



## COMUNE DI VALSTRONA

### VARIANTE STRUTTURALE

art.17, comma 4, L.R. 56/1977 s.m.i.

#### PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNITA' MONTANA

approvato con D.G.R. n.131-19691 del 12 ottobre 1982 e successive varianti approvate con DGR n.58-9371 novembre 1991 e DGR10-25000 del 28 agosto 1998

titolo elaborato:

### RELAZIONE ILLUSTRATIVA

art.14, co.1, punto 1) LUR

fase:

**PROGETTO PRELIMINARE**  
nuova adozione a seguito di revisione  
DGC n.13 del 1.3.2023

data:

**gennaio 2024**

il progettista urbanista:

Arch. Mauro Vergerio  
Studio di architettura e urbanistica  
Viale Garibaldi 10  
28887 Omegna (VB)

consulenza valutazione ambientale  
strategica:

ZANETTA dott. arch. Elisa Lucia  
Via Domenico Savio n. 34  
28021 BORGOMANERO

consulenza geologica:



Studio GeA Geologi Associati  
Anna Cristina - Stefano Fardelli - Roberto Michetti  
C.so Cairoli, 46 - 28921 Verbania Intra (VB)  
Tel.: 0323516236 - P.IVA: 01927120038  
E-mail: studiogea.vb@gmail.com

Dott. Geol. Stefano Fardelli

estremi approvazione:

#### **Progetto preliminare**

D.C.C. n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_

#### **Pubblicazione**

dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_

#### **Proposta tecnica progetto definitivo**

D.C.C. n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_

#### **Progetto definitivo**

D.G.C. n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_

#### **Approvazione**

D.C.C. n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_

## INDICE

1. La pianificazione comunale vigente	pag.	1
2. Finalità e obiettivi della variante	pag.	2
3. Contenuti della variante	pag.	3
4. Schede monografiche degli interventi in variante	pag.	5
5. Strumenti di pianificazione sovraordinati	pag.	95
5.1 Piano Territoriale Regionale (PTR)	pag.	95
5.2 Piano Paesaggistico Regionale (PTR)	pag.	97
5.3 Piano Territoriale Provinciale (PTP)	pag.	97
6. Previsioni insediative e dimensionamento della variante	pag.	99
7. Aspetti idro-geologici	pag.	101
8. Aspetti ambientali	pag.	101
9. Classificazione acustica	pag.	102
10. Consumo di suolo	pag.	102
11. Vincoli preordinati all'espropriazione	pag.	104
12. Aspetti procedurali	pag.	104

## 1. LA PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE

Il Comune di Valstrona è dotato di un Piano Regolatore Generale di Comunità Montana (ex Comunità Montana della Valle Strona comprendente i Comuni di Germagno, Loreggia, Massiola e Valstrona) approvato con **D.G.R. n.131-19691 del 12 ottobre 1982** e successive varianti, adottate dalla Comunità Montana ma limitate al solo territorio del Comune di Valstrona, approvate con **DGR n.58-9371 del 6 novembre 1991** e **DGR n.10-25000 del 28 agosto 1998**.

- con DCC n.14 del 24.9.2003 il Comune di Valstrona ha dato avvio alla procedura di variante strutturale a livello comunale al PRGCM vigente con l'adozione del progetto preliminare;
- con DCC n.8 del 30.5.2005 sono state approvate le controdeduzioni alle osservazioni presentate a seguito del periodo di pubblicazione e con **DCC n.9 del 30.5.2005** si è proceduto all'adozione del progetto definitivo della variante;
- con nota prot. n.2993 del 18.7.1985 si è proceduto all'invio degli atti adottati alla Regione Piemonte per l'approvazione;
- con nota prot. n.35826/19.9 del 12.10.2005 la Regione Piemonte trasmetteva la relazione di verifica degli atti ed elaborati, richiedendo ulteriori integrazioni;
- con DCC n.31 del 12.12.2005 venivano adottate le integrazioni richieste, successivamente trasmesse alla Regione Piemonte con nota prot. n.5159 del 21.12.2005;
- **con nota n.39543/19.9 del 5.12.2006** la Regione Piemonte trasmetteva le proprie osservazioni **disponendo il rinvio ai sensi del 15° comma dell'art.15 della LUR**, affinché fossero apportate le modifiche e integrazioni contenute nella relazione allegata al provvedimento;
- con DCC n.8 del 20.1.2009 il Comune ha proceduto alla riadozione del progetto preliminare di variante tenendo conto delle osservazioni formulate dalla Regione Piemonte;
- con **DCC n.12 del 20.4.2009** si è proceduto all'adozione della variante nella versione definitiva a seguito dell'esperimento delle procedure di pubblicazione previste dalla legge;
- con nota n. 6216/0817 in data 11.02.2010 la Regione Piemonte ha trasmesso la relazione di verifica degli atti ed elaborati relativi alla variante sopracitata, richiedendo ulteriori integrazioni alla stessa;
- con DCC n.9 del 26.5.2010 si è proceduto ad integrare con gli elaborati richiesti la documentazione adottata con DCC 12/2009;
- successivamente è intervenuta la sospensione della procedura a seguito dell'entrata in vigore del PAI e conseguente necessità di adeguamento, mediante la procedura istituita dalla Regione Piemonte del gruppo interdisciplinare. Procedura giunta a compimento con parere condiviso in data 10.10.2017;
- con DCC n.24 del 20.12.2017 si è proceduto all'adozione del quadro del dissesto e degli elaborati idrogeologici di adeguamento al PAI.

Il PRGI è stato oggetto, dopo l'approvazione della variante 1998, delle seguenti modifiche apportate ai sensi dell'art.17, co.8 (ora co.12) della LUR:

- 1) DCC n.14 del 2.7.2007 – integrazioni art.17 NdA "aree per servizi sociali ed attrezzature di interesse comunale generale" (art.17, co.8 lettera b);

- 2) DCC n.14 del 13.7.2011 – allargamento stradale Via Cavour – Luzzogno (art.17, co.8 lettera b);
- 3) DCC n.14 del 28.9.2011 – ampliamento area cimiteriale Fornero (art.17, co.8 lettera b);
- 4) DCC n.28 del 9.11.2015 – correzione errore cartografico, individuazione fabbricato esistente nel NAF di Otrà (art.17, co.8 lettera a);
- 5) DCC n.9 del 27.7.2018 – correzione innesto nuovo tracciato stradale Fornero (art.17, co.12);
- 6) DCC n.9 del 27.7.2018 – stralcio area SP e individuazione fabbricato esistente Luzzogno (art.17, co.12).

Gli eventi alluvionali verificatisi il 2 e 4 ottobre 2020, hanno portato alla necessità di un ulteriore riesame del quadro del dissesto idrogeologico e conseguentemente della revisione della carta dei rischi e dell'idoneità alla utilizzazione urbanistica. Tali revisioni, a seguito degli accordi intervenuti con la Regione Piemonte, troveranno riscontro nella presente variante, insieme alle conseguenti modifiche di alcuni aspetti localizzativi che interessano aree oggetto di ulteriore verifica.

Sempre in accordo con la Regione Piemonte, con **DGC n.13 del 1.3.2023**, è stata assunta la decisione di concludere l'iter di approvazione della presente variante strutturale mediante le procedure previste dall'art.89 co.3 della LR 28.3.2013 n.3.

Altri strumenti di regolamentazione dell'attività urbanistica ed edilizia vigenti:

- **Piano di Classificazione Acustica** approvato ai sensi della L.R. 25.10.2000 n. 52 con DCC n.2 del 4.3.2004.
- Criteri di **Programmazione Urbanistica per l'insediamento di attività commerciali** al dettaglio in sede fissa, approvati con D.C.C. n.35 del 28.11.2008.
- **Regolamento Edilizio Comunale** approvato ai sensi della L.R. 8.7.1999 n. 19, sulla base del nuovo testo approvato con DCR n. 247-45856 del 28.11.2017, con DCC n.6 del 14.6.2018.

## 2. FINALITA' E OBIETTIVI DELLA VARIANTE

Allo stato attuale della procedura si propone una nuova riadozione del progetto preliminare, necessaria ad adeguare le scelte urbanistiche contenute nella versione della variante adottata con DCC n.12 del 20.4.2009 alle disposizioni legislative e regolamentari, nonché agli strumenti di pianificazione sovraordinati, intervenuti successivamente a tale data, relativamente ai seguenti aspetti:

1. al quadro del dissesto condiviso nell'ambito del Gruppo interdisciplinare istituito dalla Regione Piemonte per l'adeguamento degli strumenti urbanistici locali al PAI, portato a conclusione con parere in data 10.10.2017 e ratificato con DCC n.24 del 20.12.2017;
2. all'ulteriore modificazione del quadro del dissesto conseguente l'evento alluvionale dell'ottobre 2020;
3. alle modifiche da apportare, limitatamente agli interventi previsti in variante, che interferiscono con le fasce di rispetto cimiteriali in adeguamento alle modifiche introdotte all'art.27 della LUR con la L.R. 3/2015 (per la trattazione di questo

argomento vedasi anche la precisazione riportata in calce al successivo capitolo n.3);

4. all'adeguamento al PTR approvato con D.C.R. n. 122-29783 del 21.7.2011 e in particolare ai disposti dell'art.31 delle Norme di Attuazione rispetto al contenimento del consumo di suolo;
5. alle verifiche di coerenza degli interventi in variante con il PPR, condotte ai sensi dell'art.46 comma 9 delle Norme di Attuazione del PPR medesimo;
6. alla verifica di coerenza degli interventi in variante con il Piano di Classificazione Acustica;
7. alla verifica in ordine alla eventuale reiterazione dei vincoli preordinati all'espropriazione;
8. alla redazione della documentazione necessaria alla verifica di assoggettabilità alla VAS, limitatamente alle aree oggetto di variante, ai sensi del D.Lgs. 152/2006 per la quale vige l'obbligo dal 31.7.2007.

### 3. CONTENUTI DELLA VARIANTE

In questo capitolo vengono esaminati i contenuti di dettaglio di ogni singolo intervento proposto in variante, con riferimento alla versione riadottata in forma definitiva dal Comune con **DCC n.12 del 20.4.2009**, a seguito del provvedimento della Regione Piemonte, assunto con nota n.39543/19.9 del 5.12.2006, che disponeva **il rinvio della variante, ai sensi del 15° comma dell'art.15 della LUR**, affinché fossero apportate le modifiche e integrazioni contenute nella relazione medesima.

I riferimenti cartografici riportati negli estratti che seguono sono riferiti alla versione sopra descritta e raggruppati per nuclei abitati.

Ogni singola scheda riporta in sintesi le tematiche oggetto della presente fase di revisione, che, si ricorda, riguardano:

- gli aspetti di rischio idrogeologico in relazione alla condivisione del quadro del dissesto avvenuto secondo le procedure sopra descritte e agli ulteriori aggiornamenti seguiti all'evento alluvionale dell'ottobre 2020;
- la verifica di coerenza con il PPR approvato con specifico riferimento ai vincoli paesaggistici (Tavola P2 PPR) e alle componenti paesaggistiche (Tavola P4 PPR);
- la presenza di altri vincoli e limitazioni intervenuti successivamente alla data di riadozione della variante (ad esempio la ridefinizione a 200 metri delle fasce di rispetto cimiteriali);
- il rispetto dei limiti imposti dal PTR per il contenimento del consumo di suolo, dando conto nella scheda della natura e della collocazione degli interventi rispetto all'impronta dello stato di fatto contenuta volume "Monitoraggio del consumo di suolo in Piemonte" edito dalla Regione Piemonte nel mese di luglio 2015.

Quale ultimo paragrafo di ogni scheda vengono riportate le considerazioni conclusive rispetto alla compatibilità dell'intervento in variante e conseguentemente la proposta di conferma, totale o parziale, o lo stralcio dell'intervento medesimo.

Nelle planimetrie di Piano relative all'uso dei suoli (tavole 2U – 3U – 4U – 5U), sono riportate graficamente le decisioni assunte rispetto alle considerazioni conclusive contenute nelle singole schede.

Nota

negli stralci planimetrici che seguono:

- gli interventi n.10c – 17bis - 20 – 32b e 37 riguardano ambiti di nuova trattazione rispetto a quanto proposto fino ad ora nell'iter procedurale in corso introdotti a seguito di puntuali segnalazioni dell'ufficio tecnico comunale;
- gli interventi n. 42 – 43 – 44 e 45 riguardano aggiornamenti cartografici relativi a modifiche e varianti precedentemente approvati che non hanno trovato riscontro nelle tavole riadottate.

## 4. SCHEDE MONOGRAFICHE DEGLI INTERVENTI IN VARIANTE

### LEGENDA SCHEDE MONOGRAFICHE

rappresentate di seguito

INTERVENTO n. intervento – località – tavola planimetrica di riferimento

Descrizione sintetica delle previsioni contenute in variante nella versione approvata con DCC n. 12 del 20.4.2009

Estratto planimetrico delle previsioni contenute in variante  
nella versione approvata con DCC n. 12 del 20.4.2009

Classe rischio geomorfologico e idoneità all'utilizzazione urbanistica:  
verificata sulle tavole aggiornate all'evento alluvionale del 2-4 ottobre 2020

Vincoli paesaggistici:

Altri vincoli:

Consumo di suolo (art.31 c.10 NdA del PTR):

verifiche  
tematiche  
coerenza  
intervento

Conclusioni: stralcio o conferma dell'intervento formulate sulla base delle verifiche tematiche di coerenza

Estratto planimetrico delle previsioni contenute in variante  
nella versione proposta in sede di riadozione del progetto preliminare



## INTERVENTO 1 – Strona – Mondè (tavola 2U)

- a) Individuazione area con impianti produttivi esistenti, riconoscimento presenza attività artigianale in essere, in parziale sottrazione di area mista di completamento (tipo C).
- b) Modifiche di localizzazione aree a spazi pubblici individuate quali dotazioni di standard urbanistici relativi ad aree miste di completamento (tipo C) già azzonate in PRG, con conseguente ridefinizione localizzativa dell'ambito.



Classe rischio geomorfologico e idoneità all'utilizzazione urbanistica: classe II compatibile porzione marginale dell'intervento 1b in classe IIIa

Vincoli paesaggistici: parte dell'area di completamento e parte dell'area a spazi pubblici (1b) – territori boscati art.142 lettera g) del Codice.

Altri vincoli: idrogeologico RD 3267/1922

Consumo di suolo (art.31 c.10 NdA del PTR): mq.0 aree già azzonate nel PRG vigente



Conclusioni:

si conferma la rilocalizzazione, a parità di superficie, delle aree a spazi pubblici per l'intervento 1b;

stralcio dell'intervento 1a per dismissione attività artigianale. L'ambito viene interamente ricondotto alla destinazione vigente di area mista di completamento (tipo C);

non sono presenti vincoli che limitano gli interventi previsti. Prescrizioni di natura paesaggistica nel capitolo dedicato all'argomento presente nelle Norme di Attuazione;

la porzione marginale dell'intervento 1b, ricompresa in classe di rischio idrogeologico IIIa, non potrà essere oggetto di alcuna edificazione.



## INTERVENTO 2 – Strona – Mondè (tavola 2U)

- a) Individuazione fabbricato esistente riconosciuto quale edilizia mista configurata EMC (tipo B)
- b) Nuova area attigua in edilizia mista configurata (tipo B) e nuove aree a parcheggio pubblico a servizio dell'insediamento.



Classe rischio geomorfologico e idoneità all'utilizzazione urbanistica: classe II compatibile

Vincoli paesaggistici: fascia fluviale art.142 lettera c) del Codice.

Altri vincoli: idrogeologico RD 3267/1922

Consumo di suolo (art.31 c.10 NdA del PTR): mq.0 interno all'impronta del monitoraggio 2015

Conclusioni:

conferma dell'intervento 2a in ragione della preesistenza del fabbricato;  
stralcio dell'intervento 2b come da richiesta successivamente avanzata dalla proprietà





## INTERVENTO 3 – Strona – Mondè (tavola 2U)

Individuazione due nuovi lotti in aree di edilizia mista configurata EMC (tipo B)



Classe rischio geomorfologico e idoneità all'utilizzazione urbanistica: classe II compatibile porzione intervento 3a in classe IIIa.

Vincoli paesaggistici: fascia fluviale art.142 lettera c) del Codice.

Altri vincoli: intervento 3a marginalmente interessato dalla fascia di rispetto cimiteriale; idrogeologico RD 3267/1922

Consumo di suolo (art.31 c.10 NdA del PTR): mq. 1.390 intervento 3a – intervento 3b area già azionata nel PRG vigente

Conclusioni:

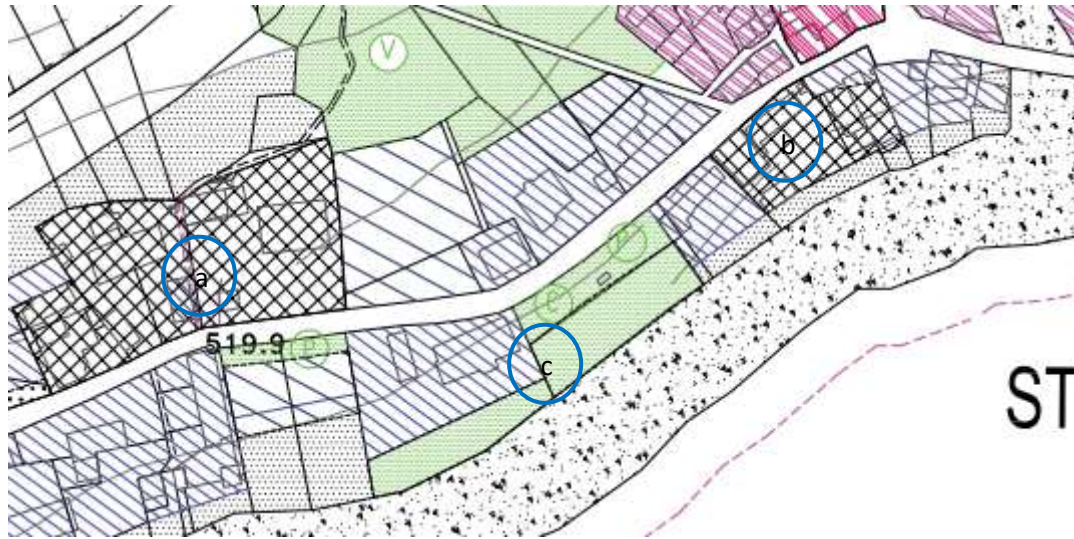
parziale stralcio dell'area 3a: per mq 90 per la presenza della fascia cimiteriale ampliata a 200 metri e per mq 190 per la parziale presenza di condizioni di rischio idrogeologico in classe IIIa;

conferma dell'intervento 3b.



## INTERVENTO 4 – Strona – Mondè (tavola 2U)

- a) - b) Riconoscimento insediamenti produttivi artigianali esistenti da confermare
- c) Nuove aree a spazi pubblici in ampliamento ad area esistente



Classe rischio geomorfologico e idoneità all'utilizzazione urbanistica: classe II compatibile – porzione int.4a in classe IIIb2a su fabbricato esistente – int.4c in classe IIIa

Vincoli paesaggistici: fascia fluviale art.142 lettera c) del Codice.

Altri vincoli: idrogeologico RD 3267/1922

Consumo di suolo (art.31 c.10 NdA del PTR): mq.0 interni all'impronta del monitoraggio 2015



Conclusioni:

conferma dell'intervento 4b in ragione della presenza di fabbricati esistenti, con possibilità di intervento entro i limiti previsti dalla classe di rischio idrogeologico;

conferma dell'intervento 4c in quanto opera pubblica, con possibilità di intervento entro i limiti previsti dalla classe di rischio idrogeologico;

stralcio dell'intervento 4a in quanto ne viene riconosciuta la destinazione prevalente a residenza e pertanto l'ambito viene ricondotto all'area normativa vigente di edilizia mista configurata (tipo B).





## INTERVENTO 5 – Strona – Mondè (tavola 2U)

Ampliamento lotto di edilizia mista di completamento (tipo C)



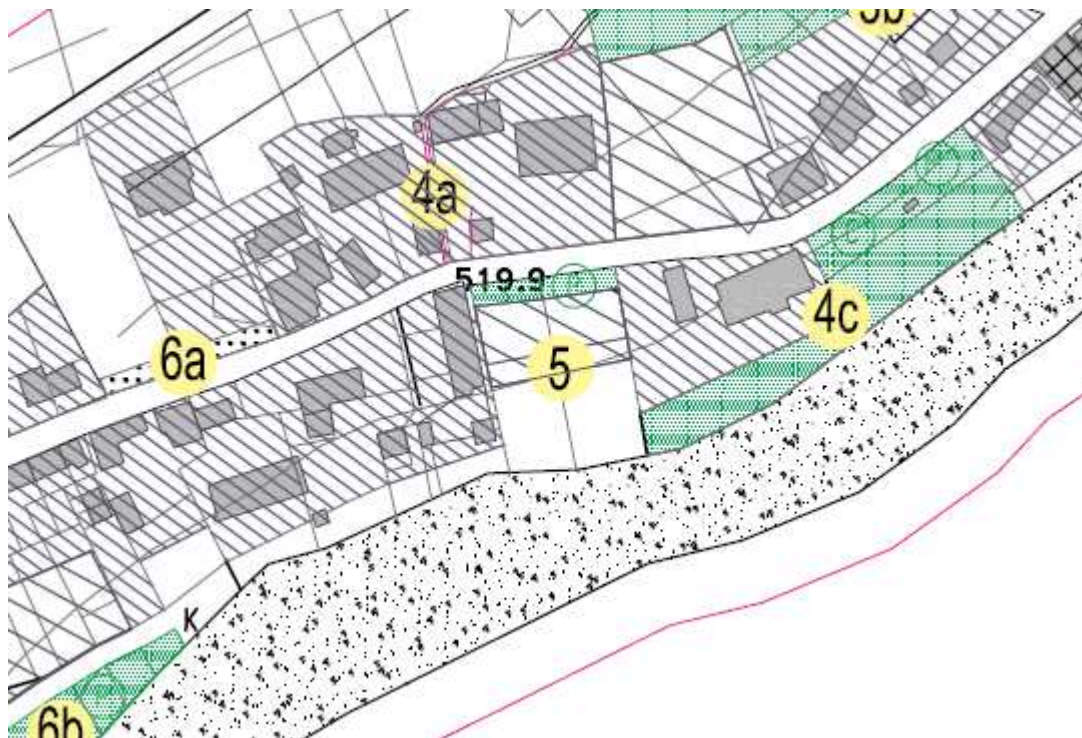
Classe rischio geomorfologico e idoneità all'utilizzazione urbanistica: classe II compatibile,  
Vincoli paesaggistici: fascia fluviale art.142 lettera c) del Codice.

Altri vincoli: idrogeologico RD 3267/1922

Consumo di suolo (art.31 c.10 NdA del PTR): mq.0 interno all'impronta del monitoraggio 2015

Conclusioni:

intervento confermato



## INTERVENTO 6 – Strona – Mondè (tavola 2U)

- a) Parziale stralcio con modifica localizzazione area a spazi pubblici
- b) Nuova area a spazi pubblici parcheggio.



Classe rischio geomorfologico e idoneità all'utilizzazione urbanistica: int.6a classe II – int.6b classe IIIa

Vincoli paesaggistici: fascia fluviale art.142 lettera c) del Codice.

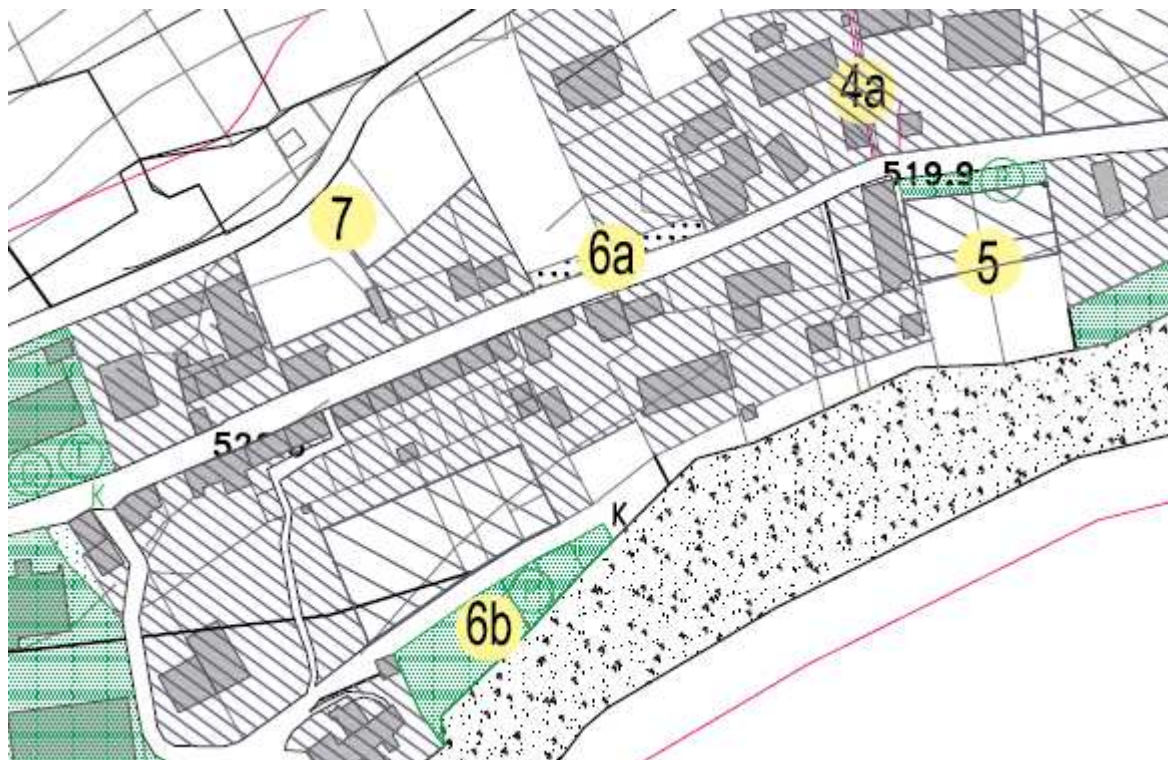
Altri vincoli: idrogeologico RD 3267/1922 limitatamente all'intervento 6b

Consumo di suolo (art.31 c.10 NdA del PTR): mq.0 interno all'impronta del monitoraggio 2015



Conclusioni:

conferma di entrambi gli interventi. Per quanto riguarda l'intervento 6b confermato in quanto opera pubblica entro i limiti previsti dalla classe di rischio idrogeologico.



## INTERVENTO 7 – Strona – Mondè (tavola 2U)

Individuazione due nuovi lotti in aree di edilizia mista configurata (tipo B)



Classe rischio geomorfologico e idoneità all'utilizzazione urbanistica: classe IIIa non compatibile

Vincoli paesaggistici: fascia fluviale art.142 lettera c) – Territori boscati art.142 lettera g) del Codice.

Altri vincoli: assenti

Consumo di suolo (art.31 c.10 NdA del PTR): intervento riguardante area oggetto di stralcio

Conclusioni:

stralcio dell'intervento in quanto totalmente inserito in classe di rischio idrogeologico IIIa





## INTERVENTO 8 – Strona – Mondè (tavola 2U)

Ampliamento area pertinenziale lotto edificato in edilizia mista configurata (tipo B)



Classe rischio geomorfologico e idoneità all'utilizzazione urbanistica: classe IIIb2b

Vincoli paesaggistici: fascia fluviale art.142 lettera c) del Codice.

Altri vincoli: idrogeologico RD 3267/1922

Consumo di suolo (art.31 c.10 NdA del PTR): mq. 208



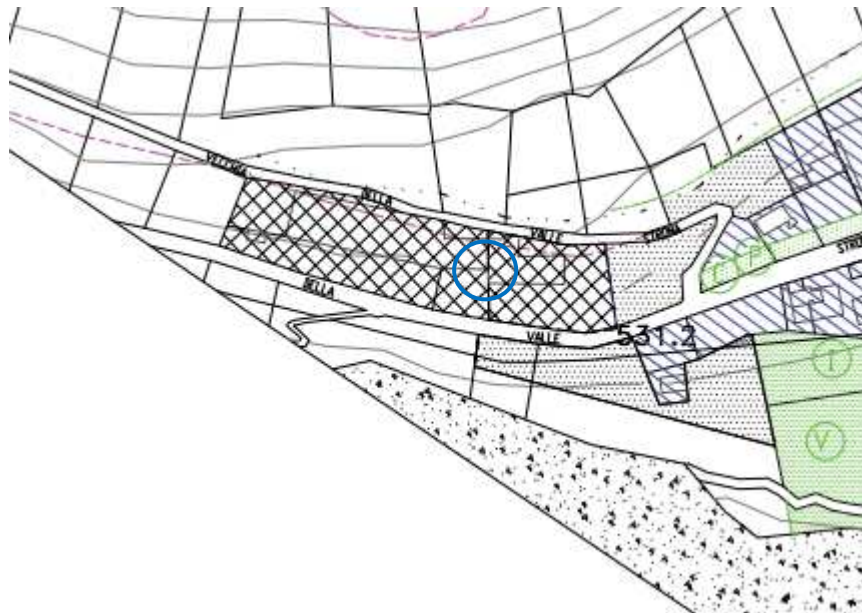
Conclusioni:

conferma dell'intervento in quanto area pertinenziale di edificio esistente, ferme restando le limitazioni imposte in ragione dalla presenza delle condizioni di rischio idrogeologico.



## INTERVENTO 9 – Strona – Mondè (tavola 2U)

Individuazione insediamento artigianale esistente in area attualmente identificata in edilizia mista configurata (tipo B).



Classe rischio geomorfologico e idoneità all'utilizzazione urbanistica: classe IIIb2b

Vincoli paesaggistici: fascia fluviale art.142 lettera c) del Codice.

Altri vincoli: idrogeologico RD 3267/1922

Consumo di suolo (art.31 c.10 NdA del PTR): mq.0 interno all'impronta del monitoraggio 2015

Conclusioni:

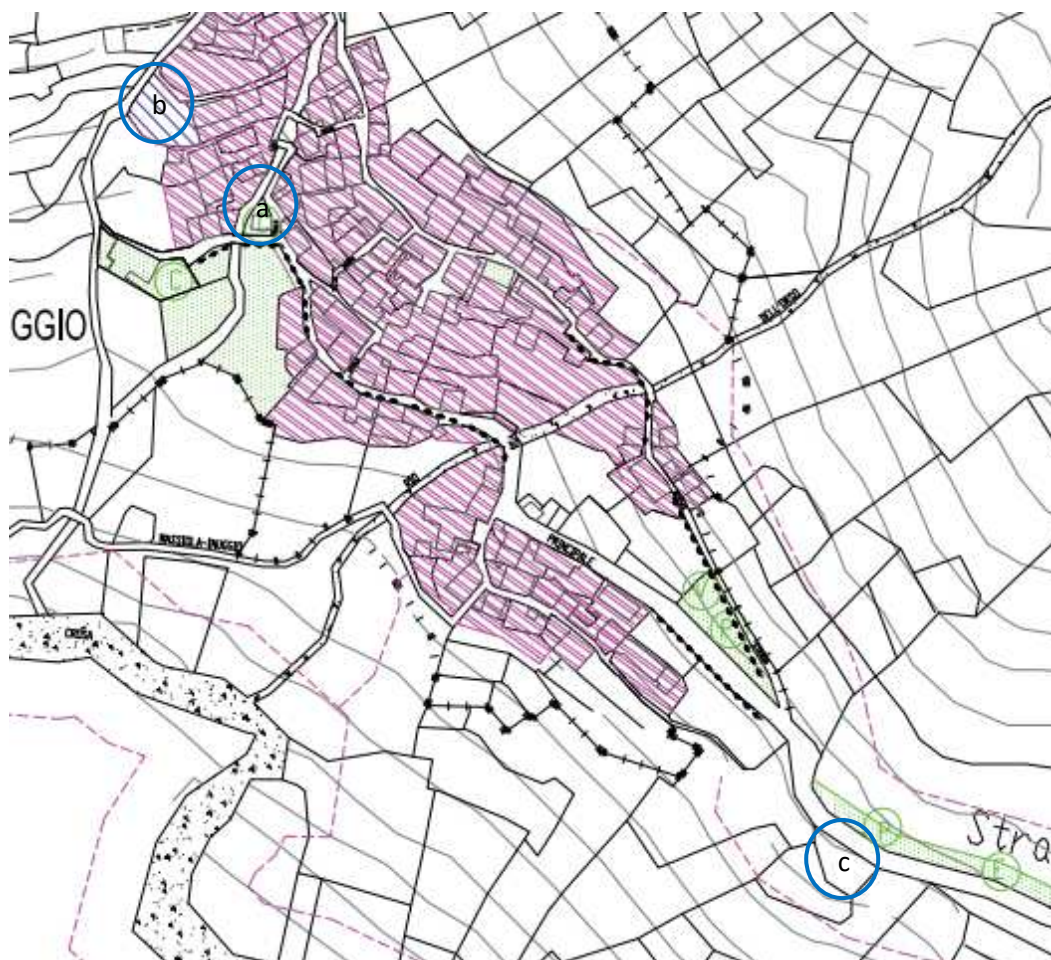
conferma dell'intervento, in ragione della preesistenza dei fabbricati artigianali in essere, ferme restando le limitazioni imposte dalla presenza delle condizioni di rischio idrogeologico.





## INTERVENTO 10 – Inuggio (tavola 2U)

- a) Individuazione nuova area a spazi pubblici.
- b) Nuova area in edilizia mista configurata EMC (tipo B)
- c) Individuazione area a spazi pubblici parcheggio esistente - nuovo intervento inserito in fase di riadozione



Classe rischio geomorfologico e idoneità all'utilizzazione urbanistica: int.10a classe IIIa – int.10b classe II compatibile, parte in classe IIIa e parte in classe IIIb3a (edificio a margine del corso d'acqua) – int.10c classe IIIa

Vincoli paesaggistici: fascia fluviale art.142 lettera c) del Codice. Intervento 10c anche territori boscati art.142 lettera g) del Codice.

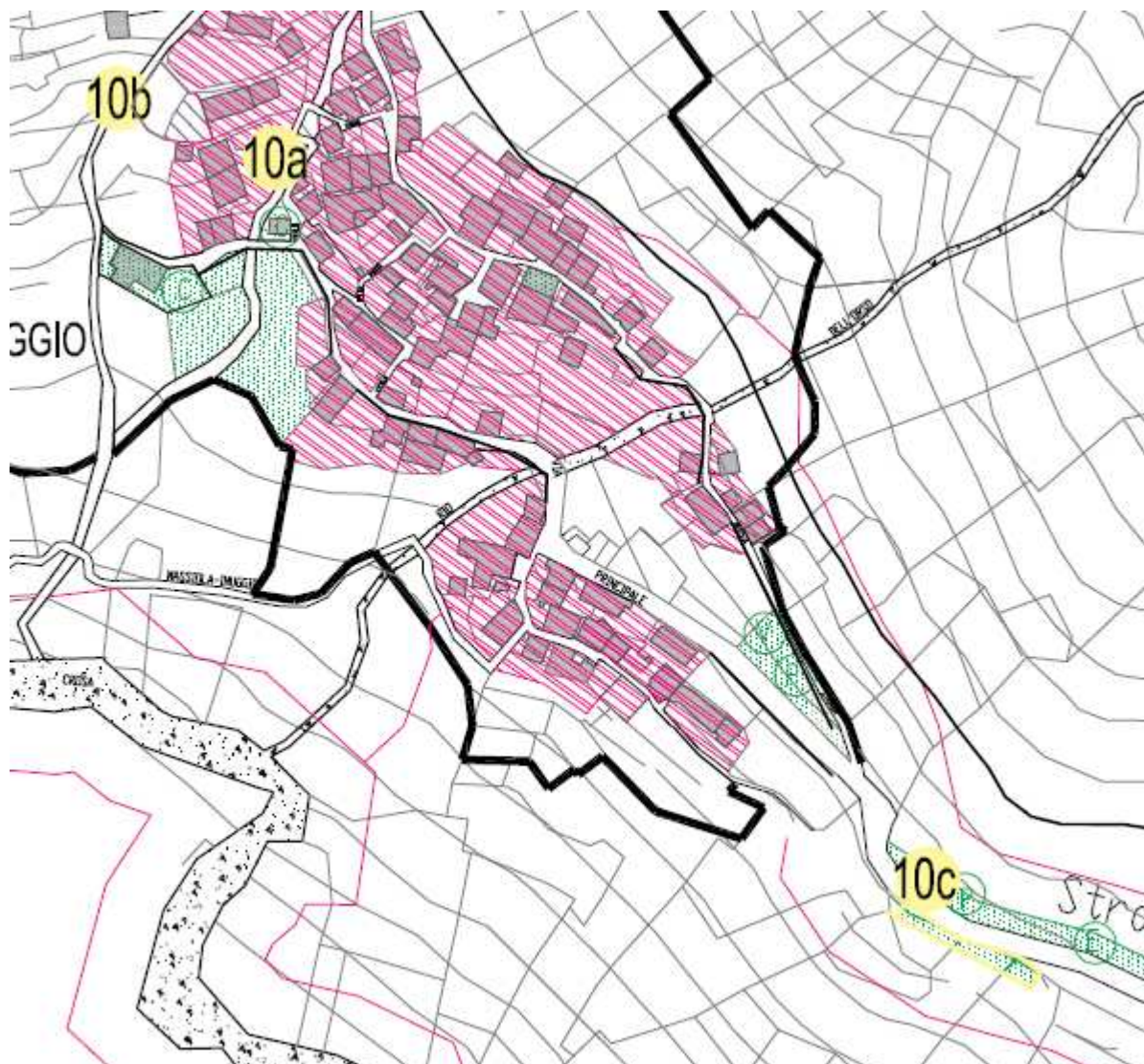
Altri vincoli: idrogeologico RD 3267/1922 limitatamente agli interventi 10b e 10c

Consumo di suolo (art.31 c.10 NdA del PTR): interventi 10a e 10b mq.0 interni all'impronta del monitoraggio 2015 – intervento 10c mq. 140

Conclusioni:

conferma dell'intervento 10a e nuova previsione per l'intervento 10c – area a parcheggio pubblico esistente - in quanto interventi pubblici, ferme restando le limitazioni imposte dalla presenza delle condizioni di rischio idrogeologico;

parziale stralcio dell'intervento 10b, in area di edilizia mista configurata, per la porzione in classe di rischio idrogeologico IIIa.





## INTERVENTO 11 – Luzzogno (tavola 2U)

---

Nuova area in edilizia mista configurata (tipo B)



Classe rischio geomorfologico e idoneità all'utilizzazione urbanistica: classe II compatibile

Vincoli paesaggistici: fascia fluviale art.142 lettera c) del Codice.

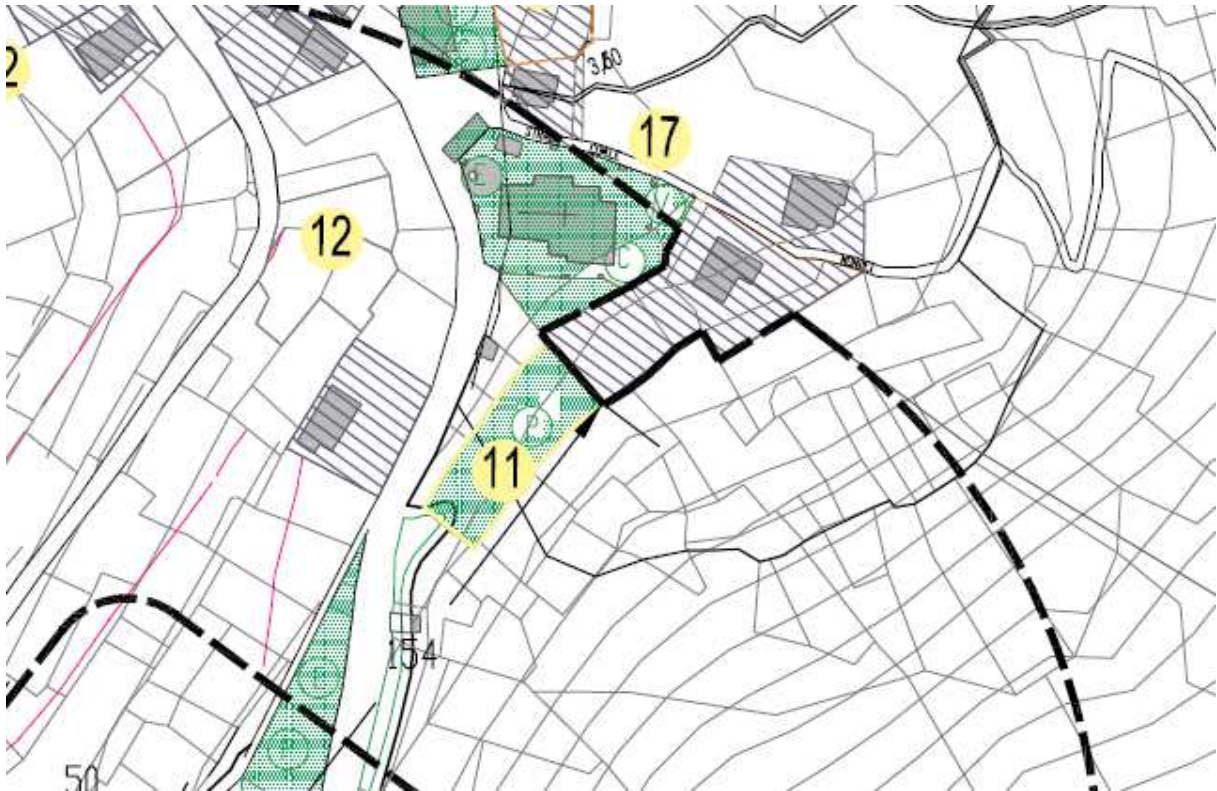
Altri vincoli: fascia di rispetto cimiteriale 200 m (v. procedura di deroga ex art.27, co.6ter LUR 56/1977)

Consumo di suolo (art.31 c.10 NdA del PTR): mq.0 area già azzonata nel PRG vigente

Conclusioni:

conferma in deroga alla fascia di rispetto cimiteriale, per la previsione di interventi urbanistici di rilevante interesse pubblico, ai sensi dell'art.27 co.6ter della LUR (v. DCC n.\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_);

trasformazione dell'area a verde pubblico in parcheggio pubblico a servizio dell'area cimiteriale e della parte a valle dell'abitato, da realizzarsi contestualmente all'intervento di nuova costruzione residenziale.





## INTERVENTO 12 – Luzzogno (tavola 2U)

Ampliamento area di completamento (tipo C) e individuazione area Edilizia Mista Configurata (tipo B)  
Nuovo tracciato stradale



Classe rischio geomorfologico e idoneità all'utilizzazione urbanistica: classe II compatibile porzione di tracciato stradale e porzione marginale nuova area C in classe IIIa

Vincoli paesaggistici: fascia fluviale art.142 lettera c) del Codice.

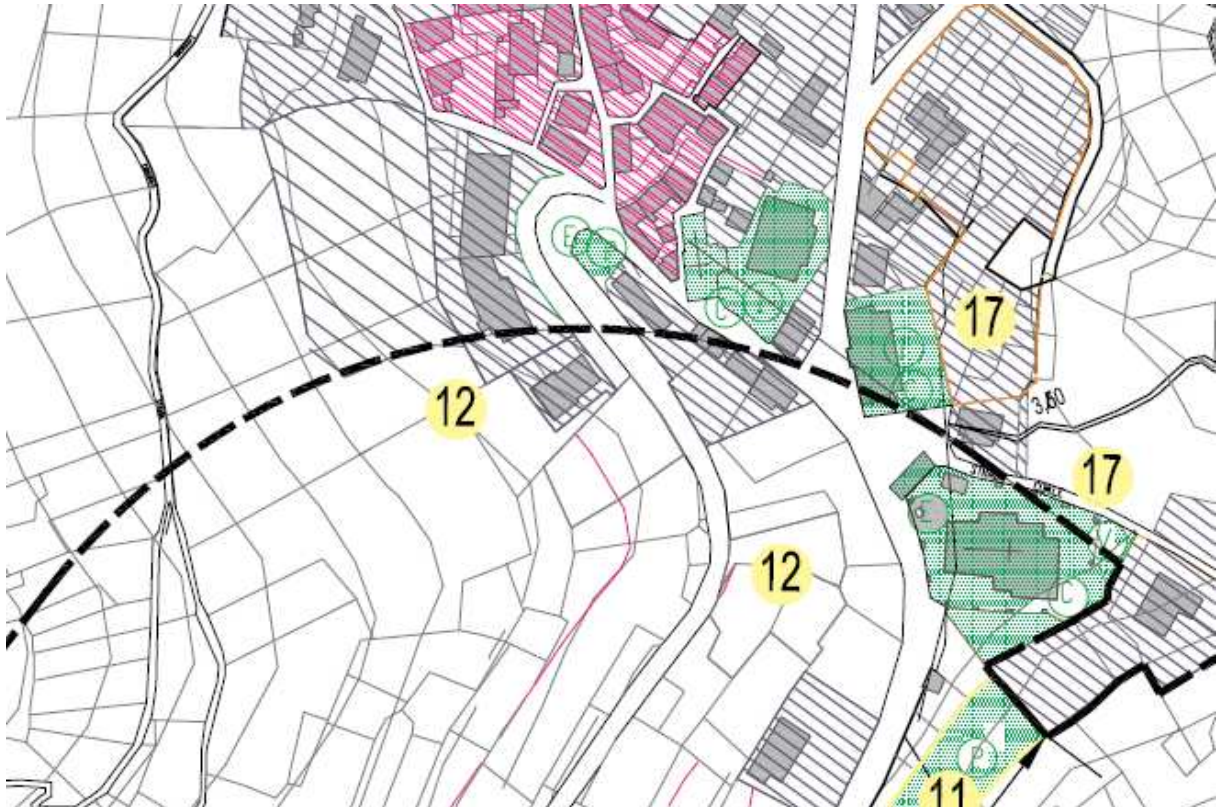
Altri vincoli: fascia di rispetto cimiteriale 200 m - parziale

Consumo di suolo (art.31 c.10 NdA del PTR): mq.0 intervento riguardante aree oggetto di stralcio

Conclusioni:

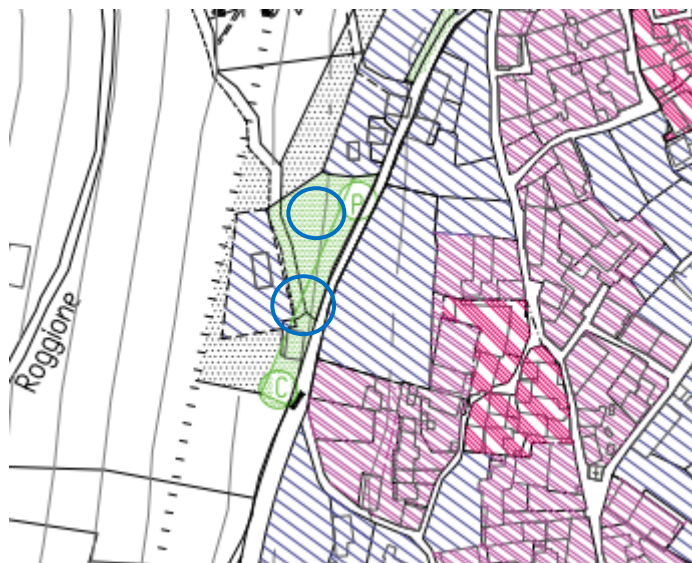
aree stralciate di nuova previsione nella porzione compresa nella fascia di rispetto cimiteriale di 200 metri, riguardanti aree in edilizia mista configurata (tipo B) per mq 2.033, aree di completamento tipo C per mq. 2.496. Vengono confermate le previsioni per quanto attiene le aree edificate a capacità insediativa esaurita ove troveranno applicazione le disposizioni di cui all'art.27 co.6quater della LUR 56/1977;

stralcio del nuovo previsione viabilistica in quanto non ritenuta più di interesse pubblico.



## INTERVENTO 13 – Luzzogno (tavola 2U)

Individuazione fabbricato esistente identificato quale edilizia mista configurata EMC  
Ampliamento area a spazi pubblici



Classe rischio geomorfologico e idoneità all'utilizzazione urbanistica: classe IIIb3b compatibile

Vincoli paesaggistici: fascia fluviale art.142 lettera c) del Codice in parte.

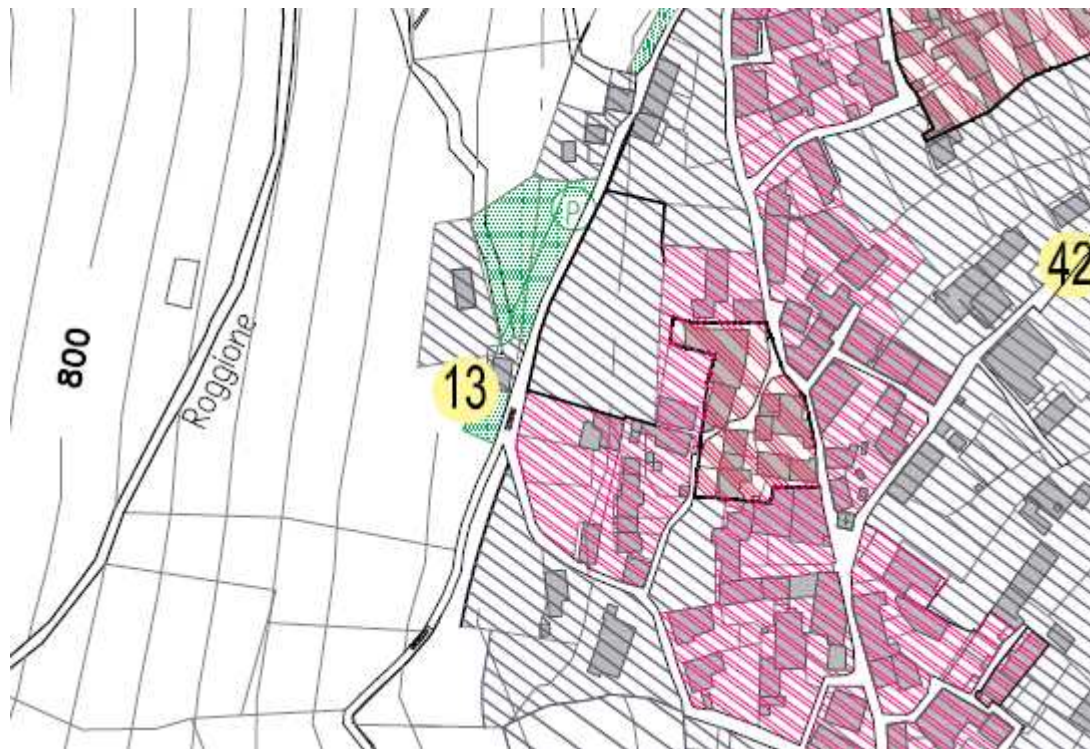
Altri vincoli: idrogeologico RD 3267/1922

Consumo di suolo (art.31 c.10 NdA del PTR): mq.0 area già azionata nel PRG vigente



Conclusioni:

conferma trasformazione in area edificata con annessa area a spazi pubblici, in ragione della preesistenza di fabbricato ad uso residenza, con possibilità di interventi entro i limiti consentiti dalla classe di rischio idrogeologico.



## INTERVENTO 14 – Luzzogno (tavola 2U)

Individuazione area pertinenziale in ampliamento a insediamento esistente in area di edilizia mista configurata (tipo B)



Classe rischio geomorfologico e idoneità all'utilizzazione urbanistica: classe IIIb2b compatibile – porzione in classe IIIa

Vincoli paesaggistici: fascia fluviale art.142 lettera c), territori boscati art.142 lettera g) del Codice.

Altri vincoli: assenti

Consumo di suolo (art.31 c.10 NdA del PTR): mq.0 intervento riguardante area oggetto di stralcio

Conclusioni:

ridimensionamento dell'area con stralcio porzione in classe di rischio idrogeologico IIIa.





## INTERVENTO 15 – Luzzogno (tavola 2U)

Individuazione due nuovi lotti produttivi artigianali da confermare, riconoscimento insediamenti esistenti.



Classe rischio geomorfologico e idoneità all'utilizzazione urbanistica: int.15a in parte classe IIIa e parte edificata in classe IIb3a – int.15b parte in classe IIIa e parte in classe IIIb4

Vincoli paesaggistici: fascia fluviale art.142 lettera c) e territori boscati art.142 lettera g) del Codice, quest'ultimo limitatamente all'intervento n.15a

Altri vincoli: assenti

Consumo di suolo (art.31 c.10 NdA del PTR): mq.0 intervento 15a area oggetto di stralcio, intervento 15b interno all'impronta del monitoraggio 2015





## INTERVENTO 16 – Luzzogno (tavola 2U)

---

Modifiche, in compensazione, di aree a spazi pubblici.



Classe rischio geomorfologico e idoneità all'utilizzazione urbanistica: classe II fabbricato esistente e classe IIIa aree libere

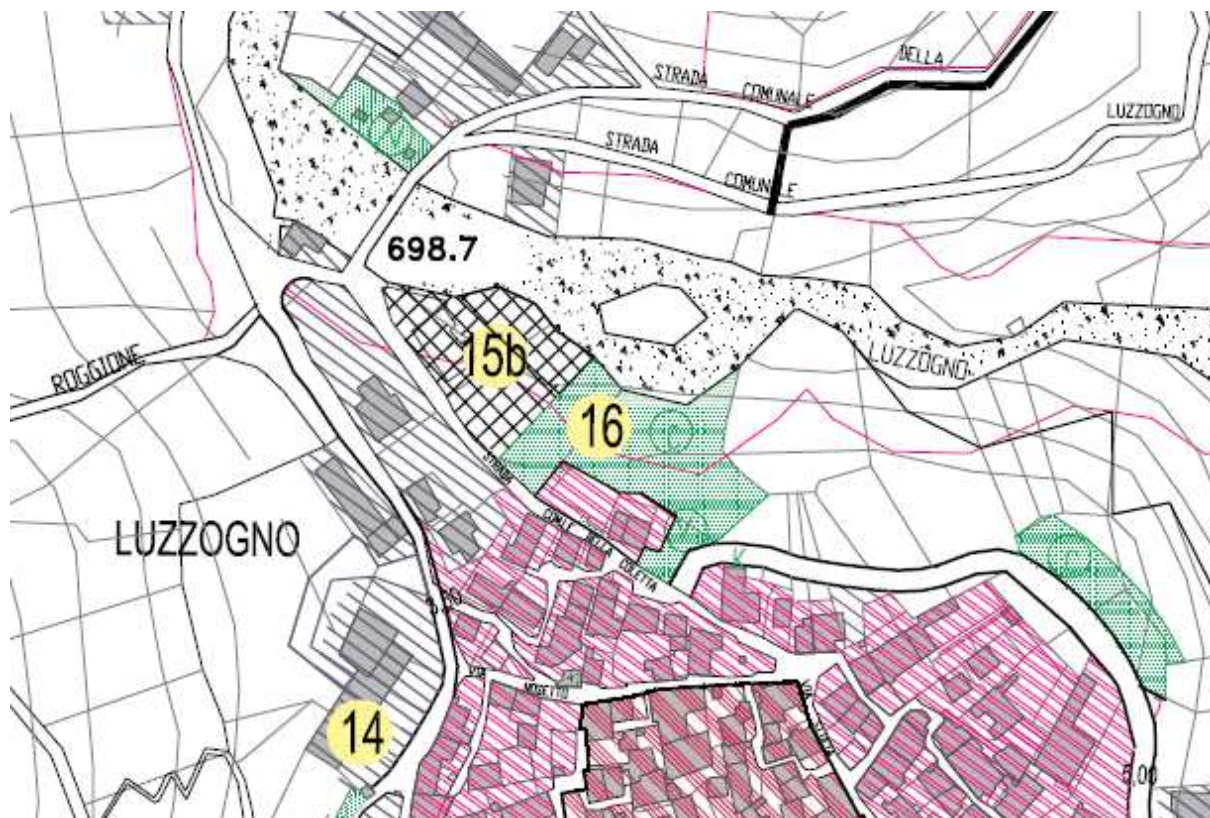
Vincoli paesaggistici: fascia fluviale art.142 lettera c) e territori boscati art.142 lettera g) del Codice per la porzione non edificata

Altri vincoli: assenti

Consumo di suolo (art.31 c.10 NdA del PTR): mq.0 area già azzonata nel PRG vigente

Conclusioni:

conferma dell'intervento, per l'area a spazi pubblici in classe IIIa si applicano le limitazioni imposte dalla presenza delle condizioni di rischio idrogeologico.

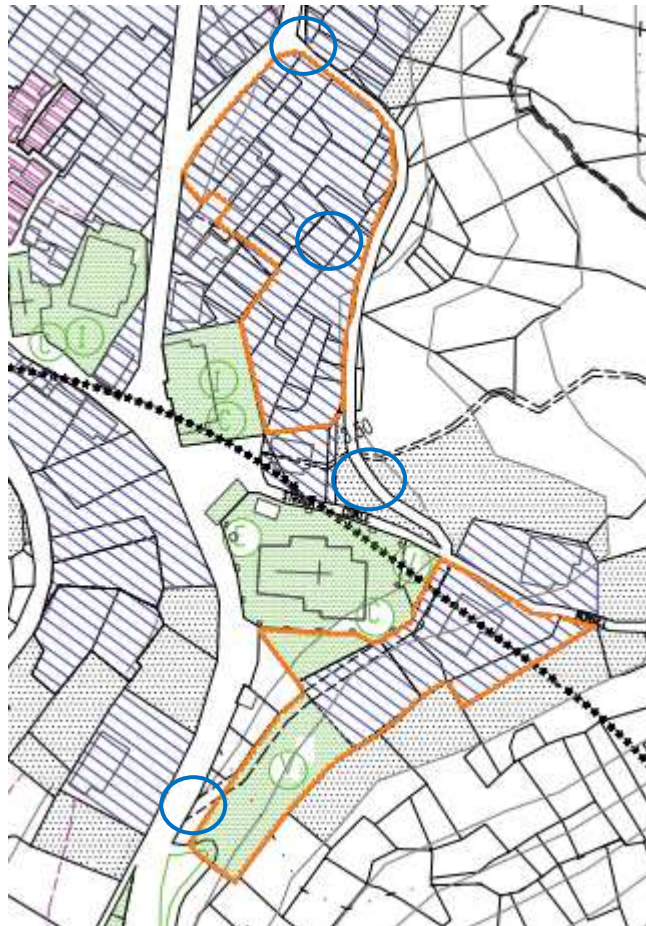




## INTERVENTO 17 – Luzzogno (tavola 2U)

Trasformazione di un'area da mista di completamento (tipo C) in edilizia mista configurata (tipo B) in quanto già parzialmente edificata.

Nuovo tracciato stradale



Classe rischio geomorfologico e idoneità all'utilizzazione urbanistica: classe II compatibile

Vincoli paesaggistici: fascia fluviale art.142 lettera c) del Codice.

Altri vincoli: assenti

Consumo di suolo (art.31 c.10 NdA del PTR): mq.0 area già azzonata nel PRG vigente

Conclusioni:

conferma della modifica dell'area in edilizia mista configurata EMC;

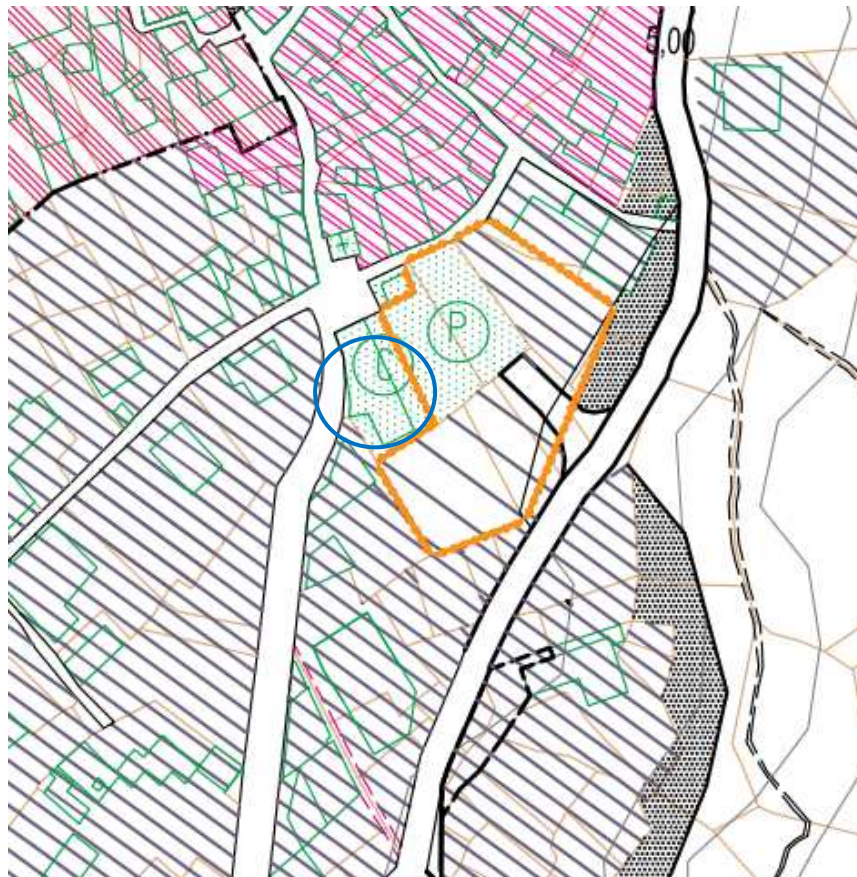
parziale stralcio del nuovo tracciato stradale in quanto ritenuto non più utile all'interesse pubblico e conferma della porzione di tracciato così come già individuata dal Piano vigente.





## INTERVENTO 17bis – Luzzogno (tavola 2U)

Modifica destinazione area sulla quale insiste il fabbricato del “Circolo luzzognese”, allo stato attuale identificata come area a spazi pubblici e per la quale se ne prevede la più appropriata identificazione in edilizia mista configurata. nuovo intervento inserito in fase di riadozione.



Classe rischio geomorfologico e idoneità all'utilizzazione urbanistica: classe II compatibile

Vincoli paesaggistici: fascia fluviale art.142 lettera c) del Codice.

Altri vincoli: assenti

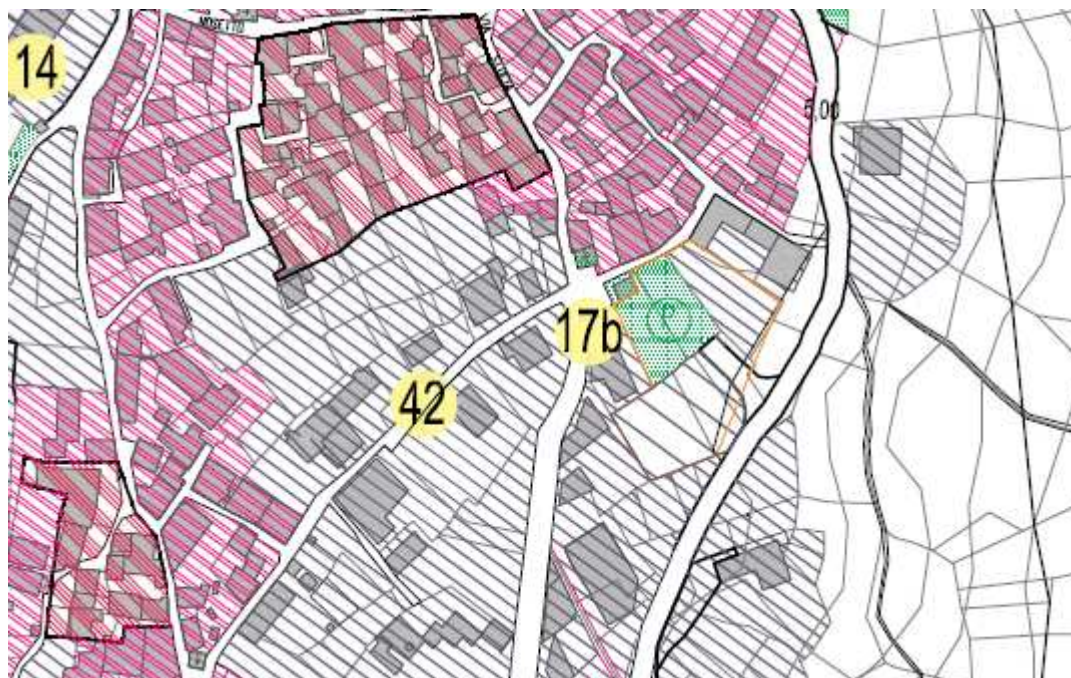
Perimetrazione del centro abitato (art.12 c.5bis LUR):

Consumo di suolo (art.31 c.10 NdA del PTR): mq.0 interno all'impronta del monitoraggio 2015



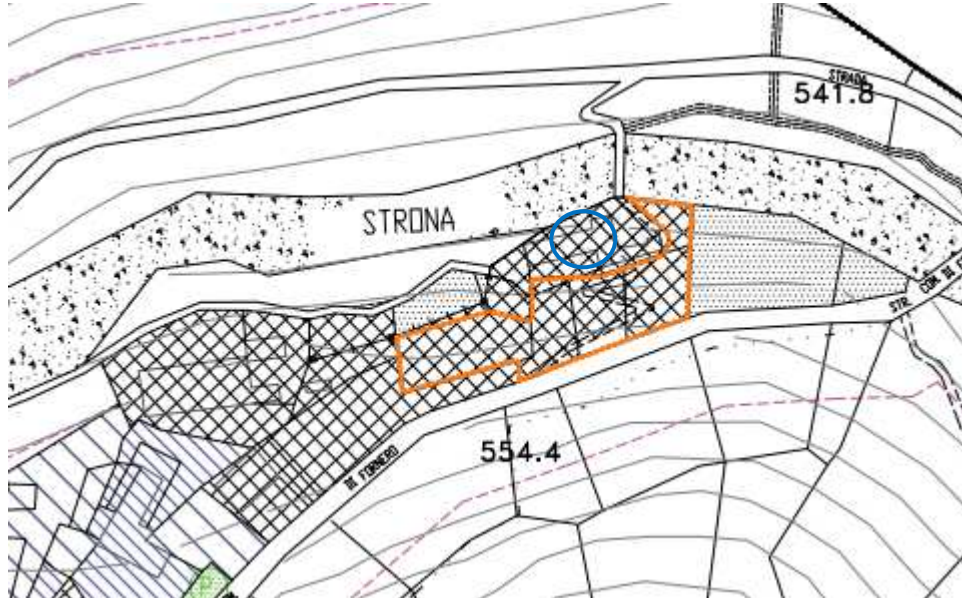
Conclusioni:

nuova identificazione in area edilizia mista configurata a capacità insediativa esaurita e sottrazione di pari superficie delle aree a spazi pubblici.



## INTERVENTO 18 – Fornero (tavola 3U)

Ampliamento area produttiva artigianale esistente da confermare, con inclusione di un lotto edificato attualmente in area edilizia mista configurata. Riconoscimento insediamento esistente



Classe rischio geomorfologico e idoneità all'utilizzazione urbanistica: classe IIIb3a compatibile

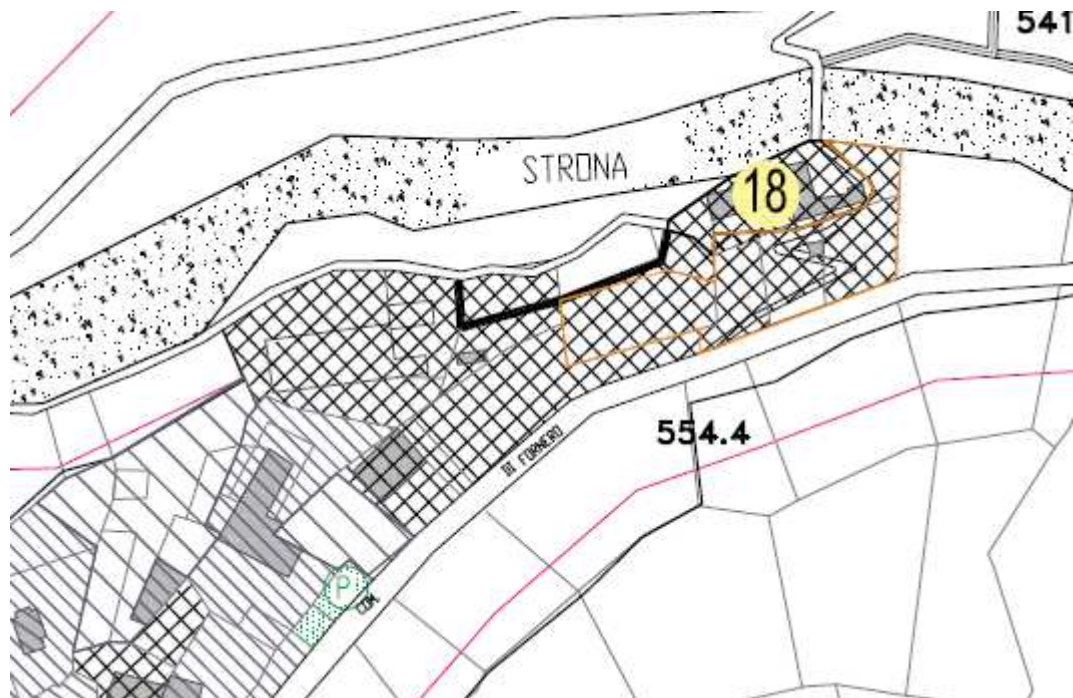
Vincoli paesaggistici: fascia fluviale art.142 lettera c) e territori boscati art.142 lettera g) del Codice

Altri vincoli: idrogeologico RD 3267/1922

Consumo di suolo (art.31 c.10 NdA del PTR): mq.0 area già azionata nel PRG vigente

Conclusioni:

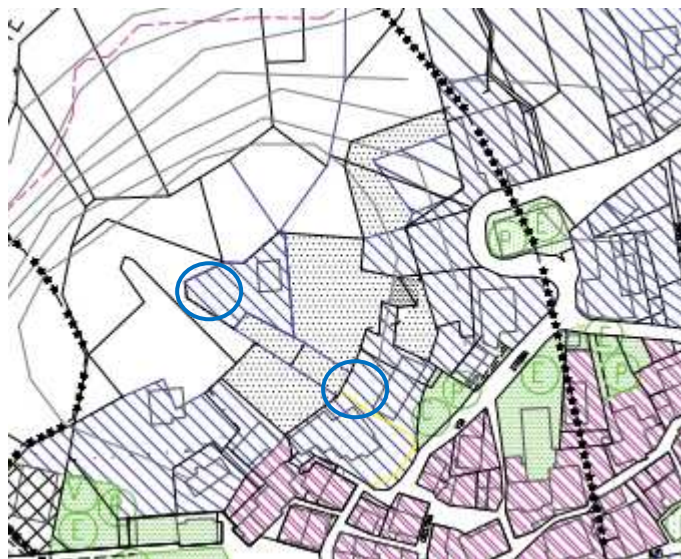
conferma in ragione della preesistenza dell'insediamento, ferme restando le limitazioni imposte dalla presenza delle condizioni di rischio idrogeologico.





## INTERVENTO 19 – Fornero (tavola 3U)

Individuazione porzioni di area in edilizia mista configurata (tipo B) di pertinenza di fabbricati esistenti



Classe rischio geomorfologico e idoneità all'utilizzazione urbanistica: classe II compatibile

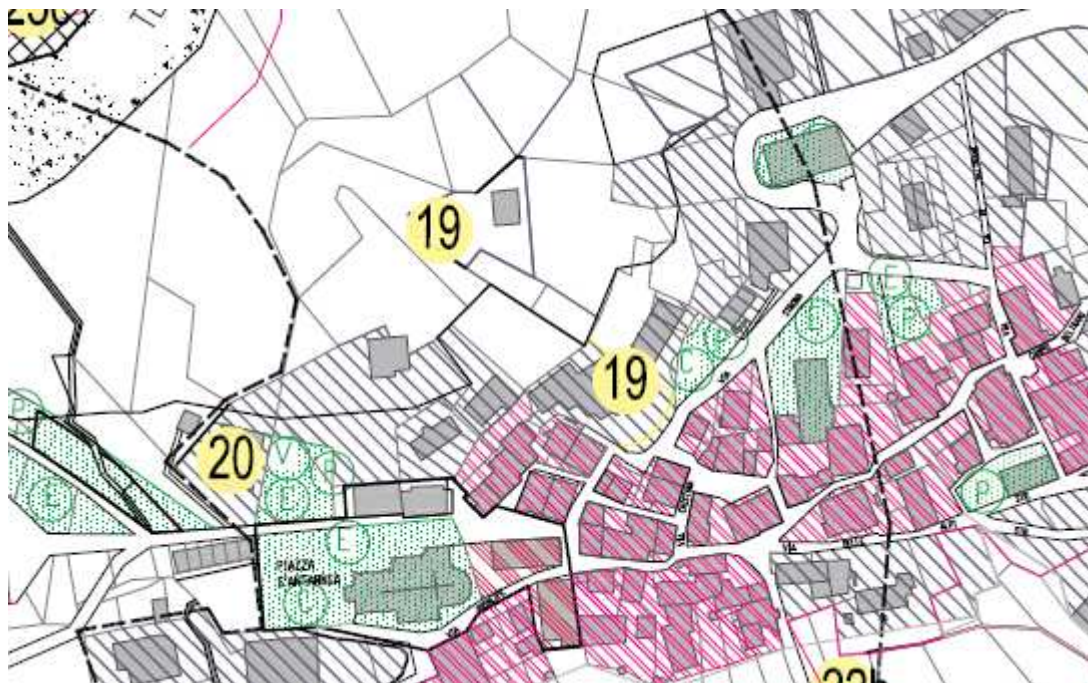
Vincoli paesaggistici: fascia fluviale art.142 lettera c) del Codice.

Altri vincoli: fascia di rispetto cimiteriale 200 m

Consumo di suolo (art.31 c.10 NdA del PTR): mq.0 interventi riguardanti aree oggetto di stralcio

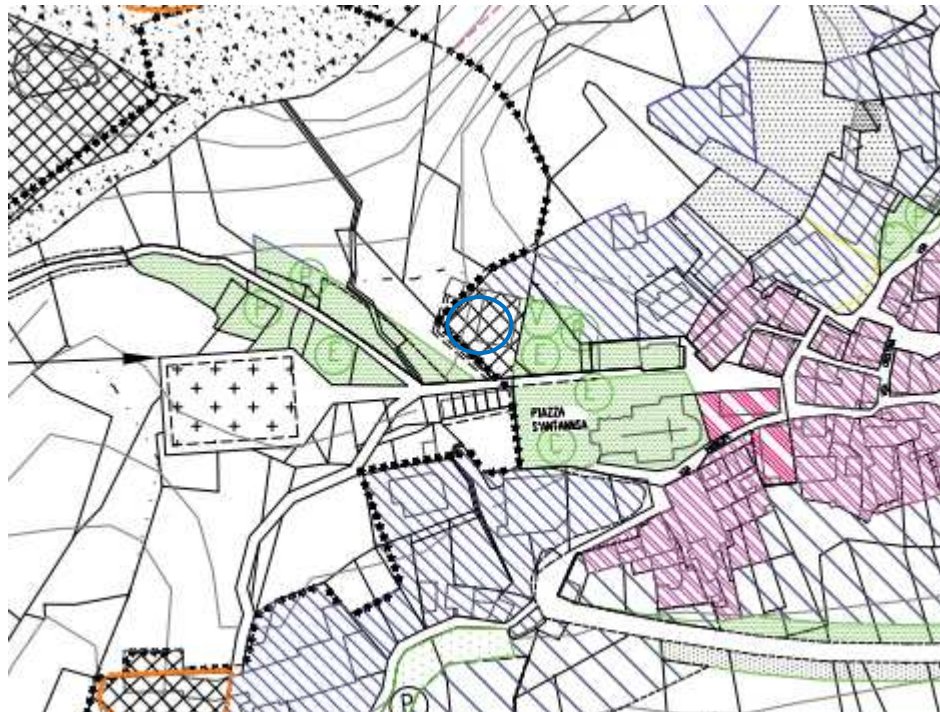
Conclusioni:

stralcio nuove individuazioni aree edificate pertinenziali in quanto ricomprese nella fascia di rispetto cimiteriale di 200 metri per complessivi mq.662.



## INTERVENTO 20 – Fornero (tavola 3U)

Riconversione fabbricato ex produttivo in residenza (destinazione già in essere).  
Individuazione in area mista configurata (tipo B) – nuovo intervento inserito in fase di riadozione



Classe rischio geomorfologico e idoneità all'utilizzazione urbanistica: classe II compatibile

Vincoli paesaggistici: fascia fluviale art.142 lettera c) del Codice.

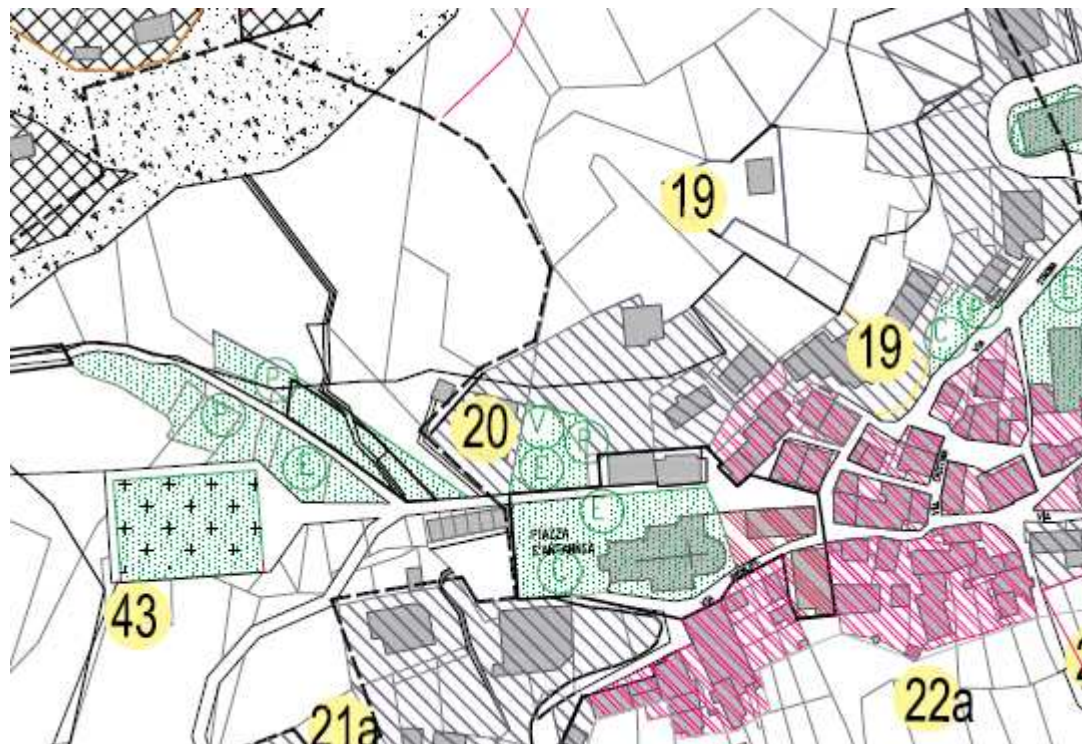
Altri vincoli: fascia di rispetto cimiteriale 200 m

Consumo di suolo (art.31 c.10 NdA del PTR): mq.0 interno all'impronta del monitoraggio 2015



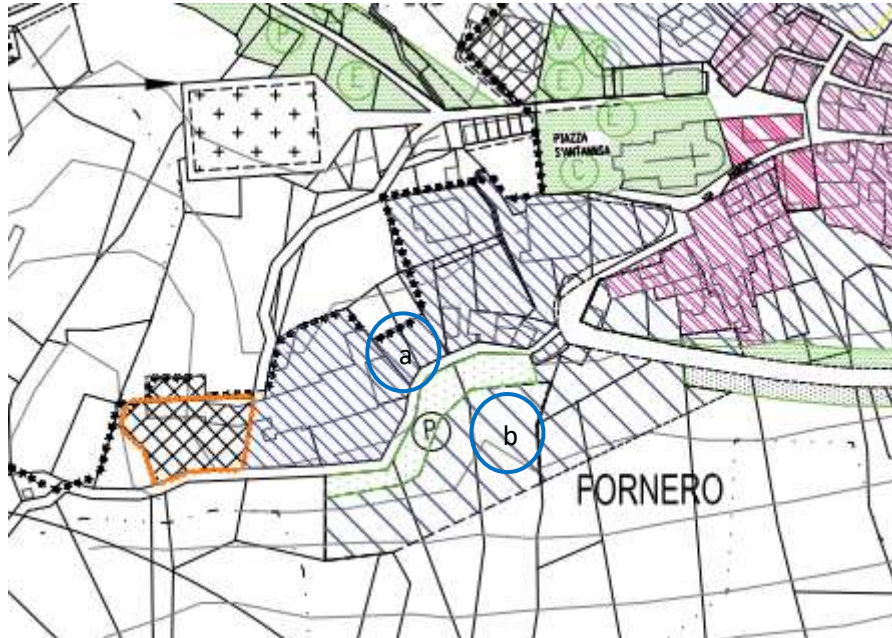
Conclusioni:

conferma in quanto trattasi di fabbricato interamente destinato a residenza in ambito territoriale già azionato come area edilizia mista configurata a capacità insediativa esaurita.



## INTERVENTO 21 – Fornero (tavola 3U)

- a) Individuazione nuovo lotto in area mista configurata (tipo B);
- b) ambito di nuova edificazione in area di completamento (tipo C) con relative dotazioni di standard urbanistici



Classe rischio geomorfologico e idoneità all'utilizzazione urbanistica classe IIIa non compatibile

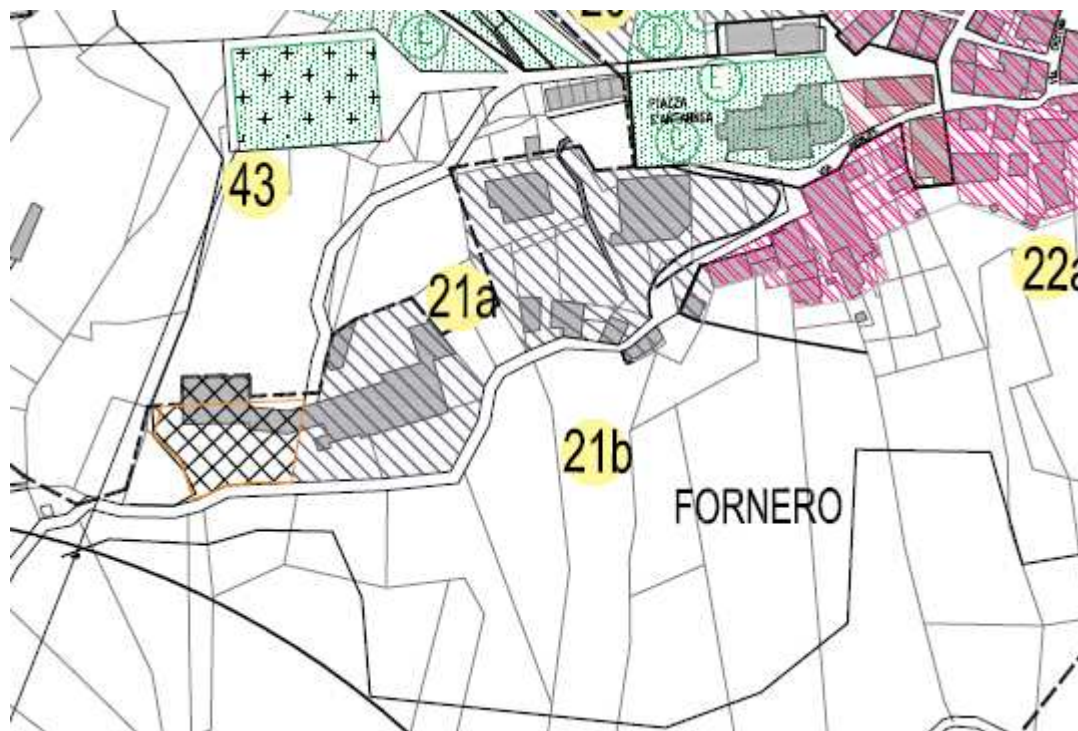
Vincoli paesaggistici: fascia fluviale art.142 lettera c) del Codice limitatamente all'intervento n.21a

Altri vincoli: fascia di rispetto cimiteriale 200 m

Consumo di suolo (art.31 c.10 NdA del PTR): mq.0 interventi riguardanti aree oggetto di stralcio

Conclusioni:

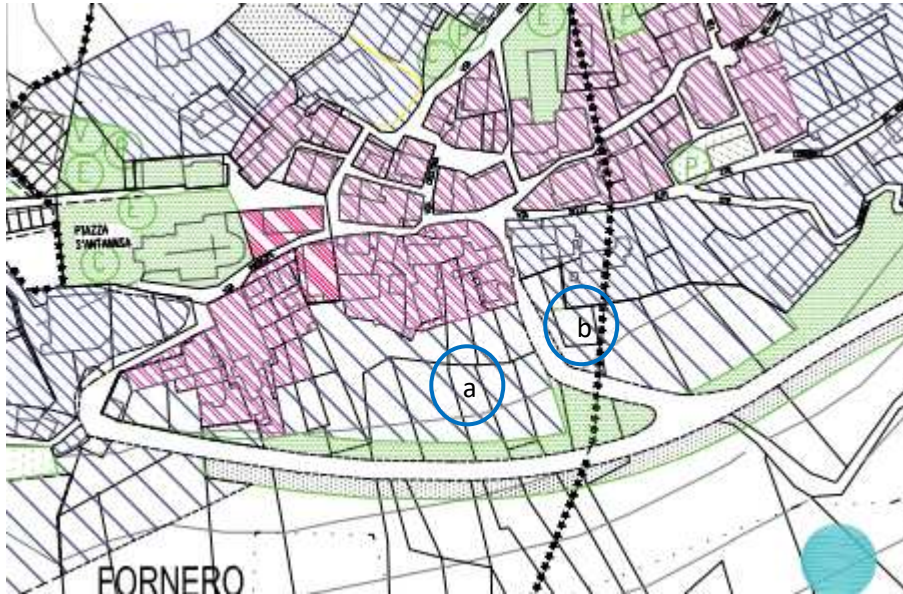
stralcio dell'intera previsione: in parte in quanto compresa nella fascia di rispetto cimiteriale e in parte anche per incompatibilità idrogeologica a seguito ultima revisione in occasione dell'evento del 2-4 ottobre 2020. Vengono altresì stralciate le aree a spazi pubblici afferenti quali dotazioni di standard.





## INTERVENTO 22 – Fornero (tavola 3U)

Stralcio aree a spazi pubblici e individuazione di ambito di nuova edificazione in area di completamento (tipo C). Nuove previsioni di viabilità di servizio.



Classe rischio geomorfologico e idoneità all'utilizzazione urbanistica: IIIa non compatibile

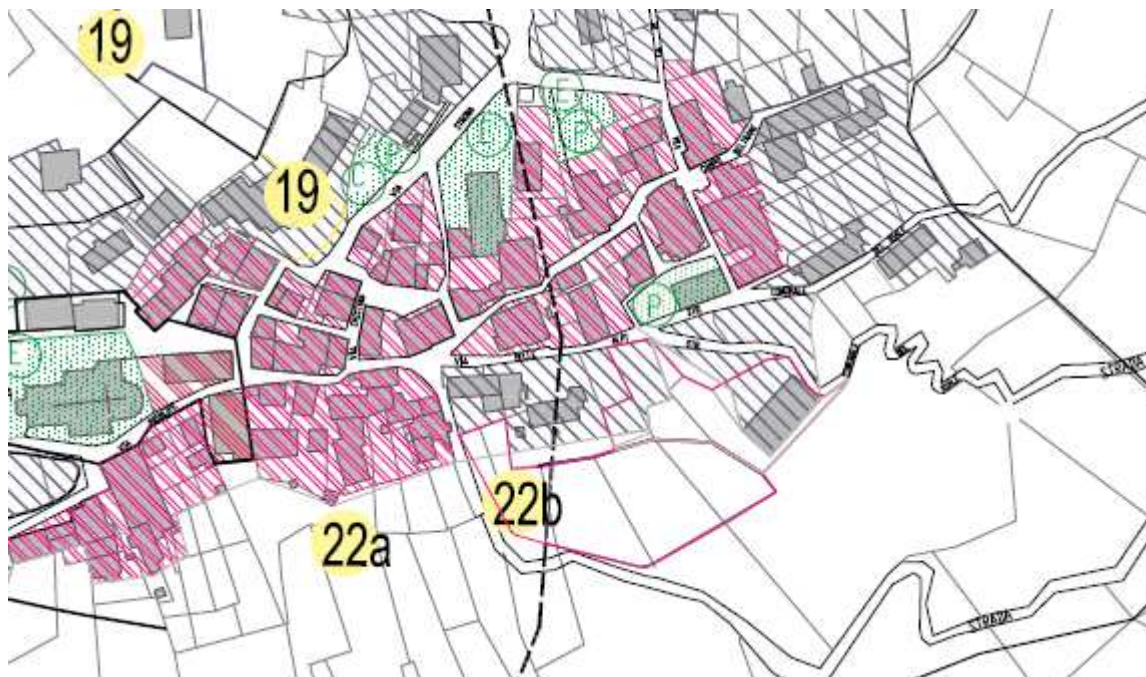
Vincoli paesaggistici: -----

Altri vincoli: int.22a e parte 22b in fascia di rispetto cimiteriale 200 m

Consumo di suolo (art.31 c.10 NdA del PTR mq.0 interventi riguardanti aree oggetto di stralcio

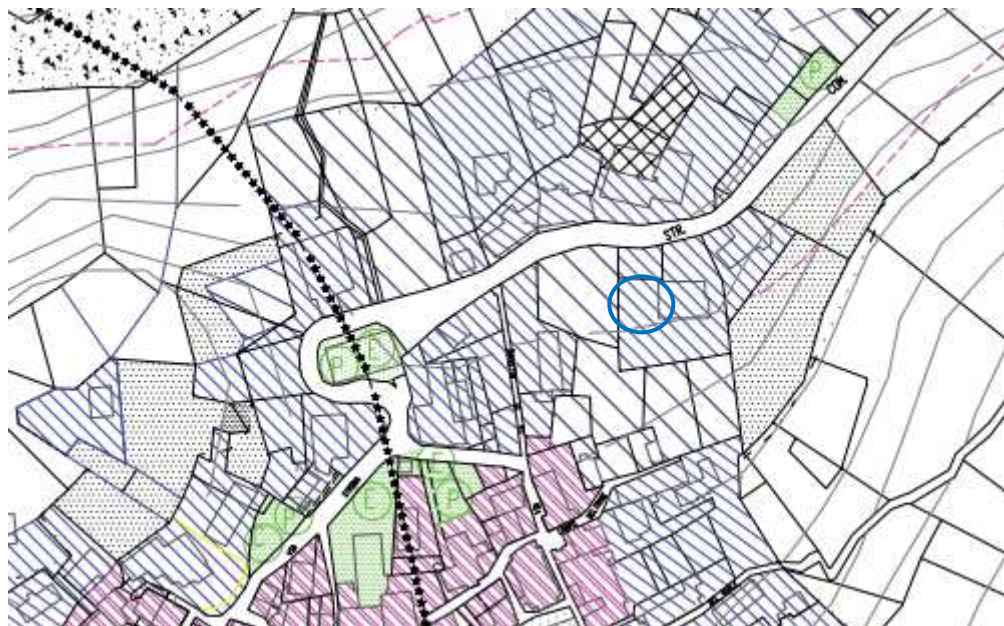
### Conclusioni:

stralcio dell'intera previsione: in parte in quanto compresa nella fascia di rispetto cimiteriale e in parte anche per incompatibilità idrogeologica a seguito ultima revisione in occasione dell'evento del 2-4 ottobre 2020. Vengono altresì stralciate le aree a spazi pubblici afferenti quali dotazioni di standard, nonché le nuove previsioni viarie individuate a servizio dell'area.



## INTERVENTO 23 – Fornero (tavola 3U)

Individuazione porzione di area in edilizia mista configurata (tipo B) di pertinenza di fabbricato esistente in sottrazione di area di completamento (tipo C)



Classe rischio geomorfologico e idoneità all'utilizzazione urbanistica: classe II compatibile

Vincoli paesaggistici: fascia fluviale art.142 lettera c) e territori boscati art.142 lettera g) del Codice

Altri vincoli: assenti

Consumo di suolo (art.31 c.10 NdA del PTR): mq.0 interno all'impronta del monitoraggio 2015



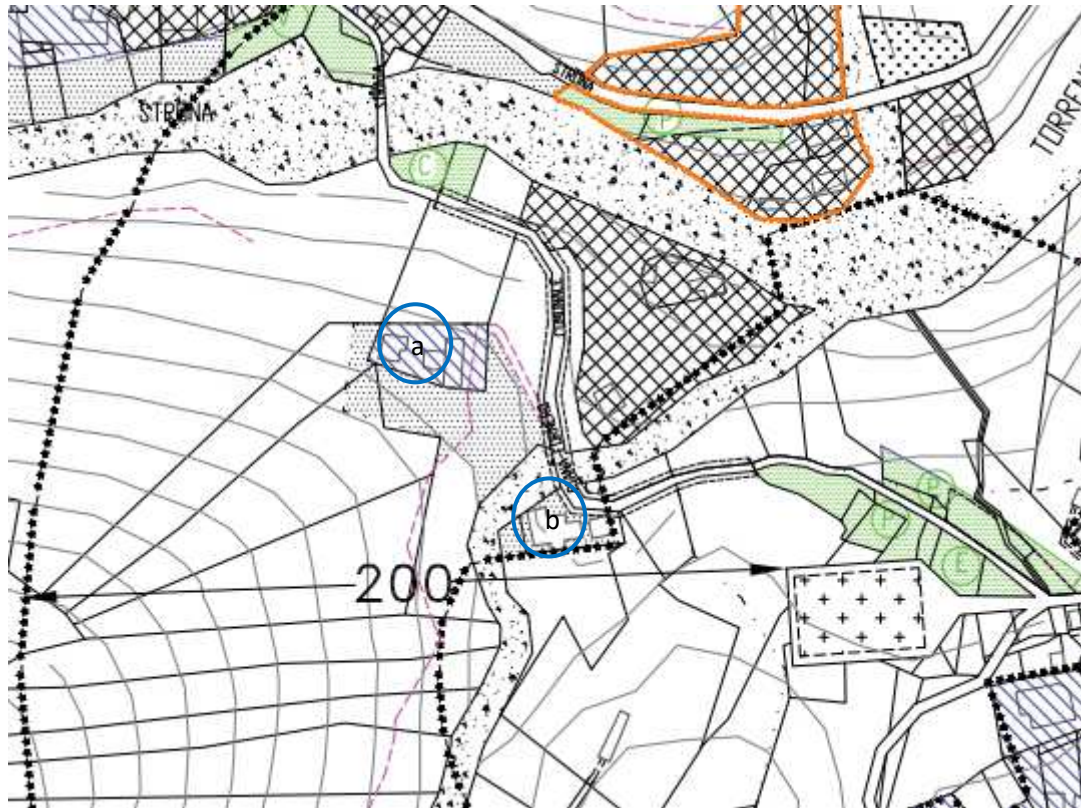
Conclusioni:

intervento confermato area già azzonata.



## INTERVENTO 24 – Fornero (tavola 3U)

Individuazione nuclei edificati esistenti riconosciuti quali edilizia mista configurata a capacità insediativa esaurita.



Classe rischio geomorfologico e idoneità all'utilizzazione urbanistica: int.24a classe II compatibile – int.24b classe IIIb3a parzialmente compatibile

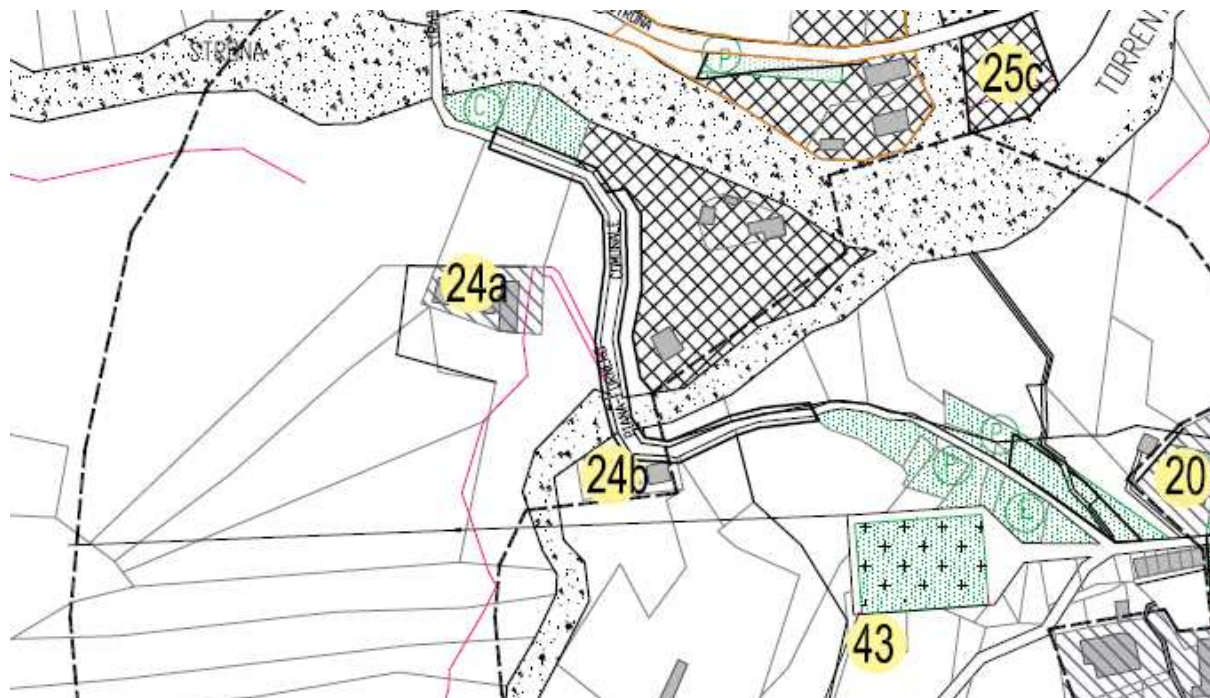
Vincoli paesaggistici: fascia fluviale art.142 lettera c) e territori boscati art.142 lettera g) del Codice

Altri vincoli: fascia di rispetto cimiteriale 200 m; idrogeologico RD 3267/1922

Consumo di suolo (art.31 c.10 NdA del PTR): mq.0 interno all'impronta del monitoraggio 2015

Conclusioni:

intervento confermato in quanto, ancorché riguardi aree comprese all'interno della fascia cimiteriale di 200 metri, si tratta del riconoscimento di preesistenze edificate. Gli interventi ammessi saranno quelli previsti dall'art.27 co.6quater della LUR 56/1977.





## INTERVENTO 25 – Piana di Fornero (tavola 3U)

Riconoscimento aree a destinazione produttiva 25a – 25c - 25d – 25e e  
individuazione area deposito legnami 25b. 25a attualmente individuato in NAF



Classe rischio geomorfologico e idoneità all'utilizzazione urbanistica: int.25a, parte 25c e 25e in classe IIIb3a parzialmente compatibile; 25d e parte 25e in classe IIa compatibile; 25b e parte 25c classe IIIa non compatibile

Vincoli paesaggistici: D.M. 1.8.1985 Dichiarazione di notevole interesse pubblico del territorio dell'Alta Valstrona sito nei comuni di Valstrona e Massiola. Scheda PPR B049 – fascia fluviale art.142 lettera c) e territori boscati art.142 lettera g) del Codice quest'ultimo limitatamente agli interventi 25a-b-c.

Altri vincoli: int.25b, 25c e parte 25a e 25d in fascia di rispetto cimiteriale 200 m; idrogeologico RD 3267/1922

Perimetrazione del centro abitato (art.12 c.5bis LUR):

Consumo di suolo (art.31 c.10 NdA del PTR): mq.0 interno all'impronta del monitoraggio 2015

### Conclusioni:

gli interventi proposti vengono confermati in ragione della preesistenza dei fabbricati produttivi in argomento, ferme restando le limitazioni imposte dalla presenza delle condizioni di rischio idrogeologico e della fascia di rispetto cimiteriale, nella quale risulteranno ammessi esclusivamente gli interventi di cui all'art.27 co.6quater della LUR 56/1977;

L'intervento 25a viene ridimensionato in relazione alla effettiva consistenza delle aree di pertinenza dell'attività produttiva.





## INTERVENTO 26 – Piana di Fornero (tavola 3U)

Individuazione nuove aree a spazi pubblici



Classe rischio geomorfologico e idoneità all'utilizzazione urbanistica: classe IIIa

Vincoli paesaggistici: D.M. 1.8.1985 Dichiarazione di notevole interesse pubblico del territorio dell'Alta Valstrona sito nei comuni di Valstrona e Massiola. Scheda PPR B049 – fascia fluviale art.142 lettera c) e territori boscati art.142 lettera g) del Codice.

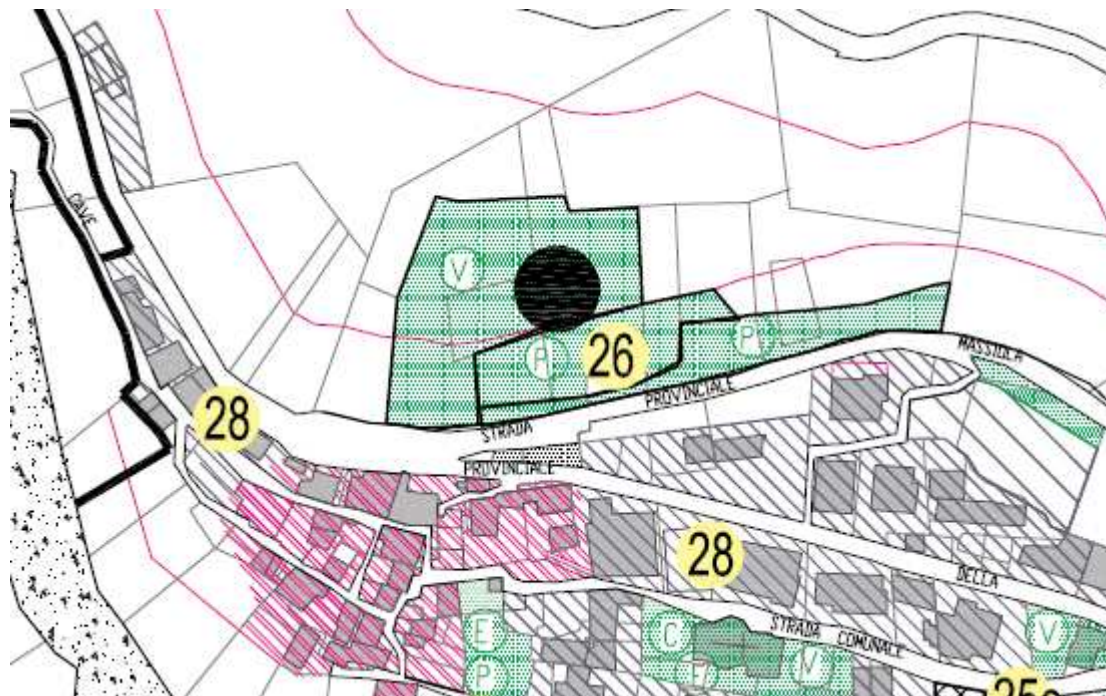
Altri vincoli: idrogeologico RD 3267/1922

Consumo di suolo (art.31 c.10 NdA del PTR): limitatamente all'area a parcheggio pubblico mq. 1.634



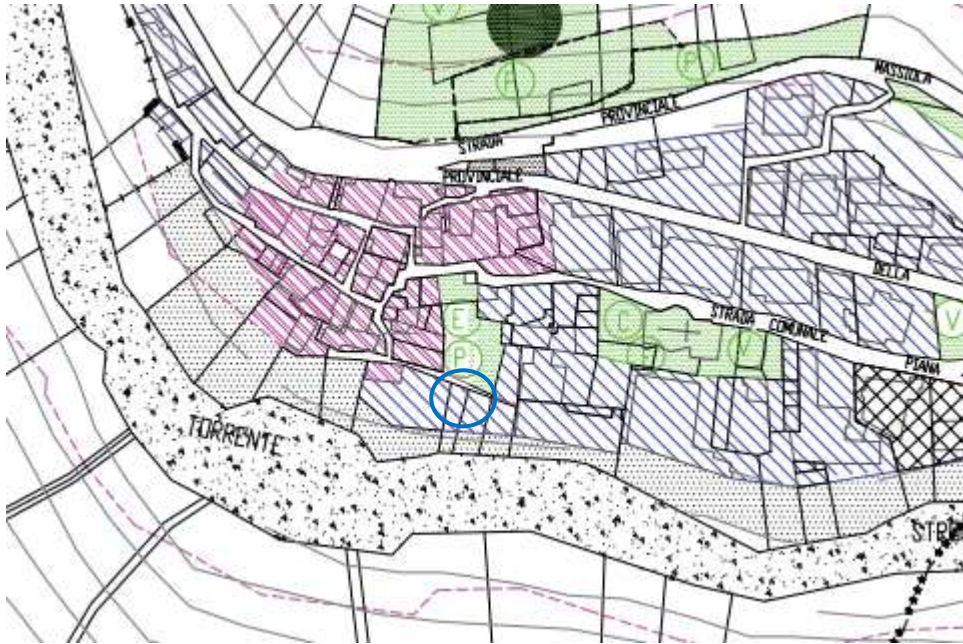
Conclusioni:

si conferma l'intervento in ragione della connotazione di opera pubblica, ferme restando le limitazioni imposte dalla presenza delle condizioni di rischio idrogeologico.



## INTERVENTO 27 – Piana di Fornero (tavola 3U)

Modifiche delimitazioni aree a spazi pubblici e in edilizia mista configurata (tipo B)



Classe rischio geomorfologico e idoneità all'utilizzazione urbanistica: classe IIIa non compatibile

Vincoli paesaggistici: D.M. 1.8.1985 Dichiarazione di notevole interesse pubblico del territorio dell'Alta Valstrona sito nei comuni di Valstrona e Massiola. Scheda PPR B049 – fascia fluviale art.142 lettera c) del Codice.

Altri vincoli: idrogeologico RD 3267/1922

Consumo di suolo (art.31 c.10 NdA del PTR): mq.0 intervento oggetto di stralcio

Conclusioni:

intervento n.27 stralciato in ragione delle condizioni di pericolosità geomorfologica;





## INTERVENTO 28 – Piana di Fornero (tavola 3U)

Modifica perimetrazione nucleo antico e parziale trasformazione in edilizia mista configurata a capacità insediativa esaurita



Classe rischio geomorfologico e idoneità all'utilizzazione urbanistica: classe II compatibile

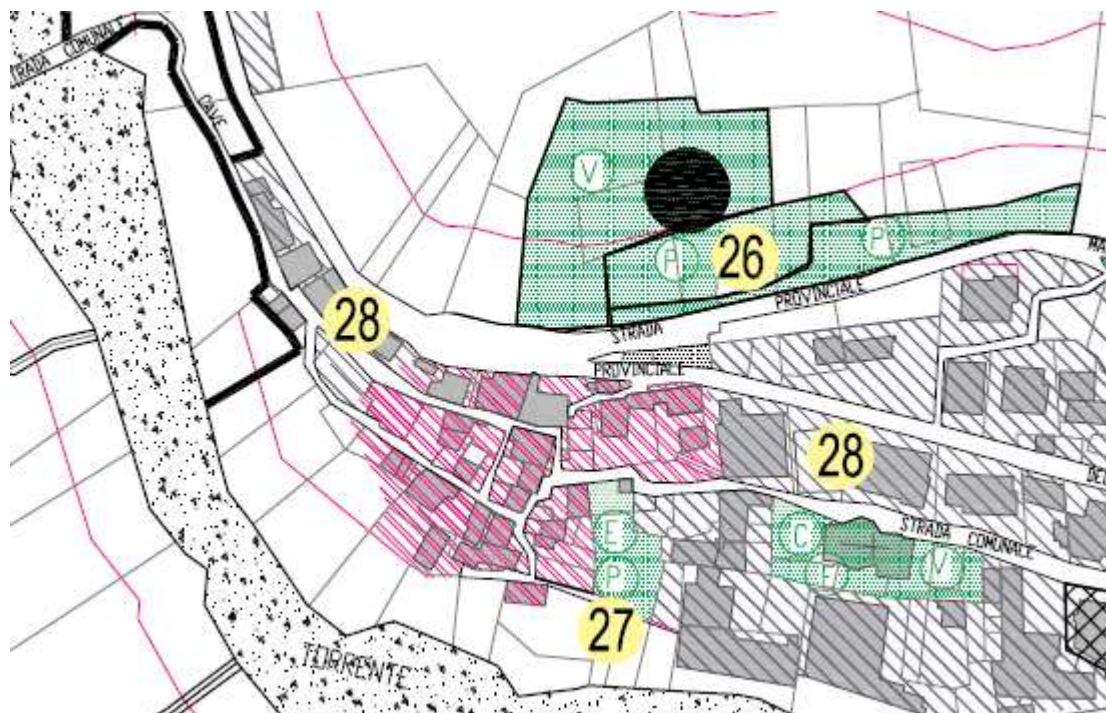
Vincoli paesaggistici: D.M. 1.8.1985 Dichiarazione di notevole interesse pubblico del territorio dell'Alta Valstrona sito nei comuni di Valstrona e Massiola. Scheda PPR B049 – fascia fluviale art.142 lettera c) e territori boscati art.142 lettera g) del Codice.

Altri vincoli: idrogeologico RD 3267/1922

Consumo di suolo (art.31 c.10 NdA del PTR): mq.0 interno all'impronta del monitoraggio 2015

### Conclusioni:

intervento confermato in ragione della preesistenza edificata con caratteristiche tipologiche non riconducibili all'insediamento antico del nucleo edificato. Viene conseguentemente modificata la tavola n.10U riguardante lo sviluppo delle previsioni di Piano all'interno dei nuclei antichi.



## INTERVENTO 29 – Sambughetto (tavola 3U)

Riduzione perimetro area nucleo antico ad escludere porzione di area libera costituente “cornice ambientale” ricondotta a destinazione agricola.



Classe rischio geomorfologico e idoneità all'utilizzazione urbanistica: classe IIIa

Vincoli paesaggistici: D.M. 1.8.1985 Dichiarazione di notevole interesse pubblico del territorio dell'Alta Valstrona sito nei comuni di Valstrona e Massiola. Scheda PPR B049.

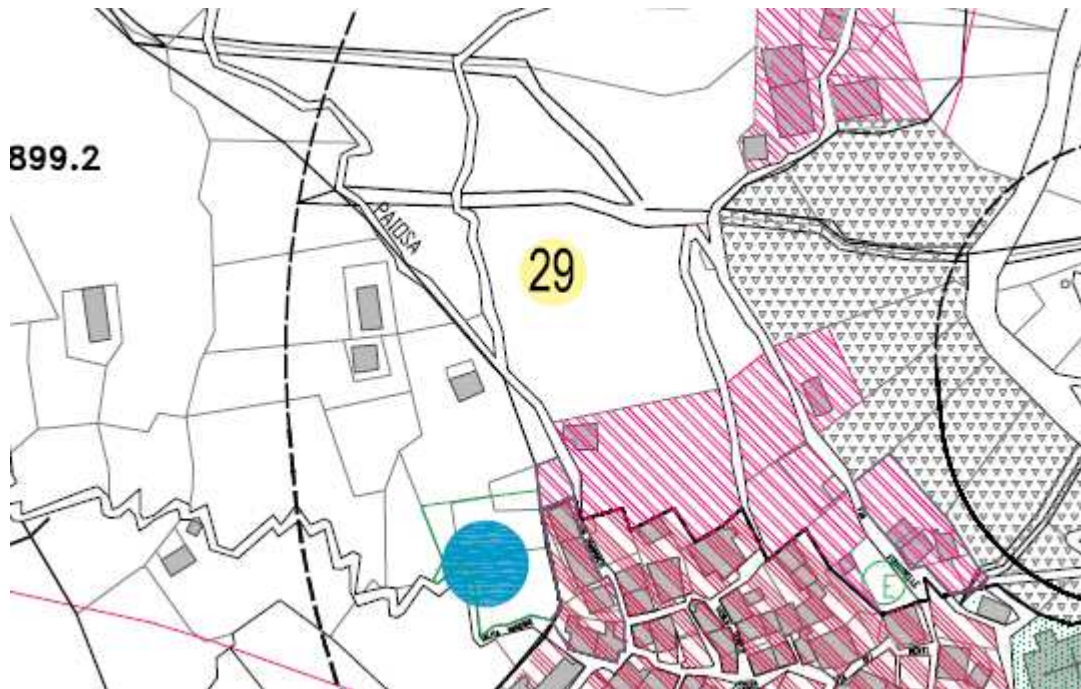
Altri vincoli: fascia di rispetto cimiteriale 200 m

Consumo di suolo (art.31 c.10 NdA del PTR): mq.0 intervento riguardante area oggetto di stralcio



Conclusioni:

intervento confermato.



## INTERVENTO 30 – OTRA (tavola 4U)

Riconoscimento area con destinazione produttiva



Classe rischio geomorfologico e idoneità all'utilizzazione urbanistica: classe IIIb3a parzialmente compatibile; porzione in classe IIIa

Vincoli paesaggistici: D.M. 1.8.1985 Dichiarazione di notevole interesse pubblico del territorio dell'Alta Valstrona sito nei comuni di Valstrona e Massiola. Scheda PPR B049 – fascia fluviale art.142 lettera c) e territori boscati art.142 lettera g) del Codice.

Altri vincoli: porzione in fascia rispetto cimiteriale 200 m; idrogeologico RD 3267/1922

Consumo di suolo (art.31 c.10 NdA del PTR): mq.0 interno all'impronta del monitoraggio 2015.

Conclusioni:

intervento confermato, con le limitazioni di natura idrogeologica previste per la classe di rischio individuata, in ragione della preesistenza edificata. Parziale stralcio dell'area produttiva nella porzione interessata dalla fascia di rispetto cimiteriale di 200 metri per mq.65.





## INTERVENTO 31 – Otra (tavola 4U)

Individuazione nuova area in edilizia mista configurata tipo B)



Classe rischio geomorfologico e idoneità all'utilizzazione urbanistica: classe IIIa non compatibile

Vincoli paesaggistici: D.M. 1.8.1985 Dichiarazione di notevole interesse pubblico del territorio dell'Alta Valstrona sito nei comuni di Valstrona e Massiola. Scheda PPR B049 – fascia fluviale art.142 lettera c) del Codice-

Altri vincoli: idrogeologico RD 3267/1922

Consumo di suolo (art.31 c.10 NdA del PTR): mq.0 intervento riguardante area oggetto di stralcio

Conclusioni:

stralcio dell'intervento, compresa la relativa area a spazi pubblici annessa quale dotazione di standard urbanistici, in ragione della presenza delle condizioni di rischio idrogeologico.



## INTERVENTO 32 – Preia (tavola 4U)

- a) Individuazione area deposito legname.
- b) Ridimensionamento area produttiva confermata e trasformazione parziale in EMC per attività produttiva dismessa, quest'ultima oggetto di nuova individuazione con la presente revisione
- c) Individuazione fabbricato esistente in area edilizia mista configurata
- d) Individuazione nuova area a spazi pubblici – parcheggio



Classe rischio geomorfologico e idoneità all'utilizzazione urbanistica: classe II compatibile – int.32c classe IIIb3b compatibile

Vincoli paesaggistici: D.M. 1.8.1985 Dichiarazione di notevole interesse pubblico del territorio dell'Alta Valstrona sito nei comuni di Valstrona e Massiola. Scheda PPR B049 – fascia fluviale art.142 lettera c) del Codice interventi n.32a-b-d – territori boscati art.142 lettera g) del Codice intervento 32b.

Altri vincoli: int.32b in parte in fascia rispetto cimiteriale 200 m

Consumo di suolo (art.31 c.10 NdA del PTR): mq.0 interno all'impronta del monitoraggio 2015



### Conclusioni:

intervento confermato con le limitazioni idrogeologiche dovute alla classe di rischio idrogeologico assegnato per l'intervento 32c.

In contiguità con l'intervento 32b viene proposta una ulteriore modifica, trasformando un ambito attualmente identificato in area produttiva, ove le attività in essere risultano dismesse, a favore di un utilizzo residenziale consolidato. L'ambito viene pertanto trasformato in EMC a capacità insediativa esaurita.



## INTERVENTO 33 – Forno (tavola 4U)

Ampliamento area produttiva esistente



Classe rischio geomorfologico e idoneità all'utilizzazione urbanistica: parte classe IIIb3a e parte classe IIIa

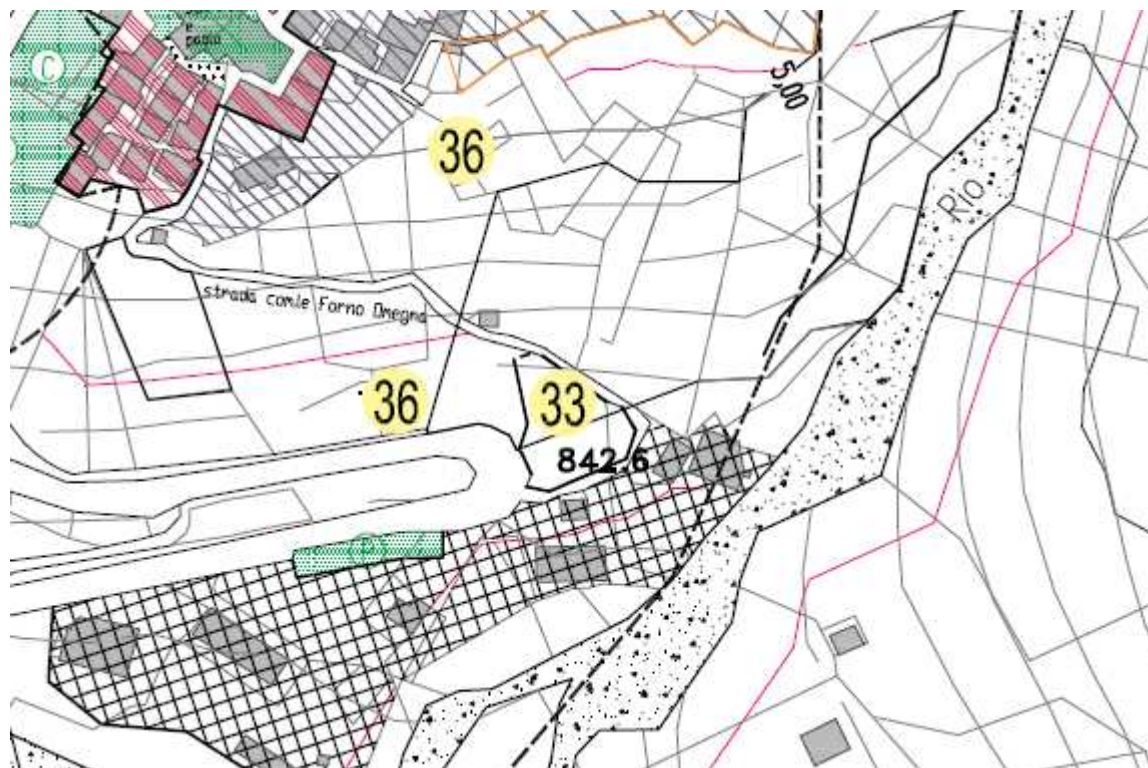
Vincoli paesaggistici: D.M. 1.8.1985 Dichiarazione di notevole interesse pubblico del territorio dell'Alta Valstrona sito nei comuni di Valstrona e Massiola. Scheda PPR B049; fascia fluviale art.142 lettera c) del Codice interventi n.32a-b-d – territori boscati art.142 lettera g) del Codice.

Altri vincoli: fascia di rispetto cimiteriale 200 m; idrogeologico RD 3267/1922

Consumo di suolo (art.31 c.10 NdA del PTR): mq.0 intervento riguardante area oggetto di stralcio

Conclusioni:

intervento stralciato in ragione delle condizioni di rischio idrogeologico e della presenza della fascia di rispetto cimiteriale di 200 metri.





## INTERVENTO 34 – Forno (tavola 4U)

### Individuazione area deposito legname



Classe rischio geomorfologico e idoneità all'utilizzazione urbanistica: classe IIIa non compatibile

Vincoli paesaggistici: D.M. 1.8.1985 Dichiarazione di notevole interesse pubblico del territorio dell'Alta Valstrona sito nei comuni di Valstrona e Massiola. Scheda PPR B049 – fascia fluviale art.142 lettera c) del Codice.

Altri vincoli: fascia rispetto cimiteriale 200 m

Consumo di suolo (art.31 c.10 NdA del PTR): mq.0 intervento riguardante aree oggetto di stralcio





## INTERVENTO 35 – Forno (tavola 4U)

- a) Ridefinizione perimetro ambito di completamento tipo C)
- b) Individuazione fabbricato esistente in area edilizia mista configurata



Classe rischio geomorfologico e idoneità all'utilizzazione urbanistica: int.34a classe II compatibile; int.34b classe IIIb3b

Vincoli paesaggistici: D.M. 1.8.1985 Dichiarazione di notevole interesse pubblico del territorio dell'Alta Valstrona sito nei comuni di Valstrona e Massiola. Scheda PPR B049 – in parte fascia fluviale art.142 lettera c) del Codice.

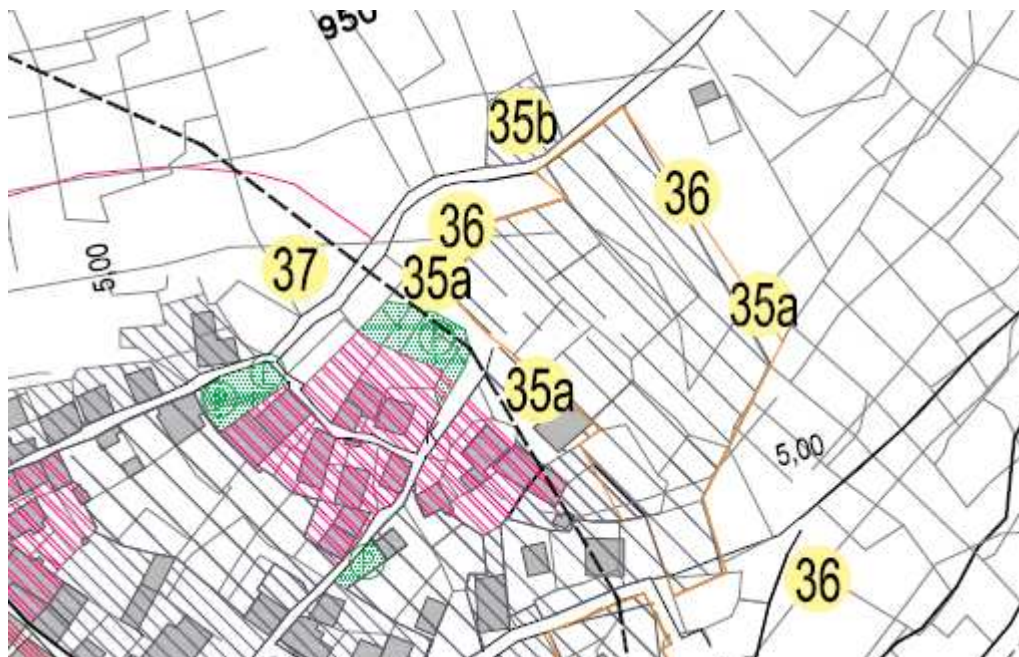
Altri vincoli: idrogeologico RD 3267/1922

Consumo di suolo (art.31 c.10 NdA del PTR): mq. 1.089



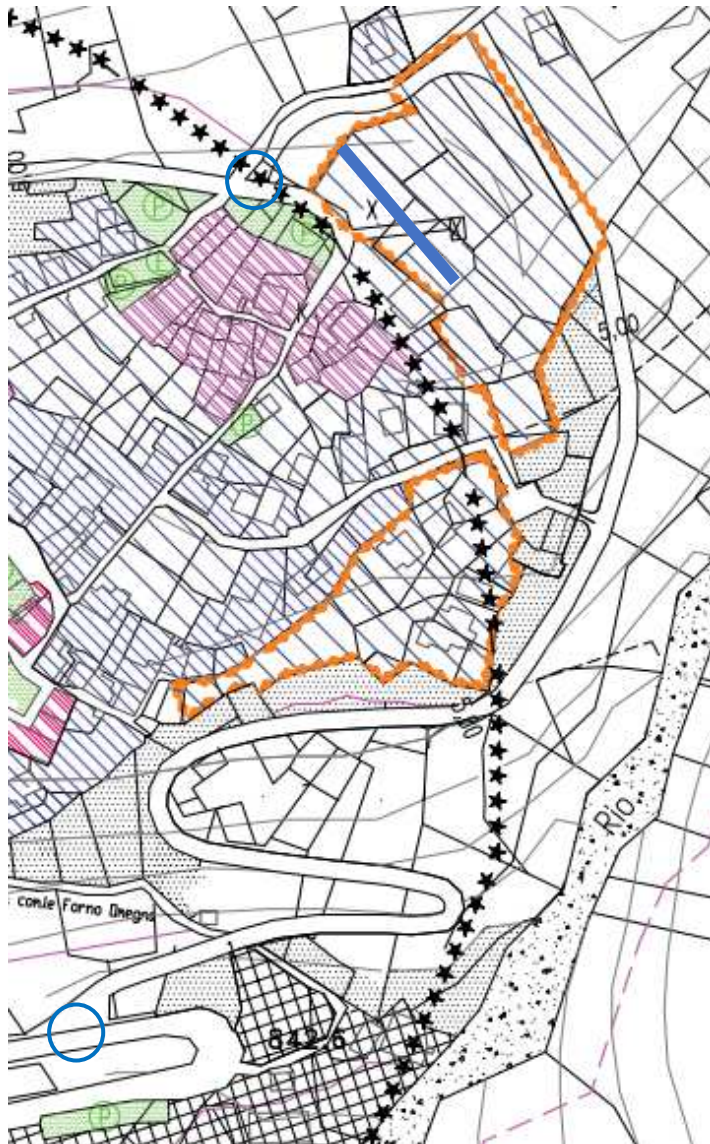
Conclusioni:

intervento parzialmente confermato, stralcio del mappale posto sulla parte orientale dell'ambito, ferme restando le limitazioni imposte dalla presenza delle condizioni di rischio idrogeologico sulla porzione 35b.



## INTERVENTO 36 – Forno (tavola 4U)

Nuovo tracciato stradale in progetto



Classe rischio geomorfologico e idoneità all'utilizzazione urbanistica: classe IIIa

Vincoli paesaggistici: D.M. 1.8.1985 Dichiarazione di notevole interesse pubblico del territorio dell'Alta Valstrona sito nei comuni di Valstrona e Massiola. Scheda PPR B049 – fascia fluviale art.142 lettera c) e territori boscati art.142 lettera g) del Codice.

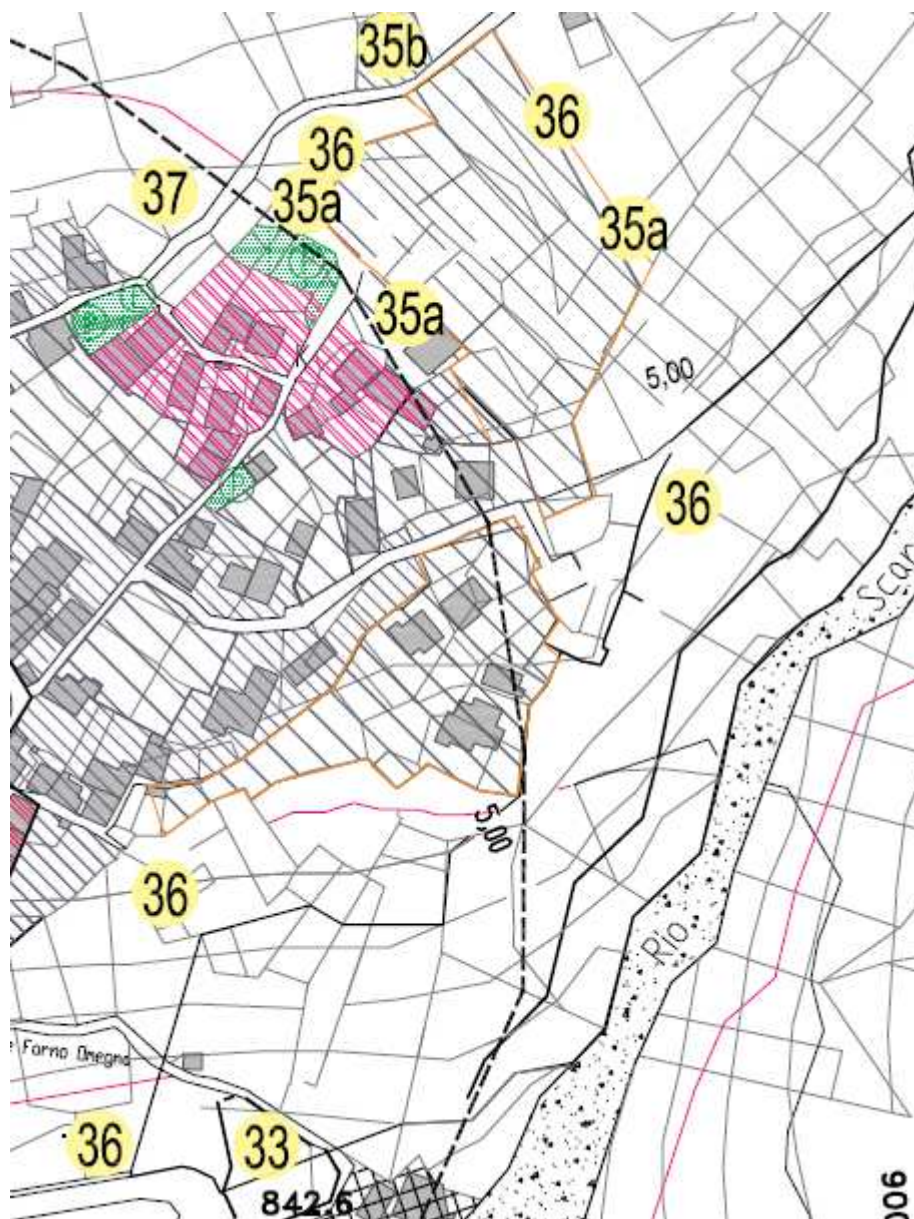
Altri vincoli: in parte interessato da fascia rispetto cimiteriale 200 m; idrogeologico RD 3267/1922

Consumo di suolo (art.31 c.10 NdA del PTR): mq.0 intervento riguardante area oggetto di stralcio



Conclusioni:

viene proposto lo stralcio del tracciato stradale in quanto, anche in relazione alle problematiche di rischio idrogeologico, non viene più considerato rilevante sotto l'aspetto dell'interesse pubblico.





## INTERVENTO 37 – Forno (tavola 4U)

Tracciato stradale in progetto già previsto nel PRG vigente



Classe rischio geomorfologico e idoneità all'utilizzazione urbanistica: classe IIIa

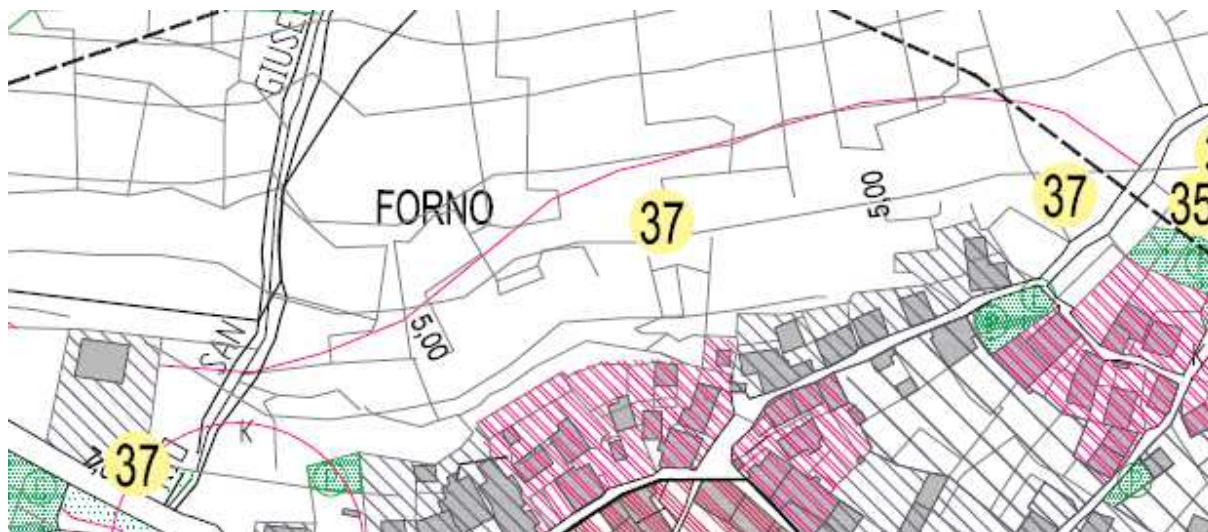
Vincoli paesaggistici: D.M. 1.8.1985 Dichiarazione di notevole interesse pubblico del territorio dell'Alta Valstrona sito nei comuni di Valstrona e Massiola. Scheda PPR B049 – territori boscati art.142 lettera g) del Codice.

Altri vincoli: fascia rispetto cimitero 200 m; idrogeologico RD 3267/1922

Consumo di suolo (art.31 c.10 NdA del PTR): mq.0 intervento riguardante area oggetto di stralcio

Conclusioni:

viene proposto lo stralcio del tracciato stradale in quanto, anche in relazione alle problematiche di rischio idrogeologico, non viene più considerato rilevante sotto l'aspetto dell'interesse pubblico.



## INTERVENTO 38 – Cerani (tavola 4U)

Ampliamento area di pertinenza fabbricato in edilizia mista configurata a capacità insediativa esaurita



Classe rischio geomorfologico e idoneità all'utilizzazione urbanistica: classe III non compatibile

Vincoli paesaggistici: D.M. 1.8.1985 Dichiarazione di notevole interesse pubblico del territorio dell'Alta Valstrona sito nei comuni di Valstrona e Massiola. Scheda PPR B049 – fascia fluviale art.142 lettera c) e territori boscati art.142 lettera g) del Codice.

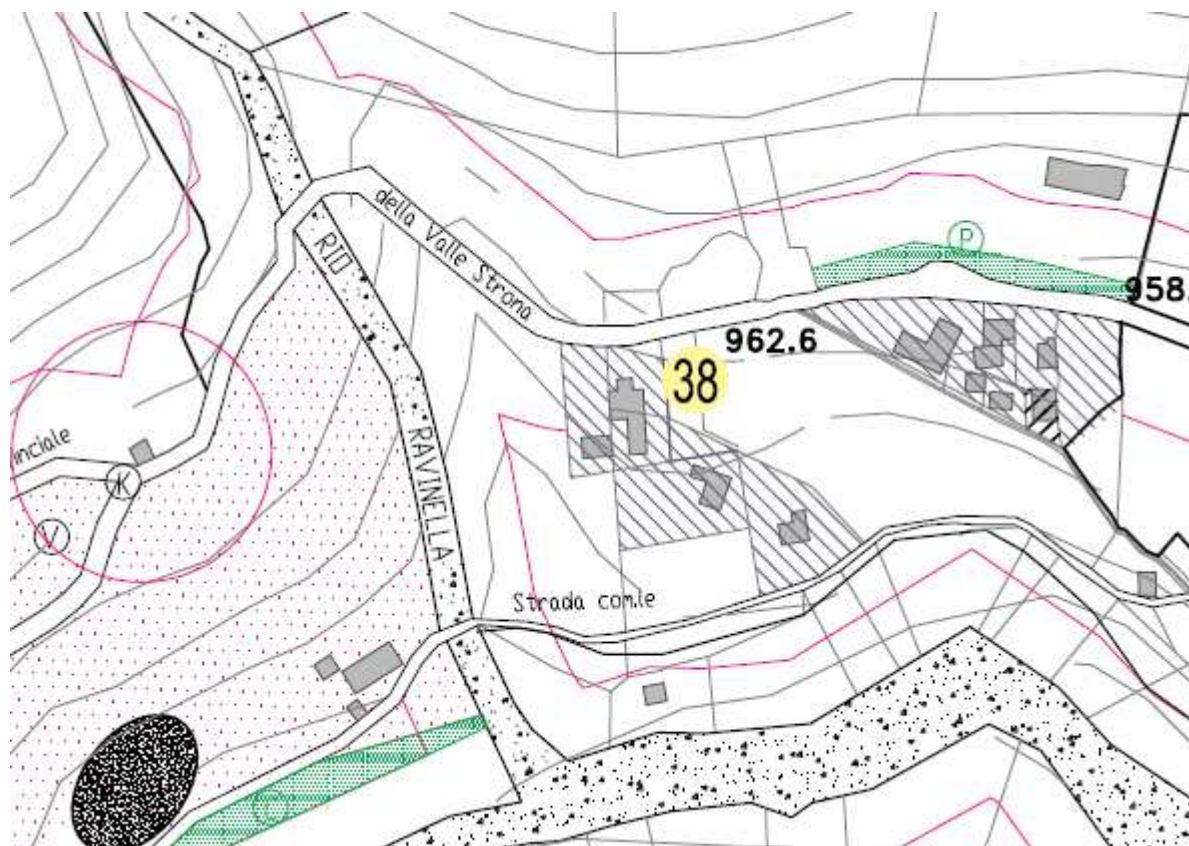
Altri vincoli: idrogeologico RD 3267/1922

Consumo di suolo (art.31 c.10 NdA del PTR) mq.0 intervento riguardante aree oggetto di stralcio



Conclusioni:

stralcio della previsione per incompatibilità idrogeologica a seguito ultima revisione in occasione dell'evento del 2-4 ottobre 2020



## INTERVENTO 39 – Cerani (tavola 4U)

Ambito nuovo insediamento turistico ricettivo



Classe rischio geomorfologico e idoneità all'utilizzazione urbanistica: classe II compatibile, striscia centrale in corrispondenza del corso d'acqua classe IIIa

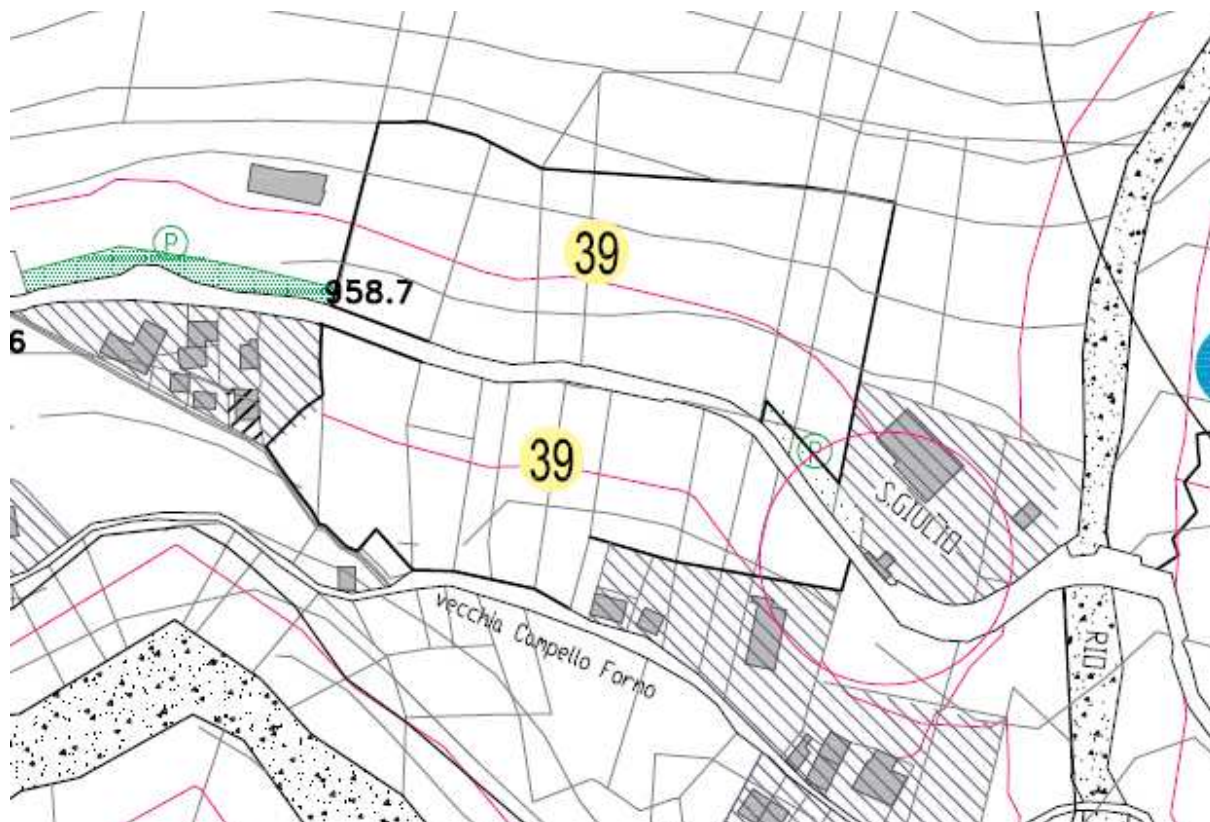
Vincoli paesaggistici: D.M. 1.8.1985 Dichiarazione di notevole interesse pubblico del territorio dell'Alta Valstrona sito nei comuni di Valstrona e Massiola. Scheda PPR B049 – fascia fluviale art.142 lettera c) e territori boscati art.142 lettera g) del Codice.

Altri vincoli: porzione a destra interessata da vincolo beni culturali; idrogeologico RD 3267/1922

Consumo di suolo (art.31 c.10 NdA del PTR): mq.0 intervento riguardante area oggetto di stralcio

### Conclusioni:

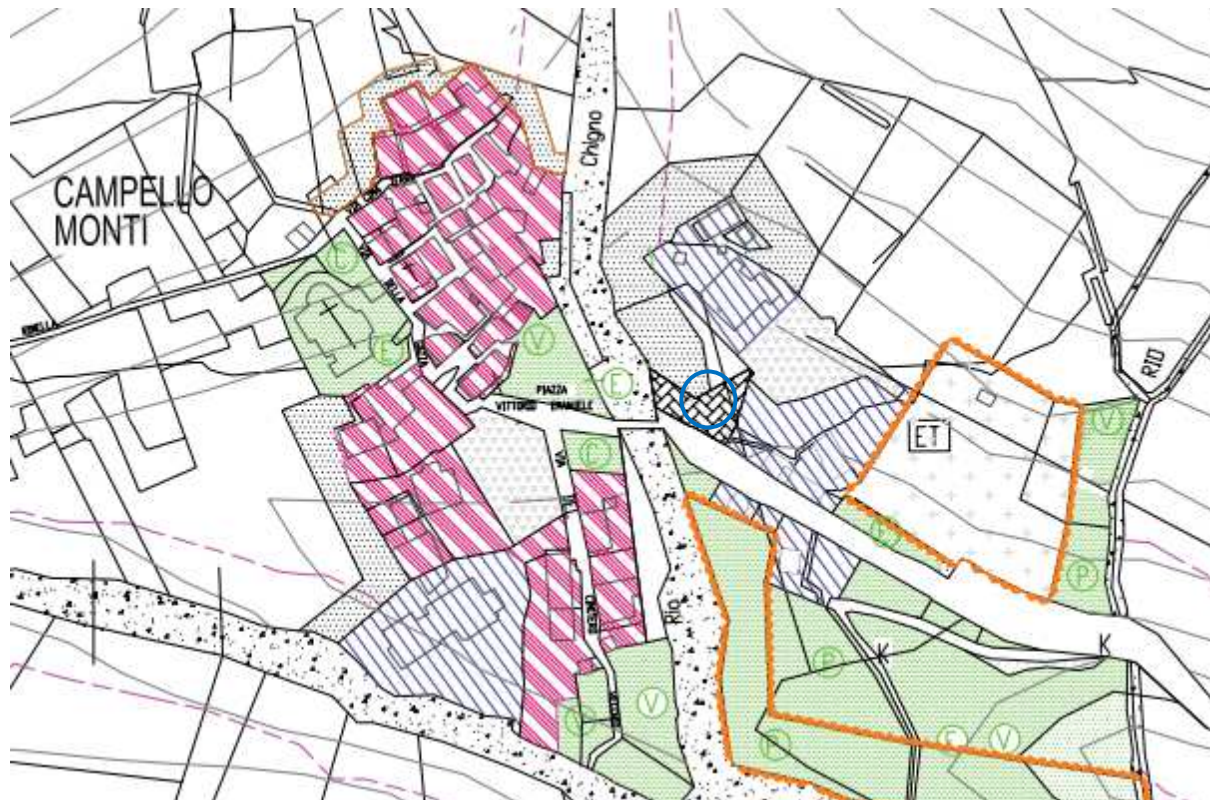
viene proposto lo stralcio dell'intero intervento, anche in considerazione delle problematiche idrogeologiche presenti su parte di esso, in quanto non riveste più particolare interesse nell'ambito della pianificazione delle attività economiche del territorio.





## INTERVENTO 40 – Campello Monti (tavola 5U)

Individuazione ambito turistico ricettivo in corrispondenza di insediamento esistente



Classe rischio geomorfologico e idoneità all'utilizzazione urbanistica: classe IIIb3a

Vincoli paesaggistici: D.M. 1.8.1985 Dichiarazione di notevole interesse pubblico del territorio dell'Alta Valstrona sito nei comuni di Valstrona e Massiola. Scheda PPR B049 – fascia fluviale art.142 lettera c) del Codice.

Altri vincoli: idrogeologico RD 3267/1922

Consumo di suolo (art.31 c.10 NdA del PTR): mq.0 interno all'impronta del monitoraggio 2015

Conclusioni:

intervento confermato con l'applicazione delle misure previste in relazione alle condizioni di rischio idrogeologico.





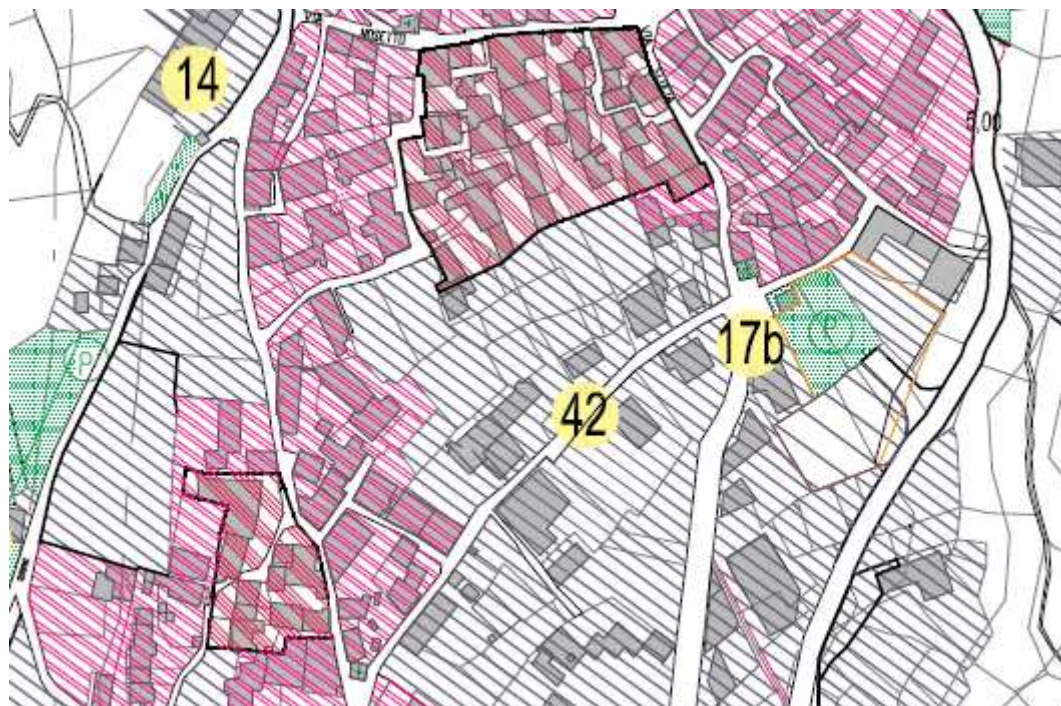
## AGGIORNAMENTI CARTOGRAFICI

Nel capitolo 1 della presente relazione sono state enumerate le modifiche apportate al PRGC vigente dalla data della sua approvazione sino ad oggi. Tali modifiche non hanno mai trovato riscontro di aggiornamento nella cartografia di Piano, nemmeno in occasione della stesura della presente variante strutturale.

Si provvede in questa sede ad adempiere al necessario adeguamento proponendo di seguito gli stralci planimetrici delle aree oggetto di aggiornamento:

### INTERVENTO 42 – Luzzogno (tavola 2U)

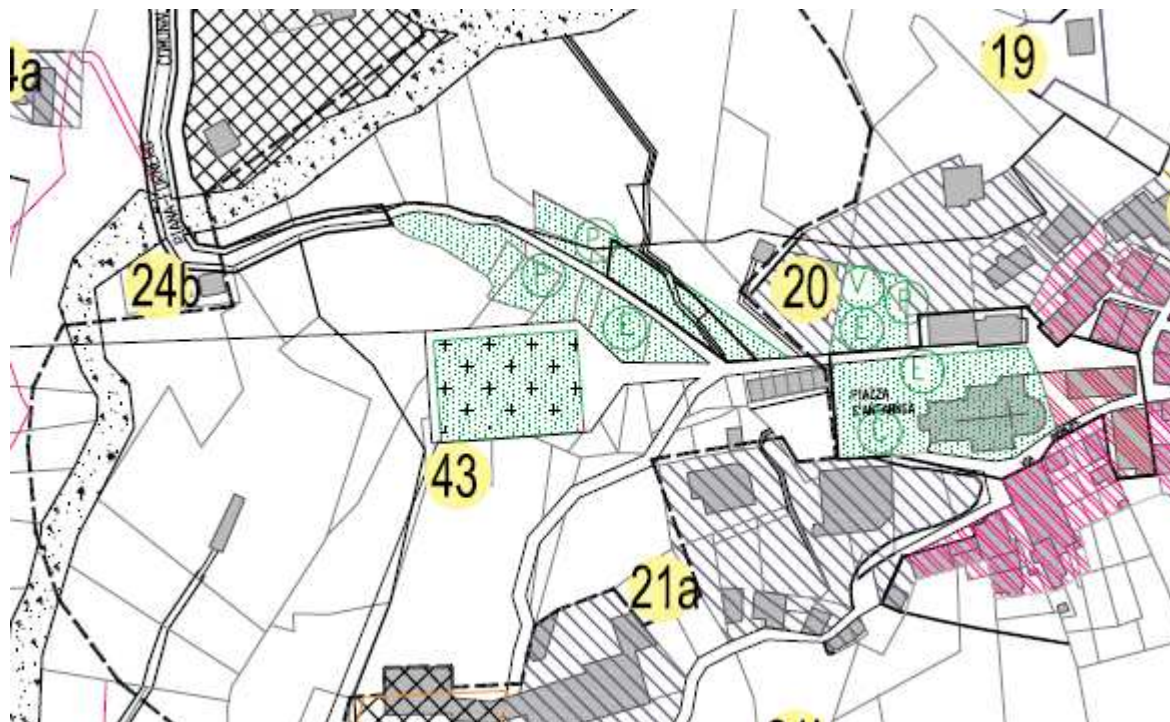
DCC n.14 del 13.7.2011 – allargamento stradale Via Cavour – Luzzogno (art.17, co.8 lettera b)





## INTERVENTO 43 – Fornero (tavola 3U)

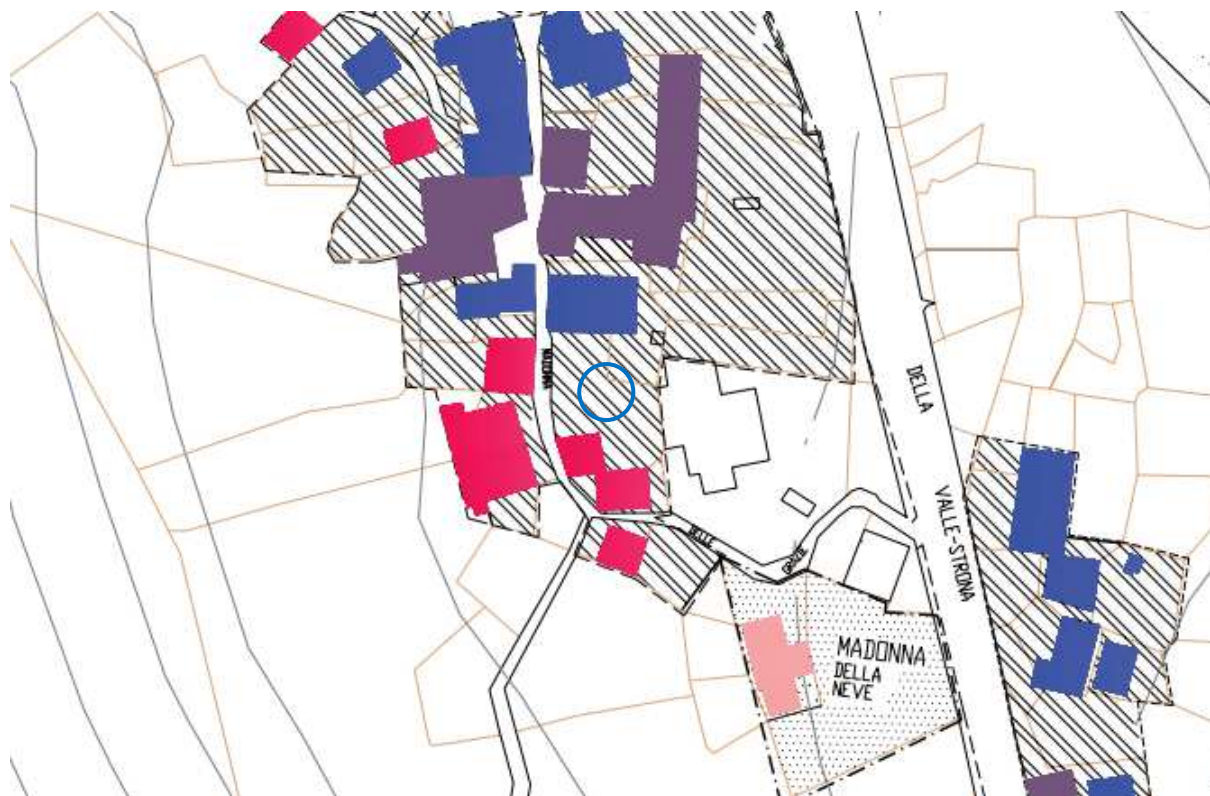
DCC n.14 del 28.9.2011 – ampliamento area cimiteriale Fornero (art.17, co.8 lettera b)



## INTERVENTO 44 – Otra (tavola 11U sviluppo nuclei antichi)

---

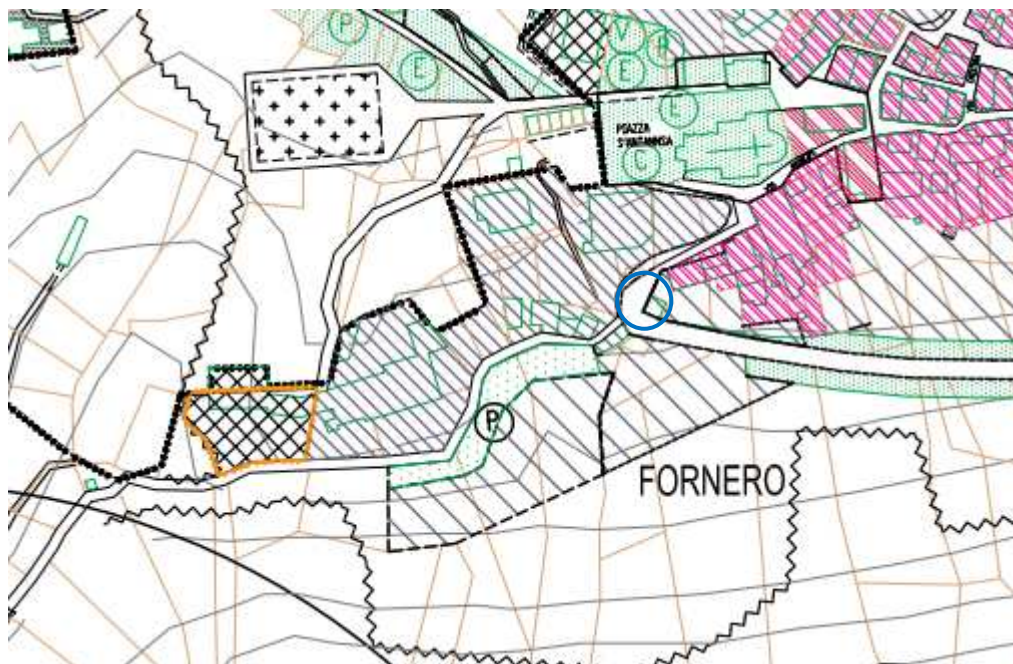
DCC n.28 del 9.11.2015 – correzione errore cartografico, individuazione fabbricato esistente nel NAF di Otra (art.17, co.8 lettera a)



## INTERVENTO 45 – Fornero (tavola 3U)

---

DCC n.9 del 27.7.2018 – correzione innesto nuovo tracciato stradale Fornero (art.17, co.12)



Stralciato in relazione all'avvenuto stralcio dell'intero tracciato stradale (v. intervento n.22)

DCC n.9 del 27.7.2018 – stralcio area SP e individuazione fabbricato esistente Luzzogno (art.17, co.12)

Intervento impropriamente individuato come modifica e recuperato nella presente variante con intervento n.13.



Riepilogo variazioni quantitative riferite agli interventi oggetto di modifica rispetto alla versione adottata con DCC n.12 del 20.4.2009

intervento n.	Superficie mq	CIR		Dotazioni territoriali (DT) standard mq – (tipologia)	attività economiche mq			
		EMC V= SF x 1,5 mc	Completamento V = SF x 1 mc		produttivo	terziario	totale P+T	
1b	1.485		1.485		- 1.485			Area P ricondotta a destinazione R tipo C
2b	B) 770 SP) 225	- 1.155		- 225 (d)				Stralcio area R tipo B e porzione SP
3a	280	- 420						Stralcio porzione area R tipo B fascia cimiteriale e classe IIIa
4a	3.323				- 3.323			Area edificata a capacità insediativa esaurita
7	1.477	- 2.216						Intervento stralciato R tipo B
10b	90	- 135						Parziale stralcio R tipo B
10c				140 (d)				Nuova individuazione area SP
11				- 890 (c) 890 (d)				Modifica tipologia area SP
12	B) 2.033 C) 2.496	- 3.050	- 2.496					Parziale stralcio aree R tipo B e C
14	198	- 297						Parziale stralcio area R tipo B
15a	1.943				- 1.943			Stralcio area P
17bis	240			- 240 (b)	-			Stralcio area SP
19	662	- 993						Stralcio aree R tipo B
20	333	500			- 333			Riconversione area P a R
21	B) 182 C) 2.355 SP) 513	- 273	- 2.355	- 513(d)				Stralcio aree R tipo B e C e aree SP dotazione standard
22	B) 1.293 C) 1.369 SP) 3.388	- 1.940	- 1.369	- 3.007(d) - 381(c)				Stralcio aree R tipo B e C e aree SP dotazione standard

Comune di San Maurizio d'Opaglio – Variante Generale al PRGC di adeguamento al P.P.R.  
Proposta Tecnica Progetto Preliminare – Relazione illustrativa

25a	966				- 966			Riduzione pertinenza area P
27	462	- 693						Riduzione area R tipo B
30	65				- 65			Riduzione area P
31	B) 809 SP) 148	- 1.214		- 148 (d)				Stralcio area R tipo B) e relative pertinenze a standard
32b	2.817				- 2.817			Riconversione area P in area R tipo B)
33	558				- 558			Stralcio area P
35	1.099		- 1.099					Parziale stralcio area R tipo C)
39	11.520					- 11.520		Stralcio area T
Totali		- 11.886	- 5.834	- 4.374(*)	- 11.490	- 11.520	- 23.010	
T volume		- 17.720						
Abitanti		- 119	- 58		-			
T abitanti		- 177			-			

(\*) dettaglio tipologie standard

b) = - 240 c) = - 1.271 d) = - 2.863 = Totale = - 4.374

<p>Legenda aree standard colonna 5</p> <p>a) aree per l'istruzione</p> <p>b) aree per attrezzature di interesse comune</p> <p>c) aree verde pubblico</p> <p>d) aree parcheggio</p>	<p>Legenda acronimi note colonna 9</p> <p>R = residenziale</p> <p>Tipo B) = aree edilizia mista configurata con capacità volumetrica residua</p> <p>Tipo C) = aree di completamento</p> <p>P = produttivo</p> <p>T = terziario</p> <p>SP = aree a spazi pubblici (dotazioni territoriali - standard)</p>
--	--

### Precisazioni relative alle fasce di rispetto cimiteriali

La presente variante strutturale non costituisce adeguamento del PRG alle nuove definizioni delle fasce di rispetto cimiteriali come introdotte all'art.27 della LUR con L.R. 25.3.2013 n.3.

Detto adeguamento viene rimandato ad una più appropriata procedura di variante generale, che verrà adottata in occasione della variante di adeguamento al PPR e al nuovo Regolamento Edilizio Tipo.

Ciò stante, nelle planimetrie di Piano, oltre alle fasce di rispetto configurate sulla base della normativa previgente e riportate nelle planimetrie del PRG vigente, viene riportata anche la fascia di 200 metri di nuova previsione utile a escludere da questa gli interventi previsti in variante che confliggono con la nuova normativa.

Nella stesura della presente revisione si è pertanto operato, negli ambiti territoriali compresi tra l'attuale fascia di rispetto e quella di nuova previsione, con il seguente duplice criterio:

- vengono confermate le previsioni di Piano già individuate nel PRG vigente, e in parte già attuate, per le quali può trovare applicazione la normativa transitoria di cui all'art.89 co.4 della L.R. 3/2013;
- vengono stralciate le nuove previsioni in variante che risultano in contrasto con i contenuti dell'art.27 della LUR come modificato con L.R. 3/2013.



## 5. STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATI

### 5.1 PIANO TERRITORIALE REGIONALE (PTR)

Il nuovo Piano Territoriale Regionale è stato approvato con D.C.R. n. 122-29783 del 21 luglio 2011.

Il Comune di Valstrona è identificato dal PTR nell'Ambito di Integrazione Territoriale (AIT) n. 2 di Verbania Laghi. Nell'ipotesi di aggregazione per sub ambiti viene identificato al n. 2.3 con i Comuni di: Germagno, Loreggia, Massiola, e Quarna Sopra.

Le finalità e le strategie perseguite dal PTR sono state declinate a livello di AIT in tematiche settoriali di rilevanza territoriale come segue:

- valorizzazione del territorio;
- risorse e produzioni primarie;
- ricerca, tecnologia, produzioni industriali;
- trasporti e logistica;
- turismo.

Nella scheda che segue sono evidenziate le linee d'azione prevalenti per l'AIT n. 2 – Verbania Laghi, da prendere in considerazione per la definizione delle politiche per lo sviluppo locale: esse costituiscono indirizzi e riferimenti di livello strategico, a scala regionale, da approfondire e integrare in sede di costruzione degli strumenti di programmazione e pianificazione alle varie scale.

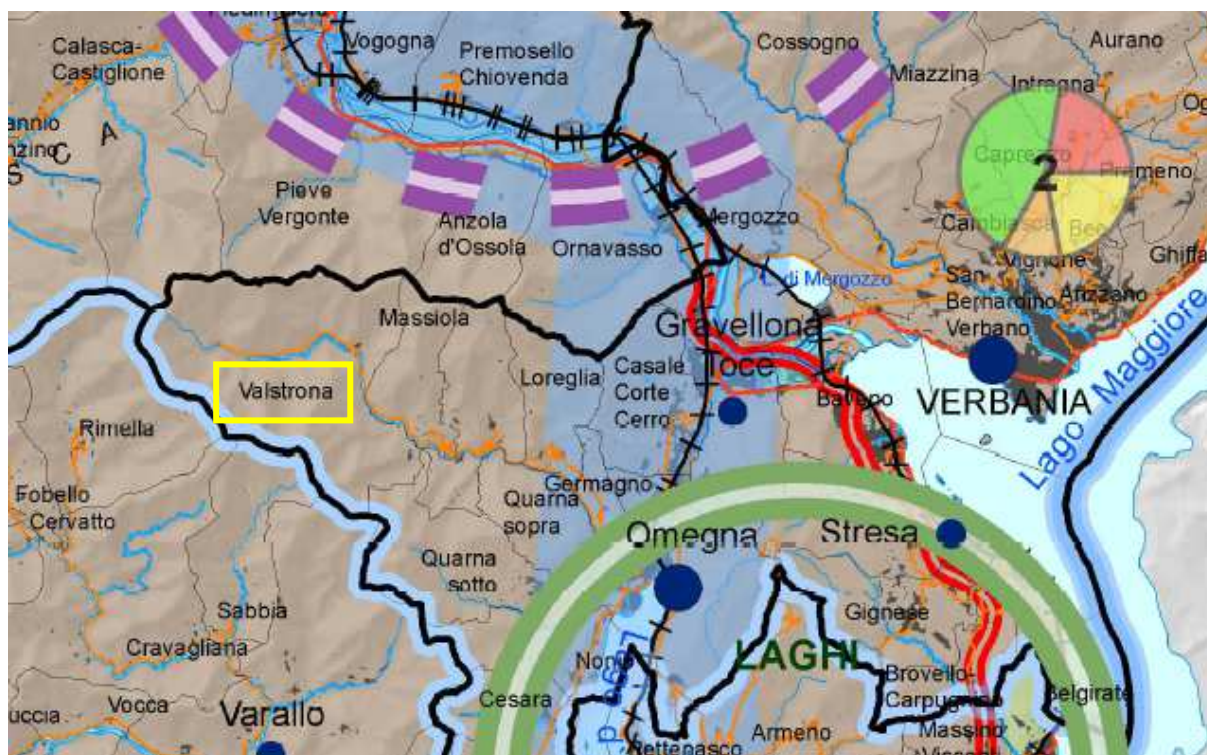
Tali indicazioni trovano una rappresentazione sintetica nella Tavola di progetto, nella quale si legge per ciascuna politica la rilevanza che questa riveste all'interno della AIT.

AIT.2 - Verbania - Laghi

Tematiche	Indirizzi
<b>Valorizzazione del territorio</b>	Conservazione e gestione del patrimonio naturalistico-ambientale, paesaggistico e architettonico con particolare riguardo alle potenzialità presenti sul territorio come il Parco della Val Grande, le Isole Borromee, l'architettura d'epoca e i giardini sui laghi, i centri storici, il Sacro Monte di Ghiffa. Controllo dell'uso e dello stato ambientale delle risorse idriche anche attraverso la prevenzione del rischio idraulico (con particolare riguardo al fiume Toce). Contenimento della dispersione insediativa e riordino urbanistico della "conurbazione dei laghi", in particolare nelle zone limitrofe a Cannobio, Cannero, Griffa e Verbania. Recupero dei siti da bonificare e attivazione del Parco agricolo del Toce. Difesa della qualità ambientale urbana anche come fattore per l'attrazione di imprese innovative. Potenziamento dei servizi scolastici superiori, universitari e ospedalieri. Valorizzazione, anche a livello istituzionale, del ruolo di cerniera transfrontaliera con il Cantone Ticino.
<b>Risorse e produzioni primarie</b>	Uso sostenibile del potenziale energetico derivante dall'utilizzo delle risorse forestali ed estrattive, conferma/potenziamento della consolidata tradizione artigianale connessa alla filiera bosco-legno. Conferma/potenziamento delle attività connesse alla floro-vivaistica.
<b>Ricerca, tecnologia, produzioni industriali</b>	Presenza del Distretto dei casalinghi: sostegno alla riqualificazione fondata su innovazione tecnologica, servizi alle imprese, formazione e design. Sviluppo nei poli di Verbania (Tecnoparco), Stresa e Omegna di attività di ricerca, servizi specializzati e formazione superiore, legate alle principali vocazioni della Provincia: <ul style="list-style-type: none"><li>- gestione e valorizzazione ambientale;</li><li>- produzione energetica, turismo;</li><li>- pietre ornamentali;</li><li>- floro-vivaismo;</li><li>- casalinghi.</li></ul> La vocazione produttiva tecnologica-industriale che caratterizza l'ambito favorisce relazioni sovralocali con Malpensa, la regione metropolitana milanese e il Corridoio 24.

<b>Trasporti e logistica</b>	Potenziamento attraverso il raddoppio ferroviario della tratta Vignale (Novara)-Oleggio-Arona (come previsto all'interno dell'Intesa Generale Quadro stipulata tra il Governo e la Regione Piemonte in data 23 Gennaio 2009).
<b>Turismo</b>	Riqualificazione e diversificazione dell'offerta turistica lacuale attraverso la valorizzazione della sua immagine internazionale e la sua integrazione con: <ul style="list-style-type: none"> <li>- attività sportive, congressuali e formative, manifestazioni culturali e fieristiche (Parco agricolo del Toce);</li> <li>- i circuiti dell'entroterra alpino (con AIT Domodossola), basati sulle risorse ambientali e paesaggistiche, l'artigianato e i prodotti tipici;</li> <li>- i circuiti dei laghi a scala transregionale (regione Insubrica).</li> </ul> Estendere l'offerta turistica anche ai territori limitrofi collinari ricchi di borgate e ville storiche.

### Estratto tavola di progetto PTR





- misure di conservazione e gestione del patrimonio naturalistico-ambientale con particolare attenzione alle aree boscate e a pascolo poste alle quote più elevate sulle pendici del Monte Massone;



- misure di tutela e valorizzazione del patrimonio architettonico, con particolare riguardo alla conservazione dei caratteri tipologici e formali propri della tradizione costruttiva locale (nuclei antichi ed edilizia rurale);
- controllo delle risorse idriche presenti sul territorio, con particolare riguardo alle misure di prevenzione del rischio idraulico;
- contenimento della dispersione insediativa;
- conservazione e valorizzazione delle attività artigianali tipiche del territorio (artigianato del legno);
- riqualificazione e diversificazione dell'offerta turistica, attraverso interventi di recupero del patrimonio edilizio dismesso o sottoutilizzato, finalizzato alla creazione di strutture ricettive extralberghiere e di attività sociali e culturali legate al territorio;
- misure di promozione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio ad uso residenziale mirate alla riqualificazione architettonica e alla sostenibilità ambientale.

Si rimanda al successivo capitolo 10 per la verifica relativa agli incrementi di consumo di suolo indotti dalla presente variante in relazione ai disposti dell'art.31 del PTR.

## 5.2 PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE (PPR)

Per la trattazione del presente argomento si rimanda allo specifico elaborato dal titolo "Verifica coerenza PPR - Relazione illustrativa".

## 5.3 PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE

Nell'ambito del Piano Territoriale Provinciale (P.T.P.) della Provincia del Verbano – Cusio - Ossola adottato con D.C.P. n. 25 del 2 marzo 2009, e alla conseguente vigenza delle misure di salvaguardia di cui all'art. 58 della L.R. 56/1977 e s.m.i., (anche se venute meno alla scadenza dei tre anni dall'adozione) il territorio del Comune di Valstrona interessato dalla presente variante:

- risulta interessato da tematiche relative ai corridoi ecologici fluviali individuati nella fascia di vincolo paesaggistico ex art. 142, comma 1, lettera c) del D.Lgs. 42/2004 (150 metri dagli argini dei corsi d'acqua – Torrente Strona), interessate dalla redazione della pianificazione di settore (REP).
- Il territorio comunale non risulta interessato da ambiti riguardanti attività estrattive, per i quali l'art. 2.2.3 delle Norme di attuazione del PTP stabilisce prescrizioni particolari in attesa della redazione del Piano per le attività estrattive (PAEP).

## 6. PREVISIONI INSEDIATIVE E DIMENSIONAMENTO DELLA VARIANTE

### 6.1 Capacità insediativa residenziale

Nella determinazione della capacità insediativa residenziale del Piano, si riprendono i dati contenuti nella relazione allegata alla riadozione definitiva della Variante, avvenuta con DCC n.12 del 20.4.2009, revisionata a seguito delle osservazioni in proposito formulate dalla Regione Piemonte con nota n.39543/19.9 del 5.12.2006, con le quali si disponeva il rinvio ai sensi del 15° comma dell'art.15 della LUR affinché fossero apportate le modifiche e integrazioni contenute nella relazione allegata al provvedimento.

Si riportano di seguito in forma tabellare i dati contenuti nel sopra menzionato documento, posti a confronto con le modifiche apportate in questa sede:

Circolare del Presidente della Giunta Regionale del 18 luglio 1989 n° 16/URE  
Sezione I – Allegato 1 alla scheda C - Capacità insediativa residenziale teorica

#### 1. STATO DI FATTO

1.1 abitanti stabili attuali	n.	1.269
1.2 abitanti saltuari attuali (media annua)	n.	941
1.3 vani residenziali esistenti	n.	3.335
- occupati stabilmente	n.	2.735
- occupati saltuariamente	n.	400
- non occupati	n.	200
1.4 volumetria residenziale esistente	mc.	301.500

#### 2. NUOVE REALIZZAZIONI

2.1 vani residenziali di nuova realizzazione	n.	1.053
- con interventi di recupero	n.	566
- con interventi di nuova edificazione	n.	487
2.2 volumetria residenziale di nuova realizzazione	mc.	105.567
- con interventi di recupero	mc.	56.600
- con interventi di nuova edificazione	mc.	48.967

#### 3. VALORI TOTALI

3.1 capacità insediativa residenziale teorica	n.	2.924
3.2 abitanti stabili previsti	n.	1.971
3.3 abitanti saltuari previsti	n.	953

#### 4. PARAMETRI UTILIZZATI

4.1 per gli interventi di recupero	100 mc/abitante
4.2 per gli interventi di nuova edificazione	100 mc/abitante
4.3 per gli interventi con destinazione turistico-ricettiva	100 mc/abitante

Le modifiche apportate con la presente revisione, dettagliate nella tabella che chiude il capitolo 4 della presente relazione, hanno determinato:

- una riduzione della volumetria residenziale insediabile pari a **mc 17.720** dei quali: mc 11.886 in ambiti di edilizia mista configurata e mc 5.834 in ambiti di completamento, corrispondenti rispettivamente a – 119 abitanti e – 58 abitanti, per un totale di **-177 abitanti** (attribuiti per n.99 ad abitanti stabili e per n.78 ad abitanti saltuari);
- una riduzione delle aree a standard urbanistici pari a **mq. 4.374**.

- una riduzione delle aree per attività economiche pari a **mq.23.010**, dei quali: **mq. 11.490** destinati ad attività artigianali del settore secondario e **mq. 11.520** di attività turistico ricettive (ai quali, ai fini della determinazione della CIR, sono stati attribuiti n.115 abitanti saltuari).

Conseguentemente la tabella riportata sopra viene così modificata (in carattere **rosso** i valori variati)

Sezione I – Allegato 1 alla scheda C - Capacità insediativa residenziale teorica

## **2. STATO DI FATTO**

2.1 abitanti stabili attuali	n.	1.269
2.2 abitanti saltuari attuali (media annua)	n.	941
2.3 vani residenziali esistenti	n.	3.335
- occupati stabilmente	n.	2.735
- occupati saltuariamente	n.	400
- non occupati	n.	200
2.4 volumetria residenziale esistente	mc.	301.500

## **2. NUOVE REALIZZAZIONI**

2.1 vani residenziali di nuova realizzazione	n.	<b>876</b>
- con interventi di recupero	n.	566
- con interventi di nuova edificazione	n.	<b>310</b>
2.2 volumetria residenziale di nuova realizzazione	mc.	<b>87.847</b>
- con interventi di recupero	mc.	56.600
- con interventi di nuova edificazione	mc.	<b>31.247</b>

## **3. VALORI TOTALI**

3.1 capacità insediativa residenziale teorica	n.	<b>2.632</b>
3.2 abitanti stabili previsti	n.	<b>1.872</b>
3.3 abitanti saltuari previsti	n.	<b>760</b>

## **4. PARAMETRI UTILIZZATI**

4.1 per gli interventi di recupero	100 mc/abitante
4.2 per gli interventi di nuova edificazione	100 mc/abitante
4.3 per gli interventi con destinazione turistico-ricettiva	100 mc/abitante

### **6.2 Dotazioni territoriali (standard)**

Anche in questo caso assumiamo i dati dalla relazione illustrativa della variante approvata con DCC n.9 del 30.9.2005, e confermata per l'aspetto qui trattato nella sua riadozione con DCC n.12 del 20.4.2009.

Nella tabella che segue vengono riportati gli standard di cui all'art.21 della LUR:

nella colonna 2) calcolati nella loro misura minima con riferimento alla CIR rideterminata con la presente revisione;

nella colonna 3) come desunti dalla menzionata relazione illustrativa 2009;

nella colonna 4) la dotazione a seguito delle modifiche introdotte con la presente revisione, pari ad una riduzione complessiva di mq. 695, nel rispetto comunque dei limiti minimi previsti dall'art.21 della LUR:



Tipologia Art. 21 L.R. 56/77	dotazione minima mq	dotazione 2005/2009 mq	dotazione revisione 2023 mq
a) aree per l'istruzione abitanti stabili n.1.872 per mq. 5	9.360	13.370	13.370 (=)
b) aree per attrezzature di interesse comune abitanti stabili n. 1.872 per mq. 5	9.360	15.867	15.627 (- 240)
c) aree per il gioco e lo sport abitanti totali n.2.632 per mq. 12,5	32.900	53.265	51.994 (- 1.271)
d) aree per parcheggi pubblici abitanti totali n.2.632 per mq. 2,5	6.580	24.177	21.314 (-2.863)
<b>TOTALE</b>	<b>58.200</b>	<b>106.679</b>	<b>102.305</b> <b>(- 4.374)</b>

## 7. ASPETTI IDRO-GEOLOGICI

La presente variante costituisce anche variante di adeguamento al PAI ed è supportata, per quanto attiene gli aspetti idrogeologici, dallo studio operato dalla dott.ssa geol. Silvia Gay, studio che è pervenuto alla condivisione del quadro del dissesto in data 9.10.2017, nell'ambito del gruppo interdisciplinare costituitosi presso la Regione Piemonte con DGR n.31-3739 del 6.8.2001 e successive modifiche e integrazioni.

La conclusione dell'iter di condivisione del quadro del dissesto ha portato all'adozione degli elaborati idrogeologici avvenuta con DCC n.24 del 20.12.2017.

Tali elaborati costituiscono supporto alla presente variante e ne formano parte integrante e sostanziale.

A seguito dell'evento alluvionale del 2-4 ottobre 2020 si è proceduto alla verifica del quadro del dissesto come configurato negli elaborati sopra richiamati.

L'esito di tale verifica, operata dal dott. geol. Stefano Fardelli, ha condotto ad una parziale revisione del quadro del dissesto condiviso nel 2017 mediante un aggiornamento della tavola G4 *"Carta geomorfologica, dei dissesti, della dinamica fluviale e del reticolo idrografico minore"*.

In conseguenza a tale ultima revisione vengono apportate modifiche anche alla tavola G9 "carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità alla utilizzazione urbanistica" e alle tavole della serie G14 che riguardano lo sviluppo della carta di sintesi negli ambiti di territorio urbanizzati.

## 8. ASPETTI AMBIENTALI

La presente variante strutturale, predisposta ai sensi del comma 4 dell'art. 17 della LUR, risulta assoggettata alla procedura di VAS in quanto non ricompresa nelle fattispecie escluse indicate al comma 9 del medesimo art.17.

A tale proposito è stato redatto, contestualmente al Progetto di variante, il documento tecnico preliminare al fine di attivare la procedura di **verifica preventiva di assoggettabilità** ai sensi dell'art.17, co.8.

Costituisce elaborato della presente variante il documento preliminare di verifica di assoggettabilità alla VAS di cui all'art.3bis, co.4, lettera a) della LUR 56/1977.

## 9. CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

Fermi restando gli obblighi derivanti dai disposti dell'art. 8 della legge 16/10/1995 n. 447 e dell'art. 11 della legge regionale 2010/2000 n. 52, relativamente alla valutazione dell'impatto acustico da parte di alcune tipologie di attività preliminarmente al rilascio dei titoli abilitativi edilizi e/o di esercizio delle attività medesime, si forniscono di seguito dettagli sul livello di compatibilità tra le indicazioni urbanistiche introdotte con la presente variante (aree oggetto di nuova previsione o di trasformazione) e il Piano di Classificazione Acustica (PCA) approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.2 del 4.3.2004.

Rifacendosi anche a quanto esposto nella relazione illustrativa della versione 2005 della presente variante (cfr. pag. 44), si sottolinea il livello di notevole approssimazione con il quale il PCA individua sommariamente: in classe II (aree prevalentemente residenziali) le aree urbanizzate e in classe III (aree di tipo misto) il restante territorio.

In tali condizioni diventa piuttosto difficile valutare il livello di compatibilità degli interventi in esame.

Atteso che si collocano in area in classe II gli interventi n.1 – 3 – 4 – 5 – 6 – 9 – 10 – 11 – 12 – 13 – 14 – 16 – 17 – 19 – 20 – 21 – 22 – 23 – 27 – 28 – 32 – 34 – 40 – 42 – 43 – 45; mentre risultano identificati in classe III gli interventi n.2 - 7 – 8 – 15 – 18 – 24 – 25 – 26 -29 – 30 – 31 – 33 – 35 – 36 – 37 – 38 – 39 – 44.

I casi trattati sono piuttosto diversificati, peraltro alcuni di questi si risolvono in uno stralcio delle previsioni in variante e anche di previsioni già individuate nel Piano vigente. Si può comunque ritenere che in tutti i casi trattati non si determinano situazioni di conflitto con le tipologie di classificazione acustica individuate dal PCA.

Varrebbe piuttosto la pena, come altresì suggerito anche nella menzionata relazione di variante 2005, di rivedere i perimetri dei centri abitati, estendendo la tipologia di classificazione II e recuperando alcune imprecisioni presenti sull'elaborato di PCA (ad esempio l'assenza della individuazione del centro abitato di Otrà).

## 10. CONSUMO DI SUOLO

Con riferimento all'art. 31 del P.T.R. approvato con D.C.R. n. 122-29783 del 21.7.2011, si procede alla sottoposizione della presente variante alle verifiche sulle previsioni di incremento di consumo di suolo ad uso insediativo.

Tali verifiche vengono condotte con riferimento al volume "Monitoraggio del consumo di suolo in Piemonte" edito dalla Regione Piemonte nel mese di luglio 2015, che riporta per il Comune di Valstrona i seguenti dati riferiti agli indici di misurazione del fenomeno come descritti nel volume medesimo, da considerarsi indicativi in quanto determinati attraverso una metodologia di misurazione a scala regionale e provinciale:

Superficie del territorio comunale = **ha 5.189**

**CSU** – indice di consumo del suolo da superficie urbanizzata =  
**ha 53** pari al 1,03% della superficie territoriale

**CSI** – indice di consumo del suolo da superficie infrastrutturata =  
**ha 12** pari al 0,23% della superficie territoriale

**CSR** – indice di consumo del suolo reversibile =  
**ha 0** pari al 0,00% della superficie territoriale

**CSC** = indice di consumo di suolo irreversibile = CSU + CSI  
**ha 65** pari al 1,25% della superficie territoriale

Si è proceduto successivamente ad un'analisi di dettaglio, per l'esatta quantificazione delle superfici consumate, in particolare per quanto attiene l'indice CSU, al fine di poter determinare le soglie massime di consumo del suolo così come indicate nelle direttive contenute nell'art. 31 del P.T.R.

Nelle singole schede monografiche riportate al precedente capitolo 3, per ciascun intervento oggetto di variante, vengono riportati i dati relativi all'incremento di consumo di suolo.

Nell'esame dei diversi interventi previsti in variante, si presentano n.4 diverse casistiche, per la trattazione delle quali vengono adottati i seguenti criteri ai fini della determinazione degli incrementi di consumo di suolo:

- interventi esterni all'impronta del monitoraggio 2015 che, indipendentemente dalla destinazione proposta in variante, vengono computati per l'intera superficie quali aree che determinano incremento dell'indice CSU;
- interventi interni all'impronta del monitoraggio 2015 per i quali non si determina incremento dell'indice CSU;
- interventi riguardanti ambiti territoriali già azionati nel PRG vigente, per i quali le varianti proposte non determinano incremento di consumo di suolo rispetto alla pianificazione in essere;
- interventi di stralcio di aree previste nella variante adottata e per le quali, per motivazioni diverse, non trovano conferma nella attuale versione e che, come tali, non sono oggetto di computazione ai fini dell'indice CSU.

Nella tabella che segue sono elencati gli interventi che, sulla base dei criteri sopra esposti, costituiscono variazione dell'indice CSU:

n.	centri abitati	destinazione in variante	superficie mq
3a	Strona-Mondè	area edilizia mista configurata	1.390
8	Strona	area edilizia mista configurata	208
10c	Inuggio	nuova area a parcheggio pubblico	140
26	Piana Fornero	nuova area a parcheggi pubblici	1.634
35	Forno	ampliamento area completamento residenziale	1.089
<b>Totale</b>			<b>4.461</b>

L'incremento di CSU complessivo, dato dalla sommatoria delle aree sopra descritte, determina in sede di variante un incremento di consumo di suolo pari a mq.4.461 = Ha



0.45 che rappresenta rispetto alla CSU rilevata nel monitoraggio 2015 un valore percentuale pari a:  $0.45/53 \times 100 = \mathbf{0,85\%} < 3$  di cui all'art.31 delle NdA del PTR.

## 11. VINCOLI PREORDINATI ALL'ESPROPRIAZIONE

Con l'entrata in vigore della disciplina sulle espropriazioni, introdotta con il "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità" approvato con D.P.R. 8.6.2001 n. 327 entrato in vigore il 30.6.2003, all'art. 39 si è data soluzione alla questione sollevata dalla Corte Costituzionale con sentenza n. 179 del 20.5.1999 in ordine alla necessità di indennizzo ai privati proprietari per i vincoli urbanistici preordinati all'espropriazione, in caso di loro reiterazione alla scadenza del quinquennio stabilito dall'art. 2 della legge 19.11.1968 n. 1187.

Nello specifico la materia risulta ora regolamentata dall'art. 39 del D.P.R. 8.6.2001 n. 327, che stabilisce le modalità di indennizzo per l'espropriazione di valore dell'area in caso di reiterazione del vincolo urbanistico.

L'approvazione della presente variante andrà a determinare la reiterazione di vincoli preordinati all'esproprio nella conferma di quelli già presenti nella versione vigente del PRG.

Detta reiterazione si rende necessaria al fine di garantire il rispetto della misura delle dotazioni territoriali di standard urbanistici ai sensi dell'art.21 della LUR.

Si rimanda alla tabella contenuta alle pagine 45 e seguenti della relazione illustrativa della variante, nella versione definitiva così come adottata con DCC n.12 del 20.4.2009, ove veniva determinata la misura degli eventuali indennizzi dovuti in ragione dei vincoli reiterati per una somma complessiva pari a euro 5.924,80.

## 12. ASPETTI PROCEDURALI

Trattandosi della riadozione di una variante strutturale, che si rifà nelle sue origini procedurali ad atti deliberativi avviati in data anteriore all'entrata in vigore della LR 25.3.2013 n.3 "Modifiche della legge regionale 5 dicembre 1977 n.56 (Tutela ed uso del suolo) e altre disposizioni regionali in materia di urbanistica ed edilizia", a mente di quanto disposto dall'art.89 (Disposizioni transitorie), comma 3 della medesima LR 3/2016, l'Amministrazione comunale, a seguito di consultazione avvenuta con la Regione Piemonte, con atto deliberativo della Giunta n.13 del 1.3.2023, ha assunto la determinazione di concludere l'iter di formazione della variante strutturale in argomento secondo le procedure degli articoli 15, 17 e 40 della LUR, come modificati con LR 3/2013, avviando i tavoli di confronto attraverso le conferenze di copianificazione e valutazione.

Valstrona, gennaio 2024

IL PROGETTISTA  
arch. Mauro Vergerio  
documento firmato digitalmente