

# Città di Vercelli

## Piano Regolatore Generale

Scheda quantitativa dei dati urbani  
secondo il modello fornito  
dalla Regione Piemonte

E\*

giugno 2010

Progettista:

architetto Liliana Patriarca

Gruppo di lavoro interno:

arch. Elena DE BIASI

arch. Marco FRANCISCONO

geom. Nazzareno BIGLIA

geom. Stefania FRANCHINO

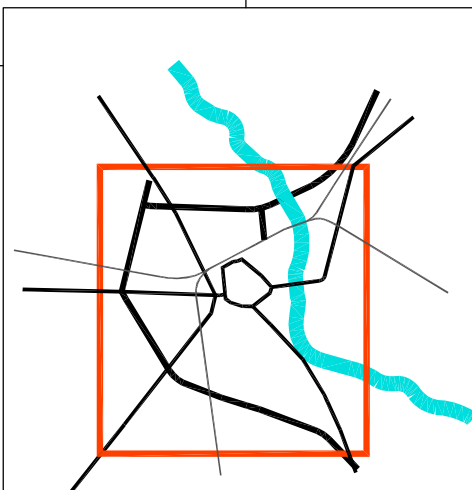
geom. Gilberto POZZATI

dott. Patrizia RANGHINO

sig.ra Rita BANFO

Consulente:

arch. Mario CENA



P.R.G.C.

Il Sindaco

Approvato con D.G.R. n. 18-2704 del 12 ottobre 2011

Il Direttore del Settore  
Sviluppo Urbano ed Economico  
Responsabile Unico del Procedimento  
Arch. Lilliana PATRIARCA

Il Segretario Generale

Hanno inoltre contribuito alla realizzazione del Nuovo Piano Regolatore:  
i co-progettisti della variante al P.R.G.C. approvata con deliberazione di Consiglio comunale n. 47 del 20 aprile 2004  
Arch. Paolo DEROSI  
Arch. Marina MASSIMELLO  
Arch. Simonetta VENOSTA

i cittadini, gli enti, le istituzioni e i rappresentanti di categoria coinvolti.

Si ringraziano tutti coloro che, dando ascolto alle riflessioni sulla città e dialogando con gli estensori del Piano, hanno fornito indicazioni utili alla conoscenza della città.

**Regione Piemonte - Dipartimento 2° : Organizzazione del territorio**  
**Assessorato alla Pianificazione e Gestione urbanistica**

Art. 1, 1° comma, lettera 2, c della Legge Regionale n. 56 del 5/12/1977

**Comune di VERCELLI**

**Localizzazione amministrativa:**

Provincia di VERCELLI  
 Unità locale dei servizi : ASL n.11

**Localizzazione geografica**

- a) Numero D'ordine: \_  
 b) Numero geografico Istat 02158  
 c) Altitudine capoluogo: VC max mt.132 – min. mt. 126

**I. SINTESI SOCIO-ECONOMICA al censimento 2001 e censimento industrie e servizi 2001**

1. Popolazione residente al 31/12/01

**45.132**

2. Dinamica demografica:

	1951	1971	2001	Variazioni assolute 1951- 2001	Variazioni percentuali 1951- 2001 (1951=100)
Popolazione residente complessiva	42.159	56.494	45.132	2.973	7,05%
di cui: a) nel capoluogo .....	39.647	55.329	44.065	4.418	11,14%
b) nelle altre località abitate .....	978	168	492	-486	-49,69%
a) sparsa .....	1.534	897	575	-959	-62,52%
Popolazione turistica media annua	19112	17344	11604	—	—

**Situazione occupazionale**

- a. Domanda globale di posti di lavoro = popolazione economicamente attiva = DL = 19.847  
 b. Offerta globale di posti di lavoro = Posti di lavoro esistenti nel comune = OL = 21.758 di cui nel secondario 4.957  
 c. Saldo domanda - offerta potenziale di posti di lavoro = (DL - OL) = -1.911  
 d. Lavoratori pendolari: in entrata(Lpe) 7.172  
                                   in uscita(Lpu) 7.410  
                                   =saldo pendolari = Lpe-Lpu= -238  
 e. Saldo domanda effettiva di posti di lavoro =DL+(Lpe-Lpu)-OL= -2.149

**4. Situazione edilizia**

	1951	1971	2001	Variazioni percentuali 1951- 2001 (1951=100)
a) patrimonio edilizio residenziale				
1) alloggi esistenti in complesso	13.728			
2) vani esistenti in complesso	36.743			
b) indice di affollamento medio: iam= abitanti in compl./vani in compl.	1147			
c) situazione di sovraffollamento (ia>1)				
1) abitanti in situazione di sovraffollamento	6.197	—	—	—
2) vani sovraffollati	5401	—	—	—
d) Vani ad utilizzazione stagionale e/o turistica	325	340	743	228,62%

## II. SINTESI DELL'USO DEL SUOLO EXTRAURBANO ED URBANIZZATO ANTE PIANO (PRGC in data 1983)

<b>1 Superficie complessiva del territorio comunale</b>	= ha	7.990		
<b>2 Territorio agricolo (art.25)</b>				
a. terreni messi a coltura (seminativi, prati, permanenti, colture legnose specializzate)	= ha	5.144	=	86,5%
b. pascoli e prati - pascoli permanenti	= ha	60	=	1,0%
c. boschi esistenti	= ha	30	=	0,5%
d. incolti produttivi	= ha	710	=	11,9%
	totale ha	5.944	=	100,0%

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

**A. USI PUBBLICI** esistenti all'interno ed all'esterno 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	21,6	=	10,3%	=	2,6 mq. x ab.
b) aree per attrezzature di interesse comune a livello di quartiere e urba	= ha	20,5	=	9,8%	=	2,5 mq. x ab.
c) aree per spazi pubblici, parchi, giochi e sport	= ha	145,3	=	69,3%	=	17,7 mq. x ab.
d) aree per parcheggi pubblici	= ha	22,2	=	10,6%	=	2,7 mq. x ab.
	<b>totale ha</b>	<b>209,6</b>	=	<b>100,0%</b>	=	<b>25,5 mq. x ab.</b>

2°) *Attrezzature al servizio degli impianti produttivi (art. 21.2)* = ha 44,8 = 20,0% della superficie complessiva degli insediamenti produttivi

3°) *Attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali (art. 21.3)* = ha 156,0 = 181,4% della superficie coperta degli edifici

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

a) aree per l'istruzione superiore dell'obbligo	= ha	10,6	=	2,8%	=	1,3 mq. x ab.
b) aree per attrezzature sociali, sanitarie e ospedaliere:						
1) interne ai perimetri dell'urbanizzato .....	= ha	17,2	=	4,6%	=	2,1 mq. x ab.
2) esterne ai perimetri dell'urbanizzato .....	= ha	0,0	=	0,0%	=	0,0 mq. x ab.
c) aree per parchi urbani e comprensoriali:						
1) interne ai perimetri dell'urbanizzato .....	= ha	146,0	=	38,9%	=	17,8 mq. x ab.
2) esterne ai perimetri dell'urbanizzato .....	= ha	163,0	=	43,5%	=	19,9 mq. x ab.
d) aree per impianti o attrezzature speciali:						
1) interne ai perimetri dell'urbanizzato .....	= ha	38,1	=	10,2%	=	4,7 mq. x ab.
2) esterne ai perimetri dell'urbanizzato .....	= ha	0,0	=	0,0%	=	0,0 mq. x ab.
	<b>totale ha</b>	<b>374,9</b>	=	<b>100,0%</b>	=	<b>45,8 mq. x ab.</b>

5°) *Totali:*

1) Totale di 1° .....	= ha	209,6	=	26,7%	=	25,6 mq. x ab.
2) Totale di 4° .....	= ha	374,9	=	47,7%	=	45,8 mq. x ab.
3) Totale di 1°+4° .....	= ha	584,5	=	74,4%	=	71,3 mq. x ab.
<b>4) Totale di A (1° + 2° + 3° + 4°)</b>	<b>= ha</b>	<b>785,3</b>	<b>=</b>	<b>100,0%</b>	<b>=</b>	<b>95,9 mq. x ab.</b>

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

1) <i>Residenze ed attività compatibili (comprese le aree libere marginali e intercluse)</i>	= ha	460,0	=	51,6%	=	56,2 mq. x ab.
2) <i>Giardini e parchi privati vincolati</i>	= ha	69,0	=	7,7%	=	8,4 mq. x ab.
3) <i>Impianti produttivi: superficie complessiva</i>	= ha	224,0	=	25,1%	=	27,3 mq. x ab.
4) <i>Attrezzature commerciali, direzionali, ricreative, private</i>	= ha	138,0	=	15,5%	=	16,8 mq. x ab.
5) Totale di B (1+2+3+4)	totale ha	891,0	=	100,0%	=	108,8 mq. x ab.

<b>C.TOTALE COMPLESSIVO A + B</b>	<b>= ha</b>	<b>1.676,3</b>	<b>=</b>	<b>204,6</b>	<b>=</b>	<b>204,6 mq. x ab.</b>
-----------------------------------	-------------	----------------	----------	--------------	----------	------------------------

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

<b>1 Superficie complessiva del territorio comunale</b>	= ha	7.990		
<b>2 Territorio agricolo (art.25)</b>				
a. terreni messi a coltura (seminativi, prati, permanenti, colture legnose specializzate)	= ha	4.897	=	88,6%
b. pascoli e prati - pascoli permanenti	= ha	51	=	0,9%
c. boschi esistenti	= ha	30	=	0,5%
d. incolti produttivi	= ha	546	=	9,9%
	totale ha	5.524	=	100,0%

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

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

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

a) aree per l'istruzione dell'obbligo	= ha	11,13	=	4,1%	=	1,64	mq. x ab.
b) aree per attrezzature di interesse comune a livello di quartiere e urba	= ha	52,22	=	19,2%	=	7,71	mq. x ab.
c) aree per spazi pubblici, parchi, giochi e sport	= ha	194,19	=	71,4%	=	28,68	mq. x ab.
d) aree per parcheggi pubblici	= ha	14,48	=	5,3%	=	2,14	mq. x ab.
	<b>totale ha</b>	<b>272,02</b>	=	<b>100,0%</b>	=	<b>40,18</b>	<b>mq. x ab.</b>

2°) *Attrezzature al servizio degli impianti produttivi (art. 21.2)* = ha 138,44 = 29,2% della superficie complessiva degli insediamenti produttivi

3°) *Attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali (art. 21.3)* = ha 23,18 = 83,3% della superficie coperta degli edifici

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

a) aree per l'istruzione superiore dell'obbligo	= ha	5,32	=	1,7%	=	0,79	mq. x ab.
b) aree per attrezzature sociali, sanitarie e ospedaliere:							
1) interne ai perimetri dell'urbanizzato .....	= ha	15,77	=	4,9%	=	2,33	mq. x ab.
2) esterne ai perimetri dell'urbanizzato .....	= ha	3,62	=	1,1%	=	0,53	mq. x ab.
c) aree per parchi urbani e comprensoriali:							
1) interne ai perimetri dell'urbanizzato .....	= ha	0,00	=	0,0%	=	0,00	mq. x ab.
2) esterne ai perimetri dell'urbanizzato .....	= ha	192,56	=	60,2%	=	28,44	mq. x ab.
d) aree per impianti o attrezzature speciali:							
1) interne ai perimetri dell'urbanizzato .....	= ha	81,47	=	25,5%	=	12,03	mq. x ab.
2) esterne ai perimetri dell'urbanizzato .....	= ha	21,01	=	6,6%	=	3,10	mq. x ab.
	<b>totale ha</b>	<b>319,75</b>	=	<b>100,0%</b>	=	<b>47,23</b>	<b>mq. x ab.</b>

5°) *Totali:*

1) Totale di 1° .....	= ha	272,02	=	36,1%	=	40,18	mq. x ab.
2) Totale di 4° .....	= ha	319,75	=	42,4%	=	47,23	mq. x ab.
3) Totale di 1°+4° .....	= ha	591,77	=	78,5%	=	87,41	mq. x ab.
<b>4) Totale di A (1° + 2° + 3° + 4°)</b>	<b>= ha</b>	<b>753,39</b>	<b>=</b>	<b>100,0%</b>	<b>=</b>	<b>111,29</b>	<b>mq. x ab.</b>

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

1) <i>Residenze ed attività compatibili (comprese le aree libere marginali e intercluse)</i>	= ha	486,32	=	47,0%	=	71,84	mq. x ab.
2) <i>Giardini e parchi privati vincolati</i>	= ha	11,52	=	1,1%	=	1,70	mq. x ab.
3) <i>Impianti produttivi: superficie complessiva</i>	= ha	473,91	=	45,8%	=	70,00	mq. x ab.
4) <i>Attrezzature commerciali, direzionali, ricreative, private</i>	= ha	63,23	=	6,1%	=	9,34	mq. x ab.
5) Totale di B (1+2+3+4)	totale ha	1.034,98	=	100,0%	=	152,88	mq. x ab.

<b>C.TOTALE COMPLESSIVO A + B</b>	<b>= ha</b>	<b>1.788,4</b>	<b>=</b>	<b>264,2</b>	<b>mq. x ab.</b>
-----------------------------------	-------------	----------------	----------	--------------	------------------

#### IV. SINTESI DEGLI ELEMENTI STRUTTURALI DI PIANO

##### 1. Posti di lavoro nel secondario

a. posti di lavoro aggiuntivi previsti dal P.R.G. nel secondario	4.708
b. totale dei posti di lavoro esistenti e previsti dal secondario	9.655
c. aree attrezzate di nuovo impianto e/o di riordino (art. 26)	191,79 mq. sf

##### 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	.....sul	ha	128,28	= P	33.603
b. immobili soggetti a restauro conservativo	.....sul	ha	53,18	= P	13.273
c. aree di completamento	.....sul	ha	35,10	= P	9.679
d. aree di ristrutturazione urbanistica	.....sul	ha	19,70	= P	4.668
e. aree di espansione	.....sul	ha	25,82	= P	6.173
totale sul		ha	262,08	= P	67.396

##### II. Capacità insediativa delle aree a destinazione turistica (art. 82.3): COMPRESSE NELLE AREE DEL CONSOLIDATO

a. aree per attrezzature turistiche esistenti, confermate	ha	_____	= P	_____	
b. aree per attrezzature turistiche previste	ha	_____	= 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 tot. ha	ha	_____	= P	_____	
		ha	_____	= P	_____

III. Capacità insediativa in zone agricole ..... = P 303

IV. Capacità insediativa in complesso: Totale di I + II+ III ..... = P **67699**

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

a. aree per servizi sociali esistenti	= ha	175,02	=	25,85	mq. x ab.
b. aree destinate a servizi per il soddisfacimento di fabbisogni pregressi	= ha	-	=	-	mq. x ab.
c. aree destinate a servizi per gli incrementi di popolazione previsti	= ha	97,00	=	14,33	mq. x ab.
d. aree per servizi sociali in complesso: totale di a+ b+ c =	<b>totale ha</b>	<b>272,02</b>	=	<b>40,18</b>	<b>mq. x ab.</b>

##### 4. Territorio da dotare di opere di urbanizzazione primaria

a. per il soddisfacimento di fabbisogni pregressi:		
1. completamento delle infrastrutture in aree già investite da processo urbanizzativo ma con incompleta dotazione di oo. uu.	= ha	43,27
2. dotazione di oo. uu. primarie in aree già investite da processo urbanizzativo, ma totalmente prive di oo. uu.	= ha	5,34
b. per esigenze future	= ha	<b>54,33</b>

##### 5. Principali interventi pubblici previsti dal P.R.G.

a. aree soggette a piani per l'edilizia economica e popolare (art. 41)	= ha	46,08
1. già formati e vigenti, da realizzare	= ha	3,44
2. da formare su aree individuate dal P.R.G.	= ha	3,09
3. da formare su aree da individuare	= ha	0,47 (sf)
b. aree soggette a piani per impianti produttivi (art. 42)	= ha	313,21

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

**SEZIONE I - allegato 1 alla scheda C della circolare regionale 18 luglio 1989, n. 16/U.R.E.**

**Capacità insediativa teorica**

1. STATO DI FATTO

1.1	Abitanti stabili attuali (al 1.1.2005)	n.	47.179
1.2	Abitanti saltuari attuali	n.	824
1.3	Vani residenziali esistenti:	n.	92.704
	occupati stabilmente		84.430
	non occupati		8.274
1.4	Superficie residenziale esistente	mq.	1.814.577

2. NUOVE REALIZZAZIONI

2.1	Vani residenziali di nuova realizzazione	n.	56.042
	con interventi di recupero	n.	6.887
	con interventi di nuova edificazione	n.	49.155
2.2	Superficie residenziale di nuova realizzazione	mq.	784.588
	con interventi di recupero	mq.	96.422
	con interventi di nuova edificazione	mq.	688.166

3. VALORI TOTALI

3.1	Capacità insediativa residenziale teorica	n.	67.699
3.2	Abitanti previsti	n.	67.145
	Di cui: Abitanti stabili previsti	n.	65.782
	Abitanti saltuari previsti	n.	1.363

4. PARAMETRI UTILIZZATI

4.1	Per gli interventi di recupero		39 mq/abitante
4.2	Per gli interventi di nuova edificazione		39 mq/abitante
4.3	Per gli interventi con destinazione turistico ricettiva		
4.4	Per gli interventi di recupero in area strategica e per gli interventi di nuova edificazione in area ricompresa nell'ambito normativo "la città nel verde"		39 - 50 mq/abitante

## SEZIONE I - Allegato 2 alla Scheda C

Dati di progetto riferiti a ciascun area normativa : destinazione d'uso residenziale

aree normative	1.superficie territoriale	2.Sup. fond. Libera	3.densità massima consentita	4.volumi e vani residenziali				5.abitanti		
	mq.	mq.	mq./mq.	esistenti		previsti		esistenti	previsti	
				Sul. -n.	Sul. -n.	Sul. -n.	Sul. -n.			
case basse	1.567.230 *		0,35/0,5	395.693	21.572	148.757	10.626	10.146	3.814	
le case degli isolati storici e le architetture di pregio	125.602*		sul esistente	82.787	4.703			1.935	0	
le case del tessuto minore	605.347*		0,5/0,7	231.261	13.954	44.893	3.207	5.930	1.151	
le case su strada e le palazzine	593.306*		1	400.471	23.054	57.563	4.112	10.268	1.476	
case alte	161.601*		1,2	170.634	11.370	3.426	245	4.375	88	
le case del centro storico			sul esistente	449.011	12.000			11.338	0	
le cascine e le frazioni agricole			sul esistente					303		
aree di riconversione residenziale de "la Città nel verde"	726.796**		0,35			99.304	7.093		2.099	
Tessuti Urbani di possibile Riconversione	38.802		0,5/1			31.383	2.242		806	
le aree strategiche	941.295					144.031	10.288		3.308	
Sue in previsione	340.741		0,75/1,2			158.874	11.348		4.074	
Sue in corso	452.621		0,33/1	84.720	6.051	96.357	6.883	2.884	3.150	
<b>TOTALE</b>	<b>5829565***</b>			<b>1.814.577</b>	<b>92.704</b>	<b>784.588</b>	<b>56.042</b>	<b>47.179</b>	<b>19.966</b>	
								<b>abitanti stabili previsti</b>		<b>67.145</b>
riserva aree strategiche (15% sul)						21.605	1.543		554	
								<b>capacità insediativa residenziale teorica</b>		<b>67.699</b>

\* Sup. fondiaria in quanto ambiti normativi città consolidata

\*\* Sup. comprensiva delle case in ambito "Le nuove fabbriche"

\*\*\* totale non rilevante in quanto somma di dati non omogenei (sup. fondiarie e territoriali)



## SEZIONE I - Allegato 3 alla Scheda C

Dati di progetto riferiti a ciascun area normativa : destinazione d'uso industriali o artigianali e terziarie

aree normative	1. superficie fondiaria	2.Superficie territoriale occupata esistente	3. Superficie per servizi pubblici	4.superficie util lorda	
	mq.	mq.	mq./mq.	esistenti mq.	previsti mq.
commerciali	186.872		134.548	51.091	117.094
produttiva	1.447.561		144.756	1.178.768	124.037
aree strategiche					
commerciali	49.204		35.427		44.284
produttive	224.254		37.463		201.829
Sue in previsione					
commerciali	30.776		23.874		27.699
produttive	1.211.333		591.253		773.503
Sue in corso*					
commerciali	26.844		24.160	24.160	
produttive	1.413.665		430.563	1.343.860	358.771
le nuove fabbriche					
produttive	402.330		172.426		362.097
riserva amministrazione					
commerciale	15.333		13.800		13.800
produttivo	40.000		8.000		36.000
<b>TOTALE</b>	<b>5.048.173</b>		<b>1.616.270</b>	<b>2.597.879</b>	<b>2.059.114</b>

\* superfici non completamente realizzate ma confermate

Vercelli città attiva Vercelli effervescente Vercelli si fa bella Vercelli città sensibile Vercelli città universitaria Vercelli città domestica