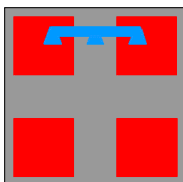




COMUNE DI ORNAVASSO



PROVINCIA DEL V.C.O.

COMUNE DI ORNAVASSO

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

VARIANTE ai sensi dell'art. 17 comma 12 lettera e) L.R. 56/77 e s.m.i.
"ALPEGGIO CASALETTO"

Elaborato:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

DELIBERA COMUNALE del _____ n° _____ RESA ESECUTIVA IL _____

Progettazione:
FALCIOLA ING. FRANCO
Via Bonomelli n°16
28845 DOMODOSSOLA (VB)
tel. 0324 249322

Visti:

Tavola n°:

A

Data: SETTEMBRE 2025

Il Sindaco:

Il responsabile del progetto

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Variante art. 17 comma 12 lettera e) - "Alpeggio di Casaletto"

I N D I C E

A – PREMESSA	2
B – RELAZIONE	4
RELAZIONE STORICO – DOCUMENTARIA DELL’ALPEGGIO DI CASALETTO (O CASALECCHIO)	6
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	7

A – PREMESSA

Il **Comune di ORNAVASSO** è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale approvato con D.G.R. n. 26-12006 del 30/12/1991.

Successivamente all'approvazione da parte della Regione sono state redatte le seguenti varianti strutturali/sostanziali al suddetto P.R.G.C.:

- Variante Parziale n. 3 al P.R.G.C. adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 23.07.2007 ed approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 53 del 21.12.2007, di adeguamento alla L.R. 28/99;
- Variante strutturale n. 1 al P.R.G.C. di adeguamento al P.A.I. e congiunta variante in itinere approvata con D.G.R. n. 15 – 10620 del 26.01.2009;
- Variante Parziale n. 4 al P.R.G.C. adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 45 del 29.11.2010 ed approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 14.03.2011;
- Variante Parziale n. 5 al P.R.G.C. adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 25 del 28.09.2012 ed approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 36 del 17.12.2012;
- Variante non Variante al P.R.G.C. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 29.07.2014;
- Variante Parziale n. 1/2021 approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 28.02.2023 e pubblicata sul B.U.R. n. 14 del 06.04.2023.
- Variante Semplificata n. 1/2023 finalizzata alla realizzazione di un parcheggio pubblico in Via Brusa Perona Cristina.

Con la presente variante, redatta ai sensi dell'art. 17 comma 12 (lettera e), l'Amministrazione Comunale intende precisare le modalità di intervento per l'Alpeggio Casaletto (o Casalecchio), al fine di salvaguardarne le peculiarità storico – architettoniche, introducendo l'attuazione degli interventi mediante un Piano di Recupero ai sensi dell'art. 41bis della L.R. 56/77 e s.m.i., che agisca in maniera organica sui nuclei edificati esistenti.

Ai fini della variante urbanistica si riportano i contenuti dell'art. 17 comma 12 lettera e) della Legge 56/77 e del successivo comma 13, che illustra la procedura:

(...)

“12. Non costituiscono varianti del PRG:

- a) le correzioni di errori materiali, nonché gli atti che eliminano contrasti fra enunciazioni dello stesso strumento e per i quali sia evidente e univoco il rimedio;
- b) gli adeguamenti di limitata entità della localizzazione delle aree destinate alle infrastrutture, agli spazi e alle opere destinate a servizi sociali e ad attrezzature di interesse generale;
- c) gli adeguamenti di limitata entità dei perimetri delle aree sottoposte a strumento urbanistico esecutivo;
- d) le modificazioni del tipo di strumento urbanistico esecutivo specificatamente imposto dal PRG, ove consentito dalla legge; la modificazione non è applicabile nel caso in cui il PRG preveda il ricorso a piani di recupero;

e) le determinazioni volte ad assoggettare porzioni del territorio alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata e le delimitazioni delle stesse;

f) le modificazioni parziali o totali ai singoli tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente, sempre che esse non conducano all'intervento di ristrutturazione urbanistica, non riguardino edifici o aree per le quali il PRG abbia espressamente escluso tale possibilità o siano individuati dal PRG fra i beni culturali e paesaggistici di cui all'articolo 24, non comportino variazioni, se non limitate, nel rapporto tra capacità insediativa e aree destinate ai pubblici servizi;

g) la destinazione ad opera o servizio pubblico di aree che il PRG vigente destina ad altra categoria di opera o servizio pubblico;

h) gli aggiornamenti degli elaborati cartografici e normativi di piano, necessari per il recepimento:

- 1) delle previsioni relative a varianti approvate;
- 2) di sopravvenute norme ed atti aventi carattere di prevalenza, i cui effetti sulle previsioni urbanistiche siano chiaramente deducibili;
- 3) di mutamenti oggettivi nel contesto di riferimento del piano, i cui effetti sulle previsioni urbanistiche siano chiaramente deducibili;
- 4) il trasferimento di elaborati urbanistici su sistemi informatizzati, senza apportarvi modifiche.

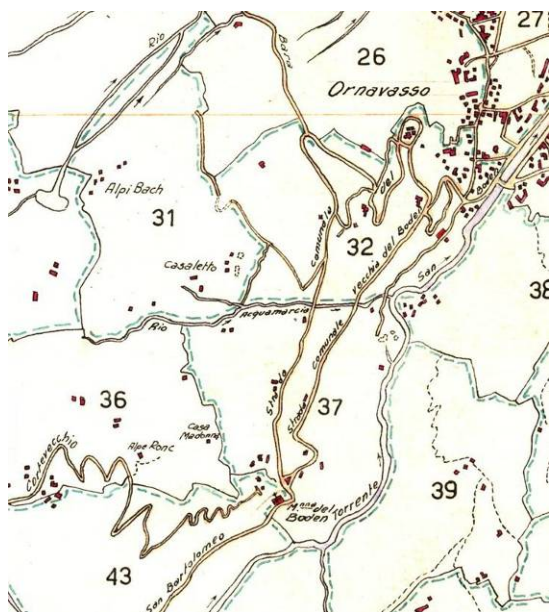
h bis) (...)

h ter) l'individuazione dei singoli edifici o gruppi di edifici sui quali è consentito realizzare interventi di riqualificazione e riuso del patrimonio edilizio esistente in applicazione del titolo II, capo I, della legge regionale 4 ottobre 2018, n. 16 (Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana)

13. Le modificazioni del PRG di cui al comma 12 sono assunte dal comune con deliberazione consiliare; la deliberazione medesima è trasmessa alla Regione, alla provincia o alla città metropolitana unitamente all'aggiornamento delle cartografie del PRG comunale. La deliberazione, nel caso di cui al comma 12, lettera g), è assunta sulla base di atti progettuali, ancorché non approvati ai sensi della normativa sui lavori pubblici, idonei ad evidenziare univocamente i caratteri dell'opera pubblica in termini corrispondenti almeno al progetto preliminare, nonché il contenuto della modifica al PRG.”

B – RELAZIONE

La variante ha per oggetto l'Alpeggio di Casaletto e nello specifico, con la presente variante, redatta ai sensi dell'art. 17 comma 12 lettera e) della L.R. 56/77, si prevede l'assoggettamento alla formazione ed approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata (Piano di Recupero obbligatorio) nel caso di interventi sui fabbricati facenti parte dell' **Alpeggio di Casaletto (o Casalecchio)**; l'area è suddivisa in diversi nuclei edificati ed è attualmente individuata dal P.R.G.C. Vigente in parte ai sensi dell'art. 40 "Aree degli insediamenti di carattere ambientale documentario - RA, delle aree di interesse archeologico, delle aree di interesse storico e delle aree di interesse archeologico industriale" (ma non fa parte della Tavola 3a relativa allo sviluppo delle aree degli insediamenti di carattere ambientale e documentario, che contiene la definizione puntuale delle modalità di intervento sui fabbricati esistenti), in parte tra le aree individuate dalla Tavola 4 "Azzonamento aree extraurbane" come "Aree per attività agricola" ai sensi dell'art. 50 delle N.T.A., tra gli edifici rurali individuati ai sensi del 9° comma, che prevede il recupero degli stessi a residenza temporanea o stabile.



Stante le caratteristiche storico culturali dell'agglomerato si prevede l'obbligo della redazione del PDR per l'attuazione degli interventi di recupero.

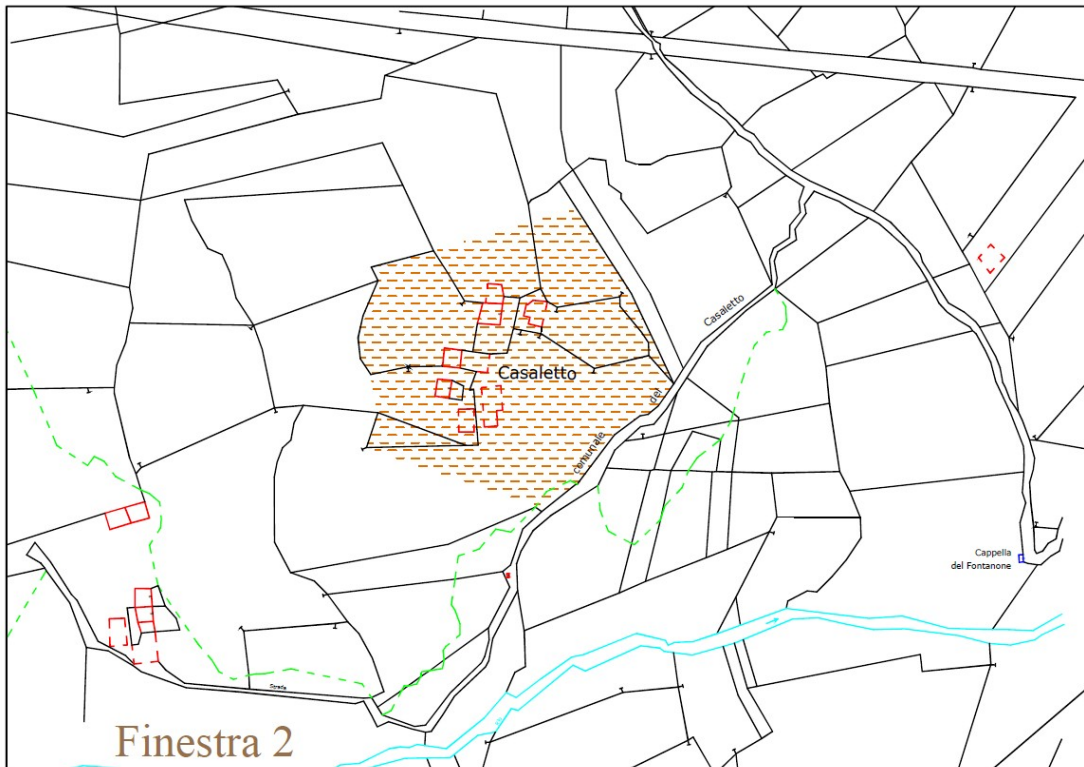
Dal punto di vista cartografico non si prevedono modifiche alla Tavola 2a, mentre sulla Tavola 4a si introduce un graficismo che individua i nuclei abitati da assoggettare a Piano di Recupero.

Nelle norme si prevede l'introduzione di una norma specifica all'interno dell'art. 40 delle N.T.A. "Aree degli insediamenti di carattere ambientale documentario - RA, delle aree di interesse archeologico, delle aree di interesse storico e delle aree di interesse archeologico industriale" e all'interno dell'art. 50 delle N.T.A. "Aree per attività agricola".

La presente variante è costituita dai seguenti elaborati:

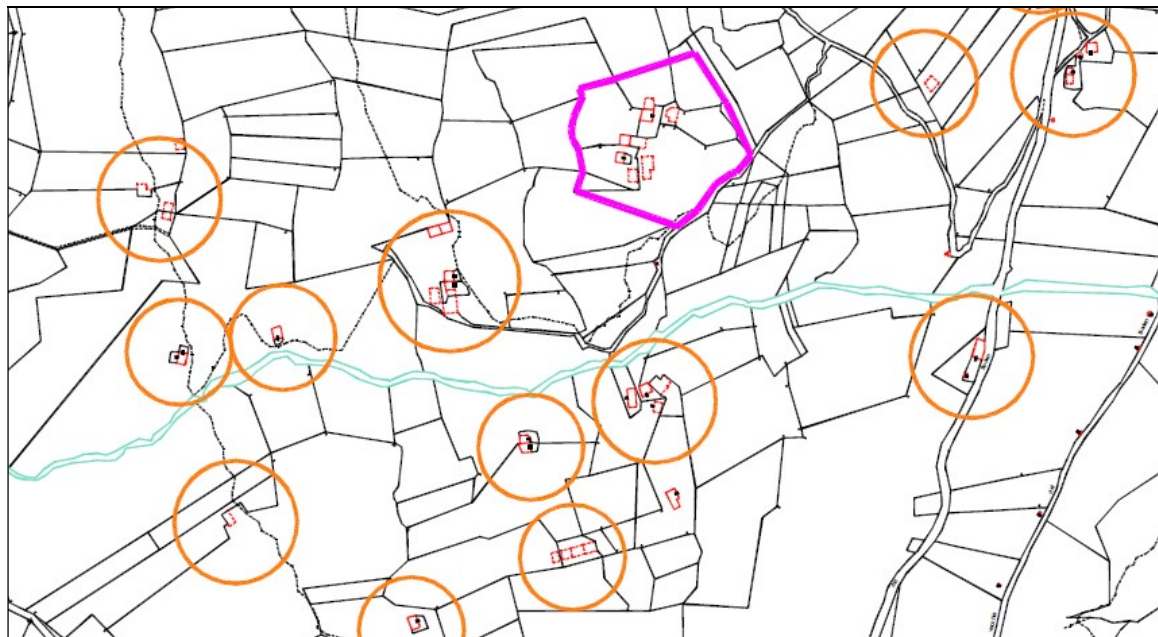
- Elaborato A: Relazione illustrativa variante comma 12 lettera e)
- Elaborato B: Estratto Norme Tecniche di Attuazione Artt. 39 e 40
- Elaborato: **Estratto Tavola P2a: Azzonamento Aree Urbane – ORNAVASSO** – scala 1:2000
- Elaborato: **Estratto Tavola P4a: Azzonamento Aree Extra Urbane** – scala 1:5000

Si riportano estratti del PRGC vigente al fine di illustrare l'area oggetto di intervento e si rimanda alla lettura dell'Elaborato B per le modifiche apportate alle N.T.A..



	AREE DEGLI INSEDIAMENTI DI CARATTERE AMBIENTALE E DOCUMENTARIO
	ART. 24, 1° comma, punto 2) L.R. 56/77
	RA

Estratto Tavola 2a – Azzonamento Aree Urbane



	Delimitazione delle aree urbane normate dalle Tav. 2a e 2b		Edifici rurali in zona agricola individuati ai sensi del 9° comma art. 54 delle N. di A.
--	--	--	--

Estratto Tavola 4a – Azzonamento Aree Extra Urbane

RELAZIONE STORICO – DOCUMENTARIA DELL'ALPEGGIO DI CASALETTO (O CASALECCHIO)

La storiografia su Ornavasso (Jonghi Lavarini 1934, Bianchetti 1979, Crosa Lenz 1984, Rizzi 2004 e 2020) riconosce l'alpeggio di Casalecchio (500 m) come primo insediamento walser a Ornavasso. Altri nuclei rurali furono realizzati in zone riparate ad altitudine variabile tra i 250 e i 500 m.

Rispetto alla tradizionale civiltà walser, l'insediamento di Ornavasso richiese ai coloni l'adattamento ad un ambiente diverso posto che i boschi non erano formati da larici ma da latifoglie per cui i Walser di Ornavasso dovettero imparare a costruire case di pietra e non di legno. Nella valle del Toce i Walser conobbero risorse nuove rispetto ai pascoli e alla coltivazione della segale: il castagno, la vite, il grano.

Scrive in particolare Enrico Bianchetti (*L'Ossola Inferiore* Torino, 1878): *“A Casaleccio era il nucleo principale delle abitazioni, come ancor si può vedere dal buon numero di case diroccate; e qui si scorge pure la pietra antica, sopra la quale usavasi spremere il vino e l'olio per tutta la colonia (...) mentre la primitiva chiesetta loro, dedicata a S. Antonio abate, sorgeva presso il luogo, ove fu poi elevata la rustica cappelletta dedicata al medesimo santo”*. Il primo patrono di Ornavasso fu infatti Antonio Abate, tanto caro alle genti walser. Un altare gli è dedicato nella nuova chiesa parrocchiale a lato del campanile ma la sua “chiesa” è la povera cappella alpestre nei pressi di Casalecchio, quando la piana del Toce era ancora impaludata prima delle bonifiche dei secoli successivi.

Se l'alpeggio di Casalecchio fu probabilmente il primo insediamento storico di Ornavasso, l'archeologia non dice dove avessero il villaggio i Leponti la cui civiltà è documentata dalle necropoli di San Bernardo e Migliandone ma è possibile sulle pendici assolate di Casalecchio. Ciò potrebbe essere confermato anche dalla singolarità toponomastica tutti i toponimi degli alpeggi circostanti sono di etimo walser (Bach, Grobo, Ronch, Bedomie, Zeiti, Frasmatta) mentre solo Casalecchio (“Casale vecchio” ?) è di evidente origini romanza e pre-walser.

L'alpeggio di Casalecchio, secondo tradizione consolidata e storiografia confermata deve pertanto essere considerato il nucleo originario di Ornavasso. I suoi edifici di pietra, i tetti in piode e le antiche travature in legno di castagno documentano sette secoli di storia walser ornavassese: dalla colonizzazione medievale (fine XIII secolo) fino ai secoli successivi contribuendo ad illustrare sia la cultura immateriale (lingua, toponimi, tradizioni) sia le evoluzioni edilizie della popolazione (tetti a due falde in pesanti piode, finestre piccole, porte basse, nicchie ricavate nei muri).

L'alpeggio di Casaletto (o Casalecchio) costituisce pertanto la residua testimonianza materiale della cultura walser di Ornavasso i cui edifici incarnano tecniche costruttive, uso dei materiali e soluzioni funzionali sviluppate in centinaia di anni per adattarsi all'ambiente alpino. Costituisce pertanto una eccezionale continuità storica: strutture che risalgono al Medioevo fino all'età moderna e raccontano l'evoluzione socioeconomica, tecnologica e culturale della comunità ornavassese.

Gli edifici Walser di Casaletto (o Casalecchio) costituiscono un vero archivio architettonico delle pratiche costruttive, dell'ingegno montano e della cultura walser e, in particolare, di quella atipica di Ornavasso. Nella loro struttura in pietra, nei tetti in piode e nelle travature in castagno, si concentra sia un sapere tecnico-costruttivo secolare sia una memoria storica che merita di essere salvaguardata e valorizzata come patrimonio culturale tangibile, capace di raccontare sette secoli di vita alpina.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Al fine di meglio illustrare la valenza storica ed architettonica, oltre che il contesto di pregio naturalistico in cui si inserisce l'Alpeggio si riportano alcune immagini dello stato di fatto, alcune complessive del nucleo edificato ed altre relative a dettagli materici, tecnologici ed architettonici utili ad illustrarne la caratteristiche, che con l'attuazione mediante un Piano di Recupero saranno oggetto di valutazioni e studi approfonditi.

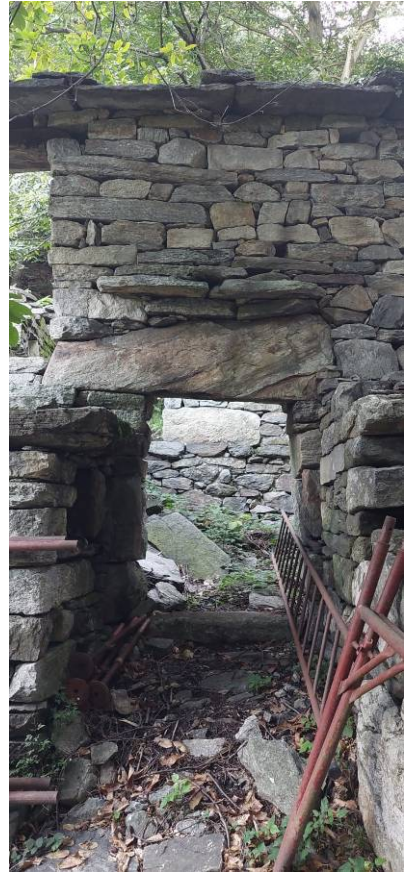
Alpeggio di Casaletto:











Alpeggio di Casaletto Sopra:



In relazione alle caratteristiche della variante si ritiene di poter escludere la stessa dalla fase di verifica preventiva di assoggettabilità alla valutazione ambientale.

f.to