

LE SCELTE DI PIANO

9. Le decisioni di politica urbanistica

L'Impostazione di fondo del presente progetto di piano fa riferimento, essenzialmente, all'idea di sviluppo sostenibile del territorio comunale di Bucchianico e, perciò, alla necessità di perseguire un riassetto complessivo della sua struttura insediativa, anche attraverso una nuova attenzione da riservare alla matrice ecologica, alla tutela del paesaggio rurale e, più in generale, ai valori identitari del territorio e delle tipologie insediative tradizionali.

Le scelte di politica urbanistica operate, coerenti con le previsioni dei piani territoriali di area vasta, sono anche il frutto di un percorso di condivisione posto in essere nell'ambito del processo di copianificazione intrapreso con la Provincia di Chieti, e sono state indirizzate verso il ripensamento del ruolo territoriale complessivo della collina teatina (di cui il territorio comunale di Bucchianico è parte).

La sostenibilità è declinata come un vero e proprio atteggiamento culturale in grado di ispirare il progetto, da cui far derivare la capacità di assicurare un sensibile miglioramento della qualità complessiva dell'insediamento, una migliore dotazione di servizi e spazi collettivi, una razionalizzazione delle reti e, perciò, una più elevata fruibilità e accessibilità del territorio.

Tutto ciò, in sostanza, ha condotto alla:

- pianificazione del territorio agricolo in relazione all'obiettivo della salvaguardia dei valori paesaggistici e culturali che risultano caratteristici e diffusi nell'ambito locale;
- riprogettazione del sistema insediativo, sia residenziale che produttivo, in vista di un contenimento dei carichi complessivi sul territorio e sulle dotazioni infrastrutturali.

10. Le implicazioni tecniche

Il riassetto complessivo del territorio, dunque, secondo la visione assunta alla base della presente proposta di progetto, è perseguito attraverso i seguenti assi strategici di intervento:

- salvaguardia e valorizzazione del patrimonio paesaggistico- ambientale;
- riorganizzazione del sistema insediativo.

Il primo obiettivo viene perseguito coerentemente con i contenuti prescrittivi dei piani quadro e di settore preordinati specificatamente alla tutela del territorio e delle risorse ambientale (come, ad esempio, il Piano di Assetto Idrogeologico) e indipendentemente da quelli che saranno gli esiti specifici delle indagini espletate al fine di redigere la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) dello strumento urbanistico.

I contenuti più rilevanti della proposta progettuale, in tal senso, sono:

- a). _ la creazione di un sistema integrato di aree di salvaguardia dei valori naturalistici presenti a tutela delle diverse unità ambientali di pregio (ambito fluviale del Foro, ambito vallivo dell'Alento, sistema dei crinali, ambito di salvaguardia ambientale delle aree calanchive presso il torrente Focaro, ecc), tra le quali spicca l'area naturalistica delle Ripe dello Spagnolo (già ricompresa nell'elenco dei Siti di Interesse Comunitario), tale da costituire una rete ecologica fondata sulla ricostituzione di infrastrutture ambientali con funzione di corridoi biotici di rilevante interesse per la loro funzione di connessione tra l'ambiente litoraneo e quello appenninico, entrambi molto prossimi;
- b). _ la salvaguardia del sistema dei corsi d'acqua che costituiscono il reticolo idrografico di superficie e che viene riconosciuta e assicurata anch'essa, a prescindere da eventuali altre limitazioni d'uso, attraverso la zonazione di piano;
- c). _ la zonizzazione del territorio rurale che restituisce una serie articolata di sottozone urbanistiche nelle quali le attività di trasformazione sono consentite attraverso modalità differenziate e secondo una gradazione di restrizioni (comunque compatibili con le minute domande di trasformazione espresse dalla comunità dei residenti) che tende a salvaguardare le aree caratterizzate da una maggiore presenza di valori paesaggistici (crinali, versanti acclivi, vegetazione) o di valenze legate all'uso antropico di tipo produttivo del territorio (presenza di apparati colturali di pregio, di produzioni tipiche, di forme d'uso del territorio rurale consolidate).

Il secondo obiettivo, anch'esso attinente al tema della sostenibilità (ma declinato con specifico riferimento al patrimonio insediativo esistente) riguarda in particolare la definizione di regole quantitative e qualitative relative alla quota incrementale di previsione.

La sostenibilità dell'assetto insediativo, in termini di raggiungimento di una forma di equilibrio tra domanda di trasformazione ed esigenze di tutela di porzioni specifiche del territorio comunale, può essere perseguita compiendo sia una ponderazione dei reali effetti derivanti da incrementi del carico urbanistico complessivo, sia con la definizione di specifici espedienti progettuali tali da garantire una migliore qualità degli spazi edificati.

Questa duplice esigenza viene perseguita attraverso scelte di piano che determinano una importante discontinuità rispetto a quelle operate dalla precedente attività di pianificazione (che risultava caratterizzata da una eccessiva capacità di espansione delle volumetrie di previsione).

Le scelte di progetto più rilevanti, in tal senso, sono:

1. riduzione uniforme degli indici di fabbricabilità fondiaria, già attribuiti dal piano previgente, e relativamente alle diverse zone urbanistiche individuate (completamento intensivo ed estensivo, espansione diretta ed indiretta) ed alla totalità del territorio comunale, al fine di ridurre notevolmente il carico insediativo di previsione;
2. nessuna previsione di nuove zone urbanistiche di espansione dell'insediamento da considerare come aree di edificabilità incrementali rispetto a quelle già individuate dal piano previgente, ciò al fine di contenere il consumo di nuovo territorio, favorire interventi di riuso e riqualificazione del patrimonio abitativo esistente, scoraggiare interventi edilizi non finalizzati al soddisfacimento del fabbisogno diffuso della "prima casa", e mirati, piuttosto, al perseguimento di obiettivi puramente speculativi;
3. conferma, sotto l'aspetto della conformazione planimetrica, della estensione delle zone urbanistiche già individuate come edificabili dal piano precedente, anche al fine di tutelare i legittimi interessi già acquisiti dai cittadini proprietari;
4. eliminazione delle zone vincolate per la realizzazione di servizi pubblici e attrezzature collettive e/o ricomprese tra quelle computabili come standard ai sensi del DM 1444/68, perciò individuate dal piano previgente come aree preordinate a vincolo espropriativo, la cui effettiva utilizzabilità si è dimostrata pressoché inesistente (per ragioni riconducibili all'eccessiva mole di tali spazi in termini quantitativi e stante la scarsa disponibilità delle risorse economiche di cui l'amministrazione dispone);
5. eliminazione di due specifiche porzioni di zone edificabili, già individuate nell'ambito dello strumento urbanistico vigente come zone B3, di completamento a bassa densità edilizia, specificatamente individuabili, la prima, nella porzione più occidentale e dell'abitato di Colle Marcone, la seconda nella parte più meridionale dell'abitato di Colle Sant'Antonio, a seguito della approvazione definitiva della Carta della Pericolosità del Piano di Assetto Idrogeologico che ha confermato la definizione di zone a rischio molto elevato (zone rosse) per le aree geologicamente e idro-geologicamente molto fragili e prossime a detti nuclei insediati (zone di completamento);
6. riduzione significativa, nel complesso, dell'estensione dell'area produttiva PIP sita in località Costa Cola, presso l'ambito del fondovalle Alento, attualmente normata dalle previsioni dello specifico PIP, (con aumento parziale, quantitativamente minore rispetto all'area in riduzione, della porzione confinante con la strada a scorrimento veloce della fondovalle Alento), con notevole previsione di aumento (recupero) di superfici permeabili caratterizzate attualmente dalla presenza di vegetazione riparia, in un ambito naturalistico caratterizzato dalla prossimità all'alveo fluviale dell'Alento, dalla presenza di un piccolo fosso circostante, tributario dello

stesso fiume, dalla significativa contiguità con l'area perimetrata come Sito di Interesse Comunitario delle Ripe dello Spagnolo;

7. eliminazione o riduzione significativa di alcune delle zone precedentemente edificabili ritenute non idonee ad accogliere nuovo insediamento sulla scorta di tre principali considerazioni e motivazioni di carattere squisitamente tecnico (incompatibilità tra la previsione di insediamento e le caratteristiche geomorfologiche dei siti, incompatibilità tra l'edificazione prevista e il valore paesaggistico ambientale dei siti e del contesto territoriale di prossimità, assenza di urbanizzazioni primarie e altri servizi a rete).
8. previsione di realizzare, relativamente alla gran parte delle frazioni coincidenti con i nuclei abitati principali del territorio, per le quali si prevedono ulteriori modeste espansioni, di una serie di dotazioni di servizi e attrezzature collettive e spazi pubblici attrezzati da realizzarsi nell'ambito del ricorso alle cessioni previste per l'attuazione degli interventi edificatori ricomprese nelle aree di espansione di carattere estensivo ad edificazione indiretta, e nelle aree di concertazione la cui realizzazione è rinviata alla presentazione, in una fase successiva, di specifiche schede progetto;
9. individuazione di un sistema di essenziali "regole insediative" in grado di garantire una qualità minima dei nuovi insediamenti previsti nelle aree ad espansione estensiva ad edificazione diretta;
10. tutela e valorizzazione del patrimonio dei nuclei insediativi in ambito rurale dei quali si è riconosciuta una valenza storica tipologica oltre che del patrimonio delle case di terra cruda (peraltro già tutelate da apposita L. R.) e degli edifici isolati di pregio storico, architettonico e tipologico;
11. perimetrazione ed individuazione di alcuni nuclei insediativi caratterizzati oggi da scarsa qualità dell'impianto urbano e dei tipi edilizi nei quali, con il rinvio alla pianificazione attuativa, attivare interventi di riqualificazione urbanistico/edilizia promossi attraverso la formazione di specifici piani di recupero ad iniziativa pubblica e/o privata.

11. Il dimensionamento

Il Comune di Bucchianico è ricompreso nel novero di quei comuni definiti dal PTPC come “tessuto insediativo diffuso”, che caratterizza la parte prevalente del territorio provinciale.

Per i comuni appartenenti a tale tipologia insediativa viene fissata dal Piano Provinciale, come si evince dal comma 4 dell’art. 56 delle NTA, una soglia massima di aumento della capacità insediativa incrementale pari al 50% del patrimonio insediativo esistente nei territori comunali oggetto di pianificazione.

Nel nostro caso, il patrimonio insediativo (residenziale) esistente è stato valutato sulla scorta del dato fornito dall’Ufficio comunale preposto alla iscrizione delle utenze residenziali nei ruoli TARSU per l’anno 2007; questo dato si riferisce all’intero patrimonio abitativo presente sul territorio comunale, risultando quindi compatibile con le metodologie richiamate e suggerite dalla pianificazione territoriale di coordinamento provinciale.

L’utilizzo del dato TARSU è stato preferito a quello ICI stante la scarsa attendibilità di quest’ultimo ai fini della valutazione della quota del patrimonio edilizio rinvenibile in ambito rurale.

Dev’essere altresì sottolineato che lo stesso Ufficio comunale TARSU suggerisce di apportare al dato fornito una correzione incrementale del 20%, funzionale ad una stima più veritiera del patrimonio effettivamente censito; ciò a causa dell’esistenza di una quota del patrimonio residenziale che risulta fisiologicamente non rilevabile per evasione e per carenze intrinseche degli attuali metodi censuari e dei relativi sistemi di accertamento.

Ciò premesso, sono qui di seguito riportati, in sintesi, i conteggi relativi alla verifica del dimensionamento del piano, secondo i dati analitici riportati più diffusamente nelle tabelle allegate.

Capacità residua delle zone di completamento (Se)	mq	31.308
Capacità incrementale delle zone di espansione (Se)	mq	115.049
<hr/>		
TOTALE	mq	146.357
<hr/>		
Patrimonio edilizio esistente (dato TARSU 2007)	mq	201.588
Correzione incrementale per l’evasione fisiologica (20%)	mq	40.318
<hr/>		
TOTALE	mq	241.906

La quota di dimensionamento globale ritenuta ammissibile dal PTCP è pari al 50% di mq 241.906, ovvero mq 120.953; la capacità insediativa teorica (incrementale) del piano è pari, invece, a mq 146.357 che rappresenta il 60% dell'esistente; essa eccede, quindi, di circa il 10% rispetto alla soglia di dimensionamento ritenuta ammissibile dal PTCP.

Tale scostamento può essere giustificato dalla forte pressione della domanda aggiuntiva che sul territorio comunale di Bucchianico si manifesta per effetto di più fattori: la particolare conformazione del territorio comunale, la sua peculiare collocazione territoriale, la sua prossimità alla conurbazione metropolitana Chieti Pescara, nonché le vicende urbanistiche legate alle precedenti strumentazioni vigenti e pre-vigenti e la specifica particolarità del locale mercato immobiliare.

12. La dotazione di aree a *standard*

La capacità insediativa teorica incrementale del nuovo piano risulta pari a mq 146 357 di Superficie Edificabile, che si traduce in 4 877 abitanti equivalenti.

Considerando anche gli abitanti già insediati (al 31.12.2007) il dimensionamento generale del piano agli effetti della verifica degli standard risulta pari a 9.958 (5.081 + 4.877) e richiede quindi una dotazione di standard pari a mq 179.244.

A fronte di questa domanda, il progetto di piano garantisce le seguenti quantità di aree di riserva per gli standard di cui al DM 1444/68:

Dotazione di aree a standard garantita dal piano		
Zone omogenee	mq	Totale mq
Zone F – soddisfacimento degli standard	90 345	90 345
Zone C3 - espansione ad attuazione indiretta	233 804 x 26%	60 789
Zone C5 - espansione ad attuazione concertata	74 329 x 65%	48 314
totale		199 448

Pertanto il fabbisogno di legge risulta verificato (dotazione di aree di riserva = mq 199 448 > fabbisogno di standard = mq 179.244) dalla proposta di progetto in quanto la quantità di aree minime richieste ai sensi del D.M. 1444/68 risulta inferiore a quella delle aree riservate a standard nell'ambito della presente proposta di piano.

ALLEGATO:

TABELLE PER IL CALCOLO DEL DIMENSIONAMENTO TEORICO DEL PIANO**Ambito del Capoluogo**

Capacità residua delle zone di completamento – zone B1 (Uf = 0,4)					
frazione	Sf (mq)	% Sf residua	Sf residua (mq) x Uf	Sup. edif. (Se) residua (mq)	ab. equivalenti (1 ab./30 mq Se)
Capoluogo	162 731	5%	8 136 x 0,4	3 254	108
totale	162 731	5%	8 136 x 0,4	3 254	108

Capacità residua delle zone di completamento – zone B2 (Uf = 0,3)					
frazione	Sf (mq)	% Sf residua	Sf residua (mq) x Uf	Sup. edif. (Se) residua (mq)	ab. equivalenti (1 ab./30 mq Se)
Capoluogo	105 721	15%	15 858 x 0,3	4 757	158
totale	105 721	15%	15 858 x 0,3	4 757	158

Capacità incrementale delle zone di espansione – zone C1 (Uf = 0,4)			
frazione	Sf incr. (mq) x Uf	Sup. edif. incr. (mq)	abitanti equivalenti (1 ab./30 mq Se)
Capoluogo	22 565 x 0,4	9 026,00	301
totale	22 565 x 0,4	9 026,00	301

Capacità incrementale delle zone di espansione – zone C2 (Uf = 0,3)			
frazione	Sf incr. (mq) x Uf	Sup. edif. incr. (mq)	abitanti equivalenti (1 ab./30 mq Se)
Capoluogo	28 384 x 0,3	8 515,20	284
totale	28 384 x 0,3	8 515,20	284

Capacità incrementale delle zone di espansione – zone C3 (Uf = 0,2)			
frazione	Sf incr. (mq) x Uf	Sup. edif. incr. (mq)	abitanti equivalenti (1 ab./30 mq Se)
Capoluogo	96 805 x 0,2	19 361	645
totale	96 805 x 0,2	19 361	645

Capacità incrementale delle zone di espansione – zone C4 (lottizzazioni previgenti)

frazione	Sf incr. (mq) x Uf	Sup. edif. incr. (mq)	abitanti equivalenti (1 ab./30 mq Se)
Capoluogo	16 483	–	–
totale	16 483	–	–

Capacità incrementale delle zone di espansione – zone C5 (attuazione concertata)

frazione	Sf incr. (mq) x Uf	Sup. edif. incr. (mq)	abitanti equivalenti (1 ab./30 mq Se)
Capoluogo	74 328	–	–
totale	74 328	–	–

Ambito della "strada trans collinare piceno aprutina"

Capacità residua delle zone di completamento – zone B1 (Uf = 0,4)					
frazione	Sf (mq)	% Sf residua	Sf residua (mq) x Uf	Sup. edif. (Se) residua (mq)	ab. equivalenti (1 ab./30 mq Se)
San Leonardo	13 362	10%	1 336 x 0,4	534	18
Pozzo Nuovo	–	–	–	–	–
Cese	–	–	–	–	–
Casoni	–	–	–	–	–
Colle Spaccato	–	–	–	–	–
totale	13 362	10%	1336 x 0,4	534	18

Capacità residua delle zone di completamento – zone B2 (Uf = 0,3)					
frazione	Sf (mq)	% Sf residua	Sf residua (mq) x Uf	Sup. edif. (Se) residua (mq)	ab. equivalenti (1 ab./30 mq Se)
San Leonardo	36 198	15%	5 430 x 0,3	1 629	54
Pozzo Nuovo	26 317	15%	3 948 x 0,3	1 184	39
Cese	31 750	15%	4 762 x 0,3	1 429	48
Bivio Cese- Casoni	5 336	15%	800 x 0,3	240	8
Colle Spaccato	34 667	15%	5 200 x 0,3	1560	52
totale	134 268	–	20 140 x 0,3	6 042	201

Capacità incrementale delle zone di espansione – zone C2 (Uf = 0,3)			
frazione	Sf incr. (mq) x Uf	Sup. edif. incr. (mq)	abitanti equivalenti (1 ab./30 mq Se)
San Leonardo	12 633 x 0,3	3 789,90	126
Pozzo Nuovo	3698 x 0,3	1 109,40	37
Cese	11 601 x 0,3	3 480,30	116
Casoni	1 477 x 0,3	443,01	15
Colle Spaccato	17 395 x 0,3	5 218,50	174
totale	46 804 x 0,3	14 041,11	468

Capacità incrementale delle zone di espansione – zone C3 (Uf = 0,2)			
frazione	Sf incr. (mq) x Uf	Sup. edif. incr. (mq)	abitanti equivalenti (1 ab./30 mq Se)
San Leonardo	–	–	–
Pozzo Nuovo	–	–	–
Cese	2 983 x 0,2	596,60	20
Casoni	–	–	–
Colle Spaccato	17 643 x 0,2	3 528,60	118
totale	20 626 x 0.2	4 125,20	138

Ambito del crinale meridionale**Capacità residua delle zone di completamento – zone B2 (Uf = 0,3)**

frazione	Sf (mq)	% Sf residua	Sf residua (mq) x Uf	Sup. edif. (Se) residua (mq)	ab. equivalenti (1 ab./30 mq Se)
Pubbliconi	78 884	10%	7 888 x 0,3	2 366	79
totale	78 884	10%	7 888 x 0,3	2 366	79

Capacità incrementale delle zone di espansione – zone C2 (Uf = 0,3)

frazione	Sf incr. (mq) x Uf	Sup. edif. incr. (mq)	abitanti equivalenti (1 ab./30 mq Se)
Pubbliconi	17 073 x 0,3	5 121,90	171
totale	17 073 x 0,3	5 121,90	171

Capacità incrementale delle zone di espansione – zone C3 (Uf = 0,2)

frazione	Sf incr. (mq) x Uf	Sup. edif. incr. (mq)	abitanti equivalenti (1 ab./30 mq Se)
Pubbliconi	11 671 x 0,2	2 334,20	78
totale	11 671 x 0,2	2 334,20	78

Ambito del Tratturo

Capacità residua delle zone di completamento – zone B2 (Uf = 0,3)					
frazione	Sf (mq)	% Sf residua	Sf residua (mq) x Uf	Sup. edif. (Se) residua (mq)	ab. equivalenti (1 ab./30 mq Se)
Alento	12 568	10%	1 257 x 0,3	377	13
Campo di Roma	16 020	10%	1 602 x 0,3	481	16
Colle Cucco	42 211	10%	4 221 x 0,3	1266	42
Colle Marccone	130 964	10%	13 096 x 0,3	3 929	131
Colle S. Antonio	47 515	10%	4 751 x 0,3	1 425	47
totale	249 278	–	24 927 x 0,3	7478	249

Capacità incrementale delle zone di espansione – zone C2 (Uf = 0,3)			
frazione	Sf incr. (mq) x Uf	Sup. edif. incr. (mq)	abitanti equivalenti (1 ab./30 mq Se)
Alento	–	–	–
Campo di Roma	–	–	–
Colle Cucco	–	–	–
Colle Marccone	29 164 x 0,3	8 749,20	292
Colle S. Antonio	11 918 x 0,3	3 575,40	119
totale	41 082 x 0,3	12 324,60	411

Capacità incrementale delle zone di espansione – zone C3 (Uf = 0,2)			
frazione	Sf incr. (mq) x Uf	Sup. edif. incr. (mq)	abitanti equivalenti (1 ab./30 mq Se)
Alento	–	–	–
Campo di Roma	10 540 x 0,2	2 108,00	70
Colle Cucco	34 984 x 0,2	6 996,80	233
Colle Marccone	29 038 x 0,2	5 807,60	194
Colle S. Antonio	18 483 x 0,2	3 696,60	123
totale	93 045 x 0,2	18 609,00	620

Ambito sinistra Alento

Capacità residua delle zone di completamento – zone B2 (Uf = 0,3)					
frazione	Sf (mq)	% Sf residua	Sf residua (mq) x Uf	Sup. edif. (Se) residua (mq)	ab. equivalenti (1 ab./30 mq Se)
Chiaramilla	34 508	10%	3 450 x 0,3	1 035	34
totale	34 508	–	3 450 x 0,3	1 035	34

Capacità incrementale delle zone di espansione – zone C2 (Uf = 0,3)			
frazione	Sf incr. (mq) x Uf	Sup. edif. incr. (mq)	abitanti equivalenti (1 ab./30 mq Se)
Chiaramilla	12 499 x 0,3	3 749,70	125
totale	12 499 x 0,3	3 749,70	125

Capacità incrementale delle zone di espansione – zone C3 (Uf = 0,2)			
frazione	Sf incr. (mq) x Uf	Sup. edif. incr. (mq)	abitanti equivalenti (1 ab./30 mq Se)
Chiaramilla	4 038 x 0,2	807,60	27
totale	4 038 x 0,2	807,60	27

Ambito SP Marruccina

Capacità residua delle zone di completamento – zone B2 (Uf = 0,3)					
frazione	Sf (mq)	% Sf residua	Sf residua (mq) x Uf	Sup. edif. (Se) residua (mq)	ab. equivalenti (1 ab./30 mq Se)
Fondovalle Alento	12 822	15%	1 923 x 0,3	577	19
Bivio Villamagna	24 976	15%	3.746 x 0,3	1 124	37
Feudo	12 111	15%	1 817 x 0,3	545	18
San Giovanni Ilario	14 709	15%	2 206 x 0,3	662	22
Fonte Pietra	11 100	15%	1 665 x 0,3	499	17
S. Maria Casoria	27 375	15%	4 106 x 0,3	1232	41
Iconicella	26 729	15%	4 009 x 0,3	1 203	40
totale	129 822		19 473x 0,3	5 842	195

Capacità incrementale delle zone di espansione – zone C2 (Uf = 0,3)			
frazione	Sf incr. (mq) x Uf	Sup. edif. incr. (mq)	abitanti equivalenti (1 ab./30 mq Se)
Fondovalle Alento	–	–	–
Bivio Villamagna	20 976 x 0,3	6 292,80	210
Feudo	5 488 x 0,3	1 646,40	55
San Giovanni Ilario	10 869 x 0,3	3 260,70	109
Fonte Pietra	2 258 x 0,3	677,40	22
S. Maria Casoria	9 014 x 0,3	2 704,20	90
Iconicella	8 175 x 0,3	2 452,50	82
totale	56 780 x 0,3	17 034,00	568

Capacità residua delle zone di completamento – zone B

Zone B	Sf residua (mq) x Uf	Sup. edif. (Se) residua (mq)	abitanti equivalenti (1 ab./30 mq Se)
B1 (Uf = 0,4)	18131,84 x 0,4	3 788	126
B2 (Uf = 0,3)	173 604,97 x 0,3	27 520	916
totale		31 308	1 042

Capacità incrementale totale delle zone di espansione – zone C

Zone C	Sf incr. (mq) x Uf	Sup. edif. incr. (mq)	abitanti equivalenti (1 ab./30 mq Se)
C1 (Uf = 0,4)	22 565,00 x 0,4	9 026,00	301
C2 (Uf = 0,3)	202 622,00 x 0,3	60 786,6	2 026
C3 (Uf = 0,2)	226 185,00 x 0,2	45 237,00	1 508
totale		115 049,60	3 835
C4	(16 483)		
C5	(74 329)		
Totale capacità insediativa incrementale			

Capacità insediativa totale residua e incrementale (zone B + zone C)

	Totale Sup. edif. Incrementale di p revisione (mq)	abitanti equivalenti
Totale	146 357	4 877