
REGIONE PIEMONTE



COMUNE DI VERBANIA

PIANO REGOLATORE GENERALE

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

il sindaco :
PROF. CLAUDIO ZANOTTI

elaborato :

scala :

il segretario generale :
DR. GIULIO GASPARINI



il responsabile del procedimento :
ARCH. VITTORIO BRIGNARDELLO

aggiornamento planimetrie :
2003

progettazione :
STUDIO RIPAMONTI
ARCH. ROBERTO RIPAMONTI

titolo :
SCHEDE STATISTICHE
REGIONALI

stesura elaborati :
giugno 2005

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

aggiornamenti elaborati :

consulente agronomo :
DR. SSA CAMILLA SCALABRINI

relazione compatibilità ambientale :
DR. TULLIO BAGNATI

FORMAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Scheda quantitativa dei dati urbani (art. 14, 1° comma, punto 2, l.r. n. 56/1977)

COMUNE DI

VERBANIA

Localizzazione amministrativa

Provincia di

Comprensorio di

Unità locale dei servizi n.

Localizzazione geografica

a. numero d'ordine

b. numero geografico

c. altitudine: capoluogo

max - min

I. SINTESI SOCIO-ECONOMICA al ..1991.....

1. Popolazione residente al 31-12-..1991 30.517

2. Dinamica demografica:

	1951	1971	19.91	Variaz. assolute 1951 - 1991	Variaz. percent. 1951-1991 (1951 = 100)
Popolazione residente complessiva	26.100	34.736	30.517	4.417	+ 16,9%
di cui: a) nel capoluogo					
b) nelle altre località abitate					
c) sparsa					
Popolazione turistica (media annua)			8.848 (1)		

3. Situazione occupazionale

(1) posti letto alberghieri ed extralberghieri + stanze di case di vacanza

a) Domanda globale di posti di lavoro = Popolazione economicamente attiva = DL =

b) Offerta globale di posti di lavoro = Posti di lavoro esistenti nel comune = OL = 121.77 di cui nel secondario

c) Saldo domanda-offerta potenziale di posti di lavoro = DL-OL =

d) Lavoratori pendolari: in entrata (Lpe)

in uscita (Lpu) ..3.763.....; saldo pendolari = Lpe-Lpu =

e) Saldo domanda-offerta effettiva di posti di lavoro = DL + (Lpe-Lpu) - OL =

4. Situazione edilizia

a. Patrimonio edilizio residenziale:

1) alloggi esistenti in complesso

2) vani esistenti in complesso

b. Indice di affollamento medio:

iam = abitanti in complesso =
vani in complesso

c. Situazione di sovraffollamento (ia > 1):

1) abitanti in situazione di sovraffollamento

2) vani sovraffollati

d. Vani ad utilizzazione stagionale e/o turistica

	1971	1981	19.91	Variaz. percent. 1971-1991 (1971 = 100)
1) alloggi esistenti in complesso	12.415	13.366	13.967	+ 12,50
2) vani esistenti in complesso	41.989	51.881	55.106	+ 31,23
b. Indice di affollamento medio:	0,82		0,55	
c. Situazione di sovraffollamento:				
1) abitanti in situazione di sovraffollamento				
2) vani sovraffollati				
d. Vani ad utilizzazione stagionale e/o turistica			3.208	

II. SINTESI DELL'USO DEL SUOLO EXTRAURBANO ED URBANIZZATO ANTE PIANO (rilevamento in data ..1995.....)

(data di adozione definitiva del P.R.G.I.)

1. Superficie complessiva del territorio comunale = ha ..3..762..

2. Terreno agricolo (art. 25)

a. terreni messi a coltura (seminativi, prati permanenti, colture legnose specializzate)	= ha	=	%
b. pascoli e prati – pascoli permanenti	= ha	=	%
c. boschi esistenti	= ha	=	%
d. incolti produttivi	= ha	=	%
tot. ha	= 100	=	100 %

3. Territorio urbanizzato (e aree a servizio del territorio urbanizzato)

A. USI PUBBLICI esistenti all'interno dei perimetri delle aree urbanizzate al netto delle aree per viabilità e trasporti:

1°) *Attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali* (art. 21.1)

a) aree per l'istruzione dell'obbligo	= ha 10,79	= 14.....%	= 3,53	mq x ab. (1)
b) aree per attrezzature di interesse comune a livello di quartiere e urbano	= ha 15,62	= 20.....%	= 5,11	mq x ab.
c) aree per spazi pubblici, parchi, giochi e sport	= ha 40,81	= 53.....%	= 13,37	mq x ab.
d) aree per parcheggi pubblici	= ha 9,64	= 13.....%	= 3,15	mq x ab.
tot. = ha 76,86	= 100	=	25,18	mq x ab.

2°) *Attrezzature al servizio degli impianti produttivi* (art. 21.2) = ha =% della superficie complessiva degli insediamenti produttivi

3°) *Attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali* (art. 21.3) = ha =% della superficie coperta degli edifici

4°) *Servizi sociali ed attrezzature di interesse generale* (art. 22)

a) aree per l'istruzione superiore dell'obbligo	= ha 5,59	= 48.....%	= 1,83	mq x ab.
b) aree per attrezzature sociali, sanitarie e ospedaliere:				
1) interne ai perimetri dell'urbanizzato	= ha 5,98	= 52.....%	= 1,95	mq x ab.
2) esterne ai perimetri dell'urbanizzato	= ha	=	=	mq x ab.
c) aree per parchi urbani e comprensoriali:				
1) interne ai perimetri dell'urbanizzato	= ha	=	=	mq x ab.
2) esterne ai perimetri dell'urbanizzato	= ha	=	=	mq x ab.
d) aree per impianti o attrezzature speciali:				
1) interne ai perimetri dell'urbanizzato	= ha	=	=	mq x ab.
2) esterne ai perimetri dell'urbanizzato	= ha	=	=	mq x ab.
tot. = ha 11,57	= 100	=	3,79	mq x ab.

5°) **Totali:**

1) Totale di 1°	= ha 76,86	= 87.....%	= 25,18	mq x ab.
2) Totale di 4°	= ha 11,57	= 13.....%	= 3,79	mq x ab.
3) Totale di 1° + 4°	= ha 88,43	= 100.....%	= 28,97	mq x ab.
4) Totale di A (1° + 2° + 3° + 4°)	= ha 88,43	= 100	= 28,97	mq x ab.

B. USI PRIVATI esistenti all'interno dei perimetri delle aree urbanizzate:

1) <i>Residenze ed attività compatibili</i> (comprese le aree libere marginali e intercluse)	= ha 277,01	= 67.....%	= 90,77	mq x ab.
2) <i>Giardini e parchi privati</i>	= ha	=	=	mq x ab.
3) <i>Impianti produttivi: superficie complessiva</i>	= ha 134,90	= 32,5.....%	= 44,20	mq x ab.
4) <i>Attrezzature commerciali, direzionali, ricreative, private</i>	= ha 2,54	= 0,5.....%	= 0,83	mq x ab.
5) Totale di B (1 + 2 + 3 + 4)	= ha 414,45	= 100	= 35,80	mq x ab.

C. TOTALE COMPLESSIVO A + B

= ha 502,88	=	164,78	mq x ab.
-------------	---	--------	----------

(1) RIFERITO A 30.517 ABITANTI RESIDENTI 1991

III. SINTESI DELL'USO DEL SUOLO EXTRAURBANO, URBANIZZATO E URBANIZZANDO secondo le previsioni di P.R.G.

1. Superficie complessiva del territorio comunale = ha ...3.762.

2. Territorio agricolo (art. 25)

a. terreni messi a coltura (seminativi, prati permanenti, colture legnose specializzate)	= ha	=	%
b. pascoli e prati – pascoli permanenti	= ha	=	%
c. boschi esistenti	= ha	=	%
d. incolti produttivi	= ha	=	%
tot. ha	=	100	%

3. Territorio urbanizzato (e aree a servizio del territorio urbanizzato)

A. USI PUBBLICI di P.R.G., all'interno dei perimetri delle aree urbanizzate e urbanizzande

1°) Attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali (art. 21.1)

a) aree per l'istruzione dell'obbligo	= ha ...9,84 = ...5.....%	= ...1,47	mq x ab. (1)
b) aree per attrezzature di interesse comune a livello di quartiere e urbano	= ha 18,57 = ...9.....%	= ...2,77	mq x ab.
c) aree per spazi pubblici, parchi, giochi e sport	= ha 151,27 = ..74.....%	= 22,63	mq x ab.
d) aree per parcheggi pubblici	= ha 25,07 = ..12.....%	= ...3,75	mq x ab.
tot. = ha 204,75 = 100	=	30,53	mq x ab.

2°) Attrezzature al servizio degli impianti produttivi (art. 21.2) = ha =% della superficie complessiva degli insediamenti produttivi

3°) Attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali (art. 21.3) = ha =% della superficie coperta degli edifici

4°) Servizi sociali ed attrezzature di interesse generale (art. 22)

a) aree per l'istruzione superiore dell'obbligo	= ha ...6,02 =1,5.....%	= ...0,90	mq x ab.
b) aree per attrezzature sociali, sanitarie e ospedaliere:			
1) interne ai perimetri dell'urbanizzato	= ha ...6,16 =1,5.....%	= ...0,92	mq x ab.
2) esterne ai perimetri dell'urbanizzato	= ha	=	mq x ab.
c) aree per parchi urbani e comprensoriali:			
1) interne ai perimetri dell'urbanizzato	= ha	=	mq x ab.
2) esterne ai perimetri dell'urbanizzato	= ha 339,67 = ...90.....%	= 50,81	mq x ab.
d) aree per impianti o attrezzature speciali:			
1) interne ai perimetri dell'urbanizzato	= ha ..23,84 =7.....%	= ..3,56	mq x ab.
2) esterne ai perimetri dell'urbanizzato	= ha	=	mq x ab.
tot. = ha 375,69 = 100	=	56,20	mq x ab.

5°) Totali:

1) Totale di 1°	= ha 204,75 =35.....%	= ...30,53	mq x ab.
2) Totale di 4°	= ha 375,69 =65.....%	= ...56,20	mq x ab.
3) Totale di 1° + 4°	= ha 580,44 = ...100.....%	=	mq x ab.
4) Totale di A (1° + 2° + 3° + 4°)	= ha 580,44 = 100	= 86,73	mq x ab.

B. USI PRIVATI di P.R.G. all'interno dei perimetri delle aree urbanizzate e urbanizzande

1) Residenze ed attività compatibili (comprese le aree libere marginali e intercluse)	= ha 423,87 =70.....%	= ...63,41	mq x ab.
2) Giardini e parchi privati vincolati	= ha	=	mq x ab.
3) Impianti produttivi: superficie complessiva	= ha 120,39 =19.....%	= ...18,01	mq x ab.
4) Attrezzature commerciali, direzionali, ricreazionali, private	= ha ..68,67 =11.....%	= ...10,27	mq x ab.
5) Totale di B (1 + 2 + 3 + 4)	= ha 612,93 = 100	= 91,69	mq x ab.

C. TOTALE COMPLESSIVO A + B

= ha 1193,37	=	178,53	mq x ab.
--------------	---	--------	----------

(1) RIFERITO ALLA CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE = 66.842

IV. SINTESI DEGLI ELEMENTI STRUTTURALI DEL PIANO

1. Posti di lavoro nel secondario

- a. posti di lavoro aggiuntivi previsti dal P.R.G. nel secondario n.
- b. totale dei posti di lavoro esistenti e previsti nel secondario n.
- c. aree attrezzate di nuovo impianto e/o di riordino (art. 26) ha2,26..

2. Capacità insediativa residenziale teorica (art. 20)

I. Capacità insediativa teorica delle aree a destinazione residenziale in territorio urbano (agglomerati e nuclei), escluse le aree residenziali ammesse in territorio agricolo, le case sparse e le residenze turistiche (art. 20):

- | | | |
|--|-------------|-----------|
| a. immobili consolidati allo stato di fatto | ha 422,29 | = P |
| b. immobili soggetti a restauro conservativo | ha | = P |
| c. aree di completamento | ha ..11,57. | = P |
| d. aree di ristrutturazione | ha ..30,07. | = P |
| e. aree di espansione | ha6,46 | = P |

tot. ha 470,39 = P

II. Capacità insediativa delle aree a destinazione turistica (art. 82.3):

- | | | |
|--|------------|-----------|
| a. aree per attrezzature turistiche esistenti, confermate | ha } | = P |
| b. aree per attrezzature turistiche previste | ha } 37,43 | = P |
| c. aree destinate a residenza stagionale esistenti, confermate | ha | = P |
| d. aree destinate a residenza stagionale aggiuntive | ha | = P |
| e. aree attrezzate a campeggio | ha ..12,64 | = P |

tot. ha ..50,07. = P

III. Capacità insediativa in zone agricole = P

IV. Capacità insediativa in complesso: Totale di I + II + III = P 66.842

3. Servizi sociali in insediamenti residenziali (art. 21.1)

- | | | |
|--|--------------|-----------------|
| a. aree per servizi sociali esistenti | ha76,88 | =mq x ab. |
| b. aree destinate a servizi per il soddisfacimento di fabbisogni pregressi | ha ..204,77 | =mq x ab. |
| c. aree destinate a servizi per gli incrementi di popolazione previsti | ha | =mq x ab. |

d. aree per servizi sociali in complesso: totale di a + b + c = ha 281,65 = mq x ab.

4. Territorio da dotare di opere di urbanizzazione primaria

- | | |
|---|----------|
| a. per il soddisfacimento di fabbisogni pregressi: | ha |
| 1. completamento delle infrastrutture in aree già investite da processo urbanizzativo ma con incompleta dotazione di oo.uu. | ha |
| 2. dotazione di oo.uu. primarie in aree già investite da processo urbanizzativo, ma totalmente prive di oo.uu. | ha |
| b. per esigenze future | ha |

5. Principali interventi pubblici previsti dal PRG

- | | |
|--|-------------|
| a. aree soggette a piani per l'edilizia economica e popolare (art. 41) | ha ..3,14.. |
| 1. già formati e vigenti, da realizzare | ha |
| 2. da formare su aree individuate dal PRG | ha ..3,14.. |
| 3. da formare su aree da individuare | ha |
| c. aree soggette a piani per impianti produttivi (art. 42) | ha ..2,26.. |

SEZIONE I - Allegato 1 alla Scheda C

Capacità insediativa residenziale teorica

1. STATO DI FATTO

1.1 abitanti stabili attuali (1997)	n. 30.188
1.2 abitanti saltuari annuali (media annua) = stanze di residenza per vacanze	n. 3.208
1.3 vani residenziali esistenti: (2002)	n. 58.220
occupati stabilmente (1991)	n. 48.559
occupati saltuariamente (1991)	n. 3.208
non occupati	n.
1.4 volumetria residenziale esistente (stima di 90 m ³ /stanza)	mc. 5.239.800

2. NUOVE REALIZZAZIONI

2.1 vani residenziali di nuova realizzazione:	n. 8.622
con interventi di recupero	n. 7.612
con interventi di nuova edificazione	n. 1.010
2.2 volumetria residenziale di nuova realizzazione: (stima di 90m ³ /stanza)	mc. 775.980
con interventi di recupero	mc. 685.080
con interventi di nuova edificazione	mc. 90.900

3. VALORI TOTALI

3.1 capacità insediativa residenziale teorica	n. 66.842
3.2 abitanti stabili previsti ⁽¹⁾	n.
3.3 abitanti saltuari previsti ⁽¹⁾	n.

4. PARAMETRI UTILIZZATI

4.1. per gli interventi di recupero ⁽²⁾	ST = 0,65 m ² /m ²
4.2 per gli interventi di nuova edificazione ⁽²⁾	ST = 0,20 m ² /m ²
4.3 per gli interventi con destinazione turistico-ricettiva (alberghi, campeggi, etc.)	_____

⁽¹⁾ Abitanti attuali e di nuovo insediamento.⁽²⁾ mc./abitante oppure vani/abitante.

SEZIONE I – Allegato 2 alla Scheda C

Dati di progetto riferiti a ciascuna area normativa: destinazione d'uso residenziale⁽¹⁾

Aree normative	1. superficie territoriale	2. superficie fondiaria libera	3. densità massima consentita	4. volumi e vani residenziali		5. abitanti	
				esistenti	previsti *	esistenti	previsti
	mq.	mq.	mc./mq.	mc. – n.	mc. – n.	n.	n.
A.E.R.	3.719.410		ESISTENTE + %	58.220 (con NAF)			
A.C.R.	115.789	115.789	0,15 m2/m2		579		
A.N.R.	64.639		0,20 m2/m2		431		
A.R.R.	300.754		0,65 m2/m2		6.976		
A.F.R.	38.203		0,50 m2/m2		636		
C.S. e N.A.F.	503.520			(vedi AER)			
TOTALE	4.742.315			58.220	8.622		

(*) valori calcolati con il parametro di 30 m2 di Sul per stanza

⁽¹⁾ I dati debbono essere forniti per tutte le aree normative in cui è prevista la destinazione d'uso residenziale. Tuttavia nel caso delle aree con prevalenti destinazioni d'uso produttive o terziarie e nel caso delle aree agricole sono richiesti solo i dati relativi alle colonne contrassegnate con i numeri 1, 4 e 5. Inoltre si precisa che nel caso delle aree agricole i dati previsionali da riportare nelle colonne 4 e 5 non debbono tener conto della potenziale capacità edificatoria delle aree libere (che si otterrebbe moltiplicando le superfici fondiarie libere, cioè non asservite a fabbricati residenziali esistenti, per i rispettivi indici fondiari di cui all'art. 25, comma 12, della L.R. n. 56/77 e s.m.).

Avvertenza – Ai fini dell'esame dello strumento urbanistico sono assolutamente indispensabili i dati relativi alle colonne contrassegnate con i numeri 1 e 4.

SEZIONE I – Allegato 3 alla Scheda C

Dati di progetto riferiti a ciascuna area normativa: destinazione d'uso industriali o artigianali e terziarie⁽¹⁾

Aree normative ⁽²⁾	1. superficie	2. sup. territoriale occupata esistente ⁽³⁾	3. superfici per servizi pubblici ⁽⁴⁾	4. superficie coperta o superficie utile lorda ⁽⁵⁾	
				esistente	prevista *
	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.
A.I.T.	164.098				82.049 (50% SF)
A.I.P.	1.203.968				794.618 (66% SF)
I.T.L.	522.650				10.453 (UF 0,02 m ² /m ²)
A.T.A.	374.324				131.013 (UF 0,35 m ² /m ²)
A.T.E.	253.702				12.685 (UF 0,05 m ² /m ²)
A.T.G.	126.415				12.641 (UF 0,10 m ² /m ²)
A.A.B.	139.361				10.452 (UF 0,75 m ² /m ²)
TOTALE	2.784.518				1.053.911

(*) complessiva esistente + prevista

(1) I dati debbono essere forniti per tutte le aree normative in cui sono previste o ammesse le destinazioni d'uso produttive e/o terziarie. E' opportuno che siano compilate due tabelle distinte: una per le destinazioni d'uso produttive, una per quelle terziarie.

(2) Devono essere precisate la destinazione d'uso e la tipologia dell'area (riordino, completamento, nuovo impianto, etc.).

(3) Si tratta della superficie già occupata, oltre che dagli impianti produttivi o terziari, dai servizi pubblici funzionali agli impianti stessi e dagli impianti tecnologici privati e pubblici.

(4) Superfici delle aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi e terziari ex. art. 21, punti 2 e 3, della L.R. n. 56/77 e s.m. (già esistenti e di nuova previsione).

(5) Per le destinazioni d'uso industriali o artigianali si richiede almeno la superficie coperta; per le destinazioni d'uso terziarie si richiede la superficie utile lorda.

Avvertenza – Ai fini dell'esame dello strumento urbanistico sono assolutamente indispensabili i dati relativi alle colonne contrassegnate con i numeri 1, 2 e 3.

SEZIONE I – Allegato 4 alla Scheda C

Dotazione di strumenti urbanistici esecutivi

1. STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO

PIANO DI ZONA PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE _____ (con variante al P.R.G.: sì/no)

2. PROVVEDIMENTI DI DOTAZIONE E DI APPROVAZIONE

adozione _____ da adottare _____ approvazione _____

3. DENOMINAZIONE E TIPOLOGIA DELL'AREA NORMATIVA INTERESSATA

AREA 1 FONDOTOCE / AREA 2 TROBASO _____

4. DESTINAZIONI D'USO E TIPI DI INTERVENTO PREVISTI

NUOVA COSTRUZIONE _____

RESIDENZA _____

5. DATI DIMENSIONALI

Superfici:

territoriale mq. 31.405 ;
fondiaria mq. 21.050 ;
servizi pubblici mq. _____ ;

Insediamenti residenziali:

volume mc. 18.825 ;
abitanti teorici n. 251 ;

Insediamenti terziari:

volume mc. ____ / ____ e/o superficie utile lorda mq. _____ ;

Insediamenti produttivi:

superficie utile lorda mq. ____ / ____ e/o superficie coperta mq. _____ .

SEZIONE I - Allegato 4 alla Scheda C

Dotazione di strumenti urbanistici esecutivi

1. STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO

PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (con variante al P.R.G.: si/no)

2. PROVVEDIMENTI DI DOTAZIONE E DI APPROVAZIONE

adozione _____ da adottare _____ approvazione _____

3. DENOMINAZIONE E TIPOLOGIA DELL'AREA NORMATIVA INTERESSATA

AREA ARTIGIANALE TROBASO

4. DESTINAZIONI D'USO E TIPI DI INTERVENTO PREVISTI

NUOVA COSTRUZIONE

IMPIANTI PRODUTTIVI

5. DATI DIMENSIONALI

Superfici:

territoriale mq. 22.600;
fondiaria mq. 18.080;
servizi pubblici mq. 4.520;

Insediamenti residenziali:

volume mc. / ;
abitanti teorici n. / ;

Insediamenti terziari:

volume mc. / e/o superficie utile lorda mq. / ;

Insediamenti produttivi:

superficie utile lorda mq. 9.040 e/o superficie coperta mq. 9.040 .