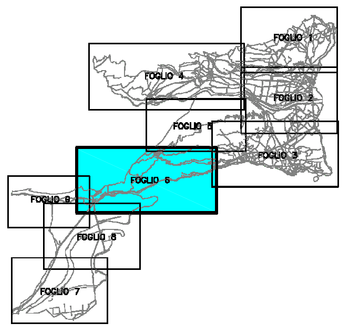
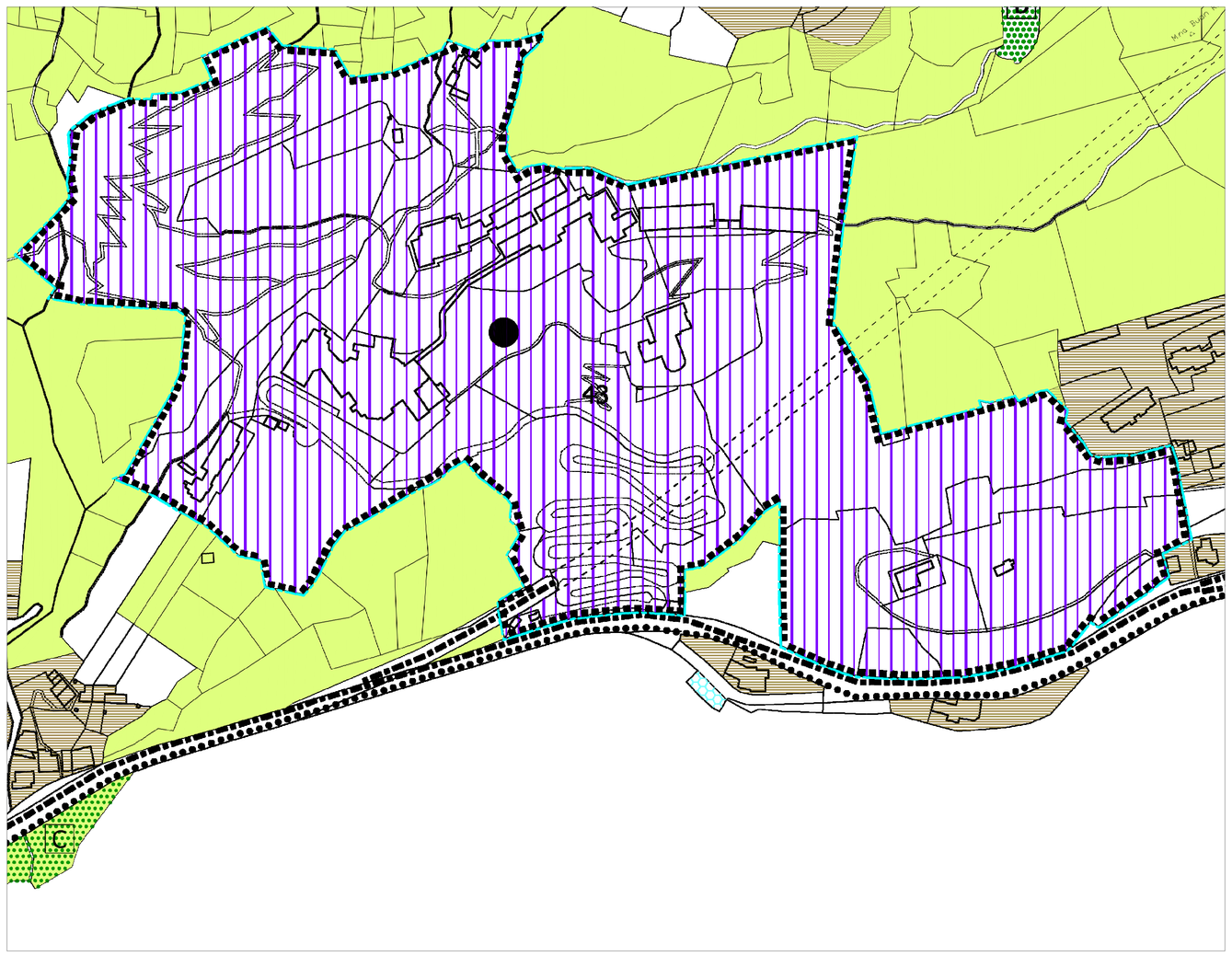
ARCH. STEFANO MOLGORA
STUDIO D'ARCHITETTURA E URBANISTICA
CONTRADA DELLE BASSICHE 11 - BRESCIA - TEL. & FAX 030 290210
EMAIL: INFO@STUDIOARCHMOLGORA.EU

COMMITTENTE	TITOLO
INTERLAGHI S.R.L.	RECUPERO COMPLESSO EX COLONIA "ETTORE MOTTA" AD USO TURISTICO RICETTIVO COMUNE DI VERBANIA (VB)

TAV. N°	SCALA	DATA	FILE	OGGETTO
04	1:2.000	17/06/2021	Tav. 04_PRG_EsistMod.dwg	PREVISIONI DI P.R.G. VIGENTE
		COLLABORATORI: DOTT.SSA CHIARA AMBROSINI		





AREE EDIFICATE CHE DI PERTINENZA DI EDIFICI AD USO ABITAZIONE DIPORTO MEDIANTE LA COSTITUZIONE DI SOGGETTI A STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO VIGENTE CON DI ITINERE — ART. 18

AREE ATTREZZATE PER LA SNAMEDIAZIONE, LA RIORIGINAZIONE SOLE, SOGGIORNO ALLIMENTARE E PER LE ATTIVITÀ CARTERISTICHE E DI ASSISTENZA ALLE DIVINAZIONE (COMPRESE NEL P.P. SPORGE LACUALE) — ART. 24 bis

AREE DESTINATE AI SERVIZI TURISTICO-RICETTIVI

- ALBERGHIERO ED EXTRALBERGHIERO IN SEDE FISSA — ART. 25
- RESIDENZE PER COMMUTATI — ART. 26
- EXTRALBERGHIERO MOBILE (campeggi) — ART. 27
- ATTIVITÀ RICETTIVE, DI SERVIZIO E PER IL TEMPO LIBERO DI AMBITI EXTRALBAGNANI — ART. 28

AREE PER LE DESTINAZIONI AGRICOLE

- AREE A VINCOLO DI TENDIO (colture in serre-fiore, colture orticole e floricole specializzate) — ART. 30
- AREE ADIBITE CON FUNZIONI CLASSIFICATE IMPORTANTI E SEMINATIVE — ART. 34
- AREE AGRICOLE DI INTERESSE DI ORTO D. TERRITORIO URBANO — ART. 35 / ART. 32
- INSEDIAMENTI URBANI AVENTI CARATTERISTICHE STORICO-ARTISTICHE CENTRI STORICI — ART. 32
- INSEDIAMENTI RURALI AVENTI CARATTERISTICHE STORICO-ARTISTICHE E DOCUMENTATIVO (Nuclei di Antica Formazione) — ART. 32
- AREE SOGGETTE A STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO VIGENTE CON DI ITINERE
- AREE ASSOGGETTATE A STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO
- AREE ASSOGGETTABILE A PROCEDURA DI FORMAZIONE DI PROGRAMMA INTEGRATO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA (L.A.NOTRI)
- PERIMETRO DELLO SCHEMA DI INDIRIZZO

ESTRATTO P.R.G.VIGENTE - TAV. PR 3 - USI DEL SUOLO - Fg. 6
- scala 1: 2.000 -

Art. 25 - AREE DESTINATE AI SERVIZI TURISTICO-RICETTIVI DI TIPO ALBERGHIERO ED EXTRALBERGHIERO IN SEDE FISSA E RESIDENZE PER COMUNITA' (A.T.A.)

1. Il P.R.G. classifica come A.T.A. le parti del territorio comunale destinate ad ospitare insediamenti turistici-ricettivi di tipo alberghiero ed extralberghiero in sede fissa, le convivenze con i relativi servizi ed accessori.
2. Destinazioni d'uso proprie e compatibili:
   a) le aziende alberghiere secondo la classificazioni disciplinate dalla normativa di settore
   b) le strutture ricettive extralberghiere secondo la classificazioni disciplinate dalla normativa di settore
   c) le convivenze comunitarie, le residenze assistenziali (R.A.), le residenze sanitarie assistite (R.S.A.)
   d) quelle di cui alla lettera e) del precedente articolo "destinazione d'uso dei suoli", per le tipologie sopra elencate.
3. Destinazioni d'uso non ammesse:
   a) residenza (ad eccezione della residenza di titolari, custodi o personale addetto nella misure massima del 10% della Sul totale con una Sul comunque consentita pari a 150 mq.) per le quale esiste l'obbligo di legame pertinenziale con l'insediamento tendente a cui si riferiscono; sono altresì ammesse le residenze di cui agli articoli 13 e 16 della L.R. 31/1985.
   b) industrie e laboratori artigianali di produzione
   c) costruzioni per allevamenti zootecnici.
4. Tipi di intervento ammessi:
   MO, MS, RC1, RC2, RSA, RES, , A, S, NC, D, RU
5. Parametri:

UF	=	0,36 mq./mq. nel caso di nuove costruzioni di tipo extralberghiero in sede fissa o di residenza per comunità
	=	0,65 mq./mq. nel caso di nuova costruzione di tipo alberghiero
	=	pari all'esistente con un Incremento massimo del 50% nel caso di ampliamenti e sopraelevazioni di edifici esistenti
Sul		
Rc	=	50% di SF
H	=	15,00 ml. salvo maggiori altezze preesistenti
D	=	10,00 ml. salvo minori distanze preesistenti
Dpf	=	secondo D.M. 02.04.68 n°1444
Ds	=	5,00 ml. o minore mediante atto privato, registrato nel rispetto del Codice Civile
Da	=	secondo quanto previsto al successivo articolo "strade e infrastrutture per la circolazione"

6. Disposizioni particolari:
   1) Per la parte ricettiva dovrà essere soddisfatto uno standard di aree a parcheggio (anche interrato) pari ad 1 posto auto per ogni camera o appartamento disponibile.
   2) In caso di impossibilità a disporre di aree idonee all'interno del perimetro destinato ad A.T.A., si potrà agire come previsto al precedente Art. 16 per le attività terziarie.
   3) Nel caso delle strutture di cui al punto 2, lettere e) e c) è concesso un "bonus" (da non computare nel calcolo della Sul) per gli spazi interrati e seminterrati con destinazioni d'uso funzionali ai servizi della struttura, nella misura del 25% della Sul totale.
   4) In caso di interventi da realizzare in applicazione delle disposizioni normative e legislative per il superamento delle barriere architettoniche e per l'accessibilità alle strutture di principi turistici, è consentito un incremento "una tantum" del 10% per i parametri UF, Sul, Rc, H con un valore assoluto minimo garantito di 200 mq. di Sul anche in deroga ai restanti parametri di zona e con un valore assoluto massimo applicabile quale incremento "una tantum" di 500 mq. di Sul.
   5) In caso di intervento e trasformazione di contesti a prevalente valenza di tutela ambientale e paesaggistica, e/o su edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale, gli strumenti esecutivi possono determinare gli ambiti unitari e di contesto di salvaguardia e le relative modalità di intervento unitario, da attuarsi attraverso un unico intervento edilizio, ovvero attraverso un programma di interventi articolato in più fasi alla a garantire, prioritariamente, la compatibilità e sostenibilità ambientale dell'intervento, anche attraverso la definizione degli interventi ammissibili negli stessi, nell'ambito della manutenzione ordinaria e straordinaria, del restauro e risanamento conservativo, dell'unitarietà con il sistema ambientale e naturale circostante, della priorità rispetto l'intervento complessivo.

ESTRATTO P.R.G.VIGENTE
- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE -

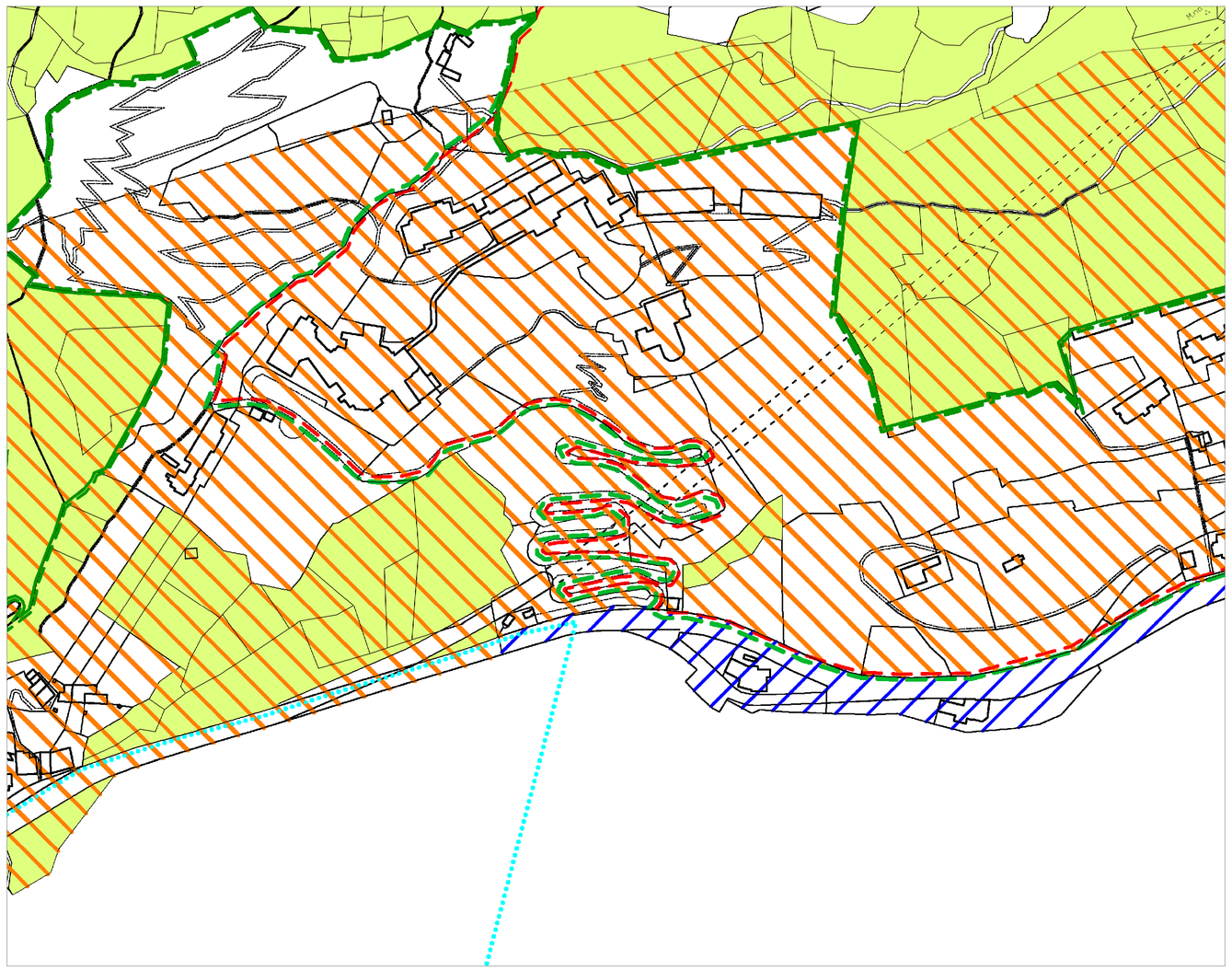
COMUNE DI VERBANIA
PIANO REGOLATORE GENERALE
scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi — area n° 43

- 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 (ST) /
  - Indice di utilizzazione territoriale (UT) (1)
  - Indice di utilizzazione fondiaria (UF) (1)
  - Indice di dutilizzazione (IR) /
  - quota di Sul residenziale libera /
  - quota di Sul residenziale convenzionata /
  - rapporto di copertura massimo (RC) 30%
  - quota di SF a verde privato 70%
  - quota di ST permeabile (VI) (2)
  - altezza massima (H) 12
  - Numero di piani fuori terra
  - distanza tra le costruzioni (D) 10,00 ml. o pari a maggiori altezze di fabbricati fronteggianti
  - distanza dalla costruzione dal confine (Dc) 5,00 ml. salvo norme di Codice Civile
  - distanza tra pareti finestrate (Dpf) secondo D.M. 02.04.68 n° 1444
  - distanza dalla costruzione dal ciglio stradale (Ds) secondo quanto previsto all'art. "strade e infrastrutture per la circolazione" della 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 = 6,000 mc. per nuove costruzioni / pari alla preesistente per gli edifici esistenti;
  - mantenimento e adeguamento del percorsi veicolari e pedonali lungo i tracciati esistenti;
  - obbligo di intervento manutentivo del parco contestualmente alla formazione di S.U.E.;
  - convenzionamento della modalità di gestione delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico;
  - garanzia di accessibilità pubblica agli insiemi scoperti previsti dal S.U.E.;
  - formazione di dorsale e attraversamento vegetale alberato per gli interventi di nuova costruzione;
  - rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente in materia di inquinamento acustico;
  - realizzazione di adeguati provvedimenti per la sicurezza e la moderazione del traffico in corrispondenza dell'accesso veicolare sfiaraec;
  - 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 previsto dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale 13 gennaio 2003, n.1/PET "Linee guida per l'ambito 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 perimetro e caratteri contenuti di trasformazione, dovranno essere accompagnate da Relazione di Compatibilità Ambientale (R.C.A.) o da Valutazione di Impatto Ambientale (S.I.A.) a seco sottoposte a procedura di Valutazione di Impatto ambientale (V.I.A.) ai sensi della LR 40/1998. Al 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.

ESTRATTO P.R.G.VIGENTE
- SCHEDE DI INDIRIZZO PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI -



PERIMETRO DEI CENTRI EDIFICATI (L.1150/42 e 765/67)

PERIMETRO DEI CENTRI ABITATI (L.1150/42 e 765/67)

ZONA DI RISPETTO DEI CIMITERI (PUBBLICAZIONE D.L.G. n°20 del 05.03.2008)

TRACCIATO DEL METANODOTTO ESISTENTE

TRACCIATO DEL METANODOTTO DI PROGETTO

AREE INCLUSE NEL VINCOLO DI CUI AL D.LGS. 42/2004 ARTICOLO 2 COMMA 2.1 ARTICOLO 136 E 142(BELLEZZE) (Vincolo paesaggistico posto per decreto)

AREE INCLUSE NEL VINCOLO DI CUI AL D.LGS. 42/2004 ARTICOLO 2 COMMA 2.4 ARTICOLO 142 (Vincolo paesaggistico posto per legge)

PERIMETRO DELLA RISERVA REGIONALE

AREE INCLUSE NEL VINCOLO DI CUI AL D.LGS. 42/2004 ARTICOLO 2 COMMA 2.2 ARTICOLO 10 (Vincolo monumentale)

AREE ADIBITE CON FUNZIONI ASSOGGETTATE ALLE LIMITAZIONI DI CUI ALLIMEC. 35, 3° COMMA DELLA L.N. 19/77 — ART. 34

AREE INCLUSE NEL VINCOLO DI CUI AL D.LGS. 42/2004 ARTICOLO 2 COMMA 2.2 ARTICOLO 142 COMMA 1 LETTERA G) (aree boscate) — ART. 34

INSEDIAMENTI URBANI AVENTI CARATTERI STORICO-ARTISTICI (centri storici) CE ART.24 PUNTO 1 L.N.19/77 — ART. 32

NUCLEI RURALI AVENTI CARATTERI STORICO ED ECONOMICO-TIPICO (nuclei di antica formazione) CE ART.24 PUNTO 1 L.N.19/77 — ART. 32

AREE DI INTERESSE STORICO E PAESAGGISTICO (ville e parchi di interesse architettonico) CE ART.24 PUNTO 1 L.N.19/77 — ART. 32

AREE SOGGETTE A USI CIVICI

FASCIA DI RISPETTO DELLE STRADE ALL'ESTERNO DEI CENTRI ABITATI

LIMITE DI ZONA SOGGETTA A VINCOLO IDROGEOLOGICO (R.D. n. 3267/23)

ESTRATTO P.R.G.VIGENTE - TAV. PR 2 - CARTA DEI VINCOLI - Fg. 6
- scala 1: 2.000 -