

VARIANTE A PROGETTO

A.O. denominato "EREDI CHIERICI"

ART.7

AMBITO RESIDENZIALE DI TRASFORMAZIONE

PROPOSTA DI VARIANTE ALL'ACCORDO SOTTOSCRITTO IN DATA 30.07.2021

Oggetto: Relazione illustrativa. Documento **R 3** di cui all'elenco sintetico

Relazione Illustrativa_rev1 del 21.06.2024

- Definizione dello stato di fatto

Il comparto sorge sul margine nord-ovest del centro abitato di Basilicogiano ed è attualmente in fase di attuazione, risultano infatti quasi completate le opere di urbanizzazione autorizzate con PdC n. 33/2022 successivamente alla stipula della convenzione avvenuta in data 30/07/2021 rep. 1.078 RACC 834.

- Progetto di variante

La presente variante riguarda, due aspetti di carattere normativo influenti sulla progettazione edilizia dei singoli fabbricati residenziali già previsti in progetto, oltre alla variazione della zona parcheggi denominata P1 al fine di ripristinare il diritto di passaggio preesistente sulla proprietà "Eredi Chierici".

- **TIPOLOGIE EDILIZIE**

Le tipologie edilizie previste nel progetto iniziale sono confermate mantenendo la possibilità di realizzare edifici mono/bifamiliari o plurifamiliari con massimo tre unità abitative, ogni fabbricato potrà essere distribuito su un unico livello o svilupparsi su più piani fino al raggiungimento dell'altezza massima prevista dalle NTA di piano e pari a 9,5 m.

Il presente progetto di variante, aggiunge la possibilità di distribuire liberamente la superficie utile nei diversi piani dei fabbricati che verranno progettati, a differenza di quanto prescritto nel progetto iniziale che prevedeva, invece, la possibilità di realizzare un solo piano abitabile e i restanti con destinazioni esclusivamente accessorie.

La progettazione edilizia potrà prevedere la realizzazione di piani interrati o seminterrati da destinare a funzioni esclusivamente accessorie, mentre la superficie utile potrà essere distribuita liberamente su tutti i piani in elevazione del fabbricato che varieranno, a seconda delle esigenze progettuali, da un minimo di 1 a un massimo di 3 piani fuori terra, nel rispetto dei limiti edificatori imposti dal piano urbanistico stesso; i piani abitabili, potranno comprendere anche locali con destinazioni accessorie alla residenza a condizione che gli stessi rispettino i parametri imposti dalle DTU e dalle norme di RE

per tali locali; la superficie accessoria, potrà pertanto essere realizzata anche al piano terra (autorimesse, cantine, porticati ecc..) ed eventualmente nei piani superiori al primo fuori terra (sottotetti non abitabili, terrazzi/balconi/logge...).

Rimangono confermati i valori massimi di superficie realizzabile per ogni lotto, che pertanto non richiedono l'aggiornamento dei conteggi urbanistici già autorizzati, si precisa tuttavia, che potranno essere previsti accorpamenti o frazionamenti dei lotti già definiti, in funzione delle tipologie edilizie che saranno successivamente scelte dagli attuatori degli interventi edilizi.

Si rimanda all'elaborato grafico TAV-S_P07 riportante gli schemi grafici tipologici di riferimento opportunamente modificati.

- **DEFINIZIONE AREA MASSIMA EDIFICABILE**

L'area edificabile massima riportata sugli elaborati grafici (TAV-S_P03) è ampliata fino al limite dei 5 m di distanza dai confini sempre nel rispetto delle norme di PUG e del Regolamento Edilizio. Resta invece ferma la necessità di mantenere l'allineamento del prospetto principale sul fronte strada per tutti i lotti 1-2-3-4-5-6 con distanza dal confine di proprietà fissata, esclusivamente per questo fronte, in metri 6 mentre, per i lotti 7-8, la distanza dal fronte principale potrà ridursi a 5m dal confine come sugli altri fronti.

- **RIDUZIONE SUPERFICIE PERMEABILE LOTTI**

Vista la particolarità dei lotti che sono tutti di dimensioni contenute e basso indice di edificabilità, si ritiene di modificare la percentuale minima di superficie permeabile dei lotti portandola dal 60 al 50%; tale percentuale è comunque maggiore di quella prevista dal PUG vigente per le zone B5, infatti, i parametri di zona B5 richiedono, per le nuove costruzioni, un indice di permeabilità del 40% adeguato all'impianto di funzioni residenziali a bassa densità.

Si riporta nell'elaborato NTA il nuovo parametro: $I_p \text{ min} = 50\%$

- **VARIAZIONE PLANIMETRICA ZONA PARCHEGGI P1**

In conseguenza dell'avvio di un contenzioso scaturito con alcuni proprietari confinanti, che non hanno accettato lo spostamento del diritto di passaggio preesistente sul lato est del comparto ritenendo non idoneo il nuovo passaggio sulla strada di nuova costruzione per l'accesso ai loro fondi, l'attuatore previa preventiva informazione e discussione con il responsabile dell'ufficio Ing. Claudia Miceli, ha deciso di ripristinare la servitù di passaggio con conseguente piccolo adeguamento della zona parcheggio P1 e relativo verde pubblico adiacente.

In sintesi, il parcheggio sarà leggermente ristretto nel lato est con conseguente diversa distribuzione degli stalli di sosta e della zona di verde pubblico adiacente al parcheggio. Quest'ultima, posta a margine del comparto, sarà restituita alla proprietà "Eredi Chierici" con conseguente esclusione dal conteggio delle dotazioni territoriali. Con specifico riferimento a questo aspetto, si precisa che nonostante la lieve riduzione, le dotazioni territoriali di Parcheggi Pubblici e Verde pubblico U1 rimangono abbondantemente verificate e pertanto non sono richieste monetizzazioni.

Dal punto di vista economico, ed in particolare relazione alla sostenibilità dell'intervento, si evidenzia che le variazioni non comportano variazioni di spesa in quanto le opere sono equamente compensate.

Per tutto quanto non espressamente citato, si confermano tutte le disposizioni già definite nel progetto iniziale.

Si allegano gli elaborati modificati che sostituiscono integralmente quelli depositati nel progetto iniziale.

Basilicanova lì 21 giugno 2024

Geom. Angelo Ombellini
Firmato digitalmente

