

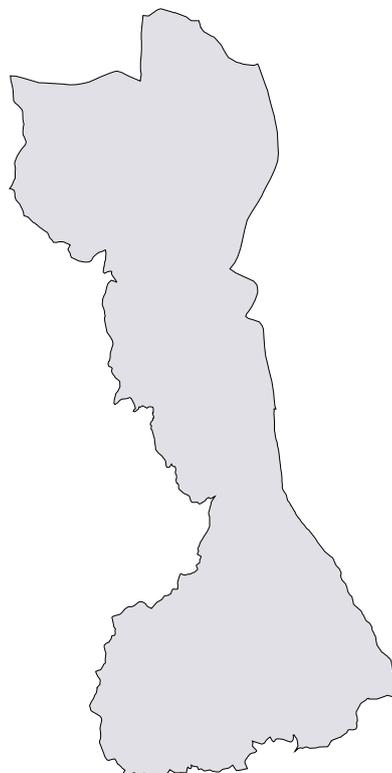
Elaborato

10



Relazione Programmatica e verifiche dimensionali

Elaborato adeguato alla D.C.C. di approvazione n. 16 del 29/07/2020



Sindaco
Aldo Pellizzari

Progettista
ing. Luca Zanella

INDICE

1. Quadro normativo sovraordinato e procedure di riferimento.....	4
2. Obiettivi e contenuti	8
3. Elaborati del PI	10
4. Gli interventi di PI	12
5. Dimensionamento	15
6. Consumo di suolo	17

1. Quadro normativo sovraordinato e procedure di riferimento

Il Piano d'assetto del Territorio (PAT) di Rotzo costituisce la cornice normativa entro cui deve svilupparsi la pianificazione territoriale comunale ed è vigente in quanto:

- in data 08/08/2013 è stato sottoscritto tra il Comune di Rotzo e la Provincia di Vicenza l'accordo per la redazione in forma concertata del PAT;
- il PAT è stato adottato con delibera n. 16 del 25/05/2015 Il Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 15 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 e s.m.i.;
- il PAT è stato approvato nella Conferenza di Servizi del 07/04/2016 il PAT;
- il PAT è stato successivamente ratificato, ai sensi dell'art. 15, comma 6, della L.R. 11/2004, con Decreto del Presidente della Provincia di Vicenza n. 36 del 12/04/2016, pubblicato nel B.U.R. n. 37 del 22/04/2016.

L'art. 48 comma 5 bis della Legge Regionale n. 11/2004 prevede che, a seguito dell'approvazione del PAT e per le parti con esso compatibili, il Piano Regolatore Generale vigente diventi il Piano degli Interventi (PI).

Costituisce dunque il riferimento operativo del Comune di Rotzo il "PRG VARIANTE N. 1/2005", approvato, con modifiche d'ufficio, in seguito al riesame parere VTR n. 515/2008 allegato alla DGR n. 289 del 10/02/2009 dalla Giunta Regionale con delibera n. 2551 del 02/11/2010.

Le previsioni di tale variante al PRG, declinato per scelta progettuale di PAT interamente compatibile con il medesimo, sono dunque tutte confermate e costituiscono il quadro conformativo di base per i PI.

Il PI è parte integrante del Piano Regolatore Comunale (PRC) definito dall'art. 12 della L.R. 11/2004, contiene le disposizioni operative in conformità dell'art. 17 della L.R. 11/2004 ed è soggetto alle procedure dell'art. 18 della L.R. 11/2004:

1. Il sindaco predispose un documento in cui sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi e lo illustra presso la sede del comune nel corso di un apposito consiglio comunale.

2. Il piano degli interventi è adottato e approvato dal consiglio comunale. L'adozione del piano è preceduta da forme di consultazione, di partecipazione e di concertazione con altri enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessati.

3. Entro otto giorni dall'adozione, il piano è depositato a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del comune decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni. Dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato

con le modalità di cui all'articolo 32 della legge n. 69 del 2009; il comune può attuare ogni altra forma di divulgazione ritenuta opportuna.

4. Nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il consiglio comunale decide sulle stesse ed approva il piano.

5. Copia integrale del piano approvato è trasmessa alla provincia ed è depositata presso la sede del comune per la libera consultazione.

5 bis. Il comune trasmette alla Giunta regionale l'aggiornamento del quadro conoscitivo di cui all'articolo 11 bis dandone atto contestualmente alla pubblicazione nell'albo pretorio; la trasmissione del quadro conoscitivo e del suo aggiornamento è condizione per la pubblicazione del piano.

6. Il piano diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'albo pretorio del comune.

Le variazioni specifiche incrociano le manifestazioni di interesse espresse dai cittadini in risposta alle procedure partecipative pubblicate dall'Amministrazione Comunale.

Un primo avviso pubblico prot. 257 del 27.01.2016 ha preceduto anche la stesura del documento programmatico preliminare con lo scopo di meglio calibrare i contenuti dello stesso.



Prot. 257

COMUNE DI ROTZO

PROVINCIA DI VICENZA
V. la Roma n. 49 - 36010 ROTZO (VI)
Tel. 0424 691003 - Fax 0424 691276 - e-mail: info@comune.rotzo.vi.it

PIANO REGOLATORE COMUNALE

AVVISO di consultazione della Cittadinanza per la redazione del Primo Piano degli Interventi (PI)

Nella seduta del Consiglio Comunale del 25/05/2015 con Deliberazione n. 16 è stato adottato il piano di Assetto del Territorio (PAT). L'Amministrazione Comunale sta completando la procedura di approvazione di concerto con la Provincia di Vicenza.

L'Amministrazione Comunale di Rotzo, nell'apprestarsi alla redazione del Primo PI, come previsto dall'art. 18 della LR 11/2004, promuove la partecipazione attiva dei cittadini alla fase operativa, attraverso la raccolta delle manifestazioni di interesse da parte di cittadini e imprenditori.

Gli esiti di tale indagine, non solo costituiranno avvio dei procedimenti valutativi ed istruttori, ma potranno anche contribuire alla costruzione di un Documento Preliminare di PI meglio calibrato sulle reali potenzialità del territorio e della comunità insediata.

A TAL FINE AVVISA

che tutti i soggetti privati, singoli o eventualmente costituiti in consorzio, possono manifestare all'Amministrazione Comunale l'interesse ad inserire nel Primo Piano degli Interventi proposte edilizie ed urbanistiche che, a titolo esemplificativo, possono riguardare le casistiche seguenti:

- interventi di recupero in generale di edifici in zona agricola e/o di cambio d'uso di annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo;
- rimarginatura e/o riduzione, eliminazione di zonizzazione di PRG in relazione all'assetto proprietario e/o all'effettiva possibilità di attuazione per condizionamento geomorfologico;
- riordino di volumi accessori alla residenza, quali tettoie, ricovero di mezzi e attrezzature, ripostigli annessi;
- progetti per l'eliminazione e/o la mitigazione delle opere incongrue riconosciute dal PAT o di eventuali ulteriori casi ad esse assimilabili;
- interventi di nuova edificazione in corrispondenza delle "linee preferenziali di sviluppo insediativo" e/o di singoli lotti ad intervento edilizio diretto sui bordi delle aree di urbanizzazione consolidata riconosciute dal PAT;
- interventi entro il territorio consolidato del PAT attualmente limitati dai parametri dimensionali e/o funzionali di PRG vigente;
- interventi per recupero del patrimonio edilizio o adeguamenti funzionali, in edifici/complessi di valore architettonico-testimoniale.

SI PRECISA CHE

Le manifestazioni di interesse possono essere presentate dai soggetti titolari del diritto di proprietà degli immobili interessati e/o da operatori economici che ne abbiano la disponibilità per effetto di documentati accordi e di procura. Nel caso di condizionalità del diritto di proprietà per comunione pro diviso o pro indiviso, la proposta dovrà essere presentata e sottoscritta da tutti i comproprietari o soggetti muniti di procura. Le manifestazioni di interesse dovranno essere presentate in carta semplice, accompagnate da estratti grafici per la localizzazione cartografica (estratto catastale con evidenza delle aree relative, estratto cartografia di PRG o di PAT) con descrizione completa della natura e della dimensione degli interventi proposti.

Le manifestazioni di interesse dovranno essere compatibili con la disciplina del Piano di Assetto del Territorio e con la Valutazione Ambientale Strategica ad esso allegata.

Le proposte potranno prevedere la stipula di accordi pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004. In tal caso alla manifestazione di interesse potrà seguire una fase di ulteriore approfondimento e partecipazione finalizzata alla definizione dell'accordo.

Nel corso della redazione del Piano degli Interventi le proposte potranno essere oggetto, da parte dell'Amministrazione Comunale, di approfondimenti, precisazioni e di ulteriori definizioni.

Il presente Avviso ha carattere esclusivamente ricognitivo e come tale non impegna in nessun modo l'Amministrazione Comunale a dar seguito alle attività istruttorie e ai conseguenti adempimenti amministrativi.

Le proposte dovranno essere presentate al Comune indicativamente entro il giorno **27 febbraio 2016**.

Rotzo, 27 Gennaio 2016



Il Documento preliminare è stato presentato al Consiglio Comunale del 30/11/2016, con presa d'atto attestata con DCC n. 30; con delibera successiva n. 31 nella medesima seduta consiliare sono stati approvati gli indirizzi e criteri per la definizione ed attuazione degli Accordi pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della LT 11/2004.

Un ulteriore avviso pubblico prot. 4333 del 07/12/2016 ha dunque sollecitato la formalizzazione delle manifestazioni di interesse a trasformazioni urbanistiche coerenti con il PAT e in linea con il Documento preliminare:



Le proposte di trasformazione urbanistica risultate compatibili con la struttura definita dal PAT, coerenti con gli obiettivi del Documento preliminare al Primo PI e per le quali (se pertinente) si è pervenuti in accordo con i privati proponenti alla definizione della partita perequativa in favore del Comune hanno originato gli interventi dettagliati di seguito al capitolo 4.

Il Primo Piano degli Interventi è stato adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 24/01/2020 e approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 29/07/2020.

2. Obiettivi e contenuti

Il presente primo PI viene dunque ad assimilare il PRG vigente, sottoponendolo a revisione puntuale sia in tema di stralcio di edificabilità, che di ricalibrazione del sistema insediativo, per completare la redazione del Piano Regolatore Comunale (PRC), superando e certamente meglio articolando l'automatismo della Legge Regionale, la quale definisce che all'approvazione del PAT le parti del PRG vigente compatibili con il nuovo strumento urbanistico strategico diventano il primo PI.

Le variazioni specifiche incrociano le manifestazioni di interesse espresse dai cittadini in risposta alle procedure partecipative pubblicate dall'Amministrazione Comunale e ne comprendono il bilanciamento perequativo dalla stessa codificato.

La presente fase di pianificazione comunale incrocia due ulteriori importanti novità dell'apparato normativo regionale veneto in tema di pianificazione territoriale:

- la LR 14/2017, la quale unitamente alla DGR 668/2018 dispone il superamento del concetto di SAU dettagliando concetti, parametri ed algoritmi per il contenimento del consumo di suolo;
- la DGR 1896 del 22/11/2017 con i relativi allegati recepisce il Regolamento Edilizio Tipo (RET), di cui all'Intesa sancita in sede di Conferenza Stato-Regioni ed Enti Locali il 20/10/2016, ai sensi dell'articolo 4, comma 1-sexies del DPR 6 giugno 2001, n. 380 (Il RET è costituito dallo schema di regolamento, dalle definizioni uniformi e dalla raccolta delle disposizioni sovraordinate in materia edilizia);
- la DGR 669/2018, dettaglia ulteriormente le definizioni uniformi con ricaduta urbanistica e propone ai Comuni un testo modello di RET (non più parte del PRC), rilanciando gli esiti di iniziative di ANCI Veneto.

In tema di contenimento del consumo di suolo il presente primo PI si colloca nel regime transitorio definito dall'art. 13 della LR 14/2017 al comma 3, essendo stato illustrato in Consiglio Comunale il documento preliminare (cosiddetto Documento del Sindaco) prima della data di vigenza della LR 14/2017 medesima (24/06/2017).

Il presente PI può dunque concludere il procedimento di formazione in deroga al divieto di introdurre nuove previsioni che comportino consumo di suolo.

Ciò nonostante è volontà dell'Amministrazione Comunale raccordare il presente atto di pianificazione alla specifica variante al PAT disposta dalla normativa regionale citata, e approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 29/07/2020, anche in considerazione della sostanziale conferma integrale degli esiti delle computazioni conoscitive dell'agosto 2017 già elaborate ed integralmente confermabili anche alla luce dei chiarimenti e delle ulteriori disposizioni della DGR 668/2018.

Ecco che si evidenziano nel capitolo del dimensionamento le specifiche quantità di consumo di suolo riferite agli interventi di trasformazione urbanistica e si assume anche nell'apparato

documentale di PI la classe tematica degli AUC (Ambiti di Urbanizzazione Consolidata ai sensi dell'art. 2 lettera e della LR 14/2017).

Non si provvede invece con questo primo PI, in pendenza della definizione di un testo di RET, ad alcuna revisione delle NTO e del collegato Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale (PQAMA).

Anzi, attestatane la sostanziale compatibilità con il mandato del PAT al PI, è stata precisa scelta progettuale mantenerne invariati i testi, sottoposti al semplice raccordo lessicale alle denominazioni dei nuovi strumenti urbanistici con aggiornamento della lista degli elaborati e con esplicita evidenza delle integrazioni di merito, riconducibili esclusivamente:

- al richiamo agli accordi pubblico privato che vengono a far parte del PI,
- alle nuove prescrizioni particolari per gli interventi in centro storico,
- all'evidenza del disposto normativo vigente per i piccoli annessi con funzione di deposito/ricovero attrezzi connessi alla conduzione del bosco, ricalibrandone contestualmente la superficie boscata contigua necessaria,
- al riallineamento dei codici identificativi delle tipologie di servizi connessa all'introduzione di un'isola ecologica.

La cartografia è stata oggetto di revisione sistematica, con assunzione della medesima base cartografica allestita in ambiente GIS regionale per il PAT, incorporazione delle classi elaborate in quel contesto (prevalentemente la zonizzazione di PRG vigente) e ricalibratura degli altri temi riferibili a particolari cartografici della base, ma provenienti da tavole vigenti con base di altra precedente edizione.

Per le tavole relative ai centri storici è stato confermato l'impianto tematico di PRG, ma sia la base (già di origine catastale) che i tematismi progettuali sono ora riferiti al mosaico ricavato dai file vettoriali in formato CXF prodotti al Comune dall'Agenzia delle Entrate, convertiti e georeferenziati sul medesimo impianto cartografico del PAT (derivato da Carta Tecnica Regionale Numerica – CTRN).

Essendo il PAT strumento guida sovraordinato già oggetto di Valutazione Ambientale Strategica, non appare necessaria specifica formale verifica di assoggettabilità.

3. Elaborati del PI

Il PI è composto dagli elaborati elencati di seguito.

- Tav. 1.1 Vincoli e Tutele (su base C.T.R. - porzione sud) in scala 1:5.000;
- Tav. 1.2 Vincoli e Tutele (su base C.T.R. - porzione centrale) in scala 1:5.000;
- Tav. 1.3 Vincoli e Tutele (su base C.T.R. - porzione nord) in scala 1:5.000;

La serie di tavole compendia vincoli non rappresentati sulle carte operative ed invarianti significative di PAT.

- Tav. 2.1 Zonizzazione intero territorio comunale (su base C.T.R. - porzione sud) in scala 1:5.000;
- Tav. 2.2 Zonizzazione intero territorio comunale (su base C.T.R. – porzione centrale) in scala 1:5.000;
- Tav. 2.3 Zonizzazione intero territorio comunale (su base C.T.R. - porzione nord) in scala 1:5.000;

Con quadro d'unione corrispondente alla serie precedente, i temi progettuali operativi conformativi sono rappresentati sull'intero territorio comunale.

- Tav. 3.1 Zonizzazione - zone significative “Castelletto” (su base C.T.R.) in scala 1:2.000;
- Tav. 3.2 Zonizzazione - zone significative “Rotzo - Valle” (su base C.T.R.) in scala 1:2.000;
- Tav. 3.3 Zonizzazione - zone significative “Albaredo” (su base C.T.R.) in scala 1:2.000;

Per scala e copertura è questa la serie operativa principale di cartogrammi di riferimento.

- Tav. 4.A Nuclei di antica origine - “Castelletto” (su base catastale) in scala 1:1.000;
- Tav. 4.B Nuclei di antica origine - “Rotzo - Valle” (su base catastale) in scala 1:1.000;
- Tav. 4.C Nuclei di antica origine - “Albaredo” (su base catastale) in scala 1:1.000;

E' confermata la scelta di una base cartografica derivata dalle mappe catastali e a queste dinamicamente riferibile in sede gestionale.

- Tav. 5 Consumo di suolo: localizzazione degli interventi riferiti agli AUC (su base C.T.R.) in scala 1:10.000;
- Elaborato 6 Norme Tecniche Operative;

Il testo è invariato rispetto al PRG, con le sole variazioni esposte al capitolo 2.

- Elaborato 7 Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;

L'elaborato compendia l'allegato 1 alle NTA di PRG e il collegato prontuario senza apportare variazioni di merito.

- Elaborato 8 Accordi pubblico-privato;

Uno specifico fascicolo raccoglie i 15 accordi sottoscritti, i quali dettagliano ulteriormente i caratteri degli interventi concordati con i proponenti privati, in particolare relativamente alle compensazioni perequative.

- Elaborato 9 Registro dei crediti edilizi;

L'elaborato è al momento vuoto, pronto ad accogliere eventuali crediti, ammessi in particolare per l'eventuale intervento 10 sull'ex cinema parrocchiale.

- Elaborato 10 Relazione programmatica e verifiche dimensionali;

E' il presente documento.

- Elaborato 11 Regolamento Edilizio

Il testo vigente viene temporaneamente confermato come parte integrante del PI, in attesa dell'elaborazione del RET.

- DVD-ROM Banca dati alfanumerica e vettoriale.

Il sistema degli elaborati sopra descritti, configurabile anche come applicazione GIS complessiva di supporto agli Uffici comunali, costituisce di fatto una sorta di carta unica, articolata in diverse tavole unicamente a causa dell'estensione del territorio comunale e dell'elevata concentrazione di alcune informazioni tematiche (anche potenziali, riservate ai futuri PI) in determinati luoghi.

Analogamente la normativa non è concepita per una lettura sequenziale complessiva ed è predisposta alla consultazione diretta dell'articolo di riferimento, la numerazione del quale è riportata anche a margine delle legende dei cartogrammi.

La cartografia viene nel suo complesso a costituire una sorta di indice delle possibili trasformazioni, particolarmente nel sistema delle tavole 2.n, 3.n e dell'elaborato 5 con il relativo allegato.

4. Gli interventi di PI

La tavola 5 di PI alla scala 1:10.000 è destinata in fase finale a rappresentare gli interventi che determinano l'impegno di quantità di consumo di suolo, con obiettivo primario la dimostrazione del rapporto tra gli interventi e gli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata - AUC – di cui alla LR 14/2017, attestati con specifica variante al PAT, e di accertare la compatibilità delle previsioni con la quantità massima di consumo di suolo disponibile.

La tabella alle pagine seguenti riporta il dettaglio degli interventi, unitamente all'inquadramento rispetto ai temi della tavola 4 del PAT, Carta delle Trasformabilità; con i numeri da 28 a 33 sono stati integrati gli ambiti delle osservazioni accolte, che per scelta non comportano né aumento del carico insediativo, né consumo di suolo ulteriori.

Int. n.	Località	ATO PAT n.	Descrizione intervento di trasformazione urbanistica	Compatibilità con le previsioni di PAT
1	Castelletto	3	Stralcio della capacità edificatoria rappresentata dall'individuazione del sedime edificabile in zona C1/1 (variante verde su richiesta della proprietà)	Urbanizzazione consolidata
2	Castelletto	3	Stralcio di porzione di zona C1/1 con volumetria assegnata (variante verde su richiesta della proprietà)	Urbanizzazione consolidata
3	Castelletto	3	Con ACCORDO pubblico/privato n. 6, attuazione parziale della previsione a parcheggio di PRG sull'area di proprietà.	Territorio aperto ai margini di urbanizzazione consolidata
4	Castelletto	3	Stralcio di area artigianale di completamento e standard parcheggio a favore di verde privato (variante verde su richiesta della proprietà).	Territorio aperto ai margini di urbanizzazione consolidata
5	Castelletto	3	Con ACCORDO pubblico/privato n. 13, riordino edilizio con destinazione deposito agricolo in zona D1/1 ricalibrata a comprendere interamente il sedime del fabbricato originato da ricomposizione di volumi esistenti; contestuale stralcio di previsione a parcheggio non attuata e individuazione standard "isola ecologica" in cessione perequativa.	Territorio aperto
6	Castelletto	3	Con ACCORDO pubblico/privato n. 9 si dettaglia, con le relative condizioni perequative, l'intervento di attuazione della previsione di PAT denominata "Accesso all'ambito di interesse storico/culturale del Bostel", individuata in tavola 4 e normata all' art. 11 del PAT.	Luogo individuato come "Accesso all'ambito di interesse storico/culturale del Bostel" ai margini di urbanizzazione consolidata e dell'ambito di interesse storico-culturale del Bostel.
7	Castelletto	3	Previa verifica di merito e di contesto, si ridefinisce il grado di intervento da 3 in 4.	Urbanizzazione consolidata e tutela dei centri storici

Int. n.	Località	ATO PAT n.	Descrizione intervento di trasformazione urbanistica	Compatibilità con le previsioni di PAT
8	Castelletto	3	Previa verifica di merito e di contesto, si regola con prescrizione particolare n. 5 all'art. 5.7 delle NTO la deroga al divieto di realizzare poggioli in corrispondenza del piano sottotetto/mansarda: "per l'edificio individuato con il n. 5 in località Castelletto è possibile la realizzazione di un poggiolo in corrispondenza del piano sottotetto/mansarda nelle sole facciate nord ed est, in deroga a quanto stabilito all'art. 5 comma 6 del PQAMA, già "Disciplina degli interventi sui fabbricati di interesse architettonico e/o ambientale ricompresi all'interno dei nuclei di antica origine" del P.R.G.; la tipologia dei parapetti dovrà essere perfettamente corrispondente ai poggioli esistenti ai piani inferiori dell'edificio; sulla facciata est potrà essere realizzato un unico poggiolo a servizio di entrambe le aperture esistenti.".	Urbanizzazione consolidata in ambito di tutela dei centri storici
9	Castelletto	3	Con ACCORDO pubblico/privato n. 10 ampliamento laterale per edificio in centro storico, dimensionalmente dettagliato con l'accordo.	Urbanizzazione consolidata e tutela dei centri storici
10	Rotzo - Valle	3	Previa verifica di merito e di contesto, si ammette la possibilità di demolizione parziale o totale con riconoscimento di credito edilizio con prescrizione particolare n.3 all'art. 5.7 delle NTO: "Fatto salvo parere obbligatorio della competente Soprintendenza, è ammessa la demolizione integrale o la riduzione del volume ricomposto con registrazione del credito edilizio corrispondente al volume non realizzato"	Ambito di tutela dei centri storici e urbanizzazione consolidata
11	Rotzo - Valle	3	Con ACCORDO pubblico/privato n. 2, attuazione parziale della previsione a parcheggio di PRG sull'area di proprietà.	Urbanizzazione consolidata
12	Rotzo - Valle	3	Previa verifica di merito e di contesto, si ridefinisce il grado di intervento da 2 in 3.	Urbanizzazione consolidata e tutela dei centri storici
13	Rotzo - Valle	3	Con ACCORDO pubblico/privato n. 4, regolatore di cessione di aree di interesse pubblico lungo la viabilità a sud, stralcio dell'obbligo di PUA e qualificazione della porzione già edificata come B2 con connessi verde e accesso privati. A verde privato viene classificata anche l'area residuale a nord verso il centro storico.	Urbanizzazione consolidata
14	Rotzo - Valle	3	Con ACCORDO pubblico/privato n. 1, regolatore di cessione di aree di interesse pubblico lungo la viabilità a sud, stralcio dell'obbligo di PUA e qualificazione della porzione già edificata come B2 con connesso verde privato.	Urbanizzazione consolidata
15	Rotzo - Valle	3	Con ACCORDO pubblico/privato n. 5 si ammette e regola l'edificazione di un volume accessorio in zona C1/3.	Urbanizzazione consolidata
16	Rotzo - Valle	3	Su proposta della proprietà, previa verifica di merito e di contesto, si qualificano le pertinenze scoperte come verde privato in luogo di area di relazione, ma con esclusione del sedime dell'area demaniale intermedia.	Urbanizzazione consolidata e tutela dei centri storici
17	Rotzo - Valle	3	Stralcio di porzione marginale di zona D2/1 soggetta a PUA in favore della zona agricola limitrofa (variante verde su richiesta della proprietà).	Area idonea per interventi diretti al miglioramento qualità urbana e territoriale

Int. n.	Località	ATO PAT n.	Descrizione intervento di trasformazione urbanistica	Compatibilità con le previsioni di PAT
18	Rotzo - Valle	3	Previa verifica di merito e di contesto, si regola con prescrizione particolare n. 4 all'art. 5.7 delle NTO la deroga al divieto di realizzare poggiole in corrispondenza del piano sottotetto/mansarda: "per l'edificio individuato con il n. 4 in località Valle è possibile la realizzazione di un poggiole in corrispondenza del piano sottotetto/mansarda, in deroga a quanto stabilito all'art. 5 comma 6 del PQAMA, già "Disciplina degli interventi sui fabbricati di interesse architettonico e/o ambientale ricompresi all'interno dei nuclei di antica origine" del P.R.G.; dimensioni e tipologia del parapetto dovranno essere perfettamente corrispondenti ai poggiole esistenti ai piani inferiori".	Urbanizzazione consolidata e tutela dei centri storici
19	Rotzo - Valle	3	Con ACCORDO pubblico/privato n. 8 si ridefinisce il grado di intervento da 3 in 4 regolando un modesto incremento volumetrico.	Urbanizzazione consolidata
20	Albaredo	2	Con ACCORDO pubblico/privato n. 3 si ammette e regola in zona agricola la riqualificazione di manufatti rurali di interesse storico minore tramite ricomposizione volumetrica in un unico sito, in corrispondenza del manufatto di più antico impianto, mantenendone la caratteristica copertura curva e la destinazione d'uso a ricovero attrezzi.	Area di connessione naturalistica
21	Albaredo	3	Con ACCORDO pubblico/privato n. 14, regolatore della realizzazione di area a parcheggio con vincolo di uso pubblico e della relativa accessibilità, si ammette e condiziona l'edificazione di un fabbricato residenziale in zona residenziale ad intervento diretto B2.	Territorio aperto adiacente a urbanizzazione consolidata
22	Albaredo	3	Previa verifica di merito e di contesto, nonché di compatibilità con il PAT, si trasla la zona C1/11 con capacità edificatoria inalterata nella nuova più consona zona C1/12 a margine dell'urbanizzazione consolidata di PAT in contesto insediativo già edificato/edificabile.	Urbanizzazione consolidata
23	Albaredo	3	Con ACCORDO pubblico/privato n. 15, incremento e dettaglio edilizio per un volume accessorio in centro storico da adibire a tettoia/autorimessa.	Urbanizzazione consolidata in ambito di tutela dei centri storici
24	Albaredo	3	Previa verifica di merito e di contesto, si provvede a ricalibrare la zona C1/12 senza incremento di capacità edificatoria, a ricomprendere le pertinenze funzionali agli edifici esistenti ad est.	Urbanizzazione consolidata
25	Albaredo	3	Con ACCORDO pubblico/privato n. 7 si regola la demolizione di fabbricato in centro storico e la più ordinata riedificazione in area limitrofa qualificata B1.	Urbanizzazione consolidata in ambito tutela dei centri storici e territorio aperto limitrofo
26	Albaredo	3	Con ACCORDO pubblico/privato n. 11, incremento e dettaglio edilizio per la riqualificazione effettiva di un volume accessorio in centro storico.	Urbanizzazione consolidata in ambito di tutela dei centri storici
27	Albaredo	3	Con ACCORDO pubblico/privato n. 12 si regola la riqualificazione (cambio grado da 6 a 5) di volume accessorio esistente (riposizionato correttamente in cartografia) da adibire a servizio dell'attività ricettiva esistente, con contestuale stralcio di zona edificabile C1/16 dotata di capacità edificatoria propria.	Urbanizzazione consolidata in ambito tutela centri storici e territorio aperto limitrofo

Int. n.	Località	ATO PAT n.	Descrizione intervento di trasformazione urbanistica	Compatibilità con le previsioni di PAT
28	Castelletto	3	A seguito di OSSERVAZIONE Si introduce specifica indicazione puntuale n. 6 all'art. 5 delle NTO, richiamata graficamente nella tavola 4.A "Nuclei di antica origine - Castelletto"	Urbanizzazione consolidata in ambito tutela centri storici
29	Albaredo	3	A seguito di OSSERVAZIONE Si introduce specifica indicazione puntuale n. 7 all'art. 5 delle NTO, richiamata graficamente nella tavola 4.C "Nuclei di antica origine - Albaredo"	Urbanizzazione consolidata in ambito tutela centri storici
30	Santa Margherita	3	A seguito di OSSERVAZIONE Si rappresentano correttamente la perimetrazione degli ambiti soggetti a PUA e il Piano di Lottizzazione Santa Margherita.	Urbanizzazione consolidata
31	Albaredo	3	A seguito di OSSERVAZIONE Si qualifica a verde privato l'area di relazione sulla pertinenza esclusiva, estendendola anche alla contigua area perimetrata di applicazione dell'accordo n. 12.	Urbanizzazione consolidata in ambito tutela centri storici
32	Rotzo-Valle	3	A seguito di OSSERVAZIONE Si introduce specifica indicazione puntuale n. 8 all'art. 5 delle NTO, richiamata graficamente nella tavola 4.B "Nuclei di antica origine – Rotzo-Valle"	Urbanizzazione consolidata in ambito tutela centri storici
33	Albaredo	3	A seguito di OSSERVAZIONE Si introduce specifica indicazione puntuale n. 9 all'art. 5 delle NTO, richiamata graficamente nella tavola 4.C "Nuclei di antica origine - Albaredo"	Urbanizzazione consolidata in ambito tutela centri storici

5. Dimensionamento

La tabella seguente dettaglia i caratteri quantitativi specifici di ciascun intervento, ponendo in evidenza la molteplicità di casi in cui gli interventi medesimi non comportano alcuna variazione dimensionale.

Int. n.	Località	ATO PAT n.	Consumo Suolo (mq)	Volume RES	Sup. terr. PROD	F Interesse Collettivo	F Verde Gioco Sport	F Parcheggi
				+ utilizzato - recuperato (mc)	+ utilizzata - recuperata (mq)	+ previsione - stralcio (mq)	+ previsione - stralcio (mq)	+ previsione - stralcio (mq)
1	Castelletto	3	0	-600	0	0	0	0
2	Castelletto	3	0	-800	0	0	0	0
3	Castelletto	3	0	0	0	0	0	-1 149
4	Castelletto	3	0	0	-277	0	0	-213
5	Castelletto	3	0	0	74	42	-42	-966
6	Castelletto	3	399	0	0	70	0	0
7	Castelletto	3	0	0	0	0	0	0
8	Castelletto	3	0	0	0	0	0	0
9	Castelletto	3	0	178	0	0	0	0

Int. n.	Località	ATO PAT n.	Consumo Suolo (mq)	Volume RES	Sup. terr. PROD	F Interesse Collettivo	F Verde Gioco Sport	F Parcheggi
				+ utilizzato - recuperato (mc)	+ utilizzata - recuperata (mq)	+ previsione - stralcio (mq)	+ previsione - stralcio (mq)	+ previsione - stralcio (mq)
10	Rotzo - Valle	3	0	0	0	0	0	0
11	Rotzo - Valle	3	0	0	0	0	0	-438
12	Rotzo - Valle	3	0	0	0	0	0	0
13	Rotzo - Valle	3	0	0	0	0	89	0
14	Rotzo - Valle	3	0	0	0	0	140	0
15	Rotzo - Valle	3	0	210	0	0	0	0
16	Rotzo - Valle	3	0	0	0	0	0	0
17	Rotzo - Valle	3	0	0	-718	0	0	0
18	Rotzo - Valle	3	0	0	0	0	0	0
19	Rotzo - Valle	3	0	34	0	0	0	0
20	Albaredo	2	0	0	0	0	0	0
21	Albaredo	3	725	800	0	0	0	75
22	Albaredo	3	0	0	0	0	0	0
23	Albaredo	3	0	300	0	0	0	0
24	Albaredo	3	0	0	0	0	0	0
25	Albaredo	3	604	244	0	0	0	0
26	Albaredo	3	0	7	0	0	0	0
27	Albaredo	3	0	-600	0	0	0	0
28	Castelletto	3	0	0	0	0	0	0
29	Albaredo	3	0	0	0	0	0	0
30	Santa Margherita	3	0	0	0	0	0	0
31	Albaredo	3	0	0	0	0	0	0
32	Rotzo-Valle	3	0	0	0	0	0	0
33	Albaredo	3	0	0	0	0	0	0
TOTALI			1 728	-227	-921	112	187	-2 691

Questo primo PI attinge solamente al carico urbanistico residenziale definito dal PAT per ciascun Ambito Territoriale Omogeneo (ATO), restituendone una minima parte con destinazione produttiva.

La tabella seguente espone l'articolazione delle quantità di cui sopra, tutte riferite all'ATO n. 3, e riepiloga le disponibilità residue future, di fatto incrementate.

ATO	Denominazione	Residenziale			Produttivo			Turistico ricettivo		
		PAT	Primo PI	Residuo futuri PI	PAT	Primo PI	Residuo futuri PI	PAT	Primo PI	Residuo futuri PI
1	Sistema naturalistico dei boschi e dei pascoli montani	0	0	0	0	0	0	5 000	0	5 000
2	Sistema naturalistico dei boschi di versante	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	Sistema degli insediamenti urbani	11 500	-227	11 727	10000	-921	10 921	5 000	0	5 000
4	Val d'Assa – Val d'Astico	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totali Comune		11 500	-227	11 727	10 000	-921	10 921	10 000	0	10 000

La riduzione complessiva della volumetria residenziale corrisponde ad un solo abitante teorico, al quale il PAT attribuisce complessivamente 30 mq di standard.

Lo standard corrispondente alla superficie produttiva stralciata ammonta a 92 mq.

Emerge un deficit algebrico specifico dello standard complessivo per 2 392 mq, sostanzialmente tutti a parcheggio, tema affrontato in diversi interventi/accordi del presente primo PI per garantirne l'effettiva realizzazione, ancorché di minor consistenza.

D'altro canto va evidenziato che gli incrementi volumetrici residenziali computati sono in gran parte destinati ad accessori privati destinati ad autorimesse, con conseguente riduzione della pressione sugli spazi pubblici.

Spetterà ai prossimi PI, particolarmente in caso di interventi strutturati soggetti a Piano Urbanistico Attuativo, incrementarne ulteriormente la disponibilità secondo i parametri definiti dal PAT per i carichi urbanistici aggiuntivi.

6. Consumo di suolo

La variante specifica al PAT, approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 29/07/2020, conferma la quantità massima di consumo di suolo determinata dalla Regione nell'allegato C alla DGR 668/2017 in **4.12 ha**.

La superficie impegnata dal presente PI ammonta complessivamente a 1 728 mq (**0.17 ha**): la consistenza effettiva potrà essere rideterminata in sede di monitoraggio ad interventi completati, unitamente alle eventuali attuazioni dei PUA obbligatori confermati.

Residuano dunque per i prossimi PI e per l'attuazione delle previsioni vigenti soggette a PUA che comportano consumo di suolo **3.95 ha**.