
REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI VERBANIA
COMUNE DI GIFFA

PIANO REGOLATORE GENERALE
VARIANTE STRUTTURALE

committente :
COMUNE DI GIFFA

area di sviluppo e fase di progetto:
PROGETTO PRELIMINARE

tipologia elaborato
SCHEDE QUANTITATIVE DEI DATI URBANI

codice elaborato
044_04_A_0618_01_U01



SIGLA ELAB.

SCALA

0	0	07/06/18 Prima versione

data

GIUGNO 2018

progettazione:



STUDIO RIPAMONTI
vicolo Pasquello, 8 - 28887 - OMEGNA (VB)
tel +39 0323 63352 - fax + 39 0323 63352
e-mail ripamontistudio@tin.it

FORMAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

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

COMUNE DI

GHIFFA

Localizzazione amministrativa	Localizzazione geografica
Provincia di	a. numero d'ordine
Comprensorio di	b. numero geografico
Unità locale dei servizi n.	c. altitudine: capoluogo
	max – min

I. SINTESI SOCIO-ECONOMICA al

1. Popolazione residente al 01-01-2017 2.049
2. Dinamica demografica:

	1991	2001	2015	Variaz. assolute 1991 - 2015	Variaz. percent. 1991 - 2015 (1991 = 100)
Popolazione residente complessiva	2.503	2.336	2.416	- 87	- 3,47
di cui: a) nel capoluogo					
b) nelle altre località abitate					
c) sparsa					
Popolazione turistica (media annua)					

3. Situazione occupazionale

- a) Domanda globale di posti di lavoro = Popolazione economicamente attiva = DL = 51,66%
- b) Offerta globale di posti di lavoro = Posti di lavoro esistenti nel comune = OL = di cui nel secondario
- c) Saldo domanda-offerta potenziale di posti di lavoro = DL-OL =
- d) Lavoratori pendolari: in entrata (Lpe)
in uscita (Lpu); 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:

$$\text{iam} = \frac{\text{abitanti in complesso}}{\text{vani in complesso}}$$

c. Situazione di sovraffollamento (ia > 1):

- 1) abitanti in situazione di sovraffollamento
2) vani sovraffollati

d. Vani ad utilizzazione stagionale e/o turistica

	1991	2001	2015 (stima)	Variaz. percent. 1991 - 2001 (1991 = 100)
	6.800	6.993	7.243	+ 6,51%

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

1. Superficie complessiva del territorio comunale = ha 1.395 (dato ISTAT)

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. inculti produttivi	= ha	=%
		tot. ha
		= 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 0,71	=% = mq x ab.
b) aree per attrezzature di interesse comune a livello di quartiere e urbano	= ha 2,97	=% = mq x ab.
c) aree per spazi pubblici, parchi, giochi e sport	= ha 8,49	=% = mq x ab.
d) aree per parcheggi pubblici	= ha 2,41	=% = mq x ab.
		tot. = ha 14,58
		= 100 % = 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	=% = mq x ab.
b) aree per attrezzature sociali, sanitarie e ospedaliere:		
1) interne ai perimetri dell'urbanizzato	= ha	=% = 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 = 100 % = mq x ab.

5°) Totali:

1) Totale di 1°	= ha 14,58	=% = mq x ab.
2) Totale di 4°	= ha	=% = mq x ab.
3) Totale di 1° + 4°	= ha	=% = mq x ab.
4) Totale di A (1° + 2° + 3° + 4°)	tot. = ha 14,58	= 100 % = mq x ab.

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

1) Residenze ed attività compatibili (comprese le aree libere marginali e intercluse)	= ha 102,65	=% = mq x ab.
2) Giardini e parchi privati	= ha	=% = mq x ab.
3) Impianti produttivi: superficie complessiva	= ha 2,90	=% = mq x ab.
4) Attrezzature commerciali, direzionali, ricreazionali, private	= ha 20,87	=% = mq x ab.

tot. = ha 126,42 = 100 % = mq x ab.

C. TOTALE COMPLESSIVO A+ B = ha 141,00 = 100 % = mq x ab.

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

1. **Superficie complessiva del territorio comunale** = ha 1.395

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. inculti 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 0,71	=% = mq x ab.
b) aree per attrezzature di interesse comune a livello di quartiere e urbano	= ha 2,97	=% = mq x ab.
c) aree per spazi pubblici, parchi, giochi e sport	= ha 26,43	=% = mq x ab.
d) aree per parcheggi pubblici	= ha 3,49	=% = mq x ab.
tot. = ha 33,62		= 100 % = 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	=% = mq x ab.
b) aree per attrezzature sociali, sanitarie e ospedaliere:		
1) interne ai perimetri dell'urbanizzato	= ha	=% = 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 = 100 % = mq x ab.

5°) *Totali:*

1) Totale di 1°	= ha	=% = mq x ab.
2) Totale di 4°	= ha	=% = mq x ab.
3) Totale di 1° + 4°	= ha	=% = mq x ab.
4) Totale di A (1° + 2° + 3° + 4°)	tot. = ha 33,62	= 100 % = mq x ab.

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

1) <i>Residenze ed attività compatibili</i> (comprese le aree libere marginali e intercluse)	= ha 108,14	=% = mq x ab.
2) <i>Giardini e parchi privati vincolati</i>	= ha	=% = mq x ab.
3) <i>Impianti produttivi: superficie complessiva</i>	= ha 2,90	=% = mq x ab.
4) <i>Attrezzature commerciali, direzionali, ricreazionali, private</i>	= ha 20,87	=% = mq x ab.

5) Totale di B (1 + 2 + 3+ 4) tot. = ha 131,91 = 100 % = mq x ab.

C. TOTALE COMPLESSIVO A+ B = ha 165,53 = 100 % = mq x ab.

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 riordino (art. 26) ha

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 = P 7.243 stanze
- b. immobili soggetti a restauro conservativo ha = P
- c. aree di completamento ha = P 321 stanze
- d. aree di ristrutturazione ha = P 59 stanze
- e. aree di espansione ha = P

tot. ha = P 7.623 stanze

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

- a. aree per attrezzature turistiche esistenti, confermate ha
- b. aree per attrezzature turistiche previste ha
- c. aree destinate a residenza stagionale esistenti, confermate ha
- d. aree destinate a residenza stagionale aggiuntive ha
- e. aree attrezzate a campeggio ha

tot. ha 14,70 = P

III. *Capacità insediativa in zone agricole* = P

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

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

- a. aree per servizi sociali esistenti ha 14,58 = mq x ab.
- b. aree destinate a servizi per il soddisfacimento di fabbisogni pregressi ha 19,09 = 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 33,62 = 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

 - 1. già formati e vigenti, da realizzare ha
 - 2. da formare su aree individuate dal PRG ha
 - 3. da formare su aree da individuare ha

- b. aree soggette a piani per impianti produttivi (art. 42) ha

SEZIONE I – Allegato 1 alla Scheda C

Capacità insediativa residenziale teorica

1. STATO DI FATTO

1.1 abitanti stabili attuali	n. 2.416
1.2 abitanti saltuari annuali (media annua)	n.
1.3 vani residenziali esistenti:	n. 7.243
occupati stabilmente	n.
occupati saltuariamente	n.
non occupati	n.
1.4 volumetria residenziale esistente (stima 120 m ³ stanza)	mc. 869.160

2. NUOVE REALIZZAZIONI

2.1 vani residenziali di nuova realizzazione:	n. 380
con interventi di recupero	n. 59
con interventi di nuova edificazione	n. 321 (*)
2.2 volumetria residenziale di nuova realizzazione:	mc. 13.027x3=39.081
con interventi di recupero	mc. 2.371x3=7.113
con interventi di nuova edificazione	mc. 15.398x3=46.194 (*)

(*) previsioni PRG vigente (188) + PRG in variante (133)

3. VALORI TOTALI

capacità insediativa residenziale teorica	n. 7.623 stanze
abitanti stabili previsti ⁽¹⁾	n.
abitanti saltuari previsti ⁽¹⁾	n.

4. PARAMETRI UTILIZZATI

4.1 per gli interventi di recupero ⁽²⁾	40 m ² / abit.
4.2 per gli interventi di nuova edificazione ⁽²⁾	40 m ² / abit.
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 mq.	2. superficie fondiaria libera mq.	3. densità massima consentita mc./mq.	4. volumi e vani residenziali		5. abitanti	
				esistenti mc. – n.	previsti mc. – n.	esistenti n.	previsti n.
N.A.F.	168.882				7.243		
A.E.R.	858.624						
A.C.R.	54.924				321		
TOTALE	1.082.430						

⁽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. 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 mq.	2. sup. territoriale occupata esistente ⁽³⁾ mq.	3. superfici per servizi pubblici ⁽⁴⁾ mq.	4. superficie coperta o superficie utile linda ⁽⁵⁾	
				esistente mq.	prevista mq.
AREE PRODUTTIVE	29.047				
AREE TERZIARIE	2.170				
AREE PER SERVIZI SPORTIVI	11.692				
AREE PER ASSISTENZA IMBARCAZIONI	6.647				
AREE TURISTICHE	147.017				
TOTALE	196.573				

⁽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 precise 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 linda.

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

_____ (con variante al P.R.G.: sì / no)

2. PROVVEDIMENTI DI DOTAZIONE E DI APPROVAZIONE

adozione _____ approvazione _____

3. DENOMINAZIONE E TIPOLOGIA DELL'AREA NORMATIVA INTERESSATA

4. DESTINAZIONI D'USO E TIPI DI INTERVENTO PREVISTI

5. DATI DIMENSIONALI

Superfici:

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

Insiamenti residenziali

volume mc. _____;
abitanti teorici n. _____;

Insiamenti terziari:

volume mc. _____ e/o superficie utile linda mq. _____;

Insiamenti produttivi:

superficie utile linda mq. _____ e/o superficie coperta mq. _____.