

---

REGIONE PIEMONTE



CITTA' DI VERBANIA

---

# PIANO REGOLATORE GENERALE

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

---

---

elaborato :

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

**Prospetto del  
dimensionamento  
complessivo del P.R.G**

art. 17 comma 5 lettere c),d), e), f), della LR. n.56/77 e smi

ufficio di piano  
arch. Vittorio Brignardello

responsabile del procedimento  
arch. Vittorio Brignardello

elaborazione grafica  
arch. Flora Martignon

aggiornamenti

febbraio 2022

---

**QUANTITÀ COMPLESSIVA DELLE AREE PER SERVIZI SOCIALI, PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO (ART.21 DELLA L.R. 56/77 E S.M.I.) E PER ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE (ART.22 DELLA L.R. 56/77 E S.M.I.) A SEGUITO DELLE INTERCORSE VARIANTI AL VIGENTE PIANO REGOLATORE GENERALE**

**Modifica n.1**

Con l'approvazione della modifica n.1 si è incrementata la quantità di Aree per Servizi Sociali, per Attrezzature Pubbliche e di Uso Pubblico (art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i.) e per Attrezzature di Interesse Generale (art.22 della L.R. 56/77 e s.m.i.) di 833 mq. non computata nel calcolo delle varianti in quanto trattasi di modifiche correzioni di errori materiali.

**Variante parziale n.1**

Con l'approvazione della variante parziale n.1 si è decrementata la quantità di Aree per Servizi Sociali, per Attrezzature Pubbliche e di Uso Pubblico (art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i.) e per Attrezzature di Interesse Generale (art.22 della L.R. 56/77 e s.m.i.) di:

- 19.424 mq. pari a - 647,46 stanze ( - 19.424 mq. / 30 mq.).

**Variante parziale n.4**

Con l'approvazione della variante parziale n.4 si è incrementata la quantità di Aree per Servizi Sociali, per Attrezzature Pubbliche e di Uso Pubblico (art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i.) e per Attrezzature di Interesse Generale (art.22 della L.R. 56/77 e s.m.i.) di:

+ 561 mq. pari a + 18,70 stanze (+ 561 mq./30 mq.).

**Totale complessivo delle aree a standard alla variante parziale n.4 =  
- 18.863 mq. ( - 19.424 mq. + 561 mq.)**

**Variante parziale n.6**

Con l'approvazione della variante parziale n.6 si è incrementata la quantità di Aree per Servizi Sociali, per Attrezzature Pubbliche e di Uso Pubblico (art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i.) e per Attrezzature di Interesse Generale (art.22 della L.R. 56/77 e s.m.i.) di:

+ 64 mq. pari a 2,13 stanze ( + 64 mq./30 mq.).

**Totale complessivo delle aree a standard alla variante parziale n.6 =  
- 18.799 mq. ( - 18.863 mq. + 64 mq.)**

**Variante parziale n.13**

Con l'approvazione della variante parziale n.13 si è incrementata la quantità di Aree per Servizi Sociali, per Attrezzature Pubbliche e di Uso Pubblico (art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i.) e per Attrezzature di Interesse Generale (art.22 della L.R. 56/77 e s.m.i.) di:

+ 275,19 mq. pari a 9,17 stanze ( + 275,19 mq./30 mq.).

**Totale complessivo delle aree a standard alla variante parziale n.13 =  
- 18.523,81 mq. ( - 18.799 mq. + 275,19 mq.)**

#### **Variante parziale n.16**

Con l'approvazione della variante parziale n.16 si è decrementata la quantità di Aree per Servizi Sociali, per Attrezzature Pubbliche e di Uso Pubblico (art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i.) e per Attrezzature di Interesse Generale (art.22 della L.R. 56/77 e s.m.i.) di:

- 2.384 mq. pari a - 79,46 stanze (- 2.384 mq./30 mq.)

**Totale complessivo delle aree a standard alla variante parziale n.16 =  
- 20.907,81 mq. ( -18.523,81 - 2.384,00 mq.)**

#### **Variante parziale n.18**

Con l'approvazione della variante parziale n.18 si è incrementata la quantità di Aree per Servizi Sociali, per Attrezzature Pubbliche e di Uso Pubblico (art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i.) e per Attrezzature di Interesse Generale (art.22 della L.R. 56/77 e s.m.i.) di:

+ 1.970,90 mq. pari a 65,69 stanze (1.970,90 mq./30 mq.).

**Totale complessivo delle aree a standard alla variante parziale n.18 approvazione =  
- 18.936,91 mq.( - 20.907,81 + 1.970,90 mq.)**

### **Variante parziale n.20**

Con l'approvazione della variante parziale n.20 si è decrementata la quantità di Aree per Servizi Sociali, per Attrezzature Pubbliche e di Uso Pubblico (art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i.) e per Attrezzature di Interesse Generale (art.22 della L.R. 56/77 e s.m.i.) di:

- 3092,00 mq. pari a 103,06 stanze (-3092,00 mq./30 mq.).

**Totale complessivo delle aree a standard alla variante parziale n.20 adozione =**

**- 22.028,91 mq. (- 18.936,91 - 3092,00 mq.)**

### **Variante parziale n.25**

Con l'approvazione della variante parziale n.25 si è decrementata la quantità di Aree per Servizi Sociali, per Attrezzature Pubbliche e di Uso Pubblico (art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i.) e per Attrezzature di Interesse Generale (art.22 della L.R. 56/77 e s.m.i.) di:-  
**14,36 mq. .**

**Totale complessivo delle aree a standard alla variante parziale n.25 approvazione =**

**- 22.043,27 mq. (- 22028,91 - 14,36 mq.)**

### **Variante parziale n.26**

Con l'approvazione della variante parziale n.26 si è decrementata la quantità di Aree per Servizi Sociali, per Attrezzature Pubbliche e di Uso Pubblico (art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i.) e per Attrezzature di Interesse Generale (art.22 della L.R. 56/77 e s.m.i.) di:

- 4.692,75 mq. pari a 156,42 stanze ( 4.692,75 mq./30 mq.).

**Totale complessivo delle aree a standard alla variante parziale n.26 approvazione = -**

**26.736,02 mq. (- 22043,27 - 4.692,75 mq.)**

### **Variante parziale n.30**

Con l'approvazione della variante parziale n.26 si è incrementata la quantità di Aree per Servizi Sociali, per Attrezzature Pubbliche e di Uso Pubblico (art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i.) e per Attrezzature di Interesse Generale (art.22 della L.R. 56/77 e s.m.i.) di:

+ 3.667,88 mq. pari a 122,26 stanze ( 3.667,88 mq./30 mq.).

**Totale complessivo delle aree a standard alla variante parziale n.30 approvazione =**

**- 23.068,48 mq. (- 26.736,02 + 3.667,88 mq.)**

### **Variante parziale n.32**

Con l'approvazione della variante parziale n.32 si è incrementata la quantità di Aree per Servizi Sociali, per Attrezzature Pubbliche e di Uso Pubblico (art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i.) e per Attrezzature di Interesse Generale (art.22 della L.R. 56/77 e s.m.i.) di: + **1.129,00 mq.**

**Totale complessivo delle aree a standard alla variante parziale n.32 – approvazione = - 21.939,48 mq. (- 23.068,48 + 1.129 mq.)**

#### **Variante parziale n.34**

Con l'approvazione della presente variante parziale n.34 si è incrementata la quantità di Aree per Servizi Sociali, per Attrezzature Pubbliche e di Uso Pubblico (art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i.) e per Attrezzature di Interesse Generale (art.22 della L.R. 56/77 e s.m.i.) di: + **2.247,00 mq.**

**Totale complessivo delle aree a standard alla variante parziale n.34 – approvazione = - 19.692,48 mq. (- 21.939,48 + 2.247 mq.)**

#### **Variante parziale n.35**

L'approvazione della variante parziale n.35 non incide su modifiche di ambiti classificati in uso pubblico pertanto la stessa conferma il totale complessivo delle quantità di Aree per Servizi Sociali, per Attrezzature Pubbliche e di Uso Pubblico (art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i.) e per Attrezzature di Interesse Generale (art.22 della L.R. 56/77 e s.m.i.) di: + **2.247,00 mq.** Riferito all'approvazione della precedente variante n.34

**Totale complessivo delle aree a standard alla variante parziale n.35 – approvazione variante n.34= - 19.692,48 mq. (- 21.939,48 + 2.247 mq.)**

#### **Variante parziale n.36**

Con l'approvazione della variante parziale n.36 si è decrementata la quantità di Aree per Servizi Sociali, per Attrezzature Pubbliche e di Uso Pubblico (art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i.) e per Attrezzature di Interesse Generale (art.22 della L.R. 56/77 e s.m.i.) di: - **708,75 mq.**

**Totale complessivo delle aree a standard alla variante parziale n.36 – approvazione variante n.36 = - 20.401,23 mq. (- 19,692,48 - 708,75 mq.)**

#### **Variante parziale n.38**

Con l'adozione della variante parziale n.38 si è decrementata la quantità di Aree per Servizi Sociali, per Attrezzature Pubbliche e di Uso Pubblico (art.21 della L.R. 56/77 e

s.m.i.) e per Attrezzature di Interesse Generale (art.22 della L.R. 56/77 e s.m.i.) di: - **3.992,00 mq.**

**Totale complessivo delle aree a standard alla variante parziale n.36 - approvazione variante n.36 = - 24.393,23 mq. (- 20.401,23 - 3.992,00 mq.)**

**APPROVAZIONE VARIANTE PARZIALE N.38  
VERIFICA DELLA QUANTITÀ GLOBALE DELLE AREE PER SERVIZI  
DI CUI ALLE LETT. C ) E D) DEL COMMA 5, DELL'ART. 17 DELLA L.R.56/77 E S.M.I.**

Il Piano Regolatore vigente del Comune di Verbania assume, quale dato di partenza, per la stima della capacità insediativa ai fini della determinazione del fabbisogno di aree per servizi sociali per attrezzature pubbliche e di uso pubblico **66.842 stanze/abitanti equivalenti.**

In base ai valori parametrici indicati dall'art.20 della L.R.56/77 e s.m.i., che attribuiscono il valore di riferimento per la stima della capacità insediativa in **90mc/abitante teorico**, occorre precisare che il Piano Regolatore di Verbania assume invece, quale valore di riferimento per la stima della capacità insediativa, la Superficie Utile Lorda, pertanto il parametro di riferimento risulta essere **30mq/abitante teorico.** (dato determinato dividendo il dato volumetrico dei 90mc di cui al punto 3) dell'art.20 della L.R.56/77 e s.m.i., per l'altezza teorica di 3 m.)

Il **limite massimo di incremento/decremento** espresso in mq, della variante parziale secondo i disposti delle lett.c) e d) del comma 5, dell'art.17 della L.R.56/77 e s.m.i. è:

$66.842 \text{ ab} \times \pm 0,5 \text{ mq} = \pm 33.421 \text{ mq/ab}$  (limite massimo/minimo di riferimento per la variante parziale)

Il **saldo del decremento complessivo** riferito all'approvazione delle precedenti varianti occorse ed elencate nelle pagine risulta pari a - **20.401,23 mq.**

**AREE PER SERVIZI SOCIALI, PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO (ART.21 DELLA L.R. 56/77 E S.M.I.) E PER ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE (ART.22 DELLA L.R. 56/77 E S.M.I.)**

La superficie territoriale in **incremento** della presente variante parziale n.38 è pari a **2.726,00 mq**

La superficie territoriale in **decremento** della presente variante parziale n.38 è pari a **6.718,00 mq**

Il **Decremento complessivo** della presente proposta di adozione della Variante parziale n.38 risulta quindi essere pari a

$+ 2.726,00 - 6.718,00 = 3.992,00 \text{ mq}$

Conseguentemente, il **saldo complessivo** riferito alla presente Variante porta ad un miglioramento del decremento originario pari a:

$$- 20.401,23 \text{ mq} - 3.992,00\text{mq} = - 24.393,23 \text{ mq}$$

Detto quantitativo è inferiore al limite di decremento fissato dal comma 7, dell'art.17, della L.R. n.56/77 e s.m.i.:

Limite incremento/decremento da PRG +/- 0,5 mq/abitante SP) e d) del comma 5 dell'art. 17 della L.R.56/77 e smi		Decremento /incremento complessivo	Verifica
+/- 33.421 mq	>	- 24.393,23 mq	VERIFICATO

Quanto sopra al fine di adempiere alle verifiche di legge.

Con l'approvazione della Variante parziale n.38 i saldi riferiti alle aree per servizi di cui all'art.21 e 22 della L.R. n.56/77 e s.m.i (usi pubblici) di cui alle lettere c) e d) del comma 5, dell'art. 17 della Legge regionale risultano invariati.

### SALDO CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE

Le modifiche inerenti l'approvazione della Variante parziale n.38 non hanno incrementato capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente originaria pari a 66.842 stanze/abitante equivalenti (di cui 58.220 stanze esistenti e 7.612 nuove stanze previste) corrispondenti a 2.005.260 mq.

(Riferimento art.20 della L.R. n.56/77 e s.m.i indice volumetrico abitativo medio pari a 90mc/abitante ovvero 30mq/abitante).

**VERIFICA DELLA QUANTITÀ GLOBALE DELLE AREE PRODUTTIVE, DIREZIONALI-  
COMMERCIALI, TURISTICO-RICETTIVE  
DI CUI ALLE LETT. F ) DEL COMMA 5, DELL'ART. 17 DELLA L.R.56/77 E S.M.I.**

<b>SALDO VARIANTE 38</b>		<b>SALDO AGGIORNATO ALLA VARIANTE 38</b>							
<b>ST RELATIVA AD ATTIVITA' PRODUTTIVE</b>									
<b>MQ</b>		<b>MQ</b>							
1.504.722,00		1.534.816,44							
		8.245,16 < Limite 2% = 30.094,44							
		1.534.816,44 < 1.534.816,44		VERIFICATO					
<b>SALDO VARIANTE 35</b>		<b>SALDO AGGIORNATO ALLA VARIANTE 35</b>							
<b>ST RELATIVA AD ATTIVITA' DIREZIONALI COMMERCIALI</b>									
<b>MQ</b>		<b>MQ</b>							
303.459,00		308.366,84							
		4.907,84 < Limite 2% = 6.069,00							
		308.366,84 < 309.528,18		VERIFICATO					
<b>SALDO VARIANTE 37</b>		<b>SALDO AGGIORNATO ALLA VARIANTE 37</b>							
<b>ST RELATIVA AD ATTIVITA' TURISTICO RICETTIVE</b>									
<b>MQ</b>		<b>MQ</b>							
754.117,00		769.199,34							
		14.998,52 < Limite 2% = 15.082,34							
		749.925,82 < 769.134,00		VERIFICATO					
<b>Totale aree produttive, direzionali e turistiche PRG approvato</b>		<b>Incremento Limite 2%</b>		<b>saldo massimo</b>					
2.562.298,00		51245,96		2.613.543,96					
				2.593.109,10		<b>Saldo complessivo alla variante n.39 ultimo aggiornamento</b>			