

REGIONE PIEMONTE  
PROVINCIA DI NOVARA

## COMUNE DI SOZZAGO

**VARIANTE 6** (Variante Parziale ai sensi del comma 5, art. 17. L.R.  
56/77 e s.m.i.)

## RELAZIONE

IL SINDACO

IL RESPONSABILE  
DEL PROCEDIMENTO

IL TECNICO  
INCARICATO

AR/HI ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI,  
PAESAGGISTI E CONSERVATORI PROVINCE  
NOV/O DI NOVARA E VERBANO - CUSIO - OSSOLA  
ARCHITETTO  
cazione Grignani Claudia  
n° 97

## **PREMESSA**

Con la presente variante (d'ora in poi denominata "Variante 6"), l'Amministrazione Comunale di Sozzago intende rispondere ad alcune esigenze che, se pur espresse in termini puntuali e sotto lo stimolo di fabbisogni particolari, hanno poi determinato un intervento di governo locale che ha riguardato in senso comune e nel vantaggio collettivo aspetti programmatori e modalità di intervento contemplati nello Strumento Urbanistico Generale Comunale, andando ad assumere quel significato di "pubblico interesse" che rappresenta la prima condizione che rende possibile le procedure semplificate di formazione ed approvazione di una variante parziale ai sensi del comma 5 dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i..

## **Sintesi dei contenuti e degli obiettivi principali della Variante Parziale n. 6**

La "Variante n. 6" al vigente PRG del Comune di Sozzago si configura come "variante parziale" ai sensi del comma 5 dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i., come meglio specificato nello specifico paragrafo.

Il presente documento contiene l'illustrazione dei contenuti, delle motivazioni e delle caratteristiche tecniche e legislative della "Variante n. 6" che, sinteticamente, ha come oggetto le seguenti modificazioni grafiche e normative:

- A) integrazioni ed emendamenti all'art. 8.4 – Ristrutturazione edilizia – delle Norme di Attuazione del PRG vigente al fine di adeguare testo e contenuti del medesimo alle più recenti modificazioni legislative sovraordinate (d.lgs 380/04; L.R. 56/77 e s.m.i.) con particolare riferimento alla definizione dei tipi di intervento utili al recupero ed alla ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente;
- B) integrazioni ed emendamenti all'art. 13.1.4 – Aree Sature: AS – delle Norme di Attuazione del PRG vigente al fine di adeguare testo e contenuti del medesimo per una lettura più chiara e certa dei criteri di recupero alla destinazione residenziale delle volumetrie non residenziali o destinate ad altri usi presenti nelle aree in oggetto; introduzione della possibilità di spostare in modo controllato e solo nel caso di effettiva necessità, parti di volumetrie recuperabili da una ad altra area di tipo AS ed estensione del principio di trasferibilità controllata dei reali diritti edificatori tra aree diverse individuate dal PRG;
- C) trasformazione da "area satura (AS)" ad "area a recupero edilizio ed urbanistico (AR)" dell'insediamento edilizio adiacente al Centro Storico (n. c..... di via Roma), al fine di permettere il recupero a destinazione residenziale della totalità delle esistenti volumetrie inutilizzate in considerazione della loro struttura originaria; adeguamento dell'articolo normativo di regolamentazione delle aree "AR";
- D) previsione di nuove aree residenziali di completamento individuate all'interno del tessuto edificato (interne alle attuali "aree edificate") e nella quantità di produzione volumetrica e di corrispondenti abitanti insediabili compatibile con le possibilità di aumento della CIR del Piano ammesso alla lettera e), comma 5 dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- E) retrocessione all'originaria destinazione di "area agricola" della porzione di "area satura (AS)" sita lungo via Avellata, a margine delle aree edificate, di proprietà di adiacente azienda agricola, al fine di poter realizzare edificio per rimessaggio macchinari e deposito materiali d'uso;

- F) automatica classificazione come “aree sature: AS” delle “aree libere di completamento residenziale: CS” già individuate dallo strumento urbanistico generale ed attuate; le aree rispondenti alle sigle: CS1, CS2, CS4, CS7, CS8, CS10, CS11 e CS12, oltre alla rappresentazione grafica conseguente, assumono rispettivamente le seguenti sigle: AS32, AS33, AS34, AS35, AS36, AS37, AS38 e AS39.
- G) Precisazioni normative relative alle modalità per la realizzazione di costruzioni a confine e all'altezza massima dei bassi fabbricati (art. 13.1.13).
- H) Introduzione nelle N.di A. dell'indice Ipm (indice di permeabilità minimo) come suggerito dalle osservazioni di carattere ambientale emerse nell'ambito della procedura di verifica dell'assoggettamento della Variante alla VAS .

Il presente documento riporta rappresentazioni cartografiche nelle quali rispettivamente su base schematica dell'edificato con la vigente zonizzazione del territorio comunale ai sensi della C.P.G.R. 7/LAP/96 e su analoga base con la vigente zonizzazione del territorio comunale ai sensi della L.R. 52/00 (Classificazione Acustica), sono localizzate le modificazioni avanti enumerate al fine di fornire alla valutazione anche questi aspetti ormai divenuti fondamentali al fine della corretta applicazione delle prescrizioni urbanistiche.

La “Variante n. 6” è stata assoggettata a preventiva verifica per l'applicazione della relativa procedura di VAS; l'OTC, sulla base delle proprie conoscenze e dei contributi collaborativi dei soggetti esperti in materia ambientale (ARPA, ASL, Provincia), ha redatto il “Provvedimento di esclusione dalla Valutazione Ambientale Strategica del Documento di Piano della Variante Parziale n. 6 al Piano Regolatore Generale” (prot. n. 3531 del 23.11.2015) raccomandando, comunque, che nella redazione della stessa siano attentamente valutate le osservazioni di carattere ambientale emerse durante il procedimento di verifica con particolare riguardo alle problematiche legate all'eccessiva impermeabilizzazione del suolo.

## **Contenuti della Variante**

### Modifica A)

La modificazione normativa in oggetto, consegue alla necessità evidenziata dall'UTC di poter disporre, per chiarezza interpretativa propria e dell'utenza interessata, di una definizione generale degli interventi di “ristrutturazione edilizia” che presentasse, in modo organico e coerente con la struttura dello strumento comunale vigente, l'evoluzione del concetto specifico che si è venuta a sedimentare attraverso il più recente dibattito disciplinare fino ad essere ufficializzata dalle ultime modifiche registrate in merito dal Testo Unico Edilizia (D.P.R. n. 380/04), ancorchè la stessa fosse già divenuta legge di per sé immediatamente prevalente sulle diverse definizioni eventualmente vigenti negli strumenti urbanistici locali.

Come è emerso dal citato dibattito disciplinare, la novità più rilevante contenuta nella nuova definizione legislativa è stata quella di considerare quale intervento organico con il concetto di “ristrutturazione”, quello di demolizione con ricostruzione fedele o libera dei volumi esistenti (sostituzione edilizia), con un'unica preoccupazione legata agli aspetti della salvaguardia architettonico-documentaria e paesaggistico-ambientale.

La variazione ha quindi eliminato dall'articolo in oggetto l'eccezionalità riservata nell'ambito della definizione ad interventi di sostituzione di un fabbricato introducendo e normando specificamente la fattispecie come situazione di abituale accadimento, aprendo inoltre, nel segno dell'efficienza energetica e tecnologica, ad una più funzionale tolleranza nello storico rispetto dei limiti volumetrici.

Il testo dell'articolo normativo 8.4 – Ristrutturazione edilizia” – presenta di conseguenza le seguenti modificazioni:

- “ 1. Consiste negli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. **purché non attraverso la demolizione totale del fabbricato. Qualora ciò dovesse essere necessario, esclusivamente per dimostrabili cause di forza maggiore, l'intervento successivo dovrà essere tale da garantire la ricostruzione di un edificio avente le stesse caratteristiche planimetriche e volumetriche del precedente.**
2. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
3. La ristrutturazione è volta al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso. La ristrutturazione è quindi il tipo di intervento che permette le maggiori e più sistematiche trasformazioni dei fabbricati, mantenendone tuttavia le dimensioni **volumetriche** e salvaguardandone **eventuali** caratteri, tipologie ed elementi di pregio.
4. Con la ristrutturazione edilizia è ammessa anche la variazione della superficie utile e il recupero di volumi da utilizzare ai fini abitativi e non, che attualmente risultano diversamente utilizzati (stalle, fienili, portici, magazzini, ecc.).
- 5. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia, sono ricompresi anche quelli di sostituzione edilizia cioè quelli da attuarsi mediante demolizione e ricostruzione dell'edificio, anche con diversa localizzazione nel lotto e con diversa sagoma, ma con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purchè sia possibile accertarne la preesistente consistenza.**
- 6. Gli interventi di ricostruzione in seguito a demolizione e di ripristino in seguito a crollo riguardanti immobili sottoposti a vincoli ai sensi del d.lgs. n. 42/04 e s.m.i., non rientrano tra quelli di cui al precedente comma se nella loro attuazione non sia rispettata la sagoma dell'edificio preesistente.”.**

#### Modifica B)

Sempre su stringente segnalazione dell'UTC, ma anche su richiesta di diversi cittadini interessati al problema, la variazione vuole opportunamente proporre un'articolazione delle specifiche norme di intervento nelle “aree sature” di interpretazione più certa ed agile rispetto a quella relativa alla forma vigente. In particolare gli emendamenti proposti all'art. 13.1.4 – Aree sature: AS – tendono ad allinearne il contenuto alla nuova definizione degli interventi edilizi introdotta con le modifiche all'art. 8.4 e a chiarire definitivamente cosa debba essere intesa come volumetria residenziale rispetto a quella relativa alle destinazioni d'altro tipo.

Sempre per agevolare il recupero delle volumetrie esistenti, le integrazioni all'articolo hanno introdotto la possibilità di trasferire tra le diverse aree sature individuate dal Piano parti di volumetrie inutilizzate attribuendo loro valore di veri e propri "diritti reali di edificare", stabilendo ovviamente le regole urbanistiche per detti trasferimenti, essendo quelle di diritto civile già determinate dalla legislazione statale sovraordinata,

Il concetto così focalizzato è stato poi reso ancor più generico attraverso l'introduzione del nuovo articolo 10.4, a titolo: "Trasferimenti di cubatura", che contempla la possibilità di trasferire diritti volumetrici non solo tra le aree sature, ma anche tra fondi diversi, anche per classificazione urbanistica, purchè caratterizzate da medesima destinazione d'uso e prossimi gli uni agli altri.

Alla luce delle nuove prescrizioni normative che contemplano la possibilità di operare trasferimenti di volume anche verso le aree sature, si è reputato opportuno introdurre per le stesse, il prima mancante valore limite del rapporto di copertura ammesso; le valutazioni tecniche eseguite hanno permesso di stabilire per le singole aree individuate dal Piano valori oscillanti tra il 30 ed il 55%; i valori così definiti sono stati introdotti nella specifica tabella normativa di riferimento per la lettura della quale si rimanda alla successiva "Modifica F".

Il testo dell'articolo normativo 13.1.4 – Aree sature: AS – presenta le seguenti modificazioni:

#### **ART. 13.1.4 – AREE SATURE: AS**

- “1. Sono parti di territorio urbanizzato, caratterizzato dalla presenza prevalente di edificazioni residenziali **mono e bifamiliari e dalle relative pertinenze**. Gli interventi ammessi hanno quindi quasi esclusivamente lo scopo di garantire un buono stato di conservazione **e funzionalità** agli edifici esistenti.
2. I tipi di interventi ammessi sono:  
la manutenzione ordinaria (Art.8.1), la manutenzione straordinaria (Art.8.2), il restauro e risanamento conservativo (Art.8.3), la ristrutturazione **e sostituzione** edilizia (Art.8.4), **con possibilità di** ampliamento **o sopraelevazione** "una tantum" del 20% del volume residenziale esistente **con un minimo comunque garantito di 120 mc. 40 mq. di S.U. per ogni edificio oggetto di intervento** (sempre che **il medesimo** non sia già stato oggetto di **precedente** mutamento **di da altre** destinazioni d'uso **in a quella** residenziale **in data successiva all'adozione preliminare della Variante strutturale n. 3**) per interventi di miglioramento igienico-funzionale (**Artt. 8.6 o 8.7**), demolizione **con ricostruzione** della volumetria **esistente residenziale demolita e ricostruzione** (Art. 8.10), nel rispetto dei seguenti parametri:
  - H: 2 p.f.t. (mt. 7,50),
  - distanza dai confini: mt. 5,00,
  - confrontanza: mt. 10,00,
  - mutamento di destinazione d'uso: (Art. 8.12).
3. **Al fine di consentire lo sdoppiamento dei nuclei familiari già presenti in queste aree, E'** ammesso recuperare a residenza ed alle destinazioni con essa compatibili, **il 50% con un massimo di 450 mc. -** dei volumi attualmente non residenziali **di pertinenza al fabbricato principale**. Confrontanze e distanze dai confini e/o fabbricati esistenti **sono regolamentate** ai sensi del Codice Civile **e della vigente normativa igienico-sanitaria** e con assenso dei **confinanti, nel caso di mutamento dell'impronta dei fabbricati**.
4. Solo per i fabbricati contigui a quello principale, sono inoltre consentiti anche modesti interventi di sopraelevazione fino al raggiungimento delle altezze interne minime indispensabili al fine dell'abitabilità dei locali residenziali ottenuti a seguito dell'intervento. Qualora non **siano fossero** possibili **questi gli** interventi **ipotizzati**, sono concessi ampliamenti ad usi residenziali pari a 40 mq. di S.U. **all'interno della corte per ciascuna**

del fabbricato **unità residenziale catastalmente definita** oggetto di intervento.

5. Per gli edifici non residenziali ed ospitanti attività artigianali non nocive o moleste ed attività commerciali, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia con possibilità di ampliamento - preferibilmente attraverso il recupero di volumi e/o superfici esistenti - "una tantum" pari al 20% della superficie utile esistente, con un minimo comunque consentito di 60 mq. di S.U. e nel rispetto dei seguenti parametri:
  - rapporto di copertura: 50% dell'area pertinenziale;
  - altezza massima: pari all'esistente;
  - distanza dai confini **e dai fabbricati esistenti**: a norma di Codice Civile **e della vigente normativa igienico-sanitaria.**

Altre attività ammesse, sono quelle ricettive e di ristorazione, nonché per il tempo libero, associazioni e club, di commercio al minuto, terziarie, direzionali, uffici, credito, che potranno occupare, oltre i piani terreni, anche i primi piani.

6. Le attività artigianali di servizio alla residenza ed alla persona, purché compatibili con la destinazione residenziale prevalente, potranno occupare soltanto i piani terreni.
7. Le **nuove** attività **di nuovo impianto con destinazione** ricettiva e di ristorazione, di commercio, direzionale e artigianale, dovranno garantire gli standard per parcheggi nelle quantità di cui all'Art. 21 della L.R. n. 58/77 e s.m.i..
8. Per gli edifici ospitanti invece attività in contrasto con la destinazione residenziale, sono previsti e consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
9. Le distanze dai cigli stradali da rispettare sono quelle relative alla specifica perimetrazione adottata in ossequio al Nuovo Codice della strada e del suo Regolamento di attuazione e, per alcuni ambiti, individuate cartograficamente.
10. È ammessa la realizzazione di autorimesse private ai sensi della Legge 24.3.1989, n. 122.
11. Per gli edifici in fregio a via Novara, è fatto obbligo del mantenimento del fronte edificato che costituisce cortina edilizia; sono vietati gli interventi di cui all'Art 8.10.
11. **Nel rispetto delle vigenti disposizioni di carattere giuridico ed amministrativo, al fine di favorire il soddisfacimento di esigenze di sdoppiamento dei nuclei familiari residenti e comunque il recupero del patrimonio edilizio esistente, è ammesso il trasferimento di tutta o di parte della volumetria non residenziale esistente, previa demolizione e sua ricostruzione nei limiti volumetrici preesistenti, regolamentata ai sensi del Codice Civile e della vigente normativa igienico-sanitaria, tra proprietà localizzate anche in "Aree AS" diverse, purché nella proprietà ricevente l'indice fondiario complessivo determinato dal progetto non superi il valore di 1,5 mc/mq. con un incremento di 300 mc comunque garantito.**
12. **Sono escluse dalle possibilità di accumulo volumetrico di cui al precedente comma 11 le aree: "AS10, AS13, AS14, AS17, AS21, AS27, AS28, AS32, AS33, AS34, AS35, AS36, AS37, AS38 e AS39".**

Il testo del nuovo articolo **10.4 – Trasferimenti di cubature** – è il seguente:

1. **E' il trasferimento completo o parziale dei diritti reali di edificare tra fondi diversi, anche di diversa proprietà.**
2. **La cessione dei diritti di edificare può avvenire solo tra fondi che risultino:**
  - **compresi nel medesimo ambito urbano ed aventi la stessa classificazione urbanistica o anche tra fondi di diversa classificazione urbanistica, purché questa faccia riferimento alla medesima destinazione d'uso e purché i fondi interessati risultino direttamente confinanti;**

- **contigui, nel senso che, anche qualora non si riscontri la continuità fisica tra i fondi coinvolti, tra gli stessi sussista pur sempre, comunque, una "effettiva e significativa" vicinanza.**
- 3. **Il trasferimento di volumetria è ammesso per un massimo di 300 mc., per una sola volta riferita a trasferimento in entrata e per un incremento massimo dell'indice fondiario dell'area ricevente  $\leq$  al 20% di quello limite prescritto dal PRG per la specifica classificazione urbanistica interessata. Per ogni altro parametro edilizio saranno vincolanti le prescrizioni vigenti per la classificazione urbanistica interessata.**
- 4. **Entro il tetto del cumulo delle possibilità edificatorie massime ammesse per il fondo interessato dal trasferimento in entrata, la cessione parziale dei diritti di edificare è ripetibile nel tempo, fino a raggiungere la concorrenza massima stabilita al precedente comma.**
- 5. **La cessione dei diritti di edificare tra proprietà diverse deve avvenire tramite atto pubblico trascritto.**
- 6. **La cessione dei diritti di edificare tra lotti, fisicamente separati, appartenenti alla medesima proprietà, deve essere iscritta su apposito registro istituito a tale scopo dall'A.C. presso l'U.T.C..”.**

#### Modifica C)

Le intenzioni di poter recuperare ai fini residenziali, nella propria completezza volumetrica, un'area sita ai margini del Centro Storico (v. stralci cartografici n. 1 e 2) caratterizzata da una situazione di abbandono e di diffuso degrado strutturale ed ambientale, hanno determinato la soluzione di trasformarne la classificazione urbanistica da “area satura: AS” ad “area a recupero edilizio ed urbanistico: AR” e, parallelamente, di specificare la relativa normativa d'attuazione nel senso di permetterne l'integrale recupero.

Per rendere possibile quindi la concreta attuazione delle suddette intenzioni, oltre alla differente individuazione grafica dell'area in oggetto e alla distinzione, mediante numerazione progressiva, di quella già presente nel PRG vigente (area AR1) da quella di nuova istituzione (area AR2), l'articolo 13.1.6 - AREA A RECUPERO EDILIZIO ED URBANISTICO: AR – diviene, nel titolo: **AREE A RECUPERO EDILIZIO ED URBANISTICO: AR**, ed il testo viene come di seguito emendato:

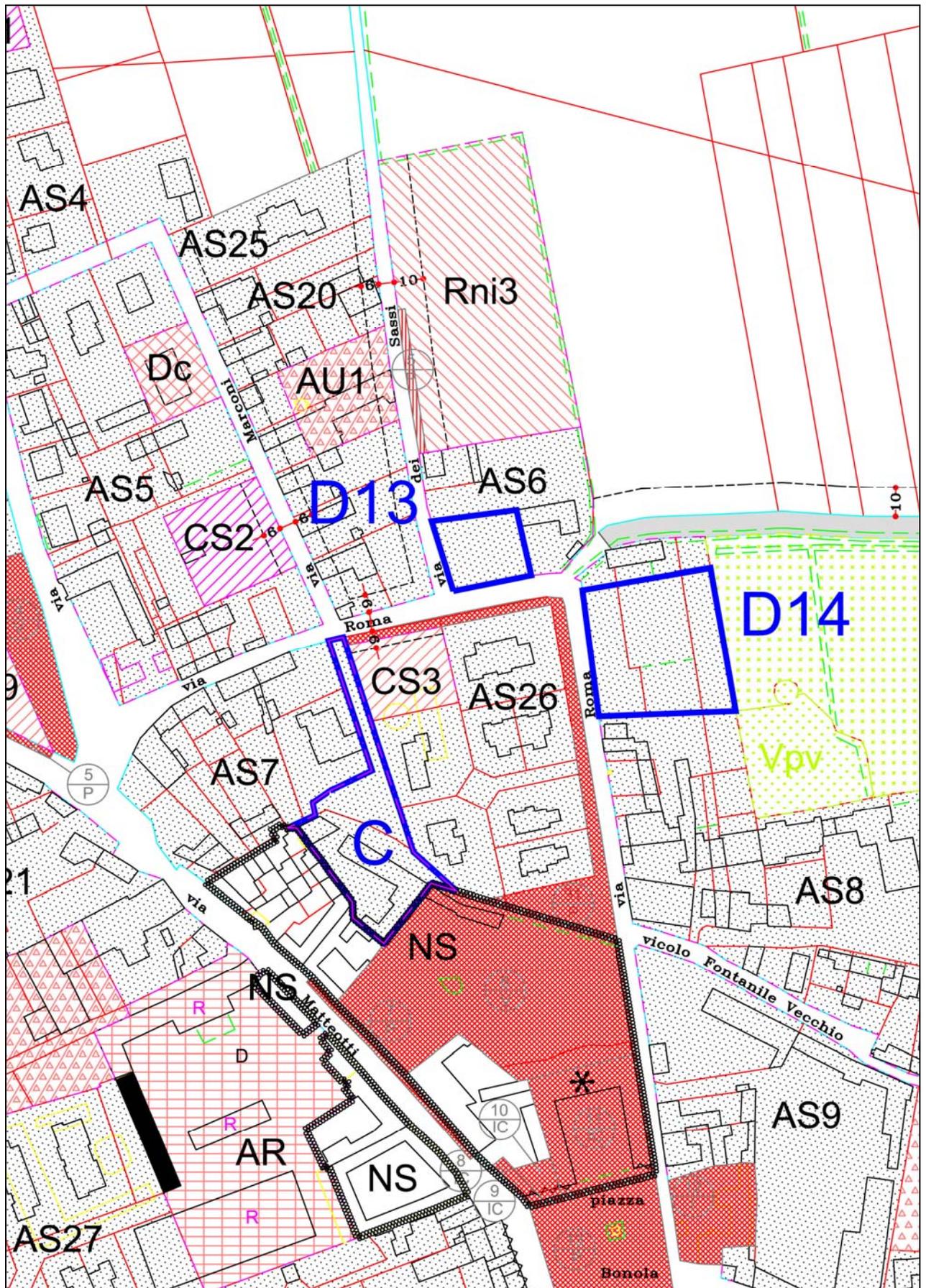
1. **È una** Sono porzioni **di** territorio interessate **da** un tessuto edificato **(ex agricolo)** degradato che richiede interventi radicali di ristrutturazione edilizia.
2. **Tale** **aree** parte di territorio **è** **sono** individuate **in** un **ambito** ben specifico **il** quartiere tra le vie Terdobbiate e Matteotti **zone adiacenti al Centro Storico**. In esse **è** ammesso, oltre al recupero delle volumetrie esistenti ad uso residenziale, il recupero alla residenza dell'80% **(100% per l'AR2)** dei volumi non residenziali attualmente esistenti, **anche** mediante la redistribuzione di tutti i volumi recuperati all'interno dell'ambito individuato in cartografia.
3. L'intervento è attuabile esclusivamente tramite S.U.E. (P.d.R. di libera iniziativa o P.P.) esteso all'intera area "AR" **catastralmente definita**, secondo i tipi di intervento, specifici su ogni fabbricato, indicati in cartografia (TAV. n.2).
4. I parametri edificatori sono:
  - R.C.: 20% **(30% per l'AR2)**;
  - n° piani f.t.: massimo 3;
  - H. massima: mt. 10,50 all'intradosso dell'ultimo solaio di copertura;
  - Distanze: dai confini: stabilite in sede di formazione di S.U.E.;
  - Distanze: dalle strade: a norma del Nuovo Codice della strada alla luce della

perimetrazione dei centri abitati.

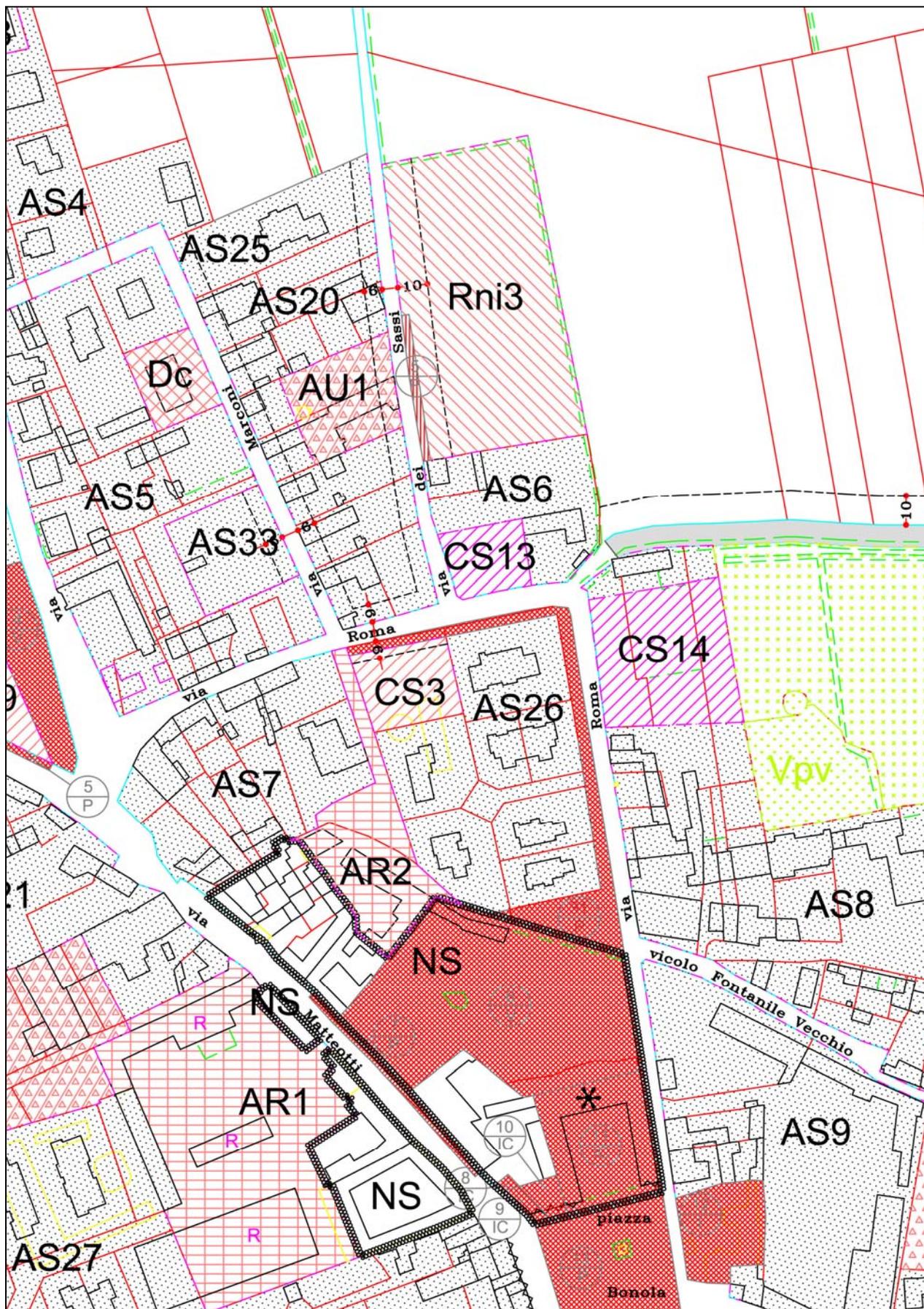
5. È inoltre consentita la realizzazione di autorimesse private dimensionate ai sensi della Legge n. 122/89.
6. Per **l' gli** edificio classificato **i** con **le la** sigla **"R" ed "M"**, è consentita solamente la ristrutturazione edilizia **di "tipo A" non sostitutiva** con l'obbligo di conservare le tamponature in mattoni a vista posti a nido d'ape.
7. In assenza di Strumento Urbanistico Esecutivo, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e ristrutturazione **edilizia con esclusione di quelli costituenti sostituzione edilizia.**".

Viene integrata, come più avanti riportato, la relativa tabella normativa di riferimento "AR".

Stralcio cartografico n. 1 - Individuazione modifiche: C, D13, D14



Stralcio cartografico n. 2 - Modifiche apportate: C, D13, D14



AREE A RECUPERO EDILIZIO ED URBANISTICO																			AR			
ESISTENTE									PROGETTO													
AREA	ST.	SF.	Vol.	V.r.	V.n.r	S.C.r.	S.C.n.r.	t. mc. mq.	f. mc. mq.	S.T.	Ipm.	f. mc. mq.	Volume	R.C.	Vani	DISTANZE			ALTEZZE			Attuaz.
																Abit.	Strade	Conf.	mt.	p.f.t.	Confr.	
AR1		5.970	1.980		1.980		110		0,33		50%	N.T.A	1:590	S.U.E.	13	9		S.U.E.	10,50	3,00	10,00	S.U.E.
AR2		1.740	2.200		2.200		330		1,20		50%	N.T.A	2.200	S.U.E.	18	12		S.U.E.	10,50	3,00	10,00	S.U.E.
													3.790.		31	21						

C.I.R. : 1,5 vano/abitante ed 1 vano=120mc

In termini quantitativi la variazione comporta un aumento della capacità insediativa di Piano valutabile in 18 vani per 12 nuovi abitanti. La possibilità di recuperare alla destinazione residenziale la totalità delle volumetrie presenti comporta infatti che i volumi ad altre destinazioni da trasformare in residenziali passino dai 1.100 mc. recuperabili nell'ambito della classificazione di aree sature ai complessivi 2.200 mc. non residenziali concretamente recuperabili nell'ambito della nuova classificazione assunta.

#### Modifica D

La modifica consiste nell'individuazione di sette nuove "aree libere di completamento residenziale: CS" site all'interno del tessuto edificato esistente (aree sature), sia per rispondere ad esigenze puntuali maturate negli ultimi anni (sdoppiamento di nuclei familiari, insediamento di nuovi iscritti all'anagrafe), sia per integrare razionalmente e nel rispetto delle più recenti indicazioni legislative sul consumo di suolo il quadro delle prescrizioni per l'uso edificatorio del territorio.

Le modificazioni in oggetto riguardano spazi liberi da edificazione interni ad aree sature, attualmente condotti a corte o giardino, di dimensioni variabili da qualche centinaia ad alcune migliaia di metri quadrati, ma alle quali sono state assegnate capacità edificatorie unitarie forfettariamente determinate in modo proporzionale alle superfici, ma comunque non superiori agli 800 mc., cioè dimensioni al massimo utili alla realizzazione di edifici residenziali bifamiliari (v. quadro dimensionale analitico e stralci cartografici n. 1, 2, 3 4 ).

La scelta normativa esercitata discende dalla positiva valutazione attribuita all'opportunità da un lato di non vincolare la volumetria edificabile alle superfici fondiari delle aree unitarie, dall'altro di non predeterminare, nel caso delle aree unitarie di maggiori dimensioni, la collocazione al loro interno della volumetria stessa, e quindi dell'oggetto edilizio, lasciandola in tal modo elemento libero e qualificante della progettazione.

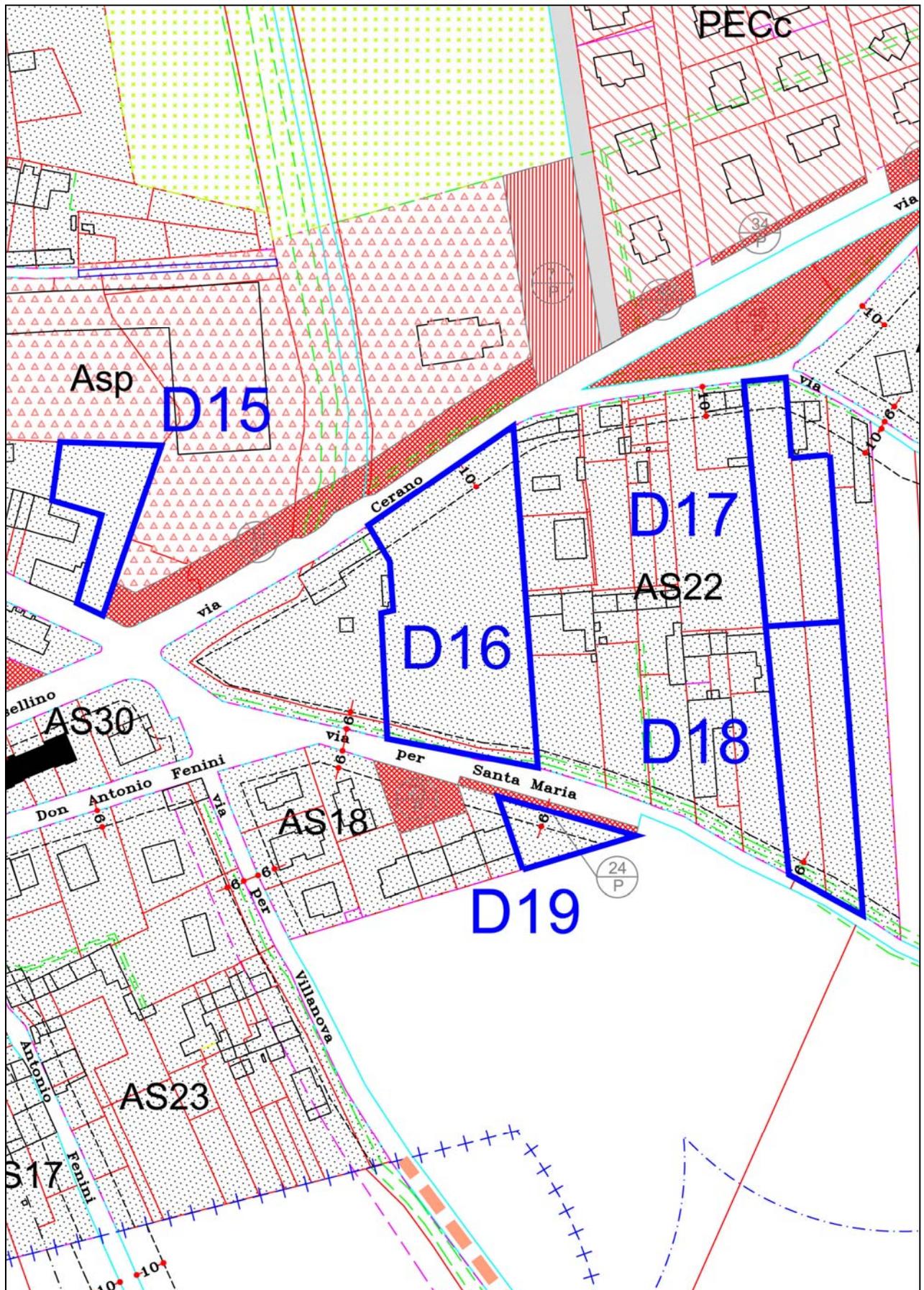
In relazione alle variazioni della Capacità Insediativa Residenziale del Piano, l'insieme delle modificazioni rubricate sotto la lettera D rappresenta un aumento complessivo di 40 vani come di seguito analiticamente quantificato.

#### Quadro dimensionale analitico:

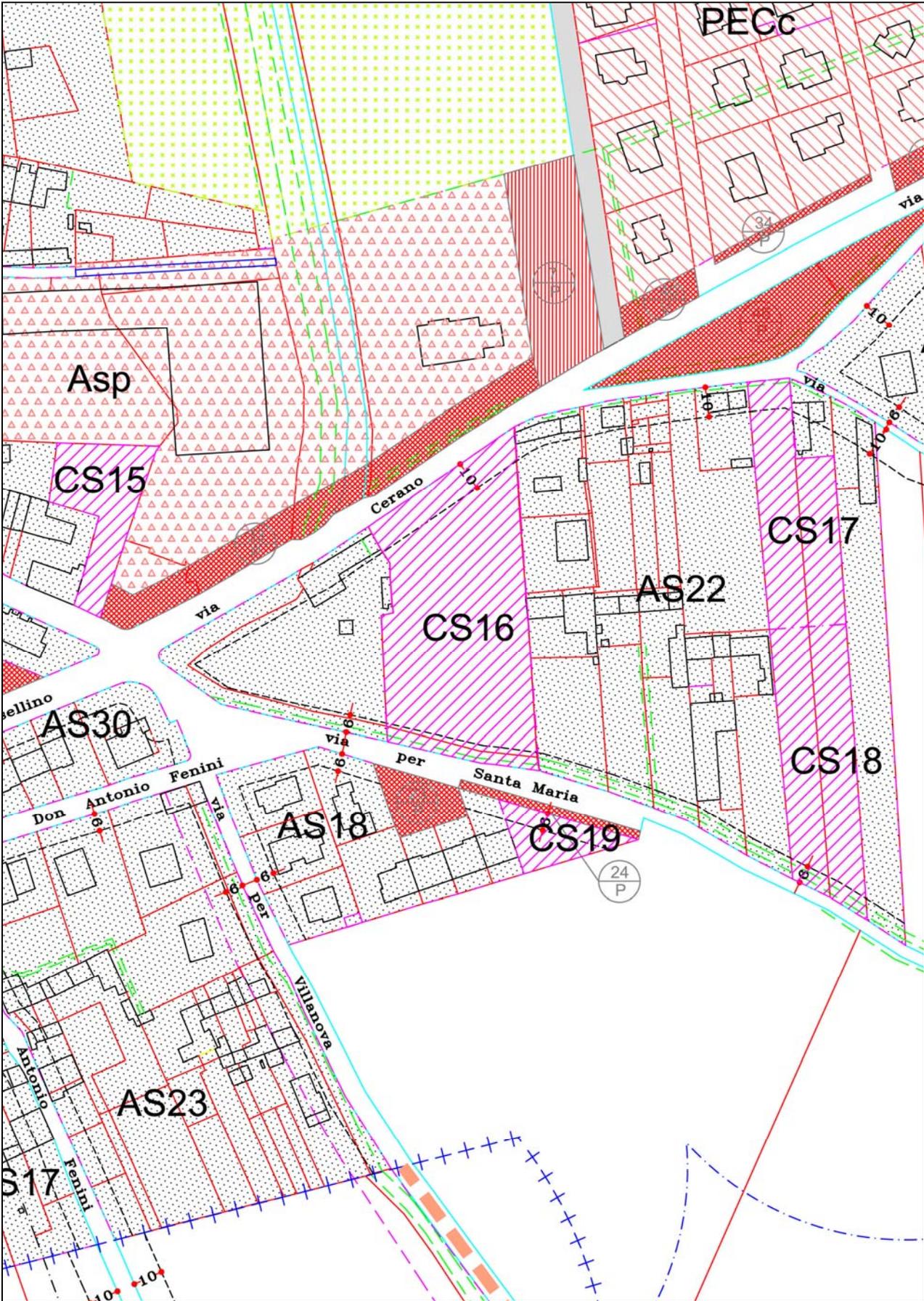
nuove aree residenziali di completamento	superficie mq.	volume (una tantum) mc.	vani (120 mc/v.) n.	ab. insediab (1,5 v/ab.) n.
CS13	660	500	4	3
CS14	2.000	800	7	5
CS15	900	700	6	4
CS16	4.650	800	7	5
CS17	1.900	800	7	5
CS18	2.300	800	7	5
CS19	540	300	2	1
totali	10.750	4.700	40	28

La normativa di attuazione delle "aree libere di completamento residenziale: CS" (art. 13.1.7) non muta rispetto a quanto vigente, viene invece adeguata di conseguenza la tabella di riferimento (tabella "CS") di seguito riportata.

**Stralcio cartografico n. 3 - Individuazioni modifiche: D15, D16, D17, D18, D19**



Stralcio cartografico n. 4 - Modifiche apportate: 15, 16, 17, 18, 19



**AREE LIBERE DICOMPLETAMENTO RESIDENZIALE** **CS**

ESISTENTE										PROGETTO												
AREA	S.T.	S.F.	Vol.	V.r.	V.n.r.	S.C.r	S.C.n.	t. mc./mq.	f. mc./mq.	SF.	Ipm	f. mc./mq.	Volume	R.C.	Vani	DISTANZE				ALTEZZE		Attuaz.
																Abit.	Strade	Conf.	mt.	p.f.t.	Confr	
CS 1										970		0,80	780	40%	7	4	6-10	5,00	7,50	2,00	10,00	C.S.
CS 2										1.170		0,80	940	40%	8	5	6-10	5,00	7,50	2,00	10,00	C.S.
CS 3										870	50%	0,80	890	40%	7	4	vedi convenzione ex PP					
CS 4										1.820		0,80	1.450	40%	12	8	6-10	5,00	7,50	2,00	10,00	C.S.
CS 5										980	50%	0,80	790	40%	7	4	6-10	5,00	7,50	2,00	10,00	C.S.
CS 6			870		870		290		0,45	1.860	50%	0,80	620	40%	5	3	6-10	5,00	7,50	2,00	10,00	C.S.
CS 7										710		0,80	1.620	40%	13	9	vedi convenzione ex PP					
CS 8										670		0,80	430	40%	4	2	vedi convenzione ex PP					
CS 9										830	50%	0,80	660	40%	5	4	6-10	5,00	7,50	2,00	10,00	C.S.
CS 10										450		0,80	360	40%	3	2	6-10	5,00	7,50	2,00	10,00	C.S.
CS 11										760		0,80	610	40%	5	3	6-10	5,00	7,50	2,00	10,00	C.S.
CS 12										540		0,80	430	40%	4	2	6-10	5,00	7,50	2,00	10,00	C.S.
CS 13										660	50%	U.T.	500	(1)	4	3	6-10	5,00	7,50	2,00	10,00	C.S.
CS 14										2.000	50%	U.T.	800	(1)	7	5	6-10	5,00	7,50	2,00	10,00	C.S.
CS 15										900	50%	U.T.	700	(1)	6	4	6-10	5,00	7,50	2,00	10,00	C.S.
CS 16										4.650	50%	U.T.	800	(1)	7	5	6-10	5,00	7,50	2,00	10,00	C.S.
CS 17										1.900	50%	U.T.	800	(1)	7	5	6-10	5,00	7,50	2,00	10,00	C.S.
CS 18										2.300	50%	U.T.	800	(1)	7	5	6-10	5,00	7,50	2,00	10,00	C.S.
CS 19										540	50%	U.T.	300	(1)	2	1	6-10	5,00	7,50	2,00	10,00	C.S.
													17.490		64	43						

C.I.R. : 1,5 vano/abitante ed 1 vano-120mc  
**U.T. = una tantum**  
**(1) = RC= 40% commisurato alla superficie necessaria per la realizzazione del volume assegnato secondo l'If = 0,80 mc/mq**

Come si vede, gli indici ed i parametri edificatori vigenti rimangono invariati con la precisazione che le volumetrie ammesse non sono più frutto dell'applicazione dell'If di 0,80 mc/mq., ma sono assegnate forfettariamente, "una tantum" (U.T.) e che il rapporto di copertura ammesso (R.C.) rimane pari al 40% della superficie del lotto virtualmente necessario a produrre la volumetria assegnata tramite l'applicazione dell'If di 0,80 mc/mq..

#### Modifica E

Al fine di permettere la realizzazione di strutture di immagazzinaggio e di ricovero mezzi necessarie all'attività di un'esistente azienda agricola, la modifica in oggetto provvede a retrocedere all'originaria destinazione "agricola" l'area individuata (v. stralci cartografici n. 5 e 6), classificata dal vigente strumento urbanistico come "area satura" di pertinenza dell'insediamento residenziale.

La modifica non comporta variazione della C.I.R. di Piano.

#### Modifica F

Come diretta conseguenza delle modificazioni avanti analizzate, così come porzioni di aree sature sono state classificate come "aree libere di completamento residenziale", le aree di tale classificazione vigente, oggi realizzate, hanno assunto la classificazione di "aree sature" con conseguente loro numerazione progressiva rispetto a quelle di originaria individuazione e con conseguente aggiornamento della relativa tabella quantitativa di riferimento.

Le "aree libere di completamento residenziale" rispondenti nel PRG vigente alle sigle: CS1, CS2, CS4, CS7, CS8, CS10, CS11 e CS12, nonché l'area PECc, oltre alla rappresentazione grafica conseguente, assumono rispettivamente le seguenti sigle: AS32, AS33, AS34, AS35, AS36, AS37, AS38, AS39 e AS40..

Il complesso delle modificazioni riguardanti l'assetto dimensionale delle aree AS porta ad un bilancio delle possibilità di recupero alla residenza delle volumetrie non residenziali che si chiude con un disavanzo di 9 vani (o dei corrispondenti 6 abitanti) del il teorico incremento complessivo della C.I.R. per le medesime aree.

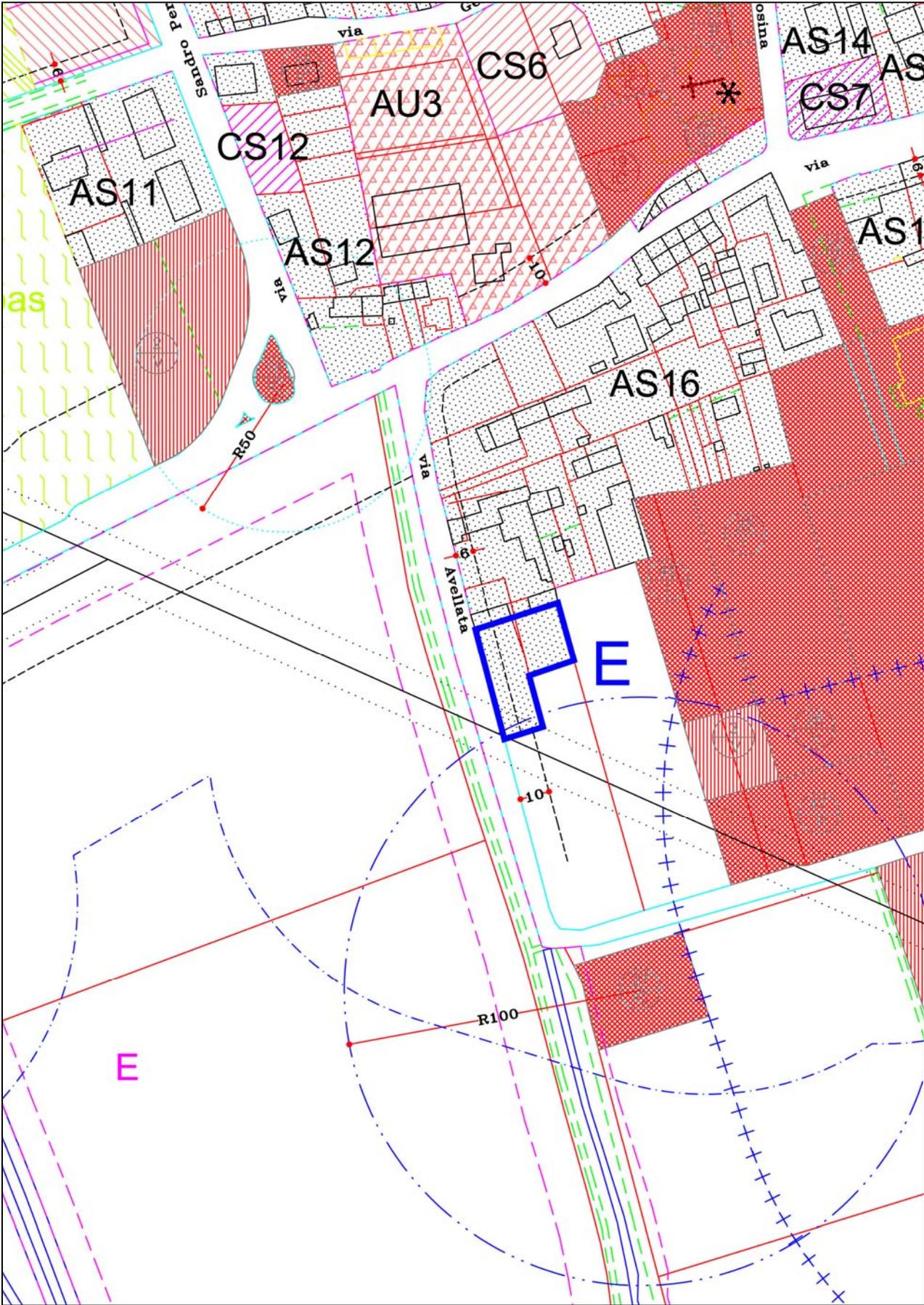
La corrispondente tabella "AS" assume la forma più avanti illustrata e trova eliminazione la tabella "PECc".

#### Modifica G

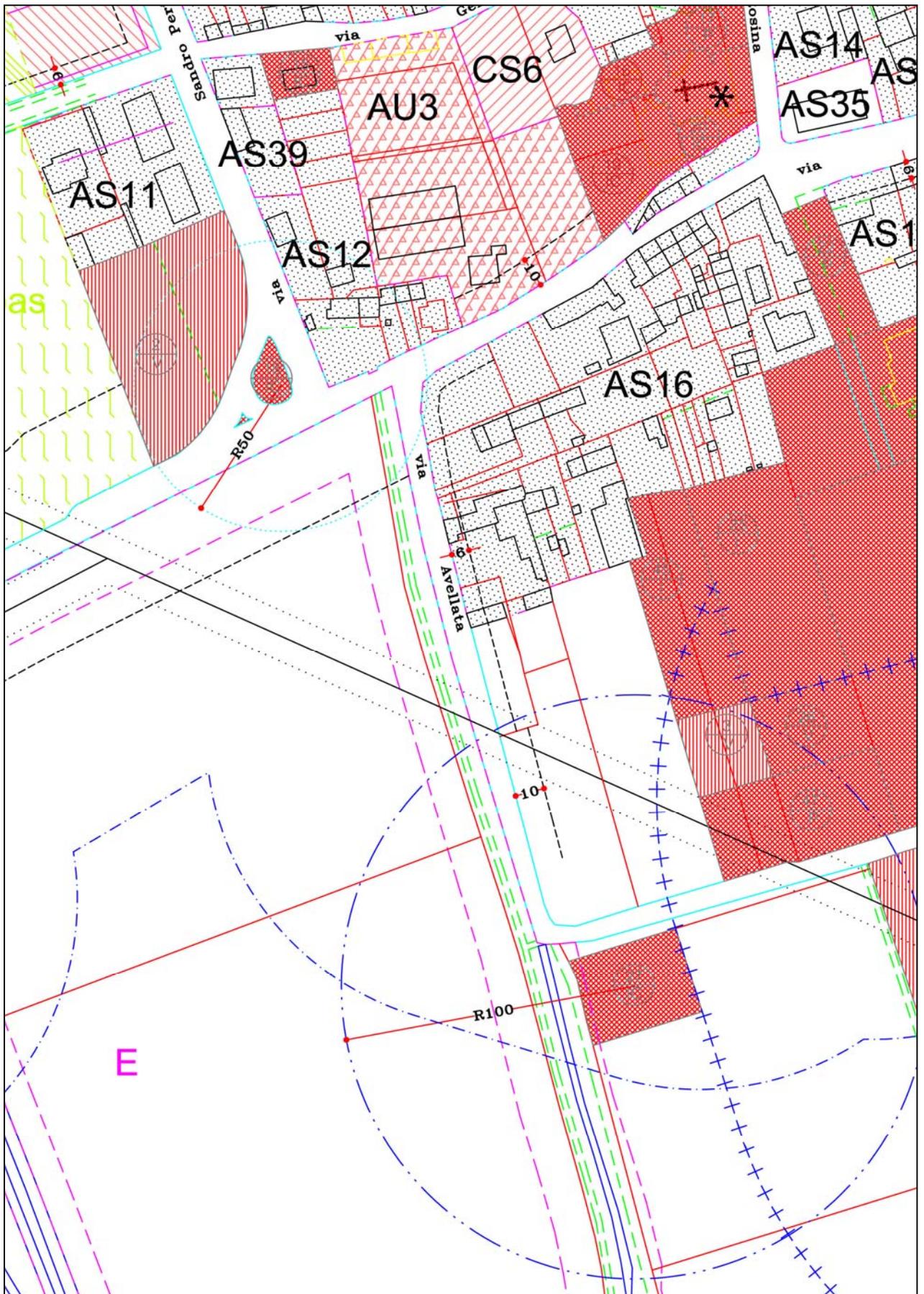
Su richiesta dell'UTC, là dove la normativa d'attuazione invocava la convenzione con il confinante o il suo esplicito assenso per poter eseguire costruzioni a confine, lo specifico obbligo è stato eliminato in quanto divenuto spesso origine di scorretti comportamenti tra privati e la fattispecie di intervento edilizio è stata affidata unicamente alle specifiche norme del Codice Civile e/o delle vigenti norme igienico-sanitarie; analogamente la prevista altezza massima di m. 2,40 vigente per i "bassi fabbricati" è stata portata ai m. 3,00 come contemplato dal Codice Civile

A tale proposito al comma 1 dell'art. 13.1.13 – Bassi fabbricati – è stata introdotta la seguente correzione: "..... non superiore a m. **2,40 3,00**, misurata dal piano ....." e al comma 5 è stata eliminata la specificazione finale: "..... e comunque previa convenzione con il confinante."

Stralcio cartografico n. 5 - Individuazione modifica: E



Stralcio cartografico n. 6 - Modifica apportata: E



## Modifica H

L'attenta valutazione delle osservazioni di carattere ambientale emerse durante la procedura di verifica preventiva per la VAS, ha indotto questa Amministrazione ad introdurre nelle norme di attuazione l'indice di minima permeabilità del suolo da rispettare nelle trasformazioni conseguenti ad interventi di nuova edificazione.

A questo proposito, indicato con la sigla Ipm (indice di permeabilità minima) detto indice esprimibile in percentuale della superficie fondiaria impegnata per l'intervento di nuova edificazione, lo stesso è stato dimensionato:

nel 50% per:

- le "aree sature: AS" solo nel caso l'intervento edificatorio sia conseguenza dell'applicazione di trasferimento di volumetria (eccezione = area AS28 per la quale Ipm = 40%);
- le "aree a recupero edilizio ed urbanistico: AR";
- le "aree libere di completamento residenziale: CS" (per le quali nella verifica dell'Ipm, quando necessario, vale il riferimento al "lotto virtuale" già introdotto per la verifica del rapporto di copertura);
- le "aree di nuovo impianto residenziale: Rni";

nel 40% per:

- le "aree per attività produttive esistenti e di completamento: Dc";
- le "aree per attività produttive di nuovo impianto: Dni".

Analiticamente le modificazioni normative conseguenti riguardano:

- l'introduzione nell'art. 10.2 – Parametri edilizi - della nuova definizione "I" che recita:

**" I) Indice di permeabilità.**

**Esprime la percentuale minima di superficie fondiaria permeabile alle acque meteoriche che deve essere garantita negli interventi edilizi che comportino la realizzazione di nuova volumetria, di volumetria in ampliamento, di modificazione delle superfici calpestabili. Per la sua verifica è ammesso il conteggio delle aree pavimentate con materiali di tipo semi impermeabile quali gli autobloccanti forati che permettano l'inerbimento. Per gli insediamenti produttivi l'effetto drenante dell'Ipm assegnato potrà essere raggiunto mediante la creazione di pozzi perdenti di equivalente capacità idraulica."**

- nelle tabelle relative ad ogni singola classificazione di aree considerata viene aggiunta una colonna con intestazione "Ipm" e l'indicazione del relativo valore percentuale assegnato ad ogni singola area.

AREE SATURE																				AS		
ESISTENTE										PROGETTO												
AREA	S.T.	S.F.	Vol.	V.r.	V.n.r.	S.C.r.	S.C.n.r.	mc mq	mc mq		R.C.	Imp	Volume	S.C	Vani	DISTANZE			ALTEZZE			Attuaz.
																Abit.	Strade	Conf.	mt.	p.f.t.	Confr	
AS 1	12.130	12.130	7.120	7.120		2.320		0,59	0,59		30%	50%					N.T.A.	N.T.A.	ES.	ES.	N.T.A.	C.S.
AS 2	18.240	16.740	20.840	19.350	1.490	3.940	330	1,14	1,24		30%	50%	750		6	4	N.T.A.	N.T.A.	ES.	ES.	N.T.A.	C.S.
AS 3	1.930	1.850	1.650	1.650		310		0,86	0,89		30%	50%					N.T.A.	N.T.A.	ES.	ES.	N.T.A.	C.S.
AS 4	4.440	4.060	3.970	3.940	30	850	10	0,89	0,98		30%	50%					N.T.A.	N.T.A.	ES.	ES.	N.T.A.	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	N.T.A.	N.T.A.	ES.	ES.	N.T.A.	C.S.
AS 6	2.010	1.940	1.360	1.180	180	240	30	0,68	0,70		30%	50%					N.T.A.	N.T.A.	ES.	ES.	N.T.A.	C.S.
AS 7	4.160	4.000	1.510	1.510	2.090	300	360	0,36	0,38		30%	50%	1.040		9	6	N.T.A.	N.T.A.	ES.	ES.	N.T.A.	C.S.
AS 8	11.540	9.710	16.950	10.170	6.780	1.700	1.190	1,47	1,74		35%	50%	3.390		28	19	N.T.A.	N.T.A.	ES.	ES.	N.T.A.	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	N.T.A.	N.T.A.	ES.	ES.	N.T.A.	C.S.
AS 10	11.070	10.020	17.400	11.900	5.490	1.800	1.000	1,57	1,73		35%	50%	2.750		23	15	N.T.A.	N.T.A.	ES.	ES.	N.T.A.	C.S.
AS 11	2.870	2.700	4.100	4.100		720		1,43	1,52		35%	50%					N.T.A.	N.T.A.	ES.	ES.	N.T.A.	C.S.
AS 12	3.860	2.240	2.710	2.710		550		0,70	1,21		30%	50%					N.T.A.	N.T.A.	ES.	ES.	N.T.A.	C.S.
AS 13	4.280	1.760	6.680	3.530	3.150	370	290	1,56	3,80		30%	50%	1.580		13	9	N.T.A.	N.T.A.	ES.	ES.	N.T.A.	C.S.
AS 14	860	840	1.920	1.660	260	165	90	2,23	2,28		35%	50%	130		1	1	N.T.A.	N.T.A.	ES.	ES.	N.T.A.	C.S.
AS 15	1.980	1.900	2.260	1.540	720	350	120	1,14	1,19		30%	50%	360		3	2	N.T.A.	N.T.A.	ES.	ES.	N.T.A.	C.S.
AS 16	11.360	8.710	12.410	8.060	4.350	1.650	780	1,09	1,42		30%	50%	2.180		18	12	N.T.A.	N.T.A.	ES.	ES.	N.T.A.	C.S.
AS 17	3.390	2.950	5.940	4.890	1.050	820	230	1,75	2,01		40%	50%	520		4	3	N.T.A.	N.T.A.	ES.	ES.	N.T.A.	C.S.
AS 18	4.450	3.810	4.140	4.130		1.034		0,93	1,00		35%	50%					N.T.A.	N.T.A.	ES.	ES.	N.T.A.	C.S.
AS 19	5.600	6.580	6.660	4.300	2.360	920	580	1,18	1,01		35%	50%	800		6	4	N.T.A.	N.T.A.	ES.	ES.	N.T.A.	C.S.
AS 20	5.530	5.030	4.170	3.690	480	670	80	0,75	0,83		30%	50%	240		2	1	N.T.A.	N.T.A.	ES.	ES.	N.T.A.	C.S.
AS 21	9.530	9.000	15.270	8.900	7-360	1.400	1.260	1,60	1,69		35%	50%	3.610		30	20	N.T.A.	N.T.A.	ES.	ES.	N.T.A.	C.S.
AS 22	16.040	13.780	11.800	8.170	3.620	130	600	0,73	0,86		30%	50%	1.810		15	10	N.T.A.	N.T.A.	ES.	ES.	N.T.A.	C.S.
AS 23	13.040	11.860	10.940	8.870	2.160	1.400	630	0,84	0,92		30%	50%	1.080		9	6	N.T.A.	N.T.A.	ES.	ES.	N.T.A.	C.S.
AS 24	1.730	1.730	1.250	1.250		300		0,72	0,72		30%	50%					N.T.A.	N.T.A.	ES.	ES.	N.T.A.	C.S.
AS 25	1.490	1.490	670	670		160		0,44	0,44		30%	50%					N.T.A.	N.T.A.	ES.	ES.	N.T.A.	C.S.
AS 26	5.060	4.800	3.300	3.300		580		0,65	0,68		30%	50%					N.T.A.	N.T.A.	ES.	ES.	N.T.A.	C.S.
AS 27	6.690	5.990	8.200	6.660	1.540	980	580	1,22	1,36		30%	50%					N.T.A.	N.T.A.	ES.	ES.	N.T.A.	C.S.
AS 28	2.520	2.520	6.780	5.460	1.320	750	560	2,69	2,69		55%	40%					N.T.A.	N.T.A.	ES.	ES.	N.T.A.	C.S.
AS 29	1.250	1.250	690	690		270		0,55	0,55		30%	50%					N.T.A.	N.T.A.	ES.	ES.	N.T.A.	C.S.
AS 30	2.030	2.030	1.090	1.090		350		0,53	0,53		30%	50%					N.T.A.	N.T.A.	ES.	ES.	N.T.A.	C.S.
AS 31	1.930	1.930	1.440	1.440		400		0,74	0,74		30%	50%					N.T.A.	N.T.A.	ES.	ES.	N.T.A.	C.S.
AS 32	970	970	780	780		250		0,80	0,80		35%	50%					N.T.A.	N.T.A.	ES.	ES.	N.T.A.	C.S.
AS 33	1.170	1.170	940	940		400		0,80	0,80		40%	50%					N.T.A.	N.T.A.	ES.	ES.	N.T.A.	C.S.
AS 34	1.820	1.820	700	700		200		0,38	0,38		30%	50%					N.T.A.	N.T.A.	ES.	ES.	N.T.A.	C.S.
AS 35	710	710	1.620	1.620		260		2,28	2,28		40%	50%					N.T.A.	N.T.A.	ES.	ES.	N.T.A.	C.S.
AS 36	670	670	430	430		140		0,64	0,64		30%	50%					N.T.A.	N.T.A.	ES.	ES.	N.T.A.	C.S.
AS 37	450	450	360	360		100		0,80	0,80		30%	50%					N.T.A.	N.T.A.	ES.	ES.	N.T.A.	C.S.
AS 38	760	760	610	610		200		0,80	0,80		35%	50%					N.T.A.	N.T.A.	ES.	ES.	N.T.A.	C.S.
AS 39	540	540	430	430		120		0,80	0,80		30%	50%					N.T.A.	N.T.A.	ES.	ES.	N.T.A.	C.S.
AS 40	13.320	11.770	8.000	8.000		2.040			0,60		30%	50%					N.T.A.	N.T.A.	ES.	ES.	N.T.A.	C.S.



**Il bilancio delle variazioni e la compatibilità della Variante n. 6 con la procedura semplificata ai sensi del 5° comma dell'art.17 della L.R. 56/77 e s.m.i..**

Al 31 dicembre 2014, il Comune di Sozzago contava 1.086 residenti rientrando tra i Comuni del Piemonte ai quali, previa verifica che l'attuazione del Piano riferita alle aree residenziali di nuovo impianto e di completamento abbia coperto almeno il 70% delle potenzialità edificatorie, è consentito prevedere, con Variante di tipo "parziale", fino al 4% di aumento della C.I.R. prevista all'atto dell'approvazione dello strumento vigente. In via preliminare è stata quindi verificata l'esistenza delle condizioni avanti menzionate pervenendo ai risultati sintetizzati nel quadro dimensionale di seguito prodotto:

Verifica dell'applicazione del PRG per le aree residenziali di nuovo impianto e di completamento.

Tipo di aree	Previsioni di PRG		Attuazione del PRG			
	mq.	mc.	mq.	%	mc.	%
Aree residenziali di nuovo impianto (Rni)	29.500	17.700	16.540	55,60	9.924	56,06
Aree PECc	13.320	7.992	13.320	100,00	7.992	100,00
Aree libere di completamento residenziale (CS)	11.630	9.580	8.950	76,96	7.240	75,57
<b>Totale</b>	<b>54.450</b>	<b>35.272</b>	<b>38.810</b>	<b>71,27</b>	<b>25.156</b>	<b>71,32</b>

Le aree residenziali di nuovo impianto e di completamento previste dal PRG vigente sono state realizzate per una quota di poco superiore al 71% della loro potenzialità rendendo soddisfatte in tal modo le condizioni per la possibile applicazione dei contenuti della lettera e) del comma 5 dell'art.17 della L.R. 56/77e s.m.i..

Di seguito è prodotto il quadro di sintesi delle variazioni quantitative proposte nella V.P. n. 6:

modifica	Capacità Insediativa Residenziale (CIR)		Aree per servizi pubblici o privati d'uso pubblico	Aree per attività economiche
	incremento/decremento della CIR per ogni singola variazione proposta (vani)	incremento/decremento della CIR per ogni singola variazione proposta (abitanti)	incremento/decremento delle aree a servizi per ogni singola variazione proposta (mq)	incremento/decremento della St delle aree per attività economiche (mq)
A	//		//	//
B	//		//	//
C	+ 18	+ 12	//	//
D	+ 40	+ 28	//	//
E	//		//	//
F	- 9	- 6	//	//

G	//	//	//
	+ <b>49</b>	//	//
	+ <b>34</b>		

#### Definizione della C.I.R.

CIR del PRG vigente (ab)	Saldo modifiche (ab)	CIR della variante n. 6 (ab)
1.176	+ 34	<b>1.210</b>

Contemplando, dunque, la presente Variante incremento della C.I.R., ai sensi della lettera e) del comma 5 dell'art.17 della L.R. 56/77e s.m.i. il medesimo è ammissibile nel limite massimo del 4% della C.I.R. approvata per il PRG vigente. In termini quantitativi la C.I.R. di riferimento è quella che è stata approvata con D.G.R. n. 10-12659 del 30.11.2009 relativamente alla Variante Strutturale n. 3 e risulta pari a 1.176 ab. il cui 4% è equivalente a 47 ab. ai quali, in ragione dell'indice di affollamento di progetto pari ad 1,5 vani/ab., corrispondono 70 vani.

I valori così definiti sono ampiamente sufficienti a verificare la validità del dimensionamento della Variante n. 6: 49 v. < 70 v.; 34 ab. < 47 ab..

Quadro riassuntivo delle modifiche dimensionali conseguenti alle Varianti approvate/adottate a partire dalla D.G.R. 10-12659 del 30.11.2009 (approvazione della variante strutturale n. 3) e verifica dell'attuale dotazione di aree per servizi

	Var. Strutt. n. 3 DGR 10-12659 del 30-11-2009	variazioni	V.P. n. 4	variazioni	V.P. n. 5	variazione	V.P. n. 6
<b>CIR</b>	1.176 ab-	//	1.176 ab.	//	1.176 .	+ 34 ab.	<b>1.210 ab.</b>
aree x l'istruzione mq.	8.900	//	8.900	//	8.900	//	<b>8.900</b>
interesse comune mq.	43.750	//	43.750	//	43.750	//	<b>43.750</b>
aree a parco, gioco, sport mq.	24.050	//	24.050	//	24.050	//	<b>24.050</b>
aree a parcheggio mq.	27.760	//	27.760	//	27.760	//	<b>27.760</b>
<b>totali</b> mq.	104.460	//	104.460	//	104.460	//	<b>104.460</b>
<b>standard</b> mq/ab.	88,83	//	88,83	//	88,83	//	<b>86,33 (1)</b>
<b>aree per attività economiche</b> mq.	125.053	//	125.053	+ 15.972 (2)	141.025	//	<b>141.025</b>

(1) per effetto dell'incremento della CIR da 1.176 a 1.210 ab.

(2) incremento solo di superficie, ma indici edificatori contenuti entro i limiti ammessi.

Mentre la CIR, come risulta dal quadro di sintesi prodotto, fa registrare un incremento di circa il 3% rispetto a quella caratteristica di Piano (+ 34 ab. = +2,89% di 1.176 ab.), la previsione di dotazione di aree per servizi pubblici è rimasta sempre e rimane anche nel caso della presente variante inalterata.

Per effetto dell'incremento della CIR lo standard pro capite diminuisce dagli 88,83 mq/ab. caratteristico della Variante Strutturale n.3 agli 86,33 mq/ab. della Variante Parziale n.6.

La presente Variante ricade nella classificazione legislativa di "variante parziale" definita ai sensi del comma 5 dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i. in quanto:

- a) non modifica l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;
- b) non modifica la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovra comunale né genera statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovra comunale;
- c) non aumenta la quantità globale delle aree per servizi di cui agli artt. 21 e 22 della L.R. 56/77 e s.m.i. per più di 0,50 mq/ab. [come si evince infatti dai prospetti di quantificazione dei contenuti e degli effetti della Variante lo standard pro ab-vano non è mutato, diminuendo per più di 0,50 mq/ab. (88,83 mq/ab. – 86,33 mq/ab. = 2,50 mq/ab.), per effetto cumulativo delle varianti che si sono succedute dall'approvazione del Piano nella forma vigente (D.G.R. n. 10-12569 del 30.11.2009) ad oggi, ma per effetto dell'incremento fatto registrare dalla C.I.R.];
- d) non aumenta la quantità globale delle aree per servizi di cui agli artt. 21 e 22 della L.R. 56/77 e s.m.i. per più di 0,50 mq/ab.;
- e) verificata l'esistenza delle condizioni di applicabilità, incrementa la C.I.R. prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente di una percentuale (2,89%) inferiore a quella massima ammessa (4%) per i Comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 ab.;
- f) non incrementa le superfici territoriali o gli indici di edificabilità delle aree per attività economiche;
- g) non incide sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modifica la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico contenuta nel PRG vigente;
- h) non modifica gli ambiti individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i., né le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.

### **Il supporto geologico-tecnico**

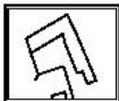
Le modificazioni conseguenti alle decisioni assunte nell'ambito della presente Variante non contrastano con le determinazioni espresse in conseguenza delle indagini e delle analisi geologico-tecniche eseguite ai sensi della C.P.G.R. 08.05.1997 n. 7/LAP a corredo del P.R.G.C. vigente e delle sue precedenti varianti.

Per completezza di documentazione, si allega alla presente Relazione la localizzazione delle modificazioni apportate al P.R.G.C. vigente dalla Variante n. 6 che interessano aree edificabili, eseguita sulla base della Tav. 5 – Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica – della Variante n. 4 di adeguamento del PRG al PAI.

Le modificazioni individuate ricadono tutte nelle Classi di idoneità II<sup>a</sup> (sottoclasse II<sup>a</sup>d).



Legenda:



PORZIONI DI TERRITORIO IN CLASSE IIa



PORZIONI DI TERRITORIO IN CLASSE IIIa

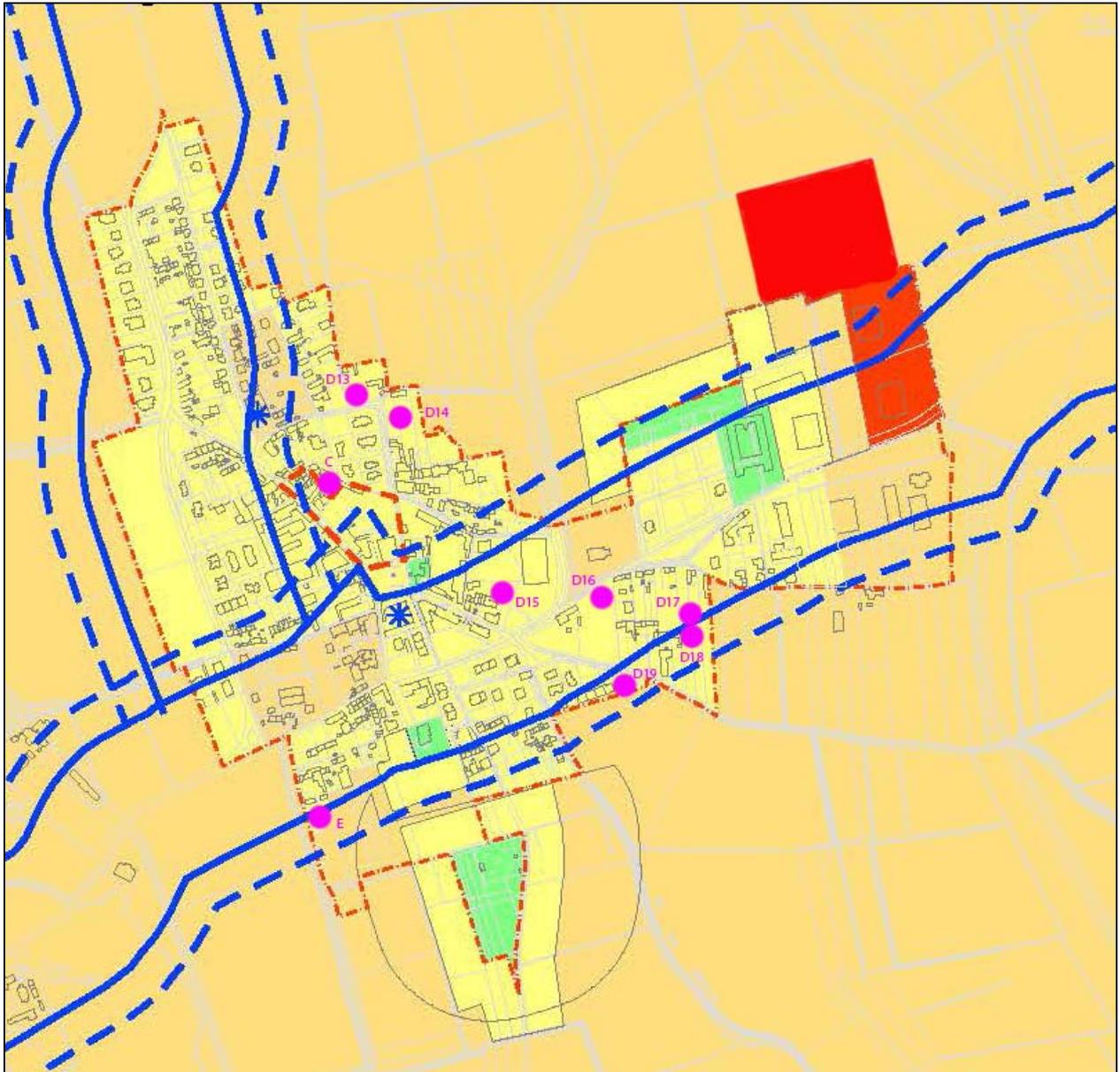


PORZIONI DI TERRITORIO IN CLASSE IIIb2

## La compatibilità con il Piano di Zonizzazione Acustica

I contenuti della Variante n. 6 sono stati verificati alla luce del vigente Piano di Zonizzazione Acustica del territorio comunale risultando completamente compatibili con la classificazione in esso contenuta senza necessità di dover pervenire a sue modificazioni.

A questo proposito si allega alla presente relazione la tavola di rappresentazione del PZA vigente con l'individuazione dei siti nei quali si sviluppano gli effetti della variante e con la possibilità della conseguente lettura della loro compatibilità tipologica con la classificazione in atto.



## Legenda:

FASE IV – INSERIMENTO DELLE FASCE "CUSCINETTO"  
E DELLE FASCE DI PERTINENZA DELLE INFRASTRUTTURE  
DEI TRASPORTI

	CLASSE I – Aree particolarmente protette
	CLASSE II – Aree prevalentemente residenziali
	CLASSE III – Aree di tipo misto
	CLASSE IV – Aree di intensa attività umana
	CLASSE V – Aree prevalentemente industriali
	CLASSE VI – Aree esclusivamente industriali
	DELIMITAZIONE CONFINI COMUNALI
	DELIMITAZIONE CENTRO STORICO
	DELIMITAZIONE CENTRO ABITATO
	INDIVIDUAZIONE AREE PER MANIFESTAZIONI A CARATTERE TEMPORANEO
	FASCIA "A" DI PERTINENZA ACUSTICA DI 100 METRI A PROTEZIONE DELLE STRADE PROVINCIALI N° 5 DI COLLEGAMENTO A NOVARA E N° 6 TRASVERSALE BASSO NOVARESE, RICONOSCIUTE COME STRADE EXTRAURBANE SECONDARIE (TIPOLOGIA "C-cb" DELLA TABELLA N° 2 "STRADE ESISTENTI E ASSIMILABILI")
	FASCIA "B" DI PERTINENZA ACUSTICA DI 50 METRI A PROTEZIONE DELLE STRADE PROVINCIALI N° 5 DI COLLEGAMENTO A NOVARA E N° 6 TRASVERSALE BASSO NOVARESE, RICONOSCIUTE COME STRADE EXTRAURBANE SECONDARIE (TIPOLOGIA "C-cb" DELLA TABELLA N° 2 "STRADE ESISTENTI E ASSIMILABILI")

## La compatibilità ambientale della Variante

Come dichiarato in premessa, la Variante è stata sottoposta a Verifica preventiva di assoggettamento alle successive fasi della Valutazione Ambientale Strategica portando l'OTC a dichiarare la non rilevanza sotto il profilo ambientale delle modificazioni contenute e di conseguenza a non ritenere necessaria la prosecuzione della procedura di verifica, pur esprimendo la raccomandazione di attentamente valutare le considerazioni di carattere ambientale emerse durante la procedura di verifica.

L'espletata fase di verifica preliminare assolta secondo le indicazioni della D.G.R. n. 12-8931 dello 09.06.2008 e conclusa con la sopra richiamata esclusione, ottempera inoltre al disposto dell'art. 20 della L.R. 40/98 relativo alla compatibilità ambientale di piani e programmi. (v. paragrafo: "La verifica preventiva" dell'Allegato I della D.G.R. n. 12-8931).

## Considerazioni finali

Le nuove aree edificabili introdotte dalla Variante n.6 risultano tutte nelle condizioni richieste dalla legge e cioè sono contigue ad aree già edificate e sono funzionalmente collegate con le reti urbanizzative comunali; la situazione di fatto, ma ancor più la disseminazione delle modificazioni considerate, rende difficoltosa la richiesta produzione della tavola schematica delle urbanizzazioni primarie esistenti relative agli ambiti oggetto di variante; per le suddette ragioni si ritiene di poter

rimandare, per lo specifico caso, alle tavole di analisi e restituzione delle reti urbanizzative costituenti elaborati del vigente PRG ed eventualmente riproducibili per ineluttabile necessità.

Premesso che, come ampiamente detto, il cambio di classificazione per l'individuazione di tutte le nuove aree residenziali di completamento interessa suolo appartenente ad aree già classificate come residenziali (aree sature) dal PRG vigente, ancorchè condotte a giardino/fruttetto domestico/cortile, per le modifiche rubricate sotto le sigle D17 e D18, per un totale di 4.200 mq. il suolo interessato è condotto a coltura agraria, anche se in dipendenza di attività residuali di carattere familiare.

Ammesso e non concesso di poter parlare di consumo di suolo da superficie urbanizzata per la situazione focalizzata, lo stesso, alla luce degli specifici dati riguardanti il Comune di Sozzago riportati nel "Monitoraggio del consumo di suolo in Piemonte – 2015" che indicano in 50 ha la quantificazione della CSU, il potenziale consumo di suolo è pari allo 0,84% (ha 0,42 su ha. 50,00), quindi assolutamente in linea con la limitazione al 3% quinquennale (6% decennale) fissata al comma 10 dell'art. 31 delle N.di A. del vigente P.T.R..

\