

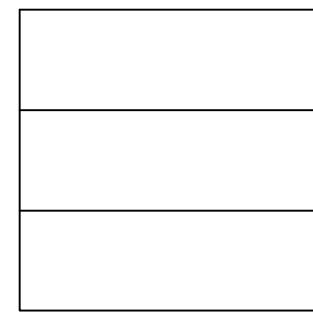
COMUNE DI VALGANNA
Provincia di Varese



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

**PIANO DEI SERVIZI
ADOZIONE**

IL PROGETTISTA



PIANO DEI SERVIZI ADOZIONE

indice

- pag. 2 ***Valganna: realtà preziosa, delicata, fragile***
- pag. 4 ***Lo stato attuale dei servizi***
- pag. 6 ***Ricezione turistica nella zona del Trelago***
- pag. 8 ***Pedonalità e ciclabilità nella valle e sulle sponde dei laghi***
(v.allegato)
- pag. 10 ***L'attraversamento veicolare di Ganna e di Ghirla***
- pag. 12 ***I centri storici, esistenza preziosa da conoscere e proteggere***
- pag. 14 ***La presenza di strutture religiose***
- pag. 16 ***La Rete Ecologica*** (v. tav. D.P.6)
- pag. 18 ***Il PUGSS***
- pag. 20 ***La dotazione articolata e complessiva di servizi pubblici
con riferimento alla popolazione residente e alla presenza turistica***
- pag. 27 ***La cartografia***

Valganna: realtà preziosa, delicata, fragile

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 fruibilità delle sponde del lago di Ghirla attirano numerosi turisti soprattutto nei fini settimana estivi che si aggiungono all'accoglienza rilevante del Camping del Trelago.

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

Lo stato attuale dei servizi

Il Comune di Valganna ha una dotazione di aree e di edifici pubblici consistente nei luoghi abitati maggiori.

La sede municipale si trova a Ganna.

Il municipio è stato recentemente realizzato e ospita buona parte degli uffici amministrativi integrando l'edificio preesistente dove ha sede l'ufficio del Sindaco e la sala consigliare.

A Ganna sono in funzione **la scuola elementare** e **la scuola materna autonoma** Antonio ed Edvige Calegari presso l'Abazia di S. Gemolo.

La biblioteca comunale è presente nella scuola elementare di Ganna.

La scuola elementare di Ghirla è stata unita a quella di Ganna.

A Ghirla è in funzione **la scuola materna** presso la chiesa parrocchiale di S. Stefano.

La chiesa di Ganna è nel complesso storico dell'Abbazia di S. Gemolo.

La chiesa di S. Stefano è nell'ambito dell'abito di Ghirla.

Campubella, articolazione più elevata in quota dell'abitato di Ganna, **Mondonico** e **Boarezzo**, hanno propri edifici religiosi per il culto.

I parcheggi a servizio di queste chiese sono insufficienti.

Le attività sportive hanno come spazio principale il campo di calcio adiacente all'Abbazia.

Due sono **le aree cimiteriali**.

Una a Ganna non lontana dall'Abbazia.

Una Ghirla a confine con il Comune di Cugliate Fabbiasco.

I trasporti pubblici, dopo la soppressione della linea tranviaria negli anni '50 del '900, sono affidati al servizio autobus che transitano ogni ora in direzione di Varese, Lavena Ponte Tresa, di Luino.

Il lago di Ghirla costituisce una particolare attrazione turistica.

Il Camping Trelago è attivo tutto l'anno e ospita numerosi turisti soprattutto provenienti dal nord Europa. Occupa una vasta area sulla sponda ovest del lago.

Da Ganna a Ghirla è percorribile, sempre sul lato ovest del lago, una **pista ciclo-pedonale** molto apprezzata, che raggiunge lo **spazio turistico**, molto attraente nei fine settimana, compreso fra il camping e il lago.

La resizzazione dei servizi sopra indicati è precisata nella cartografia dello stato attuale allegata.

La sistemazione degli impianti di distribuzione dell'acqua potabile, del gas, dell'energia elettrica, la rete delle fognature, dell'illuminazione pubblica, è illustrata dal PUGSS a cui si rinvia.

Ricezione turistica nella zona del Trelago

Riorganizzazione delle attività economiche di ricezione turistica nella zona del Trelago

Il Piano delle Regole indica quanto segue:

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.

Questo ambito è assoggettato a Piano Esecutivo con convenzione deliberata dal Consiglio Comunale ed all'interno del perimetro sono ammesse unicamente attività ricettive all'area aperta.

Le sottozone elencate sono soggette della “Carta di fattibilità Geologica”. Ogni intervento proposto nelle sottozone elencate deve quindi tener conto di tale indicazioni che costituiscono integrazione del P.G.T. tenuto conto delle opere eseguite o da eseguire dalle proprietà private e dagli enti preposti.

Pedonalità e ciclabilità nella valle e sulle sponde dei laghi

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 di Ghirla

L'attraversamento veicolare di Ganna e Ghirla

Le indicazioni ausoicate 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 P.G.T.

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.

Oltre alla previsione già indicata di percorsi pedonali e ciclabili protetti.

I centri storici, esistenza preziosa da conoscere e proteggere

La conoscenza approfondita della realtà dei centri storici si fonda soprattutto sulle 364 schede che sono state predisposte con riferimento ad ogni edificio esistente.

Le esigenze della vita di oggi, assai diverse da quelle del passato, rende necessario che vengano dotati di aree a servizio pubblico adeguate.

In particolare il Piano dei Servizi prevede aree di parcheggio opportunamente dimensionate e localizzate.

Prevede anche, dove è possibile, aree di sosta a verde che danno il compito di fornire le relazioni sociali. Perché i centri storici non siano solo siti di residenza magari riservati alla bella stagione, alle ferie, ai fine settimane.

Occorre comunque riconoscere che anche la residenza saltuaria fornisce la loro conservazione.

Ganna con Campubella, Ghirla con Gerizzo, sono realtà di vita evidenti favorite dai collegamenti pubblici e da attività economiche di un certo rilievo.

La strada statale 233 favorisce il loro raggiungimento.

Ma è soprattutto il paesaggio con la presenza del lago di Ghirla a costituire una forte attrazione soprattutto nella bella stagione.

Diverso è il richiamo degli abitati di Mondonico e Boarezzo.

Mondonico è particolarmente apprezzato per la sua posizione e per funzioni che offre verso ovest. Abitanti stabili e stagionali o di fine settimana amano particolarmente questo luogo tranquillo non disturbato dal traffico.

Boarezzo offre oggi una crisi che non riesce ancora a superare.

Da molti anni ha chiuso l'albergo Piambello noto nel periodo compreso tra la fine dell'Ottocento e gli inizi del Novecento che ha dato notevole rilievo alla bellezza delle nostre Prealpi.

Restano a Boarezzo presenze di villeggianti che il P.G.T. intende gratificare con alcune dotazioni ulteriori di spazi pubblici e con la previsione dell'area per sci di fondo a quota appena più alta dell'abitato.

L'Amministrazione dovrà continuare a sostenere l'attività degli 'Amici di Boarezzo' e del carattere di paese dipinto che è andato progressivamente crescendo.

Come pure la disponibilità della storica famiglia Chini che offre occasioni di incontro culturale presso la nota villa di proprietà.

Ma andrà anche sostenuta l'idea del piano attuativo ventilato per il recupero dell'ex albergo Piambello.

La presenza di strutture religiose

Nella valle emerge la storica Abbazia di Ganna dedicata a S. Gemolo.
Edificio che riassume in sé una storia drammatica e gloriosa.
Monumento di grande rilievo, sede anche di frequenti iniziative culturali.

A Ghirla è la chiesa di S. Cristoforo pregevole edificio

A Mondonico la chiesetta dedicata a S. Onofrio

A Campubella di Ganna la chiesetta dedicata a S. Croce

A Boarezzo un'altra piccola chiesa dedicata a S. Giovanni Battista

Si tratta di presenze discrete di riferimento religioso secolare della comunità della Valganna.

Al ripetto della loro esistenza e conservazione e alla sosta nelle loro vicinanze è anche destinato da previsione di parcheggi adeguati.

La Rete Ecologica

(v. tav. D.P 6)

La cartografia che si allega rappresenta in scala 1:5000 la Rete Ecologica nell'ambito del territorio comunale di seguito indicata.

- Rete Ecologica Regionale (RER)

- elementi di primo livello
- elementi di secondo livello

- Rete Ecologica Provinciale

- *core* area – principale
- *core* area – secondaria
- completamento
- zona tampone
- varchi
- barriere e interferenze infrastretturali

- Rete Ecologica Comunale (REC)

- areali agricoli
- areali boschivi
- tessuto del verde privato
- PLIS 5 vette

- Parco Regionale Campo dei Fiori

- Ambiti ad elevata naturalità art. 17 PTPR

- Parco Naturale Campo dei Fiori

- Siti di Importanza Comunitaria (SIC)

- IT 2010001 – Lago di Ganna
- IT 2010002 – Monte Legnone e Chiusarella
- IT 2010005 – Monte Martica

II PUGSS

La documentazione del PUGSS considera le diverse reti presenti nel territorio comunale

- a) rete acquedotto
- b) rete fognatura
- c) rete distribuzione gas metano
- d) rete elettrica e rete illuminazione pubblica
- e) rete telefonia e rete ottica

La dotazione articolata e complessiva di servizi pubblici

- *a Ghirla con Gerizzo*
- *a Mondonico*
- *a Boarezzo*
- *a Ganna con Campubella*

Ghirla

- F1.1 mq. 1598,76 parcheggio del cimitero
Si tratta di un parcheggio di facile accessibilità e disponibilità
- F1.2 mq. 1564,70 parcheggio mulino vecchio
Il complesso dei vecchi mulini oggi integrati da abitazioni, oltre che dal Maglio che costituisce luogo di incontri
- F1.3 mq. 1892,62 scuola materna
Viene confermata la sua dotazione di area
- F1.4 mq. 2191,92 posta – ex scuola elementare
E' uno spazio strategico per l'abitato
- F1.5 mq. 1238,95 spazio a verde, gioco
E' spazio connesso sostanzialmente a F1.4
- F1.6 mq. 1273,30 parcheggio
Parcheggio necessario in questa zona del centro abitato
- F1.7 mq. 881,45 parcheggio
In zona Gerizzo priva di parcheggi
- F1.8 mq. 174,69 parcheggio
Area limitata di parcheggi sempre in zona Gerizzo
- F1.9 mq. 7987,25 verde in zona turistica
Sul lato ovest della strada di accesso alla zona turistica
- F1.10 mq. 1324,59 parcheggio
Parcheggio presso il luogo balneare di sosta sul lato ovest del lago
- F1.11 mq. 4616,08 Stazione storica tram, fermata autobus
- F1.12 mq. 5985,37 verde turismo
Zona verde per sosta turisti a lato della SS 233 sulla sponda del lago
- F1.13 mq. 14581,99 verde turismo
Zona verde per sosta turisti a lato della SS 233 sulla sponda del lago
- F1.14 mq. 12210,12 verde turismo
Zona verde per sosta turisti a lato monte della SS 233
- F1.15 mq. 4509,22 parcheggio turismo
Parcheggio in zona Trelago
- F1.16 mq. 2929,81 parcheggio al bivio Cunardo – Cugliate

Mondonico

- F2.1 mq. 384,00 sorgente
Area intorno a sorgente
- F2.2 mq. 2435,64 verde, gioco, sport
Area a verde, gioco, sport. Mondonico è priva di spazi pubblici con queste funzioni
- F2.3 mq. 2289,25 parcheggio
Area a parcheggio
- F2.4 mq. 1080,40 verde, gioco, sport
Area a verde, gioco, sport
- F2.5 mq. 3662,04 parcheggio
Parcheggio per la sosta di veicoli provenienti da Ganna per la difficoltà di superare il sottopasso nel centro abitato

Boarezzo

- F3.1 mq. 1355,40 parcheggi presso ex albergo
Parcheggio presso ex albergo Piambello
- F3.2 mq. 1214,81 verde, gioco, sport
Area a verde, gioco. Occorre migliorare l'accoglienza a Boarezzo
- F3.3 mq. 1241,95 parcheggio
Parcheggio all'ingresso dell'abitato
- F3.4 mq. 1504,82 verde, gioco, sport
Area a verde, gioco davanti a villa Chini, luogo di richiamo culturale
- F3.5 mq. 843,36 verde, gioco, sport
Area a verde, gioco all'ingresso dell'abitato
- F3.6 mq. 1103,08 parcheggio
Parcheggio nei pressi di un punto di ristorazione
- F3.7 mq. 854,34 parcheggio pista sci
Parcheggio per sosta alla prevista sciovia
- F3.8 mq. 399,47 parcheggio pista sci
Parcheggio per sosta alla prevista sciovia

Ganna

- F4.1 mq. 5285,88 deposito comunale e parcheggi
- F4.2 mq. 3054,64 scuola materna antistante l'Abbazia
- F4.3 mq. 9533,99 campo sportivo
Campo sportivo presso l'Abbazia. E' l'unico campo sportivo per il gioco del calcio in territorio comunale
- F4.4 mq. 2136,18 scuola elementare
- F4.5 mq. 5472,32 verde, gioco, sport
Area verde d'incontro conviviale (Pralugano) presso il Municipio
- F4.6 mq. 2587,38 parcheggio cimitero
- F4.7 mq. 603,78 parcheggio Campubella
Parcheggio lato sud Campubella mancante di aree per la sosta
- F4.8 mq. 1129,51 antenna
Area dove è localizzata un'antenna
- F4.9 mq. 683,06 parcheggio
Parcheggi dietro alla chiesa di Campubella. Oggi la sosta è difficile
- F4.10 mq. 88,10 posta
Area occupata dall'ufficio postale presso la scuola elementare
- F4.11 mq. 1892,17 municipio
Sede del municipio

La dotazione di aree di utilità pubblica nel comune di Valganna, con esclusione delle aree pubbliche prevalentemente destinate al turismo stagionale e di fine settimana e con esclusione delle aree adiacenti ma esterne all'area del ‘camping’, è esposto di seguito.

Ghirla

F1.1	mq.	1598,76
F1.2	mq.	1564,70
F1.3	mq.	1892,62
F1.4	mq.	2191,92
F1.5	mq.	1238,95
F1.6	mq.	1273,30
F1.7	mq.	881,45
F1.8	mq.	174,69
F1.11	mq.	4616,08
F1.16	mq.	2929,81

mq. 18362,28

Mondonico

F2.2	mq.	2435,64
F2.3	mq.	2289,25
F2.4	mq.	1080,40
F2.5	mq.	3662,04

mq. 9467,33

Boarezzo

F3.1	mq.	1355,40
F3.2	mq.	1214,81
F3.3	mq.	1241,95
F3.4	mq.	1504,82
F3.5	mq.	843,36
F3.6	mq.	1103,08

mq. 6424,06

Ganna

F4.2	mq.	3054,64
F4.3	mq.	9533,99
F4.4	mq.	2136,18
F4.5	mq.	5472,32
F4.6	mq.	2587,38
F4.7	mq.	603,78
F4.9	mq.	683,06
F4.10	mq.	88,10
F4.11	mq.	1892,17

mq. 26051,62

tot. mq. 60301,29

*La relazione fra gli abitanti e le aree di destinazione pubblica
è quindi la seguente:*

Ghirla

abitanti	aree pubbliche	superficie mq/abitante
806	18362,28	22,78

Mondonico

abitanti	aree pubbliche	superficie mq/abitante
44	9467,33	215,17

Boarezzo

abitanti	aree pubbliche	superficie mq/abitante
40	6424,06	160,60

Ganna

abitanti	aree pubbliche	superficie mq/abitante
725	26051,62	31,80

1695

abitanti al 31 ottobre 2013

La cartografia

(v. allegato)

COMUNE DI VALGANNA
Provincia di Varese

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

VERIFICA DEL RAPPORTO ABITANTI-STANDARDS URBANI

(LA NOTEVOLE PRESENZA TURISTICA ALTERA LE VALUTAZIONI)

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
	A1	A2	B2	VP	A1+A2+B2+VP	abitanti attuali	zona B1 i.f. 0,25 mq./mq.	zona C i.f. 0,25 mq./mq.						standards urbani zone F	PGT	standards per turismo zone F	Standards TOTALI	
	SF	SF	SF	SF	SF		SF	SLP	abit.	SF	SLP	abit.	L.R. .1/2001	Sf minima ex LR51/75	SF	SF		
	MQ.	MQ.	MQ.	MQ.	MQ.	N.	MQ.	MQ.	N.	MQ.	MQ.	N.		MQ.	MQ.	MQ.	MQ.	
Ghirla	42893,37			155352,05	67857,53		47874,38			21258,54								
Mondonico	12784,27			37365,75	17949,98		13841,38			7035,02				istruzione	11376,00	9275,36	9275,36	
Boarezzo	11153,16			10341,90	60557,97		15803,09							varie urb.	10112,00	11415,47	11415,47	
Ganna	73016,30	11252,24		71787,54	24454,86		32453,96			28539,22				verde urb., gioco/sport	37920,00	28426,60	66346,60	
														parch. urb.	7584,00	18060,64	25644,64	
															66992,00	67178,07	112682,07	
Totale	139847,10	11252,24	274847,24	170820,34	595676,45		109972,81	27493,20		56832,78	14208,20				67178,07	45504,00	112682,07	
							1695+			549+								
														284**	2528			

* abitanti al 31/10/2013

** abitanti teorici = $Sf \times if / 50$

SF = superficie fondiaria

if = indice di fabbricabilità

50 mq./abitante (ex L.R. 1/2001)

VERIFICA DEGLI STANDARDS VERDE E PARCHEGGIO

NELL'IPOTESI DI 2500 ABITANTI (compresi gli stagionali)

(minimo fabbisogno)

totale standards $2500 \times 26,5 =$ mq. 66250,00

verde, gioco, sport $2500 \times 20 =$ mq. 50000,00

parcheggi $2500 \times 3,00 =$ mq. 7500,00

(verificati nella colonna 19)

percorso ciclo pedonale nel tratto lungo il lago di Ghirla

