

Relazione illustrativa e di accompagnamento alle varianti dei progetti guida dei comparti:

Cb1 e Cb3 – Frazione di Enas F.lli Giua.

Le modifiche proposte in variante non incidono sul perimetro dei comparti, ma sono principalmente finalizzate alla modifica della conformazione dei lotti e al loro ridimensionamento volumetrico.

Più precisamente, le varianti comportano la modifica della conformazione dei lotti nn. 3 e 13 nel comparto Cb1 – Enas F.lli Giua e dei lotti nn. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 16 nel comparto Cb3 – Enas F.lli Giua e dei rispettivi indici fondiari, senza alcuna modifica ai perimetri del suddetto comparto, e alla previsione insediativa del PUC.

Tali modifiche non costituiscono variante al PUC in quanto ai sensi dell'articolo 6, comma 2.6, delle NTA del PUC le modifiche ai piani di iniziativa pubblica, strumento di attuazione della sottozona Cb, "non comportano variante al PUC se rientrano nei casi di variante di cui al comma 2-bis dell'articolo 21 della LR n. 45/1989" che recita "*Le varianti urbanistiche che non incidono sul dimensionamento volumetrico del piano attuativo e non comportano modifiche al perimetro, agli indici di fabbricabilità ed alle dotazioni di spazi pubblici o ad uso pubblico, o costituiscano adeguamento alle previsioni di cui all'articolo 41-quinquies della legge n. 1150 del 1942, introdotto dall'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765, sono approvate con un'unica deliberazione, salva ogni altra autorizzazione necessaria, inderogabilmente entro sessanta giorni dal loro deposito, dai rispettivi consigli comunali.*"

Di seguito le modifiche proposte:

1 – Cb1 – Enas F.lli Giua

Con osservazione del Geom. Giovanni Cervo in qualità di tecnico incaricato dalla Sig.ra Maria Pina Altana, pervenuta in data 10.06.2025 prot.n. 9771 e successiva integrazione del 24.07.2025, prot n. 12964, si richiede la modifica cartografica del lotto n. 3, e conseguentemente del lotto n.13 del comparto Cb1 così come di seguito rappresentata:



Figura 1: Planimetria comparativa Cb1 – Stato di fatto - Variante

La richiesta è motivata dal fatto che il lotto n. 3 ha attualmente una superficie ed una conformazione planimetrica insufficienti rispetto alla sua potenzialità edificatoria. Pertanto, anche in ragione dell'orografia del terreno, risulta problematico predisporre un progetto edilizio idoneo rispettando le distanze dai confini dei lotti limitrofi. Per contro, il lotto n. 13 ha una superficie ampia che resterebbe inutilizzata.

Con tale variante si propone di rimodulare la superficie e la conformazione planimetrica dei due lotti in oggetto (3 e 13), modificando la linea di confine in comune ed assegnando al lotto n. 3 una superficie più adeguata alla sua potenzialità edificatoria, come illustrato nelle planimetrie allegate.

Ne consegue che, come osservabile dalla tabella a seguire, la variante modifica le superficie dei lotti e relativi indici fondiari senza tuttavia incidere sulla previsione insediativa.

Località	Zona Omogenea	Sub Comparto	Indice Territoriale	Lotto	Superficie (mq)	Volumetria da realizzare (mc)	Volumetria Realizzata o concessionata (mc)	Volumi Realizzabili (mc)	indice fondiario (mc/mq)	URBANIZZAZIONE PRIMARIA ESISTENTE						
										Strade asfaltate	Soste e Parcheggi	Fogne	rete idrica	Energia Elettrica	Illuminaz. PPBB	verde
Enas	Cb1	F.II Giua	0,26	1	1350	310	0	310	0,23	x		x	x	x	x	
		F.II Giua		2	1495	310	0	310	0,21	x		x	x	x	x	
		F.II Giua		3	663	310	0	310	0,47	x		x	x	x	x	
		F.II Giua		4	871	310	0	310	0,36				x	x		
		F.II Giua		4.1	316	0	0	0	0,00				x	x		
		F.II Giua		5	1600	310	374	684	0,43				x	x		
		F.II Giua		6	1159	310	0	310	0,27				x	x		
		F.II Giua		7	517	310	0	310	0,60				x	x		
		F.II Giua		8	1084	310	0	310	0,29					x	x	
		F.II Giua		9	1360	310	0	310	0,23				x	x		
		F.II Giua		10	1434	0	500	500	0,35	x		x	x	x	x	
		F.II Giua		11	1838	0	326	326	0,18	x		x	x	x	x	
		F.II Giua		12	7304	0	1500	1500	0,21	x		x	x	x	x	
F.II Giua	13	1693	0	593	593	0,35	x		x	x	x	x				

Tabella 1: Previsione Piano

Località	Zona Omogenea	Sub Comparto	Indice Territoriale	Lotto	Superficie (mc)	Volumetria da realizzare (mc)	Volumetria Realizzata o concessionata (mc)	Volumi Realizzabili (mc)	indice fondiario (mc/mc)	URBANIZZAZIONE PRIMARIA ESISTENTE						
										Strade asfaltate	Soste e Parcheggi	Fognare	rete Idrica	Energia Elettrica	Illuminaz. PPBB	verde
Enas	Cb1	F.III Giua	0,26	1	1350	310	0	310	0,23	x		x	x	x	x	
				2	1495	310	0	310	0,21	x		x	x	x	x	
				3	1596	310	0	310	0,19	x		x	x	x	x	
				4	871	310	0	310	0,36				x	x		
				4.1	316	0	0	0	0,00				x	x		
				5	1600	310	374	684	0,43				x	x		
				6	1159	310	0	310	0,27				x	x		
				7	517	310	0	310	0,60				x	x		
				8	1084	310	0	310	0,29				x	x		
				9	1360	310	0	310	0,23				x	x		
				10	1434	0	500	500	0,35	x			x	x	x	x
				11	1838	0	326	326	0,18	x			x	x	x	x
				12	7304	0	1500	1500	0,21	x			x	x	x	x
13	761	0	593	593	0,78	x			x	x	x	x				

Tabella 2: Proposta di variante

Tale variante garantirà al privato di attuare le previsioni urbanistiche.

2 – Cb3 – Enas F.III Giua

Con osservazione del Geom. Giovanni Cervo in qualità di tecnico incaricato dalla Sig.ra Giovanna Pietrina Altana, pervenuta in data 10.06.2025, prot.n. 9772 e successiva integrazione del 24.07.2025 prot. n. 12965, si richiede la modifica cartografica dei lotti n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 16 del comparto Cb3 così come di seguito rappresentata:

Progetto Guida - Enas Cb3

Proposta di Variante - Lotti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 16

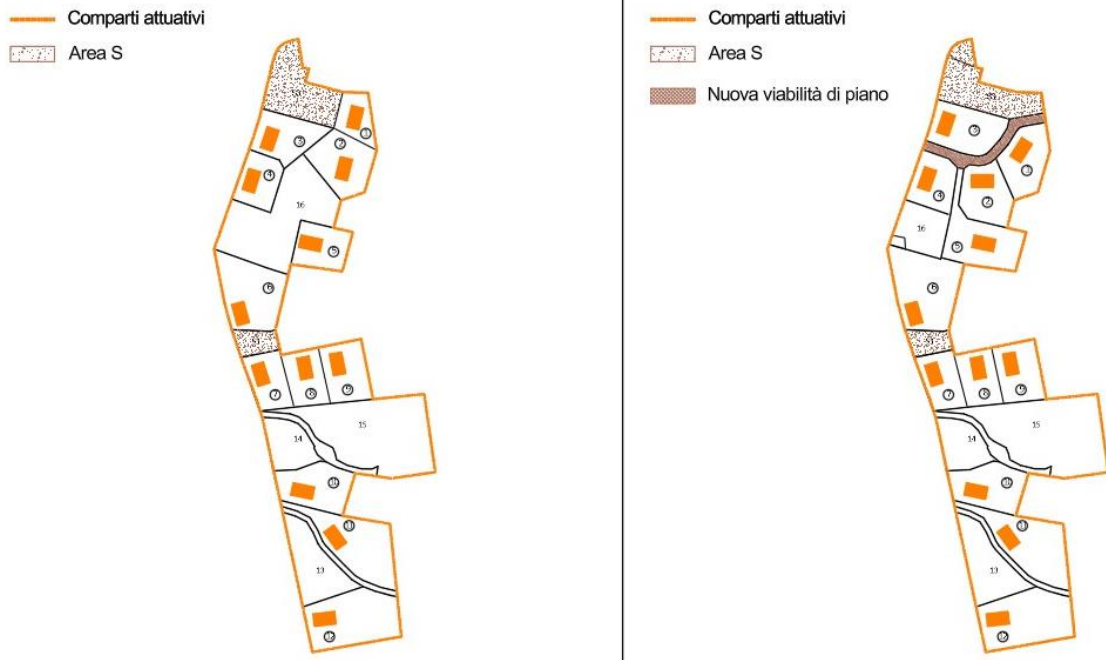


Figura 2: Planimetria comparativa Cb3 – Stato di fatto - Variante

In particolare i lotti in oggetto hanno attualmente una superficie ed una conformazione planimetrica inadeguati rispetto alla loro potenzialità edificatoria, a causa dell'orografia del terreno e della presenza di un rio e di alcuni alberi di alto fusto che condizionano la posizione dei futuri fabbricati. Inoltre, i lotti 1, 2 e 5 risultano interclusi, così come risulta intercluso il fondo agricolo adiacente ad est di essi, della stessa proprietà.

Si propone di rimodulare la superficie e la conformazione planimetrica dei lotti in oggetto, predisponendo anche una viabilità privata per garantire l'accesso ai lotti e al fondo agricolo summenzionati da via Gioberti. Inoltre si chiede di rimodulare l'area S3, cedendone una porzione all'area edificabile nella parte sud ed acquisendo una porzione di uguale superficie dall'area edificabile stessa nella parte est. Il tutto senza variazione di superficie e restando all'interno del comparto, come illustrato nelle planimetrie allegate.

Ne consegue che, come osservabile dalla tabella a seguire le modifiche dei lotti non incidono sulla previsione insediativa.

Località	Zona Omogenea	Sub Comparto	Indice Territoriale	Lotto	Superficie (mq)	Volumetria da realizzare (mc)	Volumetria Realizzata o concessionata (mc)	Volumi Realizzabili (mc)	indice fondiario (mc/mq)	URBANIZZAZIONE PRIMARIA ESISTENTE						
										Strade asfaltate	Soste e Parcheggi	Fogne	rete Idrica	Energia Elettrica	Illuminaz. PPBB	verde
Enas	Cb3	F.II Giua	0,24	1	646	310	0	310	0,48				x	x		
				2	1261	310	0	310	0,25				x	x		
				3	1078	310	0	310	0,29	x			x	x	x	
				4	841	310	0	310	0,37	x		x	x	x	x	
				5	910	310	0	310	0,34				x	x		
				6	1638	310	0	310	0,19	x		x	x	x	x	
				7	858	310	0	310	0,36	x		x	x	x	x	
				8	838	310	0	310	0,37					x	x	
				9	1037	310	0	310	0,30					x	x	
				10	1216	310	0	310	0,25	x		x	x	x	x	
				11	1741	310	0	310	0,18					x	x	
				12	1870	310	0	310	0,17	x		x	x	x	x	
				13	1308	0	250	250	0,19	x		x	x	x	x	
				14	865	0	200	200	0,23	x		x	x	x	x	
				15	3323	0	580	580	0,17	x		x	x	x	x	
				16	2907	0	600	600	0,21	x		x	x	x	x	

Tabella 1: Previsione Piano

Località	Zona Omogenea	Sub Comparto	Indice Territoriale	Lotto	Superficie (mq)	Volumetria da realizzare (mc)	Volumetria Realizzata o concessionata (mc)	Volumi Realizzabili (mc)	Indice fondiario (mc/mq)	URBANIZZAZIONE PRIMARIA ESISTENTE							
										Strade asfaltate	Soste e Parcheggi	Fogne	rete idrica	Energia Elettrica	Illuminaz. PPBB	verde	
Enas	Cb3	F.lli Giua	0,24	1	1119	310	0	310	0,28				x	x			
				2	1102	310	0	310	0,28				x	x			
				3	1245	310	0	310	0,25	x				x	x	x	
				4	913	310	0	310	0,34	x			x	x	x	x	
				5	1489	310	0	310	0,21	x				x	x		
				6	1888	310	0	310	0,16	x			x	x	x	x	
				7	858	310	0	310	0,36	x			x	x	x	x	
				8	838	310	0	310	0,37					x	x	x	
				9	1037	310	0	310	0,30					x	x		
				10	1216	310	0	310	0,25	x			x	x	x	x	
				11	1741	310	0	310	0,18	x				x	x		
				12	1870	310	0	310	0,17	x			x	x	x	x	
				13	1308	0	250	250	0,19	x			x	x	x	x	
				14	865	0	200	200	0,23	x			x	x	x	x	
				15	3332	0	580	580	0,17	x			x	x	x	x	
				16	955	0	750	750	0,79	x			x	x	x	x	

Tabella 2: Proposta di variante

Tale variante garantirà al privato di attuare le previsioni urbanistiche di piano in assenza di vincoli planimetrici sulla proprietà.

Per quanto sopra, tenuto conto delle modifiche apportate si propone di accogliere le richieste dei proprietari e di modificare gli elaborati grafici e documentali di seguito elencati:

- D 2 – Dimensionamento revisionato;
- D 8.17 – Tabelle revisionate;
- D 8.05 - Progetti guida centri minori – Enas F.lli Giua;
- Tavola comparativa Cb1_3 e 13 – Enas F.lli Giua;
- Tavola comparativa Cb3_1,2,3,4,5,6,16 – Enas F.lli Giua.

Loiri, 24/07/2025

Il Responsabile dell'Area Urbanistica

Ing. Simona Lepori