

POLITECNICO DI MILANO
FACOLTA' DI ARCHITETTURA



Corso di Laurea Specialistica in Architettura e Società

IL RUOLO DEL PAESAGGIO NELLA DEFINIZIONE DI UN PIANO URBANISTICO
IL CASO DI MONTANO LUCINO

Relatore: Prof. Antonello Boatti

Tesi di laurea di:

Stefano Galli 171517

ANNO ACCADEMICO 2012 - 2013

INDICE

Abstract	Pag.1
1. Premessa alla tutela del Paesaggio	Pag. 2
1.1 Evoluzione del concetto di Paesaggio: individuazione dei valori paesaggistici condivisi alle diverse scale governative, fissati nell'Articolo 9 della Costituzione Italiana, dalla Convenzione Europea e nel documento della Regione Lombardia “Modalità per la pianificazione Comunale”.	Pag.2
1.2 Evoluzione del quadro di riferimento e caratteristiche del territorio in esame.	Pag.2
1.2.1 Elementi eccezionali.	Pag.3
1.2.2 Componenti caratterizzanti.	Pag.8
1.2.3 Riferimenti culturali e percettivi.	Pag.14
2. Il ruolo della VAS e del Rapporto Ambientale	Pag.18
2.1 Metodologia e schema operativo.	Pag.18
2.2 Principali riferimenti normativi e regolamentari.	Pag.21
2.3 Fase di preparazione e orientamento.	Pag.22
2.4 Fase di elaborazione e redazione.	Pag.24
2.5 Fase di adozione e approvazione.	Pag.24
2.6 Fase di attuazione e gestione.	Pag.25
2.7 Sintesi del “Verbale della prima conferenza relativa alla VAS del Documento di Piano del PGT”.	Pag.26
2.8 Primo Rapporto Ambientale.	Pag.26
2.9 Valutazione conclusiva di sostenibilità ambientale (Secondo Rapporto Ambientale).	Pag.30
2.10 Sintesi del “Verbale della seconda conferenza relativa alla VAS del Documento di Piano del PGT”.	Pag.31
3. Sintesi del Documento di Piano approvato	Pag.33
3.1 La fase ricognitiva.	Pag.33
3.1.1 Posizione geografica.	Pag.34
3.1.2 Le caratteristiche del territorio.	Pag.34
3.1.3 Il sistema delle infrastrutture.	Pag.35
3.1.4 Il PTCP.	Pag.37
3.1.5 Lo sviluppo della macchia urbana e il telaio portante.	Pag.41
3.1.6 Lo sviluppo economico e demografico.	Pag.44
3.1.7 Dinamica delle unità locali.	Pag.45
3.1.8 Analisi delle attività economiche.	Pag.46
3.1.9 Destinazione d'uso degli edifici e delle aree di uso pubblico.	Pag.47
3.1.10 Stato di conservazione degli edifici.	Pag.50
3.1.11 Altezze degli edifici.	Pag.52
3.1.12 Stato delle coltivazioni agricole.	Pag.54

3.2 La progettazione partecipata.	Pag.56
3.2.1 La progettazione dei bambini.	Pag.57
3.3 La Carta dei Valori e delle Vulnerabilità.	Pag.59
3.4 L'incidenza della Carta del Paesaggio negli elaborati del PGT.	Pag.65
3.5 Il Documento di Piano.	Pag.68
3.5.1 Dimensionamento del Documento di Piano.	Pag.71
3.5.2 Proposta di ampliamento del Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) delle Sorgenti del Torrente Lura.	Pag.77
3.6 Il Piano dei Servizi.	Pag.78
3.6.1 I servizi sovracomunali.	Pag.80
3.6.2 La rete dei percorsi ciclo-pedonali.	Pag.84
3.7 Il Piano delle Regole.	Pag.85
3.7.1 Modalità di intervento per i Nuclei di Antica Formazione.	Pag.88
4. Focus sulle Aree di Trasformazione Residenziale ATR3 ATR4 ATR5	Pag.92
4.1 Confronto tra la proposta dell'operatore Privato e quella del PGT.	Pag.92
4.2 Stime delle volumetrie e della forma urbana.	Pag.92
4.3 Conclusioni finali.	Pag.110
5. Bibliografia	Pag.121

INDICE FIGURE

(Fig.1) chiesa di San Giorgio – 1950	Pag.3
(Fig.2) chiesa di San Giorgio – oggi	Pag.3
(Fig.3) la vecchia chiesa di Montano – ieri	Pag.4
(Fig.4) chiesa di Montano Lucino – 1952	Pag.4
(Fig.5) chiesa di Montano Lucino – oggi	Pag.4
(Fig.6) chiesa di Montano Lucino – oggi	Pag.4
(Fig.7) chiesa di Montano Lucino – oggi	Pag.4
(Fig.8) Villa Olginati – 1937	Pag.5
(Fig.9) Villa Olginati – oggi	Pag.5
(Fig.10) Villa Olginati – oggi	Pag.5
(Fig.11) Villa Olginati – oggi	Pag.5
(Fig.12) Villa Carabba – ieri	Pag.5
(Fig.13) Villa Carabba – oggi	Pag.5
(Fig.14) edificio privato	Pag.6
(Fig.15) cortile privato	Pag.6
(Fig.16) edificio privato	Pag.6
(Fig.17) edificio privato	Pag.6

(Fig.18) edificio privato	Pag.6
(Fig.19) edificio privato	Pag.7
(Fig.20) edificio privato	Pag.7
(Fig.21) edificio privato	Pag.7
(Fig.22) edificio privato	Pag.7
(Fig.23) giardino privato	Pag.7
(Fig.24) v.1- Il terreno libero soggetto a vincolo di veduta (sullo sfondo a destra l'edificio del nuovo ospedale Sant'Anna in territorio di San Fermo della Battaglia)	Pag.8
(Fig.25) v.2 – percorsi nei pressi di Trivino	Pag.8
(Fig.26) v.3 – il territorio libero nei pressi di Cascina Arcissa	Pag.9
(Fig.27) v.4 – il territorio agricolo nei pressi di Montano	Pag.9
(Fig.28) v.5 – i terreni coltivati tra Crignola e Montano	Pag.10
(Fig.29) v.6 – gli orti urbani del Comune	Pag.10
(Fig.30) v.7 – gli orti urbani del Comune	Pag.10
(Fig.31) v.8 – terreni tra via Roma e via Scimeè nei pressi di Villa Olginati	Pag.11
(Fig.32) v.9 – i boschi lungo la SP19 in direzione di Villa Guardia	Pag.11
(Fig.33) coni ottici delle visuali libere da salvaguardare	Pag.12
(Fig.34) cortile privato	Pag.13
(Fig.35) corte privata	Pag.13
(Fig.36) cortile privato	Pag.13
(Fig.37) cortile privato	Pag.13
(Fig.38) cortina edilizia	Pag.13
(Fig.39) cortina edilizia	Pag.13
(Fig.40) cortina edilizia	Pag.13
(Fig.41) via Varesina – 1940	Pag.14
(Fig.42) via Varesina – 1940	Pag.14
(Fig.43) via Varesina – 1940	Pag.14
(Fig.44) via Varesina – 1960	Pag.14
(Fig.45) via Varesina – oggi	Pag.14
(Fig.46) via Varesina – oggi	Pag.14
(Fig.47) Centro Civico Lucino	Pag.14
(Fig.48) via San Giorgio – 1960	Pag.15
(Fig.49) via San Giorgio – oggi	Pag.15
(Fig.50) il palazzo municipale – 1960	Pag.15
(Fig.51) il palazzo municipale – oggi	Pag.15
(Fig.52) Parco di Villa Carabba	Pag.15
(Fig.53) Parco di Villa Carabba	Pag.15
(Fig.54) l'edificio dell'oratorio – ieri	Pag.16
(Fig.55) l'edificio dell'oratorio – oggi	Pag.16
(Fig.56) vista degli edifici dell'oratorio e l'asilo di via San Giorgio – oggi	Pag.16
(Fig.57) ingresso al cimitero	Pag.16
(Fig.58) interno	Pag.16
(Fig.59) OBI Bricolage e Giardinaggio	Pag.17
(Fig.60) zona commerciale Bennet	Pag.17
(Fig.61) UCI Cinemas	Pag.17
(Fig.62) Hotel Cruise	Pag.17
(Fig.63) Estratto dalla tavola di progetto dell'operatore Privato	Pag.28
(Fig.64) Estratto PGT Montano Lucino - Planivolumetrico	Pag.30
(Fig.65) Inquadramento geografico	Pag.34
(Fig.66) Estratto PTCP di Como - Sistema viabilistico dell'area	Pag.36

(Fig.67) Estratto PTCP di Como – Legenda	Pag.37
(Fig.68) Estratto PTCP di Como – rete ecologica	Pag.38
(Fig.69) Catasto Teresiano dei nuclei di Montano e Lucino	Pag.40
(Fig.70) Estratto PGT Montano Lucino - La macchia dell'espansione urbana di Montano Lucino tra la fine del 1800 e lo stato attuale (1850, 1888, 1948, 1960, 1983, 1994)	Pag.41
(Fig.71) Estratto PGT Montano Lucino – Lo sviluppo della macchia urbana dell'edificato di Montano Lucino dal 1750 ad oggi	Pag.43
(Fig.72) Estratto PGT Montano Lucino – Lo sviluppo del telaio portante di Montano Lucino tra la fine del 1800 e a oggi	Pag.43
(Fig.73) Estratto PGT Montano Lucino – Legenda: destinazione d'uso degli edifici e delle aree di uso pubblico	Pag.48
(Fig.74) Estratto PGT Montano Lucino - Analisi dello stato di fatto: destinazione d'uso degli edifici e delle aree di uso pubblico	Pag.49
(Fig.75) Estratto PGT Montano Lucino – Legenda: stato di conservazione degli edifici	Pag.50
(Fig.76) Estratto PGT Montano Lucino – Analisi dello stato di fatto: stato di conservazione degli edifici	Pag.51
(Fig.77) Estratto PGT Montano Lucino – Legenda: altezze degli edifici residenziali	Pag.52
(Fig.78) Estratto PGT Montano Lucino - Analisi dello stato di fatto: altezze degli edifici	Pag.53
(Fig.79) Estratto PGT Montano Lucino - Analisi dello stato di fatto: stato delle coltivazioni agricole	Pag.55
(Fig.80) Elaborati dei bambini di Montano Lucino	Pag.58
(Fig.81) Estratto PGT Montano Lucino – le 11 Unità di Paesaggio individuate a Montano Lucino	Pag.60
(Fig.82) Sintesi dei caratteri di Valore individuati nel territorio di Montano Lucino	Pag.63
(Fig.83) Sintesi dei caratteri di Vulnerabilità individuati nel territorio di Montano Lucino	Pag.64
(Fig.84) Estratto PGT Montano Lucino – Legenda: Documento di Piano	Pag.74
(Fig.85) Estratto PGT Montano Lucino – Tavola del Documento di Piano	Pag.75
(Fig.86) Estratto PGT Montano Lucino – ingrandimento sulle aree trattate nella Tesi: ATR3 ATR4 ATR5	Pag.76
(Fig.87) Estratto PGT Montano Lucino – proposta di ampliamento del Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) delle Sorgenti del Torrente Lura	Pag.77
(Fig.88) Estratto PGT Montano Lucino – i servizi sovracomunali	Pag.80
(Fig.89) Estratto PGT Montano Lucino – Legenda: Piano dei Servizi	Pag.81
(Fig.90) Estratto PGT Montano Lucino – Piano dei Servizi di Montano Lucino	Pag.82
(Fig.91) Estratto PGT Montano Lucino – il Piano dei Servizi di Montano Lucino – ingrandimento sulle aree trattate nella Tesi	Pag.83
(Fig.92) Estratto PGT Montano Lucino – la rete ecologica	Pag.84
(Fig.93) Estratto PGT Montano Lucino – Legenda: Piano delle Regole	Pag.86
(Fig.94) Estratto PGT Montano Lucino – il Piano delle Regole di Montano Lucino	Pag.87
(Fig.95) Estratto PGT Montano Lucino – Legenda: Modalità di Intervento	Pag.88
(Fig.96) Estratto PGT Montano Lucino – Modalità di Intervento per i Nuclei di Antica Formazione (nucleo di Montano)	Pag.89
(Fig.97) Estratto PGT Montano Lucino – Abaco morfologico – finestre, vani, davanzali, inferriate e serramenti	Pag.90
(Fig.98) Estratto PGT Montano Lucino – Abaco morfologico – balconi	Pag.91
(Fig.99) Estratto progetto operatore Privato – Planivolumetrico	Pag.93
(Fig.100) Estratto PGT Montano Lucino – inquadramento territoriale delle Aree di Trasformazione Residenziale prese in esame dalla Tesi	Pag.94
(Fig.101) Estratto progetto operatore Privato – Planivolumetrico Comparto 2A, Comparto 2B	Pag.96

(Fig.102) Estratto PGT Montano Lucino – Planivolumetrico ATR3	Pag.98
(Fig.103) Rendering elaborato dall'operatore Privato, visualizzazione dei comparti 2A, 2B e 2C	Pag.100
(Fig.104) Estratto progetto operatore Privato – Planivolumetrico Comparto 2C	Pag.106
(Fig.105) Estratto PGT Montano Lucino – Planivolumetrico ATR4	Pag.109
(Fig.106) Estratto PGT Montano Lucino – Planivolumetrico ATR5	Pag.115

INDICE TABELLE

(Tab.1) Schema operativo seguito per la redazione del DdP	Pag.19
(Tab.2) Icone di sostenibilità ambientale utilizzate dal Rapporto Ambientale	Pag.29
(Tab.3) Quadro sinottico delle unità locali e il loro incremento dal 2001 al 2011 – fonte: Annuario Statistico Regione Lombardia (ASR)	Pag.45
(Tab.4) Analisi delle attività economiche – font: Annuario Statistico Regione Lombardia (ASR)	Pag.46
(Tab.5) Quadro sinottico della superficie agricole, fonte: Annuario Statistico Regione Lombardia (ASR)	Pag.54
(Tab.6) Tabella dei Valori e delle Vulnerabilità	Pag.61
(Tab.7) Quadro sinottico proiezione popolazione	Pag.71
(Tab.8) Quadro sinottico della stima del fabbisogno (vani)	Pag.72
(Tab.9) Quadro sinottico della capacità insediativa (in verde le aree oggetto di verifica della Tesi)	Pag.73
(Tab.10) Quadro sinottico della capacità insediativa teorica	Pag.73
(Tab.11) Quadro sinottico del Piano dei Servizi di Montano Lucino	Pag.79
(Tab.12) Estratto PGT Montano Lucino – Estratto delle prescrizioni puntuali per i Nuclei di Antica Formazione	Pag.90
(Tab.13) Quadro sinottico delle volumetrie, abitanti teorici e standard urbanistici proposti dal Privato e dal PGT	Pag.94
(Tab.14) Estratto progetto operatore Privato - quadro sinottico dei parametri edilizi Comparto 2A, Comparto 2B	Pag.96
(Tab.15) Estratto PGT Montano Lucino – Quadro sinottico dei parametri edilizi ATR3	Pag.98
(Tab.16) Estratto progetto operatore Privato – quadro sinottico dei parametri edilizi Comparto 2C	Pag.107
(Tab.17) Estratto PGT Montano Lucino – quadro sinottico dei parametri edilizi ATR4	Pag.109
(Tab.18) Estratto PGT Montano Lucino – quadro sinottico dei parametri edilizi ATR5	Pag.115

INDICE GRAFICI

(Graf.1) Grafico delle principali fasi di progettazione, verifica e approvazione del DdP	Pag.25
(Graf.2) Densità della popolazione – fonte: Uff. Anagrafe Comune di Montano Lucino	Pag.44
(Graf.3) Dinamica della popolazione residenziale - fonte: Uff. Anagrafe Comune di Montano Lucino	Pag.44
(Graf.4) Crescita demografica tra il 1982 e il 2012 – fonte: Uff. Anagrafe Comune di Montano Lucino	Pag.45
(Graf.5) Workflow del processo di partecipazione alla stesura del DdP	Pag.56

INDICE TAVOLE

(Tav.1) Operatore Privato - Comparti 2A, 2B e 2C	Pag.102
(Tav.2) PGT – Aree di Trasformazione Residenziale ATR3 ATR4	Pag.103
(Tav.3) Sovrapposizione della proposta Privato – Comparto 2A 2B 2C (monocolore verde) e PGT – ATR3 ATR4	Pag.104
(Tav.4) Operatore Privato – Comparto 2C	Pag.111
(Tav.5) PGT – ATR4	Pag.112
(Tav.6) Sovrapposizione della proposta Privato – Comparto 2C (monocolore verde) e PGT – ATR4	Pag.113
(Tav.7) PGT – ATR5	Pag.117
(Tav.8) Vista di insieme delle Aree di Trasformazione Residenziale proposte dal PGT	Pag.119

ABSTRACT

(Italiano)

La Tesi vuole mettere a confronto due diverse ipotesi progettuali nell'ambito del PGT che è in approvazione nel comune di Montano Lucino in provincia di Como.

La Tesi focalizza l'attenzione sulle nuove volumetrie di espansione residenziale proposte dalle due parti, operatore privato e progettisti del PGT, con l'intento di evidenziare le forti differenze propedeutiche che le contraddistinguono.

L'impatto che avrà la soluzione prescelta influenzerà lo sviluppo di un'area geografica fortemente caratterizzata da una risorsa ambientale molto estesa in cui le trasformazioni operate dall'uomo sembrano essere contenute e concentrate lungo la rete autostradale.

Nel valutare l'impatto sul territorio, le due conferenze VAS hanno svolto un ruolo positivo, avendo contribuito a dimezzare le volumetrie e a migliorare l'inserimento paesaggistico delle Aree di Trasformazione Residenziale , in particolare su quelle del Pio Istituto , argomento che ho poi trattato nella Tesi.

(English)

The Thesis wants to compare two different design hypothesis in the context of the PGT that is in approving phase by the municipality of Montano Lucino in the province of Como.

The Thesis focuses on the new volumes of residential expansion proposed by the two parties, private operators and designers of the PGT, with the intent to highlight the important differences that distinguish them.

The impact of the solution chosen will affect the development of a geographic area characterized by a strong environmental resource widespread where changes made by humans appear to be contained and concentrated along the motorway network.

In assessing the impact, the two VAS conferences have played a positive role, having contributed to halve the volumes and improving the landscaping of the Areas of Residential Transformation, in particular those of the Pio Institute, the argument which I then discussed in the thesis.

1. PREMESSA ALLA TUTELA DEL PAESAGGIO

1.1 Evoluzione del concetto di Paesaggio: individuazione dei valori paesaggistici condivisi alle diverse scale governative, fissati nell'Articolo 9 della Costituzione Italiana, dalla Convenzione Europea e nel documento della Regione Lombardia "Modalità per la pianificazione Comunale".

"La Repubblica promuove lo sviluppo della cultura e la ricerca scientifica e tecnica. Tutela il paesaggio e il patrimonio storico e artistico della Nazione." Articolo 9 della Costituzione Italiana.

Già nell'epoca di redazione della Costituzione Italiana il paesaggio costituiva un elemento di forte interesse che necessitava, secondo i legislatori, di tutela e di protezione. In effetti, come affermano autorevoli studiosi come Valerio Romani, Bruno Zevi e Carlo Tosco, il paesaggio è un termine *polisemico*¹, ossia dai numerosi significati, a volte anche contraddittori. Con la Convenzione Europea del Paesaggio, adottata nel luglio 2000 dal Comitato dei Ministri della Cultura e dell'Ambiente del Consiglio d'Europa, si è giunti ad una definizione del termine condivisa:

"una determinata parte di territorio, così come è percepita dalle popolazioni, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali e/o umani e dalle loro interrelazioni".

Inoltre, la stessa *Convenzione* afferma "che il paesaggio svolge importanti funzioni di interesse generale, sul piano culturale, ecologico, ambientale e sociale e costituisce una risorsa favorevole all'attività economica, e che, se salvaguardato, gestito e pianificato in modo adeguato, può contribuire alla creazione di posti di lavoro" e asserisce che "il paesaggio rappresenta un elemento chiave del benessere individuale e sociale, e che la sua salvaguardia, la sua gestione e la sua pianificazione comportano diritti e responsabilità per ciascun individuo". Soprattutto quest'ultimo concetto espresso dalla *Convenzione*, che sottolinea il concetto di paesaggio come elemento fondamentale per il benessere delle popolazioni.

La stessa Regione Lombardia, nell'allegato A del documento "Modalità per la pianificazione Comunale", redatto dalla Direzione Generale Territorio e Urbanistica, ratifica i concetti precedentemente espressi. "Nel corso del tempo i concetti di paesaggio e di tutela hanno registrato una evoluzione indubbiamente significativa agli effetti delle pratiche di gestione da parte delle amministrazioni pubbliche. Il termine "paesaggio" ha conosciuto un progressivo arricchimento di significato: alla fine degli anni '30 designava ambiti "eccezionali" individuati secondo un'accezione élitaria fortemente selettiva, successivamente si è confrontato con la componente ambientale e con la percezione culturale, per tenere poi conto anche della percezione condivisa e riconosciuta dai cittadini, fino a coincidere con la qualità di tutto il territorio nei suoi molteplici aspetti".

In effetti, come delineato in precedenza, le definizioni del termine in esame sono state molteplici e, a volte, in contrasto fra loro. Se ne citano, a titolo esemplificativo, alcune. "Il valore puramente estetico (quale aspetto esteriore della bellezza "artistica" dei luoghi); il valore insito principalmente nei beni storico/culturali (conservazione delle testimonianze: costruzioni, sistemazioni agrarie e infrastrutturali, *segni* storici e simbolici in generale); l'insieme geografico in continua trasformazione, con l'interazione degli aspetti naturalistici con quelli antropici (interrelazioni dinamiche significative connotanti i luoghi); i valori visivamente percepibili (caratteri della fruibilità del paesaggio, delle sue proprietà sceniche, quale prodotto dell'individuo spettatore-attore).

Nella ricerca delle caratteristiche paesaggistiche principali del territorio di Montano Lucino, che tengano in considerazione l'evoluzione del concetto di paesaggio e della definizione data dalla convenzione Europea, si possono quindi selezionare cinque **elementi "eccezionali"** (a), sei **componenti ambientali caratterizzanti** (b) e sette **riferimenti culturali e percettivi** (c) riconosciuti da tutti i cittadini e che di seguito vengono esposti e descritti con il supporto di immagini.

1.2.1 (a) Elementi eccezionali:

1_chiesa di San Giorgio e il viale delle Rimembranze a Lucino



(fig.1) chiesa di San Giorgio - 1950



(Fig.2) chiesa di San Giorgio - oggi

2_chiesa di Sant'Andrea a Montano



(Fig.3) la vecchia Chiesa di Montano - ieri



(Fig.4) Chiesa di Montano Lucino - 1952



(Fig.5) chiesa di Montano Lucino - oggi



(Fig.6) chiesa di Montano Lucino - oggi



(Fig.7) chiesa di Montano Lucino - oggi

3_villa Olginati



(Fig.8) Villa Olginati - 1937



(Fig.9) Villa Olginati - oggi



(Fig.10) Villa Olginati - oggi



(Fig.11) Villa Olginati - oggi

4_villa Carabba



(Fig.12) Villa Carabba - ieri



(Fig.13) Villa Carabba - oggi

5_edifici, palazzi, ville storiche e annessi parchi e corti



(Fig.14) edificio privato



(Fig.15) cortile privato



(Fig.16) edificio privato



(Fig.17) edificio privato



(Fig.18) edificio privato



(Fig.19) edificio privato



(Fig.20) edificio privato



(Fig.21) edificio privato



(Fig.22) edificio privato



(Fig.23) giardino privato

1.2.2 (b) Componenti ambientali caratterizzanti (visuali libere da salvaguardare):

1_ visuali libere



(Fig.24) v.1 - Il terreno libero soggetto a vincolo di veduta (sullo sfondo a destra l'edificio del nuovo ospedale Sant'Anna in territorio di San Fermo della Battaglia)



(Fig.25) v.2 - Percorsi nei pressi di Trivino



(Fig.26) v.3 - il territorio libero nei pressi di Cascina Arcissa

2_ visuali libere sull'agricolo, le coltivazioni e gli orti



(Fig.27) v.4 - il terriroeio agricolo nei pressi di Montano



(Fig.28) v.5 - i terreni coltivati tra Crignola e Montano



(Fig.29) v.6 - gli orti urbani del Comune



(Fig.30) v.7 - gli orti urbani del Comune

3_visuali intorno alla Villa Olginati



(Fig.31) v.8 - terreni tra via Roma e via Scimeè nei pressi di Villa Olginati

4_visuali libere sui boschi



(Fig.32) v.9 - i boschi lungo la SP19 in direzione di Villa Guardia

Le foto precedenti, numerate con il prefisso “v.” , corrispondono ai coni ottici indicati nella mappa d’insieme riportata di seguito.



(Fig.33) coni ottici delle visuali libere da salvaguardare

5_Corti e cortili



(Fig.34) cortile privato



(Fig.35) corte privata



(Fig.36) cortile privato



(Fig.37) cortile privato

6_cortine edilizie continue



(Fig.38) cortina edilizia



(Fig.39) cortina edilizia



(Fig.40) cortina edilizia

1.2.3 (c) Riferimenti culturali e percettivi:

1_Via Varesina



(Fig.41) via Varesina - 1940



(Fig.42) via Varesina - 1940



(Fig.43) via Varesina - 1940



(Fig.44) via Varesina - 1960



(Fig.45) via Varesina - oggi



(Fig.46) via Varesina - oggi



(Fig.47) Centro Civico Lucino

2_Via San Giorgio



(Fig.48) via San Giorgio - 1960



(Fig.49) via San Giorgio - oggi

3_il palazzo municipale



(Fig.50) il palazzo municipale -1960



(Fig.51) il palazzo municipale -oggi

4_parco di villa Carabba



(Fig.52) Parco di Villa Carabba



(Fig.53) Parco di Villa Carabba

5_gli edifici annessi alla chiesa di S. Giorgio



(Fig.54) l'edificio dell'oratorio - ieri



(Fig.55) l'edificio dell'oratorio - oggi



(Fig.56) vista degli edifici dell'oratorio e dell'asilo i via S. Giorgio - oggi

6_il cimitero



(Fig.57) ingresso al cimitero



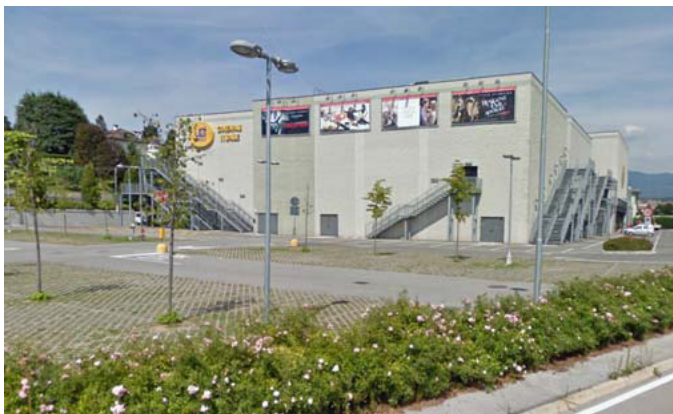
(Fig.58) interno



(Fig.59) OBI Bricolage e Giardinaggio



(Fig.60) Zona commerciale Bennet



(Fig.61) UCI Cinemas



(Fig.62) Hotel Cruise

2. IL RUOLO DELLA VAS E DEL RAPPORTO AMBIENTALE

Il Documento di Piano del PGT, così come le sue revisioni, è soggetto, ai sensi della L.R. 12/2005, art. 4 comma 2 e del Decreto Legislativo n. 152 del 3 aprile 2006 e successive modifiche e integrazioni a Valutazione Ambientale strategica, procedimento che comprende “[...] l’elaborazione di un rapporto di impatto ambientale, lo svolgimento di consultazioni, la valutazione del piano [...] del rapporto ambientale e degli esiti delle consultazioni, la formulazione di un parere motivato, la messa a disposizione delle informazioni sulla decisione ed il monitoraggio”

Il processo di partecipazione integrato nell’ambito della VAS deve garantire l’informazione di tutti gli attori e i soggetti coinvolti presenti sul territorio, al fine di rendere trasparente il processo di pianificazione in corso ed avviare un iter consultivo finalizzato alla raccolta di osservazioni e pareri inerenti le decisioni che sono e saranno assunte dal Comune di Montano Lucino.

Il Documento di Scoping rappresenta il primo degli elaborati che viene predisposto nel corso del procedimento di VAS inerente la redazione dei Piani di Governo del Territorio, con lo scopo di:

- descrivere l’approccio metodologico scelto e le tappe procedurali fondamentali del percorso valutativo;
- individuare i soggetti coinvolti nella procedura di VAS;
- definire l’ambito d’influenza del Documento di Piano del PGT;
- identificare il tipo e il grado di approfondimento delle informazioni da inserire nel Rapporto Ambientale;
- verificare la presenza di siti della Rete Natura 2000 potenzialmente soggetti ad interferenza da parte delle previsioni di piano.

2.1 Metodologia e schema operativo

Le recenti norme in materia ambientale, al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile ed assicurare un elevato livello di protezione dell’ambiente, prevedono che nell’ambito dei procedimenti di elaborazione ed approvazione dei piani e programmi si provveda alla stima e alla valutazione degli effetti ambientali derivanti dalla loro attuazione.

In particolare la Direttiva 2001/42/CEE del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001 concernente “la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull’ambiente e successivi atti attuativi”, indica quale strumento che permette di operare una protezione preventiva dell’ambiente e si integra nel processo decisionale che porta alla definizione della pianificazione del territorio, la Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

La direttiva prevede che la VAS trovi espressione nel Rapporto Ambientale, che costituisce parte integrante degli atti di pianificazione. In tale elaborato, oltre ad essere indicate le modalità di integrazione delle tematiche e problematiche ambientali del Piano e le alternative pianificatorie considerate, si individuano, si descrivono e si valutano gli effetti significativi che l’attuazione del piano potrebbe avere sull’ambiente alla luce degli obiettivi prefissati. Dato che le azioni e le strategie individuate nell’ambito del Piano possono generare effetti sulle componenti ambientali, il processo di

formulazione ed elaborazione dello stesso, già in fase iniziale, deve comprendere la valutazione di carattere ambientale delle potenziali proposte anche in relazione alle preesistenti criticità e agli elementi di valore del territorio, in modo tale da vagliare le alternative possibili e optare per quelle a impatto minore o nullo, comunque in accordo con gli obiettivi di sviluppo prefissati.

La Direttiva 2001/42/CE è stata recepita dall'Italia con l'emanazione del Decreto Legislativo n. 152/2006 "Norme in materia ambientale" e successive modifiche e integrazioni (D.Lgs. n. 284/2006; D.Lgs. n. 4/2008), il quale definisce i principi inerenti le procedure di Valutazione di Impatto Ambientale, Valutazione Ambientale Strategica, Valutazione d'Incidenza e Autorizzazione Integrata Ambientale.

La Regione Lombardia con la Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 "Legge per il governo del territorio", anticipando il decreto nazionale, prevede che, al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile ed assicurare un elevato livello di protezione dell'ambiente, si provveda alla valutazione ambientale degli effetti sull'ambiente derivati dall'attuazione di piani e programmi di gestione del territorio.

Con la successiva Deliberazione di Consiglio Regionale del 13 marzo 2007, n. VIII/351 "Indirizzi generali per la valutazione ambientale dei piani e programmi", sono state definite le fasi metodologiche e procedurali inerenti la Valutazione Ambientale Strategica, successivamente riprese e meglio specificate nella Deliberazione di Giunta Regionale del 27 dicembre 2007, n. VIII/6420 e successivamente nella Deliberazione di Giunta Regionale del 30 dicembre 2009, n. VIII/10971 "Determinazione della procedura per la Valutazione Ambientale di Piani e Programmi – VAS – Recepimento delle disposizioni di cui al d.lgs 16 gennaio 2008, n.4 modifica, integrazione e inclusione di nuovi modelli", in particolare l'allegato 1a (ripreso di seguito) costituisce il "Modello metodologico procedurale e organizzativo della valutazione ambientale di piani e programmi – Documento di Piano – PGT".

La redazione del Piano di Governo del Territorio del Comune di Montano Lucino, in relazione a quanto sopra esposto, comprenderà lo svolgimento delle azioni e la redazione dei documenti previsti dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

Di seguito viene riportato lo schema operativo utilizzato per la redazione del Documento di Piano.

Fase del DdP	Processo del DdP	Valutazione Ambientale Strategica (VAS)
FASE DI PREPARAZIONE	<ol style="list-style-type: none"> 1. Pubblicazione dell'avviso di avvio del procedimento (ai sensi del comma 2 dell'art. 13, l.r. 12/2005)) 2. Incarico per la stesura del DdP (PGT) 3. Esame delle proposte pervenute ed elaborazione del documento programmatico. 	<ol style="list-style-type: none"> 4. Affidamento dell'incarico per la redazione del Rapporto ambientale. 5. Individuazione dell'Autorità competente per la VAS.
FASE DI ORIENTAMENTO	<ol style="list-style-type: none"> 1. Definizione degli orientamenti iniziali del DdP (PGT) 2. Definizione dello schema operativo 	<p>Redazione del DOCUMENTO DI SCOPING:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Integrazione della dimensione

	del DdP (PGT) 3. Identificazione dei dati e delle informazioni a disposizione dell'Ente sul territorio e sull'ambiente	ambientale nel DdP (PGT) 2. Definizione dello schema operativo per la VAS, mappatura del pubblico e dei soggetti competenti in materia ambientale coinvolti. 3. Verifica della presenza di Siti Rete Natura 2000 (SIC/ZPS).
1ª Conferenza di valutazione – Avvio del confronto		
FASE DI ELABORAZIONE E REDAZIONE	<ol style="list-style-type: none"> 1. Determinazione degli obiettivi generali. 2. Costruzione scenario di riferimento per il DdP. 3. Definizione di obiettivi specifici, costruzione di alternative e scenari di sviluppo e definizione delle azioni da mettere in campo per attuarli. 4. Proposta di DdP (PGT). 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ridefinizione dell'ambito di influenza e della portata delle informazioni da includere nel Rapporto Ambientale. 2. Analisi di coerenza esterna. 3. Stima degli effetti ambientali attesi. 4. Valutazione alternative di piano 5. Analisi della coerenza interna. 6. Progettazione del sistema di monitoraggio. 7. Redazione della proposta di RAPPORTO AMBIENTALE e della SINTESI NON TECNICA.
Messa a disposizione e pubblicazione sul sito web comunale nonché sul sito web SIVAS della proposta di DdP (PGT), del Rapporto Ambientale e della Sintesi non tecnica per 60 gg. Notizia all'Albo pretorio dell'avvenuta messa a disposizione e delle pubblicazioni su web Comunicazione della messa a disposizione ai soggetti competenti in materia ambientale e soggetti territorialmente interessati.		
2ª Conferenza di valutazione della proposta di DdP e del Rapporto Ambientale		
PARERE MOTIVATO predisposto dall'autorità competente per la VAS d'intesa con l'autorità procedente		
FASE DI ADOZIONE DEFINITIVA E APPROVAZIONE	3.1 ADOZIONE Il Consiglio Comunale adotta: <ul style="list-style-type: none"> • PGT (DdP, Piano dei Servizi e Piano delle Regole). • Rapporto Ambientale corredato da Sintesi non tecnica, Sistema di monitoraggio e Parere motivato. • Dichiarazione di sintesi 	

	3. 2 DEPOSITO / PUBBLICAZIONE / INVIO ALLA PROVINCIA	
	<ul style="list-style-type: none"> • deposito degli atti del PGT (DdP, Rapporto Ambientale, Sintesi non tecnica, Parere motivato, Dichiarazione di sintesi, Piano dei Servizi e Piano delle Regole) nella segreteria comunale – ai sensi del comma 4 – art. 13, l.r. 12/2005. • contestuale trasmissione alla Provincia – ai sensi del comma 5 – art. 13, l.r. 12/2005 • trasmissione ad ASL e ARPA – ai sensi del comma 6 – art. 13, l.r. 12/2005 	
	3. 3 RACCOLTA OSSERVAZIONI – ai sensi comma 4 – art. 13, l.r. 12/2005	
	3. 4 CONTRODEDUZIONI alle osservazioni presentate a seguito di analisi di sostenibilità.	
VERIFICA DI COMPATIBILITÀ DELLA PROVINCIA	La provincia, garantendo il confronto con il comune interessato, valuta esclusivamente la compatibilità del DdP con il proprio piano territoriale di coordinamento entro centoventi giorni dal ricevimento della relativa documentazione, decorsi inutilmente i quali la valutazione si intende espressa favorevolmente – ai sensi comma 5 – art. 13, l.r. 12/2005.	
Eventuale nuova Conferenza di Valutazione		
PARERE MOTIVATO FINALE nel caso in cui siano presentate osservazioni		
	3.5 APPROVAZIONE (ai sensi del comma 7 – art. 13, L.R. 12/2005) Il Consiglio Comunale:	
	<ul style="list-style-type: none"> • decide sulle osservazioni apportando agli atti del PGT le modifiche conseguenti all’eventuale accoglimento delle osservazioni, predisponendo ed approvando la dichiarazione di sintesi finale; • provvede all’adeguamento del DdP adottato, nel caso in cui la Provincia abbia ravvisato elementi di incompatibilità con le previsioni prevalenti del proprio piano territoriale di coordinamento, o con i limiti di cui all’art. 15, comma 5, ovvero ad assumere le definitive determinazioni qualora le osservazioni provinciali riguardino previsioni di carattere orientativo. 	
FASE DI ATTUAZIONE E GESTIONE	1. Monitoraggio dell’attuazione del Piano. 2. Monitoraggio dell’andamento degli indicatori previsti. 3. Attuazione di eventuali interventi correttivi.	1. Rapporti di monitoraggio e valutazione periodica.

(Tab.1) Schema operativo seguito per la redazione del DdP.

2.2 Principali riferimenti normativi e regolamentari:

- Direttiva 2001/42/CEE del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001

concernente "la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente e successivi atti attuativi";

- D.lgs. n. 152/2006 "Norme in materia ambientale" e successive modifiche e integrazioni (D.Lgs. n. 284/2006; D.Lgs. n. 4/2008; L. n. 25/2010) – (Recepisce la Direttiva 2001/42/CE);
- L.R. 11 marzo 2005, n. 12 "Legge per il governo del territorio" (Prevede la VAS per i piani e programmi di gestione del territorio anticipando il decreto nazionale);
- DCR del 13 marzo 2007, n. 8/351 "Indirizzi generali per la valutazione ambientale dei piani e programmi". (Definisce le fasi metodologiche e procedurali della VAS specificate nei successivi atti regionali)
 - DGR 27 dicembre 2007, n. 8/6420 "Determinazione della procedura per la Valutazione Ambientale di Piani e Programmi – VAS"
 - DGR 18 aprile 2008, n. 8/7110 "Valutazione Ambientale di Piani e Programmi – VAS – Ulteriori adempimenti [...]"
 - DGR 11 febbraio 2009, n. 8/8950 "Modalità per la Valutazione Ambientale dei Piani comprensoriali di tutela del territorio rurale e di riordino irriguo (art. 4, l.r. 12/2005; d.c.r. n. 351/2007)
 - DGR 30 dicembre 2009, n. 8/10971 "Determinazione della procedura di valutazione ambientale di piani e programmi - VAS (art. 4, l.r. n. 12/2005; d.c.r. n. 351/2007) - Recepimento delle disposizioni di cui al d.lgs. 16 gennaio 2008, n. 4 modifica, integrazione e inclusione di nuovi modelli."

Le tappe procedurali definite dalla normativa vigente rappresentano il riferimento assunto dal Comune di Montano Lucino per la definizione dello schema metodologico, di seguito illustrato, che costituisce il modello operativo da adottarsi nel corso dell'elaborazione del PGT e dei documenti previsti nell'ambito della VAS.

2.3 Fase di preparazione e orientamento

Nell'ambito delle fasi iniziali della procedura di elaborazione della proposta del PGT e della VAS è stato formalmente dato avvio all'iter previsto:

- in data 27 gennaio 2010 il Comune di Montano Lucino ha sottoscritto l'accordo con la Provincia di Como per l'avvalimento della struttura tecnica provinciale per la redazione della valutazione Ambientale Strategica del Documento di Piano (VAS);
- in data 12 agosto 2009 con Deliberazione di Giunta Comunale n. 236 il Comune di Montano Lucino ha dato avvio al procedimento di formazione del PGT;
- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 132 del 07 aprile 2010 il Comune di Montano Lucino ha dato avvio al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica.
- Con medesima deliberazione:

1. è stato conferito incarico al Sindaco, la sig.ra Capuccino Maria Angela, in qualità di autorità proponente e procedente, e individuato il Responsabile dell'Area Tecnica Urbanistica e Gestione del Territorio, l'arch. Sarah F. Mazzucchi, quale autorità competente per le procedure di VAS del P.G.T.

2. sono stati individuati, quali soggetti competenti in materia ambientale o interessati territorialmente dal procedimento VAS di cui trattasi, i seguenti:
 - Regione Lombardia: Direzione Generale del Territorio U.O. Tutela e Valorizzazione del Territorio;
 - Soprintendenza per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia;
 - Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia;
 - Amministrazione Provinciale di Como – Settore Pianificazione Territoriale;
 - Comuni confinanti di: Gironico, Villa Guardia, Grandate, Como, San Fermo della Battaglia, Cavallasca;
 - ARPA;
 - ASL;
 - ACSM – AGAM S.p.A;
 - Alto Seveso s.r.l.;
 - Alto Lura s.r.l.;
 - Colline Comasche S.p.A.;
 - Parco Sorgenti del Torrente Lura;
 - Corpo Forestale dello Stato;
 - ENEL S.p.A e ENEL Sole S.p.A.;
 - Telecom Italia S.p.A;

3. sono stati inoltre individuati i Settori del Pubblico interessati dal procedimento di VAS: Associazioni ambientaliste riconosciute a livello nazionale; Associazioni di categoria degli industriali, degli agricoltori, dei costruttori edili; Associazioni varie di cittadini ed altre autorità che possano avere interesse ai sensi dell'art. 9 comma 5 del Decreto lgs 152/2006.
 - Con Deliberazione di Giunta Comunale n. 199 del 23/06/2010 è stato disposto che le Conferenze di valutazione individuate in numero di due, vengano convocate mediante raccomandata o e-mail certificata per i soggetti competenti in materia ambientale e per gli enti territorialmente interessati dal procedimento VAS e per i settori del pubblico interessati mediante avviso sul sito web del Comune, avviso pubblico, lettera o e-mail certificata.
 - Con medesima deliberazione è stato inoltre disposto che le informazioni finalizzate a garantire la partecipazione del pubblico alle procedure di VAS vengano diffuse e pubblicizzate mediante la pubblicazione sul sito del Comune, in apposita sezione contenente la documentazione predisposta nel corso del procedimento di VAS del Documento di Piano del Piano di Governo del Territorio (PGT).

Alla conclusione della fase di orientamento, come previsto dalla normativa regionale, si provvederà ad organizzare la prima Conferenza di Valutazione in occasione della quale sarà illustrato e discusso il

presente Documento di Scoping, al fine di attuare quanto richiesto dal processo di VAS, in termini di coinvolgimento nel processo decisionale e valutativo delle autorità ambientali e del pubblico. Tale incontro avrà come oggetto di discussione gli orientamenti strategici e iniziali del documento preliminare della proposta del PGT, i valori, le pressioni e le criticità ambientali, nonché lo schema operativo definito per la valutazione ambientale.

2.4 Fase di elaborazione e redazione

Nel corso della fase di elaborazione e redazione si provvederà alla stesura della proposta di DdP del PGT, secondo quanto previsto dalla L.R. 12/05, e dei documenti inerenti la procedura di valutazione ambientale, partendo dall'approfondimento delle conoscenze dello stato attuale del territorio in corrispondenza delle aree interessate dalle possibili trasformazioni. In questa fase l'Autorità competente per la VAS collabora con l'autorità precedente nell'elaborazione del Rapporto ambientale e nella costruzione/progettazione del sistema di monitoraggio.

La normativa prevede che al termine della fase di elaborazione e redazione, si svolga una seconda conferenza di valutazione volta alla formulazione del parere motivato, nel corso della quale verrà presentato il progetto di piano e la valutazione degli effetti sull'ambiente delle azioni individuate, nonché le modalità di monitoraggio previste durante la fase di gestione.

2.5 Fase di adozione e approvazione

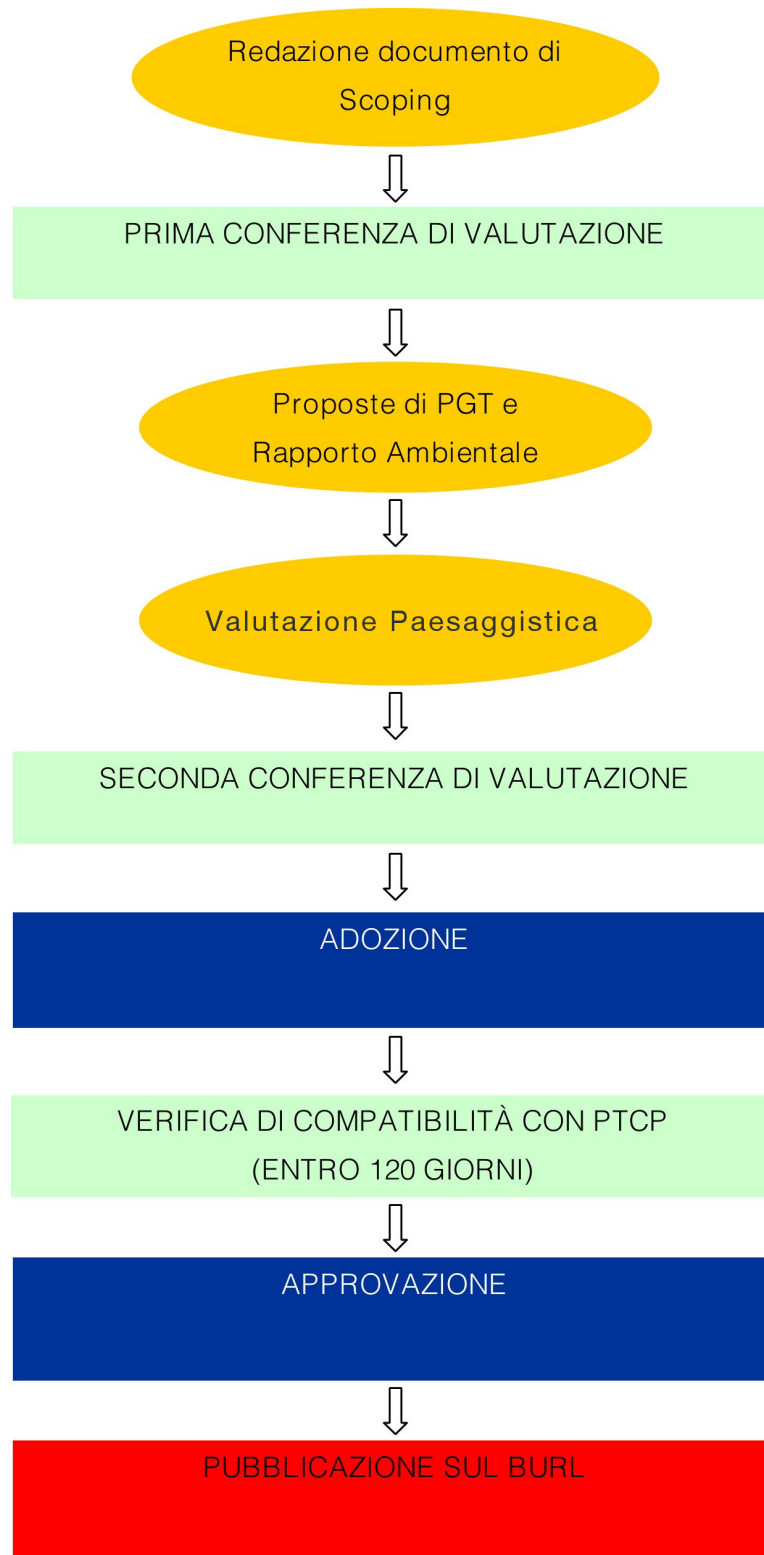
Conseguentemente all'adozione e alla messa a disposizione della documentazione secondo le modalità previste dalla L.R. 12/05 e dalla DGR 10971/2009, gli atti del PGT, corredati da Rapporto Ambientale, Sintesi non tecnica, parere motivato e dichiarazione di sintesi, saranno depositati in segreteria comunale e su web al fine della presentazione delle osservazioni. La documentazione sarà inoltre trasmessa alla Provincia per la verifica di compatibilità e ad ASL e ARPA per la presentazione di osservazioni relative ad aspetti igienico – sanitari. Al termine di questa fase, l'autorità precedente e l'autorità competente esaminano e controdeducono le eventuali osservazioni pervenute e formulano il parere motivato finale e la Dichiarazione di Sintesi Finale.

In presenza di nuovi contributi si provvederà all'aggiornamento del DdP e del Rapporto Ambientale e alla convocazione di una ulteriore Conferenza di Valutazione, volta alla formulazione del Parere Motivato Finale e della Dichiarazione di Sintesi Finale. In assenza di osservazioni nella dichiarazione di sintesi finale saranno confermate le dichiarazioni assunte precedentemente. Farà seguito poi, l'approvazione del PGT.

2.6 Fase di attuazione e gestione

In queste fasi verranno monitorati i possibili effetti significativi sull'ambiente derivanti dalle attività previste dal PGT, individuando tempestivamente gli eventuali effetti negativi e quindi adottando le opportune misure correttive.

Quanto sopra esposto è sinteticamente rappresentato nella grafico seguente.



(Grafico 1) Grafico delle principali fasi di progettazione, verifica e approvazione del DdP.

2.7 Sintesi del “Verbale della prima conferenza relativa alla VAS del Documento di Piano del P.G.T.”

Di seguito sono riportate le più significative osservazioni avanzate nel corso della conferenza

- Ampliamento della superficie del PLIS “Sorgenti del torrente Lura” in territorio di Montano includendo aree verso il torrente Valgrande a ridosso del confine con Cavallasca e San Fermo
- Il rappresentante di WWF Como sottopone alla valutazione dell'Amministrazione alcune tematiche inerenti l'ambiente e la fruizione del territorio:
 - ampliamento del PLIS ed una chiara perimetrazione delle zone umide
 - sottolinea come una maggiore tutela delle aree agricole agevoli il sistema della cosiddetta “filiera corta”
- Il rappresentante di Confindustria di Como suggerisce di rivedere il perimetro relativo al Rapporto di Copertura in modo da favorire la densificazione dei comparti già sfruttati evitando l'eccessivo consumo di nuovo suolo.

2.8 Primo Rapporto Ambientale

Il R.A. rappresenta l'elaborato da presentare in occasione della seconda conferenza di valutazione, prevista nella fase di elaborazione e redazione del DdP, che deve fornire le seguenti informazioni, elencate anche nell'allegato 1 della Direttiva 2001/42/CE:

- a) illustrazione dei contenuti, degli obiettivi principali dei DdP e del rapporto con altri pertinenti P/P;
- b) aspetti pertinenti dello stato attuale dell'ambiente e sua evoluzione probabile senza l'attuazione dei DdP;
- c) caratteristiche ambientali delle aree che potrebbero essere significativamente interessate;
- d) qualsiasi problema ambientale esistente, pertinente ai DdP, ivi compresi in particolare quelli relativi ad aree di particolare rilevanza ambientale, quali le zone designate ai sensi delle direttive 79/409/CEE e 92/43/CEE;
- e) obiettivi di protezione ambientale stabiliti a livello internazionale, comunitario o degli Stati membri, pertinenti ai DdP, e il modo in cui, durante la loro preparazione, si è tenuto conto di detti obiettivi e di ogni considerazione ambientale.
- f) possibili effetti significativi sull'ambiente, compresi aspetti quali la biodiversità, la popolazione, la salute umana, la flora e la fauna, il suolo, l'acqua, l'aria, i fattori climatici, i beni materiali, il patrimonio culturale, anche architettonico e archeologico, il paesaggio e l'interrelazione tra i suddetti fattori; 10
- g) misure previste per impedire, ridurre e compensare nel modo più completo possibile gli eventuali effetti negativi significativi sull'ambiente dell'attuazione dei DdP;
- h) sintesi delle ragioni della scelta delle alternative individuate e una descrizione di come è stata effettuata la valutazione, nonché le eventuali difficoltà incontrate (ad esempio carenze tecniche o mancanza di know how) nella raccolta delle informazioni richieste;
- i) descrizione delle misure previste in merito al monitoraggio; j) sintesi non tecnica delle informazioni di cui alle lettere precedenti.

Nel contesto del RA viene tracciato un quadro dello stato iniziale dell'ambiente relativo al territorio comunale di Montano Lucino. In modo particolare, il RA dettaglia il quadro delle seguenti componenti ambientali e antropiche:

- clima;
- aria;
- acque, suddivise in acque superficiali correnti, acque sotterranee ed approfondimenti inerenti acquedotto e fognatura;
- suolo e sottosuolo;
- biodiversità e rete ecologica;
- agricoltura e allevamento;
- attività e salute umana, con riferimento a tematiche quali l'energia, i rifiuti, l'inquinamento elettromagnetico, luminoso ed acustico;
- componente demografica.

La trattazione riporta i dati statistici disponibili più recenti e ne interpreta le tendenze, fornendo infine una serie di indicazioni per la pianificazione. I principali obiettivi e strategie contenute nella proposta di DdP e in parte sopra richiamate si possono così sintetizzare:

Recuperare il patrimonio storico-ambientale

- 1) Sistema insediativo:
 - a) Elevare la qualità delle aree residenziali costruite;
 - b) Privilegiare un'edificazione contigua all'area già urbanizzata;
 - c) Perseguire il risparmio diffuso del suolo.
- 2) Sistema ambientale:
 - a) Salvaguardare il sistema naturale ed ambientale;
 - b) Valorizzare le potenzialità insite in alcune zone con proposte di fruizione del paesaggio agrario;
 - c) Implementare e qualificare la rete dei servizi pubblici;
 - d) Individuazione di zone di rispetto dell'abitato.
- 3) Sistema infrastrutturale:
 - a) Ridurre l'impatto ambientale dovuto all'adeguamento delle infrastrutture di interesse sovracomunale;
 - b) Separare i flussi veicolari da quelli ciclopeditoni;
 - c) Razionalizzare ed estendere il sistema dei parcheggi;
 - d) Prevedere per tutte le nuove strade delle sezioni idonee al fine di realizzare spazi ordinati.
- 4) Sistema agricolo produttivo:
 - a) Salvaguardare il territorio agricolo e il paesaggio agrario;
 - b) Incentivare e salvaguardare l'attività agricola;
 - c) Riqualificare, completare e razionalizzare il sistema industriale, artigianale e commerciale.

Il RA sviluppa quindi la parte relativa all'analisi di coerenza esterna di tipo verticale, che verifica l'esistenza di relazioni di coerenza tra obiettivi e strategie generali del piano e gli obiettivi di sostenibilità ambientale, sociale, territoriale ed economica derivanti da documenti programmatici di livello diverso da quello del piano medesimo, nonché da norme e direttive di carattere internazionale, comunitario, nazionale regionale e locale.

Obiettivo finale è appurare se, strategie diverse, possono coesistere sullo stesso territorio e identificare eventuali sinergie positive o negative da valorizzare o da eliminare. Per le finalità di cui sopra, il RA esamina contenuti, obiettivi, norme e indirizzi dei seguenti piani/programmi sovraordinati:

- Piano Territoriale Regionale (PTR)
- Piano Regionale di Tutela ed Uso delle Acque (PTUA)
- Piano Regionale per la Qualità dell'Aria (PRQA)
- Programma di Sviluppo Rurale (PSR)
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)
- Piano Provinciale per la Gestione dei Rifiuti (PPGR)

- Programma Energetico Regionale (PER) e Piano Energetico Provinciale (PEP)
- Piano Cave della Provincia di Como
- Piano Faunistico-Venatorio (PFV) della Provincia di Como
- Piano Ittico della Provincia di Como
- Piano Agricolo Triennale (PAT) della Provincia di Como; # Contratto di Fiume Seveso

Tale analisi evidenzia coerenze tra gli obiettivi e le strategie generali del piano e gli obiettivi di sostenibilità ambientale, sociale, territoriale ed economica derivanti dai citati documenti di piano o programmatici (come ad es. con il PTR e con il PTCP). La verifica della coerenza interna e della sostenibilità ambientale delle azioni di piano viene effettuata attraverso la valutazione della coerenza delle azioni di piano con gli obiettivi fissati nei PGT. La coerenza fra le azioni proposte dal piano e gli obiettivi costituisce il nesso logico tra l'interpretazione del contesto e le previsioni dei PGT. Per tutti gli ambiti di trasformazione proposti, il RA riporta le relative schede descrittive, che evidenziano le destinazioni, i principali parametri urbanistici, le eventuali connessioni con la rete ecologica provinciale e le caratteristiche ambientali di ciascun ambito interessato dagli interventi proposti, con l'individuazione delle eventuali misure di mitigazione e compensazione.

In merito alla proposta avanzata dall'operatore Privato concernente la costruzione di nuove volumetrie ad uso residenziale (Fig.63), localizzate nei pressi di Villa Olginati, il primo R.A. redatto dall'Amministrazione Provinciale, afferma che:



(Fig.63) Estratto dalla tavola di progetto dell'operatore Privato.

l'intervento proposto non risulta sostenibile in relazione alla rete ecologica e agli aspetti paesaggistico-ambientali.

In riferimento al primo aspetto la trasformazione dell'intervento determinerebbe un'ulteriore restrizione della funzionalità di corridoio che connette l'area CAS alla vasta Area Sorgente di Biodiversità di Primo Livello – CAP – della Val Grande, già parzialmente compromesso dalle recenti trasformazioni realizzate poco più ad ovest e pertanto meritevole di assoluta salvaguardia.

Dirette connessioni funzionali con la rete ecologica interessano anche le propaggini meridionali dell'ambito in esame, caratterizzate dalla presenza di prati da sfalcio, in diretta connessione con l'Area Sorgente di Biodiversità di Secondo Livello (CAS), interposta tra gli abitati di Lucino e Villa Guardia.

In relazione agli aspetti paesaggistici la collocazione della importante volumetria predefinita (18.000 mc), genererebbe un rilevante effetto d'intrusione e occlusione degli oltremodo interessanti principali scorci visuali dell'impianto della Villa (edificio principale, cascinali, pertinenze, viali di accesso, ecc.) e viceversa.



Una collocazione differente di detta volumetria all'interno dell'ambito (ad una quota di campagna inferiore rispetto all'impianto storico esistente o in posizione eccentrica) non ne impedirebbe comunque l'interruzione delle visuali, alterando peraltro l'impianto complessivo degli edifici storici presenti, che devono viceversa essere "letti" nella loro complessità, anche per salvaguardarne l'immagine consolidata e di valore storico tradizionale.

Si consideri infine che la trasformazione produrrebbe consistenti ricadute anche sul contorno esistente, caratterizzato da una eterogenea alternanza di prati da sfalcio, impianti arborei di matrice storica, "tessere" di seminativo, divenendo forte elemento di disturbo percettivo dell'integrità dell'area.

Si ritiene viceversa corretto suggerire una ricerca storica sull'area finalizzata alla riproposizione dell'impianto originario che comprenda anche gli spazi antistanti agli edifici esistenti. Tale verifica dovrebbe portare alla proposta di una sistemazione dell'ambito che:

- salvaguardi tutte le visuali esistenti da e verso gli edifici esistenti d'impianto storico, anche attraverso l'apposizione di apposito vincolo di inedificabilità (come tra l'altro consentito dall'art. 18 delle NTA del PTCP);
- permetta di riqualificare la consistente area antistante l'ingresso monumentale principale agli edifici (fronte sud), proponendo una sistemazione volta alla completa conservazione degli accessi;
- preveda la demolizione delle volumetrie esistenti e non più utilizzate (edifici unifamiliari in stato di abbandono e degrado) in quanto elementi interferenti con il contesto e la tradizione dei luoghi e di irrilevante qualità architettonica.

Il R.A. adotta una grafica ad icone (Tab.2) per comunicare in modo chiaro e sintetico il livello di compatibilità della soluzione proposta. Nel caso della proposta avanzata dall'operatore Privato è stata usata la terza icona (ambiti caratterizzati dalla non sostenibilità ambientale).

	Ambiti caratterizzati da sostenibilità ambientale.
	Ambiti con criticità ambientali superabili attraverso l'attuazione delle specifiche prescrizioni di mitigazione/compensazione indicate in scheda.

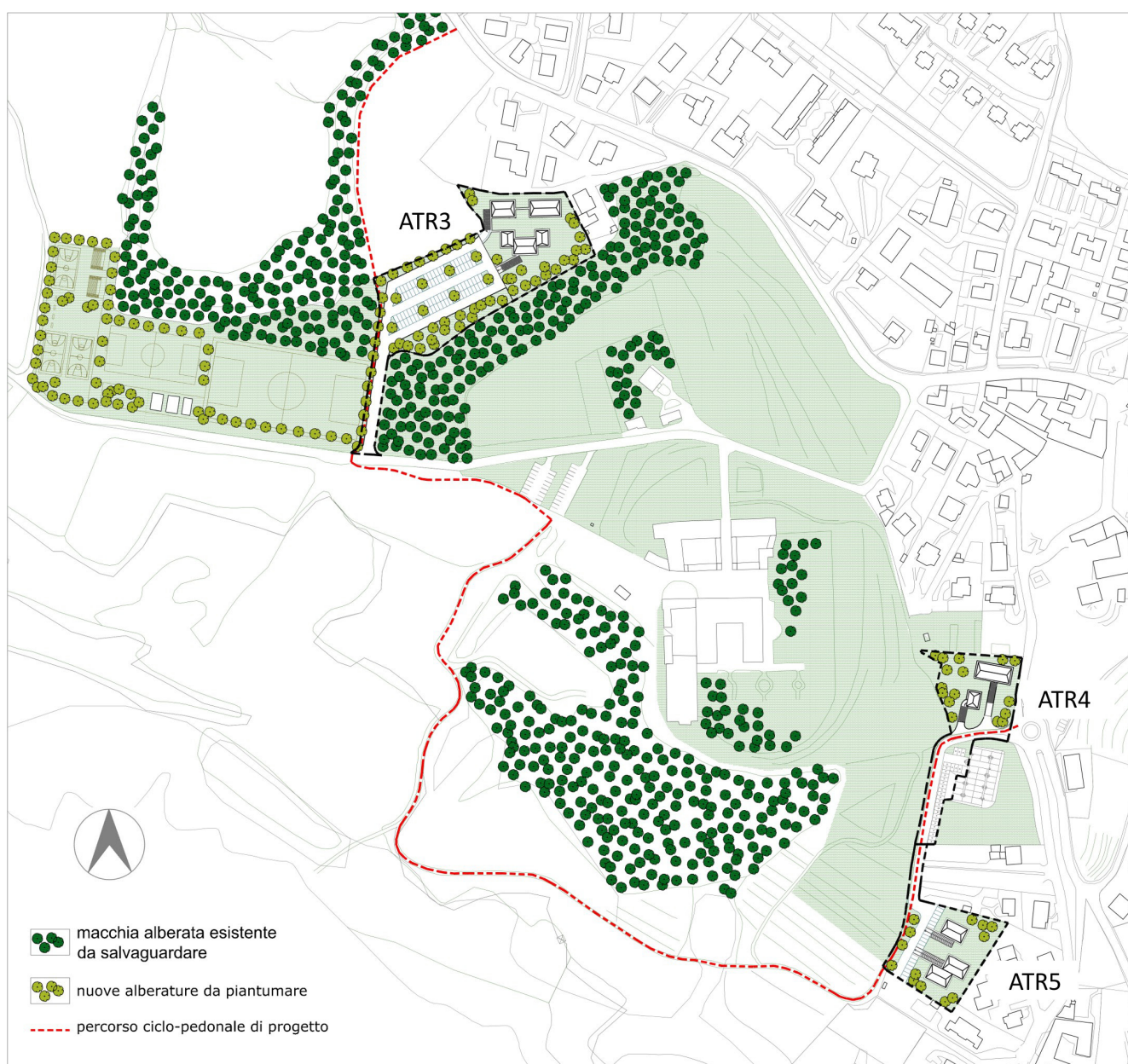


Ambiti caratterizzati da non sostenibilità ambientale, per i quali si ritiene necessario lo stralcio dalla pianificazione proposta.

(Tab.2) *Icone di sostenibilità ambientale utilizzate dal Rapporto Ambientale.*

In considerazione dei contenuti del Rapporto Ambientale, i professionisti incaricati per il DdP in accordo con l'Amministrazione Comunale, hanno ritenuto di introdurre importanti modifiche al progetto che hanno riguardato principalmente il ridimensionamento delle volumetrie, la connessione alla rete ecologica e la localizzazione delle nuove Aree di Trasformazione Residenziale in aree già parzialmente edificate cioè a completamento del tessuto urbano.

2.9 Valutazione conclusiva di sostenibilità ambientale (secondo Rapporto Ambientale)



(Fig.64) Estratto PGT Montano Lucino - Planivolumetrico

L'intervento proposto risulta sostenibile in relazione alla rete ecologica e agli aspetti paesaggistico-ambientali. In riferimento alla rete ecologica la trasformazione può essere ritenuta sostenibile in quanto la collocazione delle nuove volumetrie non determina una sostanziale ulteriore restrizione della funzionalità del corridoio che connette l'area CAS alla vasta Area Sorgente di Biodiversità di Primo Livello –CAP - della Val Grande, già parzialmente compromesso dalle recenti trasformazioni realizzate poco più ad ovest e pertanto meritevole di assoluta salvaguardia.

Dirette connessioni funzionali con la rete ecologica interessano anche le propaggini meridionali dell'ambito in esame, caratterizzate dalla presenza di prati da sfalcio, in diretta connessione con l'Area Sorgente di Biodiversità di Secondo Livello (CAS), interposta tra gli abitati di Lucino e Villa Guardia. In relazione agli aspetti paesaggistico-ambientali la collocazione della volumetria predefinita (9.000 mc) ai margini dell'ambito ed in posizione di completamento del tessuto edificato esistente non genera un rilevante effetto d'intrusione e occlusione degli oltremodo interessanti principali scorci visuali dall'impianto della Villa (edificio principale, cascinali, pertinenze, viali di accesso, ecc.) e viceversa.

Peraltro lo 'spacchettamento' della volumetria su tre aree di insistenza risulta efficace in quanto non genera l'interruzione delle visuali e non altera l'impianto complessivo degli edifici storici presenti, che devono viceversa essere 'letti' nella loro complessità anche per salvaguardarne l'immagine consolidata e di valore storico tradizionale. Infine si ritiene che la trasformazione nel suo complesso non produca consistenti ricadute anche sul contorno esistente, caratterizzato da una eterogenea alternanza di prati da sfalcio, impianti arborei di matrice storica, "tessere" di seminativo, non essendo percepita quale forte elemento di disturbo percettivo dell'integrità dell'area.

In riferimento alla proposta di recupero degli edifici esistenti (e frontistanti all'impianto della Villa Olginati) si ritiene preferibile proporre interventi volti alla conservazione delle strutture esistenti. Qualora ciò non fosse possibile in relazione al loro stato di precaria conservazione possono essere ritenuti ammissibili interventi fino alla ristrutturazione edilizia purchè vengano mantenuti inalterati i volumi ed il loro sedime di impianto, le altezze esistenti al colmo, i caratteri tipologici e materici.

L'ampliamento del centro sportivo esistente dovrà essere schermato in direzione ovest prevedendo una 'zona filtro' (buffer zone) di interposizione con le aree agricole adiacenti. Tale schermatura dovrà essere realizzata attraverso la piantumazione di specie arboree autoctone del contesto territoriale.

Si ritiene comunque corretto prevedere una ricerca storica sull'area finalizzata alla riproposizione dell'impianto originario che comprenda anche gli spazi antistanti agli edifici esistenti. Tale verifica dovrebbe portare ad una proposta di sistemazione della parte dell'ambito fronti stante alla Villa che:

- salvaguardi tutte le visuali esistenti da e verso gli edifici esistenti d'impianto storico, anche attraverso l'apposizione di apposito vincolo di inedificabilità (come tra l'altro previsto dall'art. 18 delle NTA del PTCP);
- permetta di riqualificare la consistente area antistante l'ingresso monumentale principale agli edifici (fronte sud), proponendo una sistemazione volta alla completa conservazione degli accessi.

2.10 Sintesi del "Verbale della seconda conferenza relativa alla VAS del Documento di Piano del P.G.T."

Il progettista incaricato per la predisposizione della VAS procede nell'illustrazione dettagliata

dell'analisi condotta precisando che la versione finale dei documenti costituenti la VAS è il frutto di aggiustamenti apportati in recepimento di problematiche sollevate nel corso della progettazione.

Nel dettaglio:

- espone l'iter subito dall'*Ambito Speciale* denominato "Villa Olginati" in fase di progettazione che ha portato ad una soluzione condivisa e ritenuta accettabile per quanto riguarda gli obiettivi di tutela delle diverse esigenze pubbliche e private;
- precisa il concetto di Aree di Non Trasformazione che, per l'Am. Provinciale, sono equiparate agli ambiti agricoli nel senso che non deve essere permessa l'edificazione neppure di edifici pubblici;
- osserva che il dimensionamento complessivo del Piano, con riferimento ai dati Regionali disponibili ed alle metodologie di calcolo ordinarie, è risultato superiore a quello indicato dai professionisti del PGT e che, pertanto, sono state date indicazioni utili al contenimento della crescita;

In sintesi il progettista incaricato per la predisposizione della VAS afferma che, mediante il superamento delle criticità segnalate, la proposta di Piano può ritenersi pienamente compatibile.

3. SINTESI DEL DOCUMENTO DI PIANO APPROVATO

3.1 La fase ricognitiva

La conoscenza paesaggistica attraversa le diverse componenti del territorio, naturali e antropiche, considerandone la specificità proprie e le relazioni che le legano tra loro in modo caratteristico ed unico dal punto di vista fisico-strutturale, storico-culturale, percettivo-simbolico. L'approccio integrato e complessivo al paesaggio, che ormai si sta affermando ai diversi livelli, richiede che vengano presi in considerazione i diversi aspetti che connotano un paesaggio dal punto di vista della sua costruzione storica, della funzionalità ecologica, della coerenza morfologica e della percezione sociale.

Le domande di seguito riportate (A,B,C,D) sono tratte dall'allegato A del documento "Modalità per la pianificazione Comunale", Direzione Generale Territorio e Urbanistica, Regione Lombardia;

A) QUALI SONO I CARATTERI CULTURALI E NATURALI DEL PAESAGGIO COMUNALE ?

In che contesto paesaggistico si colloca il Comune ? Quali sono i caratteri e l'articolazione dei paesaggi che il PTPR e il PTCP e gli studi di letteratura esistente restituiscono? Quali sono gli elementi strutturali, naturali e culturali, del paesaggio comunale?

In particolare:

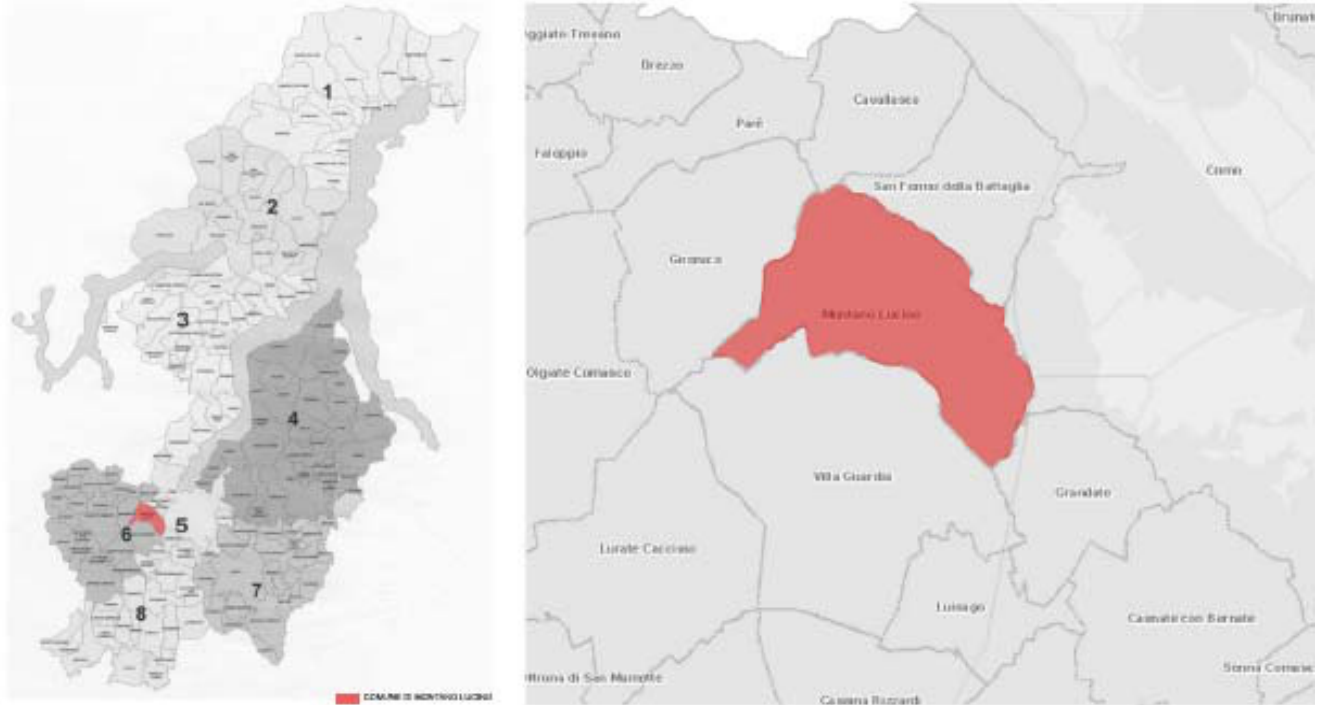
- Quali sono gli elementi geomorfologici rilevanti (rilievi, scarpate, terrazzi fluviali, crinali, geositi ed emergenze geomorfologiche) ?
- Qual è il sistema idrico che lo caratterizza?
- Quali sono gli elementi della struttura naturale dei luoghi (macchie, matrici, corridoi ecologici)?
- Quali sono gli elementi costruiti (elementi di emergenza storico-architettoniche, tessuti edificati, infrastrutture, impianti tecnologici, filari e macchie arboree ecc.) ?
- Quali sono gli usi attuali del suolo ?
- Quali sono i caratteri generali della popolazione interessata, abitanti e fruitori ?

La conoscenza dei caratteri naturali e culturali di Montano Lucino come elementi fondanti del paesaggio nasce dall'analisi e dalla sovrapposizione, come layer tematici, di alcune delle caratteristiche fondamentali del territorio in esame:

- posizione geografica
- caratteristiche del territorio
- sistema delle infrastrutture
- il PTCP
- sviluppo della macchia urbana e il telaio portante
- sviluppo demografico ed economico
- dinamica delle unità locali
- analisi delle attività economiche
- destinazione d'uso degli edifici e delle aree ad uso pubblico
- stato di conservazione degli edifici
- altezze degli edifici
- stato delle coltivazioni agricole

3.1.1 Posizione geografica

Il territorio di Montano Lucino è situato nel settore sud ovest della Provincia di Como ed è direttamente confinante con il suo capoluogo di provincia. Oltre che con Como a est, Montano Lucino confina a nord est con San Fermo della Battaglia, a sud est con Grandate, a sud con Villa Guardia, a ovest con Gironico e a nord con Cavallasca. Il territorio comunale si estende per circa 5,18 Km² e ha un'escursione altimetrica di circa 130 metri, passando dall'altitudine minima di 304 m. s.l.m. alla massima di 434 m. s.l.m.



(Fig.65) Inquadramento geografico

3.1.2 Le caratteristiche del territorio

Ad oggi la superficie territoriale del Comune si presenta per la maggior parte a destinazione agricola e a bosco; la parte costruita del restante territorio si sviluppa principalmente in due nuclei: Lucino e Montano a cui si aggiungono altri diversi nuclei minori tra i quali Casarico a sud-ovest, Breviolo, Crignola e Trivino verso nord oltre che alcune cascate (Arcissa, La Ca', Scimee, ecc). Montano e Lucino sono due nuclei distinti collegati dalla via Roma; tra questi due centri si estende un'ampia zona libera quale corridoio verde da salvaguardare tra il settore nord e sud del territorio comunale.

L'assetto geologico del territorio di Montano Lucino, così come descritto all'interno del Rapporto Ambientale redatto dalla Provincia di Como, è contraddistinto dalla presenza delle seguenti formazioni litologiche (dalle più recenti alle più antiche):

- 1) depositi alluvionali e fluvioglaciali tardivi;
- 2) depositi glaciali del periodo wurmiano;
- 3) "Gonfolite lombarda" (formazione affiorante originatasi tra l'oligocene e il miocene), a sua volta suddivisibile in:
 - a. "Conglomerati di Lucino" (conglomerati e arenarie);
 - b. Peliti di Lurate Caccivio" (marne).

Il substrato roccioso, sub-affiorante su gran parte del territorio comunale, è contraddistinto da buone caratteristiche geo-meccaniche e da ridotti spessori delle coltri di copertura. Le coltri superficiali con caratteristiche geotecniche scadenti raggiungono invece spessori significativi nella piana del Torrente Seveso. Problematiche di ordine geotecnico presentano anche i settori palustri e i settori prospicienti i pendii più ripidi, ove la circolazione idrica al tetto del substrato roccioso può condizionare la stabilità delle soprastanti coltri eluviali. Il territorio è contraddistinto prevalentemente da blande ondulazioni morfologiche, con pendenze contenute entro i 10°. Maggiori ripidezze si registrano localmente sui fianchi delle dorsali gonfolitiche e, soprattutto, lungo le principali incisioni vallive (fino a 30°- 40°). Tra le principali “forme” e “dinamiche di dissesto” riscontrabili nell’assetto geomorfologico del territorio vanno citate:

- Crinali;
- cordoni morenici;
- orli di scarpata d’erosione torrentizia (attivi) o glaciale (inattivi);
- solchi d’erosione concentrata (attivi);
- alvei con tendenza all’approfondimento (attivi);
- frane attive;
- aree paludose o soggette a ristagno d’acqua;
- aree con riporti di materiale. Gli elementi di rischio potenziale sono in questo caso essenzialmente connessi alla stabilità dei fianchi vallivi;

In ogni caso per le indicazioni di dettaglio circa la distribuzione territoriale delle classi di fattibilità geologica e le connesse limitazioni derivanti dalle normative vigenti si rinvia a quanto illustrato nello Studio Geologico del territorio comunale facente parte del PGT.

Il territorio intorno a Montano Lucino è caratterizzato dal punto di vista ambientale dalla presenza del lago di Como e rientra tra le unità tipologiche del paesaggio del Piano Paesaggistico Regionale nella fascia collinare e in particolare nel settore del Comasco. In un quadro più generale dell’ambiente e del paesaggio come si evince dal PTR l’unità paesaggistica di cui sopra, in cui è situato Montano Lucino, risulta al centro rispetto a due importanti aree protette lombarde i parchi naturali denominati Spina Verde a nord, che interessa direttamente i Comuni di Drezzo, Parè, Cavallasca, San Fermo della Battaglia e Como e quello della Pineta di Appiano Gentile e Tradate che si estende a sud ovest rispetto Montano Lucino.

3.1.3 Il sistema delle infrastrutture

La principale infrastruttura esistente a Montano Lucino è la Strada Statale 342, che attraversa il settore sud del Comune in direzione di Villa Guardia e Como; da questa infrastruttura si innesta l’asse viario principale di collegamento tra i nuclei di Lucino e di Montano, la via Roma, che prosegue in direzione nord verso Gironico.

In particolare la SS 342, che attraversa il centro urbano di Lucino, è il limite tra il tessuto prevalentemente residenziale che si sviluppa verso est e la zona industriale presente verso ovest ed è quindi in grado di delimitare i flussi di traffico: da un lato il traffico locale e dall’altro quello più pesante diretto verso le attività produttive e poco più oltre verso il sistema autostradale.

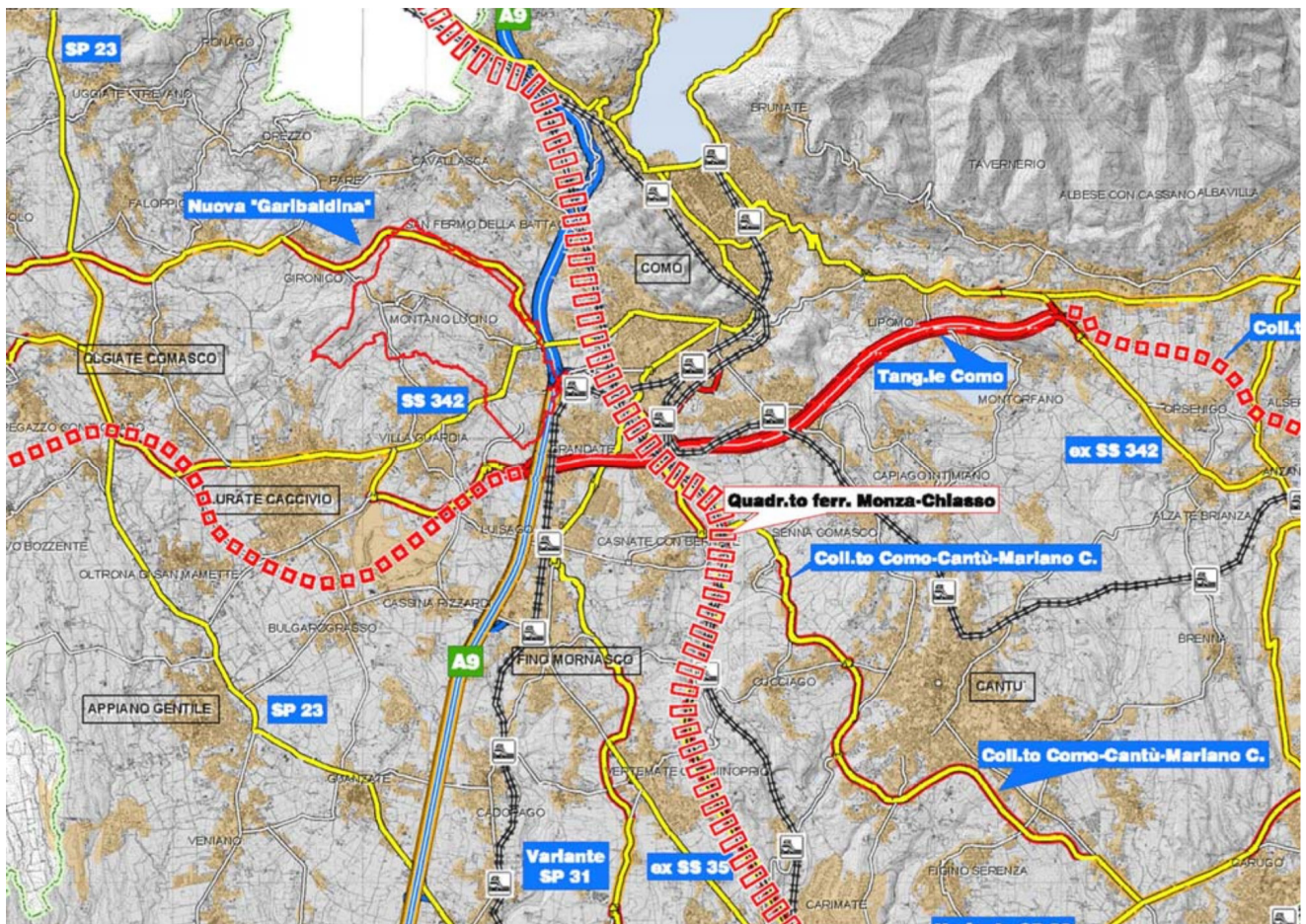
La viabilità principale che attraversa il Comune è completata dalla SP19 che collega in direzione nord – sud Gironico con Villa Guardia passando per Montano. I collegamenti con le maggiori reti di traffico, avvengono attraverso il tracciato autostradale dell’A9 Lainate – Como - Chiasso (Autostrada dei Laghi), cui si accede dal casello di Como Sud; questa infrastruttura rappresenta un collegamento diretto sia in direzione di Milano che in direzione della Svizzera. Il sistema viabilistico della zona è

completato poi dalla previsione nel PTCP di alcune strade strategiche che il Piano di Montano Lucino riporta nel quadro territoriale mettendole a sistema con la viabilità del Comune. In particolare tali infrastrutture sono: l'autostrada Como – Varese, la variante di Villa Guardia - Olgiate e la variante Briantea. La struttura viaria interna ai nuclei urbani si sviluppa lungo strade minori attraversate dal traffico locale. Si segnala la via Garibaldi che attualmente attraversa il nucleo di Montano, che per il contesto storico e data la sua sezione ridotta necessita di un declassamento e nel contempo necessita di una valorizzazione. In tal senso strategica è la previsione (già disegnata dal PRG previgente e ripresa dal PGT) della variante a nord del nucleo medesimo che colleghi via L. Da Vinci con la stessa via Garibaldi per poi piegare verso est ricollegandosi con l'attuale via Roma.

Questa previsione consentirà di eliminare il traffico dal nucleo storico di Montano riqualificando così la strada che potrà essere caratterizzata come zona 30 come è già previsto a Lucino lungo la via San Giorgio. Il sistema ciclopedonale è debole. Allo scopo di incentivare la mobilità dolce il Piano prevede una serie di nuovi tratti che costituiranno un fitto e continuo sistema di piste di connessione coi servizi.

In particolare strategico sarà il percorso lungo via Roma che collegherà i due nuclei principali del Comune: Lucino e Montano. Il sistema ciclopedonale è progettato in relazione anche ai percorsi verdi e ai sentieri panoramici presenti nel territorio agricolo e all'interno del PLIS delle Sorgenti del Torrente Lura acquisendo così anche un valore turistico e ricreativo.

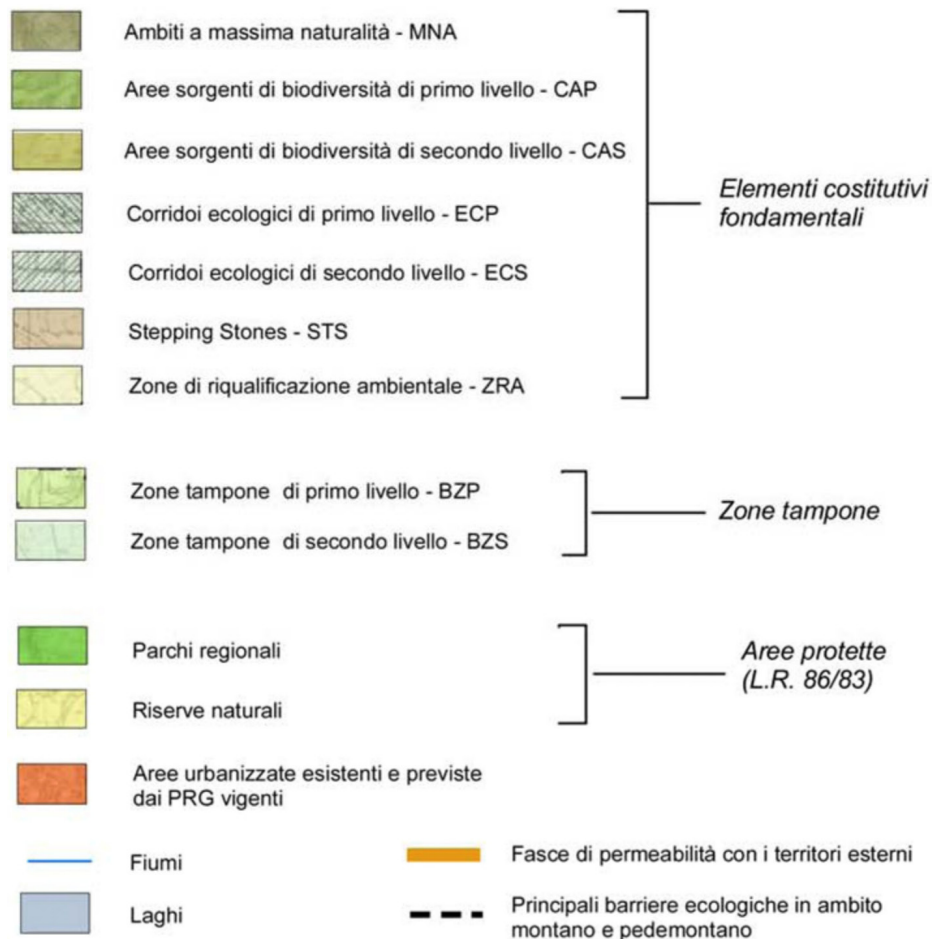
Per quanto riguarda i trasporti pubblici la stazione ferroviaria di riferimento, è quella di Grandate – Breccia, appena oltre il confine sud – est del territorio comunale; le reti ferroviarie che interessano l'intorno sono le linee Milano – Chiasso e Milano – Como – Lecco. Inoltre, la popolazione di Montano Lucino può inoltre usufruire di due linee di autobus extraurbani: l'autolinea su gomma C70 Como – Appiano Gentile, che attraversa Lucino lungo la via Varesina e la linea C71 Como – Maccio.



(Fig 66) Estratto PTCP di Como - Sistema viabilistico dell'area.

3.1.4 Il PTCP

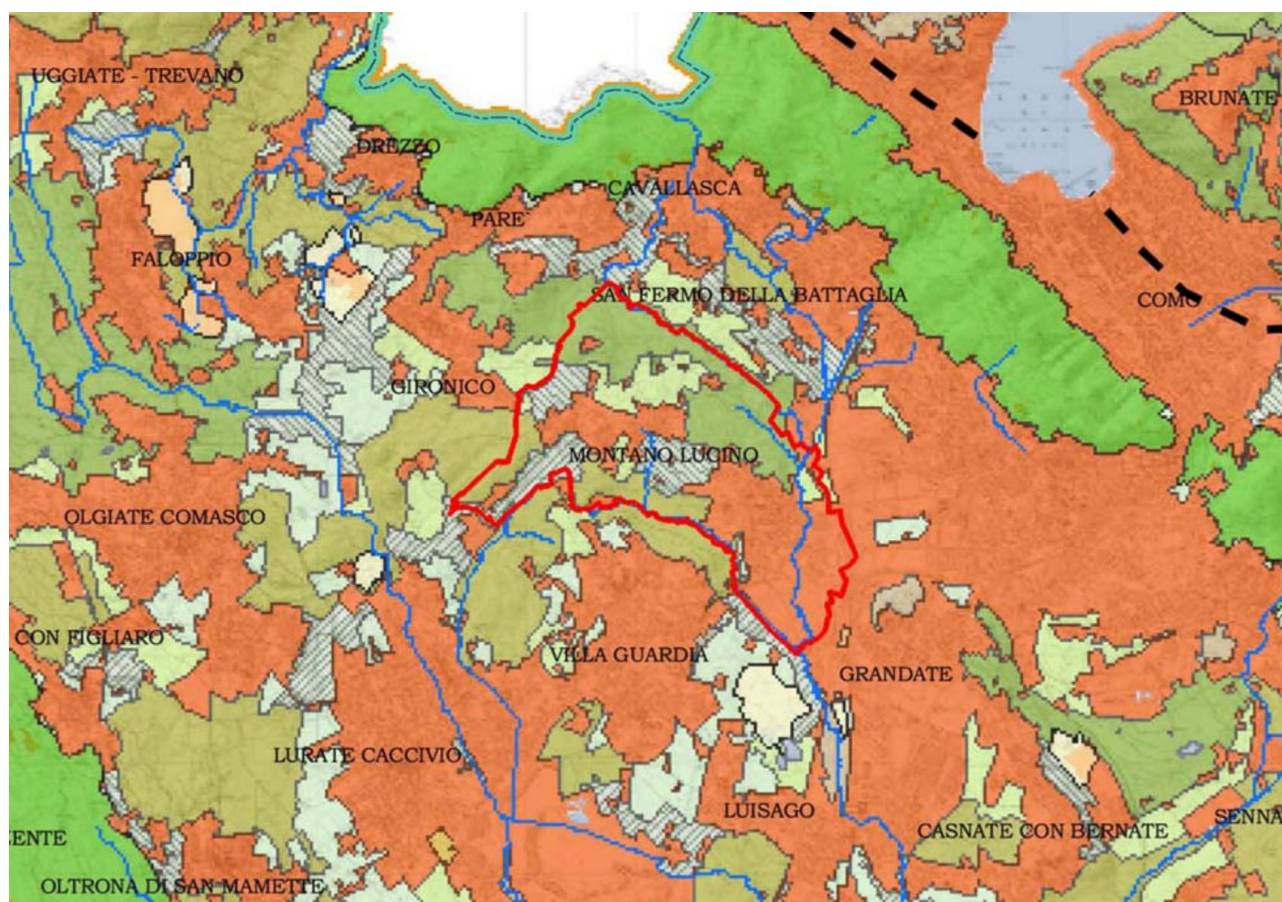
Dal punto di vista paesaggistico anche il PTCP può aiutare a comprendere il territorio in esame. La rete ecologica della Provincia di Como si compone di unità ecologiche la cui funzione è quella di consentire il flusso riproduttivo degli esseri viventi che abitano il territorio, rallentando i processi di estinzione locale, di impoverimento degli ecosistemi e la riduzione della biodiversità. La rete ecologica nel suo complesso è costituita infatti dai seguenti principali elementi:



(Fig.67) Estratto PTCP della Provincia di Como – Legenda.

Nello specifico nella zona di Montano Lucino, nonostante una significativa area urbanizzata esistente e prevista dagli strumenti urbanistici vigenti (in particolare nel settore sud est in corrispondenza del nucleo di Lucino e più a ovest in corrispondenza del nucleo di Montano), il territorio è caratterizzato dalla presenza di alcuni Elementi costitutivi fondamentali e di alcune Zone Tampone. In particolare in merito alla prima categoria, si rileva una vasta Area sorgente di biodiversità di primo livello – CAP nel settore nord a confine con San Fermo della Battaglia; quest’area funge, secondo quanto contenuto nell’art. 11 del PTCP della Provincia di Como, da nucleo primario di diffusione delle popolazioni di organismi viventi e pertanto è da tutelare con la massima attenzione; la stessa tipologia di area viene individuata nell’estremo nord ovest della Provincia, nei comuni di Faloppio, Albiolo, Solbiate, Cagno, Valmorea, Rodero, Bizzarone e Uggiate – Trevano. Un’altra area sorgente di primo livello di estensione più ridotta, si trova nell’estremo sud del comune di Como, a confine con Casnate con Bernate e Senna Comasco, mentre un’area di dimensioni molto più estese interessa il settore a est di Cantù. Un’ulteriore area infine, si sviluppa attorno ai piedi dei rilievi comaschi, tra il tessuto urbanizzato e il rilievo montano. Le aree sorgenti di biodiversità di secondo livello – CAS, sono più numerose e sparse su tutto il territorio. Nel comune di Montano Lucino in particolare, si trovano due

aree: una a sud a confine con il comune di Villa Guardia e una a sud ovest a confine con Gironico. Queste aree sono caratterizzate da medi livelli di biodiversità e fungono da nuclei secondari di diffusione delle popolazioni di organismi viventi, per questo 39 sono destinate ad essere tutelate con attenzione, attraverso corrette strategie di conservazione degli ecosistemi e del paesaggio e l'eventuale istituzione o ampliamento di aree protette. Il comune di Montano Lucino è caratterizzato inoltre dalla presenza di corridoi ecologici di primo e di secondo livello; un corridoio ecologico primario – ECP si trova a ovest e mette in connessione l'area sorgente di biodiversità di primo livello che si trova a nord con l'area sorgente di biodiversità di secondo livello che si trova a sud ovest e che si estende in territorio di Gironico. Altro corridoio ecologico di primo livello è presente inoltre tra i due nuclei edificati di Montano e di Lucino e collega l'area sorgente di biodiversità di primo livello a nord con l'area sorgente di biodiversità di secondo livello che si trova a sud e che si estende in parte anche nel territorio di Villa Guardia. A sud ovest infine, è presente un Corridoio ecologico di secondo livello – ECS che mette in comunicazione due aree sorgenti di biodiversità di secondo livello tra i comuni di Gironico e Villa Guardia. Gli Ambiti a massima naturalità – MNA, sono strettamente correlati al territorio provinciale montano e comprendono le aree di più elevata integrità ambientale. Osservando la tavola nell'intorno di Montano Lucino inoltre, si osservano poche Zone di riqualificazione ambientale – ZRA e poche Sleeping Stones – STS che sono sparse sul territorio con estensione piuttosto ridotta. Per quanto riguarda le Zone tampone, queste hanno funzione di salvaguardia della rete ecologica provinciale, nonché di cerniera ecologica e paesaggistica con i contesti insediativi; queste aree sono numerose, sparse in tutto il territorio e sono costituite da estensione contenuta. In Montano Lucino è presente una Zona tampone di primo livello – BZP che ha funzione di cuscinetto tra il nucleo edificato di Montano e l'area sorgente di biodiversità di primo livello a nord.



(Fig.68) Estratto PTCP della Provincia di Como - rete ecologica.

Tra le azioni fondamentali che il PGT di Montano Lucino prevede si evidenzia quella che prevede l'estensione della rete ecologica provinciale indicando come zone tampone piuttosto che elementi costitutivi fondamentali della rete provinciale medesima alcune aree del Comune a seconda della loro posizione sul territorio e della prevalenza nell'ambito specifico di determinate caratteristiche ambientali. In questo modo il nuovo strumento urbanistico comunale vuole contribuire fattivamente alla tutela del sistema ambientale e paesaggistico limitando così il consumo di suolo non solo rispetto alle previsioni urbanistiche che questo PGT disegna, ma anche tracciando un vincolo tale che possa tutelare il territorio nel futuro più lontano.

Infatti classificare delle zone come aree della rete ecologica provinciale è un modo concreto per salvaguardare tali ambiti evitando eventuali futuri restringimenti o addirittura chiusure di corridoi ecologici che potrebbero generare quindi l'isolamento di parti della rete stessa. Dal punto di vista dell'ambiente e del paesaggio interesse del PGT, in linea con quanto già descritto precedentemente, sarà quello di promuovere il potenziamento della vegetazione, non solo in prossimità delle aree della rete ecologica spesso coincidenti con i numerosi boschi presenti nel territorio, ma in generale in tutto il territorio comunale mediante la messa a dimora di nuove piante o orientando o incrementando lo sviluppo della vegetazione arborea esistente. Inoltre laddove esistono masse boschive di rilievo all'interno delle aree di trasformazione il Piano prevede l'obbligo di tutela e valorizzazione di questi impianti arborei. La normativa inoltre detta precise regole per quanto riguarda le distanze dell'edificato dai boschi: l'adiacenza di aree edificate, soprattutto se residenziali, al bosco crea infatti l'esigenza di una reciproca salvaguardia dei due ambienti, e il PGT introduce distanze minime da rispettare per l'edificazione in prossimità del bosco relativamente alle nuove aree di trasformazione introdotte più vicine ai boschi medesimi. Parallelamente alla tutela dei boschi esistenti e all'implementazione di nuove aree piantumate ruolo importante è dato anche dalla tutela del territorio agricolo e ancor più degli ambiti agricoli strategici che il PGT individua. Per gli ambiti agricoli, che costituiscono, insieme ai boschi, la struttura portante della rete ecologica, il PGT si pone l'obiettivo tutelare tali aree al fine di favorire la vocazione agricola non sottraendo aree di pregio all'attività stessa e nel contempo evitando il consumo dei terreni a maggiore produttività agricola.

B) COME SI È FORMATO E TRASFORMATO NEL TEMPO IL PAESAGGIO COMUNALE ?

Quali sono state le dinamiche storiche e le fasi salienti di trasformazione, naturali e antropiche, che hanno portato all'attuale assetto? Ci sono state continuità e/o discontinuità nei processi storici? Quali sono le diverse logiche progettuali che hanno guidato la formazione dei luoghi e che permangono ancora oggi leggibili, in tutto o in parte, nello stato attuale ? Quali sistemi culturali di organizzazione e/o costruzione ("sistemi di paesaggio") si sono formati storicamente (ad es. centuriazione, bonifiche, insediamenti di villa, mezzadria, sistemi produttivi dei mulini, sistemi religiosi, sistemi difensivi, quartieri urbani, borghi esterni alle mura, ecc.) ?

Ci sono stati particolari eventi e processi naturali o artificiali che hanno determinato trasformazioni significative nell'ambito considerato: (ad es. calamità naturali, disastri ambientali, degrado ambientale, guerra/battaglie, crisi economiche, variazioni demografiche, mutamenti produttivi, mutamenti socio-culturali ecc.) ?

Il paesaggio è costituito dall'interazione degli elementi naturali e dalle trasformazioni operate dall'uomo per migliorare le proprie condizioni di vita, per scelte culturali od economiche. In questo senso un'indagine paesaggistica non può prescindere da un'analisi storica degli avvenimenti che, anche non consapevolmente, hanno portato modificazioni sostanziali nella struttura paesistica del territorio in esame. Di seguito si riporta un testo liberamente estratto dal sito internet del comune di Montano Lucino (<http://www.comune.montanolucino.co.it/storia.php>) che illustra lo sviluppo storico del Comune. L'origine di Montano Lucino risale al periodo neolitico (3500 a.C.), come testimoniano i numerosi rinvenimenti archeologici relativi ai primi insediamenti nella zona, ma l'origine del

toponimo risale all'epoca romana, derivando Montano da *montanus* (montuoso) e Lucino da *lucinus*, che può essere interpretato come il diminutivo di *lucus* (bosco sacro).

I territori di Montano e di Lucino, un tempo distinti ed indipendenti, formano un unico comune con sede amministrativa a Lucino solo a partire dal 26 aprile 1928, grazie ad un decreto regio di Vittorio Emanuele III. Il paese conserva tutt'oggi le antiche caratteristiche dei due nuclei da cui ha origine, mostrando una zona più industrializzata (Lucino), dove il settore tessile e il terziario hanno subito un forte sviluppo fin dal dopoguerra, ed una zona invece prevalentemente residenziale (Montano), occupata per il 40% da boschi.

Montano Lucino è costituito da molte frazioni: Cima, Montano, Vitello, Crignola, Grisonno, Cantalupo, Dosso, Trivino, Lucinasco, Lucino al basso, Lucino al mezzo (con Mezzomanico), Lucino al Monte, Lovesana Arcissa e La Ca'. Fino alla metà del XIX secolo, l'intero territorio comunale era prevalentemente diviso tra poche famiglie nobili: gli Olginati, i Bagliacca e gli Avogadro. Quest'ultima famiglia in particolare, è documentata sul territorio comasco fin dal Medioevo, tradizionalmente di fazione ghibellina, e diede tre vescovi alla città di Como nel corso del XIII secolo. Lucino ha dato inoltre i natali a Suor Giuseppina Pozzi, che nel 1872 fu eletta superiora generale delle Infermiere dell'Ospedale Valduce di Como.

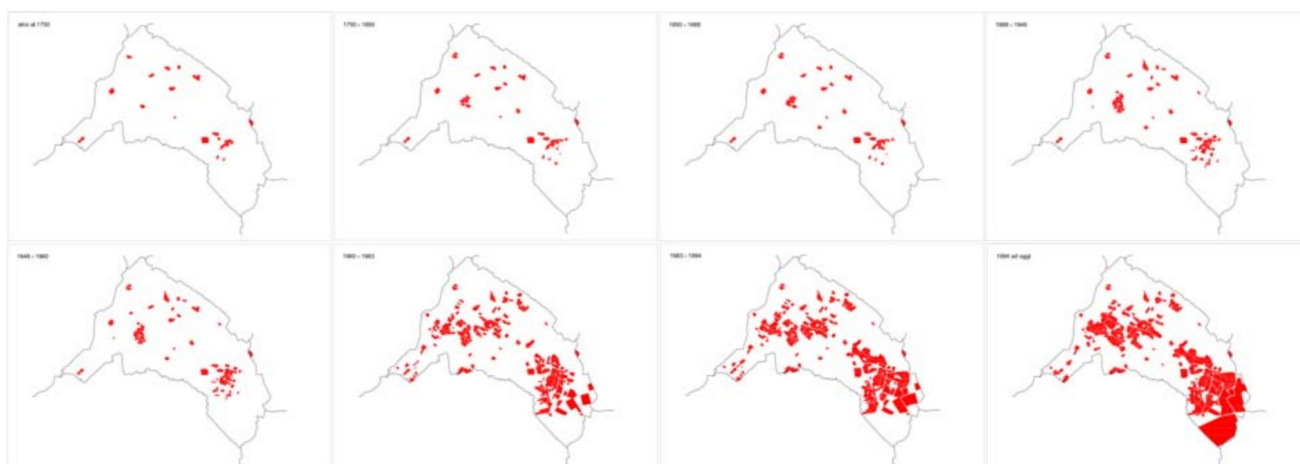


(Fig.69) *Catasto Teresiano dei nuclei storici di Montano e Lucino.*

Numerosi sono gli edifici del paese significativi dal punto di vista storico-artistico, che testimoniano l'evoluzione storica del paese. Nella frazione di Lucinasco, si trova Villa Olginati, costruita già nella seconda metà del Settecento dalla nobile famiglia omonima. Nel 1931 divenne un luogo di accoglienza per circa un centinaio di bambini orfani, i Figli della Provvidenza, per volontà dell'ultima erede Olginati, Donna Carlotta. La villa, che ha annesso anche l'oratorio di famiglia dedicato alla

Vergine Assunta, fu ristrutturata nel 1967 ed è ora in grado di ospitare 125 bambini in età scolare. Degna di nota è la vicenda relativa alla Villa Gonzaga a Grisonno, che compare già sulla mappa teresiana del 1722. Questo edificio ha subito nel corso dei tempi diverse modifiche, versando per molto anni in stato di completo abbandono e degrado. Di recente è stato avviato un piano di recupero che prevede la demolizione dei ruderi con la ricostruzione di un nuovo complesso residenziale. Altri edifici interessanti dal punto di vista artistico sono Palazzo Tatti a Montano – oggi sede di un istituto assistenziale – Villa Luzzani e Villa Carabba, quest’ultima di proprietà comunale, che ospita il centro civico di Montano, uffici pubblici ed appartamenti. In località Lovesana si trova l’Osteria dei Tre Camini, risalente al 1440, che fu già residenza estiva, nonché stazione di posta sulla via delle Alpi. La parte superiore del fabbricato è già sul territorio del comune di Como, mentre la parte inferiore è di proprietà dei conti Giulini. A pochi metri dal territorio comunale di Montano Lucino, già in territorio di Como, sorge la monumentale Porta d’Europa realizzata dallo scultore Francesco Somaini negli anni 1992-95. L’opera è formata da tre blocchi monolitici in marmo bianco di Carrara, cm 650x220x180 i montanti, cm 500x160x120 l’architrave, altezza complessiva cm 1200 su base Ø mt 10. Non va, infine, dimenticato il Castello di Lucino, appartenuto alla nobile famiglia Avogadro, il quale, grazie alla sua posizione strategica, ebbe grande importanza nel 1118 durante la guerra tra milanesi e comaschi. La guerra, dopo essersi sedata per un po’ di tempo con la morte dei suoi più accaniti fautori, riprese nel 1124 quando, per il tradimento di un avvocato patrizio, la fortezza di Lucino fu consegnata ai milanesi. Essi la distrussero poi definitivamente nel 1247 insieme al paese, che dopo quella data non riuscì più a svilupparsi come in passato. Due sono le parrocchie presenti sul Comune: S. Giorgio a Lucino, edificata nel XVI secolo e S. Andrea a Montano, costruita nel 1948. A Lucino sorge anche l’Oratorio della Madonna delle Grazie, la cui fondazione risale al 1359 e che è stato recentemente restaurato. Ornano poi la Cappella cimiteriale di Montano le vetrate monocrome raffiguranti la Deposizione di Cristo dalla croce ideate dall’artista Alfonso Salardi nel 1973. All’interno del comune si articola il Percorso Verde che, partendo dal centro abitato, si snoda fra i boschi cedui della zona per una lunghezza totale di 12 km, toccando rilevanti aspetti ambientali, paesaggistici, storici ed archeologici dell’area.

3.1.5 Lo sviluppo della macchia urbana e il telaio portante



(Fig.70) Estratto PGT Montano Lucino - La macchia dell’espansione urbana di Montano Lucino tra la fine del 1800 e lo stato attuale (1850, 1888, 1948, 1960, 1983, 1994)

Analizzando la prima soglia storica, relativa al 1750, si possono osservare i diversi nuclei citati in precedenza, sviluppatasi autonomamente attorno alle ville padronali e alle cascate. L’insediamento di Montano nasce attorno alla Villa Carabba, del XVIII secolo, mentre nel nucleo di Lucino, si

contraddistinguono la Villa Olginati, della seconda metà del '700, e la chiesa di San Giorgio, edificata nel XVI secolo. Sempre a Lucino, sorge l'Oratorio della Madonna delle Grazie, la cui fondazione risale al 1359. Il secolo successivo, vede lievi incrementi edificati attorno ai due nuclei di Montano e di Lucino, così come pure per la soglia compresa tra il 1850 e il 1888.

La soglia successiva, compresa tra il 1888 e il 1948, vede un incremento più sostenuto dell'edificato, in prevalenza nei due nuclei principali; in particolare Montano si espande a est del borgo antico, anche con la chiesa di S. Andrea costruita nel 1948. A nord del territorio comunale, nei pressi delle frazioni di Cantalupo e Trivino, sorgono piccoli insediamenti, che incrementano lievemente l'edificato in questa zona.

Gli anni '50 non vedono ampliamenti rilevanti, mentre degna di nota è la soglia compresa tra il 1960 e il 1983, influenzata fortemente dal boom economico. In questi anni si assiste alla crescita più sostenuta del territorio edificato, con una forte espansione residenziale che ha saturato il territorio a ovest di Montano, da un lato fino al nucleo antico di Vitello e a nord est di Montano, e dall'altro fino all'insediamento di Lucinasco, lungo l'asse di via Roma in direzione di Lucino. Numerosi insediamenti sorgono inoltre a sud ovest, lungo la via per Casarico e a nord nei pressi del nucleo di Trivino. Analogamente, Lucino si espande verso Montano, con insediamenti sorti sempre lungo la via Roma, sino alla cascina Arcissa. In questo periodo si sviluppa inoltre la zona industriale, a sud est del nucleo di Lucino, che si dota di alcuni capannoni a est della S.S.

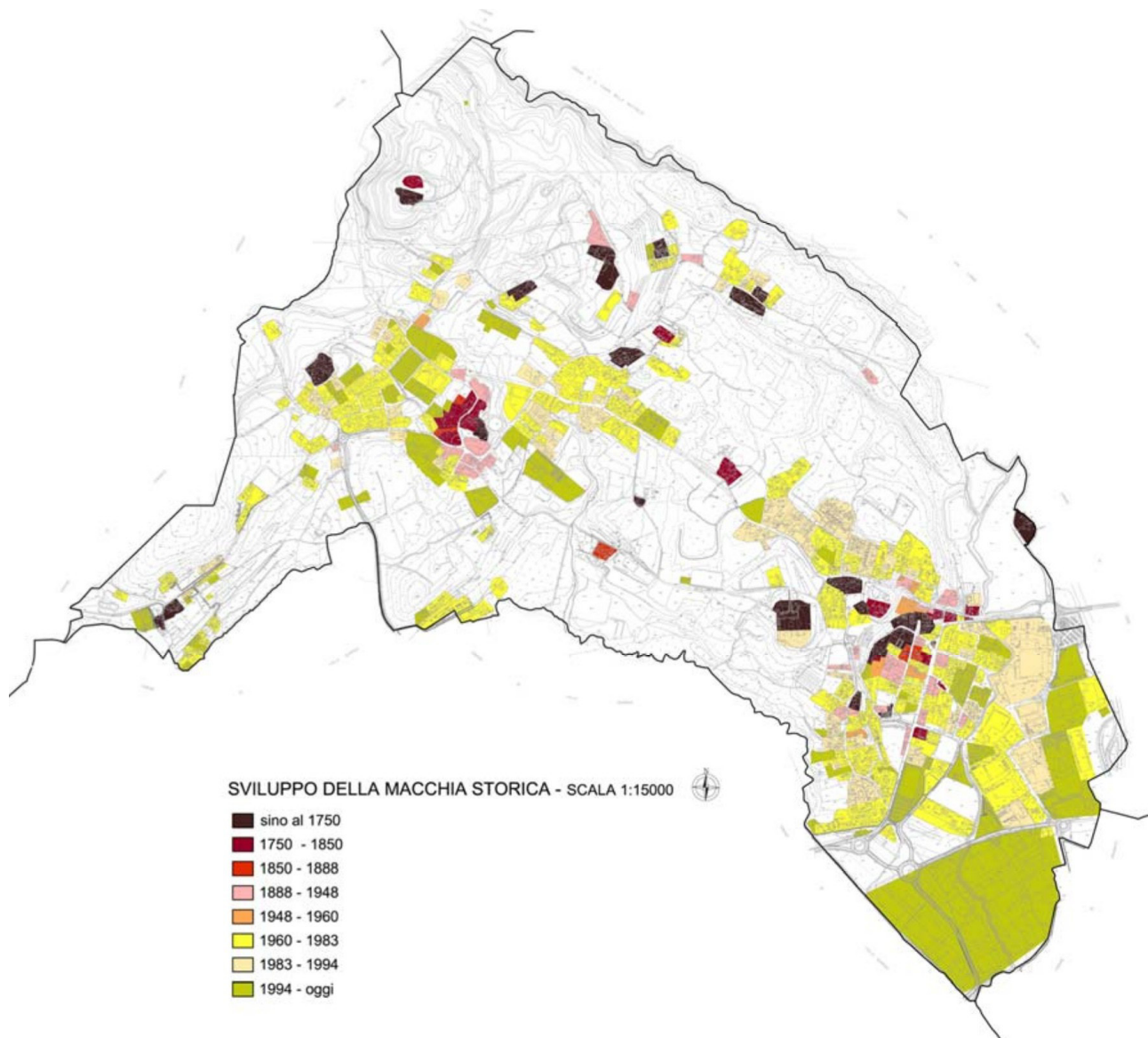
Questo processo espansivo prosegue nelle due soglie successive (1983-1994 e 1994 – oggi), quando si assiste al completamento delle zone libere dell'edificato di Montano, che diventa un tutt'uno con quello di Lucinasco e prosegue con una lieve separazione fisica verso Lucino. Tra i due nuclei non si è comunque verificata ad oggi una conurbazione, ed essi nel corso del tempo hanno mantenuto una propria identità tanto che tra essi esiste un corridoio verde da salvaguardare di collegamento tra il settore nord e quello sud del Comune ricco di aree a bosco. 45 Nel corso degli anni '80 e '90 fino a oggi, il Comune vede la completa saturazione della zona est a confine con Grandate, che sancisce definitivamente la vocazione commerciale dell'area; in questo settore del territorio, compreso tra la strada statale 342 e l'Autostrada A9 infatti, sorgono i grandi insediamenti commerciali quali il Bennet, l'Uci cinema e diversi altri centri di grande distribuzione.

Parallelamente allo sviluppo della macchia urbana è evidente anche la crescita del sistema del telaio portante che sostanzialmente segue quello del tessuto edificato. Sin dal 1750 il territorio di Montano Lucino è attraversato dagli assi principali che ancora oggi sono riconoscibili: in primo luogo l'attuale via Roma e il suo proseguimento, via L. Da Vinci verso Casarico, oltre che la strada verso Trivino e le vie del nucleo di Lucino. I due nuclei principali sono collegati nel successivo secolo anche dal tracciato dell'attuale via Scimee.

Sempre in questo periodo è evidente il tracciato dell'attuale SS 342 che in precedenza presentava un percorso lievemente diverso e in generale si infittisce la rete delle strade soprattutto a nord di Montano e attorno a Lucino.

Questo fenomeno di estensione della rete stradale continua tra la fine dell'Ottocento sino alla metà del Novecento, ma è soprattutto dal 1960, parallelamente allo sviluppo del tessuto edificato, che le strade segnano ulteriormente il territorio.

Tra il 1983 ed oggi infine si segnalano in particolare le nuove strade nel settore sud ovest del Comune in corrispondenza della zona industriale attraverso le quali il Comune si collega al sistema autostradale. In conclusione è evidente come attorno ai due nuclei principali di Lucino e Montano la rete viaria, che ha subito le maggiori variazioni e sviluppi nel corso degli anni, è più fitta e articolata, mentre risultano più rade le strade nel resto del territorio che sostanzialmente ricalcano i tracciati storici verso le cascine e verso i nuclei minori.



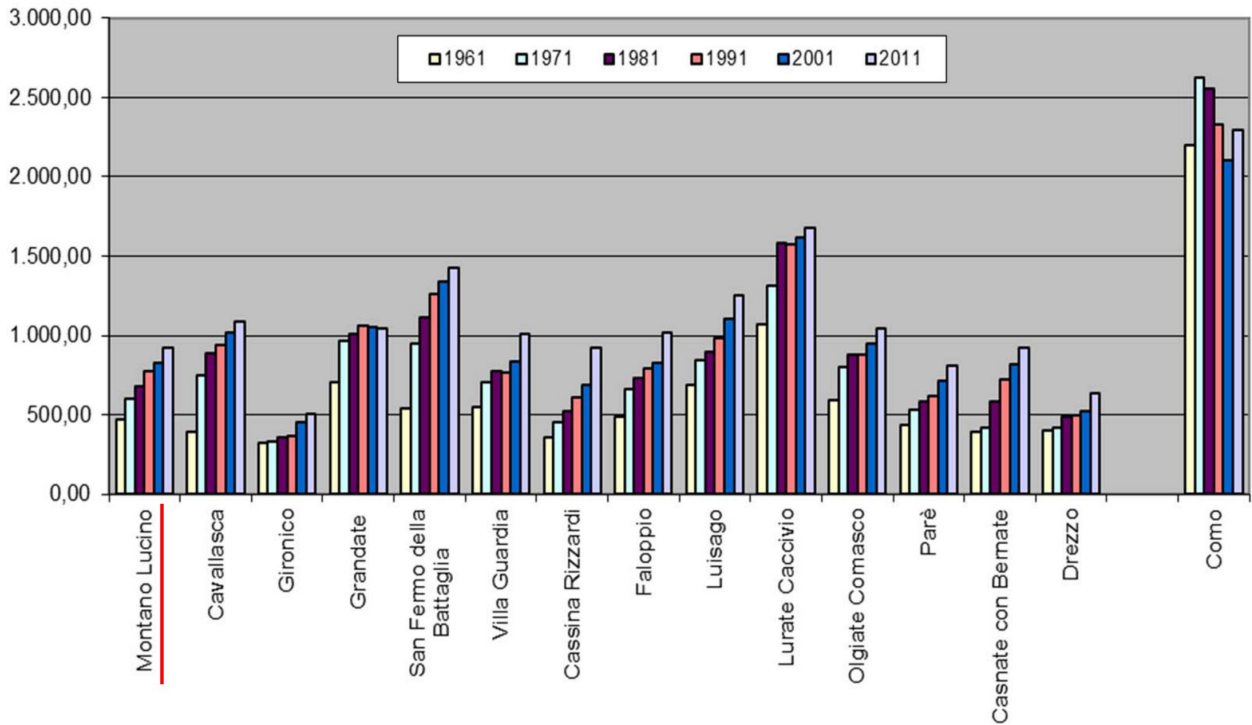
(Fig.71) Estratto PGT Montano Lucino - Lo sviluppo della macchia urbana dell'edificato di Montano Lucino dal 1750 ad oggi.



(Fig.72) Estratto PGT Montano Lucino - Lo sviluppo del telaio portante di Montano Lucino tra la fine del 1800 e oggi.

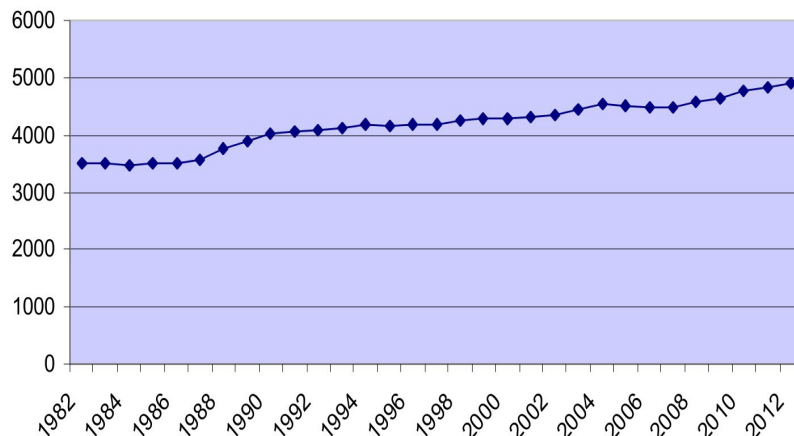
3.1.6 Lo sviluppo economico e demografico

Osservando i soli dati relativi al 2011, si nota che 9 comuni su 15 superano il valore di 1000ab/Kmq, mentre tre di questi (e in particolare Montano Lucino, Cassina Rizzardi e Casnate con Bernate) vi sono molto prossimi, con un valore superiore a 900 ab/kmq. Ad eccezione di Como e di Lurate Caccivio, che già nel 1961 superavano la soglia dei 1000 ab/kmq (rispettivamente con una densità di 2.195 ab/kmq e 1.073 ab/kmq), gli altri comuni raggiungono valori più elevati a partire dagli anni '80 (Grandate e San Fermo della Battaglia nel 1981), Cavallasca nel 2001 e Villa Guardia, Faloppio e Olgiate Comasco nel 2011.

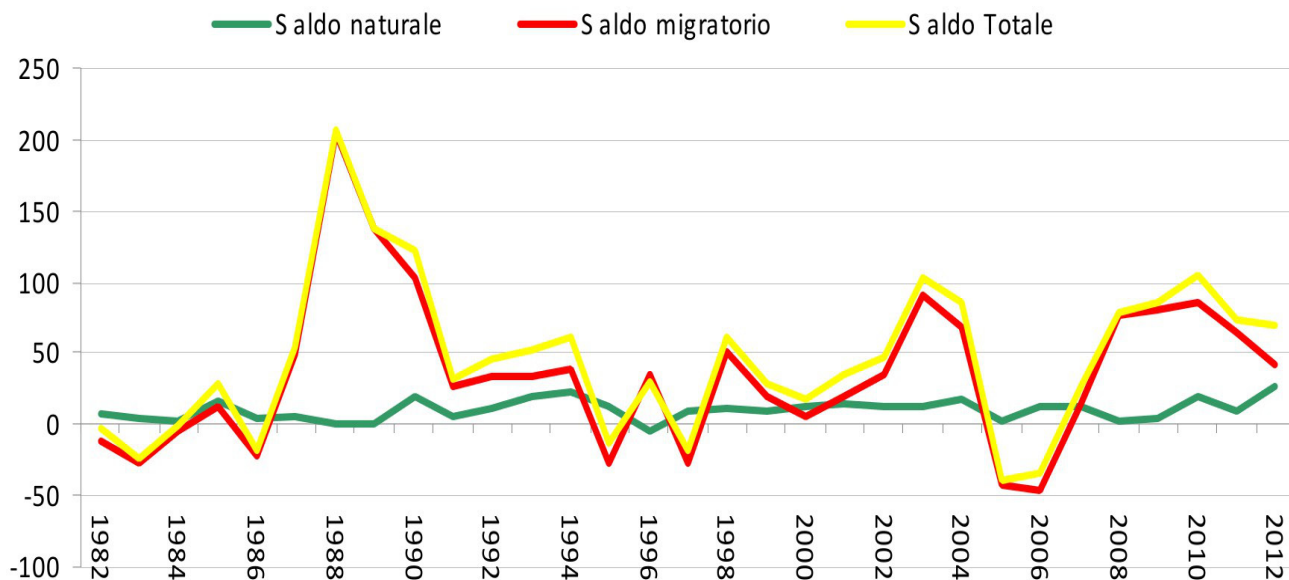


(Graf.2) Densità della popolazione - fonte: Uff. Anagrafe Comune di Montano Lucino.

Le analisi condotte sugli andamenti degli indicatori di sviluppo individuati nei periodi intercensuari quindi, mostrano il carattere, ormai consolidato, di territorio fortemente urbanizzato di quest'area, con problemi di programmazione equilibrata dello sviluppo sia degli insediamenti produttivi che di quelli residenziali.



(Graf. 3) Dinamica della popolazione residenziale - fonte: Uff. Anagrafe Comune di Montano Lucino.



(Graf. 4) Crescita demografica tra il 1982 e il 2012 - fonte: Uff. Anagrafe Comune di Montano Lucino.

3.1.7 Dinamica delle unità locali

Analizzando l'evoluzione delle unità locali presenti nell'area di studio dal 2001, si osserva l'andamento fortemente altalenante dei comuni presi in esame nei diversi anni. Se si osservano gli incrementi percentuali, si può rilevare come, tra i quindici comuni analizzati, solo il capoluogo Como, Olgiate Comasco e Faloppio presentino un incremento sempre positivo, mentre tutti gli altri comuni hanno subito, nel corso degli anni, almeno uno o più decrementi. Tra questi, la situazione più critica riguarda i comuni di Grandate e Lurate Caccivio, che dal 2008 a oggi registrano incrementi negativi, con un valore nel 2011 pari a quello fatto registrare nel 2004/2005.

COMUNI	UNITA' LOCALI										INCREMENTO UNITA' LOCALI						
	2001	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	01/04	04/05	05/06	06/07	08/09	09/10	10/11	
Montano Lucino	249	262	267	280	290	290	314	311	319	5,22	1,91	4,87	3,57	8,28	-0,96	2,57	
Cavallasca	141	135	139	142	147	147	143	146	142	-4,26	2,96	2,16	3,52	-2,72	2,10	-2,74	
Gironico	249	127	128	129	126	126	123	126	132	-49,00	0,79	0,78	-2,33	-2,38	2,44	4,76	
Grandate	227	233	235	249	256	256	248	244	238	2,64	0,86	5,96	2,81	-3,13	-1,61	-2,46	
San Fermo della Battaglia	202	215	225	222	231	231	230	232	226	6,44	4,65	-1,33	4,05	-0,43	0,87	-2,59	
Villa Guardia	472	520	531	519	510	510	516	535	535	10,17	2,12	-2,26	-1,73	1,18	3,68	0,00	
Cassina Rizzardi	152	166	171	182	187	187	182	195	196	9,21	3,01	6,43	2,75	-2,67	7,14	0,51	
Faloppio	194	202	211	220	225	225	228	236	242	4,12	4,46	4,27	2,27	1,33	3,51	2,54	
Luisago	165	158	151	151	153	153	156	163	171	-4,24	-4,43	0,00	1,32	1,96	4,49	4,91	
Lurate Caccivio	604	619	634	655	666	666	651	645	634	2,48	2,42	3,31	1,68	-2,25	-0,92	-1,71	
Olgiate Comasco	705	729	750	754	773	773	773	803	813	3,40	2,88	0,53	2,52	0,00	3,88	1,25	
Parè	87	94	94	91	95	95	84	84	86	8,05	0,00	-3,19	4,40	-11,58	0,00	2,38	
Casinate con Bernate	251	264	278	290	289	289	284	292	283	5,18	5,30	4,32	-0,34	-1,73	2,82	-3,08	
Drezzo	54	59	59	62	60	60	55	55	52	9,26	0,00	5,08	-3,23	-8,33	0,00	-5,45	
Como	7666	7981	8037	8154	8636	8636	8667	8783	8859	4,11	0,70	1,46	5,91	0,36	1,34	0,87	

(Tab.3) Quadro sinottico delle unità locali e il loro incremento dal 2001 al 2011 – fonte: Annuario Statistico Regione Lombardia (ASR).

3.1.8 Analisi delle attività economiche

L'analisi delle attività presenti nell'area d'interesse, suddivise per sezione di attività economica comunale, mostra la netta prevalenza del settore manifatturiero, di quello relativo alle costruzioni e al commercio. Altre attività piuttosto presenti tra i vari comuni, seppur in maniera meno consistente, sono l'attività agricola, il trasporto e magazzinaggio, l'attività dei servizi legati ad alloggi e ristorazione, l'attività immobiliare (molto presente soprattutto nel comune di Como), le attività professionali, scientifiche e tecniche e altre attività legate ai servizi. Completamente assenti o presenti in maniera del tutto irrilevante, sono invece le attività legate all'estrazione mineraria, alle forniture di energia elettrica, acqua e gas, alla comunicazione, alla finanza, all'amministrazione pubblica, alla sanità, all'istruzione e le attività artistiche.

Se si analizza l'evoluzione avvenuta tra le imprese attive dal 2001 al 2011 nel territorio comunale di Montano Lucino, si nota come, nel corso di dieci anni, siano aumentate considerevolmente le imprese legate alle costruzioni (da 41 a 62 attività) e al commercio (da 70 a 88), mentre rimangono pressoché costanti i settori legati all'agricoltura (che passa da 12 a 13 presenze), alla ristorazione (da 11 a 16), alle attività finanziarie (da 8 a 11) e alle altre attività di servizi (da 9 a 13). E' interessante inoltre osservare come un settore forte nell'area, come quello legato all'attività manifatturiera, abbia subito negli anni una lieve depressione, passando da 39 a 37 imprese. Vi sono poi nuove attività emerse nel corso di questi dieci anni come quelle legate al noleggio e ai servizi di supporto (13 imprese nel 2011), alle attività professionali, scientifiche e tecniche (20) e quelle relative ai servizi di informazione e comunicazione (5).

	2001	2011
A - Agricoltura, silvicoltura, caccia, pesca	12	13
C - Attività manifatturiere	39	37
F - Costruzioni	41	62
G - Commercio all'ingrosso e al dettaglio; riparazioni	70	88
H - Trasporto e magazzinaggio	29	27
I - Attività dei servizi alloggio e ristorazione	11	16
J - Servizi di informazione e comunicazione	0	5
K - Attività finanziarie e assicurative	8	11
L - Attività immobiliari	30	13
M - Attività professionali, scientifiche e tecniche	0	20
N - Noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto	0	13
R - Attività artistiche, sportive, di intrattenimento	0	1
S - Altre attività di servizi	9	13
TOTALE	249	319

(Tab.4) Analisi delle attività economiche - Fonte: Annuario Statistico Regione Lombardia (ASR).

3.1.9 Destinazioni d'uso degli edifici e delle aree di uso pubblico

Lo stato di fatto dell'edificato riporta puntualmente la destinazione d'uso dei singoli edifici e delle aree pubbliche. Le destinazioni principali prese in considerazione sono: residenza, terziario, commercio, produttivo, rustici/box/locali accessori, aziende agricole, serre, attrezzature di interesse comune, ambiti per l'istruzione, spazi a verde e parcheggi pubblici.

Il territorio di Montano Lucino presenta un'elevata quantità di aree agricole e boscate, mentre la destinazione d'uso prevalente del tessuto costruito è sicuramente la residenza anche se è presente una rilevante zona industriale concentrata nel settore sud-est del territorio essendo la zona più prossima al sistema autostradale (uscita di Como sud).

Il comune si articola in due centri principali: Montano e Lucino, più una serie di nuclei minori, caratterizzati dalla presenza delle antiche cascine storiche, fienili e rustici, attorno ai quali nel tempo si sono sviluppate diverse realtà prevalentemente residenziali.

All'interno dei due nuclei maggiori, si riscontra la presenza sporadica di piccoli edifici produttivi e commerciali, oltre alle aree destinate a servizi pubblici che si dispongono, all'interno del territorio, in modo piuttosto omogeneo.

Nel dettaglio a Montano prevale nettamente la residenza a parte limitate realtà produttive in alcuni casi pure dismesse. Per tali aree il piano prevede una trasformazione da industriale a residenziale con l'obiettivo di creare una nuova zona abitativa senza occupazione di suolo libero eliminando nel contempo destinazioni d'uso non compatibili con il tessuto limitrofo esistente.

Lucino è caratterizzato da un tessuto prevalentemente residenziale e ad est di esso si è sviluppata nel tempo una zona industriale e commerciale e a terziario ben riconoscibile sul territorio. I servizi sono presenti diffusamente nel Comune e in particolare nei due nuclei principali: a Montano oltre all'area della Chiesa di Sant'Andrea e dell'oratorio si segnalano il plesso scolastico di via Don Bosco, villa Carabba, l'area fiera – auditorium e la piattaforma ecologica, mentre a Lucino sono presenti il Municipio, la biblioteca, il centro civico, la farmacia, la scuola di via Strecciolo e l'area della chiesa di S. Giorgio e del relativo oratorio.

Nel Comune inoltre, nei due centri principali sono presenti due cimiteri, a Lucino tra le vie Manzoni e Varesina e a Montano in via Don Bosco. Completano il quadro delle aree di uso pubblico i parchi, i giardini pubblici e gli orti urbani e il sistema dei parcheggi diffusi sia nel tessuto residenziale che in quello produttivo soprattutto in adiacenza dei principali edifici commerciali e a terziario. Tra i servizi si segna la presenza di un servizio privato a carattere sociale quale è la "Casa di Orientamento Femminile – COF".

Infine all'interno della zona industriale si evidenzia un edificio destinato ai servizi doganali.

Legenda

 confine comunale

destinazioni d'uso degli edifici

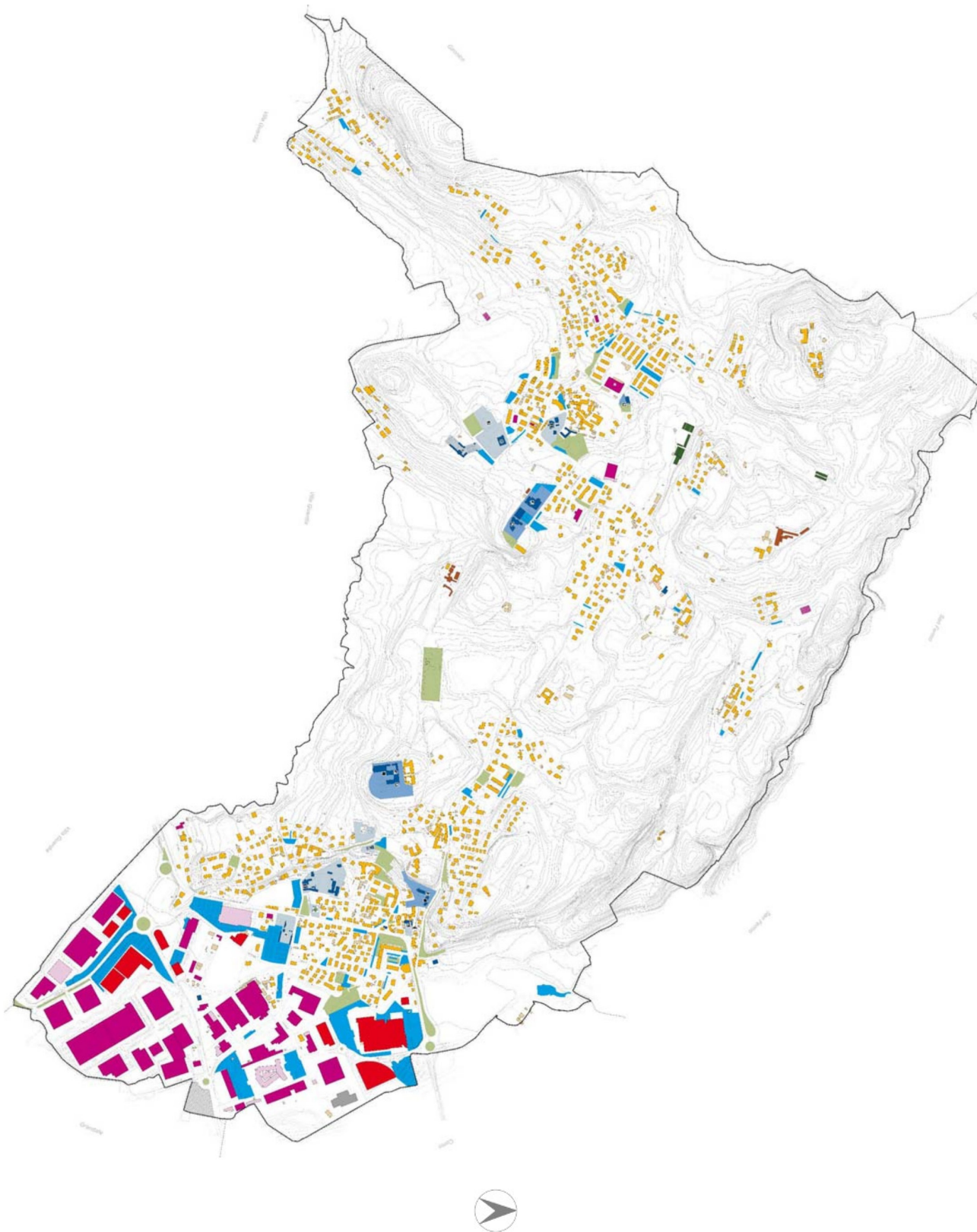
	prevalentemente residenziali		
	prevalentemente residenziali sparsi nel territorio		
	rustici / box / accessori		
	prevalentemente produttivi		produttivo dismesso
	prevalentemente produttivi sparsi nel territorio		 area degradata
	terziari		
	prevalentemente commerciali		
	aziende agricole		
	serre		

destinazioni delle aree di uso pubblico

	attrezzature di interesse comune		servizi privati
	ambiti per l'istruzione		servizi doganali
	parcheggi pubblici		
	verde pubblico ed attrezzature sportive		

	Municipio
	Scuola dell'Infanzia
	Scuola Primaria
	Scuola Secondaria di I grado
	Attrezzature religiose
	Biblioteca
	Circolo civico
	Farmacia
	Orti
	Cimitero
	Auditorium
	Piattaforma ecologica

(Fig.73) Estratto PGT Montano Lucino – Legenda: Destinazione d'uso degli edifici e delle aree di uso pubblico.



(Fig.74) Estratto PGT Montano Lucino - Analisi dello stato di fatto: destinazione d'uso degli edifici e delle aree di uso pubblico.

3.1.10 Stato di conservazione degli edifici

Lo stato di fatto dell'edificato riporta puntualmente lo stato di conservazione dei singoli immobili, la cui classificazione si suddivide in: edifici in costruzione / ristrutturazione / cantieri, edifici con stato di conservazione buono, discreto, sufficiente e scarso. Dalla tavola, emerge sostanzialmente uno stato di conservazione sostanzialmente buono - discreto, sia nel tessuto residenziale che in quello industriale - commerciale e a terziario. Si può tuttavia rilevare come l'edificato di Lucino, attraversato dalla S.S. 342, presenti una maggiore quantità di edifici con stato di conservazione discreta, rispetto al nucleo di Montano, che annovera qualche caso solo presso le zone edificate più esterne.

In ogni caso le zone di recente edificazione (sostanzialmente coincidenti con i piani attuativi dello strumento urbanistico previgente - PRG) si distinguono in quanto in parte sono indicate come cantieri / edifici in costruzione e nelle loro parti ultimate presentano un buono stato di conservazione. Anche la zona industriale è sostanzialmente buona - discreta, infatti gli edifici sono in buono stato di conservazione soprattutto nella parte più nuova a sud, a confine con Grandate, mentre sono indicati come discreti quelli insediati appena sopra, a confine con Como coincidenti con la parte di zona industriale relativamente "più vecchia".






Sparsi in modo uniforme sul territorio, si rilevano inoltre alcuni edifici con stato di conservazione sufficiente, mentre quasi del tutto assenti, sono gli edifici in condizione scarsa.

Per quanto riguarda gli edifici pubblici essi ricadono prevalentemente nella fattispecie dello stato di conservazione buono.

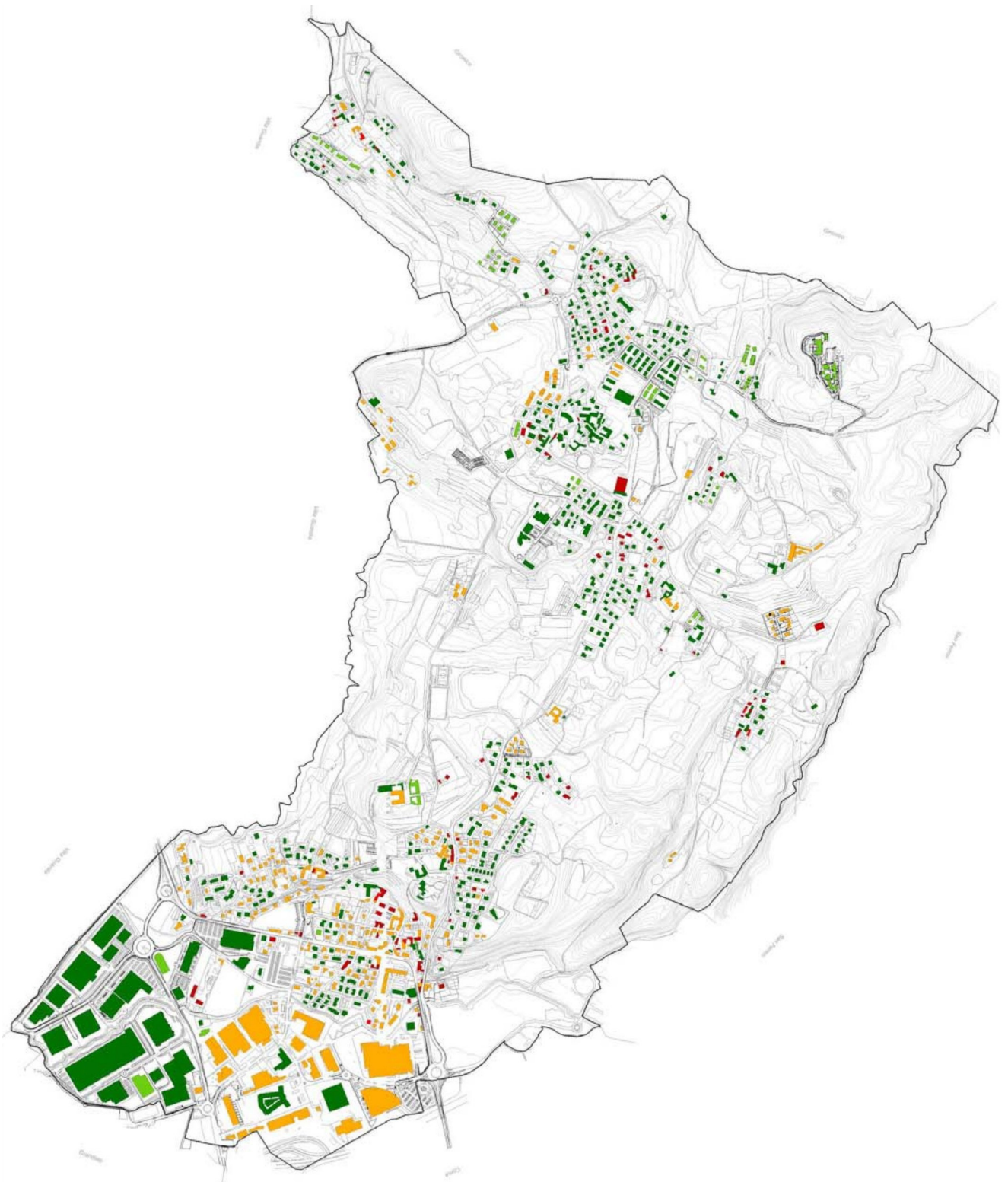
Legenda

 confine comunale

Stato di conservazione degli edifici

	edifici in costruzione / ristrutturazione / cantieri
	buono
	discreto
	sufficiente
	scarso

(Fig.75) Estratto PGT Montano Lucino – Legenda: Stato di conservazione degli edifici.



(Fig.76) Estratto PGT Montano Lucino - Analisi dello stato di fatto: stato di conservazione degli edifici.

3.1.11 Altezza degli edifici

Lo stato di fatto dell'edificato riporta anche l'analisi delle altezze dei fabbricati, informazione utile soprattutto per determinare le tipologie edilizie presenti sul territorio. A tale scopo, gli edifici sono stati suddivisi in base alla loro destinazione d'uso in: residenza, produttivo/commerciale/terziario e servizi e, all'interno della medesima funzione, in soglie d'altezza.

Gli edifici residenziali sono classificati secondo il numero di piani (da 1 piano sino a 5-6 piani), mentre gli edifici produttivi/commerciali/terziari e a servizio sono classificati secondo l'altezza effettiva ricadendo in diversi intervalli convenzionalmente fissati (per gli edifici produttivi 4 intervalli e 3 diversi livelli per quelli a servizi).

Da questo tipo di analisi emerge chiaramente la predominanza della destinazione residenziale, con edifici di piccole dimensione, perlopiù villette, di uno o due piani.

Gli edifici oltre i tre piani sono quantitativamente limitati all'interno del Comune; solo alcuni sporadici casi si rilevano a Lucino e ancor meno a Montano.

In ogni caso e in aggiunta poche sono le villette o palazzine da 3 o 4 piani e ancora meno sono i casi di edifici di 5/6 piani. Tra i nuclei minori caratterizzati sostanzialmente da edifici di 1 o 2 piani si distingue l'intero nucleo di Grisonno, opera di recente ristrutturazione urbanistica, che presenta edifici di 3 piani. Per quanto riguarda la destinazione produttiva, concentrata prevalentemente nel settore sud est del comune, al confine con Grandate e Como, l'altezza della tipologia tipica del capannone industriale si attesta prevalentemente tra 7 e 10 anche se non mancano alcuni episodi di costruzioni con altezza compresa tra 10 e 15 metri.

Tra gli edifici produttivi di minor rilievo la presenza di fabbricati con altezza inferiore a metri 4. La soglia di altezza compresa tra 4 e 7 metri è maggiormente diffusa rispetto a quella minima (inferiore a 4 metri) tanto che essa si può riscontrare sia tra gli edifici produttivi presenti nel tessuto residenziale, sia nella vasta e omogenea zona industriale del Comune.

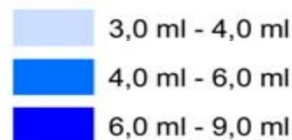
Legenda

— confine comunale

Altezze degli edifici residenziali



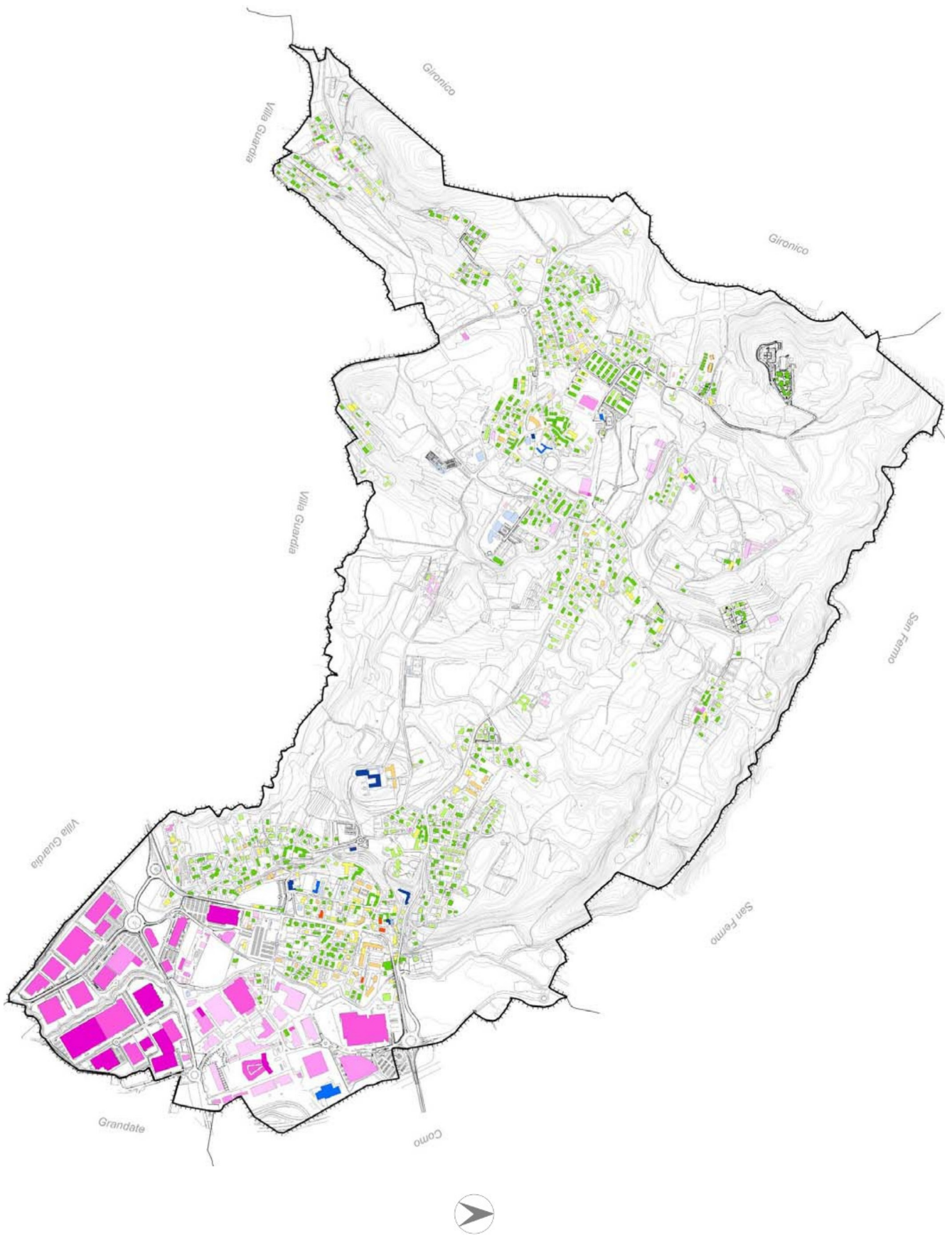
Altezze degli edifici a servizi



Altezze degli edifici produttivi/commerciali/terziari



(Fig.77) Estratto PGT Montano Lucino – Legenda: Altezza degli edifici residenziali.



(Fig.78) Estratto PGT Montano Lucino - Analisi dello stato di fatto: altezze degli edifici.

3.1.12 Stato delle coltivazioni agricole

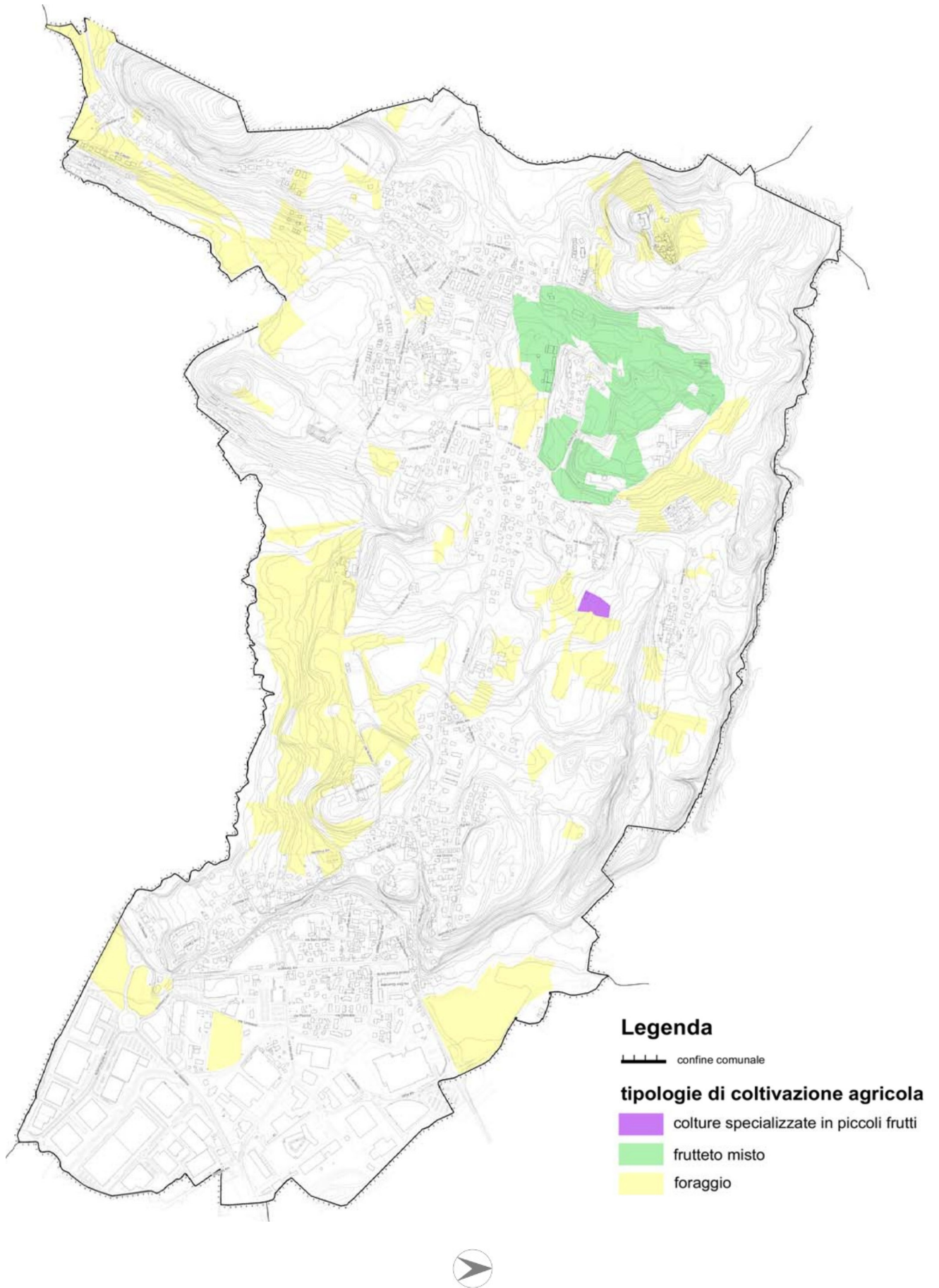
Il territorio di Montano Lucino destinato all'attività agricola nel proposto dal PGT di Montano Lucino. Complessivamente il PLIS è rappresentato dal PTCP vigente come Area protetta in via di istituzione. (elaborato 14PR) risulta pari a un'estensione di 1.230.000 mq circa pari al 23,7% dell'intera superficie comunale. Di esso 81% (circa 996.300 mq) è classificato come ambito agricolo strategico ai sensi della LR 12/2005 e agli articoli 15 e 57 delle NTA del PTCP di Como.

Per quanto riguarda la suddivisione delle aree agricole secondo le tipologie di coltivazione non è possibile un raffronto puntuale con i dati riferiti al Documento di Piano e al Piano delle Regole in quanto alcune aree boschive determinate in questi due elaborati in base al PIF fanno riferimento a criteri diversi e viceversa. Tuttavia percentualmente il territorio agricolo è coltivato per il 79% a foraggio, per il 20% a frutteto misto e solo per l'1% a colture specializzate in piccoli frutti (elaborato 3/e DP). Se si considerano poi le aree a bosco, che risultano essere nel Documento di Piano e nel Piano delle Regole pari a circa il 35% dell'intero territorio comunale, è evidente che quasi il 58,7% del Comune è suolo libero non edificato.

Percentualmente il territorio agricolo di Montano Lucino è coltivato per il 79% a foraggio, per il 20% a frutteto misto e solo per l'1% a colture specializzate in piccoli frutti (elaborato 3/e DP). Se si considerano poi le aree a bosco, che risultano essere nel Documento di Piano e nel Piano delle Regole pari a circa il 35% dell'intero territorio comunale, è evidente che quasi il 58,7% del Comune è suolo libero non edificato.

COMUNI	Superficie (kmq)	N° aziende		Superficie totale agricola (kmq)		Incidenza agricola sul territorio (%)		SAU- superficie agricola utilizzata (kmq)		(% tra sup. agricola totale e SAU)	
		1990	2000	1990	2000	1990	2000	1990	2000	1990	2000
Montano Lucino	5,18	27	14	2,02	1,27	39,00	24,52	1,31	0,99	64,85	77,95
Cavallasca	2,68	18	11	0,72	0,87	26,87	32,46	0,52	0,64	72,22	73,56
Gironico	4,47	17	15	3,77	1,85	84,34	41,39	1,96	2,26	51,99	122,16
Grandate	2,75	5	8	0,76	0,57	27,64	20,73	0,74	0,54	97,37	94,74
San Fermo della Battaglia	3,13	22	10	0,86	0,60	27,48	19,17	0,62	0,37	72,09	61,67
Villa Guardia	7,74	21	20	2,30	2,07	29,72	26,74	1,95	1,79	84,78	86,47
Cassina Rizzardi	3,45	7	7	0,93	0,53	26,96	15,36	0,83	0,43	89,25	81,13
Faloppio	4,19	14	10	0,97	1,46	23,15	34,84	0,76	0,68	78,35	46,58
Luisago	2,15	5	2	0,30	0,19	13,95	8,84	0,28	0,18	93,33	94,74
Lurate Caccivio	5,92	18	16	2,79	3,51	47,13	59,29	2,70	2,82	96,77	80,34
Olgiate Comasco	10,90	29	25	3,68	2,57	33,76	23,58	3,26	2,18	88,59	84,82
Parè	2,16	10	5	0,67	0,36	31,02	16,67	0,51	0,26	76,12	72,22
Casnate con Bernate	5,35	8	6	0,66	0,49	12,34	9,16	0,64	0,43	96,97	87,76
Drezzo	1,93	18	8	0,88	0,45	45,60	23,32	0,67	0,27	76,14	60,00
Como	37,34	59	54	4,36	4,03	11,68	10,79	2,71	2,09	62,16	51,86

(Tab.5) Quadro sinottico della superficie agricole, fonte: Annuario Statistico Regione Lombardia (ASR).



(Fig.79) Estratto PGT Montano Lucino - Analisi dello stato di fatto: stato delle coltivazioni agricole.

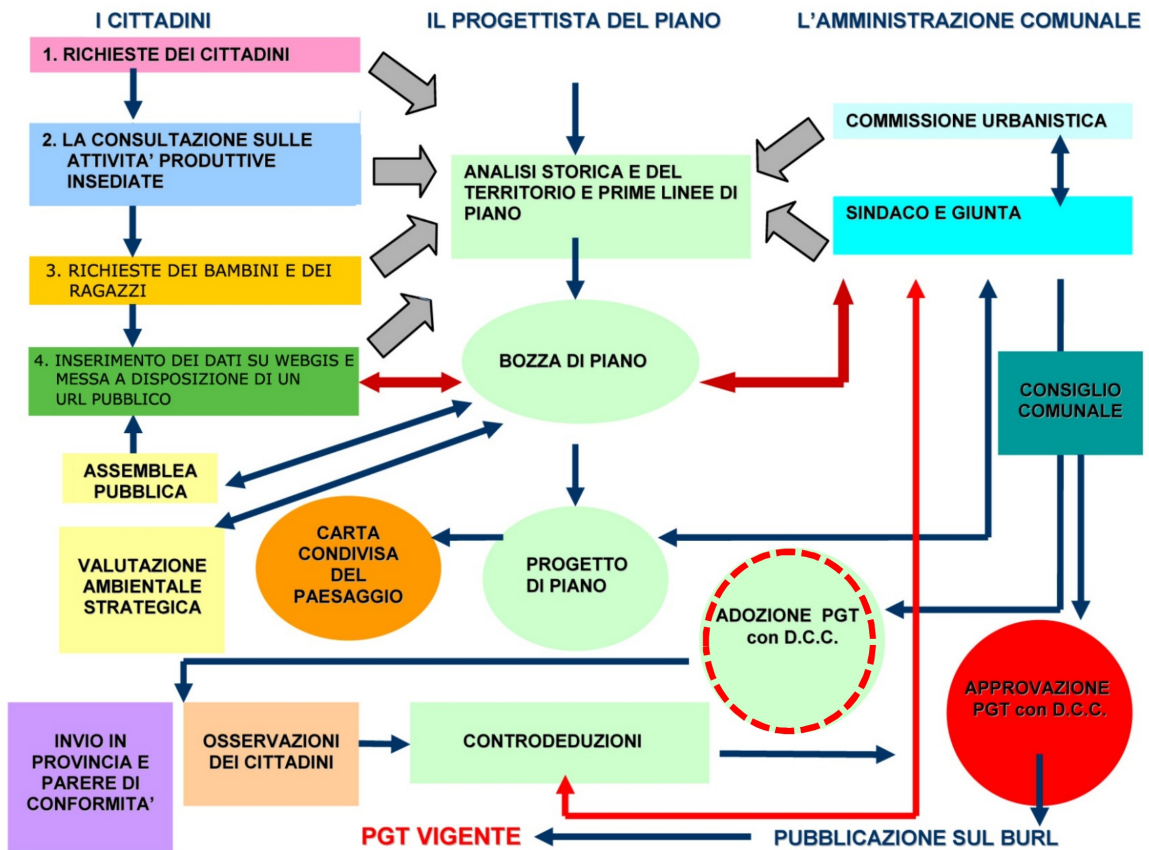
3.2 La progettazione partecipata

C) QUALE E' LA PERCEZIONE SOCIALE DEL PAESAGGIO COMUNALE ? [Ricognizione sulle attribuzioni di significato da parte delle popolazioni].

Quali luoghi/oggetti sono carichi di significati per l'immaginario collettivo (locale e generale, storico e contemporaneo), e per le popolazioni locali, anche se privi di specifici manufatti?"

Il metodo usato per attivare processi di progettazione partecipata del piano urbanistico è stato quello di far interagire a diversi livelli operativi con i progettisti del piano e con l'Amministrazione comunale la cittadinanza, le attività produttive allo scopo di una progettazione condivisa del PGT. La cittadinanza, dopo essere stata informata tramite avviso pubblico dell'avvio delle procedure di stesura degli strumenti urbanistici, ha avuto la possibilità di presentare alcune istanze. I progettisti del piano insieme all'Amministrazione Comunale hanno valutato questo materiale che si è sedimentato nel tempo cercando di tenerne conto purché le richieste non risultassero in contrasto con gli indirizzi generali del Piano condivisi con l'Amministrazione Comunale. Ulteriori suggerimenti sono stati recepiti e valutati a seguito degli interventi dei cittadini durante l'assemblea pubblica e durante i numerosi incontri tra il professionista, gli uffici competenti e gli amministratori.

Un altro momento importante nell'ambito del processo di partecipazione è stata l'indagine conoscitiva relativa alle attività economiche del Comune di Montano a cui attraverso una scheda / questionario sono state richieste eventuali esigenze di ampliamento specificando di che entità fossero al fine di favorire la fase di analisi propedeutica alla redazione del nuovo PGT. Inoltre i progettisti del Piano hanno condotto insieme all'Amministrazione Comunale un altro tipo di indagine coinvolgendo le scuole del territorio. Si è fatta così richiesta alle scuole di rendere partecipi alla progettazione del Piano gli studenti attraverso la compilazione di semplici schede / questionari al fine di delineare interessanti indicazioni per lo sviluppo del Comune.



(Graf. 5) Workflow del processo di partecipazione alla stesura del DdP.

Come si evince dallo schema è stato seguito un processo complessivo che ha consentito di sviluppare una corretta dialettica tra i soggetti autori della pianificazione , l'Amministrazione , la cittadinanza e gli Enti sovra ordinati quali la Provincia , l'ASL , L'ARPA ecc.

3.2.1 La progettazione dei bambini

Ai bambini è stato chiesto cosa apprezzano del loro Comune, cosa non condividono e che cosa vorrebbero introdurre di nuovo, esprimendo alcune nuove idee e proposte. Tale iniziativa è risultato un significativo momento del processo di progettazione partecipata del piano.

In particolare alla prima domanda: “Che cosa ti piace del tuo Comune?”, bambini e ragazzi hanno risposto prevalentemente indicando i luoghi di aggregazione e di divertimento della città, quali i campi da gioco, la biblioteca, l’oratorio, il cinema, la pizzeria, la palestra e i centri commerciali, tra le diverse risposte, ha riscosso successo anche la Villa Carabba, centro civico di Montano. Va segnalato che moltissimi hanno dimostrato una forte sensibilità nei confronti del verde e del paesaggio, che identificano come potenzialità del luogo in cui vivono. Diversi ragazzi infatti hanno segnalato come elementi positivi i parchi, il verde, i boschi ed il paesaggio osservando proprio come questi costituiscano una peculiarità del territorio di Montano Lucino.

La seconda domanda: “Che cosa non ti piace del tuo Comune?”, ha messo in evidenza il desiderio, da parte dei bambini, di tutelare quei luoghi di aggregazione a loro cari; a tal proposito infatti sono stati individuati, come elementi negativi, l’eccessiva edificazione che viene percepita come pericolo nei confronti delle bellezze paesaggistiche. Sorprende notare inoltre, quanta attenzione è stata rivolta nei confronti della sicurezza stradale, individuando molto spesso il traffico come elemento negativo e riscontrando la mancanza di marciapiedi e piste ciclabili, oltre che di una corretta regolamentazione di alcuni incroci. Spesso i ragazzi segnalano preoccupazione nei confronti della manutenzione delle strade, anche per il pericolo di incidenti. I bambini dimostrano pertanto una spiccata sensibilità nei riguardi della viabilità dolce, come metodo preferenziale per gli spostamenti.

Tra gli elementi che non piacciono del Comune, alcuni alunni segnalano inoltre la posizione della scuola di Lucino, in parte per la strada che vi arriva, vista come buia e poco curata, in parte per la scarsità di parcheggi di pertinenza che generano caos di automobili nelle ore di ingresso e uscita.

E’ stato infine richiesto di presentare quattro nuove idee per il Comune di Montano Lucino al fine di individuare desideri e proposte dei bambini per migliorare la vivibilità del loro paese. Questa sezione è stata sicuramente quella che ha riscosso più entusiasmo in quanto ha permesso a bambini e ragazzi di esprimere al meglio la propria fantasia, suggerendo azioni che dal loro punto di vista potessero “rimediare” ai aspetti negativi individuati precedentemente.

Gli alunni hanno prevalentemente orientato i loro pensieri verso nuovi spazi di aggregazione e divertimento, più grandi e attrezzati. Sono state suggerite diverse nuove destinazioni d’uso, tra le quali le più richieste sono state: una piscina, una pista da skateboard, una da pattinaggio e un luna park; moltissime indicazioni sono state orientate verso la creazione di nuove piste ciclabili e più spazi verdi, dimostrando ancora una volta la preoccupazione nei confronti della salvaguardia dell’ambiente. Non sono infine mancati suggerimenti pratici come la richiesta di illuminazione e asfaltatura di alcuni tratti di strada, l’introduzione di semafori e marciapiedi, una tettoia per la scuola e uno scuolabus.

Analogamente, anche la viabilità è stata oggetto di indagine da parte dei bambini delle scuole, avendo chiesto loro di segnare su una carta toponomastica del comune gli incroci e le vie ritenute più pericolose. La strada che ha ricevuto maggiori segnalazioni è stata sicuramente la via Strecciolo (tra l’altro frequentata spesso dai ragazzi essendo prossima alla scuola di Lucino), a causa principalmente

dello scarso stato di manutenzione e illuminazione. Altra via critica è risultata essere la via Varesina che, in quanto strada di alta percorrenza automobilistica, viene percepita come pericolo e fonte di alienazione per il pedone; stessa motivazione è stata avanzata per via Roma, dove la mancanza di marciapiedi in alcuni tratti viene vista come forte ostacolo da parte dei bambini. Scarsa approvazione infine, è stata riscontrata dall'incrocio tra le vie L. Da Vinci, IV novembre e Matteotti.



(Fig.80) Elaborati dei bambini di Montano Lucino.

3.3 La carta dei valori e delle vulnerabilità.

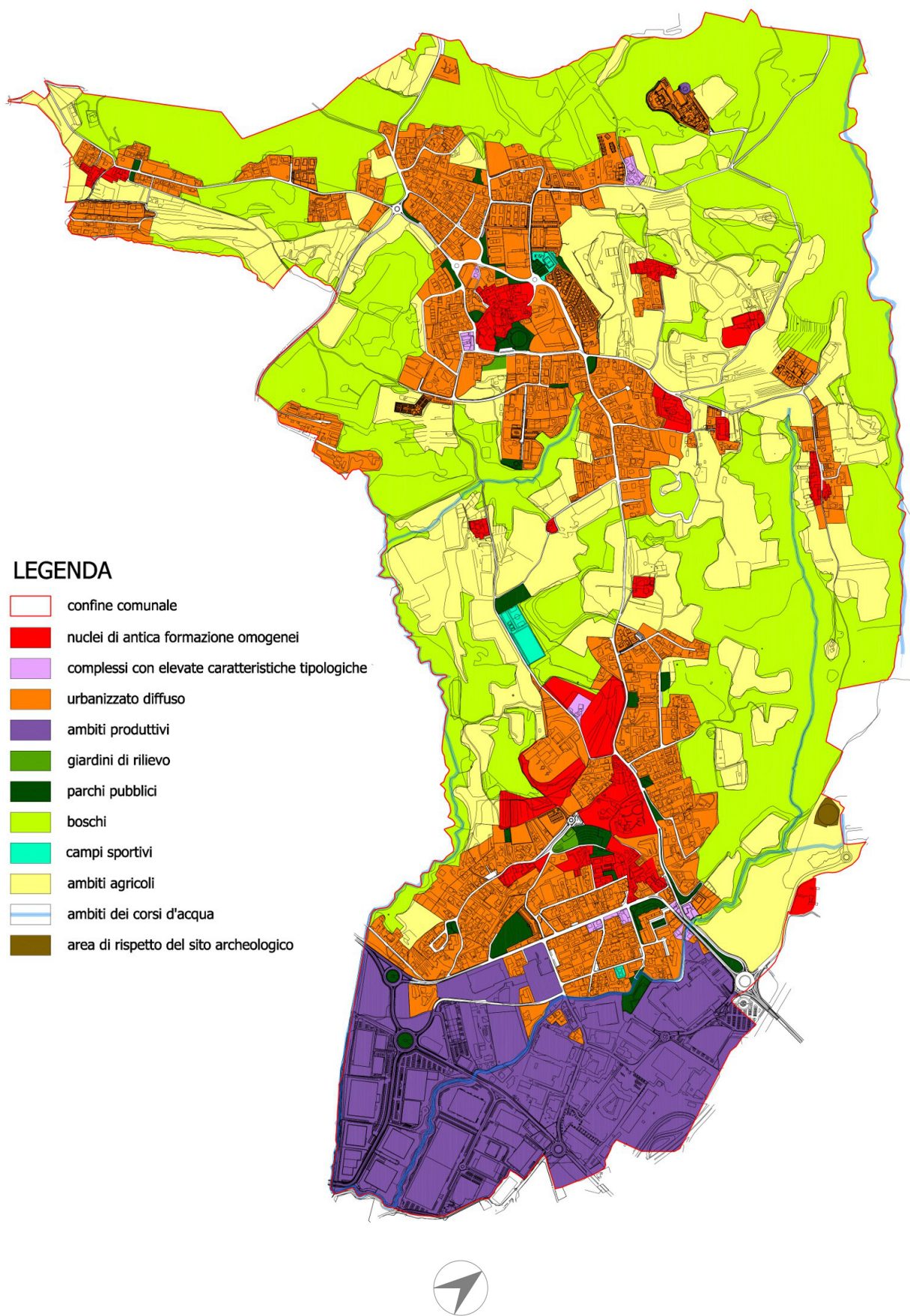
D) QUALI SONO I CARATTERI ATTUALI DELL'ARCHITETTURA DEI LUOGHI E QUALE E' LA FUNZIONALITA' ECOLOGICA ?

Quali sono i punti/aree forti e punti/aree deboli dell'architettura dei luoghi e della funzionalità ecologica? (Qualificazione) Quali sono gli elementi fondamentali che strutturano il paesaggio naturale e culturale? Quali sono i sistemi di relazioni che strutturano il paesaggio culturale e naturale? Quali sono in questi sistemi gli elementi forti e resistenti e quali deboli e/o deteriorati, in modo reversibile o irreversibile ? Quali sono gli elementi e gli ambiti di maggiore sensibilità paesaggistica dal punto di vista naturale, storico-culturale, percettivo? Quali sono gli elementi e gli ambiti di maggiore criticità paesaggistica dal punto di vista naturale, storico-culturale, percettivo?

Il PGT di Montano Lucino affida la definizione di questi elementi allo studio del valore e della vulnerabilità. Partendo dalle caratteristiche paesaggistiche fin qui rilevate, ottenute tramite un rilievo puntuale sul campo, attraverso lo studio degli strumenti urbanistico-paesaggistici in atto sono state individuate 11 unità di paesaggio. Lo studio percettivo del territorio ha aiutato quindi nella definizione delle unità di paesaggio. Durante il rilievo sono stati segnalati alcuni elementi, paesaggistici ed urbanistici, fondamentali nel territorio in esame. Inoltre la conoscenza delle chiese, delle ville e degli edifici di importanza storica, delle corti, degli edifici storici, la visualizzazione di alcuni coni ottici di particolare rilievo, la consapevolezza della presenza di boschi, di filari d'alberi e arbusteti nel territorio agricolo e in quello edificato permette, quindi, una migliore consapevolezza nella scelta delle unità.

A conclusione dell'analisi sono state definite 11 unità di paesaggio denominate:

- Nuclei di antica formazione omogenei
- Complessi con elevate caratteristiche tipologiche
- Urbanizzato diffuso
- Ambiti produttivi
- Giardini di rilievo
- Parchi pubblici
- Boschi
- Campi sportivi
- Ambiti agricoli
- Ambiti dei corsi d'acqua
- Area di rispetto del sito archeologico



(Fig.81) Estratto dal PGT - Le 11 Unità di Paesaggio individuate a Montano Lucino.

Infine, le unità di paesaggio sono state sottoposte ad una doppia valutazione (valore e vulnerabilità) con un processo di successiva suddivisione e riaggregazione di parti delle unità medesime. Nel compilare la matrice sotto riportata si è deciso di suddividere in quattro livelli il valore (limitato, notevole, rilevante, elevato) e in altrettanti la vulnerabilità (scarsa, limitata, notevole, rilevante).

Le matrici che sono state indagate sono la matrice ambientale (vegetazione e fauna), la matrice antropica (sistema produttivo e sistema insediativo) e la matrice semiologica (elementi storici ed architettonici, visibilità, luoghi caratteristici,). I valori di sintesi costituiscono un'indicazione fondamentale di valore e vulnerabilità generale. Valore e vulnerabilità delle singole matrici hanno contribuito alla determinazione del Documento di Piano, del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

VALORE	1 . Limitato	VULNERABILITA'	1 . Scarsa
	2 . Notevole		2 . Limitata
	3 . Rilevante		3 . Notevole
	4 . Elevato		4 . Rilevante

(Tab.6) Tabella dei Valori e delle Vulnerabilità.

Il quadro sintetico del processo di valutazione Valore e Vulnerabilità mette in luce gli elementi fondamentali che sono riportati e valorizzati nella normativa e nel disegno del PGT. Dall'analisi svolta, è risultato che la conformazione territoriale di Montano Lucino è costituita da una suddivisione netta delle diverse unità di paesaggio, che non entrano pertanto in contrasto l'una con l'altra.

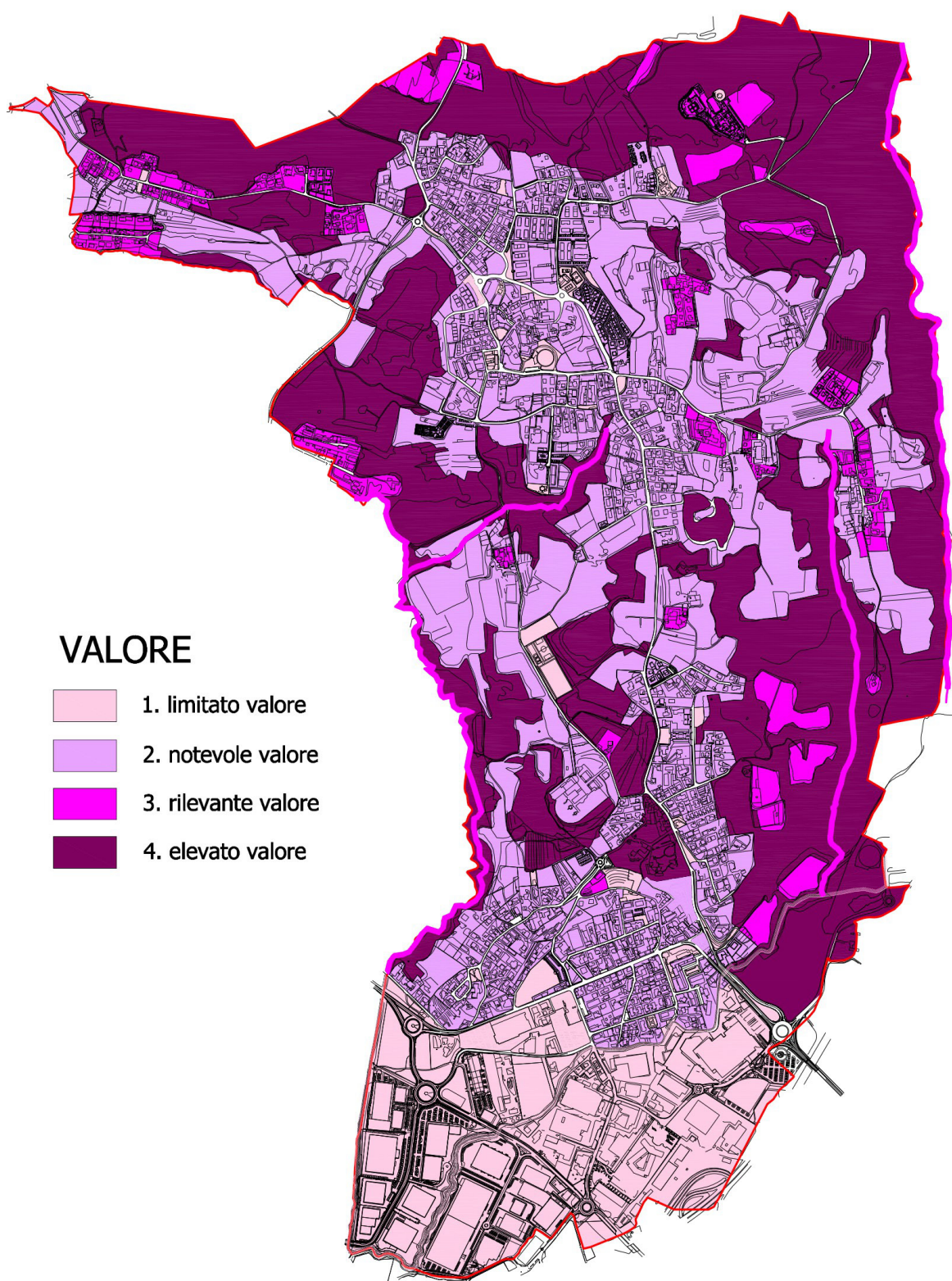
Facendo una sintesi delle unità di paesaggio analizzate emerge quanto segue. In primo luogo in merito alle unità di paesaggio relative all'ambito agricolo occorre premettere che le aree interessate sono state classificate in modo diverso in base alla loro posizione rispetto al contesto e al territorio limitrofo. L'agricolo diffuso nel verde ha infatti un rilevante valore e una scarsa vulnerabilità, mentre l'agricolo prossimo e adiacente all'urbanizzato pur avendo un valore lievemente inferiore (comunque notevole) presenta un grado di vulnerabilità più alta proprio dovuto alla posizione di tali aree in parte "compromesse" dalla vicinanza del tessuto edificato e urbanizzato.

Merita un discorso diverso l'area agricola su cui esiste un vincolo di veduta: tale area ha un valore elevato e pur essendo vincolata ha una rilevante vulnerabilità a causa dell'adiacenza da un lato della zona commerciale – produttiva e dall'altro dalla presenza di un'infrastruttura viaria di scorrimento. Analogamente l'area e il sito archeologico, così come il nucleo di antica formazione in località Tre Camini, presentano un elevato valore e una rilevante vulnerabilità generata soprattutto dalla posizione in cui sono localizzati. Anche per l'unità dei corsi d'acqua si è distinto il tratto che attraversa la zona industriale da quello che corre nel territorio agricolo: il primo ha un valore limitato e una rilevante vulnerabilità essendo a rischio di situazioni di inquinamento delle acque, mentre il secondo oltre avere un rilevante valore presenta una vulnerabilità sicuramente limitata in quanto la sua collocazione nell'ambito agricolo è garanzia per la salvaguardia dell'elemento acqua.

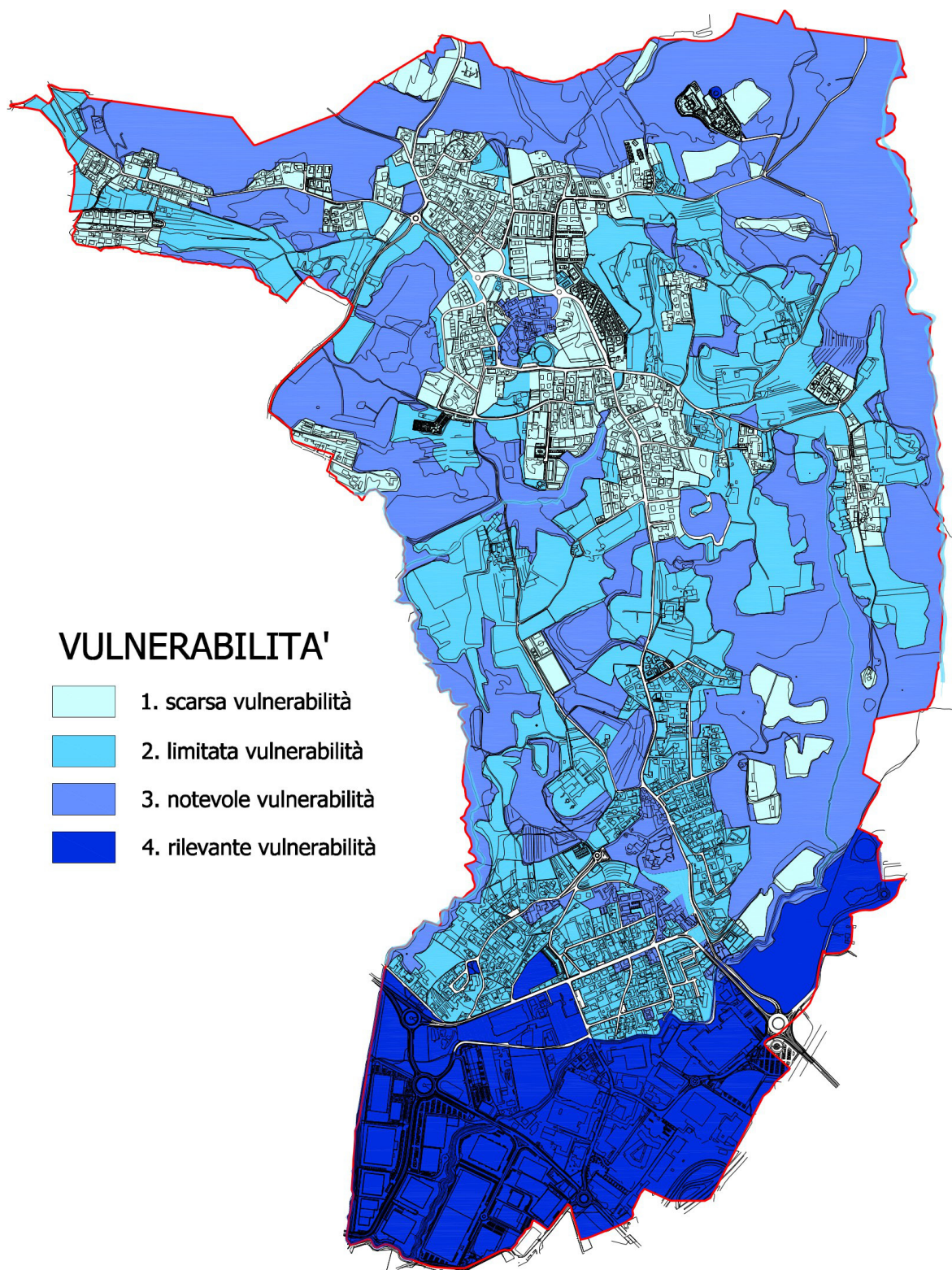
Un'altra unità di paesaggio con elevato valore è quella relativa al bosco che a causa della presenza di

situazioni che potrebbero metterne in pericolo le caratteristiche da tutelare (principalmente la vicinanza all'edificato) presenta una vulnerabilità notevole. A fronte di ciò il PGT, come già detto in precedenza, propone di estendere per molte di queste aree il vincolo a PLIS. In generale i numerosi nuclei di antica formazione che caratterizzano il territorio hanno per le loro caratteristiche intrinseche valori mediamente rilevanti e notevoli a cui corrisponde una vulnerabilità media (notevole / limitata) Il primo input per il PGT quindi, sarà quello di tutelare e valorizzare i nuclei di antica formazione, con la conservazione dei valori storici e architettonici.

Relativamente all'urbanizzato diffuso è evidente come sia il nucleo di Lucino che quello di Montano hanno un valore notevole, ma differiscono per la vulnerabilità: Lucino ha un valore di vulnerabilità più alto rispetto a Montano principalmente a causa della sua localizzazione sul territorio essendo attraversato da via Varesina, strada a forte traffico di attraversamento, e nel contempo a causa della sua vicinanza alla zona produttiva; Montano invece rimane più lontano da questa realtà e quindi la sua vulnerabilità è maggiormente ridotta. Dal punto di vista strettamente paesaggistico e ambientale, obiettivo del PGT sarà quello di tutelare soprattutto le aree boscate e agricole che, sebbene dall'analisi intrapresa non siano risultate tra quelle con i massimi valori di vulnerabilità, si ritiene necessario e importante preservare. A tal proposito il PGT ha definito precise norme in materia di boschi, di zone agricole indicando anche quelle di tipo strategico, di rete ecologica che si è cercato di estendere al fine di preservare e valorizzare il paesaggio e di tutelare i valori ambientali, storici e paesaggistici.



(Fig.82) Estratto dal PGT – Sintesi dei caratteri di Valore individuati nel territorio di Montano Lucino.



(Fig.83) Estratto dal PGT – Sintesi dei caratteri di Vulnerabilità individuati nel territorio di Montano Lucino.

3.4 L'incidenza della carta del Paesaggio negli elaborati del PGT

L'analisi delle Unità di Paesaggio ha permesso di formulare una proposta di valorizzazione del sistema del verde che si articola nei seguenti modi:

- Proposta di ampliamento del PLIS del torrente Lura che si estenderà per tutto il settore comunale tra la parte di territorio già destinata a PLIS verso il margine del tessuto edificato e consolidato creando così una sorta di cintura verde. Il parco, visto quindi come area di tutela attiva del paesaggio e in parte anche della produzione agricola locale, sarà totalmente permeabile attraverso percorsi ciclo pedonali a carattere ricreativo, pedagogico messi in rete con i percorsi verdi esistenti e di progetto del Comune in grado anche di connettersi a itinerari di interesse sovracomunale. Tali previsioni sono volte alla ricerca della ricostruzione e valorizzazione degli elementi principali che caratterizzano la struttura paesistica del territorio comunale. In esso saranno tutelate le masse boschive per le quali è fatto obbligo del mantenimento e della manutenzione, oltre che dell'implementazione; in esse saranno vietate nuove edificazioni eccetto quelle relative alla destinazione agricola. Tale previsione fa parte delle azioni del PGT che hanno come obiettivo fondamentale quello di creare dei connettivi verdi salvaguardando i caratteri del territorio e nello stesso tempo valorizzando gli elementi di pregio, quali boschi, filari e arbusteti.
- Estensione della rete ecologica sulle aree che il Piano indica come "aree non soggette a trasformazione" indicando per esse le caratteristiche specifiche della rete stessa. Tali aree sono indicate come zone tampone piuttosto che elementi costitutivi fondamentali della rete provinciale medesima a seconda della posizione sul territorio e della prevalenza nell'ambito specifico di determinate caratteristiche ambientali.
- Indicazione di tutte le aree a bosco che vanno tutelate e mantenute e nelle quali è vietata la distruzione, anche parziale degli apparati arborei. In caso di interventi in tali aree infatti esse sono sottoposte alle disposizioni previste dalla vigente normativa in materia forestale e pertanto soggette a specifica autorizzazione degli enti competenti. In sintesi per le aree a bosco gli obiettivi contenuti negli "Indirizzi per la predisposizione del Piano di Indirizzo Forestale" condivisi e rielaborati dal PGT sono: o Conservazione, potenziamento e riassetto dei sistemi forestali e della rete ecologica o Reciproca salvaguardia bosco - edificato introducendo quindi distanze minime da rispettare per l'edificazione in prossimità del bosco relativamente alle nuove aree di trasformazione introdotte più vicine ai boschi medesimi. o Riqualificazione (qualitativa) del bosco o Prevenzione incendi o Introduzione forme di gestione attiva del bosco o Accessibilità al bosco (percorsi verdi e sentieri panoramici collegati al sistema ciclabile)
- Tutela dei corsi d'acqua e delle relative sponde e aree di pertinenza lungo i quali sono consentite tutte le azioni tese a preservare la naturalità anche al fine di garantire il mantenimento dei corridoi ecologici lungo le aste che collegano ambienti naturali. In questa logica il Piano si pone altresì l'obiettivo del contenimento dello sfruttamento improprio dell'acqua, della rinaturalizzazione delle reti di canalizzazione, della diversificazione dell'utilizzazione delle acque in ragione della qualità, della riduzione dei fenomeni inquinanti, della tutela delle falde e dei corsi d'acqua superficiali.
- Permeabilità e fruibilità degli spazi verdi e aperti del territorio attraverso percorsi ciclopedonali, sentieri panoramici lungo i quali il Piano prevede punti di vista panoramici oltre

che piccoli spazi per la sosta e piazzole di monitoraggio prevenzione incendi.

- Salvaguardia delle visuali libere riportate dalla pag 8 alla pag 12 del presente elaborato e nella cartografia relativa.
- Nelle aree gravitanti intorno a Villa Olginati va mantenuta ogni caratteristica geomorfologia, di alberature e di paesaggio così come identificate nell'elaborato 9aDP e precisate nella normativa del capitolo "PGT e paesaggio" dell'elaborato 5DP.

Territorio agricolo:

- Il PGT indica tra gli ambiti agricoli quelli "agricoli strategici" ai sensi della LR 12/2005 (art 15 comma 4) e articoli 15 e 57 delle NTA del PTCP di Como per i quali l'obiettivo è quello di tutela delle aree a vocazione agricola e in particolare il Piano, le cui norme rimandano sostanzialmente alla normativa vigente in materia, si prefigge di non sottrarre aree di pregio all'attività agricola, allo scopo di evitare il consumo dei terreni a maggiore vocazione agricola, di favorire processi di modernizzazione delle imprese agricole e di consentire lo sviluppo di processi produttivi biocompatibili ed ecosostenibili.
- Il PGT limita l'incidenza di consumo di suolo nel rispetto del territorio agricolo.
- Laddove alcune previsioni di edificazione sono a contatto con il territorio agricolo il PGT disegna sempre fasce verdi cuscinetto che consentono di disegnare scenari di passaggio tra territorio antropizzato e territorio agricolo e verde.

Nuclei di antica formazione:

- Il PGT dedica nel Piano delle Regole elaborati specifici (16aPR e 16bPR - Modalità di intervento, 17PR prescrizioni puntuali degli edifici dei Nuclei di Antica Formazione, 18PR – Guida agli elementi architettonici – costruttivi e abaco morfologico), e normative orientate alla valorizzazione dei Nuclei di antica formazione. In particolare le modalità di intervento edificio per edificio garantiscono per il futuro un ordinato e armonico processo di riuso e di recupero dei centri storici.
La cura per i centri storici si trova anche nella definizione dell'abaco morfologico come guida agli elementi architettonici e costruttivi (facciate, finiture, serramenti, elementi decorativi, coperture, elementi in ferro, balconi, ecc).
- Oltre all'abaco morfologico il Piano delle Regole attraverso le prescrizioni puntuali e una tavolozza dei colori, accostamenti e indicazioni per le facciate completa il quadro di valorizzazione per gli edifici dei nuclei storici.

Tessuto consolidato:

- Il PGT punta a salvaguardare e sviluppare le caratteristiche verdi che segnano già ora positivamente l'abitato. In questo senso una norma del Piano delle Regole (art. 15 dell'elaborato 13PR – Tutela e sviluppo del verde) regola l'obbligo del mantenimento delle piantumazioni esistenti e la formazione di nuove, nelle aree fondiarie private.

- Il sistema del verde pubblico valorizza l'intero tessuto esistente.
- Anche per gli ambiti del tessuto consolidato, oltre che per il nucleo di antica formazione, la normativa prevede alcuni riferimenti all'abaco morfologico e alla tavolozza dei colori.

3.5 Il Documento di Piano

Gli strumenti dell'urbanistica influiscono notevolmente sui mutamenti e sulle trasformazioni che avvengono su di un determinato territorio e, di conseguenza, sul paesaggio. Per ciò è di notevole interesse sottolineare come la tutela del paesaggio "riguarda comunque il governo delle sue trasformazioni dovute all'intervento dell'uomo o agli eventi naturali, ivi compreso il progressivo decadimento delle componenti antropiche e biotiche del territorio (edifici, opere d'arte delle infrastrutture, forme di appoderamento e loro delimitazioni ecc.)" - tratto da "Modalità per la pianificazione Comunale " di Regione Lombardia).

Nel caso del Comune di Montano Lucino è evidente come, a volte, l'intervento dell'uomo abbia modificato elementi evocativi delle epoche passate con soluzioni nuove, talvolta anche migliorative, che hanno mutato il carattere dei luoghi. Esempi rappresentativi di tale concetto sono alcuni interventi di recupero nei nuclei storici che se hanno raggiunto l'obiettivo del risanamento igienico-sanitario non hanno però sempre soddisfatto alle esigenze di ricostruzione di un paesaggio condiviso ed evocativo della storia e dell'identità dei luoghi.

Inoltre gli elementi di degrado del patrimonio edilizio esistente di valore storico giungono talvolta a negare il valore intrinseco del manufatto.

L'analisi delle caratteristiche paesaggistiche principali del territorio del Comune di Montano Lucino non può quindi prescindere dallo studio del quadro normativo nazionale e regionale che impegna lo strumento del PGT anche a livello paesaggistico. In effetti, "La legislazione nazionale con il Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, approvato come Decreto Legislativo n. 42 il 22 gennaio 2004 ed entrato in vigore il 1° maggio 2004, non fornisce indicazioni dirette circa la struttura dei Piani territoriali e dei Piani urbanistici comunali [...]. Tuttavia nel sistema del Piano del Paesaggio Lombardo, il PGT rappresenta il livello generale più vicino al territorio e alla concretezza delle pratiche di governo. Esso è quindi investito di grandi e decisive responsabilità in ordine alla tutela del paesaggio.

Il Codice dei Beni Culturali, nella scia della Convenzione Europea del Paesaggio, ha declinato il concetto di tutela secondo tre accezioni: tutela in quanto conservazione e manutenzione dell'esistente e dei suoi valori riconosciuti, tutela in quanto attenta gestione paesaggistica e più elevata qualità degli interventi di trasformazione, tutela in quanto recupero delle situazioni di degrado."5 Lo strumento del Piano di Governo del Territorio si assume, quindi, anche una responsabilità paesaggistica. I richiami al paesaggio, contenuti negli atti del PGT, sono sintetizzati dall'Allegato A, intitolato "Contenuti paesaggistici del PGT" nel modo seguente:

Il **Documento di Piano** indica, come elementi paesaggisticamente rilevanti "grandi sistemi territoriali - beni di interesse paesaggistico o storico-monumentale e le relative aree di rispetto - struttura del paesaggio agrario - assetto tipologico del tessuto urbano - ogni altra emergenza del territorio che vincoli la trasformabilità del suolo e del sottosuolo. [...] criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva.

Fondamentale quindi la presenza e l'identificazione delle aree della rete ecologica (gli elementi costitutivi fondamentali e le zone tampone) e in generale degli elementi di pianificazione paesistica ambientale quali i boschi, gli ambiti agricoli tra cui quelli di interesse strategico, le aree del Parco Locale di Interesse Sovracomunale oltre che gli obiettivi di consolidamento e miglioramento del verde e dei servizi e la tutela delle aree storiche e monumentali. Di seguito sono riportate alcune delle tavole del Documento di Piano che sottolineano gli elementi paesaggistici principali da valorizzare.

Dall'analisi degli elaborati si evince come il Piano consideri importanti gli elementi paesistico-ambientali del comune di Montano Lucino. In primo luogo, come già anticipato in precedenza, si sottolinea come la salvaguardia del terreno agricolo e dei boschi siano elementi fondamentali nel documento, nel quale vengono anche individuati e rappresentati gli elementi principali della rete ecologica della Provincia di Como (in particolare gli elementi costitutivi fondamentali e le zone tampone) oltre che le aree del Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) delle Sorgenti del Torrente Lura che il PGT prevede di estendere.

Tale proposta di estensione del PLIS nel PGT coinvolge così gran parte del territorio a sud e a nord tra il limite del PLIS già previsto dal PRG previgente e il margine dell'edificato esistente. L'estensione del PLIS attraverso una parte così estesa del proprio territorio rappresenta per il Comune un grande intervento per la salvaguardia ed il rispetto dell'ambiente, perché attraverso questo nuovo perimetro del parco si crea un sorta di cintura verde che cinge il territorio a nord, ad ovest e a sud. Di fatto questo sistema verde già esiste grazie alla forte presenza di boschi e territori agricoli, ma l'estensione al PLIS anche in questi settori del territorio costituisce una promessa per il futuro rispetto al rischio di nuove espansioni incontrollate in queste frange del territorio che significherebbero solo un'opportunità non giustificata per il regime immobiliare senza un corrispettivo interesse dell'operatore pubblico. Inoltre l'estensione del PLIS lungo il confine sud del Comune consente di unificare in un unico sistema verde le aree situate in Montano Lucino e quelle nel territorio comunale di Villa Guardia.

Questi ambiti destinati a parco sovracomunale oltre a contribuire consistentemente alla tutela dell'ambiente e del paesaggio, risultano un valore aggiunto per la popolazione di Montano Lucino e più in generale per l'intero bacino di utenza della zona anche grazie agli obiettivi che il PGT si pone in termini di fruibilità e riscoperta e conoscenza dei luoghi attraverso la formazione di una rete continua di percorsi e piste ciclabili lungo i quali il piano evidenzia precisi punti di vista panoramici. Tra gli elementi strategici della rete ecologica che il PGT tutela si evidenziano le aree libere esistenti tra i due principali nuclei urbani (Montano e Lucino) che, se conservate, consentono di evitare una eventuale conurbazione che spesso, soprattutto lungo le arterie principali, si verifica costituendo un "continuum" edificato.

Tali aree costituiscono un fondamentale connettivo verde all'interno del sistema più generale dei parchi, dei boschi e dell'agricolo. Il Piano quindi vuole evitare ogni possibile fenomeno di conurbazione che potrebbe determinare la chiusura dei corridoi generando quindi l'isolamento di parti della rete ecologica. Il PGT crea quindi un organico sistema verde salvaguardando i caratteri del territorio e nello stesso tempo valorizza gli elementi di pregio, quali i boschi e il territorio agricolo, ma anche le aree verdi minori che 20 comunque presentano un carattere di rilevanza paesistica al fine di creare una rete continua del sistema del verde tra cui i parchi e i giardini storici.

Questo provvedimento consente di implementare e qualificare la rete dei servizi pubblici a partire da un sistema delle aree verdi urbane, ma anche di aree verdi di interesse sovracomunale (il già citato ampliamento del PLIS) collegate organicamente tra loro attraverso piste ciclabili, percorsi panoramici e percorsi verdi lungo i quali il PGT prevede un diffuso sistema di interventi inserendo così l'elemento naturale nel tessuto edificato.

I nuovi tratti di connessione ciclabile di progetto sono studiati in modo da collegare i principali nuclei, ma nel contempo, attraverso essi è possibile relazionarsi con i Comuni confinanti verso i servizi sovracomunali della zona, arricchendo così il paesaggio dal punto di vista della fruibilità e della mobilità dolce.

Nella definizione delle Aree di Trasformazione previste dal Documento di Piano, ulteriori tutele sono previste per gli interventi gravitanti intorno a Villa Olginati per le quali le norme prevedono il

mantenimento di ogni caratteristica geomorfologia, di alberature e di paesaggio . In generale comunque nel Documento di Piano le aree di trasformazione sono state studiate nel rispetto del sistema ambientale, tenendo conto delle caratteristiche del territorio e del paesaggio collocandole tutte in zone intercluse, dismesse e quindi già occupate o in aree in cui già lo strumento urbanistico previgente al PGT prevedeva zone di espansione soggette a piano attuativo. Le aree di trasformazione sono in ogni caso disegnate dal Piano in modo organico prevedendo idonei spazi pubblici (verde e parcheggi) oltre che una razionale viabilità di progetto opportunamente collegata e coordinata alla rete stradale esistente. In particolare nelle aree di trasformazione la presenza di aree a verde pubblico contribuisce ad un apprezzabile incremento quantitativo e qualitativo del verde stesso. Inoltre nei casi in cui esistano all'interno dei perimetri delle aree di trasformazione significati impianti arborei (macchie alberate e dei filari) è previsto l'obbligo della salvaguardia e del mantenimento di tali elementi naturali.

In questa logica importanti sono anche alcune aree di compensazione / perequazione individuate sia nel Documento di Piano che nel Piano dei Servizi che essendo destinate in parte a verde e a percorsi, contribuiscono a migliorare e valorizzare il sistema ambientale. La più rilevante è quella nei pressi della Chiesa di Lucino di fronte al cimitero che una volta acquisita gratuitamente dal Comune proprio grazie al meccanismo della compensazione / perequazione diventerà un grande parco pubblico. Le aree di compensazione / perequazione inoltre determinano un effettivo miglioramento del sistema dei servizi in generale. In questo senso, oltre all'area sopra descritta, esse sono:

- Un'area tra le vie Volta e Matteotti pensata prevalentemente per migliorare la viabilità e rendere più sicuro l'incrocio creando anche una fascia verde.
- L'area di via Giovio in prossimità dell'imbocco su via Roma destinata da una lato a migliorare l'innesto tra le due strade e dall'altro a razionalizzare / migliorare lo spazio a verde. - L'area nei pressi della piattaforma ecologica concepita per perseguire l'obiettivo dell'ampliamento / miglioramento di tale servizio pubblico e della limitrofa area feste (auditorium).
- Un'area nei pressi del Municipio destinata a verde - Un'area in prossimità delle vie Manzoni e Leopardi destinata all'ampliamento del servizio tecnologico esistente

Il Piano individua anche i nuclei di antica formazione, le cui caratteristiche peculiari vengono salvaguardate con modalità di intervento e prescrizioni puntuali degli edifici dei Nuclei di Antica Formazione , determinando per ciascun edificio e spazio aperto all'interno delle corti, metodologie vincolanti di riqualificazione. Questo metodo applicato ai nuclei di antica formazione ha lo scopo principale di conservare e ripristinare i valori e gli elementi storici ancora presenti sul territorio al fine di mantenere la forza evocativa e la storia di alcuni importanti manufatti e realtà del Comune di Montano Lucino. La salvaguardia di tali elementi avviene anche attraverso un ripristino puntuale delle parti degradate o compromesse, tramite anche l'ausilio di un adeguato abaco morfologico e di una guida agli elementi architettonici-costruttivi. Tali approfondimenti per il centro storico sono sviluppati nell'ambito del Piano delle Regole che studia il tessuto consolidato nel suo complesso.

3.5.1 Dimensionamento del Documento di Piano

Stima e proiezione della popolazione al 2022		
- Popolazione residente al 31.12.2012	4898	unità
- Incremento per saldo naturale	26	unità
-Incremento per saldo migratorio	342	unità
Popolazione al 31.12.2022	5266	unità

(Tab.7) Quadro sinottico proiezione popolazione.

Dall'analisi del quadro sinottico si evince che la popolazione residente conoscerebbe nel decennio di validità del Piano un incremento di 368 unità, pari allo 0,75% medio annuo con un ritmo di crescita quindi inferiore a quello medio degli ultimi 11 anni (+ 1,2% medio annuo tra il 2002 e il 2012).

Stima del fabbisogno		
[A] popolazione residente al 31.12.2012		4.898 abitanti
[B] Fabbisogno pregresso per risanamento del patrimonio esistente degradato e inserimento standard abitativi adeguati	134 vani	
[C] Fabbisogno insorgente		
- per incremento popolazione	368 vani	
- per matrimonio	250 vani	
- per convivenze	196 vani	
- per divorzio	26 vani	
- single	167 vani	
Totale A + B + C	6.039 vani	

(Tab.8) Quadro sinottico della stima del fabbisogno (vani).

Capacità insediativa di Piano		
AREA	Volume da realizzare (mc)	Vani

ATR1	6500	43
ATR2	2905,5	19
ATR3	5850	39
ATR4	2340	16
ATR5	3510	23
ATRS	7020	47
	28125,5	188
Nucleo di Antica formazione (risanamento patrimonio esistente degradato e inserimento standard abitativi adeguati)	20100	134
Zone di completamento non sature	61050	407
Zone soggette a piani attuativi da PRG previgente (vani non ancora abitati)	61800	412
Totale generale della capacità insediativa di Piano	171076	1141

(Tab.9) Quadro sinottico della capacità insediativa (in verde le aree oggetto di verifica della Tesi).













Capacità insediativa teorica		
Abitanti residenti al 31.12.2012	4898	
Vani insediabili	1141	
Totale unità di capacità insediativa teorica	6039	

(Tab.10) Quadro sinottico della capacità insediativa teorica.





Legenda

— confine comunale


Elementi di pianificazione paesistico ambientale

-  boschi esistenti (Piano di Indirizzo Forestale)
-  elementi costitutivi fondamentali della rete ecologica (PTCP - rif. tav A10, C1)
-  zone tampone della rete ecologica (PTCP - rif. tav A10, C1)
-  PLIS Sorgenti del Torrente Lura
-  Proposta di ampliamento PLIS
-  ambiti destinati all'attività agricola
-  ambiti agricoli strategici ai sensi della LR 12/2005 (art. 15 comma 4) e articoli 15 e 57 delle NTA del PTCP di Como
-  percorso verde
-  sentiero panoramico
-  punto di vista panoramico
-  passaggio per la fauna
-  piazzola di monitoraggio prevenzione incendi






Ambiti di Trasformazione

-  aree comprese nel Piano delle Regole (in ordine da sx. in legenda: non soggetto a trasformazione, consolidato) cfr. Piano delle Regole
-  AREE DI TRASFORMAZIONE destinate alla nuova edificazione residenziale, produttiva, per standard urbanistici e viabilità
- ATR 1 Ambiti di intervento a destinazione prevalentemente residenziale con presenza di edilizia convenzionata (ERC)
- ATR 2 Ambiti di intervento a destinazione prevalentemente residenziale
- ATR (3,4,5) Ambiti di intervento a destinazione prevalentemente residenziale su aree orbitanti intorno a Villa Olginati
- ATI (1,2,3) Ambiti di intervento a destinazione prevalentemente produttiva (artigianale, industriale, terziario e commerciale)
- ATS (1,2) Ambiti di intervento per servizi prevalentemente privati
-  ATRS - area di trasformazione a regime specifico
-  aree di trasformazione per la realizzazione di standard urbanistici da cedere gratuitamente al comune con l'attribuzione dei diritti edificatori da trasferire su aree edificabili soggette a piano attuativo a destinazione prevalentemente residenziale e/o destinate ad ambiti B2, B3, B4 di completamento residenziale (cfr. elaborato 12PS per le specifiche destinazioni d'uso)

Ambiti pubblici e di interesse generale di consolidamento e progetto non compresi in aree di trasformazione

-  (A) ambiti a verde pubblico residenziale, (B) sportivo e (C) orti urbani (art. 35 elab. 13PR) (cfr. Piano dei Servizi)






















Viabilità

-  viabilità di previsione
-  aree per la mobilità
-  percorsi ciclopedonali esistenti
-  percorsi ciclopedonali in progetto
-  metropolitana in progetto (PTCP rif. Tav. C1 e C2)

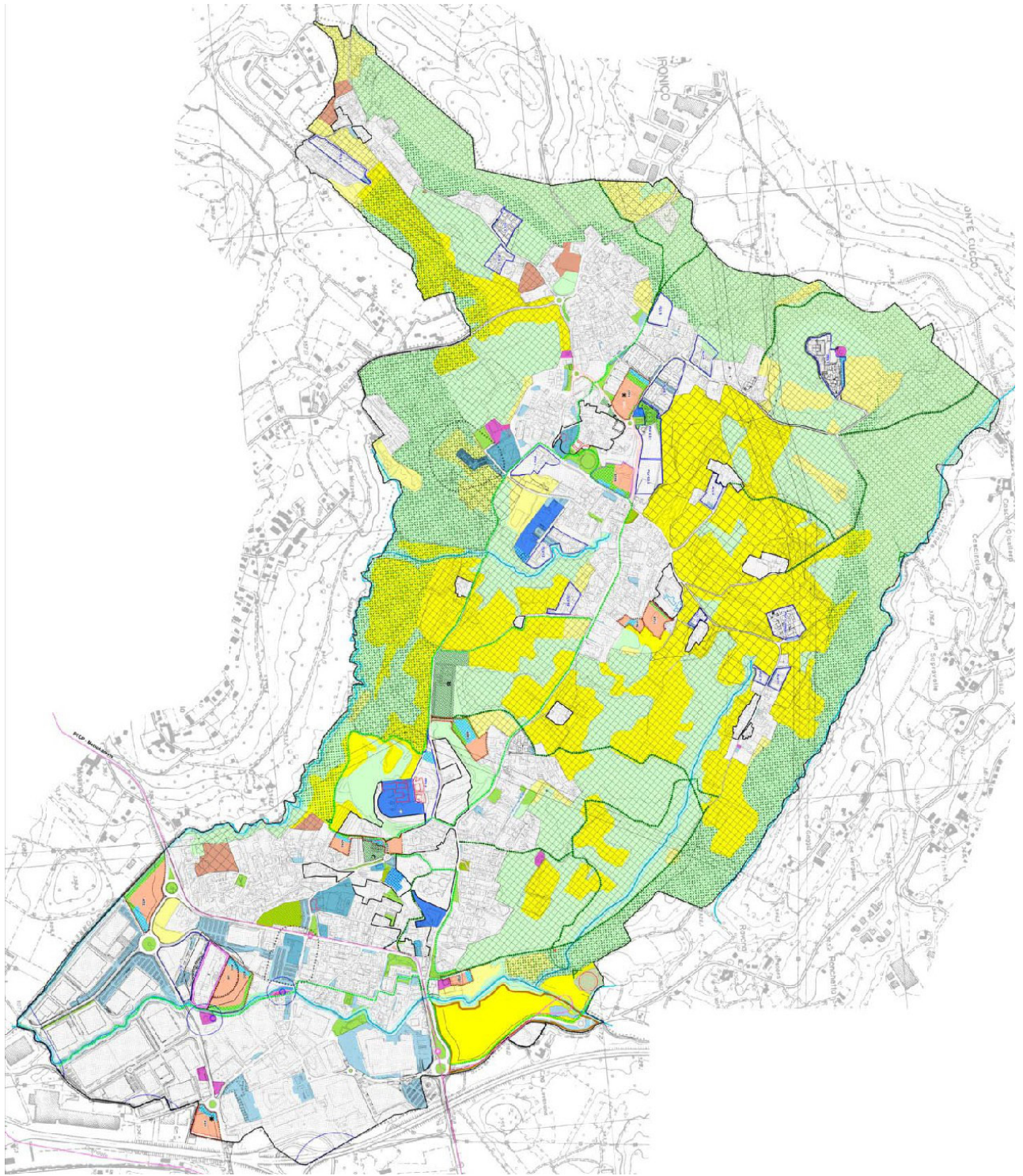
Obiettivi di miglioramento, conservazione e creazione dei servizi (cfr. elaborato 12PS)

-  **esistente**  traguardo obiettivo conservazione e miglioramento dei parcheggi
-   traguardo obiettivo consolidamento e miglioramento del verde
-   traguardo obiettivo conservazione delle aree per attrezzature tecnologiche
-   traguardo obiettivo miglioramento e conservazione delle aree e dei servizi di interesse comune
-   traguardo obiettivo conservazione e miglioramento per le aree di istruzione
-   traguardo obiettivo conservazione e miglioramento per le aree di istruzione a carattere privato (Villa Olginati)
-  **di progetto**  traguardo obiettivo creazione di aree verdi
-   traguardo obiettivo formazione nuovi parcheggi
-   traguardo obiettivo creazione di aree per servizi per l'istruzione

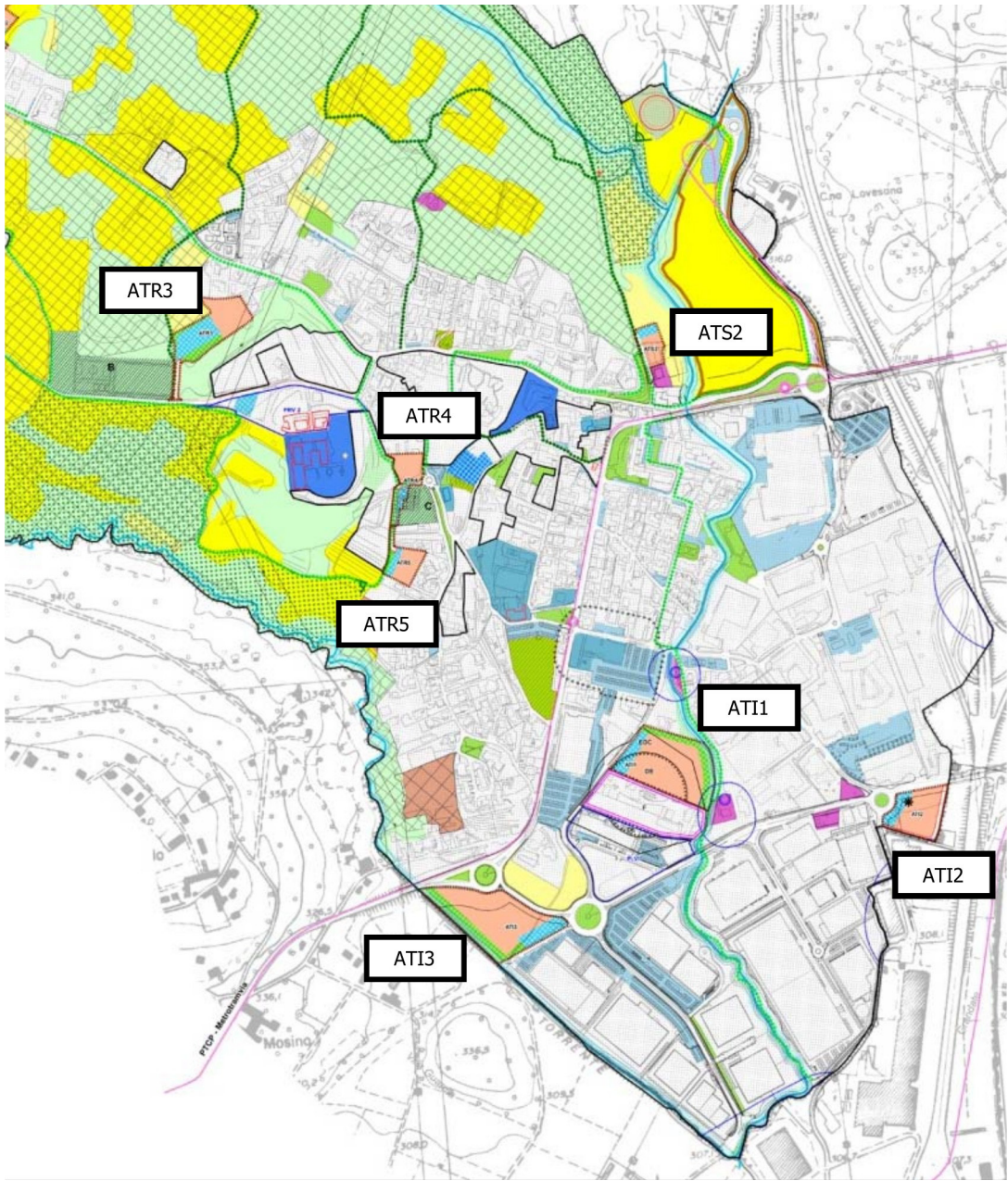
Perimetri e Vincoli

-  nuclei di antica formazione
-  beni di interesse artistico e storico d.Lgs 42/2004
-  beni le cui caratteristiche fisico morfologiche connotano l'esistente e sono da rispettare - LR 12/2005 art. 10 comma 2 secondo capoverso
-  vincolo di veduta L. 1089/39
-  Piani Attuativi Vigenti (1, 2, 3, 5, 6, 1, 6.2.1, 6.2.2, 7, 10, 11, 12, 16, C. Dosso)
-  Piani di Recupero Vigenti (1, C. Emilia, Al Monte)
-  Piani Attuativi Vigenti Industriali (Peante)
-  elettrodotti e fascia di rispetto
-  limite ultimo ammesso per l'edificazione rispetto alla viabilità
-    vincoli edificativi in zona RIR
-  vincolo cimiteriale
-  zona di tutela assoluta pozzi
-  zona di rispetto idrogeologico pozzi
-  reperti archeologici
-  sito archeologico
-  corsi d'acqua pubblici e relative sponde (PTCP rif. tav. A9)
-  rispetto corsi d'acqua
-  produttivo dismesso e aree degradate
-  manutenzione e formazione di aree verdi - ripristino dei luoghi (cfr. elaborati 16bPR, 13PR - art 36 punto 8 e 5DP - Art.2 DP)

(Fig. 84) Estratto PGT Montano Lucino – Legenda: Documento di Piano.



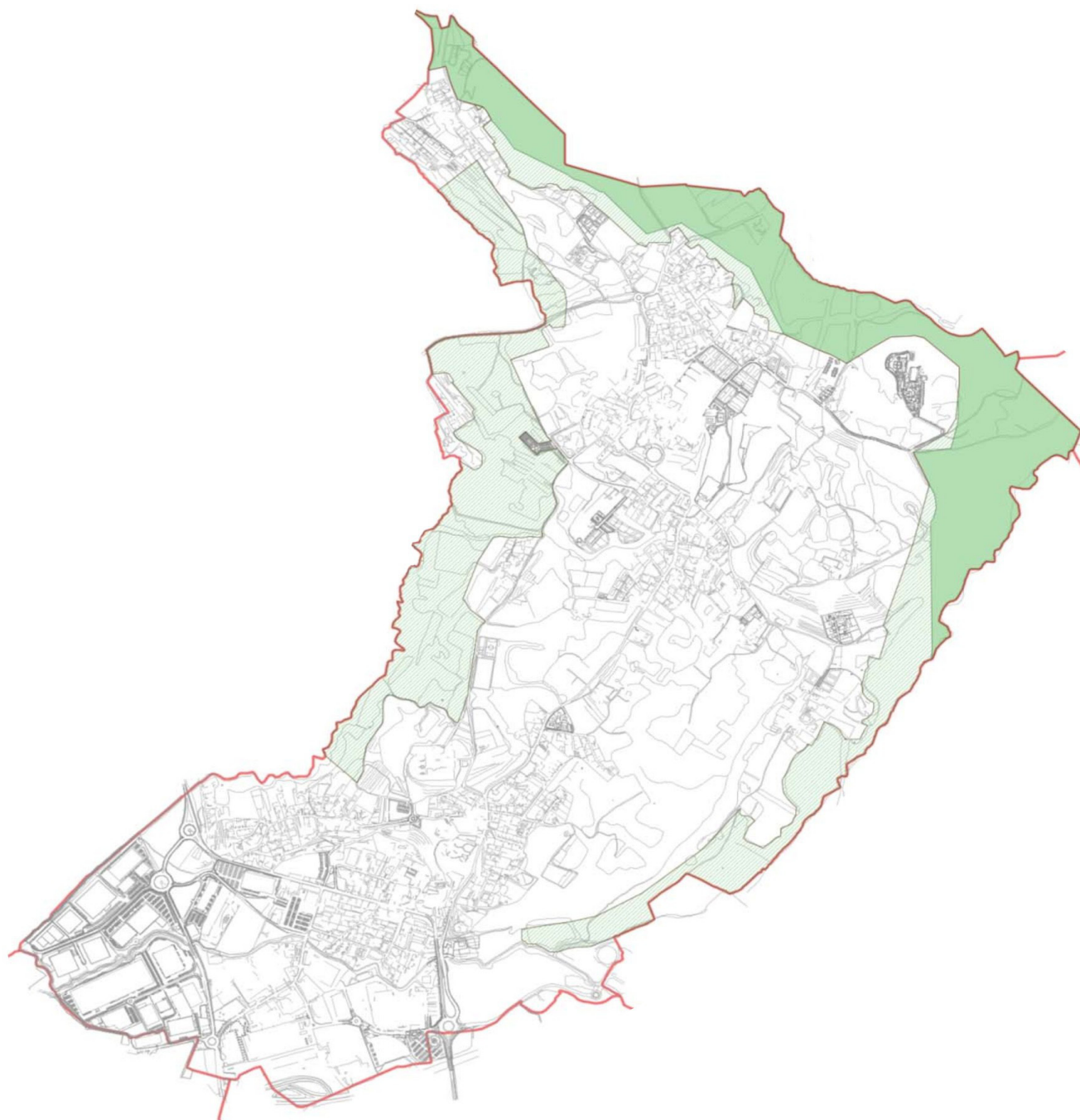
(Fig.85) Estratto dal PGT Montano Lucino - Tavola del Documento di Piano.



(Fig.86) Estratto dal PGT Montano Lucino – Ingrandimento sulle aree trattate nella Tesi: ATR3 ATR4 ATR5

3.5.2 Proposta di ampliamento del Piano Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) delle Sorgenti del torrente Lura.

Tale polmone verde, che attraverso il piano conosce in termini di superficie un incremento che lo porta a superare il raddoppio della superficie iniziale (si passa da 532.878 mq a 1.259.803 mq), anche grazie ai vari percorsi e sentieri, fondamentali per la fruibilità del parco stesso, rappresenta nel suo insieme un grande intervento per la salvaguardia ed il rispetto dell'ambiente che non si limiti al solo territorio di Montano Lucino ma che vada oltre i confini comunali.



(Fig.87) Estratto PGT Montano Lucino – Proposta di ampliamento del Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) delle Sorgenti del Torrente Lura.

3.6 Il Piano dei Servizi

Nel Piano dei servizi “il tema del paesaggio non è esplicitamente richiamato nell’art. 9 della legge, è tuttavia evidente che alcuni contenuti di questo Piano hanno una valenza paesaggistica rilevante per quanto riguarda il disegno della città pubblica e del verde.

Alcune delle azioni progettuali che possono permettere una conservazione e un miglioramento del paesaggio in generale, e di quello di Montano Lucino in particolare, sono la conservazione e la valorizzazione degli elementi architettonici del paesaggio tradizionale e contemporaneo, la cura degli spazi pubblici, la valorizzazione dei percorsi ciclabili, verdi e panoramici, la salvaguardia dei boschi, delle aree verdi e agricole e la tutela degli elementi della rete ecologica provinciale. In questo senso strategiche sono soprattutto la previsione già descritta dell’estensione del “PLIS delle sorgenti del torrente del Lura” e la classificazione come elementi della rete ecologica delle “aree non soggette a trasformazione” individuate dal PGT migliorando così in termini sia quantitativi che qualitativi il verde nel territorio comunale.

Parallelamente, un sistema ciclo-pedonale e di percorsi che permetta una connessione e quindi un consolidamento di questi elementi deve essere previsto e sostenuto all’interno del Piano dei Servizi. In effetti, una delle caratteristiche principali del Piano è quella di creare un sistema continuo di percorsi ciclopedonali collegandosi e mettendo a sistema anche i brevi tratti attualmente esistenti. In tal modo si vuole collegare a livello ciclabile i due principali nuclei abitati e i relativi servizi comunali in essi localizzati. Inoltre, attraverso i percorsi che si estendono principalmente all’interno del PLIS si cerca di favorire in modo sicuro gli spostamenti intercomunali attraverso un sistema concreto di viabilità dolce.

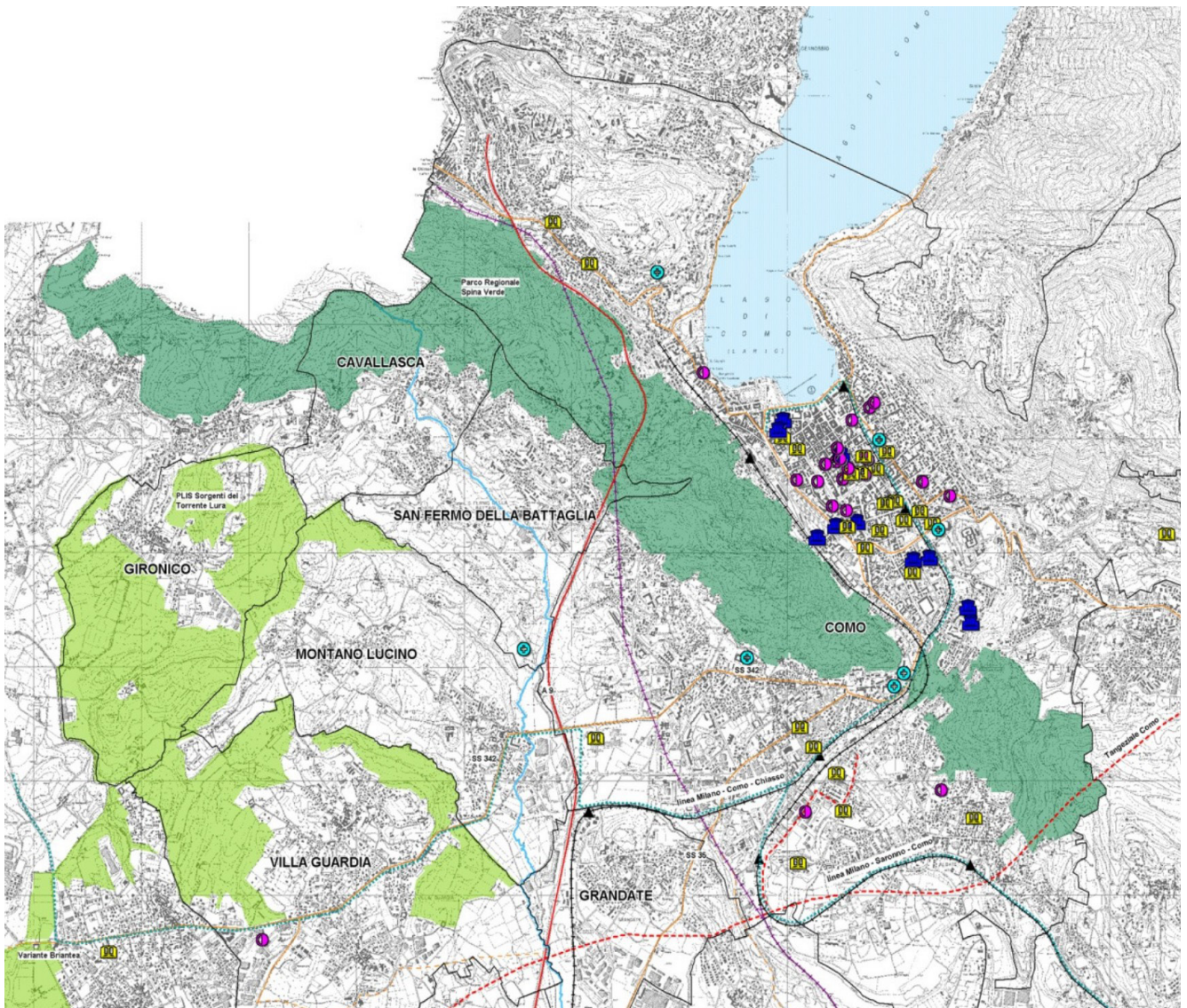
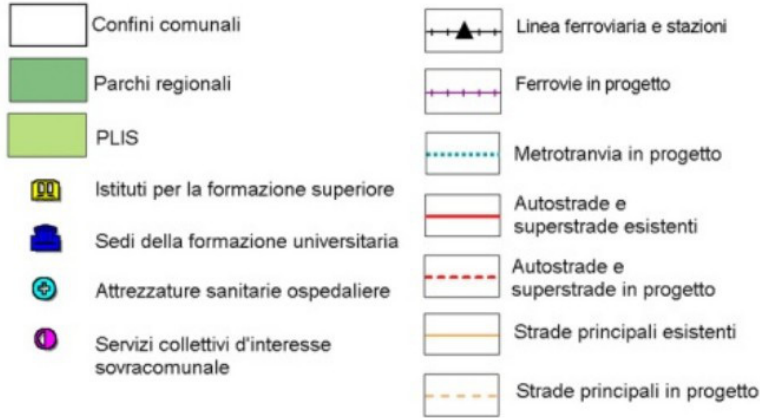
Da ultimo, ma non per minore importanza, il Piano dei Servizi indica tutte le aree pubbliche di progetto (verde, parcheggi) previste all’interno delle aree di trasformazione oltre che le aree destinate a nuovi spazi e attrezzature pubbliche, individuate come aree di trasformazione per la realizzazione di standard urbanistici da cedere gratuitamente al Comune (art. 11 punto 3 della L.R. 12/2005 e s.m.i.) con attribuzione di diritti edificatori (0,20 mc/mq) da trasferire su aree edificabili soggette a piano attuativo e/o su alcuni ambiti di completamento (compensazione / perequazione). Attraverso tale meccanismo, in queste aree definite di compensazione che giungono gratuitamente in proprietà all’Amministrazione Comunale, il trasferimento dei diritti edificatori avviene a condizione che esse siano state acquistate dall’avente titolo ad edificare in un’area di trasformazione e/o in un’area di 25 completamento o che il proprietario dell’area di trasformazione e/o del lotto di completamento e delle aree di compensazione sia il medesimo.

Tali aree, come già precedentemente detto e descritto in dettaglio, una volta acquisite dal Comune, sono destinate principalmente a verde e/o ad attrezzature di interesse comune o a interventi di miglioramento e razionalizzazione di viabilità esistente.

AREE E ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO						
		Standard esistente su 4.898 abitanti – mq/ab	Nuove aree di progetto a servizi (mq)			Standard complessivo su capacità insediativa teorica di 6.039 unità
STANDARD URBANISTICI RESIDENZIALI						
Verde pubblico residenziale	59.271	12,10	10,861	11.528	81.660	13,52
Parcheggi pubblici residenziali	30.776	6,28	7.596		38.372	6,35
Attrezzature di interesse comune	51.350		6.610	1.215		
Attrezzature di interesse comune private	9.006	12,32	7.212		75.393	12,48
Attrezzature scolastiche pubbliche	31.580	6,45	7.903		39.483	6,54
TOTALE ATTREZZATURE PUBBLICHE RESIDENZIALI	181.983	37,15			234.908	38,90
Istituto Comprensivo Paritario Don Carlo San Martino – Villa Olginati	14.208					
TOTALE STANDARD URBANISTICI RESIDENZIALE	196.191	40,06			249.116	41,25
		Standard esistente su 455.550 mq di superficie industriale esistente e confermata (%)				Standard complessivo su 483.175 mq di superficie industriale esistente e di progetto (%)
STANDARD URBANISTICI PRODUTTIVI						
Parcheggi pubblici industriali	80.363		5.288,00		85.651	
Verde pubblico industriale			7.658,00		7.658	
TOTALE STANDARD URBANISTICI INDUSTRIALI	80.363	17,64			93.309	19,31

(Tab.11) Quadro sinottico del Piano dei Servizi di Montano Lucino.

3.6.1 I servizi sovracomunali



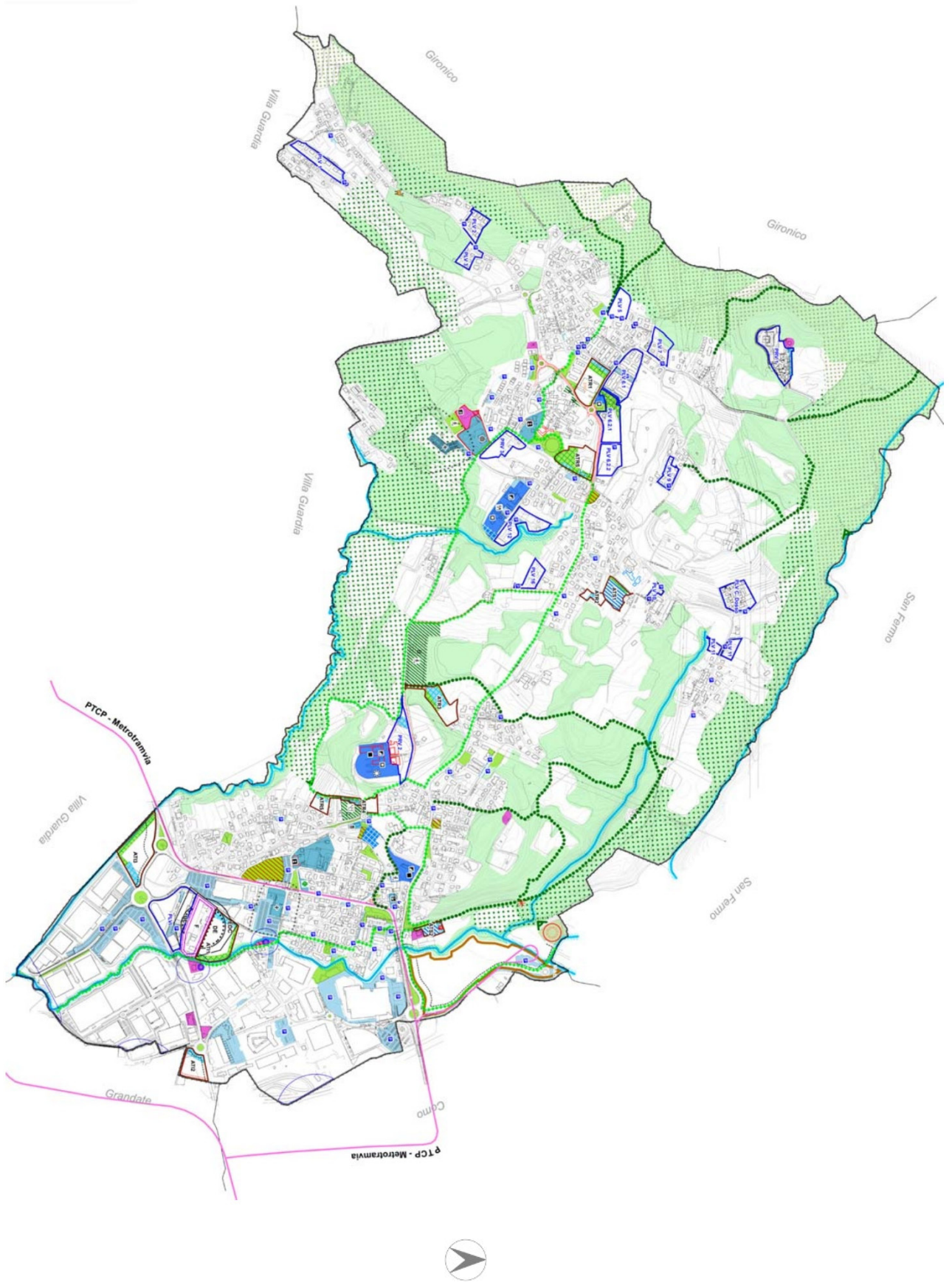
(Fig.88) Estratto PGT Montano Lucino – I servizi sovracomunali.

Il Piano dei Servizi

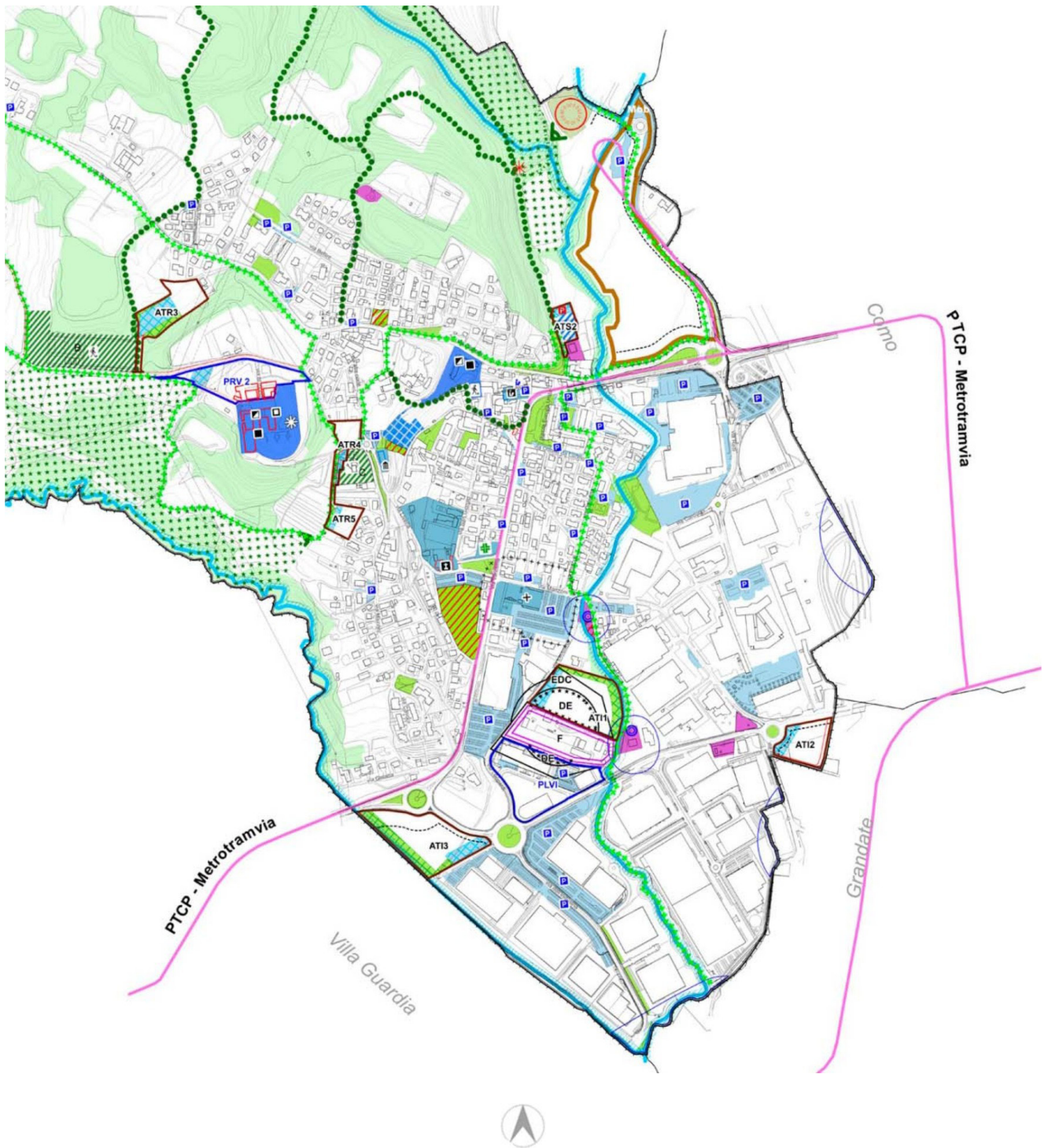
Legenda

	confine comunale		
	limite ultimo ammesso per l'edificazione rispetto alla viabilità		
	viabilità di previsione		aree per la mobilità
	vincolo cimiteriale		
	metrotramvia in progetto (PTCP rif. Tav. C1 e C2)		
	elettrodotti e fascia di rispetto		
			vincoli edificativi in zona RIR
	zona di tutela assoluta pozzi		zona di rispetto idrogeologico pozzi
	corsi d'acqua pubblici e relative sponde (PTCP rif. tav. A9)		
	rispetto corsi d'acqua		
	reperiti archeologici		sito archeologico
	boschi esistenti (Piano di Indirizzo Forestale)		
	percorsi ciclopedonali esistenti		percorsi ciclopedonali in progetto
	beni di interesse artistico e storico d Lgs 42/2004		
	beni le cui caratteristiche fisico morfologiche connotano l'esistente e sono da rispettare - LR 12/2005 art. 10 comma 2 secondo paragrafo		
	vincolo di veduta L. 1089/39		
	PLIS Sorgenti del Torrente Lura		Proposta di ampliamento PLIS
	percorso verde		sentiero panoramico
	passaggio per la fauna		punto di vista panoramico
	piazzola di monitoraggio prevenzione incendi		
	Ambiti pubblici e di interesse generale di consolidamento e progetto non compresi in aree di trasformazione. (A) ambiti a verde pubblico residenziale, (B) sportivo e (C) orti urbani (art. 35 elab. 13PR) (cfr Piano dei Servizi)		
	Piani Attuativi Vigenti (1, 2, 3, 5, 6.1, 6.2.1, 6.2.2, 7, 10, 11, 12, 16, C. Dosso)		
	Piani di Recupero Vigenti (1, C. Emilia, Al Monte)		
	Piani Attuativi Vigenti Industriali (Peante)		
	Aree di trasformazione e a regime specifico		
	Edilizia Residenziale Convenzionata		
	ATS1 e ATS2 Ambiti di trasformazione a servizi privati		
	aree di trasformazione per la realizzazione di standard urbanistici da cedere gratuitamente al comune con l'attribuzione dei diritti edificatori da trasferire su aree edificabili soggette a piano attuativo a destinazione prevalentemente residenziale e/o destinate ad ambiti B2, B3, B4 di completamento residenziale		
	aree a servizio di progetto, ampliamenti e completamenti		
	aree a servizio di progetto, nuova realizzazione		
	parcheggio privato di uso pubblico con asservimento attraverso regolamento		
	attrezzature di interesse comune		
	ambiti per l'istruzione		
	parcheggi pubblici		
	verde pubblico ed attrezzature sportive		
	ambiti per istruzione a carattere privato (Villa Olginati)		
	Municipio		Parcheggio pubblico
	Scuola dell'infanzia		Attrezzature sportive
	Scuola Primaria		Palestra
	Scuola Secondaria di I grado		Orti
	Attrezzature religiose		Cimitero
	Biblioteca		Auditorium
	Circolo civico		Piattaforma ecologica
	Farmacia		

(Fig.89) Estratto PGT Montano Lucino – Legenda: Piano dei Servizi.



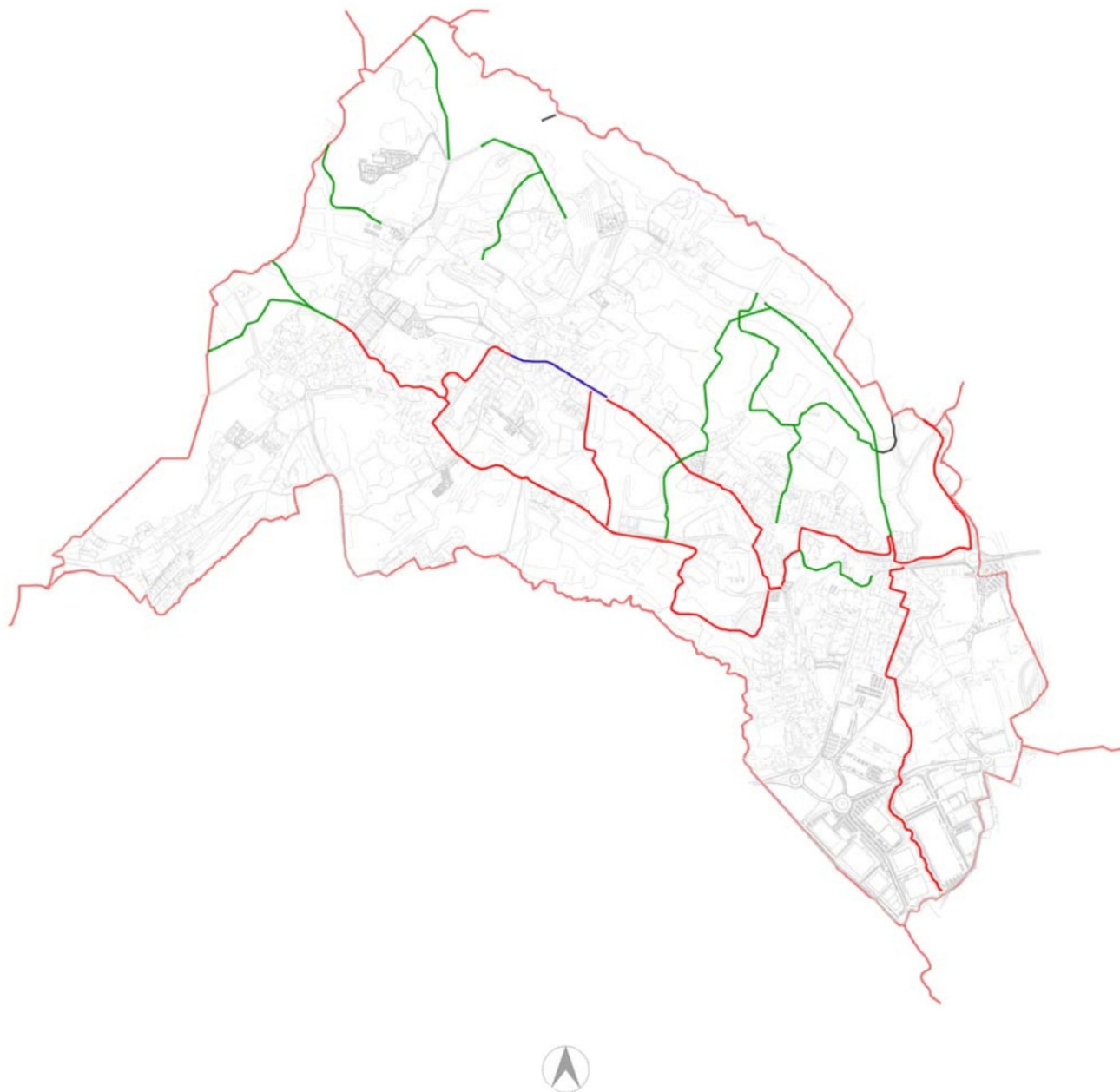
(Fig.90) Estratto PGT Montano Lucino - Piano dei Servizi di Montano Lucino



(Fig.91) Estratto PGT Montano Lucino - Il Piano dei Servizi di Montano Lucino – ingrandimento sulle aree trattate nella Tesi.

3.6.2 La rete dei percorsi ciclo-pedonali

Per la complessiva rete ciclo-pedonale nelle sue diverse articolazioni, piste esistenti, di progetto, percorsi ciclo-pedonali verdi e sentieri panoramici si passerebbe da neanche un Km di estensione ai 17 Km proposti dal Documento di Piano. Si raggiungerebbe così il ragguardevole standard di progetto di 2,8 metri per abitante.



(Fig.92) Estratto PGT Montano Lucino - La rete ciclo-pedonale.

3.7 Il Piano delle Regole

Il Piano delle regole si occupa notevolmente del tema del paesaggio. In effetti esso “[...] Indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale; [...] individua le aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologiche; [...] individua i nuclei di antica formazione - identifica i beni ambientali e storico artistico monumentali oggetto di tutela ai sensi del Codice e per i quali si intende formulare proposta motivata di vincolo; [...] identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione: interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico d.lgs. 42/2004) requisiti qualitativi degli interventi previsti, ivi compresi quelli di efficienza energetica; [...] detta ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal piano territoriale regionale, dal piano territoriale paesistico regionale e dal piano territoriale di coordinamento provinciale.”.

Primo elemento di particolare rilevanza paesaggistica all’interno del Piano delle Regole è l’individuazione dei Nuclei di Antica Formazione e delle aree e immobili assoggettati a tutela , per i quali, come già anticipato in precedenza , viene perseguito un atteggiamento di conservazione e ripristino, al fine di mantenere il valore storico e la forza evocativa di alcuni importanti manufatti architettonici. La salvaguardia di tali elementi avviene attraverso norme specifiche che il PGT concretizza con le modalità di intervento , le prescrizioni puntuali edificio per edificio che dettano regole di dettaglio in merito agli elementi (intonaci, serramenti, coperture, zoccolature, decori, ecc) da conservare , ripristinare , eliminare , sostituire oltre che fornire indicazioni di colore e accostamenti consentiti per le facciate. Completano le norme per i nuclei storici i riferimenti progettuali che il PGT illustra nell’abaco morfologico.

Tale abaco è costituito da una “Guida agli elementi architettonico-costruttivi” suddivisi per macro-categorie (Finitura delle superfici murarie di facciata, balconi, scale esterne, strutture aperte, schermatura elementi di condizionamento, coperture, finestre, vani, davanzali, inferriate e serramenti, porte, portoncini, ingressi, 32 vetrine, insegne, pavimentazioni, recinzioni, cancelli, portici, androni, loggiati e arcate) che indirizzano gli interventi di riqualificazione nell’ambito del nucleo storico.

Legenda

confine comunale

Ambiti inedificabili o con limitazioni all'edificabilità

- viabilità esistente
- viabilità di previsione
- vincolo cimiteriale
- zona di tutela assoluta pozzi
- zona di rispetto idrogeologico pozzi
- reperti archeologici
- sito archeologico
- corsi d'acqua pubblici e relative sponde (PTCP rif. tav. A9)
- elettrodotti e fascia di rispetto
- limite ultimo ammesso per l'edificazione rispetto alla viabilità
- ED
- EDC
- F
- vincoli edificativi in zona RIR
- beni di interesse artistico e storico d. Lgs 42/2004
- beni le cui caratteristiche fisico morfologiche connotano l'esistente e sono da rispettare - LR 12/2005 art. 10 comma 2 secondo capoverso
- vincolo di veduta L. 1089/39

Mob ambiti per la mobilità

Ambiti pubblici e di interesse generale esistenti

- ambiti per parcheggi pubblici residenziale, industriale e commerciale
- ambiti a verde pubblico residenziale, industriale e commerciale
- ambiti per attrezzature tecnologiche
- ambiti per attrezzature di interesse comune
- ambiti per istruzione
- ambiti per istruzione a carattere privato (Villa Olginati)

Ambiti pubblici e di interesse generale di consolidamento e progetto non compresi in aree di trasformazione

- (A) ambiti a verde pubblico residenziale, (B) sportivo e (C) orti urbani (art. 35 elab. 13PR) (cfr Piano dei Servizi)
- aree di trasformazione per la realizzazione di standard urbanistici da cedere gratuitamente al comune con l'attribuzione dei diritti edificatori da trasferire su aree edificabili soggette a piano attuativo a destinazione prevalentemente residenziale e/o destinate ad ambiti B2, B3, B4 di completamento residenziale

Ambiti prevalentemente residenziali

- ambiti A - nuclei di antica formazione soggetti a modalità di intervento
- ambiti A - edilizia sociale
- ambiti B1 - di completamento a volume esistente
- ambiti B1 - di completamento a volume esistente - edilizia sociale
- ambiti B2 - di completamento if = 1,20 mc/mq
- ambiti B3 - di completamento if = 0,80 mc/mq
- ambiti B4 - di completamento if = 0,50 mc/mq
- ambiti B5 - di completamento a vincolo tipologico a volume esistente
- ambiti a verde privato
- Piani Attuativi Vigenti (1, 2, 3, 5, 6.1, 6.2.1, 6.2.2, 7, 10, 11, 12, 16, C, Dosso)
- Piani di Recupero Vigenti (1, 3) (PRV 2 art. 59 elab. 13PR)

Ambiti produttivi

- ambiti D1 - di completamento industriale/artigianale/commerciale
- RIR
- ambiti D1 - di completamento industriale/artigianale/commerciale a rischio di incidente rilevante
- ambiti D2 - commerciale esistente (grande distribuzione)
- ambiti D3 - commerciale esistente (media distribuzione)
- ambiti D4 - terziario esistente
- Piani Attuativi Vigenti Industriali (Peante)

Ambiti agricoli

- ambiti destinati all'attività agricola
- ambiti agricoli strategici ai sensi della LR 12/2005 (art. 15 comma 4) e articoli 15 e 57 delle NTA del PTCP di Como
- aree non soggette a trasformazione

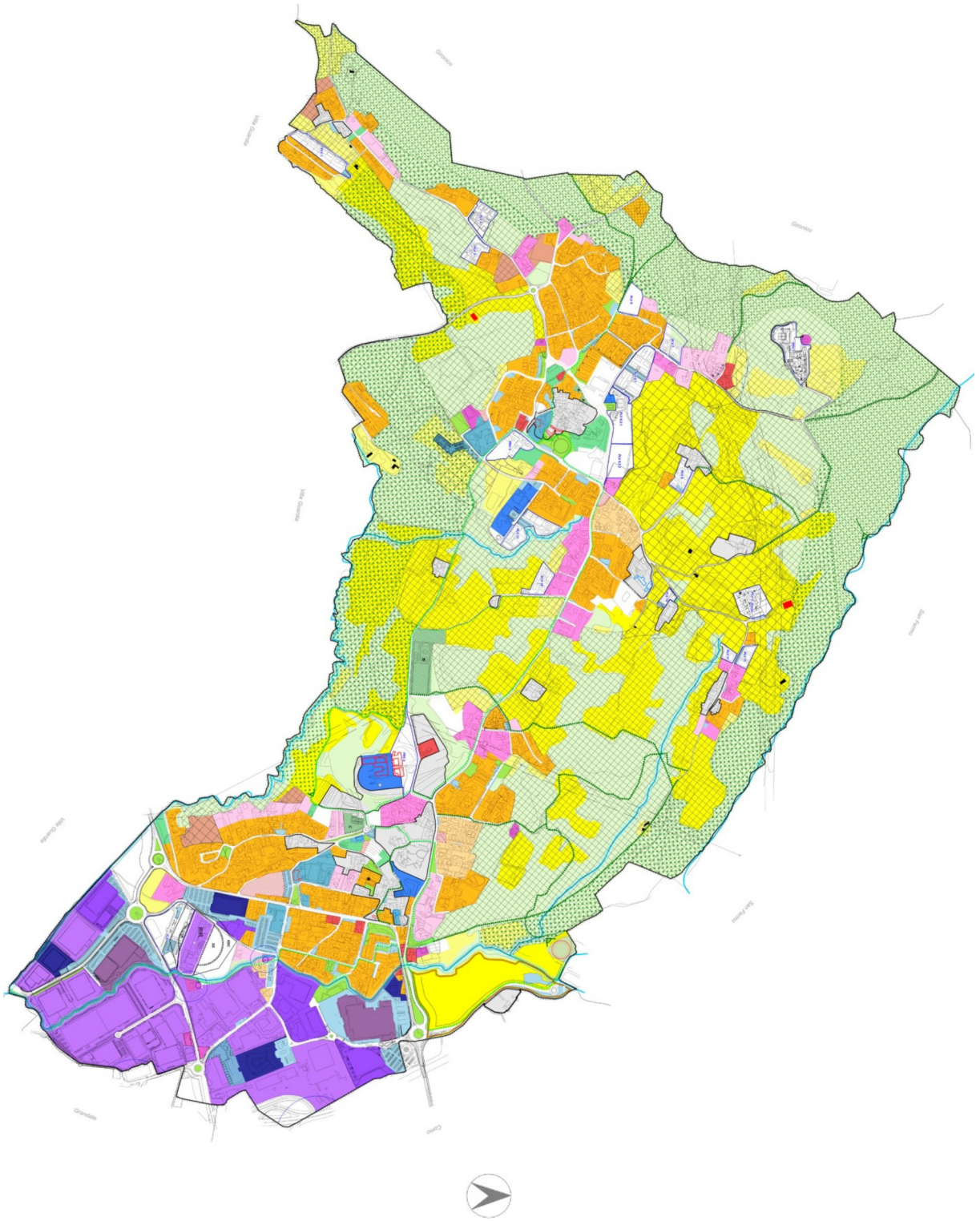
Ambiti delle case sparse

- residenziali
- produttivi
- } edifici esistenti non rurali in ambito agricolo e all'interno dei boschi

Ambiti di valore paesaggistico - ambientale

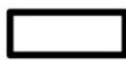
- elementi costitutivi fondamentali della rete ecologica (PTCP - rif. tav A10, C1)
- zone tampone della rete ecologica (PTCP - rif. tav A10, C1)
- PLIS Sorgenti del Torrente Lura
- Proposta di ampliamento PLIS
- percorsi ciclopedonali esistenti
- percorsi ciclopedonali in progetto
- percorso verde
- sentiero panoramico
- punto di vista panoramico
- boschi esistenti (Piano di Indirizzo Forestale)

(Fig.93) Estratto PGT Montano Lucino – Legenda: Piano delle Regole.














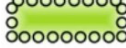








(Fig.94) Estratto PGT Montano Lucino - Il Piano delle Regole di Montano Lucino.

3.7.1 Modalità di intervento per i Nuclei di Antica Formazione

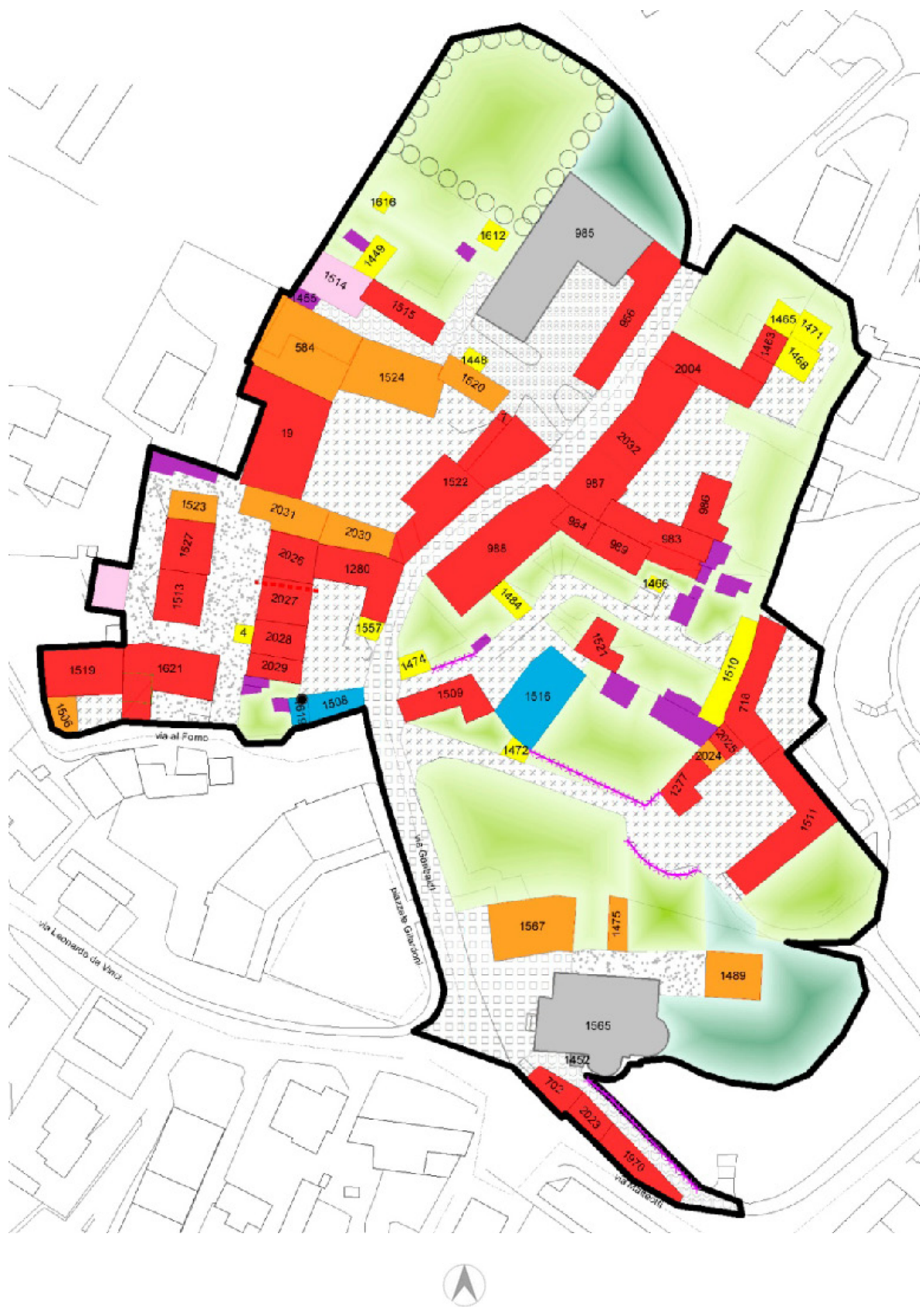


Confine Nucleo di Antica Formazione

modalità di intervento

-  passaggio pedonale
 -  conservazione e ripristino della muratura ed elementi storici
 -  sagoma di ricostruzione-ampliamento
 -  possibile sopraelevazione
-
-  manutenzione ordinaria e straordinaria
art.36 1) elaborato 13 PR
 -  restauro
art.36 2) elaborato 13 PR
 -  risanamento conservativo
art.36 3) elaborato 13 PR
 -  riabilitazione generale degli edifici residenziali
art.36 4) elaborato 13 PR
 -  recupero dei rustici ad uso residenziale
art.36 5) elaborato 13 PR
 -  recupero dei rustici e degli accessori
art.36 6) elaborato 13 PR
 -  eliminazione elementi superfetativi e demolizione senza ricostruzione
art.36 7) elaborato 13 PR
 -  manutenzione e formazione di aree verdi
art.36 8) elaborato 13 PR
 -  manutenzione e formazione di aree verdi - ripristino dei luoghi
art.36 8) elaborato 13 PR
 -  manutenzione del verde storico e di pregio
art.36 9) elaborato 13 PR
-
-  sistemazione della pavimentazione in porfido
art.36 10) elaborato 13 PR
 -  sistemazione della pavimentazione in pietra naturale
art.36 11) elaborato 13 PR
 -  sistemazione della pavimentazione in rizzata
art.36 12) elaborato 13 PR
 -  sistemazione della pavimentazione in rizzata e pietra naturale
art.36 13) elaborato 13 PR
 -  sistemazione della pavimentazione in ghiaia
art.36 14) elaborato 13 PR
 -  sistemazione della pavimentazione in autobloccanti
art.36 16) elaborato 13 PR
 -  sistemazione della pavimentazione esistente
art.36 17) elaborato 13 PR

(Fig.95) Estratto PGT Montano Lucino – Legenda: Modalità di intervento.



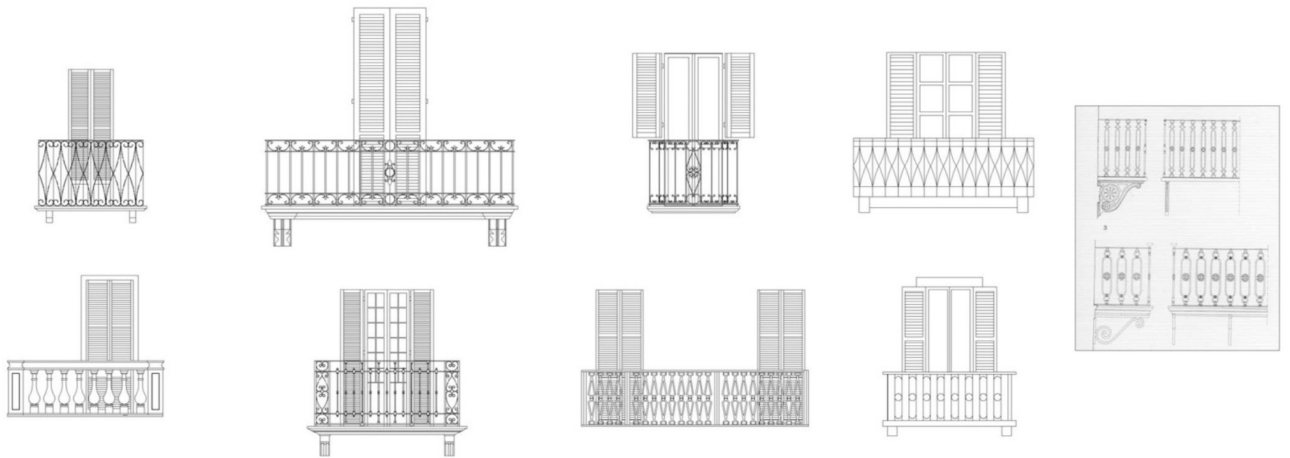
(Fig.96) Estratto PGT Montano Lucino - Modalità di intervento per i Nuclei di Antica Formazione (nucleo di Montano)

	CONSERVAZIONE	RIPRISTINO	SOSTITUZIONE	ELIMINAZIONE	NOTE
988	Conservare elementi decorativi e sottogronda con decorazione lignea Conservare mensole balconi in pietra naturale	Intonaco facciata color carne (E1). Persiane e portoncini color marrone chiaro (L3) come da abaco, finestre e serramenti color bianco (H3). Copertura in coppi. Sottogronda in legno. Elementi in ferro (cancelli, ringhiere e balconi) come da abaco color marrone chiaro (L3). Canali di gronda e pluviali in rame zoccolo in intonaco strollato color grigio (G3)		Cavi e tubi in facciata. Eliminazione elementi superfetativi.	Sistemazione del verde Adeguamento serre come da abaco Ripristino muratura di cinta conservando tessitura storica ove esistete e parti in intonaco color carne (E1) su via Garibaldi.
989		Intonaco facciata color rosa antico (E3). Persiane e portoncini marrone scuro (L4) come da abaco, finestre e serramenti color bianco (H3). Copertura in coppi. Sottogronda in legno. Elementi in ferro (cancelli, ringhiere e balconi) come da abaco color grigio - nero (L5). Canali di gronda e pluviali in rame zoccolo in intonaco strollato color grigio (G3)		Tettoie in ondulux ed elementi superfetativi	

(Tab.12) Estratto PGT Montano Lucino – Estratto delle prescrizioni puntuali per i Nuclei di Antica Formazione.



(Fig.97) Estratto PGT Montano Lucino - Abaco morfologico - finestre, vani, davanzali, inferriate e serramenti.



(Fig.98) Estratto PGT Montano Lucino - Abaco morfologico - balconi

4. FOCUS SULLE AREE DI TRASFORMAZIONE ATR3 ATR4 E ATR5

Confronto tra le due proposte : dell'operatore Privato e la soluzione proposta dal PGT

La tesi focalizza l'attenzione sulle nuove volumetrie di espansione residenziale proposte dalle due parti, operatore privato e progettisti del PGT, con l'intento di evidenziare le forti differenze di valore paesaggistico ambientale.

Stime delle volumetrie e della forma urbana

Attraverso l'elaborazione di disegni a mano ho dato volume alle due soluzioni in causa in modo da ottenere una stima dell'impatto che avrebbero sul territorio.

La sovrapposizione di detti elaborati grafici permette di cogliere in modo immediato ed intuitivo le profonde e sostanziali diversità propedeutiche dei progetti.

Il confronto grafico è stato articolato nel seguente modo (sequenza dei disegni per ciascuna delle Aree messe a confronto):

- inquadramento territoriale
- raffronto grafico delle piantine e dei parametri edilizi
- rappresentazione volumetrica del progetto Privato
- rappresentazione volumetrica del PGT
- sovrapposizione delle due soluzioni

In merito all'ATR5 non vi è un raffronto con la proposta dell'operatore privato in quanto il PGT ha previsto l'utilizzo della suddetta area in alternativa a quelle proposte dal Privato, il quale invece ha concentrato le nuove volumetrie proprio a ridosso della Villa Olginati.

Proposta dell'operatore Privato – Planivolumetrico



PROPOSTA
utilizzo comparto prospiciente il Municipio

	area	volumi previsti	indice	standard
Comparto 2A	7.990 mq	9.000 mc	1,13	40 posti auto
Comparto 2B	15.694 mq	7.200 mc	0,46	24 posti auto
Comparto 2C	3.430 mq	3.600 mc	1,05	16 posti auto
totali	27.114 mq	19.800 mc	0,73	80 posti auto

Legenda Rete Ecologica - PTCP

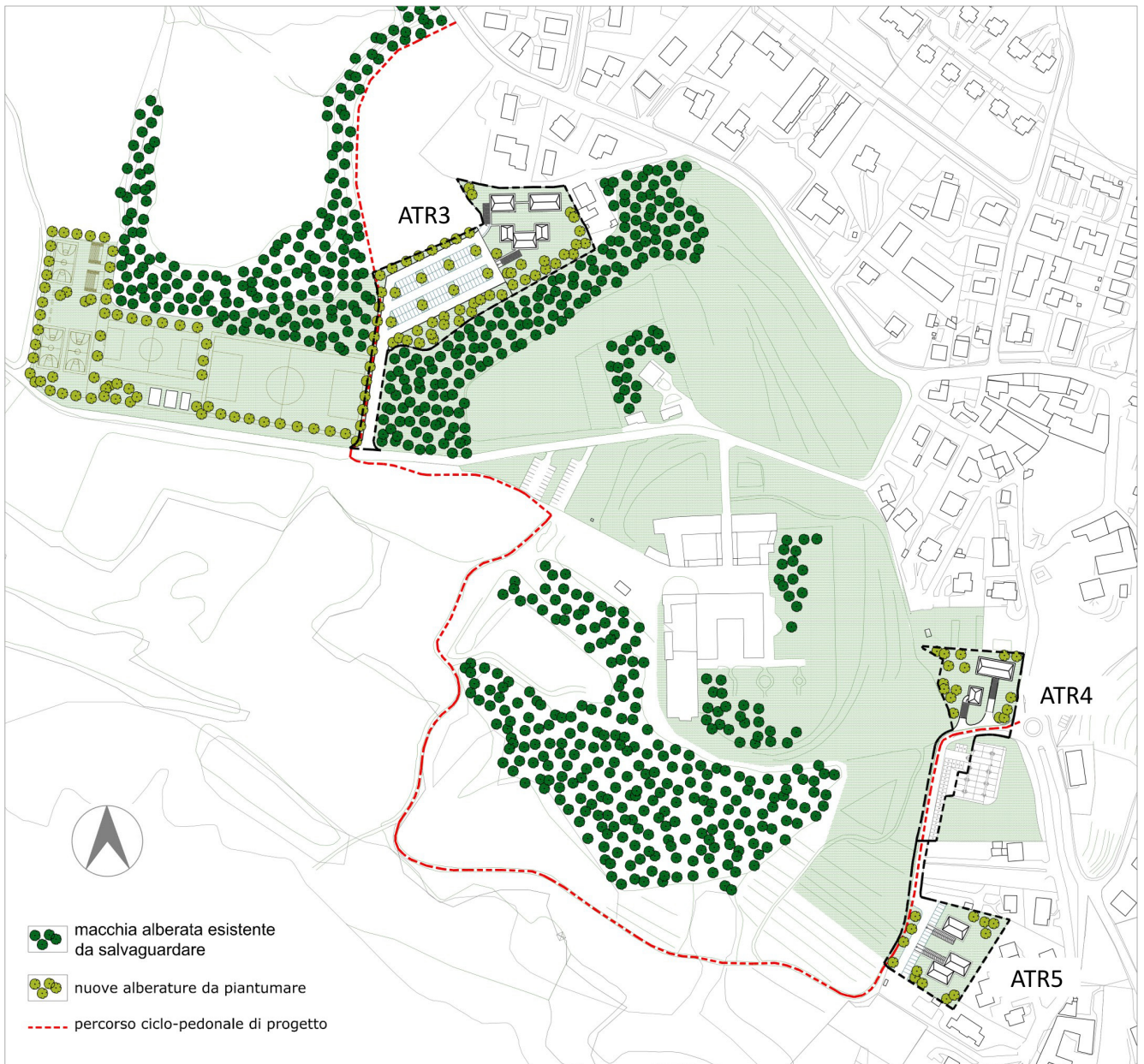
- Ambiti a massima naturalità - MNA
- Aree sorgenti di biodiversità di primo livello - CAP
- Aree sorgenti di biodiversità di secondo livello - CAS
- Corridoi ecologici di primo livello - ECP
- Corridoi ecologici di secondo livello - ECS
- Stepping Stones - STS
- Zone di riqualificazione ambientale - ZRA
- Zone tampone di primo livello - BZP
- Zone tampone di secondo livello - BZS
- Parchi regionali
- Riserve naturali
- Aree urbanizzate esistenti e previste dai PRG vigenti

Legenda

- aree edificabili proposte
- alberature**
 - alberi
 - alberi vincolati
 - verde pubblico attrezzato
- volumi edificato ipotizzati**
- tipologia**
 - monofamiliare 2 livelli
 - bifamiliare 2 livelli
 - edificio 3 livelli
- accessi realizzabili**
- tipologia**
 - ciclabile
 - nuova viabilità
 - posti auto (standard)
- pracheggio già in progetto**
 - High : 255
 - Low : 0
- zona**
 - boschi
- PTCP**
- rete ecologica**
 - edificato
 - ECP

(Fig.99) Estratto progetto operatore Privato - Planivolumetrico

PGT – Planivolumetrico delle Aree di Trasformazione Residenziale



(Fig.100) Estratto PGT Montano Lucino – Inquadramento territoriale delle Aree di Trasformazione Residenziale prese in esame dalla Tesi.

Volume previsto dal PRG vigente	18.000 mc
Volume proposto dal PGT	9.900 mc
di cui:	
nuove costruzioni residenziali	9.000 mc
edifici esistenti da recuperare con destinazione d'uso residenziale	900 mc
Abitanti teorici	
9.900 mc/(150 mc/ab)	66 ab

Standard minimo di legge	
18 mq * ab	1.188 mq
Standard proposto dal PGT	6.449 mq
di cui:	
verde pubblico residenziale	2.432 mq
parcheggio pubblico residenziale	4.017 mq
Standard procapite per abitante	97,71 mq/ab
di cui:	
verde pubblico procapite per abitante	36,85 mq/ab
parcheggio pubblico procapite per abitante	60,86 mq/ab

(Tab.13) Quadro sinottico delle volumetrie, abitanti teorici e standard urbanistici proposti dal Privato e dal PGT.

ATR3 : per tale ambito di trasformazione gli aventi titolo ad edificare godono della possibilità di uso dei diritti edificatori generici dalle aree di compensazione, sino ad un incremento aggiuntivo del 30% di volume. Volumetria aggiuntiva massima derivante dai diritti edificatori di compensazione = 4500 mc + 1350 mc = 5850 mc.

ATR4 : per tale ambito di trasformazione gli aventi titolo ad edificare godono della possibilità di uso dei diritti edificatori generici dalle aree di compensazione, sino ad un incremento aggiuntivo del 30% di volume. Volumetria aggiuntiva massima derivante dai diritti edificatori di compensazione = 1800 mc + 540 mc = 2340 mc.

ATR5 : per tale ambito di trasformazione gli aventi titolo ad edificare godono della possibilità di uso dei diritti edificatori generici dalle aree di compensazione, sino ad un incremento aggiuntivo del 30% di volume. Volumetria aggiuntiva massima derivante dai diritti edificatori di compensazione = 2700 mc + 810 mc = 3510 mc.

Operatore Privato – Comparti 2A e 2B



(Fig.101) Estratto progetto operatore Privato – Planivolumetrico Comparto 2A, Comparto 2B.

Parametri edilizi			
COMPARTO 2A		COMPARTO 2B	
Edifici a 3 livelli	5	Monofamiliari 2 livelli	8
Lunghezza	20 m		12 m
Larghezza	10 m		12,5 m
Altezza	9 m		6 m
Area	200 mq		150 mq
Volume	1.800 mc		900 mc

Volume totale	9.000 mc		7.200 mc
----------------------	-----------------	--	-----------------

*(Tab.14) Estratto progetto operatore Privato - quadro sinottico dei parametri edilizi Comparto 2A,
Comparto 2B.*

PGT – Area di Trasformazione Residenziale 3



(Fig.102) Estratto PGT Montano Lucino – Planivolumetrico ATR3.

Parametri edilizi		
Superficie territoriale	9.354 mq	
Volumetria massima assegnata	4.500 mc	
Abitanti teorici/vani	4.500 mc/ 150 mc/ab	30 ab
Area totale di cessione gratuita per standard e viabilità	5.408 mq	
Area a verde pubblico	2.072 mq	
Area a parcheggio pubblico	2.755 mq	

Area di cessione gratuita per viabilità	581 mq
---	--------

(Tab.15) Estratto PGT Montano Lucino – Quadro sinottico dei parametri edilizi ATR3.

(Fig.103) Rendering elaborato dall'operatore Privato, visualizzazione dei Comparti 2A, 2B e 2C
Visualizzazione a volo d'uccello.



Osservazioni sull'elaborato grafico (Fig.103) prodotto dall'operatore Privato

Risulta incredibile come, in occasione della presentazione di un progetto urbanistico di tale importanza, il gruppo di lavoro predisposto a tale compito abbia elaborato una visualizzazione tridimensionale (foto-inserimento) di così scarsa qualità.

Il progetto è stato inserito su una foto satellitare probabilmente messa a disposizione dal software "Google Maps" molto utilizzato per questo tipo di rappresentazione.

Le nuove volumetrie sono solamente accennate, i tetti piatti, il colore verde degli edifici denuncia la volontà di "mimetizzare" l'intervento con il contesto ma il risultato è poco credibile.

Il livello di dettaglio è molto basso e non è presente nessuna grafica che permetta di avere più informazioni su ciò che si sta guardando (nomi delle vie e dei comparti).

Hanno voluto modellare anche l'intera parte di centro urbanizzato esistente in cui è inserito il progetto, hanno persino coperto Villa Olginati con volumi grezzi di color verdone e che a guardar bene sembrano avere altezze e proporzioni errate; avrebbero potuto lasciare semplicemente la foto dello stato di fatto senza coprirla con improbabili e inutili scatoloni.

Credo si tratti di un uso improprio delle tecnologie CAD.

Per procedere al confronto tra i due progetti in discussione, come ho già scritto all'inizio di questo capitolo, ho utilizzato il disegno a mano. Questo mi ha permesso di staccarmi da qualsiasi leziosità tecnologica arrivando quindi all'obbiettivo preposto quello appunto di confrontare le due soluzioni.

La prima tavola (Tav.1) è il ridisegno del foto-inserimento elaborato dal Privato. Questo passaggio mi è sembrato dovuto visto che il mio disegno a mano libera sarebbe sembrato certamente meglio: non si può fare un confronto partendo da due cose diverse, quindi ho uniformato il foto-inserimento CAD alla grafica scelta per l'elaborazione di tutte le tavole riguardanti tutte le Aree prese in esame.

(Tav.1) Operatore Privato - Comparti 2A, 2B e 2C

Visualizzazione a volo d'uccello.



(Tav.2) PGT - Area di Trasformazione Residenziale ATR3 e ATR4

Visualizzazione a volo d'uccello.



(Tav.3) Sovrapposizione della proposta Privato - Comparto 2A 2B 2C (monocolore verde) e PGT - ATR3 ATR4

Visualizzazione a volo d'uccello.



Osservazioni derivanti dalla sovrapposizione volumetrica (Tav.3) dei Comparti 2A-2B (Privato) e ATR3 (PGT)

In merito alla soluzione proposta dall'operatore Privato le osservazioni sono:

la distribuzione elementare degli edifici che risultano accostati al verde genera una forte dispersione dell'attività residenziale. Tale dispersione comporta un grosso sfruttamento del suolo, una scarsa razionalizzazione dei percorsi di distribuzione alle residenze, ai servizi, alla mobilità dolce e alla rete stradale.

E' evidente il sottodimensionamento dei parcheggi pubblici in relazione anche al previsto ampliamento del Centro Sportivo, per il quale tra l'altro non è prevista nessun tipo di schermatura come richiesto dal Rapporto Ambientale. La scelta quindi di posizionare i nuovi parcheggi lungo il tracciato stradale invece che concentrarli in prossimità del Centro Sportivo e delle nuove abitazioni, ritengo possa creare interferenze tra i residenti e i fruitori del Centro stesso.

Ma l'aspetto più evidente, sottolineato anche dal primo Rapporto Ambientale, è che tale intervento produrrebbe un forte deturpamento del profilo collinare, dell'integrità di una risorsa ambientale che è indiscutibilmente complementare alla Villa Olginati la quale perderebbe l'importanza attuale che ha nel contesto paesaggistico di Montano Lucino, snaturando l'omogeneità architettonica della villa che è rappresentativa della storia di questo Comune.

L'impressione che si ha è di trovarsi davanti ad una sorta di "villettopoli" con una struttura tipica di un residence senza futuro. L'esclusività della collocazione, se da una parte renderebbe quelle residenze molto appetibili e prestigiose, dall'altra parte le renderebbe isolate e difficilmente raggiungibili dai servizi primari già presenti sul territorio. Nella proposta infatti non si tiene conto delle necessità di dotare le nuove residenze di tutti quei servizi indispensabili e complementari all'attività residenziale. Questo solo porterebbe alla degenerazione inevitabile e celere di tutto il comparto. E' noto infatti che i quartieri maggiormente isolati e poco serviti spesso generano disagio e insofferenza che poi si manifestano con azioni di vandalismo.

Una localizzazione diversa delle nuove volumetrie, magari contigua al tessuto urbano già consolidato, sicuramente garantirebbe una maggior qualità abitativa per i nuovi cittadini, preservando il valore paesaggistico dell'area che deve rimanere patrimonio di tutta la comunità.

Per quanto concerne la proposta PGT Area di Trasformazione 3 le osservazioni sono:

per tale ambito di trasformazione il PGT, nell'assoluto rispetto dei vincoli paesaggistici nonché delle leggi vigenti in ambito di salvaguardia e tutela dell'ambiente, propone di localizzare le nuove residenze in aree già parzialmente urbanizzate: tale orientamento permette di risparmiare suolo e di facilitare l'inserimento dei nuovi vani all'interno del tessuto urbano, anche in previsione dei servizi che l'Amministrazione dovrà erogare per i nuovi cittadini.

L'aspetto paesaggistico è al centro dell'azione propedeutica del progetto. Non vi sono segni di contaminazione o di disturbo nei confronti delle visuali e dei coni ottici da salvaguardare: si valorizzano le potenzialità insite di questa parte di territorio.

Le nuove volumetrie infatti, oltre ad essere molto ridotte rispetto alla proposta dell'operatore Privato, vengono ipotizzate in prossimità delle case già esistenti, risultando all'occhio dell'osservatore "invisibili" o comunque di impatto visivo molto basso. Questa vicinanza faciliterebbero anche l'installazione delle tecnologie di supporto all'attività residenziale (illuminazione pubblica, reti

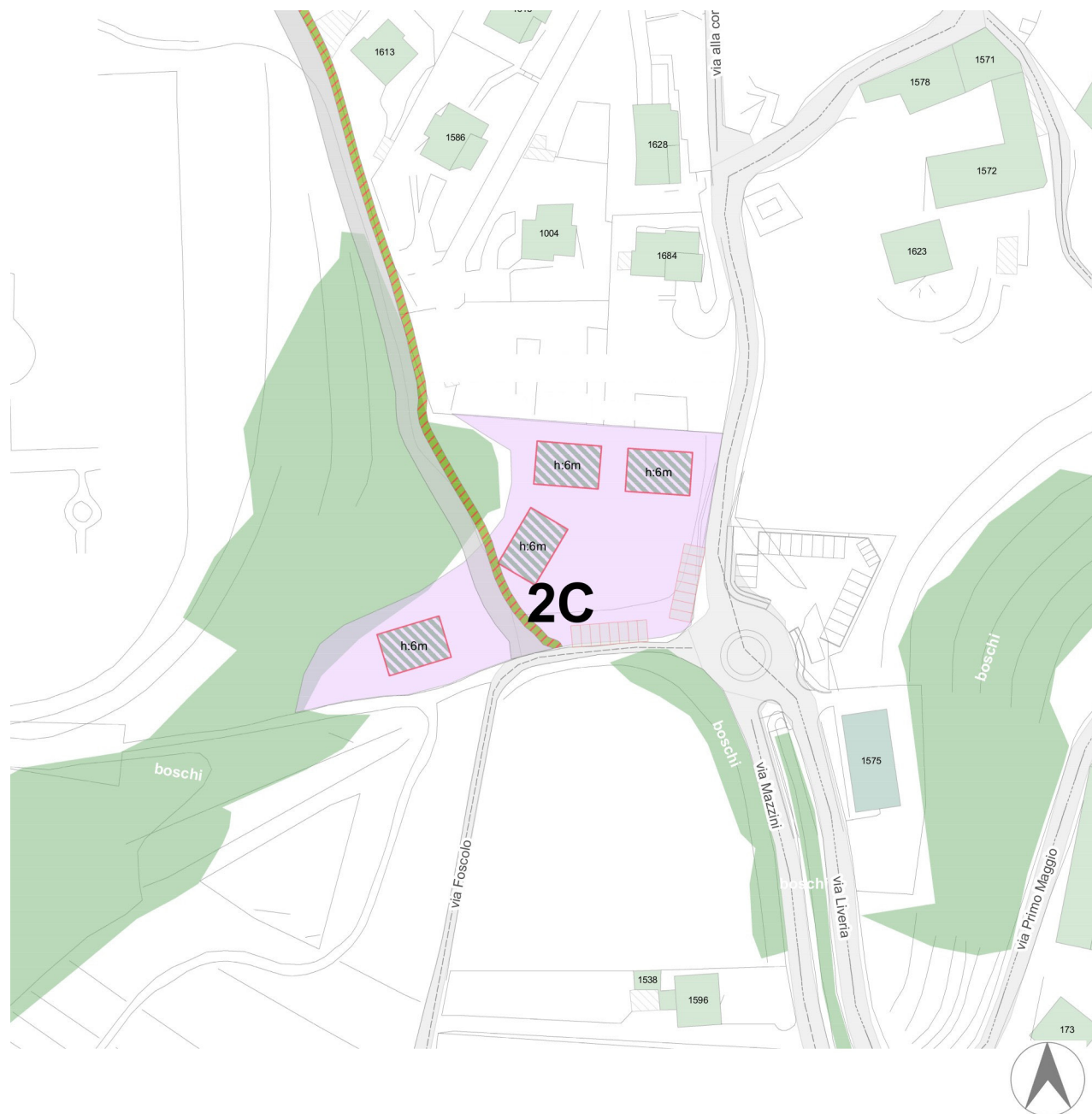
fognarie, reti elettriche, ecc.) evitando quindi lo sventramento dell'intera area orbitante intorno a Villa Olginati.

La disposizione degli edifici è molto ordinata, compatta, i percorsi di distribuzione e di collegamento alla rete ciclopedonale e viaria risultano razionali.

In particolare il sistema ciclopedonale è progettato in relazione anche ai percorsi verdi e ai sentieri panoramici presenti nel territorio agricolo e all'interno del PLIS delle Sorgenti del Torrente Lura acquisendo così anche un valore turistico e ricreativo.

I parcheggi per i nuovi residenti, a differenza della soluzione avanzata dal Privato, sono interrati e garantiscono quindi la massima fruibilità di quelli destinati al Centro Sportivo, risultando nel loro insieme di numero molto superiore a quelli proposti dal Privato.

Operatore Privato – Comparto 2C



(Fig.104) Estratto progetto operatore Privato – Planivolumetrico Comparto 2C.

Parametri edilizi	
COMPARTO 2C	
Bifamiliari a 2 livelli	4
Lunghezza	15 m
Larghezza	10 m
Altezza	6 m
Area	150 mq
Volume	900 mc

Volume totale	3.600 mc

(Tab.16) Estratto progetto operatore Privato – quadro sinottico dei parametri edilizi Comparto 2C.

PGT – Area di Trasformazione Residenziale 4



(Fig.105) Estratto PGT Montano Lucino – Planivolumetrico ATR4.

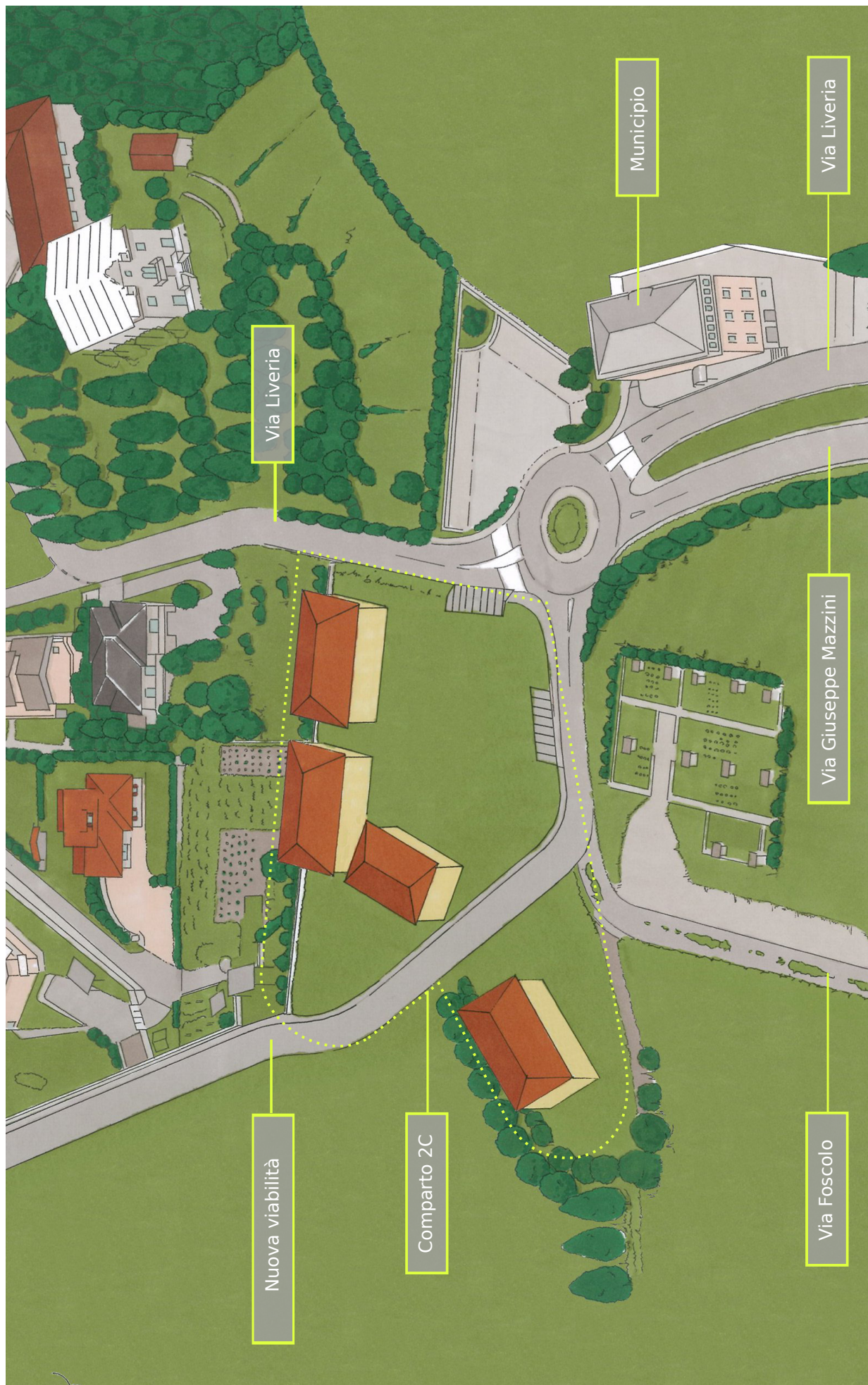
Parametri edilizi		
Superficie territoriale	4.056 mq	
Volumetria massima assegnata	1.800 mc	
Abitanti teorici/vani	1.800 mc/ 150 mc/ab	12 ab
Area totale di cessione gratuita per standard e viabilità	1572 mq	
Area a parcheggio pubblico	704 mq	

Area per la viabilità di progetto	868 mq	
-----------------------------------	--------	--

(Tab.17) Estratto PGT Montano Lucino – quadro sinottico dei parametri edilizi ATR4.

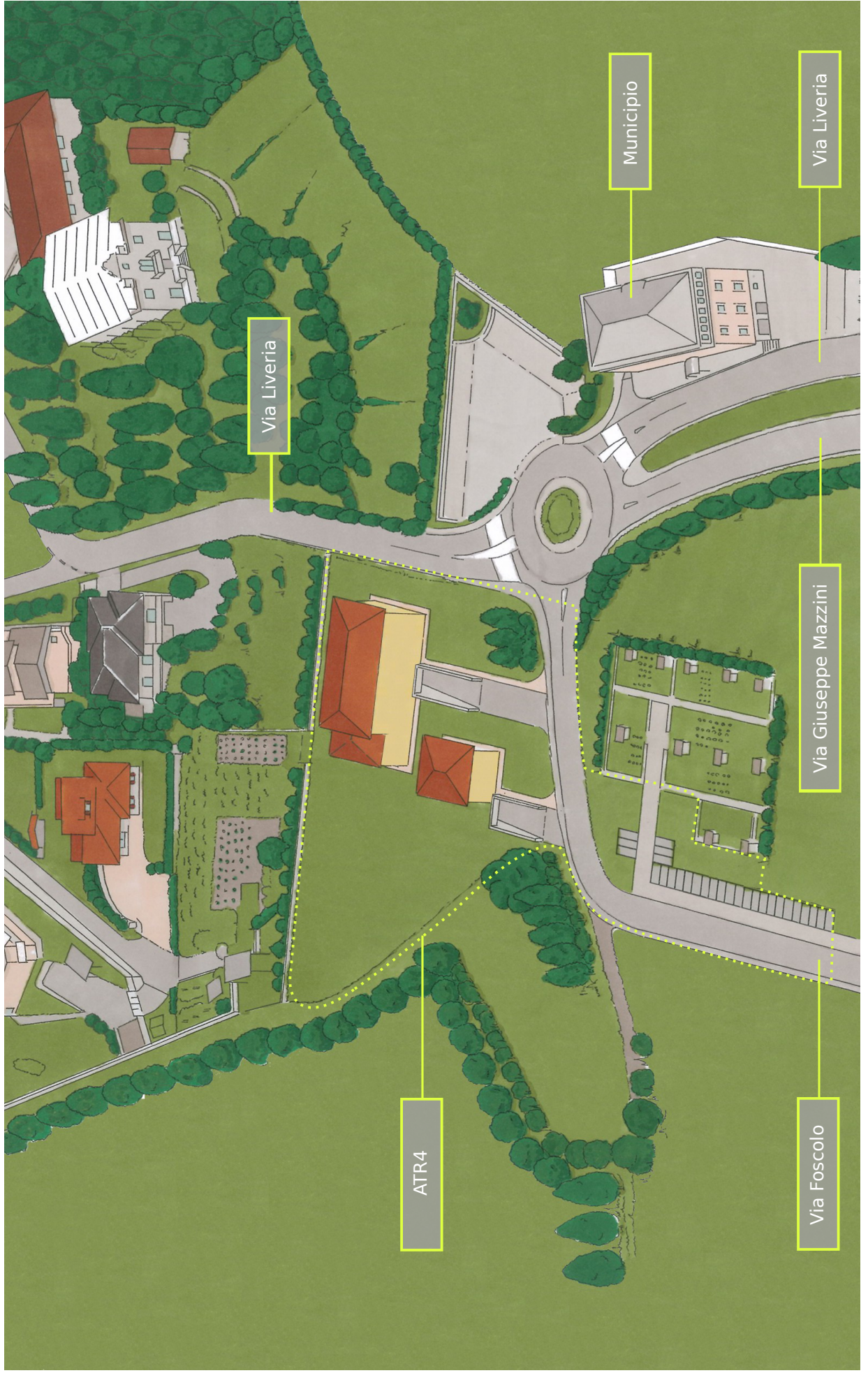
(Tav.4) Operatore Privato - Comparto 2C

Visualizzazione a volo d'uccello.



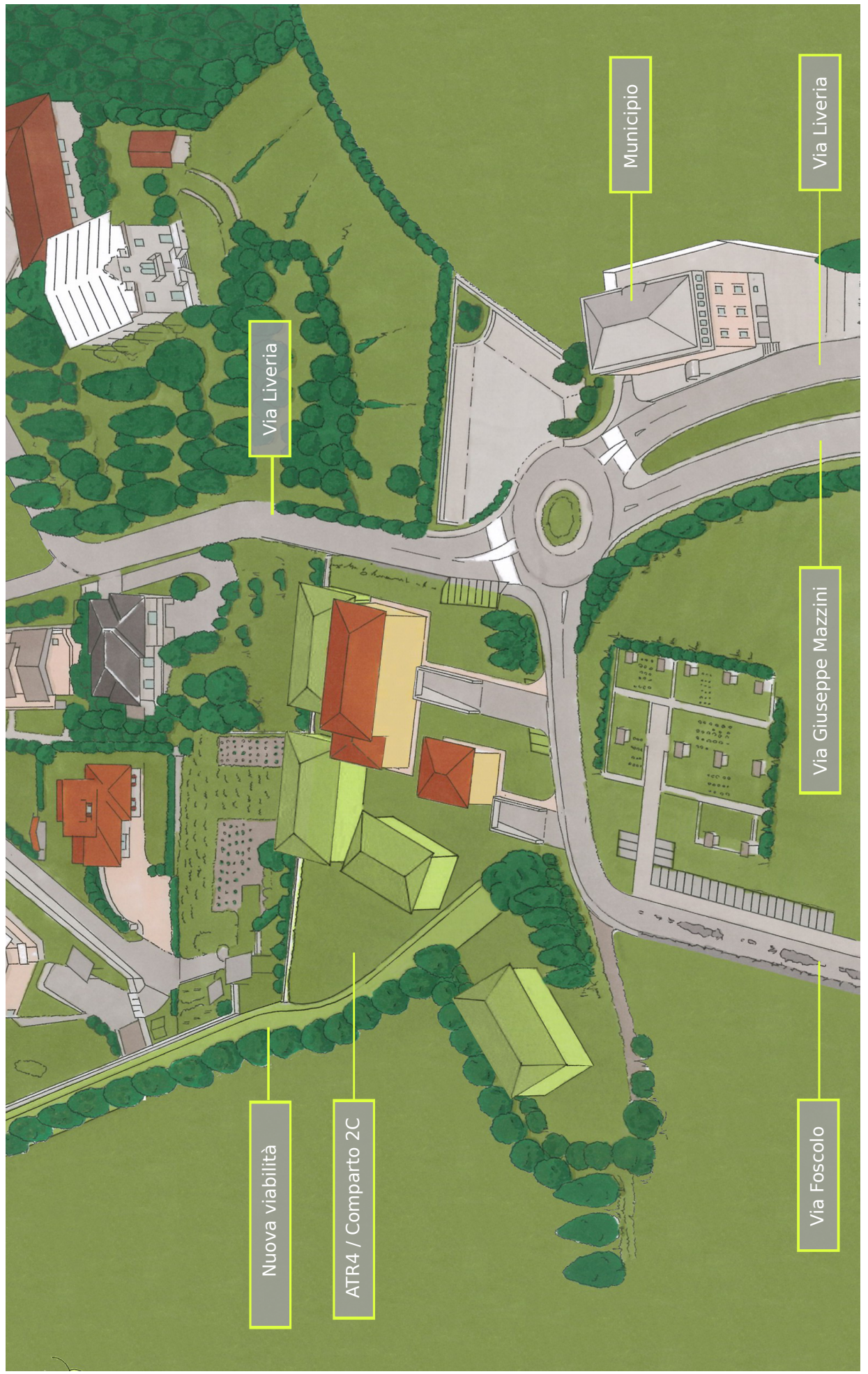
(Tav.5) PGT - ATR4

Visualizzazione a volo d'uccello.



(Tav.6) Sovrapposizione della proposta Privato - Comparto 2C (monocolore verde) e PGT - ATR4

Visualizzazione a volo d'uccello.



Osservazioni derivanti dalla sovrapposizione volumetrica (Tav.6) del Comparto 2C (Privato) e ATR4 (PGT)

In merito alla soluzione proposta dall'operatore Privato le osservazioni sono:

nonostante gli edifici siano alti solo due piani, le volumetrie appaiono "ingombranti" a causa della loro distribuzione caotica. L'approssimazione degli elaborati di progetto è tale da non permettere l'individuazione di nessun criterio distributivo delle attività residenziali.

Attualmente via Foscolo è una strada non asfaltata ed è causa certamente di disagi per i residenti (mancanza di illuminazione, fondo stradale instabile, buche, pozze d'acqua piovana, impossibilità di utilizzare veicoli non a motore). Non credo sia un caso che le famiglie residenti in via Foscolo, come ho potuto constatare di persona durante i sopralluoghi, abbiano tutte un Suv o comunque un mezzo da fuoristrada. Non credo sia corretto che l'Amministrazione di un Comune costringa i propri cittadini a prendere contromisure in modo autonomo.

I parcheggi previsti dal progetto risultano molto vicini alla rotatoria prospiciente il Municipio, in una posizione che causerebbe pericoli alla circolazione durante le manovre di parcheggio, privi di spazi adeguati che garantiscano la sicurezza stradale. Inoltre non sono previsti parcheggi a supporto degli orti urbani del Comune (indicati nella Tav.8).

Sostanzialmente la proposta dell'operatore privato è quella di costruire una nuova strada lasciando incompleta quella già esistente (via Foscolo). L'apertura di una nuova strada spesso non favorisce lo "snellimento" del traffico veicolare anzi è noto che più strade ci sono e più automobili circolano.

Ma il danno maggiore si avrebbe dal grosso impatto provocato a danno del Paesaggio. Anche in questo caso la risorsa ambientale caratterizzante questa parte di territorio verrebbe violata da una volumetria disordinata e sproporzionata che ostruirebbe le visuali e i coni ottici da salvaguardare. La disposizione "a schiera" degli edifici, come già riscontrato nei comparti 2A e 2B, ridurrebbe la qualità dell'intervento rendendolo comparabile ad un "eco mostro" di cui vorremmo fare a meno.

Per quanto concerne la proposta PGT Area di Trasformazione Residenziale 4 le osservazioni sono:

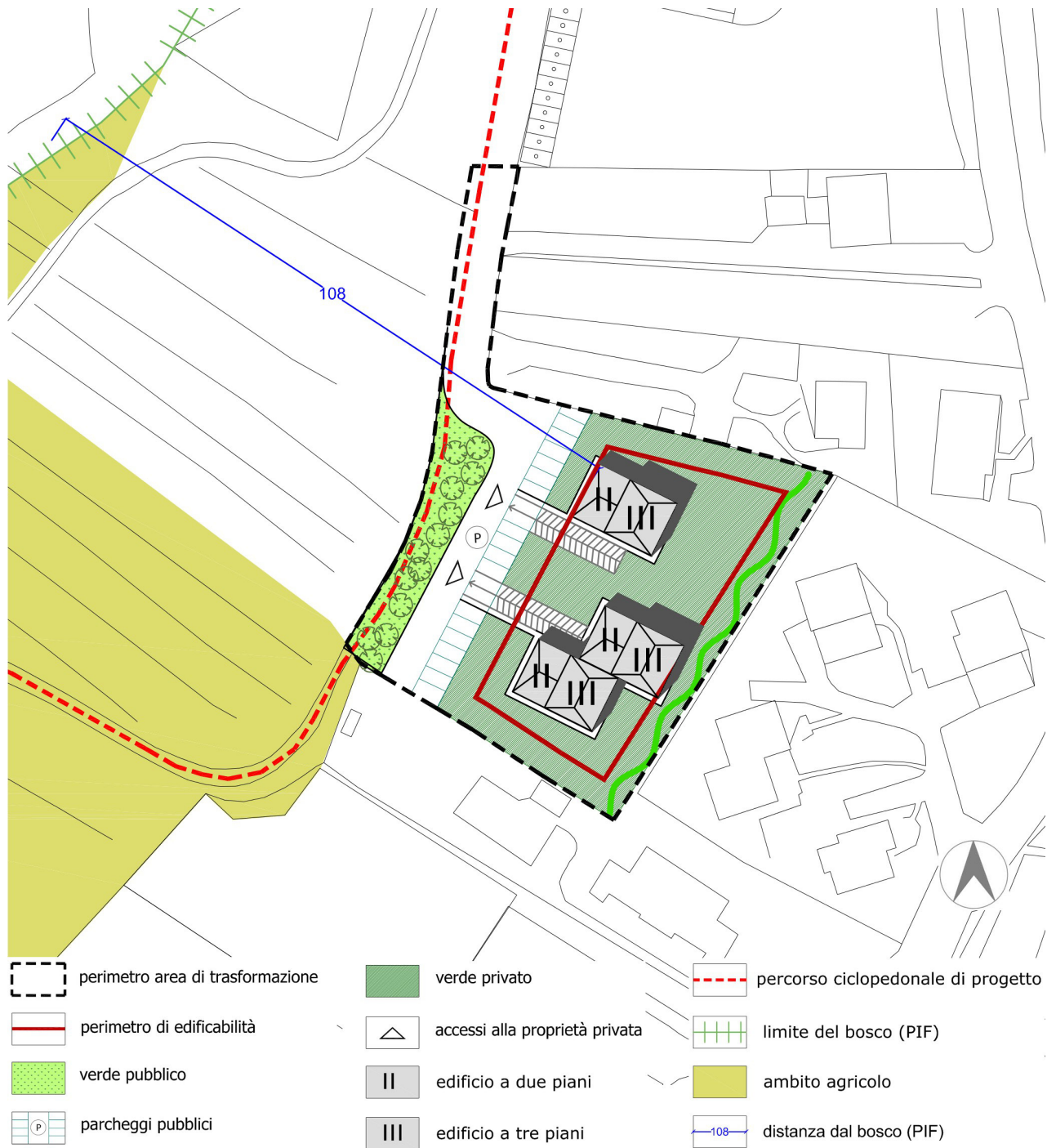
anche per questo ambito di trasformazione sono previsti volumi molto ridotti in armonia con il reale fabbisogno di nuovi vani.

La disposizione è ad esse, ordinata e compatta, tale da non interferire con il paesaggio: le nuove residenze sono ben distanziate dal limite del bosco (PIF) pertanto non occludono le visuali e gli scorci di forte valenza paesaggistica.

La dotazione di una pista ciclo-pedonale darebbe la possibilità di integrare in modo organico la nuova Area di Trasformazione Residenziale con l'intera rete ecologica prevista dal PGT.

E' prevista la costruzione di parcheggi interrati per i residenti e altri fuori terra a supporto degli orti urbani del Comune e dei fruitori del palazzo municipale, ciò aumenterebbe notevolmente la disponibilità di posti auto.

PGT – Area di Trasformazione Residenziale 5



(Fig.106) Estratto PGT Montano Lucino – Planivolumetrico ATR5.

Parametri edilizi		
Superficie territoriale	3.698 mq	
Volumetria massima assegnata	2.700 mc	
Abitanti teorici/vani	2.700 mc/ 150 mc/ab	18 ab
Area totale di cessione gratuita per standard e viabilità	1288 mq	
Area a verde pubblico	360 mq	

Area a parcheggio pubblico	558 mq	
Area di cessione gratuita per viabilità	370 mq	

(Tab.18) Estratto PGT Montano Lucino – quadro sinottico dei parametri edilizi ATR5.

(Tav.7) PGT - ATR5

Visualizzazione a volo d'uccello.



Osservazioni sull'Area di Trasformazione Residenziale 5

La scelta di utilizzare questo suolo attualmente libero anziché costruire a ridosso della Villa Olginati come viene invece proposto dall'operatore Privato, credo sia di grande valore strategico.

Osservando il contesto in cui si inserisce l'ATR5 si nota infatti come questa parte del territorio di Montano Lucino sia già urbanizzata e che le nuove residenze non comporterebbero alcun tipo di consumo ingiustificato di suolo.

L'inserimento paesaggistico in questo caso particolare lo valuto in modo molto positivo.

La presenza dell'area agricola garantirebbe una visuale libera, molto gradevole e di un alto valore paesaggistico. Il bosco che caratterizza tutta l'area orbitante alla Villa Olginati (PIF) manterrebbe il proprio ruolo di protagonista e non verrebbe in alcun modo deturpato dalle nuove volumetrie.

Anche in questo caso la collocazione della volumetria predefinita in posizione di completamento del tessuto urbano edificato esistente non produrrebbe alcun effetto di occlusione delle visuali e dei coni ottici da salvaguardare.

Il PGT, come previsto anche per l'area ATR4, propone il consolidamento e la riqualificazione dell'intera via Foscolo attraverso la dotazione di una pista ciclo-pedonale collegata alla rete ecologica (PLIS delle Sorgenti del Torrente Lura) che passerebbe, nella parte che attraversa il Comune di Montano Lucino, da una lunghezza attuale di poche centinaia di metri alla considerevole estensione di 17 Km rendendola particolarmente apprezzata, nel tratto di strada preso in esame, proprio per la vicinanza al bosco (PIF) e alla presenza di verde agricolo.

E' prevista anche un'opera di asfaltatura che metta in sicurezza in modo definitivo e permanente tutto il tracciato viario permettendone una migliore fruibilità a beneficio non solo dei nuovi residenti ma anche di quelli già presenti.

(Tav.8) PGT - Vista di insieme delle Aree di Trasformazione Residenziale ATR3 ATR4 ATR5

Visualizzazione a volo d'uccello.



4.3 Conclusioni finali

La stesura del DdP del PGT di Montano Lucino ha attraversato diverse fasi.

La prima proposta quella dell'operatore privato, respinta e bocciata in modo a dir poco energico dalla VAS e dal Rapporto Ambientale, prevedeva una volumetria di 18.000 mc che stando ai dati statistici forniti dagli enti preposti (Uff.Anagrafe Comune di Montano Lucino, Annuario Statistico Regionale), è risultata assolutamente ingiustificata e sovradimensionata. Questa proposta non prendeva in considerazione sostanzialmente nessuno dei vincoli di carattere paesaggistico ed ambientale imposti dalle leggi vigenti in ambito nazionale, nessuna previsione di interconnessione con i servizi già esistenti sul territorio, nessun rispetto degli elementi architettonici caratterizzanti il paesaggio.

Il PGT esposto in questa Tesi, in contrapposizione con la soluzione del Privato, è il frutto di un grosso lavoro di studio e approfondimento, di confronto. Un aspetto che mi ha colpito molto positivamente è stata proprio la volontà di “connettere” i diversi soggetti partecipanti alla vita culturale, sociale, economica della comunità di Montano Lucino con lo scopo di formulare un quadro conoscitivo molto articolato e completo che ha dato la possibilità di prendere in considerazione tematiche ed aspetti molto eterogenei. Prima fra tutti la salvaguardia del Paesaggio.

I fattori caratterizzanti il valore paesaggistico ed ambientale di questo PGT sono:

- Il miglioramento e l'estensione dei percorsi ciclo pedonali, quali elementi fondamentali di collegamenti tra i diversi nuclei urbanizzati in funzione sia dei diversi servizi localizzati nel territorio sia delle potenzialità dei luoghi e del paesaggio.
- Il contenimento dell'espansione residenziale e il recupero all'interno dei nuclei di antica formazione e la conseguente valorizzazione del patrimonio edilizio esistente attraverso lo studio delle modalità di intervento e delle prescrizioni puntuali edificio per edificio.
- La limitazione del consumo del suolo. La localizzazione delle limitate nuove espansioni, sia residenziali che produttive, è stata scelta secondo criteri attenti e precisi quali per esempio la continuità con l'edificato e con zone già urbanizzate e servite, studiate in modo da essere anche opportunità per soluzioni di problemi più generali quali la viabilità (nuove rotatorie e/o tratti di percorsi ciclabili), la realizzazione di attrezzature pubbliche, parcheggi e il miglioramento del sistema ambientale e del verde.
- La trasformazione di alcune aree da attività artigianali – industriali (in alcuni casi già dismesse) a residenziali che risultano in contrasto con la prevalente destinazione residenziale al fine di consentire così, al momento del trasferimento, la conversione verso la residenza secondo un disegno più consono e coerente con il contesto.
- La tutela dei valori paesaggistici – ambientali, dei boschi e del territorio agricolo valorizzando le potenzialità insite nelle zone libere del territorio con proposte di fruizione del paesaggio agrario, rispettando anche i vincoli e gli elementi di valenza paesaggistica definiti dal PTCP della Provincia di Como.
- In merito al sistema del paesaggio e dell'ambiente, strategica è la proposta di ampliamento del PLIS delle sorgenti del Torrente Lura.
- Il miglioramento e l'estensione dei percorsi ciclo pedonali, quali elementi fondamentali di collegamenti tra i diversi nuclei urbanizzati in funzione sia dei diversi servizi localizzati nel territorio sia delle potenzialità dei luoghi e del paesaggio.

5. Bibliografia

Agenzia Regionale Protezione Ambientale (A.R.P.A.) Dipartimento di Como, Valutazione Ambientale Strategica relativa alla redazione del Piano di Governo del Territorio del comune di Montano Lucino. Avvio Procedimento, Montano Lucino, 2010.

Antonello Boatti , Urbanistica a Milano - Sviluppo urbano, pianificazione e ambiente tra passato e futuro, CittàStudi / De Agostini, Novara, 2007.

Antonello Boatti, Verde e metropoli. Milano e l'Europa, Edizioni Città Studi, Milano, 1991

Antonietta Iolanda Lima, Alle soglie del terzo millennio sull'Architettura, Dario Flaccovio Editore, Palermo, 1996

Biagio Guccione, Parchi e giardini contemporanei, cenni sullo specifico paesaggistico, Alinea Editrice, Firenze 2001.

Bruno Zevi, Editoriali di Architettura, Piccola Biblioteca Einaudi, Torino, 1979

Comune di Montano Lucino Provincia di Como, Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) del Documento di Piano del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del Comune di Montano Lucino – Parere motivato e Dichiarazione di Sintesi Finale, Montano Lucino, 2013.

Comune di Montano Lucino Provincia di Como, Valutazione Ambientale Strategica del Documento di Piano del Piano di Governo del Territorio del Comune di Montano Lucino - Documento di Scoping, 2010.

Comune di Montano Lucino, Verbale della prima conferenza introduttiva relativa alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) del Documento di Piano del P.G.T., tenutasi presso la sede municipale il giorno 29 Luglio 2010, Montano Lucino, 2010.

Comune di Montano Lucino, Verbale della seconda conferenza introduttiva relativa alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) del Documento di Piano del P.G.T., tenutasi presso la sede municipale il giorno 6 Marzo 2013, Montano Lucino, 2013.

F. Migliorini, Verde urbano. Parchi, giardini, paesaggio urbano: lo spazio aperto nelle costruzioni della città moderna, Franco Angeli Editore, Milano, 1991

G. Roditi (a cura di), Verde in città. Un approccio geografico al tema dei parchi e dei giardini urbani, Guerini Studio, 1994

Italferr, Studio di impatto ambientale, quadro di riferimento progettuale, 2002.

Marc Augè, Non luoghi, Eleuthera 1996.

M. Curreri, La riconversione di un territorio, *in* Spazio e Società, 78/1997

M. Mamoli, Erlangen, un esempio del possibile, una svolta culturale e un modo nuovo di rispondere al tema del rapporto città- natura, *in* Architettura e Urbanistica 11/1984

Patrizia Mello, Metamorfosi dello spazio, annotazioni sul divenire metropolitano, Bollati Boringhieri, Torino, 2002.

Provincia di Como, Conferenza VAS PGT Montano Lucino – Trasmissione parere provinciale, Montano Lucino, 2013.