

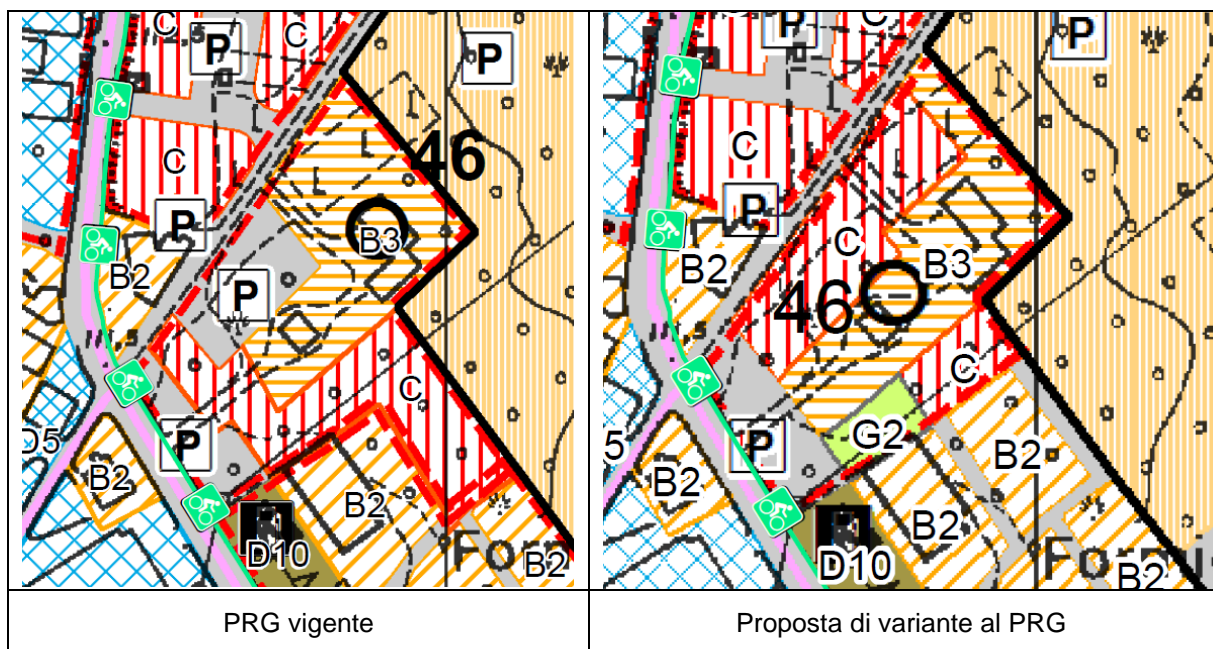


**RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLA PROPOSTA DI PIANO PARTICOLAREGGIATO  
“FORMICA - TORREGGIANI” IN VARIANTE AL PRG**

***La proposta di variante al PRG***

L’istanza (assunta agli atti con prot. n. 11584 del 03/11/2018 e successivamente integrata con prot. n. 12068 del 15/11/2018) riguarda il completamento di un precedente piano particolareggiato, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 80 del 16/04/1981, attuato solo in parte e per il quale risultano ormai scaduti i termini della convenzione attuativa (vedi note storiche, appendice 1). Nel vigente PRG la parte inattuata è infatti perimetrata con un comparto a se stante, oggetto del presente intervento. Il progetto presentato prevede alcune modifiche alla zonizzazione del PRG che necessitano la procedura di variante:

- 1) Stralcio di una porzione di comparto (proprietà Sirotti), che diventa zona residenziale di completamento B.2, ad intervento diretto.
- 2) Modifica della zona B.3 di interesse storico architettonico (inedificabile) interna al perimetro di comparto.



Si ritiene tale proposta di variante ammissibile (ai sensi della la LR n. 24/2017, art. 4 comma 4 lettera b) perché non incide sul dimensionamento della capacità insediativa del PRG e non prevede consumo di suolo agricolo; si ritiene inoltre che tale proposta sia migliorativa nella misura in cui tiene in considerazione l’assetto proprietario delle aree, al fine di agevolare il processo di attuazione delle previsioni.

**Il piano particolareggiato**

Il progetto si sviluppa dunque su un comparto ridimensionato, con superficie territoriale (ST) pari a circa 12.200 mq e prevede la realizzazione di 8 villette residenziali su altrettanti lotti indipendenti. Con questa tipologia edilizia si prevede di costruire 1.800 mq di superficie complessiva (SC) residenziale, circa la metà della capacità edificatoria massima ammissibile secondo i parametri del PRG (art. 64 zone omogenee C), come evidenziato nella seguente tabella.

ST comparto	SC massima realizzabile (UT 0,3 mq/mq)	SC in progetto
<b>12.200 mq</b>	<b>3.660 mq</b>	<b>1.800 mq</b>



Le aree di urbanizzazione, da cedere al Comune, sono determinate in proporzione alla SC di progetto, applicando i parametri standard previsti dall'art. 64 del PRG.

Aree di cessione minime con SC pari a <b>1.800 mq</b>		
	Standard (art. 64 PRG)	Aree di cessione mq
Parcheggi urb. primaria (PU1)	5/30mq SC	300
Parcheggi urb. secondaria (PU2)	4/30mq SC	240
Verde pubblico	16/30 mq SC	960

Il progetto rispetta gli standard minimi di aree di cessione poiché prevede 960 mq di parco pubblico e 562 mq di parcheggi (87 mq lungo via Mazzi e 475 mq lungo la strada interna al comparto, calcolando in questi ultimi sia le piazzole di sosta che l'area di manovra, come previsto dall' art. 88 PRG).

La modifica della zona B.3 "residenziale di interesse storico-architettonico" interna al comparto, ha lo scopo di preservare il viale di accesso alla Villa Torreggiani, edificio di valore storico-architettonico censito nel nucleo insediativo n. 46 della schedatura degli insediamenti di interesse storico-testimoniale-ambientale del PRG (vedi scheda in appendice).

### **1. Osservazioni al progetto**

La nuova rotatoria prevista a servizio della viabilità interna al comparto ha dimensioni molto piccole e potrebbe non essere adeguata a supportare il traffico di attraversamento a doppio senso, assieme al traffico di manovra del parcheggio limitrofo; si suggerisce pertanto di valutare soluzioni alternative.

### **La convenzione attuativa**

Oltre alle abituali obbligazioni lo schema di convenzione allegato al progetto prevede i seguenti obblighi particolari:

- restituzione da parte del Comune delle cifre già versate dal soggetto attuatore come monetizzazione delle aree di cessione U2, che, secondo la normativa attuale, non possono essere monetizzate e dunque vengono regolarmente cedute nelle quantità appena illustrate;
- cessione anticipata a favore del Comune delle aree di urbanizzazione al momento della stipula della convenzione;

### **2. Osservazioni alla convenzione**

Lo schema di convenzione dovrebbe essere perfezionato chiarendo i seguenti punti:

- Occorre eliminare i riferimenti al frazionamento delle aree, dato che sarà effettuato prima della stipula della convenzione, per consentire la cessione anticipata delle aree di urbanizzazione;
- Nella premessa, occorre correggere il refuso relativo all'ampliamento della superficie territoriale del comparto, che non si amplia, ma al contrario diminuisce per effetto dello stralcio del lotto di proprietà Sirotti;
- Il progetto preliminare delle opere di urbanizzazione e il relativo computo metrico deve essere allegato quale parte integrante della convenzione, per quantificare l'importo della fidejussione;
- Occorre esplicitare che l'agibilità degli edifici residenziali è subordinata al completamento di tutte le opere di urbanizzazione;
- Introdurre la possibilità, per il Comune, di restituire all'attuatore le monetizzazioni già versate anche tramite scomputo dal contributo di costruzione;

- Esplicitare che la percentuale di scomputo dal contributo di costruzione derivante dalla realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione da parte del soggetto attuatore, sarà calcolata secondo la normativa vigente al momento del rilascio dei titoli edilizi relativi ai fabbricati residenziali;

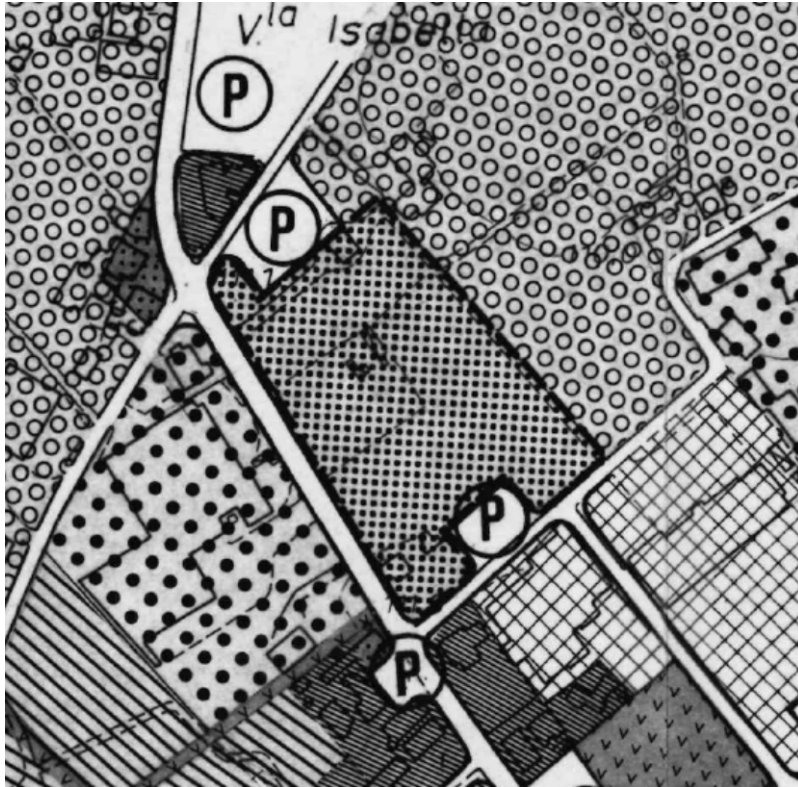
Per quanto precede, vista la documentazione complessivamente acquisita, si propone che il Consiglio comunale accolga la proposta di piano particolareggiato in oggetto sollevando le osservazioni di cui ai precedenti punti 1 e 2.

lì 07/02/2019

Arch. Giuseppe Ponz de Leon Pisani  
Responsabile Area Urbanistica – Edilizia Privata e  
Attività Produttive  
*firmato digitalmente*



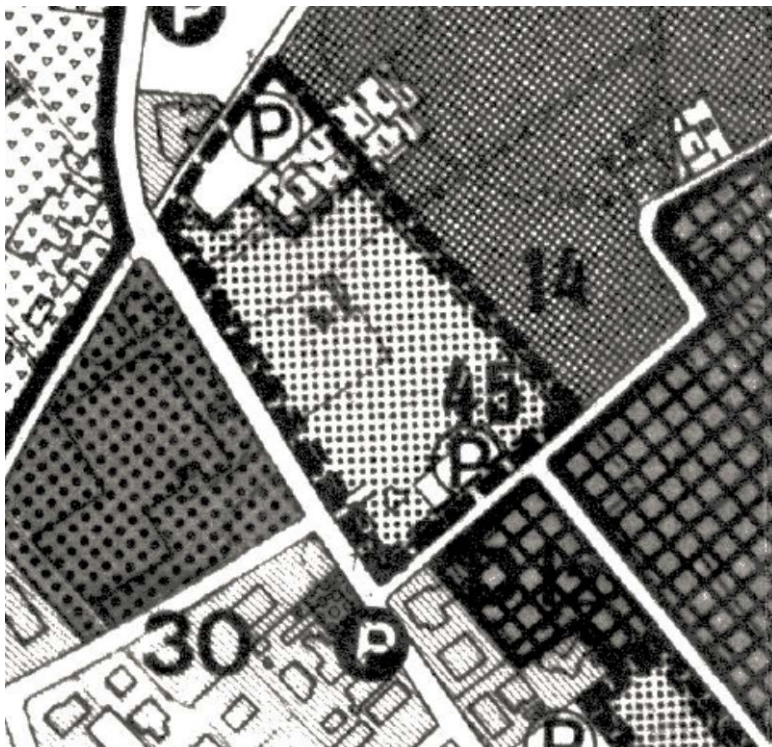
PRG 1972



Nel 1981 avviene la stipula della convenzione attuativa che prevede la monetizzazione della maggior parte delle aree di cessione U2 e la cessione delle due aree di parcheggio fuori comparto.

Nel 1983 la proprietà Torreggiani versa il corrispettivo della monetizzazione, ma non cede le aree di parcheggio esterne al comparto.

PRG 1985



Il PRG '85 conferma la previsione urbanistica introducendo due modifiche: il vincolo di tutela della villa liberty e l'inserimento dei due parcheggi all'interno del perimetro di comparto.

PRG 1999



Negli anni '90 si attua la parte sud del comparto (proprietà Gabbi-Candrini e Sirotti) e le opere di urbanizzazione primaria su tutto il comparto, compresa la proprietà Torreggiani, che però rimane ineditata. Le opere di urbanizzazione (strade e parcheggi) vengono collaudate e cedute al Comune, tranne quelle sulla proprietà Torreggiani.

Il PRG 1999, prendendo atto della parziale attuazione del piano particolareggiato, stralcia dal comparto la parte sud già attuata e mantiene la previsione di piano particolareggiato sulla porzione nord non attuata (proprietà Torreggiani-Sirotti); tale porzione viene inoltre ampliata lungo via Mazzi, comprendendo altri terreni di proprietà Torreggiani che risultano però ineditabili per la presenza degli edifici storici (villa liberty e casa rurale retrostante). In occasione della variante al PRG 2002 sono introdotte alcune norme specifiche relative al comparto, (commi 9 e 10 dell'art. 64, tuttora vigenti) in accoglimento delle osservazioni avanzate dalla proprietà:

9. Nella generalità delle zone omogenee C, la Su dei fabbricati sottoposti a disciplina conservativa, in base ad apposita classificazione riportata sulle tavole di PRG e nelle relative schede, nonché in applicazione delle presenti Norme, non concorre al computo della Su complessiva realizzabile nell'ambito dei rispettivi comparti di attuazione. In tali casi, pertanto, l'indice di Utilizzazione territoriale (Ut) è da valutarsi esclusivamente con riguardo alle entità di nuova edificazione previste in progetto, al netto della Su dei fabbricati preesistenti sottoposti a disciplina conservativa.

10. Nel comparto situato nel centro abitato di Formica e contrassegnato con la sigla (a) sono confermate le opere di U1 già realizzate con conseguente esonero dalla corresponsione degli oneri di U1 per gli interventi di nuova edificazione sui lotti liberi residui.  
L'attuazione di tali interventi dovrà rispettare  $H_{max} = 16,00$  ml., con possibilità di costruire sul confine di comparto sul lato sud-est, ed assicurare una dotazione di parcheggi di pertinenza non inferiore allo standard minimo previsto dalla L. 122/89.

Dette norme contengono precisazioni sugli oneri di U1 ma non prevedono la possibilità di monetizzazione delle aree di cessione U2, che devono quindi essere trasferite al Comune.



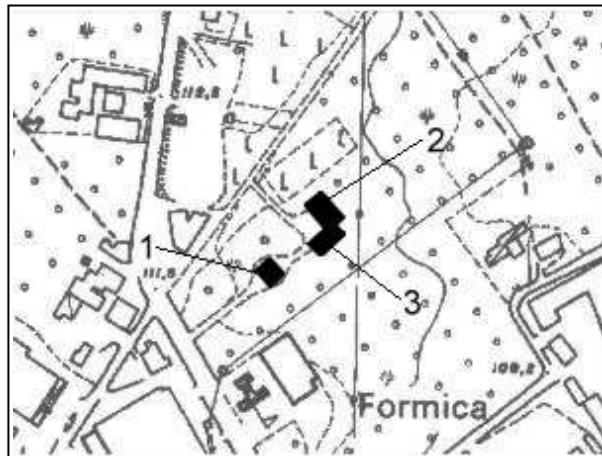
## SCHEDA NR. 46

**TOPONOMASTICA:**

VILLA ISABELLA

**LOCALITA', VIA E NR. CIVICO:**

FORMICA V. TAVONI NR. 560



Localizzazione - CTR 1:5000

**BORGO / NUCLEO DI VALORE CULTURALE, DI INTERESSE STORICO  
TESTIMONIALE, DI VALORE AMBIENTALE**

**UNITA' SINGOLA DI VALORE STORICO-TESTIMONIALE-AMBIENTALE**

**NR. DI UNITA' EDILIZIE COSTITUENTI L'AGGREGAZIONE DI VALORE  
STORICO TESTIMONIALE AMBIENTALE**

3

**TIPOLOGIA INSEDIATIVA:** NUCLEO EDILIZIO RURALE CON VILLA

**EPOCA DI COSTRUZIONE:** XX SECOLO U.E. NR. 1

**NOTE DESCRITTIVE:** SI NOTA UNA SUPERFETAZIONE A RIDOSSO DELLE U.E. NR. 2 E 3

LA U.E. NR. 3 E PARTE DELLA U.E. NR. 2 OCCUPANO SPAZI ORIGINARIAMENTE LIBERI

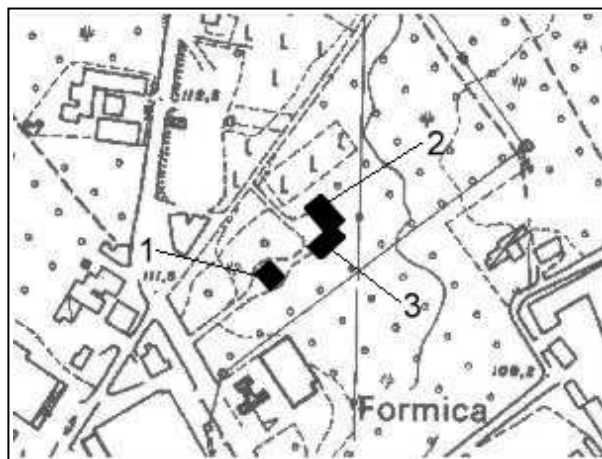
LA U.E. NR. 1 PRESENTA DECORAZIONI DIPINTE NELLA FASCIA DI CORONAMENTO;

PRESENZA DI SCALA ESTERNA E BALCONE, NONCHE' CIMASE E MENSOLE IN

CORRISPONDENZA DELLE APERTURE E MARCAPIANI INTONACATI



**SCHEDA NR. 46**



Localizzazione - CTR 1:5000

**CARATTERI TIPOLOGICI DELLE COSTRUZIONI, DESTINAZIONE D'USO IN ATTO, STATO DI CONSERVAZIONE TIPOLOGICO-STRUTTURALE, ELEMENTI DI PREGIO**

NR. UNITA'	1	2	3	4	5	6	7	8
TIPOLOGIA	UC	AG	UR					
USO IN ATTO	RC	NU	NU					
STATO DI CONSERVAZIONE	BO	BO	MO					
ELEMENTI DI PREGIO	CO-SE-F							

**VALUTAZIONE DI SINTESI SULLE CARATTERISTICHE STORICHE-TESTIMONIALI-AMBIENTALI**

NR. UNITA'	1	2	3	4	5	6	7	8
VALUTAZIONE DI SINTESI	B	D	E					

**PROGETTO:**

**CATEGORIE D'INTERVENTO E DESTINAZIONI D'USO COMPATIBILI**

NR. UNITA'	1	2	3	4	5	6	7	8
CATEGORIA INTERVENTO	A2/1	A2/2	A3					
DEST. D'USO COMPATIBILI	BC2	BC1	BC3					

**SCHEDA NR. 46**



**UNITA' EDILIZIA NR. 1**



**UNITA' EDILIZIA NR. 1**



**UNITA' EDILIZIA NR. 1**



**UNITA' EDILIZIA NR. 1**



**UNITA' EDILIZIA NR. 1**



**UNITA' EDILIZIA NR. 1**



**SCHEDA NR. 46**



**UNITA' EDILIZIA NR. 3**



**UNITA' EDILIZIA NR. 3**



**UNITA' EDILIZIA NR. 3**



**UNITA' EDILIZIA NR. 2**



**UNITA' EDILIZIA NR. 2**



**UNITA' EDILIZIA NR. 2**