

# COMUNE DI TRADATE

PROVINCIA DI VARESE

## PIANO ATTUATIVO

(Scheda n. 25 - Variante n. 9 al P.G.T.)

(EX PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

Artt. 87 - 94 bis Legge Regionale 11 Marzo 2005, n. 12

aggiornata con Legge Regionale 26 Novembre 2019, n. 18

IN RIFERIMENTO AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE N. 591/06)

Area via Rigamonti - via S. Mayer ed area via Roncaccio

INTERVENTO "A" (area via Rigamonti - via S. Mayer)  
ed INTERVENTO "B" (area via Roncaccio)

ELABORATO:

Relazione tecnico-illustrativa (Integrata)

PROPRIETA':

MARIA LUISA MAYER

PROGETTISTI:

Dr. Arch. TEODOLINDA GIANI  
Via Beethoven, 9 - Tel 0331.841264  
21049 TRADATE (Varese)  
Cod. Fiscale GNI TLN 54M63 L319P  
Partita IVA 00830110128

Dr. Arch. GIORGIO GIANI  
Via Beethoven, 9 - Tel 0331.841264  
21049 TRADATE (Varese)  
Cod. Fiscale GNI GRG 61E05 L319P  
Partita IVA 02846550123

TAV. N. 2

Scala:

Data:

Gennaio 2020      Novembre 2022  
Novembre 2020      Febbraio 2023  
Maggio 2022

## **RELAZIONE TECNICO – ILLUSTRATIVA**

Le aree oggetto di questo Piano Attuativo (ex Programma Integrato di Intervento, per la cui cronistoria urbanistica vedasi più avanti “Descrizione iter urbanistico”), si trovano rispettivamente:

- Intervento “A” (mappali n. 768 - n. 7590 parte - n. 7621 - n. 7623 e n. 6867), nella parte alta di Tradate, tra Via Rigamonti e Via S. Mayer.
- Intervento “B” (mappali n. 452 - n. 454), in Via Roncaccio, verso la Fondazione S. Maugeri.
- Aree da cedere per standard qualitativo (mappali n. 7590 parte - n. 561 parte e n. 565 parte - n. 2152 parte e n. 569 parte), lungo Via S. Mayer fino a Via Costa del Re, incrocio Via S. Mayer - Via Costa del Re e lungo Via Costa del Re fino a Via della Stria.

Il presente Piano Attuativo (diventato conforme al Programma di Governo del Territorio vigente, a seguito approvazione definitiva della Variante di P.G.T. N. 9, di cui alla Deliberazione di approvazione Consiglio Comunale N. 30 del 30 Settembre 2022, diventata efficace dopo la sua pubblicazione sul B.U.R.L. il 16 Novembre 2022) consta quindi di n. 3 differenti Interventi:

### **1) Intervento “A” (area Via Rigamonti - Via S. Mayer)**

#### **Descrizione area**

L'area presenta un andamento planialtimetrico piuttosto costante nella zona circostante l'immobile preesistente (residenza “il Frutteto”), per poi declinare verso Via S. Mayer, verso l'incrocio tra tale Via e Via Rigamonti, nonché verso Via Rigamonti stessa (v. Tav. n. 5).

Infatti, dalle quote rilevate in fase di originario effettuato rilievo strumentale (che andrà poi verificato prima di procedere con la redazione dei progetti edilizi per l'ottenimento dei relativi Titoli Abilitativi) e dalle quote di riferimento desunte dall'aerofotogrammetrico, si può notare la differenza che già intercorre attualmente tra la quota di riferimento della preesistente struttura residenziale “Il Frutteto” e la parte di area di proprietà a valle (verso l'incrocio della Via Rigamonti con Via S. Mayer): circa mt. 4,00 di dislivello.

Uguale dislivello esiste anche tra la residenza “Il Frutteto” e la Via Mayer.

La stessa Via Rigamonti, in direzione incrocio verso Abbiate, in una lunghezza di mt. 70,00, si abbassa di circa mt. 2,00 di dislivello.

In sostanza, la struttura residenziale “Il Frutteto” già naturalmente si trova in posizione sopraelevata, all'interno dell'area di proprietà, rispetto a tutto il suo contorno: quasi a voler rimarcare, simbolicamente, la sua preesistenza.

Più lineare è invece l'andamento del terreno verso nord, pur sempre declinando verso Via S. Mayer, con un dislivello di circa mt. 3,00.

Pertanto si precisa che i movimenti di terra in progetto, che sembrano essere piuttosto corposi, seguono in realtà l'andamento naturale del terreno con il fine, comunque, di evitare edifici troppo alti.

Soprattutto considerando che, al di là della Via S. Mayer, inizia il “Parco Pineta di Appiano Gentile - Tradate”

La presente area è adiacente al quartiere di edilizia economico - popolare, sorto negli anni '70, con fabbricati di altezza superiore (anche di due Piani) rispetto alle altezze previste nel presente intervento.

Osservando in particolare l'evoluzione temporale Ortofoto (anno 2018 - 1954 ed anno 2018 - 1975) e la vista aerea Google Earth 2008, qui allegate, si osserva come quest'area agricola sia in realtà sempre stata destinata a “Frutteto” (da qui il nome della preesistenza edilizia che si trova in loco): ancora oggi infatti, al suo interno, si possono ad esempio trovare alcuni ciliegi, ormai diventati selvatici.

Guardando poi le viste relative allo stato attuale prese da Google Earth (Tav. n. 1), si può notare la differenza tra la tinta del bosco qui esistente (nato spontaneamente nel momento in cui l'area non è stata più coltivata e pertanto dal 1980 circa), rispetto a quella che si trova al di là della Via S. Mayer e che rientra invece nella perimetrazione del “Parco Pineta di Appiano Gentile - Tradate”.

Sempre osservando le viste relative allo stato attuale, si riconoscono (oltre al quartiere di edilizia economico-popolare sopraccitato, adiacente alla nostra area) i plessi scolastici sullo sfondo, alla cui sinistra si trova l'importante complesso dell'Istituto Maugeri IRCCS.

Nei confronti di questo Piano Attuativo (il cui iter è iniziato tempo fa, come più avanti descritto), oltre alla verifica di assoggettabilità a V.A.S. del 10 Novembre 2016, è seguita una successiva verifica di assoggettabilità a V.A.S. del 29 Maggio 2020 (Decreto n. 92), dichiarandone ancora l'esclusione dalla V.A.S. stessa.

### **Descrizione area dal punto di vista paesaggistico-forestale**

La realizzazione del complesso edilizio implica l'eliminazione del bosco, quale bene tutelato.

L'indagine storica attesta, come sopra detto, che il bosco è nato spontaneamente su terreni agricoli abbandonati.

Le specie insediate, nella maggioranza, non costituiscono un ecosistema forestale complesso, e parte del bosco attuale non è stato classificato come tale dal Piano di Indirizzo Forestale (vigente dal 2013), che ne evidenzia le povere caratteristiche ecologiche, botanico - forestali ed anche selvicolturali.

L'area risulta esterna a zone di interesse ambientale, nonché alla rete ecologica indagata dal P.T.C.P..

Sempre il Piano di Indirizzo Forestale ha previsto la trasformabilità del bosco, in accordo con le previsioni urbanistiche del P.G.T..

L'eliminazione del bosco, oltre alle compensazioni di cui alla L.R. 31/2008, verrà mitigata con le opere a verde che verranno opportunamente previste da apposito progetto.

Si ritiene pertanto che il cambio di destinazione d'uso del bosco, sia motivata, giustificata, e possa essere autorizzata nel quadro delle normative vigenti.

Vedasi la Tav. n. 3: Relazione paesaggistica e forestale, con integrazioni (redatta dal Tecnico competente Dott. Alessandro Bianchi).

### **Descrizione iter urbanistico**

Attualmente, su questa area, esiste un Piano di Lottizzazione vigente (Pratica Edilizia N. 591/06, di cui alla Delibera di Adozione N. 140 del 17/05/2007 ed alla Delibera di Approvazione N. 233 del 13/09/2007, Convenzione del 29/05/2008 di cui al rep. n. 81017 - racc. n. 10948 - Notaio Dott. De Stefano Lorenzi) con validità fino al 13/09/2017, prorogata di tre anni e cioè fino al 13/09/2020 per la Legge 9 Agosto 2013, n. 98 - Art. 30 (comma 3 bis). Inoltre, dal momento che la Proprietà ha già ottemperato a tutti gli obblighi previsti in Convenzione, si applica quanto stabilito al comma 8 dell'Art. 4 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole (P.G.T. anno 2014) che così cita: *"In tal caso, ai fini del rilascio dei titoli abilitativi necessari, resteranno validi gli indici previsti dal Piano Attuativo già approvato e convenzionato, per un massimo di due anni salvo proroghe di legge."* o, comunque, quanto adesso stabilito all'Art. 4 - comma 6 della recente approvata Variante n. 9, che così cita: *" Nel caso in cui al termine del periodo di validità della Convenzione del Piano Attuativo, non sia stata eseguita, in tutto o in parte, l'edificazione dei lotti, l'edificazione delle aree in oggetto potrà essere portata a compimento o eseguita ex novo mediante il rilascio dei singoli titoli abilitativi, senza necessità di rinnovo della Convenzione e del Piano Attuativo, a condizione che i soggetti interessati abbiano ottemperato a tutti gli*

*obblighi e oneri posti a loro carico dalla Convenzione. In tal caso, ai fini del rilascio dei titoli abilitativi necessari, resteranno validi gli indici previsti dal Piano Attuativo già approvato e convenzionato”.*

L'estensione della validità di questo Piano Attuativo slitta quindi al 13/09/2022, come da P.E.C. ricevuta dal Comune di Tradate (Protocollo Generale N. 0015720 del 05/08/2020) su esplicite richieste della proprietà di potersi avvalere della suddetta norma di P.G.T. (la prima protocollata unitamente al presente P.I.I. in data 31/01/2020 e la seconda datata 06/07/2020 e protocollata il 09/07/2020).

Inoltre, per il Decreto Covid (poi Legge N. 18/2020), la scadenza del suddetto Piano Attuativo viene ulteriormente prorogata a tutti gli effetti al 13/09/2023.

Infine, per effetto del “Decreto Ucraina Bis” (Decreto Legge N. 21 del 21 Marzo 2022 convertito, con modificazioni, in Legge N. 51 del 20 Maggio 2022), sono state introdotte importanti misure anche a sostegno dell'edilizia privata.

In particolare, l'Art. 10 - septies, ha introdotto la proroga di un anno, tra gli altri, anche per i Piani Attuativi e le relative Convenzioni.

Per quanto sopra detto, la scadenza del Piano di Lottizzazione vigente viene quindi prorogata al 13/09/2024.

Tale Piano di Lottizzazione (P.E. N. 591/06) prevede un “Quartiere per anziani”, così composto: nel Sotto- Lotto 1, n. 2 corpi (A e B) di strutture residenziali per anziani autosufficienti (per un totale di n. 20 mini-alloggi protetti e quindi n. 40 posti letto).

Nel Sotto-Lotto 2, oltre all'esistente struttura residenziale “il Frutteto” con n. 2 alloggi (che rappresenta la “preesistenza simbolica” dell'intero intervento e che verrà ristrutturata e/o demolita con recupero, nello stesso sedime, dei relativi volume / SLP), è prevista una struttura ricettiva per anziani non autosufficienti, per un totale complessivo di n. 96 posti letto.

Il Sotto-Lotto 3 (n. 11 villette unifamiliari) è già stato realizzato.

Per l'attuale Piano di Lottizzazione vigente, sono già state assolte tutte le obbligazioni a carico della proprietà (tra le quali la cessione di mq. 16.537,93 per standards urbanistici e funzionali, nonché mancata esecuzione del parcheggio ad uso pubblico, + mq. 500 richiesti successivamente dal Comune, per un totale complessivo di mq. 17.037,93) e sono già state realizzate tutte le opere di urbanizzazione primaria (parcheggi lungo Via Rigamonti, pista ciclopedonale lungo Via S. Mayer, rotatoria Via S. Mayer - Via Rigamonti, etc.).

Le uniche obbligazioni non assolte, sono quelle relative agli oneri di urbanizzazione secondaria, che verranno versati al momento del rilascio dei Titoli Abilitativi.

Il suddetto Piano di Lottizzazione, in accordo con l'Amministrazione Comunale, è stato poi trasformato in **Programma Integrato di Intervento** di cui alla Legge Regionale 16 Marzo 2005, N. 12, Artt. 87 - 94 bis, aggiornata con Legge Regionale 26 Novembre 2019, n. 18, aggiungendo l'area di Via Roncaccio (Intervento "B"), ed è ora così composto: Intervento "A", Intervento "B" ed aree da cedere per standard qualitativo.

Nell'area di cui al P.L. originario (Intervento "A"), non viene assolutamente modificato nulla, se non nella sopraelevazione di un Piano di parte dei due corpi residenziali verso Via Rigamonti (corpi A e B – Sotto-Lotto 1) destinati nel P.L. a mini-alloggi protetti, per recuperare il volume / superficie lorda di pavimento di cui alla demolizione dell'immobile attualmente esistente nell'area di Via Roncaccio (Intervento "B").

Dal momento che, per il Piano di Lottizzazione vigente, sono già state assolte tutte le obbligazioni di cui all'approvata Convenzione (ad eccezione degli oneri per urbanizzazione secondaria che verranno versati in sede di rilascio dei Titoli Abilitativi), si precisa che gli obblighi del presente nuovo Piano Attuativo a carico della proprietà, sono esclusivamente quelli relativi alla sola cubatura / SLP trasferita dall'Intervento "B" di Via Roncaccio all'interno dell'Intervento "A",

La superficie lorda di pavimento (SLP) che si vuol trasferire dalla Via Roncaccio, è pari a complessivi mq. 540,16 (Tav. n. 9).

Il Programma di Governo del Territorio (adottato con C.C. n. 74 del 29/12/2013, approvato con C.C. n. 16 del 21/06/2014 e successive Varianti puntuali, non generali) inseriva l'area Via Rigamonti - Via S. Mayer in Zona C1 (Art. 29 Norme di Attuazione del Piano delle Regole - Zone residenziali soggette a Piani Attuativi convenzionati), in parte soggetta a Piano di Indirizzo Forestale (P.I.F.), in "Boschi previsioni urbanistiche" pertanto trasformabili, ed in minima parte soggetta a vincolo idrogeologico.

La Variante generale recentemente approvata dal C.C. (Variante n. 9 - Deliberazione C.C. n. 30 del 30/09/2022, diventata efficace dopo la sua pubblicazione sul B.U.R.L. il 16 Novembre 2022), individua il suddetto Intervento "A" in Ambiti oggetto di pianificazione attuativa e lo inserisce (unitamente all'Intervento "B" in seguito descritto) nella Scheda n. 25.

Su richiesta della Proprietà (con Osservazione inviata al Comune in data 12/12/2021), tale Variante ha preso atto della traslazione del volume da Via Roncaccio (per immobile da demolire), all'area tra Via S. Mayer e Via Rigamonti, facendo così diventare il presente Piano Attuativo conforme allo strumento urbanistico.

L'area di cui all'Intervento "A", non è inserita all'interno del "Parco Pineta di Appiano Gentile - Tradate"; è in parte soggetta a Piano di Indirizzo Forestale (P.I.F.), in "Boschi previsioni urbanistiche" pertanto trasformabili, ed è in minima parte soggetta a vincolo idrogeologico (Tav. n. 5).

### **Descrizione intervento**

La soluzione progettuale presentata (con particolare riferimento al "Quartiere per anziani", di cui all'Intervento "A" - Sotto-Lotti n. 1 e n. 2, mentre il Sott-Lotto n. 3 è già stato realizzato), nel corso di questi ultimi anni, ha subito diverse revisioni e/o aggiornamenti ed è sempre stata "ottimizzata" sotto tutti gli aspetti (da quello urbanistico-edilizio, in termini di maggior superficie a disposizione, a quello sanitario, a quello tipologico-architettonico, etc.), in accordo in particolare con il Comune e con l'A.T.S..

Sono state inoltre accolte le osservazioni fatte dalla Provincia nel Novembre 2021 (in occasione dell'istanza di Autorizzazione Paesaggistica ex D.Lgs. N. 42/2004, presentata e poi ritirata in attesa di doverla ripresentare più avanti):

1) l'aiuola, prevista tra i parcheggi lungo Via S. Mayer (parcheggi privati delle varie strutture, in ottemperanza alla L.N. N.122/89) ed il muro di contenimento terra a delimitazione dell'area di pertinenza dell'intervento, viene spostata sul lato opposto dei parcheggi stessi, lungo l'esistente pista ciclopedonale realizzata con le opere di urbanizzazione primaria: in tal modo, la pista ciclopedonale si trova ad essere tra due filari di alberature (carpini bianchi).

Un'aiuola di dimensioni più esigue, viene quindi prevista lungo il muro di contenimento terra a delimitazione dell'area di pertinenza.

Con tale soluzione si perdono n. 2 posti auto all'esterno della recinzione, che però vengono individuati all'interno dell'area di pertinenza.

2) All'interno della recinzione, a delimitazione dell'intervento lungo Via S. Mayer, vengono eliminati i previsti pini silvestri, sostituendoli con i carpini bianchi.

3) Lungo Via Rigamonti, si amplia l'aiuola a disposizione verso la strada e si incrementa così il verde, quale barriera naturale tra questo intervento e la Via Rigamonti stessa,

spostando la Struttura Residenziale per anziani autosufficienti (B) di mt. 2,50 circa a nord.

- 4) I balconi della Struttura per anziani non autosufficienti, vengono realizzati di forma tonda con parapetti in vetro stratificato (e non di forma rettangolare con parapetti in ferro a disegno semplice).
- 5) Vengono modificate tutte le coperture, che non avranno più una gronda piana, ma avranno un tetto a capanna.

La sua disposizione planimetrica rispetta (oltre ad un'ottimale esposizione solare) tutte le normative urbanistico-edilizie vigenti, oltre a quelle specifiche per strutture di questo tipo (ad esempio verifica superficie generale/posti letto, verifica superficie parco-giardino/posti letto, etc.): Tav. n. 13.

Nella suddetta Planimetria sono stati evidenziati, oltre ai limiti della zona soggetta a vincolo idrogeologico e della superficie boscata soggetta a P.I.F., anche le aree verdi (con le varie tipologie di alberature ed arbusti che si intende utilizzare al fine di ricreare, in particolare con gli alberi da frutto, l'atmosfera ambientale originaria dei luoghi), le aree per laminazione acque meteoriche, ai fini dell'invarianza idraulica, le aree pavimentate, le panchine, i parcheggi dovuti in base a tutte le vigenti normative, etc..

Parcheggi che saranno altresì al servizio del vicino "Parco Pineta di Appiano Gentile - Tradate".

Le allegate Sezioni ambientali che comprendono una fascia territoriale di lunghezza pari a circa km. 1,5 (Tav. n. 39), dimostrano come il presente intervento si integri comunque bene all'interno del paesaggio circostante e come gli edifici già esistenti in loco siano più alti rispetto a quelli qui previsti.

La sistemazione a verde stessa dell'area di intervento, come sopra detto, vuole volutamente riproporre l'atmosfera originaria di un "Frutteto", inserendo anche alberi da frutto unitamente ad altre essenze arboree che bene si armonizzano nell'insieme paesaggistico dei luoghi.

Con particolare riferimento alla Tav. n. 13 (Planimetria di progetto) e molto sinteticamente, in questo Piano Attuativo, nell'importante premessa che trattasi di progettazioni di massima, in attesa di definire il tutto in sede futura di presentazione dei relativi Titoli Edilizi, sono ora previsti:

**nel Sotto- Lotto 1**, n. 2 strutture residenziali per anziani autosufficienti (A e B), in parte destinate a mini-alloggi protetti (per un totale di n. 16 mini-alloggi protetti e quindi n. 32 posti letto) ed in parte a Comunità Alloggio Sociale Anziani (per un totale di n. 2 C.A.S.A., con n. 10 camere e quindi n. 14 posti letto).

Il totale complessivo è rappresentato da n. 18 unità residenziali, con n. 46 posti letto.

E' importante sottolineare che tale Variante, consigliata dai competenti Responsabili dell'A.T.S. Insubria e resa possibile dalla SLP trasferita da Via Roncaccio, ottimizza ulteriormente questo **“quartiere per anziani” di natura socio-assistenziale**, con l'introduzione di una nuova struttura residenziale per anziani autosufficienti “fragili” (la C.A.S.A.) istituita dalla Regione Lombardia nel Gennaio 2018, con D.g.r. 17 Gennaio 2018 - n. X/7776.

**Nel Sotto-Lotto 2**, oltre all'esistente struttura residenziale “il Frutteto” (che rappresenta la “preesistenza simbolica” dell'intero intervento e che verrà ristrutturata e/o demolita con recupero, nello stesso sedime, dei relativi volume / SLP) con n. 2 alloggi al servizio dell'intero quartiere, è prevista una struttura ricettiva per anziani non autosufficienti, per un totale complessivo di n. 96 posti letto.

In questo Sotto-Lotto 2, nulla viene sostanzialmente modificato rispetto al P.L. ancora vigente, se non la posizione ed il dimensionamento della “camera ardente” al P.T. (in base alle nuove normative igienico-sanitarie): questa piccola modifica comporta un aumento di SLP pari a mq. 35,98 (mq. 4.565,86 - mq. 4,529,88).

Aumento dovuto solo al fatto che, al posto dell'attuale “camera ardente” (ora diventata “ripostiglio”), prima era previsto un “deposito” (che quindi non veniva conteggiato ai fini della SLP).

Inoltre vengono di massima previste, all'interno delle zone verdi, alcune aree da destinarsi a laminazione delle acque meteoriche ai fini dell'invarianza idraulica ed idrogeologica (Regolamento Regionale N. 7 del 2017).

Viene così a crearsi, con questo intervento nel suo complesso (Intervento “A” – Sotto-Lotto 1 e Sotto-Lotto 2), un “quartiere per anziani” di tipo misto (per anziani autosufficienti, per anziani autosufficienti “fragili” e per anziani non autosufficienti), come da suggerimenti ed indicazioni degli Enti competenti in tale settore, per un totale complessivo di n. 142 posti letto (n. 46 per anziani autosufficienti e n. 96 per anziani non autosufficienti).

**Il Sotto-Lotto 3** (n. 11 villette residenziali unifamiliari) è già stato realizzato, unitamente a tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative all'intero Piano di

Lottizzazione (parcheggi lungo Via Rigamonti; pista ciclopedonale lungo Via S. Mayer; rotonda Via S. Mayer - Via Rigamonti; etc.).

Lungo Via S. Mayer sono previsti n. 3 ingressi (quelli principali alla struttura ricettiva per non autosufficienti e alle strutture residenziali per autosufficienti ed autosufficienti "fragili", nonché quello secondario di servizio), mentre lungo Via Rigamonti è previsto un ingresso alle strutture residenziali per autosufficienti ed autosufficienti "fragili" e all'immobile esistente "il Frutteto".

Per quanto riguarda i parcheggi, si precisa che (come da approvato Piano di Lottizzazione):

per l'esistente immobile residenziale "il Frutteto" e per i residenziali mini - alloggi protetti e C.A.S.A., non vengono previste autorimesse, bensì posti auto esterni e/o coperti (la normativa stessa di riferimento, in particolare per i mini-alloggi protetti, non le prevede).

Viene altresì sottolineato il fatto che tutti i parcheggi privati delle varie strutture (in ottemperanza alla L.N. N.122/89 e s.m.i.), vengono ubicati all'esterno della nuova recinzione costituita in realtà da muri di contenimento terra di altezza variabile (e che meglio saranno definiti in sede di successivi Permessi di Costruire e/o altri titoli abilitativi).

Come da accordi di Piano di Lottizzazione, l'area destinata a parcheggio verrà asservita (e non ceduta) ad uso pubblico, rimanendo pertanto di proprietà privata, in quanto tutte le aree per gli Standards urbanistici e funzionali e per la mancata esecuzione del parcheggio ad uso pubblico (come sopra detto), sono in realtà già state cedute al Comune, in ottemperanza a quanto previsto dalla Convenzione.

All'interno delle varie strutture (residenziali e/o ricettiva) vengono poi previsti ulteriori posti auto esterni e/o coperti e posti per cicli e motocicli, per assicurare spazi di parcheggio per visitatori, personale di servizio, etc..

Pertanto, i parcheggi relativi a questo Piano Attuativo, vengono esclusivamente quantificati (in base alla L.N. N. 122/89 e s.m.i.) con riferimento alla nuova sopraelevazione e quindi al volume trasferito dall'area di cui all'Intervento "B" (Via Roncaccio), pari a mc. 1.774,57 (P.E. N. 40/2019 per conferma volumi).

Poiché siamo all'interno di un Piano Attuativo (e sono quindi previsti n. 2 posti auto per unità immobiliare), e poiché il totale complessivo è ora rappresentato (all'interno del Sotto-Lotto 1) da n. 18 unità residenziali (n. 16 mini-alloggi protetti e n. 2 C.A.S.A.), i posti auto da prevedere, sono n. 36.

In realtà ne sono previsti n. 38 (e quindi due posti in più).

I n. 4 posti auto (per i n. 2 alloggi nell'esistente residenza "il Frutteto), si trovano all'interno del Sotto-Lotto 2.

Vedasi la Tav. n. 16.

Relativamente all'ipotesi (suggerita dalla Provincia nel corso della riunione del Novembre 2021) di modificare i parcheggi esterni previsti lungo la Via Mayer, ad esempio interrlandoli, si fa presente che l'eventuale modifica dei parcheggi avrebbe un'elevata incidenza sulle soluzioni previste dal "Progetto di invarianza idraulica ed idrologica", redatto nel 2020 ai sensi del Regolamento Regionale n. 7 del 23/11/2017 e s.m.i..

Tale progetto prevede di conferire ai parcheggi di che trattasi una funzione idraulica molto importante.

Gli stalli verranno infatti realizzati con un piano ribassato di cm. 5 rispetto al piano del corsello (Tav. n. 13 - Planimetria di progetto con particolare parcheggio lungo Via S. Mayer).

Con tale soluzione si garantirebbe un volume di laminazione delle acque tale, da concorrere in modo significativo al volume totale necessario per adempiere ai requisiti normativi.

Gli stalli auto avranno pertanto una pavimentazione con autobloccanti permeabili aperti tipo "Greenblock" e saranno provvisti di un sottofondo ghiaioso di spessore pari ad almeno 15 cm. per consentire il drenaggio nel terreno delle acque laminate.

All'interno di questo "Quartiere per anziani" vi sono altresì percorsi pedonali di vario genere (previsti in autobloccanti) che, unitamente alla sistemazione del "verde", andranno studiati in maniera più puntuale, in sede di rilascio dei relativi titoli abilitativi.

Sono previste vasche di accumulo acqua piovana per uso irriguo ed è altresì prevista l'ubicazione di una fontana a scopo ornamentale.

Infine, in ottemperanza al Regolamento Regionale N. 7 del 2017 che definisce i criteri per il rispetto del principio di invarianza idraulica e idrogeologica delle acque meteoriche, vengono previste aree da destinarsi a laminazione delle acque meteoriche stesse (Tav. n. 13 e Tav. n. 20).

Per l'inserimento dell'intervento all'interno della zona, nel suo insieme, vedasi la Tav. n. 38.

## **Tipologia architettonica**

La tipologia architettonica scelta per questo intervento (soprattutto in termini di utilizzo di materiali e di colori), è quella tipica dell'architettura tradizionale lombarda di queste zone, che bene si inserisce nel contesto territoriale in questione.

Lo stesso "Parco Pineta di Appiano Gentile - Tradate", la cui perimetrazione inizia al di là della Via S. Mayer, nelle sue prescrizioni riporta tali indicazioni di ordine tecnico (in termini di materiali e di tinte da utilizzare).

La descrizione dei materiali di facciata previsti per la Struttura ricettiva (anziani non autosufficienti) e per le Strutture residenziali Mini-Alloggi protetti e C.A.S.A. (per anziani autosufficienti fragili e meno fragili), è quella riportata rispettivamente nella Tav. n. 26 e nella Tav. n. 31:

- Coperture con tetti a capanna, in tegole "Unicoppo" con sottostante lastra sottotegola ondulata tipo "Onduline" o similari
- Canali, scossaline e pluviali in rame
- Vani scala, frontali balconi, gronde, fioriere, etc., in cemento a vista con finitura "martellinata"
- Serramenti in alluminio monoblocco, dotati di cornice esterna (tinta color marrone) con vetrocamera antisfondamento a bassa emissività
- Frangisole tipo "Griesser" o similari (tinta color grigio chiaro metallico)
- Copertine parapetti terrazzi in pietra tipo "beola"
- Facciate in intonaco a base di calce, colorato in pasta (tinta color ocra lombardo)
- Rivestimento dei pilastri in mattoni pieni faccia a vista sabbiati tipo "San Marco" o similari (tinta color marrone chiaro)
- Parapetti in vetro stratificato (come quelli dei balconi tondi, solo nella Struttura ricettiva)
- Zoccolature e pavimentazioni esterne in pietra tipo "beola".

Non ultimo, in sede di successiva richiesta dei relativi Titoli Edilizi, verranno opportunamente posizionati pannelli fotovoltaici, pannelli solari e quant'altro ricollegabile alle fonti rinnovabili, al risparmio energetico, etc., necessari alla realizzazione di strutture che, ovviamente, dovranno essere moderne e tecnologicamente avanzate.

Anche per l'immobile già esistente in loco (denominato "Il Frutteto"), si intende intervenire con una ristrutturazione edilizia rispettosa degli originari caratteri edilizio-architettonici e pertanto la descrizione dei materiali di facciata previsti per la sua sistemazione (con la

creazione di due alloggi al servizio di eventuale personale addetto alle Strutture) è la seguente (Tav. n. 34):

- Copertura in tegole “Unicoppo” con sottostante lastra sottotegola obdulata tipo “Onduline” o similari
- Canali, scossaline e pluviali in rame
- Persiane e serramenti in legno (tinta color marrone), con vetrocamera antisfondamento a bassa emissività
- Soglie davanzali e cornici finestre in pietra tipo “beola”
- Fasce marcapiano in intonaco
- Facciate in intonaco a base di calce, colorato in pasta (tinta come esistente)
- Portoncino in legno massello (tinta color marrone)
- Pedate scale esterne in pietra tipo “beola”
- Muretti scale esterne in intonaco con soprastante copertina in pietra tipo “beola”
- Zoccolature in pietra tipo “beola”
- Pavimentazioni esterne in pietra tipo “beola”.

Si precisa ancora che la presente fase progettuale è comunque “di massima”, e non certo esecutiva, essendo l’iter ancora a livello di Pianificazione Attuativa.

Pertanto, in sede di richiesta dei relativi Titoli Abilitativi e quindi di progettazione esecutiva, il tutto verrà ovviamente ben definito.

Le progettazioni di tutte le varie strutture (come anche di quant’altro previsto nel Piano Attuativo) saranno poi opportunamente messe a punto, approfondite, definite, aggiornate (ad esempio con le recenti norme costruttive per il risparmio energetico e per l’antisismica) e completate (con impianti, strutture, etc.) in sede di successiva richiesta / presentazione dei relativi progetti edilizi per l’ottenimento dei titoli abilitativi.

Anche i rilievi di tutte le aree inserite nel presente Piano Attuativo, essendo ormai trascorsi parecchi anni, dovranno essere opportunamente riverificati, prima della redazione dei progetti edilizi per l’ottenimento dei titoli abilitativi.

Il motivo per cui si è optato per le suddette scelte costruttive, è quella di cercare appunto di riprodurre le caratteristiche tipologico-architettoniche (materiali e colori) tradizionali e tipiche della zona, nel loro rapporto con la natura circostante.

I tetti piani, ad esempio, certo non rientrano nella tradizione locale.

In particolare, per una struttura del genere, i sottotetti sono indispensabili per poter ospitare gran parte degli impianti tecnologici necessari.

Riguardo un'eventuale soluzione tecnica quale "tetti verdi" o "pareti verdi" (da realizzarsi con specie vegetali rampicanti), si fanno presenti i seguenti principali svantaggi, motivo per cui tale soluzione non è stata adottata:

- necessitano di significativi rinforzi strutturali degli edifici per sopportare il carico aggiuntivo, sia delle strutture di sostegno e di coibentazione che degli impianti (ad esempio di irrigazione) necessari al mantenimento del verde.
- In termini energetici, il costo di realizzazione e manutenzione è superiore ai benefici ricavabili (ad esempio di risparmio energetico e assorbimento di CO<sub>2</sub>).
- Nel clima fresco - umido del tradatese, incrementerebbero i costi di riscaldamento e deumidificazione dei locali.
- Per non parlare poi dei notevoli costi di gestione.
- A meno di una puntuale (tecnicamente difficile e molto costosa) manutenzione post-impianto, l'effetto spesso è molto inferiore alle aspettative.

Ad esempio, il famoso "bosco verticale" (vincitore di premi internazionali) nella realtà, ad alcuni anni dalla sua realizzazione, ha un aspetto molto diverso dal rendering originario di progetto (vedi immagine sottostante).

- Nella zona, l'incremento di superfici verdi non ha un significato ecologico particolarmente rilevante, giacché tutta l'area è immersa nelle superfici boscate.

Vale quindi la pena considerare di non realizzare nuove aree a verde, ma di prestare le necessarie cure a quelle già esistenti, come motivato e proposto nel presente progetto.

Si desidera infine porre l'attenzione sull'importanza, anche economico-sociale, che riveste l'intero Piano Attuativo (prima Programma Integrato di Intervento e quindi vera integrazione tra pubblico e privato) all'interno del territorio, per il quale sono già state cedute al Comune aree per circa mq. 17.000 (altre aree, per un totale di mq. 5.350,14, dovranno essere ora cedute) e sono già state realizzate (e collaudate) tutte le opere di urbanizzazione primaria, tra cui alcuni parcheggi, una pista ciclopedonale ed una rotatoria.

Importante:

A parte la realizzazione di un “Quartiere per anziani” completo (non autosufficienti ed autosufficienti con distinzione tra fragili e meno fragili), che sorge all’interno di un’area denominata “Il Frutteto” per la sua originaria destinazione rimasta tale fino a pochi decenni fa, viene anche realizzato un parcheggio pubblico in Via Roncaccio (principalmente al servizio della Fondazione Maugeri); vengono cedute ulteriori aree per proseguire la pista ciclopedonale e per realizzare la nuova rotatoria tra via Mayer e via Costa del Re (S.P. N. 19 per Castelnuovo Bozzente); nonché vengono cedute altre aree lungo Via Costa del Re di fronte agli Istituti Scolastici, proprio per l’ampliamento della suddetta Strada Provinciale N. 19 per Castelnuovo Bozzente.

## **2) Intervento “B” (area Via Roncaccio)**

Attualmente l’area, prima inserita in Zona Agricola E1 ma ormai da decenni non più utilizzata a tal fine, era destinata nel vigente P.G.T. a zona residenziale (Zona di Completamento B4): Deliberazione Consiglio Comunale del 15/03/2019 (P.G.T. vigente - correzioni errori materiali e rettifiche non costituenti Varianti, come da Art. 13 - comma 14 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i.).

La Variante recentemente approvata dal C.C. (Variante n. 9 - Deliberazione C.C. n. 30 del 30/09/2022, diventata efficace dopo la sua pubblicazione sul B.U.R.L. il 16 Novembre 2022), individua il suddetto Intervento “B” in Ambiti oggetto di pianificazione attuativa e lo inserisce (unitamente all’Intervento “A” di cui sopra) nella Scheda n. 25.

Al suo interno esiste un fabbricato residenziale ormai fatiscente ed anche pericoloso, in quanto si trova proprio sulla curva che porta alla Fondazione S. Maugeri.

Tale fabbricato (già oggetto di un intervento urgente di messa in sicurezza nel Gennaio 2017) è attualmente composto da n. 3 unità abitative catastalmente A4: Tav. n. 1.

Lo scopo della Proprietà, in accordo con l’Amministrazione Comunale, è quello di completare la demolizione del fabbricato (trasferendo il relativo volume / SLP all’interno dell’Intervento “A”), procedere all’allargamento e sistemazione stradale di Via Roncaccio nel tratto stradale lungo la proprietà e realizzare un nuovo parcheggio pubblico nella relativa area (Tav. n. 40 ).

In tal modo, oltre ad un miglioramento dell’attuale situazione viaria e alla realizzazione di un nuovo parcheggio pubblico in autobloccanti (uguale a quello già esistente a monte della Via Roncaccio, al servizio della Fondazione S. Maugeri), si procede anche ad una certa riqualificazione urbana ed ambientale dell’area, ormai dismessa da alcuni decenni.

Le aree per l'allargamento stradale del tratto di Via Roncaccio e per la realizzazione del parcheggio pubblico, verranno poi cedute al Comune dopo i necessari collaudi.

**3) Aree da cedere per standard qualitativo (lungo Via S. Mayer fino a Via Costa del Re, incrocio Via S. Mayer - Via Costa del Re e lungo Via Costa del Re fino a via della Stria)**

Lungo Via S. Mayer fino all'incrocio con Via Costa del Re, incrocio Via S. Mayer - Via Costa del Re e lungo Via Costa del Re fino a Via della Stria (mappali n. 7590 parte - n. 561 parte e n. 565 parte - n. 2152 parte e n. 569 parte), verranno cedute al Comune (come standard qualitativo) le seguenti aree per un totale di mq. 5.350,14 circa, di cui:

mq. 128,55 c.a. area già asfaltata in sede di realizzazione opere di urbanizzazione primaria dell'approvato P.L.;

mq. 1.204,00 c.a. area lungo Via S. Mayer fino a Via Costa del Re (per una larghezza media di mt. 5,00);

mq. 717,59 c.a. area per futura rotonda (incrocio Via S. Mayer - Via Costa del Re)

mq. 3.300,00 c.a. area lungo Via Costa del Re fino a Via della Stria (per una larghezza media di mt. 10,00)

-----  
mq. 5.350,14 c.a.

Tali superfici sono da considerarsi approssimative e pertanto da verificare in sede di puntuale rilievo in loco.

Le aree lungo Via S. Mayer (per il precedente Piano di Governo del Territorio) erano inserite in Zona E2 - Boschiva, soggetta a vincolo idrogeologico; quelle all'incrocio tra Via S. Mayer e Via Costa del Re, erano invece destinate a Standard, soggette a P.I.F. ed inserite in vincolo idrogeologico; quelle lungo Via Costa del Re fino a Via della Stria, erano inserite in Zona E2 - Boschiva ed in particolare in fascia di rispetto stradale.

Nell'approvata Variante generale n. 9 al vigente P.G.T., le aree inserite in Zona E2 - Boschiva, si chiamano "Aree Boscate".

Come riferimento per i tre distinti interventi, vedasi la Tav. n. 46.

**Conclusioni:**

L'area del vigente Piano di Lottizzazione di cui all'Intervento "A" (unitamente all'area di Via Roncaccio di cui all'Intervento "B" e alle suddette aree da cedere per standard qualitativo),

venivano precedentemente inserite in un unico Programma Integrato di Intervento, che consentiva di inglobare aree diverse del territorio comunale, anche non contigue tra loro. Nel caso specifico, il Programma prevedeva (come da Art. 87 - L.R. N. 12/2005, aggiornata con Legge Regionale 26 Novembre 2019, n. 18):

- una pluralità di destinazioni (edificabile, boschiva e standard) e funzioni (residenziale e ricettiva), comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico (allargamento e rifacimento tratto stradale Via Roncaccio fronteggiante la proprietà e nuovo parcheggio pubblico in Via Roncaccio; cessione aree per futura prosecuzione pista ciclabile lungo Via S. Mayer, per futura realizzazione prevista rotatoria Via Mayer - Via Costa Del Re e per futuro allargamento stradale lungo via Costa del Re fino a Via della Stria);
- una funzione prioritaria, di natura socio-assistenziale;
- una riqualificazione ambientale (area di Via Roncaccio);
- una compresenza di tipologie architettoniche differenti (residenziale e ricettiva), anche con riferimento alla realizzazione ed al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Ora, con l'approvazione della Variante generale n. 9 al P.G.T. (Deliberazione C.C. N. 30 del 30 Settembre 2022), la Scheda n. 25 del Piano delle Regole, inserisce i due suddetti Interventi in un unico Piano Attuativo e l'intervento è diventato conforme al P.G.T..

### **Norme specifiche di piano**

All'interno di questo Piano Attuativo (così come nel precedente Programma Integrato di Intervento), l'edificazione è comunque subordinata al rispetto dei seguenti principali Indici urbanistico – edilizi (P.G.T. - anno 2014):

- UT (Utilizzazione Territoriale) = 0,34
- UF (Utilizzazione Fondiaria) = 0,39 (massimo 0,40 mq./mq.)
- RC (Rapporto di Copertura) = 45%
- SD (Superficie scoperta Drenante) = 30%
- HE (Altezza Edifici) = mt. 13,00
- Per le DISTANZE (DF - DC e DS) vale quanto stabilito per le Zone B (Ambiti di completamento).
- Per le strutture residenziali presenti, non sono previste autorimesse, bensì posti auto esterni e/o coperti.

### Integrazioni dati planivolumetrici

Dato atto che il Piano Attuativo qui presentato interessa aree di proprietà della Lottizzante che, in base alle previsioni del vigente P.G.T. del Comune di Tradate, sono soggette alla disciplina urbanistica già prevista nel Piano di Lottizzazione P.E.591/2006 convenzionato per la parte di Piano tra le vie Mayer e Rigamonti (Intervento A), si riportano i dati urbanistici da Convenzione originaria:

superficie territoriale Intervento A convenzionato	mq. 20.487,38
-superficie territoriale totale Intervento A + Intervento B (mq. 20.487,38 + mq. 739,47)	mq. 21.226,85
- a dedurre aree urb.1° già cedute con il PL convenzionato	mq. 1.676,30
- area urb.1° da cedere mq 89,21 via Roncaccio + mq 537,00 da cedere per parcheggio pubblico	mq. 626,21
- superficie netta Intervento A + Intervento B	mq. 18.924,34
- SLP da traslare dall'Intervento B all'Intervento A	mq. 540,16

I.F. 1,00 mc/mq da Convenzione originaria

RC. 45%

SD 30%

HE = ml 13,00

Per le distanze vale quanto prescritto per gli ambiti di completamento.

Nuovi dati integrati in base all'approvata Variante generale recentemente approvata dal C.C. (Variante n. 9 - Deliberazione C.C. n. 30 del 30/09/2022, diventata efficace dopo la sua pubblicazione sul B.U.R.L. il 16 Novembre 2022):

Volumetria ammissibile da Convenzione originaria con I.F. 1,00 mc/mq =

mc 20.487,38

Volumetria da traslare dall'Intervento B

mc. 1.774,57

Totale nuova volumetria Intervento A

mc. 22.261,95

(per effetto del trasferimento diritti edificatori dall'Intervento B all'Intervento A)

I.F. max. 1,09 mc/mq

Vol. ammissibile mq 20.487,38 x I.F. 1,09 mc/mq

mc 22.331,24

Volume di progetto:

Sotto-Lotto 3 n. 11 villette già realizzato

mc 3.286,80

Sotto-Lotto 1

mc 3.239,46

Il "Frutteto"

mc 488,04

Sotto-Lotto 2	mc 13.414,27
Volumetria da traslare dall'Intervento B all'Intervento A	mc 1.774,57
Totale	mc 22.203,14

Volume di progetto mc. 22.203,14 < volume ammissibile mc. 22.331,24.

I.F. 1,00 mc/mq da convenzione originaria, fino a I.F.1,09 mc/mq per effetto di traslazione cubatura da Intervento B ad Intervento A.

RC= 45% = max. mq 9.219,32 > mq 3.542,39;

SD= 30% = min. mq 6.146,21 < mq 8.707,45

(mq. 7.321,68 Sotto-Lotti 1 e 2 + mq. 1.385,77 Sotto-Lotto 3).

Per quanto riguarda tutte le necessarie verifiche urbanistico / edilizie (superfici coperte, superfici drenanti, posti auto, etc.), vedasi le relative Tavole qui allegate.

Per tutti i dati planivolumetrici dei due distinti Interventi ("A" e "B") e dell'intero Piano Attuativo, nonché per le Norme specifiche di Piano, vedasi la Tav. n. 17.

Per quanto riguarda l'Intervento "A", vengono riportati i dati relativi ai due distinti Sotto-Lotti 1 e 2, nonché quelli complessivi: ovviamente tutte le verifiche urbanistico-edilizie, sono state fatte includendo anche la parte di area sulla quale sono state già realizzate le n. 11 villette residenziali (Sotto-Lotto 3).

Per il dettaglio delle varie progettazioni edilizie di massima, vedasi le relative Tavole allegate.

Le soluzioni tipologico - architettoniche adottate (per quanto riguarda l'Intervento "A"), unitamente ai materiali previsti, erano state scelte in passato dall'Amministrazione Comunale (tra diverse soluzioni allora presentate in Commissione Territorio).

Tutte le strutture di cui all'Intervento "A" (con particolare riferimento alla struttura ricettiva per anziani non autosufficienti ed alle strutture residenziali per anziani autosufficienti), sono state studiate e progettate sulla base di tutta la normativa vigente.

Le progettazioni delle varie strutture (come anche di quant'altro previsto nel Piano Attuativo) essendo di massima, saranno poi opportunamente messe a punto, approfondite, definite, in caso modificate, aggiornate (ad esempio con le norme costruttive per il risparmio energetico) e completate (con impianti, strutture, etc.) in sede di successiva richiesta dei relativi titoli abilitativi.

In ottemperanza a quanto previsto dalla vigente normativa, vengono allegati anche la Relazione geologica (ai sensi della D.G.R. n. 2616/2011 - R3) di cui alla Tav. n. 47, lo studio preliminare per l'invarianza idraulica ed idrogeologica di cui alla Tav. n. 48 e lo

studio preliminare per il traffico di cui alla Tav. n. 49, redatti da Professionisti competenti in materia.

Al momento della richiesta alla Regione di disboscamento per la trasformazione del bosco, dovrà essere predisposto anche il "progetto di compensazione" forestale e quindi, dalla Proprietà, dovranno essere affrontati tutti i relativi costi compensativi.

### **Obblighi a carico della Proprietà**

A carico della Proprietà, sono previsti i seguenti obblighi (quantificati esclusivamente in relazione al solo volume / SLP trasferiti dall'Intervento "B" di Via Roncaccio all'interno dell'Intervento "A", in quanto per il Piano di Lottizzazione vigente, sono già state assolve tutte le obbligazioni di cui all'approvata Convenzione, come sopra detto):

#### **Standards urbanistici:**

mc. 1.774,57 / 100 = 17,74 x mq. 18,00 = mq. 319,42 (da monetizzare ad E. 31,00 / mq.).  
mq. 319,42 x E. 31,00 = **E. 9.902,02.**

#### **Oneri urbanizzazione primaria:**

mc. 1.774,57 x E. 8,10 = **E. 14.374,01**

A scomputo di questi oneri, verrà realizzato il tratto stradale di Via Roncaccio lungo la proprietà (circa mt. 70,00 di lunghezza), per un importo presunto complessivo di **E. 27.378,11** (Tav. n. 43).

Verrà quindi fatto il necessario conguaglio (differenza tra quanto dovuto e costo effettivo dell'opera).

**Cessione aree Via Roncaccio per opere di urbanizzazione primaria** (mappali n. 452 parte e n. 454 parte), per portare l'attuale sede stradale a mt. 6,50 di larghezza:

**mq. 89,21** (Tav. n. 41).

**Oneri urbanizzazione secondaria** (così come calcolato in base alla Deliberazione di Giunta Comunale N. 113 del 2006):

**E. 64.490,95**, così composti:

- E. 10.115,04 (mc. 1.774,57 x E. 5,70) per il volume ora traslato dalla Via Roncaccio;
- E. 54.375,91, di cui: per la residenza "il Frutteto" E. 1.956,96, per i mini-alloggi protetti E. 27.954,11 e per la struttura ricettiva E. 24.464,84, come da Art. 5 della Convenzione di cui al P.L. vigente.

Non vengono realizzate opere a scomputo.

#### **Monetizzazione posti auto:**

mc. 1.774,57 / 10 (L.N. N. 122/89 e s.m.i.) = mq. 177,46

mq. 177,46 / mq. 12,50 (superficie posto auto) = **n. 14 posti auto**

Nell'impossibilità di poterli reperire all'interno dell'Intervento "A", essi vengono monetizzati in base alla vigente Delibera Comunale n. 236/2006:

N. 14 x E. 5.000,00 = **E. 70.000,00**

A scomputo di questa voce, verrà realizzato il nuovo parcheggio pubblico di Via Roncaccio, contenente n. 16 posti auto (numero maggiore dei n. 14 posti auto dovuti), per un importo presunto complessivo di **E. 64.011,18** (Tav. n. 44).

Verrà quindi fatto il necessario congruaggio (differenza tra E. 70.000,00 dovuti e costo effettivo dell'opera).

**Cessione aree Via Roncaccio per realizzazione nuovo parcheggio pubblico in Via Roncaccio**, con . 16 posti auto (mappali n. 452 parte e n. 454 parte):

**mq. 537,00** (Tav. n. 41).

#### **Standard qualitativo:**

Lungo Via S. Mayer fino all'incrocio con Via Costa del Re, incrocio Via S. Mayer - Via Costa del Re e lungo Via Costa del Re fino a Via della Stria (mappali n. 7590 parte - n. 561 parte e n. 565 parte - n. 2152 parte e n. 569 parte), verranno cedute al Comune (come standard qualitativo) le seguenti aree per un totale di mq. 5.350,14 circa, di cui:

mq. 128,55 c.a. area già asfaltata in sede di realizzazione opere di urbanizzazione primaria dell'approvato P.L.;

mq. 1.204,00 c.a. area lungo Via S. Mayer fino a Via Costa del Re (per una larghezza media di mt. 5,00);

mq. 717,59 c.a. area per futura rotonda (incrocio Via S. Mayer - Via Costa del Re)

mq. 3.300,00 c.a. area lungo Via Costa del Re fino a Via della Stria (per una larghezza media di mt. 10,00).

-----  
mq. 5.350,14 c.a.

**N.B.:** Tutte le suddette superfici sono da considerarsi approssimative e pertanto da verificare in sede di puntuale rilievo in loco.

#### **Costo costruzione:**

da corrispondere al momento dei Permessi di Costruire.

Per tutti gli accordi tra la Proprietà e l'Amministrazione Comunale, con particolare riferimento a modalità e tempistica, vedasi l'allegato Schema di Convenzione - Integrato (Tav. n. 50), parte integrante del presente Piano Attuativo, e la Relazione economica sulla fattibilità del Piano Attuativo stesso (Tav. n. 4).