

COMUNE DI ASSEMINI

PROVINCIA DI CAGLIARI

PIANO GUIDA PER L'ADEGUAMENTO AL PUC
DELLA ZONA G1.6

in Assemini località Pixina Matzeu

RELAZIONE TECNICA SOSTITUTIVA

IL TECNICO

Premessa

La zona G_{1.6} del PUC di Assemini si sviluppa per ca. 660 m sulla destra per Sestu della S.P. Elmas-Sestu a ridosso della Pineta Asquer e comprende un'area di superficie complessiva di mq. 72.226,00.

Il presente studio oltre comprendere tutta la zona G_{1.6} incorpora un tratto del mapp. 279 (mq 12.234,00), attualmente in zona H₃ ceduto al Comune di Assemini nel 1992 nell'atto di Convenzione della Lottizzazione Pixina Matzeu, sia perché lo studio comprenda mappali interi ben definiti catastalmente, sia perché detta zona è parte di una cessione più ampia che coinvolge le aree limitrofe.

La zona in esame è composta dalle seguenti aree e rispettive proprietà :

1) Terreno distinto al CT al Fg. 39 mapp 304- 305, di superficie catastale complessiva mq 21470, confinante con la SP. Elmas- Sestu, con la strada vicinale via San Lorenzo e con la Pineta Asquer.

L'area di proprietà Loi Vincenzo e Melis Raffaella, residenti in Cagliari via Mandrolisai 10, è attualmente interessata da colture agricole ed è presente nel mappale 306 un fabbricato adibito a residenza.

2) Terreno distinto al CT al Fg. 39 mapp 891, di superficie catastale complessiva mq 13490, confinante con la SP. Elmas- Sestu, con area di cui al punto che precede e con la Pineta Asquer.

L'area di proprietà Fradelloni Raffaele e figli spa, con sede in Cagliari vico La Plaia 15 è attualmente interessata da un grande capannone industriale e da 2 fabbricati minori uso uffici, oggetto in passato di condono edilizio.

La proprietà ed il capannone sono attraversati da un elettrodotto a 150 Kv, perpendicolare alla Provinciale che condizionano notevolmente una eventuale futura demolizione e ricostruzione.

3) Terreno distinto al CT al Fg. 39 mapp 181-168, di superficie catastale complessiva mq 7500, confinante con la SP. Elmas- Sestu, con area di cui al punto che precede e con la Pineta Asquer.

L'area di proprietà AGRISUD snc di Alma Farina e C., con sede c/o Nieddu Antonio domiciliato in Olbia via Delle Felci 48, è attualmente ineditata ed incolta ed è pure attraversata da un secondo elettrodotto a 150 Kv, perpendicolare alla Provinciale che ne condiziona l'utilizzo edificatorio futuro.

4) Terreno di superficie complessiva mq 42.525,00, confinante con la SP. Elmas- Sestu, con area di cui al punto che precede e con la Pineta Asquer Quest'area costituisce la lottizzazione Pixina Matzeu, convenzionata col Comune di Assemini in data 15/01/1992 e reg. al n° 634 il 04/02/1992, realizzata solo in parte e non completata nei 10 anni di tempo previsti dalla Convenzione.

In base al progetto di lottizzazione e variante minimale approvata con delibera del Consiglio Comunale n.28 del 14/04/1999, si evidenziano le aree:

- a) lotto fondiario A, distinto in CT al mappale 280 di superficie 2400 mq di proprietà Milia Gennaro, residente in Spagna a Torre del Mar Malaga C/Solera 1/4, adibito a distributore carburanti, dotato di ingresso autonomo dalla Provinciale e di servizi pure autonomi ed indipendenti. Può essere considerata l'unica parte della lottizzazione originaria completata rispettando le previsioni di superficie coperta e di cubatura edificata.
- b) Lotto fondiario B distinto in CT ai mappali 800, 268, 826, 803, 801, 802, 804, 805 di superficie mq 16951, di proprietà:
 - Centro Residenziale Alberghiero s.r.l. p.iva 02416400923 con sede legale a Assemini, via Tevere n.170, C.A.P. 09032, Soc. proprietaria dell'immobile distinto nel catasto terreni del Comune di Assemini al foglio 40 mappale 801, 802, 804, 805 di superficie complessiva mq 7004;
 - Multiservice Costruzioni s.r.l. p.iva 02416370928 con sede legale a Assemini in piazza della Conciliazione n° 3, C.A.P. 09032 Soc. proprietaria dell'immobile distinto nel catasto terreni del

- Comune di Assemini al foglio 40 mappale 800 di superficie complessiva mq. 6647,00;
- Centro Congressi e Ristorazione s.r.l. p.iva 02416420921 con sede legale a Assemini, via Etruria n. 5, C.A.P. 09032, Soc. proprietaria dell'immobile distinto nel catasto terreni del Comune di Assemini al foglio 40 mappale 268, 803, 826 di superficie complessiva mq 3300,00.

In questo lotto pur essendo stata tracciata e ceduta al Comune la viabilità, ceduta l'area all'ENEL per la cabina elettrica, approvati i progetti relativi a 3 interventi edificatori, per ragioni finanziarie non si sono completate le opere di urbanizzazione primaria; le opere non completate sono quelle previste al servizio esclusivo del lotto B (il lotto A si era reso autonomo ed indipendente subito dopo la Convenzione) e sono costituite essenzialmente da viabilità, cabina elettrica, alimentazione idrica prevista da pozzo, sistemazione a verde e parcheggio pubblico anteriore ai fabbricati, impianto di depurazione reflui previsto nell'area ceduta al comune da piantumare a verde ed utilizzare col sistema della subirrigazione per lo scarico dei reflui depurati.

- c) Viabilità al servizio del lotto B , distinta in catasto al mappale 283, di mq 1800, di proprietà attuale del Comune di Assemini
- d) Area per verde e parcheggi e servizi pubblici, pari al 50% della superficie territoriale, distinto in catasto ai mappali 279, 281, 282, 285, 286 di mq. 21266,00, di proprietà attuale del Comune di Assemini. Detta area ricade per ca. mq. 8992,00 in zona G1.6 e per mq. 12234,00 in zona H3.

Piano guida delle zone G1.6

In ottemperanza alle richieste dell'Amministrazione comunale di Assemini le tre società proprietarie del lotto B, in base agli obblighi di legge invitavano con raccomandata A.R. gli altri proprietari in elenco in primis alla partecipazione alla stesura del Piano Guida ed eventualmente successivamente allo studio del piano attuativo di loro pertinenza.

Tutti i proprietari, compreso il signor Milia Gennaro, proprietario del lotto A della lottizzazione Pixina Matzeu hanno risposto negativamente all'invito.

Di conseguenza le tre società promotrici dell'iniziativa hanno predisposto un piano guida con le seguenti previsioni che riguardano l'intera zona G1.6 :

- a) suddivisione del territorio in 5 comparti, distinti per proprietà, da realizzare in tempi diversi, comunque nel rispetto delle linee guida del presente piano
- b) alimentazione idrico potabile, con condotta da realizzare interrata di fianco all'attuale cunetta esistente sulla provinciale Elmas-Sestu sino al punto di presa costituito dalla tubazione DN 300 esistente all'incrocio con la via "Su Bisconti": i tecnici Abbanoa, sentiti in merito, non hanno segnalato alcun impedimento all'allaccio.
- c) riguardo lo scarico fognario nero è stata esaminata la possibilità di realizzare una condotta a gravità interrata di fianco all'attuale cunetta esistente sulla provinciale Elmas-Sestu sino al punto di scarico costituito dalla condotta fognaria CACIP DN 1000 Sestu-Elmas che scorre parallela ed a breve distanza dal rio Sestu lato Nord. Questa possibilità è impedita proprio dal rio Sestu, la cui quota di scorrimento secondo i tecnici del TECNOCASIC, gestori della fognatura nera esistente, è superiore alla quota di scorrimento della fognatura medesima. Pertanto ogni comparto dovrà dotarsi di idoneo impianto di depurazione a fanghi attivi autonomo con relativo albereto ed impianto di subirrigazione, cosa già prevista da realizzare nell'area ceduta per servizi della lottizzazione Pixina Matzeu convenzionata il 15/01/1992.
- d) riguardo lo scarico fognario bianco, la norma sulla invarianza idraulica, in vigore in Sardegna dal settembre 2016, obbliga ogni comparto a realizzare a realizzare vasconi od opere di mitigazione in grado di contenere il surplus di acqua piovana dovuto alla presenza delle opere in progetto, rispetto a quella che il terreno riesce attualmente ad assorbire. Gli stessi tecnici provinciali hanno confermato che sulle cunette stradali esiste il divieto di convogliare acque di qualsiasi natura comprese quelle di provenienza meteorica.
- e) realizzazione di uno svincolo sulla attuale strada provinciale con la quale svincolare il traffico in ingresso ed in uscita al comparto 4, costituito dalla parte della lottizzazione Pixina

Matzeu da riconvenzionare, che potrebbe in futuro garantire l'accesso e l'uscita anche al comparto 3

Per i comparti 1-2-3 è prevista la futura realizzazione di una controstrada a due corsie completa di pista ciclabile che consenta agli stessi di avere ingresso e uscita direttamente dalla via "Su Bisconti". Il lotto 3 potrebbe come suddetto avere ingresso e uscita anche dallo svincolo da realizzare a servizio del Comparto 4.

Per il comparto 5 di Milia Gennaro riteniamo anche in futuro è adeguato l'attuale svincolo approvato per il distributore carburanti esistente.

Prescrizioni del PUC

Si allegano gli stralci delle Norme di Attuazione del PUC vigente che detta le regole per gli interventi edificatori nelle Zone G_{1.6}, in particolare gli standards edificatori sono:

- indice volumetrico = 1 mc/mq di superficie territoriale
- rapporto di copertura = 0,30 mq/mq di superficie fondiaria
- altezza max = 10,50 m
- ad ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento devono corrispondere 80 mq di superficie da riservare ed attrezzare a verde e spazi si uso pubblico, di cui almeno il 50% a parcheggi, aree che possono essere localizzate anche nelle zone sensibili da punto di vista idrogeologico.

Il nuovo PUC non prevede cessioni al Comune per servizi e verde pubblico. Al Comune verrà comunque ceduta l'area di sedime dello svincolo e della futura strada che serve i vari comparti attuativi.

Le destinazioni d'uso sono attrezzature di carattere generale elencate nello stralcio delle Norme di attuazione del PUC.

Comparti Attuativi o stralci funzionali

Sono stati individuati 5 stralci funzionali sulla base delle rispettive proprietà, che gli stessi possono attivare nei tempi a loro più consoni, ma comunque nel rispetto del Piano Guida:

1) il comparto 1 è costituito dalle aree distinte al CT al Fg. 39 mappali 304- 305, di superficie catastale complessiva mq 21470, confinante con la SP. Elmas- Sestu, con la strada vicinale via Su Bisconti e con la Pineta Asquer di proprietà Loi Vincenzo e Melis Raffaella.

L'area, attualmente ad orto irriguo è interessata nella parte alta da un fabbricato residenziale.

Il piano guida prevede la cessione al Comune di Assemini di una fascia di terreno ortogonale alla via "Su Bisconti", dove realizzare l'accesso ai comparti 1, 2 e 3 ed i sottoservizi comuni (alimentazione idrica e fogna), e la edificazione futura di un unico fabbricato di volumetria pari 21470 mc, defalcata del volume del fabbricato residenziale esistente, con superficie coperta totale non superiore al 30% del lotto.

Ulteriori dettagli dell'intervento, tra cui l'eventuale allargamento della via Su Bisconti, saranno forniti in sede del Piano attuativo specifico.

COMPARTO 1				
		Superficie	indice	Volumi
a	Superficie territoriale	21470,00		
b	Superficie catastale	21470,00		
c	Indice di edificabilità territoriale		1,00	
d	Volume territoriale (a x c)			21470,00
e	Superficie viabilità	1927,00		
f	Superficie fondiaria (a - e)	19543,00		
g	Indice di edificabilità fondiaria (e / h)		1,099	
h	Indice di copertura		0,30	
i	altezza massima	10,50		

2) il comparto 2 è costituito dalle aree distinte al CT al Fg. 39 mappale 891, di superficie catastale complessiva mq 13490, confinante con la SP. Elmas- Sestu, con area di cui al punto che precede e con la Pineta Asquer, di proprietà Fradelloni Raffaele e figli spa.

L'area è attualmente interessata da una attività produttiva esistente da oltre 40 anni esercitata su un capannone industriale e due fabbricati minori ad uso ufficio e residenza di cubatura superiore a quella oggi spettante applicando l'indice di zona e precisamente mc 13490.

L'area è pure interessata da una linea elettrica AT, la cui fascia di rispetto condiziona l'eventuale demolizione e ricostruzione dell'esistente.

Il piano guida prevede la cessione al Comune di Assemini di una fascia di terreno contigua e parallela alla Provinciale Elmas-Sestu sulla stessa linea delle cessioni degli altri comparti, dove realizzare l'accesso al comparto ed i sottoservizi comuni (alimentazione idrica e fogna).

Ulteriori dettagli dell'intervento, saranno forniti in sede del Piano attuativo specifico.

COMPARTO 2				
		Superficie	indice	Volumi
a	Superficie territoriale	13490,00		
b	Superficie catastale	13490,00		
c	Indice di edificabilità territoriale		1,00	
d	Volume territoriale (a x c)			13490,00
e	Superficie viabilità	1151,00		
f	Superficie fondiaria (a - e)	12339,00		
g	Indice di edificabilità fondiaria (e / h)		1,093	
h	Indice di copertura		0,30	
i	altezza massima	10,50		

3) il comparto 3 è costituito dalle distinte al CT al Fg. 39 mapp 181-168, di superficie catastale complessiva mq 7500, confinante con la SP. Elmas- Sestu, con area di cui al punto che precede e con la Pineta Asquer, di proprietà AGRISUD snc di Alma Farina e C.,

All'area, attualmente incolta e non edificata, compete una cubatura pari a 7500 mc con una superficie coperta max di 2250 mq, vincolata anche in questo caso dalla presenza di una linea elettrica AT e relative fasce di rispetto.

Il piano guida prevede la cessione al Comune di Assemini di una fascia di terreno contigua e parallela alla Provinciale Elmas-Sestu sulla stessa linea delle cessioni degli altri comparti, dove realizzare l'accesso al comparto ed i sottoservizi comuni (alimentazione idrica e fogna), e la edificazione futura di un edificio di volumetria max 7500 mc e superficie coperta max 2250 mq.

COMPARTO 3				
		Superficie	indice	Volumi
a	Superficie territoriale	7500,00		
b	Superficie catastale	7500,00		
c	Indice di edificabilità territoriale		1,00	
d	Volume territoriale (a x c)			7500,00
e	Superficie viabilità	355,00		
f	Superficie fondiaria (a - e)	7145,00		
g	Indice di edificabilità fondiaria (e / h)		1,050	
h	Indice di copertura		0,30	
i	altezza massima	10,50		

4-5) I comparti 4 e 5 come già detto sono interessati da una lottizzazione già approvata e convenzionata col Comune di Assemini in data 15/01/1992 e reg. al n° 634 il 04/02/1992, in cui erano previsti i seguenti dati urbanistici:

DATI LOTTIZZAZIONE APPROVATA E CONVENZIONATA con Convenzione del 15/01/1992 registrata a Cagliari il 04/02/1992 al n. 634				
		Superficie	indice	Volumi
a	Superficie territoriale	42525,00		
b	Indice di edificabilità territoriale		0,50	
c	Volume territoriale (a x b)			21262
d	Volume servizi (10% x c)			2126
e	Volume fondiario (90% x c)			19136
f	Superficie Servizi (50% x a)	21262,50		
g	Superficie viabilità	1800,00		
h	Superficie fondiaria (a - f - g)	19463,00		
i	Indice di edificabilità fondiaria (e / h)		0,983	
l	superficie cabina ENEL	25,00		
m	Superficie fondiaria lotto A	2400,00		
n	Superficie fondiaria lotto B	17063,00		
o	Volume fondiario lotto A			143
p	Volume fondiario lotto B			18993
q	Volume fondiario previsto			19136
r	Indice di copertura		0,25	
s	altezza massima	6,50		

Allo stato attuale, come detto in precedenza, si trova con il lotto A già edificato ed autonomo dal resto della lottizzazione, costituito dal lotto B e dalle relative opere di urbanizzazione, dove è stata solamente ceduta all'ENEL nel 2007 l'area per la cabina elettrica, che l'ENEL non ha ancora realizzato così come è ancora da realizzare il resto delle opere.

Il PUC vigente, ha apportato una serie di modifiche alle previsioni del precedente strumento urbanistico, tra cui le principali sono sicuramente rappresentate dalla modifica di una parte di territorio da zona omogenea G_{1.6} a zona omogenea H₃, dalla modifica dell'indice territoriale per la zona G_{1.6} da 0.5 mc/mq a 1.00 mc/mq, e dall'eliminazione della quota di aree da cedere al Comune di Assemini per servizi e verde.

Il comune di Assemini per poter riattivare la lottizzazione Pixina Matzeu non completata e ultimare le opere di urbanizzazione mancanti ha imposto precise condizioni e vincoli e sono:

- adeguamento del piano attuativo alle nuove disposizioni del PUC vigente con particolare riferimento all'indice territoriale ed al riaffidamento ai privati delle aree a suo tempo cedute per Servizi di lottizzazione

- stipula di una nuova Convenzione con affidamento ai privati delle aree cedute con la Convenzione del 15/01/1992, i quali come contropartita si impegnano alla realizzazione di tutte le opere previste (allacci elettrici, idrici, fognari, parcheggi e verde pubblico, illuminazione, opere di mitigazione idraulica, impianto di depurazione biologica con relativa rete di subirrigazione e piantumazione alberi etc.) ed alla loro custodia e manutenzione nel tempo.

La riattribuzione delle superfici cedute con convenzione succitata e ricadenti sia in zona G_{1.6}, sia in zona H₃, avverrà in modo proporzionale ai millesimi di proprietà dei lotti attuali, ossia verrà assegnata una quota di superficie precedentemente ceduta pari al 12,33% al Lotto A e pari al 87,67% al Lotto B, distinte per le due zone G_{1.6} ed H₃, e con lo stesso criterio verrà assegnati alla ditte attualmente proprietarie dei lotti A e B i volumi di pertinenza della zona G_{1.6} ceduta in precedenza.

Di seguito si riportano la tabella 1 di adeguamento al PUC della lottizzazione decaduta e la tabella 2 con affidamento ai lotti A e B delle aree cedute in precedenza in modo proporzionale ai millesimi di proprietà:

TAB. 1

DATI LOTTIZZAZIONE IN ADEGUAMENTO				
		Superficie	indice	Volumi
a	Superficie territoriale	42525,00		
b	Superficie territoriale zona G1.6	30291,00		
c	Superficie territoriale zona H3	12234,00		
d	Indice di edificabilità territoriale zona G1.6		1,00	
e	Volume territoriale (b x d)			30291,00
f	Volume servizi			0
g	Superficie viabilità zona G 1.6	776,00		
h	Superficie viabilità zona H3	119,00		
i	Superficie viabilità totale (g + h)	895,00		
l	Superficie fondiaria (a - i)	41630,00		
m	Superficie fondiaria zona G1.6 (b-g)	29515,00		
n	Superficie fondiaria zona H3 (c-h)	12115,00		
o	Superficie fondiaria (come da convenzione registrata)	19463,00		
p	Incremento superficie fondiaria zona G1.6 per adeguamento al PUC (m-o)	10052,00		
q	Volume fondiario (come da convenzione registrata)	19136,00		
r	Incremento volume fondiario per adeguamento al PUC (e-q)	11155,00		
s	Indice di copertura		0,30	
t	altezza massima	10,50		

TAB 2

Superfici e volumi in riaffidamento ai lotti A e B con nuova convenzione estesa a tutta la vecchia lottizzazione (Comparto 4+Comparto 5) da sottoscrivere tra Comune e proprietari del lotto A e B				
		Superficie	indice	Volumi
a	Superficie territoriale lotto A (come da convenzione registrata) 12,34%	2400,00		
b	Incremento superficie territoriale zona G1.6 per adeguamento	1336,18		
c	Incremento superficie territoriale zona H3 per adeguamento	1509,68		
d	Superficie territoriale adeguata al PUC lotto A	5245,85		
e	Superficie viabilità zona G.16	136,00		
f	Superficie viabilità zona H3	6,00		
g	Superficie fondiaria in zona G1.6	3600,18		
h	Superficie fondiaria in zona H3	1503,68		
i	Superficie fondiaria complessiva lotto A	5103,85		
l	Volume fondiario lotto A (come da convenzione registrata)			143
m	Incremento volume fondiario per adeguamento			1376,527
n	Volume fondiario lotto A adeguata al PUC			1519,527
o	Superficie territoriale Lotto B (come da convenzione registrata) 87,66%	17063,00		
p	Incremento superficie territoriale zona G1.6 per adeguamento	9491,82		
q	Incremento superficie territoriale zona H3 per adeguamento	10724,32		
r	Superficie territoriale adeguata al PUC lotto B	37279,15		
s	Superficie viabilità zona G.16	640,00		
t	Superficie viabilità zona H3	113,00		
u	Superficie fondiaria in zona G1.6	25914,82		
v	Superficie fondiaria in zona H3	10611,32		
w	Superficie fondiaria complessiva lotto B	36526,15		
x	Volume fondiario lotto B (come da convenzione registrata)			18993
y	Incremento volume fondiario per adeguamento lotto B			9778,473
z	Volume fondiario lotto B adeguata al PUC			28771,47
	Indice volumetrico Comparto 4 + Comparto 5 (n+z)/(a+b+o+p)		1	

Questa soluzione comporta la predisposizione di un piano attuativo di adeguamento al PUC unico per i comparti A e B ed un'unica convenzione con l'Amministrazione Comunale, da sottoscrivere congiuntamente ai proprietari dei comparti A e B interessati.

Dal momento che il proprietario del lotto A ha risposto negativamente all'invito, proposto per raccomandata A.R. dai proprietari del lotto B, alla partecipazione della stesura del piano guida e all'adeguamento al PUC della lottizzazione decaduta, sarà necessario predisporre due nuovi piani attuativi e due nuove convenzioni da attivare in tempi diversi in cui ciascun proprietario per la parte di sua competenza si impegni a realizzare le opere di urbanizzazione necessarie (verde e parcheggi di uso pubblico, adduzione idrica e raccolta fognaria, elettrificazione ed illuminazione stradale ed opere di mitigazione idraulica e eventuale impianto di depurazione biologica con rete di subirrigazione).

Poichè i proprietari del lotto B intendono procedere subito alla stipula della nuova Convenzione, questa soluzione comporta che il Comune di Assemini rimarrà proprietario di alcuni tratti di area contigui al lotto A, fino a che non verrà attivato lo stralcio funzionale relativo.

Al Comune rimane comunque la facoltà di affidare tutte le aree cedute nella precedente convenzione, ed i volumi di competenza, ai proprietari del lotto B, che hanno dichiarato la loro

disponibilità e nella specifica convenzione si impegneranno al realizzo di tutte le opere previste, alla loro custodia ed alla loro manutenzione nel tempo.

Questa alternativa ha indubbiamente il vantaggio della completezza di tutte le opere afferenti la lottizzazione non ultimata e non lascia per il futuro reliquati di area pubblica incustodite e difficili da gestire, cosa che l'Amministrazione ha dichiarato di voler evitare.

In questo caso la tabella delle quote in riaffidamento diventa le seguente:

TAB.3

Superfici e volumi in riaffidamento ai lotti A e B con nuova convenzione estesa a tutta la vecchia lottizzazione (Comparto 4 + Comparto 5) da sottoscrivere tra Comune e proprietari del lotto A				
		Superficie	indice	Volumi
a	Superficie territoriale lotto A (come da convenzione registrata) 12,34%	2400,00		
b	Incremento superficie territoriale zona G1.6 per adeguamento	0,00		
c	Incremento superficie territoriale zona H3 per adeguamento	0,00		
d	Superficie territoriale adeguata al PUC lotto A	2400,00		
e	Superficie viabilità zona G.16	113,00		
f	Superficie viabilità zona H3	0,00		
g	Superficie fondiaria in zona G1.6	2287,00		
h	Superficie fondiaria in zona H3	0,00		
i	Superficie fondiaria complessiva lotto A	2287,00		
l	Volume fondiario lotto A (come da convenzione registrata)			143
m	Incremento volume fondiario per adeguamento(a x 0,5)			1200
n	Volume fondiario lotto A adeguata al PUC			1343
o	Superficie territoriale Lotto B (come da convenzione registrata) 87,66%	17063,00		
p	Incremento superficie territoriale zona G1.6 per adeguamento	10828,00		
q	Incremento superficie territoriale zona H3 per adeguamento	12234,00		
r	Superficie territoriale adeguata al PUC lotto B	40125,00		
s	Superficie viabilità zona G.16	663,00		
t	Superficie viabilità zona H3	119,00		
u	Superficie fondiaria in zona G1.6	27228,00		
v	Superficie fondiaria in zona H3	12115,00		
w	Superficie fondiaria complessiva lotto B	39343,00		
x	Volume fondiario lotto B (come da convenzione registrata)			18993
y	Incremento volume fondiario per adeguamento lotto B			11155,00
z	Volume fondiario lotto B adeguata al PUC			28948,00
	Indice volumetrico Comparto 4 + Comparto 5 (n+z)/(a+b+o+p)		1	

I Piani Attuativi estesi ai comparti 4 e 5 verranno predisposti sulla base di quale di queste soluzioni l'Amministrazione Comunale del presente Piano Guida vorrà adottare, tenendo in debito conto della adesione all'una o all'altra soluzione dei proprietari delle Aree.

IL TECNICO