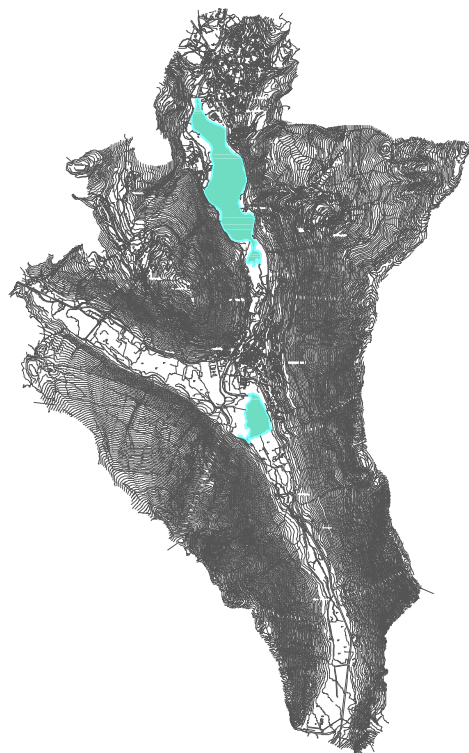


COMUNE DI VALGANNA  
Provincia di Varese




PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

## DOCUMENTO DI PIANO ADOZIONE


IL PROGETTISTA



**COMUNE DI VALGANNA**  
Provincia di Varese

**STUDIO GEOLOGICO, IDROGEOLOGICO E  
SISMICO DEL TERRITORIO COMUNALE**  
Aggiornamento ai sensi l.r. 12/05 s.m.i.

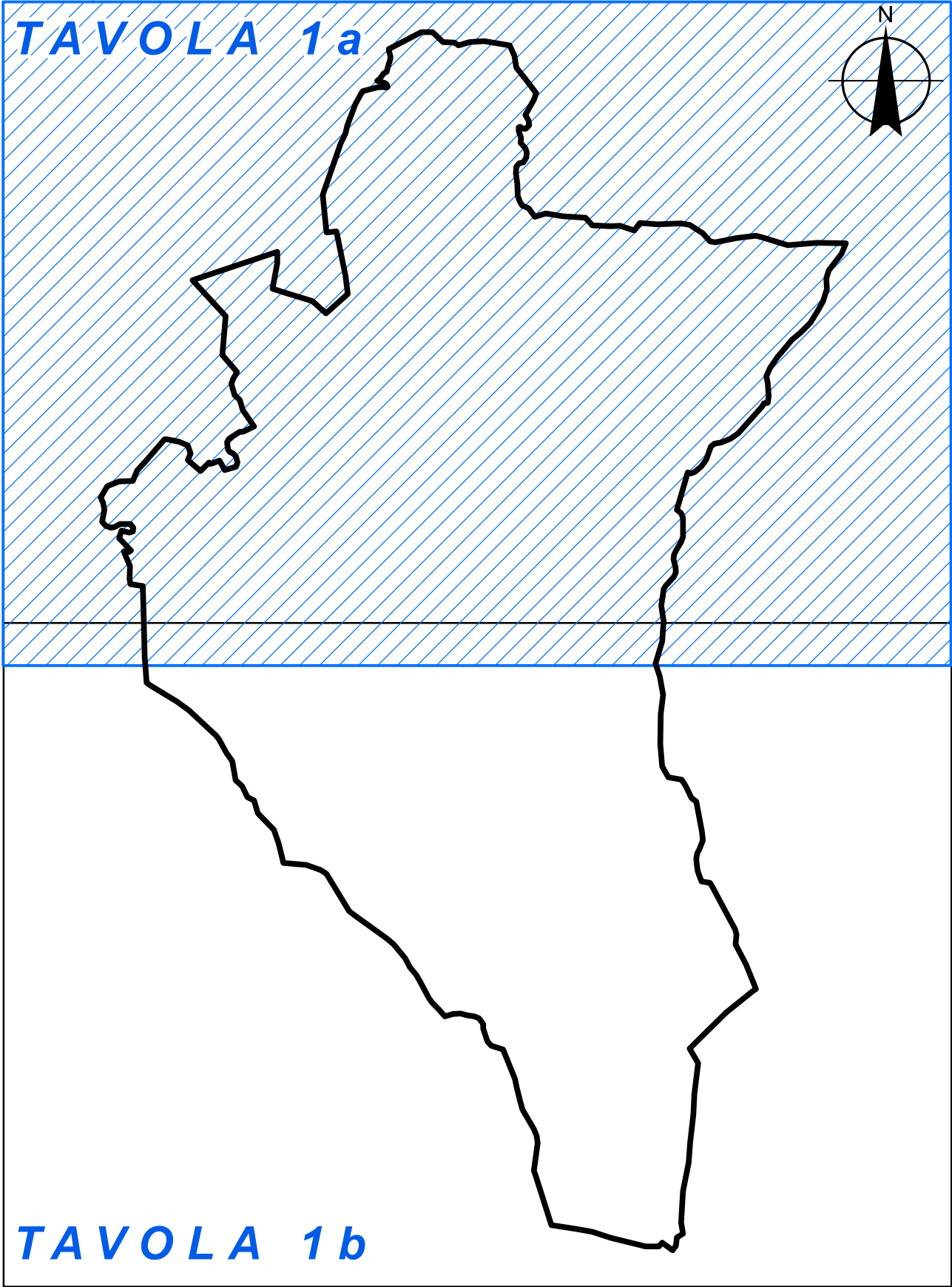
**Tavola 1a**  
**CARTA DEL DISSESTO  
CON LEGENDA UNIFORMATA P.A.I.**  
  
scala 1:5.000



**Studio Tecnico Associato di Geologia**  
Via Dante Alighieri, 27 - 21045 Gazzada Schianno (VA)  
Tel 0332/464105  
Fax 0332/870234  
E-mail: tecnico@gedageo.it

**Dr. Geol. Roberto Carimati**  
  
**Dr. Geol. Giovanni Zaro**

aggiornamento luglio 2013



QUADRO D'UNIONE

**LEGENDA**

1) Atlante dei rischi idraulici e idrogeologici - Allegato 4\_2 Perimetrazione aree in dissesto (Art 9 norme PAI) (modifiche e integrazioni)

1.1 - Trasporto in massa su conoidi

- Area di conoide attivo non protetta (Ca)
- Area di conoide attivo parzialmente protetta (Cp)
- Area di conoide attivo non recentemente attivatosi o completamente protetta (Cn)

1.2 - Esondazioni e dissesti geomorfologici di carattere torrentizio

- Aree a pericolosità molto elevata (Ee)
- Aree a pericolosità media o moderata (Em)

1.3 - Frane

- Aree di frana attiva (Fa)
- Aree di frana quiescente (Fq)
- Aree di frana stabilizzata (Fs)
- Aree attualmente ricadenti in zona 'Fa-frana attiva' per le quali è proposta la declassazione a 'Fq-frana quiescente' a seguito della realizzazione di interventi di difesa passivi (barriere paramassi) e di studio di dettaglio secondo procedura definita in Allegato 2 alla D.G.R. IX/2616 del 30 novembre 2011 (efficace solo a seguito di espressione di parere istruttorio favorevole da parte di Regione Lombardia)

2) Atlante dei rischi idraulici e idrogeologici - Allegato 4\_1 Atlante delle perimetrazioni delle aree a rischio idrogeologico molto elevato (modifiche e integrazioni)

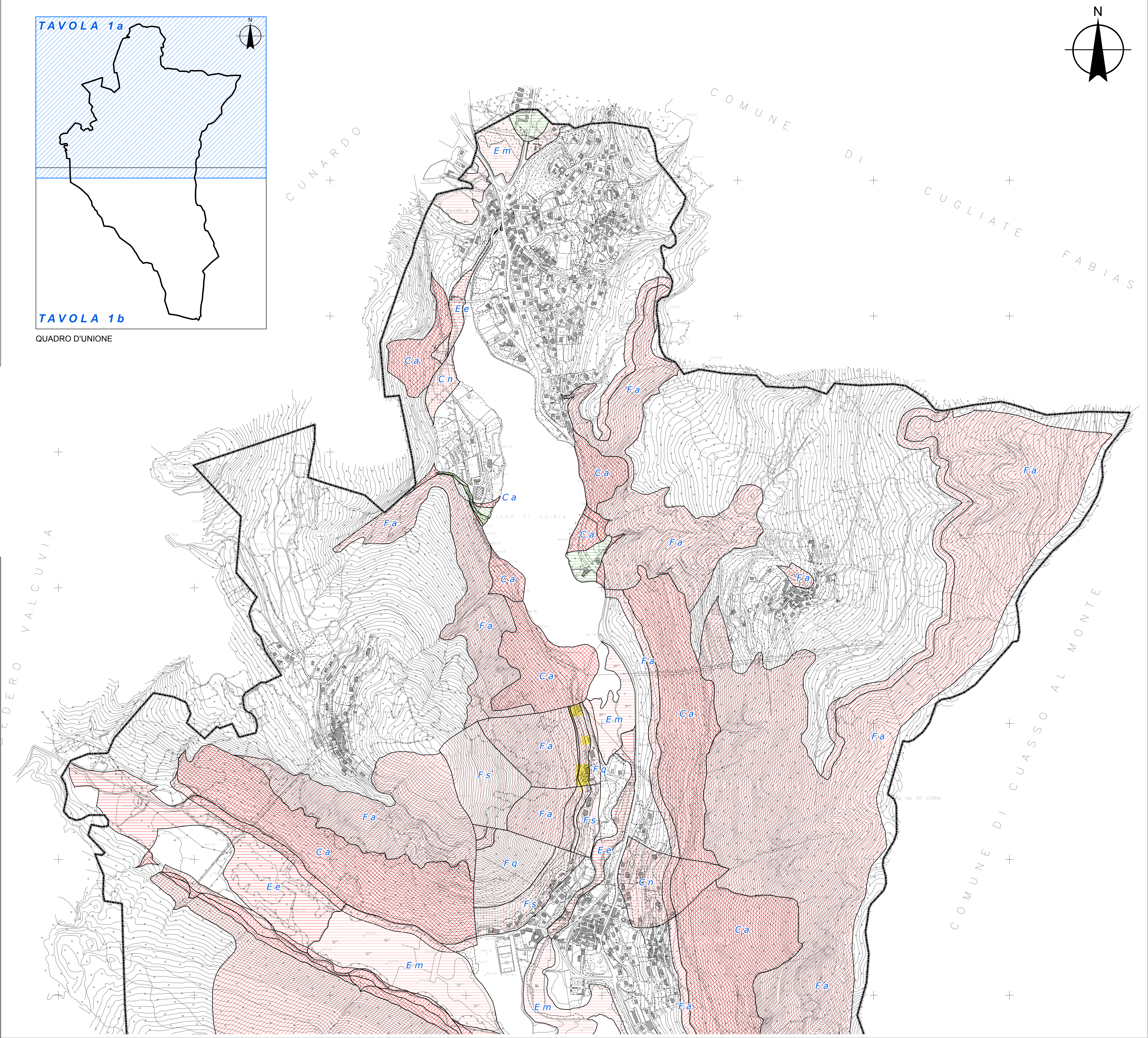
2.1 - Aree a rischio idrogeologico molto elevato - trasporto in massa su conoidi

- Zona 1
- Zona 2


2.2 - Aree a rischio idrogeologico molto elevato - esondazioni e dissesti geomorfologici di carattere torrentizio

- Zona I

----- Limite comunale



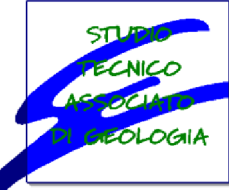




**COMUNE DI VALGANNA**  
Provincia di Varese

**STUDIO GEOLOGICO, IDROGEOLOGICO E  
SISMICO DEL TERRITORIO COMUNALE**  
Aggiornamento ai sensi l.r. 12/05 s.m.i.

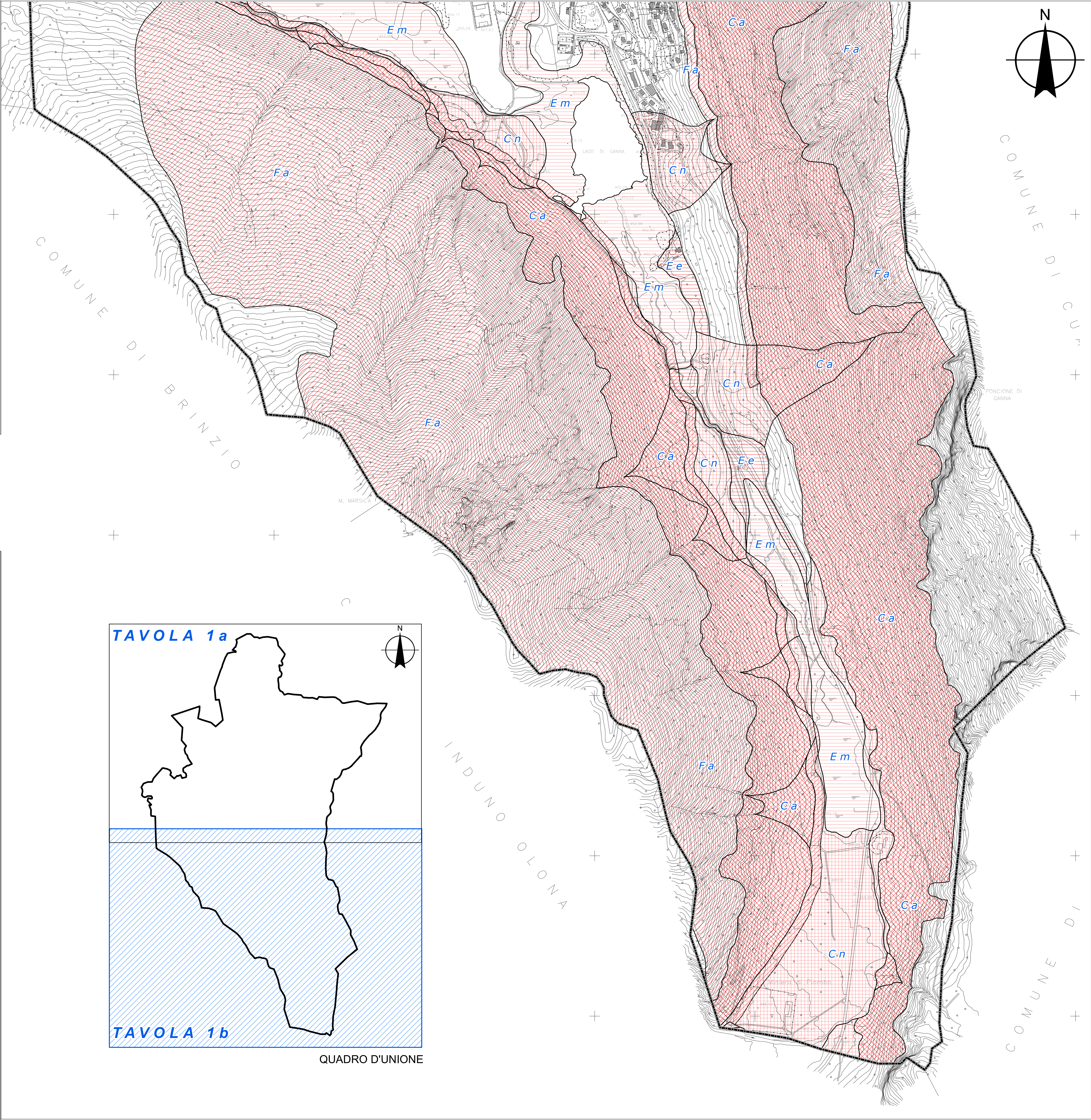
**Tavola 1b**  
**CARTA DEL DISSESTO  
CON LEGENDA UNIFORMATA P.A.I.**  
*scala 1:5.000*



Studio Tecnico Associato di Geologia  
Via Dante Alighieri, 27 - 21045 Gazzada Schianno (VA)  
Tel 0332/464105  
Fax 0332/870234  
E-mail: tecnico@gedageo.it

Dr. Geol. Roberto CarimatiDr. Geol. Giovanni Zaro

aggiornamento luglio 2013



LEGENDA

1) Atlante dei rischi idraulici e idrogeologici - Allegato 4\_2 Perimetrazione aree in dissesto (Art 9 norme PAI) (modifiche e integrazioni)

1.1 - Trasporto in massa su conoidi

- Area di conoide attivo non protetta (Ca)
- Area di conoide attivo parzialmente protetta (Cp)
- Area di conoide attivo non recentemente attivatosi o completamente protetta (Cn)

1.2 - Esondazioni e dissesti geomorfologici di carattere torrentizio

- Aree a pericolosità molto elevata (Ee)
- Aree a pericolosità media o moderata (Em)

1.3 - Frane

- Aree di frana attiva (Fa)
- Aree di frana quiescente (Fq)
- Aree di frana stabilizzata (Fs)
- Aree attualmente ricadenti in zona 'Fa-frana attiva' per le quali è proposta la declassazione a 'Fq-frana quiescente' a seguito della realizzazione di interventi di difesa passivi (barriere paramassi) e di studio di dettaglio secondo procedura definita in Allegato 2 alla D.G.R. IX/2616 del 30 novembre 2011 (efficace solo a seguito di espressione di parere istruttorio favorevole da parte di Regione Lombardia)

2) Atlante dei rischi idraulici e idrogeologici - Allegato 4\_1 Atlante delle perimetrazioni delle aree a rischio idrogeologico molto elevato (modifiche e integrazioni)

2.1 - Aree a rischio idrogeologico molto elevato - trasporto in massa su conoidi

- Zona 1
- Zona 2

2.2 - Aree a rischio idrogeologico molto elevato - esondazioni e dissesti geomorfologici di carattere torrentizio

- Zona I

Limite comunale



# ***DOCUMENTO DI PIANO ADOZIONE***

---

## **indice**

pag. 2	<b><i>Valganna: natura, storia, progetto</i></b>
pag. 5	<b><i>La pianificazione e i vincoli sovraordinati</i></b>
pag. 6	<b><i>Il Piano Territoriale Regionale (PTR) e il Piano Paesistico</i></b>
pag. 8	<b><i>Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)</i></b>
pag. 10	<b><i>Il Piano Territoriale Campo dei Fiori</i></b>
pag. 11	<b><i>La “Riserva naturale orientata” ‘Lago di Ganna’</i></b>
pag. 13	<b><i>SIC ‘Lago di Ganna’ IT 201001 - SIC Monte Martica IT 2010005</i></b>
pag. 15	<b><i>Il Piano Pluriennale di Sviluppo Socio-Economico della Comunità Montana (PPSSE) oggi nella “comunità” del Piambello</i></b>
pag. 18	<b><i>La situazione geologica (aggiornata al luglio 2013)</i></b>
pag. 20	<b><i>La legge urbanistica n. 12 del 11/03/2005</i></b>
pag. 24	<b><i>Il PGT</i></b> <ul style="list-style-type: none"><li>- <b><i>obiettivi di sviluppo, miglioramento, conservazione di valore strategico</i></b></li><li>- <b><i>proposte di nuove decisioni</i></b></li></ul>
pag. 31	<b><i>Indicazioni delle Autorità competenti</i></b>
pag. 34	<b><i>Centri storici</i></b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Ganna e Campubella</li><li>- Ghirla</li><li>- Mondonico</li><li>- Boarezzo</li></ul>
pag. 36	<b><i>Aree di trasformazione</i></b>

### ***allegati:***

- PTR tav. A ambiti geografici e unità tipologiche di paesaggio
- PTCP tavv. 3b e 3d - rete ecologica
- Piano Territoriale Campo dei Fiori tav. 2 bis
- “Riserva Naturale orientata” lago di Ganna tav.2
- SIC ‘Lago di Ganna’ e ‘Monte Martica’ tavv. 2 e 4
- Tavole geologiche 1 a, e 1 b luglio 2013



**Valganna: natura, storia, progetto**



Il territorio del Comune di Valganna coincide in gran parte con la valle omonima di grande bellezza naturalistica.

La presenza dei luoghi di Ganna e di Ghirla rendono ancora più prezioso l'ambiente e il paesaggio.

Il territorio è per la sua parte occidentale, alle falde del Monte Martica, compreso nel Parco del Campo dei Fiori.

Il percorso del fiume Margorabbia e il lago di Ganna costituiscono Riserva Naturale definito anche con certificazione di Sito di Importanza Comunitaria.

La storia di questa valle ha radici lontane nel tempo: percorso privilegiato verso le Alpi e verso la pianura lombarda.

Il castello di Frascarolo – in territorio del Comune di Induno Olona - controllava il punto più elevato del percorso.

All'interruzione di questi percorsi risalta da secoli la presenza dell'abbazia di S. Gemolo, sede di una comunità di Benedettini, recentemente restaurato, insediamento monumentale appartenente alla diocesi di Milano, legata alla prepositura di Arcisate, località collegata con la Valganna con un percorso antico attraverso il cosiddetto 'passo del Vescovo'.

La Valceresio è raggiungibile oggi superando il passo dell'Alpe del Tedesco. Raggiungendo Marzio si discende verso il lago di Lugano.

Alla Valcuvia è connessa con percorsi che superano Bedero. Verso Luino si percorre la valle di Cunardo.

Ma è in particolare con la Valmarchirolo la connessione più diretta che si mantiene sostanzialmente alla medesima quota della Valganna.

Attorno all'abbazia l'abitato si articola in posizione più elevata con il nucleo di Campubella.

Nei pressi del lago di Ghirla è l'altro abitato di maggior rilievo che comprende l'articolazione edificata di Gerizzo.

Due abitati di più ridotta dimensione demografica ma di notevole interesse storico sono Boarezzo sul lato orientale della valle e Mondonico sull'altro lato a occidente.

Questi insediamenti risalgono almeno al tardo medioevo con attività legate alle risorse naturali, al passaggio di mercanti e pellegrini, alla rilevanza economica dei molini, alla estrazione della torba nei pressi del lago di Ganna. Notevole la fioritura di personaggi di rilevanza in campo artistico.

Le mappe del Catasto Teresiano presentano già gli impianti abitativi degli insediamenti oggi esistenti tutti dotati di una o più chiese di diversa epoca.

La Badia di Ganna si fa risalire alla fine del XI° secolo, S. Gemolo a Boarezzo al 1300, S.

Cristoforo di Ghirla al 1400, S. Onofrio di Mondonico al 1671; S. Croce a Campubella al 1700.

Non è datata la chiesetta di S. Giovanni a Boarezzo.

La seconda metà dell'Ottocento registra una rapida espansione degli abitati esistenti, soprattutto a Ghirla dove il lago con la sua glaciazione invernale e la sua offerta estiva costituiva già una notevole attrattiva.

Anche Boarezzo offre un'interessante offerta turistica e si dota di un piccolo complesso alberghiero.



Consistente e qualificata l'edificazione nel periodo liberty con la realizzazione di ville di pregio. Il secondo dopoguerra presenta una ripresa edificatoria non particolarmente qualificata con iniziative immobiliari ancora in attesa di realizzazione.

L'attività di accoglienza turistica è oggi sostanzialmente esercitata dal campeggio del Trelago. Le aree di sponda e immediatamente a ridosso richiedono una riflessione attenta e proposte di qualità.

I nuclei storici presentano, nonostante alcune offese dovute a interventi edilizi, una notevole qualità che va salvaguardata attraverso una conoscenza dettagliata dell'esistente e una normativa che indirizzi e verifichi la curetzezza di eventuali interventi modificativi.

I servizi pubblici dovranno essere oggetto di un'analisi adeguata a partire dalla consistenza della urbanizzazione secondaria.

Le urbanizzazioni primarie, con la verifica delle reti dei servizi, dovranno essere oggetto di approfondimenti con la redazione di elaborati specifici descrittivi della loro consistenza e degli interventi integrativi da programmare.

Il PGT, viene impostato, a partire dal presente Documento di Piano nel rispetto delle prescrizioni dei livelli sovraordinati di pianificazione in vigore.

Tale pianificazione è oggi la seguente:

- ***Piano Territoriale Regionale (PTR) e il Piano Paesistico***
- ***Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)***
- ***Piano Territoriale Campo dei Fiori***
- ***Riserva Naturale orientata del Lago di Ganna***
- ***Sito di Importanza Comunitaria – Monte Martica (SIC) IT2010005***
- ***Sito di Importanza Comunitaria del Lago di Ganna (SIC) IT2010001***
- ***Piano della Comunità Montana Valganna - Valmarchirolo***  
***(oggi 'Comunità del Piambello')***



## **La pianificazione e i vincoli sovraordinati**



## **Il Piano territoriale Regionale (PTR) e il Piano Paesistico**

*(adozione D.c.r. 30 luglio 2009 n. VIII/874)*

(v. tav. A ambiti geografici e unità tipologiche di paesaggio)



**Il piano Territoriale Regionale considera la Valganna nell'ambito del sistema territoriale pedemontano e del sistema territoriale dei laghi.**

Il Piano Territoriale Regionale (PTR) inserisce il territorio Comunale nella fascia prealpina interessato dal Parco del Campo dei Fiori con il SIC del Monte Martica, il SIC 'Lago di Ganna' e con la Riserva Naturale del lago di Ganna.

Il Piano paesaggistico regionale fa parte del PTR e prevede all'art. 17 comma 1 e 2 i seguenti obiettivi:

*Art. 17 Tutela paesaggistica degli ambiti di elevata naturalità*

- 1. Ai fini della tutela paesaggistica si definiscono di elevata naturalità quei vasti ambiti nei quali la pressione antropica, intesa come insediamento stabile, prelievo di risorse o semplice presenza di edificazione, è storicamente limitata.*
- 2. In tali ambiti la disciplina paesaggistica persegue i seguenti obiettivi generali:*
  - a) recuperare e preservare l'alto grado di naturalità, tutelando le caratteristiche morfologiche e vegetazionali dei luoghi;*
  - b) recuperare e conservare il sistema dei segni delle trasformazioni storicamente operate dall'uomo*
  - c) favorire e comunque non impedire né ostacolare tutte le azioni che attengono alla manutenzione del territorio, alla sicurezza e alle condizioni della vita quotidiana di coloro che vi risiedono e vi lavorano, alla produttività delle tradizionali attività agrosilvopastorali;*
  - d) promuovere forme di turismo sostenibile attraverso la fruizione rispettosa dell'ambiente;*
  - e) recuperare e valorizzare quegli elementi del paesaggio o quelle zone che in seguito a trasformazione provocate da esigenze economiche e sociali hanno subito un processo di degrado e abbandono.*



## **Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)**

*(delibera approvata dal consiglio Provinciale di Varese l'11/04/2007)*

(v. tavole 3b e 3d - rete ecologica)



**Il PTCP della Provincia di Varese per quanto riguarda gli ambiti paesaggistici prevede quanto segue.**

*La stabilità paesaggistica è mantenuta dall'organicità tra gli elementi naturalistici e la fisicizzazione degli avvenimenti storici.*

*In queste situazioni gli spazi territoriali sono definiti dalla dizione "ambiti paesaggistici". Gli ambiti paesaggistici si basano anche su invarianti strutturali naturali ma privilegiano la visione del paesaggio in senso storico e culturale e in questo si differenziano, anche fisicamente, dalle Unità di paesaggio di natura ecosistemica sviluppate dalla sezione del piano riguardante la rete ecologica.*

.....

*Gli ambiti paesaggistici sono annoverabili tra le strutture atemporali. Più precisamente per ambiti si devono intendere quelle parti del territorio caratterizzate da presenze naturalistiche permanenti, atte a recepire fenomeni storici con caratteristiche di stabilità e di sedimentazione delle ideologie guida, antropologiche, politiche, economiche, religiose, amministrative, sono quindi luoghi della interagenzia diretta della storia e della natura.*

*Gli ambiti paesaggistici comprendono il territorio di più comuni e all'interno di essi è auspicabile che sia previsto un progressivo coordinamento decisionale e normativo, organizzato nella comune volontà di operare e nella consapevolezza delle eredità trasmesse dai luoghi.*

*Gli obiettivi comuni cui tendere sono riconducibili alle seguenti valenze:*

- *Costruire l'identità e la leggibilità del paesaggio attraverso la documentazione cartografica, iconografica, fotografica, ecc.*
- *Individuare la caratteristica dei luoghi*
- *Individuare il deterioramento edilizio e naturalistico*
- *Individuare le tracce di identità perdute*
- *Acquisire la conoscenza dei processi delle cadute di identità*
- *Rilevare le incongruenze con la semiologia naturalistico storico*
- *Individuare i detrattori paesistici, interruzione delle percezioni, sovradimensionamenti volumetrici, incompatibilità linguistiche, ecc.*
- *Individuare i deterioramenti del rapporto verde-città, verde-monumento, la distruzione dei filari, ecc.*
- *Stesure di normative e provvedimenti di salvaguardia*
- *Individuare orientamenti per il progetto architettonico*

*Il territorio del Comune di Valganna è inserito nell'ambito Valganna - Valmarchirolo - - lacuale - viario - naturalistico - orografico*

*Comuni compresi nell'ambito:*

*da nord a sud, Cadegliano - Viconago, Lavena- Ponte Tresa, Cugliate Fabbiasco, Marchirolo, Marzio, Valganna.*



## ***IL PIANO TERRITORIALE DEL PARCO NATURALE DEL CAMPO DEI FIORI***

Un'ampia porzione del territorio comunale è compresa nel territorio del Parco regionale del Campo dei Fiori ed è quindi sottoposta alle indicazioni e i vincoli del Piano Territoriale competente.

*In particolare vengono qui richiamati gli articoli 16,18,20,27 comma 12, 29 comma 2 del Piano.*

L'art. 16 -sotto il titolo 2- zonizzazione considera le zone umide del Parco di rilevante valore naturalistico, che costituiscono riserve naturali orientate comprendenti le relative aree di rispetto:

nel Comune di Valganna: il lago di Ganna (RO 2.1)

Il "lago di Ganna" è stato riconosciuto come Sito di Importanza Comunitaria (SIC) IT 2010001.

L'art. 18 individua la riserva naturale orientata della Martica Chiusarella RO 1.2 una parte della quale si trova nel territorio comunale di Valganna.

La riserva "Monte Martica" è stata riconosciuta come SIC IT 2010005.

L'art. 20 individua quelle parti del territorio del Piano classificate come zona a parco forestale. "In tale zona la gestione del territorio è prioritariamente finalizzata alla valorizzazione e tutela delle superfici forestali autoctone".

L'art. 27 al comma 12 vieta -all'interno delle aree boscate- recinzioni di ogni genere "che non siano riferibili alle immediate pertinenze di fabbricati e impianti, o a strutture di protezione e sicurezza per la pubblica incolumità".

L'art. 29 al comma 2 limita l'estensione che può essere recintata dell'area di pertinenza degli edifici a dieci volte l'area coperta degli stessi. Stabilisce poi le tipologie delle recinzioni ed esclude alcune tipologie.

Gli articoli sopra citati sono riportati -per estratto della L.R. 13/94- in allegato alle N.T.A. di cui fanno parte integrante.

(v. tavola 2 bis allegata )



## **La ‘Riserva Naturale orientata’ ‘Lago di Ganna’**

(v. tavola 2 allegata)



## **LA RISERVA NATURALE ORIENTATA (RNO) “LAGO DI GANNA”**

Il Consorzio del Campo dei Fiori sta operando perché i confini della Riserva Naturale coincidano con quelli del SIC “Lago di Ganna”

I confini del SIC si sovrappongono ai confini della Riserva Naturale Orientata (RNO) “Lago di Ganna”, definita dal PTC del Parco Regionale “Campo dei Fiori” (L.R. 9 aprile 1994, n. 13) e con i confini del Parco Naturale “Campo dei Fiori” (L.R. 17 del 14 novembre 2005).

## **PIANO DELLA RISERVA NATURALE**

La Riserva è istituita ai sensi dell’art. 37 della L.R. 86/83 sul territorio del Comune di Valganna.

L’art. 7 della L.R. 19 marzo 1984 n. 17 Istituzione del Parco naturale del “Campo dei Fiori” prevede di affidare al Consorzio del Parco Campo dei Fiori (d’ora in poi “Parco” o “Ente gestore”) la gestione della Riserva.

La Riserva ricade all’interno di un sito di interesse comunitario (SIC “Lago di Ganna” IT2010001) individuato con D.G.R. n. 7/14106 del 8 agosto 2003 e della Zona di Protezione Speciale (ZPS “Parco Regionale Campo dei Fiori” IT2010401) individuata con D.G.R. n. 7/16338 del 12 marzo 2004.

La Riserva, è ubicata interamente nel territorio del comune di Valganna.

La superficie complessiva è di circa 69 ettari. Se si esclude lo specchio lacustre del lago di Ganna, di proprietà demaniale, la restante parte del territorio, fatta eccezione per alcuni appezzamenti recentemente acquistati dal Parco Regionale del Campo dei Fiori per conto dell’Ersaf, sono di proprietà privata.

La Riserva è costituita da una zona umida al cui interno si trovano due piccoli specchi lacustri: il lago di Ganna e il Pralugano; il primo, classificato come lago di emergenza (Francani, D’Alessio, Pellegatta, 1985), in parte alimentato dal Margorabbia e in parte da alcune risorgive; il secondo invece, di origine antropica, si è formato in seguito al prelievo della torba e raccoglie le acque provenienti dal bacino sovrastante.



## **Il territorio del Comune di Valganna è interessato da due S.I.C.**

- S.I.C. IT 2010001 “Lago di Ganna”
- S.I.C. IT 2010005 “Monte Martica”

*Si riportano di seguito:*

- *per il S.I.C. “Lago di Ganna” la descrizione sintetica degli aspetti ambientali, vegetazionali, faunistici e il quadro generale con le previsioni di piano*
- *per il S.I.C. “Monte Martica” la descrizione sintetica degli aspetti ambientali, vegetazionali, faunistici e il quadro generale con le previsioni di piano*

(a cura di Franco Zavagno e collaborazioni per il PTCP di Varese)

*allegato tav. 2 e tav.4*



Il SIC 'Lago di Ganna' IT201001 è stato individuato con D.G.R. n. 7/14/106 del 8/08/2003 sul territorio dei comuni di Valganna, Induno Olona e Bedero Valcuvia in Provincia di Varese. I Siti di Importanza Comunitaria sono stati istituiti ai sensi della Direttiva Habitat al fine di contribuire in modo significativo a mantenere o a ripristinare un habitat naturale (allegato 1 della direttiva 92/43/CEE) o una specie (allegato 2 della direttiva 92/43/CEE) in uno stato di conservazione soddisfacente.

Il punto 3 del deliberato della D.G.R. n. 7/14106 del 8 agosto 2003 prevede di affidare al Consorzio del Parco del Campo dei Fiori (d'ora in poi "Parco" o "Ente gestore") la gestione SIC.

Il SIC comprende la Riserva Naturale del lago di Ganna, istituita ai sensi dell'art. 37 della L.R. 86/83, mentre ricade all'interno di una Zona di Protezione Speciale (ZPS "Parco Regionale Campo dei Fiori" IT2010401) individuata con D.G.R. n. 7/16338 del 12 marzo 2004. Per tale ragione, si ritiene opportuno che il presente Piano di gestione abbia valenza anche per la sopra citata ZPS, limitatamente alla superficie compresa all'interno del perimetro del SIC "Lago di Ganna", demandando la gestione delle aree ad ulteriori strumenti normativi.

Il SIC 'Monte Martica' riguarda in parte il territorio comunale di Valganna.

*Si riportano in allegato i contenuti dei due siti.*

- allegato 1 SIC Lago di Ganna
- allegato 2 SIC Monte Martica

(a cura di Franco Zavagno e collaborazioni per il PTCP di Varese)



**Il Piano Pluriennale di Sviluppo Socio-Economico  
della Comunità Montana (PPSSE)**  
*(oggi Comunità del Piambello)*

La Comunità Montana Valganna e Valmarchirolo ha predisposto nel dicembre 2000 il suo Piano Pluriennale di Sviluppo Socio Economico (PPSSE) che approfondisce i problemi dell'area considerando, con gli aspetti di programmazione territoriale e di difesa e valorizzazione paesistica, anche le prospettive socio economiche.

Le linee caratterizzanti lo studio del piano sono particolarmente espresse dalle considerazioni che seguono contenute nella relazione accompagnatoria.

*“...Lo sviluppo demografico negli ultimi trent'anni è stato fortemente legato al fenomeno del frontalierato, data la posizione di confine con la Svizzera.*

*In stretta analogia con questo fenomeno l'urbanizzazione maggiore si è verificata nelle aree a ridosso del Confine.*

*Il Comune più popoloso, Lavena Ponte Tresa è passato dai 1884 abitanti del 1959 ai 5415 del 1999.*

*Si osservino a tal proposito nel capitolo le tabelle ed i grafici riportanti i dati demografici dei singoli Comuni e della C.M. che coprono un arco temporale di oltre un secolo e sono aggiornate al 31/12/1999.*

*Particolare importanza riveste la tabella P2 relativa alla variazione percentuale della popolazione residente negli ultimi quattro decenni censiti dall'ISTAT, da cui si evince come la crescita demografica di questa zona sia stata di gran lunga superiore in proporzione alla Regione Lombardia e alla stessa Provincia di Varese con punte vertiginose del decennio degli anni '60, ove si è registrato un aumento del 47,96%.*

*Con identica distribuzione si sono sviluppati i servizi ed il commercio, per soddisfare le esigenze dell'aumento di popolazione.*

*Di segno opposto l'andamento del lavoro artigiano, attratto dalle migliori possibilità di guadagno oltre frontiera.*

*Inesistente una vera e propria industria, anche per le difficoltà di collegamento con i grandi assi di comunicazione e ad analoghe difficoltà di reperimento di grandi aree che si prestassero a ciò. In campo turistico si rileva la presenza di buone potenzialità attualmente inesprese, nonostante la vocazione propria di un territorio che, dalla fine del secolo scorso, ha avuto grande richiamo nei confronti dell'area metropolitana milanese, come d'altronde dimostra il dato dei 13.500 abitanti stagionali del 1990 a fronte di una popolazione residente di 19.000 abitanti scarsi.*

*Il collegamento col capoluogo di Provincia e con altri centri quali Luino e Cittiglio è permesso dal trasporto pubblico con discreta efficienza, in modo da garantire i servizi essenziali: scuole secondarie, ospedali...*

*Il problema che ci si troverà ad affrontare con grave urgenza nel breve e medio periodo è quello dell'espulsione di manodopera dal Canton Ticino, la cui economia si trova in una fase di congiuntura che spinge alle previsioni più pessimistiche. Si aggiunga a ciò che i nuovi accordi, che vanno sotto il nome di “Patti Bilaterali” tra Svizzera ed Unione Europea andranno a livellare le due economie, con inevitabili ripercussioni sul mercato del lavoro e fatale diminuzione di attrattività di tutte le zone a cavallo della frontiera, dove la diversità di valuta gioca ancora un ruolo forte.*



*Ciò si traduce nell'esigenza di ridare fisionomia ad un territorio che si è popolato soprattutto perché attratto da questo fattore, senza offrire grandi possibilità alternative.*

*... La risposta, o meglio, le risposte potrebbero venire da una sinergia di forze pubbliche e private, che necessitano di una progettualità che sappia guardare lontano e che sia coerente con le reali possibilità di sviluppo di un territorio comunque limitato a quei dieci Comuni di ventimila abitanti scarsi.*

*Vi sono almeno due punti di riferimento che sembra di poter indicare, come criteri generali:*

*A) il rilancio di quest'area, che si avvia verso un pericolosa depressione, non può che passare attraverso la riorganizzazione del governo del territorio, inteso come interazione e cooperazione degli Enti Locali ad esso deputati (Comuni e Comunità Montana); diversamente si avrebbe l'improvvisazione, l'estemporaneità che, per quanto positive, non sono condizioni sufficienti per mutare segno alle tendenze in atto*

*B) per le caratteristiche di questo territorio non è pensabile agire nella ricerca di una sola soluzione, ma sarà necessario studiare una serie di piccole soluzioni da sommare tra di loro al fine di ottenere un risultato..... Il che vuol dire più semplicemente che, per far fronte alla necessità di occupazione generale, sarà opportuno creare soluzioni in diversi settori, quali l'artigianato, il turismo, le manutenzioni territoriali, i servizi ed altro.*

## **La situazione geologica**

La situazione geologica del territorio Comunale stabilisce limiti e condizioni per l'edificazione. Si riportano in allegato le "Norme geologiche di Piano" estratto dalle analisi geologiche dello studio di Geologia GEDA del dott. Roberto Carimati e del dott. Giovanni Zaro.

(allegato tav. 2 a – tav. 2 b)



## La situazione geologica

Lo studio geologico, idrogeologico e sismico affidato allo studio tecnico associato del dott. Roberto Carimati e del dott. Giovanni Zaro di Gazzada – Schianno evidenzia la complessità del territorio comunale, le condizioni da rispettare per la salvaguardia ambientale e per l'edificabilità.

Più in dettaglio si rinvia all'estratto dello studio allegato alla "Proposta di Rapporto Ambientale"

L'analisi geologica del territorio ha evidenziato sia forme di dissesto diffuse, legate a condizioni litologiche, geomeccaniche e geotecniche di interi versanti, sia localizzate, derivate da contesti geomorfologici particolari.

### *Forme di dissesto diffuse*

Alle forme di dissesto diffuse appartiene la situazione d'instabilità dei versanti dei rilievi in affioramento roccioso o in falda di detrito, la cui ossatura è formata dalle rocce subvulcaniche permiane.

Si tratta di una condizione comune a gran parte del territorio comunale, dato che comprende il monte Mondonico, il monte Martica ed il versante orientale della Valganna compreso tra il Poncione di Ganna e la conoide alluvionale di Ghirla.

Il dissesto di questi versanti è di tipo gravitativo, ossia caratterizzato da fenomeni di distacco, crollo, ribaltamento, accumulo e rotolamento di massi di dimensioni eterogenee, ma che possono facilmente raggiungere volumi di diversi metri cubi.

Questa situazione deriva dallo stato d'intensa frantumazione che interessa la massa rocciosa, conseguenza delle sollecitazioni tettoniche alle quali è stata sottoposta, e che la

Suddivide in un reticolo di settori prismatici assolutamente slegati gli uni dagli altri, soprattutto sulla porzione corticale degli affioramenti.

La facilità con la quale blocchi di notevoli dimensioni si staccano dalle pareti rocciose caratterizza anche le sottostanti falde detritiche, che presentano situazioni di precario equilibrio per l'abbondante accumulo dei blocchi di maggiori dimensioni.

In questo contesto gioca un ruolo fondamentale di stabilizzazione la fustaia vegetale, che oltre a svolgere le normali opere di consolidamento con l'apparato radicale e di attenuazione degli effetti degli agenti esogeni, agisce come difesa passiva trattenendo o comunque frenando la caduta dei blocchi di maggiori dimensioni.

### *Forme di dissesto localizzate*

Tra le forme di dissesto localizzate sono state rilevate le condizioni di rischio di due conoidi alluvionali, quella della località Trelago, sul versante occidentale della valle, e quella della località Eden, allo sbocco del torrente Carpane sulla sponda opposta del lago di Ghirla.

I due siti hanno accusato fenomeni di dissesto idraulico per esondazione dei torrenti alimentati, talvolta accompagnate da episodi di erosione e trasporto solido.

In questo contesto appare non casuale il fatto che le due conoidi sottendono le porzioni di bacino idrografico più ampie del reticolo idrografico secondario locale del torrente Margorabbia.

Infine va rilevata la condizione generica di rischio idraulico alla quale sono sottoposti gli insediamenti e le strutture che, insistendo nelle aree di pertinenza idraulica del Margorabbia, possono essere soggetti ad erosioni od allagamenti.

**La legge urbanistica n. 12 del 11/03/2005**



**La legge Urbanistica Regionale n. 12 del 11/03/2005 e s.m.i. prevede all'art.10 bis quanto segue:**

art. 10 bis Disposizioni speciali per i comuni con popolazione inferiore o pari a 2000 abitanti

1. *Nei comuni con popolazione residente inferiore o pari a 2000 abitanti, risultante dall'ultimo censimento ufficiale. Il PGT è disciplinato secondo le disposizioni contenute nel presente articolo. Non si applicano i commi 1,2,4, dell'articolo 8, i commi da 1 a 7 dell'articolo 9, i commi da 1 a 4 e 6 dell'art. 10 e i commi 2 e 3 dell'articolo 12.*
2. *Il documento di piano, il piano dei servizi e il piano delle regole sono articolazioni di un unico atto, le cui previsioni hanno validità a tempo indeterminato e sono sempre modificabili. Il documento di piano deve essere comunque verificato e aggiornato con periodicità almeno quinquennale, anche al fine dell'adeguamento della programmazione attuativa. La pubblicazione su almeno un quotidiano locale o periodico a diffusione locale dell'avviso di avvio del procedimento, prevista dall'articolo 13, comma 2, può essere sostituita da pubblici avvisi o altre forme di comunicazione con la cittadinanza.*
3. *Il documento di piano definisce, in relazione alle peculiarità delle singole realtà territoriali e avvalendosi in via prioritaria di dati ed elaborazioni reperibili nei sistemi informativi di livello sovracomunale, il quadro conoscitivo del territorio comunale considerando in particolare le previsioni derivanti dalla programmazione territoriale di livello sovraordinato, l'assetto del territorio urbano ed extraurbano, le caratteristiche del paesaggio agrario e dell'ecosistema, il sistema delle modalità, le presenze di interesse paesaggistico, storico-monumentale ed archeologico, nonché l'assetto geologico, idrogeologico e sismico, ai sensi dell'articolo 57, comma 1, lettera a), e finalizzando il quadro delle conoscenze alla determinazione delle principali dinamiche in atto, delle maggiori criticità del territorio e delle sue potenzialità, dando atto inoltre dell'avvenuta effettuazione dell'informazione preventiva e del confronto con la cittadinanza.*
4. *Sulla base degli elementi di cui al comma 3, il documento di piano:*
  - a) *individua gli obiettivi generali di sviluppo, miglioramento e conservazione per la politica territoriale del comune, verificandone la sostenibilità; determina inoltre gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo con prioritario riferimento alla riqualificazione del territorio, alla minimizzazione del consumo di suolo, all'ottimale delle risorse territoriali, al miglioramento dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale. La determinazione di tali obiettivi ed il conseguente relativo processo di valutazione ambientale di cui all'articolo 4, comma 2, possono essere effettuati in forma congiunta tra i comuni;*
  - b) *determina le politiche di intervento per i diversi sistemi funzionali, dettagliando e circostanziando eventuali scelte di rilevanza sovracomunale, in applicazione dell'articolo 15, commi 1 e 2, lettera g), nonché dimostrando la compatibilità delle predette politiche di intervento con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione;*

- c) *individua puntualmente gli ambiti di trasformazione assogettati a piano attuativo, determinandone gli indici urbanistico-edilizi in linea di massima, le destinazioni funzionali, nonché gli eventuali criteri di negoziazione per l'attuazione degli interventi;*
  - d) *definisce eventuali criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione.*
5. *Il piano dei servizi è redatto al fine di individuare e assicurare un'adeguata dotazione di aree per le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale nonché i servizi necessari alla popolazione del comune ed a supporto delle funzioni insediate e previste, anche con riferimento alla preservazione e al mantenimento di corridoi ecologici e alla progettazione del verde di connessione fra territorio rurale e territorio edificato. Il piano dei servizi può prevedere aree per l'edilizia residenziale pubblica. Il piano dei servizi può essere redatto congiuntamente tra più comuni e condiviso a livello operativo e gestionale. In tal caso, in sede di prima approvazione del PGT, il piano dei servizi può fare riferimento ai soli aspetti prettamente comunali, rinviando a eventuale successiva variante gli adeguamenti derivanti dal piano sovracomunale. Il piano dei servizi, sulla base dello stato dei bisogni e della domanda di servizi prevista, individua le necessità e le aree di sviluppo ed integrazione dei servizi esistenti, in relazione alle nuove previsioni insediative quantificate e localizzate nel PGT, ne valuta i costi e precisa le modalità di intervento, anche in forme opportunamente integrate a scala intercomunale. In base alle necessità della popolazione il piano dei servizi determina la dotazione per abitante che il PGT assicura in termini di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.*
6. *Negli interventi assoggettati a pianificazione attuativa è sempre ammessa la possibilità di monetizzazione prevista dall'articolo 46, comma 1, lettera a), salvo specifiche prescrizioni del piano dei servizi che esplicitano la necessità di assicurare, nei singoli ambiti di intervento, il reperimento di aree per servizi, precisandone la quantificazione e la tipologia.*
7. *Il piano delle regole disciplina urbanisticamente tutto il territorio comunale, fatta eccezione per i nuovi interventi negli ambiti di trasformazione, ed in particolare:*
- a) *individua i nuclei di antica formazione, con la puntuale disciplina in ordine alle modalità di conservazione e recupero, ai criteri di riqualificazione e valorizzazione, alle condizioni di ammissibilità degli interventi innovativi, integrativi o sostitutivi;*
  - b) *definisce e disciplina, sotto il profilo tipologico e funzionale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti del territorio già edificato, comprendendo in esse le aree libere intercluse o di completamento destinate alla futura trasformazione insediativa nonché le aree libere destinate a usi diversi ascrivibili tuttavia all'ambito urbano, determinando gli opportuni parametri quantitativi di progettazione urbanistica ed edilizia e i requisiti degli interventi, ivi compresi quelli di integrazione paesaggistica, di efficienza energetica, di occupazione del suolo e di permeabilizzazione;*



- c) *riconosce e valorizza le aree e gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;*
- d) *individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;*
- e) *contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b);*
- f) *individua:*
  - 1. *le aree destinate all'agricoltura*
  - 2. *le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche*
  - 3. *le aree non soggette a trasformazione urbanistica*

**8. *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, nonché con i piani di settore sovracomunali, ove esistenti;*
  - 2. *individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso;*
- b) *per le aree di rilevanza paesaggistico-ambientale e per quelle di valore ecologico dispone norme di salvaguardia e valorizzazione in coerenza con la pianificazione sovraordinate;*
- 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, in interventi per servizi pubblici, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali e ambientali.*

**9. *Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano ai PGT già adottati alla data di entrata in vigore delle stesse.***

## **Il PGT**

- **obiettivi di sviluppo, miglioramento, conservazione di valore strategico**
- **proposte di nuove decisioni**



*La Valganna - e in particolare il territorio comunale – costituisce una realtà preziosa delicata e fragile.*

*Natura e storia la caratterizzano.*

*Ma la bellezza dei suoi luoghi e in particolare la facilità delle sponde del lago di Ghirla attirano numerosi turisti soprattutto nei fine settimane estivi che si aggiungono all'accoglienza rilevante del Camping del Trelago.*

*Il Documento di Piano affronta i problemi organizzativi, di percorso e di salvaguardia connessi.*

*Con il rallentamento del traffico veicolare che in particolare penalizza l'abitato di Ganna e la previsione di un percorso ciclo-pedonale dalla ex Miniera fino a Ghirla.*

*I Centri storici costituiscono un patrimonio da valorizzare e da salvaguardare con indicazioni e normative contenute nelle 364 schede che li riguardano inserite nella documentazione del Piano delle Regole.*

### **Riorganizzazione delle attività economiche di ricezione turistica nella zona del Trelago**

L'intensa presenza turistica del Camping del Trelago individuata con le zone urbanistiche AT1, AT2, AT3, richiede un approfondimento progettuale che si ritiene necessario affrontare con un 'piano integrato di intervento'.

La sponda occidentale del lago di Ghirla offre anche un servizio balneare organizzato per persone saltuarie soprattutto estive e di fine settimana. Il riordino delle attribuzioni organizzative delle aree interessate è tra le necessità prioritarie da affrontare.

Vanno necessariamente coinvolti gli operatori presenti nell'area con il coordinamento assicurato dalla presenza dell'Amministrazione comunale.



### **La pedonalità e la ciclabilità nella valle e sulla sponda dei laghi**

L'attrattività dei luoghi per la loro bellezza e godibilità causa dell'intensa presenza turistica rende necessaria la programmazione di percorsi protetti.

Il Documento di Piano prevede, nel territorio comunale, la realizzazione di una ciclopista-pedonale che raggiunge Ganna , a partire dalla ex Miniera, percorrendo prevalentemente il percorso della ex tranvia.

Dopo l'abitato di Ganna si ritiene necessaria la realizzazione di un proseguimento della ciclopista lungo la sponda orientale del lago di Ghirla, con una particolare attenzione per un percorso pedonale affiancato e protetto fino alla stazione degli autobus.

### **L'attraversamento veicolare di Ganna e Ghirla**

Le indicazioni auspiccate dal Piano regolatore della fine degli anni '90 per un tunnel al disotto di Campubella per liberare Ganna dall'intenso attraversamento veicolare non vengono riproposte nell'attuale PGT.

L'incidenza del traffico veicolare non si limita infatti al solo abitato di Ganna.

Si è invece considerata l'opportunità di un rallentamento del traffico con la previsione di "rotonde", oltre a quelle esistenti all'ingresso di Ganna e all'uscita di Ghirla, in corrispondenza del bivio per Boarezzo e della stazione autobus per l'accesso al Trelago.

### **I centri storici come esistenze preziose da conoscere e da proteggere**

I centri storici sono stati studiati in dettaglio con 364 schede relative a ciascun edificio, una normativa che orienti i progetti e le opere di manutenzione e di recupero e riuso.

Dovranno essere precisate anche le opere di competenza dell'Amministrazione comunale relative alla dotazione e all'arredo degli spazi pubblici.

Fra i centri storici spiccano le difficoltà di vita di Boarezzo.

Boarezzo agli inizi del secolo scorso ha goduto di presenze turistiche qualificate ospitate nell'albergo-ristorante Piambello, poi abbandonato.

Questo edificio è stato intervento invasivo rispetto alla delicatezza dell'abitato preesistente.

Oggi è una realtà presente da richiedere un riuso per il quale è necessario un piano attuativo specifico.

### **Contrastare l'abbandono di Boarezzo**

La bellezza e la storia dell'abitato di Boarezzo richiedono una particolare attenzione per la sua salvaguardia e per la definizione di iniziative adeguate per il suo equilibrio demografico.

La necessità prioritaria che dovrebbe essere considerata riguarda l'assenza di attività commerciali di vicinato a garanzia della possibilità di acquisto di generi di prima necessità quotidiana con particolare preoccupazione per gli abitanti anziani secondo anche la D.g.r. 12/03/2008 n. 8/6780 per il sostegno e qualificazione del commercio di vicinato nelle zone montane.

Il sostegno delle attività di valorizzazione storica e artistica avviate costituisce una importante opportunità.

Da considerare il problema - e la difficoltà - di collegamento alla rete di gas metano di Ganna. Oggi l'abitato di Boarezzo è servito da una rete alimentata da depositi in luogo di gas liquido.



### **Lo studio geologico e le opere di salvaguardia nelle aree di possibile frana**

Le aree esposte al pericolo di fenomeni franosi hanno evidenza cartografica e normativa dettata dallo studio geologico.

### **Le presenze naturalistiche**

La cartografia specifica evidenzia la presenza e la necessità di salvaguardare la difesa delle presenze naturalistiche e dei percorsi ecologici, la cui importanza è descritta nel Rapporto Ambientale.

**Indicazioni delle Autorità competenti**  
*considerate nel Documento di Piano*

## **Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia**

La Soprintendenza segnala, per quanto riguarda le zone previste per l'edificazione possibile o la modifica dello stato di fatto, le seguenti localizzazioni:

- la Badia di S.Gemolo
- la località Eden per le possibili tracce di insediamento palafitticolo

La Badia di S.Gemolo sarà sottoposta nel PGT, come ora nel PRG, a vincolo monumentale  
La località Eden sarà sottoposta a vincolo di ulteriore edificabilità e a modifiche dello stato attuale della superficie delle aree. Ogni richiesta di interventi modificativi dovranno essere approvati dalla Soprintendenza.

## **Soprintendenza per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia**

La normativa di Pgt comprenderà i riferimenti ai D.M.:

- 24/03/1956 "Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona costiera del lago di Ghirla"
- 07/03/1963 "Dichiarazione di notevole interesse pubblico della sponda del lago di Ganna"

E' stata curata la corrispondenza alle prescrizioni del Piano Paesistico Regionale.

E' stato curato il rispetto delle indicazioni del PTCP della Provincia di Varese

E' stato curato il rispetto del Piano Territoriale del Parco Regionale Campo dei Fiori

E' stato curato il Profilo Culturale del PGT con riferimento al D.L. 42/2004

Il Piano delle regole considera con cura e dettaglio i beni architettonici e storici presenti e le modalità di intervento a salvaguardia dei beni archeologici

E' stata contenuta ogni estensione di rilievo dell'edificazione esistente

Particolare attenzione è stata rivolta ai centri storici che sono stati censiti con schede distinte per ogni edificio esistente e con l'indicazione delle modalità di eventuali interventi di manutenzione e di modifica coerente con la tipologia originaria e con l'intorno edificato.

## **Ente Parco Regionale Campo dei Fiori**

Il PGT definirà nella cartografia di Piano e nelle 'Norme tecniche' l'obbligo di sottoporre alla procedura di Valutazione di incidenza ogni intervento ricadente all'interno di una fascia di m. 500 dai confini del SIC Monte Martica.



## **Regione Lombardia**

### **ASL Varese**

In collaborazione con l'Ufficio Tecnico comunale sarà verificata la presenza di attività insalubri di Ia e Iia classe elencate nel D.M. 05/09/94.

E' prevista la indicazione nel PGT di un nuovo tratto di pista ciclabile in raccordo di quella esistente sulla sponda ovest del lago di Ghirla, con percorso dalla località 'Miniera' al confine con Induno fino all'Abbazia di Ganna. Con proseguimento per Cunardo.

Saranno pure verificate con l'Ufficio tecnico, sulla base del PUGSS in fase di aggiornamento, la congruità e completezza delle reti di acquedotto e di fognatura nonché le modalità e i recapiti del servizio 'rifiuti'.

### **ARPA Lombardia**

L'attuale dimensione demografica comunale comprende 1650 abitanti, con un incremento tendenziale di circa 20 nuovi residenti all'anno.

Per i tempi di validità del DdP (cinque anni) si prevede quindi un incremento complessivo di circa 100 abitanti.

Le reti dei servizi pubblici sono in fase di verifica e di messa a punto con il nuovo Piano dei servizi (PUGSS).

La sostenibilità complessiva delle azioni previste dal DdP è assicurata dalla limitata nuova edificabilità come rilevabile dalla normativa e dalla cartografia di Piano.

La valutazione delle incidenze ambientali sarà possibile con l'applicazione del sistema di monitoraggio previsto.

La rilevanza attuale dell'inquinamento acustico dovrà avere verifica opportuna attraverso l'aggiornamento della zonizzazione approvata dal consiglio comunale in data 27/09/2004.

La rilevazione delle fonti di radiazione elettromagnetica, ove esistenti, comporterà specifico approfondimento nelle Norme tecniche di Piano.

L'Amministrazione comunale ha in programma un Piano di illuminazione per il territorio comunale.

Il DdP è integrato dallo Studio geologico in fase di redazione ormai avanzata di cui si allega un ampio estratto.

Le linee ad alta tensione presenti nel territorio comunale richiedono opportuni vincoli che saranno riportati nella cartografia di Piano.

Indicazioni necessarie saranno indicate, per quanto riguarda la rete ecologica nella normativa e nella cartografia con attenzione al superamento delle frammentazioni esistenti.

I problemi inerenti alla presenza di gas *radon* sono stati esaminati nello Studio geologico come è rilevabile nell'estratto allegato al DdP.

In collaborazione con l'Ufficio tecnico comunale saranno definiti, nel Piano delle regole i vincoli riguardanti lo spandimento dei reflui agricoli.

Sarà posta attenzione ai casi di alcune sottrazioni di suolo agricolo per le compensazioni da assicurare in termini di oneri di urbanizzazione.

### **Provincia di Varese**

Come da comunicazione del 23/01/2013 i documenti e gli atti da sottoporre a valutazione di compatibilità, saranno trasmessi unicamente su supporto informatico.

## **I Centri storici**

*censiti e regolati dalle 364 schede predisposte*

**Ganna e Campubella**

**Ghirla**

**Mondonico**

**Boarezzo**

Nel territorio del comune di Valganna l'ambiente, il paesaggio, i Centri storici costituiscono caratteri preziosi da difendere e valorizzare.

I Centri storici raccontano vicende secolari, ricordano comunità e figure che hanno avuto, tra '800 e '900, notevole riconoscimento anche in ambito artistico.

I Centri storici sono tutti inseriti nella zona urbanistica 'A' dove ogni intervento di manutenzione o modificativo è sottoposto al rispetto di alcune condizioni.

Tutti gli edifici dei Centri storici sono stati singolarmente descritti con foto e modalità di intervento per manutenzioni o modifiche in apposite schede.

**Aree di trasformazione**



Il Documento di Piano prende atto della contenuta crescita demografica e prevede limitate integrazioni della edificazione esistente.

I criteri generali applicati per la valorizzazione e conservazione della qualità dei luoghi si fondano sul rispetto degli scenari che la storia e le vicende economiche della valle ci consegna. Sono previste limitate possibilità integrative nei centri storici.

Sono conservate le aree a verde privato in cui sono presenti ville di pregio storico.

Con riferimento alle possibilità di edificazione le classi individuate confermano quelle già considerate nel Piano regolatore in vigore:

- le sottozone B1 considerano limitate aree di non edificazione e di integrazione degli edifici esistenti
- la sottozona B2 considerano aree in cui è consentita una integrazione del 20% degli edifici esistenti
- le sottozone C consentono una edificazione soggetta a piano attuativo approvato dal Consiglio Comunale

Si considerano di seguito gli abitati in cui si articola la comunità di Valganna.

### **Ghirla**

Sono mantenute le seguenti previsioni del PRG in vigore

- B1.1.1
- B1.1.2
- B1.1.3
- B1.1.4
- B1.1.5
- B1.1.6
- B1.1.7
- B1.1.8
- B1.1.9
- B1.1.10
- B1.1.12
- B1.1.13
- B1.1.15

Sono considerate edificabili le seguenti aree integrative

- B1.1.11
- B1.1.14
- B1.1.16
- B1.1.18
- B1.1.19
- B1.1.20

### **Zone C**

Sono mantenute le previsioni PRG in vigore.

Per quanto riguarda le zone C1, C2, C3 viene introdotto un obbligo di distanza dal corso d'acqua.

Ghirla

- C1.1
- C1.2
- C1.3
- C1.4
- C1.5

Mondonico

- C2.1

Ganna

- C4.1
- C4.2
- C4.3

### **Mondonico**

Sono mantenute le seguenti previsioni del PRG in vigore:

- B1.2.1

Costituiscono integrazione le seguenti aree:

- B1.2.2
- B1.2.3

### **Boarezzo**

Sono mantenute le seguenti previsioni del Prg in vigore:

- B1.3.1
- B1.3.2
- B1.3.3
- B1.3.4

Sono previste delle integrazioni per consentire a residenti stagionali limitate integrazioni dell'esistente nelle seguenti sottozone:

- B1.3.5
- B1.3.6

## **Ganna**

Sono mantenute le seguenti previsioni del PRG in vigore:

- B1.4.1
- B1.4.2
- B1.4.3
- B1.4.5
- B1.4.6
- B1.4.7
- B1.4.8
- B1.4.9
- B1.4.10
- B1.4.11
- B1.4.12

Sono considerate edificabili le seguenti aree integrative:

- B1.4.4
- B1.4.13
- B1.4.14
- B1.4.15

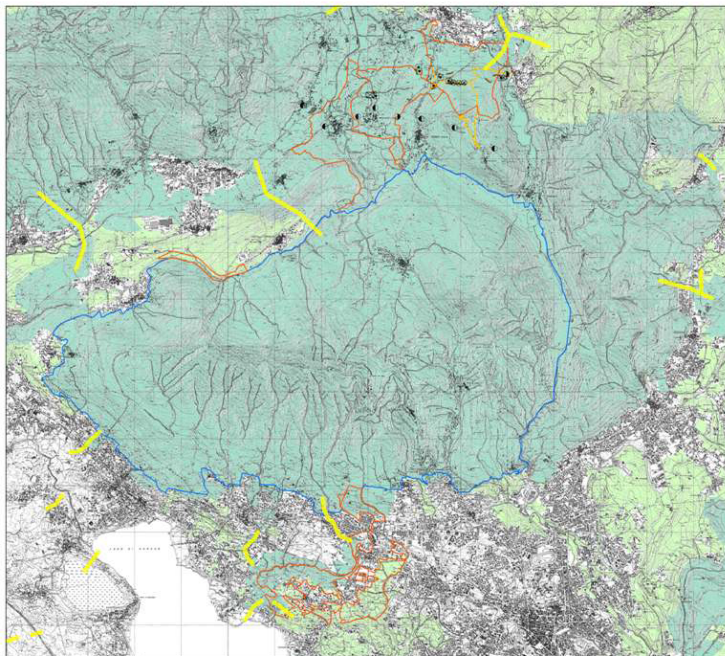
### **Rispetto dei vincoli e delle condizioni previste per l'edificabilità**

La edificabilità delle aree sopra indicate è subordinata ai vincoli e alle condizioni indicate nel Piano delle Regole e nella cartografia corredata









- Confine Parco Campo dei Fiori
- Ampliamento
- Linea Cadorna:
  - Sentiero della Pace
  - Linea di trincea
- Manufatti:
  - Ricovero militare
  - Camminamenti
  - Produzione per mitragliatrice
  - Produzione per artigiana
  - Appodamenti
- Varchi della REN
- Elementi di primo livello della REN
- Elementi di secondo livello della REN



**Parco Regionale Campo dei Fiori**

**VARIANTE AMPLIAMENTO CONFINI  
PARCO REGIONALE CAMPO DEI FIORI**



TAV.1a Elementi della Rete Ecologica Regionale  
a valenze paesistiche

scala 1:25.000

Gruppo di Lavoro

Dott.ssa Arch. Cristina Canzani  
Dott.ssa Agronomo Anna Borghi  
Dott.ssa Ingegnere Annalisa Geronzi

Maggio 2011

Piano della  
Riserva Naturale  
"Lago di Ganna"

A cura del gruppo di lavoro:

- Arch. Stefano Introini
- Dott. Lorenza Toson
- Arch. Cristina Carozzi
- Arch. Tiziana Piodi
- Dott. Geologo Roberta Bottin
- Dott. Enrico A. Chiaradia
- Dott. Naturalista Johnny Raccagni
- Dott. Prof. Emanuele Boscolo

Responsabile del progetto:

Dott. Agr. Giancarlo Bernasconi  
Coordinatore interno:  
Arch. Monica Brenga

Tavola:

4

Criticità e Interventi  
di monitoraggio e  
manutenzione  
ordinaria e straordinaria

Scala: 1:5000

Aggiornamento: 2007

LEGENDA

Fattori di criticità e vulnerabilità

- Fenomeni di dissesto idrogeologico
- Corpi idrici superficiali per i quali si prevedono forme di monitoraggio idro-biologico
- Area interessata da fenomeni di migrazione di anfibi e loro falcidia (S.P. n°11 e S.S. n° 233)
- Processi di interrimento dell'area umida
- Aree relitte a torbiera (elevato valore naturalistico)

Confine della Riserva Naturale "Lago di Ganna"

Interventi di sistemazione, recupero  
di carattere straordinario (SR)\*

- SR1 Creazione di pozze per la riproduzione della batracofauna
- SR2 Ex pesca sportiva nei pressi della località Fornace
- SR3 Riquilificazione ex deposito ANAS
- SR4 Sottopassi stradali per il passaggio di anfibi in corrispondenza della S.P n° 11 e S.S. n° 233
- SR5 Osservatorio per la flora e la fauna in area palustre
- SR6 Completamento del sentiero didattico

Interventi di manutenzione  
di carattere straordinario (M)\*

- M1 Manutenzione straordinaria dell'area attrezzata per la conservazione di *Austropotamobius pallipes* e l'osservazione della fauna acquatica
- M2 Manutenzione delle pozze per la riproduzione della batracofauna
- M3 Manutenzione degli attraversamenti posti nell'area compresa tra le cantine di San Gemolo e la cappella di San Gemolo
- M4 Spurgo della risorgiva in prossimità della Torbiera del Pralugano
- M5 Dragaggio dei chiari della Torbiera del Pralugano
- M6 Manutenzione della soglia regolatrice e stramazzone in uscita dalla Torbiera di Pralugano
- M7 Sistemazione del sentiero a Sud del Pralugano

(\*) la localizzazione è da ritenersi puramente indicativa e soggetta a modifiche in seguito a considerazioni opportune e pertinenti i singoli casi.

