

---

REGIONE PIEMONTE



CITTA' DI VERBANIA

---

# PIANO REGOLATORE GENERALE

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

---

**VARIANTE N. 38**

adozione: D.C.C. N° 29 del 30/06/2021

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 :



titolo :

SCHEDA DI INDIRIZZO  
PER L'ATTUAZIONE DEGLI  
INTERVENTI

STRALCIO

CONFRONTO

PROGETTO VARIANTE N° 38

ufficio di piano  
arch. Vittorio Brignardello

responsabile del procedimento  
arch. Vittorio Brignardello

elaborazione grafica  
arch. Flora Martignon

stesura elaborati :

giugno 2003

aggiornamenti elaborati :

febbraio 2022

Nella presente Variante parziale n.38 l'introduzione in fase di adozione delle nuove Schede di indirizzo per l'attuazione degli interventi n. 103 e 104, con l'approvazione assumono una nuova numerazione in quanto, la progressione numerica dovuta all'approvazione di altra variante parziale ha determinato l'aggiornamento di tale numerazione come di seguito indicato:  
**Scheda n.103 corrisponde ora alla Scheda n.107**  
**Scheda n. 104 corrisponde ora alla Scheda n.106**

## **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

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°

41

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

• parametri di intervento:

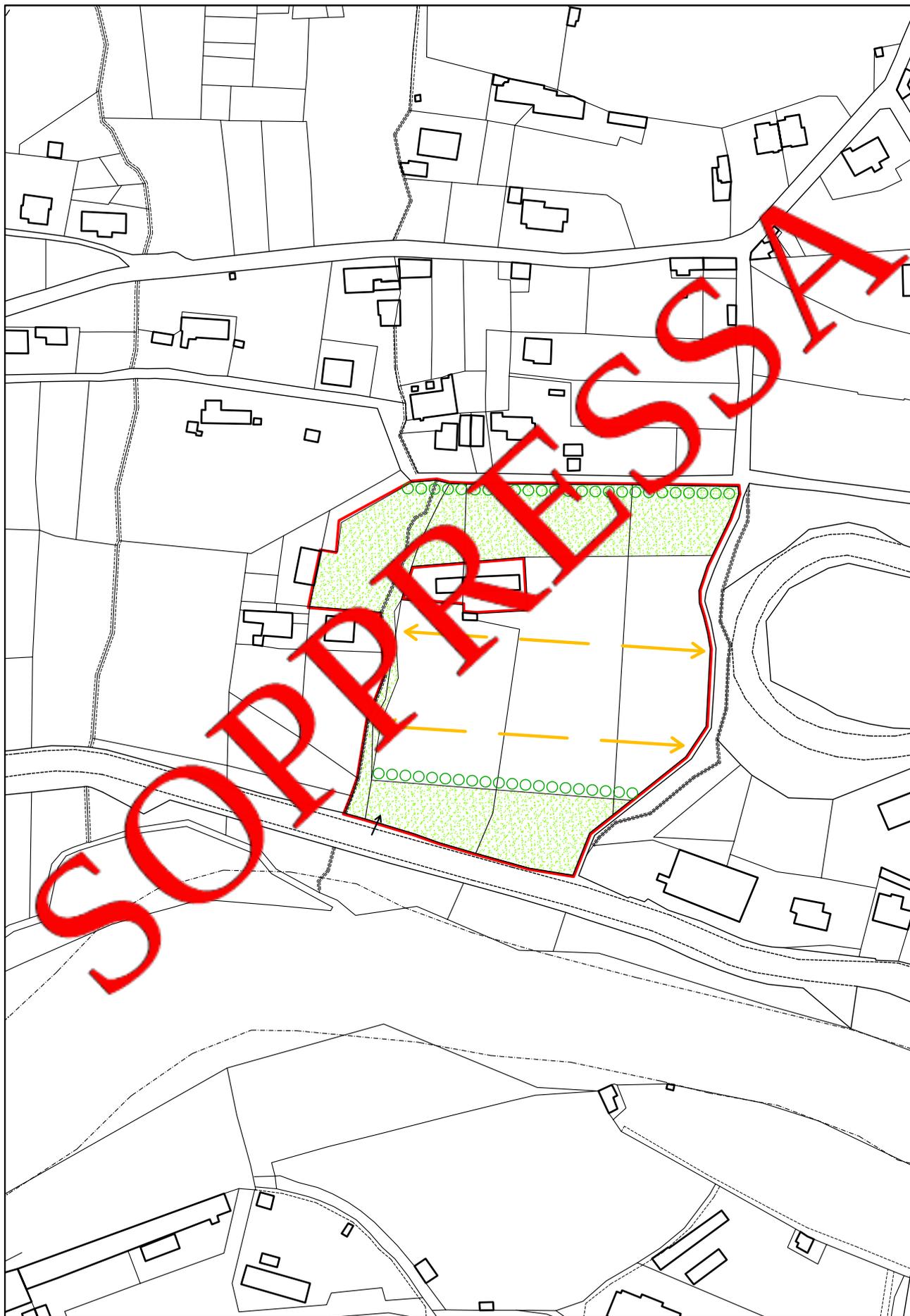
➤ quota ST da cedere gratuitamente ad uso pubblico	(SP)	30%
➤ quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	9.800 mq.
➤ indice di utilizzazione territoriale <sup>(1)</sup>	(UT)	0,20 mq./mq.
➤ indice di utilizzazione fondiaria	(UF)	/
➤ indice di riutilizzazione	(IR)	/
➤ quota di Sul residenziale libera		60%
➤ quota di Sul residenziale convenzionata <sup>(2)</sup>		40%
➤ rapporto di copertura massimo	(RC)	30%
➤ quota di SF a verde privato		50%
➤ quota di ST permeabile		30%
➤ n° massimo piani		2,2 fuori
➤ altezza massima	(H)	11,50 ml.
➤ bonus di incremento Sul		10 + 10%
➤ distanza tra le costruzioni	(D)	10,00 ml. o pari a maggiori altezze
➤ distanza della costruzione dal confine	(Dc)	5,00 ml. e o a norma di Codice Civile
➤ distanza tra pareti finestrate	(Df)	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 via Possaccio;
- il piano attuativo del presente ambito deve essere accompagnato da Relazione di compatibilità ambientale, ai sensi dell'art.20 della LR 4/98 recante "Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione", come precisato dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale 11 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.

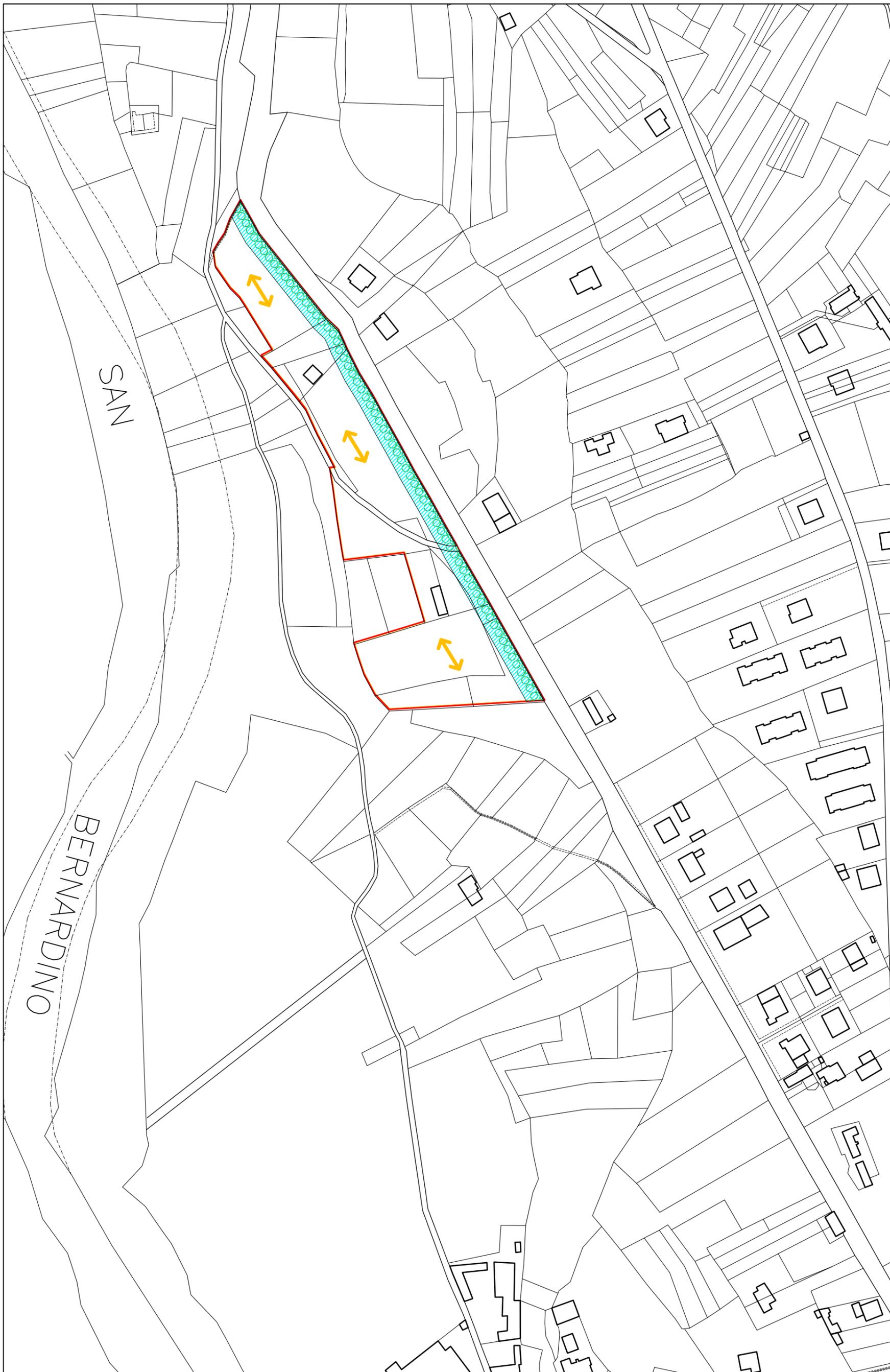
- parametri di intervento:

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;
- 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

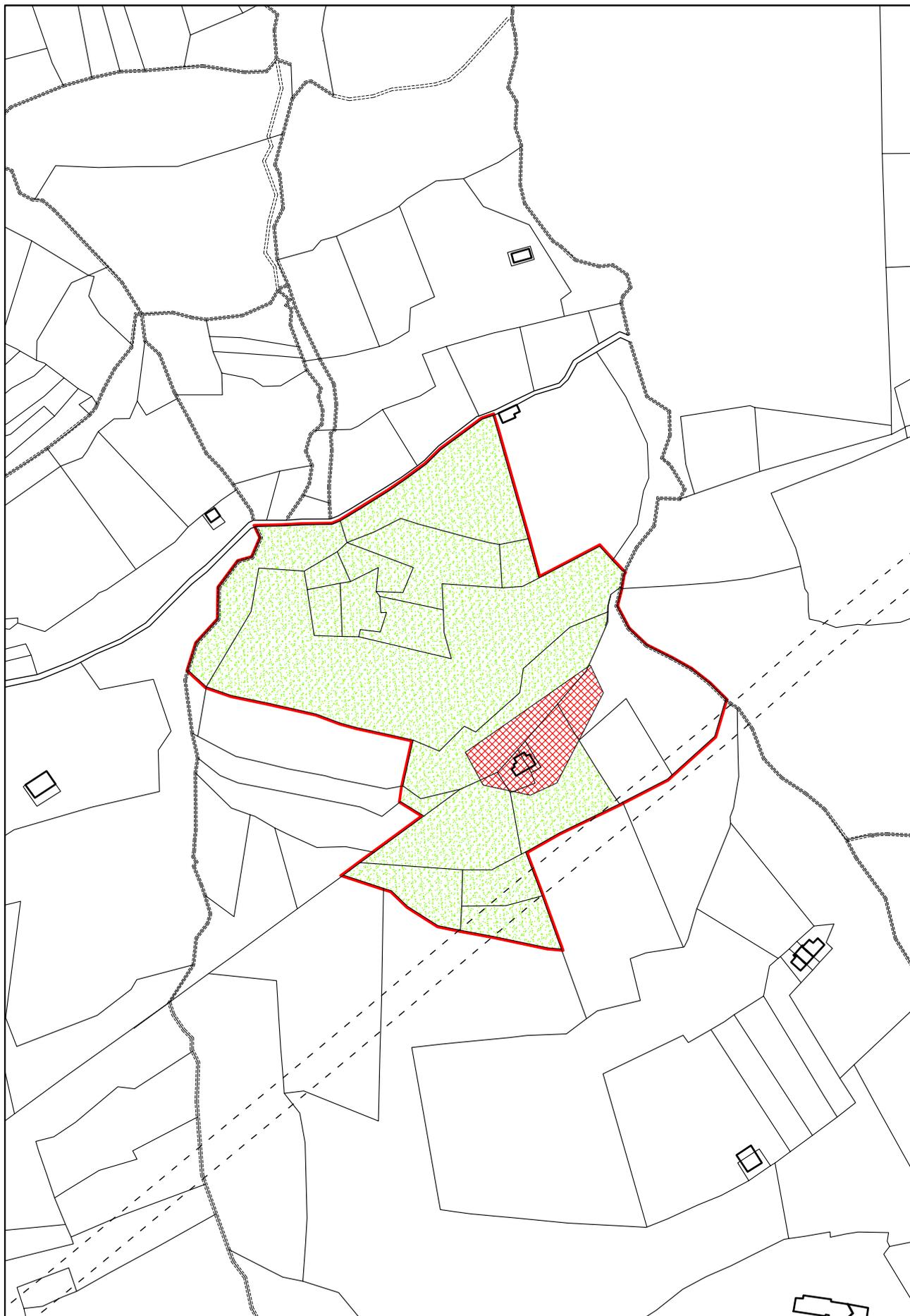
- classificazione normativa: A.T.G.
- destinazioni d'uso : ex art. 26 N.A.

• 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

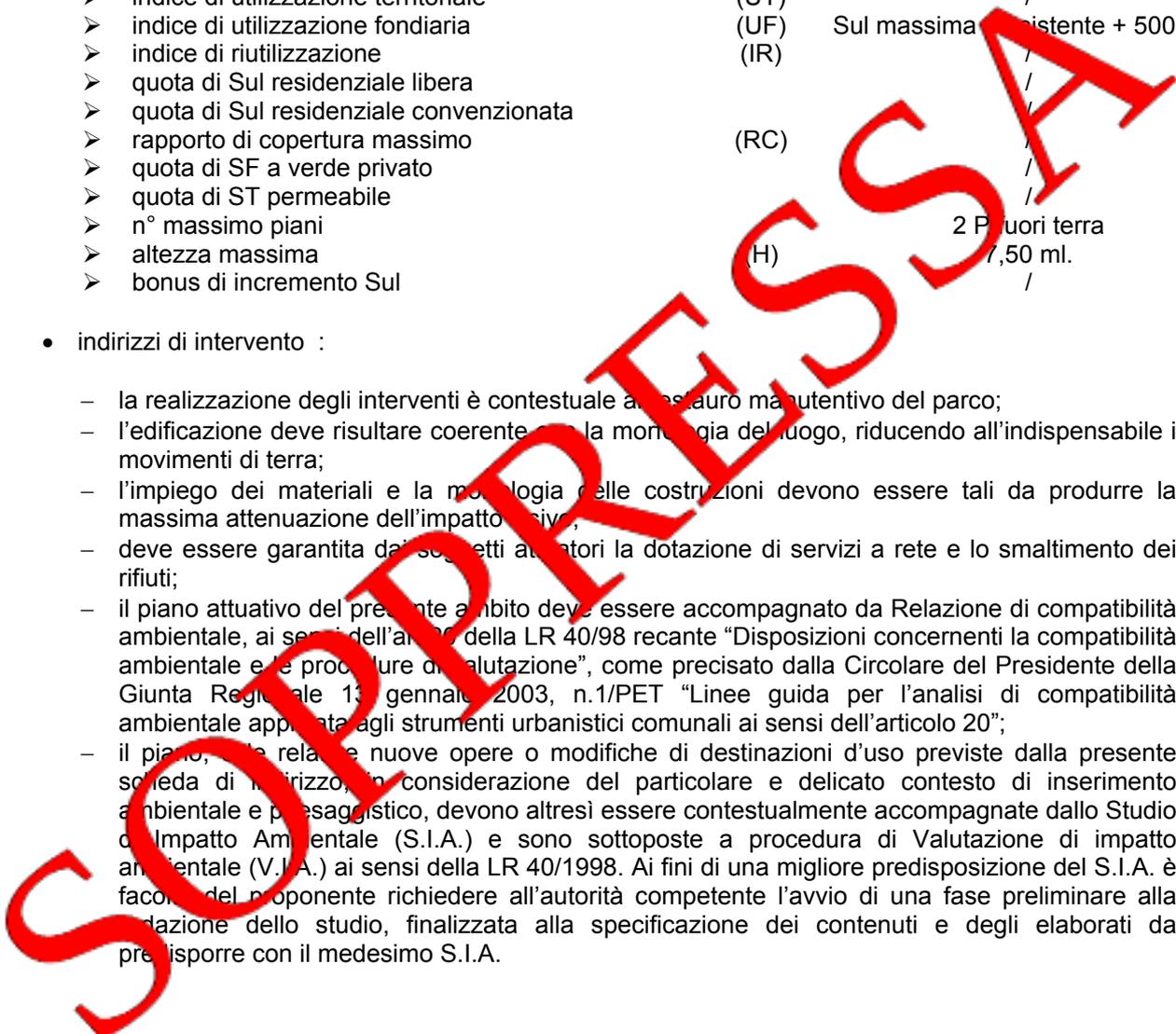
- classificazione normativa: A.T.G.
- destinazioni d'uso : ex art. 26 N.A.

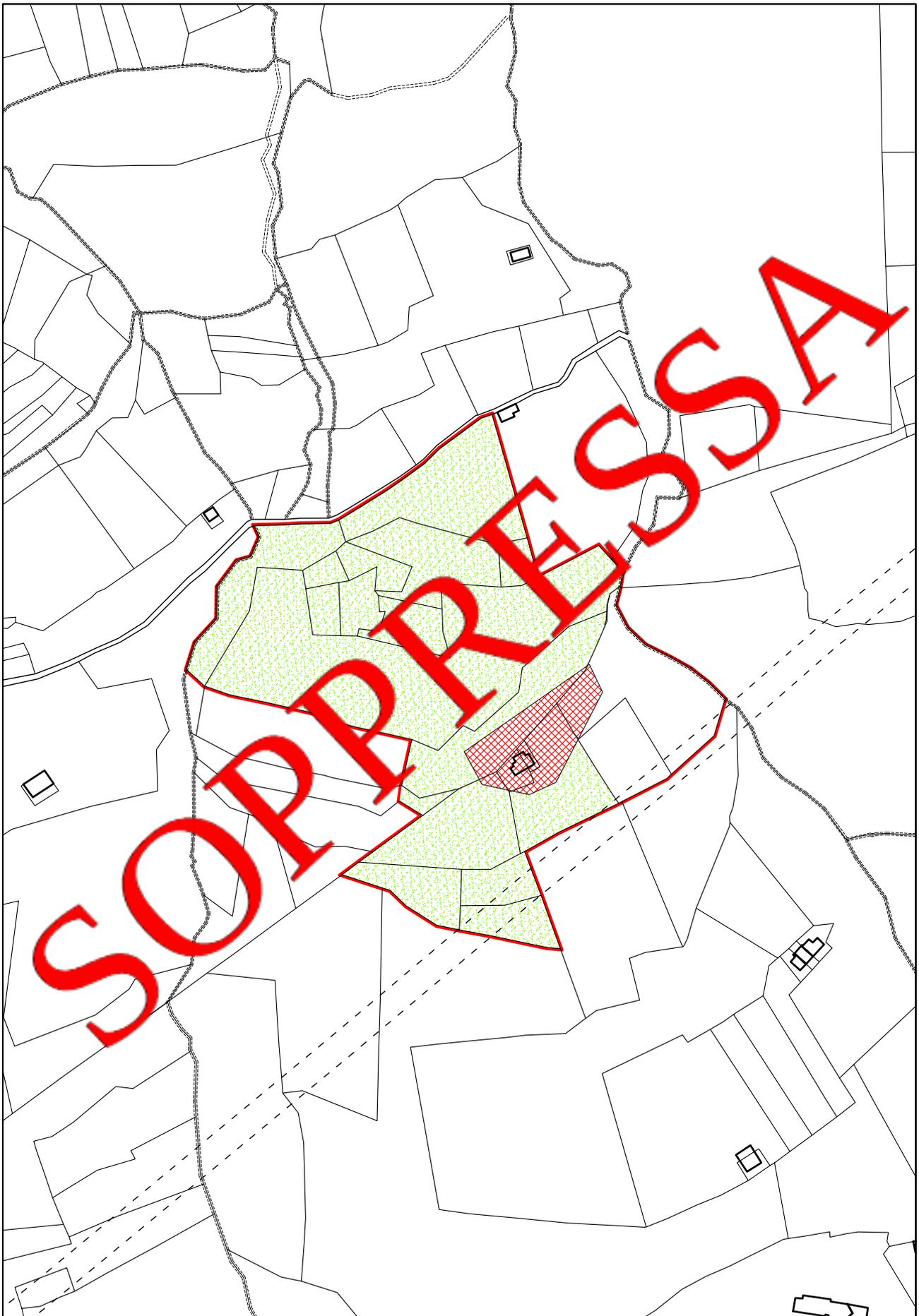
• parametri di intervento:

➤ 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**

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 <sup>(1)</sup>	(UT)	/
indice di utilizzazione fondiaria <sup>(2)</sup>	(UF)	/
indice di riutilizzazione	(IR)	/
quota di Sul residenziale libera		/
quota di Sul residenziale convenzionata <sup>(3)</sup>		/
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 interrato 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.

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	(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		40%
quota di ST permeabile		40%
altezza massima	(H)	pari all'esistente riferita alla linea di colmo
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;
- è consentito il recupero del volume esistente;
- l'intervento è assoggettato a convenzionamento con previsione di cessione della quota della plusvalenza come da regolamento vigente;

**omissis**

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;

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

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.**

# VARIANTE

## COMUNE DI VERBANIA PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi	area n°	106 <del>104</del>
<ul style="list-style-type: none"><li>• classificazione normativa: A.E.R.</li><li>• destinazioni d'uso : ex art. 18 N.A.</li><li>• parametri di intervento:</li></ul>		
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;

# VARIANTE

COMUNE DI VERBANIA  
PIANO REGOLATORE GENERALE

107

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.