

# REGIONE PIEMONTE

Provincia del Verbano Cusio Ossola  
Comunità Montana della Valle Antrona  
a.s.l. n. 14

## COMUNITA' MONTANA VALLE ANTRONA

### PIANO REGOLATORE GENERALE INTERCOMUNALE

COMUNI DI ANTRONA SCHIERANCO - MONTESCHENO - SEPPIANA - VIGANELLA

Legge regionale n. 56 del 5.12.1977 e s.m.i.

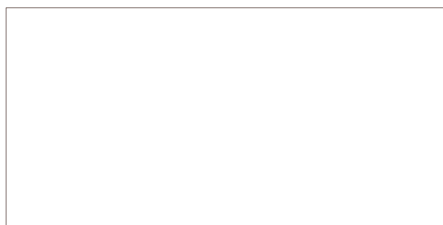
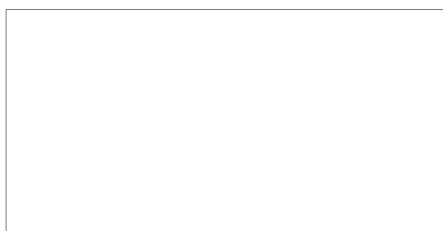
## VARIANTE STRUTTURALE 2006

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

A  
VS2006

#### I Progettisti

Architetti Luigi Bovio - Milena Gibroni  
Piazza Cavour n°14, 28845 DOMODOSSOLA (VB)  
Tel.- fax. 0324/242343 Part. I.V.A. n° 01361600032



# S O M M A R I O

<b>1. Inquadramento</b>	<b>1</b>
<b>2. Metodologia adottata ed iter seguito, obiettivi e criteri posti alla base della elaborazione della Variante Strutturale</b>	<b>2</b>
<b>3. Dati quantitativi relativi alle previsioni di nuovi insediamenti ed al reperimento delle aree per i servizi e le attrezzature necessarie per soddisfare i fabbisogni pregressi e previsti in relazione agli standards stabiliti dalla L.R. 56/77 e s. m. e i.</b>	
<b>4. Criteri per la strutturazione generale degli insediamenti esistenti e previsti.</b>	
4.1. Territorio per uso agricolo	8
4.2. Territorio per attività produttive	8
4.3. Territorio per attività terziarie	8
4.4. Territorio per la residenza	9
4.5. Urbanizzazione secondaria per la residenza	10
4.6. Beni culturali ed ambientali	10
4.7. Normativa di attuazione	11

## **1. Inquadramento**

I Comuni di Antrona Schieranco, Montescheno, Seppiana, Viganella, localizzati in Valle Antrona (Vb) insieme a Villadossola, localizzata invece nel fondovalle, sono riuniti attualmente nella Comunità Montana Valle Antrona.

La valle Antrona, localizzata tra le valli Bognanco e Anzasca, è una delle 7 valli laterali della valle Ossola; quest'ultima si trova nel settore alpino occidentale (Alpi Pennine), nel bacino idrografico del Fiume Toce: uno degli affluenti di quest'ultimo, il Torrente Ovesca, solca la Valle Antrona; il profondo solco vallivo ha un orientamento pressoché Est-Ovest.

I versanti sono fortemente acclivi, soprattutto quello rivolto a sud che nell'unico significativo pianoro ospita il Comune di Montescheno; la strada provinciale percorre la valle fino ad Antrona Piana utilizzando in gran parte il percorso della vecchia mulattiera che saliva da Villadossola, su tale asse si inseriscono gli abitati principali (ad esclusione, come accennato, di Montescheno) e molti dei nuclei frazionali minori.

Il territorio in esame si estende su una superficie di 141,97 Km<sup>2</sup> con un intervallo altimetrico compreso tra la quota 350 mt. s.l.m. e la quota di mt. 3656 .

Il comune con la più vasta estensione territoriale è rappresentato da Antrona Schieranco (che con circa 100 km<sup>2</sup> copre il 70% della superficie), seguito da Montescheno (16%), mentre Viganella (10%) e Seppiana (4%) presentano superfici molto più ridotte.

La popolazione (1371 abitanti al Censimento 2001) è concentrata principalmente nei Comuni di Antrona S. (544 abitanti pari al 40% del totale) e Montescheno (441 abitanti pari al 32%), seguono Viganella (204 abitanti pari al 15%) e Seppiana (182 abitanti pari al 13%); la densità abitativa (abitanti/km<sup>2</sup>) di Antrona è invece la più bassa (5,4), seguono Viganella (14,9), Montescheno (19,6) e Seppiana (31,8).

## **2. Metodologia adottata ed iter seguito, obiettivi e criteri posti alla base della elaborazione della Variante Strutturale.**

I Comuni di Antrona Schieranco, Montescheno, Seppiana e Viganella, facenti parte della "Comunità Montana Valle Antrona" (VCO), sono dotati di Piano Regolatore Generale Intercomunale approvato con D.G.R. 72-36082 del 14.3.1990, successivamente, con D.G.R. n° 19-27147 del 26 aprile 1999 è stata approvata una variante sostanziale denominata "Variante 1".

Al suddetto Piano, sono state apportate alcune varianti parziali ai sensi del 7° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s. m. e i.: la presente variante recepisce le modifiche introdotte con le citate varianti parziali.

Nel corso della gestione del Piano erano emersi nuovi fabbisogni sul territorio, anche tramite precise istanze espresse da parte della popolazione e degli operatori economici; a tale domanda proveniente dal territorio non era possibile rispondere attraverso "varianti parziali": l'A.C. ha ritenuto quindi opportuno avviare lo studio e la stesura di una variante strutturale che si faccia carico di rispondere alle principali problematiche, sia attraverso modifiche alla zonizzazione che alla normativa di attuazione.

Considerato che era stata adottata una variante strutturale finalizzata all'adeguamento al P.A.I., la presente variante assume altresì quanto previsto nella suddetta variante.

Le singole A.C. e la Comunità Montana stessa, hanno preliminarmente vagliato e analizzato le problematiche emergenti e, inoltre, allo scopo di meglio evidenziare i bisogni, in particolare quelli abitativi, è stata condotta una "indagine conoscitiva" (intenti ad edificare) tesa a rilevare le effettive esigenze e intenzioni dei cittadini, al fine di privilegiare, ove tutte le condizioni lo consentivano, le previsioni insediative laddove effettivamente esiste la volontà di edificazione.

Decidendo di dotarsi della Variante allo strumento urbanistico intercomunale l'Amministrazione ha quindi ascoltato e studiato la domanda sociale esistente sul territorio, verificandone la rispondenza agli obiettivi generali, stabilendo le regole di

svolgimento dei processi, cercando di orientare al meglio l'azione futura sia dell'Amministrazione pubblica stessa che dei privati verso una condizione di continuità tra il momento della produzione e quello della gestione del Piano.

La presente Variante, denominata "Variante Strutturale 2006", è stata l'occasione per avviare un processo di adeguamento alle più moderne tecniche informatiche ricorrendo alla digitalizzazione del Piano su basi vettoriali.

Un altro importante obiettivo posto alla base dell'elaborazione della Variante è rappresentato dalla completa rielaborazione della normativa di attuazione sia nella sua struttura che nei contenuti al fine di rendere più agevole e attuale la gestione delle trasformazioni.

In conclusione si può evidenziare come la Variante assuma sostanzialmente la struttura del piano vigente, ma incida in modo diffuso sul territorio, non tanto in termini quantitativi quanto in conseguenza sia della localizzazione delle previsioni che, soprattutto, della revisione normativa.

### **3. Dati quantitativi relativi alle previsioni di nuovi insediamenti ed al reperimento delle aree per i servizi e le attrezzature necessarie per soddisfare i fabbisogni pregressi e previsti in relazione agli standards stabiliti dalla L.R. 56/77 e s. m. e i.**

La presente Variante conferma nella quasi totalità le aree residenziali previste dal P.R.G.I. vigente:

- mantenendo invariate le individuazioni e perimetrazioni dei vecchi centri, (provvedendo peraltro a individuare alcuni nuovi nuclei storici minori, ad ampliare il perimetro del centro storico di Antrona capoluogo nonché a riclassificare buona parte degli edifici del nucleo di Rovasca con il fine di salvaguardare maggiormente il nucleo stesso);
- unificando in un'unica classificazione le aree edificate individuate dal P.R.G.I. vigente;
- confermando le aree di completamento nella loro localizzazione e dimensione (ad esclusione di quelle attuate che vengono ricomprese all'interno dei tessuti edificati e di quelle stralciate a seguito della nuova indagine geologico-tecnica).

La Variante prevede infine l'inserimento di alcune aree residenziali di completamento e nuovo impianto, in parte a compensazione degli stralci succitati ed in parte a soddisfacimento di nuovi fabbisogni.

La presente Variante provvede a soddisfare il fabbisogno di intervento di edilizia residenziale localizzando gli interventi edificatori conseguentemente necessari in aree residenziali:

- a) di recupero (nuclei antichi);
- b) di conservazione (tessuti edilizi saturi);
- c) di completamento;
- d) di nuovo impianto.

Per ogni tipo di intervento e conseguentemente per le zone residenziali vincolate ad esso, la variante stabilisce le seguenti prescrizioni e prevede la seguente capacità insediativa aggiuntiva.

#### Aree residenziali di recupero (Nuclei antichi)

Gli interventi ammissibili in tali zone sono descritti in modo specifico agli artt. 3.2.1. e 3.2.1.bis delle Norme di Attuazione del P.R.G.C.

La capacità insediativa aggiuntiva in queste zone è invariata rispetto al Piano vigente.

#### Aree residenziali di conservazione (Tessuti edilizi saturi)

Gli interventi ammissibili in tali zone sono descritti in modo specifico all'art. 3.2.2. delle citate N.A.

La capacità insediativa aggiuntiva in queste zone è invariata rispetto al Piano vigente.

#### Aree residenziali di completamento/Nuovo insediamento

Gli interventi ammissibili in tali aree sono descritti in modo specifico agli artt. 3.2.3. e 3.2.4. della citate N.A.

La capacità insediativa teorica aggiuntiva in queste aree è la seguente:

- Comune di Antrona S. : il piano vigente prevedeva un incremento pari a 101 vani; la variante prevede un incremento pari a 169 vani (118 in aree di completamento e 51 in aree di nuovo impianto); ne consegue che la capacità aggiuntiva prevista dalla variante corrisponde a:  $169 - 101 = + 68$  vani.
- Comune di Montescheno: il piano vigente prevedeva un incremento pari a 119 vani; la variante prevede un incremento pari a 138 vani (128 in aree di completamento e 10 in aree di nuovo impianto); ne consegue che la capacità aggiuntiva prevista dalla variante corrisponde a:  $138 - 119 = + 19$  vani.
- Comune di Viganella: il piano vigente prevedeva un incremento pari a 49 vani; la variante prevede un incremento pari a 56 vani (tutti in aree di completamento); ne

consegue che la capacità aggiuntiva prevista dalla variante corrisponde a:

$56 - 49 = + 7$  vani; è da precisare che in questo comune la variante conferma tutte le aree di completamento già previste senza individuarne alcuna nuova: l'incremento è conseguente ad un leggero ampliamento della superficie di alcune delle aree di completamento di cui sopra.

- Comune di Seppiana: la variante conferma le previsioni del piano vigente senza apportare modifiche localizzative o quantitative.

In merito alle aree per servizi ed attrezzature sociali la Presente Variante conferma sostanzialmente le previsioni del vigente P.R.G.I. individuando nel contempo alcune nuove aree ad usi pubblici, soprattutto destinate a parcheggio.

Più specificatamente per quanto concerne le aree per attrezzature scolastiche e di interesse comune vengono confermate integralmente le previsioni del vigente piano; per quanto concerne invece le aree per verde-gioco-sport e parcheggi sono state apportate alcune modifiche riguardanti principalmente il Comune di Antrona S.; nella tabella che segue vengono riportati, comune per comune, i dati quantitativi complessivi desunti dal P.R.G.I. vigente e relativi al fabbisogno minimo accompagnati da quelli relativi alla presente variante.



Comune	STANDARDS URBANISTICI		
	Fabbisogno mq.	Variante mq.	Differenza fabbis./ variante mq.
ANTRONA S.	45.875	93.089	47.214
MONTESCHENO	28.205	39.208	11.003
SEPPIANA (*)	19.403	12.027	-7.376
VIGANELLA	23.418	37.560	14.142
<b>TOTALE</b>	<b>116.901</b>	<b>181.884</b>	<b>64.983</b>

(\*) il mancato rispetto dello standard per il Comune di Seppiana, non essendovi state riduzioni delle aree a verde-gioco-sport e parcheggio nella presente variante, è motivato nel P.R.G.I. vigente: cfr Relazione Illustrativa: *“considerato che nel Comune di Seppiana non esistono aree sufficientemente pianeggianti per poter prevedere una tale area attrezzata (NDR: area per attrezzature sportive), è stata individuata ..... sul territorio di Montescheno, un’area di mq. 15.000 ..... facilmente accessibile da entrambi i comuni”*.

La presente Variante prevede un lieve incremento della capacità insediativa residenziale teorica nei comuni di Antrona S., Viganella e Montescheno: nella tabella che segue viene verificato il soddisfacimento degli standards a seguito del citato incremento.

Comune	PREVISIONI P.R.G.I. VIGENTE	PREVISIONI VARIANTE	INCREMENTO	STANDARD	INCREMENTO FABBISOGNO AREE STANDARD	SURPLUS STANDARDS VARIANTE
	abitanti	abitanti	ab/vani	mq/ab	mq	mq
ANTRONA S.	101	169	68	25	1700	47.214
MONTESCHENO	49	56	7	25	175	11.003
SEPPIANA	67	67	0	25	0	
VIGANELLA	119	138	19	25	475	14.142
<b>TOTALE</b>	<b>336</b>	<b>430</b>	<b>94</b>	<b>25</b>	<b>2350</b>	<b>64.983</b>

Come si può notare, il surplus di per aree per servizi ed attrezzature sociali (art. 21 L.R. 56/77) previsto dalla variante soddisfa ampiamente i fabbisogni conseguenti agli incrementi determinati dalla variante.

#### **4. Criteri per la strutturazione generale degli insediamenti esistenti e previsti.**

I criteri adottati per la strutturazione generale degli insediamenti esistenti e previsti sono quelli stabiliti dalla L.R. 56/77 e s. m. e i. agli artt. 20, 24, 25, 26.

In particolare:

##### **4.1. Territorio per uso agricolo**

La Variante conferma generalmente le previsioni del Piano vigente, provvedendo comunque ad effettuare una puntuale ricognizione degli usi in atto, soprattutto per quanto concerne le aree boscate e, in particolare per queste ultime ed esclusivamente per il territorio urbano rappresentato in scala 1:2000, suddividendo le stesse tra aree a “bosco ad alto fusto” e “bosco a destinazione produttiva”.

La Variante contiene norme (artt. 3.5.1./2/3/4 N.A.) volte alla salvaguardia del territorio utilizzabile a scopi agricoli, nonché all'assestamento forestale e dei beni agro-silvo-pastorali per le zone montane e pedemontane assoggettate a vincolo idrogeologico ( art. 4.1.1. N.A.).

La Variante introduce altresì le norme per il patrimonio edilizio esistente all'interno di queste zone (art. 3.5.5. N.A.) ponendo particolare cura alla salvaguardia delle caratteristiche dell'architettura spontanea locale.

##### **4.2. Territorio per attività produttive.**

La Variante non introduce modifiche alle previsioni del Piano vigente; la nuova normativa di riferimento è contenuta agli artt. 3.3.1 (aree esistenti) e 3.3.2. (nuovo impianto e/o completamento)

##### **4.3. Territorio per attività terziarie**

La Variante conferma quanto già contenuto nel vigente P.R.G.I. prevedendo nel contempo:

- la rilocalizzazione con ampliamento della previsione di un'area turistico-ricettiva alberghiera nel Comune di Antrona S. (previsione oggetto di variante parziale già in vigore);
- l'ampliamento di un'area destinata a usi turistico-ricettivi alberghieri nel Comune di Viganella (area già prevista attraverso un'altra variante parziale);
- la conferma di un'area destinata a usi turistico-ricettivi alberghieri nel Comune di Seppiana (area già prevista attraverso la variante parziale citata al p.to precedente);

La nuova normativa di riferimento è contenuta agli artt. 3.4.1., 3.4.2.; tra le aree in oggetto viene confermata l'area a campeggio in Antrona S. riprendendone la normativa esistente ora riportata all'art. 3.4.3.

In occasione della presente variante si è proceduto anche all'adeguamento del piano ai sensi dell'art. 6, comma 5 del D.Lgs. 114/98, preceduto dall'approvazione da parte del C.C. dei "Criteri comunali di cui all'art. 8, comma 3 del d. lgs. 114/1998 ed all'art. 4, comma 1 della legge regionale sul commercio" sentite le organizzazioni di tutela dei consumatori e le organizzazioni imprenditoriali del commercio rappresentative a livello provinciale.

#### **4.4 Territorio per la residenza**

La Variante localizza i conseguenti interventi sul patrimonio edilizio esistente mediante:

- 1) recupero dei nuclei antichi abitati con possibilità di trasformazioni anche rilevanti degli edifici (là dove possibile e nel rispetto della legislazione vigente e dei caratteri architettonici originari);
- 2) interventi di ristrutturazione, sostituzione edilizia e trasformazione d'uso a scopi residenziali nelle zone già totalmente edificate (tessuti edilizi saturi) introducendo, ove possibile, la facoltà di ampliamenti volti a migliorare le condizioni igieniche e distributive degli alloggi e/o a creare nuove unità abitative, o migliorare lo standard abitativo, tramite l'utilizzo dei sottotetti

esistenti con piccoli aumenti di volume.

La Variante localizza poi gli interventi di nuova edificazione mediante la conferma delle previsioni del P.R.G.I. vigente non ancora attuate e l'individuazione il più puntuale possibile delle aree interstiziali e/o marginali libere sulle quali indirizzare l'edificazione di completamento e di nuovo impianto (C ed NI).

#### **4.5. Urbanizzazione secondaria per la residenza**

La Variante mantiene nel complesso le destinazioni e previsioni infrastrutturali del P.R.G.C. vigente; le nuove previsioni sono quindi contenute e limitate ai settori che denunciano le maggiori criticità o carenze, tenendo conto anche delle effettive possibilità di attivazione delle risorse necessarie per la realizzazione delle opere.

##### Sistema viario

La Variante contempla alcune nuove previsioni sulla struttura viaria.

##### Parcheggi

La Variante prevede alcuni nuovi parcheggi distribuiti su tutta l'area.

#### **4.6 Beni culturali ed ambientali**

Sebbene la Variante non incida sostanzialmente sulla struttura del Piano vigente e ne assuma gran parte delle previsioni, fin dalle prime fasi di formazione della Variante stessa l'A.C. ha posto attenzione alle tematiche ambientali ed ha orientato la propria azione privilegiando le scelte compatibili con l'obiettivo di sostenibilità ambientale e socio-economica delle trasformazioni nonché, nel caso di rilevate potenziali criticità, introducendo misure compensative e/o di mitigazione dei possibili impatti attraverso la ricerca di scelte localizzative e normative ritenute coerenti con il suddetto obiettivo.

In particolare, nella stesura della nuova normativa di attuazione è stata prestata grande e sistematica attenzione volta alla formulazione di una disciplina

atta a mitigare il più possibile gli impatti, sia delle nuove previsioni che di quelle confermate, e a valorizzare le qualità esistenti sul territorio.

Gli ambiti sensibili dal punto di vista dei valori ambientali e culturali interessati maggiormente dalla variante sono rappresentati dai nuclei di antica formazione: la Variante conferma sostanzialmente l'individuazione dei nuclei e la relativa classificazione degli edifici stabilite dal P.R.G.I. vigente apportando alcune lievi modifiche; la Variante individua inoltre alcuni piccoli nuclei, classificandoli "Nuclei Antichi Minori e introducendo la relativa normativa attraverso l'art. 3.2.1.bis N.A.

E' stata invece completamente riformata la normativa di attuazione che disciplina tali ambiti.

La variante, fin dal progetto preliminare, è comunque stata corredata dalle informazioni relative all'analisi di compatibilità ambientale finalizzata alla valutazione degli effetti della Variante stessa al P.R.G.I. sull'ambiente, ai sensi del 2° comma dell'art. 20 della Legge Regionale 14 dicembre 1998, n. 40 "Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione": tale rapporto è costituito da apposito fascicolo facente parte degli elaborati della Variante stessa.

#### **4.7 Normativa di attuazione.**

La normativa di attuazione è stata integralmente riformulata sia nello schema strutturale che nel contenuto.