



COMUNE DI FIANO ROMANO

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO FINALIZZATO ALLA REGOLARIZZAZIONE
DELL'ASSETTO URBANISTICO DELLA ZONA PALOMBARO - FELCIARE AD EDIFICAZIONE DIRETTA

Adottato con Del. C.C. n. _____ del _____

INCARICO: DETERMINAZIONE
n. 14 del 10.08.2011 P.E.G. n. 9

PROGETTO DEFINITIVO

TAVOLE DI PROGETTO DEL TERRITORIO COMUNALE

SINDACO DI FIANO ROMANO

Ottorino Ferilli

SEGRETARIO COMUNALE

Dott.ssa Grazia Trabucco

RESPONSABILE AREA URBANISTICA E
SVILUPPO DEL TERRITORIO del
COMUNE DI FIANO ROMANO

Ing. Giancarlo Curcio

Progettisti incaricati:



EUROMADE S.R.L.
MANDATARIO

Ing. Francesco Rubeo - Direttore Tecnico e Coordinatore

- Prof. Ing. Elio Piroddi
- Arch. Daniele Iacovone
- Arch. Marta Chiogna



Gruppo di lavoro:

- Ing. Marco Mauriello
- Ing. Tullia Valeria Di Giacomo
- Arch. Francesca Vacca



TITOLO TAVOLA

Dotazione Standard Urbanistici



NUMERO TAVOLA

FORMATO

SCALA

DATA DI EMISSIONE

REVISIONE

P.3

12 - 12 - 2012

20 - 04 - 2013



Comune di FIANO ROMANO

Piano Particolareggiato Palombaro-Felciare

Dotazione Standard Urbanistici





INDICE

PREMESSA

1. CALCOLO DEL FABBISOGNO DI STANDARD AI SENSI DEL NUOVO P.P.

1.1. Valutazione, rilievo sul campo e cartografia:

- 1.1.1. S.U.L. e Standard ricavati per il solo ambito C3, dall'incrocio dei rilievi sul campo, della aerofotogrammetria, dalle foto aeree in base al numero dei piani fuori terra
- 1.1.2. S.U.L. e Standard determinati dalla somma del valore della S.U.L. del punto precedente con il valore della S.U.L. ottenuto dal cambio di destinazione d'uso (presumendo che il 30% dei piani interrati rilevati abbiano subito una mutazione a residenziale);

1.2. S.U.L. e fabbisogno Standard per le sole aree ricadenti nell'ambito ex C3 ad attuazione diretta_Artt.17 e 34 N.T.A. del nuovo P.P.

1.3. S.U.L. e fabbisogno Standard in base agli incrementi previsti dal nuovo PP per l'ambito esteso oggetto d'incarico (aree ex C3 ad attuazione diretta + aree ex C3 PUA + Aree ex D1 inserite nel perimetro del nuovo PP + trasformazione delle aree ex D1)_Artt. 17, 34 e 35 N.T.A. del nuovo P.P.

- 1.3.1. Incremento di S.U.L. e del relativo fabbisogno di Standard per le aree ex agricole (E2) inserite nel perimetro del nuovo P.P._Artt. 17 e 33 N.T.A.
- 1.3.2. Incremento di S.U.L. e del relativo fabbisogno di Standard per le Aree ex F4 inserite nel perimetro del nuovo P.P. Art.17 N.T.A. nonché per nuova viabilità

1.4. Incremento di S.U.L. e del relativo del fabbisogno di Standard ottenuto dagli incentivi per la realizzazione di OO.PP. Art. 18 N.T.A.

1.5. Quadro riepilogativo del fabbisogno complessivo di Standard Urbanistici

2. REPERIMENTO DEGLI STANDARD URBANISTICI NEL P.P.

3. RIPARTIZIONE E VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI REPERITI NEL P.P.

ALLEGATI Calcolo del numero di abitanti per le aree ex C3 PUA inserite nel perimetro del nuovo PP in riferimento alla delibera del C.C. n.17 del 29/03/2001.





PREMESSA

Il Comune di Fiano Romano ha affidato, con Determinazione Dirigenziale P.E.G. n.9 e 14 del 10/08/2011, la redazione di uno strumento attuativo finalizzato alla riqualificazione e regolarizzazione dell'assetto urbanistico della Zona denominata "Palombaro – Felciare".

Nell'ambito ad edificazione diretta si sono verificate alcune trasformazioni edilizie che, a partire dalla fine degli anni '90, si sono sviluppate in forma convulsa e piuttosto caotica proprio a causa dell'assenza di un Piano Attuativo. Il territorio di tale ambito, infatti, appare oggi privo di una viabilità sufficiente e adeguata alla popolazione insediata, parzialmente aggredito da edificazioni abusive poi sanate, e, pertanto, in difetto sostanziale di urbanizzazioni, spazi pubblici e aree a standard necessarie ad assicurare un adeguato livello di vivibilità di un quartiere che, di fatto, fra le aree interne al perimetro oggetto del presente intervento ha una popolazione pari a 2.360 ab. (dato proveniente dalla lettura del censimento del 2011 da parte dell'A.C.).

Dall'esame della zona individuata dall'A.C. come ambito originario di intervento è apparso subito come la presenza delle dotazioni di standard urbanistici fosse del tutto inadeguata sostanzialmente per due motivi:

- le aree a standard, essendo la zona assoggettata a intervento diretto, erano state individuate all'interno della dotazione di PRG e, quindi, non direttamente a contatto con l'area in oggetto;
- la dotazione prevista dal PRG era completamente sottodimensionata in quanto calcolata con lo standard di 12 mq./ab. previsto per Comuni con popolazione al di sotto dei 10.000 ab., mentre oggi Fiano Romano ne conta ca. 14.400 per cui la zona si era sviluppata in forma più intensiva rispetto al programmato a causa dei fenomeni abusivi descritti in premessa.

Dai dati rilevati è emerso che gli standard assunti dal PRG vigente per l'ambito C3 ad attuazione diretta e C3 PUA (con la dotazione di 12,0 mq/ab) avrebbero dovuto, complessivamente, risultare pari a 41.310 mq. Considerato quanto



sopra, con il passaggio della popolazione a una valore maggiore di 10.000 ab, tale dotazione di Standard, non risulterebbe più adeguata in quanto dovrebbe risultare pari a 61.970 mq. Tale considerazione comporta, quindi, una iniziale carenza, nell'area, di 20.660 mq di Standard.

PARAMETRI URBANISTICI:			(*) Superficie (mq)	IUF (mq/mq)	SUL	(**) Standard	Numero di Abitanti	FABBISOGNO STANDARD		Compensazione
								Standard PP	Standard PP (mq)	
PRG Vigente	Ambito in zona edificata (IUF = 0,09 mq/mq)	C3 ad att.dir. (Ambito Non Vincolato)	637.275,5	0,09	57.354,8	31,25	1835	12,00	22.024,2	100%
		C3 ad att.dir. (Ambito Vincolato)	385.213,5		34.669,2	31,25	1109	12,00	13.313,0	100%
		C3 PUA (Ambito non Vincolato)	74.069,0		6.666,2	(***)	153	12,00	1.836,0	100%
		C3 PUA (Ambito Vincolato)	144.892,0		13.040,3	(***)	345	12,00	4.140,0	100%
		Totale zona in ambito edificato	1.241.450,0 mq		111.730,5 mq	3443 ab	41.313,2 mq			
PARAMETRI URBANISTICI:			(*) Superficie (mq)	IUF (mq/mq)	SUL	(**) Standard	Numero di Abitanti	FABBISOGNO STANDARD		Compensazione
								Standard PP	Standard PP (mq)	
PRG Vigente	Ambito in zona edificata (IUF = 0,09 mq/mq)	C3 ad att.dir. (Ambito Non Vincolato)	637.275,5	0,09	57.354,8	31,25	1835	18,00	33.036,4	100%
		C3 ad att.dir. (Ambito Vincolato)	385.213,5		34.669,2	31,25	1109	18,00	19.969,5	100%
		C3 PUA (Ambito non Vincolato)	74.069,0		6.666,2	(***)	153	18,00	2.754,0	100%
		C3 PUA (Ambito Vincolato)	144.892,0		13.040,3	(***)	345	18,00	6.210,0	100%
		Totale zona in ambito edificato	1.241.450,0 mq		111.730,5 mq	3443 ab	61.969,8 mq			

1. CALCOLO DEL FABBISOGNO DI STANDARD AI SENSI DEL NUOVO P.P.

La determinazione del fabbisogno di standard ai sensi del nuovo PP è stata ottenuta dividendo il procedimento di calcolo in due sottofasi: una fase di rilievo sul campo per valutare le quantità pregresse in base alle effettive trasformazioni operate sul territorio e una fase di individuazione degli incrementi derivanti dall'attuazione del nuovo PP.

1.1. VALUTAZIONE, RILIEVO SUL CAMPO E CARTOGRAFIA:

Lo scopo di questa analisi, considerate anche le trasformazioni improprie che hanno originato la presente elaborazione, è quello di verificare, anzitutto, l'effettivo indice di utilizzazione fondiaria dello stato di fatto, per poi utilizzare un idoneo indice fondiario da applicare nella fase di attuazione.

La procedura di analisi prevede un'incremento sequenziale che costituisce un aggiornamento di S.U.L. secondo la seguente modalità:



1.1.1._S.U.L. ricavata per il solo ambito C3, dall'incrocio dei rilievi sul campo, della aerofotogrammetria, dalle foto aeree, in base ai sedimi rilevati e al numero dei piani fuori terra;

1.1.2._S.U.L. complessiva esistente, determinata dalla somma del valore della S.U.L. del punto precedente con il valore della S.U.L. ottenuta ipotizzando l'avvenuto cambio di destinazione d'uso di alcuni volumi, ovvero, presumendo che il 30% dei piani interrati rilevati abbiano subito una mutazione a residenziale;

Sulla base di tale SUL complessiva esistente, e, come si vedrà anche per SUL derivanti dagli incrementi di popolazione previsti dal PP, ai fini della valutazione del fabbisogno di standard urbanistici si sono effettuate alcune assunzioni base:

- nelle aree ordinarie, non ricadenti negli ambiti soggetti a vincolo paesaggistico, si è utilizzato lo standard previsto dal D.M. 1444/68, pari complessivamente a 18,0 mq./ab., adeguando, quindi, quello del PRG fissato a 12,0 mq./ab.;
- nelle aree di nuovo PP ricadenti, invece, in ambiti soggetti a vincolo paesaggistico, a maggior tutela e, a fini migliorativi, si sono utilizzati due distinti valori di Standard:
 - o 18,0 mq/ab, per gli abitati teorici ottenuti dall'applicazione dell'IUF di 0,09 mq/mq che era previsto dal PRG vigente;
 - o 24 mq/ab. in applicazione dell'art. 4 comma 3, al D.M. 1444/68, per l'incremento di abitanti teorici rilevato in tali zone, calcolandolo a partire dall'IUF di 0,09 mq/mq fino al raggiungimento del valore medio rilevato ad esso superiore.

Tali analisi sono rappresentate dalle tabelle come di seguito:



TAB. 1.1.1

Calcolo del fabbisogno di standard ai sensi del nuovo PP
Calcolo fabbisogno standard in base allo stato di fatto zona ex C3 ad attuazione diretta
Rilievo S.U.L. esistente e calcolo fabbisogno di standard sulla base dei rilievi cartografici e sul campo e in base al numero dei piani fuori terra rilevati nell'ambito ex C3 ad attuazione diretta (ambito originario oggetto d'incarico).

1.1.1a) AREE NON SOGGETTE A VINCOLO PAESAGGISTICO

S.U.L. Rilevata in base al numero dei piani fuori terra	=	77.722,9 mq
Superficie fondiaria rilevata =		637.275,50 mq
IUF medio per aree soggette a Vincolo Pasaggistico = S.U.L./Σ Sf = 77.722,9/ 637.276,50 =		0,12 mq/mq
h virtuale= 3,2 m		
V.e. esistente = S.U.L. x h = 77.722,9 mq x 3,2 m =	248.713 mc	
Calcolo del n° di abitanti teorici complessivi insediati:		
ab teorici esistenti = V.e. esistente/100 = 248.713,0 mc /100 =	2.487 ab	
CALCOLO STANDARD URBANISTICI (D.M. 1444/68) 18 mq per abitante		
TOTALE 18 mq/ab → 2.487 ab x 18,0 mq/ab >>>	Tot. S1.1.1a	= 44.768,4 mq

1.1.1b) AREE SOGGETTE A VINCOLO PAESAGGISTICO

S.U.L. Rilevata in base al numero dei piani fuori terra	=	39.082 mq
Superficie fondiaria rilevata	=	385.213,50 mq
IUF medio per aree soggette a Vincolo Pasaggistico = S.U.L./Σ Sf = 39.082,0/ 385.213,50	=	0,10 mq/mq
h virtuale= 3,2 m		
V.e. esistente = S.U.L. x h = 39.082,0 mq x 3,2 m =	125.062 mc	
Calcolo del n° di abitanti teorici complessivi:		
Totale ab. teorici esistenti = V.e./100 = 125.062,0 mc /100 =	1.251 ab	
CALCOLO STANDARD URBANISTICI (D.M. 1444/68) (*)		
1.1.1b1) Standard derivati da indice fondiario assunto da PRG vigente (IUF = 0,09 mq/mq)		
18 mq/ab (aree sottoposte a vincolo)		
num. ab. con indice 0,09 = (Σ Sf x IUF) x h / 100 = (385.213,5 x 0,09) x h /100	=	1109 ab
18 mq/ab → 1.109 ab x 18,0 mq/ab >>>	Tot S1.1.1b1	= 19.969,5 mq
1.1.1b2) Standard derivati dall'incremento dell' IUF rispetto alle disposizioni del PRG vigente (Δ = 0,10 - 0,09 = 0,01 mq/mq)		
24 mq/ab. (aree sottoposte a vincolo)		
num. ab. con incr. indice Δ = (Σ Sf x IUF) x h / 100 = (385.213,5 x 0,01) x h /100	=	141 ab
24 mq/ab → 141 ab x 24,0 mq/ab >>>	Tot S1.1.1b2	= 3.389,0 mq
TOTALE S1.1.1b1 + S1.1.1b2 → 19.969 mq + 3.389 mq >>>	Tot. S1.1.1b	= 23.358,5 mq

n° di abitanti teorici complessivi esistenti in base allo stato di fatto secondo il punto 1.1.1 (ambito C3 ad attuazione diretta)	3.738 ab
---	-----------------

STANDARD URBANISTICI

	S1.1.1a	S1.1.1b		S1.1.1
	Aree non sogg. a vinc.	Aree sogg. a vinc.		
Verde Istruzione	22.384,2 mq +	12.102,9 mq	=	34.487,1 mq -
Parcheggi	11.192,1 mq +	5.627,8 mq	=	16.819,9 mq -
Servizi	6.217,8 mq +	3.126,6 mq	=	9.344,4 mq -
TOTALE	44.768,4 mq +	23.358,5 mq	=	68.126,9 mq -

TAB. 1.1.2

Calcolo del fabbisogno di standard ai sensi del nuovo PP

Calcolo fabbisogno standard in base allo stato di fatto zona ex C3 ad attuazione diretta

Rilievo S.U.L. esistente e calcolo del fabbisogno di standard urbanistici e del numero di abitanti in zona ex C3 ad attuazione diretta ipotizzando il cambio di destinazione d'uso del 30% dei volumi interrati calcolato con l'inviluppo della superficie coperta come proiezione di quanto rilevato sul

1.1.2.a) AREE NON SOGGETTE A VINCOLO PAESAGGISTICO

• S.U.L. Rilevata in base al numero dei piani fuori terra (S1.1.1a)	=	77.722,90 mq
• S.U.L. Cambio di destinazione d'uso valutata al 30% dei piani interrati rilevati	=	3.200,00 mq
S.U.L. Totale rilevata =	=	80.922,90 mq
Superficie fondiaria rilevata =		637.275,50 mq
IUF medio per aree soggette a Vincolo Pasaggistico = S.U.L./Σ sf = 80.922,9/ 637.275,50 =		0,13 mq/mq
h virtuale =	3,2 m	
V.e. esistente = S.U.L. x h = 80.922,9 mq x 3,2 m =		258.953 mc
Calcolo del n° di abitanti teorici complessivi vi:		
ab teorici esistenti = V.e./100 = 258.953 mc /100 =		2.590 ab
CALCOLO STANDARD URBANISTICI (D.M. 1444/68) 18 mq per abitante		
TOTALE	18 mq/ab →	2.590 ab x 18,0 mq/ab >>> Tot. S1.1.2.a 46.611,6 mq

1.1.2.b) AREE SOGGETTE A VINCOLO PAESAGGISTICO

• S.U.L. Rilevata in base al numero dei piani fuori terra (S1.1.1b)	=	39.082,00 mq
• S.U.L. Cambio di destinazione d'uso valutata al 30% dei piani interrati rilevati	=	3.278,00 mq
S.U.L. Totale rilevata =	=	42.360,00 mq
Superficie fondiaria rilevata =		385.213,50 mq
IUF medio per aree soggette a Vincolo Pasaggistico = S.U.L./Σ sf = 42.360,0/ 385.213,5 =		0,11 mq/mq
h virtuale =	3,2 m	
V.e. esistente = S.U.L. x h = 42.360,0 mq x 3,2 m =		135.552 mc
Calcolo del n° di abitanti teorici complessivi vi:		
Totale ab. teorici esistenti = V.e./100 = 135.552 mc /100 =		1.356 ab
CALCOLO STANDARD URBANISTICI (*)		
2.1.2.b1) Standard derivati da indice fondiario assunto da PRG vigente (IUF = 0,09 mq/mq)		
18 mq/ab (aree sottoposte a vincolo)		
num. ab. con indice 0,09 = (Σ Sf x IUF) x h / 100 = (385.213,5 x 0,09) x h / 100	=	1.109 ab
18 mq/ab →	1.109 ab x	18,0 mq/ab >>> Tot. S1.1.2.b1 = 19.969,5 mq
2.1.2.b2) Standard derivati dall'incremento dell' IUF rispetto alle disposizioni del PRG vigente		
(Δ = 0,11 - 0,09 = 0,02 mq/mq)		
24 mq/ab. (aree sottoposte a vincolo)		
num. ab. con incr. indice Δ = (Σ Sf x IUF) x h / 100 = (385.213,5 x 0,02) x h / 100	=	246 ab
24 mq/ab →	246 ab x	24,0 mq/ab >>> Tot. S1.1.2.b2 = 5.906,5 mq
TOTALE	S1.1.2.b1 + S1.1.2.b2 →	19.969 mq + 5.907 mq >>> Tot. S1.1.2.b = 25.876,0 mq

n° di abitanti teorici complessivi esistenti in base allo stato di fatto secondo il punto 1.1.2 (ambito C3 ad attuazione diretta)	3.945 ab
---	-----------------

STANDARD URBANISTICI

	S1.1.2.a		S1.1.2.b		S1.1.2	
	Aree non sogg. a vinc.		Aree sogg. a vinc.		Totale da stato di fatto	
Verde	23.305,8 mq	+	13.676,3 mq	=	36.982,1 mq	-
Istruzione	11.652,9 mq	+	6.099,8 mq	=	17.752,7 mq	-
Parcheggi	6.473,8 mq	+	3.388,8 mq	=	9.862,6 mq	-
Servizi	5.179,1 mq	+	2.711,0 mq	=	7.890,1 mq	-
TOTALE	46.611,6 mq	+	25.876,0 mq	=	72.487,6 mq	-



1.2. S.U.L. E FABBISOGNO STANDARD PER LE SOLE AREE RICADENTI NELL'AMBITO EX C3 AD ATTUAZIONE DIRETTA

Dai sopralluoghi sul campo si è rilevato, come sopra descritto, un indice di utilizzazione fondiaria effettivo pari a 0,12 mq/mq. Nella fase di attuazione del nuovo PP si è scelto, allora, di adottare un indice definitivo di 0,14 mq/mq. Tale valore è stato individuato al fine di determinare un incremento cautelativo dell'indice esistente medio, al fine di consentire la regolarizzazione anche di altre situazioni non emerse nel corso dei sopralluoghi. Pertanto, sulla base di tale ultimo valore si è proceduti alla determinazione della dotazione di standard minimi da reperire.

La S.U.L., per le sole aree ricadenti nell'ambito ex C3 ad attuazione diretta, è stata determinata sommando al valore della SUL esistente calcolata al punto precedente con i seguenti valori derivanti dagli incrementi previsti dal PP fino al raggiungimento del suddetto indice di 0,14 mq/mq, ovvero:

- il valore della S.U.L. ottenuto dal cambio di destinazione d'uso parziale degli interrati (valutati al 30%, ai sensi dell'Art.34 Comma 1c N.T.A. nuovo PP)
- il valore della S.U.L. ottenuto a seguito delle nuove edificazioni (ai sensi dell'Art.34 N.T.A. nuovo PP);
- il valore della S.U.L. ottenuto a seguito della edificazione negli ambiti di acquisizione delle aree a standard mediante Cessione Compensativa (ai sensi dell'Art.17 N.T.A. nuovo PP).

Ai fini della valutazione dei fabbisogni di standard urbanistici si sono confermate le precedenti assunzioni base:

- nelle aree ordinarie, non ricadenti negli ambiti soggetti a vincolo paesaggistico, si è utilizzato lo standard previsto dal D.M. 1444/68, pari complessivamente a 18,0 mq./ab.;
- nelle aree di nuovo PP ricadenti, invece, in ambiti soggetti a vincolo paesaggistico,;
 - o 18,0 mq/ab, per gli abitati teorici ottenuti dall'applicazione dell'IUF di 0,09 mq/mq previsto dal PRG vigente;
 - o 24 mq/ab. in applicazione dell'art. 4 comma 3, al D.M. 1444/68, per l'incremento di abitanti teorici in tali zone, ottenuto dalla variazione dell'IUF da 0,09 mq/mq fino al raggiungimento di quello assunto dal PP pari 0,14 mq/mq



TAB. 1.2

Calcolo del fabbisogno di standard ai sensi del nuovo PP
Calcolo fabbisogno standard in base agli incrementi previsti dal nuovo PP per il solo ambito ex C3 ad attuazione diretta Artt. 17, 34 e 35 N.T.A. del nuovo PP

1.2.a) AREE NON SOGGETTE A VINCOLO PAESAGGISTICO			
• S.U.L. Rilevata, inclusi possibili annessi trasformati, in base allo stato di fatto di cui al punto (S1.1.2a)	=	80.922,90 mq	
• S.U.L. Ipotesi ulteriori nuove trasformazioni valutata al 30% (Art.34 Comma 1c N.T.A. nuovo PP)	=	1.759,50 mq	
• S.U.L. per Nuove Edificazioni (IUF =0,14 mq/mq, Art. 34 Comma 1a N.T.A. nuovo PP) [(Aree libere - Aree a Standard)] x IUF = (46.681,1 mq - 15.987,5 mq) x 0,14 mq/mq	=	4.297,10 mq	
• S.U.L. Compensativa per Nuove Edificazioni (IUF =0,20 mq/mq, Art. 17 N.T.A. nuovo PP) Aree a Standard (mq) x IUF (mq/mq) = 15.987,5 mq x 0,20 mq/mq	=	3.197,50 mq	
S.U.L. Totale insediabile	=	90.177,00 mq	
Superficie fondiaria rilevata =		637.275,50 mq	
S.U.L. di riferimento per il calcolo dell'IUF medio (privata dell'incremento compensativo)		89.217,75 mq	
IUF medio per aree soggette a Vincolo Paesaggistico = S.U.L./I sf = 89.217,8/ 637.275,50 =		0,14 mq/mq	
h virtuale= 3,2 m V.e. = S.U.L. x h = 90.177,0 mq x 3,2 m = Calcolo del n° di abitanti teorici insediabili:		288.566 mc	
ab. Teorici insediabili in zona non vincolata = V.e./100 = 288.566,0 mc /100 =	>>>	abitanti 1.2.a =	2.886 ab
CALCOLO STANDARD URBANISTICI (D.M. 1444/68) 18 mq per abitante			
TOTALE 18 mq/ab →	2.886 ab x	18,0 mq/ab	>>> Tot. S1.2.a = 51.942,0 mq

1.2.b) AREE SOGGETTE A VINCOLO PAESAGGISTICO			
• S.U.L. Rilevata, inclusi possibili annessi trasformati, in base di fatto di cui al punto (S1.1.2b)	=	42.360,00 mq	
• S.U.L. Ipotesi ulteriori nuove trasformazioni valutata al 30% (Art.34 Comma 1c N.T.A. nuovo PP)	=	1.960,50 mq	
• S.U.L. per Nuove Edificazioni (IUF =0,14 mq/mq, Art. 34 Comma 1a N.T.A. nuovo PP) [(Aree libere - Aree a Standard)] x IUF = (68.638,3 mq - 24.969,0 mq) x 0,14 mq/mq	=	6.113,70 mq	
• S.U.L. Compensativa per Nuove Edificazioni (IUF =0,20 mq/mq, Art. 17 N.T.A. nuovo PP) Aree a Standard (mq) x IUF (mq/mq) = 24.969,0 mq x 0,20 mq/mq	=	4.993,80 mq	
S.U.L. Totale insediabile	=	55.428,00 mq	
Superficie fondiaria rilevata =		385.213,50 mq	
S.U.L. di riferimento per il calcolo dell'IUF medio (privata dell'incremento compensativo)		52.881,20 mq	
IUF medio per aree soggette a Vincolo Paesaggistico = S.U.L./I sf = 54.379,3/ 366.450,0 =		0,14 mq/mq	
h virtuale= 3,2 m V.e. esist. S.U.L. x h = 55.428,0 mq x 3,2 m = Calcolo del n° di abitanti teorici complessivi:		177.370 mc	
totale ab. teorici esistenti = V.e./100 = 177.370 mc /100 =		1.774 ab	
CALCOLO STANDARD URBANISTICI: (*)			
2.2.b1) Standard derivati da indice fondiario assunto da PRG vigente (IUF = 0,09 mq/mq)			
18 mq/ab (aree sottoposte a vincolo) num. ab. con indice 0,09 = ((Sf x IUF) x h / 100 = (385.213,5 x 0,09) x h /100 18 mq/ab →	1.109 ab x	18,0 mq/ab	>>> Tot. S1.2.b1 = 19.969,5 mq
2.2.b2) Standard derivati dall'incremento dell' IUF rispetto alle disposizioni del PRG vigente (per aree di cui all'Art. 17 N.T.A. nuovo PP)			
(Δ = 0,14 - 0,09 = 0,05 mq/mq) 24 mq/ab. (aree sottoposte a vincolo) num. ab. con incr. indice Δ I = (Σ Sf x Δ IUF) x h / 100 = (385.213,5 x 0,05) x h /100 24 mq/ab →	616 ab x	24,0 mq/ab	>>> Tot. S1.2.b2 = 14.792,2 mq
2.2.b3) Standard derivati dalle aree soggette alla Compensazione secondo quanto disposto dall'Art. 17 N.T.A. nuovo PP			
(Δ = 0,20 - 0,14 = 0,06 mq/mq) num. ab. in aree a compensazione = (Σ Sf Compensazione x Δ IUF) x h / 100 = (24.969,0 x 0,06) x h /100 24 mq/ab →	48 ab x	24,0 mq/ab	>>> Tot. S1.2.b3 = 1.150,6 mq
TOTALE S1.2.b1 + S1.2.b2 + S1.2.b3	19.969 mq +	14.792 mq +	1.151 mq = >>> Tot. S1.2.b = 35.912,2 mq
Totale ab. Teorici insediabili in ambito vincolato = abitanti 1.2.b1 + abitanti 1.2.b2 + abitanti 1.2.b3			>>> abitanti 1.2.b = 1.774 ab

n° di abitanti teorici insediabili in base alle previsioni del nuovo P.P. secondo il punto 1.2 (ambito C3 ad attuazione diretta) **4.659 ab**

STANDARD URBANISTICI teorici per soddisfare il solo ambito C3

	S1.2.a Aree non sogg. a vinc.	S1.2.b Aree sogg. a vinc.	=	S1.2 Tot standard da PP (ex C3 att. Diretta)
Verde	25.971,0 mq +	19.949,0 mq	=	45.919,9 mq -
Istruzione	12.985,5 mq +	7.981,6 mq	=	20.967,1 mq -
Parcheggi	7.214,2 mq +	4.434,2 mq	=	11.648,4 mq -
Servizi	5.771,3 mq +	3.547,4 mq	=	9.318,7 mq -
TOTALE	51.942,0 mq +	35.912,2 mq	=	87.854,2 mq -



1.3. S.U.L. E FABBISOGNO STANDARD IN BASE AGLI INCREMENTI PREVISTI DAL NUOVO PP PER L'AMBITO ESTESO OGGETTO D'INCARICO (AREE EX C3 AD ATTUAZIONE DIRETTA + AREE EX C3 PUA + AREE EX D1 INSERITE NEL PERIMETRO DEL NUOVO P.P.)

A seguito delle considerazioni effettuate nel predisporre lo Schema Direttore Generale dell'intero ambito Palombaro-Felciare, costituito dalle aree P.U.A. più quelle ad ex attuazione diretta, si è scelto di inserire nel perimetro del presente Piano, alcune aree ricadenti nell'ambito P.U.A. vigente, di cui la più rilevante è situata baricentricamente all'intero sistema Palombaro-Felciare. Tale area costituisce una cerniera molto importante ed, essendo sostanzialmente libera, ben si presta, proprio per la sua localizzazione baricentrica, a divenire il principale nucleo aggregativo per servizi e spazi pubblici di tale ambito urbano. Inoltre, il perimetro è stato esteso, su indicazione dell'A.C., ad alcune aree ex D1, produttive, piuttosto residuali e, anch'esse incluse, nella sostanza nell'ambito di intervento.

La S.U.L. per l'ambito esteso (aree ex C3 ad attuazione diretta + aree ex C3 PUA inserite nel perimetro del nuovo PP) è data dalla somma del valore della S.U.L. del punto precedente con i seguenti valori:

- il valore della S.U.L. esistente negli ambiti PUA inseriti nel nuovo PP, ottenuto dall'aerofotogrammetria, dalle foto aeree e rilievo sul campo;
- il valore della S.U.L. ottenuto per i suddetti ambiti PUA a seguito delle nuove edificazioni (ai sensi dell'Art.34 N.T.A. nuovo PP);
- il valore della S.U.L. ottenuto per i suddetti ambiti PUA a seguito della edificazione negli ambiti di acquisizione delle aree a standard mediante Cessione Compensativa (ai sensi dell'Art.17 N.T.A. nuovo PP);
- il valore della S.U.L. ricavata dalla trasformazione delle ex zone D1_Artigianali e Industriali di completamento (ai sensi dell'Art.35 N.T.A. nuovo PP).



TAB. 1.3

PARAMETRI URBANISTICI:			(*) Superficie (mq)	IUF (mq/mq)	SUL	(**) Standard	Numero di Abitanti	FABBISOGNO STANDARD		Compensazione	
Applicazione dell'IUF del PRG								Standard PP	Standard PP (mq)		
Ambito in zona edificata (IUF = 0,09 mq/mq)	C3 ad att.dir. (Ambito Non Vincolato)	637.275,5	0,09	57.354,8	31,25	1835	18,00	33.036,4	100%		
	C3 ad att.dir. (Ambito Vincolato)	385.213,5		34.669,2	31,25	1109	18,00	19.969,5	100%		
	C3 PUA (Ambito non Vincolato)	74.069,0		6.666,2	(***)	153	18,00	2.754,0	100%		
	C3 PUA (Ambito Vincolato)	144.892,0		13.040,3	(***)	345	18,00	6.210,0	100%		
	Totale zona in ambito edificato	1.241.450,0 mq		111.730,5 mq	3443 ab	61.969,8 mq					
Incrementi previsti dalle N.T.A. del P.P.:											
Art 34 N.T.A.	Incremento rispetto al PRG vigente (If da 0,09mq/mq a 0,14mq/mq)	Ex C3 ad att.dir. (Ambito Non Vincolato)	637.275,5	0,05	31.863,8	31,25	1020	18,00	18.353,5	100%	
		Ex C3 ad att.dir. (Ambito Vincolato)	385.213,5		19.260,7		616	24,00	14.792,2	100%	
		Ex C3 PUA (Ambito non Vincolato)	74.069,0		3.703,5		119	18,00	2.133,2	100%	
		(****) Ex C3 PUA (Ambito Vincolato)	139.742,0		6.987,1		224	24,00	5.366,1	100%	
		Totale	1.236.300,0 mq		61.815,0 mq		1978 ab	40.645,0 mq			
Art 35 comma 1 N.T.A.	Incremento ricavato dalla Trasformazione delle Ex zone D1 di P.R.G. S.U.L. ≅ 30%(S.V.L/h virtuale)	Ex D1 (Ambito Non Vincolato)	4.730,0		440,6	31,25	14	18,00	253,8	30%	
		Ex D1 (Ambito Vincolato)	1.800,0		150,0		5	24,00	115,2	30%	
		Totale	6.530,0 mq	590,6 mq	19 ab		369,0 mq				
Art 17 N.T.A.	Incremento del fabbisogno standard ottenuto dai meccanismi di cessione compensativa ai fini dell'acquisizione delle aree esistenti ai sensi dell'Art. 17 NTA del nuovo PP. Ambito in zona edificata IUF da 0,14 mq/mq a 0,20 mq/mq	Ambito in zona edificata	Ex C3 ad att.dir. (Ambito Non Vinc.)	15.987,7	0,06	959,3	31,25	31	18,00	552,5	100%
			Ex C3 ad att.dir. (Ambito Vinc.)	24.969,0		1.498,1		48	24,00	1.150,6	100%
			Ex C3 PUA (Ambito non Vincolato)	29.362,8		1.761,8		56	18,00	1.014,8	100%
			(****) Ex C3 PUA (Ambito Vincolato)	60.582,2		3.634,9		116	24,00	2.791,6	100%
			Totale	130.901,7 mq		7.854,1 mq		251 ab	5.509,5 mq		
TOTALE attuazione PP			1.247.980,0 mq		181.990,2 mq		5691 ab	108.493,4 mq			
(Aree ex C3 ad attuazione diretta + aree ex C3 PUA + Trasformazione aree ex D1)											

NOTE:

(*) = Dati ricavati da rilievo e sopralluoghi

(**) = Applicazione D.M. 1444/68 art.3 (100 mc/ab. /3,2 m = 31,25 mq/ab).

(***) = Dati ricavati dalla delibera del Cons. Com. n°17 del 29/03/2001

(****) = In tali ambiti, ai fini della cessione compensativa (Art. 17 N.T.A. del nuovo P.P.), sono state decurtate dalle Superfici fondiarie le Aree destinate alla mobilità.

n° di abitanti teorici insediabili in base alle previsioni del nuovo P.P. (Aree ex C3 ad attuazione diretta + aree ex C3 PUA + Trasformazione delle aree ex D1)	5.691 ab
---	-----------------

STANDARD URBANISTICI teorici da aggiungere per soddisfare il solo ambito C3 + C3 PUA + trasformazione delle ex aree D1				
	Aree non sogg. a vinc.	Aree sogg. a vinc.	=	S2.3 Tot standard da PP (ex C3 att. Diretta + C3 PUA+ Trasformazione aree D1)
Verde	29.052,0 mq +	28.221,0 mq	=	57.273,0 mq -
Istruzione	14.526,0 mq +	11.083,5 mq	=	25.609,5 mq -
Parcheggi	8.070,0 mq +	6.157,5 mq	=	14.227,5 mq -
Servizi	6.456,0 mq +	4.926,0 mq	=	11.382,0 mq -
TOTALE	58.104,0 mq +	50.388,0 mq	=	108.492,0 mq -

1.3.1. Incremento di S.U.L. e del relativo Fabbisogno di standard per le aree ex agricole (E2) inserite nel perimetro del nuovo P.P. Artt. 17 e 33 N.T.A.

Dall'analisi del territorio è emerso, come riportato in premessa, che la zona di Palombaro Felciare si trova in uno stato di difetto sostanziale di urbanizzazioni, spazi pubblici e aree a standard necessarie ad assicurare un adeguato livello di vivibilità di un quartiere per cui si è evidenziata la necessità di procedere al reperimento di una dotazione di aree a standard fortemente incrementata rispetto a quanto previsto dal PRG. Operazione che, considerato lo stato di quasi saturazione edificatoria dell'area, dopo aver coinvolto alcune aree ex

PUA, ha portato a rivolgersi, per il reperimento delle stesse, anche ad ambiti immediatamente adiacenti all'area di studio.

Pertanto, per ottemperare alla carenza di Standard Urbanistici si è scelto, su indicazione dell'A.C., anche di inserire esternamente al perimetro oggetto d'incarico, ma in adiacenza ad esso, una porzione in area agricola (zona E2) individuata mediante l'inclusione di una zona concentrata all'incrocio fra la via Padova e la via Tiberina, già parzialmente compromessa dall'avvio della realizzazione di un centro commerciale.

A tali aree si sono applicati i criteri per il calcolo già previsti in precedenza, anche se va sottolineato che nella fattispecie si applicano solo gli incrementi per cessione compensativa. Infatti, tali aree sono state introdotte solo per adeguare la dotazione di standard e, pertanto, su di esse non si sono previste ulteriori nuove edificazioni.

TAB. 1.3.1

PARAMETRI URBANISTICI:		(*) Superficie (mq)	IUF (mq/mq)	SUL	(**) Standard	Numero di Abitanti	FABBISOGNO STANDARD		Compensazione
							Standard PP	Standard PP (mq)	
Applicazione dell'IUF del PRG	Ambito in zona agricola E2 (IUF 0,01 mq/mq)	32.890,0	0,01	328,9	31,25	11	18,00	189,4	100%
Incrementi previsti dalle N.T.A. del P.P.									
Incremento del fabbisogno standard ottenuto dai meccanismi di cessione compensativa ai fini dell'acquisizione delle aree esistenti ai sensi dell'Art. 17 NTA del nuovo PP.	(***) Ambito in ex zona agricola E2 (IUF da 0,01 mq/mq a 0,06 mq/mq)	28.630,0	0,05	1.431,5	31,25	46	18,00	824,5	100%
TOTALE attuazione PP (esclusi incrementi derivanti da OOPP)		32.890,0 mq		1.760,4 mq		56 ab		1.014,0 mq	

1.3.2. Incremento di S.U.L. e del relativo Fabbisogno di standard per le Aree Ex F4 inserite nel perimetro del nuovo P.P. Artt. 17 e 33 N.T.A., nonché per nuova viabilità

Le aree di dotazione per standard dell'ambito ex C3 ad attuazione diretta in oggetto erano, come si è evidenziato, previste nella dotazione di standard del PRG, pertanto, sostanzialmente "disperse" sul territorio senza una precisa specifica relazione con detto ambito. Pertanto, nel reperire le aree per tale destinazione pubblica, non si è potuti partire da un pregresso già



identificato e ampliarlo ma, nella sostanza le aree si sono per la quasi totalità reperite *ex novo*, quindi, in totale aggiunta a quanto già individuato dal PRG con un evidente miglioramento complessivo anche degli standard comunali. procedere

In ogni caso, però, alcune aree individuate per standard dal PRG erano molto vicine se non adiacenti all'ambito stesso, pertanto, si è scelto di inglobare anche tali aree, per altro, non ancora del tutto attuate, definite dal PRG come zone destinate a servizi pubblici (zone F4).

Tali aree ricoprono un'estensione complessiva di mq 27.330 aree e sono le seguenti (Vedasi Punto 2, "Quadro riepilogativo dei fabbisogni di standard minimi"):

- Area Sp 21: in parte già di proprietà comunale, individuata dalle Particelle catastali n.406 e 573 del foglio 38 e collocata a Sud in Prossimità di Via Pescara in contiguità con l'originario perimetro del P.P.
- Area Sp 22: individuata dalle Particelle 982 e 905 del foglio 22 collocata a Nord in prossimità dell'incrocio tra Via Tiberina e Via dello Sport anch'essa in contiguità con l'originario perimetro del P.P.
- Area Sp 23: in una piccola parte già di proprietà comunale, individuata dalle Particelle catastali 310, 311, 312 e 221 del foglio 23 collocate a nord-est in prossimità del tracciato dell'elettrodotto costituito dalla "doppia terna" Roma-Firenze, nella tratta SSE Gallese - SSE Capena, al di fuori dell'originario perimetro, e raggiungibili da via di San Sebastiano.

Come previsto per le altre aree con destinazione pubblica, anche tale proprietà potranno essere acquisite dall'A.C. mediante Cessione Compensativa (ai sensi dell'Art.17 N.T.A. nuovo PP), pertanto, porteranno anch'esse a un limitato aumento di edificazione e, quindi, di S.U.L. complessiva. A tali aree verrà attribuito, pertanto, un indice pari a 0,09 mq/mq.

Inoltre, per particolari interventi, nei quali è prevista anche la realizzazione di nuova viabilità si è prevista sempre la facoltà dell'A.C. di procedere con l'acquisizione della stesse mediante Cessione Compensativa. In tali aree destinate a viabilità gli incentivi compensativi si sono dati con diversi indici a seconda dell'origine (agricola, ecc.) dell'area in cui esse ricadevano, ovvero: 0,2, 0,06 e 0,09 mq di SUL per mq di superficie ceduta, a seconda, rispettivamente, che la destinazione originaria di PRG fosse, rispettivamente, C3, E2, e F4.

TAB. 1.3.2



ATTUAZIONE NUOVO PP (incrementi rispetto al PRG vigente):

PARAMETRI URBANISTICI:		(*) Superficie (mq)	IUF (mq/mq)	SUL	(**) Standard	Numero di Abitanti	FABBISOGNO STANDARD		Compensazione	
							Standard pp (mq/ab)	Standard PP (mq)		
INCREMENTI	Incremento per le aree a Standard individuate nel PRG Vigente Ex Zone F4 (IUF da 0 mq/mq a 0,09mq/mq)	Area SP 21a = Area comunale (Ambito non vincolato)	5.680,0	0,09	—	31,25	—	—	100%	
		Area SP 21b (Ambito non vincolato)	2.480,0		223,2		7	18,00	128,6	30%
		Area SP 22 (Ambito non vincolato)	10.800,0		972,0		31	18,00	559,9	30%
		Area SP 23a = Area comunale (Ambito vincolato)	895,0		—		—	—	—	100%
		(****) Area SP 23b (Ambito vincolato)	7.476,0		672,8		22	24,00	516,7	30%
Totale		27.331,0 mq		1.868,0 mq		60 ab		1.205,2 mq		
INCREMENTI	Incremento aree a Standard per cessione compensativa di Strade	Strade in zona edificata (IUF da 0,09 mq/mq a 0,20 mq/mq)	5.150,0	0,11	566,5	31,25	18	24,00	435,1	100%
		Strade in ambito ex zona agricola E2 (IUF da 0,01 mq/mq a 0,06 mq/mq)	4.260,0	0,05	213,0		7	18,00	122,7	100%
		Strade in Ex zone F4 (Amb. V.) (IUF da 0 mq/mq a 0,09 mq/mq)	1.448,0	0,09	130,3		4	24,00	100,1	100%
		Totale	10.858,0 mq		909,8 mq			29 ab		657,8 mq
TOTALE attuazione PP (esclusi incrementi derivanti da OOPP)		38.189,0 mq		2.777,9 mq		89 ab		1.863,0 mq		

NOTE:

(*) = Dati ricavati da rilievo e sopralluoghi

(**) = Applicazione D.M. 1444/'68_art.3 (100 mc/ab. /3,2 m = 31,25 mq/ab).

(***) = Dati ricavati dalla delibera del Cons. Com. n°17 del 29/03/2001

(****) = In tali ambiti, ai fini della cessione compensativa (Art. 17 N.T.A. del nuovo P.P.), sono state decurtate dalle Superfici fondiarie le Aree destinate alla mobilità.

1.4. INCREMENTO DI S.U.L. E DEL RELATIVO FABBISOGNO STANDARD OTTENUTO DAGLI INCENTIVI PER LA REALIZZAZIONE DI OO.PP. ART. 18 N.T.A.

Al fine della realizzazione di servizi, attrezzature, parcheggi, verde pubblico e spazi pubblici, il PP prevede, infine, la facoltà per l'Amministrazione Comunale di conferire una compensazione edificatoria aggiuntiva sulla base di specifici progetti presentati da promotori privati. Tali quantità edificatorie premiali potranno essere conferite dall'Amministrazione Comunale nella misura massima di 0,16 mq/mq applicato alle sole aree con destinazione pubblica interessate dall'intervento, e sulla base di uno specifico studio di fattibilità e di una piano economico finanziario volto a costituire un contratto di Partenariato Pubblico Privato ai sensi dell'Art. 3, L.163/2003 e s.m.i.

In ogni caso, il totale di detti incentivi non potrà superare il valore di 23.160 mq di SUL aggiuntiva che è stato utilizzato ai fini del dimensionamento del fabbisogno di standard urbanistici del presente Piano.

TAB. 1.4

PARAMETRI URBANISTICI:			(*) Superficie (mq)	IUF (mq/mq)	SUL	(**) Standard	Numero di Abitanti	FABBISOGNO STANDARD		Compensazione
								Standard PP (mq/ab)	Standard PP (mq)	
Art. 18 N.T.A. nuovo PP	Incrementi derivanti da incentivi per la realizzazione di OO.PP. Area edificata	Ex C3 ad att.dir. (Ambito Non Vincolato)	10.392,0	0,16	1.662,7	31,25	53	18,00	957,7	65%
		Ex C3 ad att.dir. (Ambito Vincolato)	16.229,9		2.596,8		83	24,00	1.994,3	65%
		Ex C3 PUA (Ambito non Vincolato)	19.085,8		3.053,7		98	18,00	1.758,9	65%
		Ex C3 PUA (Ambito Vincolato)	39.378,4		6.300,5		202	24,00	4.838,8	65%
		Strade	9.660,0		1.545,6		49	18,00	890,3	100%
	Totale		94.746,1 mq		15.159,4 mq		485 ab		10.440,1 mq	
	Incrementi derivanti da incentivi per la realizzazione OO.PP. Area zona E2	Area ex zona agricola E2	22.904,0	0,16	3.664,6	31,25	117	18,00	2.110,8	80%
		Area ex zona agricola E2	850,0	0,16	136,0		4	18,00	78,3	50%
		Strade	3.600,0	0,16	576,0		18	18,00	331,8	100%
		Totale	27.354,0 mq		4.376,6 mq			140 ab		2.520,9 mq
	Incrementi derivanti da incentivi per la realizzazione OO.PP. per le aree a Standard individuate nel PRG Vigente Ex Zone F4	Area SP 21a = Area comunale (Ambito non vincolato)	5.680,0	0,16	908,8	31,25	29	18,00	523,5	100%
		Area SP 21b (Ambito non vincolato)	1.736,0		277,8		9	18,00	160,0	70%
		Area SP 22 (Ambito non vincolato)	7.560,0		1.209,6		39	18,00	696,7	70%
		Area SP 23a = Area comunale (Ambito vincolato)	895,0		143,2		5	24,00	110,0	100%
		Area SP 23b (Ambito vincolato)	5.233,2		837,3		27	24,00	643,1	70%
Strade		1.540,0	246,4		8		24,00	189,2	100%	
Totale		22.644,2 mq			3.623,1 mq			116 ab		2.322,5 mq
TOTALE degli incrementi di abitanti per la realizzazione di OO.PP.			144.744,3 mq		23.159,1 mq		741 ab		15.283,5 mq	

1.5. QUADRO RIEPILOGATIVO DEL FABBISOGNO COMPLESSIVO DI STANDARD URBANISTICI

Il quadro riepilogativo prevede l'articolazione nei vari contributi il cui totale rappresenta il fabbisogno complessivo della dotazione di standard minimi da assolvere:

- PRG vigente ambito in zona edificata e ambito in zona agricola (con dotazione di standard assunti pari a 18mq/ab.);
- Attuazione del nuovo P.P.:
 - o Contributo dovuto all'incremento dell'indice IUF rispetto al PRG vigente (che passa da 0,09mq/mq a 0,14mq/mq)(Art. 34 N.T.A. del nuovo P.P.);
 - o Contributo dovuto all'incremento ricavato dalla trasformazione delle zone ex D1 (Art. 35 N.T.A. del nuovo P.P.);
 - o Contributo dovuto all'incremento dell'indice IUF per mezzo del meccanismo di cessione compensativa delle aree acquisite (Art. 17 N.T.A. del nuovo P.P.):
 - Incremento dell'indice IUF in zona edificata(che passa da 0,14mq/mq a 0,20mq/mq)
 - Incremento dell'indice IUF in zona agricola E2 (che passa da 0,01mq/mq a 0,06mq/mq);
 - Incremento dell'indice IUF in zona F4 (che passa da un valore nullo a 0,09mq/mq);
 - Incremento dell'indice IUF per la cessione di aree da destinare a strade;

- o Contributo dovuto all'incremento dell'indice IUF per mezzo degli incentivi compensativi finalizzati alla realizzazione delle OO.PP. in zona edificata, in zona agricola e in zona F4(Art. 18 N.T.A. del nuovo P.P.)

In base alle valutazioni effettuate, pertanto, il fabbisogno complessivo di standard è stato valutato in mq 126.654 = Ha 12,7., calcolato in due fasi:

1) Applicazione degli indici pre-vigenti previsti dal PRG

Tale calcolo consente di individuare le quantità edificabili per gli ambiti coinvolti sia in ex zone C3 sia in ex zona Agricole

PARAMETRI URBANISTICI:			(*) Superficie (mq)	IUF (mq/mq)	SUL	(**) Standard	Numero di Abitanti	FABBISOGNO STANDARD		Compensazione	
								Standard PP	Standard PP (mq)		
Applicazione dell'IUF del PRG	Ambito in zona edificata (IUF = 0,09 mq/mq)	C3 ad att.dir. (Ambito Non Vincolato)	637.275,5	0,09	57.354,8	31,25	1835	18,00	33.036,4	100%	
		C3 ad att.dir. (Ambito Vincolato)	385.213,5		34.669,2	31,25	1109	18,00	19.969,5	100%	
		C3 PUA (Ambito non Vincolato)	74.069,0		6.666,2	(***)	153	18,00	2.754,0	100%	
		C3 PUA (Ambito Vincolato)	144.892,0		13.040,3	(***)	345	18,00	6.210,0	100%	
		Totale zona in ambito edificato	1.241.450,0 mq		111.730,5 mq		3443 ab		61.969,8 mq		
	Ambito in zona agricola (IUF = 0,01 mq/mq)	Ambito in zona agricola E2 (IUF 0,01 mq/mq)	32.890,0	0,01	328,9	31,25	11	18,00	189,4	100%	
		Totale zona in ambito agricolo	32.890,0 mq		328,9 mq		11 ab		189,4 mq		
	TOTALE Applicazione dell'IUF del PRG			1.274.340,0 mq		112.059,4 mq		3454 ab		62.159,3 mq	

2) Incrementi previsti con l'applicazione delle NTA del PP

Tale valutazione consente di individuare tutte le quantità aggiuntive previste dal PP con l'applicazione delle NTA, sia come incrementi degli IUF, sia per l'acquisizione di aree mediante Cessione Compensativa.

PARAMETRI URBANISTICI:			(*) Superficie (mq)	IUF (mq/mq)	SUL	(**) Standard	Numero di Abitanti	FABBISOGNO STANDARD		Compensazione
								Standard PP (mq/ab)	Standard PP (mq)	
Art.34 N.T.A. nuovo PP	Incremento rispetto al PRG vigente (If da 0,09mq/mq a 0,14mq/mq)	Ex C3 ad att.dir. (Ambito Non Vincolato)	637.275,5	0,05	31.863,8	31,25	1020	18,00	18.353,5	100%
		Ex C3 ad att.dir. (Ambito Vincolato)	385.213,5		19.260,7		616	24,00	14.792,2	100%
		Ex C3 PUA (Ambito non Vincolato)	74.069,0		3.703,5		119	18,00	2.133,2	100%
		(****) Ex C3 PUA (Ambito Vincolato)	139.742,0		6.987,1		224	24,00	5.366,1	100%
		Totale	1.236.300,0 mq		61.815,0 mq		1978 ab	40.645,0 mq		
Art.35 comma 1 N.T.A. nuova	Incremento ricavato dalla Trasformazione delle Ex zone D1 di P.R.G. S.U.L. = 30%(S.V.L./h virtuale)	Ex D1 (Ambito Non Vincolato)	4.730,0		440,6	31,25	14	18,00	253,8	30%
		Ex D1 (Ambito Vincolato)	1.800,0		150,0		5	24,00	115,2	30%
		Totale	6.530,0 mq	590,6 mq	19 ab	369,0 mq				
Art.17 N.T.A. nuovo PP	Incremento del fabbisogno standard ottenuto dai meccanismi di cessione compensativa ai fini dell'acquisizione delle aree esistenti ai sensi dell'Art. 17 NTA del nuovo PP.	Area in zona edificata (IUF da 0,14 mq/mq a 0,20)		0,06		31,25				
		Ex C3 ad att.dir. (Ambito Non Vinc.)	15.987,7		959,3		31	18,00	552,5	100%
		Ex C3 ad att.dir. (Ambito Vinc.)	24.969,0		1.498,1		48	24,00	1.150,6	100%
		Ex C3 PUA (Ambito non Vincolato)	29.362,8		1.761,8		56	18,00	1.014,8	100%
		(****) Ex C3 PUA (Ambito Vincolato)	60.582,2		3.634,9		116	24,00	2.791,6	100%
	Totale	130.901,7 mq	7.854,1 mq	251 ab	5.509,5 mq					
	(****) Ambito in ex zona agricola E2 (IUF da 0,01 mq/mq a 0,06 mq/mq)	28.630,0	0,05	1.431,5	31,25	46	18,00	824,5	100%	
	Totale	159.531,7 mq	9.285,6 mq	297 ab	6.334,1 mq					
	Incremento per le aree a Standard individuate nel PRG Vigente Ex Zone F4 (IUF da 0 mq/mq a 0,09mq/mq)	Area SP 21a = Area comunale (Ambito non vincolato)	5.680,0							100%
		Area SP 21b (Ambito non vincolato)	2.480,0		223,2		7	18,00	128,6	30%
Area SP 22 (Ambito non vincolato)		10.800,0	0,09	972,0	31,25	31	18,00	559,9	30%	
Area SP 23a = Area comunale (Ambito vincolato)		895,0							100%	
(****) Area SP 23b (Ambito vincolato)		7.476,0		672,8		22	24,00	516,7	30%	
Totale	27.331,0 mq	1.868,0 mq	60 ab	1.205,2 mq						
Incremento aree a Standard per cessione compensativa di Strade	Strade in zona edificata (IUF da 0,09 mq/mq a 0,20 mq/mq)	5.150,0	0,11	566,5		18	24,00	435,1	100%	
	Strade in ambito ex zona agricola E2 (IUF da 0,01 mq/mq a 0,06 mq/mq)	4.260,0	0,05	213,0	31,25	7	18,00	122,7	100%	
	Strade in Ex zone F4 (Amb. V.) (IUF da 0 mq/mq a 0,09 mq/mq)	1.448,0	0,09	130,3		4	24,00	100,1	100%	
	Totale	10.858,0 mq	909,8 mq	29 ab	657,8 mq					
TOTALE Incrementi previsti dalle NTA del PP			1.440.550,7 mq		74.469,1 mq		2383 ab	49.211,1 mq		

3) Ulteriori incrementi previsti dal PP derivanti da incentivi per la realizzazione di OO.PP. (Art 18 N.T.A.)

Tali quantità sono state individuate applicando l'incentivo di 0,16 mq/mq alle aree con destinazione pubblica a servizi. In tal modo si determina il *plafond* complessivo di SUL, pari a mq. 23.160, che l'Amministrazione potrà distribuire come incentivazione per la realizzazione di OO.PP.

PARAMETRI URBANISTICI:			(*) Superficie (mq)	IUF (mq/mq)	SUL	(**) Standard	Numero di Abitanti	FABBISOGNO STANDARD		Compensazione
								Standard PP (mq/ab)	Standard PP (mq)	
Art 18 N.T.A. nuovo PP	Incrementi derivanti da incentivi per la realizzazione di OO.PP. Area edificata	Ex C3 ad att.dir. (Ambito Non Vincolato)	10.392,0	0,16	1.662,7	31,25	53	18,00	957,7	65%
		Ex C3 ad att.dir. (Ambito Vincolato)	16.229,9		2.596,8		83	24,00	1.994,3	65%
		Ex C3 PUA (Ambito non Vincolato)	19.085,8		3.053,7		98	18,00	1.758,9	65%
		Ex C3 PUA (Ambito Vincolato)	39.378,4		6.300,5		202	24,00	4.838,8	65%
		Strade	9.660,0		1.545,6		49	18,00	890,3	100%
	Totale	94.746,1 mq	15.159,4 mq	485 ab	10.440,1 mq					
	Incrementi derivanti da incentivi per la realizzazione OO.PP. Area zona E2	Area ex zona agricola E2	22.904,0	0,16	3.664,6	31,25	117	18,00	2.110,8	80%
		Area ex zona agricola E2	850,0	0,16	136,0		4	18,00	78,3	50%
		Strade	3.600,0	0,16	576,0		18	18,00	331,8	100%
	Totale	27.354,0 mq	4.376,6 mq	140 ab	2.520,9 mq					
Incrementi derivanti da incentivi per la realizzazione OO.PP. per le aree a Standard individuate nel PRG Vigente Ex Zone F4	Area SP 21a = Area comunale (Ambito non vincolato)	5.680,0		908,8	31,25	29	18,00	523,5	100%	
	Area SP 21b (Ambito non vincolato)	1.736,0		277,8		9	18,00	160,0	70%	
	Area SP 22 (Ambito non vincolato)	7.560,0	0,16	1.209,6		39	18,00	696,7	70%	
	Area SP 23a = Area comunale (Ambito vincolato)	895,0		143,2		5	24,00	110,0	100%	
	Area SP 23b (Ambito vincolato)	5.233,2		837,3		27	24,00	643,1	70%	
	Strade	1.540,0		246,4		8	24,00	189,2	100%	
	Totale	22.644,2 mq	3.623,1 mq	116 ab		2.322,5 mq				
TOTALE degli incrementi di abitanti per la realizzazione di OO.PP.			144.744,3 mq		23.159,1 mq		741 ab	15.283,5 mq		



Perciò dall'applicazione dei suddetti indici e quantità, deriva una SUL complessiva di Progetto pari a 209.687,6 mq, un numero complessivo di abitanti pari a 6.578 e fabbisogno complessivo di aree per standard urbanistici pari 126.653,9 mq, distribuito come di seguito:

NUMERO DI ABITANTI TEORICI	6.578 ab	Ambito non Vincolato	Ambito Vincolato	TOTALE FABBISOGNO DI STANDARD	
VERDE		33.715,7 mq	33.741,6 mq	67.457,3 mq	6,7 Ha
ISTRUZIONE + SERVIZI		24.350,2 mq	18.402,8 mq	42.753,1 mq	4,3 Ha
PARCHEGGI		9.365,5 mq	7.078,0 mq	16.443,5 mq	1,6 Ha
TOTALI		67.431,4 mq	59.222,5 mq	126.653,9 mq	12,7 Ha





2. REPERIMENTO DEGLI STANDARD URBANISTICI NEL P.P.

Secondo il D.M. 1444 del 2 Aprile 1968 gli standard rappresentano quelle quantità minime di spazio da destinare alle attrezzature necessarie alla vita associata o meglio da destinare a spazi pubblici o riservati, alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie.

In questa fase di lavoro si è verificata l'effettiva disponibilità delle aree da reperire all'interno del Piano al fine di soddisfare il fabbisogno di Standard Urbanistici individuati nel punto precedente.

Nella progettazione del PP si sono individuate le aree con tali destinazioni e la loro entità dimensionale è stata quantificata su base catastale, da cui è emerso che a fronte della predetta richiesta pari a complessivi 126.654 mq risultano effettivamente disponibili, così come individuati dal piano, 128.495 mq di suolo. Tale aree sono quelle destinate esclusivamente a destinazione pubblica, mentre quelle complessive impegnate (ovvero per standard e per "atterraggio" SUL compensative) ammontano a complessivi mq. 195.595.

A partire dai dati relativi alle Superfici fondiariae di ciascun ambito e applicando i criteri della cessione compensativa, innanzi esplicitati, si sono calcolate le quantità totali di suolo disponibile per la realizzazione degli standard urbanistici, suddividendole ulteriormente in aree ricadenti in ambito non vincolato e aree ricadenti in ambito vincolato.

A seconda dell'ambito in cui ricade la superficie fondiaria i criteri compensativi applicati precedentemente sono i seguenti:

- Ambito in area edificata (da Sp.1 a Sp.20) 65% cessione e 35% edificabile;
- Ambito in area agricola ex E2 (da Sp. 24 a Sp.26) 80% cessione e 20% edificabile;
- Ambito in area agricola ex F4 (da Sp.21 a Sp. 23) 70% cessione e 30% edificabile;



N° Rif. Tav. P.7.3.2	FOGLIO CATASTALE	PARTICELLE	NOTE	S. FONDIARIA (mq)		VINCOLI (mq)		RIPARTIZIONE STANDARD URBANISTICI (mq)			TOTALE STANDARD URBANISTICI (mq)
				Aree ricadenti in ambito non Vincolato	Aree ricadenti in ambito Vincolato	Verde	Istr. + Attr. Collett.	Parcheggi			
Ambito in zona edificata:											
SP1	22	682		2.390 mq	1.553,5 mq	1.553,5 mq	1.553,5 mq				1.553,5 mq
SP2	22	684		2.394 mq	1.556,1 mq	1.556,1 mq	1.556,1 mq				1.556,1 mq
SP3	22	425		8.180 mq	5.317,0 mq	5.317,0 mq	4.692,0 mq			625,0 mq	5.317,0 mq
SP4	22	834		7.830 mq	5.089,5 mq	5.089,5 mq	4.507,5 mq			582,0 mq	5.089,5 mq
SP5	22	40		4.190 mq			1.808,5 mq			915,0 mq	2.723,5 mq
SP6	22	190		5.970 mq			3.880,5 mq				3.880,5 mq
SP7	22	7		6.970 mq			4.199,5 mq			331,0 mq	4.530,5 mq
SP8	22	49+75		5.560 mq			3.614,0 mq		1.834,0 mq	1.780,0 mq	3.614,0 mq
SP9	22	577		2.600 mq			1.690,0 mq		1.690,0 mq		1.690,0 mq
SP10	22	77		2.860 mq			1.859,0 mq		1.859,0 mq		1.859,0 mq
SP11	22	791+792+793+794		4.780 mq			3.107,0 mq			737,0 mq	3.107,0 mq
SP12	22	26+266+267+268	(**)	8.000 mq			4.277,0 mq			1.500,0 mq	4.277,0 mq
SP13	22	1086+1087	(**)	10.710 mq			4.991,5 mq			1.060,0 mq	6.051,5 mq
SP14	22	623		4.330 mq			2.814,5 mq			440,0 mq	2.814,5 mq
SP15	31	899	(**)	23.170 mq			14.241,5 mq		11.681,5 mq	214,0 mq	14.241,5 mq
SP16	38	437	(**)	1.090 mq			516,0 mq			680,0 mq	1.196,0 mq
SP17	31	118		15.740 mq			326,0 mq			220,0 mq	546,0 mq
SP18	31	344		5.770 mq			1.943,5 mq			712,0 mq	2.255,5 mq
SP19	31	46+47+245+246		3.960 mq			3.000,5 mq			750,0 mq	3.750,5 mq
SP20	38	764		4.450 mq			1.944,0 mq			630,0 mq	2.574,0 mq
TOTALE ambito in zona edificata				137.074 mq	55.980,6 mq	55.980,6 mq	46.669,1 mq	25.250,5 mq	13.831,0 mq	85.750,6 mq	
Ambito delle aree Standard individuate nel PRG Vigente ex zone FA:											
SP21a	38	406		5.680 mq			5.680,0 mq				5.680,0 mq
SP21b	38	573		2.480 mq			1.736,0 mq			234,0 mq	1.736,0 mq
SP22	22	905	(*)	4.390 mq			3.073,0 mq				3.073,0 mq
SP23a	23	310+312	(**)	6.410 mq			4.487,0 mq				4.487,0 mq
SP23b	23	311+221	(**)	895 mq			5.114,6 mq				5.114,6 mq
TOTALE delle aree Standard PRG Vigente				27.331 mq	14.976,0 mq	14.976,0 mq	14.176,6 mq	5.680,0 mq	234,0 mq	20.090,6 mq	
Ambito in zona Ex Agricola:											
SP24	21	320+239	(**)	22.700 mq			16.616,0 mq			2.630,0 mq	16.616,0 mq
SP25	21	109	(*)	8.490 mq			5.608,0 mq				5.608,0 mq
SP26	21	238	(**)	923 mq			430,0				430,0
TOTALE ambito in zona Ex Agricola				31.190 mq	22.654,0 mq	22.654,0 mq	7.774,0 mq	12.250,0 mq	2.630,0 mq	22.654,0 mq	
TOTALE STANDARD URBANISTICI REPERTINEL P.P.					61.095,2 mq	61.095,2 mq	68.619,7 mq	43.180,5 mq	16.695,0 mq	128.495,2 mq	

NOTE:

(*) Utilizzazione solo di porzione della particella catastale ai fini del reperimento di Standard

(**) = Tali perticelle sono state preventivamente decurtate dalle superfici destinate dal P.P. alle Strade.

3. RIPARTIZIONE E VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI NEL P.P.

Le quantità di cessione, spettanti all'Amministrazione Comunale, sono state ripartite, nella progettazione del PP, in aree con destinazione a verde, a parcheggi, e a "servizi"; in queste ultime, sono state conglobate sia le quantità relative allo standard per le attrezzature scolastiche (asili nido, scuole materne e scuole d'obbligo) che per le attrezzature collettive (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi, ed altre) previste dal D.M. 1444/68 per complessivi 6,5 mq/ab..

La quantità di Standard previsti da nuovo P.P., pari a mq. 128.495,2, risulta essere maggiore della quantità di Standard minimi da reperire calcolata in base al numero degli abitanti teorici insediabili dal PP stesso, pari a mq. 126.653,9, con uno valore medio dello standard pro-capite pari 19,5 mq/ab.

Un leggero sovradimensionamento che deriva dalla maggiore quantità di aree reperite dal PP e dall'utilizzo dello standard di 22 mq/ab per gli incrementi di popolazione previsti negli ambiti vincolati.

Pertanto, verificatali DM 144/68 risulta essere pienamente applicato..

NUMERO DI ABITANTI TEORICI 6.578 ab	TOTALE FABBISOGNO DI STANDARD		TOTALE STANDARD REPERITI NEL P.P.		Ambito non Vincolato	Ambito Vincolato
	VERDE	67.457,3 mq	6,7 Ha	6,9 Ha	68.619,7 mq	33.993,0 mq
ISTRUZIONE + SERVIZI	42.753,1 mq	4,3 Ha	4,3 Ha	43.180,5 mq	23.313,0 mq	19.867,5 mq
PARCHEGGI	16.443,5 mq	1,6 Ha	1,7 Ha	16.695,0 mq	8.358,0 mq	8.103,0 mq
TOTALI	126.653,9 mq	12,7 Ha	12,8 Ha	128.495,2 mq	65.664,0 mq	61.095,2 mq

<

STANDARD PROCAPITE abitanti teorici	19,5 mq/ab
-------------------------------------	------------

NUMERO DI ABITANTI da CENSIMENTO	2.360 ab
----------------------------------	----------

SUL PROCAPITE REALE	=	SUL ESISTENTE / n°ab CENSIMENTO	=	143.320,0	:	2.360,0	=	60,7 mq/ab
---------------------	---	---------------------------------	---	-----------	---	---------	---	------------

n° Abitanti REALE	=	SUL di Progetto / SUL Procapite Reale	=	209.687,6	:	60,7	=	3.453 ab
-------------------	---	---------------------------------------	---	-----------	---	------	---	----------

STANDARD PROCAPITE	=	Standard Reperiti nel P.P. / n° di Abitanti Reale	=	128.495,2	:	3.452,9	=	37 mq/ab
--------------------	---	---	---	-----------	---	---------	---	----------

INCREMENTO DI STANDARD	=	STANDARD PROCAPITE - STANDARD TEORICI	=	37,2	-	19,5	=	18 mq/ab
------------------------	---	---------------------------------------	---	------	---	------	---	----------

ALLEGATI:

Calcolo del numero di abitanti per le aree ex C3 PUA inserite nel perimetro del nuovo PP in Riferimento alla delibera del C.C. n.17 del 29/03/2001

1.2.a Aree non soggette a vincolo paesaggistico

SETTORE F

Lotto	Sup. fondiaria (mq)	Indice fondiario IUF (mc/mq)	Volumetria edificabile (mc)	Numero massimo di abitazioni
1	16.759 mq	0,21	3.519 mc	18
2	---- mq	----	---- mc	---- (*)
3	4.510 mq	0,20	902 mc	5
4	4.865 mq	0,20	973 mc	5
5	4.819 mq	0,20	964 mc	5
6	5.403 mq	0,21	1.135 mc	6
7	5.307 mq	0,21	1.114 mc	6
8	6.342 mq	0,21	1.332 mc	7
9	7.313 mq	0,21	1.536 mc	8
10	2.844 mq	0,20	569 mc	3
11	5.404 mq	0,20	1.081 mc	5
12	6.733 mq	0,21	1.414 mc	7
13	3.770 mq	0,21	791 mc	4
TOT.	74.069 mq	0,21	15.330 mc	79

Calcolo del n° di abitanti teorici complessivi sett ore F:

$$\text{ab teorici} = V.e./100 = 15.330,0 \text{ mc} / 100 = 153 \text{ ab}$$

1.2.b Aree soggette a vincolo paesaggistico

SETTORE B

Lotto	Sup. fondiaria (mq)	Indice fondiario IUF (mc/mq)	Volumetria edificabile (mc)	Numero massimo di abitazioni
1	---- mq	----	mc	---- (*)
2	---- mq	----	mc	---- (*)
3	---- mq	----	mc	---- (*)
4	---- mq	----	mc	---- (*)
5	---- mq	----	mc	---- (*)
6	---- mq	----	mc	---- (*)
7	---- mq	----	mc	---- (*)
8	---- mq	----	mc	---- (*)
9	---- mq	----	mc	---- (*)
10	---- mq	----	mc	---- (*)
11	---- mq	----	mc	---- (*)
12	---- mq	----	mc	---- (*)
13	---- mq	----	mc	---- (*)
14	---- mq	----	mc	---- (*)
15	---- mq	----	mc	---- (*)
16	---- mq	----	mc	---- (*)
17	---- mq	----	mc	---- (*)
18	---- mq	----	mc	---- (*)
19	---- mq	----	mc	---- (*)
20	---- mq	----	mc	---- (*)
21	---- mq	----	mc	---- (*)
22	6.400 mq	0,21	1.344 mc	7
23	23.295 mq	0,31	7.221 mc	36 (**)
24	---- mq	----	mc	---- (*)
25	---- mq	----	mc	---- (*)
26	---- mq	----	mc	---- (*)
27	---- mq	----	mc	---- (*)
28	---- mq	----	mc	---- (*)
29	---- mq	----	mc	---- (*)
30	---- mq	----	mc	---- (*)
31	---- mq	----	mc	---- (*)
32	---- mq	----	mc	---- (*)
TOT.	29.695 mq	0,26	8.565 mc	43

Calcolo del n° di abitanti teorici complessivi:

$$\text{ab teorici} = V.e./100 = 8.565,0 \text{ mc} / 100 = 86 \text{ ab}$$

**SETTORE D**

Lotto	Sup. fondiaria (mq)	Indice fondiario	Volumetria	Numero massimo di
1	10.015 mq	0,21	2.103 mc	11
2	7.062 mq	0,21	1.483 mc	7
3	10.138 mq	0,23	2.332 mc	12
4	---- mq	----	mc	---- (*)
5	---- mq	----	mc	---- (*)
6	---- mq	----	mc	---- (*)
7	---- mq	----	mc	---- (*)
8	---- mq	----	mc	---- (*)
9	---- mq	----	mc	---- (*)
10	---- mq	----	mc	---- (*)
11	---- mq	----	mc	---- (*)
12	---- mq	----	mc	---- (*)
13	---- mq	----	mc	---- (*)
14	15.040 mq	0,21	3.158 mc	16
15	4.766 mq	0,21	1.001 mc	5
16	7.261 mq	0,21	1.525 mc	8
17	---- mq	----	mc	---- (*)
18	---- mq	----	mc	---- (*)
19	---- mq	----	mc	---- (*)
20	---- mq	----	mc	---- (*)
21	---- mq	----	mc	---- (*)
22	---- mq	----	mc	---- (*)
23	---- mq	----	mc	---- (*)
24	---- mq	----	mc	---- (*)
25	---- mq	----	mc	---- (*)
26	---- mq	----	mc	---- (*)
TOT.	54.282 mq	0,21	11.602 mc	59

Calcolo del n° di abitanti teorici complessivi:
 ab teorici = V.e./100 = 11.602,0 mc /100 = 116 ab

SETTORE D

Lotto	Sup. fondiaria (mq)	Indice fondiario	Volumetria	Numero massimo di
1	12.330 mq	0,21	2.589 mc	13
2	8.880 mq	0,28	2.486 mc	12
3	---- mq	----	---- mc	---- (*)
4	8.430 mq	0,21	1.770 mc	9
5	8.685 mq	0,21	1.823 mc	9
6	5.580 mq	0,21	1.172 mc	6
7	3.330 mq	0,20	666 mc	3
8	13.680 mq	0,28	3.830 mc	19
TOT.	60.915 mq	0,23	14.336 mc	71

Calcolo del n° di abitanti teorici complessivi:
 ab teorici = V.e./100 = 14.336,0 mc /100 = 143 ab

TOTALE abitanti → ab. Settore B + ab. Settore C + ab. Settore D >>> **345,0 ab**

n° di abitanti teorici complessivi ai sensi del PRG Vigente (ambito C3 PUA)	498 ab
---	---------------

