera di Consiglio Provinciale del 02.08.2006 – D.G.R. n° 59- 35993 – BURL n° 38 del 20.09.2006 ha definito i criteri per l'individuazione delle aree agricole.

Contemporaneamente si è proceduto a meglio definire, a livello comunale, la rete ecologica provinciale.

Nella Tavola 4.1 è stata rappresentata sulla foto area la rete ecologica provinciale e i collegamenti di sistema.

La rappresentazione della foto aerea ben rappresenta il sistema del verde rispetto al costruito ed urbanizzato, consente inoltre di avere una visione d'insieme del sistema ecologico anche rispetto alle aree verdi dei comuni contermini, al fine poi di creare dei collegamenti progettuali, sia all'interno del territorio comunale che rispetto ai comuni contermini.

#### **4.2 b - Le presenze di interesse paesaggistico, storico, monumentale**

L'analisi paesistica del territorio comunale ha identificato gli elementi costituiti dai piani sovraordinati che già hanno ben identificato le valenze paesistiche presenti sul territorio comunale.

L'analisi urbanistica e territoriale del P.G.T. ha approfondito i contenuti paesistici della pianificazione sovraordinata.

L'indagine del tessuto urbanizzato di Maslianico ha consentito di individuare i nuclei di antica formazione, per i quali sono state condotte delle analisi particolareggiate finalizzate alla definizione di una normativa di dettaglio contenente specifiche modalità di intervento volte alla salvaguardia del patrimonio storico, architettonico ed ambientale oltre che le ville storiche di valore paesistico ed ambientale

Sono state inoltre individuati i punti panoramici ed i coni di visuale paesaggistica, i percorsi ciclopedonali esistenti ed in previsione, i percorsi di valenza storica e quelli di interesse sovracomunale, gli elementi simbolici e storici presenti sul territorio comunale.

In maggior dettaglio i contenuti paesistici del piano sono stati descritti nei capitoli precedenti.

#### **4.2c - La sintesi dell'assetto geologico, idrogeologico e sismico**

Lo studio del Reticolo Idrico Minore e lo Studio Geologico comprendente la componente sismica e l'adeguamento ai Vincoli PAI è in fase di adozione ed approvazione da parte degli enti territorialmente preposti e costituisce parte integrante del Piano del governo del Territorio.

Dalla lettura della carta di sintesi relativa alla Fattibilità Geologica ed allo studio del Reticolo Idrico Minore redatti dai dottori Dott. Vittorio Bruno emergono le seguenti caratteristiche:

Il territorio comunale di Maslianico ricade in classe di fattibilità geologica II° (fattibilità con modeste limitazioni), III° classe (fattibilità con consistenti limitazioni) e IV° classe (fattibilità con gravi limitazioni); la suddivisione delle tre aree vede rientrare in classe III° e II° tutto il territorio urbanizzato, centri urbani e le zone sub-pianeggianti identificabili all'interno del territorio comunale. La fascia III° comprende anche il territorio "montano" caratterizzato dalla presenza dei boschi.

La parte ricadente in fascia IV° trova corrispondenza negli ambiti posti in prossimità dei corsi d'acqua e coincide con la fascia di rispetto idraulica soggetta alle norme del reticolo idrico minore. Sono inoltre interessate dalla classe geologica IV°, le aree ubicate all'interno della zona montana già interessate dai Vincoli Pai.

Le tre fasce, in cui è suddiviso il territorio comunale, a loro volta sono suddivise in sottoclassi:

#### **CLASSE IV – FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI**

- Sottoclasse 4a: aree soggette a crolli di massa (distacco e accumulo)
- Sottoclasse 4b: aree di frana quiescente (scivolamenti, colate ed espansioni laterali)
- Sottoclasse 4c: aree a franosità superficiale attiva diffusa ( scivolamenti, soliflusso)
- Sottoclasse 4d: aree di percorsi potenziali di colate in detrito e terreno fasce di rispetto del reticolo idrico (principale e minore)

#### **CLASSE III – FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI**

- Sottoclasse 3a Aree a pericolosità potenziale legata a orientazione sfavorevole della stratificazione in roccia debole e stimata o calcolata area di influenza
- Sottoclasse 3b - Aree a pericolosità potenziale legata a possibilità di innesco di colate in detrito e terreno valutate o calcolate in base alla pendenza e alle caratteristiche geotecniche dei terreni
- Sottoclasse 3c - Aree a pericolosità potenziale legate alla presenza di terreni a granulometria fine (limi e argille) su pendii inclinati, comprensive delle aree di possibile accumulo
- Sottoclasse 3d - Aree ad elevata vulnerabilità dell'acquifero sfruttato ad uso idropotabile e/o del primo acquifero
- Sottoclasse 3e - Aree allagate in occasione di eventi meteorici eccezionali o allagabili con minore frequenza (indicativamente con Tr superiori a 100 anni)
- Sottoclasse 3f - Aree con consistenti disomogeneità tessiture verticali e laterali
- Sottoclasse 3g - Aree con riporti di materiale

#### **CLASSE II – FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI**

- Sottoclasse 2a – aree caratterizzate da superfici sub-pianeggianti o a debole acclività con caratteristiche geotecniche buone o medie

Nello studio idrogeologico sono state individuate le aree sottoposte Fascia di rispetto del reticolo idrico principale che si identificano nel Torrente Breggia e Roggia Molinara - Rio Vallone.

La fascia di rispetto interessa inoltre i corsi d'acqua individuati nel Reticolo Idrico Minore e conserva una profondità pari a metri 10, come previsto per legge. I fiumi sottoposti al predetto vincolo sono il torrente Breggia, il torrente Vallone, il torrente Valle di Parasciola, il torrente Valle di Roggiana, il torrente Valle di Casarico o Valle del Guasto, il torrente Val Paura, il torrente Valle del Ronco, il torrente Valle del Cosio e la Roggia Molinara

Il torrente Breggia trova ubicazione nella parte più a sud del territorio comunale, ubicata parallelamente al tracciato del suo corso scorre la Roggia Molinara ubicata più a nord all'interno del tessuto urbanizzato. A causa della localizzazione di quest'ultima alcuni dei tratti della Roggia sono stati intubati.

Gli altri corsi d'acqua, costituenti il reticolo idrico e denominati "Valle", hanno il proprio corso con direzione nord – sud attestandosi in modo perpendicolare ai due principali corsi d'acqua predetti, caratterizzati dalla direzione di flusso ovest – est.

Gli aspetti idrologici comprendono la localizzazione delle aree vulnerabili dal punto di vista idrogeologico, definendo l'area limitrofa al Torrente Breggia come "area ad elevata vulnerabilità dell'acquifero sfruttato ad uso idropotabile.

Nella zona montana viene inoltre individuata un'area di consistenti dimensioni caratterizzata da una pericolosità potenziale legata alla pendenza e alla orientazione sfavorevole della stratificazione in roccia, definendo di conseguenza l'instabilità dal versante.

#### **4.2d – La sintesi dell'assetto acustico**

Lo studio della zonizzazione acustica del territorio comunale è redatto dall' Ing. Cortelezzi e dall'Ing. Guffanti.. Lo studio suddivide l'intero territorio comunale in classi di zonizzazione acustica in funzione del grado di possibile sensibilità dei luoghi all'inquinamento acustico.

##### **ZONE CLASSE I : AREE PARTICOLARMENTE PROTETTE**

L'ambito territoriale rientrante in questa classe corrisponde alla zona montana al di sopra i 450 mtl sul livello del mare.

##### **ZONE CLASSE II : AREE DESTINATE AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI**

L'ambito corrisponde ad una vasta superficie del tessuto urbanizzato posto a nord che si è andata sviluppando sui declivi del territorio prealpino e la zona montana al di sotto dei 450 mtl sul livello del mare. In questa classe sono compresi il complesso scolastico di Via Burgo e la scuola della Musica sempre in Via Burgo.

##### **ZONE CLASSE III : AREE DI TIPO MISTO**

L'area si identifica in una percentuale del tessuto urbanizzato localizzato per la maggior parte nella zona a sud e nella zona del fondovalle.

##### **ZONE CLASSE IV : AREE DI INTENSA ATTIVITÀ UMANA**

Le zone rientranti nella IV° classe sono quelle aree limitrofe alle "grandi" industrie, comprendendo inoltre le attività industriali storiche di Maslianico, quali la ex cartiera Burgo o l'ambito Carcano.

##### **ZONE CLASSE V : AREE PREVALENTEMENTE INDUSTRIALI**

L'area si identifica nelle zone industriali il cui insediamento risale ad epoche maggiormente datate e localizzate a nord del torrente Breggia. Partendo da ovest ritroviamo la prima area inserita nella V° classe comprendente l'industria Metaltex e la Onofrio Gic, la seconda area è quella dell'industria tessile Nosedo Pentagono ubicata lungo Via Burgo ed infine una porzione considerevole dell'area dell'industria Cover.

##### **ZONE CLASSE VI : AREE ESCLUSIVAMENTE INDUSTRIALI**

Non si rilevano ambiti in zona esclusivamente con destinazione industriale.

## **5 – IL SISTEMA DEI SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE**

### **INQUADRAMENTO SOVRACCOMUNALE DEI SERVIZI**

Preliminarmente sono state svolte delle indagini in merito alla collocazione del comune rispetto all'ambito di riferimento sovracomunale, in relazione anche alle indicazioni contenute nel piano di coordinamento provinciale.

Successivamente si è provveduto ad effettuare una analisi della localizzazione e fruibilità dei servizi sovra comunali oltre che dei servizi presenti nei comuni contermini.

Il comune di Maslianico è attraversato da ovest verso est dalla strada provinciale, la S.P. 16 che permette il collegamento viario tra il territorio italiano e quello elvetico. All'inizio del confine amministrativo del comune vi è il valico di frontiera ove è ubicata la Dogana

Il territorio confina con i comuni di Cernobbio e Como i quali hanno una funzione predominante rispetto a Maslianico, soprattutto Como , capoluogo di Provincia. I servizi d'interesse sovracomunale che hanno sede nel comune di Maslianico sono la Croce Rossa Italiana, il distretto ASL ed infine la Dogana con la Guardia di Finanza.

Secondo il PTC della Provincia di Como, Cernobbio e Como, a differenza di Maslianico, rientrano nella categoria dei Comuni Poli Attrattori – Centri Urbani di Rilevanza Sovracomunale. Inoltre, il comune di Como è classificato come Polo Commerciale e il comune di Cernobbio come “Comune di valenza commerciale locale”.

In generale gli ambiti ad elevata naturalità MNA identificati nell'ambito del P.T.C. provinciale oltre ad avere le caratterizzazioni di interesse sovra locale in precedenza indicate manifestano la presenza di elementi caratterizzanti il paesaggio ,la naturalità e gli habitat di significativa importanza per cui il P.G.T. prevede la tutela e valorizzazione attraverso la proposta di un PLIS – Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Monte Bisbino , coinvolgendo anche i comuni di Cernobbio e Moltrasio.

Un' ulteriore analisi ha interessato la ricognizione puntuale, con la valutazione dello stato e della qualità delle strutture e dei servizi esistenti, alla quale farà seguito la determinazione dei parametri qualitativi e delle condizioni minime che i servizi debbono garantire per essere definiti tali.

Nella tavola 1.2 – “Inquadramento sovracomunale – Inquadramento sovracomunale dei servizi” sono stati localizzati con apposita simbologia i principali servizi presenti sul territorio comunale di Maslianico, e quelli presenti nei comuni contermini.

**CERNOBBIO**

- Scuola elementare
- Asilo infantile
- Scuola media
- Chiesa parrocchiale
- Cimitero comunale
- Municipio
- Oratorio
- Attrezzature sportive
- Biblioteca
- Posta
- Polizia locale
- Carabinieri
- Ambulatorio
- Croce Rossa Italiana

**COMO**

- Scuola Elementare
- Asilo infantile
- Asilo nido
- Chiesa parrocchiale
- Cimitero comunale
- Municipio
- Attrezzature sportive
- Istituto clinico
- Posta
- Polizia locale
- Polizia polfrontiera
- Carabinieri
- Guardia di finanza

I principali servizi di interesse sovracomunale di cui si serve il comune di Maslianico sono ubicati nei comuni confinanti, in particolar modo nel centro COMO.

**COMO**

- Scuole – università
- Vigili del fuoco
- Ospedale S. Anna
- Musei
- Biblioteca
- Cinema
- Stadio
- Aliporto
- Stazione autobus

- Stazione treni
- Piscina
- Discarica
- Depuratore

La valenza turistica del territorio comunale rimane principalmente legata agli aspetti naturalistici del luogo. La presenza di innumerevoli sentieri, più o meno impegnativi, alcuni dei quali di interesse paesaggistico ricchi di storia e cultura quali il sentiero Ronda o Ramina sono una delle principali attrattive del territorio.

Le attività commerciali – terziari - produttive trovano ubicazione maggiormente lungo la Via Burgo – Via Roma che attraversa Maslianico e collega il paese al comune di Cernobbio.

### **LE ATTIVITÀ ECONOMICHE INSEDIATE**

In comune di Maslianico gli occupati in attività economiche sono suddivisi in base al censimento 2001 ISTAT, in 548 ab. nel settore industria, 12 ab. nel settore agricoltura, 916 ab. in altri settori (207 commercio, 70 credito e assicurazioni, 101 trasporti e comunicazioni, 583 altro).

Diversi sono gli Enti ed Associazioni presenti sul Territorio comunale di cui viene riportato a seguito l'elenco :

### **GLI ENTI E LE ASSOCIAZIONI**

- Associazione Amici di Anna
- Associazione Nazionale Combattenti e Reduci
- Associazione Nazionale Marinai d'Italia
- C.A.I. Maslianico
- Pro-Loco Maslianico
- Musica di Maslianico
- Associazione Calcio Maslianico
- Gruppo Cinofili Volontari Protezione Civile "I Lupi"
- Volontari Antincendi Boschivi
- Associazione Ambienteinvita
- Sede ASL con ambulatori medici di base e pediatra ,possibilità di prelievi giornalieri
- Croce Rossa 118- CRI Maslianico
- Posta
- Ufficio turistico
- Farmacia comunale
- Campo arceri
- Parco giochi comunale
- Centro Ippico
- Parrocchia con Oratorio
- Banca.
- Dogana
- Guardia di finanza
- Centro civico
- Cineforum
- Casa anziani

## I SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO ESISTENTI A LIVELLO COMUNALE

*E' stata redatta una approfondita schedatura dei servizi comunali esistenti con dettaglio della consistenza, fruibilità e documentazione fotografica.*

### **strutture per l'istruzione**

- Scuola Primaria "Gianni Rodari"
- Scuola dell'Infanzia "Gianni Rodari"
- Scuola Media "Walt Disney"
- Casa della Musica

### **strutture sanitarie**

- Croce Rossa Italiana
- Farmacia

### **Interesse comune**

- Biblioteca "Amici di Anna"
- Municipio – uffici comunali – polizia municipale – distretto ASL
- Ufficio postale
- Casa degli anziani – Associazione
- Centro civico
- Monumento ai caduti
- Ex lavatoi
- Dogana – Guardia di Finanza
- Deposito comunale
- Gruppo cinofilo

### **Attrezzature sportive**

- Palestra comunale
- Centro sportivo – Area festa
- Campo AC Maslianico – campo calcio
- Campo arcieri
- Campo da tennis - dismesso

***Parcheggi Pubblici e Parcheggi Privati suddivisi in funzione delle diverse funzioni insediate*** : i parcheggi sono presenti in modo diffuso sull'intero territorio comunale

### **Attrezzature Religiose - Cimiteri**

- Chiesa "Santuario di S. Teresa di Lisieux"
- Oratorio
- Chiesa di SS. Giovanni e Ambrogio
- Cappella
- Cappella Madonnina

### **Impianti tecnologici**

- Metanodotto

- Pozzi
- Centro di raccolta differenziata
- Sorgenti
- Vasconi d'acqua

#### **Verde**

- Parco Pubblico - Parco Morandi – Parco Pubblico Cava dei Pini
- Spazi verdi pubblici

A seguito viene sintetizzato il progetto relativo al **PIANO DEI SERVIZI**:

Nell'ambito della rete ecologica provinciale, a nord del territorio comunale è stata identificato un ambito sottoposto a tutela da un punto di vista paesistico ambientale con la previsione della futura istituzione di un PLIS - Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Monte Bisbino , unitamente ai comuni di Cernobbio e Moltrasio. Vi è inoltre l'identificazione di un collegamento ecologico volto alla rottura della barriera ecologica individuata come criticità nel P.T.C. provinciale, e la localizzazione di aree a verde inedificabili , interne al tessuto consolidato, quali punti d'appoggio del sistema del verde.

Vi è inoltre la localizzazione di parcheggi pubblici o privati di uso pubblico nei posti critici del tessuto urbanizzato da utilizzarsi da parte degli insediamenti residenziali che ne sono carenti in particolar modo nella zona del valico di frontiera ( attraverso la previsione di un intervento di perequazione individuata e la previsione di spazi per il parcheggio privato in prossimità del ponte in ingresso a Maslianico) , nella zona del cimitero ed prossimità dei centri storici.

Un ulteriore protezione a verde e parcheggio è stata posta in prossimità della chiesa parrocchiale antistante il comune , nella zona centrale del paese ove sono localizzati tutti i servizi.

Una particolare attenzione è stata posta alla mobilità leggera dei percorsi ciclopedonali attraverso la previsione di un percorso lungo il Breggia ed il recupero del sentiero al valico di frontiera. Riveste una significativa importanza, l'individuazione dei percorsi pedonali interni da recuperare o da integrare ai fini di un collegamento anche con i percorsi pedonali montani anche di interesse sovracomunale che coinvolgono i comuni contermini.

Nell'ambito del territorio comunale sono state preservate degli spazi per la realizzazione di orti domestici.

Per quanto concerne le esigenze locali emerse il P.G.T. prevede per l'intervento sottoposto a P.R. 1 , ubicato presso la Dogana la realizzazione di spazi per il parcheggio ; mentre per P.R.U. ex Cover la cessione di aree per l'ampliamento del centro sportivo , oltre che delle aree a parcheggio esistenti a nord di via Roma.

Di significativa importanza il problema della viabilità locale per cui viene conservata la previsione già indicata nel P.R.G. vigente del raddoppiamento del ponte in ingresso al paese ed il collegamento ad est del comparto ex Cover con un possibile ponte sul Breggia in uscita sul territorio del comune di Como. Si prevedono poi dei lievi allargamenti ed adeguamenti della viabilità esistente , ove possibile dalla situazione morfologica dei luoghi.

Il progetto di piano in merito alle criticità viabilistica interna che deve essere puntualmente studiata con l'inserimento di punti semaforici o sensi unici, gli unici interventi strutturali possibili sono quelli anzidetti.

Il P.G.T. introduce la previsione nel comparto della Ex villa Zeloni della realizzazione di una casa albergo - casa per anziani - area ed attrezzatura pubblica di interesse sovralocale . la localizzazione degli interventi edilizi è prevista nella porzione del comparto posto più a sud in corrispondenza degli attuali parcheggi, mentre deve essere riqualificata e salvaguardata la zona boscata a nord con la previsione della realizzazione di un parco anche di uso pubblico. Trattandosi di un intervento di interesse sovralocale dovrà considerare il bacino d'utenza dei comuni contermini per una possibile fruizione dei luoghi.

## **5 – LE POLITICHE DI INTERVENTO PER I DIVERSI SISTEMI FUNZIONALI : LE AZIONI DEL P.G.T. E LE SCELTE DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE COMUNALE**

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 data 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 meteorologici 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 alla 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.

**OBBIETTIVI CHE SI PONE IL P.G.T.**1a – Salvaguardia degli ambiti montani sottoposto a tutela ambientale

Previsione progettuale del P.G.T. relativamente agli ambiti di valore ambientale - paesistico e naturale, degli elementi antropici e simbolico culturali, degli elementi di valore paesistico - ambientale.

1b – Valorizzazione della rete ecologica provinciale

( aree a MNA Ambiti di Massima Naturalità - CAP- Sorgenti di Biodiversità di 1^ livello)

2 – Non utilizzo degli indici di possibilità di consumo di suolo ammessi dal

Piano Provinciale ( vedi schema successivo cap. 9)

Consumo di suolo ammesso per il comune di Maslianico	mq. 8.237,32
Superficie destinata a consumo di suolo nel P.G.T.	mq. 1.216,65

## **8 – LA PROGETTAZIONE DEL P.G.T. ED I CRITERI DI COMPENSAZIONE E PEREQUAZIONE**

Il comune di Maslianico è un territorio fortemente compromesso poiché caratterizzato dalla presenza di una significativa edificazione con una elevata densità edilizia ed un disordine costruttivo d'insieme derivante dagli interventi edificatori realizzati nelle diverse epoche storiche ( dal condominio alla villa con giardino).

Risulta pertanto di significativa importanza agire attraverso una ristrutturazione urbanistica del tessuto consolidato esistente .

Gli indirizzi del piano , le strategie e le azioni poste in essere sono già state ampiamente illustrate nei precedenti capitoli , a seguito vengono illustrati i criteri di compensazione introdotti , ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. per la redazione del P.G.T. di Maslianico .

Ad esclusione di un unico intervento, identificato in cartografia con la lettera A per cui si prevede la cessione di aree ed attrezzature di uso pubblico e generale con destinazione a parcheggio e nella porzione sottostante box , privilegiando l'utilizzo per i residenti nella zona, in cui si manifesta una evidente carenza, in cambio dell'attribuzione all'area di una capacità volumetrica edificatoria che può essere utilizzata nell'ambito di tutte le aree edificabili del territorio comunale, in generale è stato applicato un criterio di titolo compensativo.

I Permessi di Costruire Convenzionati o le Norme Speciali attribuiscono ai lotto dei diritti edificatori subordinati alla realizzazione di opere pubbliche o in loco, oppure in altre porzioni del territorio comunale e comunque volte ad un miglioramento dei servizi posti sul territorio. In talune casistiche , nel caso in cui vengano realizzate opere pubbliche in loco, la compensazione economica è limitata alla porzione residua rispetto alla monetizzazione delle aree ed attrezzature di uso pubblico dovute .

La perequazione compensativa è determinata da un principio di equità secondo il quale colui che beneficia di privilegi quali maggiori volumetrie edificatorie , miglioramento delle procedure per la realizzazione degli interventi tramite l'eliminazione di vincoli deve in qualche modo compensare gli altri cittadini che non godono di tali privilegi.

Le somme economiche trovano riscontro in una somma al mq. determinata da una quota dovuta per la monetizzazione delle aree ed attrezzature di uso pubblico e generale secondo perizia del tecnico comunale.

Pertanto tutti i cittadini avranno benefici attraverso il miglioramento dei servizi che verranno realizzati avendo come riferimento il piano triennale delle opere pubbliche ed il Piano dei Servizi ; interventi pubblici che verranno realizzati con gli introiti derivanti dalla compensazione economica per la realizzazione degli interventi edilizi.

**9 - DIMENSIONAMENTO DEL PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO**

Il progetto di variante generale alla vigente strumentazione urbanistica ha determinato il dimensionamento di piano che viene di seguito riportato.

La variante della strumentazione urbanistica vigente considera un parametro di 150 mq/ab al fine della definizione dell'incremento degli abitanti derivanti dalla nuova pianificazione urbanistica.

La popolazione residente a Maslianico al 31.12.2017 è pari a 3.327 abitanti.

**SINTESI CAPACITA' EDIFICATORIA DEL PIANO**

- Abitanti residenti al 31.12.2017 **3.327 abitanti**
  
- Abitanti derivanti da ambiti di espansione e completamento previsti dal precedente P.R.G. in fase di attuazione.
  - PL via per Piazza Santo Stefano 1.573,00 mc
  - TOTALE: 1.573,00 mc : 150 mc/ab = **11 abitanti**
  
- Abitanti derivanti da ambiti di espansione e completamento previsti dal P.G.T. vigente riconfermati o modificati dalla variante urbanistica.
  - PL 1 v (ex PL1) 1.450,00 mc
  - PL 2 v (non variato) Casa Albergo 12.000,00 mc
  - PL 3 v ( ex PdC 3) 1.357,60 mc
  
  - PdC 1 v (ex PR5) commerciale 1.020,00 mq slp
  - PdC 2 v (ex PR6) 1.400,00 mc
  - PdC 3 v (ex PdR6 in attuazione) 1.046,00 mc
  - PdC 4a/b v (ex PdC 4a/b) 2.590,00 mc (volume esistente)
  - PdC 5a v (ex PdC 1) 450,00 mc
  - PdC 5b v (nuovo) 337,00 mc
  - PdC 6 v (nuovo) 1.100 ,00 mc
  
  - PdR 1 v (ex PR7) 2.450,00 mc (volume esistente)
  - PdR 2 v (ex PR8) commerciale 4.455,00 mq slp
  - TOTALE: 7.140,60 mc: 150 mc/ab = **48 abitanti**
  
- Abitanti derivanti da ambiti sottoposti a norma speciale previsti dal P.G.T. variante:
  - TOTALE: 600 mc: 150 mc/ab = **4 abitanti**

**TOTALE ABITANTI INSEDIABILI 63 abitanti**

**TOTALE ABITANTI ESISTENTI CON**

**ABITANTI INSEDIABILI 63 abitanti + 3.327 abitanti = TOTALE **3.390 abitanti****

**CONFRONTO CON PREVISIONI DELLA STRUMENTAZIONE VIGENTE****Incremento abitanti previsto:**

- Incremento abitanti previsti dal PGT vigente **107 abitanti**
- Abitanti insediabili dalla variante di PGT **63 abitanti**

La Variante Generale al PGT riduce di 44 abitanti le previsioni di nuovi insediamenti previsti del PGT Vigente con una riduzione di abitanti insediabili circa del 40 %.

**Rispetto alla validità del piano (5 anni) l'incremento annuo è di 13 abitanti**

<b>Previsione insediativa P.G.T. vigente rispetto abitanti residenti 2012 pari a 3.366</b>		<b>Previsione insediativa prevista dalla <u>variante</u> al <u>P.G.T.</u></b>
<b>107 abitanti</b>	<b>&gt;</b>	<b>63 abitanti</b>

**VERIFICA AREE DI USO PUBBLICO E GENERALE**

- Aree di uso pubblico e generale dovute per 3.390 abitanti x 18 mq/ab. **61.020,00**  
mq
- Aree di uso pubblico e generale esistenti **81.005,00**  
mq
- Aree di uso pubblico e generale in progetto **10.794,76**  
mq
- Aree di uso pubblico e generale in progetto da ambiti di completamento **11.925,00 mq**
- **TOTALE AREE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO**  
**103.724,76 mq**

**103.724,76 mq > 61.020,00 mq**  
**Pari ad una dotazione di 30,59 mq/ab > 18 mq/ab.**

**VERIFICA CONSUMO DI SUOLO E BILANCIO ECOLOGICO L.R. 16/2017****VARIANTE GENERALE AL P.G.T :**

Superficie a consumo di suolo (al netto dell'ambito boscato che non può essere trasformato e deve rimanere nella consistenza stabilita dal P.I.F.) 450,00 mq  
 Superficie in restituzione alle aree agricole: 1.640,00 mq

**APPLICAZIONE DEL BILANCIO ECOLOGICO  
 RESTITUZIONE ALLE AREE AGRICOLE**

$$1.640,00 \text{ mq} - 450,00 \text{ mq} = 1.190 \text{ mq} > 0$$

**VERIFICA CONSUMO DI SUOLO PTCP PROVINCIALE (art. 38 NTA del PTCP)**

Superficie Ammissibile di Espansione 8.237,32 mq  
 Superficie Aree di Espansione PGT Vigente 1.216,65 mq  
 Residuo di consumo di suolo  $8.237,32 \text{ mq} - 1.216,65 \text{ mq} =$  7.020,67 mq  
**CONSUMO DI SUOLO AMMISSIBILE: 7.020,67**  
 mq

**VARIANTE GENERALE AL P.G.T :**

L'ambito boscato ubicato all'interno del P.L. 3 v non può essere trasformato e deve rimanere nella consistenza stabilita dal Piano di Indirizzo Forestale ( PIF).

La variante urbanistica comporta consumo di nuovo suolo ai fini delle verifiche con il P.T.C. Provinciale, per una porzione del PL3v pari a una superficie di 450,00 mq

**TOTALE FINALE RESIDUO DI CONSUMO DI SUOLO AMMESSO  
 A SEGUITO DELLA VARIANTE GENERALE AL P.G.T. :**

$$7.020,67 \text{ mq} - 450,00 \text{ mq} = 6.570,67$$

**Siti internet**

- [www.comune.maslianico.co.it/](http://www.comune.maslianico.co.it/)
- [www.regione.lombardia.it](http://www.regione.lombardia.it)
- [www.provincia.como.it/](http://www.provincia.como.it/)
- [www.arpalombardia.it](http://www.arpalombardia.it)
- [www.inemar.eu](http://www.inemar.eu)
- [www.google.it](http://www.google.it)
- [www.bing.com](http://www.bing.com)

**Bibliografia**

- **“Maslianico Notizie di storia civile e religiosa”** Autori vari
- **“Maslianico Storia”** Alessandro Dominioni Editore
- Tesi di Jacopo Pegoraro