



Comune di Città di Castello Provincia di Perugia



PRG-PO #01

PIANO REGOLATORE GENERALE

Variante generale



Coordinamento Scientifico
Arch. Francesco Nigro

Coordinamento Tecnico
Arch. Paolo Ghirelli

PRG - Parte Operativa n. 1

Sindaco
Luciano Bacchetta

Assessore all'Urbanistica
Rossella Cestini

Responsabile del Procedimento
ing. Federico Calderini



Oggetto	Elaborato
Elaborati gestionali del PRG-PO	PO.g.04
Elementi quantitativi del PRG-PO n. 1	

3					
2					
1	marzo 2020	Modifica a seguito controdeduzioni Del.Cons.Com. n.1/2020 - Approvazione definitiva			
0	settembre 2018	Emissione per adozione			
REV.	DATA	DESCRIZIONE	REDATTO	APPROVATO	AUTORIZZATO

COD. DOCUMENTO

0 | 9 | 0 | 5 | 4 | B | T | U | 3 | 0 | 1 |

RAPPORTO

TABELLA 1 - Quadro riepilogativo della disciplina degli **Interventi di completamento urbani - ICU**

Numero	Località	Superficie territoriale mq	SUC di base mq	Destinazioni d'uso ammesse	Disciplina (3) (4)
ICU 2	Badiali	4.843	1.260	(1)	Cessione minima 20% per: dotazioni di legge e adeguamento della viabilità e parcheggio lungo strada principale.
ICU 5	Santa Lucia	3.593	915	(1)	Cessione minima 20% per: dotazioni di legge e viabilità di progetto.
ICU 6	Santa Lucia	3.370	765	(1)	Cessione minima 30% per: dotazioni di legge e parcheggio e viabilità di progetto.
ICU 7	Cinquemiglia	7.205	1.225	(2)	Cessione minima 30% per: dotazioni di legge e parcheggio e viabilità; fascia di mitigazione verso lo spazio rurale; fascia di mitigazione tra funzioni residenziali (esistenti o di progetto) e aree per attività (esistenti o di progetto).
ICU 8	Morra	6.743	1.535	(1)	Cessione minima 20% per: dotazioni di legge e verde.
ICU 10	San Leo Bastia	9.419	1.680	(1)	Cessione minima 30% per viabilità di progetto.
ICU 12	Lerchi	3.378	690	(1)	Cessione minima 30% per: dotazioni di legge e viabilità di progetto.
ICU 13	Morra	5.270	930	(1)	Cessione minima 30% per: dotazioni di legge e viabilità di progetto.
ICU 15	Morra	5.536	950	(2)	Cessione minima 20% per: dotazioni di legge e spazi pubblici lungo la viabilità; fascia di mitigazione verso lo spazio rurale; fascia di mitigazione tra funzioni residenziali (esistenti o di progetto) e aree per attività (esistenti o di progetto).
ICU 16	San Leo Bastia	7.511	1.295	(2)	Cessione minima 30% per: dotazioni di legge e adeguamento viabilità lungo il lato sud; fascia di mitigazione tra funzioni residenziali (esistenti o di progetto) e aree per attività (esistenti o di progetto).
ICU 18	Croce di Castiglione	4.132	1.075	(1)	Cessione minima 15% per: dotazioni di legge: fascia di mitigazione verso lo spazio rurale.
ICU 20	Fraccano	5.717	1.485	(1)	Cessione minima 20% per: dotazioni di legge e adeguamento viabilità.
ICU 21	Promano	2.983	520	(2)	Cessione minima 15% per: dotazioni di legge: fascia di mitigazione verso lo spazio rurale; fascia di mitigazione tra funzioni residenziali (esistenti o di progetto) e aree per attività (esistenti o di progetto).
ICU 22	Promano	2.641	460	(2)	Cessione minima 15% per: dotazioni di legge: fascia di mitigazione verso lo spazio rurale; fascia di mitigazione tra funzioni residenziali (esistenti o di progetto) e aree per attività (esistenti o di progetto).
ICU 24	Piosina	3.528	347	(1)	Cessione minima 20% per: dotazioni di legge e verde. Contributo straordinario per riqualificazione spazi pubblici della Frazione, ai sensi dell'art.12 PRG-PO e art.28 PRG-PS, da concordare in fase di concertazione ai sensi dell'art.15 PRG-PO in sede di Piano Attuativo o di PdC condizionato.
ICU 25	Badiali	5.785	579	(1)	Cessione minima 20% per: dotazioni di legge e verde; adeguamento viabilità esistente. Contributo straordinario per nuova viabilità di circuitazione della Frazione, ai sensi dell'art.12 PRG-PO e art.28 PRG-PS, da concordare in fase di concertazione ai sensi dell'art.15 PRG-PO in sede di Piano
ICU 26	Trestina	4.410	546	(1)	Cessione minima 40% per: dotazioni di legge e verde; adeguamento viabilità esistente. Riconosciuto un incremento di SUC per compensazione fino al 50% della SUC di base, da concordare in fase di concertazione ai sensi dell'art.15 PRG-PO in sede di Piano Attuativo o di PdC condizionato.
ICU 27	Cornetto	3.535	605	(1)	Cessione minima 30% per: dotazioni di legge e verde; accoglimento SUC di compensazione a distanza per cessione <i>Area per dotazioni e verde pubblico</i> n.34.
ICU 28	Cerbara	4.353	789	(1)	Cessione minima 30% per: dotazioni di legge e verde.
totali		108.740	17.656		

(1) Destinazioni d'uso ammesse: Ab1, Ab3, Sp2, Sp4, TPE 1-2, TP, TC.EV, TC.M1, RA, PA1

(2) Destinazioni d'uso ammesse: Ab1, Ab3, Sp2, Sp4, TPE 1-2, TP, TC.EV, TC.M1, RA, PA1-2-3-4

(3) Le altezze degli edifici sono da definirsi in riferimento alle altezze medie degli edifici dei tessuti limitrofi, comunque nel rispetto dei seguenti limiti: min 2 livelli con Hmax 7.00; max 3 livelli con Hmax 10.50 m.

(4) Indice permeabilità cfr. RR 2/2015 Sezione VII *Edilizia sostenibile* - art. 33 Permeabilità dei suoli

TABELLA 2 - Quadro riepilogativo della disciplina degli Interventi di completamento semiurbani - ICS

Numero	Località	Superficie territoriale mq	SUC di base mq	If con SUC di base, con 40% di	max incremento SUC	SUC massima mq	Destinazioni d'uso ammesse	Disciplina (3) (4)
ICS 1	Pulciarati	2.896	290	0,167	290	580	(1)	Incremento 100% della SUC per: cessione 40% della St per parcheggi, verde e adeguamento viabilità; contributo straordinario per adeguamento viabilità / fogne (urbanizzazioni esterne agli interventi)
ICS 2	Pulciarati	11.098	1.095	0,164	1.095	2.190	(1)	Incremento 100% della SUC per: cessione 40% della St per parcheggi, verde e adeguamento viabilità; contributo straordinario per adeguamento viabilità / fogne (urbanizzazioni esterne agli interventi)
ICS 3	Pulciarati	4.567	450	0,165	450	900	(1)	Incremento 100% della SUC per: cessione 40% della St per parcheggi, verde e adeguamento viabilità; contributo straordinario per adeguamento viabilità / fogne (urbanizzazioni esterne agli interventi)
ICS 5	Mezzavia	7.325	895	0,203	895	1.790	(1)	Incremento 100% della SUC per: cessione 40% della St per parcheggi, verde e adeguamento viabilità; contributo straordinario per adeguamento viabilità
ICS 6	Picchetto	8.393	1.345	0,267	1.345	2.690	(1)	Incremento 100% della SUC per cessione 40 % St per verde e parcheggi
ICS 7	Picchetto	5.572	555	0,167	555	1.110	(1)	Incremento 100% della SUC per: cessione 40% della St per parcheggi, verde e adeguamento viabilità
ICS 8	Nuvole	7.670	885	0,192	885	1.770	(1)	Incremento 100% della SUC per: cessione 40% della St per parcheggi, verde e adeguamento viabilità
ICS 9	Nuvole	10.888	1.085	0,166	1.085	2.170	(1)	Incremento 100% della SUC per: cessione 40% della St per parcheggi, verde e adeguamento viabilità
ICS 10	Nuvole	1.579	160	0,167	160	320	(1)	Incremento 100% della SUC per: cessione 40% della St per parcheggi, verde e adeguamento viabilità
ICS 12	San Paterniano	5.442	325	0,099	325	650	(2)	Incremento 100% della SUC per: cessione 40% della St per parcheggi, verde e adeguamento viabilità; fascia di mitigazione tra funzioni residenziali (esistenti o di progetto) e aree per attività (esistenti o di progetto)
ICS 13	Bivio Canoscio	1.820	180	0,167	180	360	(1)	Incremento 100% della SUC per: cessione 40% della St per parcheggi e verde; contributo straordinario per adeguamento viabilità
ICS 15	Magagnino-Bonsciano	5.356	535	0,167	535	1.070	(1)	Incremento 100% della SUC per cessione 40 % St per verde e parcheggi
ICS 16	Magagnino-Bonsciano	9.417	360	0,064	0	360	(1)	Cessione minima 20% per: dotazioni di legge, parcheggi e verde
ICS 17	Piandana di Sopra	9.417	2.320	0,411	0	2.320	(1)	Cessione minima 20% per: dotazioni di legge, parcheggi e verde
ICS 18	Piandana di Sopra	4.281	425	0,166	425	850	(1)	Incremento 100% della SUC per: cessione 40% della St per parcheggi e verde; CVA
totali		95.721	10.905			19.130		

(1) Destinazioni d'uso ammesse: Ab1, TPE1-2, TP1, TC.EV, PA1

(2) Destinazioni d'uso ammesse: TPE1-2, TP1, TC.EV, PA1-2-3-4

(3) Le altezze degli edifici sono da definirsi in riferimento alle altezze medie degli edifici dei tessuti limitrofi, comunque nel rispetto dei seguenti limiti: min 2 livelli con Hmax 7.00; max 3

(4) Indice permeabilità cfr. RR 2/2015 Sezione VII *Edilizia sostenibile* - art. 33 Permeabilità dei suoli

TABELLA 3 - Quadro riepilogativo Ambiti di trasformazione AT

Numero	Località	Superficie totale Ambito mq	SUC di base mq	incremento pubblico		incremento proprietà		massimo incremento SUC	SUC proprietà		Limite minimo operatività	Carico urbanistico massimo
				minimo	massimo	minimo	massimo		minimo	massimo		
AT 1	Cerbara	26.167	3.403	0	1.701	0	3.403	3.403	3.403	6.805	4.253	6.805
AT 2	Cerbara	6.416	1.021	0	510	0	1.021	1.021	1.021	2.041	1.276	2.041
AT 3	Badiali	16.674	2.918	0	729	0	1.459	1.459	2.918	4.377	3.647	4.377
AT 4	Badiali	9.804	964	0	482	0	964	964	964	1.927	1.204	1.927
AT 5	Titta	21.130	3.442	0	1.721	0	3.442	3.442	3.442	6.885	4.303	6.885
AT 7	Capoluogo Riosecco	20.790	3.356	0	1.678	0	3.356	3.356	3.356	6.712	4.195	6.712
AT 9	San Secondo	20.486	4.588	0	1.147	0	2.294	2.294	4.588	6.882	5.735	6.882
AT 11	Fabbrecce	20.123	4.916	0	2.458	0	4.916	4.916	4.916	9.832	6.145	9.832
AT 14	Cinquemiglia	16.761	2.365	0	1.182	0	2.365	2.365	2.365	4.730	2.956	4.730
AT 15	Trestina	19.842	3.074	0	769	0	3.074	3.074	9.832	15.158	3.843	15.158

TABELLA 3 - Quadro riepilogativo Ambiti di trasformazione AT

Numero	Località	Superficie totale Ambito mq	SUC di base mq	incremento pubblico		incremento proprietà		massimo incremento SUC	SUC proprietà		Limite minimo operatività	Carico urbanistico massimo
				minimo	massimo	minimo	massimo		minimo	massimo		
AT 16	Trestina	8.821	1.153	0	577	0	1.153	1.153	1.153	11.317	1.442	2.307
AT 17	Trestina	8.231	1.298	0	649	0	1.298	1.298	1.298	2.596	1.623	2.596
AT 18	Trestina	27.928	4.236	0	2.118	0	4.236	4.236	4.236	8.472	5.295	8.472
AT 20	Titta	8.396	1.589	0	795	0	1.589	1.589	1.589	3.178	1.986	3.178
AT 22	Promano	16.054	2.941	0	1.470	0	2.941	2.941	2.941	5.881	3.676	5.881
AT 23	Capoluogo Casella	22.606	4.589	0	2.295	0	4.589	4.589	4.589	9.178	5.736	9.178
AT 24	Titta	7.865	1.180	0	0	0	0	0	1.180	1.180	0	1.180
	Totale	278.094	47.032					42.099				98.141

TABELLA 4 - Quadro riepilogativo Aree di trasformazione per attività ATA

Numero	Località	Superficie totale Ambito mq	SUC di base mq	incremento pubblico		incremento proprietà		massimo incremento SUC	SUC proprietà		Limite minimo operatività	Carico urbanistico massimo
				minimo	massimo	minimo	massimo		minimo	massimo		
ATA 1	Cerbara Ospedalichchio	75.801	26.427	0	6.607	0	13.214	13.214	26.427	39.641	--	39.641
ATA 2	Regnano	64.731	22.267	0	5.567	0	11.134	11.134	22.267	33.401	--	33.401
ATA 3	Madonna del Vento	171.005	35.264	0	17.632	0	35.264	35.264	35.264	70.528	52.896	70.528
ATA 4	Santa Lucia	95.248	20.189	0	10.094	0	20.189	20.189	20.189	40.378	30.283	40.378
totali		406.785	104.147		39.900		79.800	79.800	104.147	183.947		183.947

TABELLA 5 - Quadro riepilogativo Operazioni complesse OC

Numero	Località	Superficie totale Ambito mq	SUC di base mq	incremento pubblico		incremento proprietà		massimo incremento SUC	SUC proprietà		Limite minimo operatività	Carico urbanistico massimo
				minimo	massimo	minimo	massimo		minimo	massimo		
OC 1A	Apecchiese	182.297	36.839	0	18.420	0	36.839	36.839	36.839	73.678	55.259	73.678
OC 1B	Apecchiese	35.875	6.178	0	3.089	0	6.178	6.178	6.178	12.355	9.267	12.355
OC 1C	Apecchiese	56.296	10.312	0	5.156	0	10.312	10.312	10.312	20.623	15.467	20.623
OC 1D	Apecchiese	17.545	3.157	0	1.579	0	3.157	3.157	3.157	6.314	4.736	6.314
OC 2	Ex Mulini	40.510	8.114	0	2.029	0	8.114	8.114	12.432	21.410	12.171	21.410
OC 3A	Pescidoro	15.333	3.607	0	902	0	3.607	3.607	8.453	12.600	5.411	12.600
OC 3B	Pescidoro	35.430	7.708	0	1.927	0	7.708	7.708	12.722	22.936	11.562	22.936
	totali	383.286	75.915		33.100		75.915	75.915	90.092	169.917		169.917

IMPEGNO DI SUOLO - Dati di sintesi

Dati di sintesi PRG-PS:	mq
"insediato" totale (superfici perimetrate nel PRG-PS 2013 e classificabili nel PRG-PO - cfr. Elab. GE.05.2 "Dimensionamento del PRG")	15.823.001
di cui "Aree a disciplina pregressa non attuata":	1.289.973
"insediabile" totale (ZAUNI - Zone agricole utilizzabili per nuovi insediamenti) (1)	2.161.055

(1) comprese le cosiddette "Aree che possono concorrere alla pianificazione"

Trasformazioni previste dal PRG-PO n.1

Superfici (mq) interessate da:	ICU Interventi di completamento urbani	ICS Interventi di completamento semiurbani	AT Ambiti di trasformazione	ATA Ambiti di trasformazione per attività	OC Operazioni complesse	TOTALI
Capoluogo	3.593	--	43.396	--	383.286	430.275
Trestina	--	--	64.822	--	--	64.822
Cerbara	--	--	32.583	311.537	--	344.120
Altre frazioni e località	105.147	95.721	137.293	95.248	--	433.409
Intero territorio comunale	108.740	95.721	278.094	406.785	383.286	
TOTALE mq	1.272.626					
di cui interessano le Aree a disciplina pregressa non attuata ADPNA mq:	30.856	0	174.959	0	285.618	
TOTALE mq	491.433					
percentuale delle superfici delle trasformazioni che interessa le ADPNA mq:	28,38%	0,00%	62,91%	0,00%	74,52%	
TOTALE %	38,62%					
di cui interessano le ZAUNI:	0	21.803	29.158	0	0	
TOTALE mq	50.961					
percentuale delle superfici delle trasformazioni che interessa le ZAUNI:	0,00%	22,78%	10,48%	0,00%	0,00%	
TOTALE %	4,00%					
percentuale delle ZAUNI interessate da trasformazioni	2,36%					