

# COMUNE DI GERMAGNO

Regione Piemonte

Provincia del Verbano Cusio Ossola



VARIANTE COMUNALE  
DI REVISIONE  
DEL PIANO REGOLATORE  
GENERALE  
INTERCOMUNALE  
DELLA COMUNITA' MONTANA  
ALTA VALLE STRONA

<i>Iter amministrativo</i>	<i>Variante di Rev. del PRGCM</i>	
<i>Adozione del Progetto Preliminare</i>	<i>D.C.C. n° 24 in data 04/09/2005</i>	
<i>Adozione del Progetto Definitivo</i>		
<i>Decreto di approvazione regionale</i>		

Il Sindaco <u>Paolo Rossetti</u>	OGGETTO : <b>PROGETTO DEFINITIVO</b> (in adeguamento al P.A.I.)	
Il Segretario <u>Nella Veca</u>		
I Progettisti Dott. Arch. Gianni Francisco L.go Cobianchi, 1 - Omegna (VB) tel. 0323-641814  Dott. Arch. Anna Maria Vailati Via Bellaria, 6 - Sesto Calende (VA) tel. 0331-913065	TITOLO ELABORATO : <b>RELAZIONE ILLUSTRATIVA</b>	TAV.  <b>1</b>
	DATA : 15/07/2005	SCALA :
	Collaboratore Geom. Zanetta Paolo	AGGIORNAMENTO : 02/08/2007

## **INDICE**

0 - PREMESSA GENERALE: CRONISTORIA STRUMENTI URBANISTICI	pag. 3
--	--------

### **1 - PARTE PRIMA: ANALISI E RICERCHE**

1.1 - PREMESSA - CARTOGRAFIA	pag. 5
1.2 - RAGIONI GEOGRAFICHE E STORICHE DEGLI INSEDIAMENTI	pag. 5
1.3 - PAESAGGIO ATTIVO E PASSIVO	pag. 7
1.4 - TRASFORMAZIONI INSEDIATIVE DALL'800 A META' DEL '900 ALLEGATO: PERCORSI MATRICE DELLE AREE DI ANTICA FORMAZIONE DEL CAPOLUOGO	pag. 8
1.5 - SVILUPPI EDILIZI RECENTI	pag. 11
1.6 - PROCESSO DI URBANIZZAZIONE	pag. 12
1.7 - ANALISI TIPOLOGICA E MORFOLOGICA	pag. 13
1.8 - ANALISI DEI DATI STATISTICI: POPOLAZIONE – ATTIVITA' – ABITAZIONI	pag. 13
1.8.1 - POPOLAZIONE	
1.8.2 – CLASSI DI ETA'	
1.8.3 – ISTRUZIONE	
1.8.4 – ATTIVITA'	
1.8.5 – ABITAZIONI	

<b><u>TABELLE STATISTICHE</u></b>	pag. 17
-----------------------------------	---------

### **2 - PARTE SECONDA : PROBLEMI E PROSPETTIVE**

2.1 – PREMESSA	pag. 34
2.2 - ATTIVITA' AGRO-FORESTALI E PAESAGGIO	pag. 34
2.3 - INSEDIAMENTI SPARSI	pag. 35
2.4 – TURISMO	pag. 36
2.5 - RECUPERO ED ESPANSIONE DELL'ABITATO DEL CAPOLUOGO	pag. 37
2.6 - ACCESSIBILITA' E PARCHEGGI	pag. 38
2.7 – ARTIGIANATO	pag. 39
2.8 – COMMERCIO	pag. 39
2.9 – COMPATIBILITA' AMBIENTALE	pag. 39

### **3 - PARTE TERZA: SCELTE DEL PIANO**

3.1 - PREMESSA	pag. 41
3.2 – CONSULTAZIONE	pag. 41
3.3 – CRITERI GENERALI DI IMPOSTAZIONE DELLA NORMATIVA E DEGLI ELABORATI DI PIANO	pag. 42
3.4 - RICOGNIZIONE DEI VINCOLI	pag. 43
3.4.1 – VINCOLI RECEPITI	
3.4.2 – VINCOLI DERIVANTI DALLE ELABORAZIONI DI PIANO	
3.5 - NORMATIVA ZONE AGRICOLE	pag. 44
3.6 - INDIRIZZI NORMATIVI PER LE AREE EDIFICATE E MODALITA' DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	pag. 45

3.7 - DIMENSIONAMENTO DEL PIANO CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA	pag. 48
--	---------

**TABELLE DIMENSIONALI**

3.8 - CRITERI DI STRUTTURAZIONE DEI NUOVI INSEDIAMENTI	pag. 51
3.8.1 - CAPOLUOGO	
3.8.2 - QUAGGIONE	
3.8.3 - MONASTERO	
3.9 - AREE DI TUTELA PAESAGGISTICA	pag. 53
3.10 - STRADE E PARCHEGGI	pag. 54
3.11 - ATTREZZATURE PUBBLICHE E RELIGIOSE	pag. 55
3.12 - ATTREZZATURE PRIVATE DI USO PUBBLICO	pag. 56

## **0 - PREMESSA GENERALE : CRONISTORIA STRUMENTI URBANISTICI**

Per il Comune di Germagno e per gli altri comuni della Valle Strona i primi strumenti urbanistici furono i Regolamenti Edilizi con Programma di Fabbricazione redatti nel 1972 in forma coordinata in ambito intercomunale dall'Arch. Carlo Ravarelli, su iniziativa dell'Amministrazione Provinciale di Novara.

Tale Programma di Fabbricazione venne trasmesso dal Comune di Germagno alla Regione nel 1976, ma non pervenne all'approvazione per il sopravvenire della Legge Urbanistica Regionale " Tutela ed uso del suolo" del 5/12/77, che introdusse l'obbligo generalizzato di dotarsi di Piani Regolatori, secondo nuovi criteri.

Nel frattempo tuttavia il Programma di Fabbricazione assunse efficacia temporanea ai sensi della Legge n° 291/1-06-71 e fu occasione per una significativa espansione edilizia.

Gli studi analitici contenuti nella Relazione del PdF mostrano una attenzione specifica agli aspetti socio-economici e culturali ed anche alla struttura insediativa della Valle Strona.

Più discutibili, anche se coerenti con gli indirizzi disciplinari del tempo, risultano le proposte di azzonamento e gli strumenti normativi connessi.

Anche per effetto dell'incentivo economico (maggiorato per associazioni di comuni), derivante dai contributi regionali per la redazione dei nuovi strumenti urbanistici, la Comunità Montana della Valle Strona (come allora definita, con i soli comuni di Germagno, Loreglia, Massiola e Valstrona), procedette alla formazione di un Piano Regolatore Generale Intercomunale, redatto nel 1979 dallo stesso Architetto Ravarelli, in continuità concettuale ma non operativa con i precedenti PdF.

Il PRGI, adottato dai comuni nel 1980 fu approvato dalla Regione nel 1982 ed è tuttora lo strumento urbanistico vigente nell'alta Valle Strona.

Più contenuto nelle previsioni di espansione rispetto al precedente PdF (soprattutto dopo i tagli operati dalla Regione) e più adeguato ai luoghi nell'impianto normativo (ancorché piuttosto schematico), il PRGI ha consentito il consolidamento ordinato della precedente espansione.

Successivamente il Comune di Germagno, tramite la Comunità Montana ha avviato una variante generale al PRGI, sempre ad opera dell'arch. Ravarelli, adottata nel 1988 dal Comune di Germagno: dopo alterne vicende (ultima richiesta regionale di integrazioni nel 1994), la variante è stata di fatto abbandonata, ed abrogata nel marzo 2001.

Il coordinamento intercomunale negli ultimi decenni si è particolarmente affermato come prassi amministrativa nelle aree montane, e specificamente nella Valle Strona, sia per la promozione dello sviluppo, sia per la gestione a scala adeguata di una serie di servizi.

Tuttavia l'esperienza specifica dei PRGI si è dimostrata alquanto complessa sotto il profilo procedurale.

Considerando che gli aspetti sovracomunali della pianificazione del territorio vengono nel frattempo sviluppati nell'ambito di nuovi specifici strumenti (di cui al successivo paragrafo), e visto che i nuovi contributi regionali per la formazione di strumenti urbanistici aggiornati (in base alla LR n°24/96) non sono vincolati all'intercomunalità, il Comune di Germagno ha scelto di provvedere autonomamente alla Revisione Generale del PRG del 1982, con i seguenti obiettivi:

- aggiornare lo strumento urbanistico del 1980 alle normative sopravvenute;
- affrontare più organicamente i bisogni di abitazioni e servizi già rilevati dalla variante '88 (in parte anticipati con la variante del marzo 2001 relativa al PEEP - vedi oltre);
- approfondire in un ambito più agile ed adeguato, quale il PRGC, le specificità insediative del proprio territorio.

Pertanto nel Novembre 1999 la Giunta Comunale ha conferito in parallelo i relativi incarichi professionali agli scriventi e alla Dott. Geologa Silvia Gay nonché alla Ditta Geoter per la cartografia, anche in relazione agli obblighi derivanti dal piano stralcio per il Bacino del fiume Toce di cui al DPCM 7/12/95.

Nel marzo 2001 è stata anticipata con Variante Parziale ai sensi dell'art.17 della LUR la nuova localizzazione dell'area PEEP per soddisfare gli specifici fabbisogni.

Nell'ottobre 2001 il Comune si è dotato di Regolamento Edilizio coerente al testo-tipo approvato dalla regione con RR n°1/29-07-99, i cui dispositivi assumeranno piena efficacia con l'entrata in vigore del presente PRGC, ad esso coordinato.

Preliminarmente all'adozione del Progetto Preliminare della presente Revisione del PRGC, si è conclusa la procedura relativa agli "Studi Geologici a Supporto degli Strumenti Urbanistici", anche in funzione del Piano di Assetto Idrogeologico del Bacino del Po, con l'adozione degli appositi elaborati da parte del Consiglio Comunale.

Parallelamente alla prima adozione del Progetto Preliminare della presente Revisione del PRGC, il Consiglio Comunale ha adottato inoltre il Piano di Azionamento Acustico, predisposto a cura della Comunità Montana, che risulta congruente con i contenuti della presente Revisione.

La procedura di formazione della presente Revisione ha avuto un percorso complesso: l'Amministrazione Comunale, dopo una prima adozione in data 25-09-2003 e la pubblicazione del progetto preliminare ha ritenuto opportuno indirizzarsi verso la abrogazione e nuova adozione dello strumento, inglobando le N. 8 osservazioni pervenute tra le "dichiarazioni di intenti" raccolte nella precedente fase di consultazione, e introducendo ulteriori indirizzi progettuali di dettaglio, tra i quali alcuni nuovi vincoli per spazi pubblici, il cui inserimento avrebbe comportato comunque la ripubblicazione del Piano.

Tuttavia dal Settembre 03 alla nuova adozione, il Progetto Preliminare ha comunque esplicato positive funzioni di salvaguardia.

# **1 - PARTE PRIMA: ANALISI E RICERCHE**

## **1.1 – PREMESSA - CARTOGRAFIA**

Trattandosi di una revisione generale di Piano Regolatore, e non di un atto di pianificazione ex novo, appare opportuno e possibile focalizzare le presenti analisi soprattutto sugli elementi integrativi ed aggiuntivi, rinviando per le conoscenze già acquisite al PRGI del 1980, nonché ai seguenti documenti di scala superiore nel contempo formulati:

- Piano Territoriale Regionale 1997 (in particolare per la descrizione delle dinamiche insediative, paragrafo 1.2.2 della Relazione);
- Proposte di Piano Territoriale Provinciale 1999 e 2003;
- Programmi di Sviluppo Socio-Economico della Comunità Montana (a decorrere dal 1999 allargata ai comuni di Casale Corte Cerro e Gravellona Toce), soprattutto per quanto riguarda la valorizzazione delle risorse della montagna: attività agroforestali, energia idroelettrica e dal recupero delle bio-masse, artigianato tipico, turismo “di nicchia”;
- Piano di Assetto Idrogeologico per il Bacino del Po, approvato nel 2001.

Per una approfondita descrizione del territorio nei suoi aspetti fisici e geografici si rimanda altresì alla documentazione geologica elaborata contestualmente alla presente Relazione.

Pertanto gli argomenti approfonditi in questo documento, con riferimento dialettico ai testi sopra elencati, sono solo quelli specificati nell’indice.

La cartografia disponibile presenta, come è noto, rilevanti contraddizioni tra la Carta Tecnica Regionale in scala 1:10.000 (base obbligatoria per le elaborazioni geologiche) e le Tavole Catastali in scala 1:1.000 e 1:2.000 (base necessaria per le elaborazioni urbanistiche); data la maggiore attendibilità della fonte catastale in questo territorio, si è provveduto a digitalizzare e aggiornare quest’ultima, riproducendo su di essa, con la massima approssimazione possibile anche le informazioni georeferenziate di altra fonte (vedi tavv. 2 e 3).

## **1.2 - RAGIONI GEOGRAFICHE E STORICHE DEGLI INSEDIAMENTI (vedi tav. 3a)**

Come ampiamente descritto nella Relazione del PRG '80 e negli Studi Geologici, il territorio Comunale di Germagno, di forma poligonale molto allungata, si estende nel tratto terminale del versante sinistro della Valle Strona (o meglio del segmento di tale valle al di sopra del bacino del Cusio) e ed ha come confini lungo i lati maggiori rispettivamente:

- a Sud/Ovest la direttrice di fondo valle del torrente Strona (in direzione Nord-Ovest/Sud-Est) e poi ad Ovest l’affluente di sinistra rio Bonda
- a Nord/Est il crinale di separazione verso la bassa Valle Strona (cioè il tratto inferiore al Cusio, con direzione Sud-Nord, “detta Corcera”).

Lungo il primo di questi due percorsi, la S.P. 52, di importanza strategica per gli insediamenti dell’alta valle, da Strona a Campello Monti e per le comunicazioni reciproche dell’intera comunità valliva, è stata realizzata in epoca relativamente recente, per la difficoltosa morfologia dei versanti al fondo della valle, e non ha determinato in ambito comunale nessun insediamento civile, bensì solo tre isolate presenze di carattere produttivo risalenti all’inizio del ‘900: ciò soprattutto a causa delle caratteristiche di elevata pendenza trasversale del suolo e di scarsa esposizione al sole; il nucleo abitato di Canova del Vescovo, appena fuori dai confini

comunali (al bivio tra la Provinciale di fondo-valle e la diramazione per Germagno) è infatti incluso nel territorio di Omegna.

La dorsale da Omegna verso il Monte Zuccaro ed il Monte Massone (per ragioni geografiche e storiche) costituisce un effettivo “percorso di crinale” solo a monte dell’Alpe Colla dove si congiungono le strade (carrabili da non molti decenni), passanti l’una ad Ovest, da Germagno Capoluogo, e l’altra ad Est, da Crusinallo e Casale Corte Cerro ; solo recentemente il percorso di crinale è stato prolungato di poco verso il basso per raggiungere il nuovo insediamento del Monastero Benedettino di S. Pietro e Paolo “Giardino di Resurrezione”, in località Laghetti della Colla.

Salendo lungo il percorso di crinale, sopra l’Alpe Colla, si susseguono alcune diramazioni verso percorsi di mezzacosta, alle quote più opportune per la presenza di declivi più dolci ed utilizzabili per attività agro pastorali o per l’assenza di impedimenti fisici, tenendo conto che l’attraversamento dei corsi d’acqua diviene mediamente più difficoltoso da monte verso valle.

Il nucleo storico di Germagno Capoluogo è collocato sulla più bassa di tali direttrici, posta a quota mt. 600 circa, che prosegue per Loreglia – Chesio – Luzzogno, cioè per un insieme significativo di insediamenti urbani connotati dalla compresenza di favorevole esposizione, modesti declivi, disponibilità di acqua, limitata permanenza della neve, cioè di rilevanti fattori necessari per la sopravvivenza dell’originaria economia rurale; tale percorso costituiva l’antica mulattiera per l’alta valle, unico tracciato longitudinale prima della formazione della strada di fondovalle; occorre considerare inoltre che gli accessi storici dal Cusio all’alta Valle Strona passavano per Gattugno e Colla oppure per la riva destra del torrente.

Alle quote superiori di mt 700, 900, 1100 circa si sono invece consolidati alcuni insediamenti di alpeggio stagionale sia sulla stessa dorsale (Colla, Cardello, Quaggione) sia sulle suddette diramazioni in direzione il versante Sud/Ovest, che proseguono verso il territorio di Loreglia (Strevi, Guancio, Rolaccio, Cereda, Fontanelle) .

Il nucleo abitato storico di Germagno, come gli altri paesi della Valle Strona, si è definito storicamente nella sua consistenza con l’affermarsi, a fianco delle attività agro-silvo-pastorali, di autonome lavorazioni artigianali (legno, peltro), svolte in modo sia stanziale che itinerante, e connesse attività di commercializzazione.

Gli alpeggi invece hanno proseguito la loro lenta trasformazione fino all’ultimo dopoguerra quando lo sviluppo industriale di fondovalle ha definitivamente avviato la crisi dell’equilibrio agro-pastorale preesistente; la formazione della strada carrabile dall’Alpe Colla all’Alpe Quaggione (1965/85), sorta per volontà del Sindaco pro-tempore e di alcuni alpigiani, ha posto le premesse anche per un utilizzo turistico di alcune parti di questo territorio.

Negli ultimi decenni, il territorio di Germagno, in ragione del più favorevole collegamento viario con Omegna e le altre aree di attrazione urbana, ha mostrato una moderata espansione (malgrado una notevole riduzione delle unità produttive locali), a differenza dagli altri comuni dell’alta Valle Strona, segnati invece da una grave crisi demografica, con diminuzione degli abitanti ed invecchiamento della popolazione,.

Tale dinamica demografica di Germagno, contestuale alla diminuzione o stagnazione della popolazione residente nel Comune di Omegna ed all’incremento di altri centri minori circostanti si iscrive nel fenomeno più generale di decentramento residenziale che sia il PTR che la bozza del PTP 1999 rilevano nei confronti delle principali aree urbane.

Il rapporto di dipendenza nei confronti del polo di Omegna – per il lavoro e per i servizi commerciali, educativi, sanitari – resta comunque l’aspetto predominante nell’attuale assetto socio-economico comunale.

Peraltro, sotto il profilo amministrativo, dopo il ritorno nel 1955 all’autonomia dei singoli Comuni, soppressa nel 1927, l’esperienza della Comunità Montana ha unito Germagno agli altri Comuni dell’Alta valle in diversi e significativi servizi locali, consolidando una certa indipendenza rispetto ad Omegna (capoluogo naturale di fondovalle ma appartenente ad altra Comunità

Montana), che ricalca in qualche modo la contrapposizione “tributaria”, documentata nei secoli precedenti tra la popolazione della Valle ed Omegna, centro della Pieve.

La recente aggregazione dei Comuni di Casale Corte Cerro e Gravellona Toce alla originaria Comunità Valle Strona, con cui comunicano attraverso Omegna oppure solo per via di monte (e di fatto solo attraverso il territorio di Germagno), privilegia gli aspetti di contiguità geografica piuttosto che quelli di attuale omogeneità socio-economica, ripristinando antiche consuetudini di scambi.

### **1.3 - PAESAGGIO ATTIVO E PASSIVO (vedi tav. 2/a/3)**

Nella percezione del paesaggio, oltre alla morfologia del suolo, è determinante la diffusione e l'accessibilità dei luoghi da cui si osserva, e la presenza o assenza in questi luoghi di ostacoli naturali od artificiali.

Nell'ambito del territorio comunale i limiti alle visuali sono dovuti:

- innanzi tutto alla struttura orografica primaria, che restringe gli orizzonti scendendo di quota lungo il crinale Quaggione/Omegna ed addentrandosi lungo i versanti verso il fondo valle
- in secondo luogo alla minuta modulazione del suolo, e cioè in modo differenziato in relazione allo specifico andamento locale di dossi e avvallamenti
- inoltre alle difficoltosa accessibilità di parte dei declivi boscati, per l'assenza di sentieri, nonché alla stessa massiccia presenza della vegetazione arborea, spontanea e coltivata, cedua o sempreverde e pertanto con significative variazioni stagionali.

Marginali risultano invece gli ostacoli derivanti dagli edifici e dalle recinzioni, se non per l'ambito specifico del centro storico.

Le aree geografiche in rapporto reciproco di visibilità crescente con il crinale che va dal Monastero Benedettino al Monte Zuccaro sono le seguenti, da Ovest a Est:

- Alta Vallestrona con i suoi coronamenti montani verso l'Ossola e verso la Valsesia e la dorsale di Quarna, e parte dello stesso fondovalle, con gli abitati di Prelo e Strona
- Parte del Cusio e delle sue sponde, ed oltre la fascia collinare e la pianura novarese
- il massiccio del Mottarone
- Gran parte della bassa Valstrona, con particolari viste quasi zenitali sulla conurbazione Omegna/Gravellona
- La piana del Toce con il Montorfano, parte del Lago di Mergozzo e gran parte del territorio di Verbania e della Valle Intrasca
- L'insieme della Valgrande e della catena del Monte Zeda
- Il medio Verbano, da Laveno a Luino, con le prealpi varesine
- Un ampio arco della catena alpina svizzera, comprendente l'Adula ed il Bernina.

Tra queste località, figurano a media distanza siti di alta accessibilità, frequentazione e apertura visuale, quali ad esempio le sponde del Cusio ed il Mottarone, dai quali la visione delle parti più alte del territorio comunale risulta molto dettagliata.

I versanti intermedi ed in particolare il terrazzamento del Capoluogo sono invece in situazione di scambio visivo con il versante opposto della valle, comprendente in particolare alcuni alpeggi di Quarna Sopra (Campello), con il Capoluogo, la frazione Chesio e gran parte del territorio di Loreglia e con le pendici e le creste del monte Massone sul medesimo lato sinistro della Valstrona nonché con qualche scorcio del fondovalle: da alcuni di questi luoghi si può cogliere chiaramente l'insieme del nucleo abitato di Germagno Capoluogo e la sua conformazione planoaltimetrica.

Lungo la Provinciale di fondovalle, nel tratto appartenente a Germagno, nonostante i limiti visivi dovuti ai versanti scoscesi e boscati, si aprono alcuni squarci panoramici verso il monte Massone, e soprattutto interessanti punti di vista verso il movimentato alveo del torrente Strona e verso i suoi affluenti di sinistra, che tagliano il lato di monte con forre e cascatelle. Questo percorso consente anche una immediata leggibilità del sistema dell'insediamento produttivo idroelettrico e paleo artigianale della valle.

Dai diversi punti di vista, sopra descritti, ed anche dall'interno dei confini comunali, l'immagine preponderante del territorio di Germagno e quella di un'area boscata, in rapporto dialettico con le aree a pascolo, oggi minoritarie ma comunque ancora rilevanti quantitativamente e soprattutto qualitativamente, per definirne l'identità, insieme agli insediamenti storici.

Sono invece da considerare perdute irrevocabilmente le altre differenziazioni del manto vegetale dovute alle coltivazioni – in prevalenza per auto-consumo – nelle fasce più basse dei versanti, quali la canapa (che comportava anche la formazione e lo sfruttamento di stagni e laghetti per il macero), la vite (oggi presente con qualche traccia residua), i castagneti ed altri frutteti.

Il centro storico, grazie alla sua ubicazione in una conca si offre alla vista dai margini sopraelevati dello stesso abitato ed in particolare dalla nuova circonvallazione a monte, nonché in parte da luoghi più remoti ai margini Nord-Ovest del Comune, quali ad esempio l'alpe Strevi e l'alpe Rolaccio.

Nelle parti alte del territorio, tra le località Guancio e Rolaccio e gli alpeggi di Quaggione e Fontanelle, si riscontra una discreta visibilità reciproca, consentita dall'orografia e facilitata dalla persistenza dei pascoli.

#### **1.4 - TRASFORMAZIONI INSEDIATIVE DALL'800 A META' DEL' 900 (vedi tavv. 2/a/1)**

Si assume come riferimento storico iniziale la mappa Rabbini del 1859, perché non sono disponibili altri documenti cartografici organici precedenti (anche i dati statistici sistematici decorrono dal 1861).

Il tessuto urbano del Capoluogo rappresentato nella Mappa Rabbini indica un nucleo abitato piuttosto complesso, prodotto da stratificazioni successive, come si evince sia dalla semplice lettura planimetrica sia dalla analisi attuale dei fabbricati, parte dei quali, già presenti in tale cartografia e non radicalmente trasformati, mostra una gamma di caratteri formali e tipologici alquanto differenziati.

Nell'insieme il borgo si presenta piuttosto compatto e denso (vedi anche descrizioni degli abitati della Valle da pag 17 a 22 della Relazione del PRGI '80), accorpato soprattutto sul ripiano morenico a quota 600 m. circa s.l.m., sulla destra del rio Migliarea e presso le prime pendici verso monte in direzione Nord.

Si possono individuare come percorsi matrice (vedi schizzo allegato al termine del paragrafo):

- il percorso attraverso l'alpe Colla per Gattugno e Crusinallo, e verso gli alpeggi di monte;
- i tracciati di collegamento verso fondovalle (Canova del Vescovo e Carsone) e la strada per Loreglia;

si tratta di percorsi fondamentali già descritti nel precedente paragrafo ed il loro incrocio presso la Chiesa Parrocchiale, nella piazza centrale del paese, ne sottolinea la ragione storica di insediamento.

Agli estremi del percorso di mezzacosta il limite del centro abitato segnato dalla presenza delle cappelle votive di Santa Lucia e San Rocco, mentre lungo il percorso trasversale da valle verso monte sono collocate, oltre alla chiesa di Santa Maria, le cappella posta sulla vecchia mulattiera per Omegna ed ancora alla Madonna (del Rosario, ora di Lourdes) verso il margine superiore del Paese, nella direzione del sentiero diretto per Cardello.

A lato di tali tracciati si diramano come percorsi di impianto, su cui si è articolata l'edificazione, una serie di cortili privati e di strade pubbliche, di cui alcune a fondo cieco o con prosecuzione in viottoli di campagna ed altre raccordate tra di loro in percorsi secondari (quali le attuali vie S.Rocco e Monte Grappa).

La mulattiera che sale da Omegna non presenta lungo il suo tracciato nessun insediamento a valle del ponte sul Rio Migliarea, ad eccezione della chiesa di S. Maria e del cimitero (recentemente demolito): l'intero corso del Rio – non tombinato - definisce un margine netto sul lato Sud-Est dell'abitato, con scarsa rilevanza di altri ponticelli di raccordo al percorso lungo la riva sinistra, dove sono presenti modesti insediamenti isolati.

Nell'intero nucleo urbano l'unico edificio planimetricamente rilevabile come speciale ed influente sul tessuto circostante è quello della Chiesa, con il correlato spazio della Piazza; tutti gli altri edifici appartengono alla categoria delle "schiere", per lo più a manica semplice, con la eccezione di alcuni dei fabbricati con loggiati che presentano una larghezza maggiore, e talora aree di pertinenza più estese, con rilevanza morfologica a scala di isolato.

In particolare, esaminando anche l'attuale consistenza della morfologia edilizia e degli elementi costruttivi e decorativi, assumono rilevanza, tra le case loggiate (tipiche del Cusio), quella sul fronte Nord di piazza Bordes e quella retrostante, posta all'angolo tra le via Loreglia e la via S.Rocco, che presenta quasi l'aspetto di casa fortificata.

I corpi dei fabbricati seriali sono talvolta isolati, soprattutto ai margini, dove sussistono piccoli edifici rurali tipo "baita", per lo più aggregati in linea lungo le strade ed in parte raccolti in vere e proprie corti, comunque risultanti dalla addizione di elementi singoli.

La frantumazione del tessuto edilizio in elementi prevalentemente di dimensioni contenute corrisponde ad una diffusa anche se non omogenea frammentazione dei mappali catastali, sui cui margini spesso sono rappresentati muri di confine che delimitano orti o giardini (tutt'oggi leggibili e caratterizzanti l'immagine del borgo).

Dal confronto tra la Mappa Rabbini e la cartografia catastale a metà del '900 (tavole 2/a/1) e dalla analisi puntuale dell'edificato (vedi tabelle e tavolette di rilevamento nell'elaborato 5) si leggono le seguenti trasformazioni:

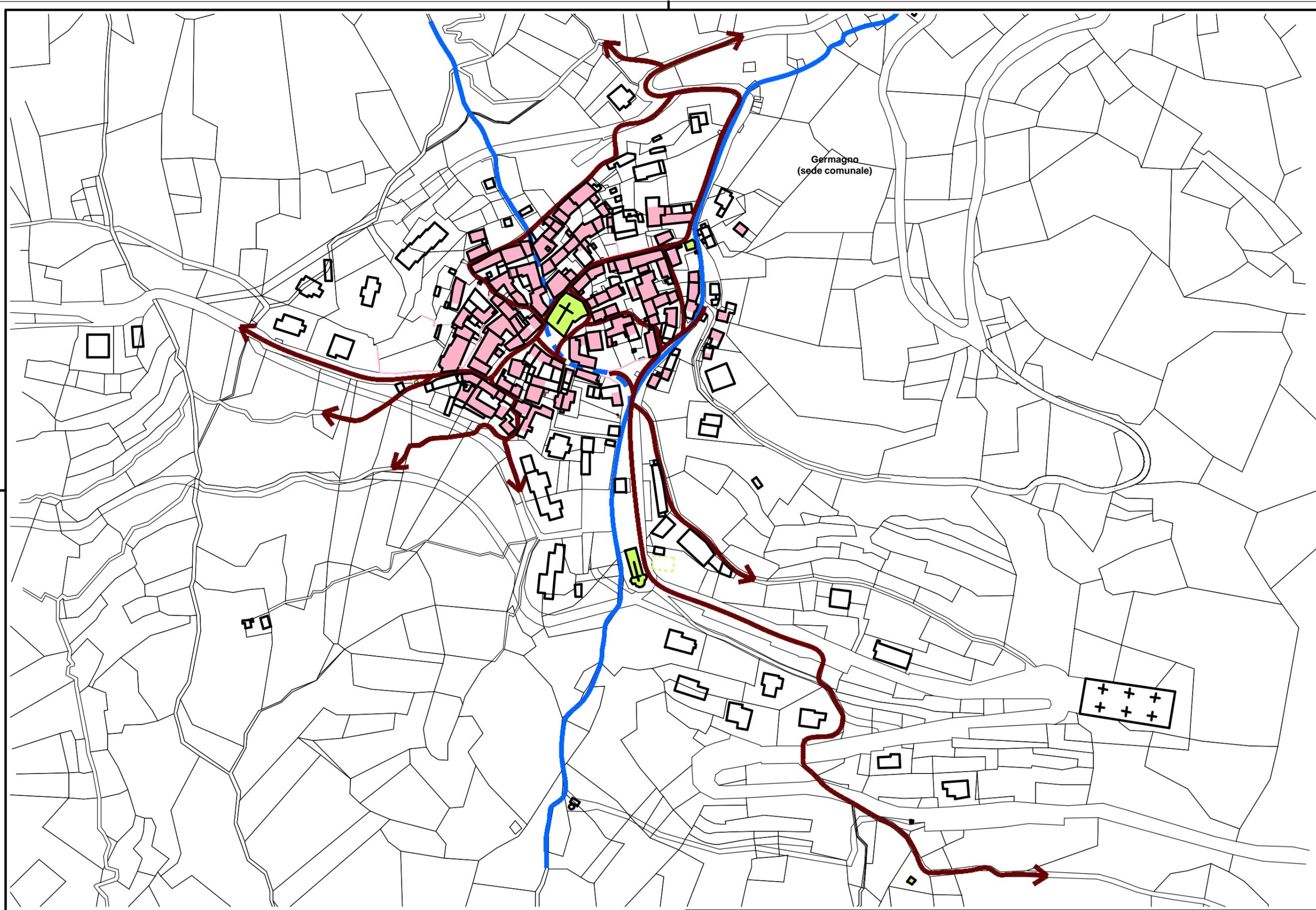
- riguardo all'assetto viario si impone l'allargamento delle attuali vie Agostino Cane e S.Lucia, mediante la copertura del Rio Migliarea e la nuova configurazione della P.zza Cane/De Ambrosi, con la realizzazione del nuovo lavatoio e con considerevoli trasformazioni nel rapporto tra la chiesa di S. Maria e gli spazi stradali circostanti;
- inoltre si osserva l'allargamento del percorso Omegna-Loreglia sia prima di P.zza della Chiesa (via Fontana) sia oltre, con la formazione di P.zza Bordes ;
- in merito ai fabbricati si riscontrano sia fenomeni di addizione o sostituzione con ampliamento sia casi di mera demolizione, che nell'insieme non alterano la precedente struttura del tessuto urbano, comportando sommariamente un addensamento negli isolati ad ovest della chiesa, una rarefazione attorno a via Alberti ed un completamento lineare lungo via S. Lucia fino alla Cappella omonima.

Ai margini dell'insediamento storico si riconoscono già nella prima metà del '900, in due lotti, i prodromi della tipologia a ville isolate che caratterizza tutti i nuovi insediamenti civili dei decenni successivi.

Il Capoluogo di Germagno, con le sue stratificazioni insediative, costituisce un complesso di notevole interesse storico-architettonico, anche nel confronto con gli altri nuclei abitati dell'alta Valle Strona.

Per quanto riguarda gli insediamenti negli alpeggi e le baite isolate, non si riscontrano significative trasformazioni nel periodo da metà '800 a metà '900, tranne:

- la ricostruzione della chiesa in località Cardello;
- la formazione dei nuclei produttivi industriali lungo la nuova strada di fondovalle realizzata a cavallo tra i due secoli;
- la distruzione di numerose baite nell'ambito della repressione nazifascista nel biennio '43/'45, in parte non più ricostruite.



percorsi storici      corsi d'acqua



TITOLO_ PERCORSI MATRICE DELLE AREE DI ANTICA FORMAZIONE (capoluogo)			
DATA_ 15/07/2005	AGG_ 20/03/2006	TAV_	SCALA_ 1:500

## **1.5 - SVILUPPI EDILIZI RECENTI (vedi tavv. 2/a/1)**

Per quanto riguarda il capoluogo, le espansioni edilizie, realizzate soprattutto negli anni settanta e tipologicamente piuttosto omogenee, risultano distribuite nelle seguenti aree:

- primi tornanti a scendere verso Omegna (località Sertà) con sostanziale trasformazione del precedente assetto agricolo di questi terrazzamenti;
- prime pendici del rilievo collinare sulla sinistra di via Cane e del Rio Migliarea;
- ripiano sulla destra del Rio Migliarea a valle dell'abitato e antistante la Piazza S.Maria/De Ambrosi;
- margini dei versanti a monte ed a valle di via Loreglia, a Nord-Ovest del centro.

Pur essendo espressione di esigenze e moduli abitativi differenti rispetto al tessuto urbano consolidato, si tratta in generale di interventi equilibrati e non dissonanti, sia per la localizzazione e densità edilizia, sia per le dimensioni e la morfologia dei singoli fabbricati, sia ancora per la scelta dei materiali.

Negli altri insediamenti sparsi, accanto al recupero di parte delle baite come seconde case, si sono verificati perlopiù fenomeni di singoli inserimenti o sostituzioni edilizie con nuove tipologie (Colla, Cardello, Guancio, Rolaccio), generalmente compatibili con l'ambiente (con l'eccezione della trasformazione alla sommità di Guancio), con esclusione dei nuclei non raggiungibili con strade carrabili (Strevi, Carbone) e con uno sviluppo diverso per l'area privilegiata del Quaggione, dove, anche in attuazione del PdF e del PRGI dell'80, sono stati realizzati insediamenti più consistenti, radi o concentrati.

Nell'intreccio tra vecchio e nuovo, la situazione insediativa nell'area alta del Quaggione e dintorni risulta così definita:

- la località denominata propriamente "Quaggione" sulla cartografia catastale è caratterizzata soprattutto dalla presenza di due nuclei storici di baite, alquanto trasformate, e dall'inserimento sul margine Est della dorsale dell'unico Ristorante-Albergo e di un gruppo organico di cinque schiere di villette unifamiliari ad un piano;
- proseguendo a salire lungo il crinale, dopo la chiesetta e l'area attrezzata per picnic, si incontra una lottizzazione con cinque ville singole circondate da giardini;
- presso il margine Ovest dell'alpeggio in località Fontanelle, a monte dei gruppi di baite variamente conservate, sono sorti tre chalet gemelli, con falde molto inclinate, ed un fabbricato a schiera a due piani, attualmente non finito, il cui fronte a falda unica – data l'ubicazione – costituisce un dissonante ingombro visivo;
- attorno al nucleo di Fontanelle e lungo la strada di mezzacosta che lo collega alla chiesetta sorgono altri edifici sparsi, storici o recenti, con caratteristiche eterogenee.

L'immagine generale derivante da questo processo di trasformazione, anche se contenuto nella dislocazione edilizia, risulta piuttosto disordinata sia per l'eterogeneità dei linguaggi architettonici utilizzati sia per la scarsa qualità di diversi singoli manufatti e di talune aree di pertinenza, private e pubbliche.

Una annotazione a parte merita il complesso del Monastero dei monaci Benedettini, collocato in posizione isolata e panoramica, in quanto sorto organicamente sulla base di un progetto unitario, realizzato con strutture prefabbricate monopiano di recupero, ma ben inserito nel contesto coltivato.

Nell'intero territorio comunale non si rilevano episodi particolarmente significativi di architettura moderna e contemporanea.

## **1.6 - PROCESSO DI URBANIZZAZIONE**

Contemporaneamente alle trasformazioni planimetricamente documentate - di cui sopra - il territorio di Germagno è stato soggetto a progressivi interventi di urbanizzazione, che ne hanno modificato profondamente le condizioni di vita, con il fondamentale contributo su talune opere del volontariato della popolazione e del mecenatismo di alcuni benefattori:

- strada carrabile di fondo valle e strada carrabile da Omegna (1911);
- acquedotto (in sostituzione dei pozzi), fontane, lavatoio e copertura del Rio Migliarea; prima pubblica illuminazione (anni '30);
- tombinatura rete stradale con fognatura mista (anni '60);
- nuovo cimitero e chiesa del Quaggione (anni '70);
- estensione strada carrabile verso Colla, Cardello, Quaggione (dal '65 all'85), che si sviluppa in parte nel territorio dei comuni confinanti;
- potenziamento dell'acquedotto, separazione fognature bianche/nere e depuratori, metanizzazione e pavimentazione strade urbane in porfido (anni '80-'90);
- ampliamento municipio e scuole e trasformazione dell'asilo in sala polivalente (anni '80-'90)
- formazione di via degli Orti, via Mancini e della circonvallazione Nord, via Manzetti (fine anni '90).

Per quanto riguarda le reti tecnologiche sotterranee eseguite dal Comune si precisa in particolare quanto segue:

- ACQUEDOTTO: l'acqua potabile viene prelevata da pozzi posti a monte dell'Alpe Strevi e di Guancio; la rete di distribuzione richiede alcuni interventi per sostituire le tubazioni più vetuste e/o con sezione inadeguata, nonché per il collegamento ad anello di alcuni tratti terminali;
- FOGNATURA: le reti a servizio del capoluogo e dell'Alpe Quaggione sono in corso di rinnovo con separazione delle acque bianche dalle acque nere con tubazioni rispettivamente in PVC e in gres; le due reti delle acque nere confluiscono in impianti di depurazione tipo Imhoff.

Per quanto riguarda i servizi scolastici è attualmente in funzione la sola scuola elementare pluriclasse, mentre per le scuole materne, le medie e le superiori la popolazione si avvale dei servizi di Omegna.

## **1.7 - ANALISI TIPOLOGICA E MORFOLOGICA (vedi tavv. 2/a/1 ed elabb. 5)**

Per effetto del processo di trasformazione sopra delineato, il nucleo urbano di Germagno si presenta caratterizzato dalla permanenza dell'impronta originaria rurale nella maggior parte dei fabbricati (solo pochi edifici mostrano una evidente tipologia artigianale), anche se le attività residue si configurano raramente come aziende.

La chiusura delle già scarse attività commerciali contribuisce a caratterizzare il tessuto edilizio come sostanzialmente residenziale: dei tre esercizi funzionanti negli anni '80 nel capoluogo rimane un solo bar.

Il sotto-utilizzo di parte dei volumi edilizi e l'abbandono di alcuni contenitori, tuttavia, non prevalgono nell'immagine complessiva dell'abitato, grazie al buon livello di conservazione media dei fabbricati in cui si rilevano diffusi interventi di restauro e ammodernamento (vedi paragrafo 1.8.5).

La allegata analisi puntuale degli edifici (vedi tabelle e tavole di rilevamento nell'elaborato 5) evidenzia la compresenza di diversi tipi edilizi originari e di un complesso intreccio tra condizioni di conservazione rispettosa e di alterazione più o meno profonda degli elementi iniziali.

Pertanto, richiamando il paragrafo 1.4, si rileva come predominante la morfologia edilizia costituita da unità a schiera a manica semplice, variamente aggregate ed in parte trasformate.

Gli edifici di maggiore pregio architettonico – Chiesa parrocchiale e S.Maria, case con loggiati – si presentano per lo più in buone condizioni, ma anche nel tessuto degli edifici minori si riscontrano numerosi casi di mantenimento delle caratteristiche edilizie storiche non sempre associate ad adeguate situazioni di uso e manutenzione.

La situazione attuale delle coperture (tavv. 2/a/1) vede il prevalere delle tegole marsigliesi, introdotte nella seconda metà del '900, rispetto alla residua presenza delle piode originarie ed al parziale inserimento di materiali cementizi o metallici più recenti.

Tale sostituzione (che caratterizza Germagno rispetto ad altre realtà montane) ha determinato un mutamento significativo nella complessiva immagine cromatica del nucleo abitato del Capoluogo, da considerarsi ormai irreversibile, data anche l'incidenza dei costi ed il progressivo venir meno delle abilità artigianali specialistiche.

Lo standard della copertura in tegole marsigliesi è d'altronde già stato acquisito come linguaggio tradizionale, anche se altri materiali più moderni (lamiere, cementegole) si presentano talora come più idonei per assimilabilità cromatica alle piode.

Le tabelle di rilevamento (elabb. 5) documentano anche la situazione materica e cromatica delle facciate, in cui prevalgono le finiture ad intonaco (per lo più tinteggiato in bianco o giallo-beige) rispetto a residue murature in pietra a vista, e le aperture verticali (con persiane in legno naturale o tinteggiato) spesso contornate da una cornice di colore bianco.

Gli spazi di pertinenza sono variamente utilizzati: accanto a giardini di pregio storico ed a orti decorosi, racchiusi da significativi muri di confine e/o di sostegno, si riscontrano cortili pavimentati con diversi materiali non sempre coerenti alla buona qualità delle aree stradali pubbliche (per lo più pavimentate in porfido, a decorrere dal 1995).

In conflitto con l'impianto originario del tessuto urbano, addensato attorno a mulattiere, la motorizzazione determina problemi sia per quanto riguarda il transito e la sosta su aree pubbliche, sia per il ricovero e la sosta negli spazi privati dove raramente le autorimesse sono inserite in modo armonioso nei fabbricati o attorno ad essi; il trasferimento di parte dei parcheggi ed autorimesse ai margini del nucleo storico non ha condotto a soluzioni di adeguata qualità architettonica e paesaggistica.

La schedatura analitica (non editata per le sole aree di recente formazione RKF e RCF, stante l'omogeneità delle stesse) è stata condotta per tutti i fabbricati, anche appartenenti ai nuclei minori, dove però non sussistono fenomeni di aggregazione urbana meritevoli di particolare descrizione particolareggiata.

## **1.8 - ANALISI DEI DATI STATISTICI : POPOLAZIONE, ABITAZIONI E ATTIVITA'**

Prima di esporre le valutazioni derivanti dalla lettura dei dati censuari ISTAT, come elaborati e riepilogati nelle allegate tabelle A-B-C-D-E-F-G-H, occorre premettere che la scarsa consistenza dei valori assoluti inerenti alla popolazione comunale richiede di spostare l'attenzione più sui confronti diacronici e territoriali che non sulla mera analisi dei numeri riferiti al solo Comune di Germagno.

A tal fine si sono considerati sistematicamente, per gli ultimi censimenti fino al 2001, i confronti con gli altri comuni dell'alta valle Strona (Loreggia, Massiola, Valstrona), con Omegna e con il totale delle provincie di Novara e del Verbano-Cusio-Ossola (in quanto i dati precedenti al 2001 non esistono per il solo VCO).

Occorre inoltre considerare che le rilevazioni ISTAT non sono omogenee nella diverse sezioni storiche, il che rende più problematico il confronto diacronico.

### **1.8.1 - POPOLAZIONE**

Si rilevano nell'arco temporale dal 1861 al 2001 e 2003, due fasi di forte calo della popolazione residente, con ripetizione dal dato di circa 200 abitanti nel 1861 e nel 1951 e dal 1991: la prima crisi si svolge nel ventennio 1861-81, con minimo di 150 abitanti, la seconda si consuma tra il 1951 e l'81, con minimo di 170 abitanti; il primo fenomeno avviene omogeneamente nell'intera Alta Valle, mentre il secondo inizia per tutti i quattro comuni nel 1951 ma prosegue costantemente per gli altri tre anche dopo il 1981 arrestandosi all'inizio del XXI secolo..

A tali variazioni demografiche corrispondono nell'800 una fase di migrazioni anche verso l'estero, seguita dalla prima industrializzazione legata all'energia idraulica ed idroelettrica; nel '900 una fase di concentrazione urbana verso il fondo valle (nell'ambito del più generale abbandono delle campagne e delle valli alpine), seguita dal più recente parziale decentramento connesso alla piena motorizzazione.

Anche a fronte della tendenza al declino demografico e all'abbandono di parte rilevante delle strutture edilizie antiche, propria dell'Alta Valle Strona negli ultimi decenni, il ritorno della consistenza demografica di Germagno attorno ai 200 abitanti rappresenta una situazione di equilibrio rispetto al patrimonio edilizio, la cui dimensione non trascurabile a metà dell'800 è documentata dalle rappresentazioni cartografiche, ed il cui incremento risponde al progressivo calo dell'affollamento abitativo ed al conseguimento di migliori standard di vita.

Esaminando la situazione strutturale della popolazione negli ultimi censimenti (1991-2001) emerge quanto segue:

### **1.8.2 - CLASSI DI ETA'**

Nel 1991 l'incidenza percentuale delle classi più giovani (sotto i 15 anni) è molto più alta in Germagno (20%) che non negli altri territori assunti come confronto (provincie di Novara/VCO, comuni dell'Alta Valle, comune di Omegna), che si aggirano sul 12-13%; situazione rovesciata per gli anziani (oltre i 55 anni), con un 22% a Germagno ed un 30% medio negli altri campioni.

Tale peculiarità si attenua nel 2001.

### **1.8.3 - ISTRUZIONE**

Nel 2001 la percentuale di laureati e diplomati in Germagno (oltre il 30% nell'insieme), vicina al dato di Omega, è superiore alla media delle 2 provincie), ed è molto più elevata che nei comuni dell'Alta Valle (6%).

#### **1.8.4 - ATTIVITA'**

La ripartizione degli attivi ed inattivi era omogenea al 1991 in tutti gli ambiti considerati attorno al 45% del totale della colazione.

Nel 2001 la percentuale – riferita ora solo ai residenti sopra i 15 anni - più alta in Germagno (58,7% contro valori decrescenti dal 50 al 42%).

Nel 2001 in Germano non figurano più lavoratori attivi nel settore primario, il cui peso percentuale è marginale anche per altri ambiti considerati.

La distribuzione dell'offerta di lavoro tra secondario e terziario al 2001 vede pressoché omogenea in Germagno in posizione intermedia tra Omegna (50-50) e l'Alta Valle (70-25), mentre la media delle province segnala una ancor una più forte incidenza del terziario.

In questa analisi non si considera attendibile il dato ISTAT 2001 di 32 addetti nelle quattro "istituzioni locali", che corrispondono a Comune, Scuola Elementare, Parrocchia, Monastero; il dato corretto risulta prossimo a 10 unità (1991 = 7 addetti).

Confrontando il numero complessivo degli attivi residenti a Germagno – 100 persone – con il numero di posti di lavoro censiti al 2001 nell'industria e nel commercio – 50 addetti circa – risulta un saldo del pendolarismo prossimo ad  $\frac{1}{2}$ , ma in presenza di un duplice interscambio, perché il numero di persone in uscita – compresi gli studenti – risulta di 102 unità, con un incidenza percentuale molto superiore a quella degli altri ambiti territoriali in esame.. ;

Il comparto meccanico, egemone nei piccoli numeri di Germagno, lo era anche nell'intera area del Cusio con 4.500 posti di lavoro al 1996 su 6.400 posti nell'industria, oggetto però di una perdurante fase di declino.

Il Censimento dell'Agricoltura del 2000 indica la presenza di 6 aziende di cui 5 dedite all'allevamento per un totale di 4 capi bovini e 67 tra ovini e caprini; la superficie condotta a prati e pascoli è di quasi 35 ettari mentre il seminativo non raggiunge 1 ettaro: il raffronto con i dati dei precedenti censimenti mostra un generale indebolimento del settore.

#### **1.8.5 - ABITAZIONI**

I dati sul patrimonio edilizio al 2001 indicano la mancanza di coabitazioni e sovraffollamento con una discreta qualità dei servizi nelle abitazioni occupate, e la percentuale di abitazioni con doppio wc e bagno è superiore alla media delle province, mentre le abitazioni riscaldate con singole stufe hanno indice superiore alla media della media provinciale.

Le abitazioni non occupate raggiungono al 1991 il 50% e nel 2001 il 56% del totale (contro la media delle province del 20%), e sono concentrate nell'uso per vacanze (95,5% contro la media delle province, pari al 61% al 1991).

Nel patrimonio edilizio del Comune di Germagno le abitazioni costruite prima del 1919 assumono un peso maggiore che nella media delle province.

La suddivisione del patrimonio edilizio occupato per titolo di godimento vede prevalere - come in generale a livello nazionale - la proprietà rispetto alla locazione, senza particolari accelerazioni di tale rapporto, anche perché già elevato nei decenni precedenti; anche il segmento delle abitazioni in affitto non segnala fenomeni di affollamento.

## **TABELLE STATISTICHE:**

### **A - POPOLAZIONE**

**A1 – POPOLAZIONE DALL’UNITA’ D’ITALIA (Germagno, Alta Valle)**

**A2 – POPOLAZIONE RESIDENTE DAL 1991: 1991-2001-2003 (Germagno, Provincia NO+VB, Alta Valle, Omegna)**

### **B – POPOLAZIONE E ABITAZIONI 1991-2001**

**B1 – CLASSI DI ETA’ AL 1991 (Germagno, Provincia NO+VB, Alta Valle, Omegna)**

**B2 – CLASSI DI ETA’ AL 2001 (Germagno, Provincia NO+VB, Alta Valle, Omegna)**

**B3 - ISTRUZIONE AL 1991 ( >6 ANNI) (Germagno, Provincia NO+VB, Alta Valle, Omegna)**

**B4 - ISTRUZIONE AL 2001 ( >6 ANNI) (Germagno, Provincia NO+VB, Alta Valle, Omegna)**

### **C – POPOLAZIONE E ABITAZIONI 1991-2001**

**C1 – ATTIVI E INATTIVI AL 1991 (intera popolazione residente) (Germagno, Provincia NO+VB, Alta Valle, Omegna)**

**C2 – ATTIVI E INATTIVI AL 2001 (>15 anni) (Germagno, Provincia NO+VB, Alta Valle, Omegna)**

**C3 – SETTORI DI ATTIVITA’ AL 1991 (Germagno, Provincia NO+VB, Alta Valle, Omegna)**

**C4 – SETTORI DI ATTIVITA’ AL 2001 (Germagno, Provincia NO+VB, Alta Valle, Omegna)**

**C5 – PENDOLARITA’ AL 2001 (Germagno, Provincia NO+VB, Alta Valle, Omegna)**

### **D - POPOLAZIONE E ABITAZIONI 1991-2001**

**D1 – ABITAZIONI OCCUPATE E AFFOLLAMENTO AL 1991 (Germagno)**

**D2 – ABITAZIONI OCCUPATE E AFFOLLAMENTO AL 2001 (Germagno)**

**D3 – MEDIA 2001 PERSONE PERE FAMIGLIA (Germagno)**

**D4 - ABITAZIONI OCCUPATE E SERVIZI AL 1991 (Germagno, Provincia NO+VB)**

**D5 – ABITAZIONI OCCUPATE E SERVIZI AL 2001 (Germagno, Provincia NO+VB)**

**D6 - CONFRONTO CON CENSIMENTO 1961**

### **E- POPOLAZIONE E ABITAZIONI '91**

**E1 – ABITAZIONI NON OCCUPATE PER MOTIVO E DISPONIBILITA’ AL 1991  
(Germagno, Provincia NO+VB)**

**E2 – ABITAZIONI OCCUPATE PER EPOCA DI COSTRUZIONE (Germagno, Provincia NO+VB)**

**E3 – TOTALE ABITAZIONI OCCUPATE E NON OCCUPATE PER EPOCA DI COSTRUZIONE  
AL 2001 (Germagno, Provincia NO+VB)**

**E4 – ABITAZIONI OCCUPATE E TITOLO DI GODIMENTO AL 1991 (Germano)**

**E5 – ABITAZIONI OCCUPATE E TITOLO DI GODIMENTO AL 2001 (Germano)**

**E6 - CONFRONTO CON CENSIMENTO 1961**

### **F – ATTIVITA’ ECONOMICHE 1951-2001 (Germagno)**

### **G – INDUSTRIA – AREA DEL CUSIO 1951-1996**

### **H – AGRICOLTURA 1970, 1990 e 2000 (Germagno)**

POPOLAZIONE DALL'UNITA' D'ITALIA					A
	GERMAGNO		ALTA VALLE		A 1
anno	popolazione	% su 1861	popolazione	% su 1861	
1861	186	100,0	2642	100,0	
1871	152	81,7	2180	82,5	
1881	149	80,1			
1911	201	108,1			
1921	199	107,0	2694	102,0	
1931	207	111,3			
1936	186	100,0			
1951	200	107,5	2660	100,7	
1961	196	105,4	2452	92,8	
1971	171	91,9			
1991	199	107,0	1897	71,8	
2001	204	109,7	1725	65,3	
2003	207	111,3	1727	65,4	
Z					

Year	Germagno (Inhabitants)	Alta Valle (Inhabitants)
1861	186	2642
1871	152	2180
1881	149	
1911	201	
1921	199	2694
1931	207	
1936	186	
1951	200	2660
1961	196	2452
1971	171	
1991	199	1897
2001	204	1725
2003	207	1727

**CENSIMENTI DAL 1861 AL 2001 E DATO 2003**

## POPOLAZIONE E ABITAZIONI - 1991-2001-2003

A

### POPOLAZIONE RESIDENTE DAL 1991

A 2

	GERMAGNO	<i>variazione</i> %	PROV. NO+VB	<i>variazione</i> %	ALTA VALLE ABITANTI	<i>variazione</i> %	OMEGNA	<i>variazione</i> %
<b>1991</b>	199	100	497	100	1897	100	15.371	100
<b>2001</b>	204	102,5	502	101,0	1725	90,9	15.374	100,0
<b>2003</b>	207	104,0	505,5	101,7	1727	91,0	15.642	101,8

## POPOLAZIONE E ABITAZIONI - 1991-2001

**B**

### CLASSI DI ETA' AL 1991

**B 1**

	GERMAGNO		%		PROV. NO+VB	%	ALTA VALLE		%	OMEGNA		%
	maschi	femmine	tot	tot			tot	tot				
<5	9	6	15	7,5	19	3,8	62	3,3	591	3,8		
05-10	5	7	12	6,0	21	4,2	70	3,7	653	4,2		
10-15	7	7	14	7,0	25	5,0	105	5,5	772	5,0		
15-25	15	9	24	12,1	70	14,1	328	17,3	2269	14,8		
25-35	20	18	38	19,1	77	15,5	303	16,0	2287	14,9		
35-45	14	14	28	14,1	69	13,9	199	10,5	2160	14,1		
45-55	13	11	24	12,1	65	13,1	239	12,6	2061	13,4		
55-65	12	9	21	10,6	64	12,9	260	13,7	1960	12,8		
65-75	4	7	11	5,5	45	9,1	168	8,9	1410	9,2		
>75	6	6	12	6,0	41	8,2	163	8,6	1208	7,9		
<b>tot</b>	<b>105</b>	<b>94</b>	<b>199</b>	<b>100,0</b>	<b>497</b>	<b>100,0</b>	<b>1897</b>	<b>100,0</b>	<b>15371</b>	<b>100,0</b>		

### CLASSI DI ETA' AL 2001

**B 2**

	GERMAGNO		%		PROV. NO+VB	%	ALTA VALLE		%	OMEGNA		%
	maschi	femmine	tot	tot			tot	tot				
<5	5	7	12	5,9	24	4,8	84	4,9	770	5,0		
06-15	7	6	13	6,4	38	7,6	108	6,3	1121	7,3		
<15	98	81	179	87,7	440	87,6	1533	88,9	13483	87,7		
>6	105	87	192		478		1641		14604			
<b>tot</b>	<b>110</b>	<b>94</b>	<b>204</b>		<b>502</b>		<b>1725</b>		<b>15374</b>			

## POPOLAZIONE E ABITAZIONI - 1991-2001

**B**

### LIVELLI DI ISTRUZIONE AL 1991 (>6 ANNI)

**B 3**

	GERMAGNO	%	PROV. NO+VB	%	ALTA VALLE	%	OMEGNA	%
laurea	4	2,2	14	3,0	7	0,4	370	2,5
diploma	33	18,2	85	17,9	95	5,2	2519	17,2
media inf	54	29,8	148	31,2	634	34,7	4987	34,0
elementari	75	41,4	183	38,6	948	51,9	5466	37,3
parziale	166	91,7	431	90,9	1684	92,1	13342	91,0
solo alfabeti	15	8,3	39	8,2	138	7,5	1203	8,2
analfabeti	0	0,0	4	0,8	6	0,3	109	0,7
<b>tot</b>	<b>181</b>	<b>100,0</b>	<b>474</b>	<b>100,0</b>	<b>1828</b>	<b>100,0</b>	<b>14654</b>	<b>100,0</b>

### LIVELLI DI ISTRUZIONE AL 2001 (>6 ANNI)

**B 4**

	GERMAGNO	%	PROV. NO+VB	%	ALTA VALLE	%	OMEGNA	%
laurea	9	4,7	29,5	6,2	23	1,4	745	5,4
diploma	53	27,6	108,5	22,9	179	11,0	3457	25,0
media inf	63	32,8	158	33,4	602	36,9	4999	36,1
elementari	63	32,8	142,5	30,1	749	45,9	4282	30,9
parziale	188	97,9	439	92,6	1553	95,2	13483	97,3
solo alfabeti	4	2,1	32	6,8	74	4,5	256	1,8
analfabeti	0	0,0	3	0,6	4	0,2	116	0,8
<b>tot</b>	<b>192</b>	<b>100,0</b>	<b>473,5</b>	<b>100,0</b>	<b>1631</b>	<b>100,0</b>	<b>13855</b>	<b>100,0</b>

## POPOLAZIONE E ABITAZIONI - 1991-2001

**C**

### ATTIVI E INATTIVI AL 1991 (intera popolazione residente)

**C 1**

	GERMAGNO	%	PROV. NO+VB	%	ALTA VALLE	%	OMEGNA	%
<b>attivi</b>	<b>88</b>		<b>221</b>		<b>876</b>		<b>7104</b>	
occupati		81		199		774		6258
disoccupati		2		11		43		472
in cerca 1^ occup.		5		11		59		374
<b>inattivi</b>	<b>111</b>		<b>275</b>		<b>1021</b>		<b>8267</b>	
casalinghe		21		60		245		1533
studenti		12		32		67		949
pensionati		33		112		427		3539
altri		45		72		282		2246
<b>totale</b>	<b>199</b>		<b>497</b>		<b>1897</b>		<b>15371</b>	
		<b>44,2</b>		<b>44,5</b>		<b>46,2</b>		<b>46,2</b>
		<b>40,7</b>		<b>40,0</b>		<b>40,8</b>		<b>40,7</b>
		<b>1,0</b>		<b>2,2</b>		<b>2,3</b>		<b>3,1</b>
		<b>2,5</b>		<b>2,2</b>		<b>3,1</b>		<b>2,4</b>
		<b>55,8</b>		<b>55,3</b>		<b>53,8</b>		<b>53,8</b>
		<b>10,6</b>		<b>12,1</b>		<b>12,9</b>		<b>10,0</b>
		<b>6,0</b>		<b>6,4</b>		<b>3,5</b>		<b>6,2</b>
		<b>16,6</b>		<b>22,5</b>		<b>22,5</b>		<b>23,0</b>
		<b>22,6</b>		<b>14,5</b>		<b>14,9</b>		<b>14,6</b>
		<b>100,0</b>		<b>100,0</b>		<b>100,0</b>		<b>100,0</b>

### ATTIVI E INATTIVI AL 2001 (>15 ANNI)

**C 2**

	GERMAGNO	%	PROV. NO+VB	%	ALTA VALLE	%	OMEGNA	%
<b>attivi</b>	<b>105</b>		<b>226,5</b>		<b>752</b>		<b>7270</b>	
occupati		100		212,5		708		6876
in cerca 1^ occup.		5		14		44		394
<b>inattivi</b>	<b>74</b>		<b>213</b>		<b>1021</b>		<b>6213</b>	
casalinghe		12		49,5		202		1175
studenti		12		24,5		42		668
pensionati		45		120		465		3830
altri		5		19		72		540
<b>totale</b>	<b>179</b>		<b>439,5</b>		<b>1773</b>		<b>13483</b>	
		<b>58,7</b>		<b>51,5</b>		<b>42,4</b>		<b>46,2</b>
		<b>55,9</b>		<b>48,4</b>		<b>39,9</b>		<b>40,7</b>
		<b>2,8</b>		<b>3,2</b>		<b>2,5</b>		<b>2,4</b>
		<b>41,3</b>		<b>48,5</b>		<b>57,6</b>		<b>53,8</b>
		<b>6,7</b>		<b>11,3</b>		<b>2,4</b>		<b>10,0</b>
		<b>6,7</b>		<b>5,6</b>		<b>2,4</b>		<b>6,2</b>
		<b>25,1</b>		<b>27,3</b>		<b>26,2</b>		<b>23,0</b>
		<b>2,8</b>		<b>4,3</b>		<b>4,1</b>		<b>14,6</b>
		<b>100,0</b>		<b>100,0</b>		<b>100,0</b>		<b>100,0</b>

## POPOLAZIONE E ABITAZIONI - 1991-2001

C

### SETTORI DI ATTIVITA' AL 1991

C 3

	GERMAGNO	%	PROV. NO+VB	%	ALTA VALLE	%	OMEGNA	%
agricoltura	3	3,6	6	2,9	44	5,3	43	0,7
pesca	0		0		1	0,1	0	
estrattiva	0		1	0,5	0		8	0,1
<b>primario</b>	<b>3</b>	<b>3,6</b>	<b>7</b>	<b>3,3</b>	<b>45</b>	<b>5,4</b>	<b>51</b>	<b>0,9</b>
manifattura	41	49,4	75	35,7	479	58,0	3153	54,0
energia	0		2	1,0	6	0,7	37	0,6
costruzioni	9	10,8	20	9,5	125	15,1	402	6,9
<b>secondari</b>	<b>50</b>	<b>60,2</b>	<b>97</b>	<b>46,2</b>	<b>610</b>	<b>73,8</b>	<b>3592</b>	<b>61,5</b>
commercio	11	13,3	29	13,8	59	7,1	944	16,2
turismo	4	4,8	10	4,8	45	5,4	349	6,0
trasp e comunic	3	3,6	11	5,2	9	1,1	217	3,7
terz e p.a.	12	14,5	56	26,7	58	7,0	683	11,7
<b>terziario</b>	<b>30</b>	<b>36,1</b>	<b>106</b>	<b>50,5</b>	<b>171</b>	<b>20,7</b>	<b>2193</b>	<b>37,6</b>
<b>totale</b>	<b>83</b>	<b>100,0</b>	<b>210</b>	<b>100,0</b>	<b>826</b>	<b>100,0</b>	<b>5836</b>	<b>100,0</b>

### SETTORI DI ATTIVITA' AL 2001

C 4

	GERMAGNO	%	PROV. NO+VB	%	ALTA VALLE	%	OMEGNA	%
<b>primario</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>	<b>5,5</b>	<b>2,6</b>	<b>26</b>	<b>3,7</b>	<b>52</b>	<b>0,8</b>
<b>secondario</b>	<b>61</b>	<b>61,0</b>	<b>90,5</b>	<b>42,6</b>	<b>501</b>	<b>70,8</b>	<b>3461</b>	<b>50,3</b>
<b>terziario</b>	<b>39</b>	<b>39,0</b>	<b>116,5</b>	<b>54,8</b>	<b>181</b>	<b>25,6</b>	<b>3363</b>	<b>48,9</b>
<b>totale</b>	<b>100</b>	<b>100,0</b>	<b>212,5</b>	<b>100,0</b>	<b>708</b>	<b>100,0</b>	<b>6876</b>	<b>100,0</b>

DETTAGLIO SETTORI ATTIVITA' IN GERMAGNO, ANNO 2001 (non direttamente comparabili con i dati 1991):

manifattura 50 energia 1 costruzioni 10

commercio 11 alberghiero 3 terziario privato 15 pubblica amministrazione 10

## POPOLAZIONE E ABITAZIONI - 1991-2001

C

### PENDOLARITA' AL 2001

C 5

	GERMAGNO		PROV. NO+ VB		ALTA VALLE		OMEGNA	
persone residenti che si spostano giornalmente:								
- all'interno del territorio comunale	7	6,4	134	53,3	266	35,2	5592	68,0
- verso l'esterno del territorio comunale	102	93,6	117,5	46,7	490	64,8	2630	32,0
<b>TOTALE</b>	<b>109</b>	<b>100</b>	<b>251,5</b>	<b>100</b>	<b>756</b>	<b>100</b>	<b>8222</b>	<b>100</b>

# POPOLAZIONE E ABITAZIONI - 1991-2001

D

## ABITAZIONI AL 1991

### ABITAZIONI OCCUPATE E AFFOLLAMENTO

D 1

GERMAGNO

abitazioni occupate con n° di stanze			n° di famiglie e persone occupanti			medie	
	abitazioni	stanze	famiglie	persone	pers/fam	pers/stanza	
1 stanza	2	2	1 stanza	2	2	1	2
2 stanze	4	8	2 stanze	4	8	2	1
3 stanze	19	57	3 stanze	19	42	2,2	0,7
4 stanze	24	96	4 stanze	24	71	3,0	0,7
5 stanze	16	80	5 stanze	16	49	3,1	0,6
n°6 o più	8	54	n°6 o più	8	24	3,0	0,4
<b>tot</b>	<b>73</b>	<b>297</b>		<b>73</b>	<b>196</b>	<b>2,7</b>	<b>0,7</b>

## ABITAZIONI AL 2001

### ABITAZIONI OCCUPATE E AFFOLLAMENTO

D 2

D 3

GERMAGNO

abitazioni occupate con n° di stanze			n° di persone occupanti			pers/stanza		media 2001 persone per famiglia in famiglia di n° persone	
	abitazioni	stanze	persone						
1 stanza	0	0	1 stanza	0			1	22	
2 stanze	14	28	2 stanze	25	0,9		2	17	
3 stanze	8	24	3 stanze	22	0,9		3	18	
4 stanze	25	100	4 stanze	63	0,6		4	19	
5 stanze	19	195	5 stanze	49	0,3		5	2	
n°6 o più	12	>72	n°6 o più	37	<0,5		6 o più	0	
<b>tot</b>	<b>78</b>	<b>&gt;419</b>		<b>196</b>	<b>&lt;0,5</b>			<b>78</b>	

## POPOLAZIONE E ABITAZIONI - 1991-2001

D

### ABITAZIONI OCCUPATE E SERVIZI AL 1991

D 4

GERMAGNO		%	PROV. NO+VB	%
totale	73	<b>100,0</b>	193,5	100,0
senza gabinetto	1	<b>1,4</b>	1,5	0,8
con gabinetto	72	<b>98,6</b>	192	99,2
di cui: esterno	8	<b>11,0</b>	6	3,1
con 2 o più wc	23	<b>31,5</b>	44	22,7
con bagno	47	<b>64,4</b>	148	76,5
con acqua potabile	73	<b>100,0</b>	190	98,2
esterna/pozzo			3	1,6
con riscaldamento	73	<b>100,0</b>	191	98,7
a stufe	27	<b>37,0</b>	34	17,6
con acqua calda	65	<b>89,0</b>	184	95,1

### CONFRONTO CON CENSIMENTO '68

D 6

GERMAGNO		%	PROV. NO+VB	%
59		<b>100,0</b>	150	100,0
2		<b>3,4</b>	0,3	0,2
57		<b>96,6</b>	148	98,7
	42	<b>71,2</b>		77
	2	<b>3,4</b>		41
39		<b>66,1</b>	109	72,7
	5	<b>8,5</b>		47
0		<b>0,0</b>	24	16,0

### ABITAZIONI OCCUPATE E SERVIZI AL 2001

D 5

GERMAGNO		%	PROV. NO+VB	%
totale	78	<b>100,0</b>	208,5	100,0
con gabinetto	78	<b>100,0</b>	208,5	100,0
di cui: esterno	0	<b>0,0</b>	6	2,9
con 2 o più wc	32	<b>41,0</b>	69,5	33,3
con bagno o doccia	76		206,5	0,0
con 2 o più bagni	27	<b>34,6</b>	70,5	<b>33,8</b>
con acqua potabile	78	<b>100,0</b>	208,5	100,0
esterna/pozzo	0		2	1,0
con riscaldamento	78	<b>100,0</b>	208,5	100,0
a stufe	18	<b>23,1</b>	33,5	16,1
con acqua calda	75	<b>96,2</b>	206,8	99,2

# POPOLAZIONE E ABITAZIONI - 1991-2001

E

## ABITAZIONI AL 1991 con alcuni dati al 2001

E 1

### ABITAZIONI NON OCCUPATE PER MOTIVO E DISPONIBILIT

	GERMAGNO	%	PROV. NO+VB	%
<b>totale n°</b>	<b>67</b>	<b>100</b>	<b>54</b>	<b>100</b>
con stanze		219		211
di cui:				
per vacanze		64		33
per lavoro/studio		1		3
altro		1		4
inutilizzate		1		15
di cui disponibili:				
per vendita		0		2
per affitto		8		8
per affitto/vendita		0		2
		11,9		14,8
<b>2001</b>	<b>98</b>			3,7

## POPOLAZIONE E ABITAZIONI - 1991-2001

E

### ABITAZIONI OCCUPATE PER EPOCA DI COSTRUZIONE AL 1991

E 2

	GERMAGNO			PROV. NO+VB	
	abitazioni	stanze	% abitazioni	abitazioni	% abitazioni
totale	73	297	100	193,5	100
< '19	27	101	<b>37,0</b>	52	<b>26,9</b>
19-45	10	36	<b>13,7</b>	21	<b>10,9</b>
46-60	4	13	<b>14,8</b>	28	<b>14,5</b>
61-71	12	51	<b>16,4</b>	45	<b>23,3</b>
72-81	16	77	<b>21,9</b>	32	<b>16,5</b>
82-86	4	19	<b>5,5</b>	9	<b>4,7</b>
86-91	0	0	<b>0,0</b>	6	<b>3,1</b>

### TOTALE ABITAZIONI, OCCUPATE E NON OCCUPATE, PER EPOCA DI COSTRUZIONE, AL 2001

E 3

	GERMAGNO		PROV. NO+VB	
	abitazioni	% abitazioni	abitazioni	% abitazioni
totale	178	<b>100</b>	276	<b>100</b>
< '19	55	<b>30,9</b>	59,5	<b>21,6</b>
19-45	14	<b>7,9</b>	30	<b>10,9</b>
46-61	5	<b>9,1</b>	38	<b>13,8</b>
62-71	11	<b>6,2</b>	51	<b>18,5</b>
72-81	46	<b>25,8</b>	44,5	<b>16,1</b>
82-91	39	<b>21,9</b>	23	<b>8,3</b>
>91	8	<b>4,5</b>	30	<b>10,9</b>

## POPOLAZIONE E ABITAZIONI - 1991-2001

E

E 4

### ABITAZIONI OCCUPATE E TITOLO DI GODIMENTO AL 1991

GERMAGNO

	abitazioni	%	stanze	occupanti
<b>totale</b>	<b>72</b>	<b>100</b>	<b>297</b>	<b>196</b>
proprietà	52	72,2	226	138
affitto	16	22,2	54	45
altro	5	6,9	17	13

E 6

### CONFRONTO CON CENSIMENTO '61

GERMAGNO

	abitazioni	stanze	occupanti
<b>totale</b>	<b>59</b>	<b>210</b>	<b>196</b>
proprietà	43	162	154
affitto	11	32	30
altro	5	16	12

E 5

### ABITAZIONI OCCUPATE E TITOLO DI GODIMENTO AL 2001

GERMAGNO

	abitazioni	%	PROVINCIA VB 000	%
<b>totale</b>	<b>78</b>	<b>100</b>	<b>67,5</b>	<b>100</b>
proprietà	53	67,9	46,5	68,9
affitto	16	20,5	15	22,2
altro	9	11,5	6	8,9



<b>INDUSTRIA - AREA DEL CUSIO - 1951-1996</b>														<b>G</b>
	<b>1996</b>		<b>1991</b>		<b>1981</b>		<b>1971</b>		<b>1961</b>		<b>1961</b>			
	<b>U.L.</b>	<b>Add.</b>	<b>U.L.</b>	<b>Add.</b>	<b>U.L.</b>	<b>Add.</b>	<b>U.L.</b>	<b>Add.</b>	<b>U.L.</b>	<b>Add.</b>	<b>U.L.</b>	<b>Add.</b>		
ESTRATT.	3	15	6	45	5	35	17	118	14	109	12	108		
MECCANIC	610	4534	687	5172	835	6778	552	5699	452	4465	214	3321		
TESSILE	2	37	6	42	14	293	16	325	17	321	29	3320		
ALTRE MA	328	1759	397	2022	442	3170	398	3485	460	3731	491	3284		
ENERGIA	7	56	6	76	16	90	17	89	27	107	22	76		
<b>TOTALE</b>	<b>950</b>	<b>6401</b>	<b>1102</b>	<b>7357</b>	<b>1312</b>	<b>10366</b>	<b>1000</b>	<b>9716</b>	<b>970</b>	<b>8733</b>	<b>768</b>	<b>10109</b>		

# AGRICOLTURA 1970, 1990 e 2000

H

## GERMAGNO

				<b>H 1</b>							<b>H 2</b>		
				1970	1990	2000					1970	1990	2000
<b>AZIENDE AGRICOLE</b>							<b>SUPERFICIE AZIENDALE</b>						
<b>totale</b>				<b>22</b>	<b>9</b>	<b>6</b>	<b>(ettari)</b>				<b>164,19</b>	<b>128,13</b>	<b>123,4</b>
di cui:							di cui:						
coltivatori diretti				18	7	4	totale				2,79	0,65	0,33
con salariati o compartecipanti				4	2	2	seminatiivi				69,88	29,79	34,43
con mezzi motrizzati					4	2	prati-pascoli				84,39	74,99	65,43
n° totale mezzi motorizzati					4	2	boschi				7,13	22,7	21,11
							altro						
<b>AZIENDE CON ALLEVAMENTI</b>													
<b>totale</b>					<b>7</b>	<b>5</b>							
di cui:													
con bovini				2	2	2							
n° bovini				10	13	4							
con equini						1							
n° equini						2							
con ovini					5	3							
n° ovini					84	41							
con caprini					3	3							
n° caprini					26	9							
con avicoli					7	1							
n° avicoli					177	20							

NOTE:

Le tabelle A2-B-C-D-E-H sono state elaborate direttamente da fonte ISTAT

La tabella A1 è stata elaborata utilizzando in parte dati raccolti nel Programma di Fabbricazione dell'anno 1972 (arch. Ravarelli)

Le tabelle F e G sono state tratte dal repertorio dei dati statistici allegato alla proposta di Piano Territoriale Provinciale del VCO 1999 (prof. Villani, archh. Ripamonti, Fontana, Grignaschi e Bogogna)

Per "Alta Valle", nelle tabb. A-B-C, si intende la sommatoria dei Comuni di Loreggia, Massiola e Valstrona

Per "Provincia NO+VB", nelle tabb. B-C-D-E si intende l'intera provincia di Novara prima della formazione della provincia del Verbano Cusio Ossola

Per "area del Cusio" nella tab. G si intende la sommatoria dei seguenti comuni della provincia del VCO: Arola, Baveno, Brovello C., Casale CC, Cesara, Germagno, Gignese, Gravellona T., Loreggia, Madonna del Sasso, Massiola, Nonio, Omegna, Quarna Sopra, Quarna Sotto, Valstrona.

## **2 - PARTE SECONDA: PROBLEMI E PROSPETTIVE**

### **2.1 - PREMESSA**

L'insieme delle riflessioni analitiche sopra svolte indicano per Germagno tendenze diverse da quelle degli altri comuni dell'Alta Valle, sia per un più intenso rapporto con il polo urbano di Omegna ed oltre, sia per le specifiche attrattive turistiche dell'alpe Quaggione .

Tali tendenze da un lato prospettano potenzialità di sviluppo socio economico e quindi di manutenzione del territorio e di consolidamento dei servizi, d'altro lato possono indurre rischi di alterazione dell'equilibrio ecologico ed insediativo, i cui effetti potrebbero vanificare le evoluzioni positive sopra evocate.

Questa dialettica deve essere valutata in ciascuno dei seguenti settori in cui sono aperte alternative concrete di decisionalità amministrativa.

Il nodo concettuale sopra esposto ha costituito il punto di partenza della presente Revisione del PRG, ed ha trovato terreno di confronto e verifica nella sopravvenuta normativa sulla Valutazione Ambientale Strategica di Piani e Programmi.

Le considerazioni specifiche conseguenti sono pertanto esposte, con differente metodologia e taglio espositivo, sia nella presente relazione che nell'elaborato 6 relativo alla V.A.S..

### **2.2 - ATTIVITA' AGROFORESTALI E PAESAGGIO (vedi tav. 2/a/2)**

L'attività agro-forestale costituisce materia di competenza specifica della Comunità Montana, che lo ha trattato adeguatamente nel recente Programma di sviluppo.

Il PRGC può contribuire ad una migliore conservazione del patrimonio boschivo, con rilevanti benefici in termini di prevenzione idrogeologica e di protezione dagli incendi:

- disciplinando ed incentivando il recupero degli insediamenti abitativi storici sparsi, il cui probabile uso come seconde case rappresenta un obiettivo minimo, in quanto presidio del territorio, comunque più positivo dell'abbandono
- favorendo l'auspicabile sviluppo di attività aziendali agroforestali, con possibilità di insediamento ex novo (nei limiti dell'art. 25 della LUR e nel rispetto dei vincoli paesaggistici ecc.) o di reinsediamento in contenitori dismessi: Colla, Ceresa e Carsone.

Con riferimento al paragrafo 1.3 e alla tav. 2/a/2, l'alternanza tra boschi e pascoli costituisce una caratteristica del paesaggio sia attivo che passivo, e quindi delle valenze turistiche del crinale Cardello – Quaggione - Monte Zuccaro.

In assenza di interventi, data l'avanzata età media degli addetti all'agricoltura, la tendenza è verso un ulteriore declino dei pascoli, con conversione progressiva verso popolamenti arborei spontanei.

Poiché la politica attiva di rimboschimento svolta nei decenni scorsi a quote più basse non è riproponibile negli stessi termini, per i suddetti motivi di identità dei luoghi, negli alpeggi più elevati, occorre ribadire anche a questo scopo l'importanza degli incentivi alle attività aziendali di cui sopra.

Anche in relazione alla attrattività dei luoghi, è possibile ipotizzare, ad integrazione di tradizionali aziende agro-pastorali, l'insediamento di attività agri-turistiche e lo sviluppo di iniziative collegate al volontariato e al "terzo settore", in qualche misura già prefigurate dal Monastero dei Benedettini.

Per la salvaguardia dei boschi è importante garantirne l'accessibilità ai proprietari e gestori, nonché ai mezzi di soccorso mediante:

- il ripristino della rete storica di sentieri e mulattiere;
- la manutenzione di una adeguata rete di piste tagliafuoco, con gestione idonea ad impedirne un dannoso afflusso incontrollato di veicoli non autorizzati.

La disponibilità di un sistema organico di percorsi, se ben segnalati, può consentire un uso ricreativo e didattico del territorio, coerente con le specifiche prospettive del turismo di nicchia della valle Strona.

### **2.3 - INSEDIAMENTI SPARSI**

Benché la popolazione residente sia fortemente concentrata nel Capoluogo e vaste siano le porzioni di territorio totalmente inedificate, la problematica degli insediamenti sparsi assume comunque una specifica rilevanza nel dilemma tra i benefici effetti di presidio e quelli negativi di potenziale inquinamento e disturbo paesaggistico; tali argomenti richiedono però un trattamento differenziato nella seguente casistica:

- **Quaggione**: come già esposto nel paragrafo 1.5 gli insediamenti, storici e recenti, pur nel complesso radi, risultano in qualche misura aggregati in tre ambiti (Fontanelle, Quaggione Nord, Quaggione Est), anche per scelta determinata dai precedenti strumenti urbanistici; è opportuno che tale indirizzo venga consolidato, ma in funzione di un progetto di attiva riqualificazione di questa delicata area (vedi paragrafo successivo);
- **Alpe Guancio, Rolaccio, Ceresa, Strevi ed altri insediamenti isolati**: rappresentano i casi più problematici di incertezza tra possibilità di recupero (anche come seconde case o attività turistiche) e probabilità di abbandono; si ritiene comunque che la normativa della Revisione del PRGC debba orientare verso un restauro organico dei fabbricati storici e ad un recupero ambientale delle poche presenze dissonanti, favorendo altresì il ripristino dei sentieri storici e il completamento della rete dei percorsi carrabili tagliafuoco; si indica in particolare la possibilità di concentrare attività agro-pastorali presso il nucleo di Ceresa posto al confine tra boschi e pascoli, e si rileva in Strevi la particolare qualità dell'agglomerato storico inserito nella sua cornice naturale;
- **Cardello e Colla**: trattandosi di insediamenti sul crinale, collegati dalla strada carrabile, non tendono all'abbandono, ma presentano situazioni differenziate di conservazione o trasformazione dei fabbricati storici con qualche inserimento recente; è opportuno che gli ulteriori interventi di recupero e di ampliamento siano indirizzati secondo criteri di qualità architettonica, confermando il ruolo positivo degli spazi aperti al pubblico (Chiesa e pertinenze con campo di calcio a Cardello; fontana e area pic-nic a Colla; aree di sosta); anche in relazione al vicino nucleo rurale, in corso di restauro, ricadente nel territorio di Omegna si indica la possibilità di insediamenti ad uso agro-forestale ai margini della radura sul versante Est di Colla;
- **Monastero dei Benedettini**: come già espresso in precedenza (paragrafo 1.5), benché realizzato con reimpiego di prefabbricati della Protezione Civile, il complesso mantiene un aspetto decoroso ed è inserito con equilibrio nel suo intorno; si ritiene positivo consentire il richiesto ampliamento con trasferimento di alcune funzioni in edifici a struttura muraria, vincolando la destinazione d'uso del complesso;
- **Fondo valle**: si tratta di insediamenti a prevalente destinazione produttiva, oggi generalmente poco utilizzati ad eccezione della centrale elettrica e pertinenze; coerentemente con le motivazioni storiche che ne hanno determinato le destinazioni d'uso ed i caratteri tipologici è opportuno indirizzarne il recupero verso attività compatibili con i luoghi ed idonee a salvaguardarne il valore architettonico e funzionale di archeologia industriale, in particolare con riferimento alla seppur modesta autoproduzione di energia idroelettrica;

- Carstone: si ipotizza un recupero anche ad uso agro-forestale ed agri-turistico, per contrastare il tendenziale abbandono;
- Fabbricati isolati: nel rapporto tra costi di insediamento e urbanizzazione (nonché di disturbo alla fauna e alla flora soprattutto per le strade di accesso) ed i benefici in materia di presidio territoriale, si ritiene problematica la manutenzione ed il recupero dei singoli fabbricati o ruderi rurali esterni ai suddetti nuclei che ammontano a due decine, disperse nei versanti boscati; inoltre la pericolosità geologica dei siti impone perlopiù di limitare gli interventi al solo restauro, senza trasformazioni ad uso residenziale.

## **2.4 - TURISMO (vedi tav. 2/a/5)**

Nelle precedenti valutazioni sulla dinamica positiva dei dati demografici e socio economici comunali e relative al paesaggio agro-forestale, si è già accennato alla componente turistica nell'uso del territorio.

Benché siano poche le aziende direttamente attive nel settore (1 bar, 1 bar-ristorante, 1 bar-ristorante-albergo; gli ultimi due di proprietà di associazioni ricreative senza fini di lucro), il fenomeno si manifesta anche nella forma di seconde case in proprietà (in parte come ritorno estivo di emigrati) ed in affitto e come afflusso di gitanti giornalieri/festivi.

La distribuzione delle case utilizzate per vacanze riguarda sia il Capoluogo che gli alpeggi, con particolare addensamento in località Quaggione, dove numerose abitazioni sono state realizzate recentemente per questo specifico scopo.

Il superamento di una soglia critica, tale da innescare un pieno sviluppo economico del settore a livello di turismo di massa, non è né prevedibile né auspicabile:

- non prevedibile per la limitata concorrenzialità rispetto alle mete alpine più prestigiose per natura e consolidate per attrezzature raggiungibili dal medesimo bacino di utenza lombardo-novarese;
- non auspicabile per i problemi di accessibilità (vedi paragrafo 2.6) e di sostenibilità ambientale, data la conformazione e dimensione dei luoghi di maggiore attrattività.

In rapporto ai flussi turistici in atto ed alle prospettive di rafforzamento di particolari nicchie di mercato per l'intera area del Cusio e della valle Strona, occorre pertanto valutare con attenzione il punto di equilibrio tra i possibili nuovi investimenti privati e pubblici per valorizzare il territorio comunale ed in particolare gli alpeggi più alti senza deteriorarne gli aspetti di pregio paesaggistico ed ambientale.

Rinviando al successivo paragrafo 2.6 il tema della accessibilità, si ritiene che nell'orizzonte temporale di questa Revisione del Piano Regolatore sia importante accogliere con le dovute cautele le richieste della Società Alpe Quaggione, per insediamenti aggiuntivi in zona Quaggione, residenziali, alberghieri ed agrituristici (vedi paragrafo 3.8.2).

Per qualificare in senso turistico il Capoluogo può essere utile – oltre a consentire l'auspicabile trasformazione ad uso turistico-ricettivo e complementare i contenitori edilizi non utilizzati o comunque idonei - promuovere il restauro dei sentieri anche a media quota, con valorizzazione di punti panoramici mediante modeste attrezzature per la sosta ed il ristoro.

Tali iniziative, incluse nel Piano di Sviluppo Socio-Economico della Comunità Montana, trovano migliore attuazione a livello sovracomunale (CAI, Provincia del VCO), anche per la necessaria omogeneità di segnaletica e cartografia.

Il miglioramento delle strutture di servizio, sociali e commerciali, necessario per la popolazione residente costituisce ad un tempo premessa e conseguenza dell'ipotesi di sviluppo

turistico formulata; a tal fine è da valorizzare anche ogni ipotesi di promozione di nuove iniziative rese possibili da forme di volontariato e cooperativismo.

## **2.5 - RECUPERO ED ESPANSIONE DELL'ABITATO DEL CAPOLUOGO**

L'assetto urbano del Capoluogo ha mantenuto un positivo equilibrio tra vecchio e nuovo, tra il nucleo antico più denso e coerente ed i margini di espansione più radi ma non dissonanti.

Infatti, diversamente da molti altri tessuti storici piemontesi, l'area più antica non risulta in abbandono e le frange di più recente costruzione non appaiono né estranee né degeneranti.

Contribuisce a questo risultato il buon livello delle urbanizzazioni primarie (reti e pavimentazioni stradali – vedi paragrafo 1.6) e la sostanziale buona accessibilità dell'abitato dal fondo valle, anche se non priva di aspetti problematici (vedi paragrafo 2.6).

Tali valutazioni di carattere positivo (vedi parte prima) implicano per la comunità locale un livello di responsabilità altrettanto alto nel saper conservare un corretto equilibrio.

Le capacità di sviluppo sembrano potersi mantenere malgrado la forte carenza dei servizi commerciali e la limitata disponibilità dei servizi sociali; altro fattore critico rilevante è la “micro accessibilità” del centro storico sia per lo stretto calibro di molte strade, sia per la ristrettezza degli spazi – pubblici e privati - suscettibili di utilizzo per la sosta dei veicoli.

Contestualmente si riscontra la preferenza delle famiglie di nuova formazione a risiedere in case di nuova costruzione, sia per l'autonomia culturale del modello abitativo della villetta con giardino, orto ed autorimessa, sia per le seguenti cause di carattere soggettivo che rendono difficile il recupero dei vecchi contenitori edilizi ad uso dei residenti, talora oggettivamente difficoltoso per ragioni fisiche e logistiche (che escludono di fatto il risiedere in permanenza nei nuclei sparsi):

- frammentazione delle proprietà;
- inerzia della popolazione anziana e comunque scarsa propensione alla vendita;
- permanenza di famiglie emigrate nella proprietà e nell'uso per vacanze;
- carenza di capitali privati (nella forma dell'investimento immobiliare) e pubblici (possibili interventi diretti od agevolazioni).

Poiché le componenti soggettive (di cui sopra) potranno essere superate forse solo a medio-lungo termine, oppure in rapporto a possibili interventi specifici od esterni, oggi non individuati, si ritiene necessario, per garantire alla comunità locale una costante vitalità, che questa Revisione del PRG consenta un'ulteriore espansione del patrimonio edilizio, contenuta nei limiti di un ordinato completamento delle frange periferiche.

Tale scelta di consolidamento del tessuto sociale e demografico mediante l'incremento del patrimonio edilizio, comporta necessariamente il sacrificio di alcune porzioni di suolo agricolo, più o meno produttivo ma comunque ad evoluzione vegetale: la ricerca del punto di equilibrio tra le due esigenze è affidata soprattutto ai criteri specifici di compatibilità ambientale a cui sono subordinate normativamente le nuove costruzioni inserite negli Strumenti Urbanistici Esecutivi (SUE).

Contestualmente alla Revisione del PRGC, si deve affrontare la problematica della accessibilità veicolare e dei parcheggi per l'intero Capoluogo, in un quadro di ulteriore qualificazione degli spazi pubblici e ponendo le premesse per un auspicabile rafforzamento delle funzioni di servizio pubbliche e private.

Occorre inoltre che l'Amministrazione Comunale si orienti ad assumere un ruolo attivo per incentivare un recupero edilizio qualificato, per il quale la Revisione del PRGC definisce i criteri normativi, confidando che nel tempo maturino le condizioni legislative e finanziarie per renderlo più appetibile economicamente e socialmente.

## **2.6 - ACCESSIBILITA' E PARCHEGGI**

Richiamando quanto esposto nei precedenti paragrafi, i problemi della accessibilità richiedono una trattazione approfondita per l'intero territorio comunale.

Le comunità locali hanno compiuto negli ultimi due secoli sforzi considerevoli per conseguire e migliorare la accessibilità veicolare ai singoli nuclei abitati ed agli alpeggi, quale condizione essenziale per la sopravvivenza e per lo sviluppo degli insediamenti umani in questo territorio montano.

Il collegamento carrabile di Germagno con il fondo valle all'inizio del '900 e l'estensione fino al Quaggione della strada asfaltata negli ultimi decenni hanno costituito le tappe fondamentali di questa trasformazione, divenuta ancor più rilevante con il diffondersi della motorizzazione; strettamente connessa con tali opere è anche la comunità di Loreglia, sia per il percorso di accesso da Omegna, sia per i collegamenti con i suoi alpeggi più alti, che si svolgono attraverso Germagno ed il Quaggione.

Il tracciato di mezzacosta per Germagno e Loreglia, come strada carrabile, è oggi limitato a Chesio e Luzzogno, anche se la Comunità Montana ipotizza un suo proseguimento nell'Alta Valle lungo la vecchia mulattiera altrimenti utilizzabile solo come sentiero escursionistico.

L'attuale assetto viario del Capoluogo, completato con la circonvallazione Nord, in corso di ultimazione, risulta sufficiente sia per deviare il limitato transito di autocarri, evitando le strettoie del centro storico, sia per facilitare i movimenti Loreglia – alpeggi.

Qualora avesse sviluppo l'ipotesi di proseguimento della strada provinciale di mezza-costa, o maturasse comunque a livello intercomunale e provinciale la necessità di un più facile collegamento carrabile tra Omegna e Chesio-Loreglia (anche come arroccamento d'emergenza per la SP di Fondovalle) ed a servizio del previsto Centro Sportivo Intercomunale, diverrebbe però necessario proseguire la viabilità locale di via degli Orti, come circonvallazione ad Ovest, ragionevolmente subordinata ad investimento di risorse sovracomunali.

In relazione ad un possibile ulteriore incremento della motorizzazione (con il ricambio generazionale), e all'auspicato pieno recupero dei centri storici, si deve affrontare in modo organico il fabbisogno di autorimesse ad esso pertinenti per:

- evitare un ulteriore proliferazione di manufatti precari;
- prevenire un degradato utilizzo improprio di strade, cortili e vani ai piani terra dei fabbricati;
- conservare meglio i veicoli e quindi contenere i consumi.

Si propone pertanto di individuare, ai margini del Capoluogo e di alcuni nuclei storici sparsi, idonee aree in cui concentrare parte delle funzioni di autorimesse private e di pubblici parcheggi, ove necessario incluse in più complesse operazioni di riqualificazione urbana o ambientale; più in generale si intende favorire, anche nelle nuove aree edificabili residenziali, un accorto utilizzo dei dislivelli naturali per ottenere più facilmente sedi di ricovero per gli automezzi.

Per l'attuazione di tali interventi andranno individuate specifiche modalità di concertazione tra pubblico e privati, attivando per quanto possibile forme di incentivazione normativa ed economica, a partire dagli Strumenti Urbanistici Esecutivi (SUE).

Il modello socio economico della motorizzazione intensiva, che risulta oggi determinante per il relativo successo socio economico del territorio di Germagno, rischia però di metterne in crisi a medio e lungo termine gli equilibri, sia per i limiti di accettabilità ambientale di una eccessiva presenza di autovetture in un ambito di specifiche attrattive naturalistiche, sia per le concrete tendenze alla congestione del traffico riscontrabili nei giorni di massimo afflusso festivo lungo il sistema di strade e parcheggi per il Quaggione, dove comunque non è facilmente realizzabile una adeguata quantità di parcheggi, anche per motivi fisici ed idrogeologici.

Poiché non è auspicabile – ed è comunque antieconomica - una continua rincorsa ad adeguare le caratteristiche della strada di crinale e dei parcheggi ad una domanda di accesso elevata solo per brevi periodi dell'anno, è possibile ipotizzare che la gestione autonoma di tali infrastrutture evolva – nei giorni di punta - verso un modello flessibile “a numero chiuso” mediante l'impiego di autobus navetta (già in uso in altre località turistiche), anche grazie alla condizione giuridica privata in essere.

A lungo termine lo scenario potrebbe contemplare un passaggio a mezzi di risalita meccanici in relazione con le tendenze alla trasformazione in direzione terziaria ed anche turistica del polo di Omegna similmente ai collegamenti Stresa –Mottarone, Varese – Campo dei Fiori, Locarno – Madonna del Sasso, Lugano – S.Salvatore e Bré.

## **2.7 – ARTIGIANATO (vedi tav. 2/a/5)**

La presente Revisione del Piano prevede nel territorio comunale un solo nuovo insediamento produttivo del settore secondario, collocato nella sola area pianeggiante ineditata e geologicamente idonea lungo la Strada Provinciale di Fondovalle, in accoglimento dell'unica richiesta specifica pervenuta, relativa ad una attività di deposito di materiale edilizio,.

Inoltre, considerando che :gli spazi a disposizione della aziende attualmente attive risultano in parte inutilizzati o sottoutilizzati, si ritiene opportuno confermare tali destinazioni d'uso, nonché consentire in gran parte del tessuto edilizio l'avvio di eventuali nuove iniziative di piccola dimensione e compatibili con la residenza, sia che si tratti di auspicabili attività connesse al turismo (artigianato tipico) sia che si tratti di propaggini del sistema produttivo dei vicini poli industriali (artigianato terzista).

Per i fabbricati preesistenti a destinazione artigianale (vedi elaborati 2a3 e 5) si valuta a seconda dei casi:

- la conservazione e valorizzazione delle strutture archeoindustriali (Fondovalle),
- possibili alternative di ristrutturazione edilizia, anche con eventuali diverse destinazioni d'uso, per i più recenti capannoni di scarsa qualità edilizia (via Omegna) e per la corte sita in piazza della Chiesa.

Tali fabbricati sono stati classificate normativamente secondo il criterio della tipologia dei tessuti insediativi, che risulta prevalente nell'ottica della presente revisione del PRGC.

## **2.8 – COMMERCIO (vedi tav. 2/a/5)**

Nell'ambito dei criteri generali di rivitalizzazione, anche in funzione turistica, la presente Revisione del Piano Regolatore, articola nelle singole aree e nei singoli reparti la disciplina del commercio ai sensi del D.L.vo.n° 114/98 e della L.R. n° 28/99, consentendo esercizi di vicinato nelle aree edificate ed edificabili del Capoluogo (nonché nel nuovo insediamento agri-turistico del Quaggione), mentre le attività di media e grande distribuzione sono ovviamente escluse nell'intero territorio comunale; negli insediamenti produttivi di Fondovalle si prevede la possibilità di insediare attività commerciali all'ingrosso, funzionali alla distribuzione delle merci per l'alta Valle Strona.

## **2.9 – COMPATIBILITA' AMBIENTALE**

I concetti esposti in forma discorsiva nella presente Relazione contengono le principali valutazioni in termine di compatibilità ambientale, che hanno ispirato dall'origine l'impostazione

della Revisione del PRGC, affiancata dallo svolgimento delle indagini idrogeologiche conformi alla direttiva 7/LAP ed al PAI.

Le direttive della Giunta Regionale per l'attuazione della L.R. 41/98 riguardanti la Valutazione Ambientale Strategica nell'ambito degli strumenti di pianificazione comportano la formalizzazione di tali contenuti anche nell'apposito elaborato 6.

## **3 - PARTE TERZA: SCELTE DEL PIANO**

### **3.1 - PREMESSA**

Negli ultimi anni si sono prospettate diverse ipotesi di riforma della legislazione urbanistica, sia nazionale che regionale, testimonianza di un contesto disciplinare e culturale in evoluzione, che ha influito nella elaborazione della presente Revisione del PRGC.

Tuttavia nella stesura finale degli elaborati ci si è riferiti operativamente al quadro giuridico vigente, costituito essenzialmente dalla L.U.R. n° 56/77 e s.m.i. e dai testi unici nazionali per l'edilizia e per gli espropri.

### **3.2 - CONSULTAZIONE**

Nella fase di preparazione della presente Revisione del PRG l'Amministrazione comunale ha ritenuto opportuno svolgere una pubblica consultazione in merito alle istanze private per ampliamenti e nuove costruzioni.

Sono pervenute n° 24 richieste, di cui 10 per nuove abitazioni e le restanti ripartite tra ampliamenti, autorimesse e pertinenze, ed altri interventi.

Assumono tra queste un rilievo specifico, le proposte pervenute dalla maggioranza dei componenti della "Società del Quaggione" per la valorizzazione agrituristica della località Quaggione e da parte del Monastero di S. Pietro e Paolo per la realizzazione di una nuova sede in muratura.

L'istruttoria analitica condotta sulle suddette richieste ha portato all'accoglimento totale o parziale di gran parte di esse, ad esclusione di quelle che risultano avulse dalle direttive generali della presente Revisione, per le seguenti motivazioni:

- aree collocate in zone geologiche di classe III, di rilevante pericolosità;
- terreni isolati dal contesto urbano del Capoluogo o dei nuclei;
- aree a forte pendenza e con massima visibilità paesaggistica, in particolare al di sopra della circonvallazione Nord;
- lotti di dimensioni esigue e/o con problemi di distanze dai confini e dalle strade.

Sulla scorta di tali motivazioni, inoltre, sono state accolte solo parzialmente alcune richieste, tra cui quelle incluse nel SUE 4 (che non prevede però nuove abitazioni, ma solo autorimesse seminterrate e parcheggi al servizio del Capoluogo) e quella nell'area RFC 3 del Quaggione, inglobata e perequata con il lotto attiguo.

Durante la fase di pubblicazione della prima versione del Progetto Preliminare della presente Revisione del PRGC, sono pervenute n° 7 osservazioni, più 1 fuori termine, e successivamente n° 2? Ulteriori dichiarazioni di intenti.

Anche queste istanze sono state esaminate con i medesimi criteri.

Una sola osservazione concerne temi di carattere generale, ovvero la nuova viabilità per Loreglia, su questo argomento si rimanda al successivo paragrafo 3.10 e alla apposita scheda nell'elaborato 6, VAS.

### **3.3 – CRITERI GENERALI DI IMPOSTAZIONE DELLA NORMATIVA E DEGLI ELABORATI DI PIANO**

Date le ricerche analitiche condotte sugli insediamenti esistenti e la limitata consistenza dell'oggetto di studio, si ritiene possibile ed opportuno articolare dettagliatamente la normativa di piano, soprattutto per i tessuti edilizi consolidati, conglobando nella stessa Revisione del PRGC prescrizioni ed indicazioni solitamente rinviate ai Piani Attuativi ed in particolare ai Piani di Recupero (il cui obbligo in questo strumento, è invece limitato ai casi più complessi ed alle ipotesi di trasformazione più consistenti).

Anche per le nuove costruzioni la normativa della Revisione del PRGC esplicita approfonditi criteri tipologici, sia nei casi di interventi su singoli lotti interclusi in aree già strutturate, sia per le aree di completamento, subordinate a S.U.E., di cui si prefigurano gli esiti morfologici.

E' evidente il vantaggio che tale "pianificazione puntuale" – in linea con l'impostazione originaria della legge 56/77, art. 13.1 – può apportare nella operatività della Revisione del PRGC sia per l'attività di progettazione dei soggetti privati, sia per l'attività di controllo da parte della Pubblica Amministrazione (in particolare in relazione alla fragilità strutturale ed organizzativa di un piccolo Comune).

Ciò anche in funzione del nuovo Testo Unico nazionale sull'Edilizia, che consente di sostituire il Permesso di Costruire con la Denuncia di Inizio Attività, anche per ampliamenti e nuove costruzioni, qualora gli strumenti urbanistici siano definibili come sufficientemente dettagliati.

L'articolazione puntuale della normativa, riferita per le aree di antica formazione ai singoli fabbricati, si accompagna però ad elementi di elasticità, sia riguardo alle destinazioni d'uso che ai tipi di intervento.

Inoltre l'attuale testo degli artt. 7 e 8 della L.U.R. n° 56/77 e s.m.i. introduce comunque modalità fisiologiche di adeguamento dei P.R.G. per renderne più flessibile l'attuazione.

In merito all'impiego degli Strumenti Urbanistici Esecutivi per le aree di completamento più significative e per le aree di riqualificazione urbana, occorre considerare quanto segue, con riferimento al quadro giuridico vigente:

- solo attraverso questi strumenti si può assicurare all'Amministrazione la possibilità di acquisire gratuitamente le aree necessarie per viabilità e standards, senza che i vincoli decadano dopo cinque anni e debbano essere indennizzati in caso di rinnovo;
- in tal modo si favorisce un processo perequativo tra tutte le proprietà coinvolte nell'attuazione del PRGC anziché favorire alcuni ed espropriare altri;
- in taluni casi l'unitarietà della progettazione e/o della esecuzione delle opere incluse nei SUE è necessaria in relazione a specifici problemi di carattere idrogeologico e/o di continuità delle reti di urbanizzazione;
- data la delicatezza degli equilibri paesaggistici ed ambientali, il ricorso ai SUE consente al Consiglio Comunale ed agli altri organi dell'Amministrazione (nonché ad altri soggetti, tramite la pubblicazione per osservazioni) un maggior controllo sulla qualità della progettazione.

La conformazione degli elaborati della presente Revisione del PRGC, numerati con riferimento all'art. 14 della L.U.R. n° 56/77 e s.m.i., riflette la gerarchia degli argomenti trattati nella presente Relazione che hanno privilegiato gli aspetti qualitativi (tipologia edilizia, morfologia urbana, stratificazione storica, visibilità paesaggistica, contesto naturalistico ed agro-forestale), piuttosto che le tradizionali elaborazioni quantitative, pur necessariamente presenti (destinazioni d'uso, standard, densità).

Si è pertanto ritenuto opportuno fondere in un solo elaborato (n° 5) le tabelle di rilevamento analitiche sui singoli fabbricati e le corrispondenti tabelle normative, supportate da tavolette di

reparto in scala 1:500, da utilizzare insieme all'altrettanto analitico fascicolo delle norme tecniche di attuazione (elab. 4).

Data la complessità dei vincoli e delle fasce di rispetto ricadenti su gran parte del territorio comunale, pur riportandoli sinteticamente sulla tavola di Azzonamento (tav. 3/c) - estesa in scala 1:2.000 all'intero Comune - si è proceduto alla esplicitazione anche separata in tavole specifiche dei soli Vincoli (tav. 2/a/4) e del solo Azionamento (tav. 3/d), integrando altresì le norme di area e di reparto con tabelle di ricognizione di tutti i vincoli in essi ricorrenti.

### **3.4 - RICOGNIZIONE DEI VINCOLI (vedi tavv. 2/a/4 e 3/c)** **(art. 11 – Norme Tecniche di Attuazione)**

I suddetti elaborati e l'insieme degli Studi Geologici definiscono i vincoli operanti con la Revisione del PRGC, in parte recepiti in base alle vigenti leggi, ed in parte derivanti dalle elaborazioni di piano (che l'articolo 11 delle Norme Tecniche di Attuazione -elab. 4- riepiloga come segue):

#### **3.4.1 – VINCOLI RECEPITI**

- Vincolo idrogeologico di cui alle Leggi del 1923 (11.3.a);
- Vincoli geologico-tecnici - idoneità alla utilizzazione urbanistica (vedi studi geologici - 11.3.b);
- Fasce di rispetto dei corsi d'acqua (vedi studi geologici - 11.3.c);
- Fasce di rispetto delle risorse idro-potabili (vedi studi geologici - 11.3.d):
  - d/1: Zona di Tutela Assoluta,
  - d/2: Zona di Rispetto;
- Vincolo paesaggistico (11.3.e):
  - e/1: fascia laterale al torrente Strona per una larghezza di 150 m.,
  - e/2. terreni assoggettati ad Usi Civici,
  - e/3: boschi: nell'interpretazione corrente ovvero con copertura di chioma maggiore del 50% fino a quota altimetrica di 1000 m. sul livello del mare, ed al 25% oltre tale quota;
- Usi civici (11.3.f);
- Zona di rispetto dei depuratori (mt. 100 - 11.3.g);
- Zona di rispetto del Cimitero, di cui alla specifica procedura per la riduzione da 150 a 50 metri verso l'abitato (11.3.h);
- Fascia di rispetto degli elettrodotti di alta tensione (11.3.i);
- Fascia di rispetto del metanodotto (11.3.l);
- Fasce di rispetto a protezione dei nastri e degli incroci stradali (11.3.m):
  - PROVINCIALI m. 10,00,
  - ALTRE STRADE m. 5,00;

- Beni immobili di interesse storico-artistico (11.3.n):
  - n/1) compresi negli elenchi di cui all'art. 10.3 e 13, e seguenti del D.Lvo 42/2004 (già L. 1089/39 e 1497/39 e poi D.Lvo 490/1999), come evidenziati nelle norme di reparto,
  - n/2) di proprietà pubblica od ecclesiastica, qualora edificati da almeno 50 anni, come evidenziati nelle norme di reparto (art.10.1 e 12 del D.Lvo 42/2004 suddetto)
- Beni culturali ambientali (11.3.o):
  - o/1: Aree incluse nella perimetrazione del Centro Storico ai sensi dell'art. 81 della L.U.R. 56/77 e s.m.i.

### **3.4.2 – VINCOLI DERIVANTI DALLE ELABORAZIONI DI PIANO**

Comprendono l'individuazione delle aree pubbliche esistenti ed in progetto, con particolare attenzione al problema della reiterazione dei vincoli, alla luce della sentenza della Corte Costituzionale n° 179/99, nonché l'introduzione di specifici vincoli in relazione ai beni paesistici e culturali, ex art. 24 LUR, connessi alla progettazione urbanistica di cui oltre, così classificati nel suddetto articolo 11 delle NTA:

- Beni immobili di interesse storico-artistico (11.3.n):
  - n/3) classificati dal presente PRGC, elaborati 4 e 5, quali:
    - I,A – FABBRICATI ANTICHI DI PREGIO BEN CONSERVATI
    - I,B – FABBRICATI ANTICHI DI PREGIO A DIVERSI STADI DI CONSERVAZIONE
    - I,D – FABBRICATI ANTICHI DI IMPIANTO, CON APPARATO DECORATIVO PRIMO '900, ed aree di pertinenza connesse;
- Beni culturali ambientali (11.3.o):
  - o/2) le aree edificate di formazione in prevalenza antica, consolidate e da completare, di cui agli artt. 12 e 13 delle NTA,
  - o/3) le aree di tutela paesaggistica di cui all'art. 21 delle NTA.

### **3.5 - NORMATIVA ZONE AGRICOLE (vedi tavv. 3/b/c/d) (artt. 19, 19 bis e 20 – Norme Tecniche di Attuazione)**

L'elevato frazionamento catastale (ad eccezione dei terreni comunali, degli usi civici, delle proprietà del Monastero e della Società del Quaggione) e la scarsa dinamica imprenditoriale, evidenziata dal confronto tra i censimenti del 1990 e del 2000 (e dalla mancanza di richieste specifiche), rendono improbabile l'utilizzo spontaneo e diffuso degli indici di edificabilità di cui al comma 12 dell'art. 25 della LUR 56/77.

L'incidenza dei vincoli idrogeologici e paesaggistici, ex. D.Lvo 42/2004, nonché l'individuazione dei valori paesaggistico-ambientali sviluppata dalla presente Revisione del PRGC, suggeriscono di utilizzare pienamente l'invito del comma 2/d del suddetto art. 25 della LUR 56/77 e s.m.i. ad "individuare sul territorio agricolo le aree per eventuali annucleamenti rurali", escludendo un accumulo casuale di tali indici (nonché il loro utilizzo improprio per residenze pseudo-agricole) e progettando invece la concentrazione delle possibili nuove costruzioni rurali in aree pre-definite:

- all'interno dei soli nuclei storici di Carsone e Ceresa, in quanto semi-abbandonati e meritevoli di recupero con specifici incentivi;
- in un'area ineditata nei pressi di Colla, baricentrica e di facile accessibilità.

Tale ipotesi si connette con il potenziale riutilizzo agricolo od agri-turistico dei suddetti nuclei edificati, che potrebbe coinvolgere anche soggetti del cosiddetto “Terzo Settore” (associazioni socio-culturali ed assistenziali, senza fini di lucro).

Contestualmente si è provveduto a classificare e tutelare, sotto il profilo tipologico, tutti i rustici e ruderi storici, anche isolati (seguendo i criteri di cui al successivo paragrafo 3.6), definendo possibilità di recupero:

- per i nuclei: anche ad uso residenziale/turistico, a prescindere dalla presenza di attività agricola professionale (ma senza escluderla);
- per i fabbricati e ruderi isolati: solo ad uso rurale, anche perché per lo più ricadenti in zone sottoposte a restrizioni sotto il profilo geologico.

Norme specifiche regolano il possibile intervento, di recupero e nuovo insediamento per agriturismo, della Società del Quagione e la riorganizzazione delle attrezzature rurali del Monastero.

### **3.6 - INDIRIZZI NORMATIVI PER LE AREE EDIFICATE E MODALITA' DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE (vedi tavv. 3/c/d ed elabb. 5) (artt. 8, 9, 12, 13, 14 – Norme Tecniche di Attuazione)**

Coerentemente con i criteri generali (paragrafo 3.3) e con riferimento alle analisi svolte, illustrate anche negli allegati grafici e tabelle (vedi elaborati 2/a/1 e 5), l'impianto normativo proposto per le aree edificate assegna un ruolo primario ai criteri morfologici e tipologici, lasciando una funzione complementare ai classici indici quantitativi, di densità edilizia e simili.

Attraverso un procedimento induttivo e dialettico (coerente con la vigente Circolare Regionale del 1984 sulla definizione dei tipi di intervento), fondato sulle ricerche svolte sotto i profili del paesaggio, della conformazione storica e della morfologia edilizia, le aree edificate sono state classificate (tav. 3/c/d ed elaborati 5) in ambiti normativi relativamente omogenei, riconducibili alle categorie dei tessuti edilizi consolidati e delle aree da completare, sia di antica che di recente formazione, e differenziati anche in relazione alle densità edilizie pregresse; inoltre ogni area è suddivisa geograficamente in “reparti” (cui corrispondono le tabelle e tavole di rilevamento), con un primo livello di specifiche prescrizioni ed indicazioni.

Poiché le semplificazioni necessarie per definire tali ambiti normativi, comportano aggregazioni anche spurie, all'interno di ogni “reparto” la normativa di piano è altresì articolata per categorie di fabbricati (vedi oltre) in relazione all'origine, natura, morfologia dei fabbricati stessi, nonché per i diversi tipi e gradi di conservazione, e dettagliatamente specificata – quando necessario - mediante note riferite ai singoli manufatti riguardo ai seguenti elementi morfologici e costruttivi:

- tipologia e dimensione dei corpi edilizi,
- conformazione e materiali delle coperture,
- materiali e tinteggiature dei paramenti esterni,
- forma delle aperture, tipi e materiali dei serramenti esterni,
- finiture principali esterne : zoccoli, cornici, gronde, ecc..

Sulla scorta della classificazione degli edifici, riscontrata mediante le analisi, si propongono i seguenti indirizzi generali di intervento per le seguenti categorie di fabbricati, in rapporto non univoco con la classificazione urbanistica delle aree e dei reparti; le categorie descrittive analitiche,

rappresentate negli elaborati 5, per facilità di applicazione vengono raggruppate in tre soli grandi gruppi normativi, come riportato in testa di riga nel seguente elenco:

I (fabbricati caratterizzati, che assumono valori simbolici, singolarmente e/o nel contesto urbano o agro-forestale):

- I,A - ANTICHI DI PREGIO BEN CONSERVATI : proseguire con cura nella conservazione;
- I,B - ANTICHI DI PREGIO A DIVERSI STADI DI CONSERVAZIONE: intervenire attivamente per ripristinare i caratteri qualificanti;
- I,C - ANTICHI MINORI A FORTE CARATTERIZZAZIONE: conservare, salvaguardando gli elementi caratterizzanti;
- I,D - ANTICHI DI IMPIANTO, RIFORMATI CON APPARATO DECORATIVO PRIMO '900: conservare ripristinando gli elementi cromatici e decorativi caratterizzanti;
- I,E - PRIMO '900 COERENTI: conservare ripristinando gli elementi cromatici e decorativi caratterizzanti;
- I,F – MANUFATTI STORICI E CARATTERISTICI: proseguire con cura nella conservazione.

II (fabbricati meno caratterizzati, in cui sono avvenuti processi di alterazione marginale oppure che si sono inseriti in epoca recente nei tessuti urbani):

- II,A - ANTICHI RUSTICI POCO TRASFORMATI: consentire il recupero anche abitativo ed alcuni ampliamenti, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche;
- II,B - RUDERI: consentire la ricostruzione il più possibile fedele all'originale o comunque riferita al repertorio riscontrabile;
- II,C - ANTICHI DI IMPIANTO, TRASFORMATI MA COERENTI: consentire alcune trasformazioni ed ampliamenti a condizione che vengano rafforzati i caratteri tipici;
- II,D - DI IMPIANTO NON ANTICO, MA OMOGENEI AL CONTESTO: consentire alcune trasformazioni ed ampliamenti nel rispetto dell'insieme ambientale;
- II,E - ANTICHI DI IMPIANTO, TOTALMENTE TRASFORMATI, COMPATIBILI CON L'AMBIENTE: subordinare eventuali ampliamenti al controllo morfologico e tipologico degli interventi;
- II,F - SECONDO '900 COMPATIBILI CON AMBIENTE: subordinare eventuali ampliamenti al controllo morfologico e tipologico degli interventi;
- II,G - PERTINENZE RECENTI CORRETTE: conservare ed armonizzare al contesto.

III (fabbricati incongrui rispetto ai contesti, o per caratteri edilizi oppure per conformazione e/o localizzazione)

- III,A - ANTICHI DI IMPIANTO, MA TRASFORMATI CON ELEMENTI DISSONANTI: subordinare ogni intervento eccedente la ordinaria manutenzione alla riqualificazione tipologica;
- III,B - SECONDO '900 DISSONANTI (PER MORFOLOGIA, O PER UTILIZZO DI MATERIALI VISTOSI, POVERI O PRECARI): ricondurre a condizioni di compatibilità ambientale mediante specifici interventi;
- III,C - AUTORIMESSE E MANUFATTI ISOLATI E MARGINALI: riqualificare e/o accorpate entro organismi edilizi compatibili con l'ambiente;

- III,D - SUPERFETAZIONI SCORRETTE: demolire o riorganizzare nell'ambito del fabbricato principale.

I tre gruppi "I" "II" e "III" si ricollegano nelle tabelle normative (elabb. 5) in prevalenza alle categorie concettuali della "conservazione/restauro" (manutenzione, restauro e risanamento conservativo), del "restauro/cauta trasformazione" (che possono includere più largamente la ristrutturazione edilizia di tipo A e B e taluni ampliamenti) e della "riqualificazione ambientale" (che può - e talora deve - comportare anche la demolizione, con o senza ricostruzione); le Norme Tecniche di Attuazione del Piano declinano più precisamente i "tipi di intervento" ammessi sui singoli fabbricati, come classificati dalla Legge e dalla Circolare Regionale.

Nell'ambito delle aree edificate sono pertanto variamente consentiti interventi di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, come specificato in normativa e negli elaborati 5, nonché alcuni interventi di nuova costruzione, nelle aree con tessuto edilizio da completare (vedi paragrafo 3.8).

Per quanto riguarda specificamente il Capoluogo, si è tenuto conto dei seguenti criteri:

- perimetrazione del centro Storico ai sensi dell'art. 81 della L.R. 56/77, che subordina a Piano Attuativo gli interventi di ampliamento
- conservazione dei fabbricati e giardini di pregio, già vincolati per Legge oppure comunque meritevoli di tutela
- densità edilizie esistenti, limiti fisici e tipologici oggettivi di ampliamento nei tessuti più consolidati, con particolare attenzione ai possibili danni derivanti a lotti contigui dalle ombre portate dai nuovi interventi
- opportunità di incentivare i necessari interventi di riqualificazione ambientale mediante la concessione di volumi aggiuntivi e/o contenuti sopralti dei tetti
- ripartizione attuale delle proprietà che di fatto rendono possibili o difficoltosi taluni interventi oppure suggeriscono il ricorso ai piani Attuativi (si è comunque cercato di limitare al minimo indispensabile il ricorso a tali piani).

I risultati di questa operazione progettuale sono sintetizzati nelle tavolette degli elabb.5, da cui si evince che gli ampliamenti ammissibili sono distribuiti in prevalenza nell'area AFC (antica formazione di completamento), e nelle fasce marginali dei reparti AFK1, AFK2, AFK3, AFK4, AFK5 (di antica formazione consolidati); si determina pertanto un riequilibrio tra le zone meno dense e quelle più compatte del Capoluogo, pur senza estendere in modo generalizzato le densità eccessive degli isolati centrali.

In generale gli interventi nei tessuti edificati sono ammessi tramite singoli Permessi di Costruire, semplici o convenzionati; il ricorso ai Piani di Recupero è limitato alle seguente casistica:

- interventi superiori alla Ristrutturazione "tipo A" all'interno del Perimetro del Centro Storico;
- interventi organici in aggregazioni con situazioni di particolare degrado;
- presenza di vincolo monumentale su fabbricati di difficile restauro;
- interesse comunale ad incentivare la ristrutturazione urbanistica per finalità viabilistiche (via Loreglia);

nonché in generale per l'inserimento di consistenti nuove destinazioni d'uso terziarie.

I Permessi di Costruire convenzionati sono prescritti in tutti i casi in cui singoli interventi sono gravati da specifici obblighi di realizzare particolari opere di urbanizzazione oppure di mitigazione ambientale; ciò riguarda gran parte delle nuove costruzioni (esclusi gli interventi più modesti su lotti interstiziali già totalmente urbanizzati) ed alcuni interventi di recupero.

Riguardo alle destinazioni d'uso si ritiene infatti opportuno consentire alternative alla residenza, purché compatibili con le tipologie edilizie e con le specifiche localizzazioni: commerciale di vicinato, turistico-ricettivo (in particolare le attività para-alberghere), artigianale (con limitazioni dimensionali e qualitative), pubblico e sociale.

La classificazione dei fabbricati è stata estesa analogicamente anche ai “fabbricati ad uso collettivo” ed ai fabbricati isolati nelle aree agricole.

### **3.7 - DIMENSIONAMENTO DEL PIANO - CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA**

Considerate le dinamiche demografiche in atto (vedi paragrafo 1.8 e relative tabelle), si può stimare per il prossimo decennio un ulteriore incremento della popolazione residente di 16 persone con l'aggiunta di un maggiore insediamento di 4 monaci per un totale di 20 abitanti.

Si prevede un contestuale aumento a 95 del numero di famiglie, in ragione della continua e tendenziale diminuzione dimensionale delle famiglie che si riscontra sia a livello nazionale che a livello locale (da 2,7 persone nel '91 a 2,5 nel 2001; si ipotizza una media di 2,20 al termine del successivo decennio): pertanto il fabbisogno di nuovi vani per incremento demografico e adeguamento degli alloggi alle esigenze familiari ammonta a 95 vani, assumendo lo standard medio di oltre 5 vani per famiglia, rilevato nel 2001 (che incorpora la conclusione del processo di riqualificazione igienica degli alloggi leggibile nelle Tabelle D4, D5, D6), considerando a parte l'insediamento del Monastero.

Osservando l'insieme del patrimonio edilizio in Germagno risalta il peso delle abitazioni non occupate: 67 al 1991 e 100 al 2001; poiché tali alloggi sono utilizzati per vacanza (64 su 67 al 1991), principalmente da parte di nuclei familiari emigrati (con tendenza al recupero progressivo di vecchi fabbricati, nei nuclei sparsi ma anche nel Capoluogo), si ritiene che la domanda per incremento demografico e miglioramento abitativo delle famiglie residenti possa difficilmente rivolgersi a tale segmento del patrimonio edilizio, di fatto non disponibile alla compravendita.

Occorre infatti considerare che in questo ambiente socio-economico nell'avvicendamento generazionale spesso non si verifica un passaggio diretto dagli abitanti storicamente insediati alle famiglie di nuova formazione, che di preferenza si rivolgono alle nuove abitazioni: i vecchi alloggi permangono in prevalenza nella disponibilità degli eredi come patrimonio familiare, utilizzate come seconde case, senza affacciarsi al mercato.

Il processo di ulteriore adeguamento e recupero del patrimonio edilizio esistente occupato (che al 1991 risaliva a prima del 1945 per quasi la sua metà) comporta la perdita di una certa quantità di vani in ragione delle esigenze di redistribuzione funzionale, stimabile in almeno 2 vani per ogni abitazione su una quota parte degli alloggi occupati più vetusti che si ipotizza nel 35% di 80 abitazioni e perciò pari a 55 vani.

Il calcolo del fabbisogno abitativo è riepilogato nella tabella al termine del presente paragrafo e nell'elaborato 2/c..

A fronte di tale fabbisogno complessivo di 150 vani, il dimensionamento della presente Revisione del PRGC risulta così articolato, limitatamente al Capoluogo, perché i dati dell'ultimo Censimento confermano la destinazione esclusivamente turistica o rurale degli insediamenti sparsi:

- nuove costruzioni nelle aree di Antica Formazione di Completamento AFC: 1.800 m<sup>3</sup>
- nuove costruzioni nelle aree di Recente Formazione di Completamento RFC: 2.980 m<sup>3</sup>
- nuove costruzioni nelle aree assoggettate a SUE: 3.500 m<sup>3</sup>
- TOTALE: 8280 m<sup>3</sup>

corrispondente circa a 69 vani teorici.

Il restante fabbisogno di circa 81 vani si ritiene possa essere soddisfatto dalle varie possibilità di recupero ed ampliamento di parte dei fabbricati esistenti, per il resto destinato a risolvere le esigenze di miglioramento abitativo delle famiglie non considerate nella precedente tabella, nonché ad ospitare le auspicabili nuove attività terziarie.

Pertanto, calcolando a parte il Monastero, gli alloggi di custodia nelle attività produttive e turistiche e i possibili insediamenti in zona agricola, a fronte di una previsione di incremento demografico da 207 a 227 abitanti residenti, si determina una Capacità Insediativa "Teorica" di 236 persone in zone residenziali e assimilabili, ai soli fini della verifica della dotazione minima di spazi pubblici (per altro più che abbondante – vedi tabelle seguenti ed elab. 2/c).

Eseguendo una contro-verifica delle suddette valutazioni con riferimento al "criterio analitico" di cui all'art. 20 della L.U.R. 56/77 si hanno 207 abitanti nelle abitazioni esistenti (e relativi ampliamenti) e 38 abitanti teorici nei nuovi insediamenti di 8.280 m<sup>3</sup> con un indice volumetrico abitativo di 226,3 m<sup>3</sup>/ab., inferiore a 2 vani da 120 m<sup>3</sup>.

Il dimensionamento dei nuovi insediamenti turistici, localizzati al Quaggione, è così suddiviso:

- nuove costruzioni nell'area di Recente Formazione di Completamento RFC6: 900 m<sup>3</sup>
- nuove costruzioni agri-turistiche subordinate a SUE: 1500 m<sup>3</sup>.

Si intende convogliare l'ulteriore domanda di seconde case, e terziario connesso, verso il recupero del patrimonio edilizio esistente inutilizzato, nei nuclei storici minori, ma anche nel Capoluogo, confermando le tendenze in atto; nell'insieme del tessuto residenziale la Revisione del PRGC intende inoltre incentivare attività alberghiere e para-alberghiere (es. bed&breakfast) la cui attuazione nel decennio si può stimare in 35 posti letto, da aggiungere alla ricettività del rifugio Quaggione e del G.E.C., elevabile a 20 posti.

La Capacità Insediativa Teorica per l'insieme del turismo risulta quindi pari a 294 persone di cui 212 per seconde case, confermate in circa 100 alloggi esistenti, oltre a 27 persone nelle nuove costruzioni di cui sopra, e 55 per ricettività alberghiera di cui sopra.

L'indicazione espressa dalla Provincia del VCO, con il limite del 10% di incremento della capacità insediativi si può considerare rispettato nella sostanza considerando che i nuovi volumi residenziali e turistici su aree inedificate ammontano a 8.860 m<sup>3</sup> a fronte di un volume residenziale esistente di oltre 82.000 m<sup>3</sup>; tale quantificazione è significativa del limitato consumo di suolo per nuove edificazioni residenziali, mentre risponde ad una esigenza fisiologica delle famiglie residenti l'insieme dei pur contenuti incrementi volumetrici ammessi per i singoli edifici esistenti, subordinati a rigorosi criteri tipologici e morfologici.

### TABELLA 1 – FABBISOGNO RESIDENZIALE

	Vani
Fabbisogno per incremento demografico per adeguamento alloggi alla dimensione familiare e agli standard abitativi correnti	95
Fabbisogno per sostituzione vani persi per ristrutturazione alloggi ( 2 vani per alloggio sul 35% di 80 alloggi)	55
<b>TOTALE FABBISOGNO NUOVI VANI</b>	<b>150</b>

### TABELLA 2a - CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA RESIDENZIALE

	vani	ab.
Nel patrimonio edilizio residenziale esistente consolidato e relativi ampliamenti, nelle aree di Antica Formazione del Capoluogo: AFK 1,2,3,4,5, AFC 1,2,3:		
- esistenti	304	116
- aggiuntivi	55	-
<b>Totale parziale</b>	<b>359</b>	<b>116</b>
Nel patrimonio edilizio residenziale esistente consolidato e relativi ampliamenti, nelle aree di Recente Formazione del Capoluogo: RFK 1,2,3		
- esistenti	156	79
- aggiuntivi	29	6
<b>Totale parziale</b>	<b>186</b>	<b>85</b>
In nuove costruzioni in aree di completamento nel Capoluogo AFC e RFC 4780 m <sup>3</sup> =	40	20
In nuove costruzioni e sostituzione capannoni artigianali nei SUE 1,2,3,5 3500 m <sup>3</sup> =	29	15
<b>TOTALE</b>	<b>614</b>	<b>236</b>

### TABELLA 2b – CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA TURISTICA

	vani	Utenti
In abitazioni non occupate disponibili =	281	212
In riutilizzo para-alberghiero di volumi esistenti		35
In attrezzature turistiche sociali esistenti e di progetto, art. 25	20	20
In nuove costruzioni in aree di completamento al Quaggione RFC 6 900 m <sup>3</sup> =	7	7
Nell'insediamento agri-turistico SUE 7 al Quaggione AFK 15 +1500 m <sup>3</sup> =	20	20
<b>TOTALE</b>	<b>369</b>	<b>294</b>

### **3.8 – CRITERI DI STRUTTURAZIONE DEI NUOVI INSEDIAMENTI (vedi tavv. 3/c/d)** **(artt. 14, 15, 16, 17, 18, 18bis – Norme Tecniche di Attuazione)**

#### **3.8.1 CAPOLUOGO**

In applicazione dei criteri dimensionali di cui al precedente paragrafo, si è ritenuto ragionevole consentire, con la Revisione del PRGC, nuove costruzioni prevalentemente residenziali nell'ambito del Capoluogo per una quantità complessiva di 60 vani, compreso il PEEP traslato con apposita variante parziale del Marzo 2001.

Tenendo conto delle richieste pervenute da parte degli interessati, dei vincoli idrogeologici e dei criteri paesaggistici di cui ai paragrafi 1.3 - 2.2 - 3.4, tali insediamenti sono previsti negli interstizi marginali e nella immediata prossimità del nucleo già edificato, con esclusione della fascia a monte in direzione Nord/Est e di altre aree molto scoscese.

La media delle densità territoriali, calcolata per tutte le destinazioni residenziali nelle aree di completamento, di ristrutturazione urbanistica e di nuovo insediamento non raggiunge il valore di 8000 m<sup>3</sup>/ettaro (previsto dall'articolo 23, 1° comma, della LUR 56/77 e s.m.i.), e sono assegnate volumetrie anche in diminuzione rispetto al pre-vigente PRGI, per alcune ragioni generali (la motivazione specifica è esplicitata per ogni area nell'elenco seguente):

- valutazioni di carattere paesaggistico relative alla pendenza dei suoli e alla visibilità dei siti che evidenzia la massa dei singoli fabbricati;
- esigenza che gli spazi pertinenziali siano utilizzati come orti, oltre che come giardini, sia in quanto modello culturale consolidato, sia per dare effettività ai criteri di compatibilità ambientale introdotti dalla normativa di piano.

I nuovi interventi edilizi, in base alle caratteristiche oggettive di edificazione e di urbanizzazione dei siti e tenendo conto delle richieste e della residua edificabilità del pre-vigente PRGI, saranno ammissibili mediante provvedimenti singoli oppure mediante Strumenti Urbanistici Esecutivi, secondo la seguente ripartizione (si rimanda alle norme di area e di reparto per gli elementi descrittivi dei singoli profili paesaggistici ed esplicativi delle finalità di composizione urbanistica):

#### **- INTERVENTI SINGOLI IN AREE GIA' EDIFICATE DA COMPLETARE: (artt. 14, 15 – N.T.A.)**

- tre interventi collocati nei reparti di Antica Formazione da Completare – AFC1, AFC2, AFC3 – dove sono consentiti anche ampliamenti ed accessori di edifici esistenti, stante il carattere rado degli insediamenti, collocati ai margini Nord-Est e Sud-Est del centro storico del Capoluogo; le nuove costruzioni sono subordinate a dettagliate prescrizioni tipologiche, dimensionali e di orientamento, per adeguarsi ai tessuti edilizi da completare, nonché a puntuali impegni di miglioramento delle urbanizzazioni;
- sei interventi su terreni confinanti con aree edificate di recente formazione, su via Omegna, via Casaccia, via Manzetti e via Loreglia – RFC1, RFC1 bis, RFC2, RFC3, RFC4, RFC5 -; anche queste nuove costruzioni sono subordinate a prescrizioni tipologiche ed a interventi di urbanizzazione; i limiti dimensionali sono correlati alla pendenza ed esposizione dei terreni, visibili da diverse posizioni remote.

#### **INTERVENTI SUBORDINATI A STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI (artt.16, 17- N.T.A.)**

- due aree di nuova edificazione assoggettate a SUE, comprese tra via Pianello e via Omegna, connesse alle frange estreme del tessuto urbano del Capoluogo in direzione Sud-Ovest, comprendenti:
  - capannoni artigianali sottoutilizzati e dissonanti da riqualificare (SUE 1);
  - aree già vincolate ad uso pubblico che si confermano per i servizi scolastici e sportivi mancanti nel Comune (SUE 2);per ambedue i SUE i volumi assegnati, comprensivi dell'auspicabile sostituzione dei capannoni, appaiono determinati al livello massimo compatibile con una decorosa sistemazione ambientale;
- l'area già destinata a PEEP (SUE 5) con la Variante del Marzo 2001, confermata con le medesime dimensioni e prescrizioni e connessa con la problematica della nuova strada per Loreglia ;
- l'area di riqualificazione urbana sul lato Nord, dalla chiesa di S.Maria fino a piazza Cane, comprendente piazza de Ambrosi (SUE 3), con il coinvolgimento dei lotti privati già occupati da autorimesse dequalificate, in un progetto unitario di valorizzazione degli antistanti spazi pubblici e con introduzione di nuovi volumi residenziali e terziari, nonché con l'interramento delle autorimesse;  
mediante tale strumento è opportuno progettare una complessiva riforma delle funzioni sociali oggi esercitate nell'area pubblica (gioco e sport, ritrovo e manifestazioni), definendo un aspetto unitario per la sequenza degli spazi che vanno dal muro storico di recinzione dei lotti prospicienti piazza Cane e dall'antistante aiuola con monumento e alberatura, fino all'abside di S.Maria, con adeguata sistemazione dell'ex-lavatoio e dei vani interrati della pro-Loce, nonché degli altri arredi;
- l'area di riqualificazione urbana compresa tra via Mulino e il proseguimento di via degli Orti (SUE 4), comprendente il primo lotto della nuova strada verso Loreglia: posta in declivio verso Ovest, presenta delicati problemi geologici e di connessione paesaggistica con il soprastante margine dell'abitato (caratterizzato anche da pregevoli muri di sostegno per orti e giardini) e richiede un progetto unitario per coordinare l'inserimento delle funzioni di parcheggio pubblico con sottostanti autorimesse private ed il progetto della nuova circonvallazione Ovest; l'insediamento si collega concettualmente con l'area PEEP e con l'uso a verde pubblico della restante proprietà comunale
- l'area a Sud-Est di via S.Lucia (SUE 6), con previsione di nuove autorimesse ai piedi della ripa, tramite consolidamento bio-ingegneristico del raccordo tra le coperture ed il versante naturale, e la rimozione degli attuali prefabbricati precari.

Per le aree di nuova costruzione si propongono destinazioni prevalentemente residenziali, come per il centro storico, con possibilità di introdurre attività artigianali compatibili ed altre, con limiti dimensionali in percentuale ed assoluti.

### 3.8.2 QUAGGIONE

Si ritiene necessario orientare le iniziative di investimento verso un quadro di attiva manutenzione delle aree private, pubbliche e private aperte al pubblico, superando aspetti di degrado che affiorano nell'attuale combinazione di afflussi di villeggianti giornalieri e di seconde case sotto-utilizzate; in questa prospettiva appare opportuno valorizzare l'esperienza peculiare dell'intreccio tra iniziativa pubblica e privata, con il contributo determinante del volontariato, testimoniata dalla vicenda della costruzione e manutenzione della strada Capoluogo-Quaggione.

In particolare, anche in accoglimento parziale delle richieste, si prevedono i seguenti interventi:

- completamento dell'area di residenze turistiche a monte dell'area-pic-nic, tramite interventi singoli (area RFC 6 – art. 15 N.T.A.), con caratteristiche tipologiche e dimensionali coerenti con il contest6
- restauro e completamento del gruppo di baite semi distrutte, poste al centro della conca (reparto AFK 15), in connessione con il nuovo insediamento agri-turistico della Società Alpe Quaggione, attraverso aree private da vincolare a pascolo per motivi funzionali e paesaggistici (SUE 7), con sistemazione della “valletta” come area a verde privato, ma di uso pubblico, ad integrazione delle aree verdi pubbliche attrezzati adiacenti a monte (artt. 12.15 e 18 – N.T.A.).

Il S.U.E. dovrà affrontare unitariamente l'insieme delle aree sia negli aspetti funzionali (accessibilità, equilibrio economico) che in quelli ambientali e paesaggistici (considerando sia le viste da vicino che quelle remote), con forte attenzione ai caratteri compositivi delle architetture.

### **3.8.3 MONASTERO (art. 29 – Norme Tecniche di Attuazione)**

Si accoglie la richiesta di ampliamento della struttura del Monastero dei Benedettini di SS. Pietro e Paolo, consentendo la realizzazione di nuove costruzioni in muratura nella conca, alle spalle della corte di prefabbricati esistente, in quanto compatibile con le problematiche geologiche e con l'inserimento paesaggistico, perché si ritiene positivo il rafforzamento di questa presenza, sia come arricchimento delle proposte socio-culturali sul territorio, sia come soggetto attivo nella coltivazione e manutenzione dei suoli.

### **3.9 - AREE DI TUTELA PAESAGGISTICA (vedi tavv. 2/a/4 e 3/c/d) (art. 21 - Norme Tecniche di Attuazione)**

Nelle fasce circostanti ed intercluse rispetto all'insieme degli insediamenti, esistenti e di progetto, e relativa viabilità, si propone la formazione di una fascia di rispetto organica, fondata giuridicamente sui punti 1,2,3, del primo comma dell'art. 24 della LUR “norme generali per i beni culturali ed ambientali”, sia al fine di evitarne la compromissione con eventuali costruzioni agricole, vere o fittizie, sia per disciplinarne correttamente le modalità d'uso come “pertinenze urbane”, generalmente condotte a verde (orti, giardini, frutteti; boschi e pascoli).

La conservazione e manutenzione di queste aree risultano indispensabili per la leggibilità paesaggistica dei nuclei edificati nella loro specifica identità (vedi paragrafo 1.3 e seguenti) e per il riordino complessivo degli insediamenti montani del Quaggione.

Come sopra specificato al paragrafo 2.2, tali aree possono concorrere a conferire quantità di edificazione rurale trasferibile, limitatamente all'indice relativo alle residenze rurali, da fruire nell'area di Colla e presso i nuclei storici di Carsone e Ceresa.

In particolare, nei pressi del Monastero, la fascia paesaggistica include il frutteto dei Monaci Benedettini ed un'area umida nota come “laghetto” un tempo utilizzata per il macero della canapa, così come altre piccole depressioni naturali ed artificiali lungo il crinale tra Colla e Quaggione, oggi però meno riconoscibili.

Alcune porzioni di aree a tutela paesaggistica, con regime di inedificabilità specifica, sono individuate all'interno del SUE 2 e presso le attigue aree AFK 5 e RFC 3 a monte di via Casaccia, ma concorrono ai diritti di edificabilità territoriale complessiva di tale SUE, a destinazione prevalente residenziale.

### **3.10 – STRADE E PARCHEGGI (vedi tavv. 3/c/d ed elabb. 5)** **(art. 28 – Norme Tecniche di Attuazione)**

La struttura viaria fondamentale rimane confermata nelle Strade Provinciali di Fondovalle n° 52 e per Loreglia n° 52/B, nonché nella direttrice di crinale per Colla e Quaggione, con le sue diramazioni verso Gattugno e verso il Monastero.

La Revisione del PRGC introduce il tracciato di una possibile variante della SP per Loreglia come circonvallazione Ovest, già illustrata nel precedente paragrafo 2.6, la cui attuazione, relativamente al 2° lotto, cioè oltre i SUE 4 e 5, rimane affidata alla Provincia del VCO e va subordinata a Verifica di Compatibilità Ambientale, per i problemi di fattibilità geologica e di inserimento paesaggistico.

Si prevede inoltre la formazione di un nuovo tracciati pedonali:

- da via Pietro Sindico (antica corte nel reparto AFK 4, con ampliamento dello slargo antistante al portale esterno) verso via S.Lucia, dove sono in previsione nuovi parcheggi (AFC 1 e SUE 6);
  - da via Cane verso il Pianello, attraverso la proprietà comunale retrostante al reparto AFC 2,
  - sul lato Ovest del rio Sasso (AFC 3);
  - formazione di piazzetta tra via Mancini e via alla Colla;
- nonché:
- il completamento del marciapiede sul lato Ovest di via Omega fino al Cimitero (RFC 2);
  - l'adeguamento di tracciati esistenti, quali via Casaccia e via Pianello (in gran parte connessi ai S.U.E. 1 e 2);
  - la formazione di idoneo accesso al depuratore tramite l'intervento edilizio convenzionato nel reparto RFC 1;
  - l'eventuale allargamento dell'attuale strettoia di via Loreglia a Nord di piazza Bordes, tramite incentivazione alla Ristrutturazione Urbanistica dei fabbricati posti a valle.

In generale si prescrive la conservazione e riqualificazione dei tracciati esistenti, con i seguenti criteri:

- mantenimento del calibro attuale, salvo specifici progetti di rettifica;
- estensione della pavimentazione in porfido per i percorsi pedonali ed inclusi nelle aree di antica formazione;
- manutenzione e ripristino delle mulattiere (ove possibile con le caratteristiche originarie), e manutenzione;
- estensione delle piste tagliafuoco (con fondo naturale e opportuno controllo degli accessi), soprattutto a cura della Comunità Montana;
- formazione, ove possibile, di marciapiedi e percorsi pedonali protetti, specificamente all'interno dei S.U.E;
- mitigazione ambientale dei muri di sostegno, soprattutto per la recente circonvallazione Nord e parte della strada del Quaggione, mediante rivestimenti in pietra o intonaco strullato oppure idonee piantumazione di sempreverdi;
- soprattutto per le nuove opere, si raccomanda la progettazione integrata dei manufatti stradali con tutte le reti tecnologiche ed i sotto-servizi nonché dell'apparato segnaletico e degli elementi di arredo urbano, nel rispetto delle prescrizioni geologiche relative ai drenaggi ed alla stabilità dei versanti.

Per quanto riguarda i parcheggi, si prevede:

- la qualificazione dei parcheggi esistenti – Cimitero, S. Maria/piazza de Ambrosi, ex Cimitero, tra Colla e Cardello, Quaggione - con pavimentazione naturale drenante oppure in autobloccanti od in prato armato e con idonei arredi al contorno (cordoli, staccionate in legno);
- la formazione di nuovi parcheggi, con i criteri di cui sopra, nell'ambito dei S.U.E. e dei Piani di Recupero facoltativi, nonché nelle seguenti località:
  - Capoluogo:
    - allargamento di piazza IV Novembre;
    - presso aree RFC 3, via Casaccia e RFC 5 via Loreglia;
    - presso aree AFC 1 e SUE 6 in via S. Lucia
  - Nuclei sparsi: Colla, Cardello, Strevi (qualora raggiunto da pista carrabile), Guancio, Quaggione-Est e Fontanelle
- nel caso di autorimesse condominiali, in particolare nelle aree di antica formazione e nei nuclei sparsi, è obbligatoria la copertura con manto vegetale, minimizzando l'impiego di muri di sostegno;
- le pavimentazioni dei parcheggi e degli spazi di manovra, anche esterne, dovranno utilizzare sistemi che consentano la raccolta e l'idoneo smaltimento delle acque di prima pioggia e di lavaggio nonché di eventuali perdite di idrocarburi; tali accorgimenti non sono richiesti per le pavimentazioni in prato armato, stante la loro capacità fitodepurativa.

### **3.11 - ATTREZZATURE PUBBLICHE E RELIGIOSE (vedi tavv. 3/c/d ed elabb. 5)** **(att. 22, 23, 24, 25, 26 – Norme Tecniche di Attuazione)**

Attualmente il Comune dispone di due fabbricati con funzioni civico-sociali:

- il Palazzo Municipale, comprendente due aule scolastiche per le Elementari,
- l'ex-Asilo Infantile, adibito a Sala della Comunità.

Le risorse pubbliche per investimenti negli ultimi anni sono state indirizzate soprattutto e necessariamente verso le reti di urbanizzazione primarie, e per infrastrutture di base quali il trasferimento del Cimitero con il riutilizzo come parcheggio del vecchio sedime.

Pur avvalendosi degli Strumenti Urbanistici Esecutivi (e dei Permessi di Costruire Convenzionati) per limitare l'apporto pubblico alle spese di urbanizzazione connesse ai completamenti edilizi consentiti dalla Revisione del PRGC, il bilancio comunale dovrà ulteriormente concentrare gli investimenti su altre opere di carattere primario anche nei prossimi anni, tra cui la riqualificazione dei parcheggi e di alcuni tracciati stradali esistenti, nonché i percorsi pedonali e la attrezzatura di aree verdi, in gran parte già di proprietà comunale.

Tuttavia, considerando gli apporti della Comunità Montana e la prospettiva di durata della Revisione del PRGC, si ritiene corretto individuare le seguenti aree per nuovi interventi rilevanti nell'assetto delle attrezzature pubbliche comunali:

- nuovo Centro Sportivo Intercomunale lungo la strada per Loreglia, in quanto prospettato dalla Comunità Montana, da sottoporre a Verifica di Impatto Ambientale, in considerazione dei problemi di pendenza, visibilità, interazione con gli habitat naturali preesistenti;
- realizzazione di Centro Polifunzionale, con scuole e palestra, tra via Casaccia e via Pianello, su terreno già vincolato dal pre-vigente PRGI ma ora incluso nel SUE 2, onde inquadrarne l'acquisizione in procedure di tipo perequativo; qualora si proceda a tale intervento, si potrà conseguire la piena disponibilità della Sede Comunale per funzioni amministrative.

Tale previsione di aree per nuovi edifici pubblici non esclude che l'Amministrazione verifichi nel tempo la validità di possibili alternative, anche nel riuso di contenitori edilizi

preesistenti, idonei o trasformabili, che si rendessero disponibili, utilizzando l'enunciata flessibilità sulle norme riguardanti le destinazioni d'uso.

Si segnala inoltre nuovamente la necessità di perseguire la riqualificazione delle aree pubbliche e private prossime alla Chiesa di S.Maria con un progetto unitario (vedi paragrafo 3.8 – SUE 3).

Il Cimitero Comunale, che è stato realizzato negli anni '70, risulta adeguato sia sotto il profilo qualitativo che quantitativo.

Gli edifici per il culto cattolico comprendono oltre alla Chiesa Parrocchiale, la Chiesa di S. Maria nel Capoluogo e le Chiese del Cardello e del Quaggione, tutte in buona condizione di manutenzione, come gran parte delle Cappelle Devozionali dislocate in vari punti del territorio edificato e non; l'insieme di tali strutture è adeguato alle esigenze della popolazione ed infatti non sono pervenute richieste di nuovi interventi, a parte l'insediamento del Monastero di cui al paragrafo 3.8.3.

Anche i fabbricati destinati ad uso pubblico e religioso (come pure quelli sociali-privati di cui al successivo paragrafo) sono trattati nell'elaborato 5 con specifiche tabelle analitiche di rilevamento e normativa, in analogia con le aree di antica formazione.

Il bilancio quantitativo degli standard, calcolando a servizio della popolazione residente i soli servizi prossimi al Capoluogo, con le previsioni della Revisione del PRGC aumenta da 9,3 m<sup>2</sup> per abitante, oggi disponibili, ad oltre 30 m<sup>2</sup> per abitante teorico (nell'ipotesi minima di monetizzare tutti gli standard derivanti dai SUE 1 e 5).

Il bilancio allargato alla popolazione turistica, includendo le aree attrezzate montane e il nuovo centro sportivo intercomunale supera i 60 m<sup>2</sup> per abitante, al netto delle attrezzature private di uso pubblico, di cui al successivo paragrafo e delle attrezzature particolari come il Cimitero e l'area del Monastero; risulta quindi sufficiente anche per accogliere la popolazione turistica giornaliera, non contemplata dalla Scheda Quantitativa dei Dati Urbani (all. 2/c), secondo il modello regionale.

### **3.12- ATTREZZATURE PRIVATE DI USO PUBBLICO (vedi tavv. 3/c/d)** **(artt. 25, 27 – Norme Tecniche di Attuazione)**

La comunità locale si avvale anche di attrezzature di uso collettivo, ma di proprietà privata o di associazioni senza fini di lucro, quali:

- il campo di calcio in località Cardello
- il ristorante G.E.C. e l'area attrezzata per le feste in località Colla
- il ristorante-rifugio del Quaggione.

La Revisione del PRGC conferma tali destinazioni e consente interventi di consolidamento funzionale, senza escludere per i due esercizi di ristoro più radicali trasformazioni sia fisiche che giuridiche, subordinate a Piano di Recupero.

Si prevede inoltre l'utilizzazione di simili assetti giuridici per le seguenti nuove aree verdi attrezzate:

- area della "valletta", di proprietà della "Società Alpe Quaggione", da assoggettare ad uso pubblico nell'ambito dell'attuazione del SUE 7

- area panoramica in località Pianello che sovrasta il Capoluogo a Sud-Est, ed è accessibile dalla strada carrabile per Colla e potrà essere collegata pedonalmente attraverso il bosco comunale ed il reparto AFC 2 sul lato di via Cane e attraverso il SUE 2 dal lato di via Pianello .