



Regione Piemonte
Provincia del Verbano Cusio Ossola

COMUNE DI CASALE CORTE CERRO

VARIANTE PARZIALE n. 6

art.17, comma 5, L.R. 56/1977 s.m.i.

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

approvato con D.G.R. n.54-11976 del 4 agosto 2009

titolo elaborato:

NORME DI ATTUAZIONE (stralcio)

art. 14, comma 1, punto 4), L.R. 56/1977 s.m.i.

art.49 integrato – nuove schede d'area n.14-15-16

fase:

PROGETTO PRELIMINARE - RIADOZIONE

art. 17, comma 7, L.R. 56/1977 s.m.i.

data:

maggio 2021

il progettista urbanista:

consulenza valutazione ambientale
strategica:

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

consulenza geologica:



Studio GeA Geologi Associati
C.so Cairoli, 46
28921 Verbania Intra (VB)
Tel.: 0323516236
E-mail: studiogea.vb@gmail.com

Dott. Geol. Anna Cristina

estremi approvazione:

Progetto preliminare

D.C.C. n.23 del 28.9.2020

Pubblicazione

dal 27.11.2020 al 28.12.2020

Parere compatibilità Provincia

D.D. n.235 del 11.2.2021

Riadozione Progetto preliminare

D.C.C. n.____ del _____

Pubblicazione

dal 27.11.2020 al 28.12.2020

Parere compatibilità Provincia

D.D. n.____ del _____

Approvazione

D.C.C. n.____ del _____

(omissis)

ART. 49 – AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO SOGGETTE A STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO (SUE)

1. Oggetto dell'area:
Sono aree non edificate, esterne agli insediamenti o ai margini di essi, anche non completamente dotate di opere di urbanizzazione, ma con previsioni in merito, oppure interne agli insediamenti e che si configurano quali aree aggiunte ad essi, oggetto di nuovi impianti residenziali, compreso il P.E.E.P. n. 1.
2. Destinazioni d'uso proprie o ammesse:
 - destinazioni proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali (autorimesse, depositi di attrezzi agricoli, laboratori di casa, etc.), i servizi sociali e le attrezzature pubbliche o private di interesse collettivo, le attività culturali e sociali, il commercio al dettaglio, gli esercizi pubblici e gli uffici.
 - destinazioni ammesse: artigianato non nocivo né molesto compatibile e funzionale alla destinazione residenziale che si possa svolgere agevolmente anche in unità edilizie di carattere residenziale e che non comporti occupazioni di aree esterne con depositi di materiali e prodotti.
3. Tipi di intervento:
Nuova costruzione di fabbricati a destinazione residenziale e fabbricati accessori.
4. Modalità di intervento:
Strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.), anche realizzato mediante stralci funzionali, art. 43 e 44 Legge Regionale 56/77 s.m.i..
Per l'ambito territoriale oggetto del SUE3, approvato con DCC n.19 del 6.6.2007, qualora gli interventi in esso previsti non risulteranno completati entro la data di scadenza del medesimo piano esecutivo, potranno essere riproposti, anche con le eventuali variazioni consentite dal PRGC, con modalità attuativa mediante Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art.49 comma 4 della L.R.56/1977 e s.m.i.
5. Parametri:
 - IT : indice di densità territoriale massimo = 0.80 mc/mq
ridotto a 0,60 mc/mq per le aree individuate con l'acronimo SUE-3
 - IF : indice di densità fondiaria massimo = 1,00 mc/mq
 - Rc : rapporto di copertura massimo = 40%
 - H : altezza massima = 8,50 ml.
 - Distanze = come prescritte dall'art. 23 delle presenti norme
6. Standard Urbanistici:
Per quanto riguarda gli standard urbanistici dovranno essere ricavati in misura prevista dalla Legge, (pari a 25 mq/ab si considera un abitante vano ogni 90 mc di volume da realizzare)
Se indicati in cartografia di PRGC essi verranno ceduti dal richiedente del titolo abilitativo, a titolo gratuito, al comune, anche se maggiori in superficie dei disposti di cui ai punti precedenti.
Se non indicati in cartografia di PRGC lo standard per l'istruzione e l'interesse comune (punti a – b art. 21 c. 1 L.R. 56/77 s.m.i.), a discrezione dell'Amministrazione potranno essere monetizzati.

Per la destinazione commerciale, deve essere inoltre applicata una quota di parcheggi di uso pubblico nella misura minima stabilita applicando la maggiore delle seguenti misure:

- 100% della superficie lorda di pavimento delle tipologie di strutture distributive, ai sensi dell'art. 21, 1° comma punto 3) della L.R. n. 56/77 e s.m.i.
- 50% del totale dei posti a parcheggio determinati in funzione della superficie di vendita, sulla base della tabella (art. 64 delle presenti norme) di cui all'art. 25, 3° comma della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 ai sensi dell'art. 21, 2° comma della L.R. n. 56/77 e s.m.i., per la destinazione direzionale il 100% della superficie lorda di pavimento, ai sensi dell'art. 21, 2° comma punto 3) della L.R. n. 56/77 e s.m.i.
- gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a mq 400 fanno riferimento esclusivamente all'art. 21, 1° comma punto 3) della L.R. n. 56/77 e s.m.i..

nelle aree di cui trattasi adiacenti i NAF le nuove costruzioni dovranno rispettare le prescrizioni di cui al punto 7 dell'art. 46.

L'attuazione de P.E.E.P. n. 1 dovrà essere supportata da un'indagine agronomica da cui emerga la coerenza delle previsioni dei citati S.U.E. con i disposti della L.R. n. 4 del 10.02.2009 (artt. 3 e 19 in particolare).

7. Prescrizioni particolari di carattere idrogeologico
andranno rispettate le prescrizioni particolari contenute nelle schede monografiche degli interventi di nuovo impianto redatte ai sensi dell'art.14, punto 2b della L.R. 56/77 e s.m.i. nonché quelle contenute nella Relazione geologico-tecnica.
8. Nelle aree appartenenti alla tipologia di cui al presente articolo comprese nella perimetrazione delle "Aree di Osservazione", individuate negli specifici elaborati grafici tav. 03.1 e tav. 03.2 allegati all'Elaborato Tecnico Rischio Incidente Rilevante, valgono le prescrizioni di cui all'art. 71bis delle presenti Norme di Attuazione.

(omissis)

ART. 75 NORME DI TUTELA PAESAGGISTICA

1. Il territorio del Comune di Casale Corte Cerro è interessato da ambiti assoggettati a tutela dei beni paesaggistici ai sensi del Decreto Legislativo 22.1.2004 n. 42 s.m.i. così individuati:
 - ai sensi dell'art. 142 (aree tutelate per legge) per quanto attiene i seguenti punti:
 - c) i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11.12.1933 n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
 - 1. i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento;
 - 2. le zone gravate da usi civici.

2. In queste aree qualsiasi intervento di trasformazione urbanistica ed edilizia deve essere preventivamente autorizzato ai sensi dell'art. 146 del Decreto Legislativo 22.1.2004 n. 42 s.m.i.
3. Assumono carattere di cogenza e di prevalenza sulle indicazioni contenute nel presente apparato normativo, le prescrizioni contenute nelle Norme di Attuazione del PPR approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 3.10.2017, che si richiamano di seguito:
 - all'art. 3 Ruolo del PPR e rapporti con i piani e i programmi territoriali, comma 9
 - all'art.13 Aree di montagna, commi 11, 12 e 13
 - all'art.14 Sistema idrografico, comma 11
 - all'art.15 Laghi e territori contermini, commi 9 e 10
 - all'art.16 Territori coperti da foreste e da boschi, commi 11,12 e 13
 - all'art.18 Aree naturali protette e altre aree di conservazione della biodiversità, commi 7 e 8
 - all'art.23 Zone d'interesse archeologico, commi 8 e 9
 - all'art.26 Ville, giardini e parchi, aree ed impianti per il loisir e il turismo, comma 4
 - all'art.33 Luoghi ed elementi identitari, commi 5, 6, 13 e 19
 - all'art.39 Aree di dispersione insediativa, comma 9
 - all'art.46 Adeguamento al PPR, commi 6, 7, 8 e 9.
4. Per gli interventi previsti nell'ambito della variante parziale n.6 approvata con D.C.C. n.____ del _____, sottoposta a verifica di coerenza con il PPR ai sensi dell'art.46 c.9 delle Norme di Attuazione del PPR medesimo, al fine di rendere gli stessi coerenti con gli indirizzi e le direttive contenute nelle medesime Norme di Attuazione, nell'ambito della progettazione e dell'attuazione degli interventi, andranno applicati criteri di corretto inserimento delle nuove volumetrie previste nel contesto naturale e architettonico.
5. In particolare si dovrà porre la necessaria attenzione:
 - al mantenimento delle eventuali assenze arboree di pregio;
 - a limitare i movimenti di terra al minimo indispensabile necessario alla realizzazione delle costruzioni, le quali dovranno, nella misura massima possibile, adeguarsi alla morfologia del terreno evitando sbancamenti o riempimenti tali da alterarne le caratteristiche originarie;
 - ad adottare scelte compositive e tipologiche confacenti all'ambiente collinare e pedemontano che le disposizioni legislative citate intendono tutelare, evitando scelte progettuali tali da compromettere l'equilibrio creatosi tra ambiente naturale e territorio antropizzato, che costituiscono per tale ambiente un elemento di pregio da salvaguardare;
 - a utilizzare materiali da costruzione compatibili con la tradizione costruttiva locale. L'eventuale inserimento di elementi estranei a tale tradizione dovrà apparire giustificata dalle scelte progettuali operate dal professionista.
 - a prevedere, per le opere di sistemazione dell'area esterna, soluzioni di progettazione unitaria con quella dell'edificio e considerare le opere accessorie quali: recinzioni, pavimentazioni, illuminazione, piccoli edifici pertinenziali, manufatti vari, coerenti con l'edificio principale.

6. In tutti i casi per ogni lotto edificabile la realizzazione dei nuovi interventi dovrà tenere conto delle specifiche caratteristiche paesaggistiche dei luoghi interessati e prevedere la progettazione delle sistemazioni a verde delle aree di pertinenza, con indirizzi volti a permettere un adeguato inserimento paesaggistico delle volumetrie in progetto.
7. La progettazione degli interventi di trasformazione del territorio, dovrà attenersi ai “Criteri e indirizzi per la tutela del paesaggio” approvati con D.G.R. n. 21-9251 del 5.5.2003 nonché alle buone pratiche di pianificazione locale e di progettazione edilizia contenute nelle pubblicazioni edite dalla Regione Piemonte nell’aprile 2010.
8. L’installazione di impianti per le infrastrutture di rete, la telecomunicazione e la produzione di energia, non deve pregiudicare le visuali panoramiche percepibili dai luoghi privilegiati di osservazione del paesaggio, dalle bellezze panoramiche e/o dalle altre componenti percettivo-identitarie individuati dal PPR. In particolare le installazioni previste andranno collocate sulle coperture o sui terrazzi e andranno installate secondo criteri di minimo impatto visivo e di massimo coordinamento con le linee architettoniche dell’edificio. Ciò in ordine: sia alle tipologie e alle tinte del manufatto, che al posizionamento rispetto alla struttura edilizia presente e al contesto nella quale questa è collocato. Le valutazioni sul corretto perseguimento di tali criteri per le finalità enunciate, andrà adeguatamente documentato in sede di predisposizione del progetto e della relazione paesaggistica nel caso in cui l’area sia assoggettata a vincolo di tutela paesaggistica.

Norme di Attuazione

Allegato A

Schede d'area

- n. 1 – area per servizi sociali ed attrezzature di interesse generale “Buon Pastore”
(scheda introdotta con variante parziale n.2 approvata con DCC n. 48 del 19.12.2012)
- n. 2 – area produttiva artigianale SUE Gabbio
(scheda introdotta con variante parziale n.3 approvata con DCC n. 9 del 29.5.2013)
- n. 3 – area residenziale di completamento C21
(scheda introdotta con modifica n.1 approvata con DCC n. 10 del 29.5.2013)
- n. 4 – area residenziale di completamento Via Matteotti
- n. 5 – area residenziale di completamento Arzo
- n. 6 – area con impianti produttivi dismessi di riuso Via della Pace
- n. 7 – area con impianti produttivi dismessi di riuso frazione Arzo
- n. 8 – area con impianti produttivi dismessi di riuso frazione Crebbia
- n. 9 – area con impianti produttivi dismessi di riuso località Sant’Anna
- n.10 – area SUE commerciale e terziario Sant’Anna
(scheda introdotta con modifica n.2 approvata con DCC n. 43 del 29.9.2014)
- n.11 – area parcheggio Via Aldo Moro
- n.12 – area residenziale “La Fontanella” – SUE n. 7
- n.13 – area nuovo impianto residenziale Via Gravellona – SUE n.5
(scheda introdotta con variante parziale n.5 approvata con DCC n. 5 del 27.3.2018)
- n.14 – area residenziale di completamento Via Crebbia**
(scheda introdotta con variante parziale n.6 approvata con DCC n. ___ del _____)
- n.15 – area residenziale di completamento Ricciano**
(scheda introdotta con variante parziale n.6 approvata con DCC n. ___ del _____)
- ~~**n.16 – area agricola speciale “La Fontanella”**~~
~~(scheda introdotta con variante parziale n.6 approvata con DCC n. ___ del _____)~~
- n.17 – area residenziale di completamento Arzo**
(scheda introdotta con variante parziale n.6 approvata con DCC n. ___ del _____)
- n.18 – recupero edifici a uso residenziale nel Nucleo Antica Formazione di Arzo**
(scheda introdotta con variante parziale n.6 approvata con DCC n. ___ del _____)

SCHEDA D'AREA N. 14

Area di riferimento

Area residenziale Via Crebbia C(24) – B(65)

Destinazione d'uso dell'area

Area residenziale di completamento (art. 48 NdA) e Area residenziale satura (art.47 NdA)

Modalità di intervento

Permesso di Costruire Convenzionato art. 28bis D.P.R. 380/2001 s.m.i.; art.49, comma 4, L.R. 56/77 s.m.i.

Dati quantitativi e Parametri di intervento

	C(24)	B(65)
Sf.....mq	1.382	1.340 + 1.498
Aree stradali.....mq	v. scheda grafica allegata allargamento Via Crebbia	
$V = Sf \times If$ (0,60 mc/mq)..... mc	829	Interventi di ristrutturazione e ampliamento disciplinati dall'art.47 NdA
$Sc = Sf \times Rc$ (35%).....mq	484	
H.....m	8,50	
Ds.....m	ai sensi dell'art.23 NTA	
Dc.....m	5,00	
D.....m	ai sensi del D.M. 1444/1968	

Standard per servizi sociali

Non sono previste aree da destinare a standard per servizi sociali di cui all'art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i. nell'ambito della porzione di territorio perimetrata assoggettata a PdC convenzionato.

La verifica dei limiti minimi previsti dalla legge è stata operata nell'ambito dell'intero territorio comunale.

Gli interventi previsti nell'ambito dell'area oggetto della presente scheda saranno assoggettati ai contributi di costruzione così come previsti dall'art.16 del D.P.R. 380/2001 e disciplinati dai regolamenti applicativi regionali e comunali vigenti all'atto del rilascio dei titoli abilitativi edilizi.

Vincoli

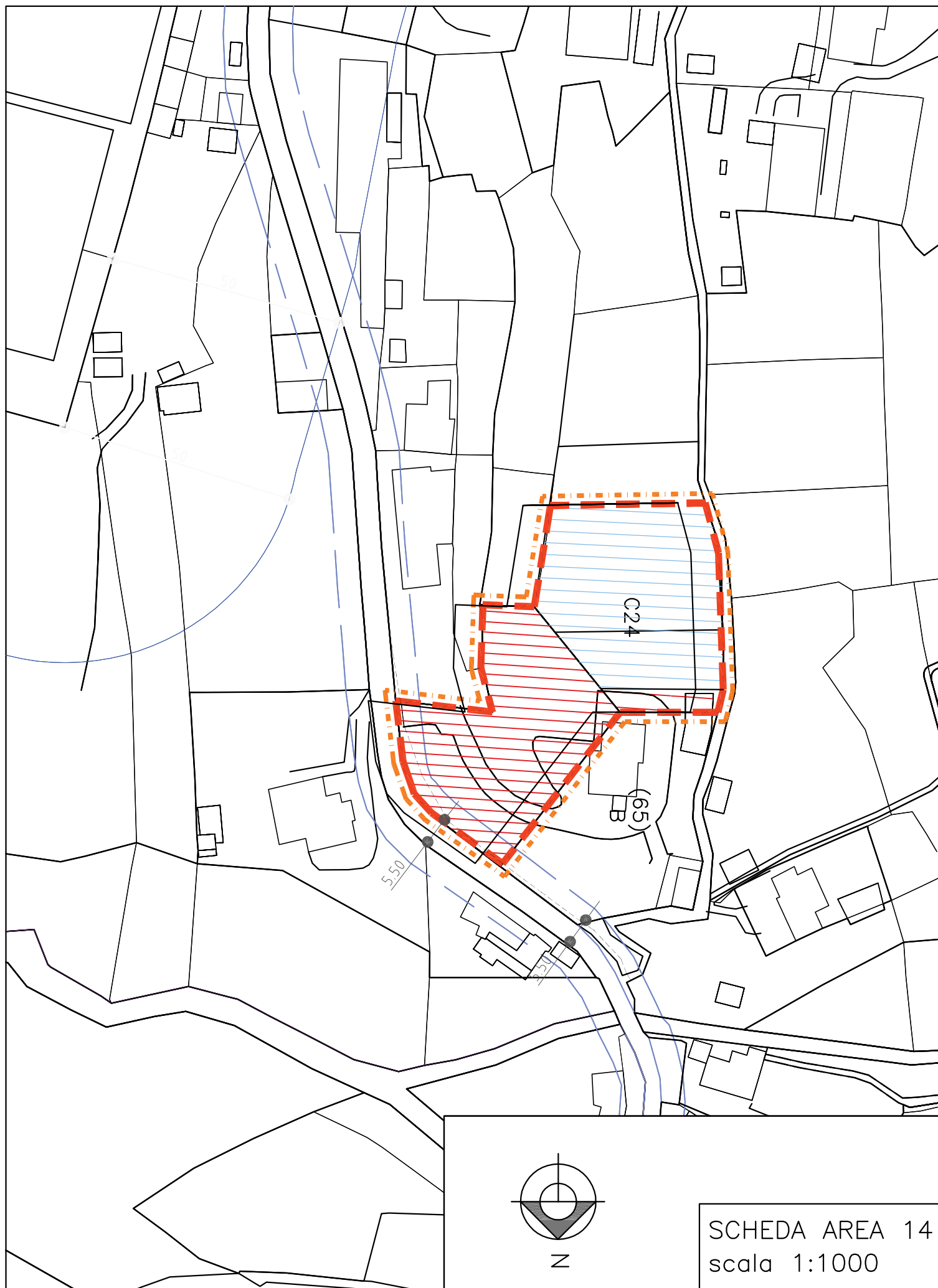
vincolo paesaggistico su parte dell'area: fascia corso d'acqua pubblico (Rio Gaggiolo) art. 142, c. 1, lettera c), D.Lgs 42/2004

Prescrizioni particolari

La viabilità d'accesso ai lotti di intervento dovrà essere risolta nell'ambito delle aree di proprietà, prevedendo adeguate infrastrutture di accesso collegate con la viabilità pubblica.

L'intervento di nuova edificazione previsto sul lotto C(24), nella nuova configurazione derivante dalla variante parziale n.6, dovrà contestualmente prevedere l'intervento di allargamento stradale così come configurato nel grafico allegato alla presente.

La cessione delle aree necessarie a detto allargamento stradale e le modalità di attuazione dell'intervento, saranno regolamentate nell'ambito della convenzione da stipularsi contestualmente al rilascio del titolo abilitativo alla nuova costruzione residenziale.



SCHEDA D'AREA N. 15

Area di riferimento

Area residenziale Ricciano

Destinazione d'uso dell'area

Area residenziale di completamento (art. 48 NdA)

Modalità di intervento

Permesso di Costruire Convenzionato art. 28bis D.P.R. 380/2001 s.m.i.; art.49, comma 4, L.R. 56/77 s.m.i.

Dati quantitativi e Parametri di intervento

St.....mq	1.100
Sf.....mq	900
Spazi pubblici.....mq	200
$V = Sf \times If (0,60 \text{ mc/mq})$ mc	540
$Sc = Sf \times Rc (35\%)$mq	315
H.....m	8,50
Ds.....m	ai sensi dell'art.23 NTA
Dc.....m	5,00
D.....m	ai sensi del D.M. 1444/1968

Standard per servizi sociali

Sono previste aree da destinare a standard per servizi sociali di cui all'art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i. nell'ambito della porzione di territorio oggetto di intervento nella misura di 200 mq da destinare a parcheggi pubblici.

Gli interventi previsti nell'ambito dell'area oggetto della presente scheda saranno assoggettati ai contributi di costruzione così come previsti dall'art.16 del D.P.R. 380/2001 e disciplinati dai regolamenti applicativi regionali e comunali vigenti all'atto del rilascio dei titoli abilitativi edilizi.

Vincoli

Prescrizioni particolari

La cessione delle aree necessarie alla realizzazione del parcheggio pubblico e le modalità di realizzazione dello stesso, saranno regolamentate nell'ambito della convenzione da stipularsi contestualmente al rilascio del titolo abilitativo alla nuova costruzione residenziale.

SCHEDA D'AREA N. 17

Area di riferimento

Area residenziale Arzo

Destinazione d'uso dell'area

Area residenziale di completamento (art. 48 NdA)

Modalità di intervento

Permesso di Costruire Convenzionato art. 28bis D.P.R. 380/2001 s.m.i.; art.49, comma 4, L.R. 56/77 s.m.i.

Dati quantitativi e Parametri di intervento

Sf.....mq	818
Spazi pubblici.....mq	---
$V = Sf \times If$ (0,60 mc/mq).....mc	491
$Sc = Sf \times Rc$ (35%).....mq	286
H.....m	8,50
Ds.....m	ai sensi dell'art.23 NTA
Dc.....m	5,00
D.....m	ai sensi del D.M. 1444/1968

Standard per servizi sociali

Non sono previste aree da destinare a standard per servizi sociali di cui all'art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i. nell'ambito della porzione di territorio oggetto di intervento.

Gli interventi previsti nell'ambito dell'area oggetto della presente scheda saranno assoggettati ai contributi di costruzione così come previsti dall'art.16 del D.P.R. 380/2001 e disciplinati dai regolamenti applicativi regionali e comunali vigenti all'atto del rilascio dei titoli abilitativi edilizi.

Vincoli

Gli interventi ammessi potranno riguardare esclusivamente la destinazione residenziale, sono escluse, ancorchè giudicate compatibili ai sensi dell'art.48 delle presenti Norme di Attuazione, altre destinazioni d'uso diverse da questa.

Prescrizioni particolari

Nell'ambito della convenzione, da stipularsi contestualmente al rilascio del titolo abilitativo, sostituibile anche da atto d'obbligo unilaterale regolarmente registrato e trascritto, dovrà essere dato conto del vincolo di destinazione d'uso come sopra enunciato.

SCHEDA D'AREA N. 18

Area di riferimento

Edifici in Frazione Arzo: foglio 5 mappali 743–884 - foglio 5 mappale 314



Destinazione d'uso dell'area

Nucleo di antica formazione (art.46 NdA)

Tipi di intervento ammessi

Edifici di categoria B “Edifici a carattere documentario e tipologico ricorrente e diffuso”: MO – MS – REA – REB (qualora l'intervento non comporti demolizioni anche parziali delle strutture costituenti l'involucro dell'edificio - Sono ammessi ampliamenti

planimetrici per la sola realizzazione di scale, servizi igienico – sanitari, impianti tecnologici, nella misura massima di mq. 10 netti per singolo piano. L'ampliamento dovrà presentare caratteri tipologici e compositivi coerenti all'edificio esistente.

Modalità di intervento

Titolo abilitativo semplice secondo le fattispecie previste dal DPR 380/2001

Prescrizioni attuative e Indirizzi progettuali

Trovano applicazione tutti i riferimenti tipo-morfologici di cui al comma 7 dell'art.46 delle NdA.