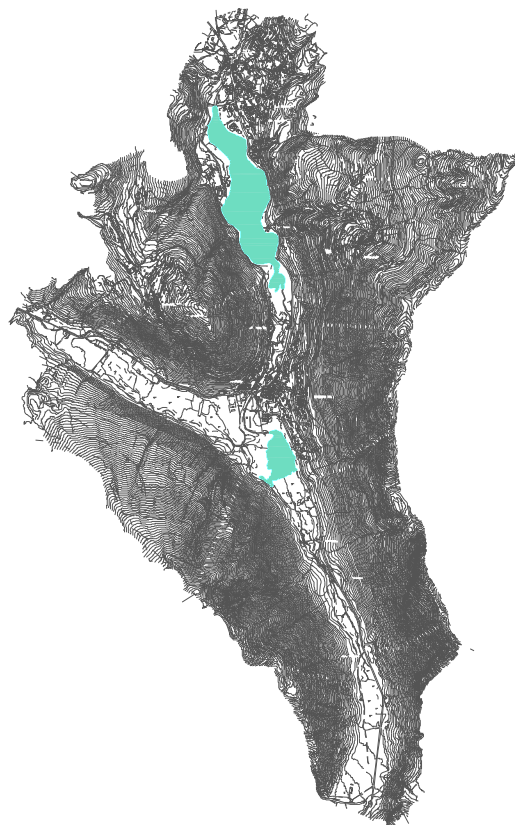


COMUNE DI VALGANNA
Provincia di Varese



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

***SINTESI NON TECNICA
DI RAPPORTO AMBIENTALE***

maggio 2013

IL PROGETTISTA

SINTESI NON TECNICA DI RAPPORTO AMBIENTALE

indice

pag. 2	<i>Valganna: natura, storia, progetto</i>
pag. 5	<i>Scenari di sostenibilità ambientale e storica</i>
pag. 16	<i>Sistemi e sottosistemi di rilevanza ambientale</i>
pag. 23	<i>Il Piano di Governo del Territorio (PGT)</i>
pag. 41	<i>Il PGT</i> <i>- obiettivi di sviluppo, miglioramento, conservazione di valore strategico</i> <i>- proposte di nuove decisioni</i>
pag. 45	<i>Centri storici</i> <i>I Centri storici comunali costituiscono una notevolissima presenza paesistica</i> <i>- Ganna e Campubella</i> <i>- Ghirla</i> <i>- Mondonico</i> <i>- Boarezzo</i>

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'abazia 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'abazia 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)***
- ***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***

Scenari di sostenibilità ambientale e storica

I caratteri della valle

(i testi che seguono derivano dalla pubblicazione “Tra le acque nei monti” del Parco Regionale del Campo dei Fiori)

Le torbiere

La tutela delle torbiere costituisce una delle premesse indispensabili per salvaguardare un sistema biologico imperniato sulla biodiversità.

Da secoli la storia dell'uomo è strettamente legata a questi ambienti, la cui valenza culturale è chiaramente leggibile nelle tracce impresse dalla tradizione del paesaggio.

Le torbiere sono delle “miniere naturali” originate da specifiche conformazioni geologiche che favoriscono la permanenza di acqua, dagli strati profondi sino in superficie, per quasi tutto l'arco dell'anno.

Questa condizione, che provoca nel substrato carenza di ossigeno ed elevata acidità, inibisce l'azione dei microrganismi che non riescono a completare la decomposizione dei residui vegetali.

La possibilità di impiegare quale combustibile il materiale originato da questo processo, la torba, ebbe inizio nel XVIII secolo, in concomitanza con la progressiva carenza di legna da ardere determinata dalla “rivoluzione industriale”.

L'interesse e l'impiego si diffusero rapidamente, come testimoniato dallo specifico trattato pubblicato a Milano nel 1785 “Della maniera di preparare la torba e di usarla a fuoco più vantaggioso dell'ordinario”, nel quale il barnabita Ermenegildo Pini ne espone, tra le altre, le “varie qualità”, i vari stati in cui si può ridurre” e “come si debba adoperare”.

Lo sfruttamento dei giacimenti, intensificato durante la seconda guerra mondiale, venne progressivamente abbandonato con il diffondersi di combustibili prodotti da tecnologie avanzate, più comodi da estrarre e con maggiore potere calorifico.

L'esercizio dell'attività estrattiva presupponeva che le aree fossero rese accessibili tramite opere di drenaggio che allontanassero l'acqua.

Nell'area Pralugano queste ultime furono intraprese già dai monaci benedettini di S. Gemolo in Ganna, che costruirono tra gli altri un canale di connessione tra la torbiera di Pralugano e il lago di Ganna.

Associazioni vegetali

Nelle aree prossime alla superficie dei chiari della torbiera di Pralugano e del lago di Ganna la vegetazione che meglio caratterizza paesaggisticamente la riserva è rappresentata da specie erbacee tipiche dei suoli umidi e saturi d'acqua definite specie igrofile e mesoigrofile. Queste associazioni vegetali sono soggette durante l'arco dell'anno, in relazione alla distanza dagli specchi d'acqua, a sommersione completa o periodica, totale o parziale, con pozze più o meno contigue tra i cespi. Quest'ultimo fenomeno si verifica soprattutto in primavera quando l'acqua di falda allaga la torbiera inducendo una variazione nel pH, che oscilla tra i 4,5 e 6,5.

Avifauna e specie tutelate

L'elevata diversificazione ambientale del SIC Lago di Ganna, legata alla concomitante presenza di specchi lacustri e delle zone umide circostanti, di prati, di boschi e delle fasce ecotonali di transizione, fornisce un interessante mosaico di habitat idonei a ospitare numerose specie di uccelli.

Tale assunto rende interessante l'approfondimento degli studi sull'avifauna, che sono stati condotti nell'ambito dell'azione A.5 del progetto LIFE secondo due metodologie differenti, la tecnica del mappaggio modificato e quella dell'inanellamento.

Le visite effettuate hanno portato all'individuazione di 61 specie, appartenenti a 12 ordini, di cui il più rappresentato è quello del Passeriformi (come usuale, trattandosi del gruppo più numeroso), con 40 specie rilevate che corrispondono al 65% del totale.

Il secondo ordine come numero di specie è quello dei Falconiformi (5specie rilevate) poi i Piriformi, di cui sono contate 4 specie. Con 3 specie (6% del totale) seguono gli Anseriformi.

Tra le specie inserite nell'allegato I della Direttiva 79/409/CEE, il Nibbio bruno molto probabilmente nidifica sul versante nord-est del monte Martica e utilizza in particolare l'area SIC corrispondente alla torbiera come territorio di caccia e per effettuare le parate nuziali.

Il Falco di palude è stato osservato nel mese di marzo presso il lago di Ganna.

Il Martin pescatore è stato individuato più volte da agosto a novembre ed è probabile che utilizzi l'area come sito di alimentazione.

Il Picchio nero ha fatto registrare osservazioni discontinue: non ci sono evidenti indizi di nidificazione nell'area SIC, ma sicuramente utilizza il territorio della riserva a scopo trofico.

Oltre a quelle censite all'interno delle attività del progetto LIFE, occorre ricordare altre quattro specie segnate negli anni scorsi nella riserva naturale orientata Lago di Ganna: Albanella reale, Falco pescatore, Succiapapere e Averla piccola.

La fauna ittica

La specie numericamente più abbondante è il triotto, di cui sono stati rinvenuti anche alcuni individui di grandi dimensioni probabilmente ibridi con rutilo o gardon, specie esotica introdotta dall'uomo e particolarmente invasiva.

La scardola, altro abitante tipico dei popolamenti lacustri, è risultata comune.

Discreto è il popolamento di persico reale, così come la tinca e delle specie americane persico sole e pesce gatto.

Il luccio, predatore al vertice delle reti trofiche del sistema, è rappresentato da un numero naturalmente inferiore di individui e tuttavia sembra godere di buono stato di salute poiché è diffuso non solo nello specchio principale ma anche nei piccoli canali con origine prevalentemente sorgiva che si immettono e si dipartono da esso.

L'osservatorio della fauna acquatica e la riqualificazione ambientale

L'acqua costituisce l'elemento centrale del SIC Lago di Ganna e laghetto di S. Gemolo rappresenta un punto privilegiato per facilitare il rapporto con l'acqua da parte dei visitatori. Così, una delle azioni del progetto LIFE ha previsto la riqualificazione ambientale del bacino e la contestuale realizzazione di un osservatorio della fauna acquatica, il tutto con una forte caratterizzazione didattica.

**Note di una pubblicazione della Comunità Montana Valganna-
Valmarchirolo (oggi Comunità del Piambello)**

Geologia

La struttura geologica presenta una grande varietà di rocce: ci sono dolomie, calcari, marne, porfidi, porfiriti, tufi vulcanici, per la maggior parte, ma non mancano arenarie, i micascisti, i gneiss, risalenti all'epoca paleozoica e mesozoica.

Al quaternario appartengono i terreni alluvionali con ghiaia, i sedimenti lacustri argilloso-torbosi intorno al lago di Ganna e al Laghetto di Torba, i detriti di falda, e i depositi morenici.

Nei porfidi e nella sovrastante serie sedimentaria mesozoica sono noti alcuni filoni e concentrazioni di minerali metalliferi accompagnati dalle loro ganghe; si tratta soprattutto di galena argentifera e blenda con fluorite e barite nelle località Valvassera e Boarezzo.

In quest'ultima località c'è una modesta presenza di zinco e argento nativo; anche sulla strada che porta a questa frazione, su tufi basali del permiano inferiore, sono segnalate deboli mineralizzazioni ad uranio.

Il fenomeno carsico ha interessato le dolomie nel tronco meridionale con la Grotta sopra la Fontana degli ammalati, la Grotta del Tufo, la Grotta Vittorina, la Grotta dell'Alabastro, e nel tronco settentrionale con la Grotta del Ponte Nivo.

Paesaggio e Clima

Le caratteristiche del paesaggio sono varie, essendo legate ai sistemi montano-boschivi, vallivi, e lacustri; i boschi in particolare coprono quasi il settanta per cento dell'intera superficie della valle.

Non mancano le rocce biancastre calcaree tra il Minisfreddo e il Poncione; interessante la forra con le sue diramazioni nella zona delle Grotte, scavata durante il quaternario, incidente la successione stratificata fino al cretaceo.

Il clima è di tipo prettamente alpino ed influenzato dall'orientamento nord-sud della valle, che favorisce l'incontro tra le correnti umide risalenti dalla pianura e i venti freddi dal nord, con elevate precipitazioni condensate in alcuni periodi dell'anno, e marcate escursioni termiche; è ottimale per la silvicoltura, ma riduttivo per l'agricoltura. Relativamente scarse le precipitazioni nevose.

Fauna e Flora

Grazie alla presenza dei laghi e delle paludi, ed alla cospicua rete di riali, torrenti, ruscelli, sorgenti, resiste bene la fauna acquatica, anche perché si va provvedendo al graduale disinquinamento delle acque.

I pesci più comuni sono la trota, il cavedano, l'alborella, il persico, la tinca, la carpa, il luccio;

tra gli anfibi, la rana verde, il rospo, la raganella, il tritone alpestre.

Sono invece in continuo regresso i mammiferi sia come numero che come specie; presenti ancora la volpe rossa, la talpa, il riccio lo scoiattolo, il ghio, il topo selvatico, mentre le lepri ed i conigli selvatici sono importati a scopo venatorio.

In diminuzione anche gli uccelli stanziali, e rarissimi quelli migratori dopo il generale abbandono dell'agricoltura e della viticoltura.

Tutti molto rari anche gli uccelli rapaci, ridotti a poiane, civette, gufi.

In netto aumento invece i rettili, la vipera comune e cornuta, la biscia, il ramarro, l'orbettino e la diffusissima lucertola.

La flora è quella comune a tutto l'arco alpino; fino a 500 m. sono presenti la robinia, la roverella, il nocciolo, il frassino, il tiglio, il ciliegio selvatico, la quercia rossa e lungo le acque l'ontano e il salice; da 500 m. a 1000 m. predomina il faggio, il frassino, la betulla, il pioppo selvatico; le conifere sono quasi tutte introdotte e naturalizzate; dopo i 1000 m. predomina il faggio, poi la betulla, la quercia, e il pioppo selvatico. La raccolta dei funghi, delle castagne, e dei rari mirtilli, è tradizione costante ed in netta ripresa in questi ultimi anni.

Preistoria

La ricerca archeologica nella valle fu iniziata intorno alla metà del secolo scorso e concentrata per lo più nella grotta del tronco meridionale; usate come ricovero temporaneo, inizialmente in caso di caccia e pesca, poi per la pastorizia nomade e stagionale, hanno fornito molti frammenti di ceramiche ed abbondanti depositi di fauna, documentando con certezza tutti i periodi dal neolitico all'epoca medioevale.

Nella Grotta del Tufo e nell'Antro dei Morti di Cunardo furono trovate alcune ossa di *Ursus spoeleus*, *Cervus elaphus*, Marmotta M., animali di fauna glaciale.

In questi ultimi anni è stata accertata anche la presenza di perilacustri del mesolitico recente (5500-4800 a.C) intorno alle paludi ed ai laghi, specialmente a Ganna; numerosi reperti, quasi tutti in selce d'importazione, con buona percentuale di strumenti; il clima caldo del periodo "atlantico" deve aver favorito il loro insediamento.

Per quanto riguarda le supposte palafitte, allo stato attuale delle ricerche nulla è emerso, e pare che la scarsa esposizione solare della valle ne abbia sconsigliato la costruzione.

Una sporadica presenza attribuibile alla civiltà di Golasecca della prima età del ferro (fase finale: 550-500 a.C) è stata rintracciata a Cunardo in località Vignole: si tratta di pendagli con anelli e fibule a sanguisuga in bronzo.

La successione dei diversi popoli preistorici, ibero-liguri e soprattutto celtici, ha lasciato qualche traccia nella toponomastica locale, come a Ganna (terra rivierasca), Ghirla (in dialetto Guir: acqua corrente), Margorabbia (grande fiume), Martica (grande foresta), Val di Cor (pietraia) Gàrul (frane di sassi), Ghèt (passaggio-ponte).

Storia

La percorrenza della valle in età storica come passo prealpino commerciale e militare tra la pianura padana ed il centro Europa, via S. Bernardino e Lucomagno, e più tardi S. Gottardo, è certamente legata allo sviluppo viario dei sentieri preistorici già esistenti per caccia, pesca e pastorizia.

A sud pare che la stretta forra naturale non offrisse sicurezza di transito se non in determinate stagioni, per cui già probabilmente nella prima età del ferro era possibile salire da Induno verso Frascarolo fino alla sommità del colle in vista della Valganna, per poi scendere lungo il versante del monte Monarco, superare la zona sorgentizia dell'Olonza e del Margorabbia, raramente ostacolata da piogge torrentizie, per raggiungere il Ponte Inverso e poi proseguire nel fondovalle.

La strada di collegamento con Arcisate, veloce ma ripida, ed inserita al ponte testè citato, sembra di epoca romana, susseguente allo sviluppo militare – amministrativo di questo paese della Valceresio.

Il sentiero ancora più ripido che collegava Ganna con Cuasso al Monte, prima della strada militare 1915-1918, pare databile solo all'alto medioevo.

Nel fondovalle la via principale proseguiva sul fianco destro del lago di Ganna, per poi deviare verso l'attuale zona della Badia, punto di incrocio con la Valle del Pralugano e la strada verso Bedero Valcuvia, raggiungendo il Trelago, poi Ghirla a sinistra del Margorabbia, ed infine Raglio, altro punto nevralgico con strade importanti provenienti dalla Valcuvia, via Bedero e Ferrera, e dalla Valtravaglia, via Cunardo, in direzione nord.

Insedimenti modesti di epoca tardo-romana sono stati accertati in Badia ed al Trelago.

Uno sviluppo decisivo ha subito nel basso medioevo il collegamento Ganna-Ghirla sul lato destro del Margorabbia e dal lago di Ghirla, definito nei documenti "strada mercantile".

L'apertura del tronco stradale che transita per le Grotte fino al Ponte Inverso è solo del 1865.

Le vicende storiche della valle durante le epoche gallica, romana, barbarica, e franca, seguono senza fatti specifici la storia generale della zona prealpina.

L'introduzione del cristianesimo pare dovuta al centro religioso di Arcisate, già documentato su lapide nel 461.

E' solo al periodo finale della dominazione del Contado del Seprio, prima dell'espulsione di Ugo e Berengario, figli Sigifredo, da parte di Arnolfo II arcivescovo di Milano, intorno al 1015, che si attribuisce per tradizione l'episodio banditesco dell'uccisione di un pellegrino ultramontano Gemolo e del suo compagno di Viaggio Imerio, a cui seguì la costruzione di un sacello sul colle dell'attuale Badia, prima dedicato a S. Michele patrono dei Longobardi, e poi allo stesso Gemolo.

A questo pellegrino, venerato come beato o santo, fa riferimento il primo documento storico del 2 novembre 1095, che è un privilegio concesso da Arnolfo III arcivescovo di Milano a favore di tre distinti signori Attone, Arderico, ed Ingizone, stabilitisi presso la chiesetta con l'intenzione di fondare un monastero-ospizio. In esso si fa cenno all'obbligo del rito ambrosiano, segno di appartenenza della valle al dominio arcivescovile che si estendeva fino a Cunardo, Fabiasco e Cugliate.

Le vicende successive sono sostanzialmente legate allo sviluppo del monastero di S.

Gemolo, che verso la metà del secolo XII si affilia all'Abbazia benedettina di S. Benigno di Fruttuaria nel Canadese (TO), fondata da S. Guglielmo da Volpino (961-1031) nello spirito della riforma cluniacense ma con caratteristiche proprie, e lentamente estende i

suoi possedimenti in tutta la valle fino a formare una specie di feudo con privilegi ed esenzioni, comprendente Frascarolo, Ganna, Ghirla, Mondonico, Boarezzo.

A Frascarolo, già controllato da fortificazioni, si rifugia l'arcivescovo Uberto da Pirovano nel 1160, che consacra il 12 giugno la chiesa monastica a Ganna.

Superate alcune difficoltà di ordine giuridico con Fruttuaria, il monastero attraversa il periodo di maggiore splendore nel sec. XIV, anche con l'espansione del patrimonio terriero soprattutto nelle vicine Valmarchirolo, Valcuvia e Valceresio.

Nel 1310 Matteo Visconti, signore di Milano, ebbe una controversia con l'arcivescovo Cassone Della Torre per usurpazione di pedaggi dovuti dalla Badia di Ganna alla mensa arcivescovile; la strada da Arcisate era gravata da pedaggio, da cui probabilmente il nome "passo del vescovo".

Nel secolo XV con la trasformazione in Commenda da parte di papa Eugenio IV (1431-1447), affidata a Stefano Giudici di Varese, abate di S. Pietro in Ciel d'Oro di Pavia, inizia la fase di decadenza, comune a molti monasteri.

Nel 1511 la Valganna subisce incendi e saccheggi da parte delle soldatesche svizzere guidate dal Cord. Matteo Schinner, durante una campagna militare contro i Francesi in Lombardia.

Il periodo della Commenda cessa definitivamente con la rinuncia del commendatario Card. Giovanni Angelo de Medici in data 22 agosto 1556 a favore dell'Ospedale Maggiore di Milano; i beni passarono alla "Ca' Granda" solo con la sua elezione al pontificato con il nome di Pio IV (1559-1566).

Con la fondazione della Parrocchia presso la Badia, la valle viene affidata alla pieve di Varese.

L'amministrazione ospedaliera fu condotta con indiscutibili vantaggi fino al 1797, quando venne proclamata la Repubblica Cisalpina e fu decretata la soppressione dei feudi e dei relativi privilegi.

Nel 1827 con un breve di papa Leone XII ottiene la concessione di alienare i beni della Valganna perché non più redditizi, che passano lentamente in mano privata fino al definitivo svincolo della stessa Badia nel 1895.

Arte

Al periodo carolingio sembra databile la sinilare transenna, pure in marmo di Musso, con motivi a cerchio ed intreccio di vimini, trovata e conservata nella Badia di Ganna, inquadrabile nella prima metà del sec. IX, ma la cui presenza rimane per ora problematica ed è forse dovuta allo spoglio di qualche monumento nelle zone limitrofe, antecedente la chiesetta di S. Michele, poi S. Gemolo, costruita probabilmente intorno al periodo 1025-1050 e poi scomparsa od assorbita dalla chiesa monastica successiva.

Il romanico si manifesta nella chiesa a tre navate della Badia di Ganna, con facciata e finestrelle databili al 1100-1125, parzialmente conservata; segue poi il campanile addossato alla stessa.

Il superstite campanile romanico della Chiesa di Bedero Valcuvia, manomesso e reso poco leggibile all'esterno nel secolo scorso, nonostante l'apparente ispirazione arcaica a moduli tipici del sec. XI, va considerato un modulo ritardato a causa dell'accurata esecuzione tecnica delle murature, visibile all'interno; è databile quindi al sec. XII-XXIII

Al tardo romanico va pure attribuito il campanile della Chiesa di S. Abbondio di Cunardo, con canna liscia, finestrelle elaborate, e paramento accurato (1200-1250).

Scarsa è la presenza dello stile gotico; è incipiente negli archi del chiostro pentagonale della Badia di Ganna, strutturalmente impostato su schemi tardo-romanici e databile al 1325-1350, ma parzialmente conservato; ricompare poi nella fase finale, nella stessa Badia, con il chiostro del cortile grande, pure parzialmente conservato (1450-1500).

Al barocco sono datate le chiese: S. Rocco di Ganna (1632-1637), S. Onofrio di Mondonico (1671), S. Croce in Campubella di Ganna (1689) e S. Giovanni in Boarezzo (1712-1716).

Al tardo barocco è databile S. Cristoforo di Ghirla (1757-1782), su strutture precedenti.

Economia e Turismo

L'economia della valle è sempre stata modesta perché legata da secoli alla silvicoltura, per lo più di latifondo, alla scarsa agricoltura, alla pesca, alla sporadica attività estrattiva nella miniera di Valvassera e Marzio, nelle cave di pietra Boarezzo, di marmo Mondonico, di sabbia e ghiaia minisfreddo e Prato Airolo; solo nell'ultimo quarto di secolo si è registrato qualche insediamento di tipo artigianale, commerciale e soprattutto industriale manifatturiero.

Il fenomeno emigratorio è stato di conseguenza sempre molto sensibile, a cominciare dal sec. XVII-XVIII fino a pochi anni orsono, quando è avvenuta un'inversione di tendenza, dovuta alla recente formazione di un frontalierato per la vicina Svizzera in pieno sviluppo economico-industriale; c'è stato anche un discreto aumento di popolazione. Buono invece l'apporto del turismo, iniziato timidamente al principio del secolo con la costruzione delle prime ville signorili, incrementato dalla costruzione della tranvia

Varese-Luino nel 1904, dall'apertura di alberghi e ristoranti, dall'attività sportiva invernale, e da qualche colonia estiva.

Dopo la seconda guerra mondiale, unitamente all'abbandono dell'agricoltura, si sviluppa il fenomeno della residenza estiva o di fine settimana con villette.

Aumentano anche le attrezzature ricettive per balneazione, campeggi, manifestazioni varie.

Comunità Montana

E' stata recentemente (anno 2008) modificata l'associazione dei Comuni aderenti rispettivamente alla Comunità Montana di Valganna-Valmarchirolo e della Valceresio che sono state riunite in una unica Comunità Montana

Sistemi e sottosistemi di rilevanza ambientale
(i testi allegati sono stati redatti da)

I vari aspetti ambientali vengono esposti con una articolazione in sistemi e sottosistemi.

<u>Sistema</u>	<u>Sottosistema</u>
Atmosfera	Aria Clima
Acque	Superficiali Sotterranee Balneazione
Suolo e Sottosuolo	Geo-idro-morfologia Flora e vegetazione Fauna Ecosistemi
Ambiente antropico	Paesaggio Patrimonio culturale Assetto demografico Assetto igienico-sanitario Assetto territoriale Assetto socio-economico
Fattori antropici	Rumore Vibrazioni Radiazioni ionizzanti Radiazioni non ionizzanti Traffico Rifiuti Energia Rischi (esplosioni, incendi, ecc.)

Atmosfera

Il sistema atmosfera viene articolata sui sottosistemi aria e clima.

Per quanto riguarda l'aria la Valganna e il territorio comunale presentano condizioni di qualità elevata con scarsità di inquinamento come si può rilevare al sottosistema inquinamento.

Il sottosistema clima presenta lo stato che viene indicato di seguito.

Clima

Fattori di pressione sul sottosistema “clima”

gomma

Fattori di alterazione del microclima
Elevata congestione da traffico veicolare su

Stato del sottosistema “clima”

Clima

Parametri meteorologici
Stabilità atmosferica
Inversione termica

Il clima è caratterizzato da elevate precipitazioni (1800-2000 mm/anno), i mesi più piovosi sono maggio (in cui si registrano i valori massimi) e secondariamente ottobre-novembre con precipitazioni medie mensili che superano i 100 mm ad eccezione dei mesi di dicembre-gennaio-febbraio in cui si registrano i valori minimi (Andreis & Zavagno, 1996), Villa (1991) propone, sulla base di studi pregressi e di alcune misurazioni in campo con le quali dimostra la condizione microterma probabilmente dovuta a fenomeni di inversione termica, un inquadramento climatico di transizione tra il tipo C della sottoregione ipomesaxerica ed il tipo A della sottoregione temperato fredda.
In tabella 1 si riportano alcuni dati significativi:

Tabella 1: dati essenziali di inquadramento climatico (Barbanti e Crollo, 1975, in Villa 1991)

<i>Piovosità media (mm/anno) periodo 1924-1969</i>	<i>1843,1</i>
<i>Piovosità minima (mm/anno) periodo 1924-1969</i>	<i>1128</i>
<i>Piovosità massima (mm/anno) periodo 1924-1969)</i>	<i>2738</i>
<i>Mesi invernali con precipitazioni minime</i>	<i>dicembre (85,9 mm) gennaio (66,6 mm)</i>
<i>Mesi estivi con precipitazioni minime</i>	<i>luglio (162 mm)</i>
<i>Mesi con precipitazioni massime</i>	<i>maggio (235 mm) novembre (191,5 mm)</i>
<i>Temperatura media mensile minima</i>	<i>1,4°C (gennaio)</i>
<i>Temperatura media mensile massima</i>	<i>21,2°C (luglio)</i>
<i>Temperatura media annua</i>	<i>11,1°C</i>

Risposte di tutela

Sistemi di monitoraggio

Acque

Vincoli di polizia idraulica

Con l'entrata in vigore della Deliberazione della Giunta Regionale del 25 gennaio 2002 n. 7/7868

“Determinazione del reticolo idrico principale. Trasferimento delle funzioni relative alla polizia idraulica concernenti il Reticolo Idrico Minore come indicato dall'art. 3 comma 114 della l.r. 1/2000 –

Determinazione dei canoni di polizia idraulica” e le successive modifiche apportate dalla Deliberazione della Giunta Regionale del 1 agosto 2003, n. 7/13950, viene demandata ai Comuni la funzione di definire il reticolo idrografico superficiale facente parte del Reticolo Idrico Minore, di propria competenza, per il quale si dovrà provvedere allo svolgimento delle funzioni di manutenzione ed alla adozione dei provvedimenti di polizia idraulica; parimenti, i Comuni divengono peraltro beneficiari dei proventi derivanti dall'applicazione dei canoni di polizia idraulica.

Come previsto dalla Convenzione tra i Comuni e la Comunità Montana della Valganna e della Valmarchirolo (oggi Comunità del Piambello), ai sensi dell'art. 3 comma 114 della L.R. 1/2000, alla Comunità Montana vengono trasferiti i compiti di definizione del Reticolo Idrico Minore, di definizione delle fasce di rispetto e di regolamentazione delle attività all'interno delle stesse, l'adozione dei provvedimenti autorizzativi e concessori ed il calcolo dei canoni di polizia idraulica (atto di delega C.C.

n. 17 del 189/08/2005).

Sulla base dello studio prodotto da IDROGEA Servizi (aggiornamento 2007), il quale risulta attualmente sottoposto all'attenzione della Sede Territoriale Lombardia competente per territorio in attesa di espressione del parere di conformità, sulla Carta dei vincoli si è proceduto all'individuazione delle fasce di rispetto vigenti sui corsi d'acqua del Reticolo Idrico Principale e Minore presenti sul territorio di Valganna. In particolare sono state riportate le seguenti fasce di rispetto:

- Fascia di rispetto di ampiezza non inferiore a 10 metri sui corsi d'acqua del Reticolo Idrico Minore
- Fascia di rispetto di ampiezza di 4 metri sui corsi d'acqua del Reticolo Idrico Minore
- Fascia di rispetto di ampiezza non inferiore a 10 metri sui corsi d'acqua del Reticolo Idrico Minore riducibili a 4 metri previa verifica idraulica

Aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile

Il Comune di Valganna è servito da n. 3 pozzi ad uso idropotabile e da due sorgenti dislocati in corrispondenza delle quattro località principali: pozzo Ganna, pozzo Ghirla, pozzo Mondonico, sorgenti Boarezzo.

Sul territorio del Comune di Valganna è posto anche un pozzo di proprietà del Comune di Bedero Valcuvia, per il quale sono state tracciate ed hanno valore la zona di tutela assoluta e la fascia di rispetto di 200 metri.

Per i tre pozzi del Comune di Valganna è stata richiesta la ripermimetrazione della fascia di rispetto da 200 metri di raggio con criterio temporale (*Relazione tecnica dello studio per la ripermimetrazione delle zone di rispetto dei pozzi per acqua potabile, Dott. Geol. Franzosi, 2002*).

Attualmente è stata autorizzata la ripermimetrazione della fascia di rispetto del solo pozzo di Ghirla mentre per gli altri due (pozzo Ganna e pozzo Mondonico) resta in vigore la fascia di 200 metri calcolata con criterio geometrico.

La fascia di rispetto di 200 metri è stata tracciata anche per le sorgenti che approvvigionano Boarezzo.

Per ciascun opera di captazione, pozzi e sorgenti è stata individuata sulla cartografia anche la zona di tutela assoluta di raggio pari a 10 metri.

Vincoli derivanti dalla pianificazione di Bacino – Piano stralcio EPR
L'assetto idrogeologico (P.A.I.)

Le aree riportate nella Carta del dissesto (tav.4 a e 4b) e già descritte nel capitolo 7 sono sottoposte alle limitazioni e alle norme riportate nelle NdA del P.A.I. riportate nelle Norme geologiche di piano (Cap. 15). In particolare sono soggette alle limitazioni di cui all'art. 9 le aree ricadenti nelle seguenti classi:

Esondazioni

- aree a pericolosità media o moderata (Em)
- aree a pericolosità elevata (Ee)

Conoidi

- area di conoide attivo non protetta (Ca)
- area di conoide attivo parzialmente protetta (Cp)
- area di conoide non recentemente attivatosi o completamente protetta (Cm)

Frane

- area di frana attiva (Fa)
- area di frana quiescente (Fq)
- area di frana stabilizzata (Fs)

Inoltre sono soggette alle norme di cui al titolo 50 delle NdA del PAI o all'art. 5 e 6 del PS267

le aree a rischio idrogeologico molto elevato ricadenti in classe:

- Conoide – Zona 1
- Conoide – Zona 2
- Esondazione – Zona 1

Relazioni con gli altri sistemi ambientali

Suolo e Sottosuolo

Geo-idro-morfologia

Fattori di pressione sul sistema “suolo e sottosuolo”

Consumo di suolo
Potenziali veicoli di contaminazione
Carico di pesticidi e fertilizzanti
Attività estrattive
Escavazioni e/o movimentazioni di terra
Vulnerabilità dovuta al consumo territoriale

Stato del sottosistema “suolo e sottosuolo”

Morfologia
Geomorfologia
Idrogeologia

La valle risulta formata da un'ossatura di rocce poco permeabili, alle quali si sovrappongono depositi glaciali, fluvioglaciali, alluvionali e detritici. Il fondovalle è coperto da sedimenti molto permeabili sui lati, mentre i depositi prossimi al Margorabbia sono limosi argillosi. Tale coltre poco permeabile non ha spessore rilevante: a partire dai primi metri, sono infatti sostituiti da un'alternanza di materiali granulometricamente eterogenei, ma con prevalenza di materiali permeabili.

Questi depositi permeabili hanno uno spessore che può ammontare a 140-150 m. in corrispondenza di una profonda incisione nel substrato ubicata poco a ovest del lago; analoga profondità del substrato sarebbe di circa 100 m. nel punto massimo spessore della coltre sedimentaria.

A valle di Pralugano tale profondità si riduce a circa 30 m. Ne risulta un prevedibile flusso della falda da sud e da nordovest verso il lago e, da qui, un deflusso verso nordest entro la coltre alluvionale del Margorabbia.

Nei secoli XII e XIII i monaci benedettini della Badia di S. Gemolo agevolarono, mediante apertura di un canale, il drenaggio della palude ed abbassarono l'incile dell'emissario: queste operazioni raggiunsero solo in parte lo scopo di bonifica prefisso, tuttavia ridussero la superficie paludosa del Pralugano.

Poco più di un secolo fa furono intrapresi, ma non portati a termine, ulteriori progetti di bonifica al fine di consentire lo sfruttamento dei giacimenti di torba; infine, nel nostro secolo e fino a circa gli anni '50, venne praticata l'escavazione, con il risultato di causare la scomparsa quasi totale del Rio Valle di Pralugano e la formazione di caratteristici specchi d'acqua geometrici.

Circa un secolo fa la superficie media del lago era di 4,46 ha, mentre in uno studio del 1917 la stessa era valutabile in 6,3 ha; la cartografia recente riporta una superficie simile a quest'ultima, evidenziando una certa stabilità della superficie lacustre nel nostro secolo.

Il bacino superficiale direttamente afferente al lago è esteso (8,1 kmq) in rapporto alle modeste dimensioni della superficie lacustre; l'apporto idrico annuo medio al lago è valutabile in circa 9,4 milioni di mc, al netto dell'evapotraspirazione; ciò consente un elevato ricambio delle acque del lago, il cui volume si può stimare in 130.000 mc.

In sintesi il lago di Ganna presenta nella configurazione attuale una certa stabilità idraulica.

Il Piano di Governo del Territorio (PGT)

(L.R. n. 12 dell'11/03/05)

Si deve innanzitutto prendere atto dei nuovi contenuti che incidono sulla previsione urbanistica dettati dalla L.R. 12/2005

Il DdP deve contenere le scelte strategiche dell'Amministrazione per il governo del territorio e della Comunità di Valganna.

L'art. 8 della L.R. n. 12 indica i contenuti del DdP che deve definire "il quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del comune" con "il quadro conoscitivo del territorio comunale come risultante delle trasformazioni avvenute" e "l'assetto geologico, idrogeologico e sismico" rilevato da uno studio specifico.

Appare rilevante la novità dell'attenzione per lo sviluppo sociale del Comune (che integra quella per lo sviluppo economico) che va ben oltre le indicazioni della legislazione urbanistica precedente più attenta agli aspetti quantitativi e qualitativi dell'edificazione e a quelli relativi ai servizi urbanistici delle infrastrutture per la mobilità.

La valle certamente, con la sua storia, ha definito gli insediamenti edificati conseguenti alle condizioni naturali e alle esigenze di carattere economico e sociale degli abitanti.

La Badia e i suoi mulini sul Margorabbia; l'attività estrattiva della torbiera, la pesca, la coltivazione del terreno libero e del bosco a Ganna, l'attività commerciale e di ospitalità del passeggero. Le casere sul lato occidentale del Margorabbia tra Ganna e Ghirla.

A Ghirla la pesca, i mulini, l'attività del maglio, ancora l'ospitalità al passeggero.

Il percorso di fondo valle ha sempre infatti avuto - da secoli - un carattere strategico per i collegamenti tra il Nord (e verso Nord) e la pianura lombarda.

Il passaggio sulla Tresa a Nord e il superamento dell'area delle Grotte a Sud attraverso il Montallegro costituivano fino all'Ottocento gli estremi di un percorso che aveva in questa regione l'unica alternativa alla navigazione sul lago Maggiore.

Tra la fine dell'Ottocento e il principio del Novecento questa valle ha esercitato grande attrattiva turistica e consistente insediamento abitativo stagionale.

Il lago di Ghirla è stato ed è meta di notevole presenza soprattutto estiva.

Un campeggio esercita un'attività che supera il periodo strettamente estivo.

Il lago di Ghirla attende il ritorno alla sua balneabilità.

La vita di ogni giorno degli abitanti presenta problemi concreti da affrontare nel quadro del rispetto e della valorizzazione delle bellezze esistenti, perché questa costituisce una ricchezza permanente, una riserva preziosa che ha anche notevole rilevanza economica.

Quali sono gli aspetti e i problemi strategici che vanno reconsiderati e vengono individuati come attuali e rilevanti nella presente proposta di Documento di Piano?

Da tale individuazione occorre trarre e avviare con questo PGT processi risolutivi o almeno di sostegno adeguati.

- A fronte di esigenze dell'attività economica che intende utilizzare o proseguire l'utilizzazione delle risorse ambientali è evidente la rilevanza del lago di Ghirla e delle aree che lo circondano.
- E' permanente l'incidenza del traffico veicolare che penalizza l'abitato di Ganna.
- E' preoccupante il progressivo abbandono dell'abitato di Boarezzo.
- Occorre provvedere all'integrazione delle reti dei servizi pubblici del sottosuolo (PUGSS).
- Occorre una attenta riconsiderazione e adeguamento dei percorsi pedonali e ciclabili e della loro protezione.
- Occorre approfondire le modalità di conservazione, manutenzione e riuso dei centri storici.
- Occorre assicurare la presenza dell'attività commerciale di base per il servizio degli abitati minori.
- La verifica geologica dovrà essere aggiornata per assicurare la sicurezza dei luoghi abitati e dei percorsi.
- E' di notevole rilievo culturale (educativo e conservativo) la individuazione, la conoscenza e la valorizzazione delle presenze e dei percorsi ecologici.

La legge Urbanistica Regionale n. 12 del 11/03/2005 e s.m.i. prevede agli art. 6,7,8 quanto segue:

art. 6 Pianificazione comunale

1. Sono strumenti della pianificazione comunale:

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

art. 7 Piano di governo del territorio

- 1. Il Piano di governo del territorio, di seguito denominato PGT, definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti atti:*
 - a) il documento di piano*
 - b) il piano dei servizi*
 - c) il piano delle regole*
- 2. La Giunta regionale, entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, definisce con proprio atto le modalità per la pianificazione comunale, anche in relazione a quanto disposto dagli articoli 3 e 4*
- 3. La Giunta regionale, per i comuni con popolazione compresa tra 2.001 e 15.000 abitanti, ferma restando la possibilità per gli stessi di avvalersi della disciplina ordinaria, acquisito il parere della commissione consiliare competente, definisce, con propria deliberazione, i contenuti del PGT di cui agli articoli 8, 9 e 10, differenziando la disciplina in ragione dei diversi contesti territoriali e socio-economici.*

art. 8 Documento di piano

- 1. Il documento di piano, anche avvalendosi degli strumenti di cui all'articolo 3, definisce:*
 - a) il quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del comune, anche sulla base delle proposte dei cittadini singoli o associati e tenuto conto degli atti di programmazione provinciale e regionale, eventualmente proponendole modifiche o le integrazioni della programmazione provinciale e regionale che si ravvisano necessarie*

b) il quadro conoscitivo del territorio comunale, come risultante dalle trasformazioni avvenute, individuando i grandi sistemi territoriali, il sistema della mobilità, le aree a rischio o vulnerabili, le aree di interesse archeologico e i beni di interesse paesaggistico o storico-monumentale, e le relative aree di rispetto, i siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario, gli aspetti socio-economici, culturali, rurali e di ecosistema, la struttura del paesaggio agrario e l'assetto tipologico del tessuto urbano e ogni altra emergenza del territorio che vincoli la trasformabilità del suolo e del sottosuolo, ivi compresi le fasce di rispetto ed i corridoi per i tracciati degli elettrodotto

c) l'assetto geologico, idrogeologico e sismico, ai sensi dell'art. 57, comma 1, lettera a)

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

a) individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale, indicando i limiti e le condizioni in ragione dei quali siano ambientalmente sostenibili e coerenti con le previsioni ad efficacia prevalente di livello sovracomunale;

b) determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT; nella definizione di tali obiettivi il documento di piano tiene conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali, ambientali ed energetiche della definizione dell'assetto viabilistico e delle mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale;

c) determina, in coerenza con i predetti obiettivi e con le politiche per la mobilità, le politiche di intervento per la residenza, ivi comprese le eventuali politiche per l'edilizia residenziale pubblica, le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, ivi comprese quelle della distribuzione commerciale, evidenziando le scelte di rilevanza sovracomunale, in applicazione dell'articolo 15, commi 1 e 2, lettera g);

d) dimostra la compatibilità delle predette politiche di intervento e della mobilità con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione, anche in relazione agli effetti indotti sul territorio contiguo;

e) individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione, definendone gli indici urbanistico-edilizi in linea di massima, le vocazioni funzionali e i criteri di negoziazione, nonché i criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva;

e bis) individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, le aree di cui all'articolo 1, comma 3 bis, determinando le finalità del recupero e le modalità d'intervento, anche in coerenza con gli obbiettivi dell'articolo 88, comma 2;

e ter) d'intesa con i comuni limitrofi, può individuare, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, le aree nelle quali il piano dei servizi prevede la localizzazione dei campi di sosta o di transito dei nomadi;

e quater) individua i principali elementi caratterizzanti il paesaggio ed il territorio, definendo altresì specifici requisiti degli interventi incidenti sul carattere del paesaggio e sui modi di cui questo viene percepito;

f) determina le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale e la eventuale proposizione, a tali livelli, di obiettivi di interesse comunale;

g) definisce gli eventuali criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione.

- 3.** *Il documento di piano non contiene previsioni che producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.*
- 4.** *Il documento di piano ha validità quinquennale ed è sempre modificabile. Scaduto tale termine, il comune provvede all'approvazione di un nuovo documento di piano; in caso di inadempienza si applicano le norme di cui all'articolo 25, comma 7.*

IL PRG IN VIGORE

Art. 18 - Classificazione delle zone

Il territorio comunale, come risulta dalle tavole di Variante è articolato in sotto-zone, codificate singolarmente, definite con riferimento al contesto urbanizzato e/o edificato. Tali sotto-zone sono riunite in “zone omogenee”.

Alla sotto-zona si applica la normativa della zona omogenea di appartenenza.

Le sotto-zone possono essere oggetto di normativa integrativa specifica.

La possibilità edificatoria e le preesistenze edificate sono espresse in valori di S.L.P.

Il volume corrispondente ad ogni mq. di S.L.P. si ottiene moltiplicandolo per l'altezza convenzionale di m.3,00.

Sono state individuate le seguenti zone omogenee:

A *Nuclei storici* (corrispondenti alle zone A del D.I. 2 aprile 1968
n. 1444)

Ghirla e Gerizzo

Mondonico

Boarezzo

Ganna

B1 *aree edificabili*

B2 *aree di contenimento dell'edificazione alle condizioni attuali*

C *aree di espansione con P.L.*

VP *aree a verde privato*

D1 *aree per attività industriali e/o artigianali esistenti*

D2 *aree per attività industriali e/o artigianali*

D3 *aree per attività commerciali*

E1 *aree destinate ad usi agricoli*

E2 *aree boschive*

E3 *riserva naturale*

F *aree destinate ad attrezzature e impianti di interesse generale*

AA *aree per attrezzature alberghiere e simili*

AT *aree per attrezzature turistiche*

Per gli edifici esistenti alla data di adozione della presente variante, in contrasto con le norme della zona cui appartengono ma con procedure di sanatoria concluse, possono essere consentiti solo i lavori previsti all'art. 17 a,b, c.1, c.2.

In tutte le zone è fatto obbligo di rispettare i disposti di legge inerenti la protezione delle acque destinate al consumo umano (D.P.R. 236/88 per quanto disposto ancora in vigore, nonché il D.leg.vo. 11/5/1999 n. 152), L. 152 sugli scarichi e la disciplina degli scarichi degli insediamenti civili e delle pubbliche fognature (L.R. n. 62/85) e loro eventuali modifiche.

Art. 19 – Zona A Nuclei antichi e aree adiacenti di protezione

Il piano regolatore generale nell'individuare e perimetrare il centro storico e i nuclei di interesse storico e ambientale, ha individuato la necessità di adeguati ampliamenti della perimetrazione del P.R.G. precedente.

Il piano regolatore generale verifica le condizioni degli insediamenti sotto il profilo igienico-sanitario, lo stato di conservazione edilizia, la coerenza architettonica e ambientale con il contesto urbano e le destinazioni d'uso e assicura la tutela e la valorizzazione del centro storico e dei nuclei di interesse storico, artistico ed ambientale, promuovendo azioni utili a favorirne sia il restauro che la migliore fruibilità e a tal fine:

a)individua e sottopone ad apposite modalità di intervento tutti i beni storici, monumentali, artistici ed ambientali, meritevoli di salvaguardia e di conservazione;

b)individua gli ambiti e le tipologie di intervento soggetti a preventivo piano attuativo, nonché le zone di recupero, ai sensi dell'articolo 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457 (Norme per l'edilizia residenziale)

Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuova edificazione il piano regolatore generale prevede il ricorso al piano attuativo o alla concessione edilizia convenzionata per gli aspetti planivolumetrici.

Ai fini dell'osservazione dei limiti di densità edilizia stabiliti dall'articolo 7, comma 1, punto 1 del decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765), per operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative si intendono gli interventi di recupero disciplinati dall'articolo 31 della legge 457/1978.

Si intende garantire la permanenza dei caratteri architettonici e ambientali dei nuclei storici pur nel rispetto delle esigenze di trasformabilità d'uso; garantire la permanenza dei caratteri edilizi, il rispetto degli elementi tipologici antecedenti l'anno 1950, favorire l'eliminazione degli elementi tipologici estranei successivi al 1950.

Per quanto riguarda gli edifici realizzati dopo il 1950 compresi nella perimetrazione dei nuclei storici ogni eventuale intervento deve avere come obiettivo il ridisegno dei prospetti e dei dettagli costruttivi assumendo come riferimento le tipologie presenti in adiacenza precedenti a tale data.

Nei nuclei storici gli interventi modificativi consentiti mediante:

- concessione edilizia
- autorizzazione edilizia

Rientrano nella classificazione di cui all'art. 31 lettere da a), b), c) della Legge 5 agosto 1978 n. 457 in ragione dell'entità e delle caratteristiche della trasformazione.

Per quanto attiene al dettaglio delle procedure di attuazione si rimanda al Regolamento Edilizio.

Gli interventi previsti all'art. 31 lettera d), e) della Legge 5/8/1978 n. 457 sono soggetti all'approvazione preventiva da parte del Consiglio Comunale di piano attuativo di recupero.

La documentazione di progetto dovrà essere estesa a tutta la cortina edilizia e/o all'isolato di cui l'edificio considerato è parte; la perimetrazione di tale ambito è definita con delibera del Consiglio Comunale.

Nei nuclei storici sono ammesse le seguenti funzioni:

- tutte le funzioni esistenti
- residenza
- funzioni accessorie alla residenza
- residenza socio-assistenziale
- attività commerciali entro i limiti stabiliti dal Decreto Legislativo 31 marzo 1998 n. 114 e successivi provvedimenti applicativi regionali
- attività artigianali al servizio della residenza (es.lavasecco, servizi alla persona)
- uffici in genere
- attività ricettive, di ristorazione, di somministrazione bevande
- istituti scolastici pubblici e privati
- attività connesse al culto

Le attività esistenti non comprese nell'elenco precedente, possono essere confermate in luogo fintanto che permane l'attività in forma continuativa con la medesima titolarità.

I progetti devono essere accompagnati da documentazione adeguata e da una relazione comprendente ogni notizia storica recuperabile. Vanno sempre allegati gli estratti catastali a partire dal Catasto Teresiano.

Il rilievo fotografico dovrà essere composto da vedute d'insieme dell'oggetto dell'intervento, da vedute di dettaglio, da vedute degli interni.

Il Regolamento Edilizio dovrà prevedere l'integrazione della Commissione Edilizia con un membro avente formazione ed esperienza specifica nei seguenti campi disciplinari:

- storia dell'architettura e urbanistica
- storia dell'arte
- storia locale

Gli interventi di pavimentazione delle aree scoperte non appartenenti a corti sono sempre ammessi indipendentemente dall'estensione della superficie trattata con l'uso di materiali locali e con posa rispettosa della tradizione.

La pavimentazione degli spazi a corte, dovrà essere estesa all'intera corte, o a parti autonome di questa.

La pavimentazione parziale, estesa a parti non autonome, è ammessa alle seguenti condizioni:

- si provveda alla redazione di un progetto globale esteso all'intera corte;
- si ottenga il consenso esplicito (nella forma della scrittura privata) tra il soggetto proponente l'intervento parziale e almeno il 75% degli altri soggetti cointeressati (altri aventi titolo sulla medesima corte).

Il progetto assumerà il valore di prescrizione per l'effettuazione di successivi interventi parziali di pavimentazione della medesima corte.

E' fatto obbligo di conservare e sottoporre ad idonea manutenzione i muri di recinzione esistenti realizzati in pietrame o in pietrame misto a laterizio che concorrono alla definizione della morfologia dei nuclei storici. In particolare è vietata la realizzazione di qualsiasi nuova recinzione.

Art. 20 - Parchi e giardini storici

Il P.R.G. esercita la tutela dei parchi e dei giardini storici mediante:

- la conservazione degli esemplari arborei esistenti
- il reimpianto di esemplari arborei della medesima specie di quelli eventualmente morti
- il divieto di introduzione di esemplari arborei di specie non appartenente all'associazione vegetale tipica del parco o del giardino storico;
- il divieto di modifica dell'architettura del parco o del giardino storico;
- la conservazione dei percorsi, delle pavimentazioni e di manufatti storici

E' consentita l'allocatione di pergolati, gazebo, piccoli depositi attrezzi, piccole serre, elementi di arredo, purchè in sintonia con l'architettura del parco e del giardino, e purchè la copertura massima del suolo non ecceda il 20% della superficie complessiva del parco e del giardino e comunque per una superficie non superiore ai 30 mq.

E' ammessa la formazione di percorsi e di elementi propri della c.d. "arte dei giardini" a condizione che ciò risulti coerente con i caratteri architettonici del parco o giardino esistente.

Sono da conservare anche:

- i muri in pietrame di contenimento dei terreni esistenti
- le balze esistenti

Il P.R.G. sottopone a tutela anche le formazioni rocciose emergenti dal suolo.

Si prescrive che ciascun progetto di trasformazione debba contribuire al raggiungimento dei seguenti requisiti:

- mantenere la continuità delle recinzioni esistenti lungo i fronti stradali, fatti salvi i necessari arretramenti dei passi carrabili, usando, per quanto possibile, elementi edilizi ed architettonici tali da determinare un discreto livello di omogeneità e garantendone la trasparenza
- conservare le formazioni arboree esistenti con dignità di giardino, in articolare per quanto riguarda esemplari di essenze pregiate in stato vegetativo maturo
- migliorare la dotazione di verde arboreo delle aree scoperte, tuttavia senza determinare la formazione di macchie arboree isolate lungo il versante, non pertinenti con le caratteristiche medie della zona
- ove possibile, non edificare corpi accessori visibili dallo spazio pubblico
- minimizzare la proliferazione di edifici accessori
- conseguire il massimo livello possibile di integrazione architettonica tra gli edifici principali e quelli accessori

Art. 21 ZONE B1 – Residenziali di completamento

Nelle zone B1 è consentita l'edificazione di terreni liberi, la modifica e/o l'integrazione degli edifici esistenti.

Le previsioni di P.R.G. si attuano mediante concessione edilizia singola nel rispetto dei seguenti indici:

if = 0,25 mq/mq
H = 5,00 mt. max
R.C. = 25% max

Art. 22 ZONE B2 – Residenziali di contenimento allo stato di fatto

In queste zone l'edificazione è già realizzata e la disponibilità di S.L.P. si considera esaurita salvo limitate integrazioni "una tantum" come di seguito indicato.

Nelle zone B2 è consentita la sostituzione, previa demolizione, degli edifici esistenti salvo le indicazioni e i vincoli riportati nella normativa di sottozona.

Art. 23 ZONE C – Residenziale di espansione con P.L.

Le Zone C sono assoggettate all'obbligo di pianificazione attuativa convenzionata con delibera del Consiglio Comunale.

Ogni nuova previsione edilizia dovrà rispettare i seguenti indici:

if = 0,25 mq./mq.
H = mt. 7,50 max
R.C. = 20% max

Art. 24 ZONE AA – ATTREZZATURE ALBERGHIERE

Le attrezzature alberghiere sono considerate con riferimento alle L.R. 28/4/97 n. 12.

Gli interventi in queste zone sono assoggettati a Piano attuativo con convenzione deliberata dal Consiglio Comunale:

if	= 0,4 mq./mq.
H	= mt. 8 max
R.C.	= mt. 5,0 minimo

Art. 25 ZONA AT – ATTREZZATURE TURISTICHE

Sono costituite dagli ambiti di territorio comunale nei quali sono previste strutture al servizio dell'attività turistica.

Questo ambito è assoggettato a Piano Esecutivo con convenzione deliberata dal Consiglio Comunale ed all'interno del perimetro sono ammesse unicamente le attività di cui alla Legge Regionale 1980 n. 71.

E' ammesso nel rispetto dei seguenti indici:

if	= 0,1 mq./mq.
H	= 4,5 mt. max
R.C.	= 10% max per impianti e attrezzature fisse

Art. 26 ZONA VP – VERDE PRIVATO VINCOLATO

Le zone VP comprendono ville con parco.

Con prevalenza di complessi risalenti ai primi decenni del '900.

In tali zone sono ammessi unicamente interventi edilizi di ordinaria e straordinaria manutenzione e restauro conservativo con il mantenimento delle caratteristiche architettoniche degli edifici e la eliminazione o la modifica con adeguamento architettonico di volumi estranei aggiunti in epoca successiva.

E' ammessa la possibilità di edificare un corpo edilizio accessorio con un'altezza massima fuori terra di mt. 2,50 e sino al raggiungimento di mq. 50 di area coperta, da destinarsi a ricovero attrezzi, o ricovero autovetture.

Nelle aree libere, all'interno di tali zone, potranno essere ammessi impianti privati di tipo ricreativo quali: piscine, campi da tennis, campi di bocce, o assimilabili; purchè scoperti e che comunque non comportino alterazioni delle strutture a parco esistenti e siano integrati con l'ambiente circostante.

L'impianto dei giardini e dei parchi preesistenti dovrà essere mantenuto ed ogni trasformazione dovrà essere sottoposta a preventiva Concessione Edilizia, trattandosi di aree sottoposte a particolare regime di tutela e salvaguardia.

if	S.L.P. esistente
H	= esistente max non superabile da sopralzi della copertura
R.C.	= esistente (salvo quanto precisato per corpi edilizi accessori)

Art. 27 ZONE D1 – INDUSTRIALE E ARTIGIANALE ESISTENTE

Sono zone già interessate da attività produttive industriali ed artigianali.

Per questi ambiti il P.R.G. conferma la situazione insediativa esistente e consente eventuali espansioni alle aziende presenti.

In queste zone, è ammessa la nuova costruzione, l'ampliamento e la ricostruzione previa demolizione, a mezzo di concessione edilizia semplice secondo i seguenti indici:

if = 0,66 mq/mq
H = mt. 6 max
R.C. = 33% max

Art. 28 ZONE D2 – INDUSTRIALE ED ARTIGIANALE

In tale zona, è ammessa la nuova costruzione previa approvazione di piano attuativo esteso a ogni comparto, secondo i seguenti indici:

if = 0,66 mq/mq
H = mt. 6 max
R.C. = 33%

Art. 29 ZONE D3 – COMMERCIALE

Zone destinate a insediamenti commerciali.

Sono consentite costruzioni ad uso abitazione e caratteristiche tali da essere classificate a servizio diretto degli insediamenti ammessi – abitazioni ad uso del titolare o del gestore nonché del personale di custodia, per un massimo di mq. 150 di S.L.P.

Possono essere ammessi insediamenti integrativi di tipo non abitativo, quali negozi di artigianato di servizio, ristoranti, locali per attività comunitarie e per servizi di interesse pubblico.

Le costruzioni potranno essere consentite previa approvazione di piano attuativo deliberato dal Consiglio Comunale esteso all'intero comparto.

Dovranno rispettare i seguenti indici:

if = 0,66 mq/mq
H = 6 mt. max
R.C. = 25%

Art. 30 ZONE E – AGRICOLE E BOSCHIVE

Sono individuate le seguenti zone E:

ZONA E1 – AGRICOLA

ZONA E2 – BOSCHIVA

ZONA E3 – RISERVA NATURALE

Art. 30.1 - ZONA E1 – AGRICOLA

In questa zona sono ammessi nuovi edifici ed attrezzature connessi con l'attività agricola nonché interventi di recupero degli edifici esistenti secondo le modalità di seguito specificate.

Sono anche ammesse attività di agriturismo secondo i disposti della L.R. 31/1/92 n. 3 e sue eventuali modifiche e/o integrazioni.

Per quanto riguarda le nuove edificazioni sono ammesse esclusivamente le opere in funzione dell'attività agricola, quelle destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo o dei dipendenti dell'azienda, nonché le attrezzature e infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione, la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i disposti dell'art. 3 della L. R. 93/80.

Gli indici di densità fondiaria per la residenza non possono superare i seguenti limiti:

- mq/mq 0,0033 per un massimo di mq. 170 per azienda su terreni a bosco, a pascolo od a prato-pascolo permanente;
- mq/mq 0,01 sugli altri terreni agricoli;

Per le infrastrutture ed attrezzature produttive vigono i seguenti limiti:

- rapporto di copertura non superiore al 10% dell'intera superficie aziendale
- rapporto di copertura non superiore al 33% della superficie aziendale per le serre.

In tutte le zone E i progetti di nuove costruzioni a destinazione agricola (v. art. 10.6.1) devono essere particolarmente curati sotto l'aspetto dell'inserimento ambientale, prevedendo l'uso di materiali di finitura architettonicamente validi (anche nel settore delle prefabbricazione) e precisazioni sulla sistemazione e l'arredo degli spazi esterni.

In questa zona, con esclusione delle aree inserite nel Parco Campo dei Fiori è ammessa la costruzione di fabbricati per il deposito di attrezzi agricoli o comunque al servizio dell'attività agricola per una superficie coperta massima di mq. 12,00 e per una altezza non superiore a mt. 3,00 in gronda e mt. 4,00 al colmo.

Tali edifici dovranno essere edificati in coerenza con il modello tipologico allegato, corredato dei relativi particolari ed elementi costruttivi di riferimento.

Art. 30.2 - ZONA E2 – BOSCHIVA

Queste zone costituiscono patrimonio ambientale e paesaggistico del territorio comunale. Esse pur concorrendo alla superficie utile aziendale agricola, non possono essere interessate da insediamenti edilizi di qualsiasi genere e vi è ammessa esclusivamente l'attività connessa alla selvicoltura.

Tutte le operazioni di gestione boschiva dovranno essere effettuate nel rispetto della legislazione vigente in materia.

Art. 30.3 - ZONA E3 – RISERVA NATURALE

La riserva naturale d'interesse regionale "Lago di Ganna", istituita ai sensi dell'art. 37 della L. R. 86/83, ha le finalità di:

tutelare le caratteristiche naturali e paesaggistiche dell'area;

disciplinare e controllare la fruizione del territorio ai fini scientifici e didattico-ricreativi;

assicurare le qualità dell'ambiente idonee alla conservazione delle specie biologiche presenti.

La zona è regolata dalle norme previste nella Legge Regionale n. 86 del 30/11/1983 e seguenti modifiche ed integrazioni.

Art. 31 ZONA F – ATTREZZATURE SOCIALI, STANDARDS

Destinazione di zona:

edifici per attività religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, pubblici servizi, centri sociali.

if = 0,6 mq/mq

H = 8 m. max

R.C. = 20%

Art. 32 ZONE A VINCOLO IDROGEOLOGICO

Nelle zone soggette a vincolo idrogeologico l'autorizzazione di cui all'art. 7 del R.D. 30 dicembre 1923 n. 3267 è concessa dal Presidente del Consorzio del Parco del Campo dei Fiori, o della C.M.

Nelle predette zone sono vietate nuove costruzioni ed opere di urbanizzazione:

a - su tutte le aree di boschi di alto fusto o di rimboschimento;

b - su tutte le aree soggette a dissesto, a pericolo di alluvione, o comunque che presentano caratteri geomorfologici che le rendano inidonee a nuovi insediamenti.

Nelle zone soggette a vincolo idrogeologico è consentita soltanto l'apertura di strade al servizio di attività agro-silvo-pastorali, previa l'autorizzazione di cui al 1° comma.

Tali strade dovranno comunque essere chiuse al traffico ordinario, e le loro dimensioni non eccedenti le esigenze di transito per i mezzi di servizio.

Possono invece essere realizzate:

- a - opere che abbiano conseguito la dichiarazione di pubblica utilità;
- b - opere pubbliche da eseguirsi su terreno appartenente al demanio o al patrimonio dello Stato e degli Enti locali;
- c - opere attinenti al regime idraulico, alla derivazione d'acqua o ad impianti di depurazione, previa autorizzazione del Consorzio del Parco del Campo dei Fiori con verifica della compatibilità delle stesse con la tutela dei valori ambientali.

La utilizzazione dei terreni è sottoposta alla disciplina delle disposizioni vigenti in materia, e qualunque attività che comporti un mutamento di destinazione ovvero di trasformazione d'uso dei terreni è soggetta alle prescrizioni della sopra citata legge.

Art. 33 FASCE A PROTEZIONE DEL NASTRO STRADALE - INFRASTRUTTURE DELLA VIABILITA' - LINEE DI ARRETRAMENTO DELLA EDIFICAZIONE

Aree destinate alla realizzazione di nuove strade e corsie di servizio, ampliamenti delle carreggiate esistenti, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura.

Non sono consentite costruzioni di alcun genere; eventuali impianti per la distribuzione del carburante sono consentiti solo oltre le fasce di rispetto.

Art. 34 ZONA DI RISPETTO CIMITERIALE

Sono ammesse solo costruzioni permesse dalle vigenti leggi sanitarie e, dal regolamento di polizia mortuaria.

Sarà possibile attrezzare spazi a verde pubblico ed a parcheggio a raso.

Art. 35 RECINZIONI

Lungo i confini di proprietà potranno essere costruite recinzioni con le seguenti caratteristiche:

(si considerano esclusivamente le zone E)

c) ZONE E:

A delimitazione delle proprietà sono consentite esclusivamente staccionate in legno naturale non colorato, costituite da paletti con elementi a correre (tondi od assi), ovvero da paletti grezzi in verticale, dell'altezza massima di mt. 1,80.

Non è ammesso alcun tipo di recinzione nelle zone E2 ed E3. Lungo le strade, le mulattiere ed i sentieri le eventuali recinzioni ammesse saranno arretrate secondo indicazioni date dall'Amministrazione comunale e comunque a distanza non inferiore a mt. 1,50 dal ciglio esistente.

Art. 36 ILLUMINAZIONE ESTERNA. INQUINAMENTO LUMINOSO

Gli impianti di illuminazione esterna dovranno rispettare il piano di illuminazione comunale per evitare fenomeni di inquinamento luminoso.

Tali impianti sono sottoposti ad autorizzazione sindacale.

Dovranno essere rispettati i disposti della L.R. 27/03/2000 n.17 e sue eventuali modifiche e/o integrazioni dettati anche da leggi e regolamenti nazionali.

Art. 37 PROTEZIONE DA CAMPI ELETTRICI, MAGNETICI, ELETTROMAGNETICI

Per la difesa dell'ambiente e del paesaggio si richiama la legge 22/02/2001 n. 36 e il suo regolamento di attuazione che considerano i criteri relativi alle caratteristiche tecniche degli impianti, alla localizzazione dei tracciati in sede di progettazione, costruzione, modifica di elettrodotti di impianti per la telefonia mobile e diffusione radio televisiva.

Popolazione residente

- Censimento 1991	abitanti 1.494
- Censimento 2001	abitanti 1.489
- al 31/12/2008	abitanti 1.562
	famiglie 678
- al 30/04/2010	abitanti 1.614

Si propongono quindi i seguenti obiettivi da inserire nel Documento di Piano

Il PGT

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

Riorganizzazione delle attività economiche di ricezione turistica nella zona del Trelago

L'area del Trelago già considerata nella normativa del PRG in vigore, individuata con le zone urbanistiche AT1, AT2, AT3, richiede un approfondimento progettuale che si ritiene necessario affrontare con un 'piano integrato di intervento'.

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

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.

Occorre verificare e integrare la situazione dei servizi pubblici del sottosuolo (PUGSS)

Il 'piano dei servizi dovrà comprendere una ricognizione complessiva della rete di servizi pubblici del sottosuolo.

Saranno quindi evidenziate - anche per gli aspetti economici e di bilancio comunale da affrontare - le necessità di integrazione, di qualificazione, di priorità.

La valle e gli abitanti richiedono percorsi pedonali e ciclabili protetti

Il piano delle 'regole' dovrà contenere le indicazioni per la verifica e l'integrazione dei percorsi pedonali sia di collegamento degli abitati prossimi ai centri maggiori sia dei percorsi di forte incidenza veicolare.

I centri storici come esistenze preziose da conoscere e da proteggere

I centri storici dovranno essere studiati in dettaglio con la schedatura dei singoli edifici e 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.

Lo studio geologico e le opere di salvaguardia nelle aree di possibile frana è una delle evidenti priorità da ulteriormente approfondire

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

Le presenze naturalistiche

E' necessario provvedere alla difesa e la segnalazione delle presenze naturalistiche e l'attivazione dei percorsi ecologici.

L'attraversamento veicolare di Ganna

Occorre riprendere e trovare soluzioni adeguate e praticabili per l'attraversamento veicolare di Ganna e per il condizionamento che da questo deriva per la vita degli abitanti.

*I pregi naturalistici e storici della Valganna indirizzano verso obiettivi e strategie di pianificazione urbanistica di particolare cura.
Si ritiene di considerare anzitutto le previsioni del PRG in vigore con lo scopo di apportarvi eventuali modifiche e integrazioni.*

Centri storici

(foto e titoli che precedono le foto)

- **Ganna e Campubella**
- **Ghirla**
- **Mondonico**
- **Boarezzo**









