

REGIONE DEL VENETO
PROVINCIA DI TREVISO
COMUNE DI LORIA

ANNO 2018

**RELAZIONE DI ESCLUSIONE DALLA
PROCEDURA V. A. S.**

Piano: *Variante n° 5 al P. I. del comune di Loria*

Fontane di Villorba (TV), lì 17 aprile 2018

Dott. MAURIZIO LEONI – Agronomo
Via Donatori del Sangue, 20 – Fontane di Villorba
Tel./Fax 0422/423000
E – mail: studioleoni.af@gmail.com

INDICE

1. RIFERIMENTI NORMATIVI.....	3
2. DESCRIZIONE DEL PIANO.....	6
2.1. Varianti Verdi.....	10
2.2. Ampliamento delle zone a servizi sportivi e scolastici	11
2.3. Recepimento di proposta di accordo pubblico/privato.....	12
2.3.1. Scheda normativa SK – APP 02 (recepimento accordo ditta Edil Bessica s. r. l.)...	12
2.3.2. Scheda normativa SK – APP 03 (recepimento accordo ditta Canil Katty)	14
2.3.3. Scheda normativa SK – APP 04 (recepimento accordo ditta società agricola Marina s. s. di Sarotre Marina Pia & C ed altri)	15
2.4. Dimensionamento.....	16
2.4.1. Capacità insediativa residenziale.....	16
2.4.2. Dotazione minima di aree a servizi	18
1. Superficie Agricola Utilizzata (S. A. U.) trasformabile	18
3. MOTIVAZIONE DI ESCLUSIONE	22

1. RIFERIMENTI NORMATIVI

Il contesto normativo di riferimento della V. A. S. è rappresentato dalla Direttiva 2001/42/CE, concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente. L'obiettivo generale della Direttiva è quello di "garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e di contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione e dell'adozione di piani e programmi al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile" assicurando che venga "effettuata la valutazione ambientale di determinati piani e programmi che possono avere effetti significativi sull'ambiente".

A livello nazionale la Direttiva V. A. S. è stata recepita dal D. Lgs. 152 del 3 aprile 2006, la cui parte seconda, contenente le procedure in materia di V. I. A. e V. A. S., è entrata in vigore il 31 luglio 2007. Il decreto è stato successivamente modificato, prima dal D. Lgs. 4/2008 e recentemente dal D. Lgs. 128/2010, entrato in vigore il 26 agosto 2010.

Il Decreto Legislativo n° 152 del 2006 indica le tipologie di piani e programmi da sottoporre obbligatoriamente a procedura Valutazione Ambientale Strategica (V. A. S.) e quelle da sottoporre a Verifica di Assoggettabilità, al fine di accertare la necessità della valutazione ambientale in relazione alla probabilità di effetti significativi sull'ambiente (art. 6, commi 2, 3 e 3 bis). Nello specifico, devono essere sottoposti a procedura di V. A. S.:

- i piani e programmi che sono elaborati per la valutazione e gestione della qualità dell'aria ambiente, per i settori agricolo, forestale, della pesca, energetico, industriale, dei trasporti, della gestione dei rifiuti e delle acque, delle telecomunicazioni, turistico, della pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli, e che definiscono il quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o comunque la realizzazione dei progetti elencati negli allegati II, III e IV alla parte seconda del presente Decreto;
- i piani e programmi per i quali, in considerazione dei possibili impatti sulle finalità di conservazione dei siti designati come zone di protezione speciale per la conservazione degli uccelli selvatici e quelli classificati come siti di importanza comunitaria per la protezione degli habitat naturali e della flora e della fauna selvatica, si ritiene necessaria una valutazione d'incidenza ai sensi dell'articolo 5 del D. P. R. 8 settembre 1997, n° 357, e successive modificazioni.
- i piani che non devono essere sottoposti a V. A. S. (ai sensi dell'art. 4 del D. Lgs. 152/2006) sono i seguenti:
 - i piani e programmi destinati esclusivamente a scopi di difesa nazionale e di protezione civile;

- i piani e programmi finanziari o di bilancio;
- i piani di protezione civile in caso di pericolo per l'incolumità pubblica;
- i piani di gestione forestale o strumenti equivalenti, riferiti ad un ambito aziendale o sovra aziendale di livello locale, redatti secondo i criteri della gestione forestale sostenibile e approvati dalle regioni o dagli organismi dalle stesse individuati.

Viceversa, è previsto siano sottoposte a Verifica di Assoggettabilità (ai sensi dell'art. 6, comma 3 del D. Lgs. 152 del 2006), come nel caso in esame, modifiche minori ai piani/programmi, così come i piani e i programmi che determinano l'uso di piccole aree, nonché in generale piani e programmi che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti e che, sulla base dei criteri sotto riportati, possono determinare effetti significativi sull'ambiente. Al fine di consentire tale valutazione da parte dell'autorità competente deve essere redatto un rapporto preliminare comprendente una descrizione del piano e dei possibili effetti ambientali che potrebbero derivare dalla sua attuazione. Il rapporto preliminare deve essere redatto facendo riferimento ai criteri di cui all'Allegato I, Parte Seconda del D. Lgs. 152/2006 e s. m. i..

All'allegato I – Parte Seconda – del D. Lgs. 152/2006 si definiscono i criteri per la verifica di assoggettabilità piani e programmi di cui all'art. 12, come riportato nella tabella sottostante:

Tabella 1 - Criteri per la verifica di assoggettabilità alla procedura V. A. S. di cui all'art. 12 del D. Lgs. 152/2006

CARATTERISTICHE	ELEMENTI DA CONSIDERARE
Del piano o del programma	In quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse.
	In quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati.
	La pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile.
	Problemi ambientali pertinenti al piano o al programma.
	La rilevanza del piano e del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).

CARATTERISTICHE	ELEMENTI DA CONSIDERARE
Degli impatti e delle aree interessate	Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti.
	Carattere cumulativo degli impatti.
	Natura transfrontaliera degli impatti.
	Rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti).
	Entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate).
	Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa: <ul style="list-style-type: none"> - delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale; - del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo.
	Impatto su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

A livello regionale, i riferimenti normativi della V. A. S. sono:

- D. G. R. 2988 del 01.10.2004 Primi indirizzi operativi per la V. A. S. di piani e programmi della Regione del Veneto;
- D. G. R. 3262 del 24.10.2006 - Guida metodologica per la Valutazione Ambientale Strategica. Procedure e modalità operative;
- D. G. R. 791 del 31.03.2009 – Adeguamento delle procedure di Valutazione Ambientale Strategica a seguito della modifica della Parte Seconda del D. Lgs. 3 aprile 2006, n° 152, cd. “Codice Ambiente”, apportata dal D. Lgs. 16 gennaio 2008, n° 4. Indicazioni metodologiche e procedurali;
- D. G. R. 384 del 25.03.2013 – Presa d’atto del parere n° 24 del 26.02.2012 della commissione regionale V. A. S. “Applicazione sperimentale della nuova procedura amministrativa di V. A. S.”;
- D. G. R. 1717 del 03.10.2013 – Presa d’atto del parere n° 73 del 2 luglio 2013 della Commissione regionale V. A. S. “Linee di indirizzo applicative a seguito della sentenza n°58/2013 della Corte Costituzionale che ha dichiarato l’illegittimità costituzionale dell’art. 40, comma 1, della Legge della Regione Veneto del 6 Aprile 2012, n° 13, nella parte in cui aggiunge la lettera a) del comma 1 – bis all’art. 14 della Legge della Regione Veneto 26 giugno 2008, n° 4.

2. DESCRIZIONE DEL PIANO

Il Piano Regolatore Comunale di Loria si articola nel Piano di Assetto del Territorio (P. A. T.), e nel Piano degli Interventi (P. I.).

Il P. A. T. è stato adottato con delibera del Consiglio Comunale n° 58 del 21/12/2012, approvato con conferenza di servizi decisoria in data 13/12/2013, ratificato con delibera della Giunta provinciale con protocollo n° 555 del 23/12/2013, pubblicato nel BUR n° 10 del 24/01/2014

Ai sensi dell'art. 48 comma 5 bis L. R. n° 11/2004, con l'approvazione del PAT il Piano Regolatore Generale (PRG) di Loria, per le parti con esso compatibili, è diventato il PI.

Per la redazione del nuovo Piano degli Interventi, di recepimento dei contenuti strutturali e strategici del PAT, vista la complessità dei temi da affrontare, l'Amministrazione comunale di Loria ha ritenuto di procedere gradualmente attraverso più varianti tematiche, in modo da affrontare in tempi rapidi le questioni più urgenti e procedere con i dovuti approfondimenti le questioni più complesse.

A tal fine, dopo l'adozione del PAT e nell'attesa della sua approvazione, sono state svolte le varie attività di concertazione e di partecipazione propedeutiche alla formazione del nuovo PI presentando al Consiglio Comunale il Documento Programmatico Preliminare di cui al primo comma art. 18 della LR n° 11/2004 e pubblicato un avviso e delle linee guida invitando chiunque fosse interessato a presentare proposte di modifica del Piano degli Interventi.

La prima variante, approvata ad agosto 2014, ha infatti affrontato le seguenti tematiche:

- a) Disciplina con apposite schede degli edifici non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola;
- b) Disciplina con apposita scheda dei contenuti urbanistici di una proposta di accordo pubblico/privato ricadente all'interno di un nucleo residenziale in territorio extraurbano;
- c) Disciplina con apposite schede dei nuclei residenziali in territorio extraurbano individuati all'interno degli "Ambiti di Edificazione Diffusa" del PAT.;
- d) Pianificazione di alcune previsioni incompatibili nel rapporto PAT/PRG;
- e) Stralcio di alcune aree edificabili ed introduzione di modeste e puntuali modifiche al previgente PRG per rispondere a precise richieste dei proprietari delle aree.

Dopo l'approvazione della prima variante tematica al PI, considerata la peculiarità del comune di Loria che risulta classificato come area di ricarica degli acquiferi e, in correlazione, come zona vulnerabile da nitrati di origine agricola, è stata approvata, ad

aprile 2016, una seconda variante tematica per l'introduzione della nuova disciplina per le zone agricole in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 43 della LR n° 11/2004, aggiornando la normativa del precedente PRG che non risultava più attuale.

A settembre 2016 è stata approvata una terza variante che ha previsto l'ampliamento della zona Fb7 (cimitero di Loria) e l'inserimento di una nuova area per servizi sulla quale la società Contarina Spa potrà realizzare un ecocentro sovracomunale.

In adempimento alla LR n° 4/2015 sulle "varianti verdi", è stata approvata a luglio 2017 la quarta variante che ha introdotto alcune varianti "verdi" sulla base delle istanze pervenute, apportando anche alcune modeste modifiche puntuali, tra le quali la previsione di una rotatoria all'altezza del incrocio tra le vie Bodi, Marangona, Bessica e Donizzetti, a confine con il comune di Rossano Veneto.

A giugno 2017 è inoltre entrata in vigore la nuova LR n° 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo la quale ha introdotto nuovi limiti alle trasformazioni urbanistico edilizie con l'obiettivo di contenere il consumo di suolo permeabile.

La suddetta LR all'art. 13 ha previsto una fase transitoria durante la quale sono consentiti determinati interventi tra i quali le varianti urbanistiche il cui iter sia iniziato prima dell'entrata in vigore della legge e le varianti conseguenti ad accordi pubblico privato di cui all'art. 6 LR n° 11/2004.

In questo contesto l'Amministrazione comunale di Loria intende ora adottare una ulteriore variante al PI, la numero cinque, per dare risposta ad alcune nuove richieste di variante verde, per prevedere l'ampliamento dell'area a servizi sportivi e per l'istruzione ed infine per il recepimento di tre accordi pubblico/privato ai sensi art. 6 LR n° 11/2004, già valutati positivamente dall'Amministrazione comunale.

Il percorso amministrativo da seguire è quello previsto dall'art. 18 della LR n° 11/2004, per cui la variante al PI n° 4/2018 dovrà essere adottata con deliberazione del Consiglio comunale a cui seguirà:

- Il deposito della variante, entro otto giorni dall'adozione, presso la sede del Comune per la consultazione da parte del pubblico, per un periodo di trenta giorni consecutivi. Decorso il termine di pubblicazione vi sarà la possibilità di formulare osservazioni per un periodo di trenta giorni;
- L'approvazione della variante, unitamente alla formulazione delle controdeduzioni alle osservazioni, che dovrà avvenire con apposita deliberazione del Consiglio comunale.

L'entrata in vigore della variante al PI avverrà quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'albo pretorio del Comune.

La variante viene sottoposta alla valutazione di incidenza ambientale (VInCA) per verificare eventuali effetti negativi sul sito “Natura 2000” più vicino (ZPS IT3240026 “Prai di Castello di Godego”).

Le variazioni introdotte con la presente variante e che hanno comportato modifiche alle tavole grafiche del P. I. sono numerate ed individuate schematicamente nell’immagine sotto riportata. La stessa immagine riporta anche la localizzazione delle richieste di

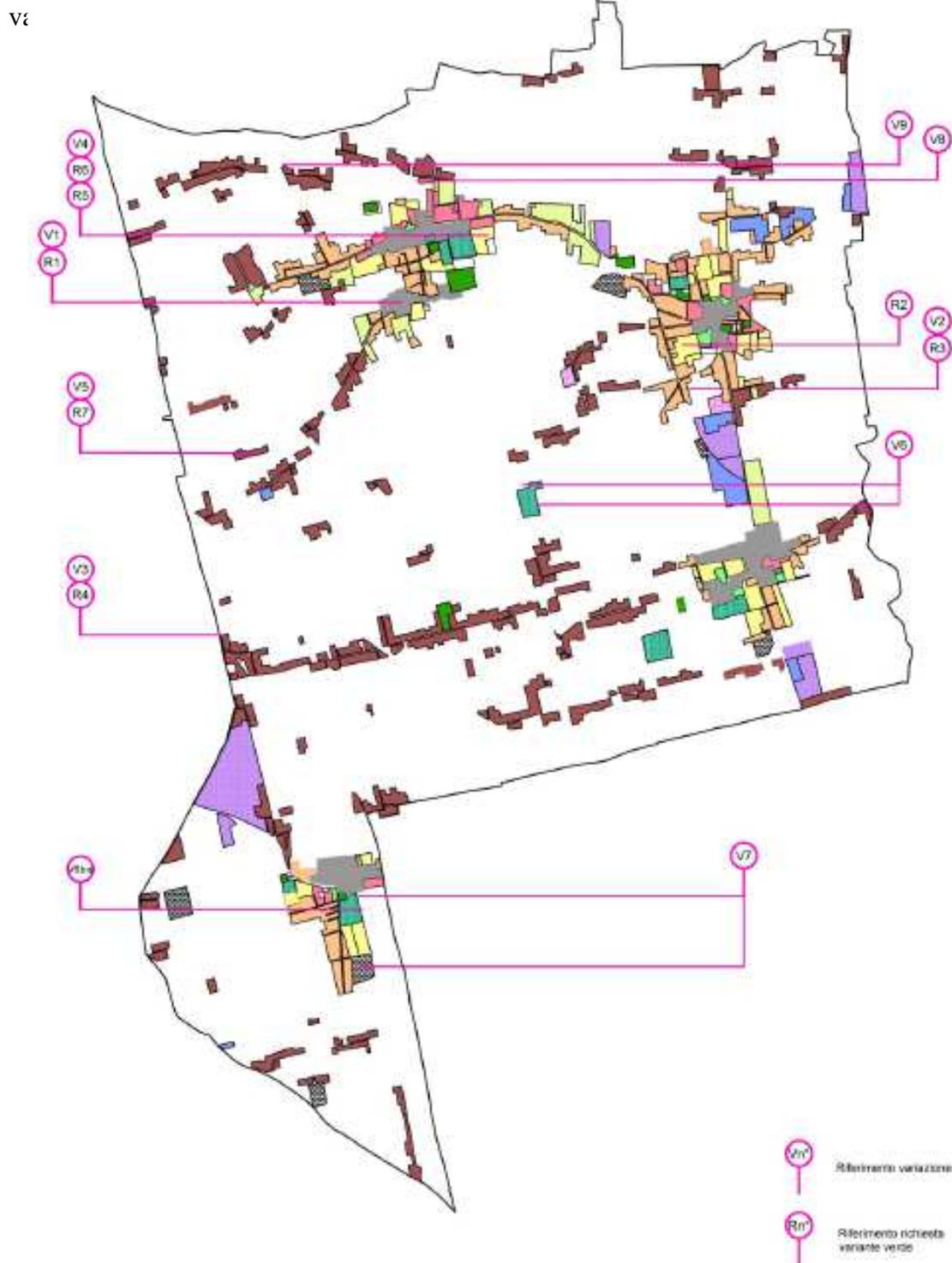


Figura 1 - Individuazione delle richieste oggetto di variazione (fonte: Studio Cavallin Associati)

Nella tabella che segue si riporta una tabella riassuntiva con le variazioni previste dalla variante:

Tabella 2 - Variazioni previste dal piano in esame (fonte: Studio Cavallin Associati)

DESCRIZIONE VARIAZIONE			ELABORATI MODIFICATI	ATO	VARIAZIONE CAPACITA' EDIFICATORIE RESIDENZIALE (volume lordo - mc)	VARIAZIONI DI ZONA (mq)											VARIAZIONE SAUT (mq)		
n°	NUOVE PREVISIONI	PREVISIONI STRALCIATE				C1	C2	C4	Fa	Fd	Fe	Fc	Verde privato	E.a.1	E.b	E.d		E.a.2	
V1	Nuova UMI 7/49 destinata a verde privato	Edificazione puntuale (sagoma limite) all'interno dell'UMI 7/08, modifica perimetro obbligo PUA	Tav. P.8a	IR2	-3.154								1.259					0	
V2	Zona E.d	Porzione zona C1/91	Tav. 13.1.b, Tav. 13.3.c	IR1	-910	-910										910		893	
V3	Zona E.a.1	Porzione zona C4/88	Tav. 13.1.b, Tav. 13.3.h, scheda 26 elab. P7	AG2	0				-699					699				646	
V4	zona E.d	Porzione zona C2/4 e zona a servizi Fd/7	Tav. 13.1.a, Tav. 13.3.b	IR2	-10.772		-10.772			-4.865						15.637		1.318	
V5	Zona E.b	Porzione zona C4/70	Tav. 13.1.a, Tav. 13.3.h, scheda 22 elab. P7	AG1	0				-1.318						1.318			14.926	
V6	Ampliamento Zona Fc/15 e inserimento nuova zona Fa/8	Porzioni zona E.a.2	Tav. 13.1.a, Tav. 13.3.g	AG2	0				9.705			5.551					-15.256	-9.964	
V6bis	Ampliamento Zona Fc/12	Porzioni zona E.d	Tav. 13.1.b, Tav. 13.3.e	AG1	0							4.555				-4.555		0	
V7	Individuazione ambito accordo pubblico/privato Inserimento indicazione nuova pista ciclo-pedonale inserimento nuove zone C2/32 e C2/33 Ampliamento zona Fc/12	Stralcio porzione zona E.d Stralcio porzione zona Fe/6	Tav. 13.1.b, Tav. 13.3.e, Tav. P.8b	IR4	15.378		25.517					-21.963	1.548					-5.100	-25.046
V8	Individuazione ambito accordo pubblico/privato Inserimento nuova zona C2/31	Stralcio porzione zona E.d	Tav. 13.1.a, Tav. 13.3.b	IR2	1.507		3.013										-3.013	0	
V9	Individuazione ambito accordo pubblico/privato Ampliamento zona C4/16	Stralcio porzione zona E.d Stralcio indicazione attività da trasferire Stralcio indicazione allevamento dismesso Stralcio indicazione immobile incompatibile	Tav. 13.1.a, Tav. 13.3.a	AG1	2.000											-3.364		-942	
TOTALE					4.049	-910	17.758	1.347	9.705	-4.865	-21.963	11.654	1.259	699	-2.046	8.979	-20.356	-18.169	

2.1. Varianti Verdi

La legge regionale n° 4/2015 ha disposto all'art. 7 che ogni comune, inizialmente entro 180 gg dall'entrata in vigore della legge e poi entro il 31 gennaio di ogni anno, pubblichi un avviso finalizzato all'adozione delle cosiddette "varianti verdi", con il quale si invitano gli aventi titolo che abbiano interesse, a presentare richieste di riclassificazione di zone edificabili affinché siano rese inedificabili.

La Regione Veneto ha inoltre emanato la circolare del Presidente della Giunta Regione n° 1 dell'11/02/2016 sulle "varianti verdi", contenente indicazioni sui criteri e sulle procedure da applicare nella valutazione delle istanze.

Il Comune di Loria ha valutato le istanze di variante "verde" pervenute, selezionando quelle coerenti con i criteri informativi del PAT e del PI vigente e con i criteri indicati nella circolare del Presidente della Giunta Regione n° 1 dell'11/02/2016, in adempimento alla finalità generale di contenimento di consumo di suolo indicata all'art. 7 della LR n° 4/2015.

Nell'immagine precedente è rappresentata l'individuazione delle singole richieste di variante verde su una immagine semplificata del PI vigente.

Nella tabella seguente è riportato l'elenco delle richieste di variante verde pervenute, la sintesi della richiesta e l'esito della valutazione.

Tabella 3 - Valutazione delle richieste di variante verde (fonte: Studio Cavallin Associati)

Richiesta	Data	Richiedenti	Localizzazione richiesta	Sintesi della richiesta	Esito	Riferimento elaborato variante
R1	14/06/17	Maggiotto Andreina	Cantoni di sotto	Riclassificazione di una porzione di zona A in zona agricola priva di potenzialità edificatoria	Accoglibile parzialmente mediante la creazione della nuova UMI 7/49 destinata a verde privato, priva di capacità edificatoria, senza modifica della classificazione di zona.	V1
R2	24/07/17	Fogale Elvio	Loria	Riclassificazione in zona agricola di una porzione di area classifica dal PI come zona C2/10	Non accoglibile in quanto l'area appartiene ad un ambito di trasformazione il cui stralcio pregiudicherebbe l'attuazione delle previsioni urbanistiche del PI le quali comprendono anche altre proprietà	
R3	14/09/17	Comacchio Francesco, Maurizio e Fietta Anna Maria	Loria	Riclassificazione in zona agricola di una porzione di area classifica dal PI come zona C1/91	Accoglibile mediante riclassificazione di una porzione di zona C1/91 in zona agricola E.d	V2
R4	25/11/17	Bonin John, Mery, Robert, Denis, Luciana, Nadia, Viviana e Passarini Maria	Castione	Riclassificazione in zona agricola di una porzione di area classifica dal PI come zona C4/88	Accoglibile mediante riclassificazione di una porzione di zona C4/88 in zona agricola E.a.1	V3
R5	30/11/17	Immobiliare Baron srl	Bessica	Riclassificazione in zona agricola di una porzione di area classifica dal PI come zona C2/4	Accoglibile mediante riclassificazione di una porzione di zona C2/4 in zona agricola E.d	V4
R6	02/12/17	Creiasco Antonio	Bessica	Riclassificazione in zona agricola di una porzione di area classifica dal PI come zona C2/4 e della zona Fd/7	Accoglibile mediante riclassificazione di una porzione di zona C2 e aree a servizi in zona agricola E.d	V4
R7	27/01/18	Baggio Beniamina	Bessica	Riclassificazione in zona agricola di una porzione di area classifica dal PI come zona C4/70	Accoglibile mediante riclassificazione di una porzione di zona C4/70 in zona agricola E.b	V5

2.2. *Ampliamento delle zone a servizi sportivi e scolastici*

Variazione V6: la variazione consiste nella riclassificazione della zona agricola E.a.2 in zona a servizi istruzione Fa/8 e nell'ampliamento della zona a verde pubblico per parco, gioco e sport Fc/15 con l'aggiornamento della viabilità di accesso alle aree a servizi. Nella nuova zona a servizi per l'istruzione Fa/8 che si trova in via Colombara è previsto il nuovo polo scolastico per le scuole primarie e secondarie di primo grado.

Variazione V6bis: la variazione consiste nell'ampliamento a est della zona a verde pubblico per parco, gioco e sport Fc/12, situata a sud del centro stralcio di Castione, in via Castiglione.

2.3. Recepimento di proposta di accordo pubblico/privato

Le varianti al PI inserite a seguito di proposte di accordo pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 LR n° 11/2004 riguardano le proposte:

- della ditta Edil Bessica srl, già valutata positivamente con la delibera della Giunta Comunale n° 31 del 15/04/2017 e con Delibera del Consiglio Comunale n° 16 del 17/04/2017, parzialmente modificata e riesaminata con parere favorevole dell'amministrazione comunale che si è espressa con le delibere della Giunta Comunale n° 73 del 20/09/2017 e n° 2 del 22/01/2018;
- della ditta Canil Katty, già valutata positivamente con la delibera della Giunta Comunale n° 31 del 15/04/2017 e con Delibera del Consiglio Comunale n° 16 del 17/04/2017. L'accordo è stato sottoscritto in data 31/05/2017.
- della ditta Società agricola Marina ss di Sartore Marina Pia & C, Gazzola Roberto, Forato Gemma, Gazzola Assunta, Gazzola Fabio, Gazzola Michela, valutata positivamente con la delibera della Giunta Comunale n° 8 del 03/02/2018, sulla quale il Consiglio Comunale si esprimerà contestualmente all'adozione della variante di recepimento della proposta di accordo.

2.3.1. Scheda normativa SK – APP 02 (recepimento accordo ditta Edil Bessica s. r. l.)

Variazione V7: l'accordo pubblico/privato proposto al comune di Loria dalla ditta Edil Bessica srl prevede nel sub-ambito 1.2 la riclassificazione da zona agricola a zona residenziale priva di capacità edificatoria; nei sub-ambiti 1.2 e 1.3 la ridefinizione con estensione del perimetro dell'UMI 5/28 prevista nel piano del centro storico vigente in modo da comprendere le aree interne agli sub-ambiti 1.2 e 1.3 sui quali viene confermata la capacità edificatoria del PI vigente, attraverso PUA; nell'ambito 2 la riclassificazione da zona Fe/6 per attrezzature ed impianti di interesse generale (impianti – protezione civile) a zona residenziale C2 di espansione con indice di edificabilità territoriale di 0,7 mc/mq, attraverso PUA.

Per le modifiche alle previsioni urbanistiche prima citate il comune otterrà la cessione dell'area di 1.520 mq da destinare a servizi per verde pubblico (sub-ambito 1.1); la realizzazione del percorso ciclopedonale di collegamento tra la SR 245 e via F. Petrarca; la realizzazione e cessione dell'area a servizi secondari per 2.080 mq (50% a verde e 50% a parcheggio) all'interno dell'ambito 2, da localizzare e definire in sede di pianificazione urbanistica attuativa; monetizzazione a conguaglio della cessione delle aree e realizzazione

delle opere sopra elencate, fino all'importo del contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lett. d-ter) DPR n° 380/2001 e smi.

Il proponente si impegnerà anche a realizzare opere di mitigazione verso il territorio agricolo, ad est e a sud (PAT art. 108 – Barriere infrastrutturali e opere di mitigazione).

Per il recepimento dei contenuti dell'accordo pubblico – privato proposto, è necessario introdurre nel PI vigente le seguenti modifiche:

- ampliamento della zona Fc/12;
- nuova zona C2/32 priva di capacità edificatoria;
- riclassificazione di porzione della zona Fe/6 in zona C2/33;
- previsione del percorso ciclopedonale di collegamento tra la SR 245 e la via F. Petrarca.

I contenuti della proposta risultano coerenti con il PAT, con il Documento Programmatico Preliminare del PI e con le Linee Guida e Criteri Generali approvate.

La riclassificazione urbanistica delle aree oggetto di accordo non trova controindicazioni nel PAT.

La proposta presenta contenuti di rilevante interesse pubblico in quanto rientra nelle condizioni preferenziali indicate al punto 2 delle Linee guida approvate dalla Giunta Comunale in quanto prevede la cessione di aree e la realizzazione di opere pubbliche. La proposta prevede infatti la cessione al Comune di aree e la realizzazione di opere che:

- Possono essere considerate d'interesse pubblico in quanto sono coerenti con gli obiettivi generali del PAT di potenziare il sistema del verde pubblico;
- Risultano funzionali all'ampliamento degli impianti sportivi esistenti;
- Permettono il collegamento ciclo pedonale in sede propria del centro storico di Castione, degli impianti sportivi e dei quartieri residenziali esistenti.

L'intervento oggetto della proposta è coerente con gli obiettivi di sostenibilità indicati nella Valutazione Ambientale Strategica redatta in sede di PAT la quale ha valutato le previsioni del PAT stesso, comprese le azioni strategiche previste per l'ambito oggetto dell'accordo.

L'intervento è coerente con l'obiettivo stabilito al punto 4 delle Linee Guida approvate, di *“assicurare un'attuazione graduale delle previsioni urbanistiche di sviluppo e trasformazione previste dal PAT”* in quanto la proposta di accordo pubblico privato della ditta Edil Bessica srl è l'unica pervenuta al Comune che riguarda l'espansione di aree residenziali nella frazione di Castione e rientra nel limite del 70% della capacità edificatoria che il Documento Preliminare (capitolo 4.5) approvato con DC n° 7/2014, ha stabilita di poter impegnare con il primo PI.

2.3.2. Scheda normativa SK – APP 03 (recepimento accordo ditta Canil Katty)

Variazione V8: l'accordo pubblico/privato proposto al comune di Loria dalla ditta Canil Katty prevede la riclassificazione dell'ambito da zona agricola a zona residenziale C di espansione con indice di edificabilità territoriale di 0,5 mc/mq, attraverso PUA.

Per la riclassificazione urbanistica dell'area il comune otterrà la realizzazione e cessione di un'area a servizi secondari per verde e parcheggio di 200 mq e la monetizzazione a congruaggio della cessione delle aree e realizzazione delle opere sopra elencate, fino all'importo del contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lett. d-ter) DPR n° 380/2001 e smi.

Per il recepimento dei contenuti dell'accordo pubblico/privato proposto, è necessario introdurre nel PI vigente le seguenti modifiche:

- riclassificazione dell'ambito oggetto di accordo da zona E.d a zona C2/31 con indice di edificabilità territoriale di 0,5 mc/mq.

I contenuti della proposta risultano coerenti con il PAT, con il Documento Programmatico Preliminare del PI e con le Linee Guida e Criteri Generali approvate.

La riclassificazione urbanistica delle aree oggetto di accordo non trova controindicazioni nel PAT.

La proposta presenta contenuti di rilevante interesse pubblico in quanto rientra nelle condizioni preferenziali indicate al punto 2 delle Linee guida approvate dalla Giunta Comunale in quanto prevede la cessione di aree e la realizzazione di opere pubbliche. La proposta prevede infatti la cessione al Comune di aree e la realizzazione di opere che possono essere considerate d'interesse pubblico in quanto sono coerenti con gli obiettivi generali del PAT di potenziare il sistema di parcheggi pubblici in un'area scarsamente attrezzata.

L'intervento oggetto della proposta è coerente con gli obiettivi di sostenibilità indicati nella Valutazione Ambientale Strategica redatta in sede di PAT la quale ha valutato le previsioni del PAT stesso, comprese le azioni strategiche previste per l'ambito oggetto dell'accordo.

L'intervento è coerente con l'obiettivo stabilito al punto 4 delle Linee Guida approvate, di "assicurare un'attuazione graduale delle previsioni urbanistiche di sviluppo e trasformazione previste dal PAT" in quanto la proposta di accordo pubblico privato della ditta Canil Katty e Lisa rientra nel limite del 70 % della capacità edificatoria che il Documento Preliminare (capitolo 4.5) approvato con DC n° 7/2014, ha stabilita di poter impegnare con il primo PI.

2.3.3. Scheda normativa SK – APP 04 (recepimento accordo ditta società agricola Marina s. s. di Sartore Marina Pia & C ed altri)

Variazione V9: l'accordo pubblico/privato proposto al comune di Loria dalla ditta Società agricola Marina ss di Sartore Marina Pia & C, Gazzola Roberto, Forato Gemma, Gazzola Assunta, Gazzola Fabio, Gazzola Michela prevede la demolizione totale dei fabbricati esistenti e ricostruzione di 2.000 mc ad uso residenziale tramite intervento diretto e la conseguente riclassificazione dei sub-ambiti 1.1 e 1.3, da zona E.b. zona di agricoltura specializzata a zona residenziale C4 nuclei residenziali in territorio extraurbano.

Per la riclassificazione urbanistica dell'area il comune otterrà la monetizzazione del contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lett. d-ter) DPR n° 380/2001 e smi e la cessione gratuita dell'area a viabilità esistente via Monte Bianco (sub-ambito 1.2).

Per il recepimento dei contenuti dell'accordo pubblico – privato proposto, è necessario introdurre nel PI vigente le seguenti modifiche:

- ampliamento della zona C4/16 con conseguente stralcio di porzione di zona E.b.
- stralcio di tutte le indicazioni urbanistiche presenti nell'ambito oggetto di accordo (indicazione presenza allevamento dismesso, attività produttiva da trasferire e immobili incompatibili).

I contenuti della proposta risultano coerenti con il PAT, con il Documento Programmatico Preliminare del PI e con le Linee Guida e Criteri Generali approvate.

La riclassificazione urbanistica delle aree oggetto di accordo non trova controindicazioni nel PAT.

La proposta presenta contenuti di rilevante interesse pubblico in quanto rientra nelle condizioni preferenziali indicate al punto 2 delle Linee guida approvate dalla Giunta Comunale in quanto prevede la cessione di aree. La proposta prevede infatti la cessione al Comune di aree e la realizzazione di opere che possono essere considerate d'interesse pubblico in quanto sono coerenti con gli obiettivi generali del PAT di riqualificazione e riconversione delle opere incongrue.

L'intervento oggetto della proposta è coerente con gli obiettivi di sostenibilità indicati nella Valutazione Ambientale Strategica redatta in sede di PAT la quale ha valutato le previsioni del PAT stesso, comprese le azioni strategiche previste per l'ambito oggetto dell'accordo.

L'intervento è coerente con l'obiettivo stabilito al punto 4 delle Linee Guida approvate, di "assicurare un'attuazione graduale delle previsioni urbanistiche di sviluppo e trasformazione previste dal PAT" in quanto la proposta di accordo pubblico privato della ditta Società agricola Marina ss di Sartore Marina Pia & C rientra nel limite del 70% della

capacità edificatoria che il Documento Preliminare (capitolo 4.5) approvato con DC n° 7/2014, ha stabilita di poter impegnare con il primo PI.

2.4. Dimensionamento

2.4.1. Capacità insediativa residenziale

A seguito dell'approvazione delle varianti da 1 a 4, la capacità edificatoria residenziale verrà modificata come di seguito:

Tabella 4 - Variazione capacità edificatoria residenziale delle varianti al P. I comunale (fonte: Studio Cavallin Associati)

N° variante al PI	Variazione della capacità edificatoria residenziale delle varianti al PI suddivisa per ATO ⁽¹⁾											
	AA1	AG1	AG2	AG3	IR1	IR2	IR3	IR4	IP1	IP2	IP3	Totale
	mc	mc	mc	mc	mc	mc	mc	mc	mc	mc	mc	mc
Prima	-800	-7.401	-7.200	0	-5.853	-1.400	0	-234	0	0	0	-19.620
Seconda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Terza	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Quarta	0	3.200	5.200	0	1.984	13.024	908	0	0	0	0	19.699
Totale	-800	-4.201	-2.000	0	-3.869	11.624	908	-234	0	0	0	79

Di seguito viene riportata la variazione della capacità edificatoria residenziale prevista dalla presente variante al P. I., suddivisa per A. T. O., in rapporto a quella massima prevista dal P. A. T. così come modificata con le varianti precedenti:

Tabella 5 - Variazione della capacità edificatoria residenziale della presente variante al P. I. (fonte: Studio Cavallin Associati)

ATO		PAT	Varianti al PI precedenti	V ^a variante al PI	Capacità edificatoria residua disponibile
ID	Denominazione	Capacità edificatoria disponibile	Variazione della capacità edificatoria	Variazione della capacità edificatoria	
		mc	mc	mc	
AA1	MUSON DEI SASSI – MUSONELLO	4.000	-800	0	3.200
AG1	BESSICA TERRITORIO APERTO	16.000	-4.201	-2.000	9.799
AG2	RAMON CAMPAGNA	14.000	-2.000	0	12.000
AG3	CASTIONE SUD	3.000	0	0	3.000
IR1	LORIA	100.000	-3.869	910	97.041
IR2	BESSICA	36.625	11.624	12.419	60.668
IR3	RAMON	20.000	908	0	20.908
IR4	CASTIONE	22.200	-234	-15.378	6.588
IP1	Z.I. LORIA SUD	0	0	0	0
IP2	Z.I. RAMON SUD	0	0	0	0
IP3	Z.I. CASTIONE	1.000	0	0	1.000
Totale		216.825	1.428	-4.049	214.204

Di seguito si riporta la capacità edificatoria espressa in termini di abitanti teorici, sulla base dei quali vengono verificate le dotazioni minime di aree a servizi in rapporto allo standard di legge:

Tabella 6 - Variazione degli abitanti teorici previsti dalla presente variazione al P. I. (fonte: Studio Cavallin Associati)

ATO		Totale nuovi abitanti teorici
ID	Denominazione	
AA1	MUSON DEI SASSI – MUSONELLO	0
AG1	BESSICA TERRITORIO APERTO	13
AG2	RAMON CAMPAGNA	0
AG3	CASTIONE SUD	0
IR1	LORIA	-6
IR2	BESSICA	-83
IR3	RAMON	0
IR4	CASTIONE	103
IP1	Z.I. LORIA SUD	0
IP2	Z.I. RAMON SUD	0
IP3	Z.I. CASTIONE	0
Totale		27

2.4.2. Dotazione minima di aree a servizi

Per il calcolo della dotazione minima di aree a servizi nel PI si deve fare riferimento allo standard di 30 mq/abitante previsto dall'art. 31 LR n° 11/2004 e alle Norme Tecniche del PAT che distinguono le quantità riferite allo standard primario, pari a 10 mq/abitante da quelle riferite allo standard secondario pari a 20 mq/abitante.

Nella tabella che segue viene rappresentata la dotazione minima di aree per servizi richiesti sulla base della capacità insediativa determinata dalla presente variante.

Tabella 7 - Dotazione minima di aree a servizi in relazione alla capacità insediativa della presente variante al P. I. (fonte: Studio Cavallin Associati)

ATO		Totale nuovi abitanti teorici (150 mc/ab)	Dotazione minima di aree a servizi (30 mq/ab)
ID	Denominazione	n°	mq
AA1	MUSON DEI SASSI – MUSONELLO	0	0
AG1	BESSICA TERRITORIO APERTO	13	390
AG2	RAMON CAMPAGNA	0	0
AG3	CASTIONE SUD	0	0
IR1	LORIA	-6	-180
IR2	BESSICA	-83	-2.490
IR3	RAMON	0	0
IR4	CASTIONE	103	3.090
IP1	Z.I. LORIA SUD	0	0
IP2	Z.I. RAMON SUD	0	0
IP3	Z.I. CASTIONE	0	0
Totale		27	810

Poiché nelle nuove zone C2/31, C2/32 e C2/33 (con capacità edificatoria di 16.885 mc per 113 abitanti teorici), gli standard (30 mq/abitante) dovranno essere ricavati all'interno dei PUA (3.390 mq), la dotazione minima di aree per servizi dovuta alla presente variante è così determinata:

$$810 \text{ mq} - 3.390 \text{ mq} = -2.580 \text{ mq.}$$

La presente variante comporta pertanto una riduzione del fabbisogno di aree a servizi di 2.580 mq.

1. Superficie Agricola Utilizzata (S. A. U.) trasformabile

Il Piano Assetto del Territorio ha determinato, attraverso una puntuale mappatura derivante dalla ricognizione sul campo, la quantità di Superficie Agricola Utilizzata esistente alla data di adozione del PAT e successivamente la quantità, in termini di superficie, di aree

SAU che possono essere trasformate con il PI in zone con destinazione diversa da quella agricola.

Tale valore (SAUT) risulta pari a 247.906 mq (art. 121 Norme Tecniche).

Come già specificato nella precedenti tabelle, la presente variante comporta nel suo complesso il “consumo” di 18.169 mq di SAU trasformabile.

Tabella 8 - Quantificazione di Superficie Agricola Utilizzata trasformabile (fonte: Studio Cavallin Associati)

ATO		SAU in ZTO tipo E trasformate in altre zone	SAU in altre zone trasformate in ZTO tipo E	Totale
ID	Denominazione	mq	mq	mq
AA1	MUSON DEI SASSI – MUSONELLO	0	0	0
AG1	BESSICA TERRITORIO APERTO	-942	14.926	13.984
AG2	RAMON CAMPAGNA	-9.964	646	-9.318
AG3	CASTIONE SUD	0	0	0
IR1	LORIA	0	893	893
IR2	BESSICA	0	1.318	1.318
IR3	RAMON	0	0	0
IR4	CASTIONE	-25.046	0	-25.046
IP1	ZI LORIA SUD	0	0	0
IP2	ZI RAMON SUD	0	0	0
IP3	ZI CASTIONE	0	0	0
Totale		-35.952	17.783	-18.169

Di seguito si riporta un’immagine con l’individuazione delle variazioni che comportano consumo o ripristino di S. A. U. trasformabile:

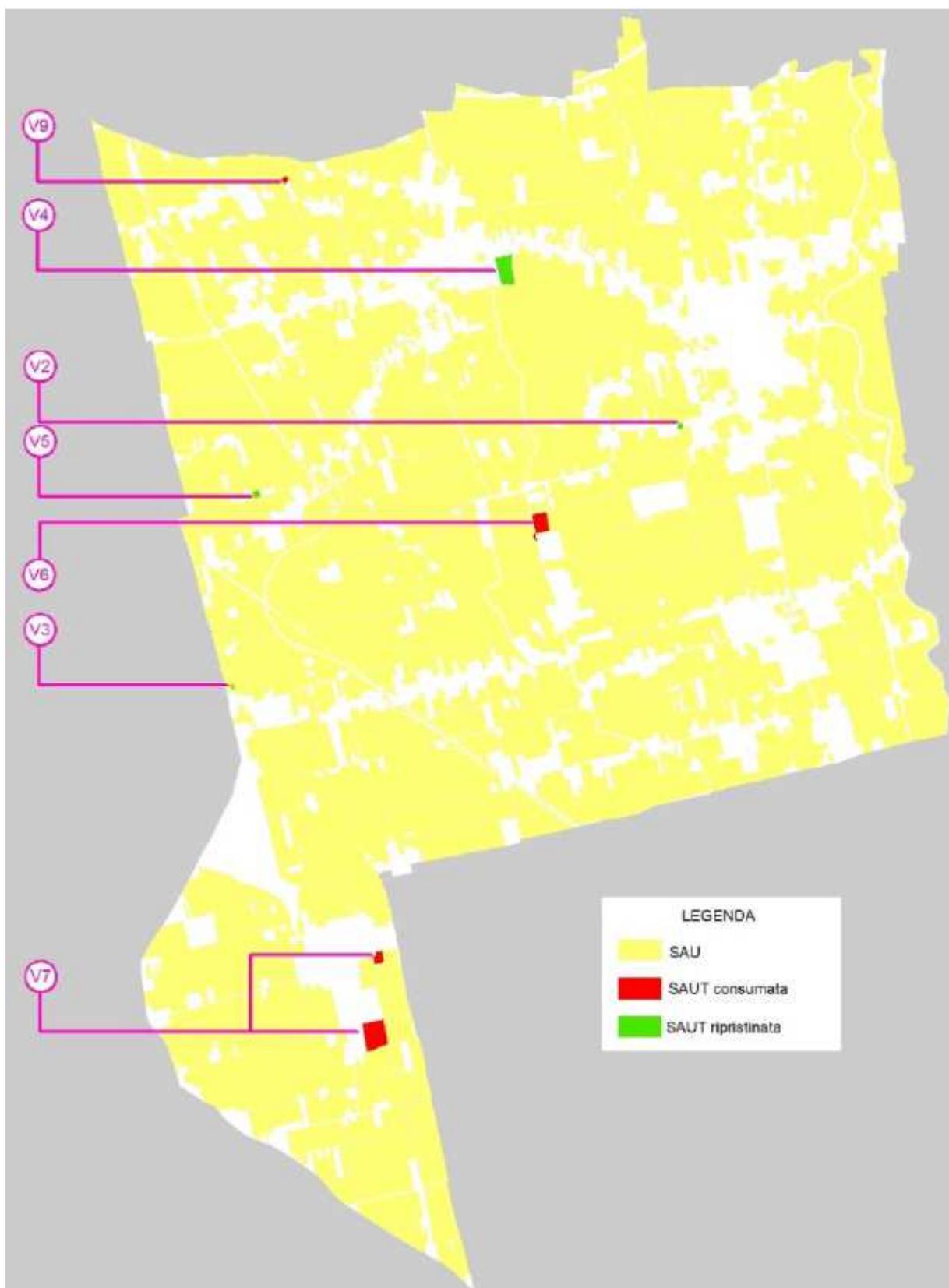


Figura 2 - Localizzazione delle variazioni che interessano ambiti classificati S. A. U. (fonte: Studio Cavallin Associati)

Nella tabella seguente si riporta la quantità di S. A. U. trasformabile residua, a disposizione per future varianti al P. I. successivamente alla presente.

Tabella 9 - Quantificazione della S. A. U. trasformabile rimanente (fonte: Studio Cavallin Associati)

SUPERFICIE AGRICOLA UTILIZZATA TRASFORMABILE				
Evento	SAU trasformabile prima della variante	SAU trasformabile		SAU trasformabile disponibile dopo la variante
		consumata	ripristinata	
	mq	mq	mq	mq
PAT	-	-	-	247.906
Variante n° 1 al PI	247.906	123.062	89.894	214.738
Variante n° 2 al PI	214.738	0	5.980	220.718
Variante n° 3 al PI	220.718	5.969	0	214.749
Variante n° 4 al PI	214.749	668	20.846	234.927
Presente variante al PI	234.927	35.952	17.783	216.758

3. MOTIVAZIONE DI ESCLUSIONE

Visto quanto esposto ai precedenti capitoli in merito alla normativa vigente in materia e alla variante al P. I. in oggetto, richiamata la vigente normativa regionale in materia riportata in premessa, visto l'allegato A alla D. G: R. 1717 del 03/10/2013 al punto 3, ultimo trattino *“gli ambiti individuati sulla Carta della Trasformabilità di P. A. T./P. A. T. I. quali “aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana”, “aree idonee per interventi diretti a miglioramento della qualità territoriale”, “aree di riqualificazione e riconversione”, la cui attuazione è prevista mediante Accordi di Programma ovvero Accordi Pubblico/Privato le cui relative destinazioni sono di natura residenziale fermo restando che nel Rapporto Ambientale devono essere contenute apposite schede di descrizione dello stato dei luoghi”*.

Pertanto, visti il Rapporto Ambientale del P. A. T. ed il parere della commissione regionale V. A. S. n° 30 del 26/03/2013, oltre alla già citata normativa, il sottoscritto valutatore dichiara che la Variante n° 5 al P. I. del comune di Loria non necessita di applicazione della procedura V.A.S., in quanto la Variante in esame riguarda esclusivamente l'attuazione di previsioni urbanistiche già valutate dal Rapporto Ambientale del P. A. T. comunale.

Fontane di Villorba (TV), 17 aprile 2018

IL PROFESSIONISTA INCARICATO

Dott. Maurizio Leoni - Agronomo