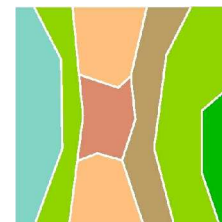




Comune di Città di Castello  
Provincia di Perugia



PRG-PS 2013

# PIANO REGOLATORE GENERALE Parte Strutturale

## Variante generale

*Sindaco*

Luciano Bacchetta

*Assessore all'Urbanistica*

Michele Bettarelli

*Responsabile del Procedimento*

ing. Federico Calderini



Prof. Arch. Gianluigi  
Arch. Francesco **NIGRO** STUDIO



*Coordinamento Scientifico*  
Arch. Francesco Nigro

*Coordinamento Tecnico*  
Arch. Paolo Ghirelli

*Bilancio urbanistico*

Dimensionamento del PRG

Elaborato

**GE.05.2**

COD. DOCUMENTO

0 9 0 5 4 N A U 2 0 6

FOGLIO

DI

RAPPORTO

3					
2	marzo 2016	Vers. adeguata alla Det. Dir. R. U. n. 10619 del 30.12.2015			
1	luglio 2015	Vers. controdedotta a seg. D.C.C. n. 29 del 21.05.2015			
0	dicembre 2013	Emissione per Adozione			
REV.	DATA	DESCRIZIONE	REDATTO	APPROVATO	AUTORIZZATO

TABELLA 1				PRG pre-vigente (ricognizione stato di diritto) - Superfici classificate e impegnate							
Destinazione Urbanistica		stima superficie classificata mq	parziali	totali	stima superficie impegnata mq	parziali	totali	stima superficie residua mq	parziali	totali	stima percentuale di attuazione
aree residenziali	A	Centri storici	509.815		509.815			-			
				509.815		509.815					
	B_1	Edilizia residenziale consolidata	661.187		624.569			36.618			
	B_21	Edilizia residenziale di saturazione	37.570		26.788			10.782			
	B_22	Edilizia residenziale di saturazione	401.112		312.616			88.496			
	B_23	Edilizia residenziale di saturazione	783.328		750.593			32.735			
	B_24	Edilizia residenziale di saturazione	178.438		173.876			4.562			
	B_25	Edilizia residenziale di saturazione	167.686		146.210			21.476			
	B_31	Edilizia residenziale di completamento	84.937		27.516			57.422			
	B_32	Edilizia residenziale di completamento	109.794		56.280			53.514			
	B_33	Edilizia residenziale di completamento	24.020		14.184			9.835			
	B_34	Edilizia residenziale di completamento	29.948		22.339			7.609			
	B_41	Edilizia residenziale con strumenti attuativi	108.185		33.370			74.815			
	B_SA	Edilizia residenziale con strumenti attuativi in essere	90.003		90.003			-			
			2.676.209			2.278.345		397.863			
C	Comparti residenziali	360.414		241.174			119.240				
C_SA	Comparti residenziali con strumenti attuativi in essere	564.294		564.294			-				
PEEP	Zone soggette a piani per l'edilizia economica e popolare	49.513		49.513			-				
			974.221			854.981		119.240			
zone di recupero	R_1	Edilizia sottoposta a salvaguardia	86.374		86.374			-			
	R_2	Edilizia consolidata trasformabile	184.531		184.531			-			
	R_3	Edilizia di recente sostituzione	16.352		16.352			-			
	R_4	Edilizia pubblica	50.148		50.148			-			
	AREE_1	Aree speciali	8.645		8.645			-			
	AREE_2	Aree speciali	17.336		17.336			-			
	AREE_3	Aree speciali	21.607		21.607			-			
	AREE_4	Aree speciali	2.377		2.377			-			
	AREE_5	Aree speciali	41.403		41.403			-			
	R_Sn	Zone con progetti puntuali	25.820		25.820			-			
	R_SA	Zone con progetti puntuali con strumenti attuativi in essere	23.715		23.715			-			
				478.307		478.307			-		
				4.638.552			4.121.449		517.103		88,9%
aree produttive	D_1	Edilizia industriale con caratteri integri	641.090		570.895			70.195			
	D_2	Edilizia produttiva piccola impresa familiare	1.342.251		875.442			466.809			
	D_3	Aree di integrazione insediamenti produttivi	74.813		23.963			50.850			
	D_5	Insedimenti produttivi in ambienti incompatibili	42.033		42.033			-			
	D_6	Comparti per insediamenti produttivi	221.635		102.194			119.440			
	D_2_S	Zone sottoposte alla redazione di progetti puntuali	16.101		11.200			4.901			
	D_SA	Comparti produttivi con strumenti attuativi in essere	1.298.681		1.298.681			-			
				3.636.605		2.924.409		712.196			80,4%
			3.636.605			2.924.409		712.196			
funzioni pubbliche rare	S_PU1	Luoghi per il culto e la cultura	96.250		70.464			25.786			
	S_PU2	Luoghi per didattica e istruzione	191.387		154.807			36.580			
	S_PU3	Luoghi per la cura della salute	4.327		4.327			-			
	S_PU4	Luoghi della P.A. e P.S.	63.337		29.053			34.284			
	S_PU5	Luoghi coperti per lo sport	43.072		43.072			-			
	S_PU6	Luoghi per il commercio	14.979		11.025			3.953			
	S_PU7	Luoghi per campi nomadi	10.161		-			10.161			
				423.513		312.750		110.764			73,8%
			423.513			312.750		110.764			
funzioni private rare	S_PR1	Luoghi per il commercio	33.993		22.933			11.061			
	S_PR2	Luoghi per l'ospitalità	38.002		19.973			18.029			
	S_PR3	Luoghi per la distribuzione carburanti	50.699		43.233			7.466			
	S_PR4	Luoghi per la direzione e l'organizzazione del terziario	7.474		6.708			765			
	S_PR5	Luoghi per soggiorno all'aperto	94.754		24.324			70.430			
	S_PRC	Comparti per servizi privati	447.960		229.360			218.601			
	S_PRpp1	Zone a servizi con progetti puntuali	2.811		2.811			-			
	S_PRR	Centri di raccolta e rottamazione	11.648		4.824			6.824			
	S_SA	Zone a servizi con strumenti attuativi in essere	328.655		328.655			-			
				1.015.997		682.821		333.176			67,2%
			1.015.997			682.821		333.176			
zone per impianti di interesse generale	F_1	Aree per la protezione civile	318.528		112.314			206.214			
	F_2	Aree per centri espositivi e fieristici	226.481		79.233			147.248			
	F_3	Aree per attrezzature ospedaliere	135.276		135.276			-			
	F_D	Zone per pubbliche discariche	92.694		92.694			-			
	F_C	Strutture cimiteriali	142.024		142.024			-			
	F_TE	Zone per impianti tecnologici	153.183		99.865			53.318			
				1.068.186		661.406		406.780			61,9%
			1.068.186			661.406		406.780			
parcheggi pubblici	P_1	Parcheggi pubblici scoperti	336.567		128.118			208.449			
	P_2	Parcheggi pubblici coperti	11.402		6.997			4.405			
			347.969		135.115		212.854				
			347.969			135.115		212.854		38,8%	
verde pubblico	V_NA	Aree a parco a carattere naturalistico ambientale	948.946		55.012			893.934			
	V_PU	Aree per gioco e tempo libero	1.656.472		508.637			1.147.835			
	V_SPU	Verde pubblico attrezzato per lo sport	1.205.824		711.873			493.951			
			3.811.243		1.275.523		2.535.720			33,5%	
			3.811.243			1.275.523		2.535.720			
verde privato	V_PR	Verde privato di rispetto e salvaguardia	69.711		67.199			2.512			
	V_SPR	Aree verdi private attrezzate	144.822		65.982			78.839			
			214.533		133.181		81.352			62,1%	
			214.533			133.181		81.352			
ambiti territoriali puntuali	E_0	Patrimonio edilizio rurale ricompreso nelle aree insediate	161.975		161.975			-			
				161.975		161.975		-			100,0%
			161.975			161.975		-			
<b>totale aree urbanizzate e urbanizzabili</b>		<b>15.318.572</b>		<b>15.318.572</b>	<b>10.408.627</b>		<b>10.408.627</b>	<b>4.909.944</b>		<b>4.909.944</b>	<b>67,9%</b>

**TABELLA 2 PRG pre-vigente (ricognizione stato di diritto) - Tabella di sintesi superfici classificate e impegnate**

Destinazione Urbanistica		stima superficie classificata mq	stima superficie impegnata mq	stima superficie residua mq	stima percentuale di attuazione	
aree residenziali	A	Centri storici	509.815	509.815	-	
	B	Edilizia residenziale consolidata e di completamento	2.676.209	2.278.345	397.863	85,13%
	C	Zone residenziali di espansione	974.221	854.981	119.240	87,76%
	R	Zone di recupero	478.307	478.307		
aree produttive e per servizi privati	D	Aree produttive	3.636.605	2.924.409	712.196	80,42%
	SPR	Funzioni private rare	1.015.997	682.821	333.176	67,21%
aree per dotazioni funzionali	S_PU	Funzioni pubbliche rare	423.513	312.750	110.764	73,85%
	F	Zone per impianti di interesse generale	1.068.186	661.406	406.780	61,92%
	P	Parcheggi pubblici	347.969	135.115	212.854	38,83%
	V	Aree a parco a carattere naturalistico ambientale	3.811.243	1.275.523	2.535.720	33,47%
verde privato	V_P	Verde privato di rispetto e salvaguardia	214.533	133.181	81.352	62,08%
territorio aperto	E_0	Patrimonio edilizio rurale ricompreso nelle aree insediate	161.975	161.975	-	100,00%
<i>totale aree urbanizzate e urbanizzabili</i>			15.318.572	10.408.627	4.909.951	67,95%

**TABELLA 3 PRG pre-vigente (ricognizione stato di diritto) - Stima volumetrie residenziali esistenti o impegnate**

	Destinazione Urbanistica		stima volumetria potenziale mc	parziali	stima volumetria realizzata o impegnata mc	parziali	stima volumetria residua teorica mc	parziali
	aree residenziali	A	Centri storici	1.270.467		1.270.467		-
				1.270.467		1.270.467		-
	B_1	Edilizia residenziale consolidata	662.088		625.470		36.618	
	B_21	Edilizia residenziale di saturazione	37.570		26.788		10.782	
	B_22	Edilizia residenziale di saturazione	601.668		468.924		132.744	
	B_23	Edilizia residenziale di saturazione	1.566.655		1.501.186		65.469	
	B_24	Edilizia residenziale di saturazione	356.875		347.752		9.124	
	B_25	Edilizia residenziale di saturazione	419.214		365.525		53.690	
	B_31	Edilizia residenziale di completamento	84.937		27.516		57.422	
	B_32	Edilizia residenziale di completamento	164.691		84.420		80.271	
	B_33	Edilizia residenziale di completamento	48.040		28.369		19.671	
	B_34	Edilizia residenziale di completamento	59.897		44.679		15.218	
	B_41	Edilizia residenziale con strumenti attuativi	162.277		50.055		112.222	
	B_SA	Edilizia residenziale con strumenti attuativi in essere	159.620		159.620		-	
				4.323.534		3.730.303		593.230
	C	Comparti residenziali	385.403		265.331		120.072	
	C_SA	Comparti residenziali con strumenti attuativi in essere	942.917		942.917		-	
	PEEP	Zone soggette a Piani per l'edilizia economica e popolare	119.472		119.472		-	
				1.447.792		1.327.720		120.072
zone di recupero	R_1	Edilizia sottoposta a salvaguardia	279.900		279.900		-	
	R_2	Edilizia consolidata trasformabile	480.639		480.639		-	
	R_3	Edilizia di recente sostituzione	68.868		68.868		-	
	AREE_1	Aree speciali	20.000		20.000		-	
	AREE_2	Aree speciali	16.000		-		16.000	
	AREE_3	Aree speciali	46.000		6.000		40.000	
	AREE_4	Aree speciali	5.000		-		5.000	
	AREE_5	Aree speciali	5.000		-		5.000	
	R_Sn	Zone con progetti puntuali	50.555		38.442		12.113	
	R_SA	Zone con progetti puntuali con strumenti attuativi in essere	62.886		62.886		-	
				1.034.848		956.735		78.113
<b>TOTALE</b>								
potenzialità edificatoria aree residenziali urbanizzate e urbanizzabili			<b>8.076.641</b>		<b>7.285.227</b>		<b>791.415</b>	

Dimensionamento - **TABELLA 4** Verifica del rispetto dei parametri di consumo di suolo ai sensi dell'art. 95, comma 3, della L.R. n. 1/2015**A - PROPOSTA DI VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE PRG\_PS 2013**

	Superfici perimetrate nel PRG_PS 2013 e classificabili nel PRG_PO	superficie totale investita mq
--	---	--------------------------------------

## Spazio Urbano

a.1.1	Centro storico del Capoluogo	459.266
a.1.2	Tessuti storici dei Centri minori	138.798
a.1.3	Tessuti prevalentemente residenziali	8.312.241
a.1.4	Tessuti prevalentemente per attività e servizi	4.169.177
<b>a.1</b>	<b>totale mq</b>	<b>13.079.483</b>

## Sistema delle dotazioni, degli impianti e delle infrastrutture tecnologiche

a.2.1	Dotazioni private di interesse generale	315.976
a.2.2	Aree ed edifici per la Protezione Civile	614.856
a.2.3	Impianti ed infrastrutture tecnologiche (depuratori, discarica, altri impianti)	264.200
a.2.4	Cimiteri	142.369
a.2.5	Piattaforme logistiche	95.615
<b>a.2</b>	<b>totale mq</b>	<b>1.433.017</b>

## Luoghi di valorizzazione paesaggistico-ambientale

a.3.1	Terme di Fontecchio	35.542
a.3.2	Aree attrezzate per attività di supporto alla fruizione del territorio e del paesaggio	645.237
a.3.3	Aree attrezzate per ricettività all'aria aperta	28.593
<b>a.3</b>	<b>totale mq</b>	<b>709.372</b>

## Insediamenti esistenti riconosciuti dal PRG\_PS 2013 nello Spazio Rurale

a.4.1	Centri e aggregati a carattere semiurbano	447.743
a.4.2	Nuclei storici	153.386
<b>a.4</b>	<b>totale mq</b>	<b>601.129</b>

## Zone agricole di possibile pianificazione operativa

a.5.1	Zone Agricole Utilizzabili per Nuovi Insediamenti (ZAUNI)	1.867.261
<b>a.5</b>	<b>totale mq</b>	<b>1.867.261</b>

## Aree che possono concorrere alla pianificazione

<b>a.6</b>	<b>totale mq</b>	<b>293.794</b>
------------	------------------	----------------

**B - PIANO REGOLATORE GENERALE vigente al 13.11.1997 (PRG '88 e successive varianti fino al 1997)**

## Stima delle superfici classificate al 1997

	Dato di riferimento ai fini del dimensionamento (cf. elab. GE.05.1)	superficie classificata mq
<b>b.1</b>	Totale superfici territoriali esistenti nello strumento urbanistico generale vigente alla data del 13 novembre 1997	<b>19.541.904</b>

**C - INCREMENTO DI CONSUMO DI SUOLO AMMISSIBILE E RIFERITO AI LIMITI FISSATI DALLA L.R. 1/2015**

## Totale superfici classificabili nel PRG in incremento

<b>c.1</b>	Superficie totale classificata nel PRG vigente al 1997 x 10% ( b.1 x 0,10)	<b>1.954.190</b>
------------	--	------------------

**D - INCREMENTO PREVISTO NEL PRG\_PS 2013 PER LE CLASSIFICAZIONI CHE COMPORTANO CONSUMO DI SUOLO**

## Totale superfici previste nel PRG\_PS in incremento

d.1.1	Incremento previsto dal PRG_PS 2013 per le ZAUNI ( a.5 )	1.867.261
d.1.2	Incremento previsto dal PRG_PS 2013 per le Aree attrezzate per attività di supporto alla fruizione del territorio e del paesaggio rispetto allo stato di diritto	38.791
d.1.3	Incremento previsto dal PRG_PS 2013 finalizzato alla pianificazione operativa dei centri e degli aggregati a carattere semiurbano rispetto allo stato di diritto	10.878
<b>d.1</b>	<b>Totale incremento previsto mq</b>	<b>1.916.930</b>

**E - VERIFICA DIMENSIONAMENTO RISPETTO AI LIMITI FISSATI DALLA L.R. 1/2015**

e.1.1	Incremento ammissibile fissato dall'art. 95, comma 3 della L.R. 1/2015 ( c.1 )	1.954.190
e.1.2	Incremento totale previsto dal PRG_PS 2013 ( d.1 )	1.916.930
<b>e.1</b>	<b>Esito verifica ( c.1 - d.1 ) ( c.1 - d.1 )</b>	<b>37.260</b>

## PIANO REGOLATORE GENERALE pre-vigente - stato di diritto

Destinazione Urbanistica		volumetria potenziale mc	stima volumetria esistente mc	stima volumetria impegnata mc
Zone residenziali	Centri storici	1.270.467	1.270.467	1.270.467
	Zone residenziali di completamento	4.323.534	3.730.303	4.323.534
	Zone residenziali di espansione	1.447.792	1.327.720	1.327.720
	Zone di recupero	1.034.848	956.735	956.735
<b>A</b>	<i>totale stato di diritto</i>	<b>8.076.641</b>		<b>7.878.457</b>

## PIANO REGOLATORE GENERALE pre-vigente - Volumetria residenziale e stato di attuazione

<b>B</b>	<i>totale volumetria esistente e impegnata</i>		<b>7.880.000</b>
----------	--	--	------------------

## PROPOSTA DI VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE PRG\_PS 2013

Spazio Urbano				
Connotazione insediamenti previsti		stima volumetria teorica mc	stima volumetria effettiva mc	
Aree prevalentemente residenziali	Centro storico del Capoluogo	1.296.754	1.296.754	
	Tessuti storici dei Centri minori			
	Tessuti di impianto recente prevalentemente residenziali consolidati o con offerta residua	5.771.326	5.422.442	
	Aree con priorità di rigenerazione	1.297.290	1.297.290	
	Aree a disciplina generale pregressa non attuata			
				<b>8.016.486</b>
<b>C.1</b>	<i>totale mc</i>			<b>8.020.000</b>

Centri e aggregati a carattere semiurbano riconosciuti dal PRG_PS 2013				
	Centri e aggregati a carattere semiurbano			<b>136.117</b>
<b>C.2</b>	<i>totale mc</i>			<b>140.000</b>

Zone agricole utilizzabili per nuovi insediamenti				
Potenzialità edificatoria entro gli insediamenti a carattere prevalentemente residenziale o misti da perimetrare nel PRG-PO			volumetria di base mc	
c.3.1	Dimensionamento componente residenziale di riferimento			<b>507.874</b>
<b>C.3</b>	<i>totale mc</i>			<b>510.000</b>

<b>C.4</b>	<i>Volumetria residenziale da assegnare nel PRG-PO (C.1 + C.2 + C.3)</i>			<b>8.665.000</b>
		<i>al netto degli incrementi di cui all'art. 43 della L.R. 1/2015</i>		

## INCREMENTO POTENZIALITA' EDIFICATORIA RISPETTO ALL'ESISTENTE E RIFERITO AL FABBISOGNO INSEDIATIVO

<b>D</b>	<i>Incremento previsto commisurato al fabbisogno insediativo ed agli abitanti teorici previsti</i>		<b>790.000</b>
----------	--	--	----------------

## VOLUMETRIA TOTALE DI RIFERIMENTO PER LA PIANIFICAZIONE OPERATIVA

<b>E</b>	<i>Volumetria esistente + incremento previsto (B + D)</i>		<b>8.670.000</b>
----------	---	--	------------------

**DOTAZIONI TERRITORIALI E FUNZIONALI - TOTALE generale**

<b>Dotazioni territoriali e funzionali di aree pubbliche al servizio di insediamenti residenziali</b>	Individuati e perimetrati nel PRG parte operativa
	<i>Standard previsti (mq)</i>

note
------

<b>ESISTENTI</b>	
Istruzione - scuola materna e dell'obbligo	75.807
Attrezzature di interesse comune	99.517
Spazi pubblici attrezzati a parco	508.637
Parcheggi	34.237
<b>Totale</b>	<b>718.199</b>
<b>DI PREVISIONE</b>	94.500
<b>Totale</b>	<b>812.699</b>

note
------

<b>Dotazioni territoriali e funzionali di aree destinate a servizi e attrezzature di interesse comunale e sovracomunale</b>	Individuati e perimetrati nel PRG parte operativa
	<i>Standard previsti (mq)</i>

note
------

<b>ESISTENTI</b>	
Attrezzature per la salute e l'assistenza	139.603
Verde pubblico in parchi urbani e territoriali	55.012
Attrezzature per lo sport e le attività culturali	537.023
Infrastrutture tecnologiche e aree per la protezione civile	384.106
Istruzione superiore all'obbligo	79.000
Grandi infrastrutture a parcheggio	142.369
Strutture cimiteriali	142.024
<b>Totale</b>	<b>1.479.138</b>
<b>DI PREVISIONE</b>	183.750
<b>Totale</b>	<b>1.662.888</b>

note
------

Dimensionamento - **TABELLA 7**DOTAZIONI TERRITORIALI E FUNZIONALI - **TOTALI per abitante**

Totale Volumetria esistente e impegnata	mc.	7.880.000
Totale Volumetria in incremento	mc.	<b>790.000</b>
Totale Volumetria di progetto	mc.	<b>8.670.000</b>
Totale Abitanti insediati (fonte ISTAT 2015)		40.070
Abitanti teorici in incremento		5.250
Totale abitanti teorici insediabili		<b>45.320</b>
Rapporto mc./abitanti insediati		196,7
Rapporto mc./abitanti in incremento		<b>150,0</b>
Rapporto mc./abitanti insediati e insediabili		191,3

note

50 mq suc/ab - art. 80, c.1, lett. b., R.R. 2/2015

<b>Dotazioni territoriali e funzionali di aree pubbliche al servizio di insediamenti residenziali</b>	Individuati e perimetrati nel PRG parte operativa	<i>art. 85, R.R. 2/2015</i>
	Standard previsti (mq/ab)	Standard richiesti (mq/ab)

ESISTENTI		
Istruzione - scuola materna e dell'obbligo	1,89	4,00
Attrezzature di interesse comune	2,48	4,00
Spazi pubblici attrezzati a parco	12,69	5,00
Parcheggi	0,85	5,00
<b>Totale</b>	<b>17,92</b>	

DI PREVISIONE		
	2,09	
<b>Totale</b>	<b>20,0</b>	<b>18,00</b>

<b>Dotazioni territoriali e funzionali di aree destinate a servizi e attrezzature di interesse comunale e sovracomunale</b>	Individuati e perimetrati nel PRG parte operativa	<i>art. 84, R.R. 2/2015</i>
	Standard previsti (mq/ab)	Standard richiesti (mq/ab)

ESISTENTI		
Attrezzature per la salute e l'assistenza	3,48	
Verde pubblico in parchi urbani e territoriali	1,37	
Attrezzature per lo sport e le attività culturali	13,40	
Infrastrutture tecnologiche e aree per la protezione civile	9,59	
Istruzione superiore all'obbligo	1,97	
Grandi infrastrutture a parcheggio	3,55	
Strutture cimiteriali	3,54	
<b>Totale</b>	<b>36,91</b>	

DI PREVISIONE		
	4,05	
<b>Totale</b>	<b>41,0</b>	<b>35</b>