

## **INTERVENTO “A” (area Via Rigamonti / Via S. Mayer)**

Tale area è quella relativa all’approvato Piano di Lottizzazione (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).

Il Piano di Lottizzazione, per il quale sono state assolte tutte le obbligazioni a carico della proprietà e sono già state realizzate tutte le opere di urbanizzazioni primarie, rimane confermato in tutti i suoi Indici urbanistico – edilizi; esso non viene assolutamente modificato, se non nella sopraelevazione di un Piano di uno dei due corpi residenziali destinati a mini-alloggi protetti (Sotto-Lotto 1) e precisamente del corpo B (per recuperare la superficie lorda di pavimento che non può essere utilizzata all’interno dell’area di Via Roncaccio, di cui all’Intervento “B”).

Così facendo, i mini-alloggi protetti passano da n. 20 a n. 24 (e, di conseguenza, i posti letto passano da n. 40 a n. 48).

### **Principali dati planivolumetrici di cui all’approvato Piano di Lottizzazione:**

- **Superficie reale complessiva:** mq. 20.487,38  
di cui mq. 1.676,30 ceduti per opere di urbanizzazione primaria e mq. 18.811,08 la restante parte.  
mq. 1.676,30 sono così composti:  
mq. 996,07 (mq. 42,11 + mq. 953,96) aree già cedute con l’originario Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) e mq. 680,23 (mq. 610,36 + mq. 69,87) aree cedute successivamente con il vigente Piano di Lottizzazione (P.L.).  
mq. 18.811,08 sono così composti:  
mq. 3.590,58 di pertinenza del Sotto-Lotto 3 con n. 11 villette (già realizzato);  
mq. 8.907,62 di pertinenza del Sotto-Lotto 2 (struttura ricettiva per anziani non autosufficienti e struttura residenziale esistente “Il Frutteto”);  
mq. 3.285,38 di pertinenza del Sotto-Lotto 1 (n. 2 strutture residenziali - n. 20 mini-alloggi protetti);  
mq. 3.027,50 area da asservire ad uso pubblico per parcheggi, di cui: mq. 1.902,51 per struttura ricettiva/struttura residenziale esistente e mq. 1.124,99 per n. 2 strutture residenziali - n.20 mini-alloggi protetti).
- **Superficie coperta complessiva ammissibile:** mq. 20.487,38 x 45% = mq. 9.219,32
- **Superficie coperta complessiva in progetto:** mq. 3.542,39, di cui:  
**Superficie coperta già realizzata (n. 11 villette di cui al Sotto-Lotto 3):** mq. 722,50.

- Superficie coperta struttura residenziale esistente "Il Frutteto": mq. 117,63.
- Superficie coperta n. 2 strutture residenziali - n. 20 mini-alloggi protetti: mq. 798,48.
- Superficie coperta struttura ricettiva per anziani non autosufficienti: mq. 1.903,78
- Superficie coperta ancora a disposizione: mq. (9.219,32 - 3.542,39) = mq. 5.676,93
  
- Volumetria complessiva ammissibile: mc. 20.487,38 (I.f. = 1,00 Zona B1 - Residenziale di completamento del vigente Piano di Lottizzazione).
- Volumetria complessiva in progetto: mc. 20.428,57, di cui:
  - Volumetria residenziale già realizzata (n. 11 villette di cui al Sotto-Lotto 3): mc. 3.286,80.
  - Volumetria struttura residenziale esistente "Il Frutteto": mc. 488,04.
  - Volumetria n. 2 strutture residenziali - n. 20 mini-alloggi protetti: mc. 3.239,46.
  - Volumetria struttura ricettiva per anziani non autosufficienti: mc. 13.414,27
- Volumetria ancora a disposizione: mc. (20.428,57 - 20.428,57) = mc. 58,81.
- Volumetria strutture residenziali:
  - mc. (3.286,80 + 488,04 + 3.239,46) = mc. 7.014,30
- SLP struttura ricettiva: mq. 4.529,88.
- Altezza massima consentita: mt. 8,50.

Per quanto riguarda le verifiche relative alle superfici coperte ed alle superfici drenanti dei Sotto-Lotti 1 e 2, vedere la Tav. n. 15.

Per quanto riguarda le verifiche delle superfici a parcheggio dei Sotto-Lotti 1 e 2, vedere la Tav. n. 16.

Per quanto riguarda infine:

- Verifica superficie / posti letto (struttura ricettiva per anziani):  
 n. 96 posti letto x mq. 70,00 (D.P.C.M. 27/6/86) =  
 = mq. 6.720,00 < mq. 8.907,62 (superficie di pertinenza Sotto-Lotto 2).
  
- Verifica superficie per parco-giardino / posti letto (struttura ricettiva per anziani):  
 n. 96 posti letto x mq. 15,00 (D.P.C.M. 27/6/86) =  
 = mq. 1.440,00 < mq. 4.384,31 (superficie a verde effettivamente presente in progetto all'interno della recinzione, nel Sotto-Lotto 2).

## Principali dati, con riferimento al nuovo Piano di governo del Territorio:

- **SLP residenziale già realizzata (n. 11 villette di cui al Sotto-Lotto 3):** mc. 3.286,80 / 3,20 =  
= mq. 1.027,12.
- **SLP struttura residenziale esistente "Il Frutteto":** mc. 488,04 / 3,20 = mq. 152,51.
- **SLP n. 2 strutture residenziali - n. 20 mini-alloggi protetti:** mc. 3.239,46 / 3,20 = mq. 1.012,33.
- **SLP strutture residenziali:**  
mq. (1.027,12 + 152,51 + 1.012,33) = mq. 2.191,96
- **SLP struttura ricettiva per anziani non autosufficienti:** mq. 4.529,88.
- **SLP complessiva:** mq. (2.191,96 + 4.529,88) = mq. 6.721,84
- **SLP ancora da realizzare:** mq. 5.542,21 (mq. 6.721,84 - mq. 1.027,12 - mq. 152,51).
- **UT** (comprese le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria):  
mq. 6.721,84 / mq. 20.487,38 = 0,33.
- **UF:** mq. 6.721,84 / mq. 18.811,08 = 0,36.

Pertanto, in base a quanto sopra ed in base a quanto previsto dalle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del nuovo Piano di Governo del Territorio, la Zona urbanistica rientra nei limiti degli Indici di P.G.T. per la Zona B3 - Ambito di completamento.

## **INTERVENTO "B" (area Via Roncaccio)**

(Conferma dei volumi P.E. N. 40/2009 e Proposta progettuale Giugno 2014).

- **Superficie reale complessiva:** mq. 768,10  
di cui mq. 89,21 da cedere complessivamente per opere di urbanizzazione primaria e mq. 678,89 la restante parte.
- **Volumetria complessiva esistente:**  
mc. 1.774,57 / 3,20 = mq. 554,55 (**SLP massima consentita**).  
La SLP di Via Roncaccio (mq. 554,55) comprende anche la parte di forno di proprietà (mapp. n. 453), che però non verrà interessata dal presente Programma Integrato di Intervento, essendo in comune ai mappali n. 452 e n. 451 (altra proprietà):  
mq. 43,11: mq. 14,39 (50% P.T.) + mq. 28,72 (1°P.).
- **SLP di progetto:**  
mq. 260,85: mq. 86,95 x n. 3 Piani (P.T., 1° e 2° P.).  
Pertanto:  
mq. 554,55 - mq. 43,11 = mq. 511,44

mq. 511,44 - mq. 260,85 = mq. 250,59 (SLP da trasferire all'interno dell'Intervento "A" del Programma Integrato di Intervento di cui all'area Via Rigamonti / Via S. Mayer e, precisamente, nel Sotto-Lotto 1 - corpo B).

## **INTERVENTO "A" + INTERVENTO "B" + AREE DA CEDERE**

### **(nuovo Programma Integrato di Intervento):**

#### **area Via Rigamonti / Via S. Mayer + area Via Roncaccio + aree da cedere**

- **Superficie reale complessiva (Intervento "A" + Intervento "B"):**

mq. 21.255,48 (mq. 20.487,38 + mq. 768,10) di cui:

mq. 1.765,51 (mq. 1.676,30 area Via Rigamonti / Via S.Mayer + mq. 89,21 Via Roncaccio) ceduti o da cedere per opere di urbanizzazione primaria e mq. 19.489,97 la restante parte.

mq. 19.489,97 sono così composti:

mq. 3.590,58 di pertinenza del Sotto-Lotto 3 con n. 11 villette (già realizzato);

mq. 8.907,62 di pertinenza del Sotto-Lotto 2 (struttura ricettiva per anziani non autosufficienti e struttura residenziale esistente);

mq. 3.285,38 di pertinenza del Sotto-Lotto 1 (n. 2 strutture residenziali - n. 24 mini-alloggi protetti);

mq. 3.027,50 area da asservire ad uso pubblico per parcheggi, di cui: mq. 1.902,51 per struttura ricettiva/struttura residenziale esistente e mq. 1.124,99 per n. 2 strutture residenziali - n. 24 mini-alloggi protetti);

mq. 678,89 Via Roncaccio.

#### INTERVENTO "A":

- **SLP struttura ricettiva per anziani non autosufficienti:** mq. 4.529,88.

- **SLP strutture residenziali:** mq. 2.191,96, di cui:

**SLP residenziale già realizzata (n. 11 villette di cui al Sotto-Lotto 3)** mq. 1.027,12;

**SLP struttura residenziale esistente "Il Frutteto"** mq. 152,51;

**SLP n. 2 strutture residenziali - n. 24 mini-alloggi protetti:** mq. 1.012,33 + mq. 220,86 (SLP da trasferire dall'area di cui all'Intervento "B" - Via Roncaccio) = mq. 1.233,19.

#### INTERVENTO "B":

- **SLP Via Roncaccio:** mq. 511,44, di cui:

mq. 260,85 in progetto;

mq. 220,86 da trasferire all'interno dell'Intervento "A" del Programma Integrato di Intervento di cui all'area Via Rigamonti / Via S. Mayer e, precisamente, nel Sotto-Lotto 1 - corpo B).

mq. 29.73 SLP ancora a disposizione.

#### INTERVENTO "A" + INTERVENTO "B":

- SLP complessivamente prevista: mq. 7.233,28 di cui:
  - SLP residenziale già realizzata (n. 11 villette di cui al Sotto-Lotto 3): mq. 1.027,12.
  - SLP struttura residenziale esistente "Il Frutteto": mq. 152,51.
  - SLP n. 2 strutture residenziali - n. 24 mini-alloggi protetti: mq. 1.233,19;
  - SLP struttura ricettiva per anziani non autosufficienti: mq. 4.529,88.
  - SLP Via Roncaccio: mq. 260,85.
  - SLP ancora a disposizione: mq. 29,73.
- SLP ancora da realizzare: mq. 6.053,65 (mq. 7.233,28 - mq. 1.027,12 - mq. 152,51).
- UT (comprese le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria):  
mq. 7.233,28 / mq. 21.255,48 = 0,34.
- UF: mq. 7.233,28 / mq. 19.489,97 = 0,37.

Pertanto, in base a quanto sopra ed in base a quanto previsto dalle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del nuovo P.G.T., la somma dei due Interventi (Intervento "A" ed Intervento "B") di cui è composto il presente Programma Integrato di Intervento, rientra nei limiti degli Indici di P.G.T. per la Zona B3 - Ambito di completamento.

#### **NORMA SPECIALE**

L'altezza massima di mt. 13,00 è consentita solo ed esclusivamente all'interno dell'Intervento "A" - Sotto-Lotto 1 per il corpo B dei mini-alloggi protetti (laddove è stata trasferita parte della SLP di cui all'area Via Roncaccio).

Per tutti gli altri edifici all'interno dell'Intervento "A", vale l'altezza massima già prevista nel Piano di Lottizzazione, pari a mt. 8,50.

#### AREE DA CEDERE:

##### Per standard qualitativo:

- Cessione di aree lungo Via S. Mayer (mappali n. 7590 parte - n. 561 parte e n. 565 parte), per una larghezza media di mt. 5,00, fino all'incrocio con Via Costa del Re: mq. 2.025,45, di cui:

mq. 103,86	area già asfaltata in sede di realizzazione opere di urbanizzazione primaria dell'approvato Piano di Lottizzazione;
mq. 1.204,00	area lungo Via S. Mayer per una larghezza media di mt. 5,00;
mq. 717,59	area per futura rotatoria lungo Via Costa del Re.
-----	
<u>mq. 2.025,45</u>	

Per opere di urbanizzazione primaria:

- Cessione aree Via Roncaccio (mappali n. 452 parte e n. 454 parte), per portare l'attuale sede stradale a mt. 6,50 di larghezza: mq. 89,21

Le aree lungo Via S. Mayer (per il vigente Piano di Governo del Territorio) sono inserite in Zona E2 - Boschiva, soggetta a vincolo idrogeologico; quelle lungo Via Costa del Re sono destinate a Standard, soggette a Piano di Indirizzo Forestale (P.I.F.) ed inserite in vincolo idrogeologico; quelle lungo Via Roncaccio, sono inserite in Zona Agricola (E1).

Come riferimento per i tre distinti interventi, vedasi la Tav. n. 47.