



## NUOVO PIANO REGOLATORE GENERALE

### PARTE STRUTTURALE

Coordinamento \_\_\_\_\_  
 arch. Paolo Ghirelli Cooprogetti soc. coop.

Geologia \_\_\_\_\_  
 dott. Mauro Visconti Globo Geologia Ambiente Territorio s.r.l.  
 dott. Maurizio Vagni Studio Associato Geo-Mar

Oggetto

**Elaborati gestionali e di indirizzo  
 DIMENSIONAMENTO DEL PRG**

Elaborato n.

**PS.g.08**

3					
2					
1					
0	Giugno 2016	Emissione per Adozione			
REV.	DATA	DESCRIZIONE MODIFICA	REDATTO	APPROVATO	AUTORIZZATO

COD. DOCUMENTO

| 0 | 4 | 0 | 4 | 2 | N | A | U | 2 | 0 | 3 |

FOGLIO

1 di 1

SCALA

TABELLA 1 **Stato di attuazione**  
PdF pre-vigente - Riepilogo superfici classificate e impegnate ai fini della stima del consumo di suolo

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	Zone di importanza storica e monumentale e centri di interesse storico	208.263		208.263			-				
				208.263		208.263			-			
	B'	Zone residenziali di completamento	7.881			7.881		-				
	B0	Zone residenziali di completamento	7.302			7.302		-				
	B1	Zone residenziali di completamento	150.775			112.362		38.413				
	B2	Zone residenziali di completamento	193.797			167.993		25.803				
	B2'	Zone residenziali di completamento	993			993		-				
				360.747			296.531		64.216			
	C1	Zone residenziali di espansione	89.117			37.138		51.980				
	C1A	Zone residenziali di espansione	13.640			1.376		12.264				
C2	Zone residenziali di espansione	88.790			79.319		9.471					
C3	Zone residenziali di espansione	22.111			7.660		14.451					
C4	Zone residenziali di espansione	56.867			49.568		7.299					
				270.526		175.060		95.465				
zone di recupero	R1	Zone di riqualificazione e riassetto urbanistico ed ambientale	28.104			28.104		-				
	R2	Zone di riqualificazione e riassetto urbanistico ed ambientale	18.612			18.612		-				
				46.716		46.716		-				
				886.252		726.571		159.681		82,0%		
aree produttive	CAI	Aree per attività commerciale, artigianale e della piccola industria	272.630			207.461		65.169				
	D1	Zone per insediamenti turistici e turistico-produttivi	64.637			-		64.637				
				337.267		207.461		129.806				
				337.267		207.461		129.806		61,5%		
funzioni pubbliche	Spu	Zone per attrezzature e servizi pubblici	44.595			24.750		19.846				
	Ppu	Zone a spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport	243.965			163.723		80.243				
				288.561		188.472		100.088				
				288.561		188.472		100.088		65,3%		
funzioni private	Spr	Zone per attrezzature e servizi privati	60.353			40.136		20.217				
	Ppr	Zone a verde privato	43.931			22.160		21.771				
	P'	Zone a verde privato, attrezzato per lo sport e le attività ricreative	26.130			8.336		17.794				
				130.414		70.633		59.782				
				130.414		70.633		59.782		54,2%		
zone per impianti di interesse generale	Spc	Zone per la protezione civile	12.755			7.266		5.489				
	Sg	Zone per attrezzature, impianti ed infrastrutture di interesse generale	17.095			14.288		2.807				
	Sc	Strutture cimiteriali	19.816			19.816		-				
				49.666		41.369		8.297				
				49.666		41.369		8.297		83,3%		
parcheggi pubblici	P	Parcheggi pubblici scoperti	24.920			21.670		3.250				
				24.920		21.670		3.250				
				24.920		21.670		3.250		87,0%		
<b>TOTALE aree urbanizzate e urbanizzabili</b>			<b>1.717.080</b>	<b>1.717.080</b>	<b>1.256.176</b>	<b>1.256.176</b>	<b>460.904</b>	<b>460.904</b>	<b>73%</b>			

TABELLA 2 Stato di attuazione PdF pre-vigente  
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	Zone di importanza storica e monumentale e centri di interesse storico	161.331		161.331		-	
				161.331	161.331		-	
	B'	Zone residenziali di completamento	9.458		9.458		-	
	B0	Zone residenziali di completamento	12.489		12.489		-	
	B1	Zone residenziali di completamento	180.929		134.834		46.095	
	B2	Zone residenziali di completamento	387.593		335.986		51.607	
	B2'	Zone residenziali di completamento	1.894		1.894		-	
				592.364		494.662		97.702
	C1	Zone residenziali di espansione	44.559		18.569		25.990	
	C1A	Zone residenziali di espansione	8.866		894		7.972	
	C2	Zone residenziali di espansione	108.847		79.318		29.529	
	C3	Zone residenziali di espansione	31.953		11.491		20.463	
	C4	Zone residenziali di espansione	79.045		68.899		10.146	
				273.270		179.171		94.099
zone di recupero	R1	Zone di riqualificazione e riassetto urbanistico ed ambientale	33.724		21.705		12.019	
	R2	Zone di riqualificazione e riassetto urbanistico ed ambientale	37.224		25.460		11.764	
				70.948		47.166		23.783
<b>TOTALE</b> <i>potenzialità edificatoria aree residenziali urbanizzate e urbanizzabili</i>			<b>1.097.914</b>		<b>882.330</b>		<b>215.584</b>	

TABELLA 3	<b>Dimensionamento nuovo PRG-PS - Verifica del rispetto dei parametri di consumo di suolo ai sensi dell'art. 95, comma 3, della L.R. n. 1/2015</b>
-----------	--

**A - PROPOSTA DI PIANO REGOLATORE GENERALE parte strutturale**

		Spazio Urbano		
Componenti principali del Sistema insediativo - Superfici perimetrate nel PRG_PS e classificabili nel PRG_PO - destinazione prevalente e caratterizzazione di indirizzo per la pianificazione operativa		Superficie totale perimetrata nel PRG-PS mq	Quota parte pianificabile nel PRG-PO per destinazioni che confermano lo stato di fatto/diritto o che comportano consumo di suolo % - mq	
a.1.1	Tessuti storici dei centri maggiori	38.711	100%	38.711
a.1.2	Tessuti storici dei centri minori	15.948	100%	15.948
a.1.3	Tessuti esistenti di formazione recente prevalentemente residenziali	566.354	100%	566.354
a.1.4	Tessuti esistenti di formazione recente prevalentemente produttivi o per attività	217.640	100%	217.640
a.1.5	Aree di protezione degli edificati di impianto storico	107.849	20%	21.570
a.1.6	Aree di protezione panoramica degli edificati consolidati	37.488	30%	11.246
a.1.7	Aree a disciplina pregressa non attuata da ricondizionare	131.497	100%	131.497
a.1.8	Aree a disciplina pregressa non attuata da riclassificare	51.173	30%	15.352
a.1.9	Aree da ripianificare	58.777	70%	41.144
a.1.10	Aree per la rigenerazione urbana	31.834	100%	31.834
a.1.11	Aree intercluse e di connettivo	56.075	100%	56.075
<b>a.1</b>	<b>totale mq</b>	<b>1.313.346</b>		<b>1.147.371</b>
		Sistema della mobilità, delle dotazioni e delle infrastrutture		
Articolazione delle componenti areali comprese in altri Sistemi del PRG-PS		superficie totale perimetrata mq		
a.2.1	Aree di concentrazione delle dotazioni pubbliche	123.549		
a.2.2	Altre aree classificate per destinazioni a supporto della funzione urbana (Impianti, cimiteri, aree per la Protezione civile, ecc.)	44.658		
a.2.3	Nodi di scambio e di servizio - Piattaforma logistico-produttiva	101.643		
<b>a.2</b>	<b>totale mq</b>	<b>269.850</b>		
		Forme insediative dello spazio rurale		
Componenti secondarie del sistema insediativo		Superficie totale perimetrata nel PRG-PS mq	Quota parte pianificabile nel PRG-PO per destinazioni che confermano lo stato di fatto/diritto o che comportano consumo di suolo % - mq	
a.3.1	Castelli e nuclei di impianto storico	34.650	100%	34.650
a.3.2	Aggregati rurali e nuclei a carattere semiurbano	158.541	33%	52.318
a.3.3	Elementi per la valorizzazione del territorio a vocazione produttiva e per servizi - forme areali	127.276	50%	63.638
a.3.4	Aree attrezzate per attività di supporto alla fruizione del territorio e del paesaggio	136.310	50%	68.155
<b>a.3</b>	<b>totale mq</b>	<b>456.777</b>		<b>218.762</b>
		Aree di promozione e altre forme insediative puntuali		
a.4.1	Aree di promozione e altre forme insediative puntuali riconosciute dal PRG-PS - stima superficie territoriale oggetto di pianificazione operativa	20.000		
<b>a.4</b>	<b>totale mq</b>	<b>20.000</b>		
		ZAI - Zone Agricole Insediabili		
Ambiti di programmazione del PRG-PS - Articolazione delle ZAI per destinazione prevalente di indirizzo per il PRG-PO		Superficie totale perimetrata nel PRG-PS mq	Quota parte pianificabile nel PRG-PO per destinazioni che comportano consumo di suolo % - mq	
a.5.1	Ambiti prevalentemente per la residenza	42.798	100%	42.798
a.5.2	Ambiti prevalentemente per attività e servizi	42.919	100%	42.919
a.5.3	Polarità di valorizzazione delle risorse naturalistico-ambientali	27.420	60%	16.452
a.5.4	Aree che possono concorrere alla pianificazione	351.527	5%	17.576
a.5.5	Stima superficie ambiti di ricucitura di nuovo impianto compresi entro le Aree da ripianificare (a.1.9 x 0,40)	41.144	40%	16.458
<b>a.5</b>	<b>totale mq</b>	<b>505.808</b>		<b>136.203</b>
		Aree non considerate ai fini del consumo di suolo		
a.6.1	Nodi di scambio e di servizio già previsti nella programmazione sovraordinata (Area Leader)	(a.2.3 per la quota parte attivata)		92.331
<b>a.6</b>	<b>Totale aree in detrazione</b>	<b>92.331</b>		
<b>a.7</b>	<b>Totale aree interessate dal PRG_PS pianificabili nel PRG-PO per destinazioni che comportano consumo di suolo, al netto delle aree in detrazione</b>	<b>1.699.855</b>		

TABELLA 3	<b>Dimensionamento nuovo PRG-PS - Verifica del rispetto dei parametri di consumo di suolo ai sensi dell'art. 95, comma 3, della L.R. n. 1/2015</b>
-----------	--

**B - PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE vigente al 13.11.1997**

		Stima delle superfici classificate al 1997
	Dato di riferimento ai fini del dimensionamento (cf. elab. PS.g.7)	<i>superficie classificata mq</i>
<b>b.1</b>	Totale superfici territoriali esistenti nello strumento urbanistico generale vigente alla data del 13 novembre 1997	<b>1.672.680</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% <span style="float: right;">( b.1 x 0,10 )</span>	<b>167.268</b>

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

		Totale superfici previste nel PRG_PS in incremento
<i>d.1.1</i>	Incremento previsto dal PRG_PS per gli areali di promozione delle Reti di Paesaggio <span style="float: right;">( a.4 )</span>	20.000
<i>d.1.2</i>	Incremento previsto dal PRG_PS per le ZAI <span style="float: right;">( a.5 )</span>	136.203
<i>d.1.3</i>	Incremento previsto dal PRG_PS finalizzato all'individuazione dei Nodi di scambio e di servizio <span style="float: right;">( a.2.3 - a.6.1 )</span>	9.312
<b>d.1</b>	Totale incremento previsto mq	<b>165.515</b>

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

<i>e.1.1</i>	Incremento ammissibile fissato dall'art. 95, comma 3 della L.R. 1/2015 <span style="float: right;">( c.1 )</span>	167.268
<i>e.1.2</i>	Incremento totale previsto dal PRG_PS <span style="float: right;">( d.1 )</span>	165.515
<b>e.1</b>	Esito verifica ( c.1 - d.1 ) <span style="float: right;">( c.1 - d.1 )</span>	<b>1.753</b>

**F - VERIFICA ELEMENTI DI COMPENSAZIONE TRA STATO DI FATTO E DI DIRITTO UTILI PER LA GESTIONE DELLA PIANIFICAZIONE OPERATIVA**

<i>f.1.1</i>	Stima aree a disciplina pregressa non attuata da riclassificare, non interessate dalla pianificazione operativa	36.000
<i>f.1.2</i>	Stima aree a disciplina pregressa non attuata da ripianificare, non interessate dalla pianificazione operativa	18.000
<i>f.1.3</i>	Incremento previsto dal PRG_PS finalizzato alla pianificazione operativa dei centri e degli aggregati a carattere semiurbano	53.000
<b>f.1</b>	Esito verifica ( f.1.1 + f.1.2 - f.1.3 )	<b>1.000</b>

TABELLA 4	<b>Dimensionamento nuovo PRG parte strutturale</b>	<b>Dimensionamento delle componenti residenziali</b>
-----------	--	--

**PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE vigente - stato di diritto**

Destinazione Urbanistica		volumetria potenziale mc	volumetria esistente mc	volumetria impegnata mc
<i>Zone residenziali</i>	Zone di importanza storica e monumentale e centri di interesse storico	161.331	161.331	161.331
	Zone residenziali di completamento	592.364	494.662	592.364
	Zone residenziali di espansione	273.270	179.171	179.171
	Zone di recupero	70.948	47.166	47.166
<b>A</b>	<i>totale stato di diritto</i>	1.097.914	882.330	
<b>PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE vigente - Volumetria residenziale e stato di attuazione</b>				
<b>B</b>	<i>totale volumetria esistente e impegnata</i>			<b>980.032</b>

**PROPOSTA DI PIANO REGOLATORE GENERALE parte strutturale**

Spazio Urbano		
Connotazione insediamenti previsti		stima volumetria di base mc
<b>C.1</b>	Tessuti storici dei centri maggiori	165.000
	Tessuti storici dei centri minori	
	Tessuti esistenti di formazione recente prevalentemente residenziali	742.225
	Tessuti esistenti di formazione recente prevalentemente produttivi o per attività	21.764
	Aree a disciplina pregressa non attuata da ricondizionare	
	Aree a disciplina pregressa non attuata da ripianificare	228.446
	Aree per la rigenerazione urbana	
<b>C.1</b>	<i>totale mc</i>	<b>1.157.435</b>
Forme insediative dello spazio rurale		
Castelli e nuclei di impianto storico		66.041
Aggregati rurali e nuclei a carattere semiurbano		
<b>C.2</b>	<i>totale mc</i>	<b>66.041</b>
ZAI - Zone agricole insediabili /Altri ambiti pianificabili nel PRG-PO		
Connotazione insediamenti previsti		stima volumetria teorica di base mc
<i>c.3.1</i>	Ambiti prevalentemente per la residenza	25.679
<i>c.3.2</i>	Ambiti prevalentemente per attività	8.584
<i>c.3.3</i>	Altri ambiti / quantità insediabili di presidio	15.696
<b>C.3</b>	<i>totale mc</i>	<b>49.958</b>
<b>C.4</b>	<i>Totale volumetria residenziale da assegnare nel PRG-PO (C.1 + C.2 + C.3) al netto degli incrementi derivati dalle condizioni perequative, compensative e premiali</i>	<b>1.273.434</b>

**INCREMENTO MASSIMO SULL'ESISTENTE AMMESSO DAL P.T.C.P. E DI RIFERIMENTO PER IL NUOVO PRG-PS**

<b>D</b>	<i>volumetria totale esistente x 30% (B x 0,30)</i>	<b>294.010</b>
----------	---	----------------

**VOLUMETRIA TOTALE DI RIFERIMENTO AI FINI DEL FABBISOGNO INSEDIATIVO**

<b>E</b>	<i>volumetria esistente + 30% (B + D)</i>	<b>1.274.042</b>
----------	---	------------------

**INCREMENTO MASSIMO SULL'ESISTENTE PREVISTO DAL PRG-PS**

<i>F.1</i>	<i>volumetria totale esistente ( B )</i>	980.032
<i>F.2</i>	<i>volumetria di progetto ( C.4 )</i>	1.273.434
<i>F.3</i>	<i>incremento di progetto ( C.4 - D )</i>	293.403
<b>F</b>	<i>valore incremento di progetto %</i>	<b>29,94%</b>