

## Richiesta di autorizzazione alla presentazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata C.2Q "LA GRANDE"

**- Committenti:**

*FAVA RITA (proprietaria)*

**- Progetto**

Arch. DANIELE ZOBOLI

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

Elab. 7

10 Novembre 2021

## **RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA**

Relativa alla richiesta di autorizzazione alla presentazione del piano particolareggiato di iniziativa privata “C2Q La Grande” in Variante al PRG, ai sensi dell’art. 4 comma 4 della L.R. n.24 del 21/12/2017.

### **Premessa**

Il risultato della presente richiesta di autorizzazione alla presentazione del Piano particolareggiato C2Q La Grande è frutto della concertazione, tra le esigenze della proprietà e quella dell’Amministrazione Comunale, svoltesi in più incontri tra le parti nella sede comunale dell’Ufficio Tecnico.

La Proprietà ha espresso la volontà di dotare il Piano Particolareggiato di una Superficie Utile inferiore rispetto a quella prevista del PRG, (vedi tav. 1 “Estratto di PRG” ) mentre ha deciso di aumentare lo standard di verde pubblico sempre rispetto al limite di PRG (vedi tav. 3 Planimetria Generale)

Altra esigenza della proprietà è quella di poter dare l’accesso, dall’interno del PP C.2Q, ad un’area agricola posta a sud/ovest del comparto di circa 6.588 mq di sua proprietà, che sarebbe rimasta interclusa dalla realizzazione del nuovo comparto.

Si è proposta infine la realizzazione del comparto urbanistico prevedendo la suddivisione in 2 stralci attuativi funzionalmente autonomi da realizzare in successione per meglio suddividere i costi delle opere di urbanizzazione e per tutelare l’Amministrazione Comunale e il lottizzante dall’effetto cantiere per lunghi periodi dovuto alla possibile scarsa velocità di risposta del mercato immobiliare nell’assorbimento dei lotti edificabili disponibili.

Tali esigenze ci hanno portato a richiedere l’autorizzazione alla presentazione del Piano Particolareggiato C2Q La Grande in Variante al PRG ai sensi dell’art. 4 comma 4 della L.R. n.24 del 21/12/2017.

### **Stato dei luoghi**

Attualmente l’area, con la sola esclusione dell’area residenziale B4, risulta essere utilizzata a fini agricoli, con tutti i limiti derivanti dalla prossimità della zona residenziale B2 ad est, e dalle abitazione limitrofe dell’abitato della frazione. Vedi tav. n. 2 e tav. n. 6

### **Comparto C2Q come da PRG Vigente**

Il PRG vigente prevede che per il Comparto C2Q i seguenti standard:

- Superficie Teritoriale (ST):..... mq. 9.800;
- Superficie edificabile: (SU): ..... mq. 2.450;
- altezza massima degli edific: ..... ml. 9,50;
- Area a verde esterna al comparto di cessione: ..... mq. 3.000;
- Parcheggi di U1: ..... mq. 820 (posti auto 37);
- Parcheggi di U2: ..... mq. 735 (posti auto 33).

La viabilità è prevista da due strade di distribuzione con accesso dalla Via Guercinesca Ovest.

E' previsto un lotto con destinazione "B4" per gli edifici esistenti in prossimità del comparto di mq. 1.470 circa.

### **Comparto C2Q soluzione proposta**

La proposta progettuale presenta un unico accesso stradale alla viabilità di distribuzione interna al comparto, posto su via Guercinesca in zona centrale rispetto all'area di P.P. Sulla strada di lottizzazione si affacciano lotti edificabili con capacità edificatoria contenuta in modo da favorire un'edificazione composta da edifici a bassa densità edilizia che prevedranno un numero orientativo di alloggi realizzabili pari a 24 unità . La viabilità di progetto termina con due estremità a fondo cieco sul lato est e sul limite sud-ovest del comparto, entrambe con una racchetta di ritorno. La racchetta di ritorno posta sul limite sud-ovest inoltre permette l'accesso al terreno agricolo di proprietà dei lottizzanti che altrimenti risulterebbe intercluso. Parallelamente alla strada interna saranno realizzati percorsi pedonali della larghezza di 1,50 m. La nuova viabilità prevede anche la possibilità di accesso dall'interno del nuovo comparto, al lotto con destinazione "B4" . L'accesso è collocato sul lato nord-ovest del primo tratto di strada perpendicolare a via Guercinesca.

Il verde pubblico di progetto di estensione pari a 3.951,04 mq risulta abbondantemente superiore ai 3.000 mq imposti dallo standard dal P.R.G. Il Verde Pubblico risulta; per una parte (pari a 2.254,80 mq) collocato esternamente al comparto e localizzato nella sul fronte nord-est; mentre l'altra parte (pari a 1.696,24 mq) risulta essere interno al comparto e localizzato sul fronde sud e sul fronte est in fregio a 4 lotti edificabili. L'accesso alle aree verdi viene garantito dall'interno del comparto attraverso percorsi pedonali. La dotazione dei parcheggi sia di U1 che di U2 risulta rispettare gli standard di piano, inoltre tra i posti auto previsti saranno presenti 4 posti auto di dimensioni m 3,50x 5,00 a servizio di portatori di handicaps.

Infine vengono previste due fasce di protezione di verde privato poste sui lati della sottozona B4 che rimarranno in capo alla proprietà del comparto e della sottozona B4.

### Dati caratteristici del Comparto C.2Q in progetto:

- Superficie Territoriale (ST): ..... mq. 9.577,96;
- Superficie edificabile: (SU): ..... mq. 1.980;
- altezza massima degli edifici: ..... ml. 9,50;
- Verde Pubblico di U2 : ..... mq. 3.951,04;  
di cui;  
Verde pubblico di cessione esterno al comparto:..... mq. 2.254,80;  
Verde pubblico interno al comparto:..... mq. 1.696,24
- Parcheggi di U1: ..... mq. 659,99 (posti auto 30);
- Parcheggi di U2: ..... mq. 718,34 (posti auto 33);
- Verde privato : ..... mq. 248,96
- Superficie strade, parcheggi, pedonali ..... mq: 3.073,89;
- Superficie fondiaria complessiva dei lotti edificabili ..... mq. 4.558,90;
- Numero presunto degli alloggi realizzabili..... n. 24

### **Comparto C2Q suddivisione in 2 subcomparti**

Come anticipato in premessa, per ripartire in modo meno gravoso i costi delle opere di urbanizzazione e per ridurre i disagi dovuti all'effetto cantiere si è deciso di proporre una soluzione progettuale che preveda la realizzazione dell'intervento con due stralci attuativi da realizzare in modo consecutivo. Gli stralci come si evince dalla tav. n 3.1 e 3.2 risultano progettati in modo coerente tra la superficie utile edificabile (S.U) dello stralcio e la corrispettiva dimensione degli standards urbanistici corrispondenti. Il primo stralcio per esempio prevede la realizzazione di:

- a) una Superficie Utile di 1.060 mq corrispondenti al 53,54% della S.U. totale del comparto;
- b) una superficie territoriale di 6.225,35 mq corrispondenti al 65,00% della S.T. totale del comparto;
- c) una Superficie di Verde Pubblico di U2 di 3.951,04 mq corrispondenti al 100% del Verde Pubblico totale del comparto;
- d) Un numero di Parcheggi di U1 di 16 corrispondenti al 53,33% del n. totale dei P di U.1 del comparto;
- e) Un numero di Parcheggi di U2 di 22 corrispondenti al 66,67% del n. totale dei P di U.2 del comparto.
- f) un numero di 3 lotti edificabili pari al 50 % del numero totale di lotti del comparto.

Il secondo stralcio prevede il completamento delle opere di urbanizzazione rimanenti assieme ai relativi standards urbanistici.

**Dati catastali dei terreni interessati dal nuovo comparto (esclusa Zona “B4”):**

I terreni interessati dal comparto C.2Q in progetto sono identificati catastalmente come segue:

Foglio n. 1, mappali:

- 82 (parte);
- 86 (parte);
- 87 (parte);
- 136 (parte);

tutti intestati a Fava Rita.

**Dati catastali dei terreni interessati dall’area a verde extra comparto:**

I terreni interessati dall’area a verde extra comparto in progetto sono identificati catastalmente come segue:

Foglio n. 1, mappali:

- 82 (parte);

intestato a Fava Rita.

Bomporto, 10/11/2021

il Progettista  
Zoboli Arch. Daniele