
REGIONE PIEMONTE



CITTA' DI VERBANIA

PIANO REGOLATORE GENERALE

APPROVATO CON D.G.R. N° 13_2018 DEL 28 GENNAIO 2006

VIGENTE

PROGETTO ORIGINARIO

progettazione urbanistica :
STUDIO RIPAMONTI
ARCH. ROBERTO RIPAMONTI

consulenti geologi :
DR. ITALO ISOLI
DR. SSA ANGELICA SASSI

consulente agronomo :
DR. SSA CAMILLA SCALABRINI

relazione compatibilità ambientale :
DR. TULLIO BAGNATI

elaborato :



titolo :

SCHEDA DI INDIRIZZO
PER L'ATTUAZIONE DEGLI
INTERVENTI

ufficio di piano
arch. Vittorio Brignardello

responsabile : ing. Stellario Mondello
arch. Vittorio Brignardello

elaborazione grafica
arch. Flora Martignon

stesura elaborati :

giugno 2003

aggiornamenti elaborati :

febbraio 2022

SCHEDE DI INDIRIZZO PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI E LEGENDA

N.B.: La numerazione delle schede che seguono non risulta in sequenza continua a causa della eliminazione di alcune di esse nel passaggio da progetto preliminare a progetto definitivo.-

La scheda grafica n. 53 è stata soppressa con la Variante parziale n. 30 approvata con delibera di Consiglio Comunale n.1 del 9/01/2019.

Le schede grafiche n.ri 71 e 91 sono state soppresse con la Variante parziale n. 34 approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 66 del 25/07/2019.

Le schede grafiche non costituiscono progetto planovolumetrico ai fini e per gli effetti del D. Lgs. 380/2001.-

LEGENDA DELLE SCHEDE DI INDIRIZZO PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI



- PERIMETRO AREE SCHEDE NORMATIVA

TRATTAMENTO DEL SUOLO



- AREE VERDI (AMMESSI ESCLUSIVAMENTE PERCORSI PEDONALI, CICLABILI, DI SERVIZIO)



- AREE CON PAVIMENTAZIONE PERMEABILE



- AREE CON TRATTAMENTO DELLA SUPERFICIE LIBERO

IMPIANTO VEGETAZIONALE



- FORMAZIONE OBBLIGATORIA DI SCHERMATURE CON IMPIEGO DI VEGETAZIONE (RIDUZIONE IMPATTO ACUSTICO E VISIVO)



- FORMAZIONE DI QUINTE ALBERATE (INSERIMENTO PAESAGGISTICO)

MOBILITA' ED ACCESSIBILITA'



- AREE PER PARCHEGGIO DI SUPERFICIE



- AREE PER PARCHEGGIO PLURIPIANO FUORI TERRA E/O ENTROTERRA



- ACCESSI VEICOLARI ALLE AREE



- NUOVA VIABILITA' E SUPERFICI PER ADEGUAMENTO SEDI STRADALI



- INTERSEZIONI STRADALI DA ADEGUARE



- SENSO DI MARCIA DEI VEICOLI

PRESCRIZIONI PER LE COSTRUZIONI



- AREE DI CONCENTRAZIONE DELLE COSTRUZIONI



- LIMITE DI INGOMBRO PLANIMETRICO DELLE COSTRUZIONI



- EDIFICIO DA RECUPERARE/INTEGRARE CON RIFERIMENTO ALL'AMPLIAMENTO PLANO-ALTIMETRICO E/O AI CARATTERI ARCHITETTONICI ORIGINALI



- ALLINEAMENTO OBBLIGATORI DELLE COSTRUZIONI



- ORIENTAMENTO PREVALENTE DELLE COSTRUZIONI

COMUNE DI VERBANIA
PIANO REGOLATORE GENERALE

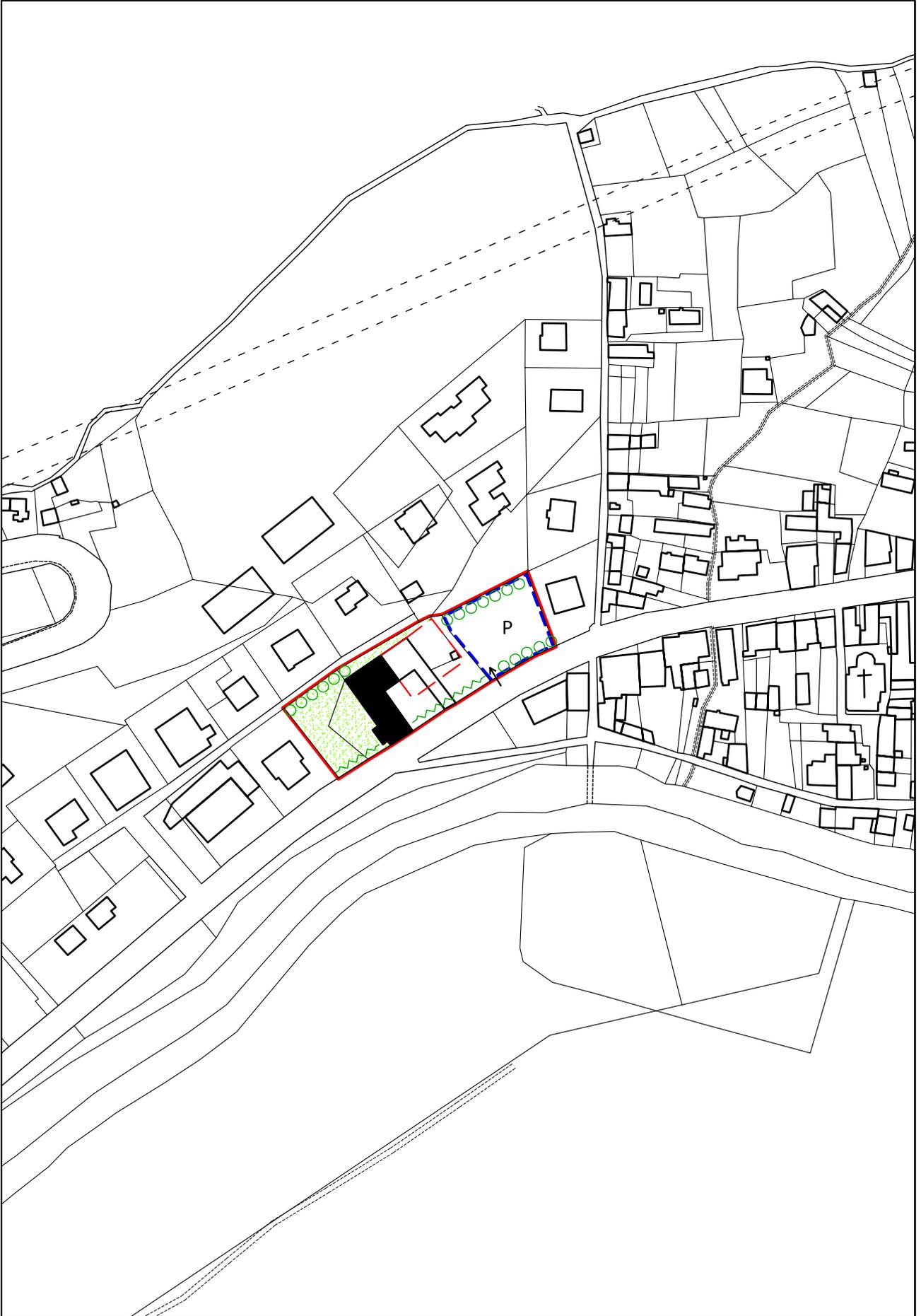
scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi area n° 1

- classificazione normativa: A.R.R.
- destinazioni d'uso : ex art. 21 N.A.
- parametri di intervento:

quota ST da cedere gratuitamente ad uso pubblico	(SP)	30%
quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	2.200 mq.
indice di utilizzazione territoriale ⁽¹⁾	(UT)	2.100 mq.
indice di utilizzazione fondiaria ⁽²⁾	(UF)	1,20 mq./mq.
indice di riutilizzazione	(IR)	75% ⁽⁴⁾
quota di Sul residenziale libera		60%
quota di Sul residenziale convenzionata ⁽³⁾		40%
rapporto di copertura massimo	(RC)	40%
quota di SF a verde privato		30%
quota di ST permeabile		50%
n° massimo piani		3 P fuori terra
altezza massima	(H)	10,50 ml.
bonus di incremento Sul		10 + 10%

- indirizzi di intervento :
 - unico accesso veicolare al parcheggio e agli insediamenti con adeguati provvedimenti per la sicurezza e la moderazione del traffico;
 - formazione di attraversamento pedonale protetto;
 - arretramento e formazione di marciapiede sul lato a monte della strada statale;
 - recupero, per le parti non degradate, dei caratteri architettonici significativi dell'edificio principale;
 - il piano attuativo del presente ambito deve essere accompagnato da Relazione di compatibilità ambientale, ai sensi dell'art.20 della LR 40/98 recante "Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione", come precisato dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale 13 gennaio 2003, n.1/PET "Linee guida per l'analisi di compatibilità ambientale applicata agli strumenti urbanistici comunali ai sensi dell'articolo 20".
 - la superficie da cedere gratuitamente ad uso pubblico è destinata alla realizzazione di parcheggio pubblico così come individuato nella tavola PR3 – FG6 e ai fini del soddisfacimento dello standard di PRG e dell'interesse pubblico dovrà essere ceduta a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale anche preventivamente alla formazione dello S.U.E.

- Note:
- (1) il valore indicato rappresenta il limite massimo assoluto di SUL realizzabile
 - (2) il valore indicato è applicabile entro il limite di UT
 - (3) in alternativa alla quota di convenzionamento è ammessa la cessione di quota della plusvalenza dell'intervento
 - (4) il valore risultante può essere applicato in deroga a UT, UF e RC



COMUNE DI VERBANIA
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi area n° 2

- classificazione normativa: A.N.R.
- destinazioni d'uso : ex art. 20 N.A.

• parametri di intervento:

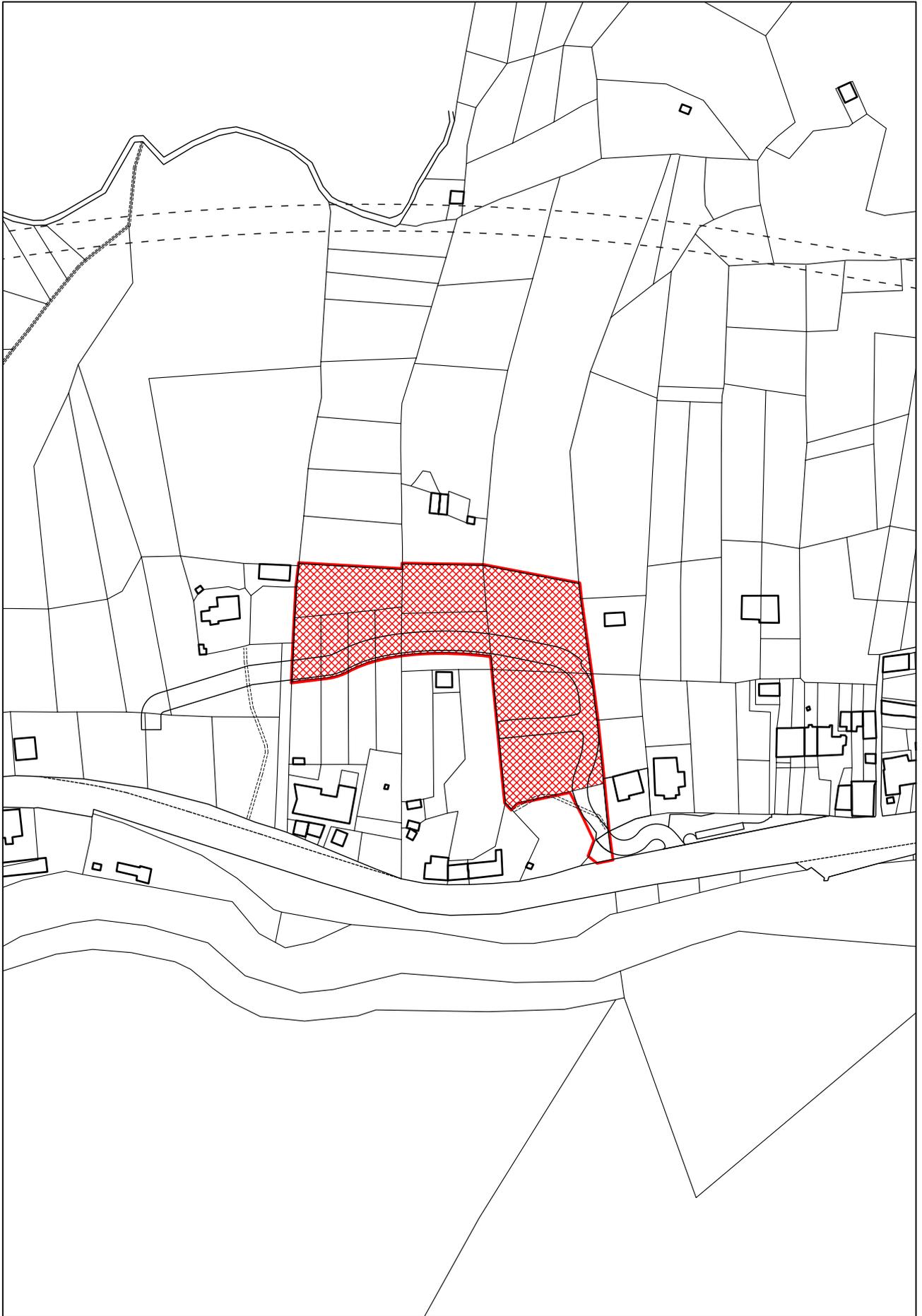
➤ quota ST da cedere gratuitamente ad uso pubblico	(SP)	ex art. 20 N.A.
➤ quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	3.686 mq.
➤ indice di utilizzazione territoriale	(UT)	Sul 1.576,30 mq. ⁽¹⁾
➤ indice di utilizzazione fondiaria	(UF)	/
➤ indice di riutilizzazione	(IR)	/
➤ quota di Sul residenziale libera		/
➤ quota di Sul residenziale convenzionata		100%
➤ rapporto di copertura massimo	(RC)	50%
➤ quota di SF a verde privato		30%
➤ quota di ST permeabile		30%
➤ n° massimo piani		2 P fuori terra
➤ altezza massima	(H)	9,50 ml.
➤ bonus di incremento Sul		/

• indirizzi di intervento :

- area soggetta a Piano per l'edilizia economica e popolare (art. 41 L.R. 56/77) secondo la perimetrazione delle aree assoggettate a S.U.E. riportata sulla tavola PR3 – Carta degli usi del suolo – Foglio 6;
- unico accesso veicolare al parcheggio e agli insediamenti con adeguati provvedimenti per la sicurezza e la moderazione del traffico;
- arretramento e formazione di marciapiede sul lato a monte della strada statale;
- disposizione plano-volumetrica degli edifici secondo la morfologia del suolo;
- utilizzazione dell'impianto vegetale per attenuare l'impatto visivo delle costruzioni verso valle;
- per il mappale 388 foglio 33 del catasto terreni stralciato dall'assoggettamento a Piano per l'edilizia economica e popolare (art. 41 L.R. 56/77) è ammesso un indice di utilizzazione territoriale UT pari a 0,20 mq./mq. e classificazione urbanistica ex art.20 N.A.

Note: (1) il valore indicato rappresenta il limite massimo assoluto di sul





COMUNE DI VERBANIA
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi area n° **4**

- classificazione normativa: A.R.R.
- destinazioni d'uso : ex art. 21 N.A.

- parametri di intervento:

➤ quota ST da cedere gratuitamente ad uso pubblico	(SP)	30%
➤ quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	2.200 mq.
➤ indice di utilizzazione territoriale ⁽¹⁾	(UT)	0,65 mq./mq.
➤ indice di utilizzazione fondiaria ⁽²⁾	(UF)	1,20 mq./mq.
➤ indice di riutilizzazione	(IR)	/
➤ quota di Sul residenziale libera		60%
➤ quota di Sul residenziale convenzionata ⁽³⁾		40%
➤ rapporto di copertura massimo	(RC)	45%
➤ quota di SF a verde privato		40%
➤ quota di ST permeabile		50%
➤ n° massimo piani		3 P fuori terra
➤ altezza massima	(H)	10,50 ml.
➤ bonus di incremento Sul		10 + 10%

- indirizzi di intervento :

- interventi assoggettati a titolo abilitativo convenzionato;
- formazione di marciapiede lungo via Fiume.

Note: (1) il valore indicato rappresenta il limite massimo assoluto
(2) il valore indicato è applicabile entro il limite di UT
(3) in alternativa alla quota di convenzionamento è ammessa la cessione di quota della plusvalenza dell'intervento



COMUNE DI VERBANIA
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n°

8

- classificazione normativa: A.R.R.
- destinazioni d'uso : ex art. 21 N.A.

• parametri di intervento:

➤ quota ST da cedere gratuitamente ad uso pubblico	(SP)	25%
➤ quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	/
➤ indice di utilizzazione territoriale ⁽¹⁾	(UT)	0,65 mq./mq.
➤ indice di utilizzazione fondiaria	(UF)	/
➤ indice di riutilizzazione	(IR)	75% ⁽³⁾
➤ quota di Sul residenziale libera		60%
➤ quota di Sul residenziale convenzionata ⁽²⁾		40%
➤ rapporto di copertura massimo	(RC)	40%
➤ quota di SF a verde privato		40%
➤ quota di ST permeabile		20%
➤ n° massimo piani		3 P fuori terra
➤ altezza massima	(H)	10,50 ml.
➤ bonus di incremento Sul		10 + 10%
➤ distanza tra le costruzioni	(D)	10,00 ml. o pari a maggiori altezze di fabbricati frontistanti
➤ distanza della costruzione dal confine	(Dc)	5,00 ml. e/o a norma di Codice Civile
➤ distanza tra pareti finestrate	(Dpf)	secondo D.M. 02.04.68 n° 1444
➤ distanza della costruzione dal ciglio stradale	(Ds)	secondo quanto previsto all'art. "strade e infrastrutture per la circolazione" delle NTA

• indirizzi di intervento :

- quota massima di Sul destinabile a terziario = 15%
- interventi assoggettati a titolo abilitativo convenzionato

Note: (1) il valore indicato rappresenta il limite massimo assoluto
(2) in alternativa alla quota di convenzionamento è ammessa la cessione di quota della plusvalenza dell'intervento
(3) il valore risultante può essere applicato in deroga a UT, UF e RC

COMUNE DI VERBANIA
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n°

8 bis

- classificazione normativa: A.C.R.
- destinazioni d'uso : ex art. 19 N.A.

- parametri di intervento:

➤ quota ST da cedere gratuitamente ad uso pubblico	(SP)	25%
➤ quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	75%
➤ indice di utilizzazione territoriale ⁽¹⁾	(UT)	0,65 mq./mq.
➤ indice di utilizzazione fondiaria ⁽²⁾	(UF)	1,00 mq./mq.
➤ indice di riutilizzazione	(IR)	/
➤ quota di Sul residenziale libera		60%
➤ quota di Sul residenziale convenzionata ⁽³⁾		40%
➤ rapporto di copertura massimo	(RC)	35%
➤ quota di SF a verde privato		50%
➤ quota di ST permeabile		60%
➤ n° massimo piani		3 P fuori terra
➤ altezza massima	(H)	10,50 ml.
➤ bonus di incremento Sul		/
➤ distanza tra le costruzioni	(D)	10,00 ml. o pari a maggiori altezze di fabbricati frontistanti
➤ distanza della costruzione dal confine	(Dc)	5,00 ml.
➤ distanza tra pareti finestrate	(Dpf)	secondo D.M. 02.04.68 n° 1444
➤ distanza della costruzione dal ciglio stradale	(Ds)	secondo quanto previsto all'art. "strade e infrastrutture per la circolazione" delle NTA

- indirizzi di intervento :

- interventi assoggettati a titolo abilitativo convenzionato
- quota massima di Sul destinabile a terziario = 15%
- formazione di percorso pedonale pubblico verso l'area scolastica nuova;

Note: (1) il valore indicato rappresenta il limite massimo assoluto
(2) il valore indicato è applicabile entro il limite di UT
(3) in alternativa alla quota di convenzionamento è ammessa la cessione di quota della plusvalenza dell'intervento



COMUNE DI VERBANIA
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n°

8 ter

- classificazione normativa: A.E.R.
- destinazioni d'uso : ex art. 18 N.A.

- parametri di intervento:

quota ST da cedere gratuitamente ad uso pubblico	(SP)	/
quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	/
indice di utilizzazione territoriale ⁽¹⁾	(UT)	Sul = mq. 606 (1)
indice di utilizzazione fondiaria	(UF)	
indice di riutilizzazione	(IR)	/
quota di Sul residenziale libera		/
quota di Sul residenziale convenzionata		40%
rapporto di copertura massimo	(RC)	pari all'esistente
quota di SF a verde privato		/
quota di ST permeabile		/
n° massimo piani		2 P fuori terra
altezza massima	(H)	pari all'esistente
bonus di incremento Sul		/
distanza tra le costruzioni	(D)	10,00 ml. o pari a maggiori altezze di fabbricati frontistanti
distanza della costruzione dal confine	(Dc)	5,00 ml.
distanza tra pareti finestrate	(Dpf)	secondo D.M. 02.04.68 n° 1444
distanza della costruzione dal ciglio stradale	(Ds)	secondo quanto previsto all'art. "strade e infrastrutture per la circolazione" delle NTA

- indirizzi di intervento :

- interventi assoggettati a titolo abilitativo convenzionato

(1) il valore indicato rappresenta il limite massimo assoluto di SUL residenziale aggiuntiva rispetto all'esistente alla data di approvazione del P.R.G., applicabile mediante cambio di destinazione d'uso

Note: in alternativa alla quota di convenzionamento è ammessa la cessione di quota della plusvalenza dell'intervento

COMUNE DI VERBANIA
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n°

9

- classificazione normativa: A.F.R.
- destinazioni d'uso : ex art. 22 N.A.

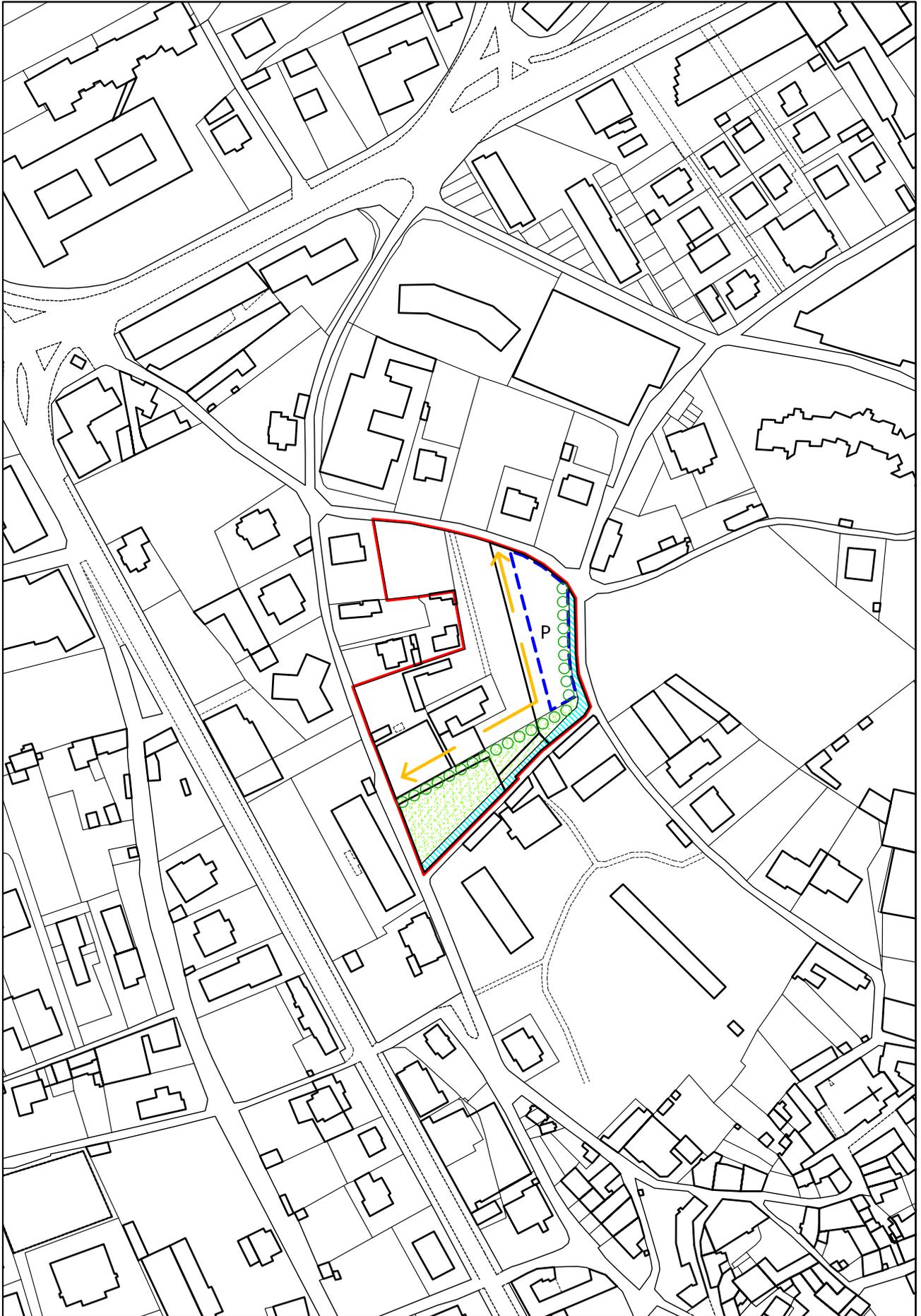
• parametri di intervento:

➤ quota ST da cedere gratuitamente ad uso pubblico	(SP)	30%
➤ quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	4.370 mq.
➤ indice di utilizzazione territoriale	(UT)	/
➤ indice di utilizzazione fondiaria	(UF)	0,50 mq./mq.
➤ indice di riutilizzazione	(IR)	/
➤ quota di Sul residenziale libera		60%
➤ quota di Sul residenziale convenzionata ⁽¹⁾		40%
➤ rapporto di copertura massimo	(RC)	35%
➤ quota di SF a verde privato		50%
➤ quota di ST permeabile		50%
➤ n° massimo piani		2 P fuori terra
➤ altezza massima	(H)	8,00 ml.
➤ bonus di incremento Sul		10 + 10%
➤ distanza tra le costruzioni	(D)	10,00 ml. o pari a maggiori
		altezze di fabbricati frontistanti
➤ distanza della costruzione dal confine	(Dc)	5,00 ml. e/o a norma di Codice
		Civile
➤ distanza tra pareti finestrate	(Dpf)	secondo D.M. 02.04.68
		n° 1444
➤ distanza della costruzione dal ciglio stradale	(Ds)	secondo quanto previsto all'art.
		"strade e infrastrutture per la
		circolazione" delle NTA

• indirizzi di intervento :

- quota massima di Sul destinabile a terziario = 15%
- formazione di percorso pedonale pubblico da area scolastica nuova a via Madonnina;
- il piano attuativo del presente ambito deve essere accompagnato da Relazione di compatibilità ambientale, ai sensi dell'art.20 della LR 40/98 recante "Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione", come precisato dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale 13 gennaio 2003, n.1/PET "Linee guida per l'analisi di compatibilità ambientale applicata agli strumenti urbanistici comunali ai sensi dell'articolo 20".

Note: (1) in alternativa alla quota di convenzionamento è ammessa la cessione di quota della plusvalenza dell'intervento



COMUNE DI VERBANIA
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n°

10

- classificazione normativa: A.F.R.
- destinazioni d'uso : ex art. 22 N.A.

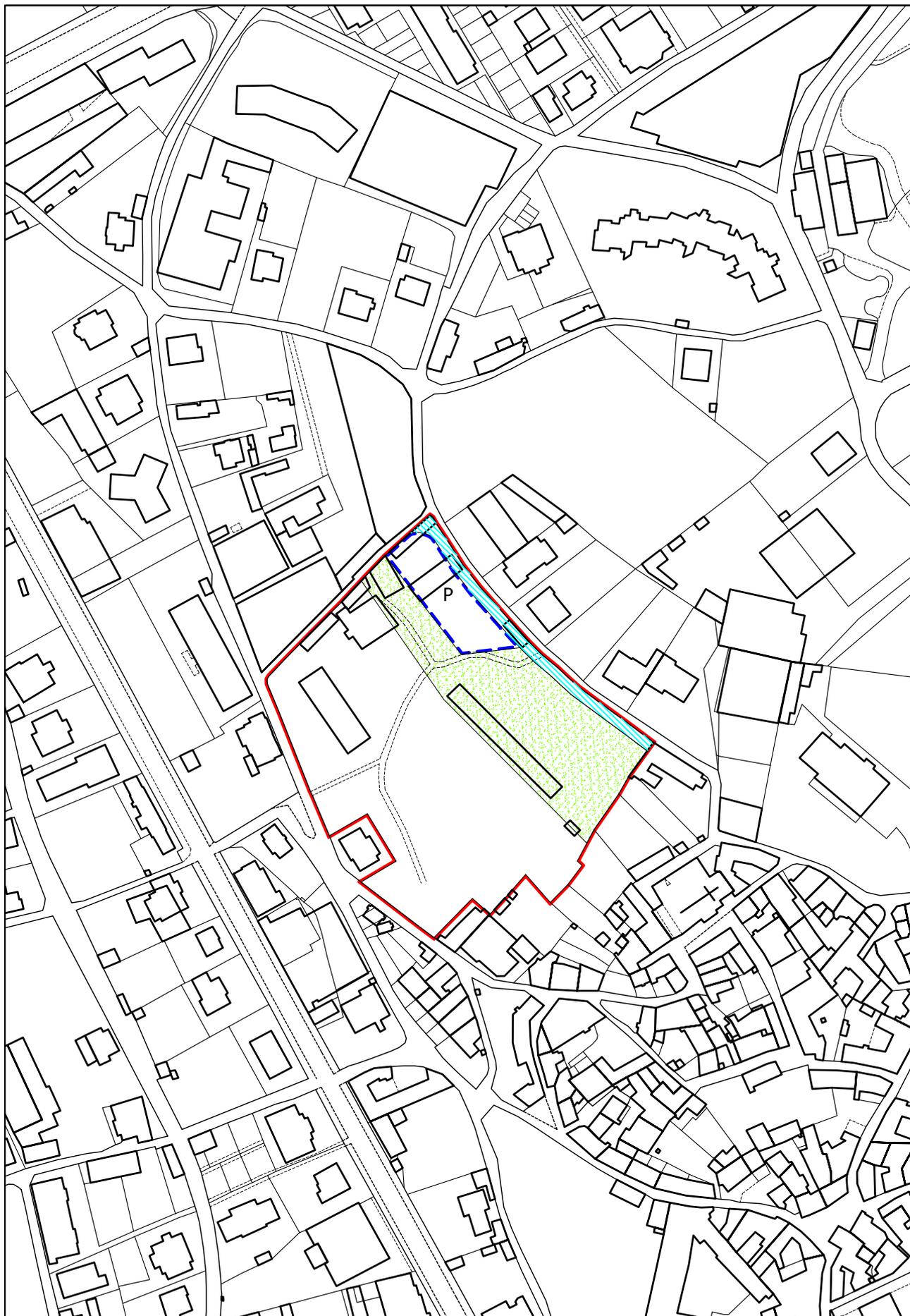
• parametri di intervento:

➤ quota ST da cedere gratuitamente ad uso pubblico	(SP)	35%
➤ quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	7.200 mq.
➤ indice di utilizzazione territoriale	(UT)	/
➤ indice di utilizzazione fondiaria	(UF)	0,50 mq./mq.
➤ indice di riutilizzazione	(IR)	/
➤ quota di Sul residenziale libera		60%
➤ quota di Sul residenziale convenzionata ⁽¹⁾		40%
➤ rapporto di copertura massimo	(RC)	35%
➤ quota di SF a verde privato		50%
➤ quota di ST permeabile		50%
➤ n° massimo piani		2 P fuori terra
➤ altezza massima	(H)	8,00 ml.
➤ bonus di incremento Sul		10 + 10%
➤ distanza tra le costruzioni	(D)	10,00 ml. o pari a maggiori
		altezze di fabbricati frontistanti
➤ distanza della costruzione dal confine	(Dc)	5,00 ml. e/o a norma di Codice
		Civile
➤ distanza tra pareti finestrate	(Dpf)	secondo D.M. 02.04.68
		n° 1444
➤ distanza della costruzione dal ciglio stradale	(Ds)	secondo quanto previsto all'art.
		"strade e infrastrutture per la
		circolazione" delle NTA

• indirizzi di intervento :

- quota massima di Sul destinabile a terziario = 15%
- formazione di percorso pedonale pubblico da area scolastica a viale Azari;
- il piano attuativo del presente ambito deve essere accompagnato da Relazione di compatibilità ambientale, ai sensi dell'art.20 della LR 40/98 recante "Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione", come precisato dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale 13 gennaio 2003, n.1/PET "Linee guida per l'analisi di compatibilità ambientale applicata agli strumenti urbanistici comunali ai sensi dell'articolo 20".

Note: (1) in alternativa alla quota di convenzionamento è ammessa la cessione di quota della plusvalenza dell'intervento



COMUNE DI VERBANIA
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n°

11

- classificazione normativa: A.R.R.
- destinazioni d'uso : ex art. 23 N.A.
- parametri di intervento: come da art. 23 delle N.A.

quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	/
indice di utilizzazione fondiaria ⁽²⁾	(UF)	/
rapporto di copertura massimo	(RC)	40% di SF
quota di SF a verde privato		40%
quota di ST permeabile		/
n° massimo piani		pari all'esistente
altezza massima	(H)	12,50 ml.
distanza tra le costruzioni	(D)	10,00 ml. o pari a maggiori altezze di fabbricati frontistanti
distanza della costruzione dal confine	(Dc)	5,00 ml. e/o a norma di Codice Civile
distanza tra pareti finestrate	(Dpf)	secondo D.M. 02.04.68 n° 1444
distanza della costruzione dal ciglio stradale	(Ds)	secondo quanto previsto all'art. "strade e infrastrutture per la circolazione" delle NTA

- indirizzi di intervento :

- è consentito l'incremento della sul derivante dalla realizzazione di nuovi orizzontamenti nel rispetto del rapporto di copertura, fino al limite del 100% di aumento della sul esistente;
- non sono ammesse attività produttive o artigianali in genere che rientrano nelle lavorazioni insalubri di cui all'elenco allegato D.M. 5 settembre 1994 s.m.i. o così classificate secondo la normativa vigente;
- ai fini del miglioramento della viabilità locale, con l'insediamento di unità locali , l'Amministrazione Comunale si riserva di chiedere idonee soluzioni, a carico del soggetto attuatore, in rapporto al traffico veicolare indotto dalla/e attività da insediarsi.

COMUNE DI VERBANIA
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n°

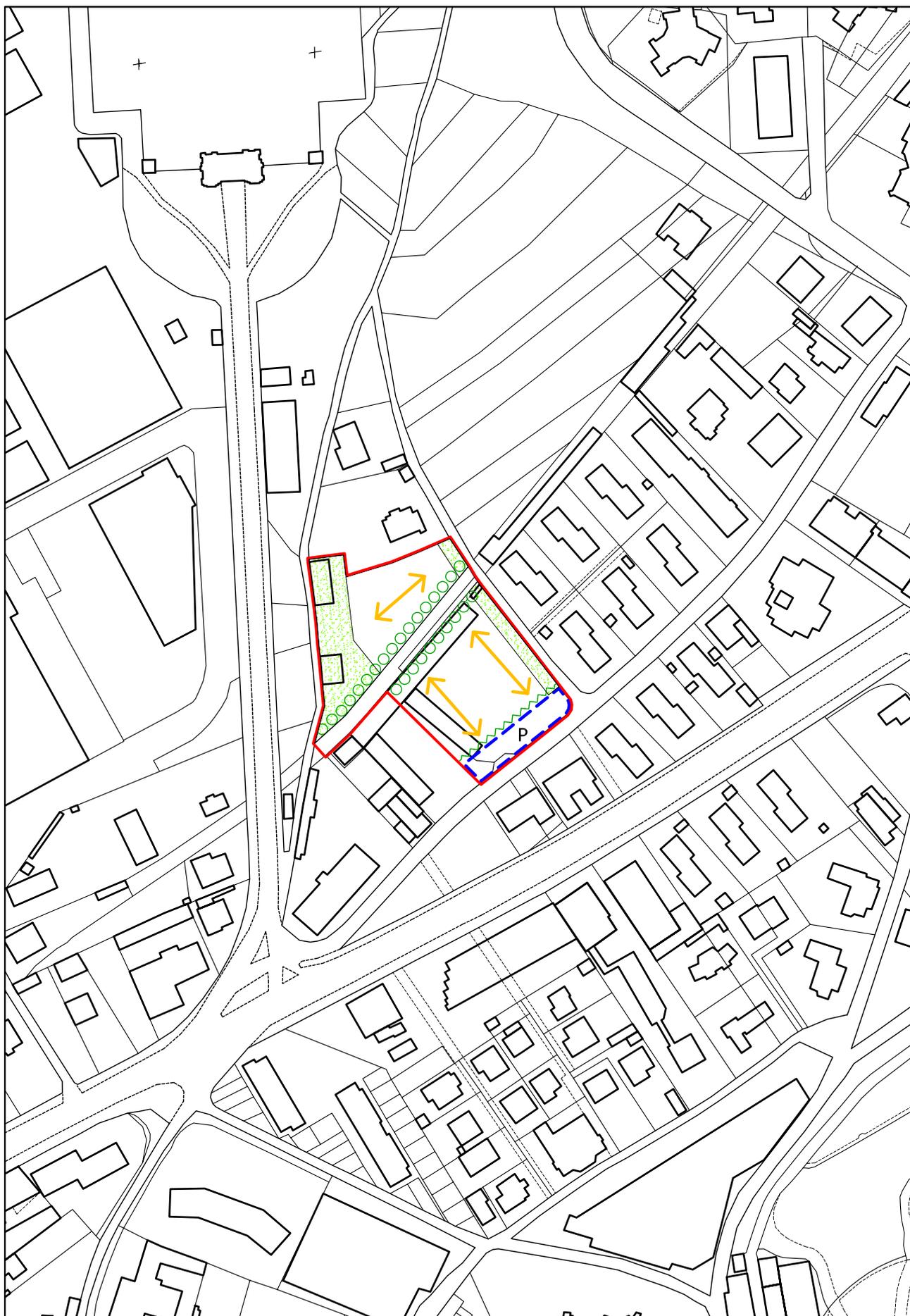
12

- classificazione normativa: A.R.R.
- destinazioni d'uso : ex art. 21 N.A. (con esclusione della residenza stabile e temporanea a seguito interventi di riuso)

- parametri di intervento:
 - quota ST da cedere gratuitamente ad uso pubblico (SP) 35%
 - quota ST da utilizzare per interventi (SF) 3.335 mq.
 - indice di utilizzazione territoriale ⁽¹⁾ (UT) 0,65 mq./mq.
 - indice di utilizzazione fondiaria ⁽²⁾ (UF) 1,20 mq./mq.
 - indice di riutilizzazione (IR) 75% ⁽³⁾
 - quota di Sul residenziale libera /
 - quota di Sul residenziale convenzionata /
 - rapporto di copertura massimo (RC) 45%
 - quota di SF a verde privato 40%
 - quota di ST permeabile 60%
 - n° massimo piani 3 P fuori terra
 - altezza massima (H) 10,50 ml.
 - bonus di incremento Sul 10 + 10%
 - distanza tra le costruzioni (D) 10,00 ml. o pari a maggiori altezze di fabbricati frontistanti
 - distanza della costruzione dal confine (Dc) 5,00 ml. e/o a norma di Codice Civile
 - distanza tra pareti finestrate (Dpf) secondo D.M. 02.04.68 n° 1444
 - distanza della costruzione dal ciglio stradale (Ds) secondo quanto previsto all'art. "strade e infrastrutture per la circolazione" delle NTA

- indirizzi di intervento :
 - formazione di percorso pedonale pubblico da viale Rimembranze a via Bottini all'interno dell'area verde;
 - formazione accessi veicolari esclusivamente da viale S. Anna;
 - il piano attuativo del presente ambito deve essere accompagnato da Relazione di compatibilità ambientale, ai sensi dell'art.20 della LR 40/98 recante "Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione", come precisato dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale 13 gennaio 2003, n.1/PET "Linee guida per l'analisi di compatibilità ambientale applicata agli strumenti urbanistici comunali ai sensi dell'articolo 20".

Note: (1) il valore indicato rappresenta il limite massimo assoluto
(2) il valore indicato è applicabile entro il limite di UT
(3) il valore risultante può essere applicato in deroga a UT, UF e RC



COMUNE DI VERBANIA
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n°

13

- classificazione normativa: A.N.R.
- destinazioni d'uso : ex art. 19 N.A.

- parametri di intervento:

➤ quota ST da cedere gratuitamente ad uso pubblico	(SP)	60%
➤ quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	2.400 mq.
➤ indice di utilizzazione territoriale	(UT)	/
➤ indice di utilizzazione fondiaria	(UF)	0,15 mq./mq.
➤ indice di riutilizzazione	(IR)	/
➤ quota di Sul residenziale libera		/
➤ quota di Sul residenziale convenzionata		/
➤ rapporto di copertura massimo	(RC)	15%
➤ quota di SF a verde privato		50%
➤ quota di ST permeabile		50%
➤ n° massimo piani		2 P fuori terra
➤ altezza massima	(H)	8,00 ml.
➤ bonus di incremento Sul		/

- indirizzi di intervento :

- interventi assoggettati a titolo abilitativo convenzionato;
- disposizione plano-altimetrica degli edifici secondo la morfologia del suolo;
- formazione di percorso pubblico pedonale all'interno dell'area verde per collegare la viabilità pubblica a monte e a valle dell'area di intervento.



COMUNE DI VERBANIA
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n°

14

- classificazione normativa: A.R.R.
- destinazioni d'uso : ex art. 21 N.A.

- parametri di intervento:

➤ quota ST da cedere gratuitamente ad uso pubblico	(SP)	35%
➤ quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	3.250 mq.
➤ indice di utilizzazione territoriale ⁽¹⁾	(UT)	0,65 mq./mq.
➤ indice di utilizzazione fondiaria ⁽²⁾	(UF)	1,50 mq./mq.
➤ indice di riutilizzazione	(IR)	75% ⁽⁴⁾
➤ quota di Sul residenziale libera		60%
➤ quota di Sul residenziale convenzionata ⁽³⁾		40%
➤ rapporto di copertura massimo	(RC)	30%
➤ quota di SF a verde privato		40%
➤ quota di ST permeabile		50%
➤ n° massimo piani		5 P fuori terra
➤ altezza massima	(H)	16,50 ml.
➤ bonus di incremento Sul		10 + 10%
➤ distanza tra le costruzioni	(D)	10,00 ml. o pari a maggiori
		altezze di fabbricati frontistanti
➤ distanza della costruzione dal confine	(Dc)	5,00 ml. e/o a norma di Codice
		Civile
➤ distanza tra pareti finestrate	(Dpf)	secondo D.M. 02.04.68
		n° 1444
➤ distanza della costruzione dal ciglio stradale	(Ds)	secondo quanto previsto all'art.
		"strade e infrastrutture per la
		circolazione" delle NTA

- indirizzi di intervento :

- formazione di percorso pedonale pubblico lungo via Adreani e viale S. Anna;
- formazione di collegamento ciclabile in sede propria da via S. Bernardino a viale S. Anna;
- il piano attuativo del presente ambito deve essere accompagnato da Relazione di compatibilità ambientale, ai sensi dell'art.20 della LR 40/98 recante "Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione", come precisato dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale 13 gennaio 2003, n.1/PET "Linee guida per l'analisi di compatibilità ambientale applicata agli strumenti urbanistici comunali ai sensi dell'articolo 20".

- Note:
- (1) il valore indicato rappresenta il limite massimo assoluto
 - (2) il valore indicato è applicabile entro il limite di UT
 - (3) in alternativa alla quota di convenzionamento è ammessa la cessione di quota della plusvalenza dell'intervento
 - (4) il valore risultante può essere applicato in deroga a UT, UF e RC



COMUNE DI VERBANIA
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi area n° **15**

- classificazione normativa: A.R.R.
- destinazioni d'uso : ex art. 21 N.A.

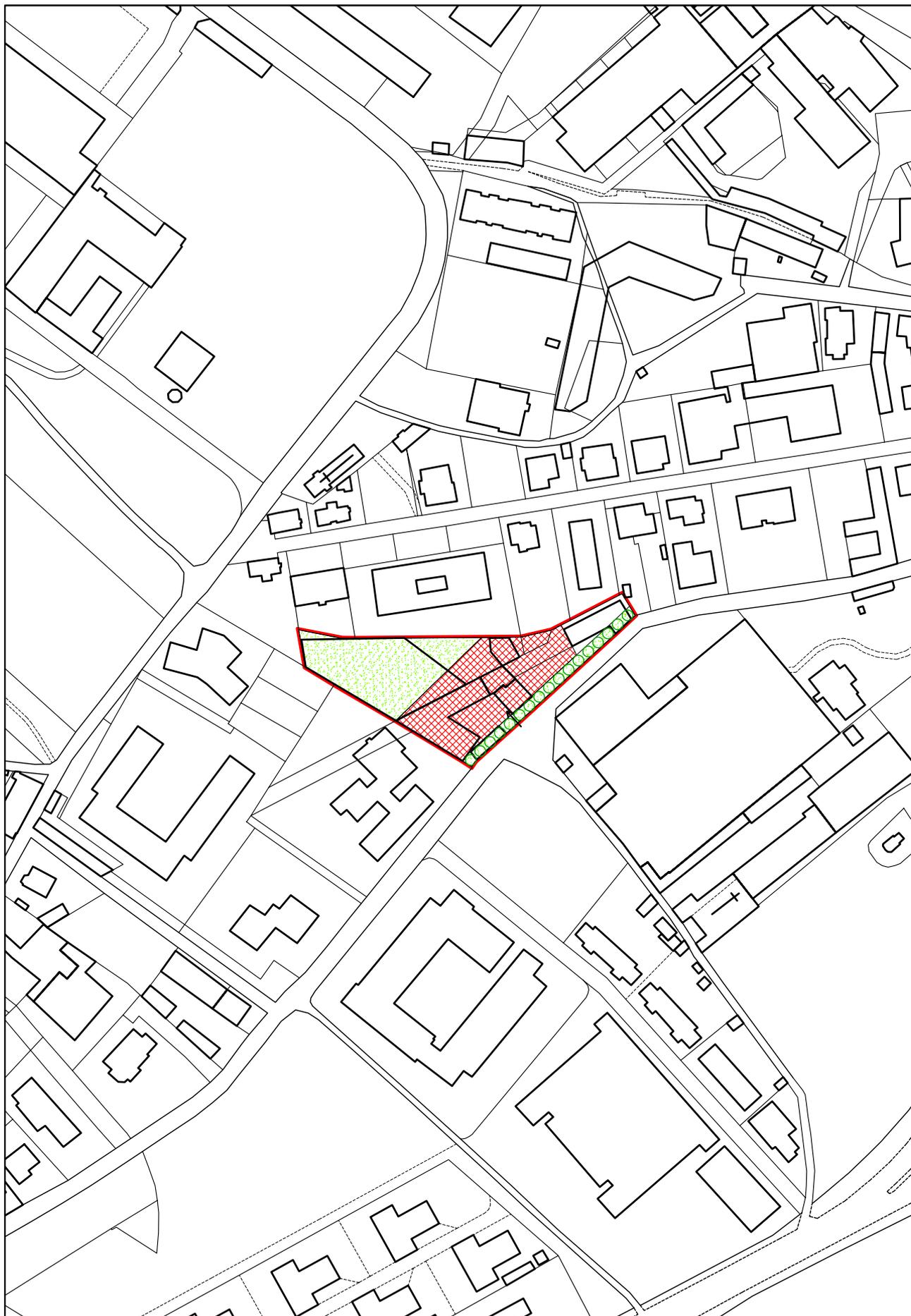
- parametri di intervento:

➤ quota ST da cedere gratuitamente ad uso pubblico	(SP)	15%
➤ quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	3.200 mq.
➤ indice di utilizzazione territoriale ⁽¹⁾	(UT)	0,65 mq./mq.
➤ indice di utilizzazione fondiaria ⁽²⁾	(UF)	1,20 mq./mq.
➤ indice di riutilizzazione	(IR)	75% ⁽⁴⁾
➤ quota di Sul residenziale libera		60%
➤ quota di Sul residenziale convenzionata ⁽³⁾		40%
➤ rapporto di copertura massimo	(RC)	30%
➤ quota di SF a verde privato		40%
➤ quota di ST permeabile		40%
➤ n° massimo piani		4 P fuori terra
➤ altezza massima	(H)	13,50 ml.
➤ bonus di incremento Sul		10 + 10%

- indirizzi di intervento :

- interventi assoggettati a titolo abilitativo convenzionato;
- formazione di percorso pedonale pubblico alberato lungo viale S. Anna;
- formazione di attraversamento pedonale protetto su viale S. Anna;
- formazione di collegamento ciclabile in sede propria lungo viale S. Anna.

Note: (1) il valore indicato rappresenta il limite massimo assoluto
(2) il valore indicato è applicabile entro il limite di UT
(3) in alternativa alla quota di convenzionamento è ammessa la cessione di quota della plusvalenza dell'intervento
(4) il valore risultante può essere applicato in deroga a UT, UF e RC



COMUNE DI VERBANIA
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi area n° **16**

- classificazione normativa: A.R.R.
- destinazioni d'uso : ex art. 21 N.A.

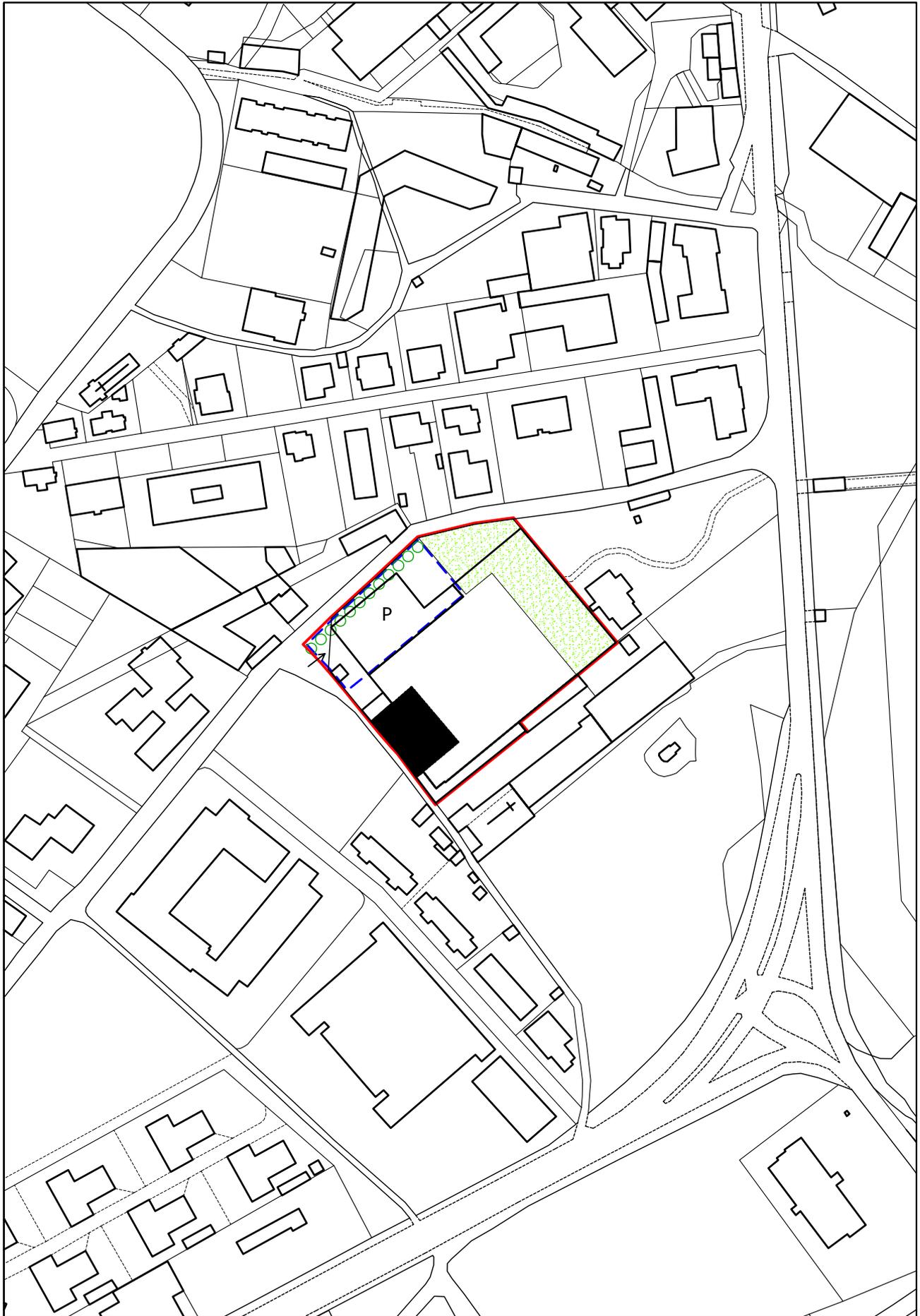
• parametri di intervento:

➤ quota ST da cedere gratuitamente ad uso pubblico	(SP)	20%
➤ quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	5.010 mq.
➤ indice di utilizzazione territoriale ⁽¹⁾	(UT)	0,65 mq./mq.
➤ indice di utilizzazione fondiaria ⁽²⁾	(UF)	1,20 mq./mq.
➤ indice di riutilizzazione	(IR)	75% ⁽⁴⁾
➤ quota di Sul residenziale libera		60%
➤ quota di Sul residenziale convenzionata ⁽³⁾		40%
➤ rapporto di copertura massimo	(RC)	30%
➤ quota di SF a verde privato		40%
➤ quota di ST permeabile		50%
➤ n° massimo piani		4 P fuori terra
➤ altezza massima	(H)	13,50 ml.
➤ bonus di incremento Sul		10 + 10%
➤ distanza tra le costruzioni	(D)	10,00 ml. o pari a maggiori altezze di fabbricati frontistanti
➤ distanza della costruzione dal confine	(Dc)	5,00 ml. e/o a norma di Codice Civile
➤ distanza tra pareti finestrate	(Dpf)	secondo D.M. 02.04.68 n° 1444
➤ distanza della costruzione dal ciglio stradale	(Ds)	secondo quanto previsto all'art. "strade e infrastrutture per la circolazione" delle NTA

• indirizzi di intervento :

- recupero, per le parti non degradate, dei caratteri architettonici significativi dell'edificio industriale segnalato (per il quale è consentito il mantenimento dell'altezza e del n° dei piani esistenti);
- il piano attuativo del presente ambito deve essere accompagnato da Relazione di compatibilità ambientale, ai sensi dell'art.20 della LR 40/98 recante "Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione", come precisato dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale 13 gennaio 2003, n.1/PET "Linee guida per l'analisi di compatibilità ambientale applicata agli strumenti urbanistici comunali ai sensi dell'articolo 20";
- il piano, e le relative nuove opere o modifiche di destinazioni d'uso previste dalla presente scheda di indirizzo, in considerazione del particolare e delicato contesto di inserimento ambientale e urbano, ed in considerazione dei possibili effetti cumulativi sullo stato di qualità ambientale riportato nei periodici Rapporti sullo Stato dell'Ambiente della città e/o del singolo comparto urbano, devono altresì essere contestualmente accompagnate dallo Studio di Impatto Ambientale (S.I.A.) e sono sottoposte a procedura di Valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) ai sensi della LR 40/1998. Ai fini di una migliore predisposizione del S.I.A. è facoltà del proponente richiedere all'autorità competente l'avvio di una fase preliminare alla redazione dello studio, finalizzata alla specificazione dei contenuti e degli elaborati da predisporre con il medesimo S.I.A.

- Note:
- (1) il valore indicato rappresenta il limite massimo assoluto
 - (2) il valore indicato è applicabile entro il limite di UT
 - (3) in alternativa alla quota di convenzionamento è ammessa la cessione di quota della plusvalenza dell'intervento
 - (4) il valore risultante può essere applicato in deroga a UT, UF e RC



COMUNE DI VERBANIA
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n°

17

- classificazione normativa: A.I.P.
- destinazioni d'uso : ex art. 23 N.A.

- parametri di intervento:

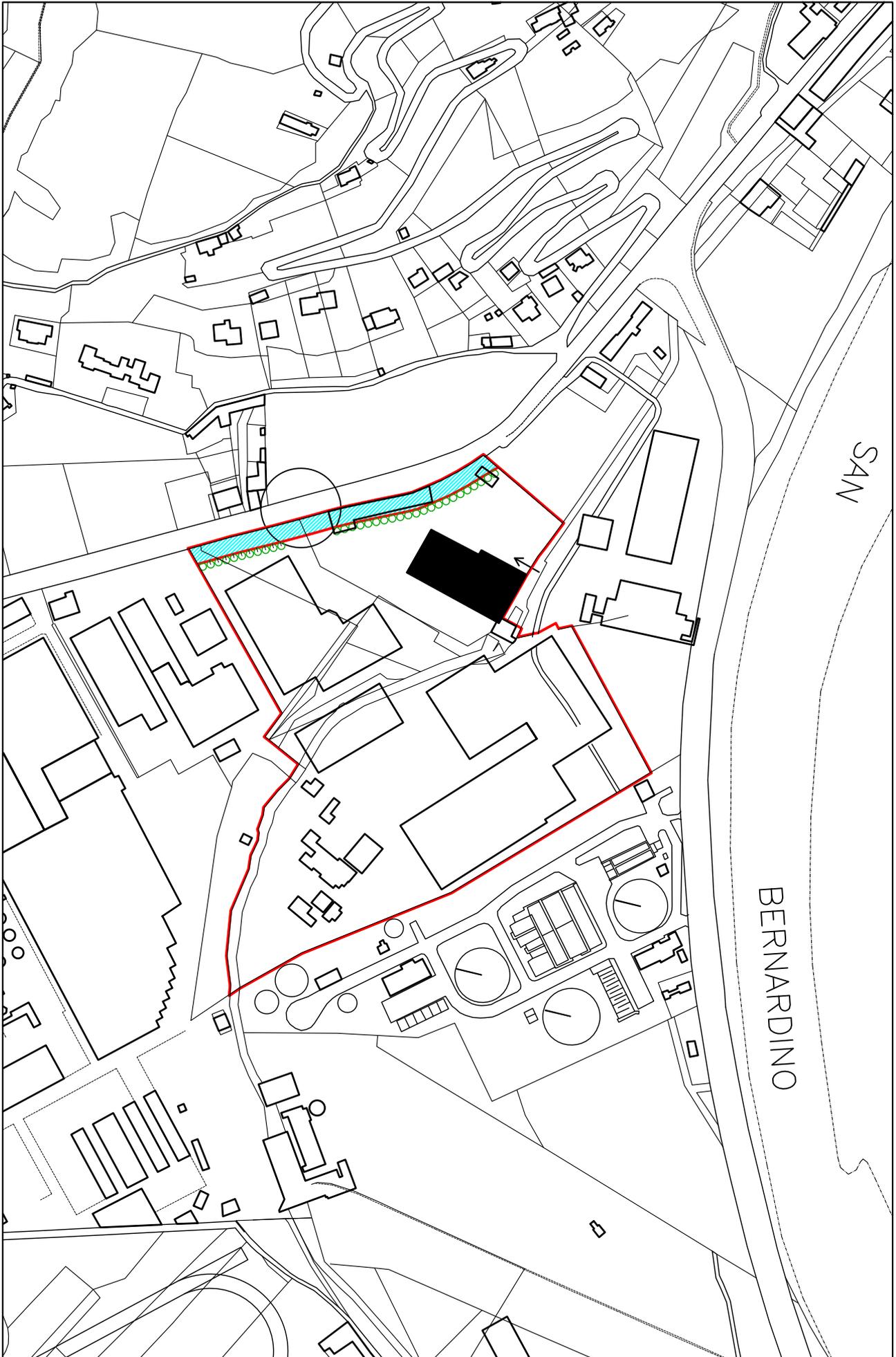
quota ST da cedere gratuitamente ad uso pubblico ⁽¹⁾	(SP)	/
quota ST da utilizzare per interventi ⁽¹⁾	(SF)	/
indice di utilizzazione territoriale ⁽¹⁾	(UT)	/
indice di utilizzazione fondiaria ⁽¹⁾	(UF)	/
indice di riutilizzazione ⁽¹⁾	(IR)	/
quota di Sul residenziale libera ⁽¹⁾		/
quota di Sul residenziale convenzionata ⁽¹⁾		/
rapporto di copertura massimo ⁽¹⁾	(RC)	/
quota di SF a verde privato ⁽¹⁾		/
quota di ST permeabile ⁽¹⁾		/
n° massimo piani ⁽¹⁾		/
altezza massima ⁽¹⁾	(H)	/
bonus di incremento Sul ⁽¹⁾		/
distanza tra le costruzioni	(D)	10,00 ml. o pari a maggiori altezze di fabbricati frontistanti
distanza della costruzione dal confine	(Dc)	5,00 ml. e/o a norma di Codice Civile
distanza tra pareti finestrate	(Dpf)	secondo D.M. 02.04.68 n° 1444
distanza della costruzione dal ciglio stradale	(Ds)	secondo quanto previsto all'art. 31 "strade e infrastrutture per la circolazione" delle NA

- indirizzi di intervento :

- al fine di evitare emissioni nocive e/o moleste che potrebbero peggiorare lo stato di qualità dei fattori ambientali coinvolti (aria, clima acustico, uso risorse idriche, traffico, ecc.), è escluso l'insediamento di attività di cui al D.M. 5 settembre 1994 (Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie (RD 1265/1934);
- al fine di preservare le condizioni di ricarica della falda acquifera, nel caso di ampliamenti e nuovi insediamenti che comportano impermeabilizzazioni di superfici libere, dovranno essere previste idonee valutazioni atte a dimostrare la sussistenza del principio di invarianza idraulica e idrologica delle acque meteoriche;
- nel caso di:
 - ristrutturazione edilizia generale e/o di ampliamento o sopraelevazione per una SUL superiore al 20% dell'esistente;
 - insediamento di nuove attività produttive;

la richiesta di permesso di costruire deve essere accompagnata da un progetto planovolumetrico di coordinamento relativo all'intera area di intervento con indicazione di accessibilità e circolazione veicolare interna, criteri di inserimento ambientale e di disegno urbano, utilizzazione e riordino degli spazi inedificati; il permesso di costruire è soggetto a convenzione; gli insediamenti dovranno avere morfologia e disposizione planimetrica regolari e/o omogenee; deve essere formata una quinta vegetale per l'attenuazione dell'impatto visivo.

Note: (1) per i parametri di intervento vale quanto disposto dall'art. 23 c.5 delle N.A.



COMUNE DI VERBANIA
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi area n° **18**

- classificazione normativa: A.R.R.
- destinazioni d'uso : ex art. 21 N.A.

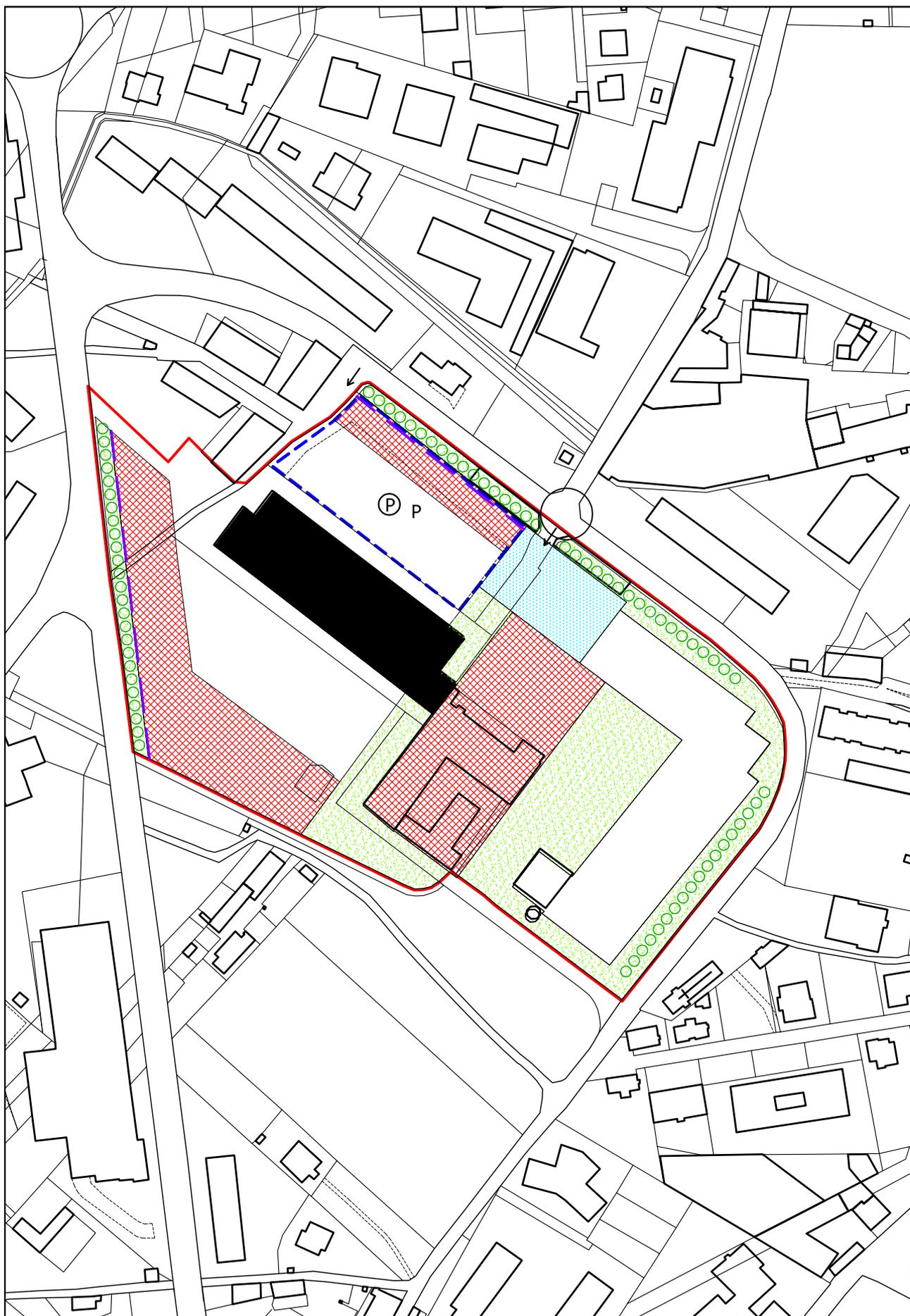
- parametri di intervento:
 - quota ST da cedere gratuitamente ad uso pubblico (SP) 20%
 - quota ST da utilizzare per interventi (SF) 18.900 mq. (*)
 - indice di utilizzazione territoriale ⁽¹⁾ (UT) 0,65 mq./mq.
 - indice di utilizzazione fondiaria ⁽²⁾ (UF) 1,00 mq./mq.
 - indice di riutilizzazione (IR) 75% ⁽⁴⁾
 - quota di Sul residenziale libera 60%
 - quota di Sul residenziale convenzionata ⁽³⁾ 40%
 - rapporto di copertura massimo (RC) 40%
 - quota di SF a verde privato 30%
 - quota di ST permeabile 50%
 - n° massimo piani 5 P fuori terra
 - altezza massima (H) 16,50 ml.
 - bonus di incremento Sul 10 + 10%

(*) aree per la nuova edificazione (+7.500 mq. di aree coperte da edifici esistenti da conservare)

- indirizzi di intervento :
 - recupero, per le parti non degradate, dei caratteri architettonici significativi dell'edificio industriale segnalato;
 - formazione di percorso pedonale pubblico alberato e pista ciclabile in sede propria lungo via S. Bernardino;
 - formazione di percorso pedonale pubblico alberato lungo via Rossa;
 - inserimento di adeguati provvedimenti per la sicurezza e la moderazione del traffico;
 - formazione di attraversamento pedonale protetto;
 - il piano attuativo del presente ambito deve essere accompagnato da Relazione di compatibilità ambientale, ai sensi dell'art.20 della LR 40/98 recante "Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione", come precisato dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale 13 gennaio 2003, n.1/PET "Linee guida per l'analisi di compatibilità ambientale applicata agli strumenti urbanistici comunali ai sensi dell'articolo 20";

Note: (1) il valore indicato rappresenta il limite massimo assoluto
(2) il valore indicato è applicabile entro il limite di UT
(3) in alternativa alla quota di convenzionamento è ammessa la cessione di quota della plusvalenza dell'intervento
(4) il valore risultante può essere applicato in deroga a UT, UF e RC

- il piano, e le relative nuove opere o modifiche di destinazioni d'uso previste dalla presente scheda di indirizzo, in considerazione del particolare e delicato contesto di inserimento ambientale e urbano, ed in considerazione dei possibili effetti cumulativi sullo stato di qualità ambientale riportato nei periodici Rapporti sullo Stato dell'Ambiente della città e/o del singolo comparto urbano, devono altresì essere contestualmente accompagnate dallo Studio di Impatto Ambientale (S.I.A.) e sono sottoposte a procedura di Valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) ai sensi della LR 40/1998. Ai fini di una migliore predisposizione del S.I.A. è facoltà del proponente richiedere all'autorità competente l'avvio di una fase preliminare alla redazione dello studio, finalizzata alla specificazione dei contenuti e degli elaborati da predisporre con il medesimo S.I.A.



COMUNE DI VERBANIA
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n°

19

- classificazione normativa: A.T.A.
- destinazioni d'uso : ex art. 25 N.A.

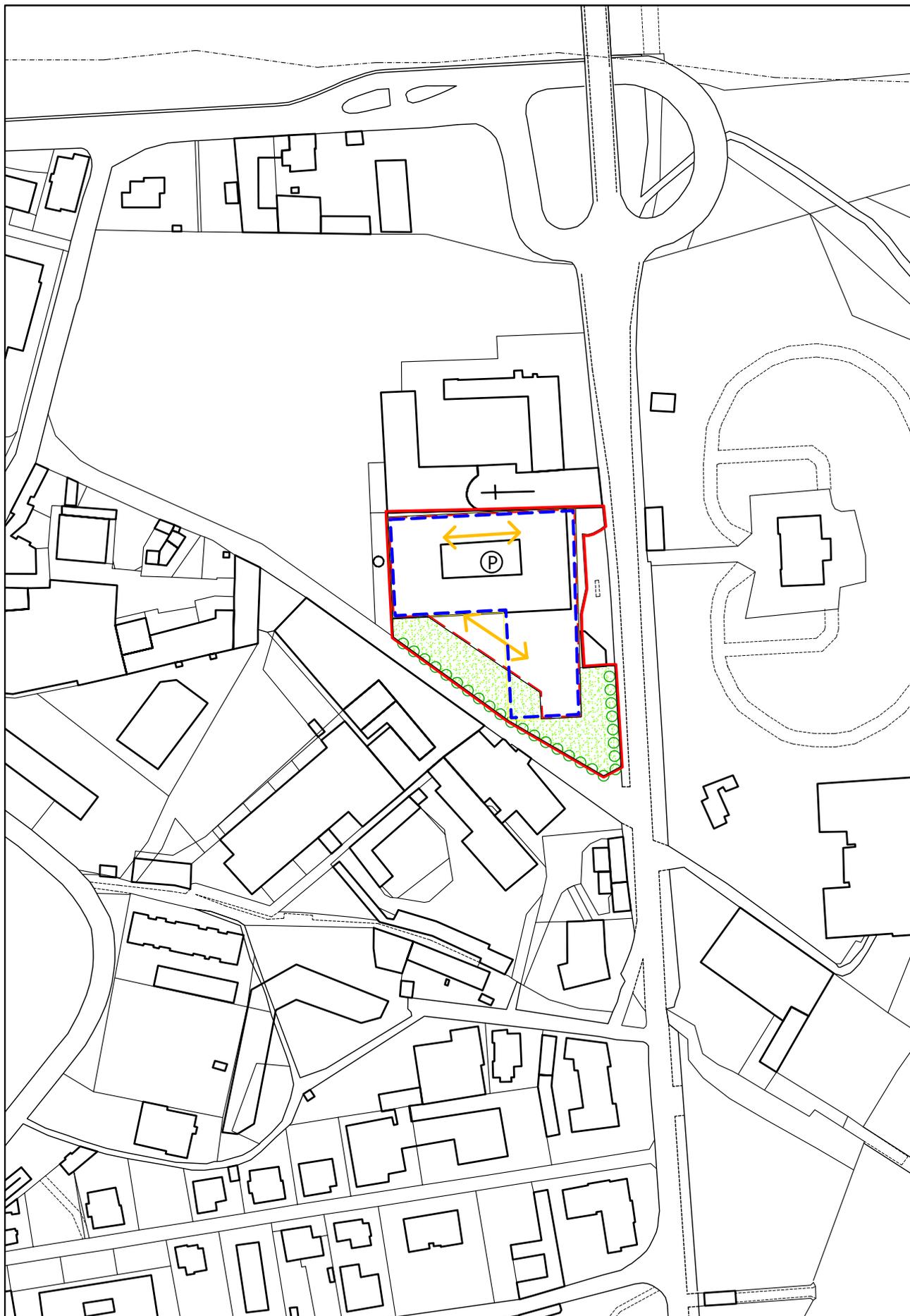
• parametri di intervento:

➤ quota ST da cedere gratuitamente ad uso pubblico	(SP)	/
➤ quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	100%
➤ indice di utilizzazione territoriale	(UT)	/
➤ indice di utilizzazione fondiaria	(UF)	/
➤ indice di riutilizzazione	(IR)	100% Sul esistente ⁽¹⁾
➤ quota di Sul residenziale libera		/
➤ quota di Sul residenziale convenzionata		/
➤ rapporto di copertura massimo	(RC)	25%
➤ quota di SF a verde privato		20%
➤ quota di ST permeabile		30%
➤ n° massimo piani		3 P fuori terra
➤ altezza massima	(H)	10,50 ml.
➤ bonus di incremento Sul		/
➤ distanza tra le costruzioni	(D)	10,00 ml. o pari a maggiori altezze di fabbricati frontistanti
➤ distanza della costruzione dal confine	(Dc)	5,00 ml. e/o a norma di Codice Civile
➤ distanza tra pareti finestrate	(Dpf)	secondo D.M. 02.04.68 n° 1444
➤ distanza della costruzione dal ciglio stradale	(Ds)	secondo quanto previsto all'art. "strade e infrastrutture per la circolazione" delle NTA

• indirizzi di intervento :

- conservazione di fascia a verde alberata lungo strada;
- collegamento pedonale con sottopasso da chiesa S. Rita al parco di villa Maioni;
- il piano attuativo del presente ambito deve essere accompagnato da Relazione di compatibilità ambientale, ai sensi dell'art.20 della LR 40/98 recante "Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione", come precisato dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale 13 gennaio 2003, n.1/PET "Linee guida per l'analisi di compatibilità ambientale applicata agli strumenti urbanistici comunali ai sensi dell'articolo 20".

Note: (1) il valore applicato sostituisce gli altri indici previsti dall'art. 25 delle N.A.



COMUNE DI VERBANIA
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi area n°

19 bis

- classificazione normativa: A.R.R.
- destinazioni d'uso : ex art. 21 N.A.

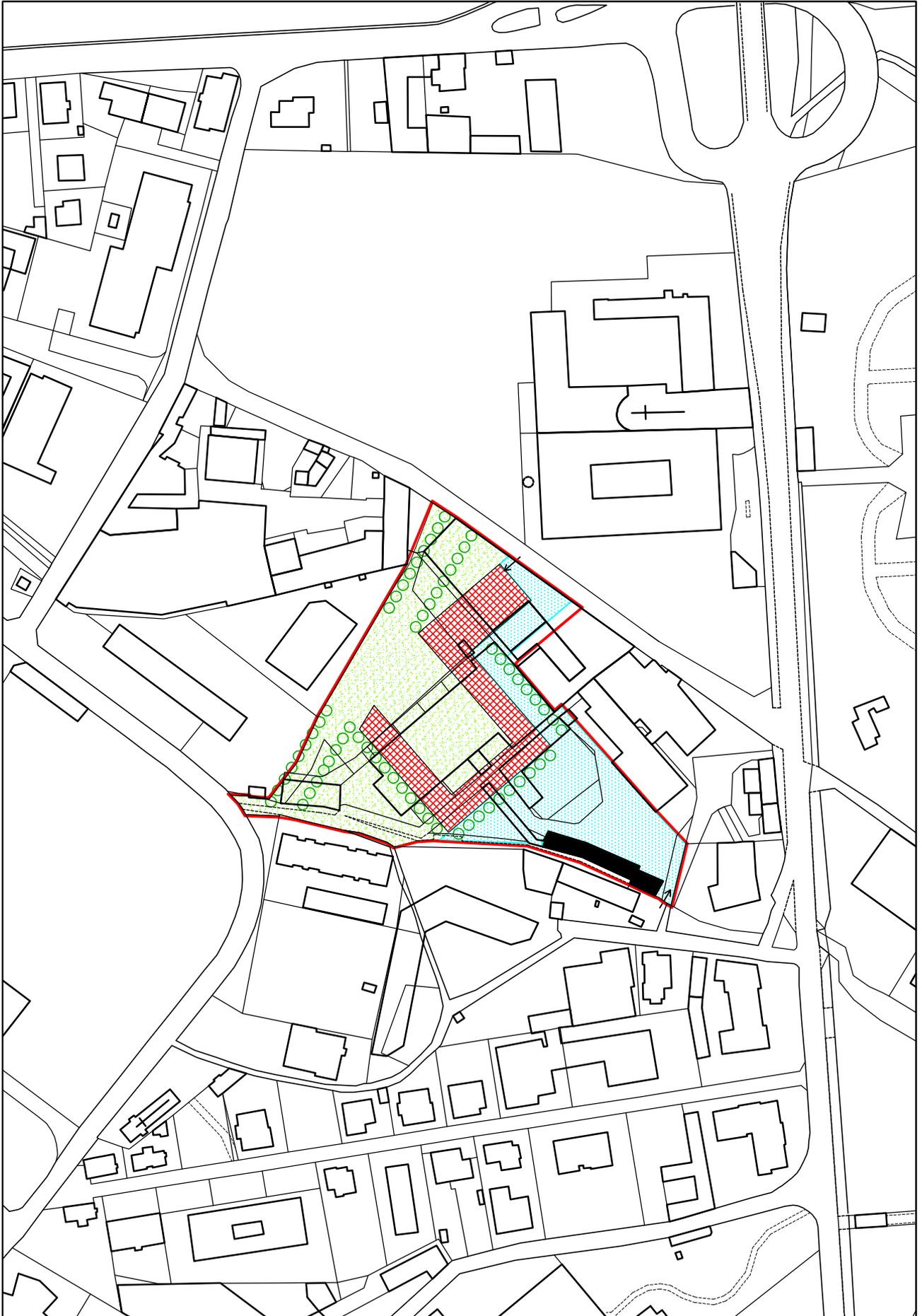
- parametri di intervento:

quota ST da cedere gratuitamente ad uso pubblico	(SP)	25%
quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	7.500 mq.
indice di utilizzazione territoriale ⁽¹⁾	(UT)	0,65 mq./mq.
indice di utilizzazione fondiaria ⁽²⁾	(UF)	1,10 mq./mq.
indice di riutilizzazione	(IR)	75% ⁽⁴⁾
quota di Sul residenziale libera		60%
quota di Sul residenziale convenzionata ⁽³⁾		40%
rapporto di copertura massimo	(RC)	25%
quota di SF a verde privato		50%
quota di ST permeabile		60%
n° massimo piani		5 P fuori terra
altezza massima	(H)	16,50 ml.
bonus di incremento Sul		10 + 10%

- indirizzi di intervento :

- recupero dei caratteri architettonici significativi degli edifici segnalati;
- formazione di percorso pedonale pubblico alberato e pista ciclabile in sede propria da via S.Bernardino a via Fabbriche;
- inserimento di adeguati provvedimenti per la sicurezza e la moderazione del traffico;
- formazione di attraversamenti pedonali protetti;
- impianto “a corte” della nuova edificazione;
- il piano attuativo del presente ambito deve essere accompagnato da Relazione di compatibilità ambientale, ai sensi dell'art.20 della LR 40/98 recante “Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione”, come precisato dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale 13 gennaio 2003, n.1/PET “Linee guida per l'analisi di compatibilità ambientale applicata agli strumenti urbanistici comunali ai sensi dell'articolo 20”.

- Note:
- (1) il valore indicato rappresenta il limite massimo assoluto
 - (2) il valore indicato è applicabile entro il limite di UT
 - (3) in alternativa alla quota di convenzionamento è ammessa la cessione di quota della plusvalenza dell'intervento
 - (4) il valore risultante può essere applicato in deroga a UT, UF e RC



COMUNE DI VERBANIA
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi area n° **19 ter**

- classificazione normativa: A.R.R.
- destinazioni d'uso : ex art. 21 N.A.

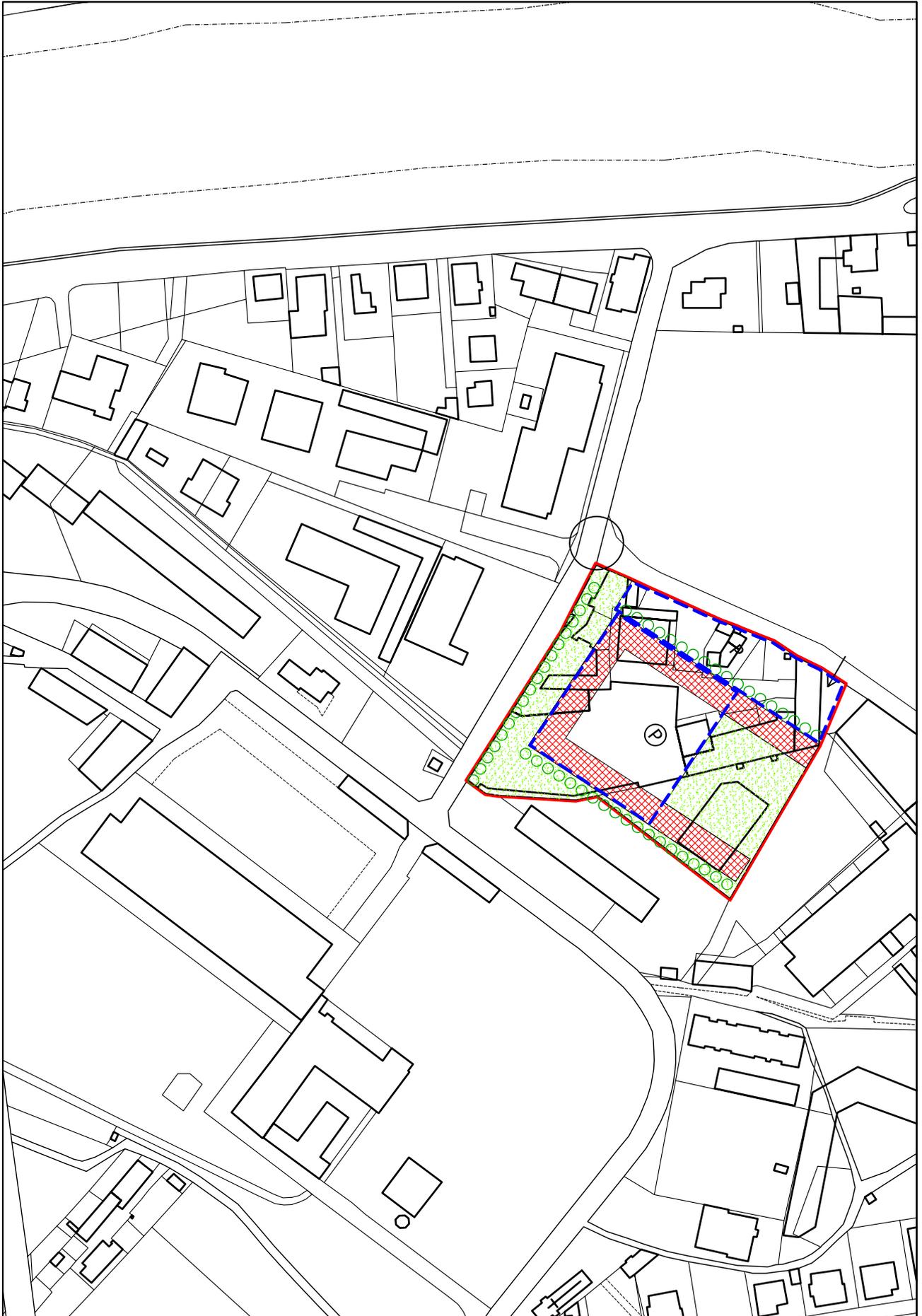
- parametri di intervento:

➤ quota ST da cedere gratuitamente ad uso pubblico	(SP)	30%
➤ quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	5.500 mq.
➤ indice di utilizzazione territoriale ⁽¹⁾	(UT)	0,65 mq./mq.
➤ indice di utilizzazione fondiaria ⁽²⁾	(UF)	1,15 mq./mq.
➤ indice di riutilizzazione	(IR)	75% ⁽⁴⁾
➤ quota di Sul residenziale libera		60%
➤ quota di Sul residenziale convenzionata ⁽³⁾		40%
➤ rapporto di copertura massimo	(RC)	25%
➤ quota di SF a verde privato		40%
➤ quota di ST permeabile		50%
➤ n° massimo piani		5 P fuori terra
➤ altezza massima	(H)	16,50 ml.
➤ bonus di incremento Sul		10 + 10%

- indirizzi di intervento :

- formazione di percorso pedonale pubblico alberato su via S. Bernardino;
- inserimento di adeguati provvedimenti per la sicurezza e la moderazione del traffico;
- formazione di attraversamenti pedonali protetti;
- parcheggio in superficie alberato;
- impianto "a corte" della nuova edificazione;
- il piano attuativo del presente ambito deve essere accompagnato da Relazione di compatibilità ambientale, ai sensi dell'art.20 della LR 40/98 recante "Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione", come precisato dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale 13 gennaio 2003, n.1/PET "Linee guida per l'analisi di compatibilità ambientale applicata agli strumenti urbanistici comunali ai sensi dell'articolo 20".

- Note:
- (1) il valore indicato rappresenta il limite massimo assoluto
 - (2) il valore indicato è applicabile entro il limite di UT
 - (3) in alternativa alla quota di convenzionamento è ammessa la cessione di quota della plusvalenza dell'intervento
 - (4) il valore risultante può essere applicato in deroga a UT, UF e RC



COMUNE DI VERBANIA
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n°

19 quater

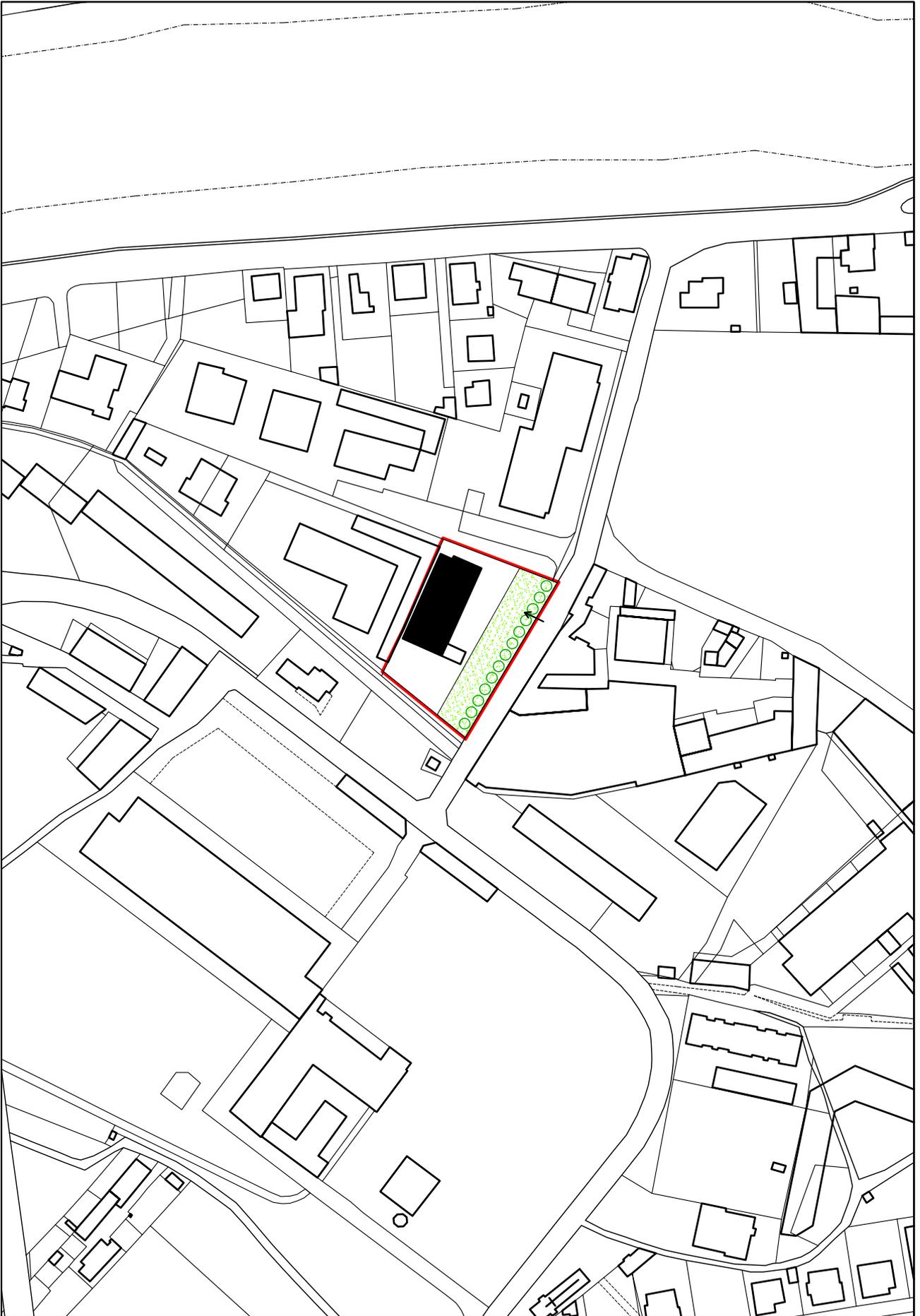
- classificazione normativa: A.R.R.
- destinazioni d'uso : ex art. 21 N.A.

- parametri di intervento:
 - quota ST da cedere gratuitamente ad uso pubblico (SP) 10%
 - quota ST da utilizzare per interventi (SF) 2.350 mq.
 - indice di utilizzazione territoriale ⁽¹⁾ (UT) 0,65 mq./mq.
 - indice di utilizzazione fondiaria ⁽²⁾ (UF) 0,90 mq./mq.
 - indice di riutilizzazione (IR) 75% ⁽⁴⁾
 - quota di Sul residenziale libera 60%
 - quota di Sul residenziale convenzionata ⁽³⁾ 40%
 - rapporto di copertura massimo (RC) 35%
 - quota di SF a verde privato 20%
 - quota di ST permeabile 25%
 - n° massimo piani 3 P fuori terra
 - altezza massima (H) pari alla max preesistente
 - bonus di incremento Sul 10 + 10%

- indirizzi di intervento :
 - interventi assoggettati a titolo abilitativo convenzionato;
 - formazione di percorso pedonale pubblico alberato su via S. Bernardino;
 - recupero dei caratteri architettonici significativi dell'edificio segnalato.

Note: (1) il valore indicato rappresenta il limite massimo assoluto
(2) il valore indicato è applicabile entro il limite di UT
(3) in alternativa alla quota di convenzionamento è ammessa la cessione di quota della plusvalenza dell'intervento
(4) il valore risultante può essere applicato in deroga a UT, UF e RC

19 quater



COMUNE DI VERBANIA
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n° 21

- classificazione normativa: A.F.R.
- destinazioni d'uso : ex art. 22 N.A:

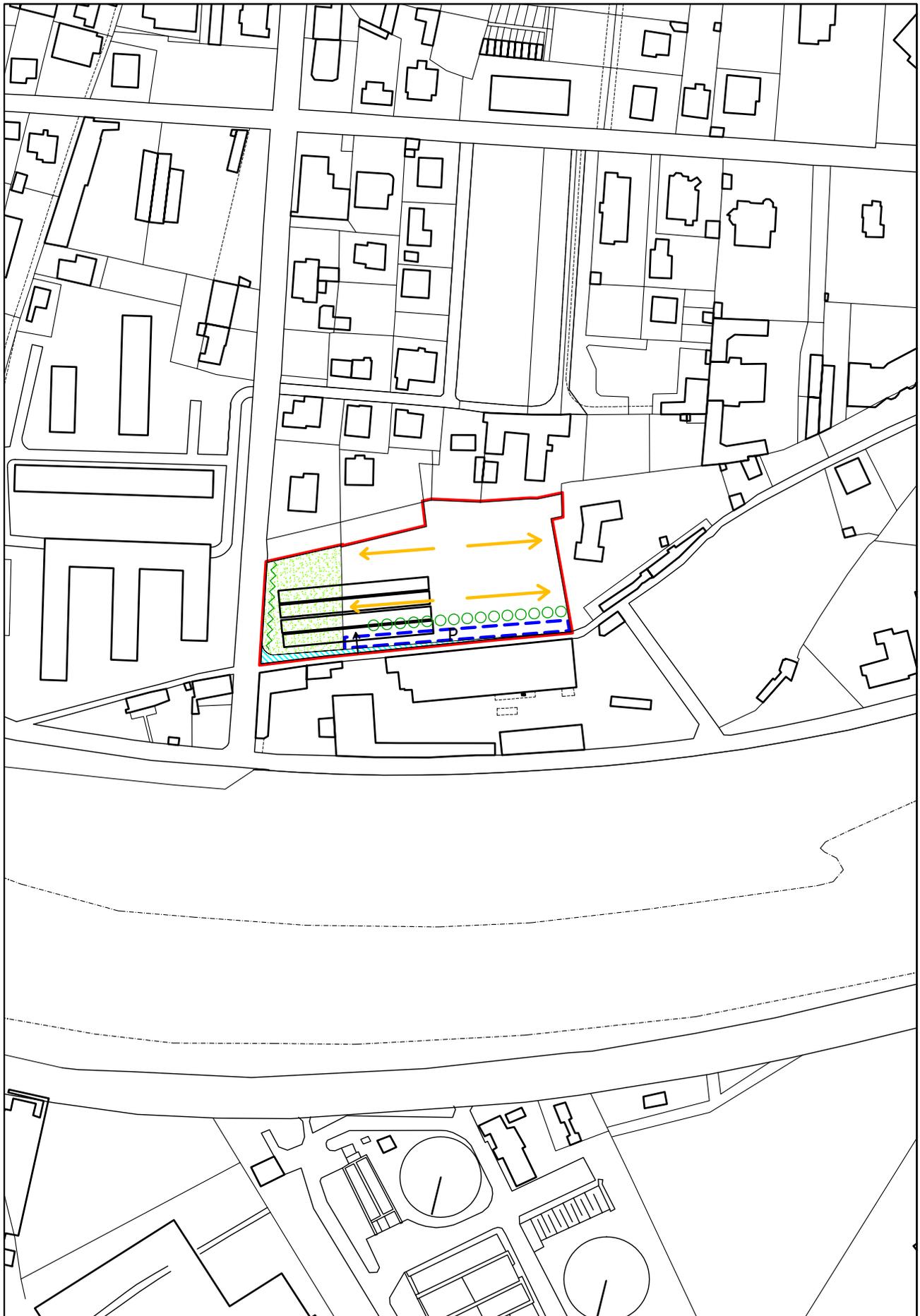
- parametri di intervento:

➤ quota ST da cedere gratuitamente ad uso pubblico	(SP)	15%
➤ quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	4.060 mq.
➤ indice di utilizzazione territoriale	(UT)	/
➤ indice di utilizzazione fondiaria	(UF)	0,50 mq./mq.
➤ indice di riutilizzazione	(IR)	/
➤ quota di Sul residenziale libera		60%
➤ quota di Sul residenziale convenzionata ⁽¹⁾		40%
➤ rapporto di copertura massimo	(RC)	30%
➤ quota di SF a verde privato		50%
➤ quota di ST permeabile		60%
➤ n° massimo piani		2 P fuori terra
➤ altezza massima	(H)	9,50 ml.
➤ bonus di incremento Sul		10 + 10%
➤ distanza tra le costruzioni	(D)	10,00 ml. o pari a maggiori altezze di fabbricati frontistanti
➤ distanza della costruzione dal confine	(Dc)	5,00 ml. e/o a norma di Codice Civile
➤ distanza tra pareti finestrate	(Dpf)	secondo D.M. 02.04.68 n° 1444
➤ distanza della costruzione dal ciglio stradale	(Ds)	secondo quanto previsto all'art. "strade e infrastrutture per la circolazione" delle NTA

- indirizzi di intervento :

- unico accesso veicolare al parcheggio e agli insediamenti da vicolo Fonderia;
- formazione di marciapiede alberato su via Franzosini e vicolo Fonderia;
- interposizione di spazi verdi privati tra gli edifici in linea;
- il piano attuativo del presente ambito deve essere accompagnato da Relazione di compatibilità ambientale, ai sensi dell'art.20 della LR 40/98 recante "Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione", come precisato dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale 13 gennaio 2003, n.1/PET "Linee guida per l'analisi di compatibilità ambientale applicata agli strumenti urbanistici comunali ai sensi dell'articolo 20".

Note: (1) in alternativa alla quota di convenzionamento è ammessa la cessione di quota della plusvalenza dell'intervento



COMUNE DI VERBANIA
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n°

22

- classificazione normativa: A.R.R.
- destinazioni d'uso : ex art. 21 N.A.

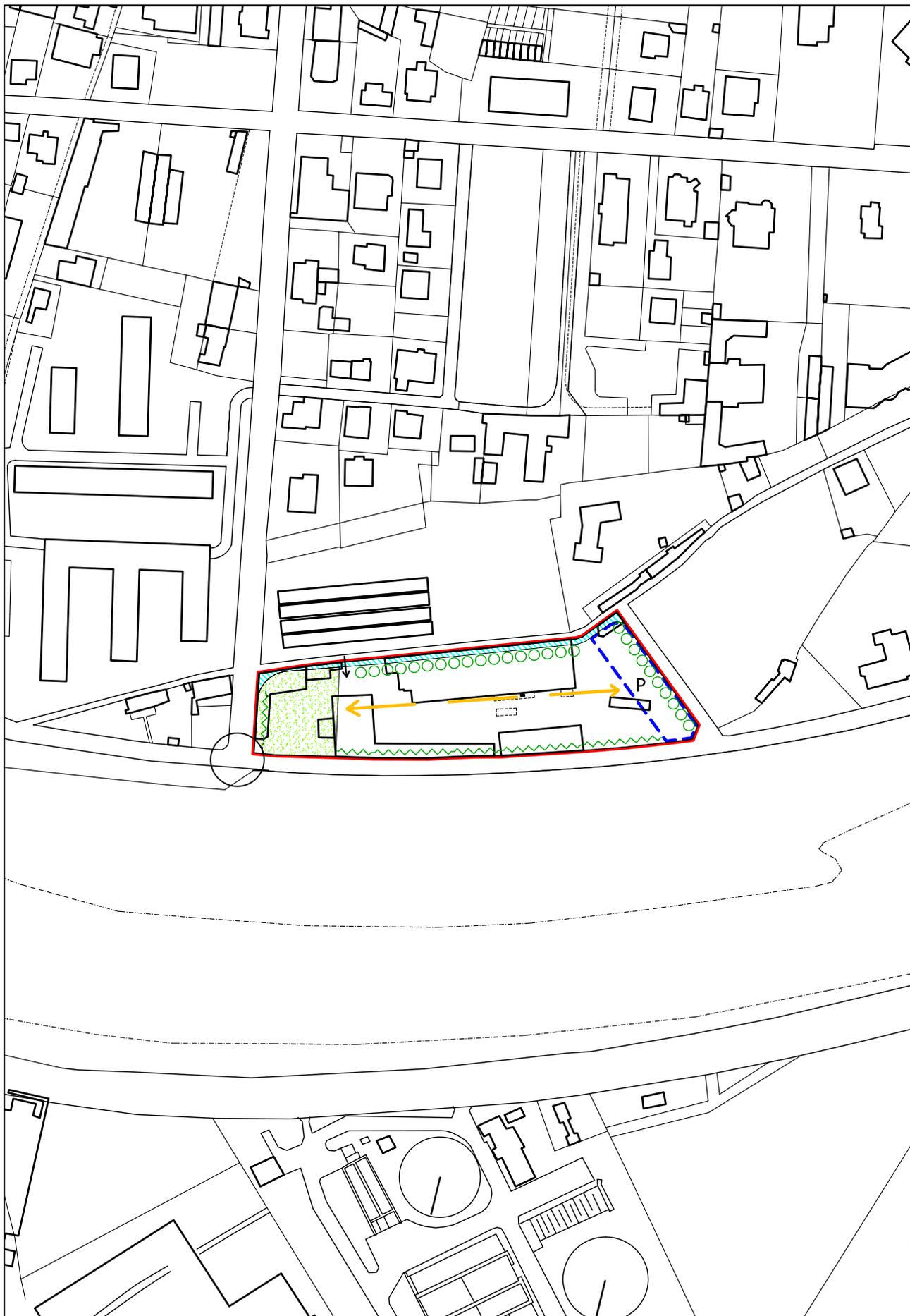
• parametri di intervento:

➤ quota ST da cedere gratuitamente ad uso pubblico	(SP)	15%
➤ quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	5.350 mq.
➤ indice di utilizzazione territoriale ⁽¹⁾	(UT)	0,65 mq./mq.
➤ indice di utilizzazione fondiaria ⁽²⁾	(UF)	1,00 mq./mq.
➤ indice di riutilizzazione	(IR)	75% ⁽⁴⁾
➤ quota di Sul residenziale libera		60%
➤ quota di Sul residenziale convenzionata ⁽³⁾		40%
➤ rapporto di copertura massimo	(RC)	45%
➤ quota di SF a verde privato		40%
➤ quota di ST permeabile		50%
➤ n° massimo piani		2 P fuori terra
➤ altezza massima	(H)	7,50 ml.
➤ bonus di incremento Sul		10 + 10%
➤ distanza tra le costruzioni	(D)	10,00 ml. o pari a maggiori altezze di fabbricati frontistanti
➤ distanza della costruzione dal confine	(Dc)	5,00 ml. e/o a norma di Codice Civile
➤ distanza tra pareti finestrate	(Dpf)	secondo D.M. 02.04.68 n° 1444
➤ distanza della costruzione dal ciglio stradale	(Ds)	secondo quanto previsto all'art. "strade e infrastrutture per la circolazione" delle NTA

• indirizzi di intervento :

- unico accesso veicolare agli insediamenti da vicolo Fonderia;
- interposizione di spazi verdi privati tra gli edifici;
- il piano attuativo del presente ambito deve essere accompagnato da Relazione di compatibilità ambientale, ai sensi dell'art.20 della LR 40/98 recante "Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione", come precisato dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale 13 gennaio 2003, n.1/PET "Linee guida per l'analisi di compatibilità ambientale applicata agli strumenti urbanistici comunali ai sensi dell'articolo 20".

Note: (1) il valore indicato rappresenta il limite massimo assoluto
 (2) il valore indicato è applicabile entro il limite di UT
 (3) in alternativa alla quota di convenzionamento è ammessa la cessione di quota della plusvalenza dell'intervento
 (4) il valore risultante può essere applicato in deroga a UT, UF e RC



COMUNE DI VERBANIA
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n°

23

- classificazione normativa: A.R.R.
- destinazioni d'uso : ex art. 21 N.A.

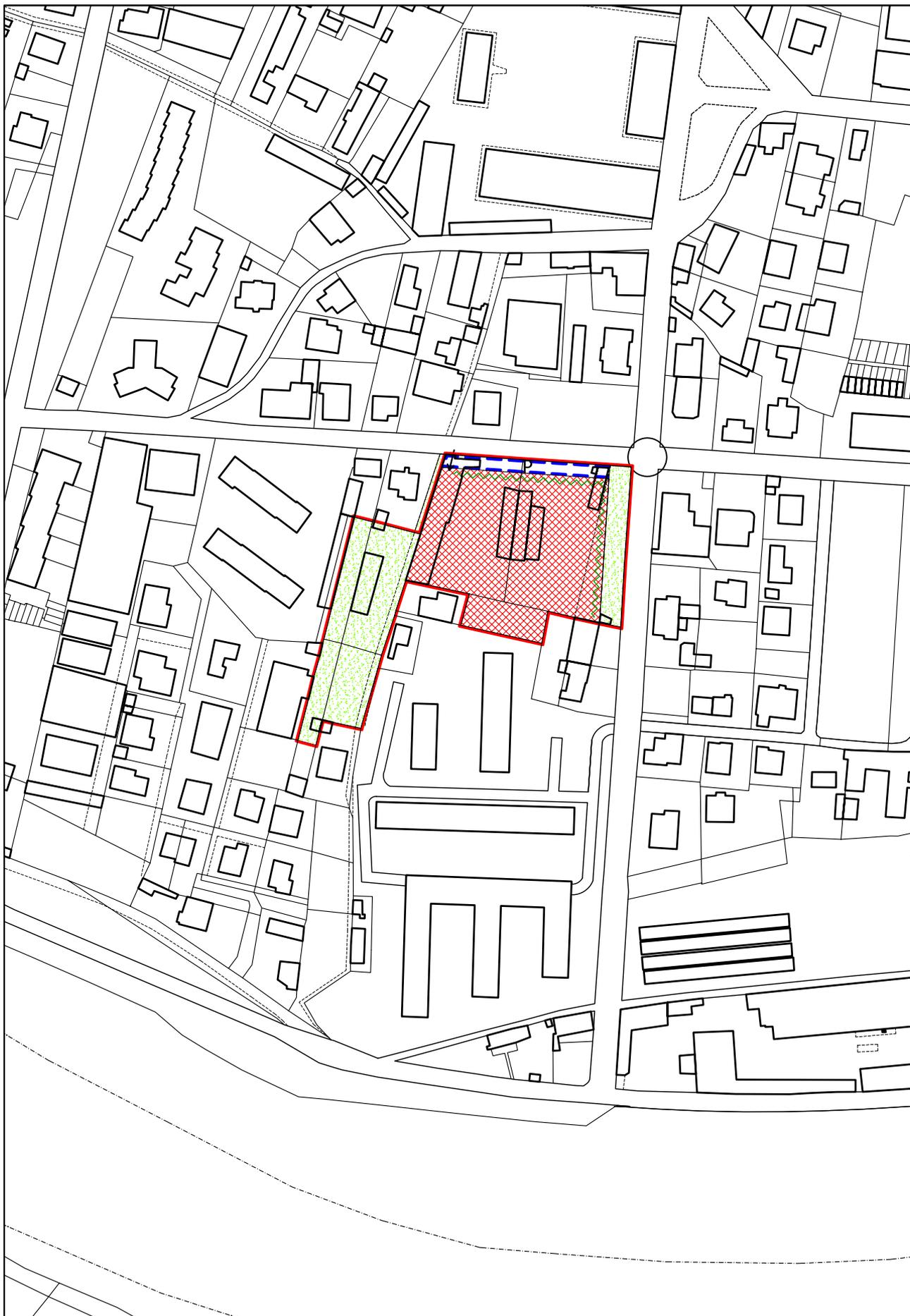
- parametri di intervento:

➤ quota ST da cedere gratuitamente ad uso pubblico	(SP)	20%
➤ quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	4.240 mq.
➤ indice di utilizzazione territoriale ⁽¹⁾	(UT)	0,65 mq./mq.
➤ indice di utilizzazione fondiaria ⁽²⁾	(UF)	1,10 mq./mq.
➤ indice di riutilizzazione	(IR)	75% ⁽⁴⁾
➤ quota di Sul residenziale libera		60%
➤ quota di Sul residenziale convenzionata ⁽³⁾		40%
➤ rapporto di copertura massimo	(RC)	30%
➤ quota di SF a verde privato		40%
➤ quota di ST permeabile		60%
➤ n° massimo piani		4 P fuori terra
➤ altezza massima	(H)	13,50 ml.
➤ bonus di incremento Sul		10 + 10%

- indirizzi di intervento :

- interventi assoggettati a titolo abilitativo convenzionato;
- unico accesso veicolare al parcheggio e agli insediamenti da viale S. Giuseppe;
- formazione di percorso pedonale pubblico alberato su via Franzosini e da viale S. Giuseppe all'insediamento convenzionato esistente (P.E.E.P. di Intra).

Note: (1) il valore indicato rappresenta il limite massimo assoluto
(2) il valore indicato è applicabile entro il limite di UT
(3) in alternativa alla quota di convenzionamento è ammessa la cessione di quota della plusvalenza dell'intervento
(4) il valore risultante può essere applicato in deroga a UT, UF e RC



COMUNE DI VERBANIA
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n° 24

- classificazione normativa: A.R.R.
- destinazioni d'uso : ex art. 21 N.A.

- parametri di intervento:

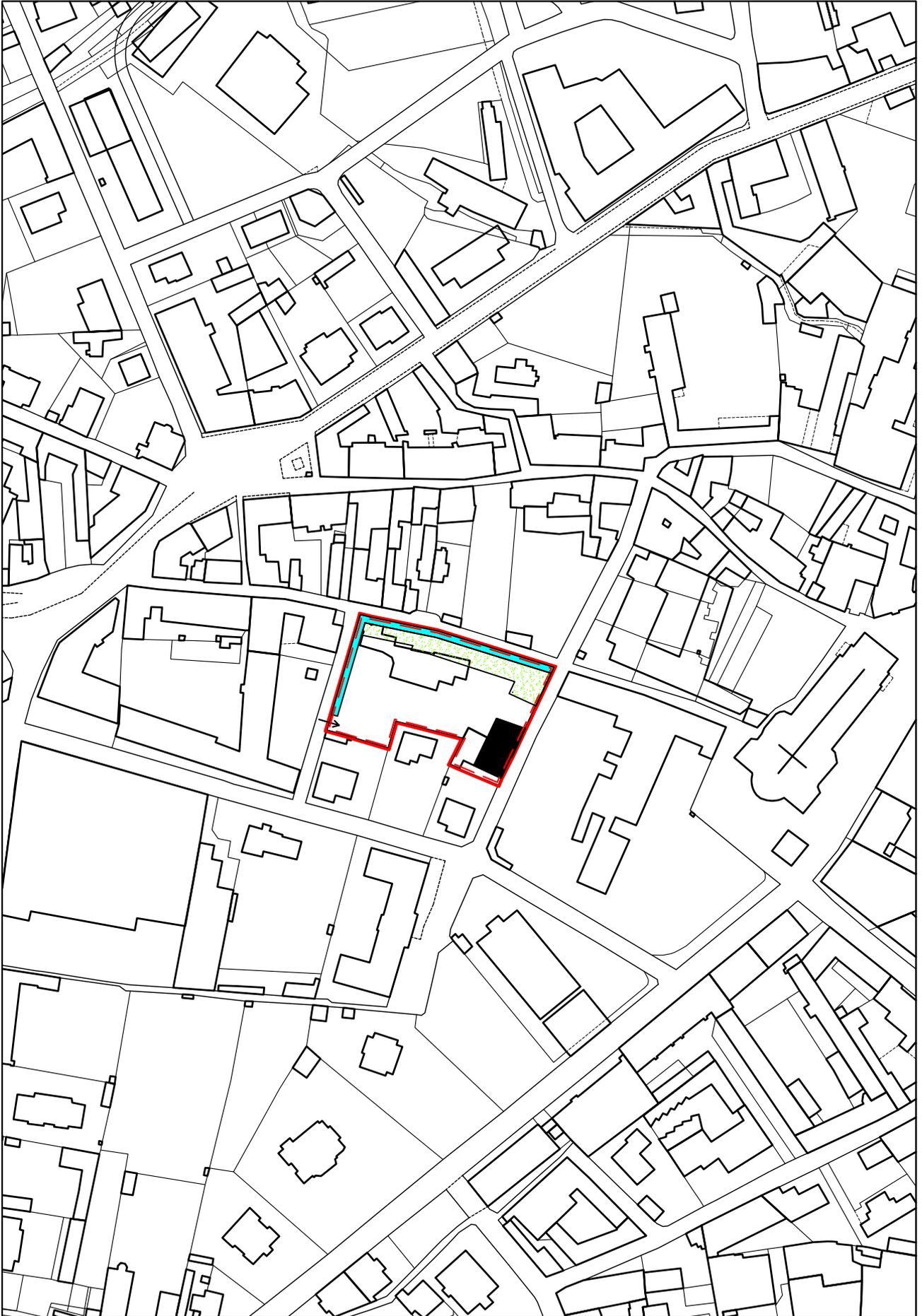
➤ quota ST da cedere <u>gratuitamente</u> ad uso pubblico	(SP)	25%
➤ quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	/
➤ indice di utilizzazione territoriale	(UT)	/
➤ indice di utilizzazione fondiaria ⁽¹⁾	(UF)	Sul massima edificabile = 2.500 mq.
➤ indice di riutilizzazione	(IR)	/
➤ quota di Sul residenziale libera ⁽²⁾		100%
➤ quota di Sul residenziale convenzionata		/
➤ rapporto di copertura massimo	(RC)	40%
➤ quota di SF a verde privato		40%
➤ quota di ST permeabile		25%
➤ n° massimo piani		5 P fuori terra
➤ altezza massima	(H)	16,50 ml.
➤ bonus di incremento Sul		10%

- indirizzi di intervento :

- interventi assoggettati a titolo abilitativo convenzionato;
- **predisposizione di un progetto di gestione delle acque meteoriche, che preveda il riutilizzo ad uso irriguo e la dispersione dell'eccedenza nel sottosuolo mediante sub-irrigazione;**
- obbligo di recupero della facciata dell'edificio individuato con sagoma nera lungo la via Tonazzi.

Note: **(1) al valore indicato è possibile aggiungere il bonus di incremento di SUL unicamente per interventi di "compensazione ecologica" (art. 37 N.A. comma 2 primo periodo e comma 3)**

(2) obbligo di cessione di quota della plusvalenza dell'intervento



COMUNE DI VERBANIA
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi area n° **26**

- classificazione normativa: A.R.R.
- destinazioni d'uso : ex art. 21 N.A.

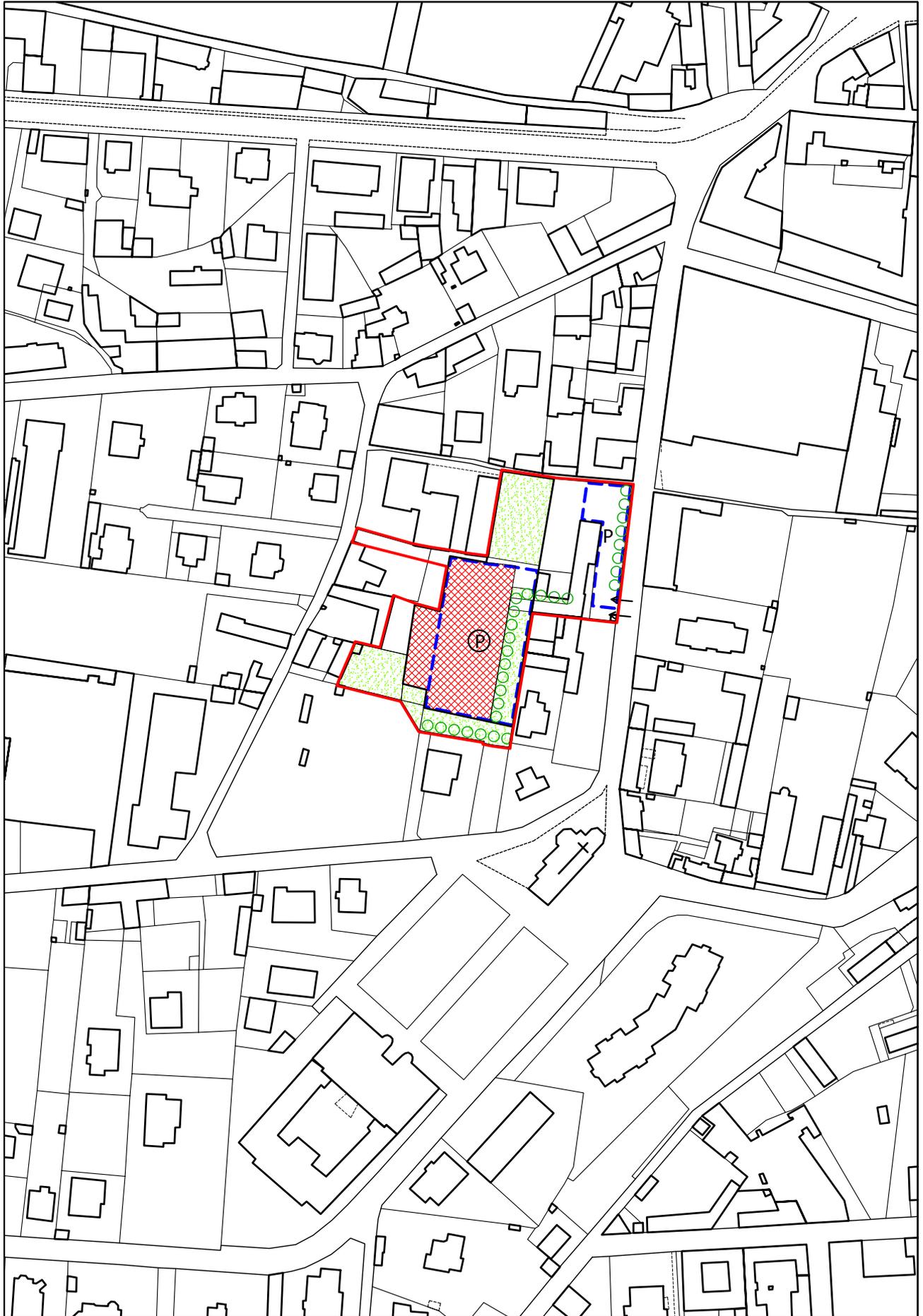
- parametri di intervento:

➤ quota ST da cedere gratuitamente ad uso pubblico	(SP)	25%
➤ quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	3.300 mq.
➤ indice di utilizzazione territoriale ⁽¹⁾	(UT)	0,65 mq./mq.
➤ indice di utilizzazione fondiaria ⁽²⁾	(UF)	1,10 mq./mq.
➤ indice di riutilizzazione	(IR)	75% ⁽⁴⁾
➤ quota di Sul residenziale libera		60%
➤ quota di Sul residenziale convenzionata ⁽³⁾		40%
➤ rapporto di copertura massimo	(RC)	40%
➤ quota di SF a verde privato		35%
➤ quota di ST permeabile		50%
➤ n° massimo piani		4 P fuori terra
➤ altezza massima	(H)	13,50 ml.
➤ bonus di incremento Sul		10 + 10%

- indirizzi di intervento :

- unico accesso veicolare al parcheggio e agli insediamenti;
- formazione di collegamento pedonale pubblico alberato da via Colombo all'interno dell'area (cfr. collegamento scheda 27);
- formazione di marciapiede lungo via Colombo;
- il piano attuativo del presente ambito deve essere accompagnato da Relazione di compatibilità ambientale, ai sensi dell'art.20 della LR 40/98 recante "Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione", come precisato dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale 13 gennaio 2003, n.1/PET "Linee guida per l'analisi di compatibilità ambientale applicata agli strumenti urbanistici comunali ai sensi dell'articolo 20".

- Note:
- (1) il valore indicato rappresenta il limite massimo assoluto
 - (2) il valore indicato è applicabile entro il limite di UT
 - (3) in alternativa alla quota di convenzionamento è ammessa la cessione di quota della plusvalenza dell'intervento
 - (4) il valore risultante può essere applicato in deroga a UT, UF e RC



COMUNE DI VERBANIA
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n°

27

- classificazione normativa: A.F.R.
- destinazioni d'uso : ex art. 22 N.A.

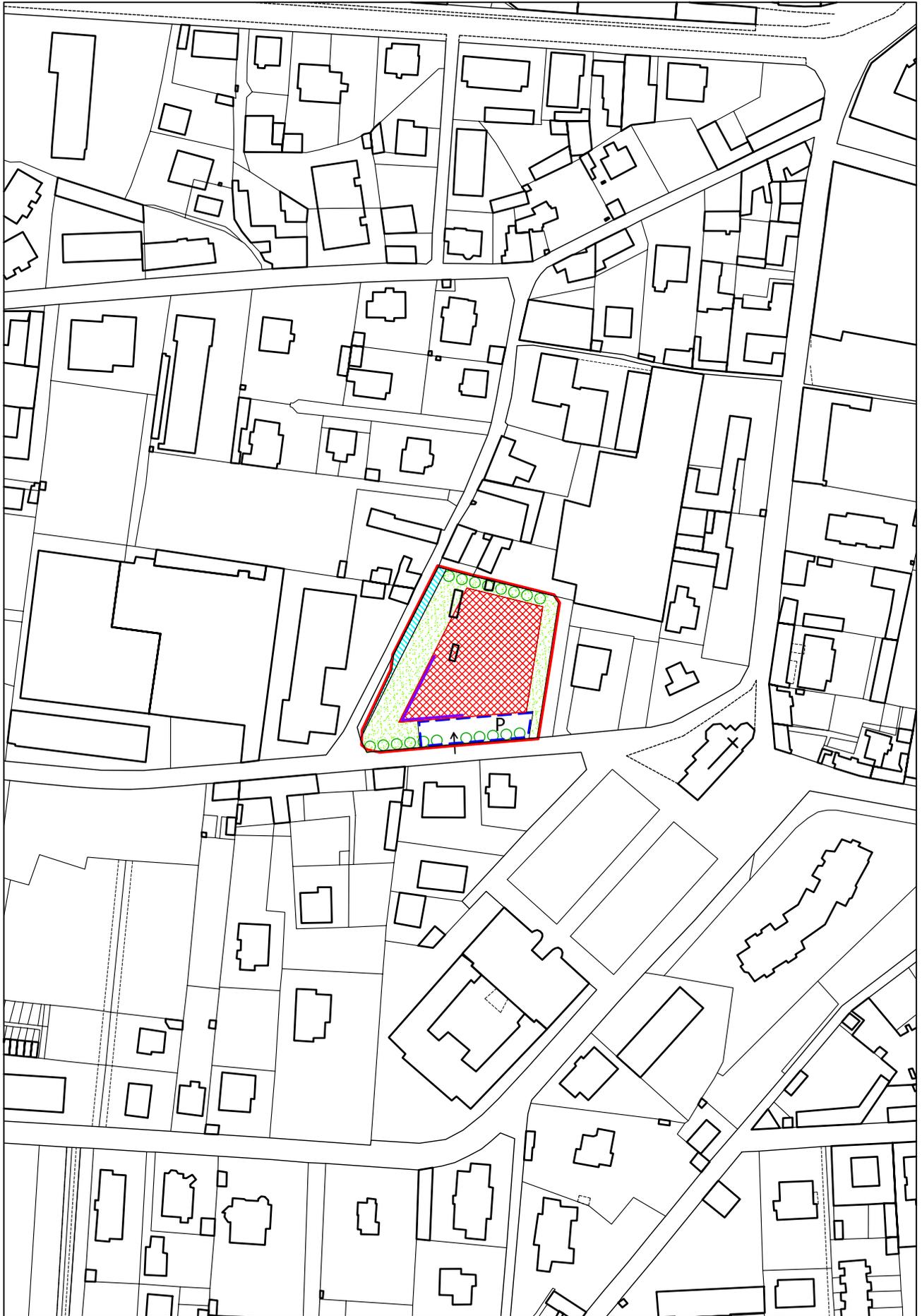
- parametri di intervento:

➤ quota ST da cedere gratuitamente ad uso pubblico	(SP)	25%
➤ quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	2.750 mq.
➤ indice di utilizzazione territoriale	(UT)	/
➤ indice di utilizzazione fondiaria	(UF)	0,50 mq.
➤ indice di riutilizzazione	(IR)	/
➤ quota di Sul residenziale libera		60%
➤ quota di Sul residenziale convenzionata ⁽¹⁾		40%
➤ rapporto di copertura massimo	(RC)	35%
➤ quota di SF a verde privato		40%
➤ quota di ST permeabile		50%
➤ n° massimo piani		3 P fuori terra
➤ altezza massima	(H)	12,00 ml.
➤ bonus di incremento Sul		10 + 10%

- indirizzi di intervento :

- unico accesso veicolare al parcheggio e agli insediamenti;
- formazione di collegamento pedonale pubblico alberato da via Alpi Giulie all'interno dell'area (cfr. collegamento scheda 26);
- formazione di marciapiede lungo via Alpi Giulie;
- l'impianto di progetto dovrà trarre origine a partire dai previsti allineamenti tra via Rosa Franzi e via Alpi Giulie, lo sviluppo di tale indicazione, oltre alle modalità progettuali, dovranno essere motivate dalla documentazione di cui al S.U.E. (2)
- il piano attuativo del presente ambito deve essere accompagnato da Relazione di compatibilità ambientale, ai sensi dell'art.20 della LR 40/98 recante "Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione", come precisato dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale 13 gennaio 2003, n.1/PET "Linee guida per l'analisi di compatibilità ambientale applicata agli strumenti urbanistici comunali ai sensi dell'articolo 20".

Note: (1) in alternativa alla quota di convenzionamento è ammessa la cessione di quota della plusvalenza dell'intervento
(2) rispetto all'indicazione grafica il limite dell'estensione dell'allineamento obbligatorio sarà valutato rispetto alla documentazione di cui al S.U.E.



COMUNE DI VERBANIA
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n°

28

- classificazione normativa: A.R.R.
- destinazioni d'uso : ex art. 21 N.A.

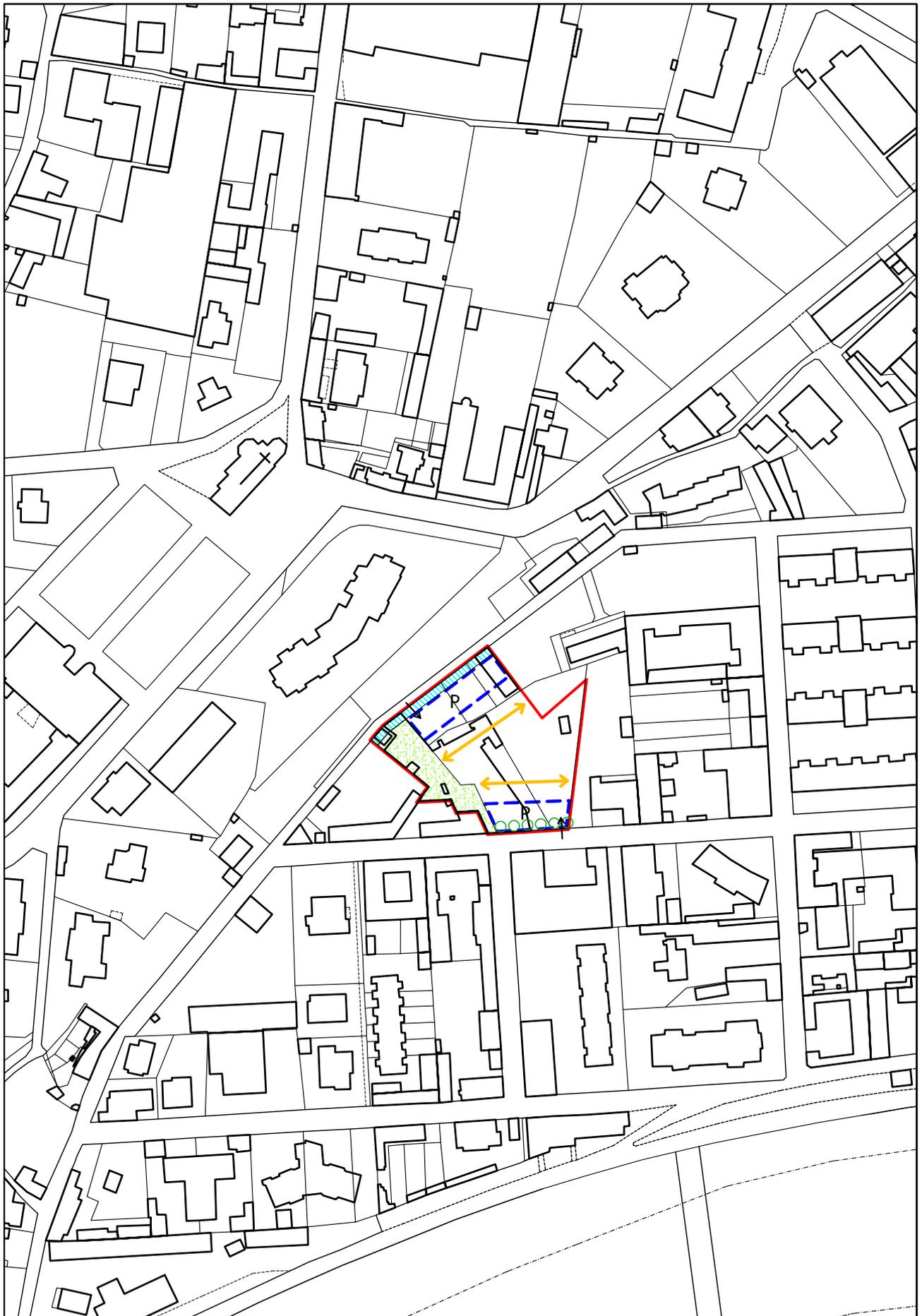
- parametri di intervento:

➤ quota ST da cedere gratuitamente ad uso pubblico	(SP)	25%
➤ quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	2.450 mq.
➤ indice di utilizzazione territoriale ⁽¹⁾	(UT)	0,65 mq./mq.
➤ indice di utilizzazione fondiaria ⁽²⁾	(UF)	1,00 mq./mq.
➤ indice di riutilizzazione	(IR)	75% ⁽⁴⁾
➤ quota di Sul residenziale libera		60%
➤ quota di Sul residenziale convenzionata ⁽³⁾		40%
➤ rapporto di copertura massimo	(RC)	30%
➤ quota di SF a verde privato		40%
➤ quota di ST permeabile		50%
➤ n° massimo piani		4 P fuori terra
➤ altezza massima	(H)	13,50 ml.
➤ bonus di incremento Sul		10 + 10%
➤ distanza tra le costruzioni	(D)	10,00 ml. o pari a maggiori altezze di fabbricati frontistanti
➤ distanza della costruzione dal confine	(Dc)	5,00 ml. e/o a norma di Codice Civile
➤ distanza tra pareti finestrate	(Dpf)	secondo D.M. 02.04.68 n° 1444
➤ distanza della costruzione dal ciglio stradale	(Ds)	secondo quanto previsto all'art. "strade e infrastrutture per la circolazione" delle NTA

- indirizzi di intervento :

- interventi assoggettati a titolo abilitativo convenzionato;
- formazione di marciapiede lungo via Roma;
- formazione di collegamento pedonale pubblico da via Roma a via Perassi.

Note: (1) il valore indicato rappresenta il limite massimo assoluto
(2) il valore indicato è applicabile entro il limite di UT
(3) in alternativa alla quota di convenzionamento è ammessa la cessione di quota della plusvalenza dell'intervento
(4) il valore risultante può essere applicato in deroga a UT, UF e RC



COMUNE DI VERBANIA
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi area n° **29**

- classificazione normativa: A.R.R.
- destinazioni d'uso : ex art. 21 N.A.

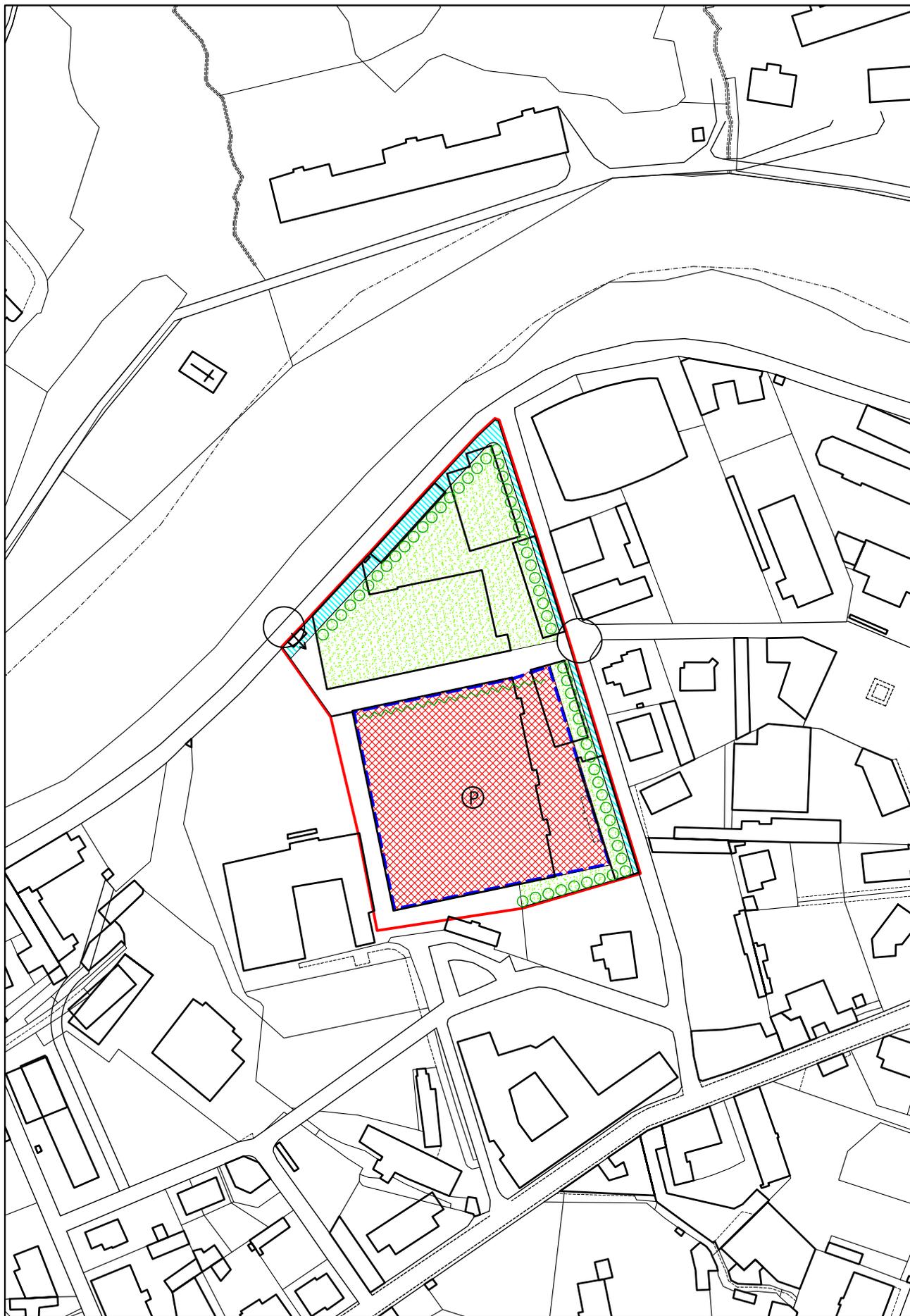
• parametri di intervento:

➤ quota ST da cedere gratuitamente ad uso pubblico	(SP)	35%
➤ quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	9.700 mq.
➤ indice di utilizzazione territoriale ⁽¹⁾	(UT)	0,65 mq./mq.
➤ indice di utilizzazione fondiaria ⁽²⁾	(UF)	1,50 mq./mq.
➤ indice di riutilizzazione	(IR)	75% ⁽⁴⁾
➤ quota di Sul residenziale libera		60%
➤ quota di Sul residenziale convenzionata ⁽³⁾		40%
➤ rapporto di copertura massimo	(RC)	35%
➤ quota di SF a verde privato		30%
➤ quota di ST permeabile		50%
➤ n° massimo piani		6 P fuori terra
➤ altezza massima	(H)	20,00 ml.
➤ bonus di incremento Sul		10 + 10%

• indirizzi di intervento :

- formazione di percorso pubblico pedonale e ciclabile alberato lungo via Brigata Battisti e via Scavini;
- realizzazione di percorso controllato di attestamento ai parcheggi interni e circostanti l'area;
- realizzazione di adeguati provvedimenti per la sicurezza e la moderazione del traffico e di attraversamenti pedonali protetti;
- formazione di parcheggio sotterraneo con superficie sistemata a verde e spazio pedonale pubblico di connessione tra centro sportivo e piscina coperta;
- il piano attuativo del presente ambito deve essere accompagnato da Relazione di compatibilità ambientale, ai sensi dell'art.20 della LR 40/98 recante "Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione", come precisato dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale 13 gennaio 2003, n.1/PET "Linee guida per l'analisi di compatibilità ambientale applicata agli strumenti urbanistici comunali ai sensi dell'articolo 20";
- il piano, e le relative nuove opere o modifiche di destinazioni d'uso previste dalla presente scheda di indirizzo, in considerazione del particolare e delicato contesto di inserimento ambientale e urbano, ed in considerazione dei possibili effetti cumulativi sullo stato di qualità ambientale riportato nei periodici Rapporti sullo Stato dell'Ambiente della città e/o del singolo comparto urbano, devono altresì essere contestualmente accompagnate dallo Studio di Impatto Ambientale (S.I.A.) e sono sottoposte a procedura di Valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) ai sensi della LR 40/1998. Ai fini di una migliore predisposizione del S.I.A. è facoltà del proponente richiedere all'autorità competente l'avvio di una fase preliminare alla redazione dello studio, finalizzata alla specificazione dei contenuti e degli elaborati da predisporre con il medesimo S.I.A.

- Note:
- (1) il valore indicato rappresenta il limite massimo assoluto
 - (2) il valore indicato è applicabile entro il limite di UT
 - (3) in alternativa alla quota di convenzionamento è ammessa la cessione di quota della plusvalenza dell'intervento
 - (4) il valore risultante può essere applicato in deroga a UT, UF e RC



COMUNE DI VERBANIA
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n°

30

- classificazione normativa: A.R.R.
- destinazioni d'uso : ex art. 21 N.A.

- parametri di intervento:

➤ quota ST da cedere gratuitamente ad uso pubblico	(SP)	40%
➤ quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	6.100 mq.
➤ indice di utilizzazione territoriale ⁽¹⁾	(UT)	0,65 mq./mq.
➤ indice di utilizzazione fondiaria ⁽²⁾	(UF)	1,50 mq./mq.
➤ indice di riutilizzazione	(IR)	75% ⁽⁴⁾
➤ quota di Sul residenziale libera		60%
➤ quota di Sul residenziale convenzionata ⁽³⁾		40%
➤ rapporto di copertura massimo	(RC)	35%
➤ quota di SF a verde privato		10%
➤ quota di ST permeabile		40%
➤ n° massimo piani		6 P fuori terra
➤ altezza massima	(H)	20,00 ml.
➤ bonus di incremento Sul		10 + 10%
➤ distanza tra le costruzioni	(D)	10,00 ml. o pari a maggiori altezze di fabbricati frontistanti
➤ distanza della costruzione dal confine	(Dc)	5,00 ml. e/o a norma di Codice Civile
➤ distanza tra pareti finestrate	(Dpf)	secondo D.M. 02.04.68 n° 1444
➤ distanza della costruzione dal ciglio stradale	(Ds)	secondo quanto previsto all'art. "strade e infrastrutture per la circolazione" delle NTA

- indirizzi di intervento :

- formazione di percorso pubblico alberato lungo via Cavallotti, via Restellini e corso Cobianchi;
- formazione di area verde e spazio pedonale pubblico di connessione tra via Cavallotti, corso Cobianchi (centro storico) e via Restellini (scuola media superiore);
- formazione di parcheggi sotterranei;
- realizzazione di percorso controllato di attestamento ai parcheggi interni e circostanti l'area;
- realizzazione di adeguati provvedimenti per la sicurezza e la moderazione del traffico e di attraversamenti pedonali protetti;
- provvedimenti di limitazione e/o controllo del traffico su via Restellini;
- il piano attuativo del presente ambito deve essere accompagnato da Relazione di compatibilità ambientale, ai sensi dell'art.20 della LR 40/98 recante "Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione", come precisato dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale 13 gennaio 2003, n.1/PET "Linee guida per l'analisi di compatibilità ambientale applicata agli strumenti urbanistici comunali ai sensi dell'articolo 20",

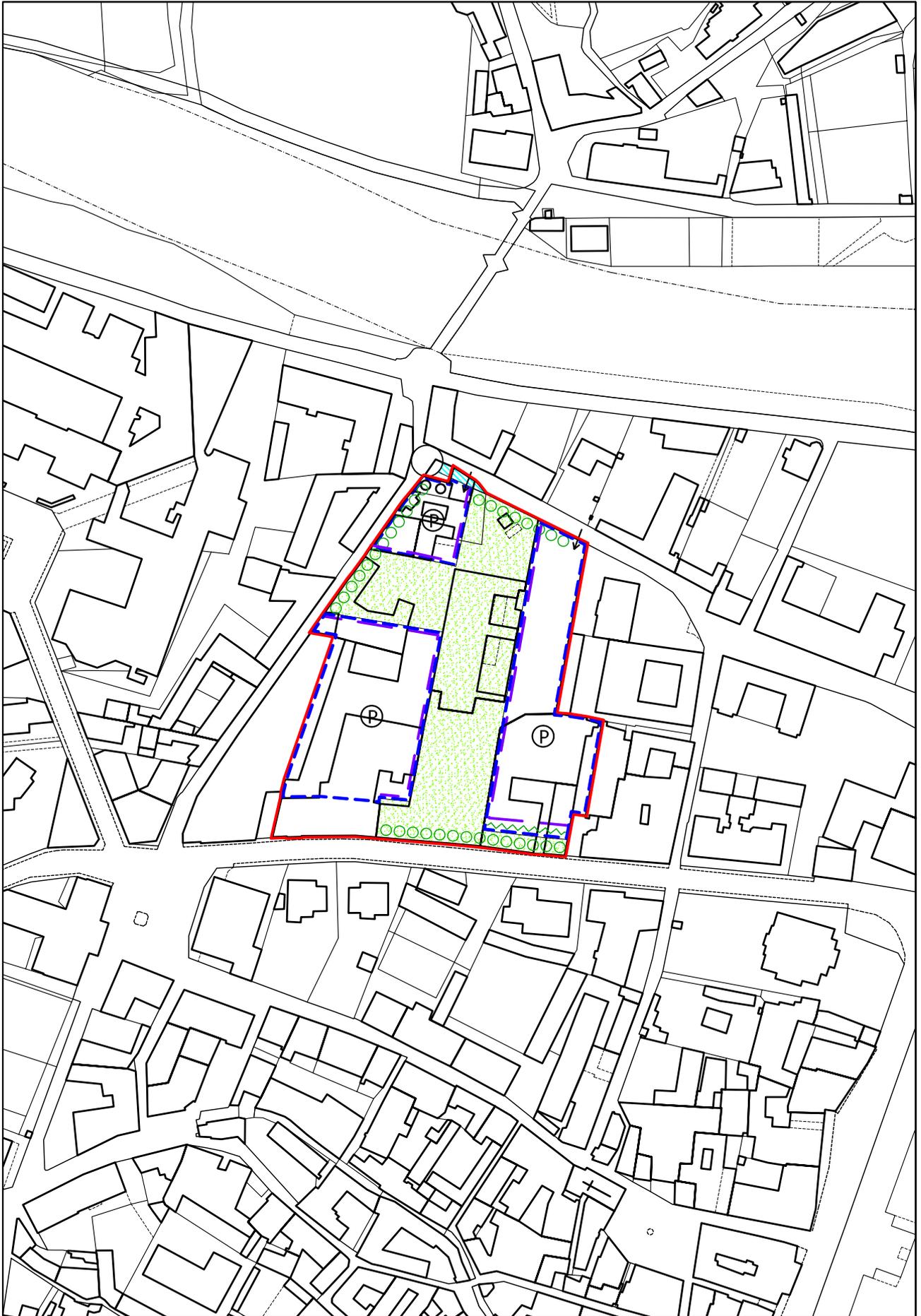
Note: (1) il valore indicato rappresenta il limite massimo assoluto

(2) il valore indicato è applicabile entro il limite di UT

(3) in alternativa alla quota di convenzionamento è ammessa la cessione di quota della plusvalenza dell'intervento

(4) il valore risultante può essere applicato in deroga a UT, UF e RC

- il piano, e le relative nuove opere o modifiche di destinazioni d'uso previste dalla presente scheda di indirizzo, in considerazione del particolare e delicato contesto di inserimento ambientale e urbano, ed in considerazione dei possibili effetti cumulativi sullo stato di qualità ambientale riportato nei periodici Rapporti sullo Stato dell'Ambiente della città e/o del singolo comparto urbano, devono altresì essere contestualmente accompagnate dallo Studio di Impatto Ambientale (S.I.A.) e sono sottoposte a procedura di Valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) ai sensi della LR 40/1998. Ai fini di una migliore predisposizione del S.I.A. è facoltà del proponente richiedere all'autorità competente l'avvio di una fase preliminare alla redazione dello studio, finalizzata alla specificazione dei contenuti e degli elaborati da predisporre con il medesimo S.I.A.



COMUNE DI VERBANIA
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n°

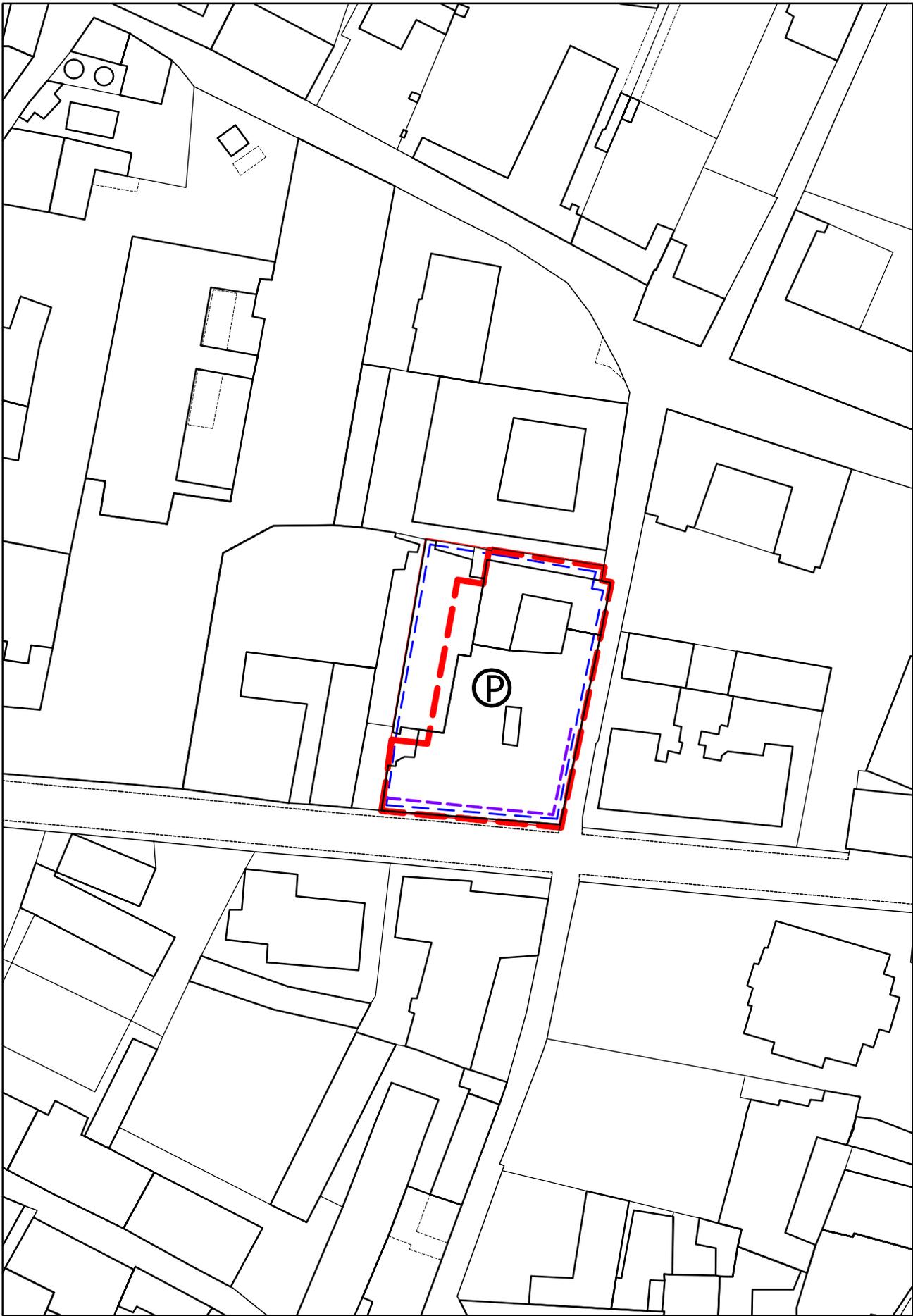
30 bis

- classificazione normativa: A.E.R.
- destinazioni d'uso : ex art. 18 N.A.

- parametri di intervento:
 - quota ST da cedere gratuitamente ad uso pubblico (SP) 15%
 - quota ST da utilizzare per interventi (SF) 870 mq.
 - indice di utilizzazione territoriale ⁽¹⁾ (UT) 0,65 mq./mq.
 - indice di utilizzazione fondiaria ⁽²⁾ (UF) 1,00 mq./mq.
 - indice di riutilizzazione (IR) 75% ⁽⁴⁾
 - quota di Sul residenziale libera 60%
 - quota di Sul residenziale convenzionata ⁽³⁾ 40%
 - rapporto di copertura massimo (RC) 25%
 - quota di SF a verde privato /
 - quota di ST permeabile 10%
 - n° massimo piani 4 P fuori terra
 - altezza massima (H) 13,50 ml.
 - bonus di incremento Sul 10 + 10%

- indirizzi di intervento :
 - interventi assoggettati a titolo abilitativo convenzionato;
 - formazione di percorso pubblico alberato lungo corso Cobianchi.

Note: (1) il valore indicato rappresenta il limite massimo assoluto
(2) il valore indicato è applicabile entro il limite di UT
(3) in alternativa alla quota di convenzionamento è ammessa la cessione di quota della plusvalenza dell'intervento
(4) il valore risultante può essere applicato in deroga a UT, UF e RC



COMUNE DI VERBANIA
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi area n° **31**

- classificazione normativa: A.R.R.
- destinazioni d'uso : ex art. 21 N.A.

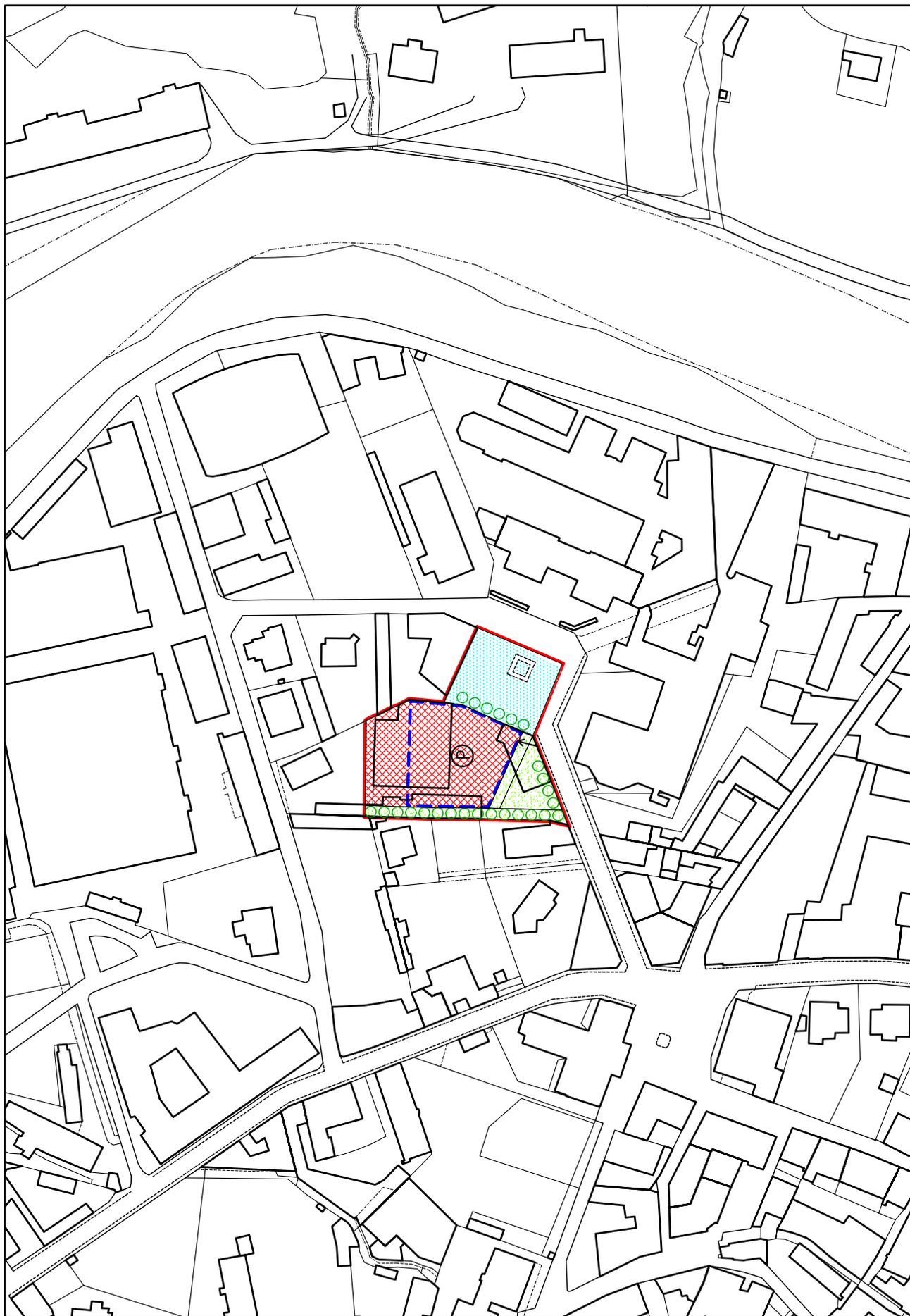
• parametri di intervento:

➤ quota ST da cedere gratuitamente ad uso pubblico	(SP)	30%
➤ quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	2.600 mq.
➤ indice di utilizzazione territoriale ⁽¹⁾	(UT)	0,65 mq./mq.
➤ indice di utilizzazione fondiaria ⁽²⁾	(UF)	1,10 mq./mq.
➤ indice di riutilizzazione	(IR)	75% ⁽⁴⁾
➤ quota di Sul residenziale libera		60%
➤ quota di Sul residenziale convenzionata ⁽³⁾		40%
➤ rapporto di copertura massimo	(RC)	30%
➤ quota di SF a verde privato		30%
➤ quota di ST permeabile		30%
➤ n° massimo piani		5 P fuori terra
➤ altezza massima	(H)	16,50 ml.
➤ bonus di incremento Sul		10 + 10%

• indirizzi di intervento :

- formazione di percorso pubblico alberato lungo via Casana e piazza Martiri di Trarego;
- formazione di collegamento pedonale pubblico da via Casana all'interno dell'area;
- realizzazione di adeguati provvedimenti per la sicurezza e la moderazione del traffico e di attraversamenti pedonali protetti;
- organizzazione di tempi e periodi di sosta su piazza Martiri di Trarego;
- il piano attuativo del presente ambito deve essere accompagnato da Relazione di compatibilità ambientale, ai sensi dell'art.20 della LR 40/98 recante "Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione", come precisato dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale 13 gennaio 2003, n.1/PET "Linee guida per l'analisi di compatibilità ambientale applicata agli strumenti urbanistici comunali ai sensi dell'articolo 20";
- il piano, e le relative nuove opere o modifiche di destinazioni d'uso previste dalla presente scheda di indirizzo, in considerazione del particolare e delicato contesto di inserimento ambientale e urbano, ed in considerazione dei possibili effetti cumulativi sullo stato di qualità ambientale riportato nei periodici Rapporti sullo Stato dell'Ambiente della città e/o del singolo comparto urbano, devono altresì essere contestualmente accompagnate dallo Studio di Impatto Ambientale (S.I.A.) e sono sottoposte a procedura di Valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) ai sensi della LR 40/1998. Ai fini di una migliore predisposizione del S.I.A. è facoltà del proponente richiedere all'autorità competente l'avvio di una fase preliminare alla redazione dello studio, finalizzata alla specificazione dei contenuti e degli elaborati da predisporre con il medesimo S.I.A.

- Note:
- (1) il valore indicato rappresenta il limite massimo assoluto
 - (2) il valore indicato è applicabile entro il limite di UT
 - (3) in alternativa alla quota di convenzionamento è ammessa la cessione di quota della plusvalenza dell'intervento
 - (4) il valore risultante può essere applicato in deroga a UT, UF e RC



COMUNE DI VERBANIA
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n°

34

- classificazione normativa: A.R.R.
- destinazioni d'uso : ex art. 21 N.A.

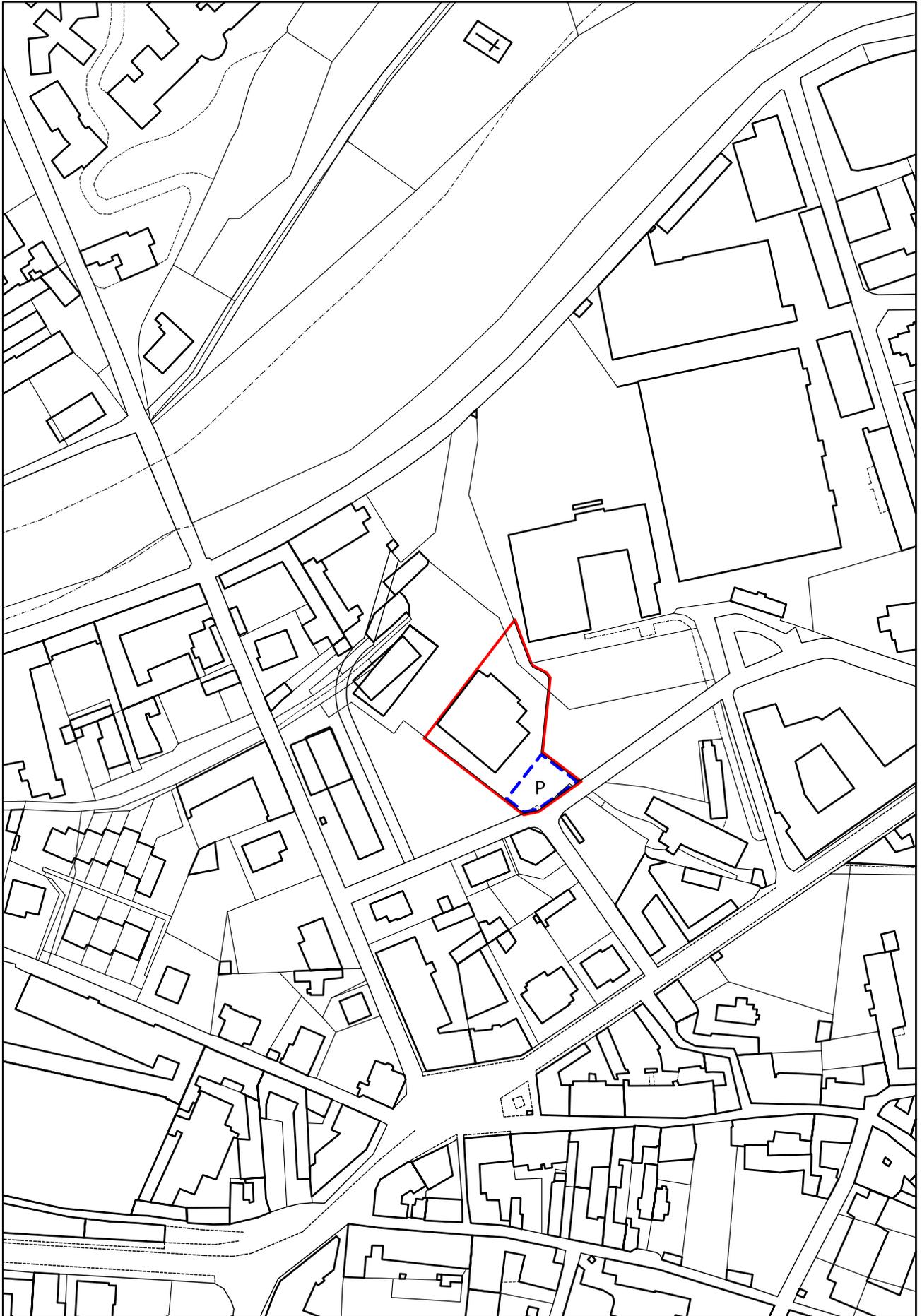
- parametri di intervento:

➤ quota ST da cedere gratuitamente ad uso pubblico	(SP)	15%
➤ quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	1.600 mq.
➤ indice di utilizzazione territoriale ⁽¹⁾	(UT)	0,65 mq./mq.
➤ indice di utilizzazione fondiaria ⁽²⁾	(UF)	1,00 mq./mq.
➤ indice di riutilizzazione	(IR)	75% ⁽⁴⁾
➤ quota di Sul residenziale libera		60%
➤ quota di Sul residenziale convenzionata ⁽³⁾		40%
➤ rapporto di copertura massimo	(RC)	35%
➤ quota di SF a verde privato		30%
➤ quota di ST permeabile		40%
➤ n° massimo piani		3 P fuori terra
➤ altezza massima	(H)	10,50 ml.
➤ bonus di incremento Sul		10 + 10%
➤ distanza tra le costruzioni	(D)	10,00 ml. o pari a maggiori altezze di fabbricati frontistanti
➤ distanza della costruzione dal confine	(Dc)	5,00 ml. e/o a norma di Codice Civile
➤ distanza tra pareti finestrate	(Dpf)	secondo D.M. 02.04.68 n° 1444
➤ distanza della costruzione dal ciglio stradale	(Ds)	secondo quanto previsto all'art. "strade e infrastrutture per la circolazione" delle NTA

- indirizzi di intervento :

- interventi assoggettati a titolo abilitativo convenzionato.

Note: (1) il valore indicato rappresenta il limite massimo assoluto
(2) il valore indicato è applicabile entro il limite di UT
(3) in alternativa alla quota di convenzionamento è ammessa la cessione di quota della plusvalenza dell'intervento
(4) il valore risultante può essere applicato in deroga a UT, UF e RC



COMUNE DI VERBANIA
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n°

35

- classificazione normativa: A.E.R.
- destinazioni d'uso : ex art. 18 N.A.

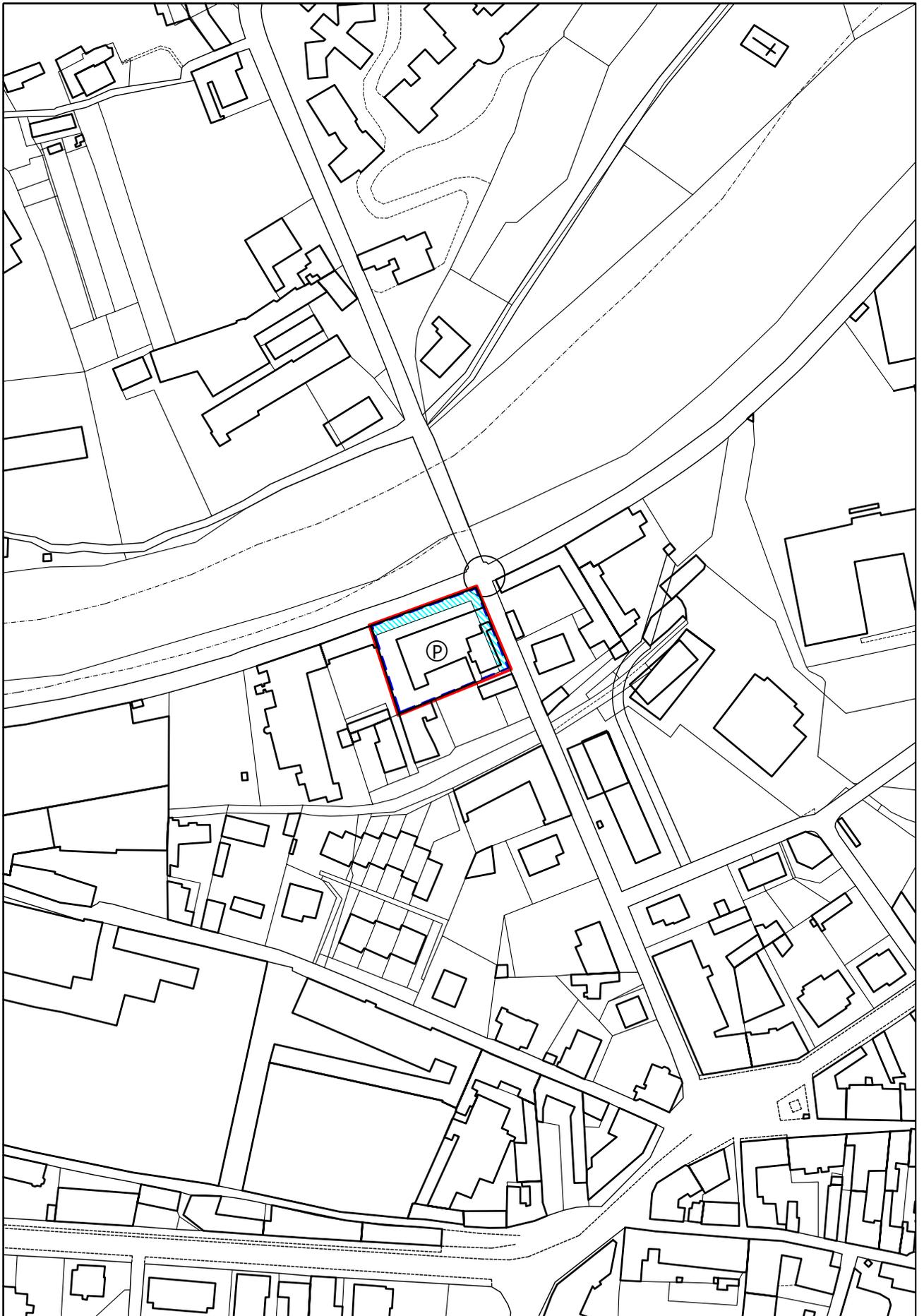
- parametri di intervento:

quota ST da cedere gratuitamente ad uso pubblico	(SP)	min. 25%
quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	/
indice di utilizzazione territoriale	(UT)	/
indice di utilizzazione fondiaria	(UF)	/
indice di riutilizzazione	(IR)	75%
quota di Sul residenziale libera		60%
quota di Sul residenziale convenzionata (1)		40%
rapporto di copertura massimo	(RC)	/
quota di SF a verde privato		/
quota di ST permeabile		/
numero massimo piani		4 P fuori terra per residenza 1P fuori terra per autorimesse private
altezza massima	(H)	16,50 ml.
bonus di incremento Sul		/
i distanza tra le costruzioni	(D)	10,00 ml. o pari a maggiori altezze di fabbricati frontistanti
distanza della costruzione dal confine	(Dc)	5,00 ml. e/o a norma di Codice Civile
distanza tra pareti finestrate	(Dpf)	secondo D.M. 02.04.68 n° 1444
distanza della costruzione dal ciglio stradale	(Ds)	secondo quanto previsto all'art. "strade e infrastrutture per la circolazione" delle NTA

- indirizzi di intervento :

- interventi assoggettati a titolo abilitativo convenzionato;
- la SUL massima ammissibile è pari alla applicazione dell'indice IR rispetto alla SUL riferita ai vani catastalmente individuati come non residenziali, esclusi gli spazi accessori alla residenza e/o le autorimesse, sommata alla SUL catastalmente individuata come residenza, oltre agli ampliamenti previsti dal comma 5 dell'art. 18 delle presenti N.A. (A.E.R.), limitatamente al parametro SUL;
- obbligo di cessione gratuita ad uso pubblico ai fini della realizzazione dell'adeguamento del nastro stradale lungo via Brigata Cesare Battisti e lungo la via Resistenza;
- realizzazione di adeguati provvedimenti per la sicurezza e la moderazione del traffico e di attraversamenti pedonali protetti;
- obbligo di convenzionamento con l'Amministrazione Comunale per la cessione ad uso pubblico di una quota di parcheggio interrato, che potrà essere realizzato anche al di sotto del sedime stradale pubblico;

Note: (1) in alternativa alla quota di convenzionamento è ammessa la cessione di quota della plusvalenza dell'intervento



COMUNE DI VERBANIA
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n°

37

- classificazione normativa: A.R.R.
- destinazioni d'uso : ex art. 21 N.A.

• parametri di intervento:

➤ quota ST da cedere gratuitamente ad uso pubblico	(SP)	/
➤ quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	pari all'esistente
➤ indice di utilizzazione territoriale ⁽¹⁾	(UT)	(*)
➤ indice di utilizzazione fondiaria ⁽²⁾	(UF)	(*)
➤ indice di riutilizzazione	(IR)	/
➤ quota di Sul residenziale libera		/
➤ quota di Sul residenziale convenzionata ⁽³⁾		/
➤ rapporto di copertura massimo	(RC)	/
➤ quota di SF a verde privato		/
➤ quota di ST permeabile		/
➤ n° massimo piani		pari all'esistente
➤ altezza massima	(H)	pari all'esistente
➤ bonus di incremento Sul		/

(*) valore assoluto Sul edificabile = pari all'esistente

• indirizzi di intervento :

- intervento assoggettato a titolo abilitativo convenzionato;
- al piano terra sono consentite unicamente le destinazioni d'uso di cui al punto c) dell'art.15 "Destinazioni d'uso del suolo"
- realizzazione di adeguati provvedimenti per la sicurezza e la moderazione del traffico e di attraversamenti pedonali protetti;
- conservazione dell'edificio originario a destinazione produttiva posto su via Muller..

Note: l'intervento è assoggettato a convenzionamento con previsione di cessione di quota della plusvalenza

COMUNE DI VERBANIA
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n°

37 bis

- classificazione normativa: A.R.R.
- destinazioni d'uso : ex art. 21 N.A.

- parametri di intervento:

➤ quota ST da cedere gratuitamente ad uso pubblico	(SP)	20%
➤ quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	1.050 mq.
➤ indice di utilizzazione territoriale ⁽¹⁾	(UT)	0,65 mq./mq.
➤ indice di utilizzazione fondiaria ⁽²⁾	(UF)	1,20 mq./mq.
➤ indice di riutilizzazione	(IR)	/
➤ quota di Sul residenziale libera		60%
➤ quota di Sul residenziale convenzionata ⁽³⁾		40%
➤ rapporto di copertura massimo	(RC)	40%
➤ quota di SF a verde privato		20%
➤ quota di ST permeabile		20%
➤ n° massimo piani		3 P fuori terra
➤ altezza massima	(H)	10,50 ml.
➤ bonus di incremento Sul		10 + 10%

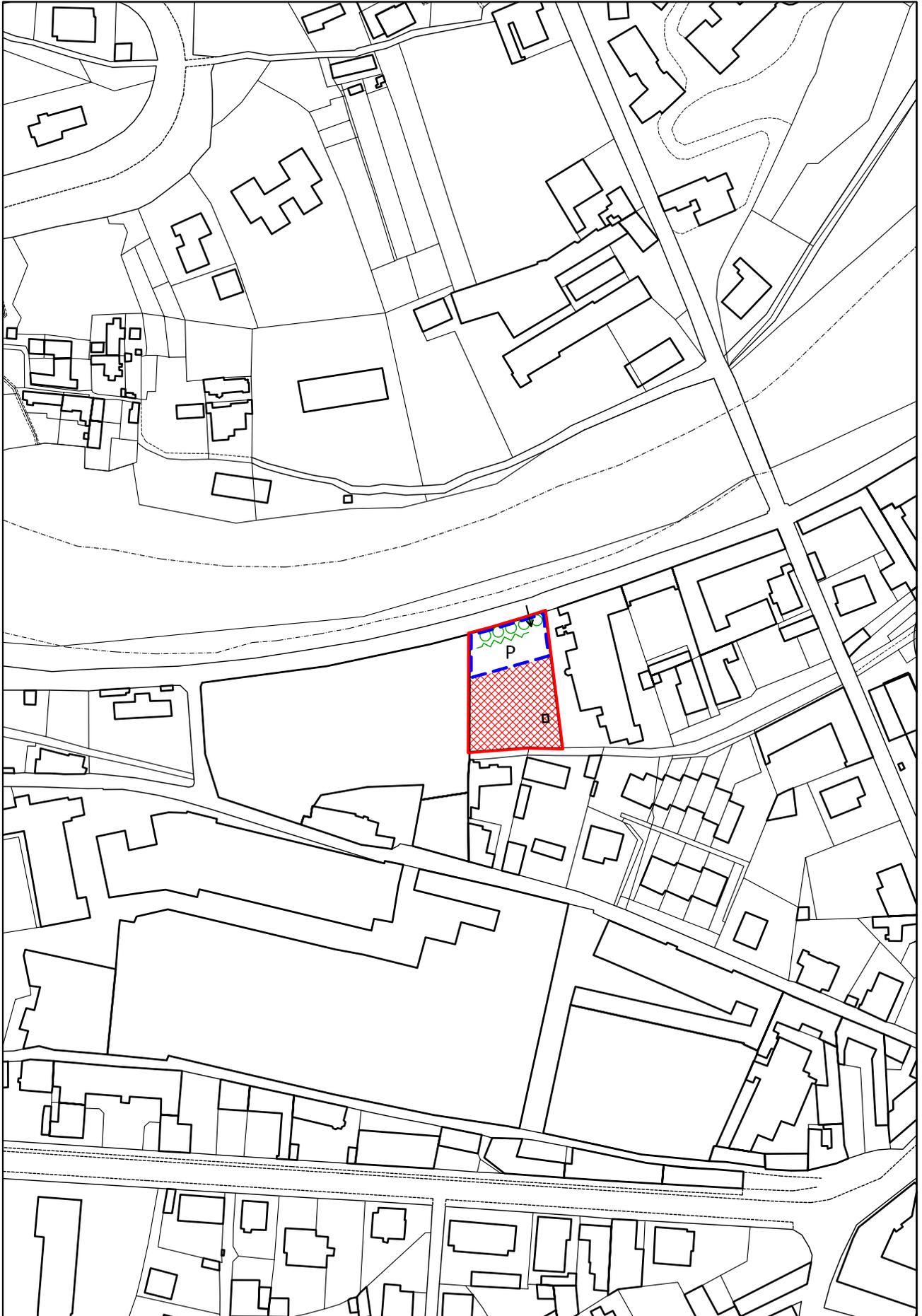
- indirizzi di intervento :

- interventi assoggettati a titolo abilitativo convenzionato;
- provvedimenti per la sicurezza e la moderazione del traffico in corrispondenza dell'accesso da via Brigata Cesare Battisti.

Note: (1) il valore indicato rappresenta il limite massimo assoluto

(2) il valore indicato è applicabile entro il limite di UT

(3) in alternativa alla quota di convenzionamento è ammessa la cessione di quota della plusvalenza dell'intervento



COMUNE DI VERBANIA
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n°

38

- classificazione normativa: A.R.R.
- destinazioni d'uso : ex art. 21 N.A.

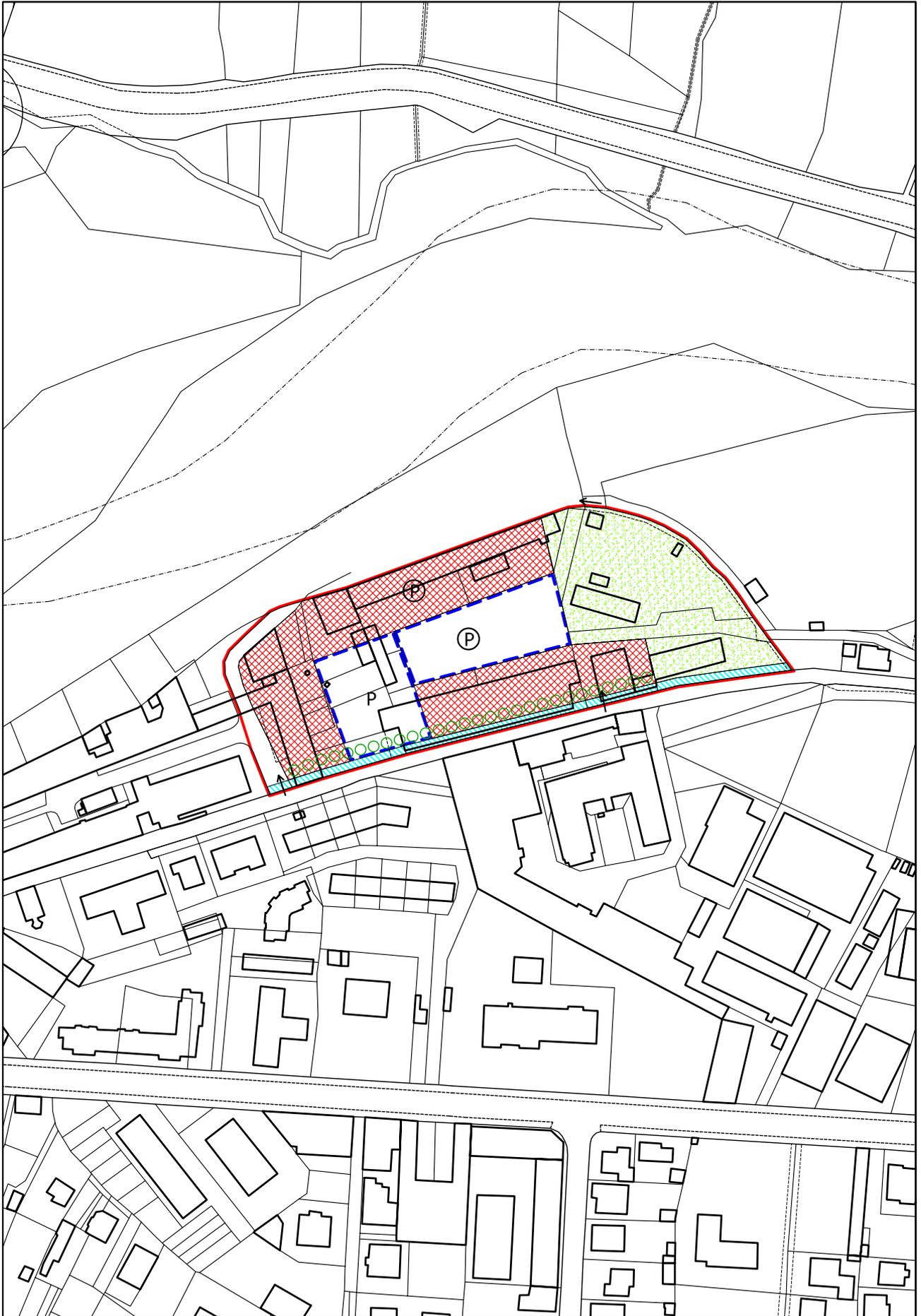
- parametri di intervento:

➤ quota ST da cedere gratuitamente ad uso pubblico	(SP)	35%
➤ quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	8.300 mq.
➤ indice di utilizzazione territoriale ⁽¹⁾	(UT)	0,65 mq./mq.
➤ indice di utilizzazione fondiaria ⁽²⁾	(UF)	1,20 mq./mq.
➤ indice di riutilizzazione	(IR)	75% ⁽⁴⁾
➤ quota di Sul residenziale libera		60%
➤ quota di Sul residenziale convenzionata ⁽³⁾		40%
➤ rapporto di copertura massimo	(RC)	35%
➤ quota di SF a verde privato		40%
➤ quota di ST permeabile		50%
➤ n° massimo piani		4 P fuori terra
➤ altezza massima	(H)	13,50 ml.
➤ bonus di incremento Sul		10 + 10%

- indirizzi di intervento :

- il piano attuativo del presente ambito deve essere accompagnato da Relazione di compatibilità ambientale, ai sensi dell'art.20 della LR 40/98 recante "Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione", come precisato dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale 13 gennaio 2003, n.1/PET "Linee guida per l'analisi di compatibilità ambientale applicata agli strumenti urbanistici comunali ai sensi dell'articolo 20";
- il piano, e le relative nuove opere o modifiche di destinazioni d'uso previste dalla presente scheda di indirizzo, in considerazione del particolare e delicato contesto di inserimento ambientale e urbano, ed in considerazione dei possibili effetti cumulativi sullo stato di qualità ambientale riportato nei periodici Rapporti sullo Stato dell'Ambiente della città e/o del singolo comparto urbano, devono altresì essere contestualmente accompagnate dallo Studio di Impatto Ambientale (S.I.A.) e sono sottoposte a procedura di Valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) ai sensi della LR 40/1998. Ai fini di una migliore predisposizione del S.I.A. è facoltà del proponente richiedere all'autorità competente l'avvio di una fase preliminare alla redazione dello studio, finalizzata alla specificazione dei contenuti e degli elaborati da predisporre con il medesimo S.I.A.

- Note:
- (1) il valore indicato rappresenta il limite massimo assoluto
 - (2) il valore indicato è applicabile entro il limite di UT
 - (3) in alternativa alla quota di convenzionamento è ammessa la cessione di quota della plusvalenza dell'intervento
 - (4) il valore risultante può essere applicato in deroga a UT, UF e RC



COMUNE DI VERBANIA
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n°

39

- classificazione normativa: A.R.R.
- destinazioni d'uso : ex art. 21 N.A.

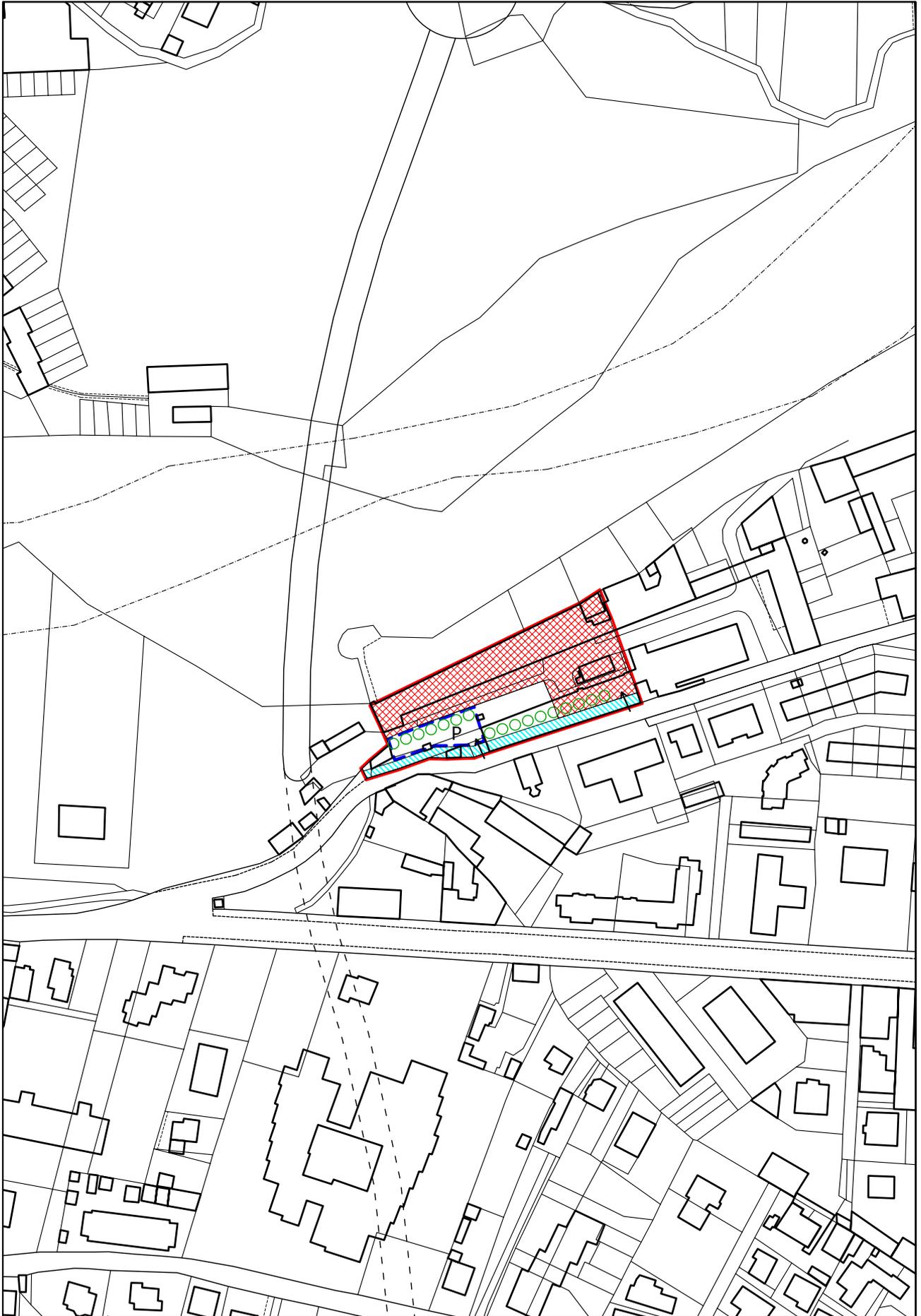
- parametri di intervento:

➤ quota ST da cedere gratuitamente ad uso pubblico	(SP)	25%
➤ quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	2.500 mq.
➤ indice di utilizzazione territoriale ⁽¹⁾	(UT)	0,65 mq./mq.
➤ indice di utilizzazione fondiaria ⁽²⁾	(UF)	1,10 mq./mq.
➤ indice di riutilizzazione	(IR)	75% ⁽⁴⁾
➤ quota di Sul residenziale libera		60%
➤ quota di Sul residenziale convenzionata ⁽³⁾		40%
➤ rapporto di copertura massimo	(RC)	30%
➤ quota di SF a verde privato		30%
➤ quota di ST permeabile		40%
➤ n° massimo piani		4 P fuori terra
➤ altezza massima	(H)	13,50 ml.
➤ bonus di incremento Sul		10 +10%

- indirizzi di intervento :

- il piano attuativo del presente ambito deve essere accompagnato da Relazione di compatibilità ambientale, ai sensi dell'art.20 della LR 40/98 recante "Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione", come precisato dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale 13 gennaio 2003, n.1/PET "Linee guida per l'analisi di compatibilità ambientale applicata agli strumenti urbanistici comunali ai sensi dell'articolo 20".

- Note:
- (1) il valore indicato rappresenta il limite massimo assoluto
 - (2) il valore indicato è applicabile entro il limite di UT
 - (3) in alternativa alla quota di convenzionamento è ammessa la cessione di quota della plusvalenza dell'intervento
 - (4) il valore risultante può essere applicato in deroga a UT, UF e RC



COMUNE DI VERBANIA
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n°

40

- classificazione normativa: A.N.R.
- destinazioni d'uso : ex art. 20 N.A.

- parametri di intervento:

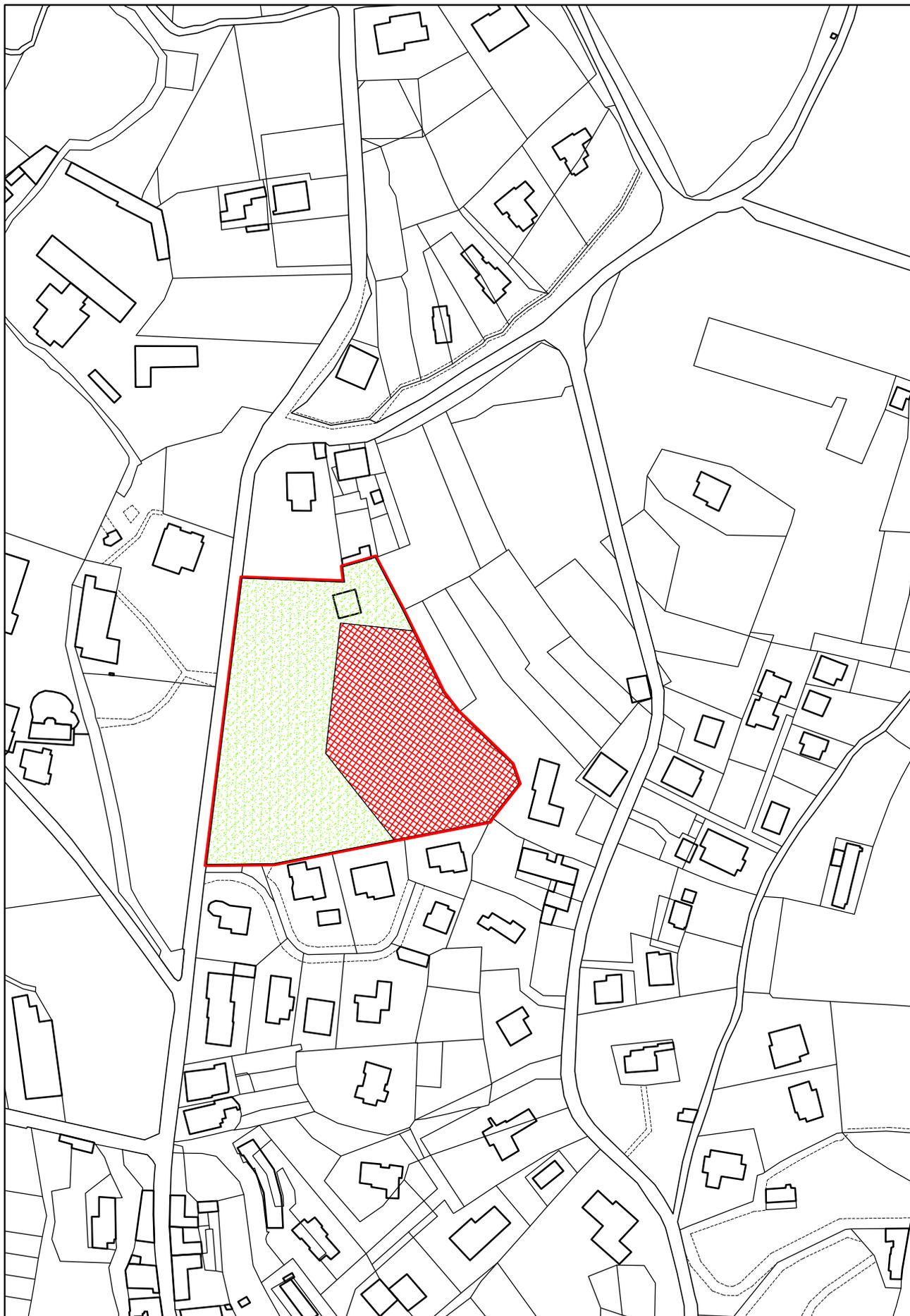
quota ST da cedere gratuitamente ad uso pubblico	(SP)	75%
quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	3130 mq
indice di utilizzazione territoriale ⁽¹⁾	(UT)	0,20 mq./mq.
indice di utilizzazione fondiaria	(UF)	/
indice di riutilizzazione	(IR)	/
quota di Sul residenziale libera		60%
quota di Sul residenziale convenzionata ⁽²⁾		40%
rapporto di copertura massimo	(RC)	60%
quota di SF a verde privato		10%
quota di ST permeabile		40%
n° massimo piani		3 P fuori terra
altezza massima	(H)	10,50 ml.
bonus di incremento Sul		10%+10%

- indirizzi di intervento :

- tipologia edilizia:edifici uni-bifamiliari isolati e/o edifici disposti a schiera;
- unico accesso veicolare al parcheggio e agli insediamenti;
- obbligo di realizzazione di percorso pubblico di collegamento tra la via Intra-Premeno e la via Statuto;
- progettazione unitaria del verde anche con funzione di filtro rispetto alle proprietà adiacenti;

Note: (1) il valore indicato rappresenta il limite massimo assoluto

(2) in alternativa alla quota di convenzionamento è ammessa la cessione di quota della plusvalenza dell'intervento



COMUNE DI VERBANIA
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n°

40 bis

- classificazione normativa: A.N.R.
- destinazioni d'uso : ex art. 20 N.A.

- parametri di intervento:

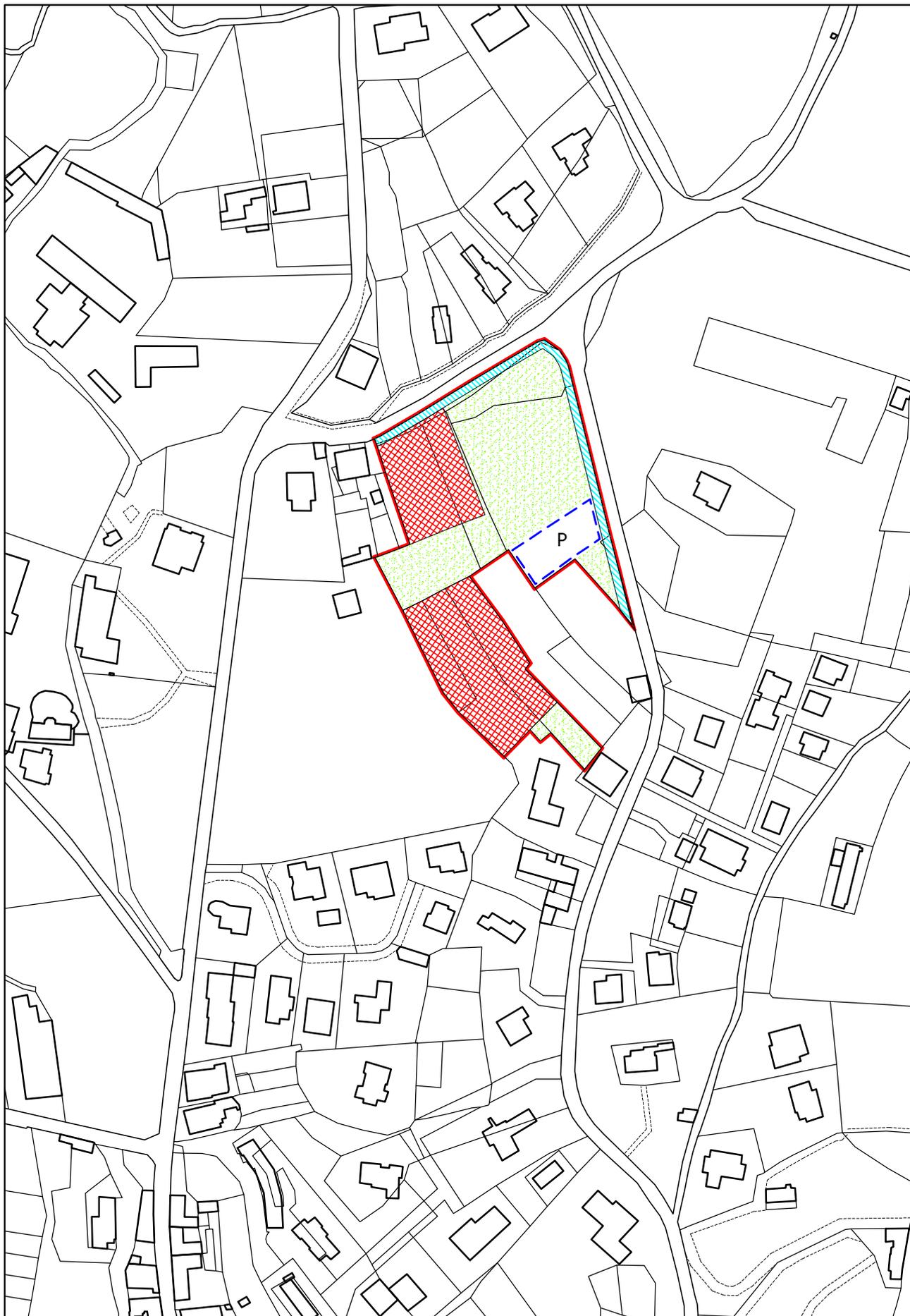
quota ST da cedere gratuitamente ad uso pubblico	(SP)	60%
quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	3620 mq
indice di utilizzazione territoriale ⁽¹⁾	(UT)	0,20 mq./mq.
indice di utilizzazione fondiaria	(UF)	/
indice di riutilizzo	(IR)	/
quota di Sul residenziale libera		60%
quota di Sul residenziale convenzionata ⁽²⁾		40%
rapporto di copertura massimo	(RC)	60%
quota di SF a verde privato		10%
quota di ST permeabile		40%
n° massimo piani		3 P fuori terra
altezza massima	(H)	10,50 ml.
bonus di incremento Sul		10%+10%

- indirizzi di intervento :

- il terzo piano è ammesso unicamente come piano sottotetto mansardato;
- unico accesso veicolare al parcheggio e agli insediamenti;
- obbligo di realizzazione di percorso pubblico di collegamento tra la via Intra-Premeno e la via Statuto;
- progettazione unitaria del verde anche con funzione di filtro rispetto alle proprietà adiacenti;

Note: (1) il valore indicato rappresenta il limite massimo assoluto

(2) in alternativa alla quota di convenzionamento è ammessa la cessione di quota della plusvalenza dell'intervento



COMUNE DI VERBANIA
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n°

41

- classificazione normativa: A.N.R.
- destinazioni d'uso : ex art. 20 N.A.

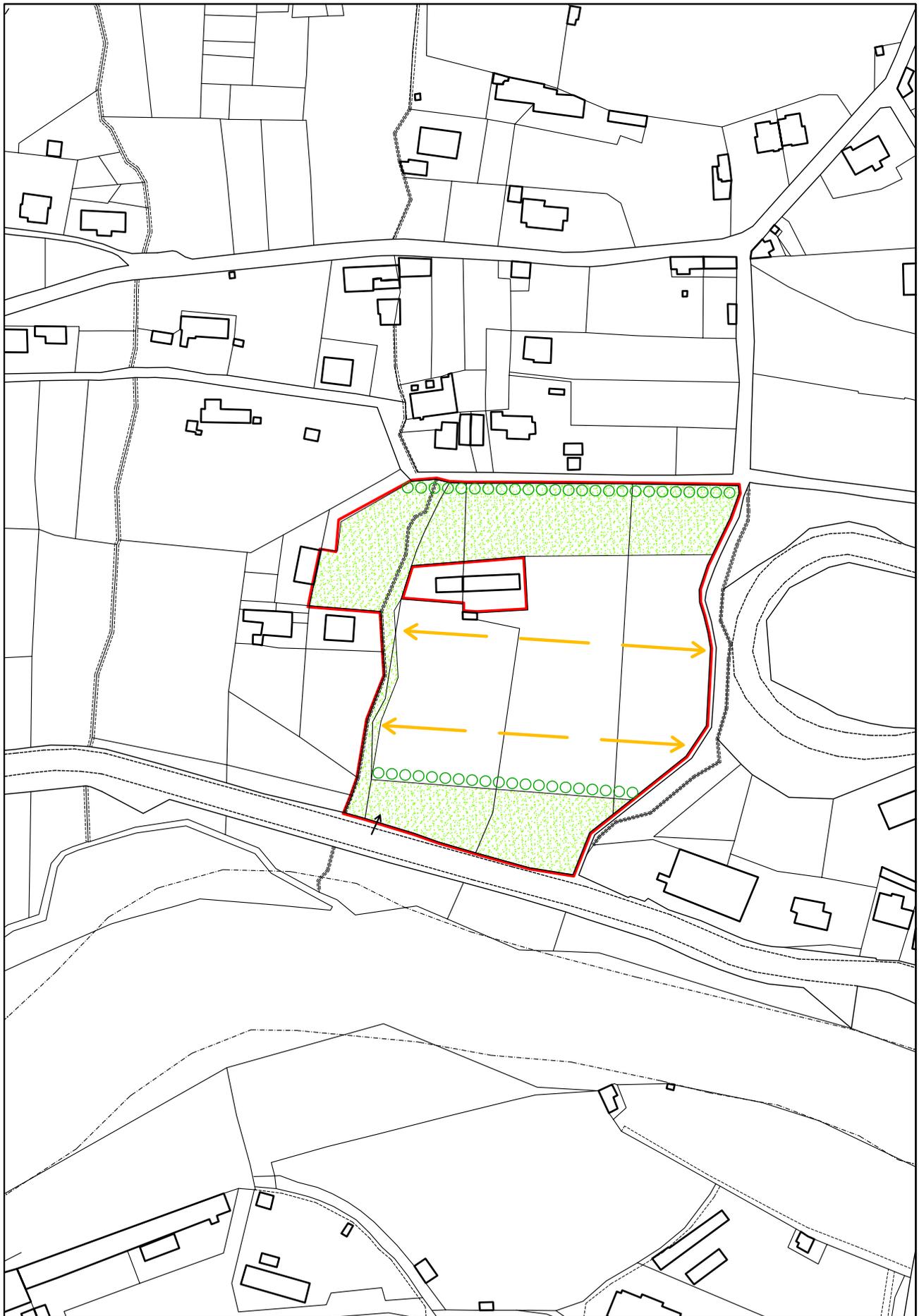
- parametri di intervento:

➤ quota ST da cedere gratuitamente ad uso pubblico	(SP)	30%
➤ quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	9.800 mq.
➤ indice di utilizzazione territoriale ⁽¹⁾	(UT)	0,20 mq./mq.
➤ indice di utilizzazione fondiaria	(UF)	/
➤ indice di riutilizzazione	(IR)	/
➤ quota di Sul residenziale libera		60%
➤ quota di Sul residenziale convenzionata ⁽²⁾		40%
➤ rapporto di copertura massimo	(RC)	30%
➤ quota di SF a verde privato		50%
➤ quota di ST permeabile		70%
➤ n° massimo piani		2 P fuori terra
➤ altezza massima	(H)	7,50 ml.
➤ bonus di incremento Sul		10 + 10%
➤ distanza tra le costruzioni	(D)	10,00 ml. o pari a maggiori altezze di fabbricati frontistanti
➤ distanza della costruzione dal confine	(Dc)	5,00 ml. e/o a norma di Codice Civile
➤ distanza tra pareti finestrate	(Dpf)	secondo D.M. 02.04.68 n° 1444
➤ distanza della costruzione dal ciglio stradale	(Ds)	secondo quanto previsto all'art. "strade e infrastrutture per la circolazione" delle NTA

- indirizzi di intervento :

- formazione di adeguati provvedimenti per la sicurezza e la moderazione del traffico in corrispondenza dell'accesso all'area su via Possaccio;
- il piano attuativo del presente ambito deve essere accompagnato da Relazione di compatibilità ambientale, ai sensi dell'art.20 della LR 40/98 recante "Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione", come precisato dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale 13 gennaio 2003, n.1/PET "Linee guida per l'analisi di compatibilità ambientale applicata agli strumenti urbanistici comunali ai sensi dell'articolo 20".

Note: (1) il valore indicato rappresenta il limite massimo assoluto
(2) in alternativa alla quota di convenzionamento è ammessa la cessione di quota della plusvalenza dell'intervento



COMUNE DI VERBANIA
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n°

42

- classificazione normativa: A.I.P.
- destinazioni d'uso : ex art. 23 N.A.

- parametri di intervento:

➤ quota ST da cedere gratuitamente ad uso pubblico	(SP)	20%
➤ quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	80%
➤ indice di utilizzazione territoriale	(UT)	/
➤ indice di utilizzazione fondiaria	(UF)	/
➤ indice di riutilizzazione	(IR)	/
➤ quota di Sul residenziale libera		/
➤ quota di Sul residenziale convenzionata		/
➤ rapporto di copertura massimo	(RC)	66%
➤ quota di SF a verde privato		/
➤ quota di ST permeabile		/
➤ altezza massima	(H)	7,50 ml.
➤ bonus di incremento Sul		/
➤ distanza tra le costruzioni	(D)	10,00 ml. o pari a maggiori altezze di fabbricati frontistanti
➤ distanza della costruzione dal confine	(Dc)	5,00 ml. e/o a norma di Codice Civile
➤ distanza tra pareti finestrate	(Dpf)	secondo D.M. 02.04.68 n° 1444
➤ distanza della costruzione dal ciglio stradale	(Ds)	secondo quanto previsto all'art. "strade e infrastrutture per la circolazione" delle NTA

- indirizzi di intervento :

- attuazione mediante piano per gli insediamenti produttivi (P.I.P.) ex art. 42 L.R. 56/1977;
- gli insediamenti dovranno avere morfologia e disposizione planimetrica regolari ed omogenee;
- tra gli edifici e lungo il perimetro dei lotti deve essere formata una quinta vegetale per l'attenuazione dell'impatto visivo;
- la viabilità di distribuzione interna deve essere predisposta con particolare considerazione della sicurezza in corrispondenza delle intersezioni con la strada provinciale (con eventuale ricorso a senso unico di marcia);
- il piano attuativo del presente ambito deve essere accompagnato da Relazione di compatibilità ambientale, ai sensi dell'art.20 della LR 40/98 recante "Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione", come precisato dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale 13 gennaio 2003, n.1/PET "Linee guida per l'analisi di compatibilità ambientale applicata agli strumenti urbanistici comunali ai sensi dell'articolo 20";
- il piano, e le relative nuove opere o modifiche di destinazioni d'uso previste dalla presente scheda di indirizzo, in considerazione del particolare e delicato contesto di inserimento ambientale e paesaggistico, devono altresì essere contestualmente accompagnate dallo Studio di Impatto Ambientale (S.I.A.) e sono sottoposte a procedura di Valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) ai sensi della LR 40/1998. Ai fini di una migliore predisposizione del S.I.A. è facoltà del proponente richiedere all'autorità competente l'avvio di una fase preliminare alla redazione dello studio, finalizzata alla specificazione dei contenuti e degli elaborati da predisporre con il medesimo S.I.A.

COMUNE DI VERBANIA
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n°

43

- classificazione normativa: A.T.A.
- destinazioni d'uso : ex art. 25 N.A.

• parametri di intervento:

➤ quota ST da cedere gratuitamente ad uso pubblico	(SP)	10 mq. per posto letto
➤ quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	/
➤ indice di utilizzazione territoriale	(UT)	(1)
➤ indice di utilizzazione fondiaria	(UF)	(1)
➤ indice di riutilizzazione	(IR)	/
➤ quota di Sul residenziale libera		/
➤ quota di Sul residenziale convenzionata		/
➤ rapporto di copertura massimo	(RC)	30%
➤ quota di SF a verde privato		/
➤ quota di ST permeabile		70%
➤ altezza massima	(H)	(2)
➤ bonus di incremento Sul		/
➤ distanza tra le costruzioni	(D)	10,00 ml. o pari a maggiori altezze di fabbricati frontistanti
➤ distanza della costruzione dal confine	(Dc)	5,00 ml. e/o a norma di Codice Civile
➤ distanza tra pareti finestrate	(Dpf)	secondo D.M. 02.04.68 n° 1444
➤ distanza della costruzione dal ciglio stradale	(Ds)	secondo quanto previsto all'art. "strade e infrastrutture per la circolazione" delle NTA

• indirizzi di intervento :

- (1) conferma previsioni insediative P.R.G.I. precedente = mc. 90.000 (volume esistente + ampliamenti, sopraelevazioni e nuove costruzioni);
- (2) conferma prescrizioni normative P.R.G.I. precedente = 6,00 mt. per nuove costruzioni / pari alla preesistente per gli edifici esistenti;
- mantenimento e adeguamento dei percorsi veicolari e pedonali lungo i tracciati esistenti;
- obbligo di intervento manutentivo del parco contestualmente alla formazione di S.U.E.;
- convenzionamento delle modalità di gestione delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico;
- garanzie di accessibilità pubblica agli impianti sportivi previsti dal S.U.E.;
- formazione di cortine e schermature vegetali alberate per gli interventi di nuova costruzione;
- obbligo di gestione unitaria del complesso turistico ricettivo e delle relative attrezzature;
- realizzazione di adeguati provvedimenti per la sicurezza e la moderazione del traffico in corrispondenza dell'accesso veicolare all'area;
- il piano attuativo del presente ambito deve essere accompagnato da Relazione di compatibilità ambientale, ai sensi dell'art.20 della LR 40/98 recante "Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione", come precisato dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale 13 gennaio 2003, n.1/PET "Linee guida per l'analisi di compatibilità ambientale applicata agli strumenti urbanistici comunali ai sensi dell'articolo 20";
- il piano, e le relative nuove opere o modifiche di destinazioni d'uso previste dalla presente scheda di indirizzo, in considerazione del particolare e delicato contesto di inserimento ambientale e paesaggistico, devono altresì essere contestualmente accompagnate dallo Studio di Impatto Ambientale (S.I.A.) e sono sottoposte a procedura di Valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) ai sensi della LR 40/1998. Ai fini di una migliore predisposizione del S.I.A. è facoltà del proponente richiedere all'autorità competente l'avvio di una fase preliminare alla redazione dello studio, finalizzata alla specificazione dei contenuti e degli elaborati da predisporre con il medesimo S.I.A.

COMUNE DI VERBANIA
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n°

44

- classificazione normativa: A.T.A.
- destinazioni d'uso : ex art. 25 N.A. limitatamente alle aziende alberghiere con specifica aggiunta di attività congressuali, servizi sanitari e per la cura della persona

- parametri di intervento:
 - quota ST da cedere gratuitamente ad uso pubblico (SP) (1)
 - quota ST da utilizzare per interventi (SF) /
 - indice di utilizzazione territoriale (UT) (2)
 - indice di utilizzazione fondiaria (UF) /
 - indice di riutilizzazione (IR) /
 - quota di Sul residenziale libera /
 - quota di Sul residenziale convenzionata /
 - rapporto di copertura massimo (RC) (3)
 - quota di SF a verde privato /
 - quota di ST permeabile 50%
 - altezza massima (H) (4)
 - bonus di incremento Sul /
 - distanza tra le costruzioni (D) 10,00 ml. o pari a maggiori altezze di fabbricati frontistanti
 - distanza della costruzione dal confine (Dc) 5,00 ml. e/o a norma di Codice Civile
 - distanza tra pareti finestrate (Dpf) secondo D.M. 02.04.68 n° 1444
 - distanza della costruzione dal ciglio stradale (Ds) secondo quanto previsto all'art. "strade e infrastrutture per la circolazione" delle NTA

- indirizzi di intervento :
 - (1) conferma prescrizioni normative variante n° 3 al P.R.G.I. precedente = aree destinate a parcheggi nella misura risultante dall'applicazione della somma dello standard ex L. 122/1989 art. 2 ed ex L.R. 56/1977 art. 21 punto 1) lettera d);
 - (2) volume massimo edificabile = mc. 52.000 di cui max. fuori terra mc. 41.600. Sono esclusi dal calcolo del volume tutte le parti di costruzione riferite a Sul interrate aventi destinazioni d'uso accessorie e di servizio, quali, a titolo esemplificativo: magazzini, locali di sgombero, locali tecnologici, depositi, locali per il trattamento e la lavorazione di merci, cucine, dispense, stirerie, lavanderie, guardaroba, servizi igienico-sanitari, autorimesse, viabilità interna, indipendentemente dall'altezza interna dei locali;
 - (3) conferma prescrizioni normative variante n° 3 al P.R.G.I. precedente = 20%;
 - (4) conferma prescrizioni normative variante n° 3 al P.R.G.I. precedente = pari alla massima altezza preesistente rilevata sull'area di intervento;
 - organizzazione dell'accessibilità veicolare:
 - su indicazione dell'A.C. i soggetti attuatori dovranno provvedere ad installare e realizzare gli interventi necessari per la sicurezza del traffico (riduttori di velocità, semaforizzazioni, sistemi automatici di controllo dell'immissione sulla viabilità pubblica degli automezzi, ecc.) che saranno loro richiesti;
 - attenuazione dell'impatto visivo ed inserimento nel contesto paesaggistico:
 - tutte le aree di sosta degli autoveicoli dovranno essere localizzate entro terra;
 - i materiali di costruzione e le tinteggiature da utilizzare dovranno essere oggetto di studio da approvarsi da parte del Servizio Beni Ambientali della Regione Piemonte ed allegato agli elaborati del S.U.E.;

- deve essere garantita la salvaguardia delle alberature di pregio esistenti sull'area prospettante a lago (a valle delle costruzioni) e nella porzione facente parte più direttamente del quadro paesaggistico della Castagnola (a monte delle costruzioni);
- ai fini della valutazione dell'impatto visivo il S.U.E. dovrà contenere apposite tavole illustranti i profili – sezione del terreno con gli edifici e le alberature e planimetrie riportanti lo sviluppo del fronte edilizio;
- il S.U.E. dovrà essere corredato da un progetto di restauro e risanamento del Parco da approvarsi contestualmente al S.U.E. stesso;
- il piano attuativo del presente ambito deve essere accompagnato da Relazione di compatibilità ambientale, ai sensi dell'art.20 della LR 40/98 recante "Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione", come precisato dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale 13 gennaio 2003, n.1/PET "Linee guida per l'analisi di compatibilità ambientale applicata agli strumenti urbanistici comunali ai sensi dell'articolo 20";
- il piano, e le relative nuove opere o modifiche di destinazioni d'uso previste dalla presente scheda di indirizzo, in considerazione del particolare e delicato contesto di inserimento ambientale e paesaggistico, devono altresì essere contestualmente accompagnate dallo Studio di Impatto Ambientale (S.I.A.) e sono sottoposte a procedura di Valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) ai sensi della LR 40/1998. Ai fini di una migliore predisposizione del S.I.A. è facoltà del proponente richiedere all'autorità competente l'avvio di una fase preliminare alla redazione dello studio, finalizzata alla specificazione dei contenuti e degli elaborati da predisporre con il medesimo S.I.A.

COMUNE DI VERBANIA
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n° 46

- classificazione normativa: A.N.R.
- destinazioni d'uso : ex art. 20 N.A. ex art.16 N.A.

- parametri di intervento:

➤ quota ST da cedere gratuitamente ad uso pubblico	(SP)	ex art. 20 N.A.
➤ quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	4.800 mq.
➤ indice di utilizzazione territoriale ⁽¹⁾	(UT)	0,20 mq./mq.
➤ indice di utilizzazione fondiaria	(UF)	/
➤ indice di riutilizzazione	(IR)	/
➤ quota di Sul residenziale libera		/
➤ quota di Sul residenziale convenzionata		100%
➤ rapporto di copertura massimo	(RC)	30%
➤ quota di SF a verde privato		35%
➤ quota di ST permeabile		60%
➤ n° massimo piani		4 P fuori terra
➤ altezza massima	(H)	13,00 ml.
➤ bonus di incremento Sul		/

- indirizzi di intervento :

- area soggetta a Piano per l'edilizia economica e popolare (art. 41 L.R. 56/77);
- inserimento di adeguati provvedimenti per la sicurezza e la moderazione del traffico;
- formazione di nuovo collegamento veicolare attraverso l'area di intervento;
- formazione di percorso pedonale pubblico lungo la via di nuova realizzazione;
- formazione di parcheggio pubblico nell'area assoggettata ad uso pubblico;
- le indicazioni del posizionamento del parcheggio pubblico e del nuovo collegamento veicolare attraverso l'area di intervento sarà definita in sede di progettazione definitiva
- il piano attuativo del presente ambito deve essere accompagnato da Relazione di compatibilità ambientale, ai sensi dell'art.20 della LR 40/98 recante "Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione", come precisato dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale 13 gennaio 2003, n.1/PET "Linee guida per l'analisi di compatibilità ambientale applicata agli strumenti urbanistici comunali ai sensi dell'articolo 20".

Note: (1) il valore indicato rappresenta il limite massimo assoluto



COMUNE DI VERBANIA
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n°

47

- classificazione normativa: A.N.R.
- destinazioni d'uso : ex art. 20 N.A.

• parametri di intervento:

➤ quota ST da cedere gratuitamente ad uso pubblico	(SP)	30%
➤ quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	5.700 mq.
➤ indice di utilizzazione territoriale ⁽¹⁾	(UT)	0,20 mq./mq.
➤ indice di utilizzazione fondiaria	(UF)	/
➤ indice di riutilizzazione	(IR)	/
➤ quota di Sul residenziale libera		60%
➤ quota di Sul residenziale convenzionata ⁽³⁾		40%
➤ rapporto di copertura massimo	(RC)	30%
➤ quota di SF a verde privato		50%
➤ quota di ST permeabile		60%
➤ n° massimo piani		2 P fuori terra
➤ altezza massima	(H)	7,50 ml.
➤ bonus di incremento Sul		10 + 10%
➤ distanza tra le costruzioni	(D)	10,00 ml. o pari a maggiori altezze di fabbricati frontistanti
➤ distanza della costruzione dal confine	(Dc)	5,00 ml. e/o a norma di Codice Civile
➤ distanza tra pareti finestrate	(Dpf)	secondo D.M. 02.04.68 n° 1444
➤ distanza della costruzione dal ciglio stradale	(Ds)	secondo quanto previsto all'art. "strade e infrastrutture per la circolazione" delle NTA

• indirizzi di intervento :

- unico accesso veicolare al parcheggio e agli insediamenti con adeguati provvedimenti per la sicurezza e la moderazione del traffico;
- disposizione plano-volumetrica degli edifici secondo la morfologia del suolo;
- il piano attuativo del presente ambito deve essere accompagnato da Relazione di compatibilità ambientale, ai sensi dell'art.20 della LR 40/98 recante "Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione", come precisato dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale 13 gennaio 2003, n.1/PET "Linee guida per l'analisi di compatibilità ambientale applicata agli strumenti urbanistici comunali ai sensi dell'articolo 20".

Note: (1) il valore indicato rappresenta il limite massimo assoluto
(2) in alternativa alla quota di convenzionamento è ammessa la cessione di quota della plusvalenza dell'intervento



COMUNE DI VERBANIA
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n° 48

- classificazione normativa: centro storico
- destinazioni d'uso : attività di formazione, ricerca e cultura scientifica, assistenza sanitaria e riabilitativa, ospitalità temporanea e servizi connessi

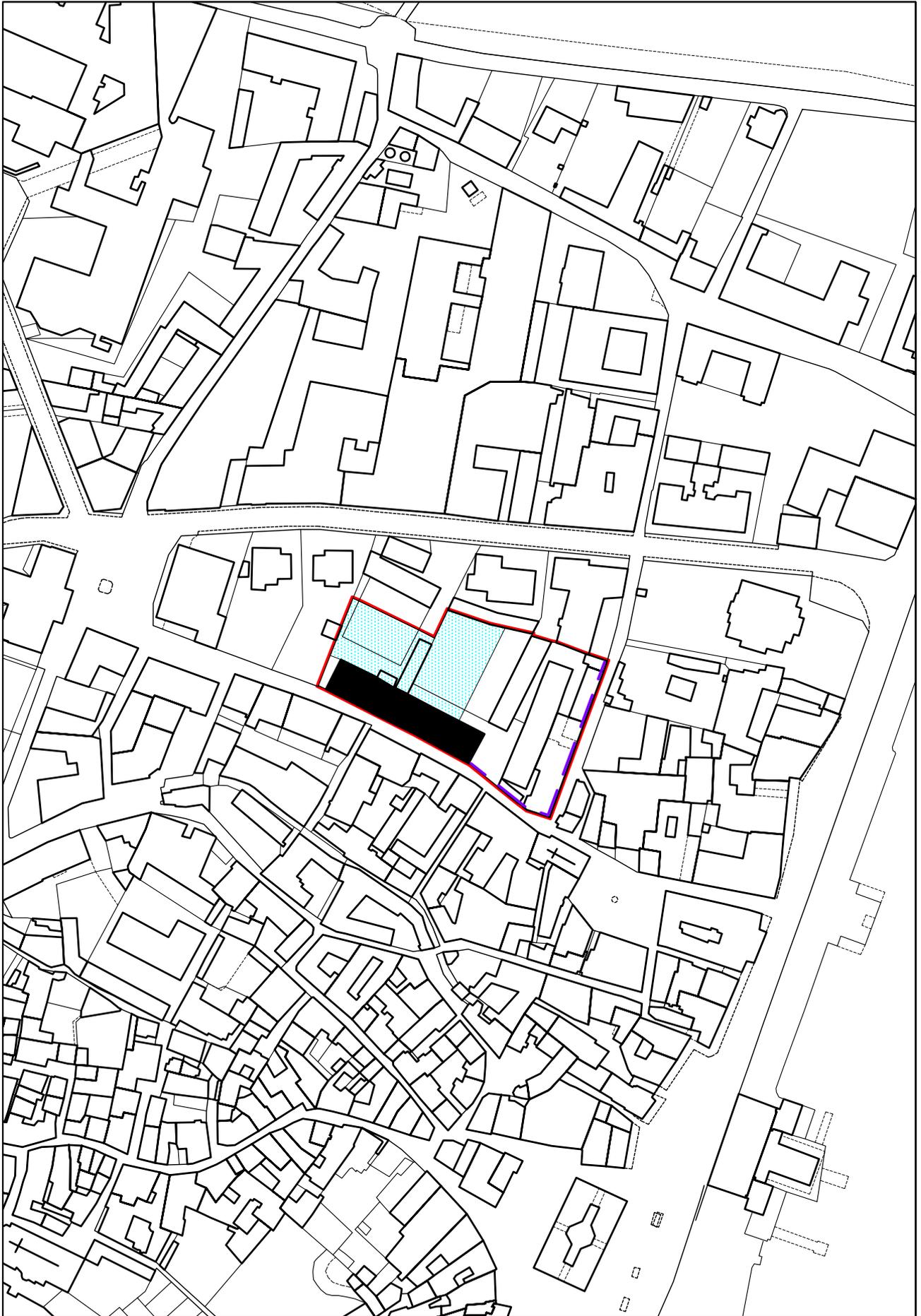
- parametri di intervento:

➤ quota ST da cedere gratuitamente ad uso pubblico	(SP)	(1)
➤ quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	/
➤ indice di utilizzazione territoriale	(UT)	(2)
➤ indice di utilizzazione fondiaria	(UF)	(2)
➤ indice di riutilizzazione	(IR)	/
➤ quota di Sul residenziale libera		/
➤ quota di Sul residenziale convenzionata		/
➤ rapporto di copertura massimo	(RC)	/
➤ quota di SF a verde privato		/
➤ quota di ST permeabile		25%
➤ altezza massima	(H)	pari alla max. preesistente
➤ bonus di incremento Sul		/
➤ distanza tra le costruzioni	(D)	10,00 ml. o pari a maggiori altezze di fabbricati frontistanti
➤ distanza della costruzione dal confine	(Dc)	5,00 ml. e/o a norma di Codice Civile
➤ distanza tra pareti finestrate	(Dpf)	secondo D.M. 02.04.68 n° 1444
➤ distanza della costruzione dal ciglio stradale	(Ds)	secondo quanto previsto all'art. "strade e infrastrutture per la circolazione" delle NTA

- indirizzi di intervento :

- (1) obbligo di reperimento di aree a parcheggio di uso pubblico in aree limitrofe nella misura minima di 170 posti auto da ricavarsi in parte all'interno del comparto di intervento e in parte in aree limitrofe da individuarsi d'intesa con l'Amministrazione Comunale;
- (2) volume totale massimo risultante da edificio oggetto di riuso e mc. 15.000 di edificazione sostitutiva ed aggiuntiva. Sono esclusi dal calcolo del volume tutte le parti di costruzione riferite a Sul interrate e seminterrate con destinazioni d'uso funzionali ai servizi della struttura sanitaria;
- recupero, per le parti non degradate, dei caratteri architettonici significativi dell'edificio segnalato;
- realizzazione di percorsi controllati di attestamento al parcheggio di cui al primo punto;
- realizzazione di adeguati provvedimenti per la sicurezza e la moderazione del traffico su corso Cobianchi;

- il piano attuativo del presente ambito deve essere accompagnato da Relazione di compatibilità ambientale, ai sensi dell'art.20 della LR 40/98 recante "Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione", come precisato dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale 13 gennaio 2003, n.1/PET "Linee guida per l'analisi di compatibilità ambientale applicata agli strumenti urbanistici comunali ai sensi dell'articolo 20";
- il piano, e le relative nuove opere o modifiche di destinazioni d'uso previste dalla presente scheda di indirizzo, in considerazione del particolare e delicato contesto di inserimento ambientale e urbano, ed in considerazione dei possibili effetti cumulativi sullo stato di qualità ambientale riportato nei periodici Rapporti sullo Stato dell'Ambiente della città e/o del singolo comparto urbano, devono altresì essere contestualmente accompagnate dallo Studio di Impatto Ambientale (S.I.A.) e sono sottoposte a procedura di Valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) ai sensi della LR 40/1998. Ai fini di una migliore predisposizione del S.I.A. è facoltà del proponente richiedere all'autorità competente l'avvio di una fase preliminare alla redazione dello studio, finalizzata alla specificazione dei contenuti e degli elaborati da predisporre con il medesimo S.I.A.



COMUNE DI VERBANIA
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n°

49

- classificazione normativa: A.R.R.
- destinazioni d'uso : ex art. 21 N.A.

- parametri di intervento:

➤ quota ST da cedere gratuitamente ad uso pubblico	(SP)	15%
➤ quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	2.800 mq./mq.
➤ indice di utilizzazione territoriale ⁽¹⁾	(UT)	0,65 mq./mq.
➤ indice di utilizzazione fondiaria ⁽²⁾	(UF)	1,30 mq./mq.
➤ indice di riutilizzazione	(IR)	75% ⁽⁴⁾
➤ quota di Sul residenziale libera		60%
➤ quota di Sul residenziale convenzionata ⁽³⁾		40%
➤ rapporto di copertura massimo	(RC)	40%
➤ quota di SF a verde privato		20%
➤ quota di ST permeabile		20%
➤ n° massimo piani		4 P fuori terra
➤ altezza massima	(H)	13,50 ml.
➤ bonus di incremento Sul		10 + 10%

- indirizzi di intervento :

- realizzazione di provvedimenti per l'adeguamento delle intersezioni stradali limitrofe;
- edificazione da inserire in rapporto al contesto edificato;
- il piano attuativo del presente ambito deve essere accompagnato da Relazione di compatibilità ambientale, ai sensi dell'art.20 della LR 40/98 recante "Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione", come precisato dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale 13 gennaio 2003, n.1/PET "Linee guida per l'analisi di compatibilità ambientale applicata agli strumenti urbanistici comunali ai sensi dell'articolo 20".

- Note:
- (1) il valore indicato rappresenta il limite massimo assoluto
 - (2) il valore indicato è applicabile entro il limite di UT
 - (3) in alternativa alla quota di convenzionamento è ammessa la cessione di quota della plusvalenza dell'intervento
 - (4) il valore risultante può essere applicato in deroga a UT, UF e RC



COMUNE DI VERBANIA
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n°

50

- classificazione normativa: A.R.R.
- destinazioni d'uso : ex art. 21 N.A.

- parametri di intervento:

➤ quota ST da cedere gratuitamente ad uso pubblico	(SP)	10%
➤ quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	1.000 mq.
➤ indice di utilizzazione territoriale ⁽¹⁾	(UT)	0,65 mq./mq.
➤ indice di utilizzazione fondiaria ⁽²⁾	(UF)	1,00 mq./mq.
➤ indice di riutilizzazione	(IR)	75% ⁽⁴⁾
➤ quota di Sul residenziale libera		60%
➤ quota di Sul residenziale convenzionata ⁽³⁾		40%
➤ rapporto di copertura massimo	(RC)	30%
➤ quota di SF a verde privato		10%
➤ quota di ST permeabile		20%
➤ n° massimo piani		4 P fuori terra
➤ altezza massima	(H)	13,50 ml.
➤ bonus di incremento Sul		10 + 10%
➤ distanza tra le costruzioni	(D)	10,00 ml. o pari a maggiori altezze di fabbricati frontistanti
➤ distanza della costruzione dal confine	(Dc)	5,00 ml. e/o a norma di Codice Civile
➤ distanza tra pareti finestrate	(Dpf)	secondo D.M. 02.04.68 n° 1444
➤ distanza della costruzione dal ciglio stradale	(Ds)	secondo quanto previsto all'art. "strade e infrastrutture per la circolazione" delle NTA

- indirizzi di intervento :

- interventi assoggettati a titolo abilitativo convenzionato;
- formazione di collegamento pedonale pubblico da viale Azari a via De Marchi.

Note: (1) il valore indicato rappresenta il limite massimo assoluto
 (2) il valore indicato è applicabile entro il limite di UT
 (3) in alternativa alla quota di convenzionamento è ammessa la cessione di quota della plusvalenza dell'intervento
 (4) il valore risultante può essere applicato in deroga a UT, UF e RC



COMUNE DI VERBANIA
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n° 51

- classificazione normativa: A.R.R.
- destinazioni d'uso : ex art. 21 N.A.

- parametri di intervento:

➤ quota ST da cedere gratuitamente ad uso pubblico	(SP)	30% (*)
➤ quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	8.400 mq.
➤ indice di utilizzazione territoriale ⁽¹⁾	(UT)	0,65 mq./mq.
➤ indice di utilizzazione fondiaria ⁽²⁾	(UF)	1,40 mq./mq.
➤ indice di riutilizzazione	(IR)	75% ⁽⁴⁾
➤ quota di Sul residenziale libera		60%
➤ quota di Sul residenziale convenzionata ⁽³⁾		40%
➤ rapporto di copertura massimo	(RC)	30%
➤ quota di SF a verde privato		30%
➤ quota di ST permeabile		40%
➤ n° massimo piani		4 P fuori terra
➤ altezza massima	(H)	13,50 ml.
➤ bonus di incremento Sul		10 + 10%

(*) aree interne alla classificazione A.R.R. (destinate a parcheggi e percorsi pedonali)

- indirizzi di intervento :

- miglioramento via XXIV Maggio per accesso intersezione su Corso Cairoli;
- cessione all'Amministrazione Comunale dell'edificio scolastico attraverso convenzione;
- obbligo di mantenimento all'uso pubblico dell'area della chiesa;
- formazione di percorsi pedonali e ciclabili alberati su Corso Cairoli;
- demolizione del corpo di collegamento tra l'edificio scolastico e l'edificio originario del collegio;
- il piano quarto dovrà essere realizzato con caratteristiche tali da ridurre l'impatto visivo della costruzione utilizzando per esempio volumi arretrati rispetto ai piani sottostanti e/o superfici perimetrali con predominanza di elementi quali finestrate, logge, ecc.;
- il limite di superficie utile lorda riferita alla destinazione terziaria non potrà in ogni caso superare quanto risulta ammissibile in applicazione allo standard di parcheggio previsto per tali attività
- obbligo di allineamento dell'alberata secondo il sistema complessivo lungo Corso Benedetto Cairoli
- dovrà essere garantita l'accessibilità al sagrato della chiesa

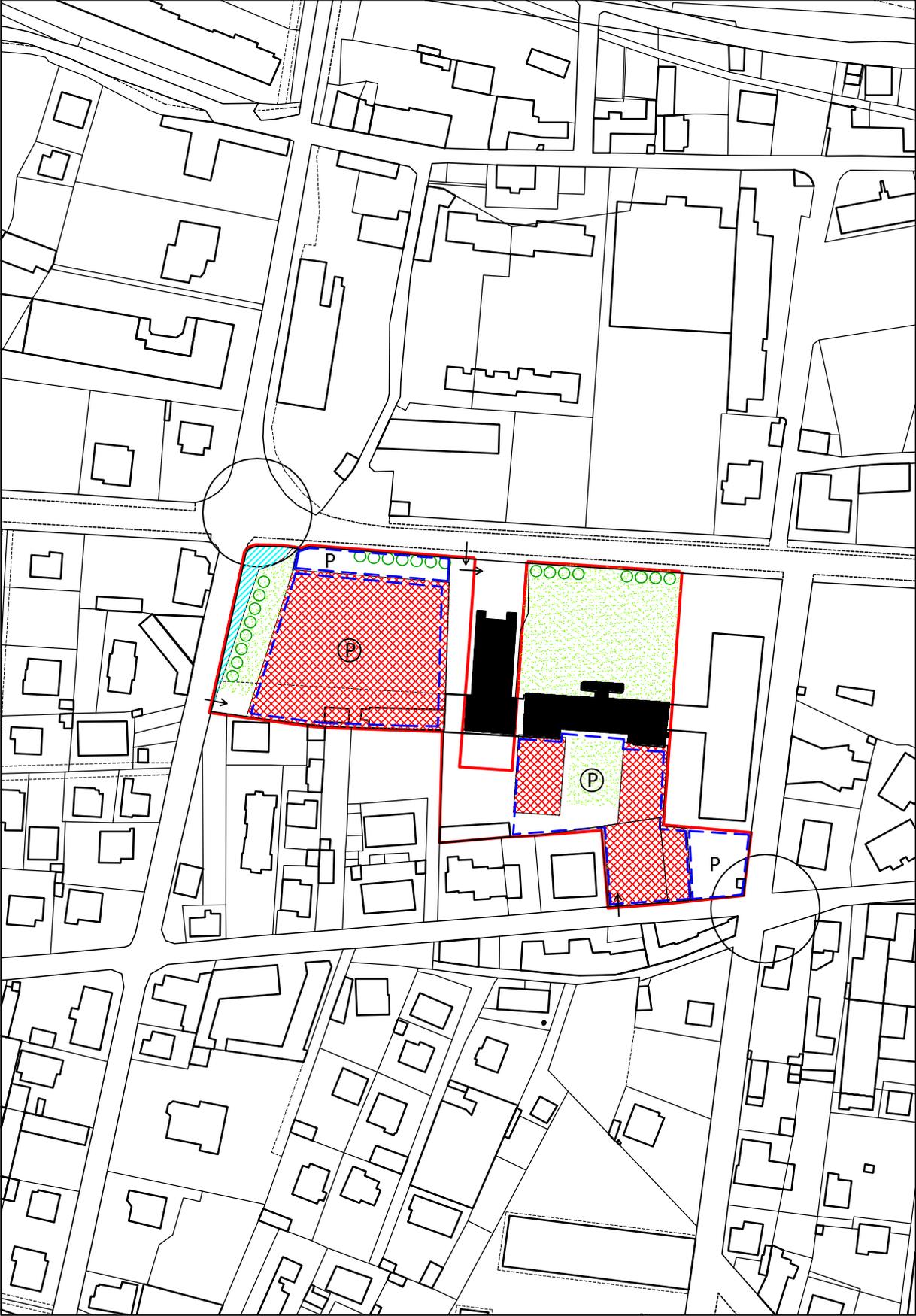
Note: (1) il valore indicato rappresenta il limite massimo assoluto

(2) il valore indicato è applicabile entro il limite di UT

(3) in alternativa alla quota di convenzionamento è ammessa la cessione di quota della plusvalenza dell'intervento

(4) il valore risultante può essere applicato in deroga a UT, UF e RC

- il piano attuativo del presente ambito deve essere accompagnato da Relazione di compatibilità ambientale, ai sensi dell'art.20 della LR 40/98 recante "Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione", come precisato dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale 13 gennaio 2003, n.1/PET "Linee guida per l'analisi di compatibilità ambientale applicata agli strumenti urbanistici comunali ai sensi dell'articolo 20";
- il piano, e le relative nuove opere o modifiche di destinazioni d'uso previste dalla presente scheda di indirizzo, in considerazione del particolare e delicato contesto di inserimento ambientale e urbano, ed in considerazione dei possibili effetti cumulativi sullo stato di qualità ambientale riportato nei periodici Rapporti sullo Stato dell'Ambiente della città e/o del singolo comparto urbano, devono altresì essere contestualmente accompagnate dallo Studio di Impatto Ambientale (S.I.A.) e sono sottoposte a procedura di Valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) ai sensi della LR 40/1998. Ai fini di una migliore predisposizione del S.I.A. è facoltà del proponente richiedere all'autorità competente l'avvio di una fase preliminare alla redazione dello studio, finalizzata alla specificazione dei contenuti e degli elaborati da predisporre con il medesimo S.I.A.



COMUNE DI VERBANIA
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n°

52

- classificazione normativa: A.R.R.
- destinazioni d'uso : ex art. 21 N.A.

- parametri di intervento:

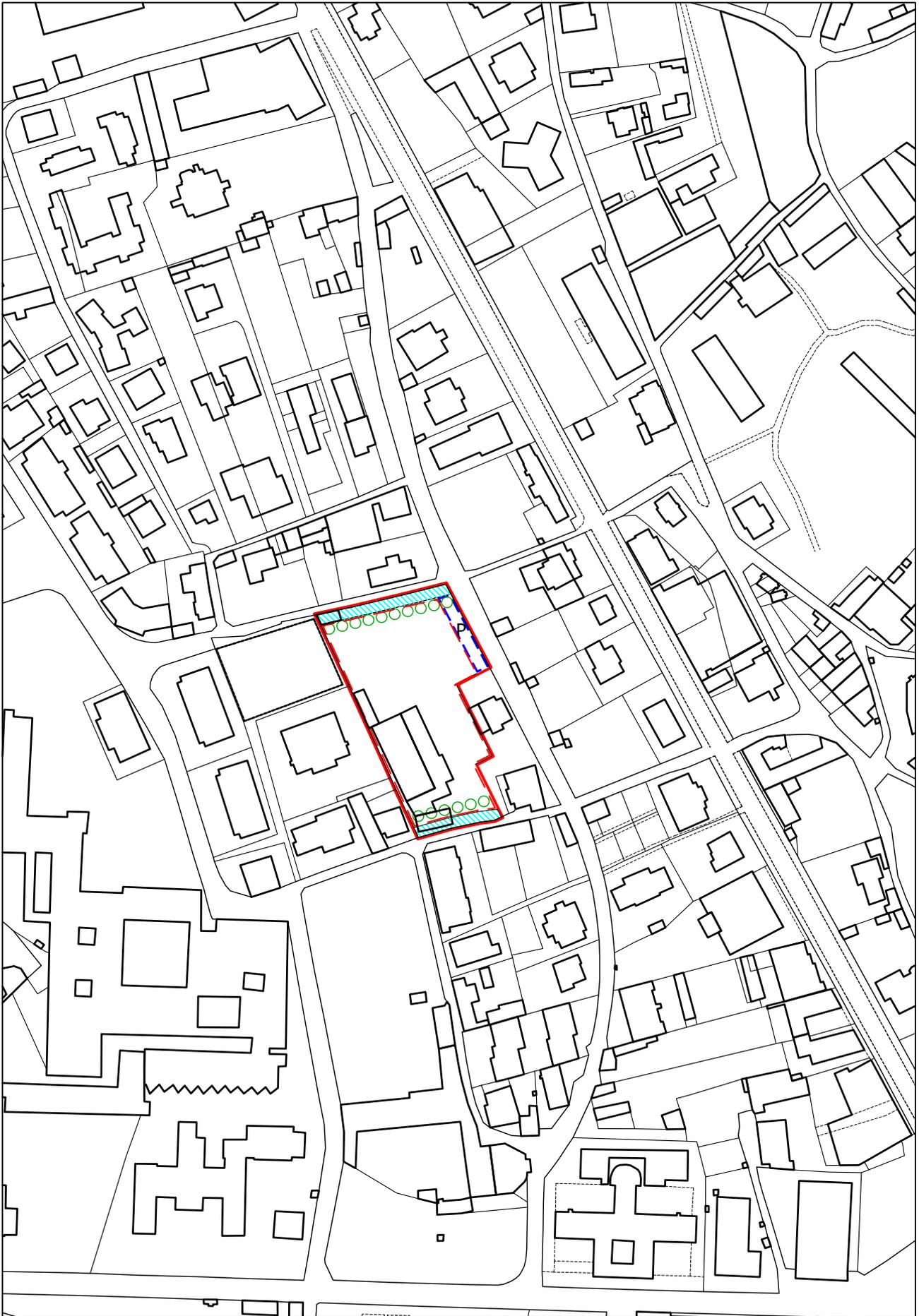
quota ST da cedere gratuitamente ad uso pubblico	(SP)	7%
quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	2.800 mq.
indice di utilizzazione territoriale ⁽¹⁾	(UT)	0,65 mq./mq.
indice di utilizzazione fondiaria ⁽²⁾	(UF)	1,10 mq./mq.
indice di riutilizzazione	(IR)	75% ⁽⁴⁾
quota di Sul residenziale libera		60%
quota di Sul residenziale convenzionata ⁽³⁾		40%
rapporto di copertura massimo	(RC)	40%
quota di SF a verde privato		25%
quota di ST permeabile		30%
n° massimo piani		3 P fuori terra
altezza massima	(H)	10,50 ml.
bonus di incremento Sul		10 + 10%
distanza tra le costruzioni	(D)	10,00 ml. o pari a maggiori altezze di fabbricati frontistanti
distanza della costruzione dal confine	(Dc)	5,00 ml. e/o a norma di Codice Civile
distanza tra pareti finestrate	(Dpf)	secondo D.M. 02.04.68 n° 1444
distanza della costruzione dal ciglio stradale	(Ds)	secondo quanto previsto all'art. "strade e infrastrutture per la circolazione" delle NTA

- indirizzi di intervento :

- interventi assoggettati a titolo abilitativo convenzionato.

La convenzione dovrà prevedere: il reperimento di area a parcheggio di almeno 16 posti auto in area limitrofa identificata al Foglio 78 mappale 400 parte e stabilire che l'eventuale entità residua di SUL potrà essere trasferita nel compendio immobiliare identificato al foglio 78 mappali 400, 399, 64, 86, 90 e 335 del Catasto Terreni, entro due anni dal termine dei lavori di riqualificazione disciplinati dalla presente Scheda.

- Note:
- (1) il valore indicato rappresenta il limite massimo assoluto
 - (2) il valore indicato è applicabile entro il limite di UT
 - (3) in alternativa alla quota di convenzionamento è ammessa la cessione di quota della plusvalenza dell'intervento
 - (4) il valore risultante può essere applicato in deroga a UT, UF e R



COMUNE DI VERBANIA
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n°

53

- classificazione normativa: A.R.R.
- destinazioni d'uso : ex art. 21 N.A. (limitatamente alle destinazioni di cui all'art. 15 delle N.A. lettere a) b) e d)

- parametri di intervento:

quota ST da cedere gratuitamente ad uso pubblico	(SP)	ex art. 16, 3° comma lettera c) delle N.A.
quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	/
indice di utilizzazione territoriale ⁽¹⁾	(UT)	Sul = mq. 2.900 (1)
indice di utilizzazione fondiaria	(UF)	/
indice di riutilizzazione	(IR)	/
quota di Sul residenziale libera		/
quota di Sul residenziale convenzionata		100% di cui almeno il 20% in locazione convenzionata
rapporto di copertura massimo	(RC)	65%
quota di SF a verde privato		/
quota di ST permeabile		/
n° massimo piani		2 P fuori terra
altezza massima	(H)	partenza max preesistente
bonus di incremento Sul		10 +10%

- indirizzi di intervento :

- lungo il perimetro, in corrispondenza dei lati maggiori, devono essere predisposte piantumazioni con essenze da coordinare con l'insieme ambientale costante, in particolare le aree verdi indicate sulla scheda grafica dovranno essere piantumate con essenze a sviluppo colonnare;
- la distribuzione della Sul sui due piani f.t. dovrà essere definita progettualmente in modo da ridurre al minimo l'impatto visivo della costruzione;
- le aree destinate a parcheggio pubblico (in misura non inferiore a 1.770 mq.) e quelle aggiuntive destinate alla cessione ad uso pubblico ai sensi dell'art. 16, 3° comma, lettera c) delle N.A. potranno essere localizzate al piano interrato, al piano terreno e in copertura;
- la costruzione dovrà evitare di presentare (su tutti i lati) facciate completamente complanari per l'intera altezza dei prospetti, operando su piani diversi per mitigare l'impatto delle murature;
- l'eventuale monetizzazione delle aree a standard potrà riguardare esclusivamente le superfici richieste in applicazione dell'art. 16, 3° comma lettera c) delle N.A. e non il parcheggio pubblico di 1.770 mq.

Note: (1) il valore indicato rappresenta il limite massimo assoluto

- il piano, e le relative nuove opere o modifiche di destinazioni d'uso previste dalla presente scheda di indirizzo, in considerazione del particolare e delicato contesto di inserimento ambientale e urbano, ed in considerazione dei possibili effetti cumulativi sullo stato di qualità ambientale riportato nei periodici Rapporti sullo Stato dell'Ambiente della città e/o del singolo comparto urbano, devono altresì essere contestualmente accompagnate dallo Studio di Impatto Ambientale (S.I.A.) e sono sottoposte a procedura di Valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) ai sensi della LR 40/1998. Ai fini di una migliore predisposizione del S.I.A. è facoltà del proponente richiedere all'autorità competente l'avvio di una fase preliminare alla redazione dello studio, finalizzata alla specificazione dei contenuti e degli elaborati da predisporre con il medesimo S.I.A.

SOPPRESSA



COMUNE DI VERBANIA
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n°

54

- classificazione normativa: A.R.R.
- destinazioni d'uso : ex art. 21 N.A.

- parametri di intervento:

➤ quota ST da cedere gratuitamente ad uso pubblico	(SP)	/
➤ quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	1.040 mq.
➤ indice di utilizzazione territoriale	(UT)	/
➤ indice di utilizzazione fondiaria	(UF)	Sul massima edificabile = 1.400 mq.
➤ indice di riutilizzazione	(IR)	/
➤ quota di Sul residenziale libera		60%
➤ quota di Sul residenziale convenzionata ⁽¹⁾		40%
➤ rapporto di copertura massimo	(RC)	75%
➤ quota di SF a verde privato		/
➤ quota di ST permeabile		/
➤ n° massimo piani		5 P fuori terra
➤ altezza massima	(H)	18,50 ml.
➤ bonus di incremento Sul		/

- indirizzi di intervento:

- intervento assoggettato a titolo abilitativo convenzionato;

- la convenzione dovrà altresì disciplinare la sistemazione dell'arredo urbano degli spazi pubblici circostanti l'area;

- la realizzazione dell'intervento edilizio dovrà utilizzare tecnologie per il raggiungimento di una qualità ambientale ed energetica tali da rispettare almeno il valore 2,5 del sistema di valutazione denominato "Protocollo Itaca Sintetico 2009 Regione Piemonte".

Note: (1) in alternativa alla quota di convenzionamento è ammessa la cessione di quota della plusvalenza dell'intervento



COMUNE DI VERBANIA
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n°

55

- classificazione normativa: A.R.R.
- destinazioni d'uso : ex art. 21 N.A.

- parametri di intervento:

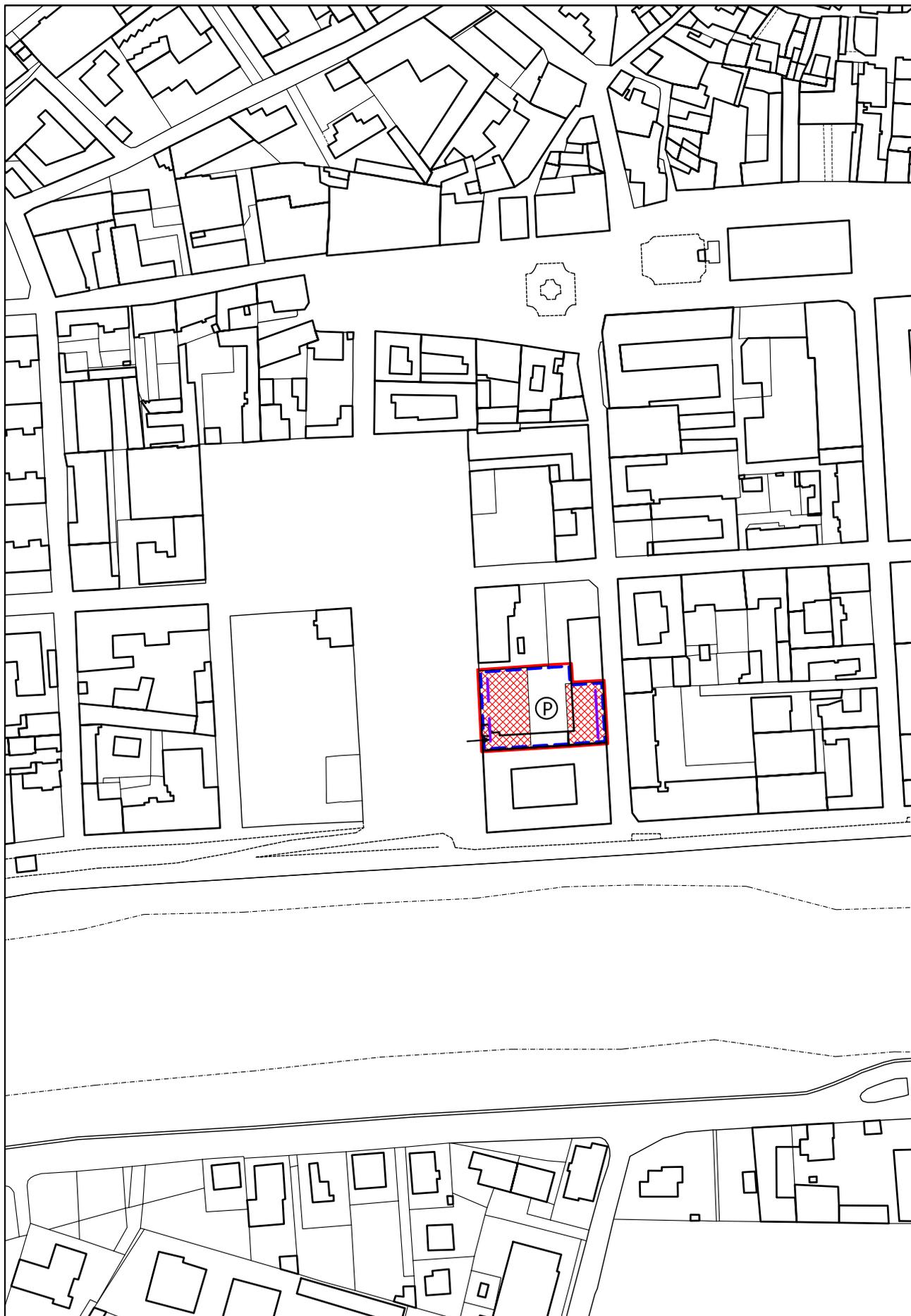
➤ quota ST da cedere gratuitamente ad uso pubblico	(SP)	/
➤ quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	1.190 mq.
➤ indice di utilizzazione territoriale	(UT)	/
➤ indice di utilizzazione fondiaria	(UF)	0,65 mq./mq.
➤ indice di riutilizzazione	(IR)	75% ⁽²⁾
➤ quota di Sul residenziale libera		60%
➤ quota di Sul residenziale convenzionata ⁽¹⁾		40%
➤ rapporto di copertura massimo	(RC)	50%
➤ quota di SF a verde privato		/
➤ quota di ST permeabile		/
➤ n° massimo piani		4 P fuori terra
➤ altezza massima	(H)	13,50 ml.
➤ bonus di incremento Sul		10 + 10 %

- indirizzi di intervento :

- interventi assoggettati a titolo abilitativo convenzionato;
- intervento soggetto a convenzionamento per la sistemazione dell'arredo urbano degli spazi pubblici circostanti l'area.

Note: (1) in alternativa alla quota di convenzionamento è ammessa la cessione di quota della plusvalenza dell'intervento

(2) il valore risultante può essere applicato in deroga a UT, UF e RC



COMUNE DI VERBANIA
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n°

56

- classificazione normativa: A.R.R.
- destinazioni d'uso : ex art. 21 N.A.

- parametri di intervento:

➤ quota ST da cedere gratuitamente ad uso pubblico	(SP)	/
➤ quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	2.000 mq.
➤ indice di utilizzazione territoriale	(UT)	/
➤ indice di utilizzazione fondiaria	(UF)	0,65 mq./mq.
➤ indice di riutilizzazione	(IR)	75% ⁽²⁾
➤ quota di Sul residenziale libera		60%
➤ quota di Sul residenziale convenzionata ⁽¹⁾		40%
➤ rapporto di copertura massimo	(RC)	50%
➤ quota di SF a verde privato		/
➤ quota di ST permeabile		/
➤ n° massimo piani		4 P fuori terra
➤ altezza massima	(H)	13,50 ml.
➤ bonus di incremento Sul		10 + 10%
➤ distanza tra le costruzioni	(D)	10,00 ml. o pari a maggiori altezze di fabbricati frontistanti
➤ distanza della costruzione dal confine	(Dc)	5,00 ml. e/o a norma di Codice Civile
➤ distanza tra pareti finestrate	(Dpf)	secondo D.M. 02.04.68 n° 1444
➤ distanza della costruzione dal ciglio stradale	(Ds)	secondo quanto previsto all'art. "strade e infrastrutture per la circolazione" delle NTA

- indirizzi di intervento :

- intervento soggetto a convenzionamento per la sistemazione dell'arredo urbano degli spazi pubblici circostanti l'area;
- il piano attuativo del presente ambito deve essere accompagnato da Relazione di compatibilità ambientale, ai sensi dell'art.20 della LR 40/98 recante "Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione", come precisato dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale 13 gennaio 2003, n.1/PET "Linee guida per l'analisi di compatibilità ambientale applicata agli strumenti urbanistici comunali ai sensi dell'articolo 20".

Note: (1) in alternativa alla quota di convenzionamento è ammessa la cessione di quota della plusvalenza dell'intervento

(2) il valore risultante può essere applicato in deroga a UT, UF e RC



COMUNE DI VERBANIA
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n°

58

- classificazione normativa: A.R.R.
- destinazioni d'uso : ex art. 21 N.A.

- parametri di intervento:

➤ quota ST da cedere gratuitamente ad uso pubblico	(SP)	/
➤ quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	1.250 mq.
➤ indice di utilizzazione territoriale	(UT)	/
➤ indice di utilizzazione fondiaria	(UF)	0,65 mq./mq.
➤ indice di riutilizzazione	(IR)	75% ⁽²⁾
➤ quota di Sul residenziale libera		60%
➤ quota di Sul residenziale convenzionata ⁽¹⁾		40%
➤ rapporto di copertura massimo	(RC)	50%
➤ quota di SF a verde privato		/
➤ quota di ST permeabile		/
➤ n° massimo piani		4 P fuori terra
➤ altezza massima	(H)	13,50 ml.
➤ bonus di incremento Sul		10 + 10%

- indirizzi di intervento :

- interventi assoggettati a titolo abilitativo convenzionato;
- intervento soggetto a convenzionamento per la sistemazione dell'arredo urbano degli spazi pubblici circostanti l'area.

Note: (1) in alternativa alla quota di convenzionamento è ammessa la cessione di quota della plusvalenza dell'intervento

(2) il valore risultante può essere applicato in deroga a UT, UF e RC



COMUNE DI VERBANIA
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n°

59

- classificazione normativa: A.R.R.
- destinazioni d'uso : ex art. 21 N.A.

- parametri di intervento:

➤ quota ST da cedere gratuitamente ad uso pubblico	(SP)	/
➤ quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	2.100 mq.
➤ indice di utilizzazione territoriale	(UT)	/
➤ indice di utilizzazione fondiaria	(UF)	0,65 mq./mq.
➤ indice di riutilizzazione	(IR)	75% ⁽²⁾
➤ quota di Sul residenziale libera		60%
➤ quota di Sul residenziale convenzionata ⁽¹⁾		40%
➤ rapporto di copertura massimo	(RC)	50%
➤ quota di SF a verde privato		/
➤ quota di ST permeabile		/
➤ n° massimo piani		3 P fuori terra
➤ altezza massima	(H)	10,50 ml.
➤ bonus di incremento Sul		10 + 10%

- indirizzi di intervento :

- intervento soggetto a convenzionamento per la sistemazione dell'arredo urbano degli spazi pubblici circostanti l'area;
- il viale alberato di collegamento tra le piazze è realizzata con l'arretramento della nuova edificazione;
- il piano attuativo del presente ambito deve essere accompagnato da Relazione di compatibilità ambientale, ai sensi dell'art.20 della LR 40/98 recante "Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione", come precisato dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale 13 gennaio 2003, n.1/PET "Linee guida per l'analisi di compatibilità ambientale applicata agli strumenti urbanistici comunali ai sensi dell'articolo 20".

Note: (1) in alternativa alla quota di convenzionamento è ammessa la cessione di quota della plusvalenza dell'intervento

(2) il valore risultante può essere applicato in deroga a UT, UF e RC



COMUNE DI VERBANIA
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

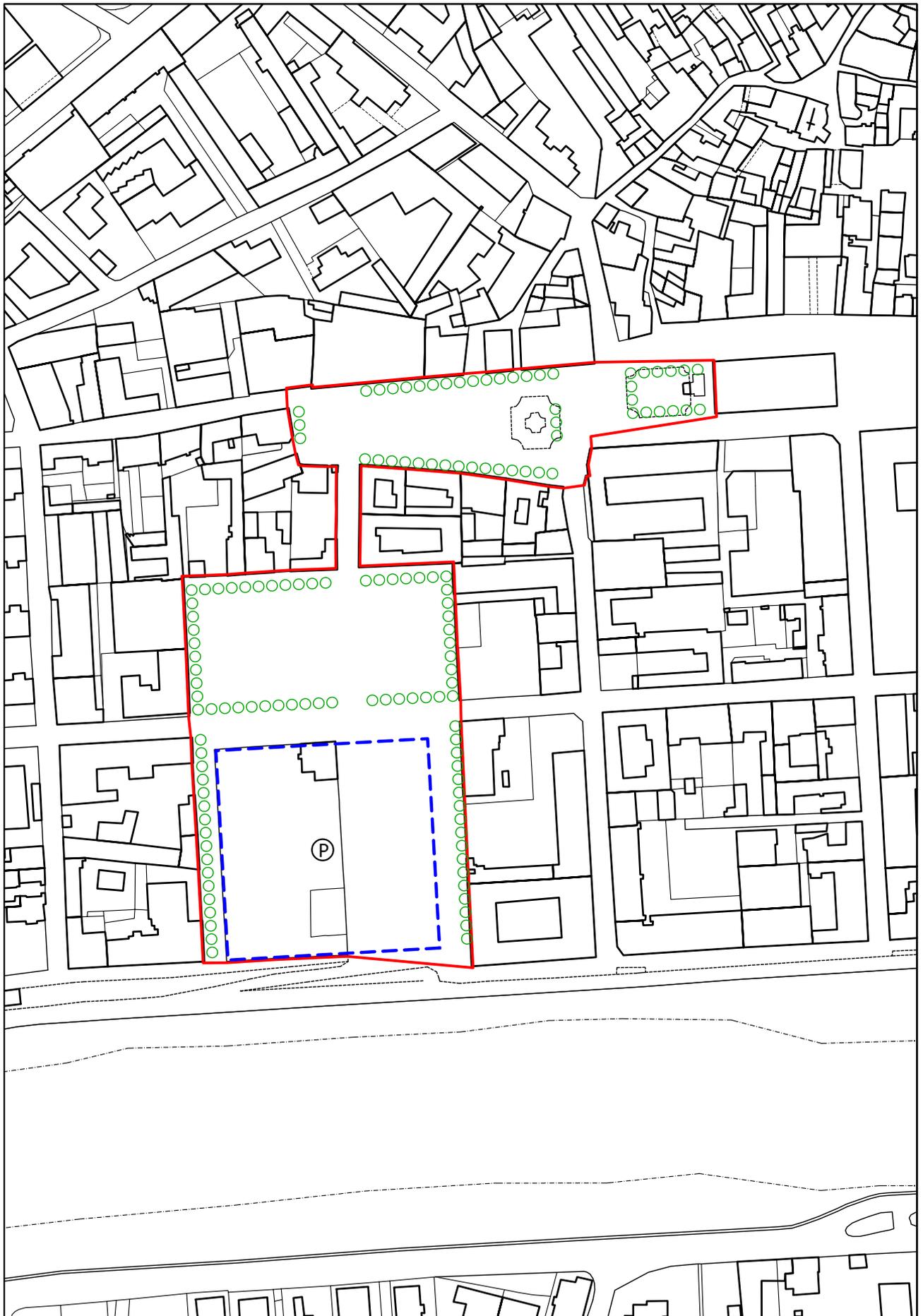
area n°

60

- classificazione normativa: aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico
- destinazioni d'uso : aree a parcheggio in superficie e sotterraneo, attrezzature di interesse comune, arredo urbano, aree a parco

- parametri di intervento:
 - quota ST da cedere gratuitamente ad uso pubblico (SP) /
 - quota ST da utilizzare per interventi (SF) /
 - indice di utilizzazione territoriale (UT) /
 - indice di utilizzazione fondiaria (UF) /
 - indice di riutilizzazione (IR) /
 - quota di Sul residenziale libera /
 - quota di Sul residenziale convenzionata /
 - rapporto di copertura massimo (RC) /
 - quota di SF a verde privato /
 - quota di ST permeabile /
 - n° massimo piani /
 - bonus di incremento Sul /

- indirizzi di intervento :
 - realizzazione di arredo urbano e arredo ambientale con formazione di piazzali alberati;
 - formazione di parcheggi pluripiano sotterranei;
 - eventuale realizzazione di attrezzature pubbliche di interesse comune.



COMUNE DI VERBANIA
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n°

61

- classificazione normativa: A.A. / A.E.R.
- destinazioni d'uso : ex art. 30 e art. 18 N.A.

• parametri di intervento:

➤ quota ST da cedere gratuitamente ad uso pubblico	(SP)	/
➤ quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	/
➤ indice di utilizzazione territoriale	(UT)	pari all'esistente con + 20% della Sul dei bungalows esistenti
➤ indice di utilizzazione fondiaria	(UF)	/
➤ indice di riutilizzazione	(IR)	/
➤ quota di Sul residenziale libera		/
➤ quota di Sul residenziale convenzionata		/
➤ rapporto di copertura massimo	(RC)	pari all'esistente con + 20% della Sc dei bungalows esistenti
➤ quota di SF a verde privato		/
➤ quota di ST permeabile		90%
➤ n° massimo piani		2 P fuori terra (H max 7,50 ml.) e pari all'esistente per la villa
➤ bonus di incremento Sul		/
➤ distanza tra le costruzioni	(D)	10,00 ml. o pari a maggiori altezze di fabbricati frontistanti
➤ distanza della costruzione dal confine	(Dc)	5,00 ml. e/o a norma di Codice Civile
➤ distanza tra pareti finestrate	(Dpf)	secondo D.M. 02.04.68 n° 1444
➤ distanza della costruzione dal ciglio stradale	(Ds)	secondo quanto previsto all'art. "strade e infrastrutture per la circolazione" delle NTA

• indirizzi di intervento :

- con esclusione della villa, è ammessa la demolizione degli edifici esistenti ed il loro accorpamento con altri e/o la loro ricollocazione all'interno del perimetro della scheda;
- nella ricostruzione degli edifici demoliti (D + Nc) dovranno essere osservati criteri e riferimenti architettonici coerenti con l'architettura tradizionale di origine rurale;
- le nuove costruzioni devono essere corredate da un progetto relativo alla vegetazione e alla sistemazione delle aree verdi, avente l'obiettivo di mitigare l'impatto visivo da valle;
- per la villa sono consentite le destinazioni d'uso previste dall'art. 18 delle N.A.;
- per gli edifici sostitutivi di nuova costruzione sono consentite destinazioni d'uso rurali e agricole, comprese le funzioni agrituristiche;
- il piano attuativo del presente ambito deve essere accompagnato da Relazione di compatibilità ambientale, ai sensi dell'art.20 della LR 40/98 recante "Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione", come precisato dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale 13 gennaio 2003, n.1/PET "Linee guida per l'analisi di compatibilità ambientale applicata agli strumenti urbanistici comunali ai sensi dell'articolo 20".



COMUNE DI VERBANIA
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n° 62

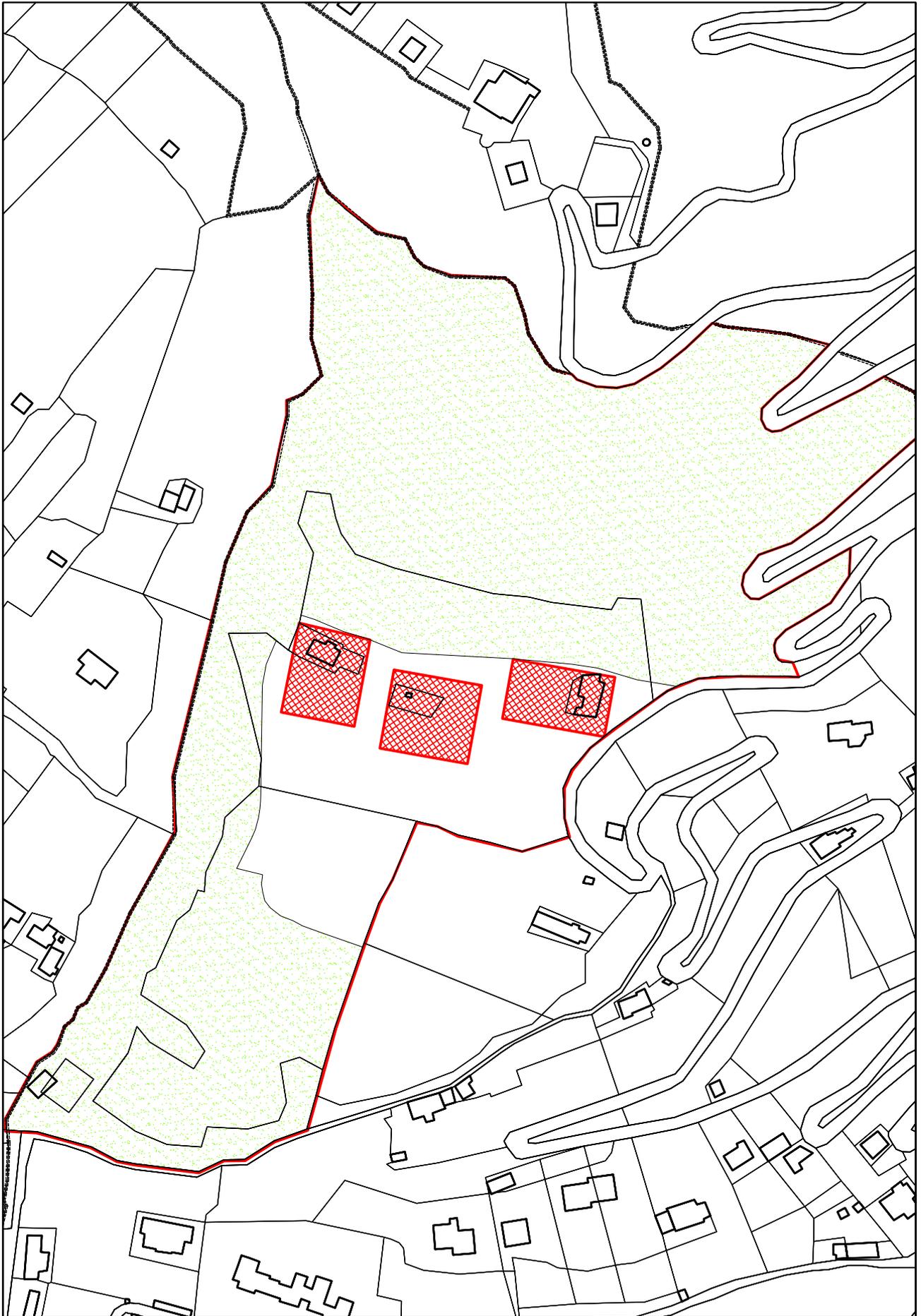
- classificazione normativa: A.E.R.
- destinazioni d'uso : ex art. 18 N.A.

• parametri di intervento:

➤ quota ST da cedere <u>gratuitamente</u> ad uso pubblico	(SP)	vedi indirizzi
➤ quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	vedi indirizzi
➤ indice di utilizzazione territoriale	(UT)	vedi indirizzi
➤ indice di utilizzazione fondiaria	(UF)	vedi indirizzi
➤ indice di riutilizzazione	(IR)	/
➤ quota di Sul residenziale libera		750 mq
➤ quota di Sul residenziale convenzionata		/
➤ rapporto di copertura massimo	(RC)	30%
➤ quota di SF a verde privato		/
➤ quota di ST permeabile		/
➤ n° massimo piani		2 P fuori terra
➤ bonus di incremento Sul		/
➤ Altezza massima	(H)	9,50 m

• indirizzi di intervento:

- per ogni area di concentrazione delle costruzioni è consentita una SUL massima pari a 350 mq;
- è ammesso il trasferimento di SUL esistenti all'interno del perimetro dell'area della scheda normativa;
- la SUL massima complessiva dell'intervento è di 750 mq;
- l'intervento è soggetto a Permesso di Costruire Convenzionato; in sede di convenzione dovranno essere definiti:
 - cessione area ad uso pubblico (SP) come prevista dalla tavola PR3 carta usi del suolo;
 - gli interventi necessari per garantire l'accessibilità veicolare in condizioni di sicurezza e funzionalità;
- in sede di Permesso di Costruire dovrà essere definito un progetto di edificazione che risulti coerente con la morfologia del luogo, con limitati movimenti di terra, prevedendo inoltre un progetto di riqualificazione delle aree libere per un corretto inserimento ambientale.
- in sede di permesso di costruire dovrà essere opportunamente documentata l'adeguatezza delle opere di urbanizzazione esistenti e delle opere relative agli allacciamenti.
- Eventuali parcheggi privati all'interno dell'area con trattamento della superficie libero" dovranno essere previsti esclusivamente interrati.
- In sede di Permesso di Costruire dovrà essere redatto progetto di dettaglio delle sistemazioni delle aree esterne ai sensi dell'art. 36 commi 13 e 14 delle N.A.



COMUNE DI VERBANIA
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n°

63

- classificazione normativa: A.T.A.
- destinazioni d'uso : ex art. 25 N.A.

- parametri di intervento:

➤ quota ST da cedere gratuitamente ad uso pubblico	(SP)	/
➤ quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	100%
➤ indice di utilizzazione territoriale	(UT)	/
➤ indice di utilizzazione fondiaria	(UF)	0,50 mq./mq.
➤ indice di riutilizzazione	(IR)	/
➤ quota di Sul residenziale libera		/
➤ quota di Sul residenziale convenzionata		/
➤ rapporto di copertura massimo	(RC)	25%
➤ quota di SF a verde privato		50%
➤ quota di ST permeabile		40%
➤ n° massimo piani		3 P fuori terra
➤ altezza massima	(H)	10,50 ml.
➤ bonus di incremento Sul		/

- indirizzi di intervento :

- la nuova costruzione deve configurarsi come edificio compatto (eventualmente con una Sc più ampia al piano terreno);
- il rapporto tra la costruzione e l'area a parco circostante deve risultare analogo a quello riconoscibile nelle ville e parchi storici presenti sulle fasce di territorio prospettanti verso il lago;
- il progetto di intervento deve essere corredato di uno studio specifico e di un piano di sistemazione delle aree libere, con particolare attenzione agli aspetti vegetazionali;
- il piano attuativo del presente ambito deve essere accompagnato da Relazione di compatibilità ambientale, ai sensi dell'art.20 della LR 40/98 recante "Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione", come precisato dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale 13 gennaio 2003, n.1/PET "Linee guida per l'analisi di compatibilità ambientale applicata agli strumenti urbanistici comunali ai sensi dell'articolo 20";
- il piano, e le relative nuove opere o modifiche di destinazioni d'uso previste dalla presente scheda di indirizzo, in considerazione del particolare e delicato contesto di inserimento ambientale e paesaggistico, devono altresì essere contestualmente accompagnate dallo Studio di Impatto Ambientale (S.I.A.) e sono sottoposte a procedura di Valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) ai sensi della LR 40/1998. Ai fini di una migliore predisposizione del S.I.A. è facoltà del proponente richiedere all'autorità competente l'avvio di una fase preliminare alla redazione dello studio, finalizzata alla specificazione dei contenuti e degli elaborati da predisporre con il medesimo S.I.A.



COMUNE DI VERBANIA
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n°

64

- classificazione normativa: A.E.R.
- destinazioni d'uso : ex art. 18 N.A.

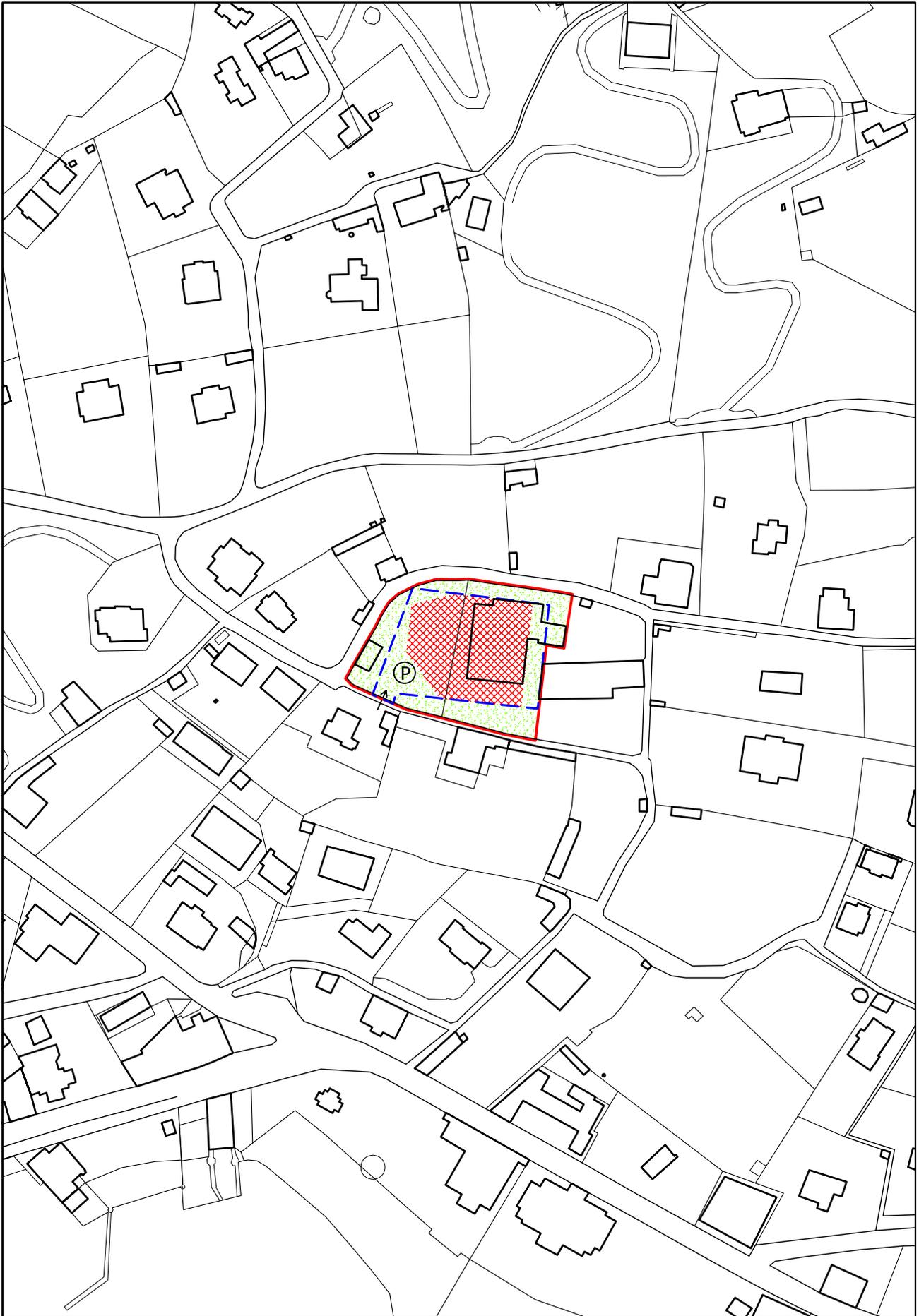
• parametri di intervento:

➤ quota ST da cedere gratuitamente ad uso pubblico	(SP)	/
➤ quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	coincidente con perimetro area n° 64
➤ indice di utilizzazione territoriale	(UT)	/
➤ indice di utilizzazione fondiaria	(UF)	/
➤ indice di riutilizzazione	(IR)	/
➤ quota di Sul residenziale libera		/
➤ quota di Sul residenziale convenzionata		/
➤ rapporto di copertura massimo	(RC)	30%
➤ quota di SF a verde privato		50%
➤ quota di ST permeabile		40%
➤ altezza massima	(H)	pari all'esistente con esclusione del piano mansarda esistente
➤ bonus di incremento Sul		/
➤ distanza tra le costruzioni	(D)	10,00 ml. o pari a maggiori altezze di fabbricati frontistanti
➤ distanza della costruzione dal confine	(Dc)	5,00 ml. e/o a norma di Codice Civile
➤ distanza tra pareti finestrate	(Dpf)	secondo D.M. 02.04.68 n° 1444
➤ distanza della costruzione dal ciglio stradale	(Ds)	secondo quanto previsto all'art. "strade e infrastrutture per la circolazione" delle NTA

• indirizzi di intervento :

- è consentito il recupero della Sul esistente con demolizione dello spazio relativo al piano mansarda (e sua ricostruzione a quota inferiore);
- il progetto di riuso deve configurare un inserimento ambientale coerente con quello circostante, in particolare attraverso la realizzazione di una costruzione compatta e la riqualificazione del parco mediante un contestuale progetto di sistemazione delle aree verdi;
- dovranno essere mantenute le essenze di alto fusto esistenti sul lato nord ovest a partire dall'intersezione con Via alle Mimose;
- nella porzione di area corrispondente alla confluenza di Via delle Mimose e Via Alla Piana dovrà essere predisposto un impianto vegetale adeguato all'attenuazione dell'impatto visivo della costruzione;
- è ammessa la formazione di autorimesse interrato sottostanti il parco privato con trattamento della superficie in copertura prevalentemente a verde;
- il piano attuativo del presente ambito deve essere accompagnato da Relazione di compatibilità ambientale, ai sensi dell'art.20 della LR 40/98 recante "Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione", come precisato dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale 13 gennaio 2003, n.1/PET "Linee guida per l'analisi di compatibilità ambientale applicata agli strumenti urbanistici comunali ai sensi dell'articolo 20".

Note: l'intervento è assoggettato a convenzionamento con previsione di cessione di quota della plusvalenza



COMUNE DI VERBANIA
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n°

65

- classificazione normativa: A.R.R.
- destinazioni d'uso : ex art. 21 N.A.
- parametri di intervento:

quota ST da cedere gratuitamente ad uso pubblico	(SP)	30%
quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	3.200 mq.
indice di utilizzazione territoriale ⁽¹⁾	(UT)	0,65 mq./mq.
indice di utilizzazione fondiaria ⁽²⁾	(UF)	1,20 mq./mq.
indice di riutilizzazione	(IR)	/
quota di Sul residenziale libera		/
quota di Sul residenziale convenzionata		/
rapporto di copertura massimo	(RC)	40%
quota di SF a verde privato		40%
quota di ST permeabile		40%
n° massimo piani		3 P fuori terra
altezza massima	(H)	10,50 ml.
bonus di incremento Sul		10 + 10%

- indirizzi di intervento :

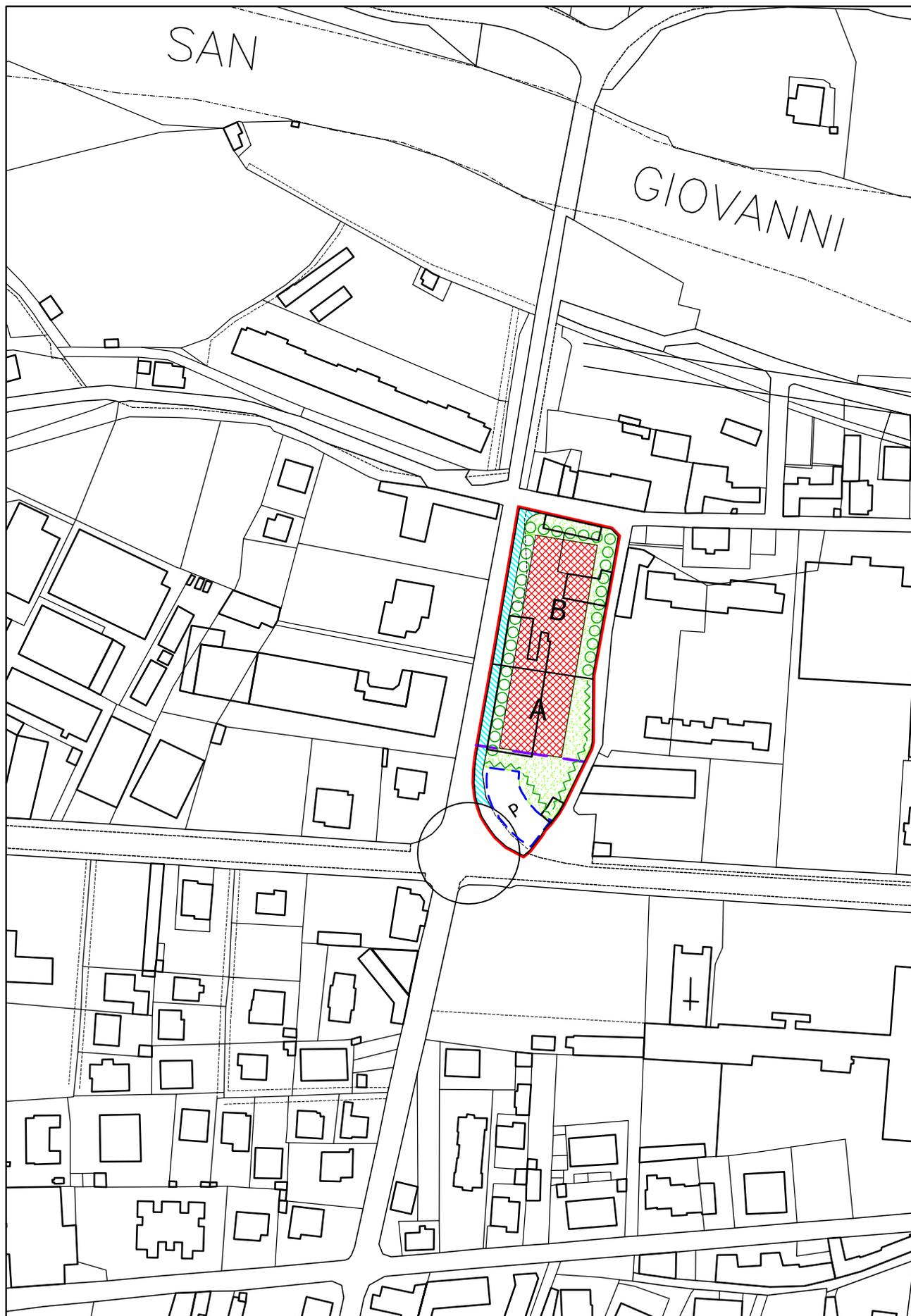
– L'intervento potrà essere realizzato anche mediante lotti così determinati:

Lotto "A" C.T. foglio 51 mappale 449 superficie utile lorda ammissibile 2.050 mq oltre bonus di incremento , n° massimo 5 piani fuori terra +1 con sagoma arretrata rispetto al corpo principale, altezza massima 21,00 ml.

Lotto "B" C.T. foglio 51 mappale 450 superficie utile lorda ammissibile 910,00 mq oltre bonus di incremento, n° massimo 3 piani fuori terra, altezza massima 10,50 ml.

– il piano attuativo del presente ambito deve essere accompagnato da Relazione di compatibilità ambientale, ai sensi dell'art.20 della LR 40/98 recante "Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione", come precisato dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale 13 gennaio 2003, n.1/PET "Linee guida per l'analisi di compatibilità ambientale applicata agli strumenti urbanistici comunali ai sensi dell'articolo 20".

Note: (1) il valore indicato rappresenta il limite massimo assoluto
(2) il valore indicato è applicabile entro il limite di UT



COMUNE DI VERBANIA
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n°

66

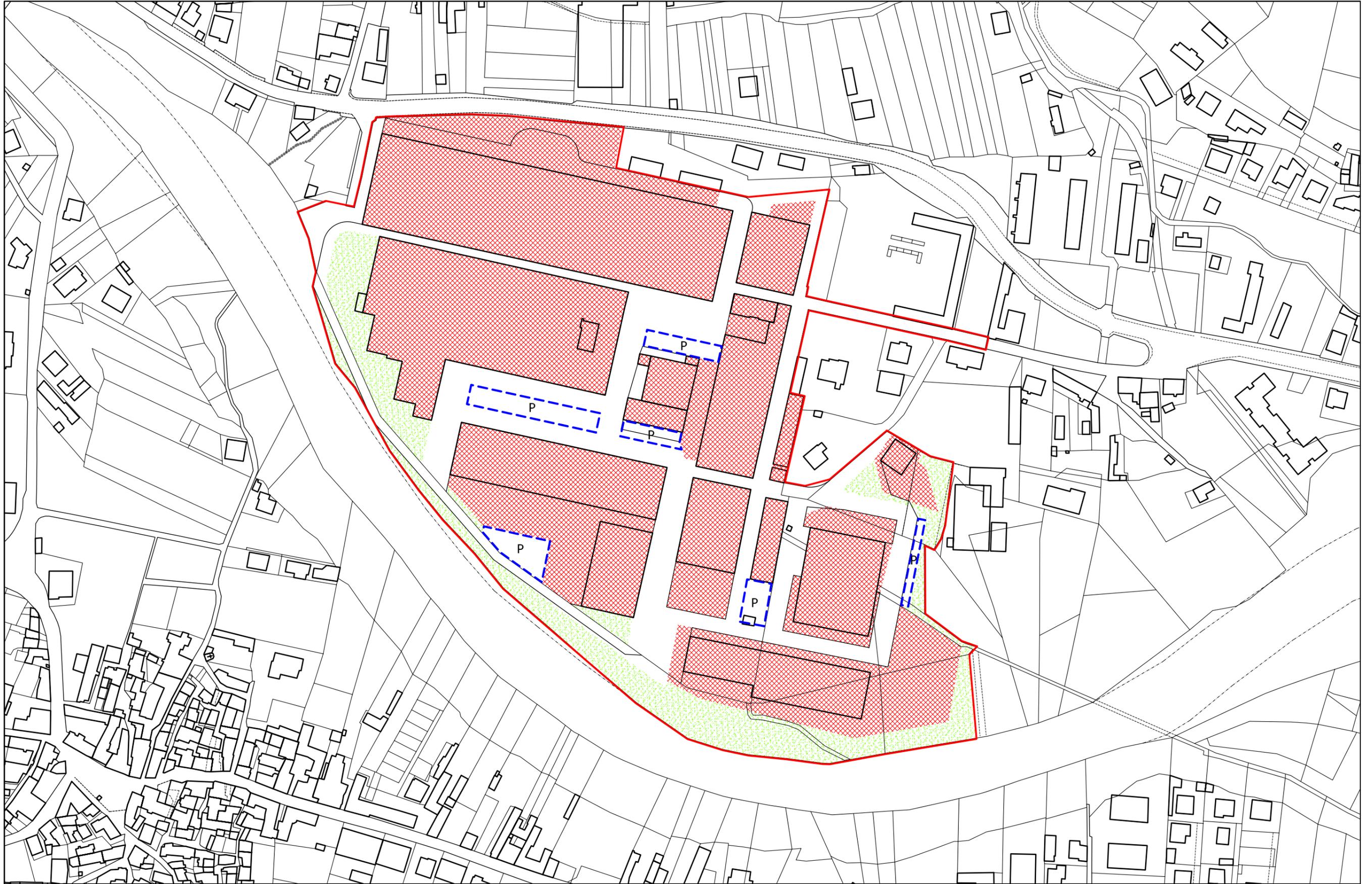
- classificazione normativa: A.I.P.
- destinazioni d'uso : ex art. 23 N.A.

• parametri di intervento:

➤ quota ST da cedere gratuitamente ad uso pubblico	(SP)	(1)
➤ quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	(2)
➤ indice di utilizzazione territoriale	(UT)	/
➤ indice di utilizzazione fondiaria	(UF)	/
➤ indice di riutilizzazione	(IR)	/
➤ quota di Sul residenziale libera		/
➤ quota di Sul residenziale convenzionata		/
➤ rapporto di copertura massimo	(RC)	(3)
➤ quota di SF a verde privato		/
➤ quota di ST permeabile		/
➤ altezza massima	(H)	12,00 m.
➤ bonus di incremento Sul		/
➤ distanza tra le costruzioni	(D)	10,00 ml. o pari a maggiori altezze di fabbricati frontistanti
➤ distanza della costruzione dal confine	(Dc)	5,00 ml. e/o a norma di Codice Civile
➤ distanza tra pareti finestrate	(Dpf)	secondo D.M. 02.04.68 n° 1444
➤ distanza della costruzione dal ciglio stradale	(Ds)	secondo quanto previsto all'art. "strade e infrastrutture per la circolazione" delle NTA

• indirizzi di intervento :

- (1) standards in base alla dotazione di aree indicate per usi pubblici entro il perimetro della scheda;
- (2) le aree utilizzabili per interventi di tipo A e NC sono indicate sulla scheda come "limite di ingombro planimetrico delle costruzioni";
- (3) pari all'esistente o in ampliamento fino a $R_c = 66\%$; le sagome "limite di ingombro planimetrico delle costruzioni" costituiscono deroga alla presente norma.



COMUNE DI VERBANIA
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n°

67

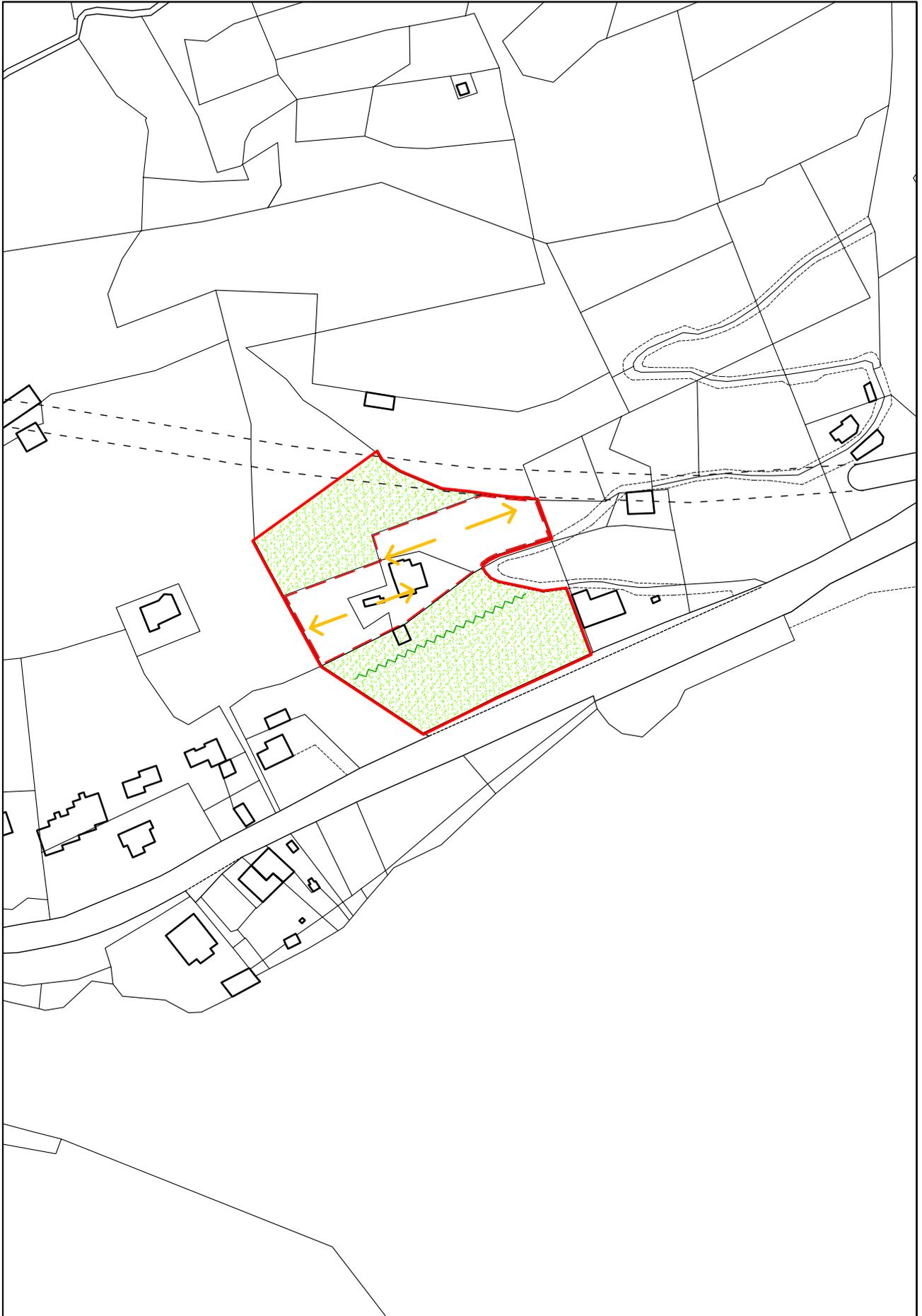
- classificazione normativa: A.T.A.
- destinazioni d'uso : ex art. 25 N.A.

- parametri di intervento:

➤ quota ST da cedere gratuitamente ad uso pubblico	(SP)	10%
➤ quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	4.400 mq.
➤ indice di utilizzazione territoriale	(UT)	/
➤ indice di utilizzazione fondiaria	(UF)	0,35 mq./mq.
➤ indice di riutilizzazione	(IR)	/
➤ quota di Sul residenziale libera		/
➤ quota di Sul residenziale convenzionata		/
➤ rapporto di copertura massimo	(RC)	20%
➤ quota di SF a verde privato		60%
➤ quota di ST permeabile		50%
➤ n° massimo piani		2 P fuori terra
➤ altezza massima	(H)	7,50 ml.
➤ bonus di incremento Sul		/
➤ distanza tra le costruzioni	(D)	10,00 ml. o pari a maggiori altezze di fabbricati frontistanti
➤ distanza della costruzione dal confine	(Dc)	5,00 ml. e/o a norma di Codice Civile
➤ distanza tra pareti finestrate	(Dpf)	secondo D.M. 02.04.68 n° 1444
➤ distanza della costruzione dal ciglio stradale	(Ds)	secondo quanto previsto all'art. "strade e infrastrutture per la circolazione" delle NTA

- indirizzi di intervento :

- l'edificazione deve seguire la morfologia del suolo;
- è da prevedere un progetto delle aree verdi e delle quinte vegetali per la schermatura dell'edificazione;
- il piano attuativo del presente ambito deve essere accompagnato da Relazione di compatibilità ambientale, ai sensi dell'art.20 della LR 40/98 recante "Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione", come precisato dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale 13 gennaio 2003, n.1/PET "Linee guida per l'analisi di compatibilità ambientale applicata agli strumenti urbanistici comunali ai sensi dell'articolo 20".



COMUNE DI VERBANIA
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n°

68

- classificazione normativa: A.R.R.
- destinazioni d'uso : ex art. 21 N.A.

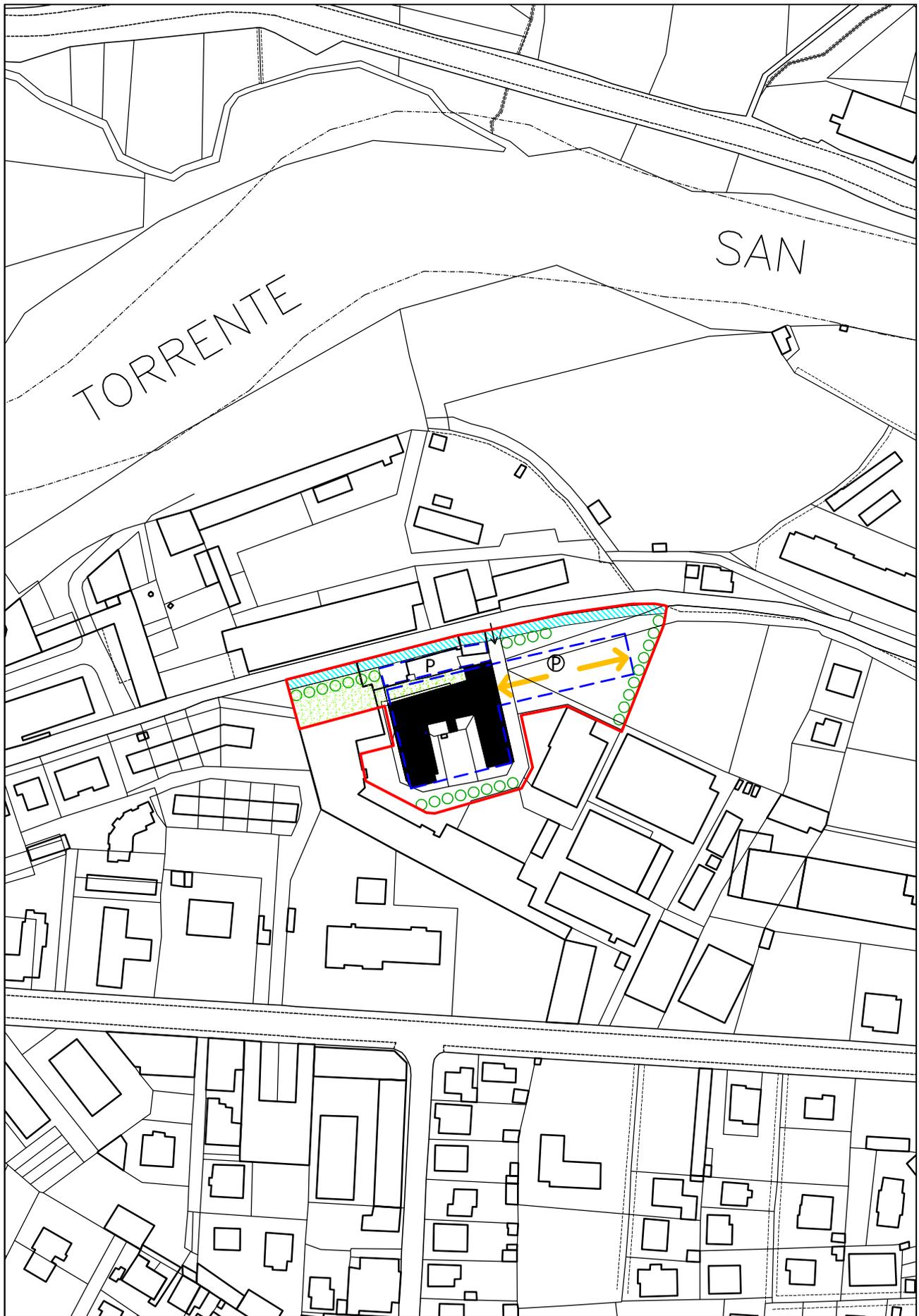
• parametri di intervento:

➤ quota ST da cedere gratuitamente ad uso pubblico	(SP)	20%
➤ quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	4.500 mq.
➤ indice di utilizzazione territoriale ⁽¹⁾	(UT)	0,65 mq./mq.
➤ indice di utilizzazione fondiaria ⁽²⁾	(UF)	1,00 mq./mq.
➤ indice di riutilizzazione	(IR)	75% ⁽⁴⁾
➤ quota di Sul residenziale libera		60%
➤ quota di Sul residenziale convenzionata ⁽³⁾		40%
➤ rapporto di copertura massimo	(RC)	30%
➤ quota di SF a verde privato		40%
➤ quota di ST permeabile		40%
➤ n° massimo piani		4 P fuori terra
➤ altezza massima	(H)	13,50 ml.
➤ bonus di incremento Sul		10 + 10%
➤ distanza tra le costruzioni	(D)	10,00 ml. o pari a maggiori altezze di fabbricati frontistanti
➤ distanza della costruzione dal confine	(Dc)	5,00 ml. e/o a norma di Codice Civile
➤ distanza tra pareti finestrate	(Dpf)	secondo D.M. 02.04.68 n° 1444
➤ distanza della costruzione dal ciglio stradale	(Ds)	secondo quanto previsto all'art. "strade e infrastrutture per la circolazione" delle NTA

• indirizzi di intervento :

- dovrà essere garantita alle proprietà retrostanti (esterne alla scheda ed intercluse) la viabilità di distribuzione interna e l'accessibilità alla via Muller.

Note: (1) il valore indicato rappresenta il limite massimo assoluto
 (2) il valore indicato è applicabile entro il limite di UT
 (3) in alternativa alla quota di convenzionamento è ammessa la cessione di quota della plusvalenza dell'intervento
 (4) il valore risultante può essere applicato in deroga a UT, UF e RC



COMUNE DI VERBANIA
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n°

69

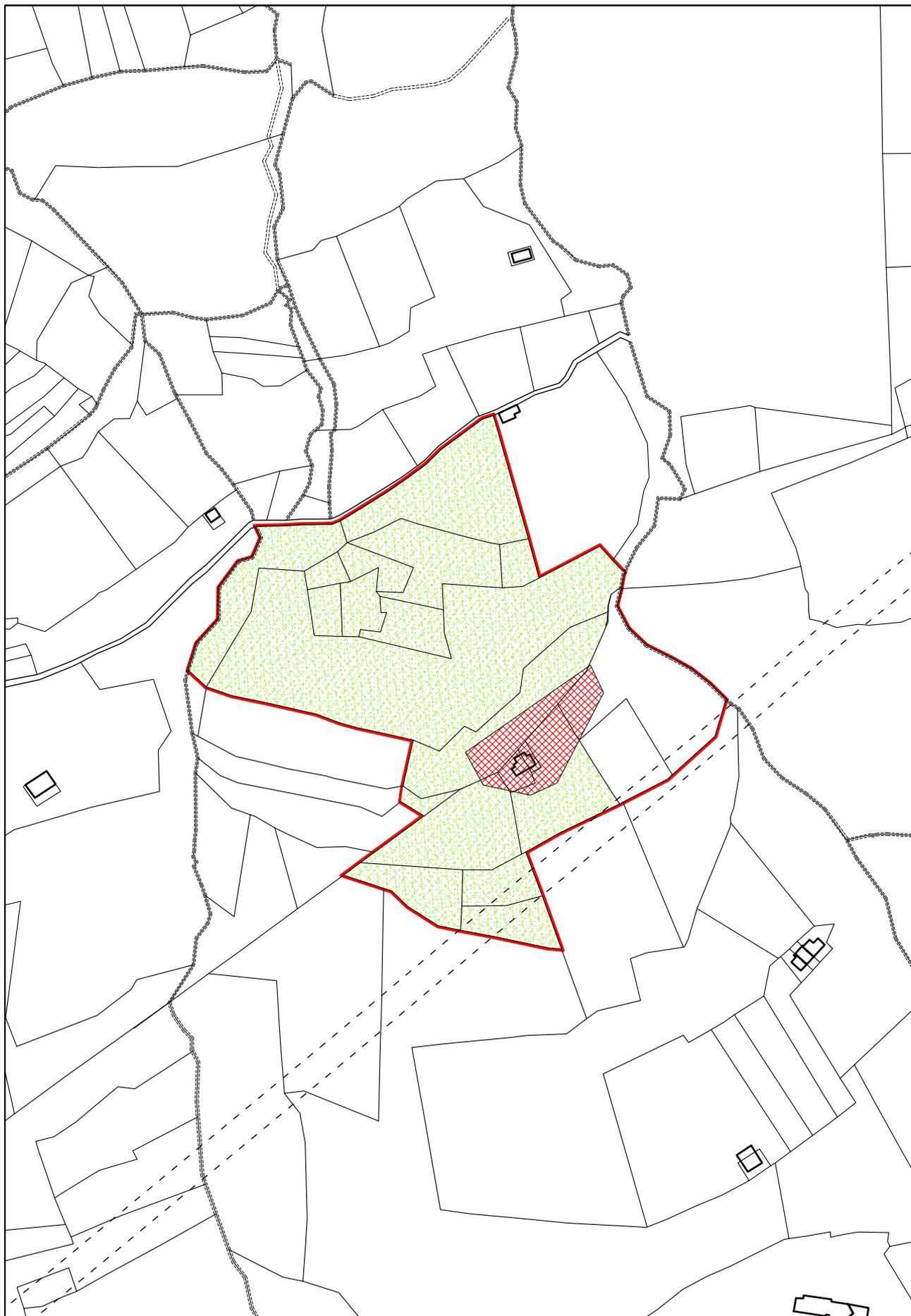
- classificazione normativa: A.T.G.
- destinazioni d'uso : ex art. 26 N.A.

• parametri di intervento:

➤ quota ST da cedere gratuitamente ad uso pubblico	(SP)	/
➤ quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	900 mq.
➤ indice di utilizzazione territoriale	(UT)	/
➤ indice di utilizzazione fondiaria	(UF)	Sul massima = esistente + 500 mq.
➤ indice di riutilizzazione	(IR)	/
➤ quota di Sul residenziale libera		/
➤ quota di Sul residenziale convenzionata		/
➤ rapporto di copertura massimo	(RC)	/
➤ quota di SF a verde privato		/
➤ quota di ST permeabile		/
➤ n° massimo piani		2 P fuori terra
➤ altezza massima	(H)	7,50 ml.
➤ bonus di incremento Sul		/

• indirizzi di intervento :

- la realizzazione degli interventi è contestuale al restauro manutentivo del parco;
- l'edificazione deve risultare coerente con la morfologia del luogo, riducendo all'indispensabile i movimenti di terra;
- l'impiego dei materiali e la morfologia delle costruzioni devono essere tali da produrre la massima attenuazione dell'impatto visivo;
- deve essere garantita dai soggetti attuatori la dotazione di servizi a rete e lo smaltimento dei rifiuti;
- il piano attuativo del presente ambito deve essere accompagnato da Relazione di compatibilità ambientale, ai sensi dell'art.20 della LR 40/98 recante "Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione", come precisato dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale 13 gennaio 2003, n.1/PET "Linee guida per l'analisi di compatibilità ambientale applicata agli strumenti urbanistici comunali ai sensi dell'articolo 20";
- il piano, e le relative nuove opere o modifiche di destinazioni d'uso previste dalla presente scheda di indirizzo, in considerazione del particolare e delicato contesto di inserimento ambientale e paesaggistico, devono altresì essere contestualmente accompagnate dallo Studio di Impatto Ambientale (S.I.A.) e sono sottoposte a procedura di Valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) ai sensi della LR 40/1998. Ai fini di una migliore predisposizione del S.I.A. è facoltà del proponente richiedere all'autorità competente l'avvio di una fase preliminare alla redazione dello studio, finalizzata alla specificazione dei contenuti e degli elaborati da predisporre con il medesimo S.I.A.



COMUNE DI VERBANIA
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n°

70

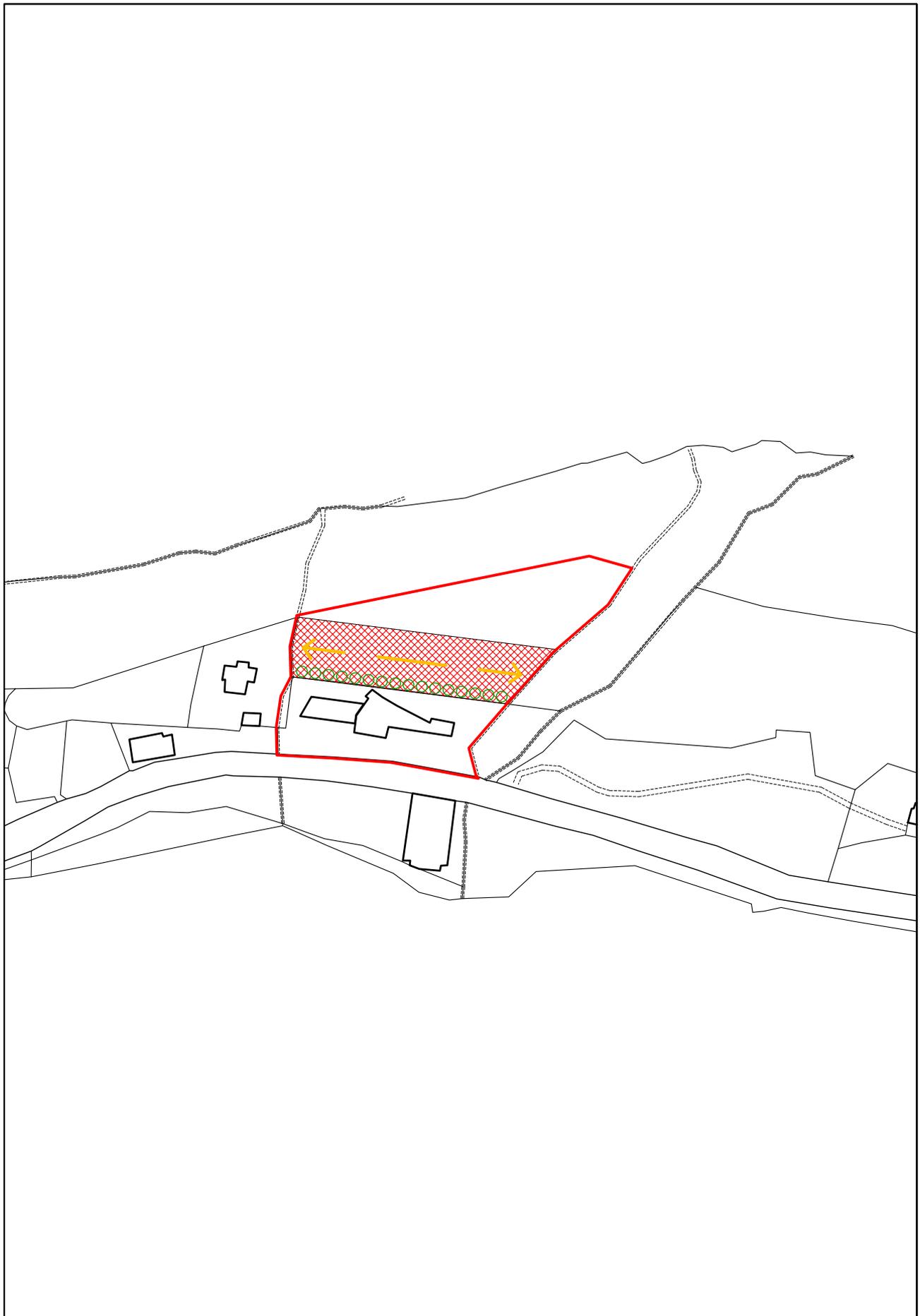
- classificazione normativa: A.T.A.
- destinazioni d'uso : ex art. 25 N.A.

- parametri di intervento:

➤ quota ST da cedere gratuitamente ad uso pubblico	(SP)	10%
➤ quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	3.620 mq.
➤ indice di utilizzazione territoriale	(UT)	/
➤ indice di utilizzazione fondiaria	(UF)	0,35 mq./mq.
➤ indice di riutilizzazione	(IR)	/
➤ quota di Sul residenziale libera		/
➤ quota di Sul residenziale convenzionata		/
➤ rapporto di copertura massimo	(RC)	20%
➤ quota di SF a verde privato		40%
➤ quota di ST permeabile		40%
➤ n° massimo piani		2 P fuori terra
➤ altezza massima	(H)	7,50 ml.
➤ bonus di incremento Sul		/

- indirizzi di intervento :

- l'edificazione deve seguire la morfologia del suolo;
- è da predisporre un progetto delle aree verdi e delle quinte vegetali per la schermatura dell'edificazione;
- il piano attuativo del presente ambito deve essere accompagnato da Relazione di compatibilità ambientale, ai sensi dell'art.20 della LR 40/98 recante "Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione", come precisato dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale 13 gennaio 2003, n.1/PET "Linee guida per l'analisi di compatibilità ambientale applicata agli strumenti urbanistici comunali ai sensi dell'articolo 20".



COMUNE DI VERBANIA
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n°

71

- classificazione normativa: A.F.R.
- destinazioni d'uso : ex art. 22 N.A.
- parametri di intervento:

quota ST da cedere gratuitamente ad uso pubblico	(SP)	30%
quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	1.640 mq.
indice di utilizzazione territoriale	(UT)	/
indice di utilizzazione fondiaria	(UF)	0,50 mq./mq.
indice di riutilizzazione	(IR)	/
quota di Sul residenziale libera		60%
quota di Sul residenziale convenzionata ⁽¹⁾		40%
rapporto di copertura massimo	(RC)	30%
quota di SF a verde privato		30%
quota di ST permeabile		30%
n° massimo piani		2 P fuori terra
altezza massima	(H)	7,50 ml.
bonus di incremento Sul		10 + 10%
distanza tra le costruzioni	(D)	10,00 ml. o pari a maggiori altezze di fabbricati frontistanti
distanza della costruzione dal confine	(Dc)	5,00 ml. e/o a norma di Codice Civile
distanza tra pareti finestrate	(Dpf)	secondo D.M. 02.04.68 n° 1444
distanza della costruzione dal ciglio stradale	(Ds)	secondo quanto previsto all'art. "strade e infrastrutture per la circolazione" delle NTA

- indirizzi di intervento :
 - interventi assoggettati a titolo abilitativo convenzionato;
 - unico accesso veicolare per parcheggio e insediamenti.

Note: (1) in alternativa alla quota di convenzionamento è ammessa la cessione di quota della plusvalenza dell'intervento



SAN

COMUNE DI VERBANIA
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi	area n°	71bis
• classificazione normativa: A.E.R.		
• destinazioni d'uso : ex art. 18 N.A.		
• parametri di intervento:		
quota ST da cedere ad uso pubblico	(SP)	1.800
quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	2.200
indice di utilizzazione territoriale	(UT)	/
indice di utilizzazione fondiaria	(UF)	SUL massima edificabile=820 mq
indice di riutilizzazione	(IR)	/
quota di Sul residenziale libera		100% ⁽¹⁾
quota di Sul residenziale convenzionata		/
rapporto di copertura massimo	(RC)	30%
quota di SF a verde privato		/
quota di ST permeabile		/
n° di piani		2 P fuori terra
altezza massima	(H)	7,50 ml
bonus di incremento Sul		10 + 10 %
distanza tra le costruzioni	(D)	10,00 ml o pari a maggiori altezze di fabbricati frontisti
distanza della costruzione dal confine	(Dc)	5,00 ml e/o a norma di Codice Civile
distanza tra pareti finestrate	(Dpf)	secondo D.M. 02.04.68 n° 1444
distanza della costruzione dal ciglio stradale	(Ds)	secondo quanto previsto all'art. 31 delle N.A.

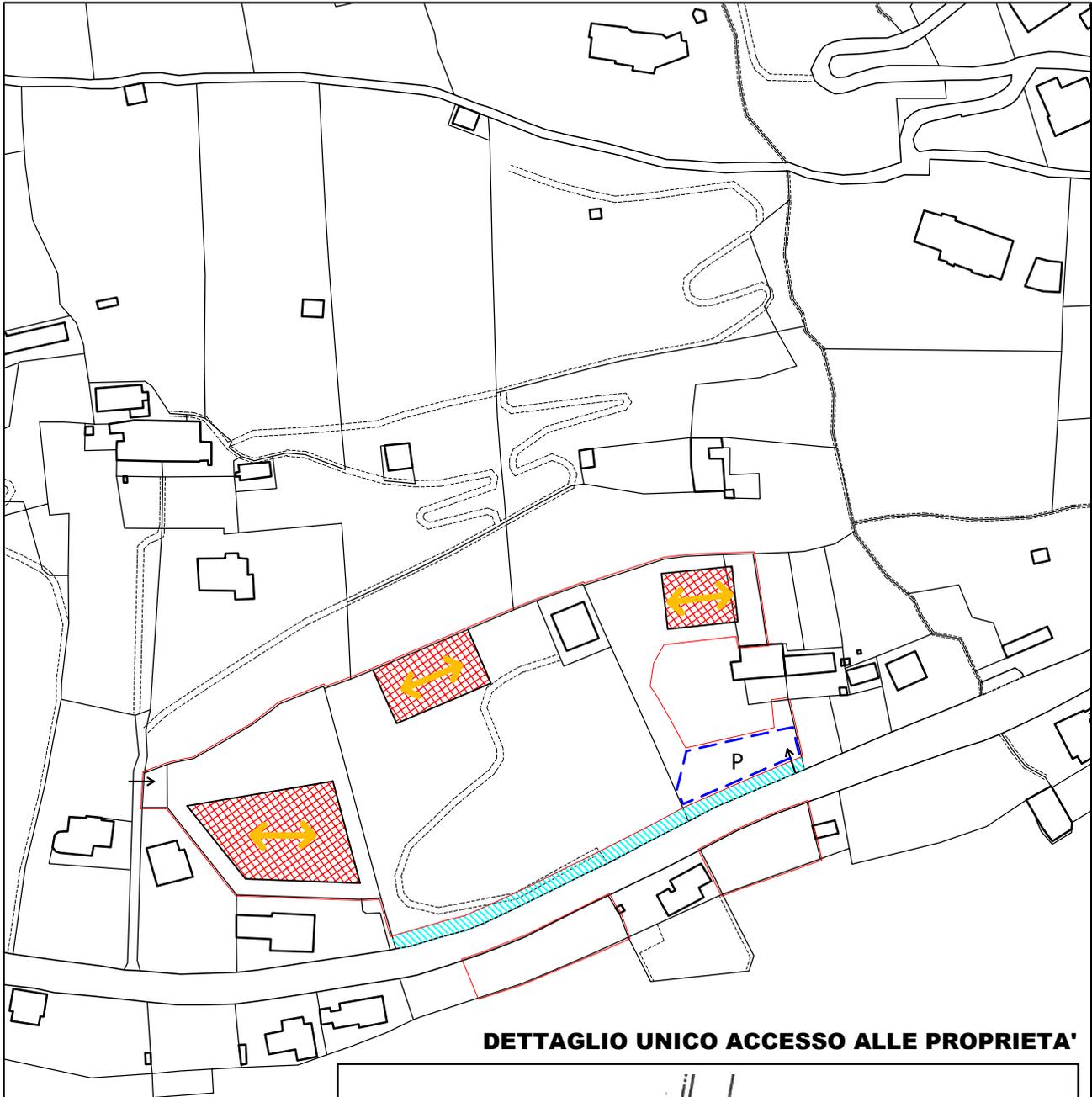
➤ indirizzi di intervento :

- l'intervento è assoggettato a titolo abilitativo convenzionato;
- **dovrà essere predisposto un progetto generale del verde con particolare attenzione agli aspetti vegetazionali;**
- **dovrà essere ceduto gratuitamente il sedime stradale di ampliamento per una profondità rilevabile dal progetto approvato con D.C.C. n.33 del 27/03/2018;**

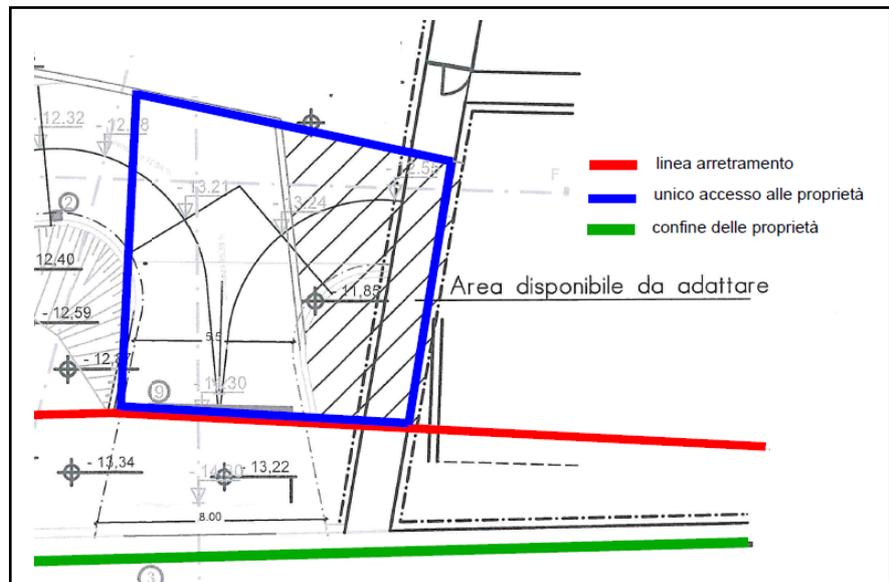
La convenzione dovrà prevedere a carico del proponente:

- la realizzazione e cessione di area a parcheggio pubblico di almeno **15 posti auto**, di cui almeno 2 per disabili, localizzata nell'ambito identificato al Fg. 58 mappale 210/parte;
- la realizzazione e la cessione di 600 mq circa di spiaggia attrezzata ad uso pubblico corrispondenti al Fg. 58 mappale, 106 entro un anno dalla sottoscrizione della convenzione;
- la realizzazione e la cessione di 690 mq circa di spiaggia attrezzata ad uso pubblico corrispondenti al Fg. 58 mappale 146 entro un anno dalla sottoscrizione della convenzione;
- la cessione ad uso pubblico di tutte le aree localizzate in viale San Giuseppe (ex Scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi n.71) che dovranno essere sistemate ad orti urbani, parcheggio pubblico a servizio dei fruitori degli orti e viabilità di accesso.

Note: (1) è dovuta la cessione di quota della plusvalenza dell'intervento



DETTAGLIO UNICO ACCESSO ALLE PROPRIETA'



COMUNE DI VERBANIA
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi area n° 72

- classificazione normativa: A.I.T. – I.T.L. – A.A.B. – A.T.A.
- destinazioni d'uso : ex artt. 22 bis – 24 – 24 bis - 25

- parametri di intervento:

per intervento di ristrutturazione edilizia con sopraelevazione:

quota ST da cedere gratuitamente ad uso pubblico	(SP)	/
quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	/
indice di utilizzazione territoriale	(UT)	(*)
indice di utilizzazione fondiaria	(UF)	(*)
indice di riutilizzazione	(IR)	/
quota di Sul residenziale libera		/
quota di Sul residenziale convenzionata		/
rapporto di copertura massimo	(RC)	66 %
quota di SF a verde privato		/
quota di ST permeabile		/
altezza massima	(H)	Pari alla massima esistente con esclusione di impianti tecnologici

(*) è ammesso incremento del volume esistente con possibilità di incremento massimo del 20%

per intervento di nuova costruzione NC:

quota ST da cedere gratuitamente ad uso pubblico	(SP)	/
quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	/
indice di utilizzazione territoriale	(UT)	(*)
indice di utilizzazione fondiaria	(UF)	(*)
indice di riutilizzazione	(IR)	/
quota di Sul residenziale libera		/
quota di Sul residenziale convenzionata		/
rapporto di copertura massimo	(RC)	60 %
quota di SF a verde privato		/
quota di ST permeabile		/
altezza massima	(H)	Pari alla massima esistente con esclusione di impianti tecnologici
bonus di incremento Sul		/

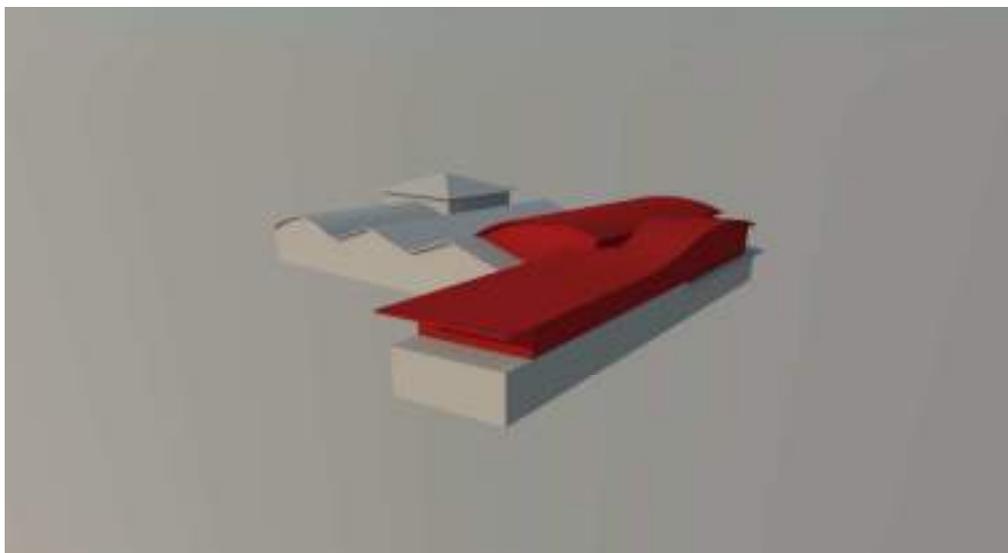
(*) volume massimo pari all'esistente

- indirizzi di intervento :

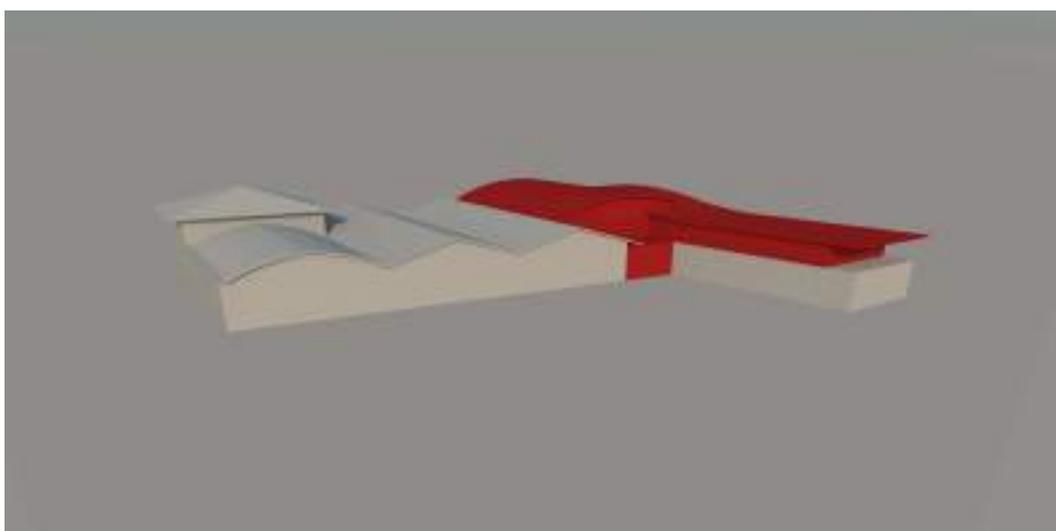
- le attività terziarie devono mettere a disposizione aree destinate a parcheggio di uso pubblico e a verde in misura corrispondente alle prescrizioni dell'art. 21, comma 1 p.to 3) e comma 2 della L.R. 56/1977;
- le aree a cielo libero devono essere poste a quote corrispondenti con i livelli degli spazi pubblici circostanti;
- si precisa che la costruzione di scivoli ed alaggi per le imbarcazioni potrà avvenire alla quota necessaria ed utile per la loro funzione;
- le aree pavimentate dovranno essere realizzate preferibilmente con pavimentazione di tipo permeabile;
- per le aree destinate a parcheggio, stazionamento e movimentazione dei natanti, la pavimentazione dovrà essere di tipo impermeabile con sistemi di raccolta delle acque di prima pioggia;
- l'area appartenente al demanio idrico lacuale, individuata con perimetro tratteggiato, deve essere trattata come indicato graficamente dalla scheda;

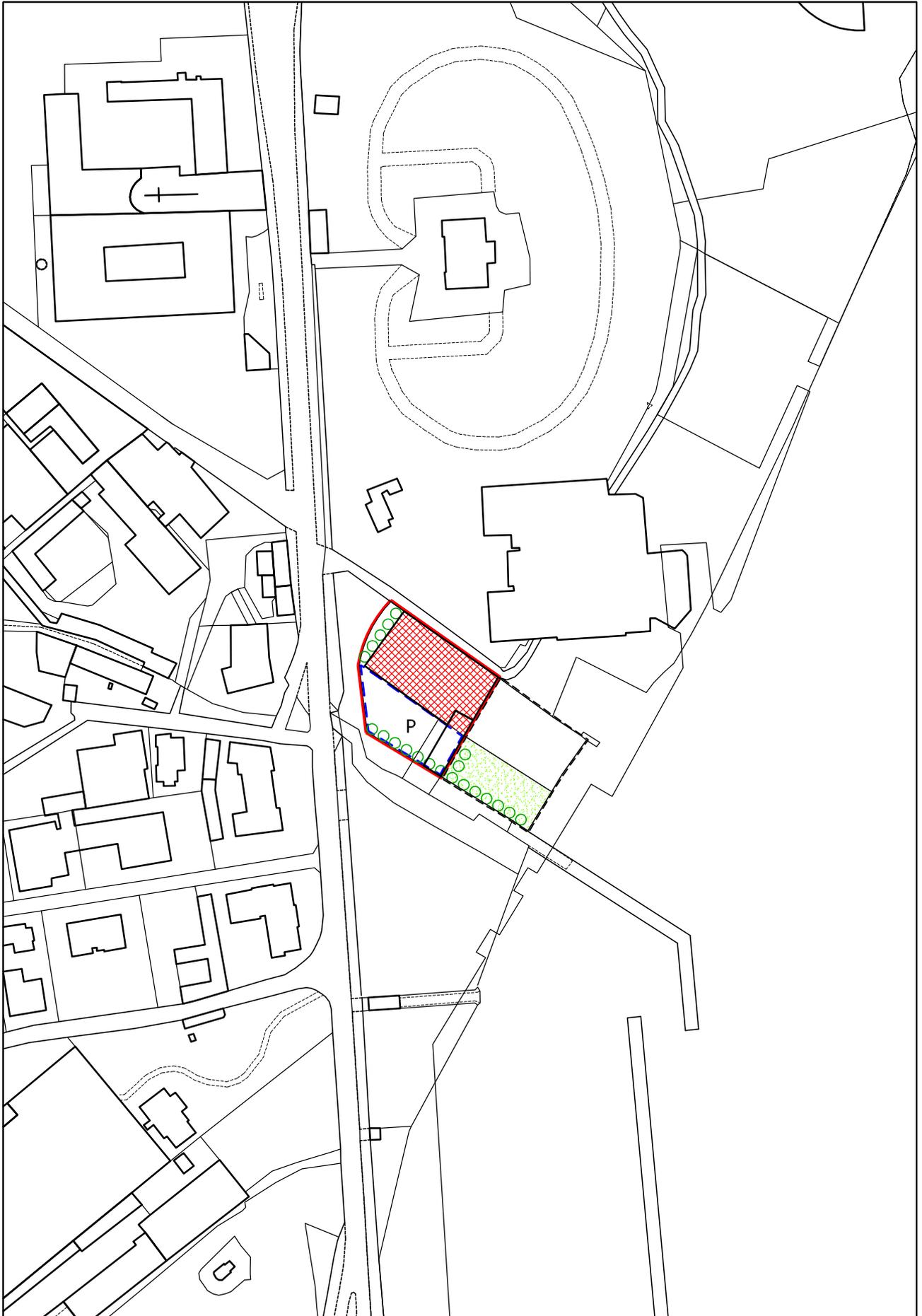
- per l'intervento di ristrutturazione edilizia con sopraelevazione:
 - l'intervento dovrà salvaguardare i caratteri tipologici della struttura originaria e l'ampliamento della sagoma originaria potrà avvenire mediante sopraelevazione del corpo di fabbrica posto verso lago, come da schema progettuale;
 - entro le sagome degli edifici esistenti non è ammessa la formazione di nuovi orizzontamenti, mentre è possibile realizzare soppalchi ai sensi dell'art. 55 del Regolamento Edilizio vigente senza che questi costituiscano SUL;
 - i nuovi orizzontamenti sono consentiti esclusivamente entro la parte interessata da sopraelevazione come da schema della Soprintendenza, e costituiscono SUL;

Vista 1 - Schema progettuale



Vista 2 - Schema progettuale





COMUNE DI VERBANIA
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n°

73

- classificazione normativa: A.T.A.
- destinazioni d'uso : ex art. 25 N.A.

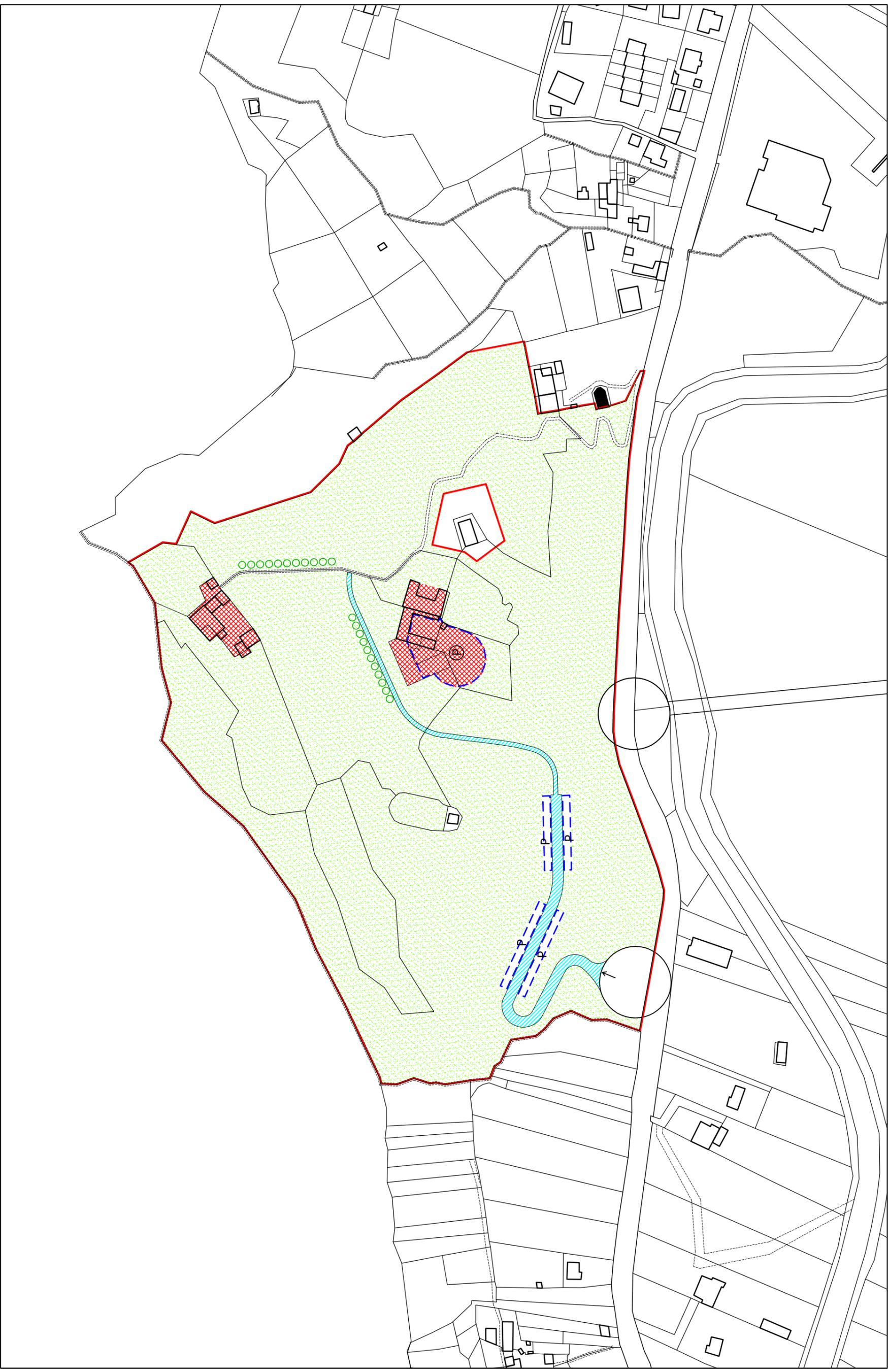
- parametri di intervento:

➤ quota ST da cedere gratuitamente ad uso pubblico	(SP)	/
➤ quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	/
➤ indice di utilizzazione territoriale	(UT)	(*)
➤ indice di utilizzazione fondiaria	(UF)	(*)
➤ indice di riutilizzo	(IR)	/
➤ quota di Sul residenziale libera		/
➤ quota di Sul residenziale convenzionata		/
➤ rapporto di copertura massimo	(RC)	20%
➤ quota di SF a verde privato		/
➤ quota di ST permeabile		70%
➤ altezza massima	(H)	m. 9,00 salvo per edifici preesistenti di maggiore altezza
➤ bonus di incremento Sul		/
➤ distanza tra le costruzioni	(D)	10,00 ml. o pari a maggiori altezze di fabbricati frontistanti
➤ distanza della costruzione dal confine	(Dc)	5,00 ml. e/o a norma di Codice Civile
➤ distanza tra pareti finestrate	(Dpf)	secondo D.M. 02.04.68 n° 1444
➤ distanza della costruzione dal ciglio stradale	(Ds)	secondo quanto previsto all'art. "strade e infrastrutture per la circolazione" delle NTA

(*) pari al volume esistente con un incremento del 20%

- indirizzi di intervento :

- gli ampliamenti e le sopraelevazioni ammesse dovranno avvenire secondo le indicazioni riportate sulle tavole grafiche;



COMUNE DI VERBANIA
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n°

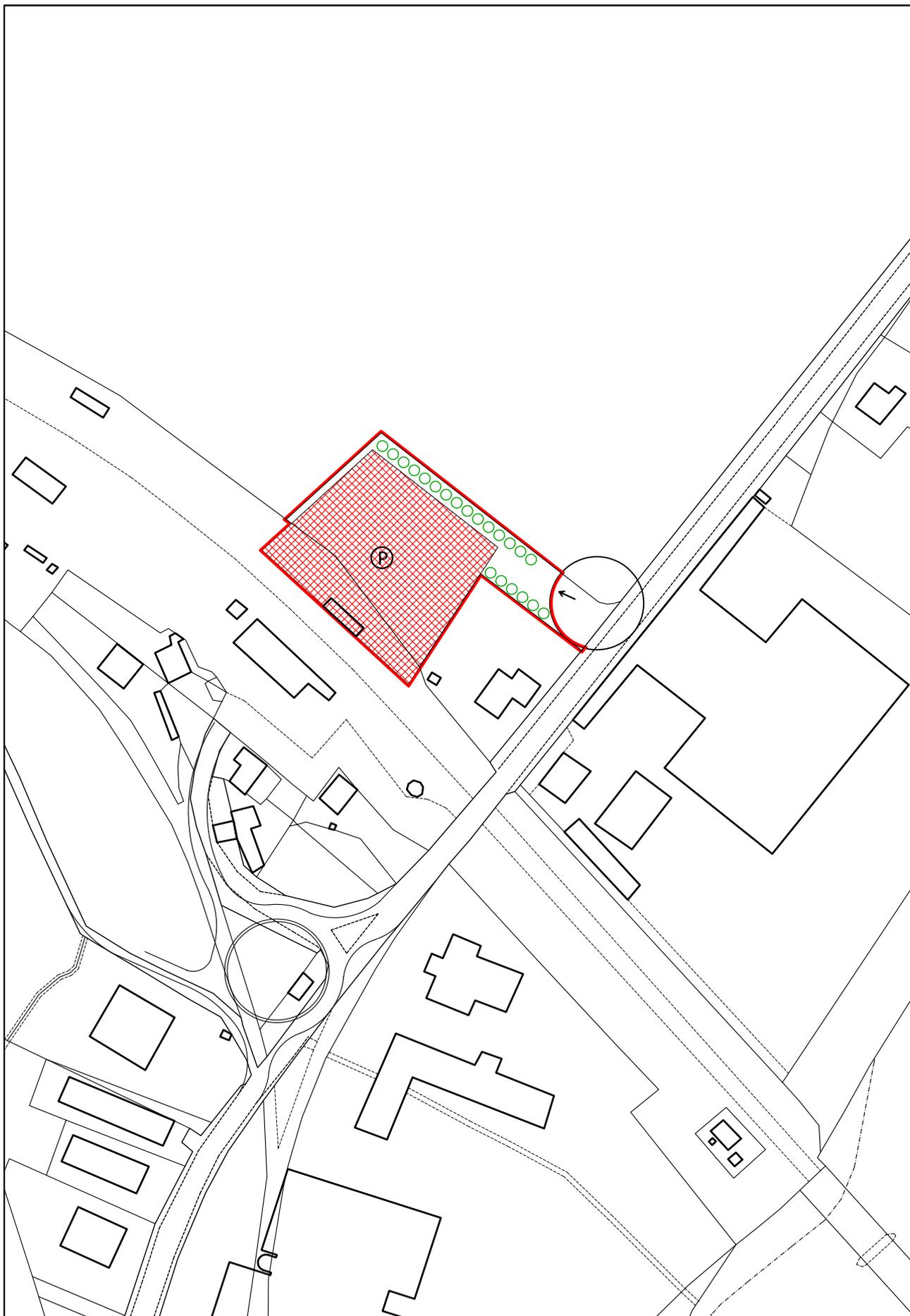
76

- classificazione normativa: Aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico
- destinazioni d'uso : ex art. 16 N.A.

- parametri di intervento:

➤ quota ST da cedere gratuitamente ad uso pubblico	(SP)	/
➤ quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	/
➤ indice di utilizzazione territoriale	(UT)	/
➤ indice di utilizzazione fondiaria	(UF)	/
➤ indice di riutilizzazione	(IR)	/
➤ quota di Sul residenziale libera		/
➤ quota di Sul residenziale convenzionata		/
➤ rapporto di copertura massimo	(RC)	80%
➤ quota di SF a verde privato		/
➤ quota di ST permeabile		20%
➤ n° massimo piani		3 P fuori terra (per 10,50 m. massimo)
➤ bonus di incremento Sul		/

- indirizzi di intervento :
 - la realizzazione della nuova struttura deve contestualmente prevedere la riqualificazione delle aree dell'edificio della stazione storica e del relativo piazzale;
 - gli accessi dalla S.S. 34 alla nuova struttura e al piazzale della stazione storica sono organizzati per mezzo di intersezioni con circolazione rotatoria;
 - il piazzale della stazione storica è riservato ai mezzi di trasporto pubblico su gomma (bus e taxi) e ai mezzi di servizio;
 - la struttura di nuova realizzazione è destinata alla sosta di veicoli leggeri e ai servizi della stazione e di assistenza ai viaggiatori sul binario in direzione Milano;
 - la nuova struttura e le aree di sosta e di manovra di veicoli pubblici e privati sono direttamente collegati per mezzo di sottopasso e rampe pedonali, accessibili a persone disabili;
 - la scelta della morfologia, dei materiali e dei colori esterni è finalizzata a un adeguato inserimento dell'edificio nel contesto;
 - è da preferire una costruzione "a gradoni" e/o con forma planovolumetrica di raccordo tra il piano di campagna e il muraglione della ferrovia;
 - le aree verdi poste tra la nuova costruzione e l'area del golf sono trattate con quinte alberate costituite da filari di essenze autoctone.



COMUNE DI VERBANIA
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n°

77

- classificazione normativa: I.T.L.
- destinazioni d'uso : ex art. 24 N.A.

• parametri di intervento:

➤ quota ST da cedere gratuitamente ad uso pubblico	(SP)	/
➤ quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	/
➤ indice di utilizzazione territoriale	(UT)	(*)
➤ indice di utilizzazione fondiaria	(UF)	(*)
➤ indice di riutilizzazione	(IR)	/
➤ quota di Sul residenziale libera		/
➤ quota di Sul residenziale convenzionata		/
➤ rapporto di copertura massimo	(RC)	25%
➤ quota di SF a verde privato		/
➤ quota di ST permeabile		60%
➤ n° massimo piani		2 P fuori terra (per 7,50 m. massimo)
➤ bonus di incremento Sul		/

(*) valore assoluto Sul edificabile = 3.500 + 500 mq.

• indirizzi di intervento :

- le attività che richiedono permanenza di persone dovranno essere localizzate in spazi con quota di calpestio non inferiore a m. 198,50 s.l.m.;
- si applicano le prescrizioni specifiche dell'art. 24 delle N.A.



COMUNE DI VERBANIA
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

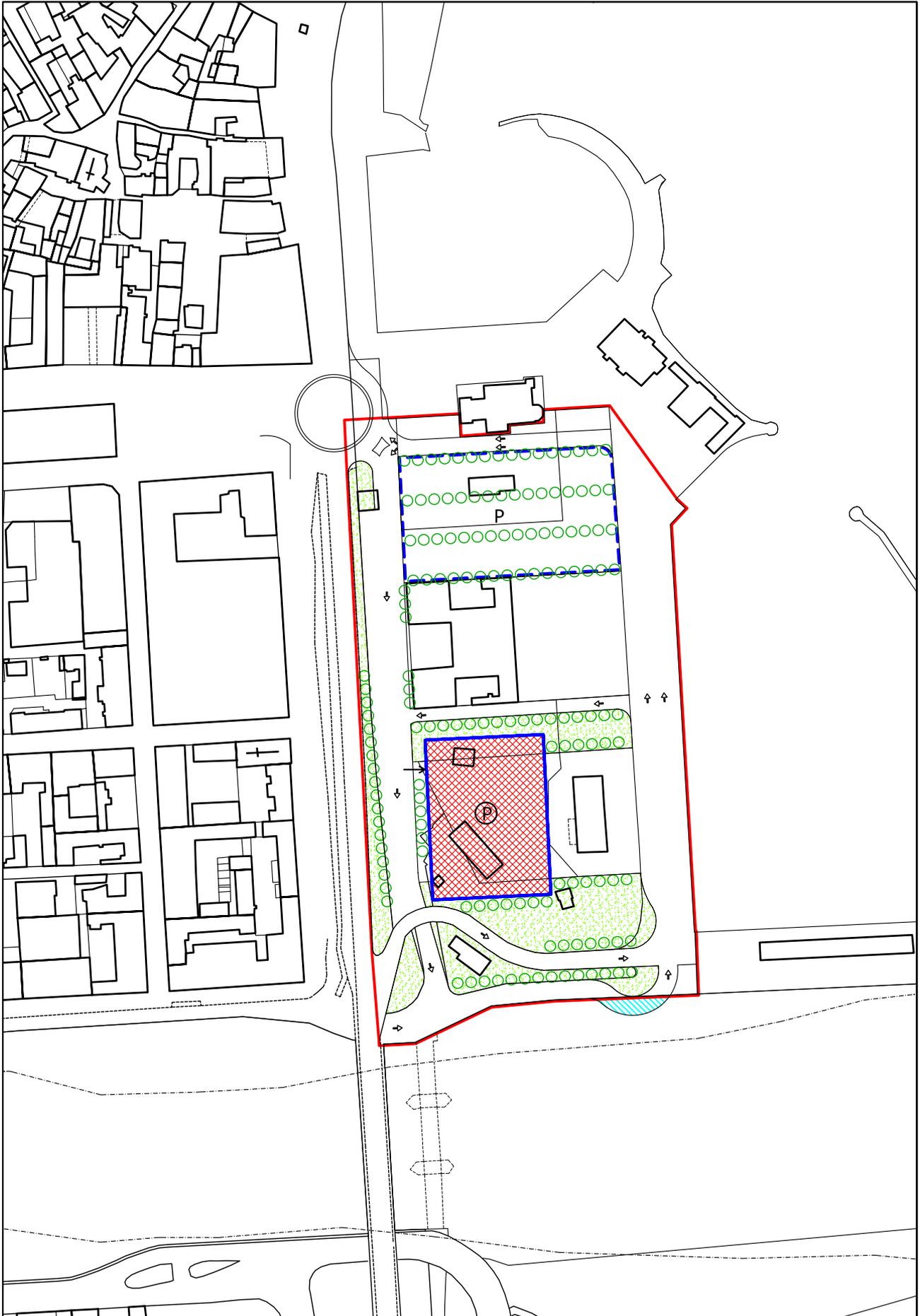
area n°

78

- classificazione normativa: Aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico
- destinazioni d'uso : ex art. 16 N.A.

- parametri di intervento:
 - quota ST da cedere gratuitamente ad uso pubblico (SP) /
 - quota ST da utilizzare per interventi (SF) /
 - indice di utilizzazione territoriale (UT) 0,75 mq./mq.
 - indice di utilizzazione fondiaria (UF) /
 - indice di riutilizzazione (IR) /
 - quota di Sul residenziale libera /
 - quota di Sul residenziale convenzionata /
 - rapporto di copertura massimo (RC) 20%
 - quota di SF a verde privato /
 - quota di ST permeabile 20%
 - n° massimo piani 4 P fuori terra (per 13,00 m. massimo)
 - bonus di incremento Sul /

- indirizzi di intervento :
 - la realizzazione dell'autosilo è contestuale alla riorganizzazione della circolazione del traffico e delle aree di sosta in superficie;
 - l'utilizzazione della vegetazione a filari è finalizzata all'attenuazione dell'impatto visivo dell'edificio;
 - la scelta della morfologia, dei materiali e dei colori esterni è finalizzata a un adeguato inserimento dell'edificio nel contesto;
 - è obbligatoria la realizzazione di una copertura piana;
 - è possibile l'inserimento di un collegamento pedonale a ponte con corso Mameli;
 - è prevista la formazione di un collegamento, con passerella ciclopedonale, tra le due rive del torrente S. Bernardino (percorso lungolago Intra – Villa Maioni).



COMUNE DI VERBANIA
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n°

79

- classificazione normativa: I.T.L.
- destinazioni d'uso : ex art. 24 N.A.

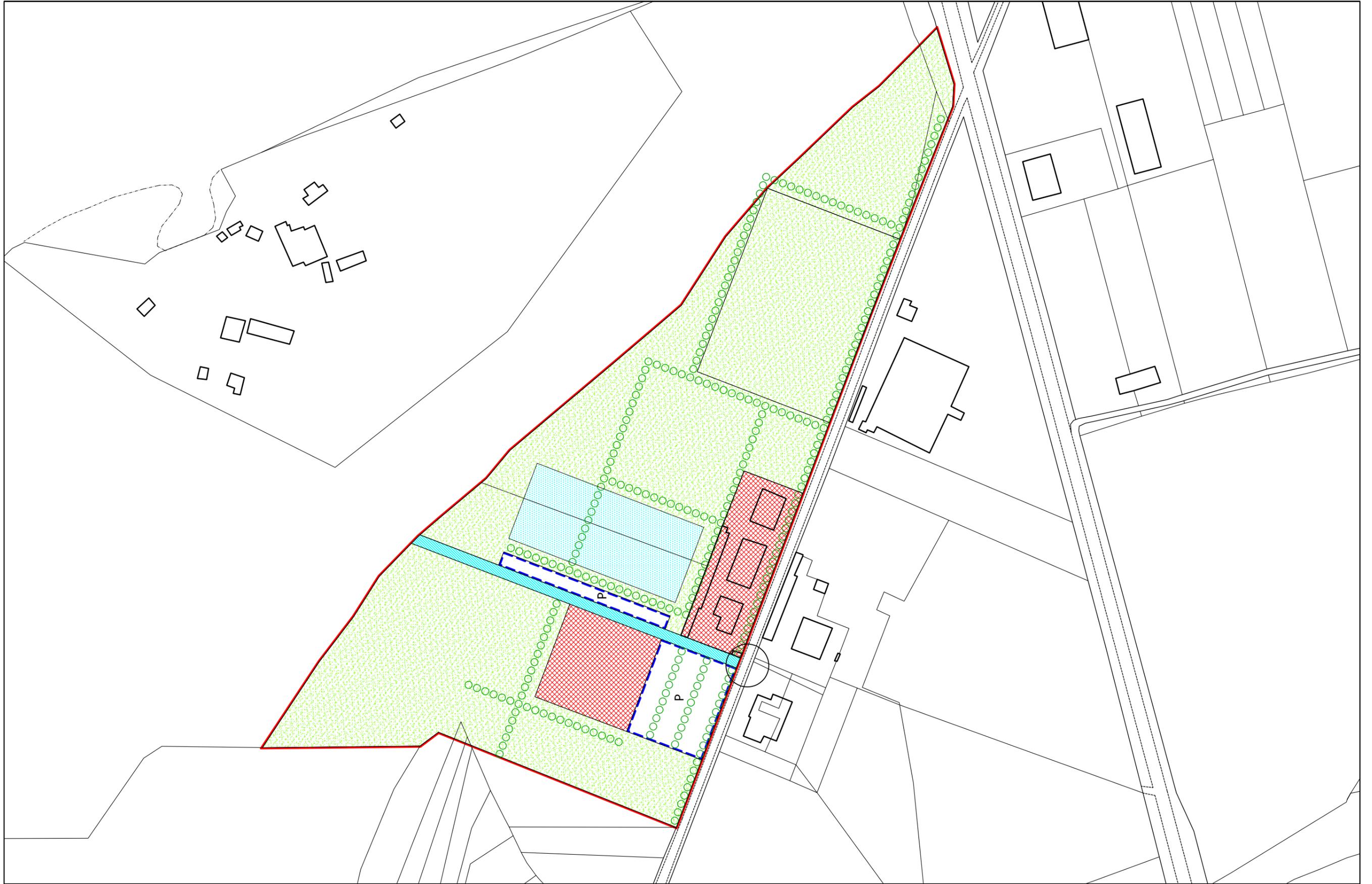
- parametri di intervento:

➤ quota ST da cedere gratuitamente ad uso pubblico	(SP)	/
➤ quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	/
➤ indice di utilizzazione territoriale	(UT)	(*)
➤ indice di utilizzazione fondiaria	(UF)	(*)
➤ indice di riutilizzo	(IR)	/
➤ quota di Sul residenziale libera		/
➤ quota di Sul residenziale convenzionata		/
➤ rapporto di copertura massimo	(RC)	30%
➤ quota di SF a verde privato		/
➤ quota di ST permeabile		70%
➤ n° massimo piani		3 P fuori terra (per 10,00 m. massimo o maggiore per preesistenze)
➤ bonus di incremento Sul		/

(*) valore assoluto volume totale = 18.000 mc.

- indirizzi di intervento :

- si applicano le prescrizioni specifiche dell'art. 24 delle N.A.;
- le nuove opere o modifiche di destinazioni d'uso previste dalla presente scheda di indirizzo, in considerazione del particolare e delicato contesto di inserimento ambientale e paesaggistico, devono altresì essere contestualmente accompagnate dallo Studio di Impatto Ambientale (S.I.A.) e sono sottoposte a procedura di Valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) ai sensi della LR 40/1998, nonché alla Valutazione di Incidenza ai sensi del DPR 357/1997. Ai fini di una migliore predisposizione del S.I.A. è facoltà del proponente richiedere all'autorità competente l'avvio di una fase preliminare alla redazione dello studio, finalizzata alla specificazione dei contenuti e degli elaborati da predisporre con il medesimo S.I.A.



COMUNE DI VERBANIA
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n°

80

- classificazione normativa: A.T.A.
- destinazioni d'uso : ex art. 25 N.A.

• parametri di intervento:

➤ quota ST da cedere gratuitamente ad uso pubblico	(SP)	40%
➤ quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	/
➤ indice di utilizzazione territoriale	(UT)	(*)
➤ indice di utilizzazione fondiaria	(UF)	(*)
➤ indice di riutilizzazione	(IR)	/
➤ quota di Sul residenziale libera		/
➤ quota di Sul residenziale convenzionata		/
➤ rapporto di copertura massimo	(RC)	pari all'esistente
➤ quota di SF a verde privato		/
➤ quota di ST permeabile		/
➤ altezza massima	(H)	pari all'esistente
➤ bonus di incremento Sul		/
➤ distanza tra le costruzioni	(D)	10,00 ml. o pari a maggiori altezze di fabbricati frontistanti
➤ distanza della costruzione dal confine	(Dc)	5,00 ml. e/o a norma di Codice Civile
➤ distanza tra pareti finestrate	(Dpf)	secondo D.M. 02.04.68 n° 1444
➤ distanza della costruzione dal ciglio stradale	(Ds)	secondo quanto previsto all'art. "strade e infrastrutture per la circolazione" delle NTA

(*) valore assoluto Sul edificabile = pari all'esistente

• indirizzi di intervento :

- gli interventi consentiti sugli edifici esistenti sono limitati a: MO, MS, RC1, RC2, REA;
- gli interventi devono essere orientati al recupero e alla conservazione dei caratteri originari di edifici e manufatti di valore storico-documentario e architettonico;
- il progetto di intervento sugli edifici deve essere contestuale al progetto di restauro e riqualificazione degli spazi a cielo libero, sia trattati a verde, sia provvisti di arredo;
- il piano attuativo del presente ambito deve essere accompagnato da Relazione di compatibilità ambientale, ai sensi dell'art.20 della LR 40/98 recante "Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione", come precisato dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale 13 gennaio 2003, n.1/PET "Linee guida per l'analisi di compatibilità ambientale applicata agli strumenti urbanistici comunali ai sensi dell'articolo 20".

COMUNE DI VERBANIA
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

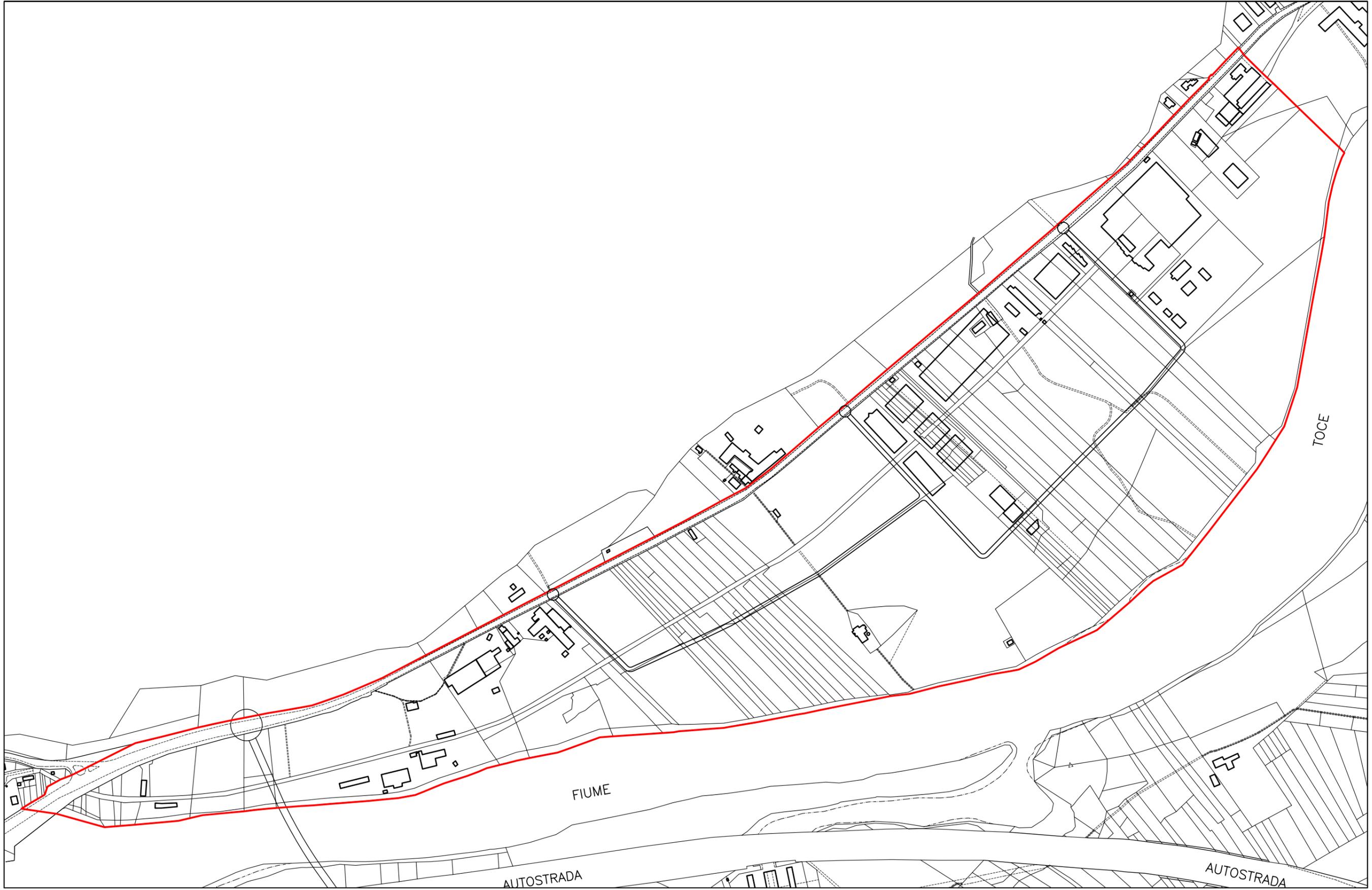
area n°

81

- classificazione normativa: A.I.P. – A.A. – A.E.R. – Aree Boscate
- destinazioni d'uso : quelle relative alle classificazioni di destinazione d'uso dei suoli riportate sulla tavola PR3

- parametri di intervento:
 - quota ST da cedere gratuitamente ad uso pubblico (SP) come classificazione PR3
 - quota ST da utilizzare per interventi (SF) come classificazione PR3
 - indice di utilizzazione territoriale (UT) come classificazione PR3
 - indice di utilizzazione fondiaria (UF) come classificazione PR3
 - indice di riutilizzazione (IR) /
 - quota di Sul residenziale libera /
 - quota di Sul residenziale convenzionata /
 - rapporto di copertura massimo (RC) come classificazione PR3
 - quota di SF a verde privato /
 - quota di ST permeabile /
 - altezza massima (H) come classificazione PR3
 - bonus di incremento Sul /
 - distanza tra le costruzioni (D) 10,00 ml. o pari a maggiori altezze di fabbricati frontistanti
 - distanza della costruzione dal confine (Dc) 5,00 ml. e/o a norma di Codice Civile
 - distanza tra pareti finestrate (Dpf) secondo D.M. 02.04.68 n° 1444
 - distanza della costruzione dal ciglio stradale (Ds) secondo quanto previsto all'art. "strade e infrastrutture per la circolazione" delle NTA

- indirizzi di intervento :
 - la scheda di indirizzo indica il sistema di riorganizzazione delle infrastrutture che costituisce elemento vincolante per quanto riguarda le strade;
 - nelle aree individuate nelle Classi IIIa1 e IIIa2 gli interventi ammessi sono limitati a quanto previsto dalle specifiche norme idrogeologiche;
 - il piano attuativo del presente ambito deve essere accompagnato da Relazione di compatibilità ambientale, ai sensi dell'art.20 della LR 40/98 recante "Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione", come precisato dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale 13 gennaio 2003, n.1/PET "Linee guida per l'analisi di compatibilità ambientale applicata agli strumenti urbanistici comunali ai sensi dell'articolo 20".



COMUNE DI VERBANIA
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n°

82

- classificazione normativa: A.E.R.
- destinazioni d'uso : ex art. 18 N.A.

- parametri di intervento:

➤ quota ST da cedere gratuitamente ad uso pubblico	(SP)	/
➤ quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	coincidente con perimetro area n° 82
➤ indice di utilizzazione territoriale ⁽¹⁾	(UT)	/
➤ indice di utilizzazione fondiaria ⁽²⁾	(UF)	/
➤ indice di riutilizzazione	(IR)	/
➤ quota di Sul residenziale libera		/
➤ quota di Sul residenziale convenzionata		/
➤ rapporto di copertura massimo	(RC)	/
➤ quota di SF a verde privato		/
➤ quota di ST permeabile		/
➤ n° massimo piani		pari all'esistente
➤ bonus di incremento Sul		/

- indirizzi di intervento :

- interventi assoggettati a titolo abilitativo convenzionato;
- gli interventi di riuso dell'edificio "a torre" devono valorizzare i caratteri originari della costruzione;
- l'installazione di elementi di distribuzione verticale per il superamento delle barriere architettoniche non deve causare la copertura delle aperture a bifora dell'ultimo livello.



COMUNE DI VERBANIA
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n°

83

- classificazione normativa: A.R.R.
- destinazioni d'uso : ex art. 21 N.A.

- parametri di intervento:

➤ quota ST da cedere gratuitamente ad uso pubblico	(SP)	15%
➤ quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	1.600 mq.
➤ indice di utilizzazione territoriale ⁽¹⁾	(UT)	0,65 mq./mq.
➤ indice di utilizzazione fondiaria ⁽²⁾	(UF)	1,00 mq./mq.
➤ indice di riutilizzazione	(IR)	75% ⁽⁴⁾
➤ quota di Sul residenziale libera		60%
➤ quota di Sul residenziale convenzionata ⁽³⁾		40%
➤ rapporto di copertura massimo	(RC)	40%
➤ quota di SF a verde privato		10%
➤ quota di ST permeabile		10%
➤ n° massimo piani		3 P fuori terra
➤ altezza massima	(H)	10,50 ml.
➤ bonus di incremento Sul		10 + 10%

- indirizzi di intervento :

- interventi assoggettati a titolo abilitativo convenzionato.

Note: (1) il valore indicato rappresenta il limite massimo assoluto
(2) il valore indicato è applicabile entro il limite di UT
(3) in alternativa alla quota di convenzionamento è ammessa la cessione di quota della plusvalenza dell'intervento
(4) il valore risultante può essere applicato in deroga a UT, UF e RC



COMUNE DI VERBANIA
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n°

84

- classificazione normativa: A.C.R.
- destinazioni d'uso : ex art. 19 N.A.

- parametri di intervento:

quota ST da cedere gratuitamente ad uso pubblico	(SP)	900 mq.
quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	/
indice di utilizzazione territoriale	(UT)	/
indice di utilizzazione fondiaria	(UF)	Sul massima edificabile = 300 mq.
indice di riutilizzazione	(IR)	/
quota di Sul residenziale libera		/
quota di Sul residenziale convenzionata		/
rapporto di copertura massimo	(RC)	10%
quota di SF a verde privato		50%
quota di ST permeabile		50%
n° massimo piani		2 P fuori terra
altezza massima	(H)	7,50 ml.
bonus di incremento Sul		/
distanza tra le costruzioni	(D)	10,00 ml. o pari a maggiori altezze di fabbricati frontistanti
distanza della costruzione dal confine	(Dc)	5,00 ml. e/o a norma di Codice Civile
distanza tra pareti finestrate	(Dpf)	secondo D.M. 02.04.68 n° 1444
distanza della costruzione dal ciglio stradale	(Ds)	secondo quanto previsto all'art. "strade e infrastrutture per la circolazione" delle NTA

- indirizzi di intervento :

- tutte le aree verdi ricadenti entro la SF dovranno essere oggetto di progettazione contestuale a quella edilizia e indicate in sede di richiesta del permesso di costruire;
- l'accessibilità veicolare all'area dovrà avvenire con la predisposizione di idonei provvedimenti per la sicurezza e la moderazione del traffico;
- in alternativa all'accesso unico da Corso Italia è ammesso un ulteriore accesso da Via Alla Ferrovia ;
- nelle "aree verdi" è ammessa la realizzazione di un percorso privato di servizio all'insediamento residenziale.



COMUNE DI VERBANIA
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n°

85

- classificazione normativa: A.R.R.
- destinazioni d'uso : ex art. 21 N.A.

- parametri di intervento:

➤ quota ST da cedere gratuitamente ad uso pubblico	(SP)	/
➤ quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	850 mq.
➤ indice di utilizzazione territoriale	(UT)	/
➤ indice di utilizzazione fondiaria	(UF)	0,65 mq./mq.
➤ indice di riutilizzazione	(IR)	75% ⁽²⁾
➤ quota di Sul residenziale libera		60%
➤ quota di Sul residenziale convenzionata ⁽¹⁾		40%
➤ rapporto di copertura massimo	(RC)	50%
➤ quota di SF a verde privato		/
➤ quota di ST permeabile		/
➤ n° massimo piani		3 P fuori terra
➤ altezza massima	(H)	10,50 ml.
➤ bonus di incremento Sul		10 + 10%

- indirizzi di intervento :

- interventi assoggettati a titolo abilitativo convenzionato;
- intervento soggetto a convenzionamento per la sistemazione dell'arredo urbano degli spazi pubblici circostanti l'area;
- la costruzione a 3 piani fuori terra è ammessa sull'area confinante con via Rigola; nelle aree interne l'altezza massima non può superare la preesistente.

Note: (1) in alternativa alla quota di convenzionamento è ammessa la cessione di quota della plusvalenza dell'intervento

(2) il valore risultante può essere applicato in deroga a UT, UF e RC



COMUNE DI VERBANIA
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n°

86

- classificazione normativa: A.R.R.
- destinazioni d'uso : ex art. 21 N.A.

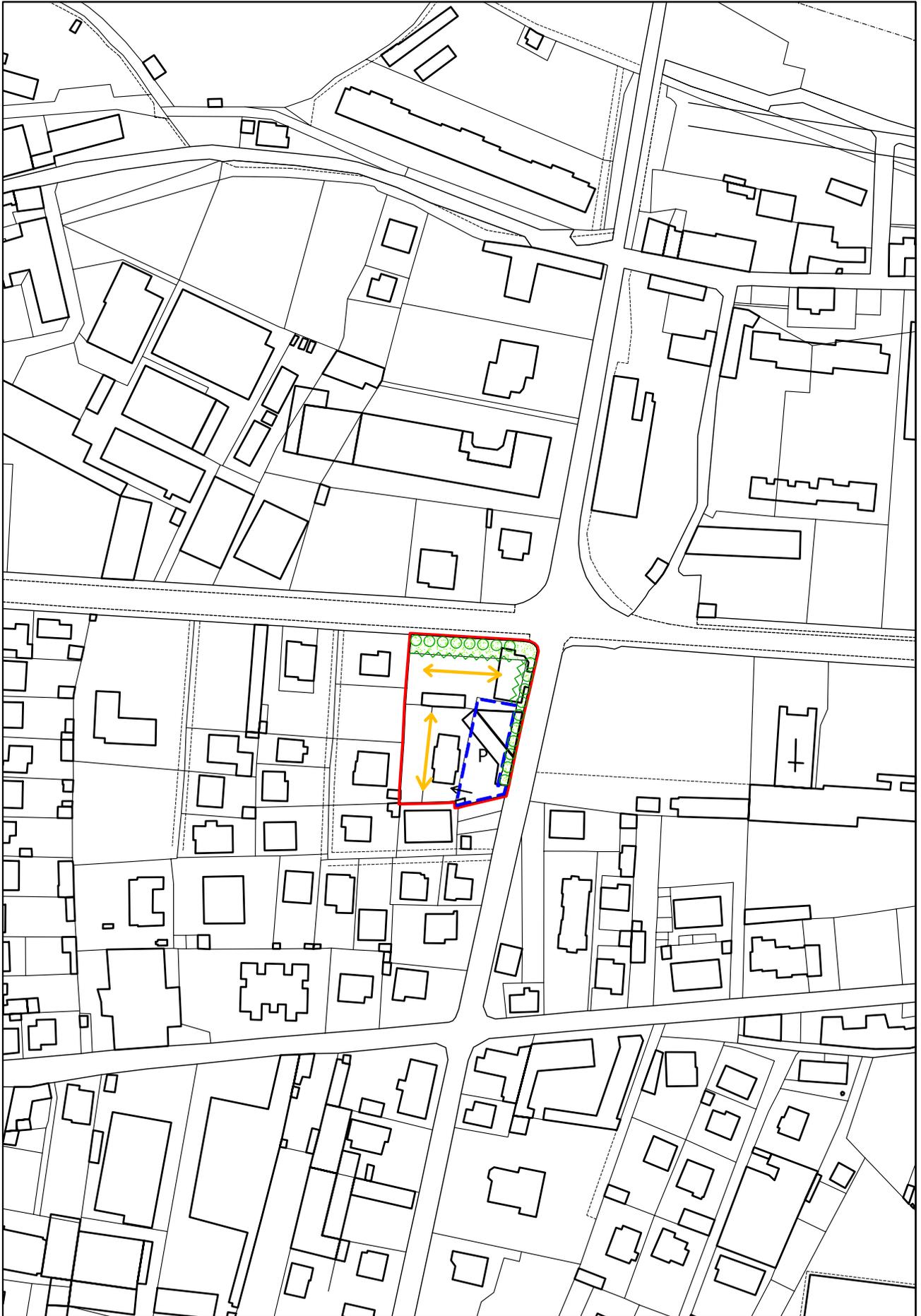
- parametri di intervento:

➤ quota ST da cedere gratuitamente ad uso pubblico	(SP)	25%
➤ quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	1.850 mq.
➤ indice di utilizzazione territoriale ⁽¹⁾	(UT)	0,65 mq./mq.
➤ indice di utilizzazione fondiaria ⁽²⁾	(UF)	1,20 mq./mq.
➤ indice di riutilizzazione	(IR)	75% ⁽⁴⁾
➤ quota di Sul residenziale libera		60%
➤ quota di Sul residenziale convenzionata ⁽³⁾		40%
➤ rapporto di copertura massimo	(RC)	40%
➤ quota di SF a verde privato		20%
➤ quota di ST permeabile		20%
➤ n° massimo piani		3 P fuori terra
➤ altezza massima	(H)	10,50 ml.
➤ bonus di incremento Sul		10 + 10%

- indirizzi di intervento :

- il piano attuativo del presente ambito deve essere accompagnato da Relazione di compatibilità ambientale, ai sensi dell'art.20 della LR 40/98 recante "Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione", come precisato dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale 13 gennaio 2003, n.1/PET "Linee guida per l'analisi di compatibilità ambientale applicata agli strumenti urbanistici comunali ai sensi dell'articolo 20".

- Note:
- (1) il valore indicato rappresenta il limite massimo assoluto
 - (2) il valore indicato è applicabile entro il limite di UT
 - (3) in alternativa alla quota di convenzionamento è ammessa la cessione di quota della plusvalenza dell'intervento
 - (4) il valore risultante può essere applicato in deroga a UT, UF e RC



COMUNE DI VERBANIA
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n°

87

- classificazione normativa: A.E.R.
- destinazioni d'uso : ex art. 18 N.A.

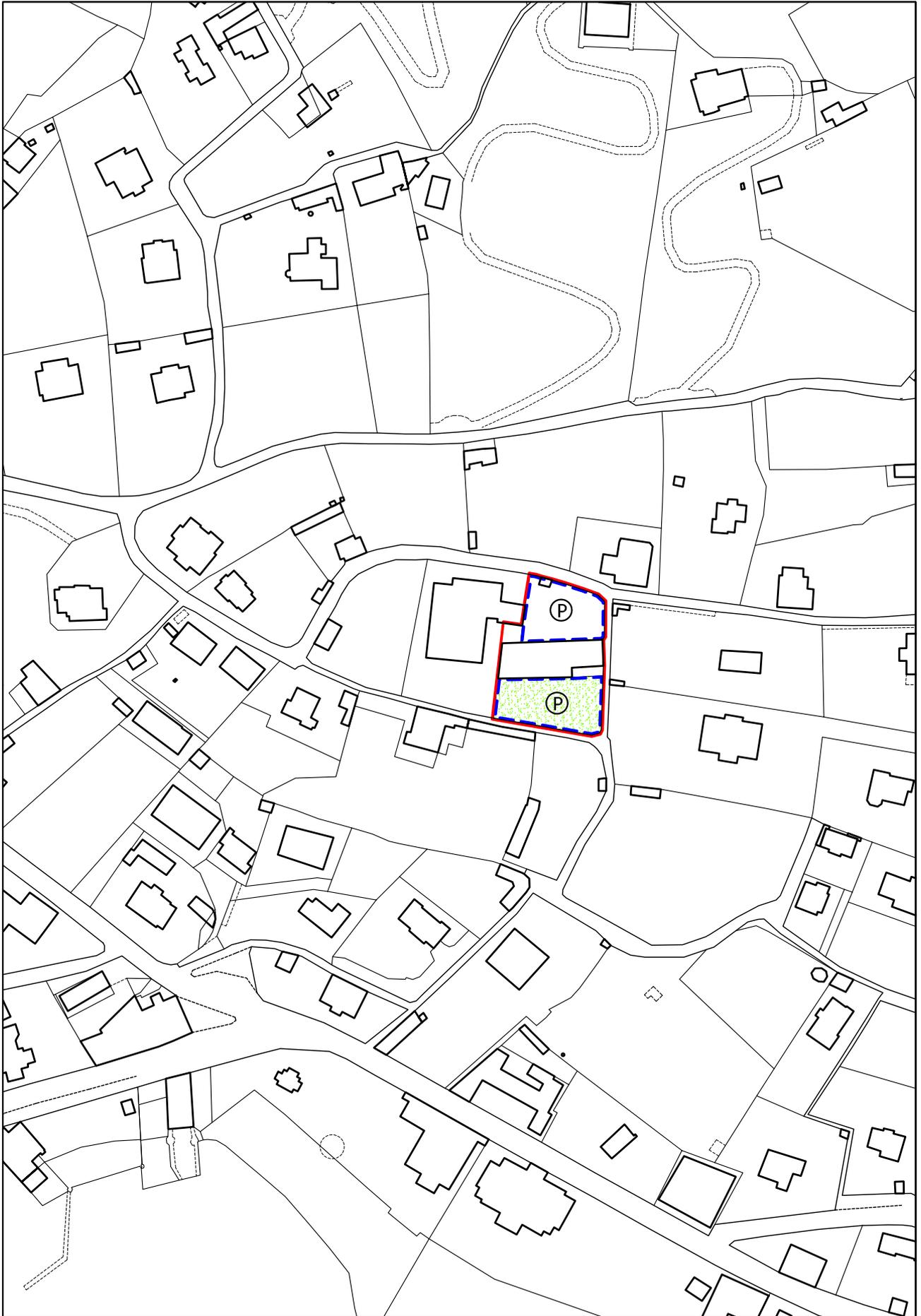
- parametri di intervento:

➤ quota ST da cedere gratuitamente ad uso pubblico	(SP)	/
➤ quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	coincidente con perimetro area n° 87
➤ indice di utilizzazione territoriale ⁽¹⁾	(UT)	/
➤ indice di utilizzazione fondiaria ⁽²⁾	(UF)	/
➤ indice di riutilizzazione	(IR)	/
➤ quota di Sul residenziale libera		/
➤ quota di Sul residenziale convenzionata ⁽³⁾		/
➤ rapporto di copertura massimo	(RC)	40%
➤ quota di SF a verde privato		40%
➤ quota di ST permeabile		40%
➤ altezza massima	(H)	pari all'esistente
➤ bonus di incremento Sul		/
➤ distanza tra le costruzioni	(D)	10,00 ml. o pari a maggiori altezze di fabbricati frontistanti
➤ distanza della costruzione dal confine	(Dc)	5,00 ml. e/o a norma di Codice Civile
➤ distanza tra pareti finestrate	(Dpf)	secondo D.M. 02.04.68 n° 1444
➤ distanza della costruzione dal ciglio stradale	(Ds)	secondo quanto previsto all'art. "strade e infrastrutture per la circolazione" delle NTA

- indirizzi di intervento :

- è consentito il recupero della Sul esistente;
- il progetto di riuso deve configurare un inserimento ambientale coerente con quello circostante (in particolare attraverso la realizzazione di una costruzione compatta e la riqualificazione del parco mediante un contestuale progetto di sistemazione delle aree verdi);
- è ammessa la formazione di autorimesse interraste sottostanti il parco privato con trattamento della superficie in copertura prevalentemente verde;
- fino all'intervento di riuso per le funzioni di cui all'art. 18 delle N.A. è consentito l'esercizio di attività di servizio e interesse pubblico.

Nota: l'intervento è assoggettato a convenzionamento con previsione di cessione di quota della plusvalenza



COMUNE DI VERBANIA
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n°

88

- classificazione normativa: A.E.R.
- destinazioni d'uso : ex art. 18 N.A.

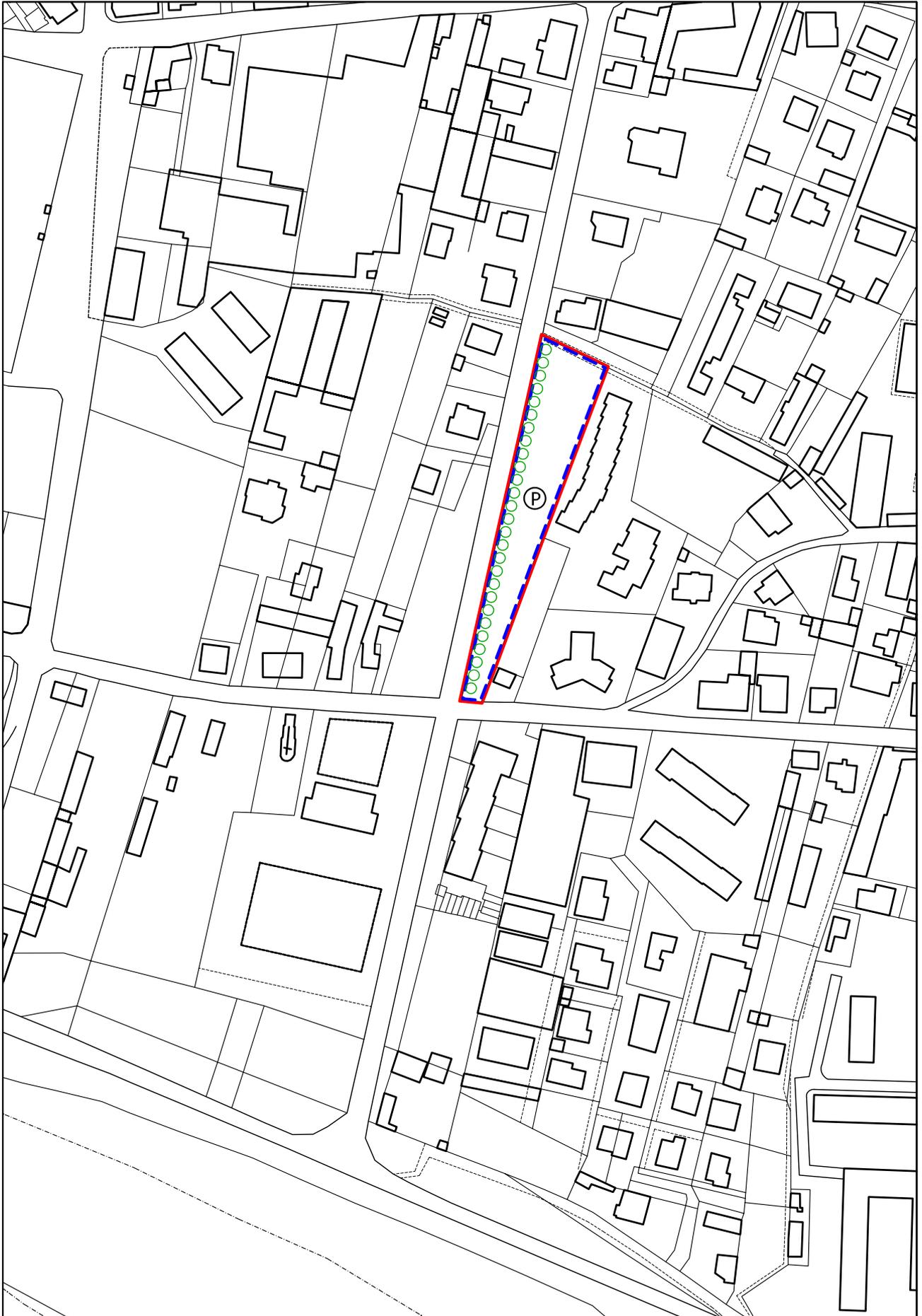
• parametri di intervento:

➤ quota ST da cedere gratuitamente ad uso pubblico	(SP)	50%
➤ quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	50%
➤ indice di utilizzazione territoriale	(UT)	/
➤ indice di utilizzazione fondiaria	(UF)	/
➤ indice di riutilizzazione	(IR)	/
➤ quota di Sul residenziale libera		/
➤ quota di Sul residenziale convenzionata		/
➤ rapporto di copertura massimo	(RC)	/
➤ quota di SF a verde privato		/
➤ quota di ST permeabile		/
➤ n° massimo piani		/
➤ bonus di incremento Sul		/
➤ distanza tra le costruzioni	(D)	10,00 ml. o pari a maggiori altezze di fabbricati frontistanti
➤ distanza della costruzione dal confine	(Dc)	5,00 ml. e/o a norma di Codice Civile
➤ distanza tra pareti finestrate	(Dpf)	secondo D.M. 02.04.68 n° 1444
➤ distanza della costruzione dal ciglio stradale	(Ds)	secondo quanto previsto all'art. "strade e infrastrutture per la circolazione" delle NTA

• indirizzi di intervento :

- l'area è utilizzabile in misura pari al 50% per formare spazi privati di sosta degli autoveicoli e in misura pari al 50% per realizzare parcheggi pubblici;
- le autorimesse potranno eventualmente essere realizzate esclusivamente in interrato;
- è obbligatoria la formazione di alberature sugli spazi di sosta e parcheggio.

Nota: l'intervento è assoggettato a convenzionamento con previsione di cessione di quota della plusvalenza



COMUNE DI VERBANIA
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n°

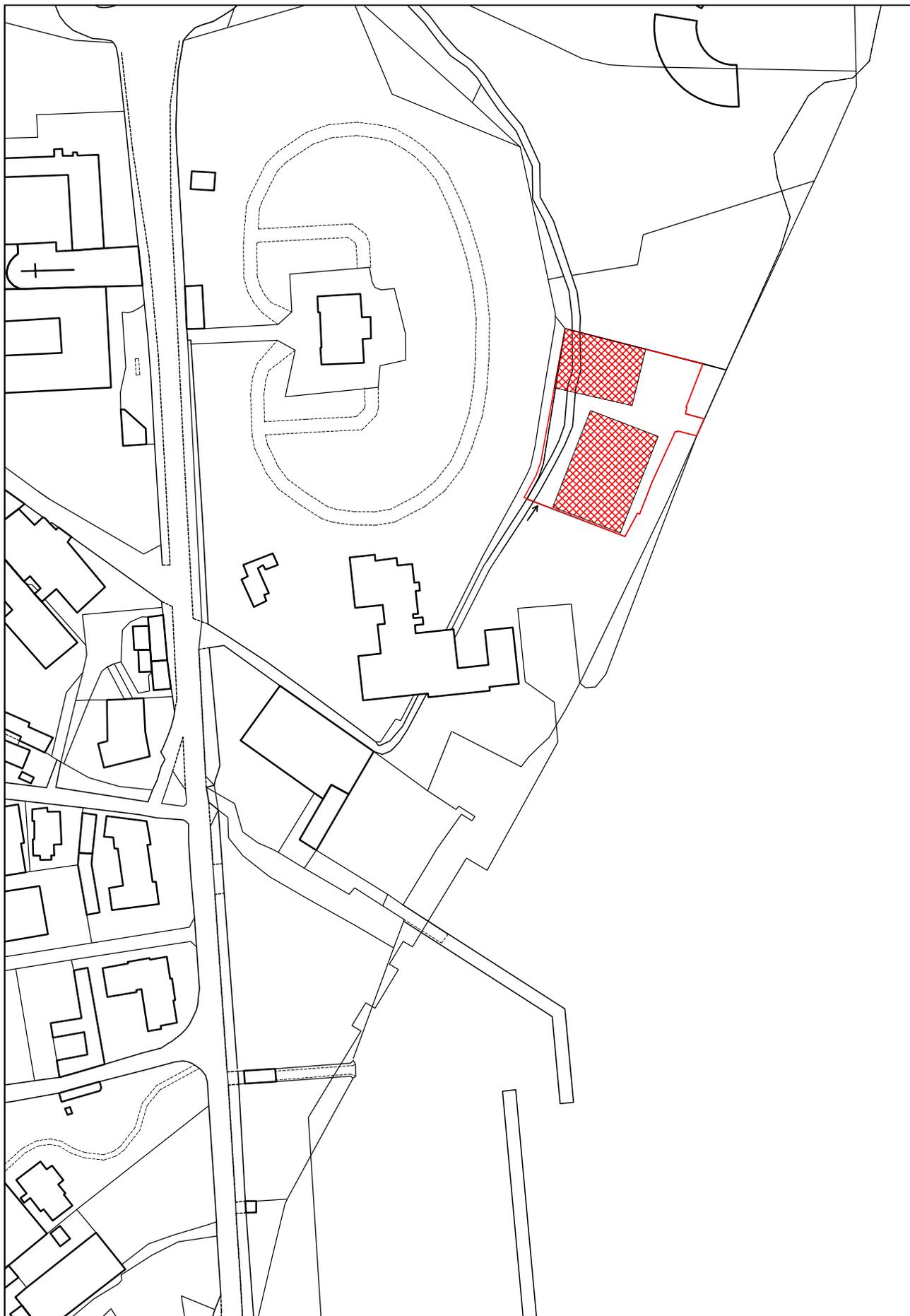
89

- classificazione normativa: A.A.B.
- destinazioni d'uso : ex art. 24 bis N.A.

- parametri di intervento:

➤ quota ST da cedere gratuitamente ad uso pubblico	(SP)	/
➤ quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	/
➤ indice di utilizzazione territoriale	(UT)	/
➤ indice di utilizzazione fondiaria	(UF)	pari all'esistente con gli incrementi illustrati sulla scheda grafica
➤ indice di riutilizzazione	(IR)	/
➤ quota di Sul residenziale libera		/
➤ quota di Sul residenziale convenzionata		/
➤ rapporto di copertura massimo	(RC)	40%
➤ quota di SF a verde privato		10%
➤ quota di ST permeabile		/
➤ altezza massima	(H)	m. 7,00 per la costruzione esistente e i relativi ampliamenti m. 4,50 per la struttura di copertura di nuova costruzione
➤ bonus di incremento Sul		/

- indirizzi di intervento :
 - gli interventi da realizzare sull'area sono assoggettati a concessione convenzionata;
 - l'accesso veicolare all'area, deve essere posizionato sul lato sud, in corrispondenza del tracciato esistente al perimetro esterno della caserma dei carabinieri;
 - la pista ciclabile, prevista dai programmi comunali nella parte corrispondente al confine dell'area normata dalla presente scheda, deve essere direttamente realizzata a carico dei soggetti attuatori degli interventi, entro un limite di tempo di 6 mesi a partire dalla data di approvazione del piano particolareggiato;
 - gli interventi potranno essere realizzati a seguito della presentazione di un progetto organico e unitario relativo all'intera area, comprendente la riqualificazione generale di edifici, manufatti e spazi liberi esistenti e la realizzazione di nuove costruzioni, secondo i seguenti obiettivi:
 - ristrutturazione dell'edificio principale esistente secondo le indicazioni della sagoma planovolumetrica riportata nella scheda grafica;
 - adeguamento dei caratteri architettonici dell'edificio in modo da configurare un prospetto aperto verso lago, in analogia con darsene e imbarcaderi di tipo tradizionalmente presente sulle rive del lago;
 - formazione della nuova struttura di copertura nei limiti planimetrici indicati dalla scheda grafica, da realizzare con l'impiego di strutture in acciaio reticolari, geodetiche e/o spaziali, in modo da attenuarne l'impatto visivo;
 - deve essere prevista la realizzazione di schermature vegetali, composta da alberature e cespugli, in grado di attenuare la vista delle costruzioni dalle aree esterne e dalle aree libere interne.



COMUNE DI VERBANIA
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n°

90

- classificazione normativa: A.T.E.
- destinazioni d'uso : ex art. 27 N.A.

• parametri di intervento:

➤ quota ST da cedere gratuitamente ad uso pubblico	(SP)	/
➤ quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	/
➤ volume massimo	(V)	pari all'esistente con incremento del 10% nel caso di ampliamenti e sopraelevazioni di edifici esistenti
➤ indice di utilizzazione fondiaria	(UF)	0,10 mq./mq. nel caso di nuove costruzioni
➤ indice di riutilizzazione	(IR)	/
➤ quota di Sul residenziale libera		/
➤ quota di Sul residenziale convenzionata		/
➤ rapporto di copertura massimo	(RC)	10%
➤ quota di SF a verde privato		/
➤ quota di ST permeabile		70%
➤ altezza massima	(H)	m. 6,00 salvo edifici preesistenti di altezza maggiore
➤ bonus di incremento Sul		/
➤ distanza tra le costruzioni	(D)	10,00 ml. o pari a maggiori altezze di fabbricati frontistanti
➤ distanza della costruzione dal confine	(Dc)	5,00 ml. e/o a norma di Codice Civile
➤ distanza tra pareti finestrate	(Dpf)	secondo D.M. 02.04.68 n° 1444
➤ distanza della costruzione dal ciglio stradale	(Ds)	secondo quanto previsto all'art. "strade e infrastrutture per la circolazione" delle NTA

• indirizzi di intervento :

- gli interventi da realizzare sull'area, in ampliamento della destinazione turistico-ricettiva, sono assoggettati a concessione convenzionata;
- le attività che richiedono la permanenza di persone dovranno essere localizzate in spazi con quota di calpestio non inferiore a m. 198,50 s.l.m.;
- gli interventi devono prevedere la realizzazione delle seguenti opere di "compensazione e valorizzazione ambientale":
 - formazione di "masse vegetali", con successiva evoluzione di tipo naturale, dove indicato dalla scheda grafica aventi lo scopo di ampliare le aree di carattere naturalistico della piana; tali aree dovranno essere trattate con modalità tali da favorire lo sviluppo naturale della vegetazione e della fauna;
 - realizzazione di filari alberati, realizzati con essenze tipiche del paesaggio delle aree di pianura, da localizzare lungo la strada di accesso al campeggio e al perimetro del campeggio, con lo scopo di realizzare una "quinta vegetale" idonea ad attenuare l'impatto visivo dall'esterno di attrezzature del campeggio e delle attività florovivaistiche;
- la realizzazione delle opere di "compensazione e valorizzazione ambientale" è posta direttamente a carico dei soggetti attuatori degli interventi, fatte salve le possibilità di prevederne la "monetizzazione", nell'ambito della convenzione da stipulare, in presenza del consenso del Comune.





COMUNE DI VERBANIA
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n°

91

- classificazione normativa: A.E.R.
- destinazioni d'uso : ex art. 18 N.A.

• parametri di intervento:

➤ quota ST da cedere gratuitamente ad uso pubblico	(SP)	/
➤ quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	coincidente con perimetro area n° 91
➤ indice di utilizzazione territoriale	(UT)	/
➤ indice di utilizzazione fondiaria	(UF)	/
➤ indice di riutilizzazione	(IR)	/
➤ quota di Sul residenziale libera		/
➤ quota di Sul residenziale convenzionata		/
➤ rapporto di copertura massimo	(RC)	/
➤ quota di SF a verde privato		/
➤ quota di ST permeabile		/
➤ altezza massima	(H)	/
➤ bonus di incremento Sul		/
➤ distanza tra le costruzioni	(D)	10 m. con parti a maggiori altezze di fabbricati frontistanti
➤ distanza della costruzione dal confine	(Dc)	5,00 ml. e/o a norma di Codice Civile
➤ distanza tra pareti finestrate	(Dpf)	secondo D.M. 02.04.68 n° 1444
➤ distanza della costruzione dal ciglio stradale	(Ds)	secondo quanto previsto all'art. "strade e infrastrutture per la circolazione" delle NTA

• indirizzi di intervento :

- è consentito il recupero della Su esistente e relativa quota di ampliamento secondo i parametri di cui al comma 5 dell'art. 18 delle n.a.;
- non si applicano i disposti di cui al punto 6) del comma 6. "Disposizioni particolari" dell'art. 18 delle n.a.;
- il progetto deve configurare un inserimento ambientale coerente con quello circostante, in particolare lo Strumento Urbanistico Esecutivo dovrà definire un progetto di edificazione che risulti coerente con la morfologia del luogo, con limitati movimenti di terra, prevedendo inoltre un progetto di riqualificazione delle aree libere per un corretto inserimento ambientale dell'intorno;
- il piano attuativo del presente ambito deve essere accompagnato da Relazione di compatibilità ambientale ai sensi dell'art.20 della LR 40/98 recante "Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione", come precisato dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale 13 gennaio 2003, n.1/PET "Linee guida per l'analisi di compatibilità ambientale applicata agli strumenti urbanistici comunali ai sensi dell'articolo 20".

COMUNE DI VERBANIA
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n°

92

- classificazione normativa: A.E.R.
- destinazioni d'uso : ex art. 18 N.A.

- parametri di intervento:

quota ST da cedere ad uso pubblico	(SP)	50%
quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	/
indice di utilizzazione territoriale	(UT)	/
indice di utilizzazione fondiaria	(UF)	Sul massima edificabile = 2.500 mq
indice di riutilizzazione	(IR)	/
quota di Sul residenziale libera		/
quota di Sul residenziale pubblica		50%
rapporto di copertura massimo	(RC)	/
quota di SF a verde privato		/
quota di ST permeabile		/
altezza massima	(H)	17,50 m
bonus di incremento Sul		/
distanza tra le costruzioni	(D)	/
distanza della costruzione dal confine	(Dc)	Codice Civile
n° di piani		5 piani fuori terra
distanza tra pareti finestrate	(Dpf)	secondo D.M. 02.04.68
		n° 1444
distanza della costruzione dal ciglio stradale	(Ds)	(1)

- indirizzi di intervento :

- Sull'area in cessione ad uso pubblico lo strumento urbanistico esecutivo dovrà prevedere la realizzazione di un edificio a destinazione residenziale pubblica per una S.U.L. pari a 1000 mq;
- i fronti degli edifici o edificio, frontistanti via Case Nuove dovranno essere allineati con l'edificio preesistente sui mappali n. 190 e 25 del F. 75 del Catasto Terreni.
- sono comunque ammessi parcheggi interrati

(1) il SUE, assolta la prescrizione dell'allineamento di cui sopra, andrà a definire l'assetto definitivo della via Case nuove e della via San Bernardino.

COMUNE DI VERBANIA
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n°

93

- classificazione normativa: A.E.R.
- destinazioni d'uso : ex art. 18 N.A.

- parametri di intervento:

➤ quota ST da cedere ad uso pubblico	(SP)	20%
➤ quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	/
➤ indice di utilizzazione territoriale	(UT)	/
➤ indice di utilizzazione fondiaria	(UF)	Sul massima edificabile = 1.300 mq
➤ indice di riutilizzazione	(IR)	/
➤ quota di Sul residenziale libera		100,00%
➤ quota di Sul residenziale pubblica		/
➤ rapporto di copertura massimo	(RC)	40%
➤ quota di SF a verde privato		/
➤ quota di ST permeabile		30%
➤ altezza massima	(H)	17,50 m
➤ bonus di incremento Sul		/
➤ distanza tra le costruzioni	(D)	/
➤ distanza della costruzione dal confine	(Dc)	5,00 ml.
➤ n° di piani		5 piani fuori terra
➤ distanza tra pareti finestrate	(Dpf)	secondo D.M. 02.04.68 n° 1444
➤ distanza della costruzione dal ciglio stradale	(Ds)	secondo quanto previsto all'art. "strade e infrastrutture per la circolazione" delle NTA

- indirizzi di intervento :

- intervento assoggettato a titolo abilitativo convenzionato;
- la realizzazione dell'intervento edilizio dovrà utilizzare tecnologie per il raggiungimento di una qualità ambientale ed energetica tali da rispettare almeno il valore 2,5 del sistema di valutazione denominato "Protocollo Itaca Sintetico 2009 Regione Piemonte";
- sono comunque ammessi parcheggi interrati
- la convenzione dovrà altresì stabilire la quantità di parcheggio ad uso pubblico all'interno dell'area di intervento

COMUNE DI VERBANIA
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi area n° 94

- classificazione normativa: A.N.R.
- destinazioni d'uso : ex art. 20 N.A.

- parametri di intervento:

quota ST da cedere ad uso pubblico	(SP)	/
quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	/
indice di utilizzazione territoriale	(UT)	/
indice di utilizzazione fondiaria	(UF)	Sul massima edificabile = 1.450 mq.
indice di riutilizzo	(IR)	/
quota di Sul residenziale libera		100,00%
quota di Sul residenziale pubblica		/
rapporto di copertura massimo	(RC)	50%
quota di SF a verde privato		/
quota di ST permeabile		/
altezza massima	(H)	17,50 m
bonus di incremento Sul		/
distanza tra le costruzioni	(D)	/
distanza della costruzione dal confine	(Dc)	5,00 ml.
n° di piani		5 piani fuori terra
distanza tra pareti finestrate	(Dpf)	secondo D.M. 02.04.68 n° 1444
distanza della costruzione dal ciglio stradale	(Ds)	(1)

- indirizzi di intervento :

- intervento assoggettato a titolo abilitativo convenzionato;
- la realizzazione dell'intervento edilizio dovrà utilizzare tecnologie per il raggiungimento di una qualità ambientale ed energetica tali da rispettare almeno il valore 2,5 del sistema di valutazione denominato "Protocollo Itaca Sintetico 2009 Regione Piemonte";
- sono comunque ammessi parcheggi interrati;
- eventuale monetizzazione delle aree a standard potrà riguardare esclusivamente le superfici richieste in applicazione dell'art. 16, 3° comma lettera c) delle NA;
- formazione di percorso alberato prospiciente l'area di intervento da estendere secondo le indicazioni grafiche indicate nella scheda di indirizzo;

(1) l'intervento assolve la prescrizione dell'allineamento obbligatorio delle costruzioni andrà a definire l'assetto definitivo lungo Corso Europa



COMUNE DI VERBANIA
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi	area n°	95
<ul style="list-style-type: none"> • classificazione normativa: A.T.A. • destinazioni d'uso : ex art. 25 N.A. 		
<ul style="list-style-type: none"> • parametri di intervento: 		
quota ST da cedere ad uso pubblico	(SP)	20,00%
quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	/
indice di utilizzazione territoriale	(UT)	/
indice di utilizzazione fondiaria	(UF)	Sul massima edificabile = 2.310,00 mq
indice di riutilizzazione	(IR)	/
quota di Sul residenziale libera		/
quota di Sul residenziale pubblica		/
rapporto di copertura massimo	(RC)	70%
quota di SF a verde privato		/
quota di ST permeabile		/
altezza massima	(H)	15 ml (1)
bonus di incremento Sul		/
distanza tra le costruzioni	(D)	/
distanza della costruzione dal confine	(Dc)	Codice Civile
n° di piani		5 piani fuori terra
distanza tra pareti finestrate	(Dpf)	secondo D.M. 02.04.68 n° 1444
distanza della costruzione dal ciglio stradale	(Ds)	(2)

- indirizzi di intervento:
 - sono comunque ammessi parcheggi interrati;
 - eventuale monetizzazione delle aree a standard potrà riguardare esclusivamente le superfici richieste in applicazione dell'art. 16, 3° comma lettera c) delle NA.
- il SUE dovrà prevedere i seguenti obblighi:
 - mantenimento della facciata dell'edificio del Cinema Sociale lungo la via Castelli;
 - realizzazione e cessione gratuita di percorso pedonale al fine di consentire la completa pedonabilità pubblica all'intorno dell'edificio.

Note:

(1) - l'altezza potrà essere derogata ai sensi dell'art. 14 c.6 del D.lgs n. 102/2014 nel caso di edifici di nuova costruzione.

(2) - la definizione dell'allineamento lungo la via Castelli, avverrà con il mantenimento della facciata dell'edificio del Cinema Sociale lungo la via Castelli;

COMUNE DI VERBANIA
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n°

96

- classificazione normativa: A.I.T.
- destinazioni d'uso : ex art. 22bis N.A.

- parametri di intervento:

quota ST da cedere ad uso pubblico	(SP)	30%
quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	/
indice di utilizzazione territoriale	(UT)	/
indice di utilizzazione fondiaria	(UF)	1,00 mq/mq
indice di riutilizzazione	(IR)	/
quota di Sul residenziale libera		/
quota di Sul residenziale pubblica		/
rapporto di copertura massimo	(RC)	50%
quota di SF a verde privato		/
quota di ST permeabile		/
altezza massima	(H)	12,00 ml.
bonus di incremento Sul		/
distanza tra le costruzioni	(D)	/
distanza della costruzione dal confine	(Dc)	5,00 m
n° di piani		/
distanza tra pareti finestrate	(Dpf)	secondo D.M. 02.04.68 n° 1444
distanza della costruzione dal ciglio stradale	(Ds)	secondo quanto previsto all'art. "strade e infrastrutture per la circolazione" delle NTA

- indirizzi di intervento :

- il SUE dovrà prevedere il sistema di riorganizzazione della viabilità che costituisce elemento vincolante per quanto riguarda la definizione delle intersezioni stradali;
- sono comunque ammessi parcheggi interrati;
- accessi veicolari per parcheggi e insediamenti lungo viale Giuseppe Azari.

il SUE dovrà prevedere i seguenti obblighi:

- formazione di area verde da cedere ad uso pubblico;
- formazione di percorsi pedonali di collegamento tra viale Giuseppe Azari e via Crocetta;
- stabilire le superfici delle diverse destinazioni terziarie ed in particolare quelle eventualmente destinate al commercio al dettaglio;
- nel caso di previsione di spazi destinati al commercio al dettaglio, la superficie di vendita massima ammissibile sarà comunque conseguente alla dimostrata capacità dell'attuale sistema viario di assorbire il maggior carico di traffico veicolare indotto dalla previsione di intervento.
- dimostrare l'assolvimento delle quantità delle aree a standard destinate a parcheggio di uso pubblico e a verde in misura corrispondente alle prescrizioni dell'art. 21, comma 1 p.to 3) e comma 2 della L.R. 56/77 e s.m.i.;

COMUNE DI VERBANIA
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n° 97

- classificazione normativa: A.I.P.
- destinazioni d'uso : ex art. 23 N.A.

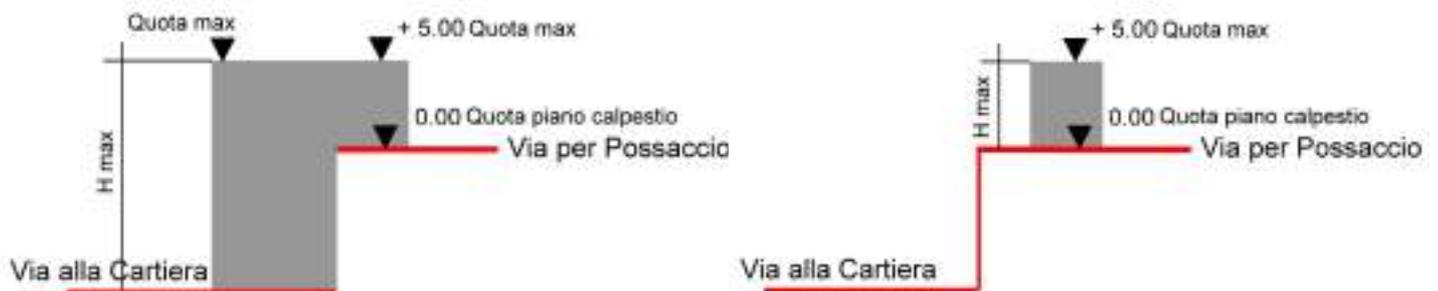
• parametri di intervento:

➤ quota ST da cedere gratuitamente ad uso pubblico	(SP)	25 %
➤ quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	75 %
➤ indice di utilizzazione territoriale	(UT)	/
➤ indice di utilizzazione fondiaria	(UF)	/
➤ indice di riutilizzazione	(IR)	/
➤ quota di Sul residenziale libera		/
➤ quota di Sul residenziale convenzionata		/
➤ rapporto di copertura massimo	(RC)	66 %
➤ quota di SF a verde privato		/
➤ quota di ST permeabile		/
➤ altezza massima	(H)	5,00 ml. * (quota)
➤ bonus di incremento Sul		/
➤ distanza tra le costruzioni	(D)	10,00 ml.
➤ distanza della costruzione dal confine	(Dc)	5,00 ml.
➤ distanza tra pareti finestrate	(Dpf)	secondo D.M. 02.04.68 n° 1444
➤ distanza della costruzione dal ciglio stradale	(Ds)	5,00 ml. dalla careggiata esistente

• indirizzi di intervento :

- intervento assoggettato a titolo abilitativo convenzionato;
- l'accesso veicolare esistente su Via per Possaccio dovrà essere opportunamente adeguato;
- formazione di percorso pubblico lungo il mappale 220 del foglio 16 di proprietà comunale;
- obbligo di sistemazione dell'area ad uso pubblico, in particolare prevedendo la formazione di percorso pubblico di collegamento tra la via per Possaccio e via alla Cartiera.

* quota massima riferita al ± 0.00 del piano di calpestio dell'edificio contiguo alla via per Possaccio; se l'edificio viene realizzato in fregio a Via alla Cartiera l' H max dello stesso non potrà superare la quota max – come da schema:



COMUNE DI VERBANIA
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n°98

- classificazione normativa: A.I.P.
- destinazioni d'uso : ex art. 23 N.A.

- parametri di intervento:

➤ quota ST da cedere gratuitamente ad uso pubblico	(SP)	/
➤ quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	100%
➤ indice di utilizzazione territoriale	(UT)	/
➤ indice di utilizzazione fondiaria	(UF)	/
➤ indice di riutilizzazione	(IR)	/
➤ quota di Sul residenziale libera		/
➤ quota di Sul residenziale convenzionata		/
➤ rapporto di copertura massimo	(RC)	40%
➤ quota di SF a verde privato		/
➤ quota di ST permeabile		/
➤ altezza massima	(H)	pari alla max. esistente
➤ bonus di incremento Sul		/
➤ distanza tra le costruzioni	(D)	10,00 ml. o pari a maggiori altezze di fabbricati frontistanti
➤ distanza della costruzione dal confine	(Dc)	5,00 ml. e/o a norma di Codice Civile
➤ distanza tra pareti finestrate	(Dpf)	secondo D.M. 02.04.68 n° 1444
➤ distanza della costruzione dal ciglio stradale	(Ds)	secondo quanto previsto all'art. "strade e infrastrutture per la circolazione" delle NTA

- indirizzi di intervento :

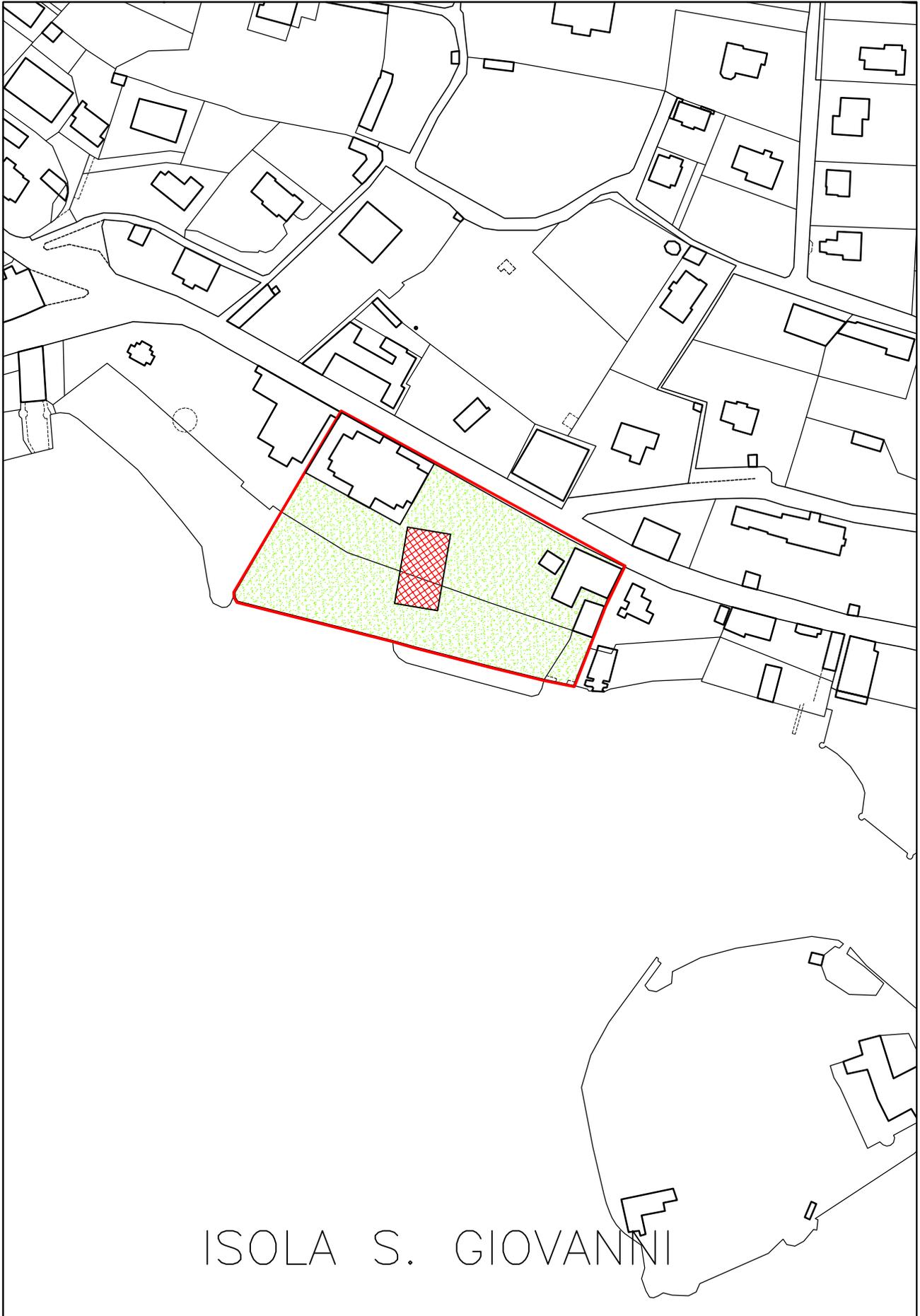
- obbligo di gestione unitaria dell'area produttiva;
- gli insediamenti dovranno essere allineati rispetto al fronte della palazzina esistente nell'area produttiva, meglio individuata al mappale 173 del Foglio 9 del C.T. antistante la via per Cossogno;
- formazione di parcheggio antistante la via per Cossogno ad uso dei visitatori e delle maestranze;
- organizzazione dell'accessibilità veicolare:
 - su indicazione dell'A.C. i soggetti attuatori dovranno provvedere ad installare e realizzare gli interventi necessari per la sicurezza del traffico che saranno loro richiesti;
 - realizzazione di adeguati provvedimenti per la sicurezza e la moderazione del traffico in corrispondenza dell'accesso veicolare all'area;
 - l'accesso all'area produttiva deve essere predisposto con particolare considerazione della sicurezza in corrispondenza delle intersezioni con la via per Cossogno;
- attenuazione dell'impatto visivo ed inserimento nel contesto paesaggistico:
 - formazione di cortine e schermature vegetali alberate lungo via per Cossogno, per gli interventi di nuova costruzione;

COMUNE DI VERBANIA
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi	area n°	99
<ul style="list-style-type: none"> • classificazione normativa: A.E.R. • destinazioni d'uso : ex art. 18 N.A. 		
<ul style="list-style-type: none"> • parametri di intervento: 		
quota ST da cedere ad uso pubblico	(SP)	/
quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	/
indice di utilizzazione territoriale	(UT)	(*)
indice di utilizzazione fondiaria	(UF)	(*)
indice di riutilizzazione	(IR)	/
quota di Sul residenziale libera		/
quota di Sul residenziale pubblica		/
rapporto di copertura massimo	(RC)	40%
quota di SF a verde privato		/
quota di ST permeabile		50%
altezza massima	(H)	5,50 ml. al colmo
bonus di incremento Sul		/
distanza tra le costruzioni	(D)	/
distanza della costruzione dal confine	(Dc)	5,00 m
n° di piani		/
distanza tra pareti finestrate	(Dpf)	secondo D.M. 02.04.68 n° 1444
distanza della costruzione dal ciglio stradale	(Ds)	secondo quanto previsto all'art. "strade e infrastrutture per la circolazione" delle NTA

(*) vedasi indirizzi di intervento

- indirizzi di intervento :
 - è ammessa la realizzazione di uno spazio polifunzionale per eventi pubblici e privati a carattere temporaneo nel "limite di ingombro planimetrico delle costruzioni" da realizzarsi con l'impiego di strutture che richiamino le tipologie delle serre o dei giardini d'inverno tradizionali del paesaggio lacustre.
 - eventuali volumi tecnici dovranno essere ubicati al piano interrato o seminterrato;
 - eventuali altri spazi sono da conteggiarsi quale S.U.L. ai sensi del PRG vigente e del Regolamento Edilizio.
 - l'intervento è assoggettato a titolo abilitativo convenzionato: la convenzione dovrà disciplinare i termini per l'utilizzo dello spazio polifunzionale in rapporto agli eventi di carattere pubblico promossi della Città di Verbania.
 - per la realizzazione dell'involucro della struttura non si dovranno utilizzare superfici riflettenti o specchianti;
 - la quota di calpestio della struttura dovrà essere pari all'esistente (ex campo da tennis);
 - in ogni caso ogni nuova opera o parte di opera eseguita al di sotto della quota di sicurezza pari a 198,50 m s.l.m. dovrà essere progettata e costruita con criteri che consentano la sommersione periodica senza particolari danni e con caratteristiche di resistenza al moto ondoso;



ISOLA S. GIOVANNI

COMUNE DI VERBANIA
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n°

100

- classificazione normativa: A.E.R.
- destinazioni d'uso : ex art. 18 N.A.

- parametri di intervento:

quota ST da cedere ad uso pubblico	(SP)	/
quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	/
indice di utilizzazione territoriale	(UT)	/
indice di utilizzazione fondiaria	(UF)	SUL massima edificabile=2184,5 mq
indice di riutilizzazione	(IR)	/
quota di Sul residenziale libera		/
quota di Sul residenziale pubblica		/
rapporto di copertura massimo	(RC)	40%
quota di SF a verde privato		/
quota di ST permeabile		/
altezza massima	(H)	12,00 ml
bonus di incremento Sul		/
distanza tra le costruzioni	(D)	a norma di Codice Civile e 5,00 ml per interventi di NC
distanza della costruzione dal confine n° di piani	(Dc)	Codice Civile /
distanza tra pareti finestrate	(Dpf)	secondo D.M. 02.04.68 n° 1444
distanza della costruzione dal ciglio stradale	(Ds)	secondo quanto previsto all'art. 31 delle N.A.

(*) vedasi indirizzi di intervento

➤ indirizzi di intervento :

- la SUL massima edificabile pari a 2184,5 mq è data dalla somma della SUL già ammissibile pari a 1724,74 mq aumentata di 459,76 mq derivanti dal Programma di Rigenerazione Urbana - Ambito via Madonna di Campagna di cui alla D.C.C. n. 100 del 6 luglio 2015;
- la SUL premiale di 459,76 mq potrà essere utilizzata esclusivamente a completamento degli edifici già autorizzati con Permesso di Costruire n. 72/2013 del 4 luglio 2013;
- non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici;

COMUNE DI VERBANIA
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi area n° **101**

- classificazione normativa: A.A.
- destinazioni d'uso : ex art. 30 N.A.
ricovero e custodia animali d'affezione

- parametri di intervento:

quota ST da cedere gratuitamente ad uso pubblico	(SP)	/
quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	/
indice di utilizzazione territoriale	(UT)	/
indice di utilizzazione fondiaria	(UF)	/
rapporto di copertura massimo	(RC)	40%
quota di SF a verde privato		25%
quota di ST permeabile		25%
n° massimo piani		2 P fuori terra
altezza massima per edifici	(H)	7,50 ml.
distanza tra le costruzioni	(D)	10,00 ml. o pari a maggiori altezze di fabbricati frontistanti
distanza della costruzione dal confine	(Dc)	a norma di Codice Civile
distanza tra pareti finestrate	(Dpf)	secondo D.M. 02.04.68 n° 1444
distanza della costruzione dal ciglio stradale	(Ds)	secondo quanto previsto all'art. "strade e infrastrutture per la circolazione" delle NTA

- indirizzi di intervento :

- strutture a supporto per la cura degli animali d'affezione, impianto di incenerimento sottoprodotti di origine animale a bassa capacità, secondo la normativa di settore vigente ;
- è ammessa la realizzazione di un alloggio di sul massima pari a mq 100 come residenza dei titolari, custodi o personale di manutenzione, per la quale esiste l'obbligo di legame pertinenziale con l'attività;

COMUNE DI VERBANIA
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n°

102

- classificazione normativa: A.E.R.
- destinazioni d'uso : ex art. 18 N.A.

- parametri di intervento:

quota ST da cedere ad uso pubblico	(SP)	/
quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	/
indice di utilizzazione territoriale	(UT)	/
indice di utilizzazione fondiaria	(UF)	SUL massima edificabile=265,00 mq
indice di riutilizzazione	(IR)	/
quota di Sul residenziale libera		/
quota di Sul residenziale pubblica		/
rapporto di copertura massimo	(RC)	pari all'esistente
quota di SF a verde privato		/
quota di ST permeabile		/
altezza massima	(H)	/
bonus di incremento Sul		/
distanza tra le costruzioni	(D)	a norma di Codice Civile e 5,00 ml per interventi di NC
distanza della costruzione dal confine	(Dc)	Codice Civile
n° di piani		/
distanza tra pareti finestrate	(Dpf)	secondo D.M. 02.04.68 n° 1444
distanza della costruzione dal ciglio stradale	(Ds)	secondo quanto previsto all'art. 31 delle N.A.

➤ indirizzi di intervento :

- intervento assoggettato a titolo abilitativo convenzionato
- la SUL massima edificabile pari a 265,00 mq è data dalla SUL residua della scheda di intervento n. 21 pari a 65,00 mq e dalla SUL di 200,00 mq derivante dal bonus 10% in ragione di interventi di compensazione ecologica ricadenti nel perimetro dell'area di intervento;
- la SUL potrà essere utilizzata esclusivamente al piano terra dell'edificio senza modifica della sagoma;
- la SUL esistente può essere incrementata del 5% limitatamente alle esigenze di adeguamento a funzioni tecnologiche.

COMUNE DI VERBANIA
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n°103

- classificazione normativa: A.T.A.
- destinazioni d'uso : ex art. 25 N.A.

- parametri di intervento:

➤ quota ST da cedere <u>gratuitamente</u> ad uso pubblico	(SP)	/
➤ quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	2.600 mq.
➤ indice di utilizzazione territoriale	(UT)	/
➤ indice di utilizzazione fondiaria ⁽¹⁾	(UF)	0,35 mq./mq.
➤ indice di riutilizzazione	(IR)	/
➤ quota di Sul residenziale libera		/
➤ quota di Sul residenziale convenzionata		/
➤ rapporto di copertura massimo	(RC)	40%
➤ quota di SF a verde privato		40%
➤ quota di ST permeabile		40%
➤ n° massimo piani		1 / 2 P fuori terra(*)
➤ altezza massima	(H)	7 ml.
➤ bonus di incremento Sul		/
➤ distanza tra le costruzioni	(D)	10,00 ml. o pari a maggiori altezze di fabbricati frontistanti
➤ distanza della costruzione dal confine	(Dc)	5,00 ml. e/o a norma di Codice Civile
➤ distanza tra pareti finestrate	(Dpf)	secondo D.M. 02.04.68 n° 1444
➤ distanza della costruzione dal ciglio stradale	(Ds)	secondo quanto previsto all'art. 31 "strade e infrastrutture per la circolazione" delle NA

- indirizzi di intervento:

- **la progettazione planovolumetrica dell'intervento dovrà rispettare le indicazioni previste nel documento di Sintesi di cui alla VAS (Febbraio 2022) ;**
- obbligo di progettazione unitaria delle aree libere e delle aree a verde
- al fine di preservare le condizioni di ricarica della falda acquifera, **in relazione alla impermeabilizzazione di superfici libere, dovrà dimostrata la sussistenza del principio di invarianza idraulica e idrologica delle acque meteoriche**, prevedendone il riutilizzo e/o la dispersione nel sottosuolo mediante sub-irrigazione;
- intervento assoggettato a titolo abilitativo convenzionato;
- la convenzione dovrà stabilire :
 - a) opere di riqualificazione viaria comprendente in particolare l'adeguamento della viabilità esistente e il collegamento pedonale con via al Cenacolo;
 - b) la via alla Bolla per il tratto di proprietà dovrà essere adeguata secondo la tipologia stradale di tipo S4/F di cui all'art. 31 delle N.A. del PRG vigente;

c) ai fini della tutela archeologica del sito dovrà essere previsto un piano di sondaggi archeologici preliminari, che dovrà essere preventivamente sottoposto al MIC – Soprintendenza Archeologia;

d) dovranno essere realizzati preventivamente interventi di compensazione e mitigazione ambientale riferiti al Rio Sant'Eusebio (tributario sinistro del Torrente San Giovanni) e/o al Torrente San Giovanni.

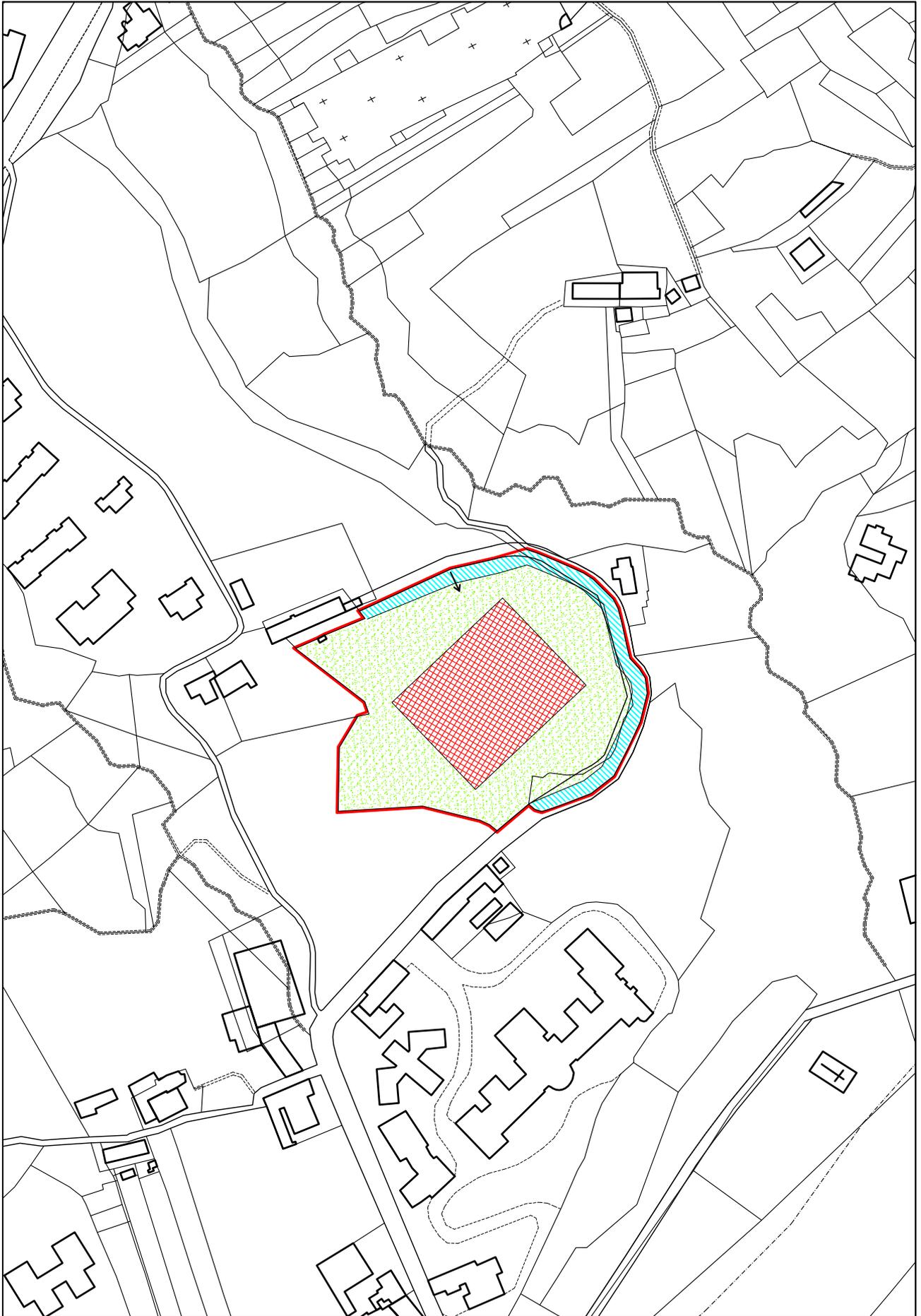
Gli interventi dovranno:

- **aumentare il grado di naturalità**
 - **aumentare il grado di biodiversità**
- **aumentare il grado di sicurezza**
 - **raggiungere il massimo grado di minimizzazione della pericolosità geoidrologica**
 - **costituire elementi di presidio territoriale**

realizzati mediante interventi selvicolturali sviluppati in tratti di sponda o ambiti di pertinenza fluviale; sistemazione delle forme di dissesto geoidrologico sia attivi che quiescenti, e/o con interventi di prevenzione e di manutenzione, garantiti con idonea polizza fidejussoria;

(*) al fine di migliorare l'inserimento ambientale per alcune porzioni di edifici è possibile prevedere fino a massimo n. 2 piani fuori terra

Note: (1) il valore indicato rappresenta il limite massimo assoluto



COMUNE DI VERBANIA
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n° **104**

- classificazione normativa: A.T.E.
- destinazioni d'uso : ex art. 27 N.A.

- parametri di intervento:
 - quota ST da cedere gratuitamente ad uso pubblico (SP) /
 - quota ST da utilizzare per interventi (SF) /
 - indice di utilizzazione territoriale (UT) /
 - indice di utilizzazione fondiaria (UF) (*)
 - indice di riutilizzazione (IR) /
 - quota di Sul residenziale libera /
 - quota di Sul residenziale convenzionata /
 - rapporto di copertura massimo (RC /)

 - quota di SF a verde privato /
 - quota di ST permeabile /
 - n° massimo piani /
 - bonus di incremento Sul /

(*) parametri UF e H come da art. 27 N.T.A.

- indirizzi di intervento :
 - gli interventi edilizi dovranno rispettare le limitazioni e le indicazioni tecniche presenti nella normativa associata alle classi di sintesi della pericolosità geomorfologica;
 - per l'area individuata dalla presente scheda:
 - l'uso della vegetazione da mettere a dimora al perimetro nord-occidentale dell'area deve impiegare specie e formazioni naturaliformi compatibili paesaggisticamente con quella presente presso la sponda lacustre;
 - nelle parti interne (e in particolare sulle superfici eventualmente utilizzate per la sosta temporanea di veicoli) è da prevedere l'impianto di vegetazione autoctona a filari;
 - la formazione di spazi per le attività sportive e le aree attrezzate per la sosta delle persone devono privilegiare l'uso di superfici verdi o l'impiego di materiali organici; le aree di sosta devono essere realizzate con pavimentazione che garantiscono il massimo livello di permeabilità del suolo.

COMUNE DI VERBANIA
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n°

105

- classificazione normativa: A.E.R.
- destinazioni d'uso : ex art. 18 N.A.

- parametri di intervento:

quota ST da cedere ad uso pubblico		/
	(SP)	/
quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	/
indice di utilizzazione territoriale	(UT)	/
indice di utilizzazione fondiaria	(UF)	SUL massima edificabile= 100 mq
indice di riutilizzazione	(IR)	/
quota di Sul residenziale libera		/
quota di Sul residenziale convenzionata		/
rapporto di copertura massimo	(RC)	/
quota di SF a verde privato		/
quota di ST permeabile		/
altezza massima	(H)	pari all'esistente
bonus di incremento Sul		/
distanza tra le costruzioni	(D)	10,00 ml. o pari a maggiori altezze di fabbricati frontistanti
distanza della costruzione dal confine	(Dc)	a norma di Codice Civile
distanza tra pareti finestrate	(Dpf)	secondo D.M. 02.04.68 n° 1444
distanza della costruzione dal ciglio stradale	(Ds)	secondo quanto previsto all'art. "strade e infrastrutture per la circolazione" delle NTA

- indirizzi di intervento :

– intervento soggetto a Permesso di costruire convenzionato;

COMUNE DI VERBANIA
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n°

105bis

- classificazione normativa: A.E.R.
- destinazioni d'uso : ex art. 18 N.A.

- parametri di intervento:

quota ST da cedere gratuitamente ad uso pubblico	(SP)	40 mq
quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	/
indice di utilizzazione territoriale	(UT)	/
indice di utilizzazione fondiaria	(UF)	SUL massima edificabile= 264 mq
indice di riutilizzazione	(IR)	/
quota di Sul residenziale libera		/
quota di Sul residenziale convenzionata		/
rapporto di copertura massimo	(RC)	/
quota di SF a verde privato		/
quota di ST permeabile		/
altezza massima	(H)	pari all'esistente
bonus di incremento Sul		/
distanza tra le costruzioni	(D)	10,00 ml. o pari a maggiori altezze di fabbricati frontistanti
distanza della costruzione dal confine	(Dc)	a norma di Codice Civile
distanza tra pareti finestrate	(Dpf)	secondo D.M. 02.04.68 n° 1444
distanza della costruzione dal ciglio stradale	(Ds)	secondo quanto previsto all'art. "strade e infrastrutture per la circolazione" delle NTA

- indirizzi di intervento :

- intervento soggetto a Permesso di costruire convenzionato;
- la SUL massima edificabile pari a 264 mq è data dalla differenza della SUL già ammissibile in via Torino, via al lavatoio pari a 364 mq meno quella riferita alla Scheda n.105 pari a 100 mq;
- dovrà essere ceduto gratuitamente il sedime stradale di ampliamento in via Archimede;
- la convenzione dovrà prevedere a carico del proponente:
 - la realizzazione e cessione di area a parcheggio pubblico di almeno 7 posti auto, di cui almeno 1 per disabili;
 - l'allargamento di via Archimede mediante la cessione di almeno 40 mq

1. dovranno essere individuate misure di compensazione e mitigazione ambientale proporzionate agli impatti previsti, coerenti con la tipologia di impatto e con il contesto territoriale ed ambientale interferito. Al fine di garantirne e valutarne la reale attuazione ed efficacia è necessario che siano individuate cartograficamente le aree, o le possibili aree, destinate alle compensazioni ambientali in modo da valutare l'idoneità e la funzionalità rispetto al contesto ambientale in cui verranno inserite e, infine che siano monitorate attraverso adeguati indicatori di monitoraggio.

Si ritiene adeguato specificare che gli interventi di compensazione ambientale dovranno essere progettati con particolare attenzione al Torrente San Giovanni.

Gli obiettivi che tali interventi dovranno perseguire sono:

- aumentare il grado di naturalità
- aumentare il grado di biodiversità

Questi obiettivi possono essere raggiunti attraverso interventi selvicolturali sviluppati in tratti di sponda o ambiti di pertinenza fluviale.

Ulteriori obiettivi sono:

- aumentare il grado di sicurezza

- raggiungere il massimo grado di minimizzazione della pericolosità geoidrologica
- costituire elementi di presidio territoriale

Questi obiettivi possono essere raggiunti con l'attuazione di interventi di sistemazione delle forme di dissesto geoidrologico, sia attivi che quiescenti, ma anche attraverso interventi di prevenzione e di manutenzione.

La natura e l'entità degli interventi di compensazione ambientale dovranno essere preventivamente concordati con l'Amministrazione Comunale e definiti nell'ambito di apposita convenzione da stipularsi, nonchè garantiti attraverso idonea polizza fidejussoria.

COMUNE DI VERBANIA
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n°

106

- classificazione normativa: A.E.R.
- destinazioni d'uso : ex art. 18 N.A.
- parametri di intervento:

quota ST da cedere gratuitamente ad uso pubblico	(SP)	/
quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	/
indice di utilizzazione territoriale	(UT)	/
indice di utilizzazione fondiaria	(UF)	Sul massima edificabile = 970,86 mq.
indice di riutilizzo	(IR)	/
quota di Sul residenziale libera		/
quota di Sul residenziale convenzionata		/
rapporto di copertura massimo	(RC)	50%
quota di SF a verde privato		/
quota di ST permeabile		50%
altezza massima	(H)	12 ml.
bonus di incremento Sul		/
distanza tra le costruzioni	(D)	10,00 ml. o pari a maggiori altezze preesistenti
distanza della costruzione dal confine	(Dc)	5,00 ml. e/o a norma di Codice Civile
distanza tra pareti finestrate	(Dpf)	secondo D.M. 02.04.68 n° 1444
distanza della costruzione dal ciglio stradale	(Ds)	secondo quanto previsto da progetto

- indirizzi di intervento:

- la SUL massima edificabile pari a 970,86 mq è data dalla somma della SUL già ammissibile pari a 470,86 mq aumentata di 500,00 mq derivanti dall'eccedenza del SUE di Via Al Cenacolo di cui alla deliberazione di Giunta Comunale n.130 del 10/05/2021;
- la SUL aggiuntiva pari a 500,00 mq potrà essere utilizzata esclusivamente a completamento degli edifici già autorizzati con Permesso di Costruire n. 9/2022 del 10,02,2022, senza modifica di sagoma;
- non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici;

COMUNE DI VERBANIA
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi area n° 107

- classificazione normativa: Aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico
- destinazioni d'uso : ex art. 16 N.A.

- parametri di intervento:

quota ST da cedere gratuitamente ad uso pubblico	(SP)	/
quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	/
indice di utilizzazione territoriale	(UT)	/
indice di utilizzazione fondiaria	(UF)	/
indice di riutilizzazione	(IR)	/
quota di Sul residenziale libera		/
quota di Sul residenziale convenzionata		/
rapporto di copertura massimo	(RC)	50%
quota di SF a verde privato		/
quota di ST permeabile		/
altezza massima	(H)	12 ml. o pari a maggiori altezze preesistenti
bonus di incremento Sul		/
distanza tra le costruzioni	(D)	10,00 ml. o pari a maggiori altezze preesistenti
distanza della costruzione dal confine	(Dc)	5,00 ml. e/o a norma di Codice Civile
distanza tra pareti finestrate	(Dpf)	secondo D.M. 02.04.68 n° 1444

- indirizzi di intervento:

- predisposizione di un progetto di gestione delle acque meteoriche, che preveda il riutilizzo ad uso irriguo e/o la dispersione nel sottosuolo mediante sub-irrigazione.