



Regione Lombardia



Provincia di Varese

# COMUNE di GERMIGNAGA

## Provincia di VARESE



# PIANO di GOVERNO del TERRITORIO

# P.G.T.

L.R. 11 marzo 2005 , n. 12 e successive modifiche e integrazioni

## DOCUMENTO DI PIANO

(approvato con modifiche a seguito delle osservazioni)

ADOZIONE: Deliberazione C.C. n° ..... del.....

CONTRODEDUZIONI: Deliberazione C.C. n° ..... del.....

APPROVAZIONE: Deliberazione C.C. n° ..... del.....

PUBBLICAZIONE: Deliberazione C.C. n° ..... del.....

TITOLO:

## RELAZIONE

IL SINDACO: .....

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: .....

IL SEGRETARIO COMUNALE: .....

## PROGETTISTI

**Dott. Arch. Giacomo Bignotti**  
**Studio Bignotti S.r.l.- Studio D'ENGINEERING**  
 Via Matteotti, 27 - 21030 Bedero V. (VA)  
 Tel. 0332/71 55 10 - Fax 0332/71 54 45  
 e-mail: info@studiobignotti.it

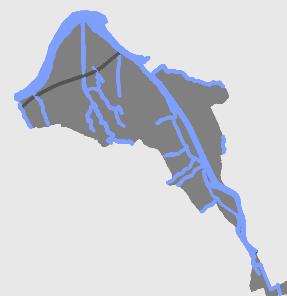
**Dott. Arch. Giancarlo Leonardo Biotti**  
 Recupero edilizio, restauro, urbanistica,  
 consulenza tecnica, giuridica e amministrativa  
 Codice fiscale BTT GCR 44730 E863Y - Partita Iva 01920850128  
 21030 Bedero Valcuria (va) - via Cunardo, 21  
 Tel. 0332/724775 - fax 0332/725563 - e-mail: leobi@libero.it

## COLLABORATORI

Dott. Arch. Tiziana Piodi; Dott. Arch. Marco Meurat

## STUDIO GEOLOGICO

Dott. Geol. Domenico De Dominicis  
 Via Mazzini 41 - 21030 Castello Cabiaglio (Va)



Regione Lombardia

Provincia di Varese

**COMUNE DI GERMIGNAGA**

## **Piano di Governo del Territorio – PGT**

### **DOCUMENTO DI PIANO**

GRUPPO di PROGETTAZIONE per la REDAZIONE  
del PIANO di GOVERNO del TERRITORIO

#### Progettisti

Dott. Arch. Giacomo Bignotti – Studio d'Engineering  
Dott. Arch. Giancarlo Leonardo Biotti

#### Collaboratori

Dott. Arch. Marco Meurat

#### **DOCUMENTO DI PIANO**

Quadro Analitico e strategico

Azioni di Piano

***(approvato con modifiche a seguito delle osservazioni)***

PIANO DEI SERVIZI

PIANO DELLE REGOLE

\* \* \*

## SOMMARIO

|                                                                                                                            |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>DOCUMENTO DI PIANO.....</b>                                                                                             | <b>1</b>  |
| <b>PREMESSA.....</b>                                                                                                       | <b>4</b>  |
| <b>PROGETTO DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO .....</b>                                                                  | <b>7</b>  |
| <b>01.00 – ELEMENTI COMPOSITIVI - NORMATIVA DI RIFERIMENTO.....</b>                                                        | <b>7</b>  |
| <b>02.00 – CENNI STORICO – GEOGRAFICI.....</b>                                                                             | <b>12</b> |
| 02.01 – IL TOPONIMO.....                                                                                                   | 12        |
| 02.02 – IL TERRITORIO NEL CONTESTO STORICO .....                                                                           | 12        |
| 02.03 – IL SISTEMA VIARIO STORICO.....                                                                                     | 13        |
| 02.03.01 - Percorsi storici ( <b>Tav. p.Sto.</b> segue fuori testo)                                                        | 13        |
| 02.03.02 - Sviluppo della viabilità storica                                                                                | 14        |
| 02.03.03 - Viabilità recente                                                                                               | 14        |
| 02.04 - INSEDIAMENTI UMANI .....                                                                                           | 15        |
| 02.05 – LE ISTITUZIONI STORICHE DEL TERRITORIO DI GERMIGNAGA <sup>(*)</sup> .....                                          | 17        |
| 02.05.01 - Valtravaglia: secolo VIII <sup>^</sup> – XIV <sup>^</sup>                                                       | 17        |
| 02.05.02 - Comune di Germignaga: secolo XIV – 1797                                                                         | 20        |
| 02.05.03 - Comune di Germignaga: 1789 – 1809                                                                               | 21        |
| 02.05.04 - Comune di Germignaga: 1816 – 1859                                                                               | 22        |
| 02.05.05 - Comune di Germignaga: dal 1859                                                                                  | 22        |
| <b>03.00 – FORMAZIONE DEL PGT - ANALISI TERRITORIALI.....</b>                                                              | <b>23</b> |
| 03.01 – COMUNE DI GERMIGNAGA - INQUADRAMENTO TERRITORIALE .....                                                            | 23        |
| 03.02 – CORRELAZIONE TRA GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE REGIONALE E PROVINCIALE - PTR - PTCP (TAV. A 1)..... | 25        |
| 03.02.01 - PTR                                                                                                             | 25        |
| 03.02.02 - PTCP                                                                                                            | 25        |
| 03.02.03 - Previsioni del PTCP sul territorio di Germignaga                                                                | 26        |
| <b>04.00 – MOBILITA' .....</b>                                                                                             | <b>28</b> |
| 04.01 – COLLEGAMENTI VIARI .....                                                                                           | 28        |
| 04.02 – TRASPORTI.....                                                                                                     | 29        |
| <b>05.00 – POPOLAZIONE .....</b>                                                                                           | <b>30</b> |
| 05.01 – POPOLAZIONE - DATI STATISTICI.....                                                                                 | 30        |
| 05.02 – DINAMICA DELLA POPOLAZIONE - VALUTAZIONI DI SINTESI .....                                                          | 34        |
| <b>06.00 – DATI OCCUPAZIONALI .....</b>                                                                                    | <b>35</b> |
| 06.01 – LAVORO - DATI STATISTICI .....                                                                                     | 35        |
| 06.02 – LAVORO - VALUTAZIONI SINTETICHE.....                                                                               | 37        |

|                                                                                                                    |           |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----|
| <b>07.00 – STUDIO GEOLOGICO DEL COMUNE .....</b>                                                                   | <b>38</b> |    |
| <b>08.00 – MORFOLOGIA DEL TERRITORIO.....</b>                                                                      | <b>38</b> |    |
| 08.01 – IL TERRITORIO NATURALE.....                                                                                | 38        |    |
| 08.02 – SVILUPPO DEGLI INSEDIAMENTI ABITATI.....                                                                   | 39        |    |
| 08.03 – ELEMENTI DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA A SCALA LOCALE .....                                                | 43        |    |
| 08.04 – IL TERRITORIO DEL COMUNE DI GERMIGNAGA.....                                                                | 43        |    |
| 08.04.01 - Vincoli sul territorio                                                                                  |           | 43 |
| 08.04.02 - Settori territoriali - S <sub>Te</sub>                                                                  |           | 43 |
| 08.04.03 - Sistema urbano – Tipologie e funzioni                                                                   |           | 46 |
| 08.04.04 - Tipologie e funzioni dei fabbricati - (TAB. 01 – tf) - VALUTAZIONE SINTETICA dei DATI                   |           | 51 |
| 08.05 – PARTECIPAZIONE ALLA FORMAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO<br>DEL TERRITORIO.....                                 | 51        |    |
| <b>09.00 – PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO - PGT 2009 - PREVISIONI del<br/>DOCUMENTO di PIANO .....</b>            | <b>52</b> |    |
| 09.01 – OBIETTIVI DEL PGT .....                                                                                    | 52        |    |
| 09.02 – INDIRIZZI PER LE AZIONI DI COMPENSAZIONE/PEREQUAZIONE                                                      |           | 55 |
| 09.03 – PREVISIONI DI PIANO .....                                                                                  | 55        |    |
| 09.03.01 - Valutazione ambientale strategica - VAS                                                                 |           | 55 |
| 09.03.02 - Note di indirizzo per la redazione del Piano dei Servizi - P <sub>Se</sub>                              |           | 56 |
| 09.03.03 - Note di indirizzo per la redazione del Piano delle Regole - P <sub>Re</sub>                             |           | 56 |
| 09.04 – AMBITI DI PAESAGGIO (AdP) .....                                                                            | 57        |    |
| 09.05 – SINTESI DELLE INDICAZIONI DEL DOCUMENTO DI PIANO (Tabelle 01.AP – 02.AP) ..                                | 65        |    |
| <b>10.00 – SINTESI AZIONI PRIORITARIE DOCUMENTO DI PIANO.....</b>                                                  | <b>68</b> |    |
| 10.01 – RICONOSCIMENTO E CONSERVAZIONE DEI VALORI PAESISTICI E AMBIENTALI<br>PRESENTI NEL TERRITORIO COMUNALE..... | 68        |    |
| 10.02 – SVILUPPO PROGRAMMATO E SOSTENIBILE DEGLI INSEDIAMENTI .....                                                | 71        |    |
| 10.03 – DOTAZIONE DEI SERVIZI DEL PGT .....                                                                        | 73        |    |
| 10.03.01 - Previsione di incremento della popolazione                                                              |           | 73 |
| 10.03.02 - Dotazione dei servizi pubblici                                                                          |           | 74 |
| <b>• ELENCO ALLEGATI.....</b>                                                                                      | <b>75</b> |    |

\* \* \*

## **PREMESSA**

*L'unitarietà sotto il profilo territoriale e la omogeneità delle peculiari caratteristiche del contesto sociale, economico e culturale in cui si è formato il quadro paesistico della zona centrale della Valtravaglia, in cui si colloca il territorio del Comune di Germignaga, trova le sue origini nelle sue vicende storiche, che hanno visto il mantenimento di un forte sistema di comunità aggregate tenuto conto della omogeneità del substrato sociale e culturale dei loro componenti.*

*Il sistema, fortemente qualificato dal rispetto dei valori tradizionali, si è mantenuto soltanto sino alla prima metà del secolo scorso, con le sue valenze ambientali caratterizzate dalla presenza, pur se in parallelo allo sviluppo delle attività produttive industriali, di consistenti attività proprie dell'economia prealpina della zona dei laghi, quali la pesca, la cultura del bosco, la utilizzazione e la cura dei pascoli, l'attività orto frutticola, le opere di sistemazione continua degli alvei e delle sponde dei torrenti e dei ruscelli numerosissimi sulle pendici dei monti prealpini, delicate e rispettose della loro conformazione originaria e delle caratteristiche costruttive delle opere d'arte (argini, briglie, caditoie, ecc.), la prudenza nell'immissione degli scarichi delle acque reflue nei corsi d'acqua, la manutenzione delle antiche strade e dei sentieri che accompagnavano le attività dell'uomo.*

*Un disegno organico di sviluppo economico illuminato, che ha comportato il mutamento del tessuto sociale di tutto il territorio a Nord Ovest dell'area milanese, inserendolo gradualmente in un contesto pienamente europeo, si è affermato negli ultimi anni del XIX<sup>a</sup> secolo continuando nei primi decenni del XX<sup>a</sup>, con lo sviluppo del sistema ferroviario delle Ferrovie dello Stato (F.F.SS.) e delle Ferrovie Nord Milano (F.N.M.) e del sistema correlato delle Tramvie Varesine.*

*Il territorio della parte nordoccidentale delle Prealpi Varesine, allora appartenente alla Provincia di Como, ha visto la realizzazione della linea Luino – Laveno – Gallarate delle Ferrovie dello Stato, collegata con la linea proveniente da Bellinzona delle Ferrovie Svizzere, in concessione alle medesime F.S. nella tratta Zenna confine – Luino, della linea Milano - Varese - Laveno delle F.N.M. e la realizzazione della rete tramviaria lungo la fascia pedemontana del Massiccio del Campo dei Fiori, da Varese a Gavirate, Cittiglio e, attraverso la Valcuvia, Luino e a Nord di Varese con la tramvia della Valganna e la sua diramazione in Ghirla per Cunardo - Luino e Ponte Tresa, correlata al sistema delle funicolari del Sacro Monte e del Campo dei Fiori.*

*Il sistema dei trasporti su ferro fu concepito sia per i movimenti degli addetti degli insediamenti industriali della Valle dell'Olna, di quelli realizzati nella zona Nord di Milano e dei territori circostanti, incluso il Luinese, tutti i incrementati e fortemente innovati, sia per il trasporto su ferro dei prodotti industriali e di quelli dell'attività agricola rivolta all'allevamento del bestiame, per i quali lo scalo ferroviario di Luino ha rappresentato uno dei più importanti nodi lombardi di traffico merci del secolo scorso, sia per le attività turistiche di notevole qualità connesse ai valori ambientali delle Prealpi Varesine e della zona dei laghi.*

*Il nuovo organismo industriale, con prevalente vocazione alle attività della produzione meccanica inclusa quella aeronautica, automobilistica e motociclistica, di quella tessile dei filati e della seta, della lavorazione delle pelli e di quella della gomma, mediante l'impiego delle macchine e delle tecnologie più moderne dell'epoca, venne affiancato e sostenuto dalla realizzazione di centrali elettriche idonee per la fornitura dell'energia necessaria e sufficiente per il funzionamento sia delle fabbriche sia delle prime locomotive e vetture tramviarie elettriche sia delle reti di illuminazione pubblica e degli edifici dei Comuni ancora rurali.*

*L'elevata qualità degli interventi, direttamente proporzionale all'importanza degli investimenti, anche di capitali esteri in particolare svizzeri e germanici molto rilevanti e mai più ripetutisi nel territorio subalpino nordoccidentale, in sinergia con l'allora incipiente capitalismo lombardo e in linea con il disegno complessivo del progetto territoriale di sviluppo perseguito e realizzato, è riscontrabile negli elementi di archeologia industriale ancora presenti sul territorio, nelle opere ancora riconoscibili che hanno interessato la viabilità e il sistema idrico e nell'analisi dell'incremento progressivo del reddito nella zona medesima accompagnato dal miglioramento della qualità della vita e dalla crescita del tessuto sociale e culturale.*

*E' da osservare come la costruzione degli insediamenti produttivi e lo sviluppo del sistema edilizio residenziale e dei servizi siano stati, all'epoca, rispettosi della morfologia del territorio e delle attività agricole e agro silvo pastorali che ancora rappresentavano una importante e cospicua fonte di reddito per la popolazione.*

*Come è noto, dopo la fase dei conflitti sociali che ha seguito la guerra 1915 -1918, la recessione degli anni 30 e la seconda guerra mondiale, con la seconda metà del XX<sup>a</sup> secolo, in particolare nel periodo a cavallo tra gli anni 50 e 60, si sono verificati fenomeni di forte cambiamento del sistema degli insediamenti lombardi, continuato con fasi alterne sino ai primi anni 2000 e per vari aspetti critici ancora in corso, che ha comportato complessivamente un forte indebolimento dei valori ambientali anche in varie parti del territorio delle Prealpi Varesine, inclusa l'area Luinese, e una oggettiva carenza dei servizi pubblici.*

*In particolare, nella fascia territoriale dei fondi valle della Valcuvia e nella bassa valle del Torrente Margorabbia, che qui interessa, a decorrere dagli anni 70, si è verificato:*

- la delocalizzazione e il progressivo abbandono della grande produzione industriale tessile e del relativo indotto, con il progressivo degrado dei fabbricati appartenenti agli stessi insediamenti, non riutilizzati per nuove attività;*
- l'indebolimento delle attività turistiche, sia a causa delle mutate condizioni ambientali, in particolare della presenza di maggiori elementi di inquinamento dell'ambiente lacuale e di abbandono delle attività agricole e silvo - pastorali comportante il decadimento del tessuto agricolo e forestale, sia per l'inadeguatezza delle strutture sia per il mutamento sostanziale del mercato sempre più rivolto all'estero;*
- la realizzazione, in assenza di un progetto a scala territoriale e con scarsa e localistica programmazione urbanistica, di edifici di tipo misto artigianale e commerciale, in assenza di uno studio complessivo di inserimento nel contesto territoriale paesistico;*
- l'espansione incontrollata e spontaneistica dei nuclei abitati, egualmente frutto di scelte meramente locali, comportante la costruzione di gruppi sparsi di edifici residenziali, spesso di modesta qualità, accompagnata dall'abbandono progressivo dei pregevoli centri storici;*
- a decorrere dagli ultimi anni 90, la concentrazione nei fondi valle della Valcuvia e in maggiore misura nelle aree già agricole lungo le sponde del Torrente Margorabbia, di insediamenti di media industria, artigianali e commerciali di media distribuzione con i relativi spazi dei servizi e di comparti residenziali inclusi tra essi.*

*L'espansione degli insediamenti non sempre è stata accompagnata dalla necessaria realizzazione dei servizi anche al livello locale, in particolare di idonea viabilità, della rete di smaltimento degli scarichi dei reflui e degli impianti di depurazione, soltanto nell'ultimo decennio oggetto di attenzione e di interventi abbastanza significativi, ma ancora non idonei alla complessiva risoluzione delle problematiche presenti sul territorio.*

*Oltre alla confusa tipologia dei nuovi interventi edilizi, le opere idrauliche e di pseudo – bonifica, quelle di realizzazione di infrastrutture stradali e le numerose opere pubbliche realizzate in assenza di un piano organico a scala territoriale sovracomunale, con la costruzione di infrastrutture non sempre necessarie anche in piccoli contesti comunali, in cui le risorse di bilancio non consentono di sostenerne i costi di manutenzione e gestione, hanno comportato cambiamenti della morfologia di parti significative del territorio, non rispettosi delle sue caratteristiche paesistiche e ambientali.*

*Pur se nel territorio della Provincia di Varese sono presenti una serie di elementi di programmazione territoriale nel settore ambientale, della depurazione delle acque, della raccolta e smaltimento dei rifiuti solidi urbani e delle cave, anche in relazione all'istituzione del Parco del Ticino e, a scala più ridotta, del Parco Regionale del Campo dei Fiori, con i piani territoriali e i piani di settore adottati da questi Enti, la gestione degli interventi affidata a numerosi e diversi soggetti pubblici comporta difficoltà nella formulazione di ipotesi complessive di sviluppo, anche delle attività economiche, in assenza del coordinamento dei vari progetti.*

*La oggettiva complessità di perseguire un progetto globale di sviluppo compatibile di vasta scala comporta difficoltà di collocazione degli investimenti per le diversità e le contraddizioni presenti negli indirizzi e negli scopi degli attori - decisori nei medesimi contesti territoriali e negli ambiti contigui, come nel caso Grande Malpensa - Parco del Ticino - Comuni e rappresentanze locali, con la conseguente difficoltà di definire valori condivisi, di individuare i servizi effettivamente necessari in relazione ai bisogni emergenti e di fornire risposte forti, con la partecipazione della popolazione delle zone interessate anche sui piani culturale e sociale.*

*Nel quadro sopra delineato, si collocano le recenti normative regionali, finalizzate alla produzione di strumenti di programmazione territoriale e di pianificazione urbanistica fondati sui valori ambientali e paesistici specifici del territorio considerato nei piani medesimi, in linea con i corrispondenti indirizzi europei.*

*Tali norme consentono di introdurre elementi innovativi di governo del territorio di Germignaga nel perseguimento del suo sviluppo sostenibile, con gli obiettivi specifici espressi nella parte conclusiva del presente Documento di Piano, pur con i limiti oggettivi derivanti dal grado di compromissione del tessuto territoriale che emerge dallo stato di fatto degli insediamenti in esso consolidatisi, con particolare riguardo all'occupazione intensiva delle aree già agricole e di rilevante valore paesistico dei fondi valle della Valcuvia e della Valle del Margorabbia, incrementatasi esponenzialmente nei recenti anni 2000 con la creazione di una fascia edificata pressoché continua lungo l'asta stradale Cittiglio - Luino, ma con evidenti carenze di infrastrutture di urbanizzazione e di servizi.*

\* \* \*

## **PROGETTO DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

### **01.00 - ELEMENTI COMPOSITIVI - NORMATIVA DI RIFERIMENTO**

La principale normativa di riferimento per la formazione del piano di governo del territorio è contenuta nel Capo II - PIANIFICAZIONE COMUNALE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO della Legge Regionale 11 marzo 2005 , N. 12 "Legge per il governo del territorio", e successive modifiche e integrazioni, di cui si riportano le disposizioni che definiscono la natura e i contenuti del nuovo strumento di pianificazione.

#### **art 6 - Pianificazione comunale.**

##### **comma 1.**

*“Sono strumenti della pianificazione comunale:*

- a) il piano di governo del territorio;*
- b) i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale.”*

#### **art. 7 - Piano di governo del territorio.**

##### **comma 1.**

*Il piano di governo del territorio, di seguito denominato PGT, definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti atti:*

- a) il documento di piano;*
- b) il piano dei servizi;*
- c) il piano delle regole.”*

#### **Art. 8 - Documento di piano.**

*1. Il documento di piano, anche avvalendosi degli strumenti di cui all'articolo 3, definisce:*

- a) il quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del comune, anche sulla base delle proposte dei cittadini singoli o associati e tenuto conto degli atti di programmazione provinciale e regionale, eventualmente proponendo le modifiche o le integrazioni della programmazione provinciale e regionale che si ravvisino necessarie;*
- b) il quadro conoscitivo del territorio comunale, come risultante dalle trasformazioni avvenute, individuando i grandi sistemi territoriali, il sistema della mobilità, le aree a rischio o vulnerabili, le aree di interesse archeologico e i beni di interesse paesaggistico o storico-monumentale, e le relative aree di rispetto, i siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario, gli aspetti socio-economici, culturali, rurali e di ecosistema, la struttura del paesaggio agrario e l'assetto tipologico del tessuto urbano e ogni altra emergenza del territorio che vincoli la trasformabilità del suolo e del sottosuolo, ivi compresi le fasce di rispetto ed i corridoi per i tracciati degli elettrodotti;*
- c) l'assetto geologico, idrogeologico e sismico, ai sensi dell'articolo 57, comma 1, lettera a).*

*2. Sulla base degli elementi di cui al comma 1, il documento di piano:*

- a) individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale, indicando i limiti e le condizioni in ragione dei quali siano ambientalmente sostenibili e coerenti con le previsioni ad efficacia prevalente di livello sovracomunale;*
- b) determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT; nella definizione di tali obiettivi il documento di piano tiene conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali, ambientali ed energetiche della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale;*

- c) determina, in coerenza con i predetti obiettivi e con le politiche per la mobilità, le politiche di intervento per la residenza, ivi comprese le eventuali politiche per l'edilizia residenziale pubblica, le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, ivi comprese quelle della distribuzione commerciale, evidenziando le scelte di rilevanza sovracomunale, in applicazione dell'articolo 15, commi 1 e 2, lettera g);
  - d) dimostra la compatibilità delle predette politiche di intervento e della mobilità con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione, anche in relazione agli effetti indotti sul territorio contiguo;
  - e) individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione, definendone gli indici urbanistico-edilizi in linea di massima, le vocazioni funzionali e i criteri di negoziazione, nonché i criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva;
  - e bis) individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, le aree di cui all'articolo 1, comma 3 bis, determinando le finalità del recupero e le modalità d'intervento, anche in coerenza con gli obiettivi dell'articolo 88, comma 2;
  - e ter) d'intesa con i comuni limitrofi, può individuare, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, le aree nelle quali il piano dei servizi prevede la localizzazione dei campi di sosta o di transito dei nomadi;
  - e quater) individua i principali elementi caratterizzanti il paesaggio ed il territorio, definendo altresì specifici requisiti degli interventi incidenti sul carattere del paesaggio e sui modi in cui questo viene percepito;
  - f) determina le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale e la eventuale proposizione, a tali livelli, di obiettivi di interesse comunale;
  - g) definisce gli eventuali criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione.
3. Il documento di piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
4. Il documento di piano ha validità quinquennale ed è sempre modificabile. Scaduto tale termine, il comune provvede all'approvazione di un nuovo documento di piano; in caso di inadempienza si applicano le norme di cui all'articolo 25, comma 7.

#### **Art. 9 - Piano dei servizi.**

1. I comuni redigono ed approvano il piano dei servizi al fine di assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica e da dotazione a verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato, nonché tra le opere viabilistiche e le aree urbanizzate ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediate e previste. L'individuazione delle aree per l'edilizia residenziale pubblica, quale servizio di interesse pubblico o generale, è obbligatoria per i comuni indicati dalla Giunta regionale con apposita deliberazione, sulla base dei fabbisogni rilevati dal Programma regionale per l'edilizia residenziale pubblica. Tali comuni, in tutti gli strumenti di programmazione negoziata con previsione di destinazioni residenziali, assicurano la realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica, compresa l'edilizia convenzionata, anche esternamente all'ambito interessato.
- 1 bis. La realizzazione ovvero il mantenimento di campi di sosta o di transito dei nomadi possono essere previsti unicamente nelle aree a tal fine individuate dal documento di piano ai sensi dell'articolo 8, comma 2, lettera e ter). I campi devono essere dotati di tutti i servizi primari, dimensionati in rapporto alla capacità ricettiva prevista.
2. I comuni redigono il piano dei servizi determinando il numero degli utenti dei servizi dell'intero territorio, secondo i seguenti criteri:

- a) popolazione stabilmente residente nel comune gravitante sulle diverse tipologie di servizi anche in base alla distribuzione territoriale;
  - b) popolazione da insediare secondo le previsioni del documento di piano, articolata per tipologia di servizi anche in base alla distribuzione territoriale;
  - c) popolazione gravitante nel territorio, stimata in base agli occupati nel comune, agli studenti, agli utenti dei servizi di rilievo sovracomunale, nonché in base ai flussi turistici.
3. Il piano dei servizi, per soddisfare le esigenze espresse dall'utenza definita con le modalità di cui al comma 2, valuta prioritariamente l'insieme delle attrezzature al servizio delle funzioni insediate nel territorio comunale, anche con riferimento a fattori di qualità, fruibilità e accessibilità e, in caso di accertata insufficienza o inadeguatezza delle attrezzature stesse, quantifica i costi per il loro adeguamento e individua le modalità di intervento. Analogamente il piano indica, con riferimento agli obiettivi di sviluppo individuati dal documento di piano di cui all'articolo 8, le necessità di sviluppo e integrazione dei servizi esistenti, ne quantifica i costi e ne prefigura le modalità di attuazione. In relazione alla popolazione stabilmente residente e a quella da insediare secondo le previsioni del documento di piano, è comunque assicurata una dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale pari a diciotto metri quadrati per abitante. Il piano dei servizi individua, altresì, la dotazione di servizi che deve essere assicurata nei piani attuativi, garantendo in ogni caso all'interno di questi la dotazione minima sopra indicata, fatta salva la possibilità di monetizzazione prevista dall'articolo 46, comma 1, lettera a).
4. Il piano dei servizi esplicita la sostenibilità dei costi di cui al comma 3, anche in rapporto al programma triennale delle opere pubbliche, nell'ambito delle risorse comunali e di quelle provenienti dalla realizzazione diretta degli interventi da parte dei privati.
5. Nei comuni aventi caratteristiche di polo attrattore individuato dal piano territoriale di coordinamento provinciale, in relazione al flusso di pendolari per motivi di lavoro, studio e fruizione di servizi e nei comuni caratterizzati da rilevanti presenze turistiche, il piano dei servizi contiene la previsione di servizi pubblici aggiuntivi, in relazione ai fabbisogni espressi dalla popolazione fluttuante. Nei comuni aventi caratteristiche di polo attrattore devono, altresì, essere previsti i servizi di interesse sovracomunale necessari al soddisfacimento della domanda espressa dal bacino territoriale di gravitazione. Nelle zone montane i comuni tengono conto delle previsioni dei piani di sviluppo socio-economico delle comunità montane.
6. Il piano dei servizi può essere redatto congiuntamente tra più comuni confinanti e condiviso a livello operativo e gestionale.
7. Il piano dei servizi deve indicare i servizi da assicurare negli ambiti di trasformazione di cui all'articolo 8, comma 2, lettera e), con particolare riferimento agli ambiti entro i quali è prevista l'attivazione di strutture di distribuzione commerciale, terziarie, produttive e di servizio caratterizzate da rilevante affluenza di utenti.
8. Il piano dei servizi è integrato, per quanto riguarda l'infrastrutturazione del sottosuolo, con le disposizioni del piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo (PUGSS), di cui all'articolo 38 della L.R. 12 dicembre 2003, n. 26 (Disciplina dei servizi locali di interesse economico generale. Norme in materia di gestione dei rifiuti, di energia, di utilizzo del sottosuolo e di risorse idriche).
9. Al fine di garantire una adeguata ed omogenea accessibilità ai servizi a tutta la popolazione regionale, la Regione incentiva il coordinamento e la collaborazione interistituzionale per la realizzazione e la gestione dei servizi.
10. Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune nell'ambito di piani attuativi, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel piano dei servizi, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino

*lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel comune e di quella non residente eventualmente servita.*

*11. Le previsioni contenute nel piano dei servizi, concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, hanno carattere prescrittivo e vincolante.*

*12. I vincoli preordinati all'espropriazione per la realizzazione, esclusivamente ad opera della pubblica amministrazione, di attrezzature e servizi previsti dal piano dei servizi hanno la durata di cinque anni, decorrenti dall'entrata in vigore del piano stesso. Detti vincoli decadono qualora, entro tale termine, l'intervento cui sono preordinati non sia inserito, a cura dell'ente competente alla sua realizzazione, nel programma triennale delle opere pubbliche e relativo aggiornamento, ovvero non sia stato approvato lo strumento attuativo che ne preveda la realizzazione. È comunque ammessa, da parte del proprietario dell'area, entro il predetto termine quinquennale, la realizzazione diretta di attrezzature e servizi per la cui attuazione è preordinato il vincolo espropriativo, a condizione che la Giunta comunale espliciti con proprio atto la volontà di consentire tale realizzazione diretta ovvero, in caso contrario, ne motivi con argomentazioni di interesse pubblico il rifiuto. La realizzazione diretta è subordinata alla stipula di apposita convenzione intesa a disciplinare le modalità attuative e gestionali.*

*13. Non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del piano dei servizi che demandino al proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà in alternativa all'intervento della pubblica amministrazione.*

*14. Il piano dei servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.*

*15. La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal piano dei servizi, non comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso ed è autorizzata previa deliberazione motivata del consiglio comunale.*

#### **Art. 10 - Piano delle regole.**

*1. Il piano delle regole:*

*a) definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;*

*b) indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;*

*c) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;*

*d) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b);*

*e) individua:*

*1) le aree destinate all'agricoltura;*

*2) le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;*

*3) le aree non soggette a trasformazione urbanistica.*

*2. Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il piano delle regole individua i nuclei di antica formazione ed identifica i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) o per i quali si intende formulare proposta motivata di vincolo. Il piano delle regole definisce altresì, con riferimento a quanto stabilito dall'articolo 8, comma 1, lettera b), le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.*

*3. Per gli ambiti di cui al comma 2, inoltre, identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:*

- a) caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;*
- b) consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;*
- c) rapporti di copertura esistenti e previsti;*
- d) altezze massime e minime;*
- e) modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;*
- f) destinazioni d'uso non ammissibili;*
- g) interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004;*
- h) requisiti qualitativi degli interventi previsti, ivi compresi quelli di efficienza energetica e mitigazione delle infrastrutture della viabilità con elementi vegetali tipici locali.*

*4. Il piano delle regole:*

*a) per le aree destinate all'agricoltura:*

*1) detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia, in conformità con quanto previsto dal titolo terzo della parte seconda;*

*2) recepisce i contenuti dei piani di assestamento, di indirizzo forestale e di bonifica, ove esistenti;*

*3) individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso;*

*b) per le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche detta ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal piano territoriale regionale, dal piano territoriale paesistico regionale e dal piano territoriale di coordinamento provinciale;*

*c) per le aree non soggette a trasformazione urbanistica individua gli edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso e ammette in ogni caso, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali e ambientali.*

*5. Le indicazioni contenute nel piano delle regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.*

*6. Il piano delle regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.*

- - -

## 02.00 - CENNI STORICO – GEOGRAFICI

### 02.01 - IL TOPONIMO

Il toponimo dell'insediamento di Germignaga, in vari documenti ritrovato come Germiniaghe, Ghermenagha, Germenaga, che da alcuni vuole farsi risalire a Germani – Germanico in relazione alla discesa di alcune tribù del corrispondente popolo nelle terre Insubri e ai loro scontri con le Legioni di Roma, deriva quasi certamente dal termine, sicuramente meno romantico, *GHEN/R* pre – gallico, nell'accezione di "terra rivierasca", anche dal celtico *Caer - ghen* (caer-gana ovvero castello rivierasco) cui segue il suffisso "–ago" (–aga) che designa il luogo, quindi di villaggio (pagus – pago) fortificato edificato sulla sponda (del Fiume Tresa e del Verbano), perfettamente coincidente con le caratteristiche dell'insediamento germignaghense.

La sopra esposta interpretazione può trovare conferma nella notizia, contenuta nel Liber Chronicus del parroco Don Andrea Calderoni, di ritrovamenti nelle vicinanze della foce del Fiume Tresa, a seguito dell'alluvione del 1642, di resti di pali e strutture lignee aventi le caratteristiche di un insediamento su palafitte, analogo a quelli presenti nella zona di Voldomino.

### 02.02 - IL TERRITORIO NEL CONTESTO STORICO

Germignaga si colloca nella parte centrale della Valtravaglia storica, in posizione strategica sull'antica via che risale dal lago lungo il fianco occidentale della dorsale del massiccio montuoso di tipo dolomitico compreso tra la Valcuvia e il Verbano, di accesso all'altipiano che si estende in direzione N. S. da Brezzo di Bedero alla località Caldè di Porto Valtravaglia.

Il territorio di Germignaga è attestato lungo la sponda orientale del Verbano (Lacus Maior - *grande via - passaggio*) sul margine occidentale del versante N.O. del Monte Pian della Nave, degradante verso il lago medesimo alla foce del Fiume Tresa appena a valle della confluenza in esso del Torrente Margorabbia, che scorre nell'omonima Valle, da almeno venti secoli oggetto di interramenti e prosciugamenti, sia per i fenomeni di naturale erosione dei fianchi dei monti che la delimitano sia per le opere di incanalamento delle acque e di bonifica ancora in corso.

Considerato con un criterio di geografia antica, il contesto territoriale è incluso nell'area Lepontina dell'alto Varesotto nel settore settentrionale dell'Insubria e appartiene al tipo nordico, che era caratterizzato da grandi foreste montane, valli e fosse nelle parti pianeggianti, ricchissimo di laghi, laghetti e lagozze che hanno favorito l'insediamento umano sin dalla Preistoria.

Le terre prealpine si trovano sulle più importanti vie di comunicazione tra l'Europa nordoccidentale e la Pianura Padana, sulla direttrice che, dai passi delle Alpi Lepontine, in particolare dalla zona del Gottardo (passi di S. Gottardo, Lucomagno - *Lüc Magn – grande passo*, S. Bernardino), si dirige a Bellinzona, segue la valle del Fiume Ticino e il lago Maggiore, si collega a Sud, nei territori di Angera (*l'antica Stationa*) e Sesto Calende (*Sextum Calendarum*), con la rotabile del Sempione.

Da Bellinzona si snoda in direzione Sud Est anche il percorso della Gottarda che, attraverso il Passo del Monte Ceneri e il Malcantone, dopo il passaggio del Fiume Tresa a Ponte Tresa e Ponte Cremenaga, segue la Val Marchirolo, la Valganna e la Valle Olona raggiungendo da Nord Ovest l'Alta Pianura lombarda e Milano.

## 02.03 - IL SISTEMA VIARIO STORICO

### 02.03.01 - PERCORSI STORICI (*Tav. p.Sto. segue fuori testo*)

La viabilità storica della Valtravaglia deriva dal sistema delle grandi rotabili, iniziate nel tempo gallico, riqualificate e potenziate dai Romani, lungo il principale percorso di transumanza dalle Alpi Lepontine alla Pianura Padana che dal Gottardo attraverso Bellinzona segue la Valle del Fiume Ticino, la sponda occidentale del Lago Maggiore (Lacus Maior) e poi ancora il percorso fluviale da Sesto Calende fino a Pavia; lo stradale medesimo si collegava in Sesto alla antica strada del Sempione che da Domodossola scendeva al Verbano lungo la Valle omonima, per dirigersi verso Milano sulla via coincidente con l'attuale S.S. n. 33 del Sempione.

Lungo il margine meridionale della fascia territoriale delle Prealpi Varesine, a N.E. dell'asse dei detti percorsi, si snodavano la strada diretta a Est verso Como e il fiume Adda lungo il percorso pedemontano coincidente con il tracciato della attuale S.S. n. 342 Briantea da Varese a Bergamo e, a S.E., quella in direzione di Milano sul fianco sinistro della Valle del Fiume Olona, seguendo il tracciato dell'attuale S.S. n. 233 Varesina.

Uno stradale antico, convergente su Besozzo da Sesto Calende – Vergiate e da Angera, raggiungeva Gemonio, nodo viario da cui si dipartivano vari percorsi secondari, in parte coincidenti con le strade attuali in parte ancora riconoscibili nel tessuto agricolo e boschivo prealpino, che raggiungevano sulla direttrice E. Varese, su quella O. Laveno e a N. Cuvio e Cuveglio, poi diramandosi verso le località della Valcuvia, della Valtravaglia e Cunardo.

Ad Est di Cunardo, sul nodo di Ghirla il sistema viario suddetto si intersecava, come ancora oggi all'incrocio della S.P. n. 43 con la S.S. n. 233, con la strada detta Gottarda, tracciata lungo uno dei ricordati antichi percorsi di transumanza che da Chür, l'antica Coira, valicava i passi alpini del Lucomagno (Lüc Magn – grande valico) e del Gottardo, seguiva l'alto corso del Ticino sino a Bellinzona, risaliva nel Luganese, dopo il passaggio del Fiume Tresa in Cremenaga e Ponte Tresa attraversava le Prealpi Varesine lungo la Valmarchirolo e la Valganna e raggiungeva Arcisate per inserirsi a Induno nella Valle Olona verso Milano e la Pianura Padana a S.E. e la fascia pedemontana dell'alta pianura lombarda in direzione di Como a Est.

Lo stradale della Valtravaglia vedeva da Cunardo una rotabile dirigersi a Ferrera, Grantola e Mesenzana, per poi snodandosi a mezza costa sul versante nordoccidentale della Valle Margorabbia fino a Bedero Valtravaglia, dirigersi a Sud attraverso le località dell'altipiano alla Rocca di Caldè (Porto Valtravaglia) e discendere a Ovest in Germignaga al Castello di San Giovanni.

Da Cunardo si dipartiva anche la via sui Monti Bedeloni, lungo il versante meridionale della medesima Valle Margorabbia, che attraversava Fabiasco, Bosco Valtravaglia, Montegrino (Castendallo, Bonera) e raggiungeva Voldomino di Luino, collegandosi a Sud dopo il passaggio del Tresa alla strada appena sopra ricordata e raggiungendo a Nord Dumenza e l'alta Valle Travaglia storica, sia da Luino che da Ponte Cremenaga.

Un percorso, a mezza costa, si collegava alla Gottarda da Cunardo per Cugliate, Marchirolo, Cadegliano Viconago (sistema castellare della Doneda) e Avigno, raggiungendo a N. il Fiume Tresa in Ponte Cremenaga e ancora Voldomino – Luino attraverso Biviglione a S.E.

Sugli antichi percorsi, sopra descritti, già Celtici poi Gallici si è sviluppato il sistema delle strade romane della zona cisalpina dirette dalla Pianura Padana al Nord delle Alpi, ancora utilizzato nel Medioevo, che hanno visto la seconda guerra Punic, il passaggio di Caio Mario intorno al 100 a.C., le guerre combattute nella Gallia Cisalpina negli anni 50/40 a.C. da Giulio Cesare così bene descritte dallo stesso nel De Bello Gallico, sino ad Ambrogio (S.), nel IV secolo ancora in lotta con le popolazioni locali aderenti al Cristianesimo Ariano, probabilmente per mantenersi ancora separate dall'etnia romana.

Pur se in molti casi ridotti a sentieri o tratturi nel tessuto collinare e in altri a strade di limitato interesse locale, quasi tutti i percorsi storici del territorio della Valtravaglia sono ancora riconoscibili. Alcune antiche strade, di collegamento a nuclei abitati che appaiono oggi marginali o costituenti frazioni dei Comuni maggiori, rivestono un rilevante interesse paesistico, in particolare nella ricognizione della gerarchia degli insediamenti abitati della stessa Valle.

### *02.03.02 - SVILUPPO DELLA VIABILITA' STORICA*

Nel Catasto Teresiano del 1722 si individua con buona approssimazione il sistema viario sopra descritto, che si trova riportato, ovviamente con la maggiore precisione derivante dai rilievi topografici, nel F.º 31 della Carta d'Italia, I. N.O., dell'Istituto Geografico Militare (I.G.M.) - Levata 1886 in scala 1: 25.000, disegnato sull'ingrandimento meccanico della levata nella scala 1:50.000.

La viabilità della zona prealpina di confine, storicamente di rilevante importanza strategica, era già stata ristrutturata e potenziata negli anni del Governo Absburgico del Lombardo – Veneto e, successivamente, con gli interventi di costruzione della viabilità militare di servizio della Linea Cadorna nei primi anni del '900 e ancora con la riqualificazione e il potenziamento della rete stradale provinciale correlata alla istituzione della Provincia di Varese nell'anno 1927.

Nel territorio di Germignaga e dei Comuni contermini, dalla seconda metà del secolo scorso fino a oggi, gli interventi significativi riguardanti la viabilità principale si sono ridotti, sostanzialmente, a interventi di straordinaria manutenzione della rete stradale esistente, comportanti il rifacimento di varie strutture deteriorate e/o la sostituzione di alcune di esse, come i due nuovi ponti costruiti in Germignaga sul Fiume Tresa, a valle e appena a monte di quello ad archi in pietra costruito nell'800, nel sito dei ponti precedenti rovesciati dalle piene, di cui si ha notizia dalla metà del 1300 agli ultimi anni del XVIII secolo, monumento attualmente destinato al traffico ciclo pedonale, o il parziale allargamento della S.S. 394 da Luino a Zenna.

I nuovi interventi sono stati costituiti, in prevalenza, dall'asfaltatura di strade bianche e dall'allargamento delle sedi di strade esistenti, i cui calibri risalgono in molti casi a interventi compiuti nel 19° secolo e nel primo quarto del secolo scorso, con grandi difficoltà a causa della carenza di serie norme di protezione delle fasce stradali e del susseguirsi di deroghe che hanno consentito persino la costruzione di edifici adiacenti alla massicciata.

### *02.03.03 - VIABILITA' RECENTE*

Nei primi anni 2000 si è progressivamente realizzato un nuovo sistema viario nella Piana di Voldomino nel territorio di Luino, che interessa anche i collegamenti della zona dei Premaggio, composto di varie strade interne di servizio ai comparti dei nuovi insediamenti produttivi e dalle rotonde sulle loro intersezioni, comportante un costante aumento dei flussi

di traffico sulle nuove strade, che ricalcano in parte le sedi delle strade campestri preesistenti, ovviamente a suo tempo non progettate per l'odierno traffico veicolare.

Un intervento recente, abbastanza significativo, è rappresentato dalla riqualificazione della strada del Cucco, il cui tracciato collega Grantola e Mesenzana a Luino sulla sponda destra del Torrente Margorabbia, alleggerendo il traffico sulla S.S. n. 394 che corre sulla sponda sinistra del Torrente medesimo, con la costruzione di un nuovo ponte sul territorio di Grantola e la parziale utilizzazione della sede della tratta della linea tranviaria che da Varese attraverso la Valganna raggiungeva Ghirla, ivi dipartendosi per Ponte Tresa e Luino.

Il medesimo tronco stradale si collega alla nuova viabilità della zona industriale di Luino sopra descritta e, attraverso un altro nuovo ponte sul Torrente Margorabbia, a quella della zona del Premaggio di Germignaga, inserendosi ancora sulla S.S. n. 394, in corrispondenza della nuova rotonda costruita nei pressi dell'insediamento commerciale realizzato sul margine Sud Est della stessa zona, assumendo anche la funzione di tangenziale Est di Luino.

Per la rete stradale attuale si fa riferimento al successivo Capo 03.04.01 - MOBILITA' - COLLEGAMENTI VIARI.

## 02.04 - INSEDIAMENTI UMANI

Sui percorsi di attraversamento delle Alpi, già della transumanza, cui è fatto cenno sopra, utilizzati in epoca remota dagli Ibero – Liguri e nelle epoche storiche successive costituenti le principali vie di collegamento tra la Gallia Transalpina e la Germania con Pavia e Milano, si è consolidata la presenza di antichi insediamenti abitati appartenenti alle popolazioni Lepontine, poi integrate con i Celti Insubri.

La Valtravaglia risulta già occupata in epoca anteriore al X sec. a.C. da popolazioni dell'areale lepontino (*LEP aree montane – Alpi Lepontine – Leponzi montanari*), con la presenza di numerosi villaggi dell'Età del Bronzo.

La Tribù della zona del Lago Maggiore coincidente con la Valtravaglia, cui i primi abitanti di Germignaga dovevano appartenere, è quella dei “Corogennates” (Corogennati), *Cor – ghen – ates* (nomen latino diffusissimo tra gli Insubri, dal termine gallico “*n – SÖ BRĭ*”: genti che abitano su fiumi o laghi, applicato a vocaboli celtici), ovvero “coloro che abitano entro l'area del caer”, ossia in villaggi inclusi in recinti fortificati e/o su palafitte. (*kaér- insubre, insediamento difensivo, anche castellare naturale su terrazzi e su balconi rocciosi montani adattato alla protezione degli abitanti*).

Dopo la Civiltà del Bronzo sviluppatasi intorno al secolo X e la discesa della Civiltà del Ferro elvetica, (*Civiltà di La Tène – Ornavasso, consolidatasi nel periodo che ricopre i secoli IX – VII a.C.*) si è affermata dal VI al III sec. a. C. la Civiltà di Golasecca, che si ritiene oggi autoctona con prevalenti elementi di celtismo, accompagnata anche dalla presenza degli Etruschi, con la diffusione del loro alfabeto sui manufatti della zona prealpina e a Nord sino alle Alpi.

Questo alfabeto viene applicato alla lingua locale Leponzia e verrà usato ancora per almeno tre secoli dai Galli discesi nel III sec. d. C. nelle terre dette Insubri, insieme all'importazione di fondamentali elementi di celtismo religiosi, sociali e tecnici, non del tutto soppiantati dalla civiltà Greco – Romana successivamente gradualmente affermatasi.

Negli insediamenti delle sopra ricordate popolazioni protostoriche si è verificata la penetrazione Gallica del III° secolo a.C. e la successiva occupazione dei Romani, già

presenti allo sbocco del Ticino dal “Lacus Maior” alla calata di Annibale nel 198 a.C., poi con Caio Mario intorno al 100 a.C., con Giulio Cesare negli anni 50/40 a.C. nelle guerre combattute nella Gallia Cisalpina, ancora con Ambrogio nella lotta contro gli Arianì molto intensa nelle terre Insubriche.

Oltre ai toponimi risalenti al sub – strato celto - insubre, poi integrati con più recenti denominazioni latine e germaniche, vestigia archeologiche importanti delle dette epoche storiche sono state scoperte in varie località, le più antiche consistenti nelle palafitte e resti fittili e di ceramiche della Vaganna e delle fosse già lacustri della Valcuvia, residuo della zona paludosa che si estendeva dal Lago Maggiore nella Valtravaglia lungo l’attuale corso del Torrente Margorabbia e nella Valcuvia intorno al Fiume Boesio, nei fondi di capanna lungo i torrenti Rancina e Margorabbia, nelle incisioni rupestri con caratteri dell’alfabeto Leponzio nella Valle Dumentina, nei pressi di Montegrino Valtravaglia e in Valganna.

Si hanno notizie e documentazione di importanti ritrovamenti nel territorio della Valtravaglia di lapidi e monete di epoca romana, dall’età Repubblicana agli ultimi anni dell’Impero, come la lapide del III secolo visibile nella chiesetta sul Monte San Martino, più volte distrutta e ricostruita, oltre che di parti di costruzioni, in particolare nel sottosuolo delle attuali chiese, la cui origine è in prevalenza ascrivibile all’alto Medio Evo e in vari casi costruite al di sopra delle strutture di edifici di culto e di luoghi di sepoltura, anche pre-romani, preesistenti.

Superato l’incerto passaggio dei secoli dal V° al VII°, con il susseguirsi di presenze di vari popoli, le cui tracce si confondono con quelle dei periodi precedenti, la storia della Valtravaglia riaffiora con la discesa delle popolazioni germaniche, con lo scontro tra i Franchi e i Longobardi nel 588 ai Campi Canini, nella Piana di Magadino, per assumere caratteri sempre più definiti nel quadro storico della Langobardia con la Judicaria, per alcuni “*Comitatus*”, del Seprio (*Sibrium*) con capitale Castelseprio, in riguardo al ruolo fondamentale svolto dai suoi Conti nelle vicende del territorio cui appartiene Germignaga.

Tutti i periodi del Medio Evo sono documentati, sin dal VI/VII secolo, negli edifici religiosi, chiese, cappelle votive, ecc. che, pur oggetto di costanti interventi di adeguamento, dai semplici lavori di manutenzione alle opere di restauro alla ristrutturazione, in qualche caso alla loro ricostruzione in stile Romanico (particolarmente nei secoli XI/XIII) e all’esecuzione di importanti opere a seguito delle Visite Pastorali dopo la Riforma Tridentina, mantengono ancora la loro funzione nella quasi totalità.

Ruderi di torri e di fortificazioni, presenti o ritrovati con scavi archeologici mirati e, in alcune occasioni, casualmente nelle località che nel nome ad esse si riferiscono, contribuiscono alla storia degli insediamenti nel territorio.

Per quanto riguarda Germignaga, è accertata l’esistenza di una fortezza alto medioevale in posizione strategica di controllo della strada diretta a Bedero e alle località del nucleo storico della Valtravaglia, probabilmente sul luogo di un recinto fortificato, munito di torre di segnalazione inclusa nella rete delle linee ottiche di segnale del Malcantone, già appartenente al sistema difensivo romano del Limes prealpino, conservato e potenziato nelle epoche successive.

La rocca, risalente almeno al IX secolo, in relazione a notizie contenute in vari documenti storici, venne edificata sulle aree oggi incluse nel Cimitero comunale e in quelle adiacenti alla Chiesa di S. Giovanni, probabilmente fondata con funzioni di Cappella nobiliare del castello, poi divenuta parrocchiale di Germignaga, con il suo campanile di impianto romanico del secolo XI, sino alla traslazione del titolo nel novembre 1835 alla Chiesa di S. Rocco, questa in origine cappelletta fatta costruire in relazione all’epidemia di peste del 1490, nel Lazzaretto posto nelle vicinanze dello sbocco nel Lago Maggiore del Torrente S. Giovanni.

Il castello, protetto da un fossato ricavato con opportuna deviazione delle acque del Torrente S. Giovanni, che da esso e dalla corrispondente dedicazione della Chiesa ha preso il nome, la cui rilevante consistenza è dimostrata dai resti di strutture murarie occasionalmente ritrovate nel corso di scavi eseguiti nell'ambito del recinto cimiteriale e nelle sue immediate vicinanze, era munito di un torrione di notevole mole, purtroppo demolito nel 1885 per la costruzione d-i argini del Fiume Tresa.

A valle delle strutture difensive, lungo le sponde del Torrente San Giovanni fino alla riva del lago e alla sponda sinistra del Fiume Tresa, nella parte del territorio coincidente con gli attuali comparti del Centro Storico, si è sviluppato l'insediamento originario di Germignaga, appartenente al sistema degli insediamenti attestati sull'altipiano della Valtravaglia, lungo l'antico percorso viario che risale da Germignaga a Brezzo di Bedero e ridiscende al lago nei pressi della località Caldè di Porto Valtravaglia.

## **02.05 - LE ISTITUZIONI STORICHE DEL TERRITORIO DI GEMIGNAGA <sup>(\*)</sup>**

### **02.05.01 - VALTRAVAGLIA: SECOLO VIII<sup>a</sup>– XIV<sup>a</sup>**

La "Travaliae Vallis", ovvero l'insieme delle Tre Valli che ha storicamente costituito la Valtravaglia, è già ricordata, con il termine "Travaglio", nella Donazione di Liutprando al Monastero di S. Pietro in Ciel d'Oro di Pavia dell'anno 712, con molte probabilità apocrita e volta a stabilire "a posteriori" l'unitarietà del dominio territoriale dell'antica Langobardia, comprendente Pavia, Milano, Como, il Novarese, l'attuale Cantone Ticino e le Valli alpine della zona ossolana e della sponda occidentale del Verbano, da parte degli Arcivescovi della Diocesi milanese.

Il dominio della Valle appartiene per un lungo periodo alle Arimannie langobarde (longobarde), attestate nel territorio della Judicaria del Seprio governata dai Conti sepriesi, seguaci di Berengario Re d'Italia, fino agli anni a cavallo del X<sup>a</sup> e XI<sup>a</sup> secolo che, sotto il governo degli Arcivescovi ambrosiani, vedono l'espandersi di Milano nella zona prealpina.

Al riguardo, è da osservare che i Duchi Langobardi si erano sempre in prevalenza mantenuti di religione Ariana o aderenti allo scisma dei Tre Capitoli, come si ritiene anche Teodelinde (Teodolinda), e in minima parte aderenti al Cattolicesimo, religione praticata dai Franchi alleati della Chiesa con Carlo Magno imperatore nell'anno 800.

Le vicende storiche della Valle sono conseguenti a quelle del nuovo tentativo di costituzione del Regno d'Italia comprendente tutti i Ducati già Longobardi da parte di Berengario d'Ivrea che, dopo la calata degli Ungari, non colse l'occasione di un accordo con Ottone Re di Germania, alleandosi invece a Liudolfo di Svevia, figlio di Ottone, che intendeva spodestare il padre.

A seguito della battaglia di Lechfeld del 955, con la vittoria della Germania ottoniana e la morte di Liudolfo nel 957, si verificò una confusa situazione nel controllo dei castelli del territorio prealpino a nord di Milano, di tradizionale difesa delle vie dirette ai passi alpini, già in parte tenuti direttamente da Ottone dopo il suo primo passaggio nell'alto milanese del 951, in parte attribuiti dall'Imperatore all'arcivescovo di Milano e in altra parte ancora occupati dai seguaci di Berengario.

Nonostante l'evidente superiorità delle milizie germaniche, lo stesso Berengario non cercò di trovare un accordo con gli ottoniani e con il Papa Adriano, ma dimostrò di approvare l'azione di suo figlio Adalberto volta all'espansione del Regno nelle terre papali oltre il Po, che causò

la nuova discesa in Italia di Ottone nel dicembre del 961 e la sua incoronazione a Imperatore in Roma il 12 febbraio 962.

Il nuovo Papa Giovanni XII mutò la politica della Chiesa romana e cercò di volgersi contro l'Imperatore, richiedendo l'aiuto di Berengario e degli Ungari sconfitti, ma non raggiunse l'obiettivo di ricacciare Ottone oltre le Alpi e venne sostituito con Papa Leone VIII<sup>a</sup>; la guerra proseguì con la vittoria di Ottone contro Berengario, che fu imprigionato, venne ancora continuata dalla Germania contro Adalberto e Berengario II<sup>a</sup> e vinta con la conquista dei castelli della zona dei laghi prealpini.

L'azione imperiale, prodromo delle lotte dei secoli successivi tra Ghibellini e Guelfi, comportante sostanzialmente la fine del tentativo di costituire il Regno italico, con i conseguenti problemi politici, sociali ed economici presenti nella Penisola per nove secoli, almeno fino al 1861 anno della formale Unità d'Italia con il Regno dei Savoia, si concluse con la caduta nel 964 del castello dell'Isola Comacina, difeso dai conti Nantelmo del Seprio e Attone di Lecco, per mano di Gualdone, Vescovo di Como, che si era prontamente alleato con l'Imperatore, mentre S. Giulio d'Orta, tenuto dal Conte di Volpiano e da Arduino d'Ivrea, era già stato preso da Ottone stesso.

Il castello di Valtravaglia, probabilmente la Rocca di Caldè in quanto più munita, con tutto il sistema fortificato del territorio circostante a cui apparteneva il S. Giovanni di Germignaga, anch'esso nel dominio sepiense, si era arreso alle forze inviate dall'Arcivescovo di Milano Valperto, allora alleato dell'Imperatore, che ricevette per conto della Diocesi Ambrosiana il suo controllo.

I Conti del Seprio si erano ritirati nel ridotto della Travalia, uno degli ultimi territori della resistenza berengariana all'espansione milanese, così come l'Isola Comacina per Como e Lecco, in quanto loro luogo di origine da lunghissimo tempo ben custodito dalle rocche, edificate sui siti dei sistemi castellari naturali presenti in località protette dalla loro morfologia, quali i balconi rocciosi dei monti prealpini in posizione dominante sui passaggi obbligati, adattati alla difesa degli insediamenti e spesso coincidenti con i luoghi di culto dei Leponzi, poi dei Galli, riutilizzati e fortificati dai Romani.

Non a caso la chiesa di S. Giovanni in Germignaga, nel recinto dell'omonimo castello, così come il S. Giovanni di Domo e quello di Brenta, si richiamano alla basilica di S. Giovanni in Monza, attribuita sicuramente all'epoca di Teodelinde (Teodolinda) e di attribuzione Tricapitolina.

Nella parte della Valtravaglia antica, nel cui centro si trova Germignaga, si ricordano anche i castelli di Felino (Castelvechio di Cunardo), di controllo della strada di ingresso da S.E. nella Valle, Grantola e Maxenzana (Mesenzana) con Ferrera contrafforti all'incrocio con la Valcuvia, Roggiano e Brissago dominanti il centro della Valle del Torrente Margorabbia, Voldomino (già romana Torre Claudia) sullo sperone prospiciente, che dominava il golfo paludoso lacustre allora esteso verso Est sino all'attuale località Cucco, di controllo della strada in direzione di Luino – Valli Dumentina e Veddasca, Biviglione e Ponte Cremenaga.

Nel territorio di Germignaga e delle località adiacenti il castello di S. Giovanni, le cui ultime vestigia significative sono state rimosse nel 1885 per la costruzione di argini sul fiume Tresa, come detto sopra, poteva costituire il contrafforte di Voldomino, in posizione di controllo sia del passaggio del fiume medesimo al suo sbocco nel Lago Maggiore appena a valle dell'immissione del torrente Margorabbia sia dell'approdo dal Lago sia della via dell'altipiano da Bedero a Caldè; Bedero, località Castellaccio, possedeva analoga funzione e Caldè, detto

Castello Maggiore, difendeva il porto sul Verbano, attivo per tutto il medioevo, poi distrutto nel 1513 dagli Svizzeri scesi nella Valtravaglia dopo la sconfitta inflitta agli Sforzeschi nella Piana di Magadino.

Il governo arcivescovile si sostituisce a quello regio espandendosi nelle terre intorno al Lago Maggiore e al Lago d'Orta sino ai passi alpini, con l'attribuzione della giurisdizione dei beni ambrosiani, prima soggetti al "missus dominorum regum" di Berengario e Adalberto, ai "capitanei" milanesi e la riorganizzazione delle antiche Pievi, tra cui la "Travaliae plebis", sviluppatasi intorno al nucleo religioso di S. Vittore di Bedero, che è fatto risalire al IV<sup>a</sup> secolo, con Cannobio una delle due prime chiese plebane del Verbano.

Si consolida, così, la graduale trasformazione del territorio della Valtravaglia in uno dei maggiori domini della Chiesa milanese, esteso fino ai passi alpini, pur se rimasto nella sfera sepiense e ancora nel successivo secolo XI oggetto di contese tra i milites in relazione alla loro appartenenza a una corte o a un castello nelle mani dell'Imperatore, quindi da considerarsi poi effettivamente attribuito alla chiesa Ambrosiana, oppure agli antichi seguaci di Berengario, molti dei quali riconfermati nei loro domini da parte dello stesso Imperatore.

L'ambiguità del governo imperiale era finalizzata, ovviamente, a non consentire a Milano il totale controllo di un settore territoriale di grande importanza strategica nello scacchiere dell'Italia nord occidentale, sede delle successive lotte tra Como e Seprio Ghibellini alleati dell'Impero e Milano Guelfa, protrattesi sino alla caduta di Castelseprio nel 1263, ancora nelle epoche storiche successive con Carlo V<sup>a</sup>, la discesa degli Svizzeri nel XV<sup>a</sup> secolo alla battaglia di Marignano (Melegnano), e il successivo distacco del territorio del Bellinzonese e dell'attuale Cantone Ticino dal Ducato di Milano, dopo la sconfitta subita da Gian Galeazzo Sforza nella Piana di Magadino, comportante la perdita del controllo dei Passi alpini della zona del San Gottardo.

Per altro, il controllo del territorio delle Prealpi da parte della Chiesa milanese, già presentatasi nel IV<sup>a</sup> secolo con Ambrogio come superamento dell'arianesimo e, successivamente, del dominio gotico, era già risultato problematico a seguito del governo dei Longobardi che imposero con le armi la propria organizzazione politica ed economica, oltre all'onomastica e toponomastica germaniche, sostenendo un clero certamente cristiano, dopo la "conversione" del regno longobardo al Cristianesimo ma composto da elementi di cultura germanizzante, come ancora con i Franchi..

Le dediche delle chiese a santi guerrieri come Vittore, Michele, Martino, Giorgio (questo meramente simbolico) e le denominazioni di luoghi con i loro nomi, frequentissima in Valtravaglia, denota la mentalità militaresca dei loro governanti, così che ancora Martesana e Seprio erano alleati con il Barbarossa, uscito per la battaglia di Legnano dal castello di Belforte (a Est di Varese), allo sbocco della Strada Gottarda sull'Olna, condividendone la sconfitta del 1176; il Seprio rimaneva ancora in lotta con Milano sino alla definitiva caduta di Castelseprio nel 1263.

Il territorio della Valtravaglia storica era incluso nel sistema territoriale strategico di protezione dei collegamenti sull'asse N.O. dalla Pianura Padana al Nord dell'Europa, poi conservatosi sino alle guerre napoleoniche, alle guerre di Indipendenza e agli inizi del XX secolo, con la costruzione del settore di fortificazioni difensive della Linea Cadorna, contro Austria, Ungheria e Germania dopo l'abbandono della Triplice Alleanza da parte dell'Italia Sabauda; oggi ancora presente nel potente sistema militare di difesa della Confederazione Elvetica imperniato sul settore alpino del San Gottardo, ancora efficiente.

## 02.05.02 - COMUNE DI GERMIGNAGA: SECOLO XIV – 1797

Nel 1283, consolidatosi il governo di Milano con l'Arcivescovo Ottone Visconti, furono definiti gli statuti della Valtravaglia, i più antichi statuti rurali del territorio delle Prealpi Varesine, intestati *“Nel nome del Signore Anno 1283 Questa è l'esposizione delle Consuetudini e dei Brevi di diritto dell'Arcivescovo di Milano nella Castellanza di Travalia”*.

Il dominio arcivescovile, interrotto dal breve periodo del governo dei Torriani in Milano, durò poco più di un secolo, fino all'attribuzione da parte dell'Imperatore Venceslao al Duca di Milano Gian Galeazzo Visconti, con Diploma imperiale del 2 gennaio 1397, del feudo comprendente “La terra di Angera e il suo distretto”, che includeva sostanzialmente tutto il territorio sulle sponde del Verbano, da Sesto Calende al Bellinzonese, attualmente nel Cantone Ticino, come da sempre in funzione di controllo delle vie di accesso da Milano ai Passi sull'arco alpino dal Sempione al Gottardo.

Il Feudo della Valtravaglia segue le vicende viscontee, fino alla sua successiva assegnazione nel 1416, nel periodo finale delle guerre tra Milano guelfa e Como ghibellina in corso da oltre 200 anni, da parte del Duca Filippo Maria Visconti a Lotterio Rusca, appartenente alla famiglia già detentrica del governo di Como sino dal secolo XI<sup>a</sup>, per evitare così di combattere le truppe comasche agli ordini del Carmagnola.

Negli anni appena precedenti il Lago Maggiore era stato teatro delle scorrerie dei fratelli Mazzarditi, appartenenti al partito Ghibellino, impadronitisi del potere in Cannobio nei primi anni del '400, sconfitti dal Duca di Milano appena prima della cessione del feudo.

Con i Conti Rusca il Feudo di Valtravaglia venne diviso in cinque zone, tenuto conto delle caratteristiche morfologiche del territorio, dei collegamenti viari e delle possibilità di rapida aggregazione degli abitanti sia ai fini della difesa sia per le attività economiche sia per i carichi fiscali: le “Squadre” di Consiglio (*Camiglio*) Maggiore nella Valle Dumentina, di Valle Marchirolo, di Valtravaglia, questa coincidente con il territorio dell'altipiano, da considerarsi il suo nucleo storico principale da Bedero a Porto, di Mezzo, di Valveddasca (*Valvedasca*).

Il Comune di Germignaga (*Germignaghe*) era incluso nella *Squadra di Mezzo*, la più consistente in posizione centrale strategica di controllo del passaggio del Tresa e del centro - lago, quindi delle vie sulla direttrice della strada Gottarda diretta a Bellinzona e ai Passi alpini, con Mesenzana, Brissago, Roggiano, Grantola, Montegrino. Voldomino, Biviglione (*Buillione*) Luino, Tronzano, Pino, Maccagno, Runo di Maccagno.

Deceduto Francesco II Sforza, il Ducato di Milano passava definitivamente alla Corona di Spagna, rimanendo alla Real Camera spagnola dal 1513 al 1573, ma con la conferma della sua attribuzione ai Rusca, salvo Maccagno Inferiore, definito Feudo imperiale o Corte Regia, quindi autonomo.

Con atto del 2 dicembre 1583 il Feudo di Valtravaglia, compreso in quello delle “Quattro Valli” fu donato a titolo gratuito, ancora non essendone note le motivazioni, dal Re di Spagna al Cavaliere Patrizio milanese Giovanni Marliani e, dopo una breve riattribuzione alla Real Camera, riacquistato da Ruggero Marliani con il titolo di Conte.

Interessante una Grida del 16 dicembre 1700 che riconosce nel territorio del Feudo il diritto di pesca nel Lago Maggiore *“...fino alla metà di esso Lago, tanto quanto si estendono le ripe della Valtravaglia, Veddasca et altre terre di quelle giurisdizioni e di quella di Luino, cominciando dalla terra di Caldè, di sotto della terra di Porto (non compreso però il tratto di territorio di Macagno Inferiore, fino a quello di Zena (Zenna), che confina coi Signori Svizzeri)*

*come pure della ragione di pescare e far pescare in tutti li fiumi...*”, dopo annose contestazioni con il Regio Fisco, ma più probabilmente con i Borromeo, in quanto detentori dei maggiori domini del Verbano, e una serie di atti precedenti, datati dall'attribuzione del Feudo al 1650.

Il Comune di Germignaga risulta sempre appartenente alla pieve della Valtravaglia e alle terre della Squadra di mezzo (la Comunità fu registrata tra le località della pieve soggette al pagamento della tassa del sale nel XVII secolo (*Oppizzone 1634*).

Nel 1751 il territorio era ancora infeudato al conte Giovanni Emanuele Marliani, al quale corrispondeva 64 lire l'anno di censo comitale; il giudice competente sul territorio era nella stessa epoca Antonio Maria Bossi, che percepiva dalla comunità 4 lire e 16 soldi l'anno.

Il Comune teneva consiglio sulla pubblica piazza, dopo l'avviso dato dal Console e il suono della campana; aveva un sindaco e un console che venivano rinnovati al principio di ogni anno e, con il cancelliere e i deputati, vigilavano sulla equità dei riparti dei carichi fiscali. Il cancelliere risiedeva nel comune, percepiva annualmente il compenso di 24 lire e custodiva una cassa contenente le carte della comunità, ma il Comune non disponeva di procuratore né agente in Milano.

La popolazione (anime collettabili e non collettabili) era di circa 425 abitanti (*Risposte ai 45 quesiti, cart. 3038, fasc. 22*).

Dal 1783 al 1797 il feudo venne ceduto ai Conti Crivelli, fino all'abolizione da parte di Napoleone Buonaparte del sistema feudale in Lombardia con legge 6 Termidoro, anno V della Repubblica.

Nella compartimentazione territoriale della Lombardia austriaca del 1786 il comune di Germignaga, come le altre località della pieve di Valtravaglia, venne inserito per gli aspetti amministrativi nella provincia di Gallarate (editto 26 settembre 1786).

#### 02.05.03 - COMUNE DI GERMIGNAGA: 1789 – 1809

Nel periodo napoleonico, in attuazione della legge 26 marzo 1798 di organizzazione del distretto del Verbano (legge 6 germinale anno VI bis) il Comune di Germignaga venne inserito nel distretto della *Malgorabbia* (Margorabbia). A seguito della soppressione del dipartimento del Verbano con legge 15 Fruttidoro anno VI, con la successiva legge 26 settembre 1798 (5 Vendemmiale anno VII) di ripartizione territoriale dei Dipartimenti Olona, Alto Po, Serio e Mincio, venne inserito nel Distretto XVI di Luino, allora incluso nel Dipartimento dell'Olona.

Con la compartimentazione territoriale del 1801 (legge 23 fiorile anno IX) fu collocato nel Distretto II di Varese del Dipartimento del Lario.

Con decreto 8 giugno 1805 il comune di Germignaga venne incluso nel Cantone VIII di *Luvino* (Luino) del Distretto II di Varese del Dipartimento del Lario, come Comune di III classe con 615 abitanti.

A seguito del decreto 4 novembre 1809, con cui venne disposta l'aggregazione dei comuni del Dipartimento del Lario, in linea con il piano previsto nel 1807 e parzialmente revisionato nel biennio successivo (Progetto di concentrazione 1807, Lario), Germignaga risultò aggregato, con 614 abitanti, al Comune denominativo di *Luvino* (Luino), nel Cantone V di *Luvino* del Distretto II di Varese e confermato nella medesima collocazione con il compartimento territoriale del Lario disposto con decreto 30 luglio 1812.

*02.05.04 - COMUNE DI GERMIGNAGA: 1816 – 1859*

Sconfitto Napoleone e ritornati gli Absburgo il Comune di Germignaga fu inserito nel distretto XXI di *Luvino* (Luino) in base alla compartimentazione territoriale del regno Lombardo – Veneto, con l'attivazione dei comuni della Provincia di Como (notificazione 12 febbraio 1816); con il successivo compartimento territoriale delle province lombarde (notificazione 1 luglio 1844) il Comune con Consiglio fu confermato nel medesimo Distretto.

Ancora nel 1853 (notificazione 23 giugno 1853) Germignaga, Comune con Consiglio comunale senza ufficio proprio e con la popolazione di 950 abitanti, si trova inserito nel detto Distretto XXI di *Luvino*.

*02.05.05 - COMUNE DI GERMIGNAGA: DAL 1859*

Dopo l'Unità d'Italia, con l'annessione della Lombardia al Regno Sabauda, sancita con R.D. 23 ottobre 1859, il Varesotto ritorna all'ordinamento comunale e provinciale avuto durante il Regno Italico (Decreto 8 giugno 1805 e sgg. fino al 812).

Il Comune di Germignaga è incluso nel V Mandamento di *Luvino* del Circondario di Varese della Provincia di Como, sino alla soppressione del Circondario medesimo con l'istituzione della nuova Provincia di Varese nel gennaio 1927 e la successiva aggregazione al Comune di Luino, con Voldomino e Brezzo di Bedero, con R.D. 9 febbraio 1928.

Già negli anni precedenti l'entrata in guerra dell'Italia nel 1940 la popolazione richiese la ricostituzione del Comune, ma il periodo bellico interruppe il procedimento avviato, poi ripreso nel 1946 e conclusosi con D.M. 27 giugno 1948 di ricostituzione del Comune autonomo di Germignaga, comportante anche l'autonomia di Brezzo di Bedero in quanto veniva interrotta la continuità territoriale con Luino.

*(\*1) CENNI BIBLIOGRAFICI PRINCIPALI.*

*Archeologia e Linguistica, Michele Gramatica, Fasc. 1 ÷ 10.*

*Rivista della Società Storica Varesina, AA.VV.; IV<sup>a</sup> 5, 11, 13, 14, 15, 22, 24, 28, 167; VIII<sup>a</sup> 119; XI 106, 110.*

*Storia di Milano, Treccani degli Alfieri; Vol. II<sup>a</sup>, 848 ÷ 855; Vol. IV<sup>a</sup> 372, 373.*

*La Pieve di Valtravaglia, Alfredo Astori, Tip. S. Gaudenzio dei F.lli Paltrinieri, Novara – 1953.*

*Germignaga – Appunti storici, Pietro Bonfanti (sac.), Parrocchia di Germignaga - 2001.*

*Regione Lombardia, Direzione Generale Cultura; Le istituzioni Storiche del territorio lombardo. XIV – XIX secolo; progetto CIVITA; Varese; 1977.*

\* \* \*

### 03.00 – FORMAZIONE DEL PGT - ANALISI TERRITORIALI

#### 03.01 - COMUNE DI GERMIGNAGA - INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il Comune di Germignaga è ubicato in Provincia di Varese, nella Valtravaglia, appartenente alla parte nordoccidentale del territorio delle Prealpi Varesine sulla sponda orientale del Lago Maggiore (Verbano), nel settore N.O. del territorio della Regione Lombardia sul confine con la Regione Piemonte ed è inserito nel contesto territoriale della Comunità Montana delle Valli del Luinese.

Il territorio comunale si estende alla sinistra del tratto terminale del corso del Fiume Tresa, emissario del Lago Ceresio, in prossimità della sua foce nel Lago Maggiore e alla confluenza in esso del Torrente Margorabbia, emissario del lago di Ghirla, e risale verso Brezzo di Bedero dalla sponda lacuale sulle pendici all'estremità occidentale del Monte Pian della Nave, sui fianchi della Valle del Torrente San Giovanni (c.d. Il Fiume - *La Fiûm*)

Germignaga si trova a 28 Km. dal capoluogo Varese, alle quote m. 203 s.l.m. del centro, m. 375 della zona collinare Est e m. 193 a Ovest sulla sponda del Lago Maggiore. Possiede la superficie di Km<sup>2</sup> 6,17 e la popolazione di 3.804 abitanti al 31.12.2006 (con l'incremento del 9,45 % rispetto ai n. 3.596 abitanti al censimento 2001), oltre a costanti e consistenti presenze stagionali turistiche.

Il Comune medesimo confina a Nord con il Comune di Luino, a Est con i Comuni di Luino e Montegrino Valtravaglia, a Sud con il Comune di Brissago, a Ovest con i Comuni di Brissago Valtravaglia e Brezzo di Bedero; sull'arco N.O. con la parte del bacino lacuale nella prospiciente i Comuni di Cannero e Oggebbio, nella Provincia di Verbania della Regione Piemonte.

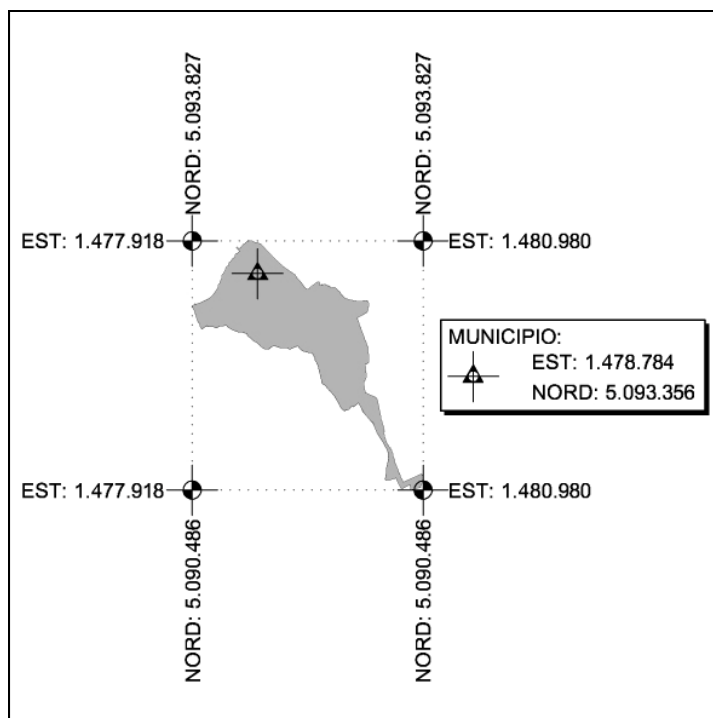
L'immagine del territorio si coglie compiutamente nella **TAV. A.0 – Ortofoto – Immagine da satellite.**

Il territorio di Germignaga è incluso, nella tavola di restituzione del rilievo aerofotogrammetrico dell'anno 2006 fornita dal Comune, nel rettangolo sotto rappresentato, con le Coordinate Gauss - Boaga riportate nella Tabella 01, che segue.

TAB. 01

**GERMIGNAGA****Sistema di riferimento - Monte Mario Roma 40****Coordinate Gauss-Boaga - Rettangolo**

| RIFERIMENTO      | COORD. EST | COORD. NORD |
|------------------|------------|-------------|
| Centro Municipio | 1.478.784. | 5.093.356   |
| vertice N.E.     | 1.480.980  | 5.093.827   |
| vertice N.O.     | 1.477.918  | 5.093.827   |
| vertice S.E.     | 1.480.980  | 5.090.486   |
| vertice S.O.     | 1.477.918  | 5.090.486   |



### **03.02 - CORRELAZIONE TRA GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE REGIONALE E PROVINCIALE - PTR - PTCP (TAV. A 1)**

#### *03.02.01 - PTR*

Nel Piano Territoriale Regionale – PTR, approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 951 del 19 gennaio 2010, il territorio di Germignaga è inserito nella Zona dei Laghi.

Il Piano Territoriale Regionale (PTR - TAVV. A, B e C) individua nel territorio di Germignaga, oltre l'ambito urbanizzato, l'ambito dei Paesaggi dei Laghi Insubrici nella parte del territorio che si estende da N.E. a N.O. lungo il Lago Maggiore, l'ambito dei Paesaggi delle montagne e delle dorsali nella parte adiacente a Sud che risale sul versante nordoccidentale del sistema montano della Valcuvia e l'ambito dei Paesaggi delle Valli Prealpine nella parte che si estende sull'asse Nord/Sud nella Valle del Torrente Margorabbia.

Nel territorio comunale non sono indicate Zone di protezione speciale (ZPS) né Siti di importanza comunitaria (SIC) e di importanza nazionale.

I vincoli relativi ai valori ambientali e paesaggistici del territorio comunale sono riprodotti negli elaborati del DP, tenuto conto degli indirizzi del PTR per la Fascia Prealpina e per i Paesaggi dei Laghi Insubrici dettati dall'art.19 della Normativa del PTR (Tutela e Valorizzazione dei Laghi Lombardi - cfr. Tavv. A1\*; A3; A.6.1; A.6.2; P.0.2; P.0.4), i percorsi storici sono indicati nella tavola p.Sto.

Gli atti del PGT sono integrati con la Tav. S.Pae – Sensibilità paesaggistica dei luoghi.

Nelle Norme del Piano delle Regole vengono introdotte le prescrizioni regolanti gli interventi in tutti gli Ambiti di Paesaggio, anche sotto l'aspetto della tutela e della valorizzazione ambientale e paesaggistica.

#### *03.02.02 - PTCP*

Nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) della Provincia di Varese il territorio di Germignaga è incluso nell'ambito paesaggistico n. 6 "della Valcuvia – Valtravaglia – Lago Maggiore".

Il PTCP per il detto ambito formula gli indirizzi principali per i vari elementi di analisi, sotto indicati:

- naturalità e rete ecologica:
  - tutela e valorizzazione delle zone boscate e delle emergenze naturali, nel perseguimento del riequilibrio ecologico con la tutela delle "core areas" e dei "varchi" indicati nella Tav. PAE 3 del Piano medesimo;
  - salvaguardia della panoramicità della montagna prealpina verso i laghi e la pianura, mantenendo sgombre le dorsali, i prati di montagna e i crinali;
  - difesa e conservazione delle condizioni di naturalità delle sponde dei laghi, degli affluenti, della qualità biochimica delle acque, nonché la tutela della flora e della fauna.
- paesaggio agrario:
  - tutela e valorizzazione del paesaggio agrario, in particolare con la salvaguardia e la valorizzazione degli elementi che lo connotano e il recupero delle aree a vocazione agricola in abbandono; specifica attenzione è da prevedersi per la progettazione edilizia in spazi rurali, con il recupero delle tecniche e dei caratteri tradizionali e il controllo dell'impatto derivante dall'ampliamento degli edifici esistenti;
  - tutela e recupero degli ambiti agricoli di fondovalle salvaguardando gli elementi connotativi del paesaggio agrario.

- insediamenti:
  - limitazione della pressione antropica sulle sponde dei laghi prevedendo una verifica di compatibilità per ogni intervento interessante le coste lacuali, al fine di garantire la continuità morfologica e tipologica dei manufatti, compresi quelli relativi a strade, piazze e altri spazi pubblici;
  - evitare la saturazione insediativa del fondovalle, incentivando il riuso del patrimonio edilizio esistente e, compatibilmente con gli indirizzi paesaggistici, la verticalizzazione, evitando ulteriore consumo del suolo.
- turismo:
  - sostegno delle attività di richiamo turistico orientandosi alla valorizzazione del turismo di tipo escursionistico o legato alla pratica di sport nautici senza compromettere le sponde lacustri con interventi di espansione del tessuto urbanizzato, limitandoli all'entroterra nell'ottica di valorizzare le zone meno conosciute;
  - promozione dell'insediamento di funzioni legate alla produzione culturale, di ricerca o di alta formazione.
- paesaggio storico culturale:
  - recupero, tutela e valorizzazione, attraverso la previsione di opportuni criteri di organicità, degli insediamenti storici di significativo impianto urbanistico e/o delle singole emergenze di pregio (chiese, ville, giardini, parchi, antiche strutture difensive, stabilimenti storici, viabilità storica); previsione di programmi di intervento finalizzati alla salvaguardia e alla rivalutazione del patrimonio culturale e identitario dei luoghi.
- infrastrutture di mobilità di interesse paesaggistico:
  - restauro e manutenzione di darsene, porti e dei relativi manufatti; la progettazione di nuovi approdi deve essere prevista e valutata anche sotto il profilo paesaggistico;
  - salvaguardia dei tratti di viabilità panoramica e dei tracciati di interesse paesaggistico;
  - valorizzazione e tutela dell'accessibilità alle aree spondali, incentivando il recupero di percorsi ciclo pedonali, ippici, sentieristici;
  - individuazione dei tracciati di interesse paesaggistico, panoramico, naturalistico e tutela dei cono visuali;
  - promozione delle politiche di valorizzazione dei sentieri, delle piste ciclabili e dei percorsi ippici, specialmente se di rilevanza paesaggistica.
- visuali sensibili:
  - definizione delle visuali sensibili (punti panoramici) dalle sponde dei laghi e tutela dei cono visuali, della percezione lacustre e degli scenari montuosi;
  - tutela della percezione delle valli, assicurando che gli interventi all'ingresso e all'uscita delle medesime non ne interrompano la visuale.
- criticità:
  - recupero, rinaturalizzazione e/o valorizzazione delle cave dismesse in stato di degrado.

### *03.02.03 - PREVISIONI DEL PTCP SUL TERRITORIO COMUNALE DI GERMIGNAGA*

#### **a. AREE AGRICOLE:**

Nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P. - Carta AGRI) è presente un Ambito agricolo di macro classe PF (Poco Fertile) lungo la strada che si dirige alla parte orientale del territorio di Brezzo di Bedero (Villaggio Olandese) e prosegue per Brissago

Valtravaglia (Via Cazzane - SP n°. 31) e due settori territoriali nella Piana del Margorabbia (Zone del Premaggio e dei Pradazzi) inclusi in Ambito agricolo su macro classe F (Fertile). Dall'indagine sul campo della morfologia del territorio e delle funzioni esercitate nei diversi comparti si ricava che soltanto le aree dei Pradazzi, all'estremità Sud territorio comunale, comprese tra la S.S. n. 394 e la sponda sinistra del Torrente Margorabbia, e una parte delle aree del Premaggio, confinanti a Est con il Comune di Luino, risultano effettivamente interessate dall'attività agricola, mentre nelle aree lungo la sponda destra del medesimo corso d'acqua, incluse tra la zona produttiva e la zona residenziale del Premaggio, le funzioni agricole sono residuali.

***b. RILEVANZE NATURALI, STORICHE E CULTURALI, INTERESSE PAESAGGISTICO***

La Carta delle rilevance naturali/rilevanze storiche e culturali/interesse paesaggistico/percezione e fruibilità del P.T.C.P. (PAE 1) riporta il Nucleo storico di Germignaga (riproduzione Prima levata tavola I.G.M. 1:25.000) e classifica come Strada panoramica di collegamento tra mete turistiche la S.P. n°. 69 "di Santa Caterina" sulla sponda del Verbano e come Strada nel verde la S.P. n°. 31 "della Valtravaglia".

***c. BENI AMBIENTALI***

Nella Carta del sistema informativo Beni Ambientali, del P.T.C.P. (PAE 2), vengono individuati, ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n°. 42, i seguenti vincoli :

- aree gravate da usi civici nel comparto del Boschetto alla foce del Fiume Tresa nella parte Nord del territorio comunale e un compendio di terreni boschivi adiacenti alla S.S. n. 394 sul versante montano nella parte S.O.;
- corsi d'acqua vincolati il Fiume Tresa, il Torrente Margorabbia e il Torrente San Giovanni;
- corrispondente fascia territoriale della larghezza di m. 150 lungo le sponde dei medesimi corsi d'acqua;
- fascia territoriale di m. 300 dalla linea di battigia delle acque del Lago Maggiore.

***d. RETE ECOLOGICA***

La Rete ecologica del P.T.C.P. (Carta PAE 3) ricomprende una parte significativa del settore Sud del territorio di Germignaga, costituita dalle aree montane e da quelle del fondo valle sulle sponde del Torrente Margorabbia in Core area di I° livello e nella corrispondente Fascia tampone di I° livello.

***e. RISCHI***

Per quanto concerne la tematica dei rischi, nella Carta della pericolosità delle frane del P.T.C.P. (RIS 3) tutta la parte Nord del territorio è inclusa in tipologia di frana di Pericolosità molto bassa, la parte della zona pianeggiante lungo la sponda destra del Torrente Margorabbia in tipologia di Pericolosità bassa e la fascia territoriale Sud, tra la sponda sinistra del medesimo corso d'acqua e il confine Ovest del territorio comunale in tipologia di Pericolosità media. La tematica viene approfondita nello Studio geologico allegato al DP.

- - -

## **04.00 - MOBILITA'**

### ***TAV. A.2 – Sistema delle infrastrutture e della mobilità***

#### ***TAV. A.2.1 – Viabilità locale***

### **04.01 – COLLEGAMENTI VIARI**

In Germignaga la Strada Statale n. 394 giunge a Luino, con il nodo stradale caratterizzato dalla presenza di due ponti che attraversano il Fiume Tresa, quello a Est alla confluenza in esso del Torrente Margorabbia, oltre al ponte della linea ferroviaria Zenna - Luino - Gallarate - Milano.

Da Luino la S.S. n. 394 prosegue in direzione N.O. lungo la sponda del Lago Maggiore e raggiunge il valico sul confine elvetico di Zenna, collegandosi alla rete stradale elvetica del Malcantone diretta, attraverso Bellinzona, ai Passi Alpini del San Gottardo, Lucomagno e San Bernardino; in direzione Sud corre nella Valle del Torrente Margorabbia sino al nodo di Mesenzana - Grantola e prosegue nella Valcuvia in direzione S.- S.O. sino a Cittiglio, ritornando in direzione Est per raggiungere Varese sul percorso a mezza costa che attraversa il territorio dei Comuni sul versante meridionale del Monte Campo dei Fiori (Gemonio, Cocquio Trevisago, Gavirate, Comerio, Barasso, Casciago).

Sul nodo stradale di Piazza XX Settembre, la medesima strada statale si collega:

- con la S.P. n. 69 "di Santa Caterina", che si snoda sulla direttrice O. in direzione di Porto Valtravaglia e Laveno e prosegue lungo la sponda orientale del Lago Maggiore per Angera e Sesto Calende, attraversando i territori di tutti i Comuni rivieraschi.

- con la S.P. 31 "della Valtravaglia", che risale a mezza costa sul margine del versante settentrionale del Monte Pian Nave in direzione S.O., attraversa Brezzo di Bedero e percorre l'altopiano della odierna Valtravaglia sino a Castelveccana scendendo al lago all'incrocio con la S.P. n. 69 in località Caldè all'estremità O. del territorio di Porto Valtravaglia; a Brezzo di Bedero la medesima S.P. n. 31 si collega con la S.P. n. 43 "della Margorabbia" Ghirla – Brezzo di Bedero, sul tronco stradale Roggiano (diramazione Est verso la S.S. n. 394) - Brissago - Mesenzana, ricollegandosi alla S.S. n. 394, il cui tracciato prosegue sulla direttrice O. - S.O., in direzione della Valcuvia.

Sul margine S. del comparto produttivo della zona del "Premaggio" è stata recentemente costruita una rotatoria sulla S.S. n. 394, da cui si diparte un tronco stradale in direzione Est che raggiunge la zona industriale di Luino, attraverso un ponte sul Torrente Margorabbia, collegandosi a sua volta in località Voldomino alla strada "del Cucco", che si snoda lungo la sponda destra del Torrente Margorabbia sino al nodo di Mesenzana - Grantola, ricollegandosi alla S.P. n. 43 e alla S.S. n. 394.

Tre altri ponti collegano i corrispondenti tronchi delle strade locali di Germignaga alla medesima zona del Premaggio.

Il sistema viario, sopra descritto, consente al territorio di Germignaga di fruire anche dei collegamenti, assicurati dalla rete delle strade provinciali della fascia del territorio delle Prealpi a N.O. di Varese, di seguito indicati:

- da Luino, sulla direttrice S.E., con la viabilità provinciale della Valle del Fiume Tresa (S.P. 61 in direzione di Ponte Tresa, con il corrispondente valico doganale di confine con il Cantone Ticino e quello intermedio di Cremenaga), e a N.E. con quella della Valle Dumentina (S.P. 6 con diramazioni per i valichi di Fornasette e Palone) e della Valle Veddasca (S.P. 5 da Maccagno al valico confinario montano di Indemini in Comune di Veddasca);

- dal nodo di Mesenzana - Grantola la S.P. n. 43 prosegue in direzione E. e raggiunge attraverso Cunardo il nodo di Ghirla, dove interseca la S.S. n. 233 Varese – Ponte Tresa;

- la S.S. n. 394 da Grantola, attraverso la Valcuvia, raggiunge il nodo di Cittiglio, proseguendo sulla direttrice O. - E. Laveno - Cittiglio - Gemonio diramazione Varese – Gavirate – Laveno e S.O., S.S. n. 629 Besozzo – Vergiate (Somma Lombardo e aeroporto della Malpensa e autostrade per Milano, Alessandria e Gravellona Toce per Domodossola e il Passo del Sempione);

- dal tronco della S.S. n. 394 che attraversa la Valcuvia si dipartono a Est varie diramazioni in direzione di Varese: da Ferrera (S.P. n. 30 “della Valmarchirolo”, tratto Cunardo - Ferrera), da Rancio Valcuvia (S.P. 11 Masciago Primo Bedero Valcuvia - Valganna; S.P. n. 62 “del Sasso Marée”, Rancio Valcuvia - Brinzio - Varese) e da Cuveglio (S.P. n. 45 Cuvio - Azzio - diramazioni Est per Castello Cabiaglio e S.O. per Orino - Azzio - Gemonio (da Azzio S.P. n. 39 Cocquio Trivisago - Gavirate);

- sulla stessa strada statale della Valcuvia si innestano la S.P. n. 7 e la S.P. n. 8, dirette alle località ubicate sul versante E. della dorsale montana, i cui tracciati coincidono in grande parte con quelli della rete stradale, realizzata nel territorio delle Prealpi Varesine nel contesto delle opere appartenenti al sistema di fortificazioni difensive della Linea Cadorna del monte San Martino che, attraverso i passi prealpini dei Cuvignoni e di San Michele, si ricollegano a N.O. alla S.P. n. 31 e a S.E., attraverso Vararo, alla S.S. n. 394 in Cittiglio.

## **04.02 - TRASPORTI**

I trasporti pubblici del Comune di Germignaga sono gestiti dal Consorzio Trasporti Pubblici Insubria s.r.l., che svolge il servizio su gomma per i collegamenti con la Valcuvia e con la Valganna in direzione Varese.

Il territorio comunale è attraversato dalla linea ferroviaria Luino – Laveno – Gallarate delle Ferrovie dello Stato, collegata con la linea proveniente da Bellinzona delle Ferrovie Svizzere, in concessione alle medesime FS nella tratta Zenna confine – Luino, ma in Germignaga non è presente la stazione ferroviaria.

Per il trasporto ferroviario in direzione di Milano le stazioni utilizzabili sono quelle di Luino, Porto Valtravaglia e Laveno della linea delle FF.SS. Luino – Laveno – Gallarate; in caso diverso è necessario recarsi alla stazione di Varese delle FF.SS. per la linea Varese – Gallarate – Milano e a quella delle F.N.M. per la linea Laveno – Varese – Milano, questa fruibile anche da Laveno e da Cittiglio.

Per la navigazione sul lago, si dispone del Servizio Navigazione Lago Maggiore, alle stazioni lacuali di Luino, Porto Valtravaglia e Laveno per i passeggeri e di Laveno per il traghettamento di mezzi motorizzati sulla tratta Laveno - Intra.

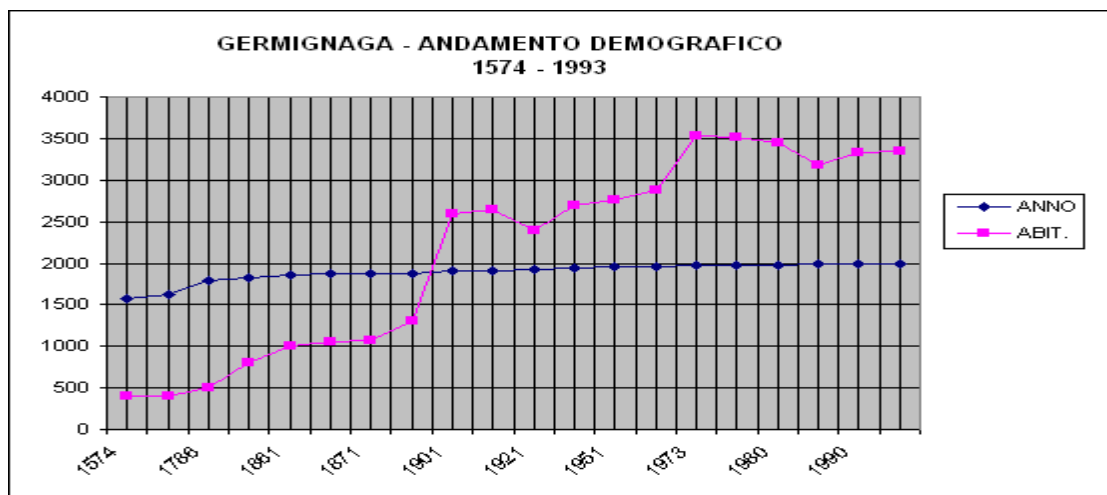
## 05.00 - POPOLAZIONE

### 05.01 – POPOLAZIONE - DATI STATISTICI

Le tabelle **P.01**, **P.02**, **P.03** e **P.04** riportano i dati più significativi, desunti dall'ISTAT, riguardanti l'andamento demografico nel Comune di Germignaga, commentati al punto 05.02 che segue la Tab. P.04 -

**TAB. P. 01 - POPOLAZIONE RESIDENTE 1574/1993**

| ANNO  | 1574 | 1620 | 1786 | 1828 | 1861 | 1867 | 1871 | 1881 | 1901 | 1911 | 1921 | 1947 | 1951 | 1960 | 1973 | 1976 | 1980 | 1985 | 1990 | 1993 |
|-------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| ABIT. | 394  | 405  | 500  | 800  | 1005 | 1050 | 1064 | 1302 | 2587 | 2643 | 2395 | 2693 | 2755 | 2878 | 3533 | 3523 | 3451 | 3175 | 3334 | 3345 |

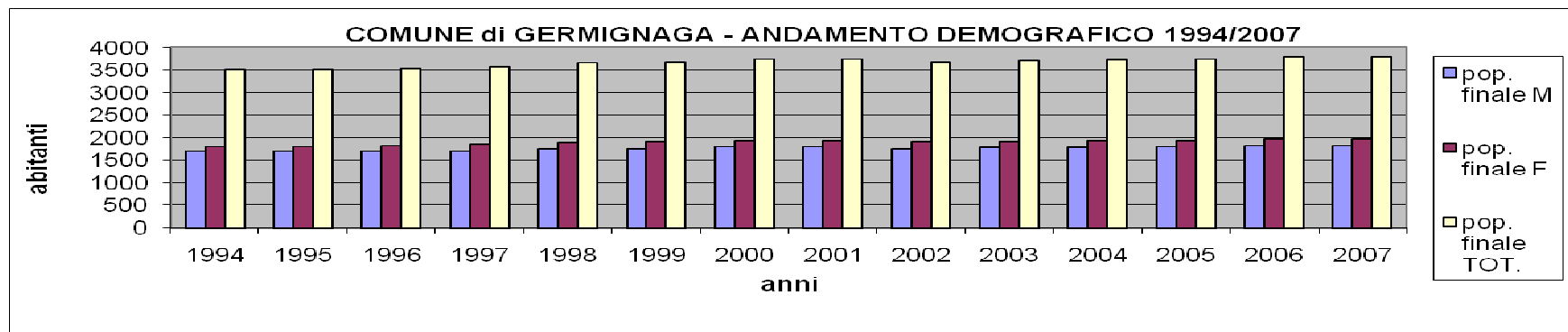


**TAB. P 02 - COMUNE di GERMIGNAGA - ANDAMENTO DEMOGRAFICO - POPOLAZIONE RESIDENTE 1994/2007**

| anno                     | pop. iniziale |      |      | movimento naturale |     |      |       |     |      |     | movimento migratorio |      |      |        |      |      |     | pop. finale |      |      | Δ±   | famiglie* <sup>1</sup> |     |      |                  |       |      |
|--------------------------|---------------|------|------|--------------------|-----|------|-------|-----|------|-----|----------------------|------|------|--------|------|------|-----|-------------|------|------|------|------------------------|-----|------|------------------|-------|------|
|                          |               |      |      | NATI               |     |      | MORTI |     |      | Δ±  | IMMIGR.              |      |      | EMIGR. |      |      | Δ±  |             |      |      |      | n°n.                   |     |      | Δ±               | n°fa. |      |
|                          | M             | F    | TOT. | M                  | F   | TOT. | M     | F   | TOT. |     | M                    | F    | TOT. | M      | F    | TOT. |     | M           | F    | TOT. |      |                        |     | ist. | eli.             |       |      |
| 1994                     | 1703          | 1815 | 3518 | 21                 | 9   | 30   | 20    | 18  | 38   | -8  | 80                   | 70   | 150  | 90     | 65   | 155  | -5  | 1694        | 1811 | 3505 | -13  | 1434                   | 75  | 81   | -6               | 1428  |      |
| 1995                     | 1694          | 1811 | 3505 | 12                 | 13  | 25   | 12    | 19  | 31   | -6  | 93                   | 93   | 186  | 78     | 95   | 173  | 13  | 1709        | 1803 | 3512 | 7    | 1428                   | 72  | 86   | -14              | 1414  |      |
| 1996                     | 1709          | 1803 | 3512 | 20                 | 20  | 40   | 20    | 17  | 37   | 3   | 85                   | 110  | 195  | 89     | 85   | 174  | 21  | 1705        | 1831 | 3536 | 24   | 1414                   | 86  | 79   | 7                | 1421  |      |
| 1997                     | 1705          | 1831 | 3536 | 16                 | 13  | 29   | 15    | 12  | 27   | 2   | 86                   | 114  | 200  | 89     | 83   | 172  | 28  | 1703        | 1863 | 3566 | 30   | 1421                   | 90  | 75   | 15               | 1436  |      |
| 1998                     | 1703          | 1863 | 3566 | 18                 | 20  | 38   | 17    | 9   | 26   | 12  | 107                  | 107  | 214  | 60     | 75   | 135  | 79  | 1751        | 1906 | 3657 | 91   | 1436                   | 100 | 52   | 48               | 1484  |      |
| 1999                     | 1751          | 1906 | 3657 | 14                 | 19  | 33   | 21    | 17  | 38   | -5  | 113                  | 99   | 212  | 93     | 91   | 184  | 28  | 1764        | 1916 | 3680 | 23   | 1485                   | 109 | 83   | 26               | 1511  |      |
| 2000                     | 1764          | 1916 | 3680 | 25                 | 13  | 38   | 21    | 28  | 49   | -11 | 134                  | 139  | 273  | 91     | 97   | 188  | 85  | 1811        | 1943 | 3754 | 74   | 1514                   | 136 | 79   | 57               | 1571  |      |
| 2001                     | 1810          | 1944 | 3754 | 11                 | 11  | 22   | 14    | 16  | 30   | -8  | 85                   | 74   | 159  | 76     | 76   | 152  | 7   | 1816        | 1937 | 3753 | -160 | 1571                   | 78  | 68   | 10 <sup>-2</sup> | 1581  |      |
| 2002                     | 1724          | 1870 | 3594 | 18                 | 13  | 31   | 8     | 20  | 28   | 3   | 122                  | 129  | 251  | 92     | 75   | 167  | 84  | 1764        | 1917 | 3681 | 87   | 1505                   | 123 | 79   | 44               | 1549  |      |
| 2003                     | 1764          | 1917 | 3681 | 16                 | 20  | 36   | 21    | 27  | 48   | -12 | 112                  | 109  | 221  | 87     | 95   | 182  | 39  | 1784        | 1924 | 3708 | 27   | 1549                   | 134 | 90   | 44               | 1593  |      |
| 2004                     | 1784          | 1924 | 3708 | 17                 | 15  | 32   | 26    | 19  | 45   | -13 | 112                  | 127  | 239  | 95     | 118  | 213  | 26  | 1792        | 1929 | 3721 | 13   | 1593                   |     |      |                  | 1627  |      |
| 2005                     | 1792          | 1929 | 3721 | 11                 | 13  | 24   | 21    | 16  | 37   | -13 | 124                  | 94   | 218  | 90     | 85   | 175  | 43  | 1816        | 1935 | 3751 | 30   |                        |     |      |                  |       |      |
| 2006                     | 1816          | 1935 | 3751 | 14                 | 11  | 25   | 17    | 9   | 26   | -1  | 109                  | 110  | 219  | 92     | 73   | 165  | 54  | 1830        | 1974 | 3804 | 53   |                        | 115 | 80   | 35               | 1687  |      |
| 2007                     | 1830          | 1974 | 3804 | 12                 | 20  | 32   | 18    | 24  | 42   | -10 | 104                  | 107  | 211  | 93     | 105  | 198  | 13  | 1835        | 1972 | 3807 | 3    |                        | 101 | 82   | 19               | 1656  |      |
| Totali periodo 1994/2007 |               |      |      | 225                | 210 | 435  | 251   | 251 | 502  | -67 | 1466                 | 1482 | 2948 | 1215   | 1218 | 2433 | 515 |             |      |      |      | 289                    |     |      |                  |       | 1656 |

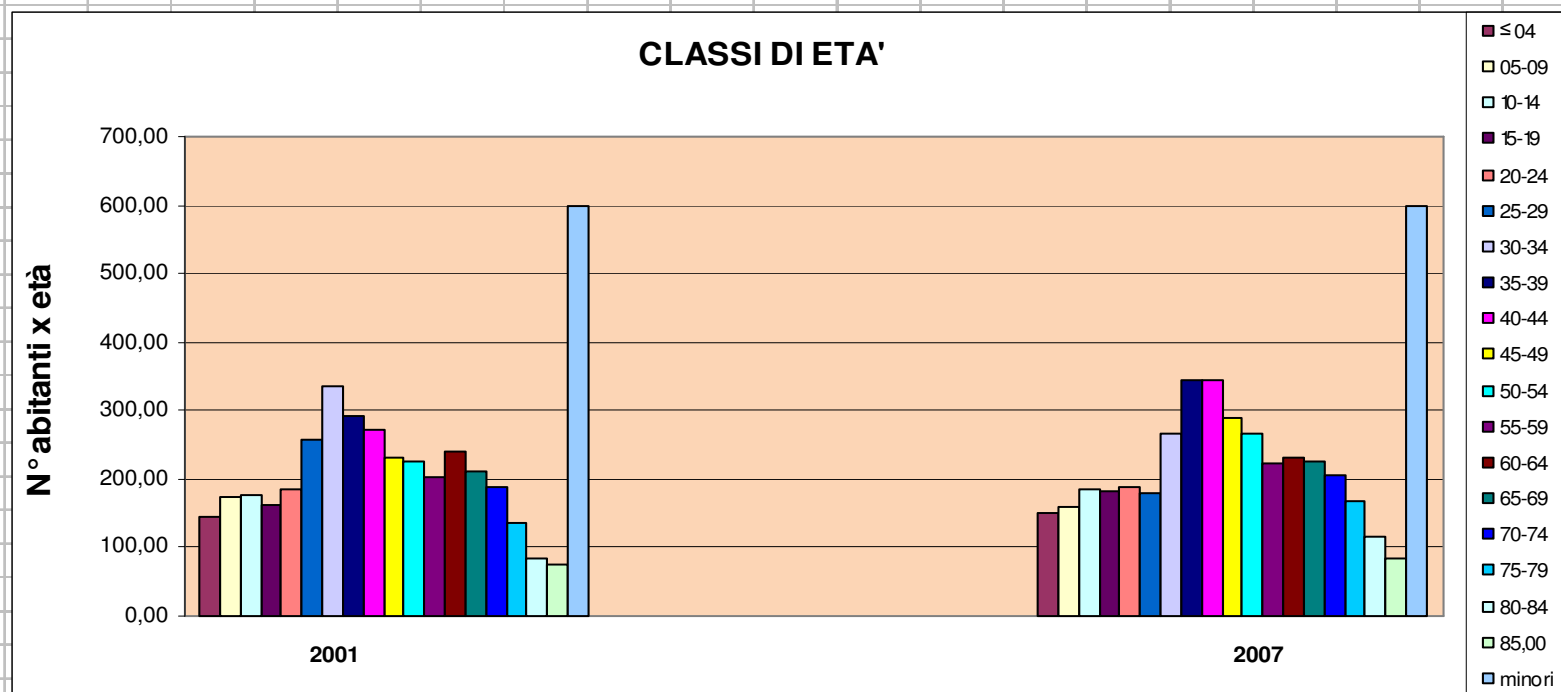
\*<sup>1</sup> incluse convivenze

INCREMENTO 2002 (dati aggiornati Censimento) – 2007: ab. 213 pari al 5,93%

\*<sup>2</sup> non tenuto conto del censimento\*<sup>3</sup> revisione numero abitanti a seguito del censimento 2001: 3754 - 3594 = - 160;

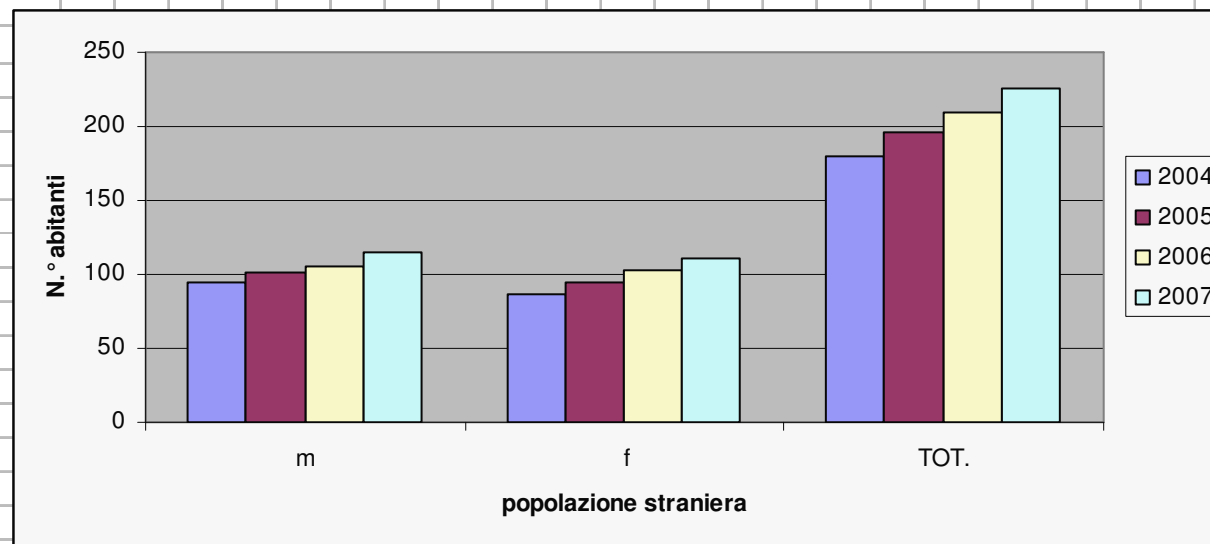
**TAB. P.03 - COMUNE di GERMIGNAGA – ANDAMENTO DEMOGRAFICO – STRUTTURA della POPOLAZIONE - 2001→ 2007**

| Anno    | ≤ 04   | 05-09  | 10-14  | 15-19  | 20-24  | 25-29  | 30-34  | 35-39  | 40-44  | 45-49  | 50-54  | 55-59  | 60-64  | 65-69  | 70-74  | 75-79  | 80-84  | 85,00 | tot.   | minori |
|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|--------|--------|
| 2001    | 146,00 | 174,00 | 177,00 | 161,00 | 185,00 | 258,00 | 335,00 | 293,00 | 273,00 | 231,00 | 227,00 | 203,00 | 240,00 | 210,00 | 189,00 | 135,00 | 83,00  | 76,00 | 3.596  | 600,00 |
| %       | 4,06   | 4,84   | 4,92   | 4,48   | 5,14   | 7,17   | 9,32   | 8,15   | 7,59   | 6,42   | 6,31   | 5,65   | 6,68   | 5,84   | 5,26   | 3,75   | 2,31   | 2,11  | 100,00 | 17,00  |
| 2007    | 151,00 | 160,00 | 186,00 | 181,00 | 189,00 | 178,00 | 267,00 | 344,00 | 345,00 | 288,00 | 267,00 | 223,00 | 230,00 | 226,00 | 205,00 | 167,00 | 116,00 | 84,00 | 3.807  | 599,00 |
| %       | 3,97   | 4,20   | 4,89   | 4,75   | 4,96   | 4,68   | 7,01   | 9,04   | 9,06   | 7,57   | 7,01   | 5,86   | 6,04   | 5,94   | 5,38   | 4,39   | 3,05   | 2,21  | 100    | 15,73  |
| var. N. | 5,00   | -14,00 | 9,00   | 20,00  | 4,00   | -80,00 | -68,00 | 51,00  | 72,00  | 57,00  | 40,00  | 20,00  | -10,00 | 16,00  | 16,00  | 32,00  | 33,00  | 8,00  | 211    | -1,00  |
| var.%   | -0,09  | -0,64  | -0,03  | 0,27   | -0,18  | -2,49  | -2,31  | 0,89   | 1,47   | 1,15   | 0,70   | 0,21   | -0,64  | 0,10   | 0,12   | 0,64   | 0,74   | 0,19  |        | -1,27  |



**TAB. P 04 - COMUNE DI GERMIGNAGA – POPOLAZIONE STRANIERA 2004/2007**

| anno                    | popolazione iniziale |     |      | movimento naturale |    |    |       |   |    |           | movimento migratorio |    |    |           |    |    |          |    |    |          |   |    |           | T | pop. straniera finale |     |      |
|-------------------------|----------------------|-----|------|--------------------|----|----|-------|---|----|-----------|----------------------|----|----|-----------|----|----|----------|----|----|----------|---|----|-----------|---|-----------------------|-----|------|
|                         |                      |     |      | NATI               |    |    | MORTI |   |    | $\Delta+$ | da Comuni            |    |    | da Estero |    |    | a Comuni |    |    | a Estero |   |    | $\Delta+$ |   |                       |     |      |
|                         | M                    | F   | TOT. | m                  | f  | T. | m     | f | T. |           | m                    | f  | T. | m         | f  | T. | m        | f  | T. | m        | f | T. |           | T | m                     | f   | TOT. |
| 2004                    | 89                   | 80  | 169  | 1                  | 4  | 5  | 0     | 1 | 1  | 4         | 10                   | 8  | 18 | 9         | 8  | 17 | 12       | 10 | 22 | 3        | 3 | 6  | 7         | 0 | 94                    | 86  | 180  |
| 2005                    | 94                   | 86  | 180  | 0                  | 1  | 1  | 2     | 1 | 3  | -2        | 14                   | 5  | 19 | 11        | 14 | 25 | 10       | 7  | 17 | 2        | 2 | 4  | 23        | 5 | 102                   | 94  | 196  |
| 2006                    | 102                  | 94  | 196  | 0                  | 1  | 1  | 0     | 0 | 0  | 1         | 9                    | 12 | 21 | 5         | 5  | 10 | 8        | 8  | 16 | 1        | 1 | 2  | 13        | 1 | 106                   | 103 | 209  |
| 2007                    | 103                  | 106 | 209  | 0                  | 0  | 0  | 0     | 0 | 0  | 0         | 12                   | 14 | 26 | 8         | 13 | 21 | 9        | 14 | 23 | 1        | 2 | 3  | 23        | 4 | 115                   | 111 | 226  |
|                         |                      |     |      | 1                  | 6  | 7  | 2     | 2 | 4  | 3         | 45                   | 39 | 84 | 33        | 40 | 73 | 39       | 39 | 79 | 7        | 8 | 15 | 66        |   |                       |     |      |
| Nati dopo il 31.12.1988 |                      |     |      | 30                 | 22 | 52 |       |   |    |           |                      |    |    |           |    |    |          |    |    |          |   |    |           |   |                       |     |      |
| Nati in Italia          |                      |     |      | 15                 | 14 | 29 |       |   |    |           |                      |    |    |           |    |    |          |    |    |          |   |    |           |   |                       |     |      |



**05.02 – DINAMICA DELLA POPOLAZIONE - VALUTAZIONI DI SINTESI**

1490 - 1993 - La popolazione del Comune di Germignaga, ridotta a 6 nuclei familiari dopo l'epidemia di peste del 1490, risale a n. 394 abitanti nell'anno 1574, si assesta intorno a 1000 abitanti nel decennio 1861 - 1871, si incrementa rapidamente nel decennio successivo e raddoppia in trenta anni dai 1302 abitanti del 1881 ai 2693 del 1911, in relazione alle rilevanti possibilità di occupazione offerte dai grandi insediamenti industriali tessili realizzati nel Luinese, nella stesso Comune con il complesso Stheli.

La crisi demografica degli anni immediatamente successivi alla guerra mondiale, la "Grande Guerra" 1915 - 1918, correlata alla precedente pandemia di tipo virale, poi detta "Spagnola", causata dalle precarie condizioni igieniche degli insediamenti e degli abitanti, anche per le difficili condizioni in cui si venivano a trovare gli operai delle fabbriche e le loro famiglie, a causa del sistema della finanza e dell'industria italiana dell'epoca, molto arretrato e inadeguato sotto il profilo della vocazione a compiere interventi significativi di tipo sociale e sanitario, oltre alla crisi economica protrattasi sino agli anni '20, comporta la riduzione di circa il 10% della popolazione, che raggiunge la soglia di n. 2395 abitanti nel 1921, mai scesa successivamente.

Dal 1921 ad oggi la popolazione di Germignaga si incrementa costantemente, anche nel periodo 1940 - 1945 della seconda guerra mondiale, abbastanza linearmente fino ai 2878 abitanti del 1960, per crescere notevolmente fino ai 3533 abitanti dei primi anni '70, anche in relazione ai fenomeni di immigrazione da altre regioni d'Italia indotti dalla crescita economica definita "miracolo italiano" o "boom economico", per diminuire ai 3175 abitanti del 1975 e quindi incrementarsi ancora a 3345 abitanti nel 1993 (Tab. P. 01).

1994 – 2007 - Dal 1 gennaio 1994 al 31 dicembre 2007 la popolazione aumenta sino a n. 3.807 abitanti (Tab. P. 02 – incremento dati aggiornati 2002 – 2007 pari al 5,93%), con una dinamica tendente all'aumento degli anziani (Tab. P. 03), in linea con l'andamento nazionale e regionale; si riscontra una crescita costante e rilevante della popolazione straniera, da N. 169 abitanti nel 2004 a N. 226 abitanti nel 2007, pari al 35,73% (Tab. P. 04).

— — —

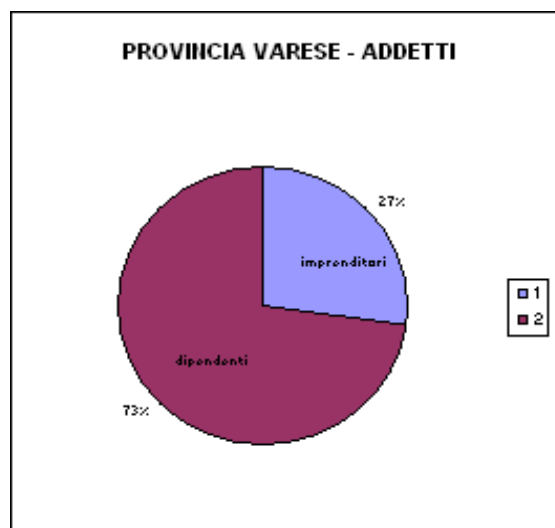
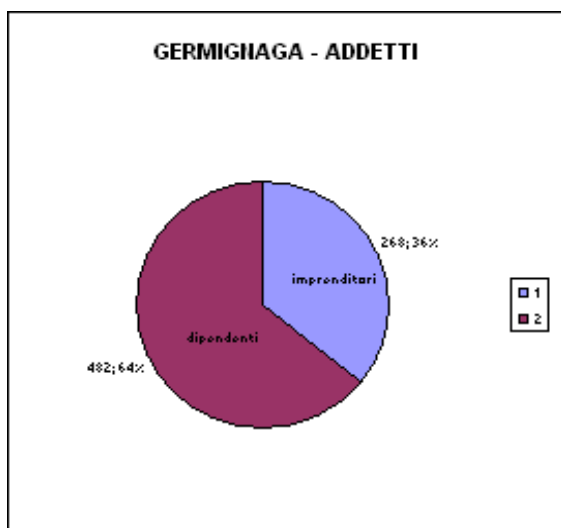
**06.00 - DATI OCCUPAZIONALI****06.01 – LAVORO - DATI STATISTICI**

Le tabelle **T.01**, **T.02**, **T.03** e **T.04** riportano i dati più significativi desunti dall'ISTAT riguardanti l'occupazione nel Comune di Germignaga, brevemente commentati al punto 06.02 in calce alla tabella T.04.

**Provincia di Varese, 2005 - Dati a fine anno -****TAB. T. 01 - UNITA' LOCALI CON ADDETTI PER COMUNE**

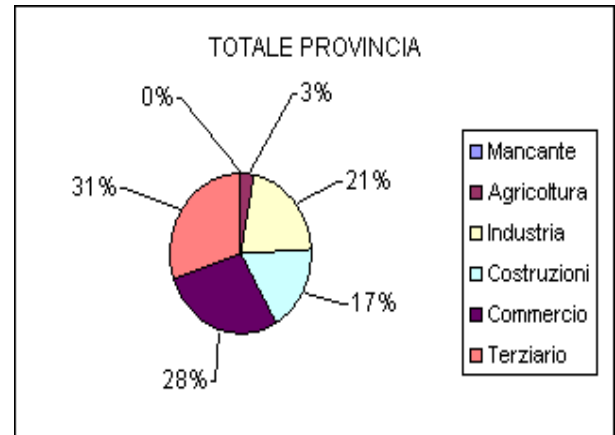
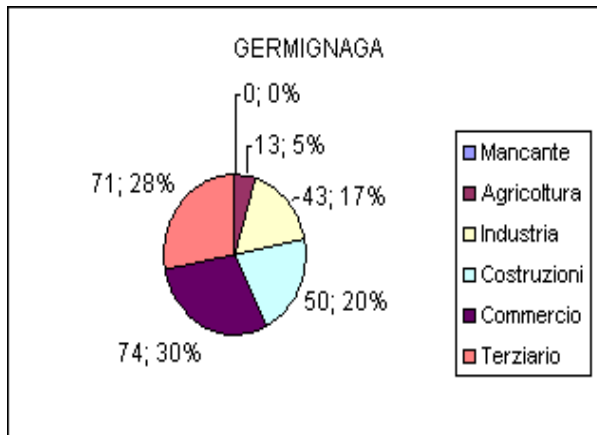
**Numero di unità locali con addetti, addetti, imprenditori, dipendenti, interinali per comune.**

|                  | Unità locali con addetti | Addetti | Imprenditori | Dipendenti | Interinali |
|------------------|--------------------------|---------|--------------|------------|------------|
| GERMIGNAGA       | 251                      | 750     | 268          | 482        | 0          |
| TOTALE PROVINCIA | 69.494                   | 269.163 | 73.255       | 195.908    | 5.523      |



**TAB. T. 02 - UNITA' LOCALI CON ADDETTI PER COMUNE E PER SETTORE**

| Numero di unità locali con addetti per comune e per settore. |          |             |           |             |           |           |
|--------------------------------------------------------------|----------|-------------|-----------|-------------|-----------|-----------|
|                                                              | Mancante | Agricoltura | Industria | Costruzioni | Commercio | Terziario |
| GERMIGNAGA                                                   | 0        | 13          | 43        | 50          | 74        | 71        |
| Tot. 251                                                     |          |             |           |             |           |           |
| PROVINCIA                                                    | 34       | 2.324       | 14.808    | 11.590      | 19.228    | 21.510    |
| Tot. 69.494                                                  |          |             |           |             |           |           |

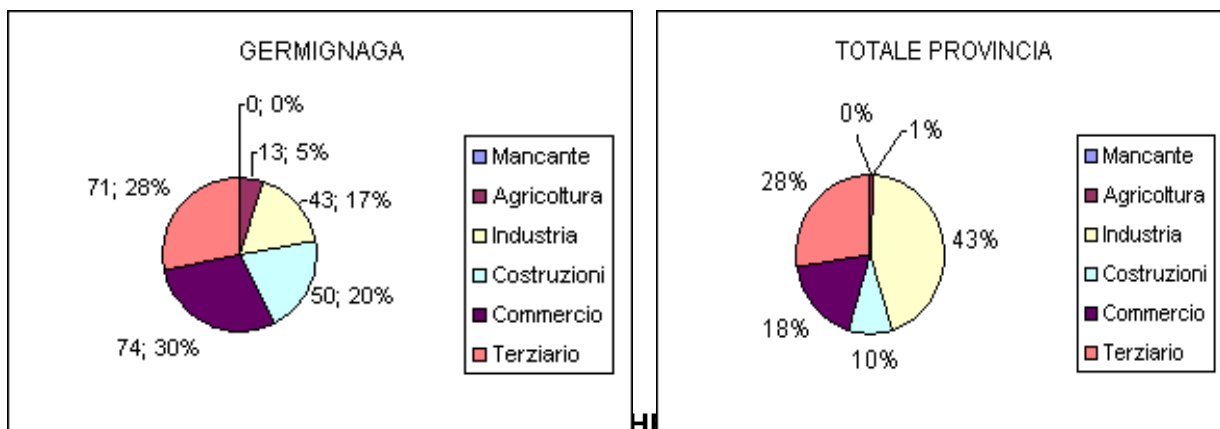


**TAB. T. 03 - LAVORATORI FRONTALIERI**

| 1999/2005 |          |
|-----------|----------|
| anno      | N° Unità |
| 1999      | 284      |
| 2000      | 300      |
| 2001      | 362      |
| 2002      | 381      |
| 2003      | 383      |
| 2004      | 388      |
| 2005      | 372      |

**TAB. T. 04 - ADDETTI PER COMUNE E PER SETTORE**

| Numero di addetti per comune e per settore. |          |             |           |             |           |           |
|---------------------------------------------|----------|-------------|-----------|-------------|-----------|-----------|
|                                             | Mancante | Agricoltura | Industria | Costruzioni | Commercio | Terziario |
| GERMIGNAGA                                  | 0        | 17          | 273       | 111         | 170       | 179       |
| TOTALE PROVINCIA                            | 36       | 3.816       | 117.253   | 25.742      | 47.784    | 74.532    |



Le tabelle che precedono indicano la tipologia e la consistenza delle unità locali e gli addetti nel Comune al 31.12.2005.

Dal confronto con gli analoghi dati della Provincia di Varese risulta come l'incidenza percentuale degli imprenditori, pari al 36 %, risulta notevolmente maggiore della percentuale media provinciale, pari al 27%, evidenziando la vivacità del tessuto produttivo di Germignaga (TAB. T.01).

Il numero dei lavoratori frontalieri, occupati nella Confederazione Elvetica, mediamente pari al 50% degli addetti nelle unità locali, risulta rilevante e abbastanza stabile (TAB. T.02)

In riguardo alle unità locali, l'attività prevalente risulta quella commerciale (30%), vicina alla media provinciale (28%) seguita da attività terziarie di carattere generico (28% minore della media provinciale 31%), dalle attività nel campo delle costruzioni (20% maggiore della media provinciale 17%) e dall'industria (17% minore della media provinciale 21%); l'attività agricola viene esercitata ancora dal 5% delle unità produttive locali con incidenza di due punti maggiore alla media provinciale (TAB. T02)

In termini di addetti gli scostamenti sono più significativi, in particolare per le attività industriali (17% locale, 43% provincia), per quelle commerciali (30% locale, 18% provincia) e per le costruzioni (20% locale, 10% provincia).

La detta circostanza è confermata dall'incidenza percentuale degli imprenditori sul totale degli addetti, correlata alla piccola o media consistenza delle unità produttive locali.

In relazione al settore agricolo, lo scostamento percentuale è significativo, ma il ridotto numero di addetti = 17, fa considerare questa attività quasi residuale TAB. T.03)

---

## 07.00 - STUDIO GEOLOGICO DEL COMUNE

Nello Studio Geologico redatto dal Dott. Geol. Domenico De Dominicis e approvato dal Comune, che viene recepito dal PGT e a cui si rinvia, la tematica dei rischi trova i necessari approfondimenti.

Fanno parte degli elaborati grafici del PGT – Documento di Piano, le tavole dello Studio Geologico medesimo.

---

## 08.00 - MORFOLOGIA DEL TERRITORIO

Nelle analisi del territorio del Comune di Germignaga il Documento di Piano si riferisce, a seguito delle analisi dell'inquadramento territoriale di area vasta, storiche, della mobilità, socio – economiche e allo studio geologico specifico, che precedono, agli argomenti, agli elementi e agli elaborati grafici sotto elencati:

### 08.01- IL TERRITORIO NATURALE

**TAV. A.3 – Sistema paesaggistico, naturalistico e agricolo**

### 08.02 - SVILUPPO DEGLI INSEDIAMENTI ABITATI

**TAV. A.4 - Settori territoriali di analisi - Sistema urbano: sviluppo del tessuto edilizio dal 1958 alla situazione attuale; Catasto Teresiano 1720 - 1722**

**TAV. A.4.2 - Sistema urbano fasi di sviluppo e stratificazione delle regole insediative - Cessato Catasto Lombardo – Veneto 1860 – 1880**

**TAV. A.4.3 - Sistema urbano fasi di sviluppo e stratificazione delle regole insediative - Catasto Regio 1905 – 1950**

**TAV. A.4.4 - Sistema urbano fasi di sviluppo e stratificazione delle regole insediative - Catasto Regio 1958**

**TAV. A.4.5 - Sistema urbano fasi di sviluppo e stratificazione delle regole insediative - Nucleo storico e nuclei antichi – estratti mappa catastale**

**TAV. A.4.6 - Sistema urbano fasi di sviluppo e stratificazione delle regole insediative - Sviluppo del nucleo storico**

### 08.03 - ELEMENTI DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA A SCALA LOCALE

**TAV. A.5 - Sintesi strumenti di pianificazione comunale a scala locale**

### 08.04 - IL TERRITORIO DEL COMUNE DI GERMIGNAGA

#### 08.04.01 - VINCOLI SUL TERRITORIO

**TAV. A.6.1 - Quadro ricognitivo dei vincoli – Vincolo Ambientale, Paesistico, Idrogeologico e Reticolo idrico**

**TAV. A.6.2 - Fasce di rispetto, aree con limitazione d'uso, Piano di indirizzo forestale (PIF della Comunità Montana delle Valle del Luinese)**

#### 08.04.02 - SETTORI TERRITORIALI

**TAV. A.7 - Aspetti morfologici della forma urbana e forma del territorio – settori territoriali**

#### 08.04.03 - SISTEMA URBANO – TIPOLOGIE E FUNZIONI

**TAVV. A.7.t.1 / A.7.t.2 - Sistema urbano – Tipologie dei fabbricati**

**TAVV. A.7.f.2 / A.7.f.2 - Sistema urbano – Funzioni dei fabbricati**

### 08.05 - PARTECIPAZIONE ALLA FORMAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

**TAV. A.7.oss. - Riproduzione azionamento PRG vigente – Individuazione osservazioni**

---

---

## 08.01 - IL TERRITORIO NATURALE

Come evidenziato nella TAV. A.3 – Sistema paesaggistico, naturalistico e agricolo, una parte consistente del territorio di Germignaga possiede elevata naturalità, pur se molte delle aree classificate agricole dal PRG hanno progressivamente perso la loro funzione, come già considerato in sede di approvazione dell'atto di indirizzo – inquadramento per la formazione dei programmi integrati di intervento, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale N. del .

Nel Titolo 09.00.00 – PREVISIONI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO del presente Documento di Piano vengono puntualmente analizzate le caratteristiche degli ambiti agricoli del PRG vigente in relazione alle previsioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), con particolare riferimento alle aree di cui è prevista l'inclusione in ambiti di trasformazione urbanistica.

Nel PGT viene confermata la funzione agricola per le aree in cui viene effettivamente esercitata come attività produttiva, mentre le altre aree agricole del PRG, salvo quelle incluse in ambiti di trasformazione, vengono inserite nel nuovo Ambito di paesaggio agricolo e boschivo di protezione ambientale.

## 08.02 - SVILUPPO DEGLI INSEDIAMENTI ABITATI

L'analisi dello sviluppo degli insediamenti abitati nel territorio di Germignaga si effettua con riferimento alla serie delle mappe catastali, sopra elencate, alle soglie storiche corrispondenti, con gli aggiornamenti della cartografia apportati con gli strumenti urbanistici generali approvati sino all'anno 2007.

Le carte tematiche di riferimento, verificate nel corso delle analisi, sono quelle sotto elencate:

- anno 1980: stato di fatto del P.R.G. approvato con D.G.R. N.° 30953 del 15 aprile 1980, dell'anno 2002 – variante generale approvata con D.G.R. N. 16494/ del 23 febbraio 2004 e successive varianti ex-L.R. 23/1997;
- anno 2006 - rilievo aerofotogrammetrico aggiornato e verifica dei provvedimenti relativi all'attività edilizia del Comune (TAV. A7 oss.). finalizzati
- anno 2007 – rilievi sul campo, per la redazione della serie delle tavole di analisi A.6 ÷ A.7, per la serie delle tavole delle previsioni di piano P.01 ÷ P.05, per gli elaborati grafici del Piano dei Servizi e per quelli del Piano delle Regole.

### 08.02.01 - ESPANSIONE DEL TESSUTO URBANO

#### 1732 – Catasto Teresiano

L'abitato di Germignaga, nel 1732, è composto da due isolati, costituenti le parti del Centro Storico attestati lungo le sponde del Torrente San Giovanni e collegati da una passerella in prossimità della Chiesa di S. Rocco e da un ponte in corrispondenza dell'attuale Via Toti; alcuni fabbricati produttivi sono già presenti lungo il margine N.E. del sistema edificato, sulla sponda sinistra del Fiume Tresa al suo sbocco nel Lago Maggiore, in prossimità della confluenza in esso del Torrente Margorabbia.

La viabilità principale di accesso al Comune è costituita dalla strada proveniente dalla Valcuvia in direzione di Luino, da quella sulla sponda del Lago Maggiore in direzione di Porto Valtravaglia e dalla strada diretta a Bedero Valtravaglia con la sua diramazione verso Brissago, che si collegano nel nodo stradale coincidente con il centro urbano.

Sul Fiume Tresa è presente un ponte sulla strada diretta a Luino, il Torrente Margorabbia è attraversato da un ponte che collega l'abitato ai pascoli dei Premaggi e alla località Cucco a valle di Bosco Valtravaglia; anche se non indicata nelle mappe, si ha memoria di una passerella, probabilmente in prosecuzione di Via al Lago, che attraversava la foce del Fiume Tresa tra la spiaggia dell'attuale Boschetto e la sponda opposta, oggi Campo Sportivo in prossimità del Lido di Luino.

Le Chiesa di S. Giovanni, con il Cimitero, si trova appena a monte del Centro Storico, separata da una fascia di aree agricole adiacenti all'abitato lungo la via diretta a Bedero; la Chiesa di S. Carlo è situata sul margine S.E. del paese e la Chiesa di S. Rocco, nel sito dell'antica Cappelletta del Lazzaretto, sul lato O. dell'abitato, tra il lago e la sponda destra del Torrente S. Giovanni.

Il territorio del Comune è caratterizzato da un tessuto agricolo, in cui si trovano soltanto alcuni fabbricati rurali, con la presenza di prati, marcite e zone umide (lisca) lungo la sponda sinistra del torrente Margorabbia e di pascoli e vigne nella fascia collinare dei ronchi adiacente all'abitato.

In prossimità di una roggia, affluente del Torrente Margorabbia, è indicato un fabbricato sul sito del Mulino Prassede e del grande cascinale adiacente, che è riportato nella mappa del cessato Catasto Lombardo - Veneto del 1860.

La parte del territorio lungo il confine di Bedero e il ripido versante della collina lungo il margine N.E. della strada proveniente dalla Valcuvia è occupata da boschi.

Le proprietà risultano già frazionate in numerosi mappali, diversamente da quelle di altre comunità nell'epoca considerata.

### **1860 - Cessato Catasto Lombardo – Veneto**

Nella mappa catastale del 1860, che riproduce il cessato Catasto Lombardo – Veneto, frutto del rilievo eseguito dal Governo Austriaco mediante l'impiego di strumenti topografici di maggiore precisione, costituente la base dei Catasti successivi, si conferma la divisione del Centro Storico nei due isolati principali riportati nella mappa del Catasto del 1732.

L'abitato risulta anche suddiviso in quattro Contrade, denominate:

- “del Torrente” sulla sponda sinistra del Torrente San Giovanni;
- “di San Giovanni”, sulla sponda destra del medesimo torrente;
- “Maggiore”, nelle adiacenze della Chiesa di San Rocco, costituita dal gruppo di corti gravitante sulle Piazze Roma e Cavallotti;
- “di San Carlo”, a valle della Chiesa omonima, da Via Superiore a Via Vittorio Emanuele.

La viabilità principale rimane, sostanzialmente, quella storicamente consolidatasi; l'asse viario centrale corre sul percorso Piazza Roma, Piazza F. Cavallotti, Via Vittorio Emanuele, Piazza XX Settembre.

Il comparto sulla sponda sinistra del Torrente San Giovanni (*La Fiüm*) è della medesima consistenza del secolo precedente, mentre quello sulla sponda destra si è esteso dalla Contrada Maggiore verso Est, con la prosecuzione della cortina di fabbricati sull'asse Piazza Felice Cavallotti (oggi Piazza Partigiano) – Via Vittorio Emanuele (oggi Via Cadorna) – Piazza XX Settembre – Via Francesco Huber (già Contrada Maggiore), saldando l'abitato al grande complesso industriale serico Stehli, costruito sulla sponda sinistra del Fiume Tresa, appena a valle del ponte in vivo che ha sostituito quello precedente in legno.

Nella stessa mappa non compaiono sostanziali cambiamenti del tessuto territoriale esterno all'abitato rispetto al Catasto Teresiano, salva la più precisa individuazione dei fabbricati rurali, la indicazione di una fornace da Calce a monte del Cimitero, di due Lavelli per la battitura della Canapa all'estremità occidentale del territorio (Bricchi e Tomasini) e di due roccoli, uno sul fianco sinistro della Valle del Torrente San Giovanni l'altro, denominato "di Bedré" (*Bedorée – bosco di betulle*), che appare di una certa importanza, nel comparto della Cazzana

Il frazionamento della proprietà dei terreni è consistente, superando le 1.500 particelle catastali.

### **1905 – Catasto Regio**

La mappa catastale del Catasto Regio del 1905 evidenzia alcuni cambiamenti della struttura del tessuto edificato, in particolare nelle aree adiacenti al margine N. del Centro Storico.

Sulle aree tra Via Vittorio Emanuele e Viale Umberto I° risultano costruiti vari edifici, compaiono la trincea e il sovrappasso su Via Huber della linea ferroviaria Zenna - Luino - Gallarate - Milano e nuovi fabbricati circostanti alla Piazzetta del Teatro (oggi Piazza Giovanni XXIII) e sulla Piazza XX Settembre.

Gli edifici industriali del complesso Stehli sono stati oggetto di opere di ristrutturazione.

In tutti i comparti del Centro Storico si riconosce l'esecuzione di opere di ristrutturazione e ampliamento di numerosi fabbricati esistenti e di costruzione di nuovi edifici, in particolare nel comparto delimitato da Via Gerlin, Viale Umberto I° e Via Vittorio Emanuele.

Le parti del territorio agricole e boschive mantengono la consistenza del periodo precedente, compaiono alcuni nuovi cascinali, vari nuovi edifici sulle aree intorno al Centro Storico e il pontile sul Lago Maggiore dell'attuale ex-Colonia, già sede dell'Associazione Canottieri.

Nel breve periodo intercorrente tra la levata del catasto precedente e di quello in esame, il frazionamento della proprietà si incrementa notevolmente, superando le 2.000 particelle nel catasto terreni.

### **1958 – Aggiornamento Catasto Regio**

Nel Catasto 1958, che costituisce aggiornamento del Catasto Regio non compaiono interventi edilizi di modifica sostanziale della conformazione del Centro Storico, salvo il completamento del suo tessuto edilizio con la costruzione di nuovi edifici sulle aree lungo la sponda destra del Torrente S. Giovanni e ai lati di Via Gerlin.

E' continuata l'espansione del tessuto edilizio nelle aree esterne al Centro Storico, già verificatasi tra gli anni precedenti la seconda guerra mondiale e quelli immediatamente successivi.

Il centro abitato risulta essersi esteso, in particolare, sulla direttrice Ovest lungo le Vie A. Bodmer e Porto Valtravaglia, a Sud delle Vie Cazzane e Ronchi, lungo la S.S. N°. 394 e sulla striscia di terreni compresa tra essa e la sponda sinistra del Torrente Margorabbia, dove risultano costruiti numerosi fabbricati con funzioni produttive.

Compaiono gli insediamenti residenziali nella località Premaggio, con la costruzione di alcuni fabbricati nella fascia territoriale lungo le sponde del Torrente Margorabbia, sul sistema viario a Est dell'asse della Via Verdi con tipologia edilizia prevalente di case con giardino di medie caratteristiche costruttive.

Le aree con funzioni agricole nella Valle del Torrente Margorabbia e nelle località Ronchi e Cazzana e quelle boschive sui versanti montani del territorio, lungo il bordo Ovest della S.S. N°. 394 e il confine con Brezzo di Bedero, mantengono ancora una rilevante consistenza.

## **2007 – Catasto attuale**

Nella mappa catastale con gli aggiornamenti dal 1958 al 2007, alle soglie del 1958, 1980 (approvazione P.R.G.), 2002 (Variante P.R.G.) e 2007 [rilevamenti risultanti dall'allineamento della mappa all'ortofoto del territorio comunale, dalla restituzione del rilievo aerofotogrammetrico e dai dati forniti dall'U.T.C., con i necessari aggiustamenti idonei a consentire l'individuazione dei tracciati stradali e dei mappali] si evidenzia l'espansione del tessuto edificato nel periodo corrispondente.

Il perimetro del Centro Storico è invariato e i sedimi dei fabbricati coincidono nella quasi totalità con quelli preesistenti, anche se in vari casi sono stati compiuti interventi di demolizione e ricostruzione e di ristrutturazione.

Gli interventi edificatori di nuova costruzione sono ridotti all'ampliamento di alcuni fabbricati e alla costruzione di pochi nuovi edifici su aree libere di completamento.

Nelle adiacenze del margine meridionale del Centro Storico risulta realizzato un rilevante compendio immobiliare, di tipo condominiale, con funzioni residenziali.

La lingua del territorio compresa tra la sponda del Lago e le Vie Bodmer e Porto Valtravaglia, adiacente alle aree del Boschetto e del Boschettino, viene occupata da costruzioni.

Sulle aree collinari dell'arco territoriale N.E. – S.O., a monte della Via San Giovanni, che corre parallela alla trincea della linea ferroviaria delle FS, nei comparti compresi tra l'asse viario P. Gobetti - Monte Grappa e la Via Ai Ronchi sul fianco sinistro della valle in cui scorre il Torrente S. Giovanni e in quelli gravitanti sulla Via Cazzane, sul fianco destro della medesima valle, si verifica la costruzione di numerosi fabbricati residenziali, costituiti da case con giardino di buona qualità, anche con funzioni di seconda casa e di residenza turistica.

E' continuata l'espansione delle costruzioni nei comparti edilizi formati nella località Premaggio, alla cui estremità nordest, in prossimità della sponda sinistra del Fiume Tresa sul confine con il Comune di Luino, risulta realizzato un complesso di fabbricati di edilizia residenziale pubblica, di tipo condominiale.

Le aree della parte Sud della medesima zona del Premaggio, lungo la S.S. n. 394, la Via R. Stehli e la Via Volta, sono occupate da fabbricati con funzioni produttive, con espansione dell'edificazione fino alla nuova strada di collegamento della S.S. N°. 394 con la zona industriale di Luino.

Le aree con funzioni effettivamente agricole rimangono quelle delle località Pradazzi e Mirandola nuova, all'estremità meridionale del territorio comunale, mentre la medesima attività è ridotta a pochi interventi di falciatura di carattere manutentivo nelle aree delle zone collinari a monte dell'abitato non spontaneamente rimboscatesi a seguito dell'abbandono della coltivazione e in quelle della località Premaggio inserite nel tessuto edificato e sparse tra i fabbricati.

### 08.03 - ELEMENTI DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA A SCALA LOCALE

L'indagine degli strumenti urbanistici dei Comuni confinanti con Germignaga viene effettuata sulla base della TAV. A.5, da cui si ricava, in sintesi:

- le aree incluse nella zona agricola nella parte Est del territorio sono adiacenti ad aree agricole e zone residenziali del Comune di Montegrino Valtravaglia (Località Cucco), zone agricole del Comune di Brissago (anche adiacente a Ovest al comparto con destinazione produttiva del vigente PRG) e alla zona sportiva (campo di calcio) del Comune di Luino;
- la zona produttiva del Premaggio è adiacente alla zona industriale del Comune di Luino, così come i comparti con destinazione agricola e quelli con destinazione residenziale lungo il margine Est – N.E. della medesima località;
- le aree agricole e boschive sul confine con Brissago trovano la medesima destinazione delle aree adiacenti, mentre confinano con zone residenziali del Comune di Brezzo di Bedero;
- i comparti residenziali della parte S.O. del territorio comunale sono adiacenti a comparti residenziali del Comune di Brezzo di Bedero.

### 08.04 - IL TERRITORIO DEL COMUNE DI GERMIGNAGA

#### 08.04.01 - VINCOLI SUL TERRITORIO

Il regime dei vincoli sul territorio, tutti recepiti nel PGT, viene verificato con gli elaborati grafici sotto indicati:

- **TAV. A.6.1 – Quadro ricognitivo dei vincoli – Vincolo Ambientale, Paesistico, Idrogeologico e Reticolo idrico;**
- **TAV. A.6.2 – Fasce di rispetto, aree con limitazione d'uso, Piano di indirizzo forestale (PIF della Comunità Montana delle Valle del Luinese).**

#### 08.04.02 - SETTORI TERRITORIALI - STe

**TAV. A.7 – Aspetti morfologici della forma urbana e forma del territorio – settori territoriali.**

Ai fini delle successive analisi del presente Documento di Piano, il territorio di Germignaga viene suddiviso in tre fasce territoriali principali, oltre al settore del Centro Storico, identificati come Settori Territoriali (STe) che lo caratterizzano.

I detti settori territoriali, già in parte considerati anche in sede di formazione dell'atto di indirizzo dei Programmi Integrati di Intervento, approvato con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 31.08.2006, sono di seguito individuati:

#### STe 01.a - Centro Storico

Corrisponde al Centro Storico individuato dal Piano Regolatore Generale vigente, come tradotto nel presente PGT, precisandone la perimetrazione in relazione a quella riportata nella Carta dell'Istituto Geografico Militare - Prima Levata - 1886 - Scala 1: 25.000 e alle indicazioni, già presenti nel Catasto Teresiano del 1732, aggiornate con la serie storica delle mappe dei Catasti (anni 1850, 1905, agg.o 1958)

#### STe 01 - Nucleo urbano centrale – Lago Maggiore

Comprende le aree di prima espansione del Centro Storico, a esso circostanti, comprese tra la sponda sinistra della parte terminale del Fiume Tresa in e la sua foce nel Lago Maggiore in corrispondenza della località Boschetto, sull'asse viario Piazza Giovanni XXIII, Piazza XX Settembre, Via G. Mameli, la sponda lacuale, dalla spiaggia del Boschettino lungo la Vie Bodmer e Porto Valtravaglia (S.P. N°. 69) al confine O. con Brezzo di Bedero,

e la sede ferroviaria della linea FF.SS. Milano – Luino – Bellinzona (Via S. Giovanni, intersezione Via F. Filzi - Via Huber).

La parte del territorio in esame è caratterizzata:

- dalla presenza di edifici con prevalenti funzioni terziarie ai piani terra (sportelli bancari, bar, ristoranti ecc.), sul compendio di aree sulla sponda sinistra del Fiume Tresa, gravitante sulle piazze Giovanni XXIII e XX Settembre e sulla Via Mameli;
- dalla Scuola Materna e dalla sede dell'Ufficio delle Poste Italiane in Via Mameli;
- dai parchi pubblici e spiagge del Boschetto, adiacente al fabbricato e lido della ex-Colonia Elioterapica, e del Boschettino;
- da una serie di edifici residenziali sulle aree del comparto compreso tra la sponda del Lago Maggiore Via Bodmer;
- da case aventi tipologia "da vacanza" sulla lingua di terra all'estremità occidentale del Settore, inclusa tra la sponda del lago e Via Porto Valtravaglia;
- da edifici con prevalenti funzioni residenziali, sia case unifamiliari con giardino sia di tipo condominiale sia edifici di maggiore importanza con parco sulle aree di espansione lungo il margine occidentale del Centro Storico, gravitanti sull'asse di Via Porto Valtravaglia, tra la S.P. N° 69 e la sede delle FF.SS.;
- da edifici aventi, sostanzialmente, la medesima tipologia lungo il margine meridionale del Centro medesimo.

#### STe 02 - Valle del Torrente Margorabbia.

Include la fascia pianeggiante che si estende nella Valle del Torrente Margorabbia, compresa tra la S.S. n° 394 e i confini comunali, da O. a S. con Brezzo di Bedero e Brissago Valtravaglia, E. con Montegrino Valtravaglia e Luino, N. con Luino, con la presenza di insediamenti con funzioni in prevalenza residenziali all'estremità settentrionale della zona Premaggio, prativa sul margine orientale della medesima zona, produttiva nella parte centrale lungo le sponde del Torrente Margorabbia e agricole nella lingua del territorio della parte meridionale.

Questo settore territoriale, esaminato da N. a S., è caratterizzato:

- nella parte settentrionale della zona del Premaggio, sulla sponda destra del Torrente Margorabbia confinante con il territorio del Comune di Luino lungo la sponda sinistra del Fiume Tresa, da insediamenti residenziali, prevalentemente di case unifamiliari di tipo medio con giardino, con la presenza di un comparto di edilizia residenziale pubblica, di un significativo compendio di aree pubbliche e da aree libere già agricole inserite nel tessuto residenziale;
- nella parte della medesima zona che si estende immediatamente a S. lungo le sponde del Margorabbia, compresa tra la S.S. N° 394 e il confine con il territorio di Luino lungo il Fosso Mondiscia, alla cui estremità orientale è ubicato l'impianto di depurazione dei reflui, da una piccola parte di aree conservatesi a bosco, da aree già agricole in parte incolte e da prati sparsi con residue funzioni agricole e, lungo la S.S. N° 394 e nelle adiacenze della nuova strada al servizio della zona industriale di Luino, da comparti con la presenza di edifici produttivi di media industria, artigianali e commerciali, con la presenza di un compendio ancora significativo di aree verdi circostanti agli insediamenti e ai lati della strada statale medesima;
- nella stretta fascia di aree all'estremità S. del territorio comunale, tra la sponda sinistra del Torrente Margorabbia e la S.S. n° 394:  
nelle località denominate Pradaccio e Mirandola Nuova da un compendio significativo di aree con funzioni agricole;  
al confine con Brissago Valtravaglia, sul lato O. della S.S. N° 394, da un piccolo comparto di aree comprendenti fabbricati con funzioni produttive e un esiguo numero di edifici residenziali di tipo unifamiliare con giardino all'estremità S. del territorio comunale.

STe 03 – Montano Est

Comprende la fascia collinare del territorio comunale che si estende sul versante N.E. del Monte Pian della Nave, delimitata a N. dalla linea ferroviaria delle F.S. - Via F. Filzi, a E. dalla S.S. N°. 394, a S.O. dal confine con il territorio di Brezzo di Bedero e dal Torrente San Giovanni, con la presenza di un importante compendio di aree verdi, boschive e prative con residue funzioni agricole nella parte del territorio che risale dal margine orientale degli insediamenti, con funzioni prevalentemente residenziali, della fascia collinare di espansione a Sud dell'abitato.

Nel Settore medesimo sono inclusi:

- i comparti con la presenza di edifici con funzioni prevalentemente residenziali, di espansione verso S. del nucleo centrale di Germignaga, che risalgono le pendici collinari gravitanti su Via Cazzane, dal complesso delle Scuole Comunali sull'incrocio con Via F. Filzi alla località Ronchi;
- il compendio aree prative e agricole dismesse nella fascia di aree sulle balze moreniche lungo i lati di Via Cazzane, interessate anche da insediamenti residenziali a carattere sparso di non rilevante consistenza;
- le aree boschive, quasi totalmente ricadenti nel vincolo idrogeologico, del ripido declivio, intersecato da vestigia di trincee e camminamenti della Linea Cadorna, che discende sul versante collinare orientale dal margine dei prati soprastanti alla S.S. n. 394;
- il complesso di aree edificate sul margine E. del Settore, comprendente il comparto del rilevante compendio immobiliare del complesso produttivo dismesso della Società Stihl sulle Vie Huber e Stehli, la cortina di edifici con funzioni di tipo misto residenziale, commerciale e artigianale sulla striscia di aree adiacente alla S.S. 394, interrotta dal declivio boschivo, e il piccolo nucleo di fabbricati all'intersezione con la rotonda di collegamento con la strada diretta alla zona produttiva di Luino.

Settore 04 – Montano Ovest

Il Settore 04 corrisponde alla fascia edificata di espansione dell'abitato nella zona collinare sull'arco territoriale lungo il margine S. - S.O. del Centro Storico, compresa tra la linea ferroviaria delle F.S. - Via S. Giovanni - S.P. N°. 31, il confine S.O. con il territorio di Brezzo di Bedero e la sponda sinistra del Torrente San Giovanni.

La parte del territorio appena sopra indicata include:

- i comparti edificati di espansione dell'abitato nella parte N.O. del territorio comunale, gravitanti sulle vie S. Giovanni, Gobetti - Monte Grappa e Ronchi, composti da fabbricati residenziali di buona qualità, di tipo unifamiliare con giardino, con un numero rilevante di essi occupati soltanto nel periodo del turismo stagionale e/o con funzioni turistiche di "seconda casa", nelle adiacenze di analoghi insediamenti sul territorio del Comune di Brezzo di Bedero;
- le aree dismesse dalle funzioni agricole nel comparto di Villa Bottacchi, a valle di Via S. Giovanni, all'estremità O. del territorio comunale lungo il confine con il Comune di Brezzo di Bedero;
- il polo scolastico comunale e gli impianti sportivi comunali lungo la Via Ai Ronchi a monte della Località Fornace, all'incrocio con Via S. Giovanni, la Chiesa omonima, un tempo Parrocchiale, e il Cimitero Comunale;
- le aree con residue funzioni agricole all'estremità S., tra la Via Ai Ronchi e il Torrente San Giovanni, con l'inserimento di vari fabbricati ex-agricoli privi di destinazione funzionale di nessun pregio e in cattive condizioni di manutenzione.

*08.04.03 - SISTEMA URBANO – TIPOLOGIE E FUNZIONI*

**TAVV. A.7.t.1 / A.7.t.2 – Sistema urbano – Tipologie dei fabbricati;**

**TAVV. A.7.f.2 / A.7.f.2 – Sistema urbano – Funzioni dei fabbricati.**

Nei Settori Territoriali 01, 02, 03. e 04 sono classificati i fabbricati esistenti in relazione alla loro tipologia e alle funzioni prevalenti esercitate in essi e sulle loro aree di pertinenza.

I dati ricavati dai rilievi sul campo, tradotti negli elaborati grafici sopra indicati, sono riportati in sintesi nella tabella **TAB. 01- tf – FABBRICATI: NUMERO – SUPERFICE COPERTA – FUNZIONI**, che segue, e dai grafici che la corredano.

Nel Settore territoriale 01.a - Centro Storico i fabbricati e i monumenti storici sono oggetto di specifico studio (**ALL. CS del Piano delle Regole del PGT**), composto da elaborati grafici, rilievi fotografici e schede di indagine corrispondenti, in cui vengono indicate le caratteristiche e le condizioni materiche dei fabbricati e le modalità di attuazione degli Interventi sui fabbricati esistenti.

- - -

**TAB. 01- tf – FABBRICATI: NUMERO – SUPERFICE COPERTA – FUNZIONI**

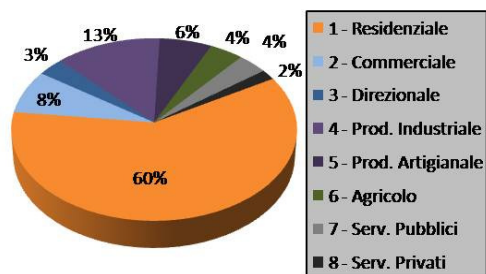
*Nella tabella ricognitiva di sintesi, che segue, viene indicata la tipologia degli edifici nei comparti inclusi nei settori territoriali sopra individuati e la loro superficie coperta, in riferimento allo stato di fatto rilevato sul campo.*

| DESTINAZIONE<br>PREVALENTE DEGLI<br>EDIFICI | NUMERO EDIFICI            |                                  |                         |                           |        | SUPERFICIE COPERTA        |                                  |                         |                           |        |     |        |     |         |     |
|---------------------------------------------|---------------------------|----------------------------------|-------------------------|---------------------------|--------|---------------------------|----------------------------------|-------------------------|---------------------------|--------|-----|--------|-----|---------|-----|
|                                             | 1 - settore Lago Maggiore | 2 - settore piana<br>Margorabbia | 3 - settore montano Est | 4 - settore montano Ovest | TOTALE | 1 - settore lago Maggiore | 2 - settore piana<br>Margorabbia | 3 - settore montano Est | 4 - settore montano Ovest | TOTALE |     |        |     |         |     |
|                                             | n.                        | n.                               | n.                      | n.                        | n.     | mq                        | %                                | mq                      | %                         | mq     | %   | mq     | %   | mq      | %   |
| 1 - Residenziale                            | 161                       | 139                              | 174                     | 147                       | 621    | 35.249                    | 85                               | 29.256                  | 33                        | 32.251 | 70  | 24.110 | 88  | 120.866 | 61  |
| 2 - Commerciale                             | 3                         | 16                               | 2                       | 0                         | 21     | 905                       | 2                                | 14.117                  | 17                        | 405    | 2   | 0      | 0   | 15.427  | 8   |
| 3 - Direzionale                             | 0                         | 2                                | 0                       | 0                         | 2      | 0                         | 0                                | 6.352                   | 7                         | 0      | 0   | 0      | 0   | 6.352   | 3   |
| 4 - Prod. Industriale                       | 1                         | 11                               | 2                       | 0                         | 14     | 550                       | 2                                | 16.897                  | 20                        | 8.635  | 18  | 0      | 0   | 26.082  | 13  |
| 5 - Prod. Artigianale                       | 5                         | 11                               | 6                       | 2                         | 24     | 1.950                     | 5                                | 8.467                   | 10                        | 1.770  | 4   | 657    | 2   | 12.844  | 6   |
| 6 - Agricolo                                | 0                         | 5                                | 10                      | 0                         | 15     | 0                         | 0                                | 6.844                   | 8                         | 1.420  | 3   | 0      | 0   | 8.264   | 4   |
| 7 - Serv. Pubblici                          | 7                         | 3                                | 4                       | 4                         | 18     | 1.386                     | 3                                | 2.748                   | 3                         | 934    | 2   | 2.290  | 8   | 7.358   | 3   |
| 8 - Serv. Privati                           | 6                         | 6                                | 1                       | 1                         | 14     | 1.405                     | 3                                | 1.155                   | 1                         | 580    | 1   | 520    | 2   | 3.660   | 2   |
|                                             | 183                       | 193                              | 199                     | 154                       | 729    | 41.445                    | 100                              | 85.836                  | 100                       | 45.995 | 100 | 27.577 | 100 | 201.153 | 100 |

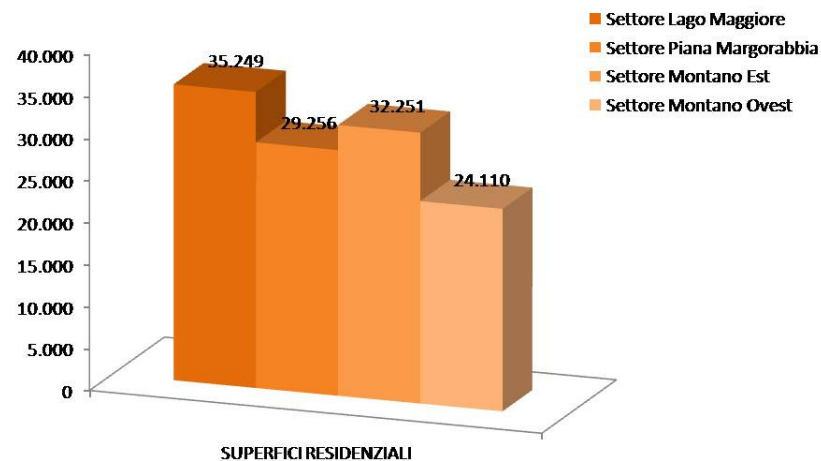
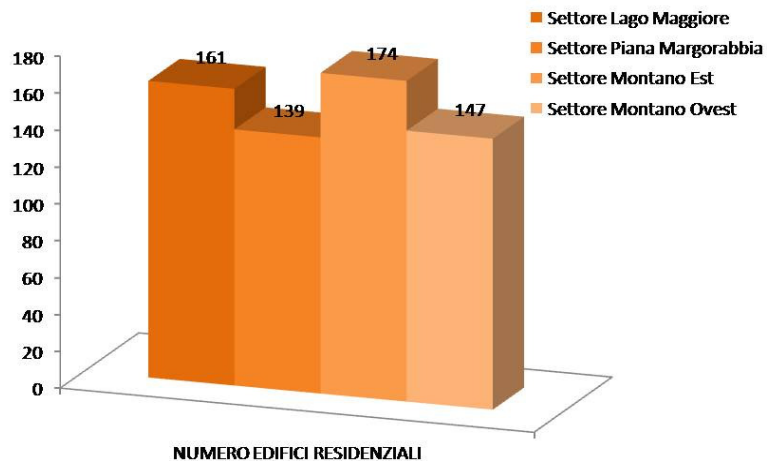
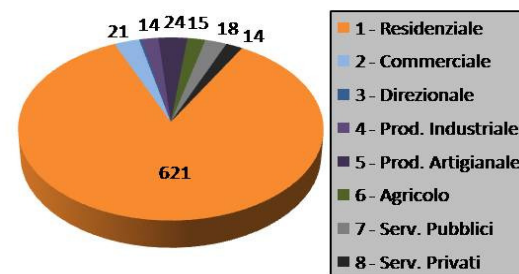
# **GRAFICI (rif. ° TAB. 01 - tf)**

I grafici riportati sotto riproducono i dati delle analisi compiute, al fine della verifica delle funzioni prevalenti dei fabbricati esistenti nei sul territorio comunale e nei settori territoriali di analisi

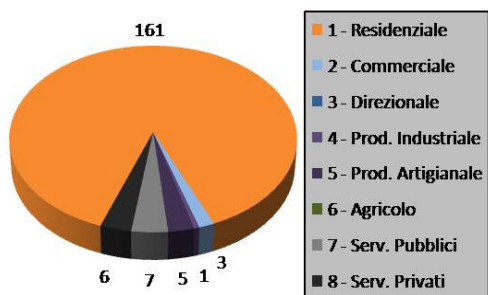
**Comune di Germignaga  
SUPERFICIE COPERTA**



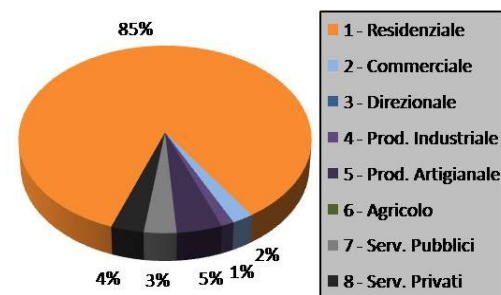
**Comune di Germignaga  
EDIFICI**



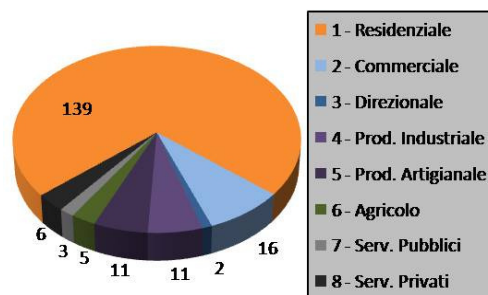
**Settore Lago Maggiore  
EDIFICI**



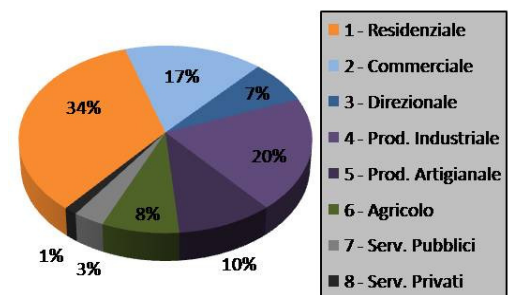
**Settore Lago Maggiore  
SUPERFICIE COPERTA**



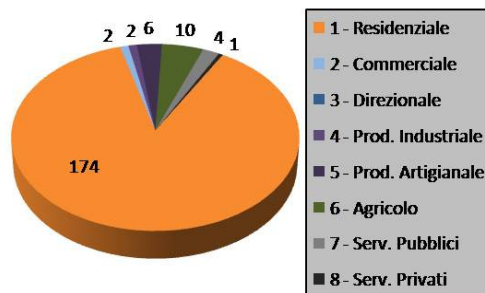
**Settore Piana Margorabbia  
EDIFICI**



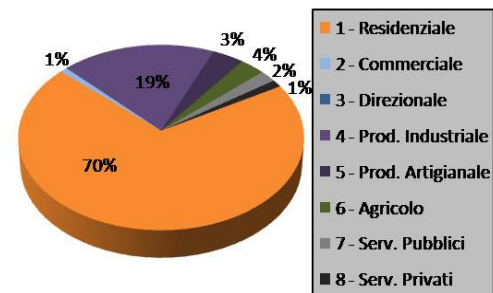
**Settore Piana Margorabbia  
SUPERFICIE COPERTA**



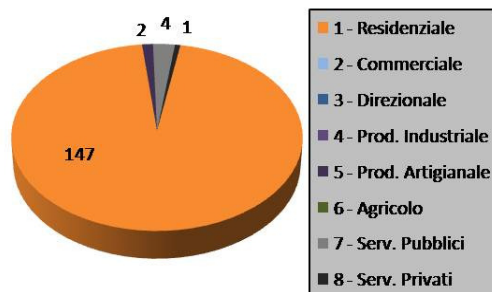
**Settore Montano Est  
EDIFICI**



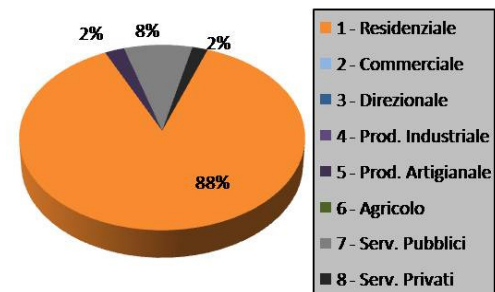
**Settore Montano Est  
SUPERFICIE COPERTA**



**Settore Montano Ovest  
EDIFICI**



**Settore Montano Ovest  
SUPERFICIE COPERTA**



#### 08.04.04 - TIPOLOGIE E FUNZIONI DEI FABBRICATI - (TAB. 01 – TF) - VALUTAZIONE SINTETICA DEI DATI

*Dai dati contenuti nella tabella 01.tf e dai grafici, sopra riportati, riguardanti il numero, la superficie coperta e le destinazioni d'uso (funzioni prevalenti esercitate) dei fabbricati all'esterno del Centro Storico si ricava che la funzione prevalente degli insediamenti di Germignaga è quella della residenza stabile, sorretta da un cospicuo insieme di servizi, accompagnata da un consistente tessuto produttivo industriale e artigianale correlato a funzioni commerciali.*

*La quota più rilevante di insediamenti con funzioni produttive, sia di media industria sia artigianali e commerciali sia soltanto commerciali, è attestata nella parte Est del Settore territoriale 2. - Valle del Torrente Margorabbia, compresa tra la sponda sinistra del medesimo corso d'acqua e la S.S. N.° 394.*

*Dallo studio del Centro Storico e dai dati di analisi del Settore Lago Maggiore, coincidente con il Nucleo urbano centrale, emerge che i servizi pubblici e privati, le funzioni terziarie, in particolare i servizi bancari, quelle commerciali di vicinato e le attività di tipo turistico e della ristorazione sono concentrati nei comparti corrispondenti.*

*La quota più significativa di edifici con destinazione funzionale produttiva nel PRG presente nel Settore Montano Est è rappresentata dai fabbricati del compendio immobiliare industriale dismesso della Società Stehli, attualmente privi di effettiva utilizzazione.*

*Il Settore Montano Ovest e parte del Montano Est sono caratterizzati dalla presenza di un consistente numero di edifici aventi tipologia di case con giardino, molti con funzione di seconda casa di residenza turistica.*

*La funzione agricola viene esercitata, come attività economica del settore primario, soltanto sul compendio territoriale composto dalle aree all'estremità orientale del Settore della Valle del Torrente Margorabbia, con l'esercizio di poche funzioni residue nei prati sparsi presenti nei Settori Montano Est e Montano Ovest.*

#### 08.05 - PARTECIPAZIONE ALLA FORMAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

A seguito della pubblicazione dell'Avviso pubblico, propedeutico alla formazione del Piano di Governo del Territorio, sono pervenute al Comune n.      osservazioni di soggetti privati, nella quasi totalità richiedenti maggiori possibilità edificatorie dei terreni o dei fabbricati di proprietà degli stessi.

L'indicazione delle aree interessate dalle osservazioni è riportata sulla **TAV. A.7.oss. – Riproduzione azzonamento PRG vigente – Individuazione osservazioni.**

Nelle previsioni del presente Documento di Piano alcune richieste possono ritenersi soddisfatte, anche se con modalità in vari casi non coincidenti con quelle della richiesta, in quanto la contenuta espansione del tessuto edilizio è di norma prevista nel PGT mediante strumenti di pianificazione attuativa, mentre altre non hanno potuto esserlo, poiché sono risultate non compatibili con gli obiettivi dell'Amministrazione o riguardanti aree inserite in Ambiti di salvaguardia ambientale e/o paesaggistica o ricadenti in fasce classificate non edificabili nello studio geologico.

Altre osservazioni, riguardanti in prevalenza costruzioni esistenti, trovano parziale accoglimento nel contesto normativo del Piano delle Regole.

## **09.00 - PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO - PGT 2009 PREVISIONI del DOCUMENTO di PIANO**

### **09.01 – OBIETTIVI DEL PGT**

*In relazione alla individuazione degli ambiti territoriali con caratteristiche omogenee, nella formazione del Piano di Governo del Territorio si persegue il riconoscimento e la conservazione dei notevoli valori paesistici e ambientali ancora presenti nel territorio comunale, soprattutto:*

- *nella fascia a lago, peraltro già compresa nel vincolo paesaggistico;*
- *nella maggior parte delle aree libere con destinazione effettivamente agricola nella fascia territoriale lungo il corso del torrente Margorabbia e nelle aree con funzioni agricole soltanto residuali non intercluse da edificazione, costituenti un tessuto verde di salvaguardia ambientale;*
- *nella fascia collinare prativa e boschiva;*
- *in molte parti del Centro Storico.*

*L'obiettivo della conservazione è correlato a quello di consentire possibilità:*

- *di sviluppo programmato degli insediamenti, prevalentemente con funzioni residenziali, di servizio alla residenza e turistico – alberghiere;*
- *di consolidamento delle attività produttive, sia industriali sia artigianali sia commerciali, nelle parti del territorio in cui sono già presenti;*
- *di mantenimento della funzione agricola nella parte del territorio ove sono effettivamente esercitate, come attività produttive, le attività indicate dall'art. 1 del d.lgs 18 maggio 2001, n. 228;*
- *di conservazione dei fabbricati esistenti inseriti nelle in ambiti agricoli o boschivi, definendone i requisiti di compatibilità con il tessuto territoriale circostante in relazione alla loro tipologia e alle funzioni in essi esercitate o esercitabili;*
- *di realizzazione di nuovi servizi che possano consentire:*
- *di fruizione effettiva degli spazi naturali (il verde, il lago), in riguardo agli aspetti paesistici e ambientali;*
- *di maggiori occasioni di aggregazione del tessuto sociale e di partecipazione, anche con la realizzazione di nuovi servizi;*
- *sotto il profilo economico, possibilità di miglioramento delle attività produttive esistenti e di sviluppo di nuove attività.*

*Nel perseguimento dell'obiettivo primario della conservazione paesistica e ambientale, con le contenute possibilità di sviluppo sopra accennate, viene assunto il processo di pianificazione integrata per definire compiutamente la fattibilità degli interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia nelle parti del territorio comunale in cui sono consentiti interventi di trasformazione costituiti dallo sviluppo degli insediamenti correlato a quello dei servizi e alla organizzazione razionale degli insediamenti esistenti nelle zone contigue interessate.*

*L'impianto di PGT prevede la flessibilità e l'impiego sinergico di risorse pubbliche e private, nel quadro della partecipazione nel processo decisionale riguardante le possibilità di realizzazione degli interventi più significativi in termini qualitativi e quantitativi.*

*Tenuto conto anche delle richieste e delle indicazioni pervenute nella fase iniziale del procedimento di formazione del PGT, delle analisi territoriali effettuate e degli indirizzi programmatici dell'Amministrazione, il presente Documento di Piano prescrive:*

- ❖ *procedimenti di programmazione integrata per gli interventi di trasformazione considerati ammissibili, nel quadro di compatibilità predefinito:*
  - *nel comparto Punta Lavello per il quale è stato definitivamente approvato il PII che prevede un insediamento con funzioni di residenza turistica – alberghiera e residenziali stabili e una rilevante dotazione di servizi pubblici e collettivi;*
  - *nel comparto della zona di casa Cazzana, in cui è stata richiesta la possibilità di realizzazione di insediamenti con funzioni prevalentemente residenziali e turistiche;*
  - *nel comparto occupato dagli edifici del complesso industriale dismesso Stehli, con funzioni diverse da quella produttiva industriale e/o artigianale, da definire nel quadro delle funzioni ammesse dal PGT, residenziali, terziarie direzionali pubbliche e private, commerciali, turistiche, ricettive, di servizi sociali e assistenziali, ecc.;*
- ❖ *interventi di pianificazione attuativa, con indicazione degli indici e parametri da applicarsi e degli interventi di compensazione, presupposto di quelli di trasformazione su alcune aree con funzioni agricole soltanto residuali e in quelle costituite da incolti improduttivi e sedimi privi di destinazioni funzionali:*
  - *nei comparti individuati sulle aree lungo il bordo N.E. della Via Cazzane, in parte occupate da costruzioni sparse, che necessitano di potenziamento dei servizi esistenti e di realizzazione di nuove infrastrutture, rivolte al superamento della carenze strutturali della viabilità e della mancanza degli spazi di sosta e di spazi pubblici di interesse collettivo, verde attrezzato e gioco, con l'obiettivo del miglioramento della qualità complessiva degli insediamenti;*
  - *nei comparti individuati sulle aree della zona del Premaggio sulla sponda destra del Torrente Margorabbia, riconosciuta la necessità di incremento della dotazione dei servizi esistenti e del completamento del tessuto edificato, da effettuarsi mediante interventi idonei a determinarne l'aggregazione, finalizzata alla costituzione di un nucleo abitato organizzato compiutamente.*
- ❖ *conferma dei comparti produttivi esistenti nella fascia Est del territorio comunale e possibilità di sviluppo, anche tenuto conto delle istanze di imprenditori interessati, con il potenziamento dei servizi, comportante la trasformazione di non rilevanti quantità di aree libere, in parte intercluse dalle costruzioni.*
- ❖ *nelle zone costituite dal tessuto urbano consolidato sono consentiti interventi edificatori di completamento nelle aree libere, mediante semplici permessi di costruire o DIA quando di consistenza contenuta, mentre per interventi su aree di maggiore consistenza o riguardanti immobili che possano assumere funzioni pubbliche o di interesse pubblico o necessari per la razionalizzazione della viabilità e/o per la realizzazione di spazi di sosta o a verde al servizio del comparto edilizio interessato si prevede lo strumento della concessione convenzionata e la possibilità del Comune di richiedere, nel caso l'amministrazione ne ravvisi la necessità, la predisposizione di Piano Attutivo.*

*Le possibilità edificatorie, con l'obiettivo della massima considerazione della componente ambientale nel PGT, come specificatamente previsto dalle vigenti normative, tengono conto del peso insediativo medio esistente nei comparti interessati e delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli edifici circostanti all'area di intervento o dell'edificio esistente nel caso di ristrutturazione, tendendo comunque a migliorare la qualità della nuova edificazione in relazione a quella presente e al potenziamento dei servizi.*

*Nel centro storico e comunque nei comparti edilizi di antica formazione il Piano delle Regole comporta la definizione di un metodo di intervento specifico per ciascun complesso di fabbricati e/o singolo fabbricato e/o parte di fabbricati, previa puntuale indagine delle condizioni degli edifici, delle funzioni in essi esercitate, delle caratteristiche tipologiche, della presenza eventuale di elementi significativi sotto il profilo storico e ambientale.*

*In ogni caso, il complesso di norme è mirato, anche per interventi edificatori eventualmente realizzabili mediante piano di recupero, alla conservazione delle caratteristiche fisiche degli edifici e del loro insieme, ovviamente quando il valore storico-ambientale sia riconosciuto.*

*Per altro, nelle normative si vuole privilegiare interventi assentibili mediante concessione convenzionata, concessione semplice o DIA, per evitare il coinvolgimento di troppi soggetti in relazione al frazionamento della proprietà nei comparti, e la conseguente difficoltà di effettiva realizzazione degli interventi programmati.*

*In relazione ai servizi e alla loro distribuzione sul territorio comunale, il Piano dei Servizi, effettuata la ricognizione e valutazione della tipologia, quantità e qualità dei servizi esistenti, recepisce le previsioni dei Piani .programmi e progetti comunali approvati e definisce le necessità di incremento in correlazione alle previsioni di sviluppo compatibile degli insediamenti.*

*Nella formulazione delle previsioni specifiche del PGT si tiene conto - puntualmente - delle previsioni e dei vincoli dei piani e programmi degli enti territoriali sovra ordinati, in particolare del PTR del PTCP (Piano territoriale comprensoriale provinciale) e dei Piani di Settore della Comunità Montana (PIF), dei vincoli paesaggistici, dello studio idro-geologico e sismico e delle previsioni dei piani di settore.*

*Sotto il profilo ambientale si tiene conto degli studi e delle analisi, oltre a quello idro-geologico e a quella acustica già disponibili, di quelle della Valutazione Ambientale Strategica (VAS ) che accompagna il Piano, .riguardanti la qualità dell'aria, le falde acquifere, i reflui, la subsidenza, ecc.*

*Sotto il profilo paesistico, vengono introdotte normative specifiche per ciascun ambito di paesaggio individuato nel territorio comunale in riguardo alla evoluzione storica degli insediamenti e allo stato attuale dei luoghi, finalizzate alla conservazione della morfologia e della composizione tipologica degli insediamenti esistenti e delle aree in cui sarà possibile effettuare interventi di trasformazione.*

*Le normative tendono anche alla riqualificazione del tessuto edilizio e dei servizi, dove necessario, al miglioramento della qualità delle costruzioni e ad avanzate caratteristiche di contenimento dei consumi energetici dei nuovi edifici.*

*Particolare attenzione è rivolta alle normative di conservazione e valorizzazione delle parti del territorio in cui è ancora effettivamente esercitata l'attività agricola e di quelle dove sono ancora presenti aspetti ambientali di maggior pregio, non coincidenti con disposizioni di mero congelamento dello status quo ante, con riferimento alle aree non edificate nella fascia lacuale, lungo le sponde del fiume Tresa e del torrente Margorabbia, nella valle del torrente San Giovanni e nella zona collinare boschiva.*

*In ogni caso il verde, sia naturale sia derivante da interventi pubblici e privati sia di nuova formazione, è oggetto di particolare regolamentazione nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi.*

## 09.02 – INDIRIZZI PER LE AZIONI DI COMPENSAZIONE/PEREQUAZIONE

**a.** Il presente Documento di Piano Piano assume, ex-art. 8, comma 2.g) della L.R. 12/2005, l'obiettivo di favorire le azioni di perequazione urbanistica mediante trasferimento di diritti di edificazione tra soggetti privati e quelle di compensazione in riguardo alla cessione al Comune di aree con funzioni di servizi pubblici, in conformità ai criteri enunciati nella stessa legge, effettuabili in relazione agli interventi edilizi e a quelli di trasformazione urbanistica consentiti:

- nelle Aree vuote di completamento del tessuto urbano (AVtu), incluse negli Ambiti di paesaggio III<sup>a</sup> e IV<sup>a</sup>, dove sono anche possibili forme di perequazione fra i proprietari di aree ricadenti negli AdP medesimi e di aree esterne ad essi;
- nei comparti dell'AdP VI<sup>a</sup>, di espansione del tessuto urbano mediante piani attuativi.

**b.** Le azioni di perequazione e compensazione, mediante trasferimento di diritti edificatori, si effettuano esclusivamente quando il Comune lo consenta mediante deliberazione della Giunta Comunale, con specifica conferma nella deliberazione del Consiglio Comunale nel caso riguardino piani attuativi.

**c.** le modalità specifiche, il procedimento e i casi di esclusione della possibilità di trasferimento o di acquisizione di diritti di edificazione sono stabiliti dalle NA del Piano delle Regole in applicazione dell'art. 11 della L.R. n. 12/2005.

## 09.03 - PREVISIONI DI PIANO

*Le previsioni del Documento di Piano, tradotte e precisate nel Piano dei Servizi e nel Piano delle Regole, sono riportate negli elaborati grafici di previsione, sotto elencati:*

TAV. P. 01 – Ambiti di paesaggio - Scala 1 : 5000

TAV. P. 01a – Trasformazione ambiti agricoli. Raffronto con le previsioni del PTCP.

TAV. P. 02 – Vincoli amministrativi –

Ambiti di paesaggio agricoli e di salvaguardia ambientale.

TAV. P. 03 - Confronto ambiti di paesaggio/sintesi azionamento Comuni confinanti.

TAV. P. 04 - Sistema di valorizzazione ambientale- tessuto territoriale paesaggistico, naturalistico e agricolo e servizi correlati

TAV. P. 05 - Servizi del PGT.

*Nella definizione delle previsioni di piano le aree del territorio comunale vengono inserite negli Ambiti di Paesaggio (AdP), che sostituiscono le "zone" nello strumento urbanistico vigente.*

*Nel presente Documento di Piano la ripartizione della superficie del territorio comunale negli Ambiti Territoriali di Paesaggio viene effettuata sulla base delle analisi della morfologia del territorio, in riguardo allo stato di fatto degli insediamenti esistenti e del tessuto edilizio rilevati sul campo, degli obiettivi di governo del territorio, sopra enunciati nel quadro del suo sviluppo compatibile e tenuto conto delle destinazioni funzionali delle aree attribuite dal vigente P.R.G.*

### 09.03.01 – VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)

*Ai sensi e per gli effetti dell'art. 4, comma 2, della L.R. N. 12/2005 e s.m.i. e in applicazione della Deliberazione della Giunta Regionale n° VIII/6420 del 27 dicembre 2007, Valutazione ambientale di piani e programmi - VAS - Ulteriori adempimenti di disciplina in attuazione dell'art. 4 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12, "Legge per il governo del territorio" e degli "Indirizzi generali per la valutazione ambientale dei piani e programmi" approvati con deliberazione dal consiglio regionale il 13 marzo 2007 Atti N. VIII/0351, il presente Documento di Piano è assoggettato al procedimento di VAS.*

#### 09.03.02 – NOTE DI INDIRIZZO PER LA REDAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI

a) Ferma restando l'applicazione delle disposizioni dell'art. 9 della L.R. n.12/2005 e s.m.i. per la redazione del Piano dei Servizi, tenuto conto della consistenza rilevata degli standard e delle strutture esistenti, di circa 49,50 m.<sup>2</sup> / ab. In relazione alla popolazione attuale di n. 3.807 abitanti, è stabilito:

- il rapporto di 150 m.<sup>3</sup> = n. 1 abitante per calcolare la dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale nei nuovi insediamenti consentiti dal PGT;

- una quantità non minore di 30 m.<sup>2</sup> ogni 150 m.<sup>3</sup> (n. 1 abitante), maggiore della quantità minima di 18 m.<sup>2</sup>/ ab. prevista dall'art. 9, comma 3. della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. per le funzioni residenziali e non inferiore a 1 m.<sup>2</sup> ogni 1 m.<sup>2</sup> della superficie lorda di pavimento (Slp) dei fabbricati o parti di essi con funzioni commerciali, direzionali, turistico alberghiere e comunque terziarie, da assicurare negli interventi di trasformazione urbanistica nei piani attuativi o nel caso di permesso di costruire convenzionato e da cedere al Comune in proprietà o in uso pubblico, ferma restando la possibilità di applicazione e dell'art. 46, comma 1., lettera a) della stessa legge regionale;

- la medesima quantità minima per gli interventi di trasformazione previsti dai Programmi Integrati di Intervento (PII).

b) Nella realizzazione delle opere di urbanizzazione nei piani attuativi e nei programmi integrati di intervento si applicano le disposizioni dell'art. 46 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., con gli indirizzi del presente DP e i criteri stabiliti nel Piano dei Servizi, da recepirsi nel Piano delle Regole.

c) La cessione o la monetizzazione delle aree al precedente punto a) e la realizzazione delle opere prevista al punto b) non sono scomputabili dal beneficio economico aggiuntivo di compensazione da riconoscere al Comune con le modalità stabilite nel documento di inquadramento approvato con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 31 agosto 2006 e delle sue eventuali modifiche successive.

#### 09.03.03 - NOTE DI INDIRIZZO PER LA REDAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

a) Ferma restando l'applicazione delle disposizioni dell'art. 10 della L.R. n.12/2005 e s.m.i. per la sua redazione, nel Piano delle Regole sono recepite, con le opportune integrazioni, le indicazioni del presente DP relative agli Ambiti di Paesaggio VI<sup>A</sup>, VII<sup>A</sup> e VIII<sup>A</sup> di trasformazione, e del Piano dei Servizi relative alla classificazione e dotazione dei servizi e quelle riportate al precedente punto 09.02.02, con l'integrazione delle modalità di attuazione degli interventi ad essi relativi.

b) Negli interventi di potenziamento e di realizzazione degli impianti di rete e di potenziamento delle reti dei servizi esistenti, da considerarsi di nuova costruzione ai sensi delle disposizioni dell'art. 27, comma 1., lettera e), punti 1, 2, 3 e 4, della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., il PRe tiene conto dei valori ambientali e paesaggistici dell'AdP di appartenenza delle aree interessate, con particolare riguardo agli AdP del Centro Storico, Agricolo e Agricolo – boschivo di salvaguardia ambientale e alle aree ricadenti nelle fasce territoriali di rispetto dei vincoli ambientali e del paesaggio, con norme specifiche di limitazione alla costruzione di nuove linee aeree, l'obbligo di canalizzazione dei cavi elettrici e telefonici, la mimetizzazione delle antenne e dei tralicci, ecc.

c) Per gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, di cui al Titolo IV – Capo I della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. il PRe stabilisce ai sensi dell'art. 65 gli Ambiti di Paesaggio e gli edifici in cui è esclusa o limitata l'applicazione degli articoli 63 e 64 della stessa legge, anche mediante la determinazione dell'altezza massima non derogabile del colmo del tetto, delle pendenze minime e massime delle coperture delle costruzioni e il divieto di realizzazione di coperture piane, ammesse soltanto nell'AdP con funzioni produttive.

d) Nella determinazione del volume dei fabbricati esistenti e di quello dei fabbricati di nuova costruzione, compresi i fabbricati accessori, il PRe considera volume edificabile quello del volume del solido le cui facce corrispondono all'involucro di tutte le parti delle costruzioni emergenti dalla quota naturale del terreno, incluse le coperture fino alla loro imposta sul filo delle facciate; l'involucro dei fabbricati comprende anche la quota del 50% di tutte le loro parti dotate di copertura appoggiata sopra strutture o elementi costruttivi sia infissi nel suolo sia sporgenti dal filo esterno dei muri perimetrali come porticati aperti, tettoie, loggiati, bow-window, ecc., con esclusione dei balconi anche sostenuti da mensole e delle gronde dei tetti aventi sporgenza dal filo esterno delle facciate  $\leq m. 1,00$ .

e) I criteri di determinazione della superficie delle aree libere negli Ambiti di Paesaggio del tessuto urbano consolidato e in quelli di espansione dell'abitato in cui sono consentiti interventi di nuova costruzione e quelli di calcolo dell'indice di volume massimo edificabile e del volume edificabile effettivo sull'area di intervento vengono stabilite nel PdR tenuto conto del volume esistente nell'AdP in relazione al Settore territoriale di appartenenza.

f) Nel Piano delle Regole, tenuto conto delle disposizioni dell'art. 11 della L.R.n. 12/2005 e s.m.i., vengono stabiliti criteri di perequazione, con riferimento alla possibilità di trasferimento di volume tra le aree incluse, rispettivamente, negli AdP III<sup>a</sup> e IV<sup>a</sup> del successivo cap. 09.03, per consentire l'attribuzione di volume residuo, non oggettivamente costruibile sulle aree che lo producono in relazione alla loro modesta entità e che l'avente titolo rinuncia ad utilizzare con atto formale, ad altre aree edificabile dell'ambito interessato, idonee per superficie e conformazione, al fine del raggiungimento in esse dell'indice di volume fondiario massimo attribuito dal PdR.

#### **09.04 – AMBITI DI PAESAGGIO (AdP)**

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 8, comma 2. e) della L.R. n. 12/2005, gli AdP, che sostituiscono nel Piano di Governo del Territorio le zone urbanistiche del Piano Regolatore Generale, comprendono le parti del territorio comunale in cui non sono ammessi interventi di trasformazione (**NTr**) e i comparti nei quali sono ammessi gli interventi di trasformazione (**Tr**), che verranno specificatamente disciplinati nel Piano delle Regole tenuto conto degli indirizzi del presente Documento di piano, sono di seguito indicati:

##### **I<sup>a</sup> - NTr - Ambito di paesaggio monofunzionale dei monumenti storici -**

Composizione: AdP costituito dalle aree in cui sono presenti monumenti storici ed edifici storici oggetto di tutela ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 e successive modifiche e integrazioni e costruzioni aventi caratteristiche storico – artistico – monumentali individuate dal PGT.

Indirizzi: Il Piano delle Regole e l'Allegato CS – Centro Storico dettano le norme per la conservazione, il restauro, il risanamento conservativo e la valorizzazione dei beni storici sopra indicati.

##### **II<sup>a</sup> - NTr - Ambito di paesaggio di conservazione, riqualificazione e valorizzazione del tessuto urbano consolidato nei comparti del centro storico e dei nuclei antichi di interesse storico -**

Composizione: AdP costituito dalle aree del Centro storico, individuate sulla base della Carta Tecnica IGM – prima levata – Scala 1:25.000, delle serie storica delle mappe catastali e del P.R.G. vigente.

Indirizzi: Le modalità regolanti gli interventi sono contenute nel Piano delle Regole e nell'allegato CS del PGT, composto dalle schede contenenti il rilevamento fotografico dei

fabbricati inclusi nei comparti del Centro storico le corrispondenti analisi tenuto conto dell'art. 8, comma 1., lettera b) della L.r. N. 12/2005 e s.m.i. e le prescrizioni e modalità di intervento in riferimento all'art.10 , commi 2. e 3. della stessa legge regionale.

**III^ - NTr - Ambito di paesaggio di conservazione, riqualificazione, valorizzazione e integrazione del tessuto urbano consolidato nei comparti del nucleo urbano centrale e adiacenti, con prevalenti funzioni residenziali e di servizio alla residenza -**

Composizione: AdP costituito dalle aree con edificazione intensiva nelle adiacenze del nucleo centrale dell'abitato e tipologia prevalente di fabbricato condominiale di più di due piani fuori terra con funzioni miste residenziali, produttive commerciali, direzionali, artigianato di servizio e servizi privati.

Indirizzi: Il Piano delle Regole detta le norme per l'attuazione degli interventi ammessi, con l'applicazione dell'art. 27 della L.R. N. 12/2005 e s.m.i, di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia, sul sedime e nel limite dell'involucro delle costruzioni esistenti, di ampliamento e di trasformazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione, che possono comportare modifiche del tessuto edilizio esistente e delle funzioni dei fabbricati e inserimento di nuovi elementi nel paesaggio conservandone l'immagine; in relazione al Settore territoriale in cui l'AdP è inserito, si indicano i limiti di densità edilizia massima  $\leq 1,50 \text{ m}^3 / \text{m}^2$  e di H massima  $\leq \text{m. } 14$  per le costruzioni sulle aree libere e la possibilità di ampliamento delle costruzioni esistenti in misura non maggiore del 20% del loro volume.

**IV^ - NTr - Ambito di paesaggio di valorizzazione e integrazione del tessuto urbano nei comparti di completamento dell'abitato con prevalenti funzioni residenziali e di servizio alla residenza -**

Composizione: AdP costituito dalle aree con edificazione diffusa e tipologia prevalente di fabbricato con giardino di non più di due piani abitabili fuori terra con funzioni residenziali, di servizio alla residenza e commerciali di vicinato.

Indirizzi: Il Piano delle Regole detta le norme per l'attuazione degli interventi ammessi, con l'applicazione dell'art. 27 della L.R. N. 12/2005 e s.m.i, di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia, sul sedime e nel limite dell'involucro delle costruzioni esistenti, di ampliamento e di trasformazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione, che possono comportare modifiche del tessuto edilizio esistente e delle funzioni dei fabbricati e inserimento di nuovi elementi nel paesaggio conservandone l'immagine; in relazione al Settore territoriale in cui l'AdP è inserito, si indicano i limiti di densità edilizia massima  $\leq 1,00 \text{ m}^3 / \text{m}^2$  e di H massima  $\leq \text{m. } 9,00$  al colmo del tetto per le costruzioni sulle aree libere e la possibilità di ampliamento delle costruzioni esistenti in misura non maggiore del 20% del loro volume.

**V^ - NTr - Ambito di paesaggio dei fabbricati inseriti in aree soggette a vincolo cimiteriale -**

Composizione: AdP costituito dalle aree con edificazione pre-esistente diffusa e tipologia prevalente di fabbricati con giardino con funzioni residenziali inclusi nel perimetro del vincolo cimiteriale.

Indirizzi: Il Piano delle Regole detta le norme per la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione, con l'applicazione dell'art. 27 della L.R. N. 12/2005 e s.m.i., sul sedime e nel limite dell'involucro delle costruzioni esistenti, con il contenimento delle possibilità di ampliamento.

**VI<sup>^</sup> - Tr - Ambito di paesaggio di espansione del tessuto urbano nei comparti liberi da edificazione mediante interventi di pianificazione attuativa con funzione prevalente di edilizia residenziale - PA**

**a. Individuazione**

AdP costituito da aree libere da edificazione incluse nel comparto di pianificazione attuativa – PA 01 del Settore territoriale 02 – Piana Margorabbia e nei comparti di pianificazione attuativa – PA 02 e PA 03 del Settore territoriale 03 - Montano Est, interessate da richieste di edificare formulate dagli aventi titolo nel procedimento di partecipazione propedeutico alla formazione del PGT, classificate in prevalenza agricole nel PRG, ma in cui non sono presenti coltivazioni nè esercitate funzioni agricole significative, ma solo scarsi interventi di sfalcio.

**b. indicazioni**

Nell'attuazione degli interventi nei comparti dei Piani Attuativi – PA inclusi nell'AdP VI<sup>^</sup> si applicano le normative del Capo I del Titolo VI della L.R. n. 12/2005, e le indicazioni e prescrizioni riportate nell'**Allegato DP.01 - AdP.Tr – Parte prima** del presente DP, contenente le schede delle aree di trasformazione, integrate con le disposizioni degli artt. 12, 13, 14 e 46 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.

Negli interventi edilizi e di realizzazione delle opere pubbliche e di uso pubblico in attuazione delle previsioni dei PA, quando approvati, si applicano le normative del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

**AdP VII<sup>^</sup> - Tr - speciale: Programmi Integrati di Intervento - PII**

**a. Individuazione**

L'AdP VII<sup>^</sup> è costituito dai tre comparti di trasformazione urbanistica mediante programma integrato di intervento – PII, denominati **PII 1 – Stheli, PII 2 - Ronchi – Cazzane – Ronchetti e PII 03 - Ovest di Villa Bottacchi (Punta Lavello)**, individuati con i numeri 1, 2 e 3 nella Tav. P 06 del Documento di Piano, in attuazione dell'Atto di indirizzo – Documento di inquadramento, approvato con Deliberazione del consiglio Comunale n. 30 del 31 agosto 2006 ai sensi dell'art. 25, comma 7., della l.r n. 12/2005, con particolare riferimento alla determinazione del beneficio economico aggiuntivo di compensazione in favore del Comune, da calcolare sulla base della deliberazione medesima in relazione alle funzioni effettive dei fabbricati delle costruzioni nel PII proposte dall'avente titolo e concordate con il Comune.

**b. indicazioni**

Nell'attuazione degli interventi nei comparti dei Programmi Integrati di Intervento – PII inclusi nell'AdP VII<sup>^</sup> si applicano le normative del Capo I del Titolo VI della L.R. n. 12/2005, e le indicazioni e prescrizioni riportate nell'**Allegato DP.01 - AdP.Tr – Parte seconda** del presente DP, contenente le schede delle aree di trasformazione.

Negli interventi edilizi e di realizzazione delle opere pubbliche e di uso pubblico in attuazione delle previsioni dei PII, quando approvati, si applicano le normative del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

# **VIII^ - NTr . Ambito di paesaggio con funzioni produttive e servizi correlati -**

**Composizione:** AdP di trasformazione costituito dalle aree della zona produttiva attestata nella parte centrale del Settore territoriale 02 - Piana Margorabbia, in cui sono presenti fabbricati con funzioni prevalenti industriali, artigianali e commerciali e i servizi correlati, sostanzialmente corrispondente alle zone D del vigente PRG del Comune.

**Indicazioni:** Il Piano delle Regole tenuto conto delle indicazioni del presente DP, contiene le prescrizioni per gli interventi, finalizzati al mantenimento delle funzioni produttive esercitate e alla loro possibilità di trasformazione in altre attività produttive industriali, artigianali e terziarie direzionali, commerciali e dei servizi, con esclusione delle funzioni residenziali.

Nel caso di variazione delle funzioni produttive industriali o artigianali con inserimento di funzioni terziarie, commerciali e dei servizi, gli interventi sono subordinati a piano attuativo.

Gli interventi di nuova costruzione, ricostruzione e ristrutturazione sono consentiti per le funzioni produttive ammesse dal PRe:

- con esclusione di attività nocive e di industrie insalubri di I classe;
- nel rispetto delle specifiche prescrizioni, anche delle caratteristiche tipologiche, dei fabbricati e delle opere di sistemazione delle aree esterne di pertinenza, in relazione al tessuto territoriale, ai vincoli e alle caratteristiche geo-morfologiche, ambientali e paesaggistiche delle aree interessate dagli interventi di trasformazione e di quelle circostanti;
- nel rispetto delle disposizioni di legge e normative vigenti in materia di sicurezza delle costruzioni e degli impianti;
- con la puntuale applicazione delle disposizioni di legge e normative in materia di scarichi dei reflui nei corpi idrici e dei fumi nell'atmosfera;
- con l'applicazione delle specifiche normative per il contenimento dei consumi energetici e per l'impiego di fonti energetiche rinnovabili;
- nel rispetto del Piano di zonizzazione acustica vigente del Comune;
- nel rispetto delle norme di legge e dei regolamenti in materia di contenimento dell'inquinamento luminoso e delle radiazioni elettromagnetiche;
- con divieto di depositi e formazione di aree di stoccaggio di superficie maggiore del 20% dell'area del lotto di intervento.

I parametri e gli indici di edificazione (densità volumetrica territoriale e fondiaria massima - IVt e IVf, indice volumetrico fondiario base IVfB, indice volumetrico fondiario di compensazione - IVfC, di H massima al colmo del tetto non derogabile, distanze, rapporto di copertura fondiaria - Uf e di permeabilità - lpe) sono indicati nella tabella che segue:

|                                                                                                                                                                                                  | STe 1a      | STe 1       | STe 2   | STe 3       | STe 4       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|---------|-------------|-------------|
| St m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                | NON INCLUSO | NON INCLUSO | 201.875 | NON INCLUSO | NON INCLUSO |
| IVt m. <sup>3</sup> /m. <sup>2</sup>                                                                                                                                                             |             |             | n.p.    |             |             |
| IVf m. <sup>3</sup> /m.                                                                                                                                                                          |             |             | n.p.    |             |             |
| IVfB m. <sup>3</sup> /m.                                                                                                                                                                         |             |             | n.p.    |             |             |
| IVfC m. <sup>3</sup> /m.                                                                                                                                                                         |             |             | n.p.    |             |             |
| H m.                                                                                                                                                                                             |             |             | 12,00   |             |             |
| Ut m. <sup>2</sup> /m. <sup>2</sup>                                                                                                                                                              |             |             | n.p.    |             |             |
| Uf m. <sup>2</sup> /m. <sup>2</sup>                                                                                                                                                              |             |             | 0,60    |             |             |
| lpe m. <sup>2</sup> /m. <sup>2</sup>                                                                                                                                                             |             |             | 0,20    |             |             |
| Dc m.                                                                                                                                                                                            |             |             | 10,00   |             |             |
| Df m.                                                                                                                                                                                            |             |             | 20,00   |             |             |
| Ds m.                                                                                                                                                                                            |             |             | 10,00   |             |             |
| D AdP                                                                                                                                                                                            |             |             | 20,00   |             |             |
| Si applica ai fabbricati esistenti la possibilità di ampliamento “una tantum” in applicazione delle Norme del Piano delle Regole; non è consentito il recupero ai fini abitativi dei sottotetti. |             |             |         |             |             |

## **IX^ - NTr - Ambito di paesaggio agricolo, pastorale e agro-turistico**

Composizione: AdP costituito dalle aree ubicate nel Settore territoriale 02 - Piana Margorabbia, all'estremità Est del territorio comunale, in cui l'attività agricola viene effettivamente esercitata.

Indirizzi: Nel Piano delle Regole si applica il Titolo III della L.R. N. 12/2005 e s.m.i.; per gli edifici esistenti le modalità di intervento sono stabilite tenuto conto della tipologia e delle funzioni dei fabbricati e delle aree di pertinenza, in riguardo al tessuto territoriale, ai vincoli e alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche delle aree agricole in cui sono inclusi, ai sensi dell'art. 61 della stessa legge regionale.

## **X^ - NTr - Ambito di paesaggio agricolo e boschivo di protezione ambientale**

Composizione: AdP costituito da tutte le aree prative e boschive della parte montana del territorio, lungo le sponde dell'alto corso del Torrente San Giovanni e della fascia di terreni che includono zone umide adiacenti alla sponda sinistra del Torrente Margorabbia, in cui non viene esercitata l'attività agricola e quella di coltivazione del bosco come attività produttiva continuativa di impresa agricola, costituenti il tessuto verde di precipuo interesse ambientale e paesaggistico del territorio comunale insieme alle aree agricole principali e a quelle lungo la sponda lacuale.

Indirizzi: Il Piano delle Regole detta le norme per la tutela, la conservazione e il miglioramento della qualità del tessuto territoriale dell'AdP, per la sua fruibilità nel rispetto dei vincoli idrogeologici, ambientali e paesaggistici e dei valori sociali e culturali tradizionali che ancora rappresenta.

Il PdR contiene le prescrizioni per l'attuazione degli interventi consentiti dall'art. 62, comma 1 bis. Della L.R. N. 12/2005 e s.m.i., e di quelli finalizzati:

- alla manutenzione dei sentieri, delle mulattiere, delle strade campestri, delle opere musive (fortificazioni della Linea Cadorna, muri a secco di contenimento, caselli, ecc.);
- alla manutenzione, ristrutturazione e potenziamento degli impianti dei servizi esistenti (acquedotti, elettrodotti, cabine, antenne di radiotelefonica, ecc.);
- al taglio dei boschi in applicazione del Piano di indirizzo forestale (PIF) della Comunità Montana delle Valli del Luinese e allo sfalcio stagionale dei prati;
- alla realizzazione di strutture temporanee per l'esercizio di attività sociali, culturali e didattiche (piste pedonali e ciclabili, osservatori faunistici, elementi di arredo dei punti panoramici, ecc.) e di strutture temporanee e/o stagionali per la pratica dell'attività venatoria ai sensi delle disposizioni di legge vigenti.

## **XI^ - NTr - Ambito di paesaggio della sponda lacuale**

Composizione: AdP comprendente le aree, in massima parte demaniali, lungo la sponda del Lago Maggiore dalla confluenza in esso del Fiume Tresa al confine meridionale del territorio comunale con il territorio del Comune di Brezzo di Bedero.

Indirizzi: Il Piano delle Regole contiene, nel rispetto del vincolo ambientale e delle norme regolanti il demanio fluviale e lacuale, le prescrizioni per gli interventi finalizzati al miglioramento della accessibilità al Lago, alla conservazione e migliore fruibilità del compendio immobiliare dell'ex-Colonia, dei Parchi del Boschetto e del Boschettino e della spiaggia e alla possibilità di realizzazione di un porticciolo turistico.

## **XII<sup>A</sup> - NTr - Ambito di paesaggio di conservazione, riqualificazione e valorizzazione di fabbricati esistenti in aree a parco o giardino di interesse ambientale e paesaggistico**

Composizione: AdP comprendente le aree, già zona A1 del PRG, con funzioni di parco e/o giardino di interesse ambientale e paesaggistico, le essenze arboree e quelle arbustive di interesse botanico in essi presenti, gli elementi di arredo, le opere di carattere decorativo e i fabbricati esistenti in esse inseriti.

Indirizzi: il Piano delle Regole contiene le prescrizioni finalizzate alla conservazione e valorizzazione della qualità dell'insieme di ciascuno dei compendi immobiliari inseriti nell'AdP e regolanti l'attuazione degli interventi consentiti, limitati a quelli previsti dall'art. 27, comma 1., della L.R. N. 12/2005 e s.m.i., lettere: a) manutenzione ordinaria, b) manutenzione straordinaria, c) restauro e di risanamento conservativo e d) ristrutturazione edilizia.

Gli interventi di ristrutturazione, per le funzioni ammesse dal PdR, sono limitati alla ricostruzione delle parti interne degli edifici esistenti eventualmente demolite e alla fedele ricostruzione delle parti esterne o dell'intero fabbricato nel caso di demolizione totale, sul medesimo sedime, nel medesimo involucro e con le medesime caratteristiche tipologiche, costruttive e materiche dell'edificio esistente o delle sue parti, così come gli interventi di ampliamento ove consentiti; gli interventi riguardanti le aree esterne, le costruzioni, gli elementi di arredo e decorativi e le essenze arboree e arbustive esistenti è subordinata ad autorizzazione del Comune.

## **XIII<sup>A</sup> - NTr - Ambito di paesaggio di conservazione, riqualificazione e valorizzazione dei fabbricati esistenti nel tessuto agricolo e boschivo, con funzioni residenziali e servizi correlati e/o diverse da funzioni di supporto alle attività agro – silvo - pastorali**

Composizione: AdP comprendente le aree incluse nel tessuto degli AdP agricoli o boschivi in cui sono inseriti fabbricati esistenti con funzioni residenziali e compatibili con la residenza non appartenenti ad azienda agricola.

Indirizzi: il Piano delle Regole contiene le prescrizioni finalizzate alla conservazione e miglioramento della qualità dei fabbricati inseriti nell'AdP e regolanti l'attuazione degli interventi, consentiti per le funzioni ammesse dal PdR, limitati a quelli previsti dall'art. 27, comma 1., della L.R. N. 12/2005 e s.m.i., lettere: a) manutenzione ordinaria, b) manutenzione straordinaria, c) restauro e di risanamento conservativo e d) ristrutturazione edilizia, questa di norma con ricostruzione sul medesimo sedime e nel medesimo involucro del fabbricato preesistente e con il contenimento delle possibilità di ampliamento.

Le modalità di intervento sono stabilite tenuto conto della tipologia e delle funzioni dei fabbricati e delle aree di pertinenza, in riguardo al tessuto territoriale, ai vincoli e alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche delle aree agricole o boschive in cui sono inclusi.

## **XIV<sup>A</sup> - NTr - Ambito di paesaggio di conservazione, riqualificazione e valorizzazione dei fabbricati rustici esistenti nel tessuto agricolo e boschivo**

Composizione: AdP comprendente le aree incluse nel tessuto degli AdP agricoli o boschivi in cui sono inseriti fabbricati rustici esistenti privi di funzioni specifiche.

Indirizzi: il Piano delle Regole contiene le prescrizioni finalizzate alla conservazione e all'eventuale recupero funzionale delle costruzioni inserite nell'AdP e regolanti l'attuazione degli interventi, consentiti per le funzioni ammesse dal PdR, con il contenimento delle possibilità di ampliamento e di norma limitati a quelli previsti dall'art. 27, comma 1., della L.R. N. 12/2005 e s.m.i., lettere: a) manutenzione ordinaria, b) manutenzione

straordinaria, c) restauro e di risanamento conservativo del fabbricato preesistente. Le modalità di intervento sono stabilite tenuto conto della tipologia e consistenza dei fabbricati e delle aree di pertinenza, in riguardo al tessuto territoriale, ai vincoli e alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche delle aree agricole o boschive in cui sono inclusi.

#### **XV<sup>A</sup> - NTr - Ambito di paesaggio di conservazione, riqualificazione e valorizzazione di insediamenti esistenti nel tessuto agricolo e boschivo con funzioni turistiche e turistico-ricettive**

Composizione: AdP comprendente le aree incluse nel tessuto degli AdP agricoli o boschivi in cui sono inseriti fabbricati o complessi edilizi esistenti con funzioni turistiche e turistico-ricettive e i servizi correlati.

Indirizzi: il Piano delle Regole contiene le prescrizioni finalizzate alla conservazione e miglioramento della qualità dei fabbricati esistenti inseriti nell'AdP e regolanti l'attuazione degli interventi, consentiti per le funzione esercitata, limitati a quelli previsti dall'art. 27, comma 1., della L.R. N. 12/2005 e s.m.i., lettere: a) manutenzione ordinaria, b) manutenzione straordinaria, c) restauro e di risanamento conservativo e d) ristrutturazione edilizia, questa di norma con ricostruzione sul medesimo sedime e nel medesimo involucro del fabbricato preesistente e con il contenimento delle possibilità di ampliamento.

Le modalità di intervento sono stabilite tenuto conto della tipologia e delle funzioni dei fabbricati e delle aree di pertinenza, in riguardo al tessuto territoriale, ai vincoli e alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche delle aree agricole o boschive in cui sono inclusi.

#### **XVI<sup>A</sup> - NTr - Reticolo idrico principale**

Composizione: AdP comprendente i corsi d'acqua individuati nel corrispondente studio idrogeologico.

Indirizzi: Il Piano delle Regole indica gli interventi ammessi con riferimento alle disposizioni di legge e normative vigenti e alle attribuzioni degli Enti competenti in relazione alla classificazione del corpo idrico nello studio del Reticolo idrico compreso nello Studio geologico del territorio comunale.

#### **XVII<sup>A</sup> - NTr Superficie stradale generica (comprensiva di strade Regionali, Provinciali, Comunali e secondarie)**

Composizione: AdP comprendente le aree delle strade esistenti sul territorio comunale e di quelle di cui è prevista la costruzione.

Indirizzi: Il Piano delle Regole indica gli interventi ammessi con riferimento al D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285, Nuovo codice della strada, e successive modifiche e integrazioni, alle disposizioni di legge e normative vigenti e alle attribuzioni degli Enti competenti in relazione alla classificazione delle strade nello Stradario del Comune.

#### **XVIII<sup>A</sup> - NTr- Ferrovia**

Composizione: AdP comprendente le aree della linea ferroviaria Luino – Laveno – Gallarate delle Ferrovie dello Stato, collegata con la linea proveniente da Bellinzona delle Ferrovie Svizzere, e di quelle della corrispondente fascia di rispetto.

Indirizzi: Il Piano delle Regole riporta i riferimenti alle norme di Polizia ferroviaria e le norme relative alla fascia di rispetto.

## **XIX^ - NTr - Standard e Servizi**

Composizione: AdP comprendente le aree pubbliche e con destinazione pubblica confermate del vigente PRG e previste dal PGT (in particolare parcheggi, verde pubblico, tempo libero, gioco e sport, servizi religiosi, ecc.) e gli immobili sede dei servizi pubblici (sedi di uffici di enti pubblici e di diritto pubblico, di servizi pubblici, ecc.) individuate nel corrispondente allegato grafico del presente DP classificate nel Piano dei Servizi e considerate nel Piano delle Regole.

Indirizzi: Il Piano delle Regole con i necessari riferimenti al Piano dei Servizi concorre alla classificazione delle aree pubbliche e con destinazione pubblica confermate del vigente PRG e previste dal PGT e gli immobili sede dei servizi pubblici e indica le modalità di attuazione degli interventi da effettuarsi dal Comune, da Enti pubblici e di diritto pubblico competenti in riguardo alla natura dei servizi e delle infrastrutture e da soggetti privati, particolarmente in sede di interventi di pianificazione attuativa e programmazione integrata, in relazione alle funzioni dei servizi previsti e delle normative vigenti.

## **XX^ - NTr - Specchio lacustre (Superficie territoriale residua in relazione alla superficie del territorio comunale indicata dall'ISTAT)**

Composizione: AdP costituito dalle aree del Lago Maggiore appartenenti al territorio comunale.

Indirizzi: Il Piano delle Regole riporta le modalità e le prescrizioni per gli interventi e le attività consentite nelle aree degli AdP incluse nella fascia lacuale di vincolo ambientale e i riferimenti a quelle per l'ormeggio delle imbarcazioni in riguardo alle normative vigenti.

— — —

**09.05 - SINTESI DELLE INDICAZIONI DEL DOCUMENTO DI PIANO (Tabelle 01.AP – 02.AP)**

01 - Il volume dei fabbricati esistenti nei settori di analisi è indicato nella tabella 01.AP

02 - La sintesi della ripartizione territoriale degli AdP viene riportata nella tabella 02.AP, con l'indicazione della superficie dell'Ambito Territoriale di Paesaggio (AdP), del volume dei fabbricati esistenti riportato dalla Tab 01.AP, dell'indice volumetrico territoriale medio esistente delle costruzioni sul territorio comunale (esclusa dal calcolo la superficie dello specchio del Lago Maggiore), degli indici volumetrici territoriali medi dei fabbricati esistenti nei Settori di analisi e degli indici fondiari dei medesimi settori riferiti soltanto agli edifici esistenti sulle aree degli Ambiti di Paesaggio, di trasformazione e di non trasformazione, con prevalenti funzioni residenziali.

Nella stessa tabella 02.AP è indicata la superficie degli AdP in cui sono ammessi interventi di trasformazione e di quelli considerati non trasformabili, con le prescrizioni di carattere generale sopra riportate e quelle mirate del Piano delle Regole.

| TAB. 01.AP                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | COMUNE di GERMIGNAGA - PGT - DOCUMENTO DI PIANO - VOLUME EDIFICATO - Ve - INDICI DI DENSITA' VOLUMETRICA ESISTENTE - Dvt - Dvf (*1) |        |                  |                                   |                                |        |                  |                                   |                          |        |                  |                                   |                            |        |                  |                                   |                   |        |                       |                                   |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------------|-----------------------------------|--------------------------------|--------|------------------|-----------------------------------|--------------------------|--------|------------------|-----------------------------------|----------------------------|--------|------------------|-----------------------------------|-------------------|--------|-----------------------|-----------------------------------|
| DESTINAZIONE PREVALENTE DEGLI EDIFICI |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 01 - Settore Lago Maggiore                                                                                                          |        |                  |                                   | 02 - Settore Piana Margorabbia |        |                  |                                   | 03 - Settore montano Est |        |                  |                                   | 04 - Settore montano Ovest |        |                  |                                   | TOTALE            |        | S Tot. m <sup>2</sup> | DV m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> |
|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Ve m <sup>3</sup>                                                                                                                   | %      | S m <sup>2</sup> | DV m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | Ve m <sup>3</sup>              | %      | S m <sup>2</sup> | DV m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | Ve m <sup>3</sup>        | %      | S m <sup>2</sup> | DV m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | Ve m <sup>3</sup>          | %      | S m <sup>2</sup> | DV m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | Ve m <sup>3</sup> | %      |                       |                                   |
| 1                                     | Residenziale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 297.821                                                                                                                             | 85,33  |                  |                                   | 213.646                        | 31,57  |                  |                                   | 252.722                  | 62,21  |                  |                                   | 164.196                    | 84,94  |                  |                                   | 928.385           | 57,12  |                       |                                   |
| 2                                     | Commerciale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 4.525                                                                                                                               | 1,30   |                  |                                   | 120.591                        | 17,82  |                  |                                   | 1.960                    | 0,48   |                  |                                   | 0                          | 0,00   |                  |                                   | 127.076           | 7,82   |                       |                                   |
| 3                                     | Direzionale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 0                                                                                                                                   | 0,00   |                  |                                   | 44.198                         | 6,53   |                  |                                   | 0                        | 0,00   |                  |                                   | 0                          | 0,00   |                  |                                   | 44.198            | 2,72   |                       |                                   |
| 4                                     | Industriale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 10.880                                                                                                                              | 3,12   |                  |                                   | 160.775                        | 23,76  |                  |                                   | 103.620                  | 25,51  |                  |                                   | 0                          | 0,00   |                  |                                   | 275.275           | 16,94  |                       |                                   |
| 5                                     | Artigianale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 9.525                                                                                                                               | 2,73   |                  |                                   | 56.792                         | 8,39   |                  |                                   | 12.713                   | 3,13   |                  |                                   | 4.376                      | 2,26   |                  |                                   | 83.406            | 5,13   |                       |                                   |
| 6                                     | Agricolo (*3)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 0                                                                                                                                   | 0,00   |                  |                                   | 63.636                         | 9,40   |                  |                                   | 10.739                   | 2,64   |                  |                                   | 0                          | 0,00   |                  |                                   | 74.375            | 4,58   |                       |                                   |
| 7                                     | Serv. Pubblici (*2)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 16.875                                                                                                                              | 4,83   |                  |                                   | 11.235                         | 1,66   |                  |                                   | 10.594                   | 2,61   |                  |                                   | 17.970                     | 9,30   |                  |                                   | 56.674            | 3,49   | 62.550                | *4                                |
| 8                                     | Serv. Privati (*2)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 9.415                                                                                                                               | 2,70   |                  |                                   | 5.795                          | 0,86   |                  |                                   | 13.920                   | 3,43   |                  |                                   | 6.760                      | 3,50   |                  |                                   | 35.890            | 2,21   | 83.266                | *4                                |
|                                       | SETTORI (Dvt)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 349.041                                                                                                                             | 100,00 | 338.832          | 1,03                              | 676.668                        | 100,00 | 802.473          | 0,84                              | 406.268                  | 100,00 | 968.209          | 0,42                              | 193.302                    | 100,00 | 377.497          | 0,51                              | 1.625.279         | 100,00 | 2.632.827             | 0,62                              |
|                                       | AdP (Dvf)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 307.236                                                                                                                             |        | 177.833          | 1,73                              | 213.646                        |        | 140.865          | 1,52                              | 252.722                  |        | 274.389          | 0,92                              | 164.196                    |        | 181.839          | 0,90                              | 937.800           |        | 774.926               | 1,21                              |
| *1                                    | Il volume dei fabbricati esistenti (Ve) è indicato in relazione alle loro funzioni prevalenti, tenuto conto dei rilevamenti effettuati con esclusione del volume delle coperture. L'indice del volume esistente (Dvf) riferito agli Ambiti di Paesaggio del PGT, al fine della attribuzione agli AdP indicati nella TAB. 02 AP del Documento di Piano dell'indice di volume massimo di edificabilità (IVm) in relazione al Settore territoriale in cui risultano inseriti, con le modalità previste dal Piano delle Regole per gli interventi di trasformazione consentiti.                                           |                                                                                                                                     |        |                  |                                   |                                |        |                  |                                   |                          |        |                  |                                   |                            |        |                  |                                   |                   |        |                       |                                   |
| *2                                    | Il volume dei fabbricati esistenti con funzioni produttive e di quelli sede di servizi pubblici e privati viene assunto ai fini della verifica dell'indice di densità volumetrica territoriale totale esistente (Dvt media) dei Settori di appartenenza. Non viene valutato nella determinazione dell'indice del volume fondiario esistente (Dvf) e del volume massimo edificabile previsto dal Piano delle Regole per gli Ambiti di Paesaggio con funzioni prevalenti residenziali e compatibili con la residenza, calcolato in relazione alla superficie degli stessi AdP.                                          |                                                                                                                                     |        |                  |                                   |                                |        |                  |                                   |                          |        |                  |                                   |                            |        |                  |                                   |                   |        |                       |                                   |
| *3                                    | Il volume dei fabbricati esistenti con funzioni agricole viene valutato ai soli fini della determinazione dell'indice di densità volumetrica territoriale totale esistente (Dvt media) del Settore di appartenenza, in quanto nell'Ambito di paesaggio agricolo, pastorale e agro - turistico e nell'Ambito di paesaggio agricolo e boschivo di protezione ambientale gli interventi sono regolati dal Titolo III della L.R. 11 marzo 2005, N. 12 e successive modifiche e integrazioni, salvi gli interventi regolati dal Piano delle Regole del PGT, ai sensi dell'art. 62 della stessa legge regionale.            |                                                                                                                                     |        |                  |                                   |                                |        |                  |                                   |                          |        |                  |                                   |                            |        |                  |                                   |                   |        |                       |                                   |
| *4                                    | La superficie del SeT 01a e quella delle Aree esterne agli AdP è stata inclusa nel calcolo della superficie totale. Il volume dei fabbricati nel Settore 01a, che comprende l' Ambito di paesaggio monofunzionale dei monumenti storici e l'Ambito di paesaggio di conservazione, riqualificazione e valorizzazione del tessuto urbano consolidato nei comparti del centro storico e dei nuclei antichi di interesse storico sono stati esclusi dal calcolo delle densità volumetriche, in quanto sono oggetto di analisi dedicate e di indicazione delle specifiche modalità di intervento nell'allegato CS del PGT. |                                                                                                                                     |        |                  |                                   |                                |        |                  |                                   |                          |        |                  |                                   |                            |        |                  |                                   |                   |        |                       |                                   |

| TAB. 02.AP                           |                                                                                                                                                                                                                          | COMUNE di GERMIGNAGA - PGT - DOCUMENTO DI PIANO - SETTORI TERRITORIALI - AMBITI di PAESAGGIO - SUPERFICI                                                                             |        |         |         |         |              |                                         |        |                         |        |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------|---------|---------|--------------|-----------------------------------------|--------|-------------------------|--------|
| AMBITI di PAESAGGIO                  |                                                                                                                                                                                                                          | SETTORI TERRITORIALI                                                                                                                                                                 |        |         |         |         |              | INTERVENTI - Artt. 8 e 12 LR N. 12/2005 |        |                         |        |
| DENOMINAZIONE                        | NOTE                                                                                                                                                                                                                     | 01a                                                                                                                                                                                  | 01     | 02      | 03      | 04      | Aree esterne | TRASFORMAZIONE (*8, *9)                 |        | NON TRASFORM. (*1 ÷ *7) |        |
|                                      |                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                      |        |         |         |         |              | TOT. m. <sup>2</sup>                    | % (*n) | TOT. m. <sup>2</sup>    | % (*n) |
| I <sup>A</sup> - NTr                 | Monofunzionale dei monumenti storici                                                                                                                                                                                     | *1                                                                                                                                                                                   | 0      | 545     | 0       | 317     | 1.412        | 0                                       | 0,00   | 2.274                   | 0,09   |
| II <sup>A</sup> - NTr                | Conservazione, riqualificazione e valorizzazione del tessuto urbano consolidato nei comparti del centro storico e dei nuclei antichi di interesse storico                                                                | *1                                                                                                                                                                                   | 56.782 | 0       | 4.913   | 330     | 0            | 0                                       | 0,00   | 62.025                  | 2,36   |
| III <sup>A</sup> - NTr               | Conservazione, riqualificazione, valorizzazione e integrazione del tessuto urbano consolidato nei comparti del nucleo urbano centrale con prevalenti funzioni residenziali e di servizio alla residenza                  | *2                                                                                                                                                                                   | 0      | 95.995  | 75.544  | 106.610 | 19.674       | 0                                       | 0,00   | 297.823                 | 11,31  |
| IV <sup>A</sup> - NTr                | Valorizzazione e integrazione del tessuto urbano nei comparti di espansione dell'abitato con prevalenti funzioni residenziali e di servizio alla residenza                                                               | *2                                                                                                                                                                                   | 0      | 24.997  | 39.371  | 72.263  | 115.048      | 0                                       | 0,00   | 251.679                 | 9,56   |
| V <sup>A</sup> - NTr                 | Fabbricati inseriti in aree soggette a vincolo cimiteriale                                                                                                                                                               | *2                                                                                                                                                                                   | 0      | 0       | 0       | 22.067  | 0            | 0                                       | 0,00   | 22.067                  | 0,84   |
| VI <sup>A</sup> - Tr                 | Espansione del tessuto urbano nei comparti liberi da edificazione mediante interventi di pianificazione attuativa con funzioni prevalenti di edilizia residenziale                                                       | *8                                                                                                                                                                                   | 0      | 0       | 3.548   | 10.619  | 0            | 14.167                                  | 0,54   | 0                       | 0,00   |
| VII <sup>A</sup> - Tr                | Speciale- Programma Integrato Intervento (P.I.I.)                                                                                                                                                                        | *8                                                                                                                                                                                   | 0      | 0       | 0       | 81.736  | 27.570       | 109.306                                 | 4,15   | 0                       | 0,00   |
| VIII <sup>A</sup> - NTr              | Funzioni produttive e servizi correlati                                                                                                                                                                                  | *9                                                                                                                                                                                   | 0      | 0       | 200.075 | 0       | 0            | 0                                       | 0,00   | 200.075                 | 7,60   |
| IX <sup>A</sup> - NTr                | Agricolo, pastorale e agro-turistico                                                                                                                                                                                     | *4                                                                                                                                                                                   | 0      | 0       | 161.316 | 0       | 0            | 0                                       | 0,00   | 161.316                 | 6,13   |
| X <sup>A</sup> - NTr                 | Agricolo e boschivo di protezione ambientale                                                                                                                                                                             | *4                                                                                                                                                                                   | 0      | 9.593   | 155.859 | 607.382 | 121.663      | 0                                       | 0,00   | 894.497                 | 33,97  |
| XI <sup>A</sup> - NTr                | Sponda lacuale                                                                                                                                                                                                           | *4                                                                                                                                                                                   | 0      | 57.015  | 0       | 0       | 0            | 0                                       | 0,00   | 57.015                  | 2,17   |
| XII <sup>A</sup> - NTr               | Conservazione, riqualificazione e valorizzazione di fabbricati esistenti in aree a parco o giardino di interesse ambientale e paesaggistico                                                                              | *3                                                                                                                                                                                   | 0      | 54.491  | 0       | 0       | 0            | 0                                       | 0,00   | 54.491                  | 2,07   |
| XIII <sup>A</sup> - NTr              | Conservazione, riqualificazione e valorizzazione dei fabbricati esistenti nel tessuto agricolo e boschivo (funzioni residenziali e servizi correlati o diverse da funzioni di supporto alle attività agrosilvopastorali) | *3                                                                                                                                                                                   | 0      | 0       | 15.551  | 25.601  | 912          | 0                                       | 0,00   | 42.065                  | 1,60   |
| XIV <sup>A</sup> - NTr               | Conservazione, riqualificazione e valorizzazione dei fabbricati rustici esistenti nel tessuto agricolo e boschivo                                                                                                        | *3                                                                                                                                                                                   | 0      | 0       | 6.587   | 489     | 0            | 0                                       | 0,00   | 7.076                   | 0,27   |
| XV <sup>A</sup> - NTr                | Conservazione, riqualificazione e valorizzazione di insediamenti esistenti nel tessuto agricolo e boschivo con funzioni turistiche e turistico-ricettive                                                                 | *3                                                                                                                                                                                   | 0      | 3.131   | 0       | 4.366   | 0            | 0                                       | 0,00   | 7.497                   | 0,28   |
| XVI <sup>A</sup> NTr                 | Reticolo idrico principale                                                                                                                                                                                               | *5                                                                                                                                                                                   | 0      | 1.270   | 24.155  | 2.035   | 0            | 27.568                                  | 0      | 55.027                  | 2,09   |
| XVII <sup>A</sup> NTr                | Superficie stradale generica (comprensiva di strade Regionali, Provinciali, Comunali e secondarie)                                                                                                                       | *6                                                                                                                                                                                   | 5.138  | 32.875  | 52.552  | 26.385  | 28.006       | 21.999                                  | 0,00   | 166.955                 | 6,34   |
| XVIII <sup>A</sup> NTr               | Ferrovia                                                                                                                                                                                                                 | *6                                                                                                                                                                                   | 0      | 0       | 0       | 0       | 33.699       | 0                                       | 0,00   | 33.699                  | 1,28   |
| XIX <sup>A</sup> NTr                 | Standard e Servizi                                                                                                                                                                                                       | *7                                                                                                                                                                                   | 630    | 58.920  | 63.001  | 30.080  | 41.144       | 0                                       | 0,00   | 193.774                 | 7,36   |
| TOTALI Tr - NON Tr                   |                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                      |        |         |         |         |              | 123.473                                 | 4,69   | 2.509.355               | 95,31  |
| TOTALI AdP x SeT (esclusa sup. Lago) |                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                      | 62.550 | 338.832 | 802.473 | 968.209 | 377.497      | 83.266                                  |        | 2.632.827               | 100,00 |
| (*n)                                 |                                                                                                                                                                                                                          | Incidenza percentuale calcolata in relazione alla superficie totale degli AdP, esclusa la superficie lacuale AdP XX <sup>A</sup> ; m. <sup>2</sup> 2.632.827 = 100% = % territorio → |        |         |         |         |              |                                         |        |                         |        |
| XX <sup>A</sup> NTr                  |                                                                                                                                                                                                                          | Superficie Lago Maggiore = (Sup. territorio comunale ISTAT - Sup. totale Ambiti di Paesaggio) = m. <sup>2</sup> (6.170.000 - 2.632.827)                                              |        |         |         |         |              |                                         |        | 3.537.173               | 57,33  |
|                                      |                                                                                                                                                                                                                          | SUPERFICIE TOTALE TERRITORIO COMUNALE (ISTAT)                                                                                                                                        |        |         |         |         |              |                                         |        | 6.170.000               | 100,00 |

|                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |        |         |         |         |         |         |           |      |           |        |
|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|-----------|------|-----------|--------|
| segue TAB. 02.AP                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |        |         |         |         |         |         |           |      |           |        |
| AdP NTr - CENTRI E NUCLEI STORICI                         | *1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 56.782 | 545     | 4.913   | 646     | 1.412   | 0       |           |      | 64.299    | 2,44   |
| AdP NTr - FABBRICATI ESISTENTI                            | *2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 0      | 120.992 | 114.915 | 178.873 | 156.790 | 0       |           |      | 571.569   | 21,62  |
| AdP NTr - FABBRICATI ESISTENTI NEL VERDE                  | *3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 0      | 57.622  | 22.139  | 30.456  | 912     | 0       |           |      | 111.128   | 4,22   |
| AdP NTr - PRODUTTIVO                                      | *2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 0      | 0       | 200.075 | 0       | 0       | 0       |           |      | 200.075   | 7,67   |
| AdP NTr - AGRICOLI, BOSCHIVI E DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE | *4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 0      | 66.608  | 317.176 | 607.382 | 121.663 | 0       |           |      | 1.112.828 | 42,29  |
| AdP NTr - CORPI IDRICI (escluso Lago)                     | *5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 0      | 1.270   | 24.155  | 2.035   | 0       | 27.568  |           |      | 55.027    | 2,09   |
| AdP NTr - STRADE, AREE FERROVIARIE                        | *6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 5.138  | 32.875  | 50.402  | 26.385  | 28.906  | 21.999  |           |      | 200.654   | 7,62   |
| AdP NTr - STANDARD E SERVIZI                              | *7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 630    | 57.020  | 63.827  | 30.080  | 42.044  | 33.699  |           |      | 193.774   | 7,36   |
| AdP Tr - TRASFORMAZIONE PA - PII                          | *8                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 0      | 0       | 3.548   | 92.355  | 27.570  | 0       | 123.473   | 4,69 |           |        |
| SUP. TOTALI Tr - NTr                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |        |         |         |         |         |         | 123.473   | 4,69 | 2.509.355 | 95,31  |
| SUP. TOTALE AdP (esclusa superficie Lago)                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |        |         |         |         |         |         | 2.632.827 |      |           | 100,00 |
| NON TRASFORMAZIONE - NTr                                  | (*1; *3) Ambiti di Paesaggio in cui sono ammessi interventi di conservazione dei fabbricati che non comportano modifiche delle funzioni del tessuto edilizio esistente né inserimento di nuovi elementi significativi nel paesaggio, la cui compatibilità paesistica e ambientale è assicurata dall' Allegato di rilevamento, analisi e determinazione degli interventi nel Centro Storico, dalle specifiche Norme del Piano delle Regole e dalle verifiche compiute nel corso della Valutazione Ambientale Strategica del PGT.                                                                                                                                                                          |        |         |         |         |         |         |           |      |           |        |
|                                                           | (*2) Ambiti di Paesaggio in cui sono ammessi interventi edilizi che possono comportare modifiche del tessuto edilizio esistente e delle funzioni dei fabbricati e inserimento di nuovi elementi nel paesaggio conservandone l'immagine, in attuazione delle specifiche norme del Piano delle Regole e con l'applicazione dell'art. 27 della L.R. N. 12/2005 e s.m.i., la cui compatibilità paesistica e ambientale è assicurata dalle verifiche compiute nel corso della Valutazione Ambientale Strategica del PGT.                                                                                                                                                                                      |        |         |         |         |         |         |           |      |           |        |
|                                                           | (*4; *5) Ambiti di Paesaggio con funzioni di salvaguardia ambientale, paesistica e idrogeologica, con inclusione dell'Ambito di paesaggio agricolo, pastorale e agro-turistico e degli Ambiti di paesaggio edificati nelle zone agricole e boschive, in cui in cui si applicano le disposizioni del Titolo III della stessa legge regionale e le norme del Piano delle Regole per gli interventi di conservazione ammessi, che non comportano trasformazione delle funzioni e mutamenti essenziali del tessuto edilizio esistente, né variazioni significative alla percezione del paesaggio.                                                                                                            |        |         |         |         |         |         |           |      |           |        |
|                                                           | (*6) Ambiti di Paesaggio monofunzionali, la cui funzione è confermata dal PGT e non è trasformabile, dove sono ammessi gli interventi degli Enti pubblici competenti e/o interventi convenzionati ai sensi delle disposizioni di legge vigenti e delle Norme del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |        |         |         |         |         |         |           |      |           |        |
|                                                           | (*7) Ambiti di Paesaggio dei servizi e delle infrastrutture pubbliche e/o di uso pubblico, in cui sono ammessi esclusivamente gli interventi finalizzati alla loro conservazione, miglioramento della qualità e potenziamento, compresi quelli di sostituzione della funzione specifica con altra funzione pubblica, da effettuarsi dagli Enti pubblici competenti e/o da soggetti convenzionati ai sensi delle disposizioni di legge vigenti e delle Norme del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole.                                                                                                                                                                                              |        |         |         |         |         |         |           |      |           |        |
| TRASF. Tr                                                 | (*8) Ambiti di Paesaggio in cui sono ammessi interventi di trasformazione urbanistica mediante Piani attuativi e Programmi integrati di intervento che comportano l'inserimento di nuove funzioni e di nuovi elementi nel paesaggio, con l'applicazione delle disposizioni della L.R. N. 12/2005 e s.m.i., delle indicazioni del Documento di Piano e delle specifiche Norme del Piano delle Regole, la cui compatibilità paesistica e ambientale è assicurata e dalle verifiche compiute nel corso della Valutazione Ambientale Strategica del PGT, salvo l'esito dell'eventuale procedimento di VAS dedicato a ciascuno dei piani per i quali risulti eventualmente richiesto dalle vigenti normative. |        |         |         |         |         |         |           |      |           |        |
| Ve ESISTENTE<br>DVt e DVf<br>(TAB. 01.AP)                 | Sup. territoriale Settori/AdP - St m. <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |        | 62.550  | 338.832 | 802.473 | 968.209 | 377.497 | 83.266    |      | 2.632.827 |        |
|                                                           | Volume totale esistente - Ve m. <sup>3</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |        | n.c.    | 349.041 | 676.668 | 406.268 | 193.302 | n.c.      |      | 1.625.279 |        |
|                                                           | DVt media m. <sup>3</sup> /m. <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |        | n.c.    | 1,03    | 0,84    | 0,42    | 0,51    | n.c.      |      | 0,62      |        |
|                                                           | Sup. fondiaria aree edificate - Sf m. <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |        | n.c.    | 177.833 | 140.865 | 274.389 | 181.839 | n.c.      |      | 774.926   |        |
|                                                           | Volume AdP funzioni residenziali - m. <sup>3</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |        | n.c.    | 307.236 | 213.646 | 252.722 | 164.196 | n.c.      |      | 937.800   |        |
|                                                           | DVf media aree residenziali - m. <sup>3</sup> /m. <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |        | n.c.    | 1,73    | 1,52    | 0,92    | 0,90    | n.c.      |      | 1,21      |        |

## 10.00 – SINTESI AZIONI PRIORITARIE DOCUMENTO DI PIANO

In relazione agli obiettivi formulati nel Cap. 09.01.00 precedente il presente Documento di Piano, tenuto conto delle disposizioni dell'art. 8 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., delle Circolari della Regione Lombardia contenenti le Modalità per la pianificazione comunale e di quelle di tutela dei beni paesaggistici, del Piano Territoriale Regionale e del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Varese, prevede le azioni di seguito elencate:

### 10.01 - RICONOSCIMENTO E CONSERVAZIONE DEI VALORI PAESISTICI E AMBIENTALI PRESENTI NEL TERRITORIO COMUNALE

- tutela del paesaggio, inteso come *“territorio espressione di identità, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali, umani e dalle loro intenzioni”*, mediante il riconoscimento degli Ambiti di paesaggio non soggetti a trasformazione come parti del territorio in cui è da conservare la naturalità, considerata valore prevalente ed elemento fondamentale di affermazione della memoria del luogo e della cultura locale, tendendo a favorirne la fruibilità pubblica per il tempo libero e a scopi didattici e culturali, limitando gli interventi a quelli di conservazione e di miglioramento della qualità del tessuto territoriale di carattere naturalistico ed alla realizzazione di servizi idonei;
- non assoggettabilità a trasformazione urbanistica di tutte le parti del territorio comunale agricole, boschive e prative di salvaguardia ambientale e di quelle del tessuto urbano consolidato – TUC e della zona produttiva in cui gli interventi edilizi e di realizzazione di servizi, dove consentiti, non comportano variazioni significative delle funzioni in atto, della tipologia delle costruzioni, delle infrastrutture esistenti e della percezione del paesaggio nella sua immagine tradizionale,  
***La consistenza totale delle parti del territorio considerate non trasformabili è di m<sup>2</sup> 2.509.364, pari al 95,31% della superficie del territorio comunale soggetta a pianificazione di m<sup>2</sup> 2.633.827, esclusa quella dello specchio lacuale; quella delle aree di trasformazione è di m<sup>2</sup> 123.473 pari al 4,69 %.***
- individuazione e recepimento dei vincoli ambientali, paesaggistici e delle prescrizioni dello studio geologico, così come tradotte nei corrispondenti elaborati grafici, identificando vari elementi significativi, come le core areas, i con visuali, i percorsi storici (TAV. P. 02 – *Vincoli amministrativi – Ambiti di paesaggio agricoli e di salvaguardia ambientale*; TAV. P. 04 – *Sistema di valorizzazione ambientale-tessuto territoriale paesaggistico, naturalistico e agricolo e servizi correlati*)
- individuazione delle fasce di rispetto cimiteriale, stradali, ferroviarie, dei corpi idrici (lago e corsi d'acqua), degli elettrodotti, degli acquedotti, dell'impianto di depurazione, degli impianti di radio - tele diffusione, al fine della regolamentazione degli interventi consentiti nel Piano delle Regole.

Le azioni sopra definite comportano l'inclusione in ambiti di paesaggio non soggetti a trasformazione delle parti del territorio sotto individuate, con riferimento agli indirizzi indicati nel Cap. 09.03.00 del presente DP per ciascun Ambito di Paesaggio e alle Tabelle 01.AP e 02.AP.

### 10.01.01 – CONSERVAZIONE E TUTELA DEI VALORI NATURALISTICI PAESISTICI E AMBIENTALI

La salvaguardia dei valori naturalistici, paesistici e ambientali comporta l'inclusione negli ambiti di paesaggio non soggetti a trasformazione delle parti del territorio di elevata naturalità e di quelle in cui la tipologia del tessuto edilizio si è storicizzata, determinando la percezione dell'immagine tradizionale degli insediamenti, sotto individuate:

- i. aree agricole, mediante l'attribuzione della funzione corrispondente soltanto alle aree dell' Ambito di paesaggio agricolo IX<sup>A</sup> - NTr, pastorale e agro-turistico, in cui l'attività agricola viene effettivamente esercitata in regime di impresa;
- ii. aree agricole e boschive di protezione ambientale dell'Ambito di paesaggio X<sup>A</sup> - NTr, assicurando la tutela del tessuto verde, mediante l'inserimento in esso di tutte le aree prima classificate agricole dal vigente PRG in cui l'attività è limitata a pochi interventi di sfalcio, delle aree verdi incolte e di quelle boschive, costituenti nel loro insieme core-areas in connessione con quelle dei Comuni confinanti, e aree dell'AdP XI<sup>A</sup> - NTr, sponda lacuale;
- iii. aree degli Ambiti di paesaggio di non trasformazione XIII<sup>A</sup>, XIV<sup>A</sup> e XV<sup>A</sup>, , di conservazione dei fabbricati esistenti sulle aree appartenenti agli AdP agricoli e agricoli boschivi di salvaguardia ambientale;

*In relazione alle zone del vigente PRG, la superficie complessiva delle aree incluse negli AdP indicati ai punti precedenti i. e ii., pari a m.<sup>2</sup> 1.112.828 è maggiore della superficie totale di m.<sup>2</sup> 953.450 delle aree incluse nelle zone E1 agricola ed E2 boschiva del PRG medesimo.*

*Il volume edificato totale esistente rilevato delle costruzioni con funzioni agricole è pari a m.<sup>3</sup> 74.375; il volume previsto per le abitazioni dell'imprenditore agricolo si calcola con applicazione degli indici dell'articolo 59, comma 3. della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.; le prescrizioni riguardanti gli interventi consentiti sugli edifici esistenti sono contenute nel Piano delle Regole, ai sensi dell'art. 62 della stessa legge regionale.*

- iv. aree dell'Ambito di paesaggio XII<sup>A</sup> - NTr di conservazione e tutela dei fabbricati esistenti nelle aree a parco e/o giardini di interesse ambientale e paesaggistico.

*La superficie di m.<sup>2</sup> 54.491 dell'AdP XII<sup>A</sup> è sostanzialmente pari a quella di m.<sup>2</sup> 56.330 delle analoghe zone, classificate A2 nel PRG; il volume edificabile è contenuto in quello esistente con le possibilità di ampliamento contenute e i limiti degli interventi stabiliti nel Piano delle Regole.*

- v. edifici storici e comparti del Centro Storico, corrispondenti agli AdP I<sup>A</sup> e II<sup>A</sup>, in cui sono consentiti gli interventi volti alla conservazione e al miglioramento della qualità del tessuto edilizio storico o storicizzato e all'esercizio organizzato di funzioni residenziali e di servizio qualificate sulla base delle analisi e delle indicazioni dello studio specifico, allegato CS.

*La superficie complessiva degli AdP I<sup>A</sup> e II<sup>A</sup> risulta di m.<sup>2</sup> 64.299, maggiore di quella di m.<sup>2</sup> 54.945 della zona A1 del PRG in quanto comprende i monumenti storici; il volume edificabile è contenuto in quello esistente con le contenute possibilità di ampliamento e i limiti degli interventi stabiliti nell'elaborato CS – Centri Storici e nel Piano delle Regole in relazione al recupero strutturale e funzionale dei sottotetti esistenti nei fabbricati dove è consentito, alle norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche e a quelle di contenimento dei consumi energetici, ed è stimato in circa m.<sup>3</sup> 180.000 superiore a quello di m.<sup>3</sup> 161.000 del PRG a causa delle modalità di calcolo del volume dei fabbricati nel PGT includendo il volume dei tetti non considerato dallo strumento urbanistico pre - vigente.*

**10.01.02 – CONSERVAZIONE, RIQUALIFICAZIONE E INTEGRAZIONE DELLE FUNZIONI NEI COMPARTI DEL TESSUTO URBANO CENTRALE CONSOLIDATO E DI COMPLETAMENTO, CON PREVALENTI FUNZIONI RESIDENZIALI E COMPATIBILI CON LA RESIDENZA.**

L'obiettivo della conservazione, riqualificazione, valorizzazione e integrazione del tessuto edilizio nei comparti, appartenenti al tessuto urbano consolidato - TUC, del nucleo urbano centrale e in quelli adiacenti di completamento, con funzioni residenziali e compatibili con la residenza correlato al miglioramento della qualità dei servizi, si traduce nel DP con le seguenti azioni:

**AdP III<sup>^</sup>**

- a. inserimento nell'Adp III<sup>^</sup> di non trasformazione delle aree già appartenenti alle zone B1 e B2 del PRG, in cui il tessuto edilizio si è consolidato con edificazione, di tipo intensivo e senza soluzione di continuità nell'ambito urbano centrale, progressivamente estesi alle aree adiacenti, con l'attribuzione nel Piano delle Regole dell'indice di volume fondiario massimo edificabile  $\leq 1,50 \text{ m}^3/\text{m}^2$  e di H massima  $\leq \text{m. } 14$  al fine di mantenere sostanzialmente invariate le caratteristiche tipologiche e l'immagine paesaggistica della parte del territorio corrispondente;
- b. possibilità di consolidamento, riqualificazione e sostituzione di tutte le funzioni proprie delle aree urbane centrali e di servizio a quelle residenziali, degli esercizi pubblici, commerciali, terziarie dei servizi amministrativi, sociali, bancari, finanziari, artigianali di servizio, ecc., con le modalità di intervento e le possibilità di ampliamento consentite dal PRe, tenuto conto delle indicazioni del presente DP.

*La superficie complessiva dell'Ambito di Paesaggio III<sup>^</sup> risulta di  $\text{m}^2$  297.823, pari al 11,31% della superficie degli AdP, maggiore di quella di  $\text{m}^2$  282.735 delle zone B1 e B2 del PRG, in quanto include aree già zone C residenziali di espansione del PRG in cui gli interventi edilizi sono stati completati; il volume totale massimo edificato è indicativamente valutato nel presente DP in circa  $\text{m}^3$  500.000; le modalità di intervento e le possibilità di ampliamento consentite sono incluse nel PRe, con i riferimenti alle indicazioni e prescrizioni del Piano dei Servizi e tenuto conto degli indirizzi contenuti nel presente DP.*

**AdP IV<sup>^</sup>**

- a. inserimento negli AdP IV<sup>^</sup> e V<sup>^</sup> di non trasformazione delle aree già appartenenti alle zone B3 e B4 del PRG, in cui il tessuto edilizio si è progressivamente completato con edificazione di tipo diffuso e la presenza di maggiori spazi liberi tenuti a giardino di pertinenza degli edifici esistenti, con l'attribuzione nel Piano delle Regole dell'indice di volume fondiario massimo edificabile  $\leq 1,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$  e di H massima  $\leq \text{m. } 9$ , differenziato in relazione alle caratteristiche specifiche del tessuto edilizio dei comparti interessati, al fine di mantenere sostanzialmente invariate le caratteristiche tipologiche e l'immagine paesaggistica della parte del territorio corrispondente;
- b. possibilità di consolidamento e riqualificazione delle funzioni in prevalenza residenziali, delle costruzioni esistenti e di interventi di completamento nelle aree libere, con le modalità di intervento e le possibilità di ampliamento consentite dal PRe, tenuto conto delle indicazioni del presente DP.

*La superficie complessiva dell'Ambito di Paesaggio IV<sup>^</sup> risulta di  $\text{m}^2$  251.679, pari al 9,56% della superficie degli AdP, maggiore di quella di  $\text{m}^2$  194.000 delle zone B3 e B4 del PRG in quanto include aree già zone C residenziali di espansione del PRG in cui gli interventi edilizi sono stati completati e quella dell'AdP V<sup>^</sup> risulta di  $\text{m}^2$  22.067; il volume totale massimo teorico edificato è indicativamente valutato nel presente DP in circa  $\text{m}^3$  300.000; le modalità di intervento e le possibilità di ampliamento consentite sono*

*riportate nel PRe, con i riferimenti alle indicazioni e prescrizioni del Piano dei Servizi e tenuto conto degli indirizzi contenuti nel presente DP.*

#### **10.01.03 – CONSERVAZIONE, RIQUALIFICAZIONE E INTEGRAZIONE DELLE FUNZIONI DEI COMPARTI DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**

L'obiettivo della conferma dei comparti produttivi esistenti nella fascia Est del territorio comunale, Settore 02 Margorabbia, e della possibilità di sviluppo del tessuto produttivo, consentendo la interconnessione tra funzioni industriali, artigianali e commerciali, correlata all'incremento della quantità e al miglioramento della qualità dei servizi, si traduce nel DP con le seguenti azioni:

- a. inserimento nell'AdP VIII<sup>A</sup>, di non trasformazione, funzioni produttive e servizi correlati delle aree già incluse nelle zone D2 e D3 industriale e artigianale e nel PL industriale del vigente PRG, unificate in relazione alle caratteristiche simili dei fabbricati e delle unità produttive insediate nelle zone medesime e di un'area di completamento all'estremità Est del territorio comunale.
- b. possibilità di sostituzione delle attività produttive esercitate nei fabbricati esistenti con le modalità di intervento, i parametri e gli indici di edificabilità stabiliti nel presente DP, da recepirsi nel PRe e la dotazione di servizi prevista dal Piano dei Servizi;
- c. possibilità di variazione delle funzioni produttive industriali o artigianali con inserimento di funzioni terziarie, commerciali e dei servizi, mediante interventi subordinati a piano di recupero o a permesso di costruire convenzionato.

*La superficie complessiva dell'Ambito di Paesaggio VIII<sup>A</sup> risulta di m<sup>2</sup> 200.075, pari al 7,60% degli AdP, minore di quella complessiva di m<sup>3</sup> 213.090 delle zone D del PRG in quanto esclude aree già zone D1 produttive all'interno del centro abitato inserite dal DP negli AdP di riqualificazione e integrazione del tessuto urbano; la consistenza totale, in termini di superficie coperta, dei fabbricati produttivi esistenti risulta di circa m<sup>2</sup> 46.000, con esclusione delle aree del comparto dell'industria dismessa Stheli; le modalità di intervento e le possibilità di ampliamento, consentite sulla base degli indirizzi e delle prescrizioni contenute nel presente DP, sono riportate nel Piano delle Regole, con i riferimenti alle indicazioni del Piano dei Servizi.*

#### **10.02 - SVILUPPO PROGRAMMATO E SOSTENIBILE DEGLI INSEDIAMENTI**

##### **10.02.01 – RIQUALIFICAZIONE DELLE FUNZIONI, COMPLETAMENTO DEL TESSUTO EDILIZIO E POTENZIAMENTO DEI SERVIZI NELLE ZONE PREMAGGIO, STHELI, RONCHI – RONCHETTI E VILLA BOTTACCHI - PUNTA LAVELLO**

L'obiettivo dello sviluppo programmato e sostenibile degli insediamenti, prevalentemente con funzioni residenziali, turistico – alberghiere, terziarie commerciali, direzionali e con funzioni di servizi pubblici e/o di interesse pubblico e collettivo, si traduce nel DP con le seguenti azioni:

- a. inserimento, anche in relazione a richieste degli aventi titolo, negli AdP VI<sup>A</sup> di trasformazione mediante piani attuativi e nell'AdP VII<sup>A</sup> di trasformazione mediante programmi integrati di intervento, con riferimento al Cap. 09.03 precedente e con le indicazioni e le prescrizioni riportate nelle schede contenute nell'**Allegato AdP.Tr**, di una parte delle aree in parte classificate agricole dal PRG, ma incolte e inserite in comparti con presenza di costruzioni e divenute inidonee o dismesse dall'esercizio dell'attività di coltivazione agricola (TAV. P. 01a – Trasformazione ambiti agricoli. Raffronto con le previsioni del PTCP);

- b. conferma sostanziale dell'Atto di indirizzo – Documento di inquadramento, approvato con deliberazione del C.C. n. 30/2006, per la formazione dei PII nei comparti corrispondenti, con l'incremento della dotazione dei servizi pubblici prevista, in particolare nel comparto dell'insediamento industriale dismesso Stheli;
- c. definizione delle condizioni e delle oggettive possibilità di attuazione degli interventi consentiti mirate al soddisfacimento delle necessità di realizzazione di nuovi servizi e/o completamento di quelli esistenti nei comparti di intervento e in quelli circostanti, senza oneri per il Comune.

- La superficie complessiva dei comparti dell'Ambito di Paesaggio di pianificazione attuativa con funzioni residenziali e compatibili con la residenza (VI<sup>a</sup>) risulta di  $m^2$  14.167 (0,54% della superficie degli AdP), il volume totale massimo edificabile, ripartito negli stessi AdP come specificato nelle schede dell'**Allegato AdP.Tr** del presente DP, è contenuto nella quantità massima di circa  $m^3$  7.500, la quantità complessiva delle aree pubbliche da cedere al Comune o da monetizzare con il parametro di  $m^3$  150 = n. 1 abitante equivalente =  $m^2$  30 risulta di  $m^2$  1.500, escluse le aree necessarie alla realizzazione delle strade di servizio dei comparti.

- La superficie complessiva dei n. 3 Ambiti di Paesaggio dei Programmi integrati di Intervento (VII<sup>a</sup>) risulta di  $m^3$  109.306 (4,15% della superficie degli AdP), il volume totale massimo edificabile e la superficie lorda di pavimento sono determinate in sede di formazione di ciascun PII, con riferimento alle funzioni concordate in sede di progetto preliminare tra il Comune e gli aventi titolo sulla base delle indicazioni e prescrizioni contenute nelle Schede dell'**Allegato AdP.Tr** del presente DP e alle norme e prescrizioni del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole.

Con il parametro di  $m^3$  150 di volume residenziale = n. 1 abitante =  $m^2$  30 di standard e di  $m^2$  1,00 di SIp con funzioni commerciali, direzionali, turistico - alberghiere e comunque classificabili terziarie =  $m^2$  1,00 di standard, la quantità complessiva delle aree pubbliche e/o di uso pubblico da cedere al Comune o da monetizzare viene indicativamente quantificata in  $m^2$  38.000 escluse le aree necessarie alla realizzazione della viabilità di servizio all'interno dei comparti e di quella di collegamento alla rete stradale comunale.

### 10.03.03 – PIANI ATTUATIVI VIGENTI

I Piani di Recupero e i Piani di Lottizzazione in attuazione delle previsioni del Piano Regolatore Generale vigente in data antecedente a quella di adozione del Piano di Governo del Territorio e i Programmi Integrati di Intervento definitivamente approvati conservano la loro efficacia sino al termine stabilito nella convenzione corrispondente.

- - -

### 10.03 – DOTAZIONE DEI SERVIZI DEL PGT

L'obiettivo della conferma dei servizi esistenti sul territorio comunale, del loro incremento in relazione alle necessità emergenti e alle previsioni di sviluppo del PGT si traduce nella loro classificazione e valutazione nel Piano dei Servizi, tenuto conto delle possibilità di fruizione dei servizi e delle strutture pubbliche, di uso pubblico e di interesse collettivo esistenti nei Comuni confinanti, in particolare nel Comune di Luino.

Nel presente DP si effettua la verifica preliminare della dotazione complessiva delle strutture e delle aree pubbliche inserite nell'Ambito di Paesaggio XIX<sup>A</sup> - Standard e Servizi, individuate TAV. P. 05 - Servizi del PGT, attribuendole la valenza di azione di piano.

#### 10.03.01- PREVISIONE DI INCREMENTO DELLA POPOLAZIONE

La previsione di incremento della popolazione di Germignaga per il periodo 2009 – 2015 si riferisce:

a. sotto il profilo generale della fruibilità dei servizi, ai dati ISTAT riferiti alla ipotesi centrale di crescita della popolazione delle Province lombarde e a quella nazionale nel periodo 01.01.2008 – 31.12.2015;

b. sotto il profilo dello sviluppo degli insediamenti consentito dal dal PGT, in relazione alle funzioni residenziali prevalenti dei fabbricati negli AdP di trasformazione, così come indicate nel presente Documento di Piano nel quadro delle compatibilità derivanti dalle analisi contenute nel DP medesimo si considerano i dati quantitativi della consistenza delle nuove costruzioni teoricamente realizzabili.

L'ipotesi centrale della popolazione delle Province lombarde prevista nel periodo 01.01.2008 – 31.12.2015, da ab. N. 862.697 ad ab. N. 901.244, comporta il tasso di crescita pari al 4,47 % per l'intero periodo; la medesima ipotesi per la Lombardia comporta il tasso del 4,87% e per l'Italia quello del 4,23%

La medesima ipotesi applicata ai dati annuali, rispettivamente, 01.01 – 31.12 2007, 01.01-31.12 2010 e 01.01 - 31.12.2015, comporta i tassi di crescita annuali del 9,38%, 0,57% e 0,44%.

Per quanto riguarda Germignaga:

- il tasso di crescita della popolazione nel periodo 2002/2007, sulla base dei dati del Censimento 2001 revisionati, risulta di 213 abitanti (3.594 → 3.807) pari al 5,93%, ma quello dell'anno 2007 è irrilevante (N. 3 abitanti);

- l'incremento della popolazione nel periodo 2004 – 2008 è stato di n. 99 abitanti, pari al 2,67%, compresa la crescita della popolazione straniera, dovuta ai flussi migratori nel medesimo periodo, è risultata di 57 abitanti, continua e progressiva (media 19 ab./anno), pari al 66% del totale;

- l'incremento teorico di popolazione, stimato in relazione ai dati riportati nelle schede dell'Allegato AdP.Tr per i nuovi insediamenti negli ambiti di trasformazione, è di n. 350 abitanti;

- in relazione ai dati sopra riportati, pur considerato che la natura degli interventi di trasformazione non consentirebbe di prevederne il completamento nel breve periodo quinquennale, sia per la complessità dei procedimenti sia per i cospicui investimenti finanziari necessari sia per la rilevante consistenza dell'attività edilizia e di realizzazione dei servizi, si assume comunque, tenuto conto del probabile aumento del numero degli immigrati, il tasso di crescita teorica della popolazione di circa il 9% ( $350/3.807 \cdot 100$ ) nel periodo 2009 – 2015 in cui il PGT è efficace, derivato dall'incremento totale stimato n. 350 abitanti negli ambiti di trasformazione, e la conseguente previsione della **popolazione di N. ° 4.150 abitanti al 31.12.2015.**

**10.03.02 – DOTAZIONE DELLE AREE DEI SERVIZI PUBBLICI**

Con l'applicazione del rapporto n. 1 abitante = m.<sup>2</sup> 30 di aree pubbliche, assunto nel presente DP, la dotazione totale di aree pubbliche, verde pubblico, parcheggi, spazi per il tempo libero, il gioco e lo sport, ecc. afferente alle funzioni residenziali risulta di = m.<sup>2</sup> 124.500 (ab. N.° 4.150 \* m.<sup>2</sup> 30).

B. Applicando il rapporto volume residenziale m<sup>3</sup> 150 = n. 1 abitante = m.<sup>2</sup> 30 di standard al volume totale dei fabbricati esistenti e di quelli costruibili, ricavato dal dato del volume esistente - Ve indicato nella Tab. 01.AP si ricava una dotazione di aree pubbliche pari a: m.<sup>3</sup> 937.800 / m.<sup>3</sup> 150 \* m.<sup>2</sup> 30 = m.<sup>2</sup> 187.560, maggiore di quella del PRG di m.<sup>2</sup> 157.110.

La superficie delle aree pubbliche incluse nell'AdP XIX<sup>^</sup> è di m.<sup>2</sup> 193.774, maggiore di quella sopra indicata e delle aree dei servizi del PRG di m.<sup>2</sup> 157.110.

Alle aree pubbliche dell'AdP XIX<sup>^</sup> sono da aggiungere le superfici degli standard da realizzare degli AdP VI<sup>^</sup> e VII<sup>^</sup>, in cui gli interventi sono subordinati a Piani attuativi e a Programmi integrati di intervento di circa m.<sup>2</sup> 38.000 e quelle dei servizi privati di interesse collettivo, oltre a tutti le aree degli AdP monofunzionali delle infrastrutture della viabilità, di quelle ferroviarie e della sponda lacuale, costituenti aree vincolate dei servizi.

\* \* \*

***./.* segue elenco allegati**

• **ELENCO ALLEGATI**

Allegato 01 - AdP.Tr – AMBITI DI TRASFORMAZIONE – **MOD\***

Allegato 02 - NORME GEOLOGICHE DI PIANO

• **ELABORATI GRAFICI**

| <b>ANALISI</b>  |                                                                                                                                         |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| TAV. A.0        | Ortofoto – Immagine da satellite.                                                                                                       |
| TAV. A 1        | Correlazione tra gli strumenti di pianificazione regionale e provinciale – PTR – PTCP – <b>MOD*</b>                                     |
| TAV. A.2        | Sistema delle infrastrutture e della mobilità                                                                                           |
| TAV. A.2.1      | Viabilità locale                                                                                                                        |
| Tav. p.Sto      | Percorsi storici - fuori testo                                                                                                          |
| TAV. A.3        | Sistema paesaggistico, naturalistico e agricolo                                                                                         |
| TAV. A.4        | Settori territoriali di analisi – Sistema urbano: sviluppo del tessuto edilizio dal 1958 alla situazione attuale                        |
| TAV. A.4.2      | Catasto Teresiano 1720 – 1722                                                                                                           |
| TAV. A.4.2      | Cessato Catasto Lombardo – Veneto 1860 – 1880                                                                                           |
| TAV. A.4.3      | Catasto Regio 1905 – 1950                                                                                                               |
| TAV. A.4.4      | Catasto Regio 1958                                                                                                                      |
| TAV. A.4.5      | Sistema urbano fasi di sviluppo e stratificazione delle regole insediative – Nucleo storico e nuclei antichi – estratti mappa catastale |
| TAV. A.4.6      | Sistema urbano fasi di sviluppo e stratificazione delle regole insediative – Sviluppo del nucleo storico                                |
| TAV. A.5        | Sintesi strumenti di pianificazione comunale a scala locale                                                                             |
| TAV. A.6.1      | Quadro ricognitivo dei vincoli – Vincolo Ambientale, Paesistico, Idrogeologico e Reticolo idrico                                        |
| TAV. A.6.2      | Fasce di rispetto, aree con limitazione d'uso, Piano di indirizzo forestale (PIF della Comunità Montana delle Valle del Luinese)        |
| TAV. A.7        | Aspetti morfologici della forma urbana e forma del territorio – Settori territoriali                                                    |
| TAV. A.7.t.1    | Sistema urbano – Tipologie dei fabbricati                                                                                               |
| TAV. A.7.t.2    | Sistema urbano – Tipologie dei fabbricati                                                                                               |
| TAV. A.7.f.1    | Sistema urbano – Funzioni dei fabbricati                                                                                                |
| TAV. A.7.f.2    | Sistema urbano – Funzioni dei fabbricati                                                                                                |
| TAV. A.7.oss.   | Riproduzione azzonamento PRG vigente – Individuazione osservazioni                                                                      |
| <b>PROGETTO</b> |                                                                                                                                         |
| TAV. P. 01      | Ambiti di paesaggio - Scala 1 : 5000 – <b>MOD*</b>                                                                                      |
| TAV. P. 01a     | Trasformazione ambiti agricoli. Raffronto con le previsioni del PTCP                                                                    |
| TAV. P. 02      | Vincoli amministrativi - Ambiti di paesaggio agricoli e di salvaguardia ambientale – <b>MOD*</b>                                        |
| TAV. P. 03      | Confronto ambiti di paesaggio/sintesi azzonamento Comuni confinanti– <b>MOD*</b>                                                        |
| TAV. P. 04      | Sistema di valorizzazione ambientale - tessuto territoriale paesaggistico, naturalistico e agricolo e servizi correlati                 |
| TAV. P. 05      | Servizi del PGT – <b>MOD*</b>                                                                                                           |
| TAV. P. 06      | Previsioni di Piano - Ambiti di trasformazione- <b>MOD*</b>                                                                             |

**\*MOD.** : approvazione con modifiche a seguito delle osservazioni