



Regione Piemonte
Provincia del Verbano Cusio Ossola

COMUNE DI CASALE CORTE CERRO

VARIANTE PARZIALE n. 5

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

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

(stralcio)

in carattere **rosso** le modifiche apportate con la presente variante

fase:

PROGETTO PRELIMINARE

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

data:

novembre 2018

il progettista urbanista:

Il consulente valutazione ambientale
strategica:

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

il responsabile del procedimento:

estremi approvazione:

Progetto preliminare

D.C.C. n. ____ del ____

Pubblicazione

dal ____ al ____

Parere compatibilità Provincia

D.G.P. n. ____ del ____

Approvazione

D.C.C. n. ____ del ____

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..
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 e SUE-5
 - 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. 52quater - Aree con destinazione mista produttiva e commerciale (DT)

Trattasi di ambiti territoriali localizzati lungo la direttrice stradale SP229, identificati nelle planimetrie di Piano con l'acronimo (DT), interessati da insediamenti produttivi e/o terziari commerciali, dismessi o sottoutilizzati, per i quali si intende promuovere un'azione di ricupero, anche con una riconversione totale o parziale ad altra destinazione.

Alfine di favorire l'insediamento di nuove realtà economiche, tenendo conto di logiche organizzative che vedono spesso la compresenza di attività produttive del settore secondario con attività di natura più propriamente commerciale, il Piano individua e localizza alcuni insediamenti che si possono prestare ad un utilizzo di tipo misto produttivo-commerciale.

Tipi di intervento ammessi:

- Manutenzione ordinaria (MO)
- Manutenzione straordinaria (MS)
- Restauro e risanamento conservativo (RC)
- Ristrutturazione edilizia (RE)
- Demolizione (D)
- Nuova costruzione (NC) limitatamente agli interventi di ampliamento.

Modalità di intervento:

- Titolo abilitativo edilizio semplice, in assenza di cambio, anche parziale, di destinazione d'uso.
- Piano esecutivo di iniziativa privata convenzionata (SUE) - art. 32, c1, lettera e) L.R. 56/77 s.m.i., ove indicato in cartografia.

- Permesso di Costruire Convenzionato (C.C.) ove indicato in cartografia o nelle schede d'area specifiche “allegato A” alle presenti Norme di Attuazione e comunque in tutti i casi in cui un cambio di destinazione anche parziale dia luogo ad un incremento degli standard urbanistici di cui all'art.21 L.R. 56/77 s.m.i.

Destinazioni:

Le destinazioni proprie e ammesse sono quelle previste per le aree con destinazione produttiva e/o terziaria commerciale.

Parametri:

- Rapporto di Copertura (RC) - 50% o pari all'esistente se superiore
- Altezza massima (H) – 10,00 m o pari all'esistente se superiore
- Arretramento dagli spazi pubblici (DS) - 5,00 m o secondo la tabella di cui all'allegato a) per quanto riguarda le distanze dalle strade
- Distanza dai confini (DC) - 5,00 m
- Distanza tra le costruzioni (D) - 10,00 m

Standard urbanistici

La convenzione urbanistica dovrà contenere gli elementi necessari a valutare: la dotazione delle opere di urbanizzazione e i relativi impegni da parte dei proponenti per la loro integrazione o completamento nonché la verifica degli standard di cui all'art. 21 L.R.56/77.

Questi ultimi saranno commisurati a quanto previsto dal medesimo art.21 L.R. 56/77 s.m.i. in relazione e in proporzione alle destinazioni d'uso in progetto, con riferimento: al comma 1 punto 2) per le destinazioni produttive e al comma 1 punto 3 e comma 2 per le destinazioni commerciali.

Prescrizioni particolari

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, trovano applicazione le prescrizioni di cui all'art. 71bis delle presenti Norme di Attuazione.

Nelle aree appartenenti alla tipologia di cui al presente articolo comprese nella perimetrazione delle “Aree di Esclusione” di cui al documento relativo alla valutazione del rischio industriale redatto ai sensi del D.Lgs. 334/1999, trovano applicazione le seguenti prescrizioni:

- le aree a parcheggio pubblico a soddisfacimento degli standard urbanistici e quelle ad uso privato previste all'interno dell'insediamento, dovranno essere collocate in posizione opposta rispetto alla attività a rischio in esame;
- la viabilità privata di collegamento con la rete stradale pubblica dovrà essere individuata in posizione tale per cui i flussi di traffico previsti non interferiscano con le vie di fuga previste per l'attività a rischio in esame;
- le destinazioni residenziali ammesse, ancorché di esclusiva pertinenza dell'attività produttiva, dovranno, per analogia con le aree residenziali sopra trattate, verificare il rispetto del limite di indice fondiario pari a 1,5 mc/mq nonché rispettare le prescrizioni di carattere edilizio previste dall'art. 47 comma 10 delle presenti N.T.A.

Prescrizioni particolari di carattere idrogeologico

Nelle aree identificate nelle classi di rischio IIIa e IIIb nella carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità alla utilizzazione urbanistica, sia prima che dopo gli interventi di riassetto, le tipologie di intervento ammesse deriveranno da una duplice lettura: tra quelle previste per gli aspetti idrogeologici (art. 60 NTA) e quelle previste per gli aspetti urbanistici nel presente articolo, prevalendo tra le due la misura più restrittiva.

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.

(omissis)

Norme di Attuazione

Allegato A

Schede d'area

- n. 4 – area residenziale di completamento Via Matteotti (modificata confronto vigente/variante)
- n. 7 – area con impianti produttivi dismessi di riuso frazione Arzo (modificata confronto vigente/variante)
- n. 13 – area residenziale SUE n. 5 (nuova)

SCHEDA D'AREA N. 4 (vigente)

Area di riferimento

Area residenziale di completamento Via Matteotti

Destinazione d'uso dell'area

Area residenziale di completamento (art. 48 NTA) con annesse aree a verde privato e per servizi sociali ed attrezzature di interesse generale (art. 58 NTA).

Modalità di intervento

Permesso di Costruire Convenzionato (art. 49 c. 4 L.R. 56/77 e s.m.i.)

Dati quantitativi e Parametri di intervento

	Lotto 1	Lotto 2	Lotto 3	Lotto 4
St.....mq	930	1.888	2.128	1.409
Sfmq	700	700	713	720
Verde privato.....mq	96	525	706	0
Spazi pubblici.....mq	24	503	540	454
Aree stradali.....mq	110	160	169	235
V = Sf x If (0,60 mc/mq)... mc	420	420	428	432
Sc = Sf x Rc (35%).....mq	245	245	250	252
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

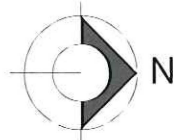
Le aree da destinare a standard per servizi sociali di cui all'art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i., sono localizzate nella planimetria di piano e nell'estratto grafico allegato alla presente scheda.

L'impegno di cessione delle stesse alla proprietà o all'uso pubblico, andranno definite nell'ambito della convenzione urbanistica, da sottoporre in bozza all'approvazione dell'Amministrazione Comunale all'atto della presentazione della istanza per il rilascio del titolo abilitativo e da stipulare in forma di atto pubblico prima del rilascio del titolo medesimo.

Vincoli

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

Allegato grafico



SCHEDA AREA 4
VIGENTE
scala 1:1000

SCHEDA D'AREA N. 4 (variante)

Area di riferimento

Area residenziale di completamento Via Matteotti

Destinazione d'uso dell'area

Area residenziale di completamento (art. 48 NTA) con annesse aree a verde privato e per servizi sociali ed attrezzature di interesse generale (art. 58 NTA).

Modalità di intervento

Lotti n.1 – 2 – 3 Permessi di Costruire Convenzionato (art. 49 c.4 L.R.56/77 e s.m.i.)

Lotto n.4 **Permessi di Costruire** ⁽¹⁾

Dati quantitativi e Parametri di intervento

	Lotto 1	Lotto 2	Lotto 3	Lotto 4	Totali
St.....mq	930	1.888	2.128	1.390	6.336
Sfmq	700	700	713	720	2.833
Verde privato.....mq	0	958	1.185	670	2.813
Spazi pubblici.....mq	230	230	230	0 ⁽¹⁾	690
V = Sf x If (0,60 mc/mq)... mc	420	420	428	432	1.700
Sc = Sf x Rc (35%).....mq	245	245	250	252	992
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				

⁽¹⁾ v. ultimo comma paragrafo successivo

Standard per servizi sociali

Le aree da destinare a standard per servizi sociali di cui all'art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i., sono localizzate nella planimetria di piano e nell'estratto grafico allegato alla presente scheda.

L'impegno di cessione delle stesse alla proprietà o all'uso pubblico, andranno definite nell'ambito della convenzione urbanistica, da sottoporre in bozza all'approvazione dell'Amministrazione Comunale all'atto della presentazione della istanza per il rilascio del titolo abilitativo e da stipulare in forma di atto pubblico prima del rilascio del titolo medesimo.

Per il lotto n. 4, sul quale viene confermata la potenzialità edificatoria prevista nel Piano previgente (lotto Cc25), pur appartenendo questo, per ragioni di collocazione territoriale, alla presente scheda d'area, vengono conservate per esso le prerogative in essere relativamente alle modalità di intervento (PdC semplice) e agli standard urbanistici (pari a 0 mq in quanto già computati nell'ambito complessivo del Piano).

Vincoli

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

Allegato grafico



SCHEDA D'AREA N. 7 (vigente)

Area di riferimento

Area produttiva artigianale di riconversione e riuso a destinazione residenziale in Via per Arzo (ex Ditta Togno)

Destinazione d'uso dell'area

Area artigianale dismessa oggetto di riconversione alla destinazione residenziale (art. 52ter NTA) in frazione Arzo

Modalità di intervento

Permesso di Costruire Convenzionato (art. 49 c. 4 L.R. 56/77 e s.m.i.)

Dati quantitativi e Parametri di intervento

St	mq	2.219
Sul esistente.....	mq	1.515
Sul di progetto IR = (Sul x 2/3).....	mq	1.010
V progetto = (Sul x 3,00) ⁽¹⁾	mc	3.030
Abitanti insediabili (V/90).....	n	34
Standard urbanistico (Ab. X 25).....	mq	850
Spazi pubblici indicati in scheda.....	mq	850
H.....	m	10,00
Ds.....	m	5,00
Dc.....	m	5,00
D.....	m	10,00

⁽¹⁾ ivi compreso il volume di eventuali abitazioni già presenti annesse all'insediamento produttivo

Standard per servizi sociali

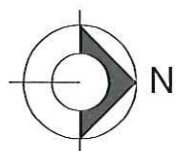
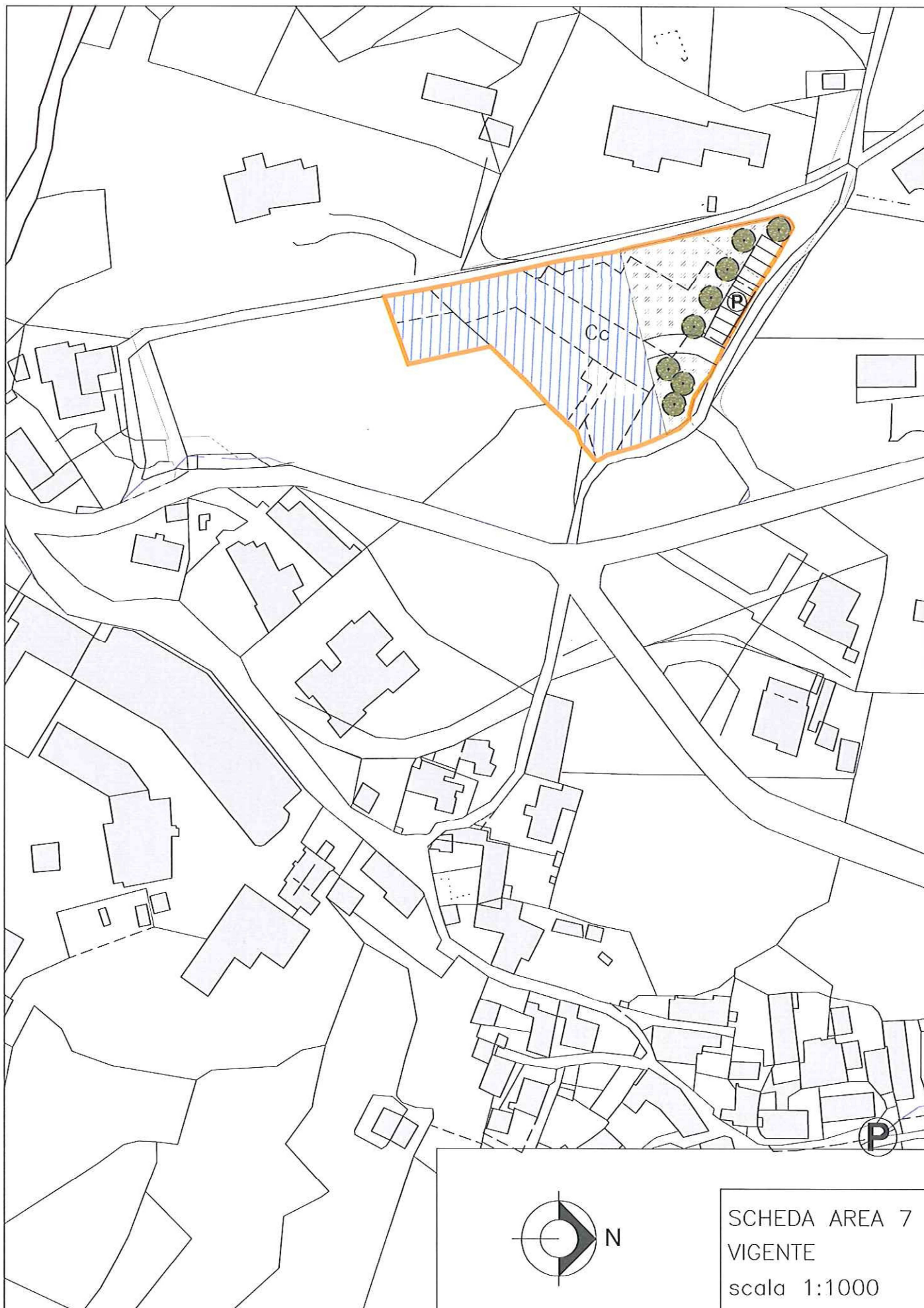
Le aree da destinare a standard per servizi sociali di cui all'art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i., sono localizzate nella planimetria di piano e nell'estratto grafico allegato alla presente scheda.

Modeste variazioni nella localizzazione delle aree a spazi pubblici potranno avvenire, a parità di superficie, nell'ambito del progetto edilizio presentato in sede di richiesta del titolo abilitativo. Queste andranno preventivamente concordate con l'Autorità Comunale fermo restando il principio della agevole fruibilità pubblica.

Vincoli

L'area è assoggettata a vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142 c. 1 lettera c) del D.Lgs. 42/2004, in quanto ricompresa nella fascia di 150 metri di corso d'acqua pubblico in elenco R.D. 1775/1933.

Allegato grafico



SCHEDA AREA 7
VIGENTE
scala 1:1000

SCHEDA D'AREA N. 7 (variante)

Area di riferimento

Area produttiva artigianale di riconversione e riuso a destinazione residenziale in Via per Arzo (ex Ditta Togno)

Destinazione d'uso dell'area

Area artigianale dismessa oggetto di riconversione alla destinazione residenziale (art. 52ter NTA) in frazione Arzo

Modalità di intervento

Permesso di Costruire Convenzionato (art. 49 c. 4 L.R. 56/77 e s.m.i.)

Dati quantitativi e Parametri di intervento

St	mq	2.219
Sul esistente	mq	1.515
Sul di progetto IR = (Sul x 2/3)	mq	1.010
V progetto = (Sul x 3,00) ⁽¹⁾	mc	3.030
Abitanti insediabili (V/90)	n	34
Standard urbanistico (Ab. X 25)	mq	850
Spazi pubblici indicati in scheda	mq	275 ⁽²⁾
H	m	10,00
Ds	m	5,00
Dc	m	5,00
D	m	10,00

⁽¹⁾ ivi compreso il volume di eventuali abitazioni già presenti annesse all'insediamento produttivo

⁽²⁾ la residua quota di aree a standard pari a mq 575 andrà reperita nell'ambito del lotto di intervento all'atto della definizione del progetto edilizio oppure monetizzata sulla base dei valori previsti della delibera comunale vigente all'atto della richiesta del titolo.

Standard per servizi sociali

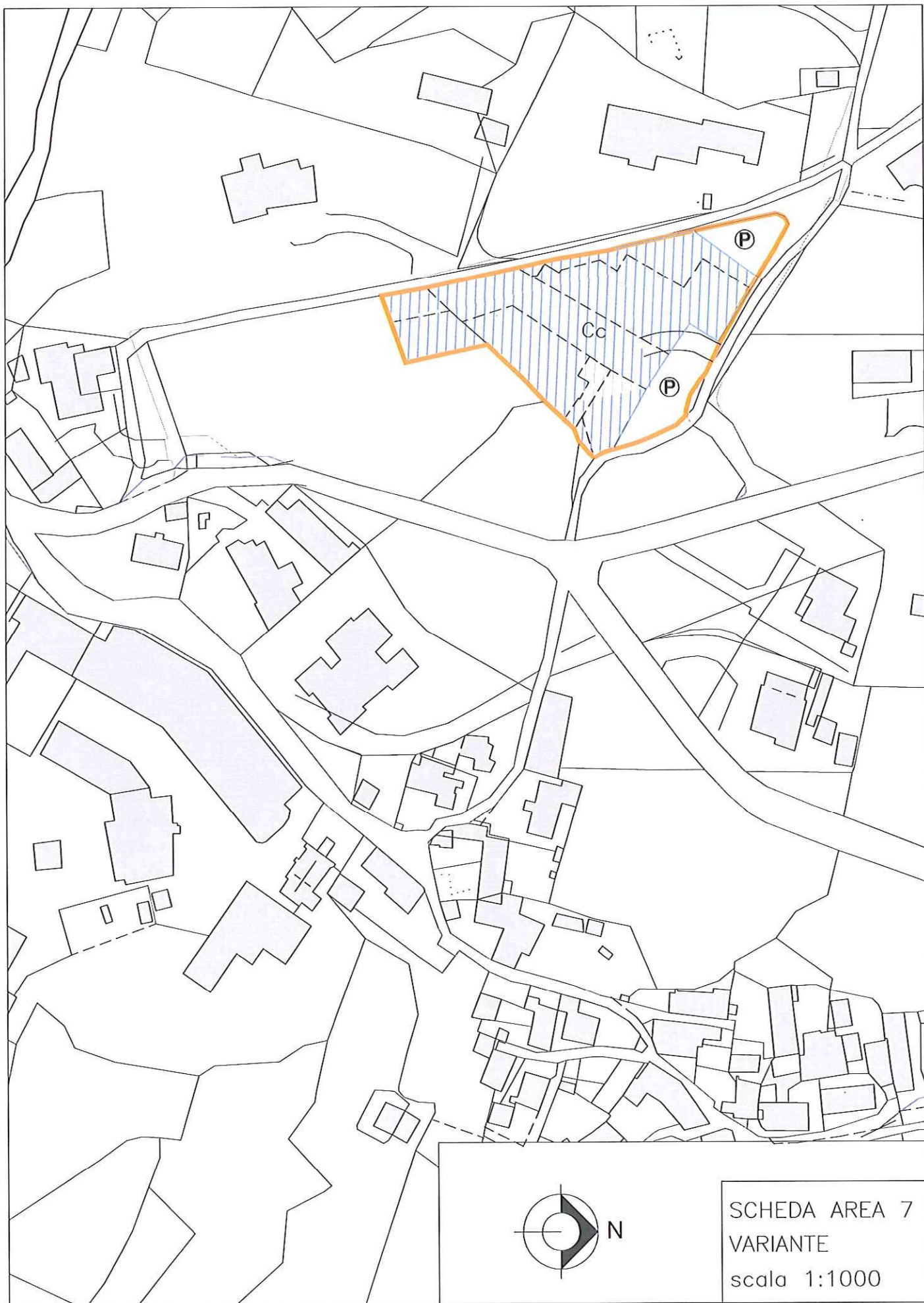
Le aree da destinare a standard per servizi sociali di cui all'art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i., sono localizzate nella planimetria di piano e nell'estratto grafico allegato alla presente scheda.

Modeste variazioni nella localizzazione delle aree a spazi pubblici potranno avvenire, a parità di superficie, nell'ambito del progetto edilizio presentato in sede di richiesta del titolo abilitativo. Queste andranno preventivamente concordate con l'Autorità Comunale fermo restando il principio della agevole fruibilità pubblica.

Vincoli

L'area è assoggettata a vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142 c. 1 lettera c) del D.Lgs. 42/2004, in quanto ricompresa nella fascia di 150 metri di corso d'acqua pubblico in elenco R.D. 1775/1933.

Allegato grafico



SCHEDA D'AREA N. 13

Area di riferimento

Casale Corte Cerro Via Gravellona Toce SUE n. 5

Destinazione d'uso dell'area

Area residenziale di nuovo impianto (art.49 NdA)

Tipi di intervento ammessi

Nuova costruzione (NC)

Modalità di intervento

Piano esecutivo convenzionato (art. 43 L.R. 56/1977) riferito all'intero ambito di intervento comprensivo della superficie territoriale del lotto edificabile e dell'annessa area a verde privato (ex PEEP-2)

Parametri

	parametro	quantità
Superficie territoriale area residenziale (St)		6.900 mq
Area destinata a verde privato (VP)		2.337 mq
Superficie a spazi pubblici (SP)	25 mq/ab.	1.150 mq
Superficie fondiaria (Sf) = St - SP		5.750 mq
Indice territoriale (It)	0,60 mc/mq	4.140 mc
Rapporto di copertura (Rc)	25%	1.437 mq
Indice di permeabilità fondiaria (IPF)	30%	1.725 mq
Capacità insediativa = abitanti insediabili	90 mc/ab	46 n.
Altezza della costruzione (H)		7,50 m
Distanza dagli spazi pubblici (Ds)		5.00 m
Distanza dai confini (Dc)		5,00 m
Distanza tra le costruzioni (D)		10,00 m

Standard per servizi sociali

Le aree da destinare a standard per servizi sociali di cui all'art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i., nella misura minima indicata nella tabella di cui al precedente paragrafo, nonché quelle destinate alla viabilità veicolare e ciclo-pedonale, sono individuate nell'ambito del progetto di Piano Esecutivo. La strada veicolare di distribuzione interna all'insediamento andrà prevista anche quale "bretella" di collegamento tra la Via Gravellona Toce, a valle, e la Via Partigiani, a monte.

Tipologie

Fabbricati isolati con tipologia uni o bifamiliare

Prescrizioni attuative e Indirizzi progettuali

In considerazione del delicato contesto paesaggistico in cui l'area si pone, (area fluviale interna e area in parte interessata da copertura boschiva), andrà posta adeguata attenzione all'inserimento delle opere edilizie e infrastrutturali.

In particolare:

- andranno limitati nella misura massima possibile i movimenti di terra e l'alterazione della morfologia naturale dell'area;
- gli edifici previsti dovranno presentare tipologie sufficientemente articolate, tali da conformarsi nella misura massima possibile all'assetto plano-altimetrico dell'area, al fine di conseguire una percezione visiva di un edificato integrato con un fondale naturale, evitando volumi svettanti o emergenti che evidenzino eccessivamente l'intervento costruttivo;
- andrà proposta, contestualmente al progetto edilizio costituente il Piano Esecutivo Convenzionato, una valutazione sulle presenze arboree in essere e su una loro ipotesi di conservazione e valorizzazione, inserita in una complessiva progettazione del verde e della sistemazione delle aree non edificate;
- la trasformazione dell'area boscata andrà autorizzata dalle amministrazioni competenti ai sensi dell'articolo 146 del d.lgs. 42/2004, e della legge regionale 9 agosto 1989, n. 45. Le relative misure compensative previste dall'art 19 della legge regionale 10 febbraio 2009 n.4, andranno risolte nell'ambito del lotto di intervento e in particolare:
 - nella conservazione dei complessi vegetazionali naturali caratterizzanti il corso d'acqua posto a nord dell'area;
 - nel recupero e nella valorizzazione dell'area destinata a verde nell'ambito del lotto di intervento.

Allegato grafico

