REGIONE PIEMONTE

CITTA' DI VERBANIA

PIANO REGOLATORE GENERALE

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

VARIANTE N. 37 ADOZIONE

adozione: D.C.C. N°..... del .....

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

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 :

PR3

titolo :

CARTA DEGLI USI DEL SUOLO

STRALCIO

scala 1 : 2000

PROGETTO VARIANTE N° 37

ufficio di piano
arch. Vittorio Brignardello

responsabile del procedimento
arch. Vittorio Brignardello

elaborazione grafica
ing. Stellario Mondello

stesura elaborati :
giugno 2003

aggiornamenti elaborati :
settembre 2020

VIGENTE

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.

P

COMUNE DI VERBANIA
PIANO REGOLATORE GENERALE **VARIANTE**

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi area n° 77 bis

- 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)	/
➢ quota di SF a verde privato		
➢ quota di ST permeabile		/
➢ n° massimo piani **e altezza**		**distribuzione in alternanza dell'insediamento su 1, 2 e 3 piani fuori terra sulla base di criteri compositivi architettonici e morfologici stabiliti dagli enti competenti in materia di paesaggio**
➢ bonus di incremento Sul		/

(*) valore assoluto Sul edificabile = 3.500 + 500 mq. **per la realizzazione delle attrezzature connesse per la pratica sportiva del golf, spogliatoio, magazzini, e servizi connessi con l'attività sportiva, sale riunioni, club house, locali di ristoro, foresteria, alloggio di custodia (di sul massima 150 mq.)**

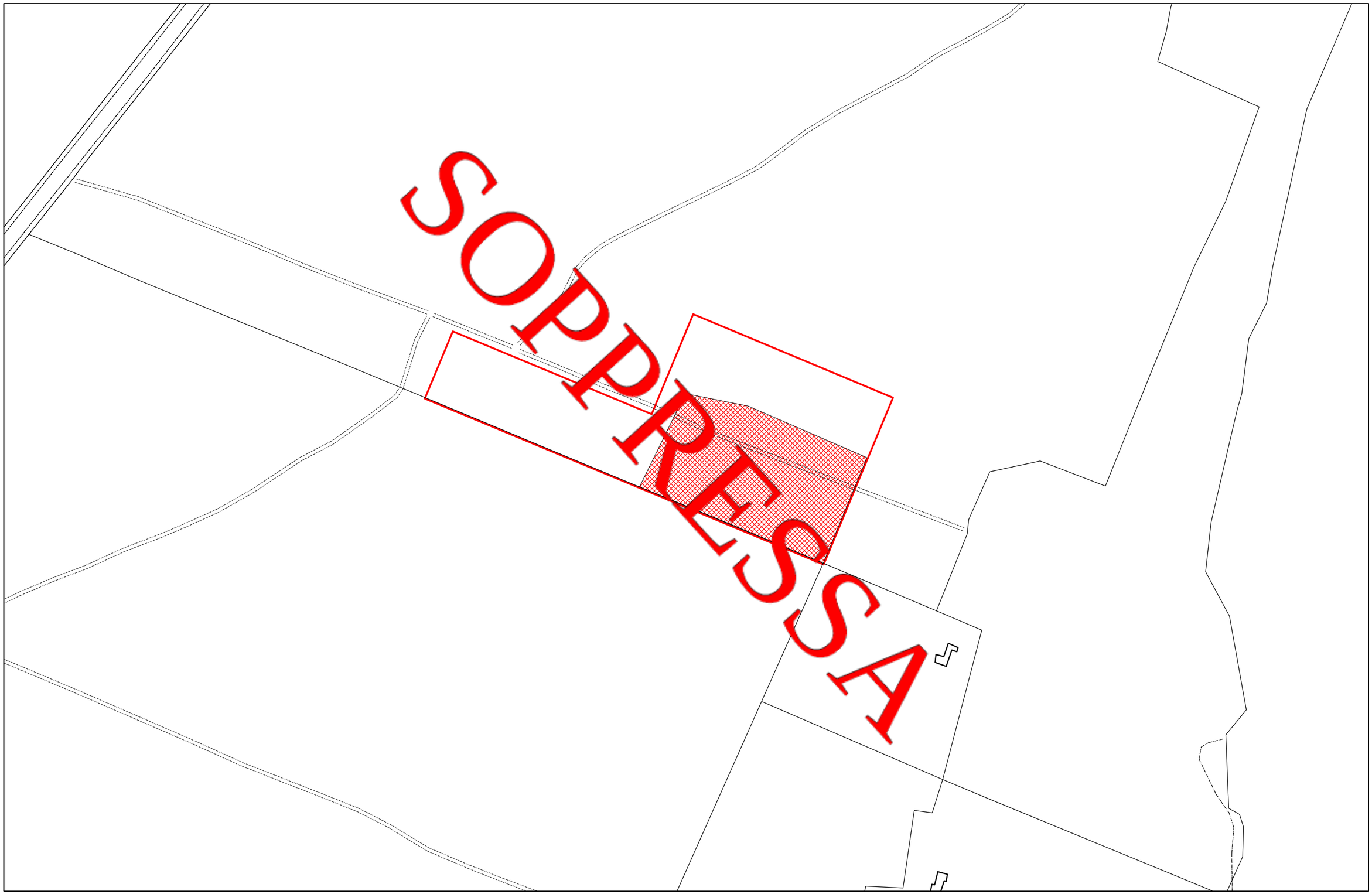
- **indirizzi di intervento:**

  - **gli interventi edilizi dovranno rispettare le limitazioni e le indicazioni tecniche presenti nella normativa associata alle classi di sintesi della pericolosità geomorfologica IIIb7 e IIIa3;**
  - **per la nuova edificazione deve essere osservata una fascia di rispetto inedificabile della profondità di 200 m. dalla sponda del lago di Mergozzo;**
  - **contestualmente all'intervento di edificazione è prevista la realizzazione (con onere a carico dei soggetti attuatori tramite convenzione) della connessione ciclo-pedonale tra area Stazione – Movicentro – pista ciclabile SS 34 e la spiaggia denominata "la Rustica" per l'accesso pubblico al lago di Mergozzo e per il collegamento alla rete dei percorsi ciclo-pedonali localizzati nella piana del Toce, in contiguità a lago Maggiore e lago di Mergozzo e di connessione alle aree urbane di Verbania;**
  - **è confermato un unico accesso veicolare all'area golfistica dalla SS 34 con provvedimenti eventualmente necessari per incrementare la sicurezza del traffico;**
  - **la formazione di nuovi impianti vegetali deve utilizzare specie e formazioni compatibili con la caratterizzazione dei nuovi insediamenti rispetto al contesto e all'analisi paesaggistica;**

SOPPRESSA
soppressa

- **la modificazione eventuale della quota del terreno compreso nel perimetro della presente scheda deve rispettare le prescrizioni derivanti dalle norme di natura idrogeologica;**
- **gli interventi previsti dalla presente scheda sono subordinati a titolo abilitativo convenzionato;**
- **la definizione delle caratteristiche di compatibilità degli interventi deve avvenire in applicazione dell'esito dell'analisi preventiva paesaggistica e ambientale relativa all'area;**
- **la progettazione degli edifici consentiti dalla presente scheda deve osservare i seguenti criteri:**
  - **impianto insediativo coerente con il modello delle cascine tipiche delle aree di pianura fluviale e irrigua secondo uno schema geometrico regolare;**
  - **le caratteristiche morfologiche, tipologiche e i rapporti tridimensionali degli edifici devono fare riferimento al "modello" della cascina a pianta geometrica di impianto ortogonale con costruzioni al perimetro di un'area libera interna (corte);**
  - **le dimensioni (larghezza, lunghezza e altezza) dei corpi di fabbricazione devono utilizzare i parametri previsti in modo da dare luogo a una costruzione articolata e composta da "contenitori" tra loro differenti ("modello" della cascina contenente elementi edilizi riferiti a funzioni diverse);**
  - **l'uso di materiali e cromie deve fare riferimento a effetti assimilabili al modello della cascina tradizionale;**
  - **l'impiego della vegetazione destinata a completare le caratteristiche del "modello" della cascina deve fare riferimento all'uso di specie e formazioni riconducibili ai tipi "tradizionali" di pianura (filari, impianti geometrici, contiguità / continuità con le costruzioni).**

SOPPRESSA



VARIANTE
77 bis

VARIANTE

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 gratuitamente 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:

  - obbligo di progettazione unitaria delle aree libere e delle aree a verde;
  - al fine di preservare le condizioni di ricarica della falda acquifera durante la realizzazione di parcheggi interrati, le acque meteoriche devono essere opportunamente regimate prevedendo il riutilizzo e la dispersione nel sottosuolo mediante sub-irrigazione;
  - interventi assoggettati a titolo abilitativo convenzionato;
  - la convenzione dovrà stabilire opere di riqualificazione viaria comprendente in particolare l'adeguamento della viabilità esistente e il collegamento pedonale con via al Cenacolo
  - 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;

(*) 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

APPROVAZIONE

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 gratuitamente 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.

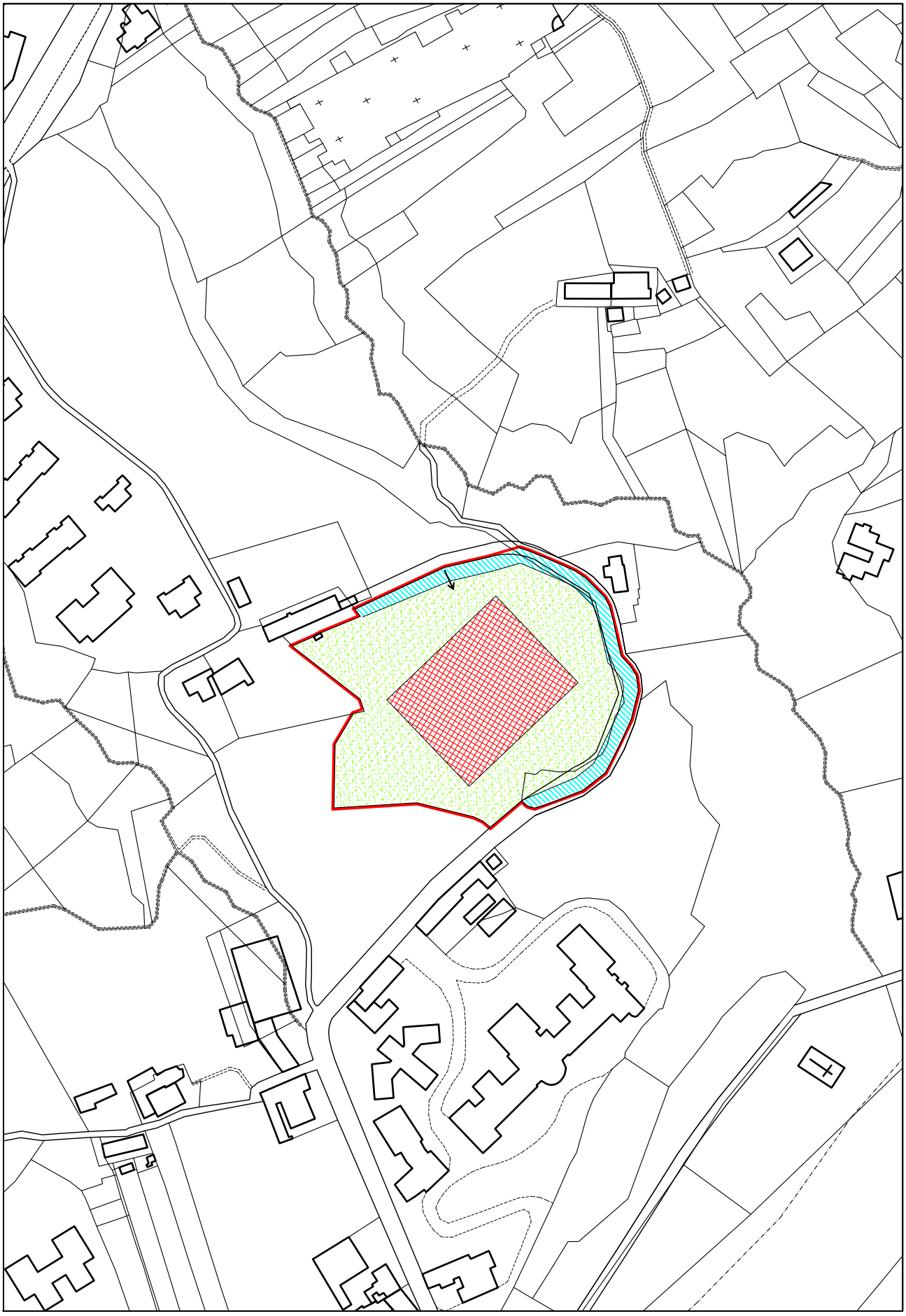
Gli interventi dovranno:

- **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

APPROVAZIONE

103