
REGIONE PIEMONTE



CITTA' DI VERBANIA

PIANO REGOLATORE GENERALE

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

VARIANTE N. 38 ADOZIONE

adozione: D.C.C. N° del
approvazione: D.C.C. N° del

PROGETTO ORIGINARIO	elaborato :	PROGETTO VARIANTE N° 38
progettazione urbanistica : STUDIO RIPAMONTI ARCH. ROBERTO RIPAMONTI		ufficio di piano arch. Vittorio Brignardello
consulenti geologi : DR. ITALO ISOLI DR. SSA ANGELICA SASSI	titolo :	responsabile del procedimento ing. Stellario Mondello
consulente agronomo : DR. SSA CAMILLA SCALABRINI	CARTA DEGLI USI DEL SUOLO	elaborazione grafica ing. Stellario Mondello
relazione compatibilità ambientale : DR. TULLIO BAGNATI	STRALCIO	stesura elaborati : giugno 2003
	CONFRONTO	aggiornamenti elaborati : giugno 2021
	scala 1 : 2000	

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 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 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

La scheda n. 69 è stata soppressa con la Variante parziale n. 38 approvata con delibera di Consiglio Comunale n. ____ del _____.

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

omissis

COMUNE DI VERBANIA
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n°

42

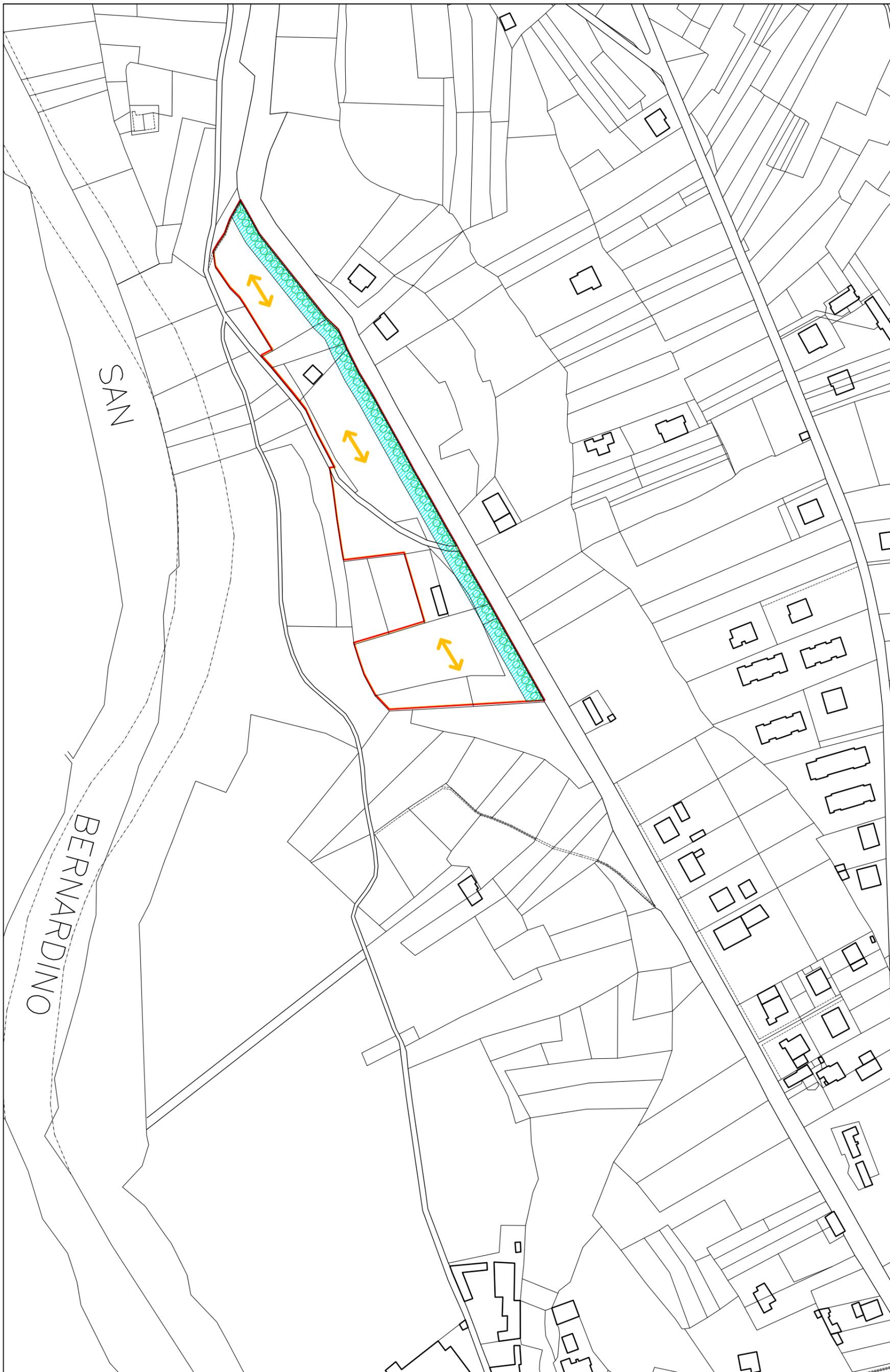
- classificazione normativa: A.I.P.
- destinazioni d'uso : ex art. 23 N.A.

- 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;
- 1. 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.



omissis

COMUNE DI VERBANIA
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n°

69

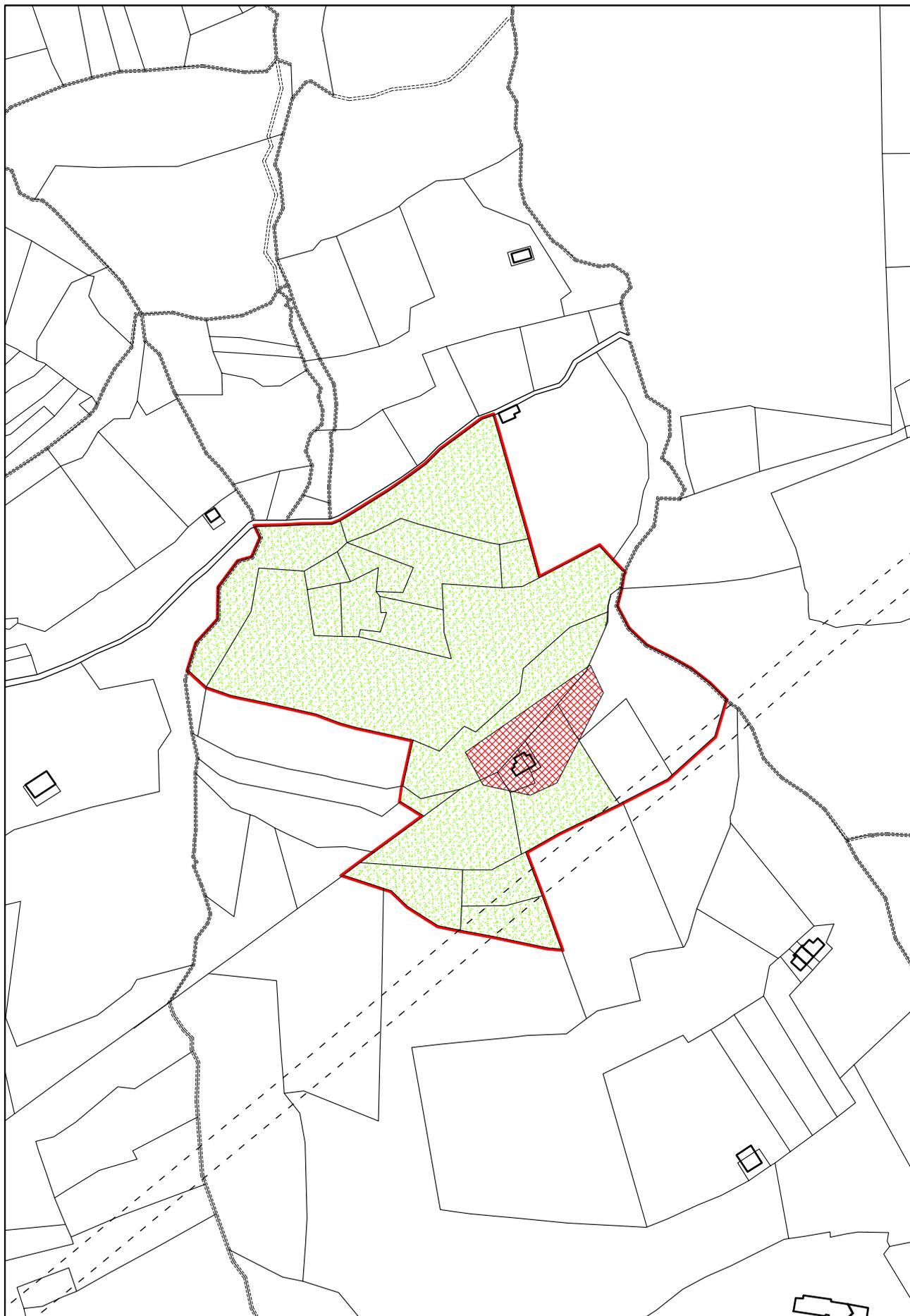
- classificazione normativa: A.T.G.
- destinazioni d'uso : ex art. 26 N.A.

• 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°

69

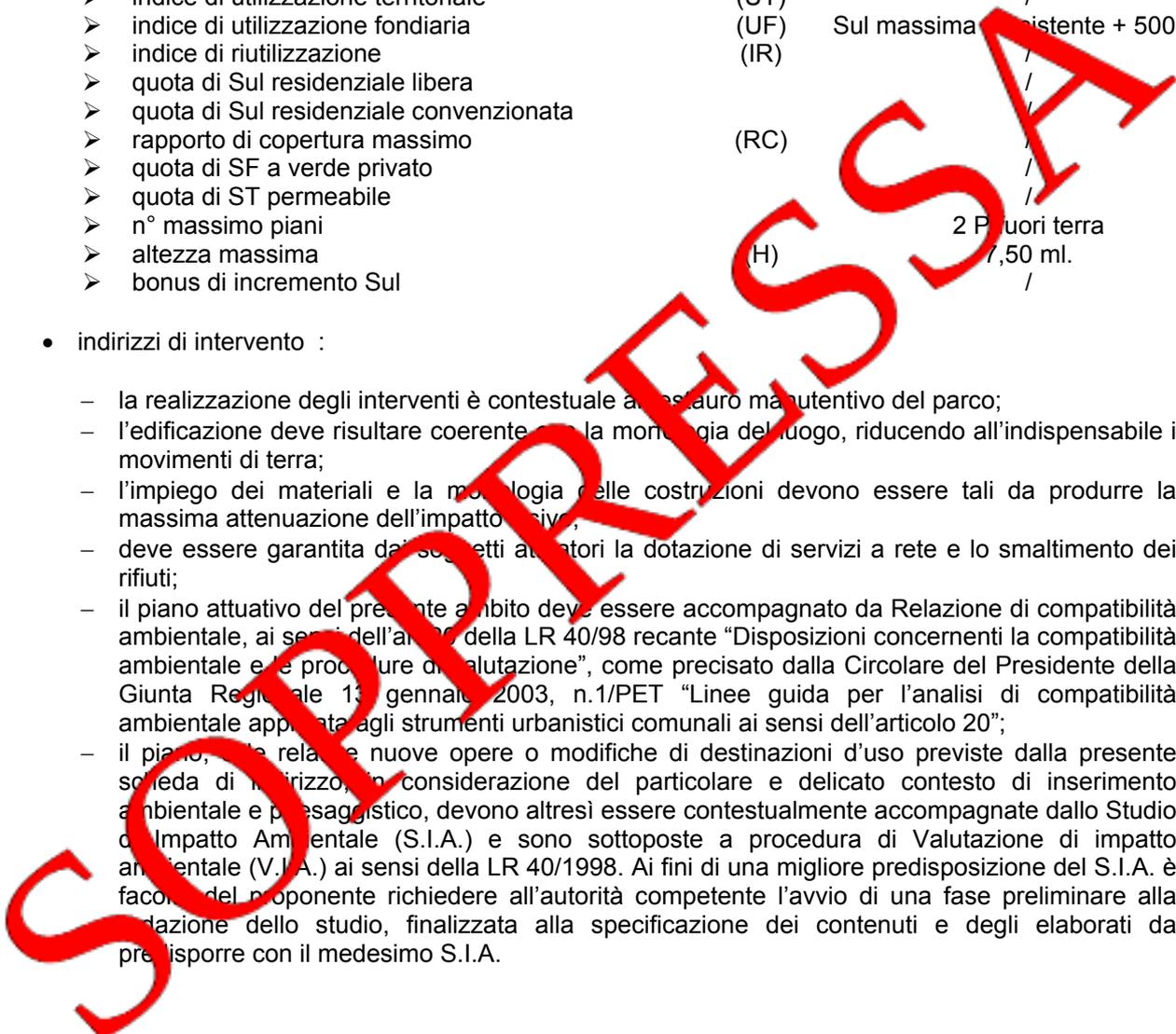
- classificazione normativa: A.T.G.
- destinazioni d'uso : ex art. 26 N.A.

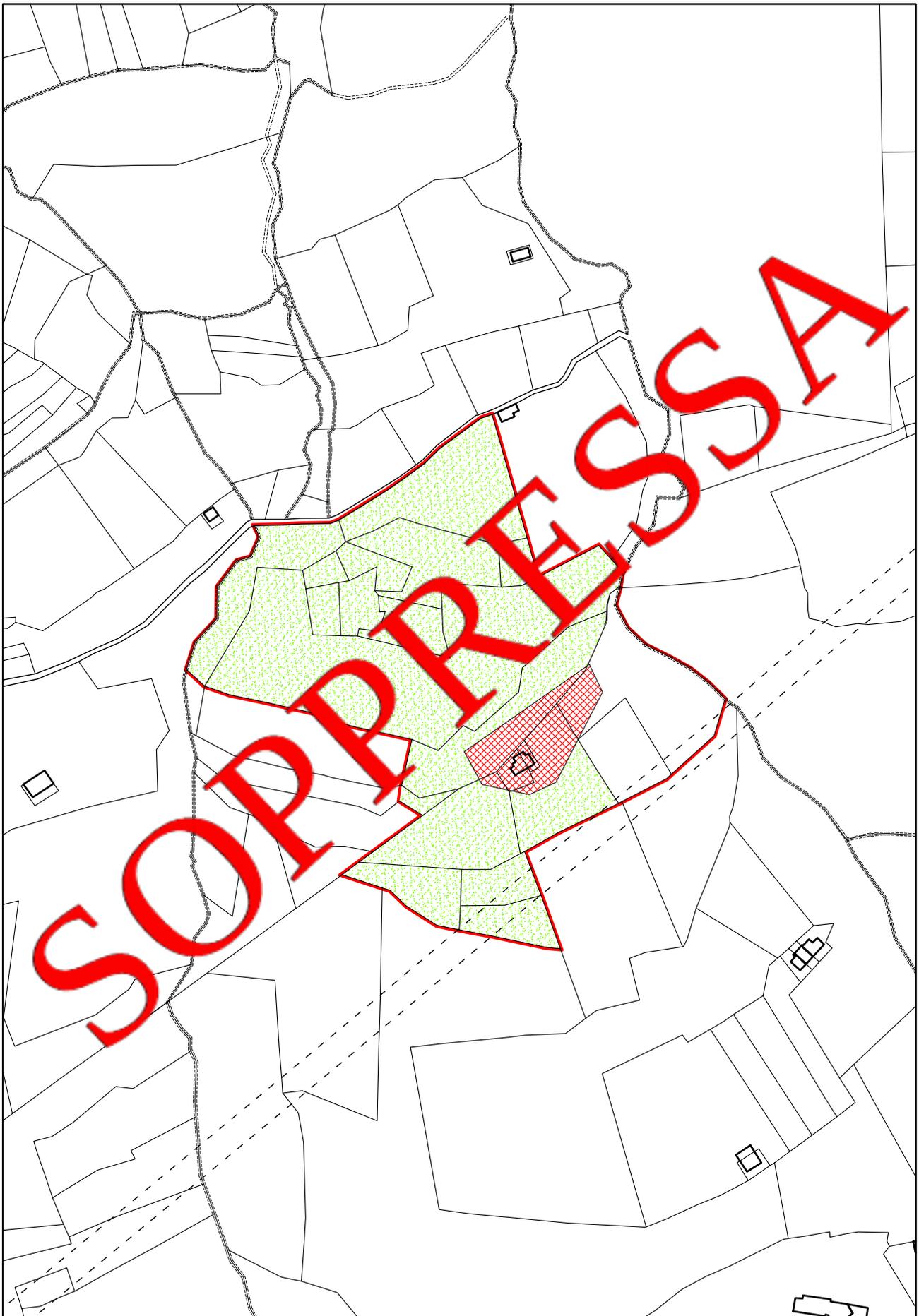
• parametri di intervento:

➤ 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/manutenitivo 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. 26 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, con 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.





omissis

VARIANTE

COMUNE DI VERBANIA PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi area n° 103

- 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 presistenti
bonus di incremento Sul		/
distanza tra le costruzioni	(D)	10,00 ml. o pari a maggiori altezze presistenti
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.

VARIANTE

COMUNE DI VERBANIA PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n°

104

- 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 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		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.xx del xxxx;
- la SUL aggiuntiva pari a 500,00 mq potrà essere utilizzata esclusivamente a completamento degli edifici già autorizzati con Permesso di Costruire n. xx/2021 del gg mm 2021, senza modifica di sagoma;
- non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici;