

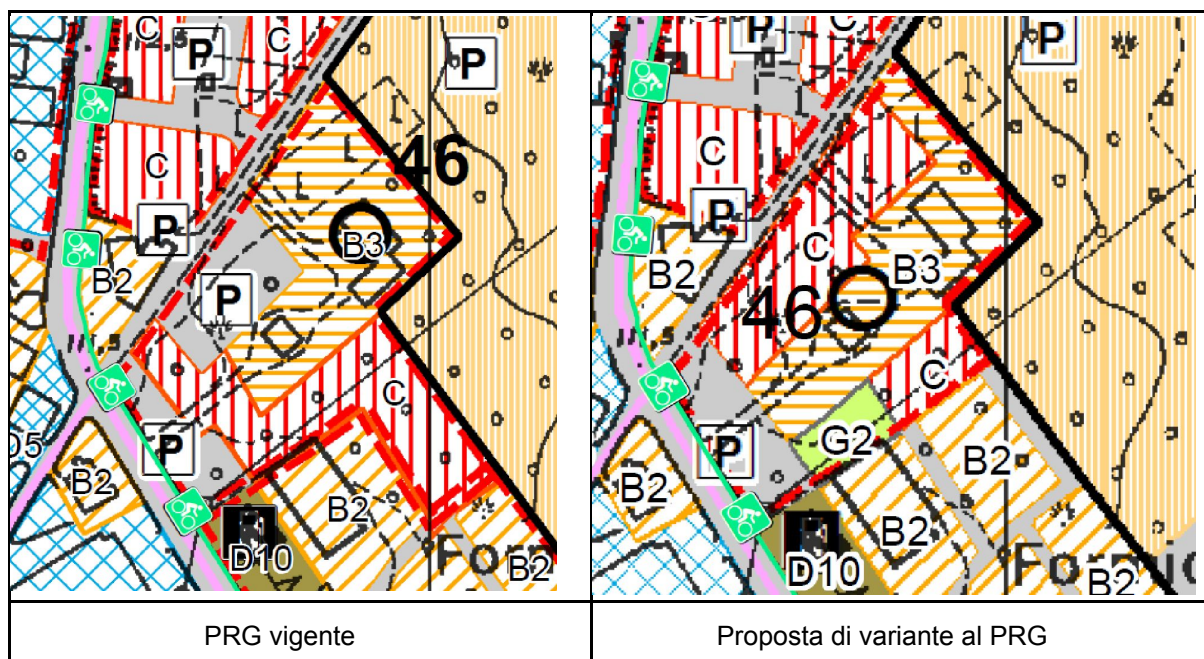


**RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLA PROPOSTA DI PIANO PARTICOLAREGGIATO
“FORMICA - TORREGGIANI” IN VARIANTE AL PRG**

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, allegate in calce). Nel vigente PRG la parte inattuata è infatti perimetrata con un comparto a sé 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 per agevolare il processo di attuazione delle previsioni e preserva il vialetto di accesso alla villa, edificio di interesse storico architettonico.

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
12.200 mq	3.660 mq	1.800 mq



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

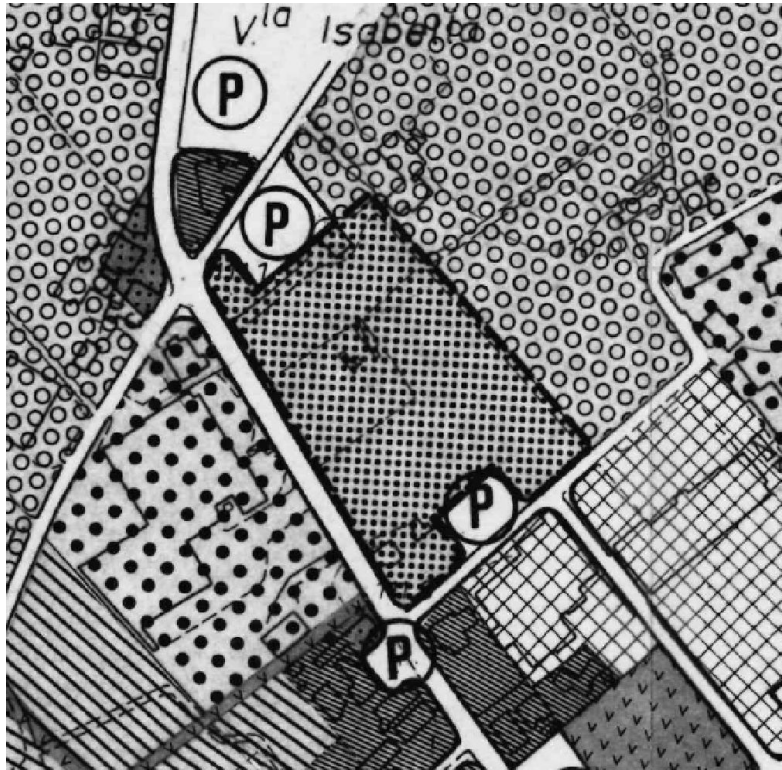
Il progetto rispetta gli standard minimi di aree di cessione poiché prevede 1059 mq di parco pubblico e 376 mq di PU1 e 540 mq di PU2 (calcolando in questi ultimi sia le piazzole di sosta che l'area di manovra, come previsto dall'art. 88 PRG).

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).

li 24/01/2020

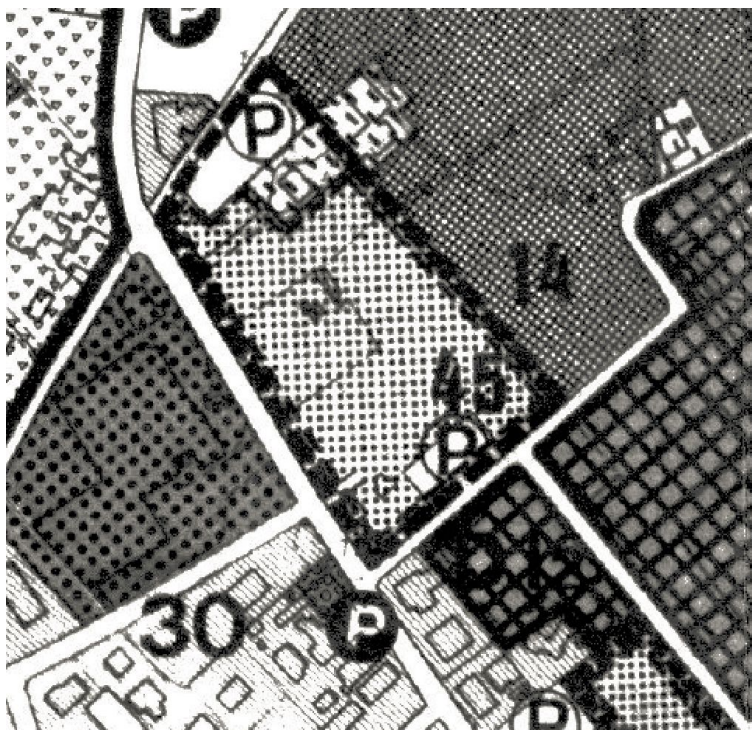
PRG 1972



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 sebbene già monetizzate nel 1981.