

Comune di SOZZAGO

Modificazione al PRG vigente non costituente variante ai sensi della lettera a), c. 12, art. 17, L.R. 56/77 e s.m.i. (correzione di errori materiali, nonché atti che eliminano contrasti tra enunciazioni dello stesso strumento e per i quali sia evidente ed univoco il rimedio)

Su segnalazione dei diretti interessati, è stata approfondita la situazione edilizio-urbanistica della proprietà di cui al map. 809, F. 6, pervenendo alle seguenti conclusioni.

Con l'approvazione della V.P. n.6 al vigente PRG, sono state individuate come "aree sature (AS)" tutte quelle aree che, nel PRG ante Variante, sono state classificate come "aree libere di completamento residenziale (CS)" e che negli anni di applicazione dello strumento medesimo sono state realizzate.

In particolare, l'"area libera di completamento residenziale" in origine contraddistinta dalla sigla "CS12" è stata ritenuta come "realizzata" data la presenza, al suo interno, di un fabbricato di apparente recente costruzione, non rappresentato graficamente sulla tavola urbanistica della Variante n. 4, cioè della Variante con la quale era stata individuata l'area CS12, e tale da far presupporre che per la sua realizzazione fosse stata utilizzata la volumetria di spettanza dell'area medesima; di conseguenza l'area è stata classificata nella Variante Parziale n. 6 come "area satura" con sigla "AS39".

La verifica degli atti inerenti al caso specifico, ha messo in evidenza come il fabbricato presente nell'area CS12 sia risultato costruito, nella forma e nella consistenza attualmente constatabile, a seguito delle regolari C.E. n. 12/89 del 29.06.2989 e n. 19/89 (variante della n. 12) del 12.07.1989, e non sia stato in seguito rappresentato graficamente sulla tavola dello strumento urbanistico che ha individuato l'area stessa (Variante parziale n. 4) per materiale dimenticanza.

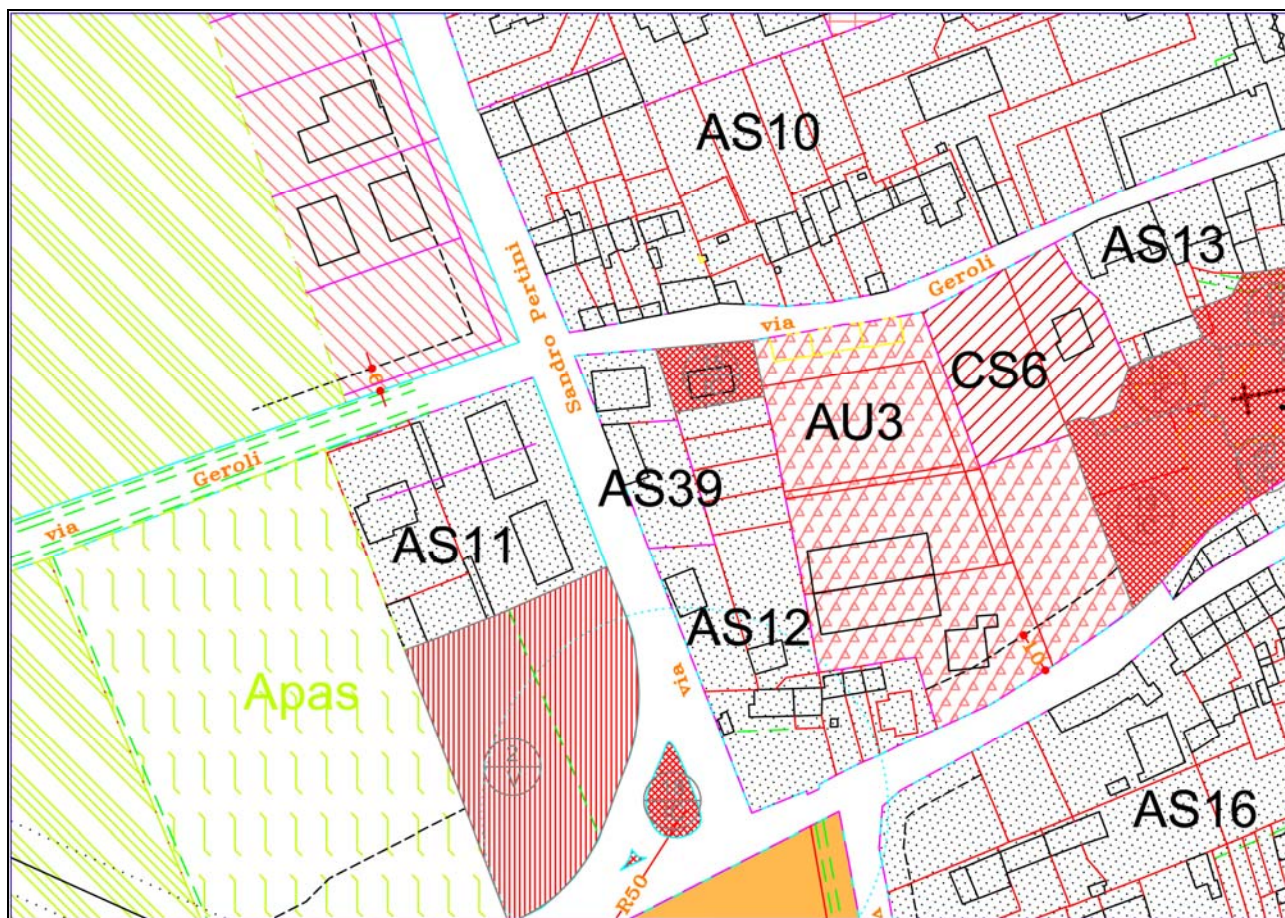
Ne consegue che, come rilevabile dagli atti, la trasformazione della classificazione effettuata dalla V.P. n. 6 abbia, nei fatti, registrato e ratificato l'errore derivante dalla mancata rappresentazione grafica compiuto nell'impianto della V.P. n. 4 divenendo, essa stesa, "errore materiale", quando la volumetria di spettanza dell'area CS12 (mq. 540 x 0,80 mc/mq. = 432 mc.) non risulta essere stata tutta utilizzata, rimanendo ancora disponibili per l'edificazione circa 270 mc. [mc. 432 – vol. edificato (mq. 55 x m. 3,00 = mc. 165) = 267 mc.].

Sulla base degli accertamenti eseguiti, si procede dunque alla correzione dell'errore materiale rilevato, la cui univoca rettifica consiste nell'individuare nuovamente l'"area libera di

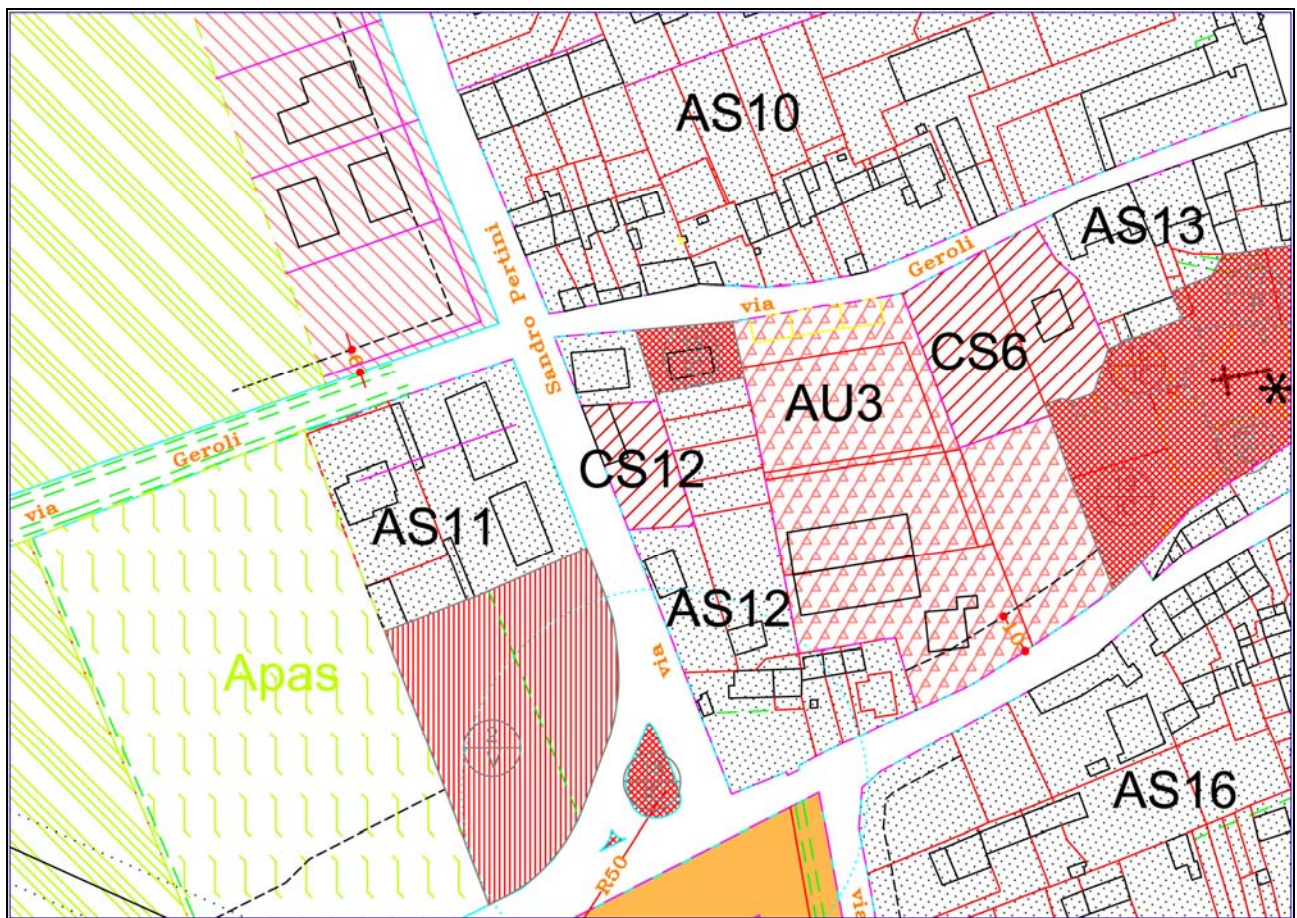
completamento residenziale CS12” in luogo dell’”area saturata AS39”, la cui spettanza volumetrica potrà però essere computata al lordo della volumetria già presente.

Di seguito sono prodotti gli stralci cartografici di rappresentazione dello stato urbanistico dell’area in oggetto ante e post correzione, nonché le pertinenti tabelle normative; in allegato la tavola di Piano – Variante parziale 6 (Tav. 2 – Previsioni di uso del suolo – 1:1500) corretta.

Situazione PRG ante correzione:



PRG corretto:



Scheda normativa aree AS, corretta:

AREE SATURE																				AS
ESISTENTE										PROGETTO										
Area	St	Sf	Vol.	V.r.	V.n.r.	S.c.	S.c.n.r.	It. mc/mq	If. Mc/mq	R.c.	Imp	Vol.	Vani	Ab.	Distanze		Altezze			Attuaz.
															Str.	Conf.	mt	pft	Confr	
AS 1	2.130	12.130	7.120	7.120		2.320		0,59	0,59	30%	50%				NA	NA	ES	ES	NA	c.s.
AS 2	8.240	16.740	20.840	19.350	1.490	3.940	330	1,14	1,24	30%	50%	750	6	4	NA	NA	ES	ES	NA	c.s.
AS 3	1.930	1.850	1.650	1.650		310		0,86	0,89	30%	50%				NA	NA	ES	ES	NA	c.s.
AS 4	4.440	4.060	3.970	3.940	30	850	10	0,89	0,98	30%	50%				NA	NA	ES	ES	NA	c.s.
AS 5	8.360	7.310	9.600	8.150	1.450	1.390	480	1.14	1,31	30%	50%	720	6	4	NA	NA	ES	ES	NA	c.s.
AS 6	2.010	1.940	1.360	1.180	180	240	30	0,68	0,70	30%	50%				NA	NA	ES	ES	NA	c.s.
AS 7	4.160	4.000	1.510	1.510		300		0,36	0,38	30%	50%				NA	NA	ES	ES	NA	c.s.
AS 8	1.540	9.710	16.950	10.170	6.780	1.700	1.190	1,47	1,74	35%	50%	3.390	28	19	NA	NA	ES	ES	NA	c.s.
AS 9	9.150	9.150	15.070	6.950	8.070	1.200	1.390	1,65	1,65	35%	50%	3.960	33	22	NA	NA	ES	ES	NA	c.s.
AS10	1.070	10.020	17.400	11.900	5.490	1.800	1.000	1,57	1,73	35%	50%	2.750	23	15	NA	NA	ES	ES	NA	c.s.
AS11	2.870	2.700	4.100	4.100		720		1,43	1,52	35%	50%				NA	NA	ES	ES	NA	c.s.
AS12	3.860	2.240	2.710	2.710		550		0,70	1,21	30%	50%				NA	NA	ES	ES	NA	c.s.
AS13	4.280	1.760	6.680	3.530	3.150	370	290	1,56	3,80	30%	50%	1.580	13	9	NA	NA	ES	ES	NA	c.s.
AS14	860	840	1.920	1.660	260	165	90	2,23	2,28	35%	50%	130	1	1	NA	NA	ES	ES	NA	c.s.
AS15	1.980	1.900	2.260	1.540	720	350	120	1,14	1,19	30%	50%	360	3	2	NA	NA	ES	ES	NA	c.s.
AS16	1.360	8.710	12.410	8.060	4.350	1.650	780	1,09	1,42	30%	50%	2.180	18	12	NA	NA	ES	ES	NA	c.s.
AS17	3.390	2.950	5.940	4.890	1.050	820	230	1,75	2,01	40%	50%	520	4	3	NA	NA	ES	ES	NA	c.s.

AS18	4.450	3.810	4.140	4.130		1.034		0,93	1,00	35%	50%				NA	NA	ES	ES	NA	c.s.
AS19	5.600	6.580	6.660	4.300	2.360	920	580	1,18	1,01	35%	50%	800	6	4	NA	NA	ES	ES	NA	c.s.
AS20	5.530	5.030	4.170	3.690	480	670	80	0,75	0,83	30%	50%	240	2	1	NA	NA	ES	ES	NA	c.s.
AS21	9.530	9.000	15.270	8.900	7.360	1.400	1.260	1,60	1,69	35%	50%	3.610	30	20	NA	NA	ES	ES	NA	c.s.
AS22	16.040	13.780	11.800	8.170	3.620	130	600	0,73	0,86	30%	50%	1.810	9	6	NA	NA	ES	ES	NA	c.s.
AS23	13.040	11.860	10.940	8.870	2.160	1.400	630	0,84	0,92	30%	50%				NA	NA	ES	ES	NA	c.s.
AS24	1.730	1.730	1.250	1.250		300		0,72	0,72	30%	50%				NA	NA	ES	ES	NA	c.s.
AS25	1.490	1.490	670	670		160		0,44	0,44	30%	50%				NA	NA	ES	ES	NA	c.s.
AS26	5.060	4.800	3.300	3.300		580		0,65	0,68	30%	50%				NA	NA	ES	ES	NA	c.s.
AS27	6.690	5.990	8.200	6.660	1.540	980	580	1,22	1,36	30%	50%				NA	NA	ES	ES	NA	c.s.
AS28	2.520	2.520	6.780	5.460	1.320	750	560	2,69	2,69	55%	40%				NA	NA	ES	ES	NA	c.s.
AS29	1.250	1.250	690	690		270		0,55	0,55	30%	50%				NA	NA	ES	ES	NA	c.s.
AS30	2.030	2.030	1.090	1.090		350		0,53	0,53	30%	50%				NA	NA	ES	ES	NA	c.s.
AS31	1.930	1.930	1.440	1.440		400		0,74	0,74	30%	50%				NA	NA	ES	ES	NA	c.s.
AS32	970	970	780	780		250		0,80	0,80	35%	50%				NA	NA	ES	ES	NA	c.s.
AS33	1.170	1.170	940	940		400		0,80	0,80	40%	50%				NA	NA	ES	ES	NA	c.s.
AS34	1.820	1.820	700	700		200		0,38	0,38	30%	50%				NA	NA	ES	ES	NA	c.s.
AS35	710	710	1.620	1.620		260		2,28	2,28	40%	50%				NA	NA	ES	ES	NA	c.s.
AS36	670	670	430	430		140		0,64	0,64	30%	50%				NA	NA	ES	ES	NA	c.s.
AS37	450	450	360	360		100		0,80	0,80	30%	50%				NA	NA	ES	ES	NA	c.s.
AS38	760	760	610	610		200		0,80	0,80	35%	50%				NA	NA	ES	ES	NA	c.s.
AS39	540	540	430	430		120		0,80	0,80	30%	50%				NA	NA	ES	ES	NA	c.s.
AS40	3.320	11.770	8.000	8.000		2.040		0,60	0,68	30%	50%				NA	NA	ES	ES	NA	c.s.
Tot.												23.880	197	132						

C.I.R = 1,5 Vano/Ab. e 1 Vano = 120 mc.

Scheda normativa Aree CS, corretta:

AREE LIBERE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE															CS							
ESISTENTE									PROGETTO													
Area	St	Sf	Vol.	V.r.	V.n.r.	S.c.	S.c.n.r.	It.mc/mq	If.mc/mq	St	Imp	If.mc/mq	Vol.	R.c.	Vani	Ab.	Distanze		Altezze			Attuaz.
																	Str.	Conf.	H	pft	Confr	
CS3										870	50%	0,80	890	40%	7	4	v. convenzione ex P.P.					
CS5										980	50%	0,80	790	40%	7	4	6/10	5,00	7,50	2	10,00	c.s.
CS6										1.860	50%	0,80	620 (1)	40%	5	3	6/10	5,00	7,50	2	10,00	c.s.
CS9										830	50%	0,80	660	40%	5	4	6/10	5,00	7,50	2	10,00	c.s.
CS12			165		165	90	90			540	50%	0,80	430	40%	4	2	6/10	5,00	7,50	2	10,10	c.s.
CS13										660	50%	UT	500	(2)	4	3	6/10	5,00	7,50	2	10,00	c.s.
CS14										2.000	50%	UT	800	(2)	7	5	6/10	5,00	7,50	2	10,00	c.s.
CS15										900	50%	UT	700	(2)	6	4	6/10	5,00	7,50	2	10,00	c.s.
CS16										4.650	50%	UT	800	(2)	7	5	6/10	5,00	7,50	2	10,00	c.s.
CS17										1.900	50%	UT	800	(2)	7	5	6/10	5,00	7,50	2	10,00	c.s.
CS18										2.300	50%	UT	800	(2)	7	5	6/10	5,00	7,50	2	10,00	c.s.
CS19										540	50%	UT	300	(2)	2	1	6/10	5,00	7,50	2	10,00	c.s.
Tot.										18.030			8.090		74	45						
C.I.R = 1,5 Vano/Ab. e 1 Vano = 120 mc.									(1) 1.860 x 0,80 - 870 = 618 (arr. 620)													
UT = una tantum									(2) = RC= 40% commisurato alla superficie necessaria per la realizzazione del volume assegnato secondo l'If = 0,80 mc/mq													

AR/IT ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI,
PAGGIAGITTE CONSERVATORI, PROVINCE
DI NOVARA E VERBA, CUSO, OSSOLA
ARCHITETTO
sezione A/a Grignaschi Claudio n° 97

Briona, 2.8.2017