



Piano di Governo del Territorio

ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005 n°12

GRUPPO DI LAVORO P.G.T.

Progettazione Urbanistica:

BCG ASSOCIATI

MASSIMO GIULIANI

Via Treves, 2

27100 Pavia

Tel.: 0382 572763

E-Mail: bcgstud@tin.it

www.massimogiuliani.eu

Redazione V.A.S.

Atelier **territorio** srl

C. Sempione, 100

20154 Milano

Tel.: 02 3319456

Studio Geologico

STUDIO DI CONSULENZE GEOLOGICO TECNICHE

FABIO MELONI

FERRUCCIO TOMASI

XXV Aprile,

21016 Luino

COMUNE DI LUINO

Piazza Crivelli Serbelloni, 1

21016 Luino Varese

Tel.: 0332 543511

Fax: 0332 543516

comune.luino@legalmail.it

www.comune.luino.va.it

Sindaco:

ANDREA PELLICINI

Segretario Generale:

FRANCESCO TRAMONTANA

Dirigente UTC:

STEFANO INTROINI

Assessore all'Urbanistica:

ALESSANDRA MIGLIO

PIANO DELLE REGOLE

Oggetto:

RELAZIONE

MODIFICATA A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI

ADOZIONE

Delibera n°.....

Seduta Consigliare del.....

APPROVAZIONE

Delibera n°.....

Seduta Consigliare del.....

PUBBLICAZIONE SUL BURL

Serie avvisi e concorsi n°.....

del.....

Data:

Marzo 2013

Allegato:

C.8

INDICE

1	CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE	3
2	ANALISI DEL SISTEMA URBANO	4
2.1	VICENDE STORICHE E SVILUPPO URBANO	4
2.2	IL TESSUTO URBANO.....	4
2.2.1	Le frazioni.....	13
2.3	LA PIANIFICAZIONE DELLO SVILUPPO URBANO	15
2.3.1	La Variante al P.R.G. del 1994: Modalità di intervento sui nuclei storici	15
3	IL SISTEMA AMBIENTALE	19
3.1	IL LAGO E IL SISTEMA DELLE ACQUE	19
3.2	IL PAESAGGIO NATURALE E AGRICOLO	22
4	SALVAGUARDIA DEI BENI STORICO ARCHITETTONICI E AMBIENTALI.....	24
4.1	BENI STORICO ARCHITETTONICI.....	24
4.2	TUTELA DEI BENI AMBIENTALI E PIANO PAESISTICO COMUNALE	24

1 CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE

Ai sensi della legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, art.10 il Piano delle Regole ha il compito di:

- definire, 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;
- indicare gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale o comunque assoggettati a salvaguardia dal PGT;
- individuare le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado;
- contenere, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b);

Il Piano ha inoltre il compito di individuare:

- 1) le aree destinate all'agricoltura;
- 2) le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche e le aree della rete ecologica comunale;
- 3) le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

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). 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.

Per gli ambiti di cui sopra, inoltre, identifica alcuni parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione, anche tramite la specifica identificazione dei singoli edifici, contenuta negli elaborati analitici del presente piano. In particolare:

- caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
- consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste, rapporti di copertura, altezze massime;
- modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
- destinazioni d'uso non ammissibili;
- requisiti qualitativi degli interventi previsti.

In particolare, per le aree destinate all'agricoltura il Piano:

- detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia, in base alle caratteristiche ambientali dei luoghi e alle esigenze produttive della funzione agricola;
- recepisce i contenuti della pianificazione settoriale in vigore e dei piani sovraordinati;
- individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso.

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.

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

2 ANALISI DEL SISTEMA URBANO

2.1 VICENDE STORICHE E SVILUPPO URBANO

Il nucleo originario di Luino si è formato a mezza costa sui primi rilievi a nord del fiume Tresa; il borgo, disposto intorno alla piazza della Chiesa, iniziò a svilupparsi verso la metà del 1400, quando passò sotto il dominio feudale dei Rusca durante il quale, nel 1541, venne istituito a Luino il mercato settimanale (all'inizio condiviso con Maccagno); negli anni il mercato si è ingrandito fino a diventare un evento economico e sociale che ancora oggi ha luogo tutti i mercoledì, allargandosi progressivamente dalla prima localizzazione fra piazza Libertà e la Chiesa di San Giuseppe.

Il catasto teresiano del 1722 mostra una mappa di Luino ancora circoscritta alla zona più centrale, delimitata a nord dall'attuale via Mazzini e a sud dagli edifici prospicienti via Manzoni, con uno sviluppo in linea dei fabbricati lungo l'attuale via Piero Chiara fino alla chiesa di San Giuseppe.

La situazione appare pressoché inalterata nei catasti storici del 1860-80.

Nella seconda metà dell'Ottocento, in concomitanza con la crisi dell'agricoltura, inizia il processo di industrializzazione: gli scambi commerciali vengono agevolati dalla costruzione del porto, seguita dall'avvio della navigazione a vapore sul lago.

L'industrializzazione si intensifica dopo l'unità nazionale grazie ad alcuni imprenditori svizzeri che aprono stabilimenti tessili, cotonifici e setifici ubicati lungo il fiume Tresa per sfruttarne l'acqua.

Il processo di costruzione del tessuto urbano registra così una radicale trasformazione tra la fine dell'800 e l'inizio del '900, dovuta alla realizzazione delle principali infrastrutture.

La costruzione della ferrovia a scartamento ridotto tra Luino e Ponte Tresa (1885) e delle tramvie turistiche da e per Varese (1905) gettano le basi dello sviluppo industriale e turistico della città.

Con la ferrovia viene realizzata anche un'importante stazione internazionale che diventa il nuovo fulcro della vita sociale ed economica, a cui seguono l'apertura di nuove vie, piazze e viali che modificano l'assetto urbanistico di Luino.

Lo sviluppo economico della città richiama molti lavoratori, tanto che in vent'anni, tra il 1881 e il 1901, gli abitanti raddoppiano.

Lo sviluppo edilizio fuori dal nucleo storico corrisponde alle trasformazioni nella struttura economica e produttiva della città: il tessuto urbano si espande sul lungolago in direzione Sud e, dopo la costruzione della stazione, nella parte più recente a Est, aldilà del tracciato ferroviario.

Successivamente lo sviluppo di Luino è stato caratterizzato da un processo di completamento avvenuto senza particolari strategie programmatiche, con una progressiva tendenza all'occupazione delle aree agricole secondo un modello di edificazione sparsa.

2.2 IL TESSUTO URBANO

L'analisi morfologica di Luino mostra come il tessuto urbano si sia sviluppato in relazione a due elementi fondamentali:

- a. il fattore geografico
- b. la rete infrastrutturale

Il primo aspetto riguarda l'assetto fisico naturale del territorio, che è diviso in due parti distinte: la zona più pianeggiante sulle rive del lago e la collina, in cui i processi di trasformazione sono stati caratterizzati da vicende diverse: la prima legata allo sviluppo economico e sociale della città e alla conseguente urbanizzazione; la seconda è caratterizzata dalla presenza di piccole frazioni che si presentano come nuclei chiusi e a sé stanti, inseriti nel paesaggio naturale e legati al contesto ambientale e rurale più che a quello urbano.

Gli altri elementi fondamentali di identificazione del luogo sono il lago e il fiume Tresa, che costituiscono i due confini naturali della città a nord e sud.

La ferrovia, ha costituito la prima importante infrastruttura di Luino e ha creato una forte cesura nel territorio comunale, diviso in due parti dal tracciato ferroviario, accentuando la separazione già esistente prodotta dal fiume Tresa.

Il centro di Luino mostra zone distinte, di cui è ancora leggibile il processo storico di formazione:

- il nucleo storico, che conserva un'immagine abbastanza riconoscibile nella parte più antica, caratterizzata dalla presenza di vicoli stretti che degradano verso il lago ed edifici con tipologia prevalentemente a corte (aperta o chiusa), funzionale all'economia agricola e poi artigianale.

Nel tessuto storico sono comunque leggibili alcune trasformazioni, soprattutto al perimetro, con sostituzioni di edifici in epoca recente, che per tipologia edilizia e caratteri architettonici non hanno alcuna relazione con l'immagine consolidata del centro ma risultano in alcuni casi in contrasto ambientale con l'intorno urbano.

In quasi tutto il borgo è presente una pavimentazione in cubetti di porfido, che lo distingue dal resto della città e da' continuità ai percorsi pedonali.



Figura 1 Vicolo del centro storico



Figura 2 Edifici recenti nel centro storico



Figura 3 Edifici recenti nel centro storico

- la prima espansione urbana che a partire dalla fine dell'Ottocento fino alla metà del '900 si è sviluppata a sud del centro storico, nell'area delimitata a nord-ovest dal lago e a sud-est dalla ferrovia. Dalla stazione partono i principali assi viari che collegano la nuova espansione con il nucleo storico e costituiscono il tracciato fondamentale del nuovo tessuto edilizio, delimitato sul lungolago da via Dante Alighieri.

L'immagine di questa parte di città è oggi abbastanza incoerente e disordinata: le trasformazioni sono state piuttosto consistenti, come risulta evidente dalla lettura della

cartografia attuale, in cui si evidenzia un tessuto edilizio piuttosto frammentato; molte risultano anche le sostituzioni edilizie, con nuove costruzioni che né per tipologia né per caratteri architettonici si relazionano al tessuto edilizio preesistente.

Anche sui principali assi viari, che costituiscono oggi i più rilevanti assi commerciali di Luino (via Vittorio Veneto, via XXV Aprile, via XV Agosto), i fronti stradali sono caratterizzati da un andamento molto irregolare degli edifici, in cui le altezze dei fabbricati variano continuamente così come le tipologie edilizie.

L'immagine degli edifici appare più coerente lungo il primo tratto di via XXV Aprile (a partire dal piazzale della stazione), dove l'edificazione storica è stata conservata e il linguaggio architettonico ottocentesco e di inizio Novecento è ancora leggibile.



Figura 4 via XXV Aprile, tratto verso piazza Risorgimento



Figura 5 via Vittorio Veneto



Figura 6 via XV Agosto



Figura 7 via XXV Aprile, lato sud



Figura 8 via XXV Aprile, lato nord

- Aldilà della ferrovia si è sviluppata una seconda espansione urbana (nel periodo compreso più o meno tra i due decenni 1960-'70) , con lo sviluppo diffuso di tessuti residenziali a bassa densità e tipologie edilizie costituite principalmente da case mono o bi-familiari, soprattutto nella zona più esterna a nord del fiume Tresa.

Gli isolati a ridosso della prima espansione (fine '800-prima metà '900) sono invece caratterizzati da un tessuto molto disomogeneo, con la frammistione di case unifamiliari basse, piccoli fabbricati plurifamiliari a 2-3 piani e condomini fino a 6 piani, in generale con una scarsa qualità architettonica: ciò fa sì che l'immagine urbana di questa zona risulti debole e disordinata.

Tra lo scalo ferroviario e il fiume Tresa è presente un tessuto misto residenziale e industriale (le attività sono in maggior parte dismesse), con edifici recenti soprattutto nella zona più a Sud.

L'edificazione lungofiume a ridosso dello scalo ferroviario (in corrispondenza di via Folli), è caratterizzata da case basse e con un'immagine più omogenea, ma senza alcun particolare pregio architettonico.



Figura 9 Via Don Folli (edifici sul lato nord del fiume Tresa)



Figura 10 Edifici sul lato sud del fiume Tresa



Figura 11 Edifici in via Voldomino,



Figura 12 Sottopasso pedonale via Carnovali

Nella zona di espansione aldilà della ferrovia sono inoltre presenti i principali servizi pubblici: scuole, ospedale, attrezzature sportive, cimitero.

I collegamenti tra le due parti di città divise dalla linea ferroviaria, sono garantiti da due sottopassi carrabili e un passaggio a livello; esiste inoltre un sottopasso pedonale in via Carnovali.

Aldilà dei collegamenti esistenti le due parti di città risultano di fatto separate dal punto di vista funzionale e l'accesso ai servizi pubblici non risulta agevole soprattutto per i pedoni.

- Il lungolago, oggi principalmente utilizzato come zona di sosta per le auto, risulta ampiamente sottovalutato rispetto alle potenzialità e al valore ambientale.

La cortina edilizia che affaccia sul lago presenta caratteri disomogenei sin dalla parte più antica, tra via Mazzini e piazza Garibaldi, dove l'edificazione storica è interrotta da alcune sostituzioni recenti. In questa porzione la passeggiata lungolago si interrompe in corrispondenza del vecchio porto, per poi riprendere più a nord.

Nel tratto corrispondente a via Dante Alighieri, il tessuto ottocentesco è molto più rado e caratterizzato dalla presenza di grandi spazi aperti privati.

La passeggiata si conclude in corrispondenza dell'area Ratti e del Lido, dove la vista del lago è schermata dai volumi della fabbrica.

In corrispondenza del lungolago non sono presenti altri edifici a parte la sede dell'AVAV e il Palazzo Verbania all'altezza di piazza Garibaldi, che non costituiscono oggi poli di attrazione pubblica o turistica ma possono essere valorizzati dal punto di vista funzionale considerandone la posizione strategica.

E' da sottolineare comunque che per l'area compresa tra questi edifici e il nuovo porto, attualmente adibita a parcheggio, è già stato redatto e sarà realizzato il progetto di un parco pubblico.

Infine va' sicuramente considerato che, oltre al lungolago, sono da valorizzare le potenzialità e il pregio ambientale del lungofiume, ricostituendo una continuità percettiva e di fruizione oggi interrotta dalla presenza della fabbrica Ratti.



Figura 13 Lungolago in corrispondenza del porto vecchio



Figura 14 Lungolago tra piazza Libertà e piazza Garibaldi

- l'espansione piú recente (1970-1980) la parte nord di Luino é caratterizzata da un tessuto rado con prevalenza di case unifamiliari destinate, nella prima parte piú vicina al lago, a residenze per il turismo.

2.2.1 Le frazioni

Come già detto il territorio di Luino è caratterizzato dalla presenza di piccoli insediamenti storici che si presentano come nuclei chiusi e a sé stanti, inseriti nel paesaggio naturale e completamente staccati dal centro di Luino, fatta eccezione per Voldomino, che risulta ormai inglobato all'interno dell'espansione urbana.

Tutti i nuclei storici sono compresi nel cessato catasto del 1860/80 e alcuni risultano già presenti nel catasto teresiano del 1722.

Sono nuclei nati con vocazione rurale, alcuni ubicati sui rilievi (frazioni di montagna), con presenza di tipologie edilizie legate all'economia agricola (cascine, rustici ecc.) e tipologie di carattere più propriamente residenziale; l'estensione varia da vere e proprie conurbazioni (come Voldomino, Colmegna, Roggiolo) a semplici cascine isolate sorte lungo le strade consortili (Il Valdo, Cascina Donato, Il Torchio).

Le modifiche legate a nuove esigenze d'uso e la scarsa attenzione ai caratteri architettonici originari hanno portato a trasformazioni di vario genere sia nel tessuto edilizio che nell'immagine degli edifici.

Un ulteriore problema riguarda lo stato di conservazione degli edifici, in particolare per quelli disabitati dove l'assenza d'uso e di manutenzione accelera il processo di degrado. La difficoltà o non convenienza al riuso oltre alla lontananza dai principali servizi e infrastrutture, hanno infatti portato all'abbandono di molti edifici.



Figura 15 Vista aerea di Voldomino

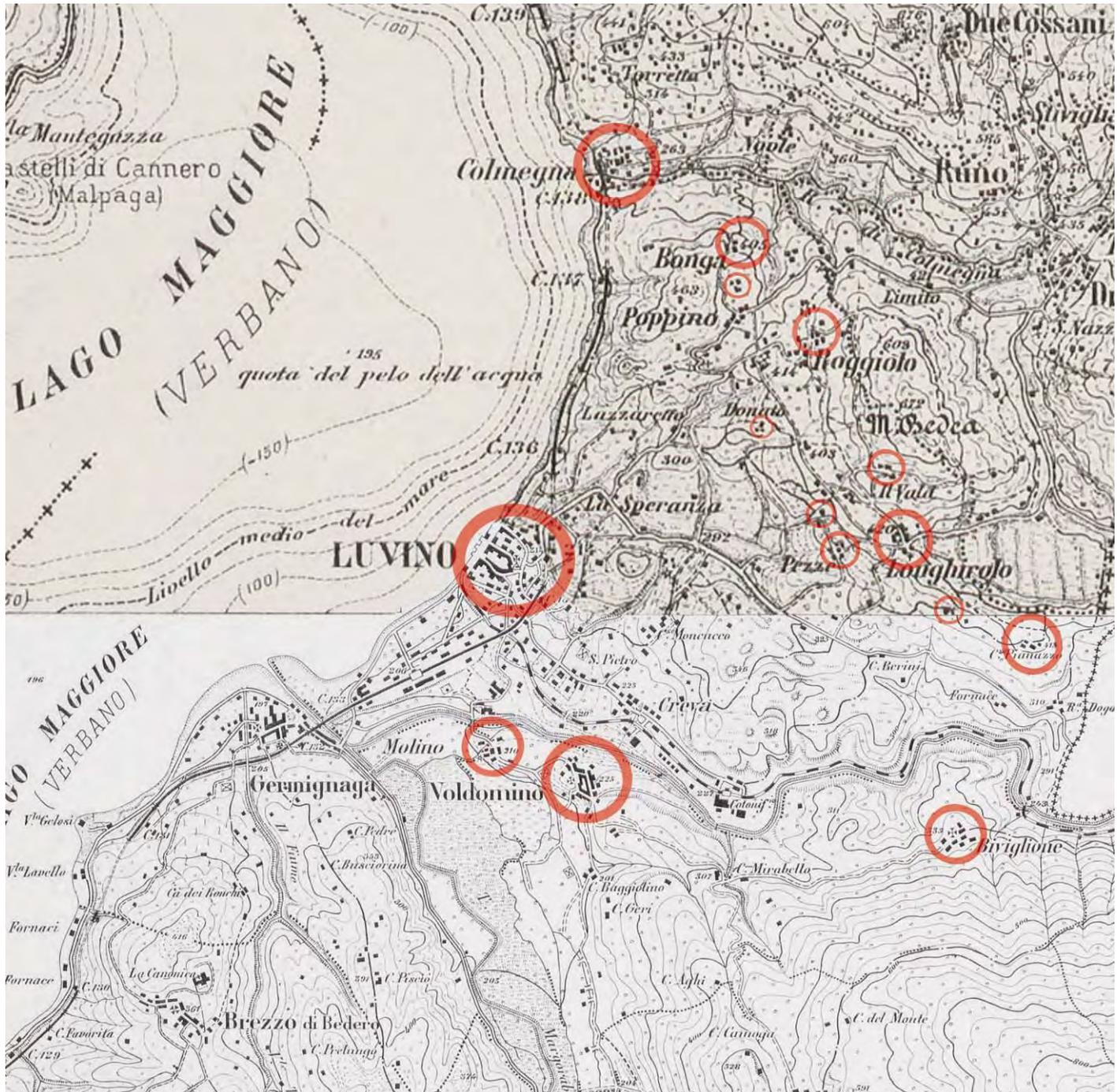


Figura 16 Nuclei storici nella levata IGM 1889

Le specificità del tessuto urbano di Luino fin qui descritte, tessuto rado nelle nuove espansioni e nuclei storici diffusi, hanno comportato l'identificazione di un Tessuto Urbano Consolidato frazionato in aree con caratteristiche fra loro anche diverse, includendo aree residenziali esistenti a bassa densità composte prevalentemente da case unifamiliari. In sede di controdeduzioni sono stati eliminati dal perimetro gli ambiti più piccoli relativi ai servizi sparsi sul territorio.

2.3 LA PIANIFICAZIONE DELLO SVILUPPO URBANO

2.3.1 La Variante al P.R.G. del 1994: Modalità di intervento sui nuclei storici

La Variante al PRG del 2004 ha definito le modalità di intervento per i nuclei storici, sia per quanto riguarda il centro di Luino che i nuclei minori; le modalità sono individuate per ogni singolo edificio.

Le tipologie di intervento tengono conto dei caratteri storici formativi della struttura urbana e del sistema insediativo; la conoscenza delle specificità del tessuto urbano ha come obiettivo quello di individuare i valori presenti, le potenzialità e gli eventuali elementi di conflittualità per la definizione dei criteri di intervento sugli edifici.

Sui nuclei storici, sia per quanto riguarda il centro di Luino che per le principali frazioni (Voldomino Inferiore e Superiore, Colmegna) sono state compiute all'interno della Variante al PRG del 2004 le seguenti analisi:

- Catasti storici 1722 e 1860-80
- Uso degli edifici
- Stato di conservazione degli edifici
- Tipologia delle strade, dei percorsi e dei cortili
- Analisi dei materiali di pavimentazione
- Schede analitiche degli edifici: contengono in sintesi le seguenti informazioni:
 - localizzazione dell'edificio nel contesto urbano e rilievo fotografico del fronte principale
 - epoca di costruzione (in riferimento ai catasti storici: anteriore al 1722 o al 1880)
 - proprietà (pubblica-privata)
 - stato di conservazione e segnalazione di trasformazioni e interventi recenti che ne hanno modificato l'originalità
 - destinazione d'uso presente e tipo di utilizzo (continuo, temporaneo o in disuso)
 - tipologia edilizia e numero di piani
 - materiali di facciata e copertura
 - valore dell'edificio

Le modalità prevedono un diverso grado di intervento sugli edifici, che corrisponde al valore architettonico rilevato e al livello di conservazione o trasformazione esistente.

Ciò al fine di salvaguardare i caratteri originari laddove presenti sia per quanto riguarda i fronti che l'impianto distributivo e la tipologia costruttiva degli edifici.

A questo scopo le modalità si articolano per il centro di Luino e Voldomino Superiore in norme riferite sia al tipo di intervento consentito per ogni edificio che alle prescrizioni specifiche relative agli interventi sui fronti principali, queste ultime non previste per gli altri nuclei storici minori; tali prescrizioni prevedono il mantenimento degli elementi di valore storico e architettonico ove presenti sulle facciate, l'eliminazione delle superfetazioni e la conservazione o modifica delle partiture esistenti in relazione al valore dell'edificio.

Le modalità di intervento definite per tutti i nuclei storici si articolano nei seguenti livelli di intervento:

- grado 1, riferito agli edifici monumentali per i quali sono consentite opere di restauro e l'obbligo di conservazione dei fronti, con la possibilità di ripristinare aperture originarie o rimuovere elementi aggiunti al fine di recuperare il valore storico-architettonico

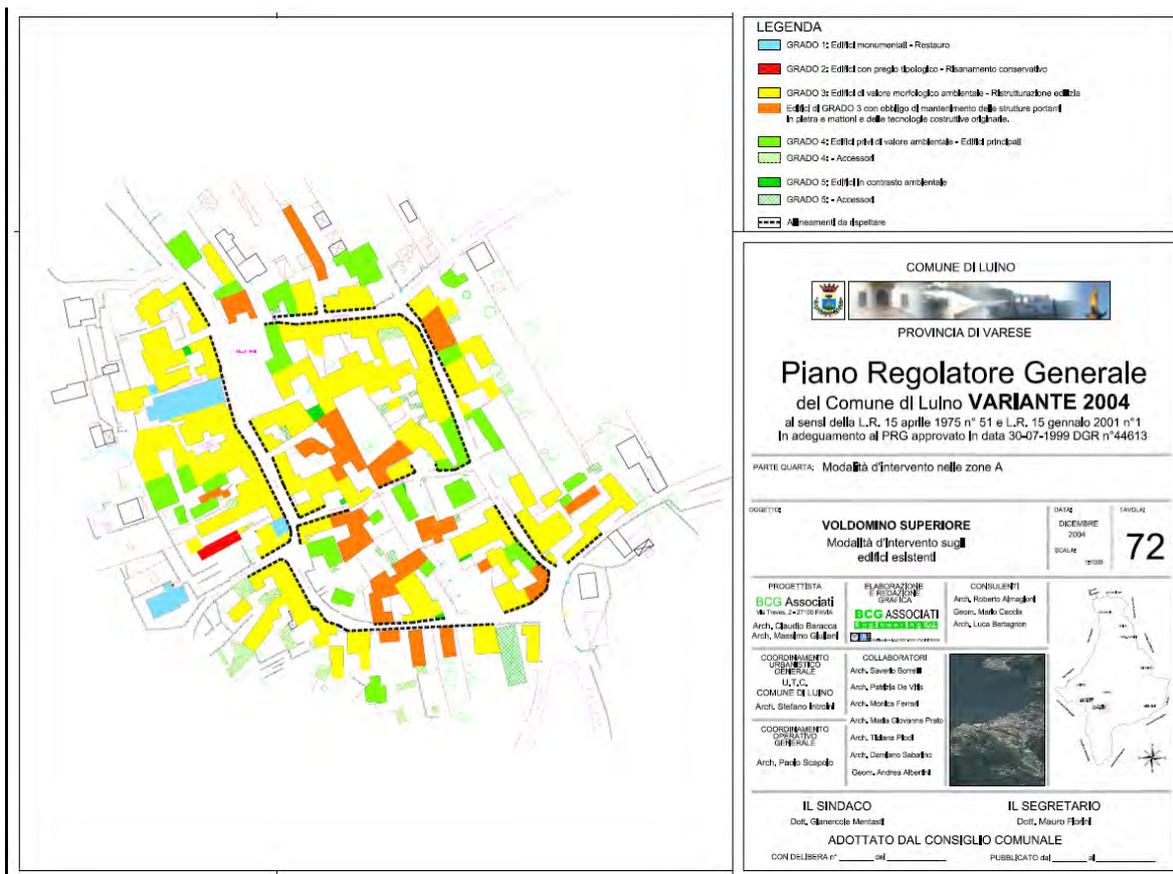


Figura 18 PRG – Variante 2004 – Voldomino superiore : Modalità di intervento sugli edifici esistenti

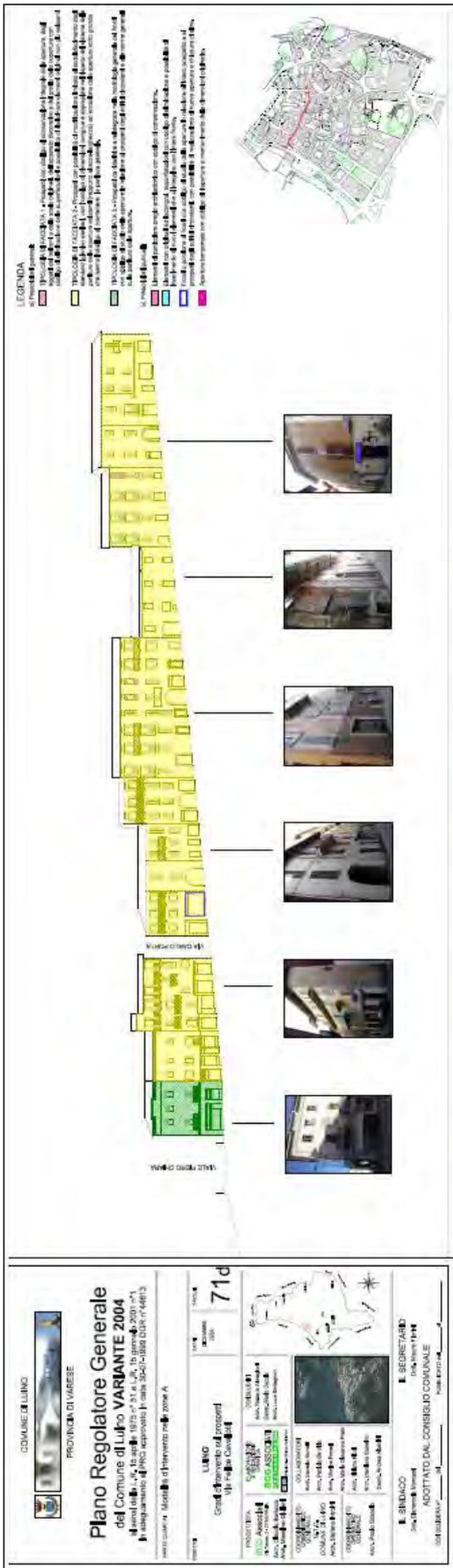


Figura 19 PRG – Variante 2004 – Luino : Gradi di intervento sui prospetti

3 IL SISTEMA AMBIENTALE

Come già illustrato nel Documento di Piano, il territorio del Luinese è inserito all'interno di un sistema ambientale ricco, se pur messo in crisi dai processi di progressiva urbanizzazione che caratterizzano in modo diverso tutta la Provincia.

Il lago è l'elemento connotativo principale, ma la montagna che inizia a salire alle spalle della città, punteggiata da una rete di borghi rurali e da cascine attive che svolgono attività agroforestali già avviate verso la multifunzionalità, oltre ad una buona quota di superfici boscate, ne costituiscono la naturale complementarietà.

L'ambiente e il paesaggio, nelle sue specificità e forme, per certi aspetti residuali (come per le residue zone umide), rappresentano oggi la vera ricchezza di Luino, perché ne costituiscono elemento di attrattività e potenzialità economica, perché definiscono contesti diversificati ma con elementi fra loro complementari, perché la loro natura è tale da renderli facilmente integrati all'interno di una rete e, infine, perché vi è un spazio reale di miglioramento che parte da una buona base di riferimento.

A Nord e a Sud, oltre i confini del territorio comunale si trovano due importanti aree di interesse ambientale: il SIC Val Veddasca nei territori a Nord e il parco Campo dei Fiori, al cui interno si trovano il SIC Grotte del Campo dei Fiori e il SIC Versante Nord del campo dei Fiori, a Sud del territorio di Luino.

Come evidente questi due elementi rappresentano una componente del sistema ambientale di grande rilevanza, perché permettono al territorio di Luino di mantenere in buono stato il proprio livello di biodiversità, e quindi di "salute", o addirittura di migliorarlo, sempre che la rete verde verso questi ambiti e quella da implementare all'interno del territorio comunale resti viva e funzionale.

3.1 IL LAGO E IL SISTEMA DELLE ACQUE

Il piano paesistico regionale, nella sua revisione proposta all'interno del Piano Territoriale Regionale adottato in Giunta, nel confermare ai territori dei laghi una valenza speciale sotto il profilo paesaggistico, storico culturale e ambientale, ne sostanzia ulteriormente gli elementi di tutela con una normativa che, anche in adeguamento ai contenuti del D.Lgs 42/2004, disciplina con particolare attenzione questa specificità lombarda.



Figura 20 Stralcio tavola D PTPR

	Ambito di tutela paesaggistica dei corsi d'acqua - [art. 142, D.lgs 42/04]
	Territori alpini - [art. 142, D.lgs 42/04]
	Territori contermini ai laghi tutelati - [art. 142, D.lgs 42/04]
	Ambito di specifica tutela paesaggistica dei laghi insubrici [art. 19, commi 5 e 6]
	Laghi insubrici. Ambito di salvaguardia dello scenario lacuale [art. 19, comma 4]
	Ambiti di elevata naturalità

In particolare il nuovo Piano ha operato alcune integrazioni in ragione delle priorità di preservazione ambientale relative ai fiumi, ai laghi, ai navigli, ai geositi, evidenziando l'esigenza di raccordo con i sistemi verdi e con la rete ecologica. Tali parti, riferite al Titolo III della Normativa della proposta di Piano Paesaggistico, costituiscono disposizione immediatamente operativa al e, per quanto di interesse, riguardano gli artt. 19, 24, 25, 26 e 27 rispettivamente riferite ai laghi, alla rete verde regionale, ai centri e nuclei storici, alla viabilità di interesse paesistico e alla tutela della visuali sensibili.

Secondo quanto illustrato nella relazione del PPR sono infatti evidenziati, fra i temi di attenzione:

- l'idrografia naturale e artificiale che contraddistingue storicamente la Lombardia come un paesaggio delle acque, connotandone scenari naturali e agrari oltre che l'organizzazione storica degli insediamenti;
- la rete verde, spesso correlata all'idrografia, che riveste elevate potenzialità in termini di ricomposizione dei paesaggi rurali ma anche di ridefinizione dei rapporti tra città e campagna, di opportunità di fruizione dei paesaggi di Lombardia e di tutela della biodiversità regionale;

L'obiettivo dichiarato è quello di portare all'attenzione di tutti i soggetti operanti sul territorio la grande rilevanza paesaggistica dei numerosi e diversi specchi e contesti lacuali, e in particolare i grandi laghi insubrici, per i quali vengono segnalati:

- un ambito di salvaguardia dello scenario lacuale al fine di pervenire ad una politica paesaggistica maggiormente integrata e organica in riferimento all'ambito di percezione e connotazione del bacino lacuale;
- Indirizzi di maggior dettaglio per la pianificazione locale in riferimento alle sponde lacuali (intese come territori compresi nella fascia a lago di 300 metri oggetto di specifica tutela ope legis) per i quali sono previsti indirizzi specifici per i PGT e una norma transitoria di salvaguardia; è infine richiesto l'invio in Regione dei nuovi PGT, ai sensi dell'art. 13 comma 8 della l.r. 12/2005, per la verifica del recepimento delle suddette disposizioni.

Luino si affaccia sul lago e il suo territorio è segnato verso sud dal fiume Tresa, che ne attraversa tutto il territorio, dalla montagna al fiume. Questo incontro tende ad enfatizzare la componente naturalistica dei due elementi d'acqua, che garantiscono non solo una qualità paesistica del contesto, ma anche una buona qualità ambientale e che favorisce l'interconnessione della rete verde.



Figura 21 Immagine di Luino fra lago e montagna

Come illustrato nel Documento di Piano anche la qualità delle acque dei due elementi è buona, anche se vi è un alto livello di antropizzazione delle sponde del lago, nella parte centrale, e del fiume, dalla foce fino all'inizio dei rilievi.

Va inoltre precisato che tali elementi determinano esigenze di tutela delle visuali o comunque ambiti sensibili di percezione visiva per i quali la normativa del Piano paesistico individua particolari norme comportamentali, al di là della normativa di tutela ambientale e di vincolo di cui al D.lgs 42/2007 che stabilisce 300 metri di salvaguardia.

Anche il PTCP di Varese segnala particolari attenzioni per quest'ambito, riferite alla presenza del lago ma non solo, delle quali si riporta uno stralcio come segue:

Gli indirizzi per l'Ambito n. 6, cui Luino appartiene, prevedono prevalentemente:

- Difesa e conservazione delle condizioni di naturalità delle sponde dei laghi, degli affluenti, della qualità biochimica delle acque, nonché tutela della flora e della fauna.
- Contenimento 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.
- Salvaguardia della panoramicità della montagna prealpina. L'indicazione è di mantenere sgombre le dorsali, i prati di montagna, i crinali.

- Sostegno al turismo salvaguardando le sponde lacustri evitando l'espansione dell'urbanizzato e valorizzando le zone meno conosciute.
- Salvaguardia della viabilità panoramica, tutela dell'accesso alle aree spondali, recupero di percorsi ciclo pedonali, ippici, sentieristici. Individuazione e tutela delle visuali sensibili (punti panoramici) dalle sponde dei laghi e tutela dei cono visuali, della percezione lacustre e degli scenari montuosi.

Come evidente la salvaguardia dell'elemento percettivo e di quello naturalistico rappresentano due componenti fra loro complementari, la cui ricaduta è anche di tipo economico, in quanto in un contesto come questo essa rappresenta la possibilità di dare vita ad un processo di sviluppo come città del turismo e dei servizi, per la quale la natura del territorio rappresenta l'elemento primario di ricchezza.

3.2 IL PAESAGGIO NATURALE E AGRICOLO

Il territorio agricolo e boscato del comune di Luino rappresenta, come già accennato, l'altro elemento di interesse cui guardare con attenzione, sia per il valore dell'area in se, nell'ottica stretta del comune, e sia per il ruolo che essa gioca all'interno della rete ecologica e della messa in comunicazione fra ambienti diversi.

In questo territorio, come e forse più che in altre aree della Lombardia, il peso del comparto agricolo è esiguo (utilizzo del territorio, numero di aziende, occupazione nel settore)¹; ciò non di meno il ruolo che l'attività svolge e può ulteriormente svolgere non ne esce affatto sminuito. Essa infatti, al di là del fattore strettamente produttivo, contribuisce in modo sostanziale a mantenere e presidiare il territorio e a garantire una funzione di tipo paesistico.

Certamente l'attività agricola da sola, per storia, cultura ed economia, non è in grado di garantire il mantenimento del territorio in buona salute, ma gli spazi per fare sì che questo importante settore evolva in funzione di un migliore ruolo in termini territoriali e ambientali ci sono tutti, e anche il PGT può giocare in questo senso un ruolo importante.

La necessità di dimostrare la capacità del piano di migliorare la situazione ambientale costringe infatti a ripensare alle aree agricole non solo come parti del territorio da tutelare, ma anche come zone in cui sviluppare politiche attive di carattere ecologico oltre che paesistiche. Le profonde trasformazioni delle normative comunitarie per il sostegno all'agricoltura (P.A.C.) sono destinate a scatenare forti ripercussioni a riguardo. Il disaccoppiamento tra sostegno e produzione che la nuova PAC introduce porta con se delle grandi potenzialità e determina una trasformazione storica del ruolo che ha svolto l'agricoltura fino ad oggi. La multifunzionalità cui il nuovo approccio spinge costituisce l'occasione per affidare all'agricoltura nuovi compiti e funzioni, da trasformare in catene di valore che producano nuova ricchezza per la città e per l'agricoltura stessa. Si tratta quindi di valutare se intervenire con specifiche politiche di rilancio del settore agricolo che, sfruttando un sistema di incentivi a ciò finalizzato, ri-orientino l'attività verso la riqualificazione del paesaggio, la produzione di energia, il disinquinamento delle acque.

L'area in esame non è però solo un'area agricola. In essa permangono infatti aree boscate, centri rurali, importanti manufatti della memoria storica, come le trincee della linea Cadorna, scorci paesistici verso il lago e le valli, oltre che alcuni sistemi umidi in zona Bedea- Pau ormai quasi ovunque sacrificati (per le bonifiche o per la mancata gestione), una ricca presenza di flora (orchidee, narcisi, felci iscritte nella lista rossa) e fauna (cervi, caprioli, e piccoli mammiferi), oltre naturalmente alle tante aziende agricole collegate tra loro da una sentierisca pregevole e inserita in un ricco sistema di sentieri già rilevato dalla Comunità Montana.

Come già sopra riportato il Piano paesistico regionale e il PTCP di Varese dedicano a questa tipologia di contesti una grande attenzione, sia per l'organizzazione della rete ecologica e verde provinciale e regionale, sia per le valenze paesistiche che la percezione da e verso questi luoghi

¹ Per una valutazione dei dati vedi Rapporto Ambientale 27 maggio 2009
Relazione del Piano delle Regole

determina, e sia infine per le componenti naturalistiche che comunque in questi luoghi sono rappresentate.

La relazione generale che accompagna l'integrazione al Piano paesistico vigente approvata definitivamente in Consiglio Regionale con il PTR nel gennaio 2009, riconosce infatti nella Rete verde uno strumento di ricomposizione paesaggistica del territorio, e mette in evidenza il carattere progettuale della tutela e della valorizzazione delle componenti verdi del paesaggio naturale, rurale e periurbano, *“perseguendo però l'obiettivo specifico di messa in valore dei paesaggi regionali, di riqualificazione paesaggistica dei contesti degradati o destrutturati e di riconnessione dei paesaggi urbani e rurali, di promozione di forme sostenibili di fruizione del territorio. La norma procede alla individuazione degli ambiti prioritari regionali di riferimento, alla definizione delle finalità generali della rete verde in termini paesaggistici, specificando in tal senso i compiti dei PTC di parco e provinciale e l'articolazione delle diverse componenti della rete verde provinciale, individua inoltre i piani di settore e i progetti e programmi che contribuiscono alla sua costruzione ai diversi livelli”*.²

Essa inoltre dedica uno specifico articolo ai Belvedere, visuali sensibili e punti di osservazione del paesaggio lombardo, *“ponendo chiaramente l'accento sull'intrinseco valore visuale del paesaggio e sulle opportunità che una corretta gestione di questo aspetto rappresentano anche in termini di valorizzazione del paesaggio e del territorio”*.³ Nella normativa sono individuati specifici indirizzi per la tutela e valorizzazione dei luoghi di maggiore rilevanza regionale per la contemplazione del paesaggio e la percezione panoramica.

Il PTCP di Varese individua infine indirizzi che segnalano la necessità di preservare gli elementi connotativi del paesaggio e le sue componenti ambientali, individuando anche in questo caso il ruolo strategico dei paesaggi naturali e agroforestali. Lo stralcio degli indirizzi relativi all'ambito n. 6 precisano la necessità di:

- Tutelare e valorizzare le zone boscate e le emergenze naturali perseguendone il riequilibrio ecologico.
- Tutelare e valorizzare il paesaggio agrario, in particolare nei suoi valori connotativi, e di recuperare le aree a vocazione agricola in abbandono.
- Tutelare e recuperare gli ambiti agricoli di fondovalle salvaguardando gli elementi connotativi del paesaggio agrario e evitandone la saturazione insediativa e perseguendo il riuso del patrimonio edilizio esistente.
- Recuperare, tutelare e valorizzare, gli insediamenti storici di significativo impianto urbanistico e le singole emergenze di pregio (chiese, ville, giardini, parchi, antiche strutture difensive, stabilimenti storici, viabilità storica). Definire programmi di intervento finalizzati alla salvaguardia e alla rivalutazione del patrimonio culturale e identitario dei luoghi.

All'interno di quanto fin qui descritto, il Piano Paesistico del presente Piano delle Regole individua in particolare nei contesti agroforestali collinari e pedemontani del territorio luinese un sistema di valori del territorio degno di attenzione. Sono infatti indicate come meritevoli di valorizzazione le peculiarità ecosistemiche presenti in queste aree, parte integrante delle reti ecologica regionale e provinciale, ma anche le occasioni fruibili e le opportunità di sviluppo ecosostenibile già in essere, da individuarsi nell'integrazione delle diverse forme di turismo che vedono, nella salvaguardia delle attività rurali e nella produzione agroalimentare, una potenzialità di evoluzione verso la ridefinizione dell'identità del territorio e di connessione dell'attività rurale con i percorsi eco turistici e con i sistemi turistici del lago.

Nel Piano dei Servizi è individuata inoltre la Rete Ecologica Comunale, che mette a sistema i territori Naturali del Nord e delle aree montane, con il sistema di penetrazione del verde nella città, per giungere fino al lago, il cui livello di antropizzazione è alto soprattutto nella zona centrale, ma il cui valore paesistico costituisce comunque elemento centrale nella creazione della rete verde.

² Pag. 20 Relazione Generale Piano Paesaggistico PTR Lombardia approvato gennaio 2009

³ Pag. 20 Relazione Generale Piano Paesaggistico PTR Lombardia approvato gennaio 2009

4 SALVAGUARDIA DEI BENI STORICO ARCHITETTONICI E AMBIENTALI

Come illustrato nella prima parte della presente relazione il Comune di Luino è caratterizzato dalla presenza di vincoli paesistico ambientali ai sensi del D.lgs 42/2004, ma anche dall'esistenza di beni storico architettonici di natura puntuale, prevalentemente concentrati nell'area del Centro Storico, e di contesti di interesse storico architettonico legati all'ambiente del lago o compresi nei nuclei rurali sparsi. Sono inoltre segnalate numerose zone a rischio archeologico, la cui specifica disciplina di attenzione è contenuta nella normativa del presente Piano delle Regole.

4.1 BENI STORICO ARCHITETTONICI

L'analisi effettuata per la predisposizione del repertorio dei beni storici e ambientali ha restituito una immagine del Comune di Luino in cui gli elementi storici e architettonici sono prevalentemente legati a funzioni abitative, sottoposti a tutela ai sensi dell'articolo 10 del D.lgs 42/2004 o inseriti in un tessuto storico del quale si riconosce ancora la struttura originaria, se si eccettuano sostituzioni e trasformazioni effettuate prevalentemente ai margini del tessuto stesso o nella fascia di prima urbanizzazione verificatasi tra fine 800 e la prima metà del 900.

Gli elementi considerati appartengono prevalentemente all'area del centro storico prospiciente il lago, ma non mancano presenze significative di carattere ambientale e paesistico nelle frazioni, e in particolare in quelle di Voldomino superiore e Colmegna.

Per ogni altra informazione si rimanda al Repertorio dei beni architettonici e ambientali allegato alla presente relazione oltre che al Titolo V del Piano delle Regole.

Scopo del repertorio è fornire agli operatori, pubblici e privati, una documentazione sugli aspetti storici e paesistici dei beni che il PGT prende in considerazione, sottolineando per essi le esigenze di attenzione o, in alcuni casi di tutela, le procedure da rispettarsi, secondo quanto prevede la normativa correlata, in caso di interventi sui beni stessi o sul contesto paesistico.

Per l'Amministrazione pubblica il repertorio fornisce le basi informative per la valutazione dei progetti e la formulazione della autorizzazione paesistica di cui alla LR 12/2005 e alla DGR 08.11.2002, n.7/11045 (linee guida per l'esame paesistico dei progetti).

4.2 TUTELA DEI BENI AMBIENTALI E PIANO PAESISTICO COMUNALE

I beni ambientali sottoposti a varie forme di tutela e/o attenzione nel comune di Luino sono quelli indicati nel precedente capitolo, oltre che individuati e descritti nella cartografia e nella presente relazione; completa la determinazione dei "valori" del territorio la predisposizione del Piano Paesistico Comunale, quale definizione di dettaglio degli elementi di attenzione del territorio - come previsto dalla normativa regionale e dal Piano Paesistico Regionale in vigore - che sottolinea ed amplia gli aspetti di interesse del paesaggio da considerare.

Il Piano delle Regole riveste infatti natura contenuti ed effetti di Piano Paesistico Comunale.

In questo senso il Piano delle Regole assume come proprie le indicazioni e le prescrizioni di natura paesistica contenute nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Milano, oltre che nel Piano Paesistico Regionale.

A partire da questa base di indicazioni il Piano delle Regole specifica a livello di maggior dettaglio gli elementi presenti sul territorio che possiedono in qualche misura rilevanza rispetto all'assetto paesistico e ne indica i modi di salvaguardia e valorizzazione.

Le tavole C4, C5, C6 e C7, e la normativa del Piano del Regole, e in particolare il titolo V, sono gli strumenti predisposti dal PGT per questo scopo, ed hanno la funzione di individuare le caratteristiche paesistiche del comune e di specificarne gli elementi di vulnerabilità e attenzione, condizionando anche le scelte del Piano con riferimento alle trasformazioni prefigurate.

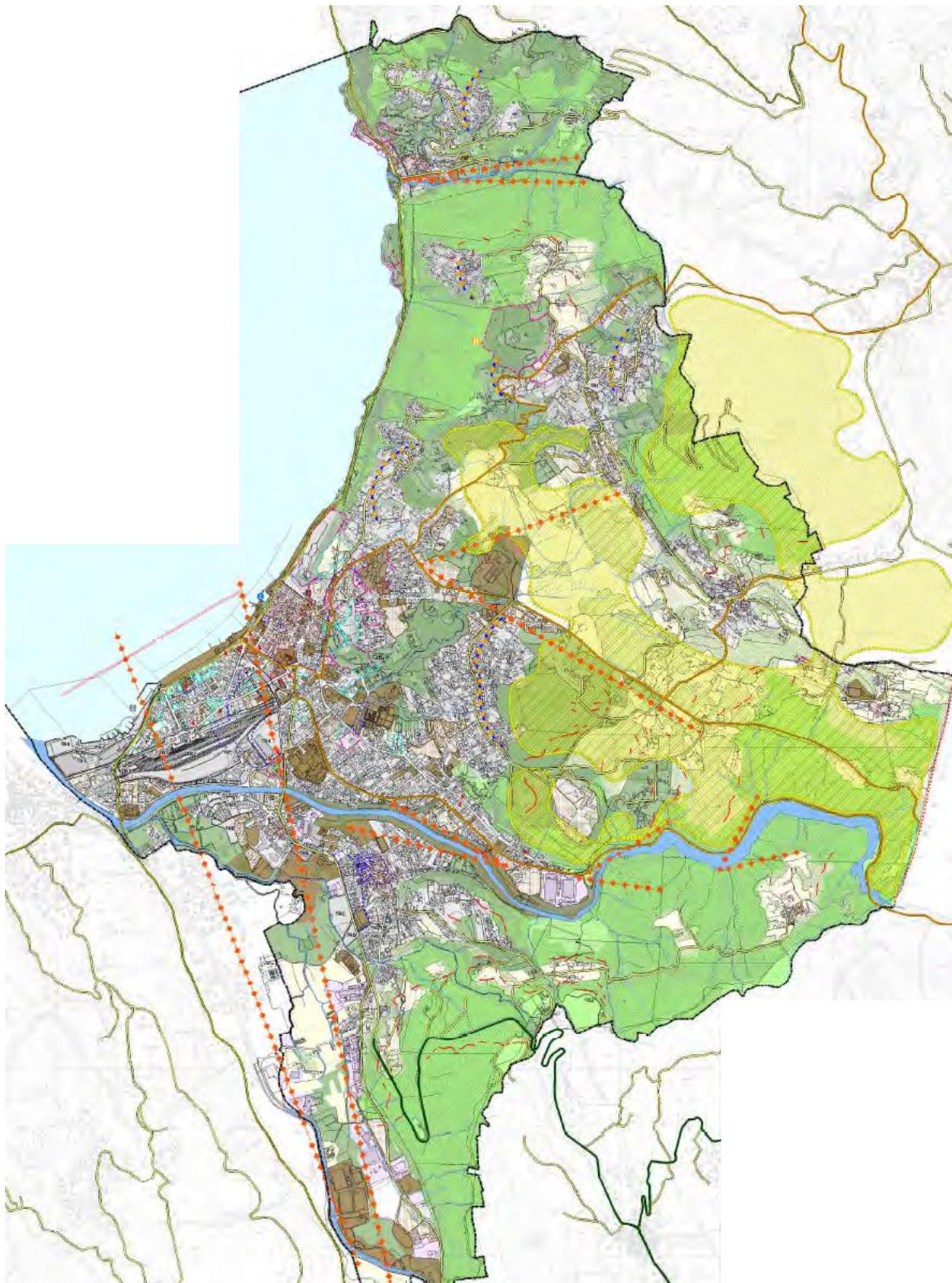


Figura 22 La Tav. C5 (Rilevanza paesistica: beni costitutivi del paesaggio)

<p>RILEVANZE NATURALISTICHE</p> <ul style="list-style-type: none">  P.F.P. - PIANO DI INDIRIZZO FORESTALE  ZONA V.P.A. - VERDE DI PROTEZIONE AMBIENTALE  ZONA E1 - AGRICOLA  ZONA E2 - BOSCHIVA  LAGO MAGGIORE  FIUMI  CORSI D'ACQUA 	<p>COMPONENTI IDENTIFICATIVI E VALORIZZATIVI DEL PAESAGGIO</p> <ul style="list-style-type: none">  TRACCIATO GUIDA PAESAGGISTICO  STRADA PANORAMICA  STRADA PANORAMICA NEL VERDE  PERCORSI ESCURSIONISTICI  PUNTO PANORAMICO  VISUALE SENSIBILE  FASCIA DI ATTENZIONE PERCETTIVA  RILEVANZA PERCETTIVA FRONTE PORTO  AMBITO DI ATTENZIONE NATURALISTICA 	<p>AREE DISCIPLINATE NEL DOCUMENTO DI PIANO</p> <ul style="list-style-type: none">  AREE DI TRASFORMAZIONE  AMPLIAMENTO PORTO <p>AREE DISCIPLINATE NEL PIANO DEI SERVIZI</p> <ul style="list-style-type: none">  SERVIZI ESISTENTI E DI PROGETTO
<p>COMPONENTI DEL PAESAGGIO STORICO-CULTURALE URBANO</p> <ul style="list-style-type: none">  NUCLEO STORICO  MONUMENTI E EDIFICI VINCOLATI  LINEA CADORNIA - MEMORIA STORICA DEL TERRITORIO  SITI E BENI ARCHEOLOGICI  PARCO DI PREGIO  VILLE CON PARCO DI PREGIO  CRISODI STRUTTURANTI IL PAESAGGIO URBANO 	<p>CARATTERI URBANI</p> <ul style="list-style-type: none">  AREE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI  PIANI ATTUATIVI ATTUATI O IN CORSO DI ATTUAZIONE  AREE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVE 	

Gli elementi costitutivi del paesaggio che caratterizzano Luino sono:

- aree boscate
- aree agricolo forestali
- ambito di attenzione naturalistica
- lago maggiore
- fiumi e corsi d'acqua minori
- edifici di interesse storico
- elementi della memoria storica del territorio
- tracciati guida paesistici e strade panoramiche
- elettrodotti
- percorsi ciclabili e sentieri
- percorsi escursionistici
- punti panoramici
- visuali sensibili
- fascia di attenzione percettiva
- rilevanza percettiva (fronte porto)

Fatto salvo quanto previsto dal Piano Paesistico Regionale e dal PTCP di Varese, oltre che dalla normativa del presente Piano, in virtù delle peculiarità del territorio di Luino è necessario in particolare fissare l'attenzione su alcuni aspetti di particolare significatività.

Una di queste riguarda i punti e le visuali panoramiche o comunque di sensibilità percettiva che per il territorio in esame riguardano:

- 1) la vista di Luino dal lago (rilevanza percettiva-fronte porto);
- 2) la percezione del lago da alcuni punti di Luino (visuali sensibili)
- 3) altri ambiti di percezione e di visuale verso contesti paesaggisticamente significativi (fascia di attenzione percettiva).

Il primo punto attiene prevalentemente a quanto già previsto dalla normativa in vigore per il rispetto della fascia a lago di cui al D.lgs 42/2004.

Il secondo fa invece riferimento alla percezione del lago da alcuni punti specificamente individuati, siano essi i punti panoramici individuati dal PTCP o dal PTPR, i cui elementi di attenzione sono indicati dalle rispettive normative, siano i luoghi, normalmente posti in rilevato, che consentono

scorci di visuali verso il lago, e che come tali offrono opportunità percettive del contesto più significativo di Luino. In questi casi gli interventi dovranno essere volti alla salvaguardia delle opportunità di fruizione verso il lago e la pianura e dovranno evitare di comprometterne la qualità percettiva.

Il terzo punto, infine, riguarda ambiti di elevata fruizione percettiva di quadri paesistici del territorio di Luino e comprendono talune viste che in molti casi rappresentano un patrimonio collettivo condiviso, oltre che un importante momento evocativo e suggestivo nel rapporto con gli elementi storici più significativi e con il paesaggio contraddistinto dalle valli, dal fiume e dal lago. Le norme di salvaguardia paesistiche del Piano Paesistico Comunale sono tese alla salvaguardia delle opportunità di fruizione verso i paesaggi sottesi dalle fasce indicate nella cartografia di Piano. Ove si verificano necessità non altrimenti risolvibili, ai progetti di intervento dovrà essere applicata la verifica di incidenza secondo quanto previsto dal Titolo V delle norme del presente Piano delle Regole, con una sensibilità pari a 4, ai sensi di quanto previsto all'interno dello stesso titolo.

L'altro aspetto di particolare significatività riguarda le aree poste a Nord del fiume Tresa e a Est del comune di Luino, in quanto componenti di particolare significato in relazione agli elementi ambientali e paesaggistici fin qui considerati, alla luce della sensibilità delle aree e della loro collocazione e in funzione del mantenersi della rete ecologica provinciale e regionale.

Il presente Piano individua in questo contesto il ruolo di ambito cuscinetto fra il territorio urbanizzato della città e il territorio naturale della montagna e dei boschi, dove le relazioni fra lago, città e montagna sono mediate da un contesto seminaturale, con valenza eco sistemica per le presenze naturalistiche ma ricco di presenze antropiche legate alla memoria del territorio, all'attività rurale e alla sua tipicità. Un territorio da attraversare attraverso percorsi e sentieri che consentono una fruizione soft del territorio con numerose aperture di visuali sui diversi paesaggi che tutta l'area offre.

La Tavola C6 è inoltre da leggere integrata con la tavola B4 del Piano dei Servizi, dove sono individuati la rete ecologica comunale e gli elementi di interesse ambientale, a loro volta corredati da una specifica normativa.

La Tavola C7 (Carta della sensibilità) suddivide il territorio comunale attribuendo a ciascuna porzione un grado di sensibilità ambientale.

La suddivisione delle classi è desunta dalla D.g.r. 8 novembre 2002 – n. 7/11045 Approvazione «Linee guida per l'esame paesistico dei progetti», al punto 5, dove viene indicato:

«Al fine di fornire ai progettisti un utile strumento conoscitivo per la fase di valutazione della sensibilità del sito e nel contempo per agevolare il compito degli uffici tecnici e delle commissioni edilizie, le amministrazioni comunali possono, [...] predeterminare sulla base degli studi paesistici compiuti e in coerenza con quanto indicato dalle "linee guida per l'esame paesistico dei progetti" la classe di sensibilità paesistica delle diverse parti del territorio comunale o di particolari aree di esso» e prevede 5 classi di sensibilità (numerata da 1 a 5) con livello di sensibilità crescente.

1 = Sensibilità paesistica molto bassa (non presente)

2 = Sensibilità paesistica bassa (Zone industriali non comprese in ambiti di attenzione percettiva)

3 = Sensibilità paesistica media (Tessuto urbano, aree agricole e aree industriali comprese in ambiti di attenzione percettiva)

4 = Sensibilità paesistica alta (Centro Storico, Fascia lungo il lago maggiore e Aree agricolo-forestali)

5 = Sensibilità paesistica molto alta (Zone boscate e di fragilità idrogeologica, aree dei corsi d'acqua e giardini storici, Aree agricolo-forestali in ambito di elevata sensibilità percettiva).

LEGENDA

-  CLASSE 5 SENSIBILITA' MOLTO ELEVATA
-  CLASSE 4 SENSIBILITA' ELEVATA
-  CLASSE 3 SENSIBILITA' MEDIA
-  CLASSE 2 SENSIBILITA' BASSA

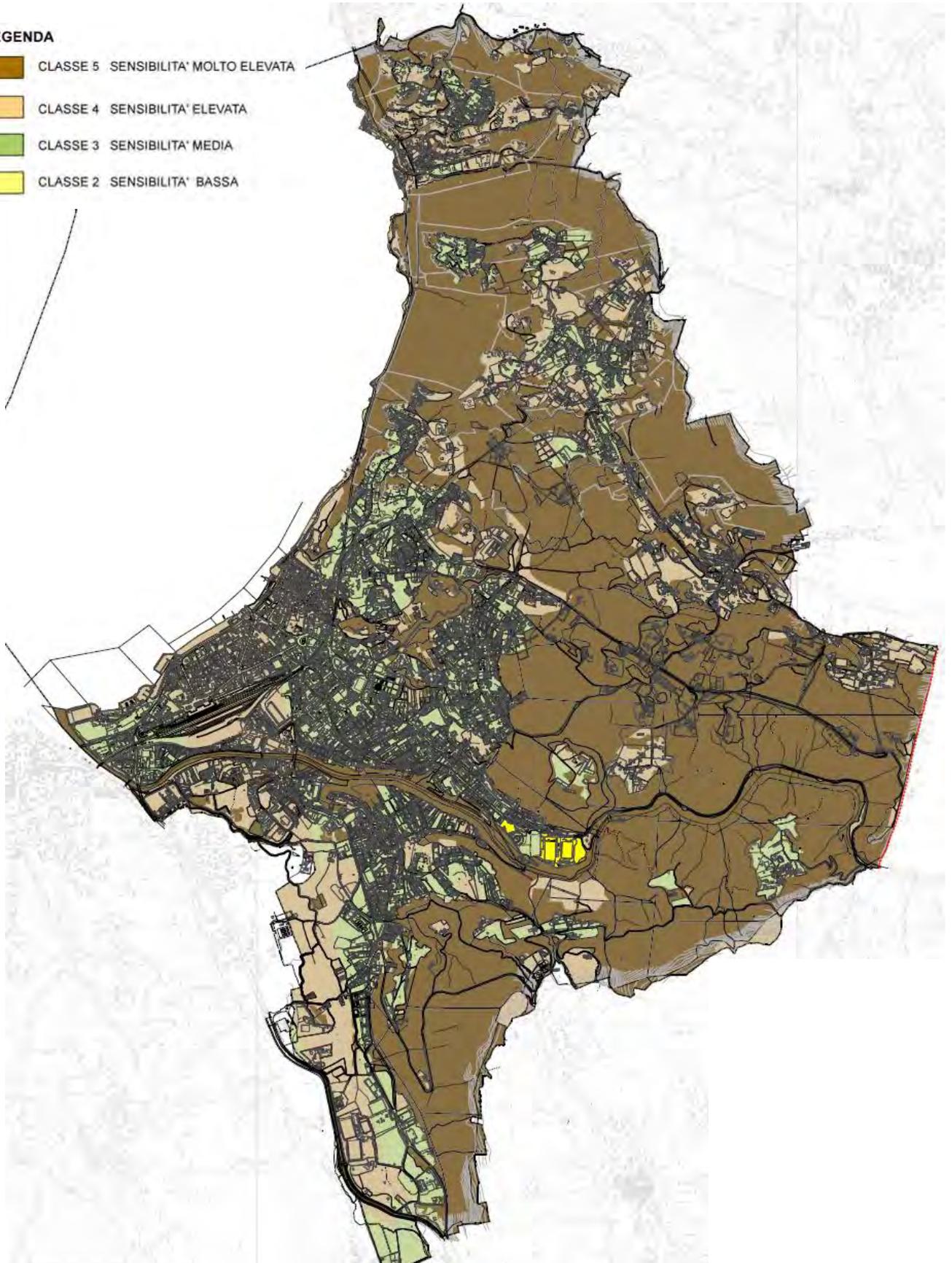


Figura 23 La Tav, C 6 (carta della sensibilità)

Il significato delle indicazioni contenute nella carta è quello di definire un livello minimo di sensibilità da attribuirsi a ciascun ambito di aree: nulla esclude infatti che in un ambito di modesta sensibilità ambientale siano contenuti siti puntuali o di dimensione comunque non percepibile alla scala di rappresentazione della tavola grafica, di maggiore sensibilità, motivata da vedute particolari, presenza di elementi puntuali, anche tra quelli definiti dal Repertorio, elaborato C7, di cui al cap. 4.1.

La classe di sensibilità prevista dalla tav. C7 rappresenta dunque il valore minimo da cui partire per l'applicazione del meccanismo valutativo dei progetti stabilito dalla D.g.r. 8 novembre 2002 – n. 7/11045, ferma restando la necessità della valutazione da parte del progettista della sensibilità specifica del sito in cui è prevista la localizzazione del progetto, secondo i criteri stabiliti dalle linee guida regionali.