



## 1.4 La capacità di nuova edificazione e Il dimensionamento dei servizi

Per il dimensionamento della nuova edificazione consentita, il PRG fa riferimento al limite stabilito dall'articolo 95.3 della legge regionale 1/2015. Questo è l'unico limite sovraordinato (al PRG) riguardante il dimensionamento della nuova edificazione. Ciò è stabilito nella lettera G punto 1 della dgr 598/2015 come modificata e integrata dalla dgr 1311/2015, di seguito riportata:

*[...] per gli aspetti dimensionali e incrementativi del PRG si applica esclusivamente quanto disposto all'art. 95 comma 3 della L.R. 1/2015. Pertanto la Provincia, ai fini della conferenza istituzionale, valuta le previsioni incrementative previste dal Comune sulla base del bilancio urbanistico-ambientale di cui all'art. 23 della L.R. 1/2015 e degli elementi contenuti nel PRG, ai sensi dell'art. 21, comma 2, let. g) della stessa legge regionale e dell'art. 109, comma 1, lettera a), punto 3) del regolamento regionale n. 2/2015, per cui non sono più applicabili eventuali criteri dimensionali previsti dal PTCP.*

Per il dimensionamento della dotazione di aree per le attrezzature pubbliche, il PRG fa riferimento a quanto prescritto nel titolo II del regolamento regionale 2/2015.

### Limiti del consumo di suolo

L'articolo 95.3 della legge regionale 1/2015 (aggiornata alle modifiche del 12/01/2019) prescrive un limite al consumo di suolo espresso nei termini seguenti:

*[...] nei PRG possono essere previsti incrementi di aree per insediamenti entro il limite del dieci per cento delle previsioni in termini di superfici territoriali esistenti nello strumento urbanistico generale vigente alla data del 13 novembre 1997. [...]*

Nel seguito, il "limite del dieci per cento delle previsioni in termini di superfici territoriali esistenti nello strumento urbanistico generale vigente alla data del 13 novembre 1997" è indicato come "superficie limite". Le "previsioni in termini di superfici territoriali esistenti nello strumento urbanistico generale vigente alla data del 13 novembre 1997" sono indicate come "superficie di riferimento". L'articolo 95.3 citato stabilisce quindi che la "superficie limite" è pari al 10% della "superficie di riferimento". A questa si aggiungono le superfici per le premialità e le compensazioni come previsto all' articolo 43 della stessa Legge<sup>1</sup> di non oltre il trenta per cento di quanto già consentito dall' articolo 95.

Lo strumento urbanistico generale vigente nel Comune di Bevagna alla data del 13 novembre 1997 è il Programma di Fabbricazione allegato al "Regolamento edilizio 1981" approvato nel 1983 e modificato con la "Variante 88" approvata nel 1992. In tale strumento urbanistico generale la "superficie di riferimento" è stata individuata con i criteri di seguito descritti.

La "superficie di riferimento":

- include le aree della zona A (A1-A2-A3) del Programma di Fabbricazione;
- include le aree delle zone B-C-D-F1-F2-F3-F4-Fr del Programma di Fabbricazione;
- include le aree dei parcheggi pubblici del Programma di Fabbricazione;

<sup>1</sup> "Le premialità e le compensazioni conseguenti all'applicazione del presente Capo, in termini di aree e di quantità edificatorie, anche al fine di contenere il consumo di suolo, possono incrementare le previsioni del PRG di cui alla l.r. 31/1997 ed alla legge regionale 22 febbraio 2005, n. 11 (Norme in materia di governo del territorio: pianificazione urbanistica comunale) di non oltre il trenta per cento di quanto già consentito dall' articolo 95, comma 3 ." Regione Umbria, Legge regionale 21 gennaio 2015 , n. 1, Testo unico Governo del territorio e materie correlate, Pubblicazione: Bollettino Ufficiale n. 6 S.o. n. 1 del 28/01/2015.



– non include le zone F5 (zone a parco naturale, giardino pubblico) del Programma di Fabbricazione.

La “superficie di riferimento” così individuata è complessivamente pari a 1.575.180 mq. Di conseguenza, la “superficie limite” fissata dall'art. 95.3 della L.R. 1/2015 viene quantificata in 157.180 mq (10% della “superficie di riferimento”) che potrà essere aumentata del 30% includendo le aree per premialità e compensazioni così come previsto dalla stessa L.R. 1/2015 all'art. 43 (+30% di 157.518, pari a 47.255 mq) arrivando ad un totale di 204.773 mq.

Nel dimensionamento delle ZAUNI si è tenuto conto di quanto previsto dalla L.R. 1/2015 individuando ambiti contigui all'insediamento esistente, con una superficie totale di mq. 204.680 circa, inferiore alla superficie limite del consumo di suolo (204.773 mq) .

Il principio generale proposto dal PRG di Bevagna parte strutturale consiste nel distinguere l'attribuzione dei diritti edificatori dalla realizzazione dei diritti edificatori stessi. In quest'ottica, le ZAUNI comprendono aree agricole alle quali il PRG parte operativa attribuisce diritti edificatori. Le ZAUNI sono formate da aree di concentrazione dell'edificato e da aree con destinazione a verde (parco urbano di progetto). A condizione che le aree destinate a parco siano cedute gratuitamente al Comune, i diritti edificatori ad esse attribuiti sono realizzabili nelle aree di concentrazione della ZAUNI. Nelle aree con destinazione a verde (parco urbano di progetto) sono ammessi solo usi che non determinano un incremento di aree per insediamenti.

Le aree a Parco Urbano (47.190 mq) sono state dimensionate nei limiti dell'aumento massimo consentito dal citato articolo 43 della legge regionale 1/2015 (47.255 mq), e verranno attuate secondo quanto previsto negli artt. 37/38/39/40 della legge stessa.

#### **La nuova edificazione consentita dal PRG**

Il PRG parte strutturale consente la nuova edificazione negli ambiti delle “zone agricole utilizzabili per nuovi insediamenti” (ZAUNI) di cui agli articoli da 42 a 47 delle norme tecniche di attuazione (Capo III - Nuovi insediamenti). Gli ambiti saranno specificati dal PRG parte operativa nelle ZAUNI secondo le indicazioni conformative delle regole di impianto espresse nell'elaborato PS.3.3 “ZAUNI: prime regole d'impianto conformative per il PRG P.O.” e possono includere anche esterne e contigue alle ZAUNI stesse, a condizione che si tratti di “aree di proprietà pubblica oppure di aree private per attrezzature pubbliche non attuate del previgente PDF”. Il PRG parte operativa attribuisce a tutte le aree comprese nelle ZAUNI uno stesso indice di utilizzazione, non superiore a 0,1 mq/mq, indipendentemente dagli specifici usi ai quali il piano attuativo di ciascun ambito destinerà ogni singola area. Lo stesso indice potrà venire attribuito anche alle aree esterne e contigue (alle ZAUNI) eventualmente incluse negli ambiti di trasformazione. Tali aree, già incluse nelle superfici territoriali del Programma di Fabbricazione vigente il 13 novembre 1997 potranno essere considerate a condizione che siano aree di proprietà pubblica inedificate o aree private per attrezzature pubbliche non attuate del previgente PDF: Inoltre potranno essere incluse negli ambiti di trasformazione lotti in zona B del previgente PDF che per la loro conformazione catastale o morfologia non sono edificabili. L'edificabilità attribuita a tali lotti dal previgente PDF resta invariata e può essere utilizzata solo nelle “aree di concentrazione edilizia” delle ZAUNI .

Il calcolo della massima quantità di nuova edificazione consentita dal PRG tiene conto della eventualità che gli ambiti includano l'intera superficie di ciascuna ZAUNI. Comunque, non più dell'80% della nuova edificazione potrà essere destinata al residenziale (articoli 42.10 delle norme del PRG parte strutturale). Per definire la “superficie limite di riferimento” da impegnare nella definizione delle ZAUNI è stata calcolata la superficie impegnata da edificazione nel PdF vigente al 1997 che è uguale a 1.575.180 mq. Di conseguenza le aree di nuovo consumo di suolo previste dal nuovo strumento urbanistico dovranno essere:



COMUNE DI BEVAGNA  
PIANO REGOLATORE GENERALE - PARTE STRUTTURALE

- Consumo di suolo del PdF al 1997 pari a 1.575.180 mq
- Il relativo possibile incremento massimo del 10% è pari a 157.518 mq (Art. 95.3 della L.R. 1/2015)
- Le aree per le compensazioni (+30% di 157.518) saranno pari ad ulteriori 47.255 mq (art. 43 della L.R. 1/2015)
- Le ZAUNI possono avere un'estensione massima di 204.773 (157.518+47.255)

Le ZAUNI definite nel PRG di Bevagna Parte Strutturale hanno una superficie territoriale totale di 204.680 mq articolata in:

- 157.490 mq di aree di concentrazione dell'edificato
- 47.190 mq di aree destinate a parco urbano che verranno attuate secondo quanto previsto negli artt. 37/38/39/40 della L.R. 1/2021.

La nuova edificazione consentita dal PRG è aggiuntiva rispetto a quella non attuata del previgente Programma di Fabbricazione.

L'edificazione non attuata del previgente Programma di Fabbricazione è contenuta nella tabella 3 derivante dalla tabella "Stima consumo di suolo e incremento edificatorio" contenuta nel Bilancio Urbanistico del Documento Programmatico approvato nel 2014.

Inoltre, gli ambiti di due delle ZAUNI (S. Anna 3a e Madonna della Rosa) ricevono i diritti edificatori trasferiti da due zone di espansione non attuate del previgente Programma di Fabbricazione.

Il PRG parte strutturale stabilisce che il PRG parte operativa può trasferire negli ambiti delle ZAUNI ulteriori diritti edificatori provenienti da aree esterne.

L'incremento di edificabilità derivante dal trasferimento di diritti edificatori negli ambiti delle ZAUNI è subordinato al rispetto dei limiti del consumo di suolo e delle dotazioni minime di aree per attrezzature pubbliche.

**TABELLA 1 - NUOVA EDIFICAZIONE CONSENTITA DAL PRG - -sintesi**

ZAUNI	superficie ZAUNI	indice perequativo zauni	edificabilità zauni (mq di SUC)
<b>1.Cantalupo</b>	24.210,00	0,10	2.421,00
<b>2.Capro</b>	32.890,00	0,10	3.289,00
<b>3.A. Sant'Anna</b>	52.150,00	0,10	5.215,00
<b>3.B. Sant'Anna</b>	73.330,00	0,10	7.333,00
<b>4. Madonna della Rosa</b>	22.100,00	0,10	2.210,00
<b>TOTALI</b>	<b>204.680,00</b>		<b>20.468,00</b>



COMUNE DI BEVAGNA  
PIANO REGOLATORE GENERALE - PARTE STRUTTURALE

TABELLA 2 - NUOVA EDIFICAZIONE CONSENTITA DAL PRG – dettaglio

	1.Cantalupo	2.Capro	3.A. Sant'Anna	3.B. Sant'Anna	4. Madonna della Rosa	TOTALI
ZAUNI - superficie territoriale totale (mq)	24.210	32.890	52.150	73.330	22.100	<b>204.680</b>
ZAUNI - area destinata a parco urbano (mq)	4.930	9.760	13.530	13.770	5.200	<b>47.190</b>
ZAUNI area di concentrazione dell'edificato (aree per edificazione privata e attrezzature pubbliche diverse dal parco urbano) (mq)	19.280	23.130	38.620	59.560	16.900	<b>157.490</b>
Indice di utilizzazione territ. UT ambito di trasformazione (mq/mq)	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	<b>0,1</b>
ZAUNI Superficie utile coperta (mq)	2.421	3.289	5.215	7.333	2.210	<b>20.468</b>
Diritti edificatori dall'esterno dell'ambito di trasformazione (mq)	0	0	2.100	0	2.400	<b>4.500</b>
ZAUNI - Superficie Utile Coperta totale (Superficie Utile Coperta totale + diritti edificatori dall'esterno) (mq)	2.421	3.289	7.315	7.333	4.610	<b>24.968</b>
ZAUNI - Superficie Utile Coperta (SUC) ad uso residenziale (max 80% articolo 42.10 NTA)(mq)	1.937	2.631	5.852	5.866	3.688	<b>19.974</b>
Superficie Utile Coperta pro capite (mq/ab)	50	50	50	50	50	<b>50</b>
<b>Abitanti teorici (Superficie Utile Coperta ad uso residenziale/50)</b>	<b>39</b>	<b>53</b>	<b>117</b>	<b>117</b>	<b>74</b>	<b>399</b>
Dotazioni minime pro capite di aree per attrezzature per l'istruzione (standard locali) (4 mq/ab)	155	210	468	469	295	<b>1.598</b>
Dotazioni minime pro capite di aree per attrezzature di interesse comune (standard locali) (4 mq/ab)	155	210	468	469	295	<b>1.598</b>
Dotazioni minime di aree per spazi pubblici e servizi di quartiere (standard locali) (5 mq/ab)	194	263	585	587	369	<b>1.997</b>
Dotazioni minime aree per parcheggi (standard locali) (5 mq/ab)	194	263	585	587	369	<b>1.997</b>
Dotazioni minime STANDARD LOCALI (18 mq/ab)	698	946	2.106	2.112	1.328	<b>7.190</b>
Aree per ulteriori attrezzature pubbliche diverse da "parco urbano" (polo scolastico in zauni 3.b) (mq)	0	0	0	29.630	0	<b>29.630</b>



**TABELLA 3 - EDIFICAZIONE RESIDUA DEL PREVIGENTE PDF**

*(Stralcio della tabella "Stima consumo di suolo e incremento edificatorio" contenuta nel Bilancio Urbanistico del Documento Programmatico approvato nel 2014)*

<b>CLASSI DI INSEDIAMENTO</b>	<b>SUPERFICIE UTILE COPERTA RESIDUA (MQ)</b>	<b>NOTE</b>
Insedimenti residenziali (1)	54.317	zone B1, B2, B3, B4, C1, C2
Insedimenti misti artigianali industriali commerciali e direzionali e servizi (1)	46.061	zone D1, D2
Insedimenti produttivi turistici	-	

*(1) Sono escluse le superfici e l'eventuale edificabilità residua delle zone ricadenti nella fascia di pericolosità A interessate da previsioni non attuate del PDF vigente incompatibili con tale fascia. Si vedano le "Mappe di pericolosità e rischio idraulico nel bacino del fiume Topino e del torrente Marroggia – 2° lotto funzionale" - Regione Umbria / Consorzio di Bonificazione Umbra; Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico, norme tecniche di attuazione, Autorità di Bacino del Fiume Tevere.*

Fonti dei dati utilizzati:

*Comune di Bevagna, norme tecniche di attuazione e tavola della zonizzazione su base catastale vettoriale del Programma di Fabbricazione*

*Sistema Informativo Territoriale dell'Unione dei Comuni "Terre dell'Olio e del Sagrantino", rilievo del patrimonio edilizio del Comune di Bevagna, 2009.*



### **Articolazione del consumo di suolo potenziale**

Ogni ZAUNI del PRG parte strutturale è costituita da un'area inedificabile destinata a "parco urbano di progetto" e da un'"area di concentrazione dell'edificato" (tavola PS.3.3). Il PRG parte strutturale destina le "aree di concentrazione dell'edificato" alla realizzazione di nuova edificazione privata, prevalentemente residenziale, e di attrezzature pubbliche, tra le quali il nuovo polo scolastico. Di conseguenza, il consumo di suolo potenziale, espresso in mq di superficie di suolo, derivante dalle trasformazioni urbanistiche previste dal PRG parte strutturale, è dato solo dalla superficie delle "aree di concentrazione dell'edificato" delle ZAUNI. Inoltre, il PRG parte strutturale trasferisce nelle ZAUNI l'edificabilità di due lottizzazioni non attuate del Programma di Fabbricazione vigente. Nella tabella sono indicate le superfici che costituiscono il consumo di suolo potenziale. Per quanto riguarda il consumo di suolo attribuito al Programma di Fabbricazione, il riferimento al PDF del 13 novembre 1997 e il criterio di misura della superficie derivano dall'articolo 95.3 della legge regionale 1/2015.

	<b>Consumo di suolo</b>
PRG parte strutturale: <b>SUPERFICIE TOTALE</b> delle "Aree di concentrazione" delle ZAUNI, di cui:	157.490 mq
PRG parte strutturale: superficie dell'"Area di concentrazione dell'edificato" della ZAUNI 1 – Cantalupo	19.280 mq
PRG parte strutturale: superficie dell'"Area di concentrazione dell'edificato" della ZAUNI 2 – Capro	23.130 mq
PRG parte strutturale: superficie dell'"Area di concentrazione dell'edificato" della ZAUNI 3.a – S.Anna	38.620 mq
PRG parte strutturale: superficie dell'"Area di concentrazione dell'edificato" della ZAUNI 3.b – S.Anna	59.560 mq
PRG parte strutturale: superficie dell'"area di concentrazione dell'edificato" della ZAUNI 4 – Madonna della Rosa	16.900 mq
PRG parte strutturale: lottizzazione di Torre del Colle (prevista dal Programma di Fabbricazione) trasferita nelle "aree di concentrazione" delle ZAUNI del PRG parte strutturale	5.244 mq
PRG parte strutturale: lottizzazione di Gaglioli (prevista dal Programma di Fabbricazione) trasferita nelle "aree di concentrazione" delle ZAUNI del PRG parte strutturale	5.880 mq
Programma di Fabbricazione vigente al 13 novembre 1997	1.575.180 mq