

COMUNE DI GERMAGNO

Regione Piemonte

Provincia del Verbano Cusio Ossola



2° VARIANTE IN ITINERE

"Area Turistica Quaggione"

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>Variante in itinere n° 2</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 Paolo Rossetti	OGGETTO : PROGETTO DEFINITIVO (in adeguamento al P.A.I.)	
Il Segretario Nella Veca		
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 : RELAZIONE INTEGRATIVA 2° VARIANTE	TAV. 1 quater
Collaboratore Geom. Zanetta Paolo	DATA : 15/07/2005 AGGIORNAMENTO : 20/09/2007	SCALA :

ESTRATTO RELAZIONE MODIFICATA

Le presente Relazione integrativa della 2° variante in itinere contiene i seguenti paragrafi, modificati in sostituzione degli omologhi inclusi nella Relazione del Progetto Definitivo della Revisione Comunale del PRGM 2006:
2.4 – 3.7 – 3.8.2 – 3.11 – 3.12

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 e di altri soggetti, 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.

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 famigliari 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 famigliari 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 famigliare, 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 m³
- nuove costruzioni nelle aree di Recente Formazione di Completamento RFC: 2.980 m³
- nuove costruzioni nelle aree assoggettate a SUE: 3.500 m³
- TOTALE: 8.280 m³

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 m³ con un indice volumetrico abitativo di 226,3 m³/ab., inferiore a 2 vani da 120 m³.

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

- nuove costruzioni nell'area di Recente Formazione di Completamento RFC6: 900 m³
- nuove costruzioni agri-turistiche subordinate a SUE: 1500 + 2520 = 4020 m³.

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 e case per vacanze) la cui attuazione nel decennio si può stimare rispettivamente in 35 + 45 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 + 45 = 339 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 + 45 = 115 per ricettività alberghiera e para-alberghiera di cui sopra.

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 m3 =	7	7
Nell'insediamento agri-turistico SUE 7 al Quaggione AFK 15 +1.500 m3 =	20	20
Nell'insediamento per case di vacanze SUE 8 al Quaggione 2.520 m3 =	45	45
TOTALE	404	339

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 contesto;
- 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 attrezzate adiacenti a monte (artt. 12.15 e 18 – N.T.A.);
- inserimento di un complesso di case per vacanze, sull'area comunale (di 1,5 ha) ad uso civico (ora pascolo abbandonato) posta sul crinale a valle dell'insediamento Quaggione Est, tramite SUE, la cui Convenzione includerà le modalità di concessione temporanea dell'area all'Operatore privato, anche per singoli stralci che comprendano superficie minima pari a 1/3 dell'area complessiva; tale intervento sarà integrato con attrezzature per il tempo libero sull'attigua area comunale posta a valle, con un'estensione di 0,75 ha.

Ciascuno dei singoli S.U.E. dovrà affrontare unitariamente l'insieme dell'area 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.

3.11 - 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 m2

per abitante, oggi disponibili, ad oltre 30 m² 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 68 m² 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 attrezzata ludico sportiva, su terreno di proprietà comunale da assegnare in Concessione, regolandone l'uso pubblico, all'interno del SUE 8, con possibilità di attuazione anche separata dal SUE
- 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 .