

COMUNE DI FANO
(Provincia di Pesaro e Urbino)



PROPRIETA':

Dellasanta Mario e altri

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE
ZONA C1 RESIDENZIALE DI ESPANSIONE
"COMPARTO ST2_P14"**

PROGETTO URBANISTICO

RELAZIONE TECNICA

TAV. N°

A

Maggio 2014

**PROGETTO URBANISTICO
E OPERE DI URBANIZZAZIONE**

**STUDIO DI ARCHITETTURA - ARCHH - M. AMADEI - F. CAVERNI - A. GORI
ING. EDILE ARCH. F. AMADEI
Via Vitruvio, 3/d - 61032 Fano (PU)**

PIANO DI LOTTIZZAZIONE DELLA
ZONA C1 - RESIDENZIALE DI ESPANSIONE

COMPARTO UNITARIO ST2_P14
Via IV Novembre

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

1. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il presente PIANO ATTUATIVO riguarda l'urbanizzazione dell'area individuata dal vigente PRG come Comparto Unitario ST2_P14, ubicata nel Comune di Fano, tra Via IV Novembre e la ferrovia dismessa Fano – Urbino.

Il PRG del Comune di Fano definisce per l'area in oggetto la scheda tecnica ST2_P14 che prevede oltre alla zona residenziale vera e propria (Zona C1) un'area a destinazione scolastica (F6_SM), aree di verde attrezzato (F1), viabilità veicolare (P1) e ciclabile (P4) di PRG e aree per parcheggi aggiuntivi (P2_pr). La superficie complessiva della Scheda Progetto è di mq 45.013 che sviluppa una SUL di mq 9.003 destinata per il 60% ad edilizia residenziale libera (5.402 mq) e per almeno il 40% ad edilizia residenziale convenzionata o Peep (3.601 mq).

La Scheda Tecnica ST2_P14 denominata "Comparto residenziale strada S.Orso – Via Roma 3" prevede:

- Superficie Territoriale (ST)	mq.	45.013,00
- Indice di edificabilità (UT)	mq/mq	0,20
- Superficie Utile Lorda (SUL) $ST \times 0,20$	mq	9.003,00
- Superficie Zona C1	mq	24.813,00
- Superficie Zona F1	mq	7.084,00
- Superficie Zona F6_SM	mq	5.030,00
- Superficie Zona P1	mq	2.531,00
- Superficie Zona P2_pr	mq	4.032,00
- Superficie Zona P4	mq	1.523,00

Il comparto di cui alla presente scheda individua una zona di espansione tra la strada nazionale Flaminia e l'autostrada A14.

Le previsioni avranno attuazione attraverso un Piano urbanistico attuativo, esteso all'intera area del comparto unitario così come perimetrato nella tavola di Piano e conforme a tutte le prescrizioni delle singole zone omogenee che lo compongono.

2. STATO ATTUALE

L' area interessata dall' intervento ha forma di tipo rettangolare e morfologia totalmente pianeggiante; il terreno si trova a livello di Via IV Novembre come meglio illustrato nel rilievo planoaltimetrico di cui alla Tavola 2.

Sull' area non insistono fabbricati o manufatti di alcun genere. L' area è attualmente destinata all' attività agricola.

L' area confina con:

- a nord-est con un' area a destinazione agricola
- a nord-ovest con Via IV Novembre e con un' area residenziale privata;
- a sud-ovest con una serie di edifici residenziali che danno su Via D' Annunzio;
- a sud-est con il tracciato della ex linea ferroviaria Fano-Urbino

Nella Tavola 1 è riportata la situazione catastale e l' assetto della proprietà: l' area è individuata al Foglio n° 47, distinta dai mappali n. 1739, 1740, 1744p, 1748, 1746, 1749p, 1738, 1747, 1745, 65, 1870p e ha una superficie catastale complessiva di mq 45.306.

Come illustrato nella Tavola 2 (Rilievo plano-altimetrico) sull' area sono presenti una serie di alberature di alto fusto e di vecchi filari mentre lungo Via IV Novembre insistono alcuni esemplari di quercia di varie dimensioni.

Il Piano di Lottizzazione prevede, nell'ambito del progetto che interessa l'intero assetto del verde pubblico, il mantenimento di alcune alberature e la rimozione delle altre, soprattutto di quelle in cattivo stato.

L' innesto della nuova viabilità su Via IV Novembre tiene conto delle querce esistenti salvaguardando quelle di maggior pregio e prevedendo l' abbattimento di due esemplari di dimensioni modeste per le quali andrà richiesta la prescritta autorizzazione.

Per le altre alberature protette esistenti all' interno dell' area che non possono essere mantenute occorrerà richiedere le previste autorizzazioni in sede di

richiesta di Permesso di Costruire.

Per quanto riguarda le problematiche relative all' assetto del verde si rimanda comunque alla "Relazione Botanico vegetazionale e Progetto del Verde".

3. IMPOSTAZIONE PROGETTUALE

L' attuazione dell' intervento urbanistico denominato "Comparto ST2_P14" sviluppa le indicazioni contenute nel PRG e consente di raggiungere i seguenti obiettivi:

- attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico generale;
- completare il disegno del tessuto urbano della zona;
- incrementare la dotazione di infrastrutture, e di aree verdi a servizio sia del nuovo insediamento che delle realtà limitrofe;
- realizzazione di un intervento che si inserisca correttamente in continuità con il tessuto esistente;
- predisposizione di un' area pubblica per la successiva possibile edificazione di una struttura scolastica per l' infanzia.

La valutazione e l' approfondimento di diverse ipotesi progettuali ha condotto alla scelta della proposta plani volumetrica illustrata nelle tavole di progetto.

Il quartiere viene sviluppato sull' asse stradale principale previsto dal PRG e che si diparte da Via IV Novembre con direzione ortogonale ad essa.

Sul tale strada si dirama la viabilità di accesso alle aree a parcheggio e ai lotti residenziali.

Il progetto plani volumetrico inserisce le nuove edificazioni cercando le migliori relazioni tra edifici e spazi pubblici, oltre a rispettare i principi dell' architettura sostenibile per ciò che riguarda la progettazione dei nuovi edifici in cui l' orientamento gioca un ruolo fondamentale.

La proposta prevede la realizzazione di palazzine a tre piani di varia consistenza collocate nella zona centrale della Lottizzazione mentre sul lato

nord-est, a contatto con la zona agricola, viene invece prevista una zona destinata ad abitazioni mono-bifamiliare a due piani.

Le aree a destinate all' edificazione sono supportate da un'ampia dotazione di parcheggi che verificano lo standard richiesto di un posto auto per alloggio.

Nella parte verso le ex ferrovia, viene individuata l'area a destinazione scolastica della superficie di 5.031 mq come richiesto dalla Scheda di PRG.

La presenza diffusa di aree verdi si caratterizza quale elemento di qualità ambientale in grado di garantire momenti di relazione tra le persone, creando condizioni di migliore vivibilità per l'intero quartiere in quanto le aree destinate a verde attrezzato definiscono un supporto di spazio pubblico alle nuove residenze e/o si pongono come zona di filtro con i nuclei esistenti.

Nella zona verso Via IV Novembre viene individuata un' area di "verde privato" a servizio dell' abitazione esistente.

La progettazione dell'assetto viario è basata sull' asse principale previsto dal PRG. La viabilità di penetrazione è organizzata con una sezione carrabile larga ml. 7,00 con andamento pianeggiante, munita di marciapiedi su entrambi i lati della sezione di ml. 1.70 e affiancata da un percorso ciclabile a doppio senso della larghezza di ml 3,00 suddiviso in ml. 2,50 di sezione propria e ml. 0,50 di spartitraffico per un' ampiezza complessiva di ml 13,40.

L' intervento progettuale prende in considerazione anche la eventuale futura realizzazione di una rotatoria per migliorare il collegamento con Via IV Novembre anche in relazione all' edificazione del Comparto previsto al di là della strada.

Il progetto di urbanizzazione propone un modello insediativo a bassa densità caratterizzato da edifici a tre piani del tipo a palazzine da 12 appartamenti o da 20 appartamenti e la possibilità di realizzare nella fascia sul lato nord-est anche abitazioni di tipo singole o bifamiliari circondate da ampi giardini,

Sono previsti 8 lotti grandi con dimensioni variabili da 977 mq a 1.445 mq e 7 lotti piccoli da 446 mq a 482 mq.

L'attuazione dell'intervento consentirà di offrire sul mercato dell'abitazione diverse tipologie di alloggi, in grado di soddisfare diverse esigenze:

- alloggi di edilizia residenziale convenzionata realizzata direttamente dagli operatori con prezzi concordati con il Comune di Fano;
- alloggi di edilizia residenziale privata con tagli di appartamenti di varie metrature secondo la dimensione del nucleo familiare;
- alloggi di edilizia residenziale privata di tipo estensivo caratterizzati da tipologie mono-bifamiliari con giardino privato.

4. DIMENSIONAMENTO PROGETTUALE

Per il dimensionamento della SUL si è fatto riferimento, oltre che all'indice di PRG di 0,20 mq/mq, anche alla possibilità derivante dalle norme sull'edilizia sostenibile (L.R. 14/2008) che consente un incremento volumetrico del 5% se i fabbricati vengono realizzati rispettando il "Punteggio 2" del Protocollo Itaca Marche.

Pertanto la SUL derivante dall'indice di PRG, pari a $45.013 \text{ mq} \times 0,20 \text{ mq/mq} = 9.003 \text{ mq}$, viene incrementata del 5% (450 mq).

Il progetto prevede quindi una SUL complessiva di mq 9.453,00 dei quali 5.671,00 destinati ad edilizia privata e mq 3.782,00 (pari al 40% del totale) destinata ad edilizia convenzionata (PEEP).

Il numero degli alloggi potenzialmente realizzabili è stimato in 126 unità considerando una media di 75,02 mq per ogni appartamento.

Rispetto ai dati proposti dalla scheda di PRG, in considerazione della necessità di incrementare la quantità delle aree permeabili e di razionalizzare la dotazione di aree pubbliche, si è proposto di realizzare una sola pista ciclabile, a doppio senso invece delle due previste nella scheda e di realizzare il 50% delle aree di parcheggio aggiuntivo visto che la zona non ha carichi pregressi e che in questo modo nel Comparto vengono ricavati 175 posti auto pari a 1,39 posti

auto per appartamento, che sommati ai due posti auto previsti per ogni u.i. all'interno del lotto determinano una dotazione complessiva di 3,39 posti auto per ogni appartamento. Le aree a parcheggio pubblico sono dislocate in adiacenza ai lotti edificabili in modo da consentire un'agevole sosta in prossimità delle abitazioni.

Il dimensionamento complessivo delle aree a parcheggio è superiore a quello richiesto dal P.R.G. Infatti a fronte di uno standard minimo richiesto di 1.890,6 mq di aree destinate a parcheggio pari a 20 mq/100 mq di SUL (mq 9.453,00), il progetto prevede una dotazione di 5.008 mq (0,53 mq / 100 mq di SUL) che garantisce un numero di 127 posti auto, superiore al numero degli appartamenti previsti (126). Oltre a questi sono previsti ulteriori 48 posti auto come parcheggi aggiuntivi di Prg e stalli per 41 motoveicoli.

Il progetto di lottizzazione individua una serie di aree destinate a verde pubblico attrezzato tra le quali quella collocata al centro della nuova zona, della superficie di circa 1.215 mq, che verrà attrezzata per diventare un significativo elemento di aggregazione del nuovo nucleo urbano.

Come evidenziato nella Tavola 19 nella lottizzazione sono previste aree verdi di supporto alla viabilità e ai percorsi ciclo pedonali che consentono di ottenere una presenza diffusa di alberature di vario genere.

Le aree destinate a verde pubblico hanno un'estensione di 13.300 mq pari al 30% circa della superficie territoriale.

Oltre alle aree verdi e a parcheggio pubblico il Piano prevede la cessione di un'area per edilizia scolastica della superficie di mq 5.031 destinata alla realizzazione di una scuola per l'infanzia

Complessivamente le aree a destinazione pubblica (standard) hanno una superficie di mq 28.238 pari al 62,70 % della superficie totale.

Il progetto di lottizzazione del Comparto ST2_P14 si configura come realizzazione di una zona residenziale estensiva nella quale le nuove previsioni edificatorie andranno ad inserirsi in un contesto di urbanizzazione caratterizzato da un'ampia dotazione di spazi pubblici e di aree verdi che arricchiscono e qualificano la funzione residenziale.

5. DIMENSIONAMENTO DEL COMPARTO ST2_P14 (vedi Tav. 7)

DATI DI PROGETTO :

- Superficie Territoriale (ST)	mq.	45.013,00
- UT	mq/mq	0,20
- Superficie Utile Lorda (SUL) 45.013 x 0,20 =	mq	9.003,00
- Incremento SUL 5% L.R. 14/2008 9.003,00 x 0,05 =	mq	450,00
- Superficie Utile Lorda (SUL) di PDL	mq	9.453,00
- SUL residenziale privata (60%)	mq	5.671,00
- SUL residenziale pubblica (40%)	mq	3.782,00
- Numero abitanti (SUL: 25 mq/ab) 9.453,00 : 25 =	mq	378,00
- Alloggi (9.453,00 mq / 75,02 mq/alloggio)	n°	126

STANDARD RICHIESTI:

- Standard Zona C1 (378 X 21 mq/ab)	mq	7.938,00
--------------------------------------	----	----------

AGGIUNTIVI DI PRG:

- Zona F1 – Verde attrezzato	mq	7.084,00
- Zona F6_SM – Scuola dell' infanzia	mq	5.030,00
- Zona P1 – Viabilità Veicolare – strade	mq	2.531,00
- Zona P2_pr – Parcheggi di PRG	mq	4.032,00
- Zona P4 – Viabilità pedonale/ciclabile di PRG	mq	1.523,00

Sommano	mq	28.138,00
---------	----	-----------

VERIFICA STANDARD PDL:

- Verde attrezzato (V1/V25)	mq	13.300,00	
- Viabilità Via IV Novembre	mq	86,00	
- Area cabina Enel	mq	48,00	
- Scuola dell'infanzia	mq	5.031,00	
- Viabilità Veicolare di PRG	mq	1.794,00	
- Viabilità pedonale/ciclabile di PRG	mq	1.174,00	
- Parcheggi Zona C1 (P1-P2-P3) posti auto n. 127	mq	5.008,00	
- Parcheggi Aggiuntivi di PRG (Pa1-Pa2-Pa3) posti auto n. 48 + stalli moto	mq	1.797,00	

Sommano	mq	28.238,00	> 28.138,00

DESTINAZIONI DI PROGETTO:

- Superficie aree standard (62,70 % della ST)	mq	28.238,00	
- Superficie lotti residenza privata	mq	8.134,00	
- Superficie lotti residenza pubblica <i>Sommano mq 12.010,00 (26,68 % della ST)</i>	mq	3.876,00	
- Superficie marciapiedi	mq	1.540,00	
- Accessi carrabili	mq	25,00	
- Area di verde privato	mq	3.200,00	

TOTALE	mq	45.013,00	

6. SUB COMPARTI DI ATTUAZIONE

Il Piano Attuativo del Comparto ST2_P14 verrà realizzato secondo un programma di intervento che prevede due Sub-Comparti come individuati negli elaborati di progetto e in particolare nella Tavola 7.

Il “Sub Comparto 1” riguarda la prima parte della lottizzazione; viene prevista la realizzazione della strada principale, dei parcheggi pubblici e delle aree verdi poste a monte di tale strada, compresi i collegamenti delle reti tecnologiche; nell’ ambito del “Sub Comparto 1” è altresì prevista la cessione dell’ area da destinare ad edilizia scolastica.

Nel “Sub Comparto 2” sono comprese le opere da realizzare nella seconda parte della lottizzazione e comprende il completamento delle opere di urbanizzazione (con cessione delle relative aree) e l’ edificazione dei lotti posti a valle della strada principale.

Le Opere di Urbanizzazione, che hanno un importo complessivo di euro 1.608.855,03 saranno realizzate secondo due stralci di attuazione dei seguenti importi:

1° STRALCIO (Sub Comparto 1)	€	1.036.268,19 (64,41%)
2° STRALCIO (Sub Comparto 2)	€	572.586,91 (35,59%)

TOTALE	€	1.608.855,03 (100%)

6.1 SUBCOMPARTO 1

Nel Sub Comparto 1 è previsto:

- L' edificazione dei lotti n° L12, L13, L14 ed L15 per una SUL di mq 4.657 pari al 49,26% della SUL complessiva del Comparto (9.453 mq);
- La realizzazione degli edifici previsti nei Lotti L13, L14 e L15 destinati ad edilizia convenzionata (PEEP) per una SUL di mq 3.782 pari al 100% di quella prevista nell' intero Comparto.
- Le superfici da realizzare nel 1° Stralcio destinate ad aree standard hanno una superficie di mq 19.849, corrispondenti al 70,29% delle superficie di aree pubbliche da cedere (*mq 28.238*).
Le superfici delle aree standard del Sub Comparto 1 verificano ampiamente la dotazione di standard richiesto in relazione alla SUL edificabile nel Sub Comparto 1 (19.849 > 13.878) come illustrato nella Tavola n° 7 e nella Tabella 6.1.1.
- Verranno realizzate opere di urbanizzazione primaria per euro 1.036.268,19 pari al 64,41% dell' importo complessivo delle opere di urbanizzazione (*euro 1.608.855,03*).
- Nel Sub Comparto 1 l' importo delle opere è pari al 64,41% di quelle relative all' intero Comparto mentre la SUL massima realizzabile, pari a mq 4.657, rappresenta il 49,26 % della SUL totale (mq 9.453).
- Nel Sub Comparto 1 saranno rilasciati i Permessi di Costruire relativi ai Lotti L12, L13, L14, L15 che hanno una SUL di mq 4.657 comprensiva dell' intera quota destinata a PEEP.

6.1.1 DIMENSIONAMENTO DEL "SUBCOMPARTO 1" (vedi Tav. 7)

DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO :

- Superficie Lotti	mq.	4.865,00
- Superficie Lotti Residenziale Pubblica	mq.	3.876,00
L 13	mq	992,00
L 14	mq	1.445,00
L 15	mq	1.439,00
- Superficie Lotti Residenziale Privata	mq.	989,00
L 12	mq	989,00
- Superficie Utile Lorda	mq.	4.657,00
- SUL Residenziale Pubblica	mq.	3.782,00
L 13	mq	880,00
L 14	mq	1.451,00
L 13	mq	1.451,00
- SUL Residenziale Privata	mq.	875,00
L 12	mq	875,00

DIMENSIONAMENTO STANDARD :

- Verde attrezzato (V11/V25)	mq	8.013,00
- Area Scolastica (Zona F6_SM)	mq	5.031,00
- Viabilità di PRG (Zona P1 e P4)	mq	2.847,00
Viabilità veicolare (P1)	mq	1.714,00
Viabilità pedonale e ciclabile (P4)	mq	1.133,00
- Parcheggi Pubblici di progetto	mq	3.824,00
Parcheggi Zona C1 (P2-P3)	mq	2.740,00
<i>posti auto n. 64 = n. alloggi 64</i>		
Parcheggi Aggiuntivi di PRG (Pa3)	mq	1.084,00
<i>posti auto n. 34 + stalli moto</i>		

- Marciapiedi, cabina ENEL, accessi carrabili, e viabilità Via IV Novembre	mq	904,00
Marciapiedi	mq	745,00
Cabina Enel	mq	48,00
Viabilità Via IV Novembre	mq	86,00
Accessi carrabili	mq	25,00

VERIFICA STANDARD SUBCOMPARTO 1:

- Superficie "SubComparto 1"	mq.	28.211,00
- UT	mq/mq	0,20
- SUL Residenziale Privata (Lotto 12)	mq.	875,00
- SUL Residenziale Pubblica (Lotti 13, 14, 15)	mq.	3.782,00
- SUL Residenziale Totale	mq.	4.657,00
- Numero abitanti (SUL: 25 mq/ab) 4.657,00 mq : 25 mq/ab =	ab.	187,00
- Alloggi (4.657 mq / 72,77 mq/alloggio)	n°	64,00

STANDARD RICHIESTI:

- Standard Zona C1 (187 ab x 21 mq/ab)	mq	3.927,00
- Standard Aggiuntivi di PRG		
SUL Residenziale 1° Stralcio	mq.	4.657,00
SUL Residenziale Totale	mq.	9.453,00
(mq 4.657,00/mq 9.453,00 = 49,26 %)		
- Zona F1 – Verde attrezzato	mq	7.084,00
- Zona F6_SM – Scuola dell' infanzia	mq	5.030,00
- Zona P1 – Viabilità Veicolare – strade	mq	2.531,00
- Zona P2_pr – Parcheggi di PRG	mq	4.032,00
- Zona P4 – Viabilità pedonale/ciclabile	<u>mq</u>	<u>1.523,00</u>

Sommano	mq	20.200,00
(mq 20.200,00 x 49,26 %) =	<u>mq</u>	<u>9.951,00</u>
	mq	13.878,00

VERIFICA STANDARD SUBCOMPARTO 1

- Verde attrezzato (da V11 a V25)	mq	8.013,00	
- Viabilità Via IV Novembre e cabina Enel	mq	134,00	
- Scuola dell'infanzia	mq	5.031,00	
- Viabilità Veicolare di PRG	mq	1.714,00	
- Viabilità pedonale/ciclabile di PRG	mq	1.133,00	
- Parcheggi Zona C1 (P2-P3) <i>posti auto n. 64</i>	mq	2.740,00	
- Parcheggi Aggiuntivi di PRG (Pa3)	mq	1.084,00	

	mq	19.849,00	> 13.878

6.2 SUB COMPARTO 2

- Nel Sub Comparto 2 si prevede il completamento delle Opere di urbanizzazione (2° Stralcio) e la costruzione dei fabbricati posti a valle della strada principale.
- Il Sub Comparto 2 verrà avviato previa stipula della relativa convenzione con contestuale cessione delle aree pubbliche, costituzione della polizza fidejussoria e successivo rilascio del Permesso di Costruire del 2° Stralcio delle Opere di Urbanizzazione dell' importo di euro 572.586,91 (pari al 35,59 % dell' importo complessivo).
- Le Opere di Urbanizzazione previste nel Sub Comparto 2 potranno essere convenzionate solo dopo che siano state realizzate le opere previste nel Sub Comparto 1 riguardanti la strada principale con relative reti tecnologiche e l' allacciamento alle reti infrastrutturali esistenti
- Potranno poi essere rilasciati i Permessi di Costruire, relativi alla costruzione degli edifici previsti nei Lotti L1, L2, L3, L4, L5, L6, L7, L8, L9, L10 ed L11 per una SUL complessiva di mq 4.796 pari al 50,7 della SUL prevista nell' intera Lottizzazione (mq 9.453).

6.2.1 DIMENSIONAMENTO DEL "SUBCOMPARTO 2" (vedi Tav. 7)

DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO :

- Superficie Lotti	mq.	7.145,00
- Superficie Lotti Residenziale Privata	mq	7.145,00
L 1	mq	482,00
L 2	mq	470,00
L 3	mq	458,00
L 4	mq	446,00
L 5	mq	471,00
L 6	mq	457,00
L 7	mq	445,00
L 8	mq	977,00
L 9	mq	982,00
L 10	mq	982,00
L 11	mq	977,00
- Superficie Utile Lorda	mq.	4.796,00
L 1	mq	188,00
L 2	mq	188,00
L 3	mq	188,00
L 4	mq	188,00
L 5	mq	188,00
L 6	mq	188,00
L 7	mq	188,00
L 8	mq	870,00
L 9	mq	870,00
L 10	mq	870,00
L 11	mq	870,00

DIMENSIONAMENTO STANDARD :

- Verde attrezzato (V1/V10)	mq	5.287,00
- Viabilità di PRG (Zona P1 e P4)	mq	121,00
Viabilità veicolare (P1)	mq	80,00
Viabilità pedonale e ciclabile (P4)	mq	41,00
- Parcheggi Pubblici di progetto	mq	2.981,00

Parcheggi Zona C1 (P1) mq 2.268,00
posti auto n. 63 > n. alloggi 62

Parcheggi Aggiuntivi di PRG
(Pa1 – Pa2) mq 713,00
posti auto n. 17 + stalli moto n. 28

- Marciapiedi mq 795,00

VERIFICA STANDARD SUBCOMPARTO 2 :

- Superficie "SubComparto 2" mq. 16.802,00

- UT mq/mq 0,20

- SUL Residenziale Privata
(Lotti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11) mq. 4.796,00

- Numero abitanti (SUL: 25 mq/ab)
4.796,00 mq / 25 mq/ab = ab. 191,00

- Alloggi (4.796,00 mq / 77,35 mq/alloggio) n° 62,00

STANDARD RICHIESTI:

- Standard Zona C1 (191 ab x 21 mq/ab) mq 4.011,00

- Standard Aggiuntivi di PRG

SUL Residenziale 2° Stralcio mq. 4.796,00

SUL Residenziale Totale mq. 9.453,00

(mq 4.796,00/mq 9.453,00 = 50,74 %)

- Zona F1 – Verde attrezzato mq 7.084,00

- Zona F6_SM – Scuola dell' infanzia mq 5.030,00

- Zona P1 – Viabilità Veicolare – strade mq 2.531,00

- Zona P2_pr – Parcheggi di PRG mq 4.032,00

- Zona P4 – Viabilità pedonale/ciclabile mq 1.523,00

Sommano mq20.200,00

(mq 20.200,00 x 50,74 %) = mq 10.250,00

mq 14.261,00

VERIFICA STANDARD SUBCOMPARTO 2

- Verde attrezzato (da V1 a V10)	mq	5.287,00
- Viabilità Veicolare di PRG	mq	80,00
- Viabilità pedonale/ciclabile di PRG	mq	41,00
- Parcheggi Zona C1 (P1) <i>posti auto n. 63</i>	mq	2.268,00
- Parcheggi Aggiuntivi di PRG (Pa1 – Pa2)	mq	713,00
- Marciapiede	mq	795,00

	mq	9.184,00 < 14.261

La minor dotazione di aree standard del "SubComparto2" è compensata dal maggior dimensionamento degli standard previsto nel "SubComparto1".