

PI



Elaborato RP

VARIANTE N° 6 AL PI: VARIANTE GENERALE

RELAZIONE PROGRAMMATICA

Amministrazione

Il Sindaco:

Silvano Marchiori

Il Vicesindaco, Assessore all'urbanistica ed edilizia:

Renato Ferronato

Il Responsabile ufficio urbanistica:

Geom. Fabio Pellizzari

Gruppo di lavoro

Progettista e coordinatore:

Arch. Roberto Cavallin

Rischio idraulico e difesa del suolo:

Dr. Geol. Matteo Collareda
Dr. Geol. Michele De Toni

Agronomia, paesaggio, biodiversità e Valutazione Incidenza Ambientale:

Agr. Maurizio Leoni

Redazione elaborato



CAVALLIN ASSOCIATI Studio
Camposampiero (PD)

Collaboratori:

Urb. Nicola Mason



Indice

1. Premessa.....	1
2. Il Piano degli Interventi nella legislazione regionale.....	2
3. Il quadro pianificatorio comunale	4
4. Gli obiettivi del PI e la partecipazione	4
4.1. Documento programmatico preliminare.....	4
4.2. Consultazione, partecipazione e concertazione	4
5. Contenuti e forma del Piano degli Interventi.....	6
5.1. Elaborati grafici e documenti del PI vigente	6
5.2. Elaborati grafici e documenti della variante n° 6 al PI.....	6
5.3. Base cartografica di sfondo degli elaborati grafici.....	7
5.4. Banca dati alfa-numerica e vettoriale.....	7
6. Gli accordi di pianificazione	8
7. Temi del Piano degli Interventi	8
7.1. Il corpo normativo e le definizioni uniformi del Regolamento Edilizio Tipo.....	8
7.2. Recepimento dei contenuti strutturali del PAT	9
7.3. Tessuto insediativo storico	10
7.4. Aree di urbanizzazione consolidata	11
7.5. Disciplina delle aree non pianificate.....	11
7.6. Previsioni di trasformazione o riqualificazione definiti mediante accordi di pianificazione	12
7.7. Piani Urbanistici Attuativi decaduti. Abrogazione con attribuzione della disciplina per interventi in diretta attuazione del PI.....	13
7.8. Aree produttive non ampliabili da riconvertire	13
7.9. Attività produttive in zona impropria.....	14
7.10. Le zone soggette a riqualificazione e rigenerazione urbana (Cru).....	14
7.11. Gli ambiti di edificazione diffusa.....	15
7.12. La disciplina degli edifici non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola	16
7.13. La perequazione	17
7.14. Il credito edilizio e la compensazione urbanistica	18
7.15. Il sistema dei servizi.....	19
7.16. Il territorio agricolo.....	20
7.17. Rete ecologica, barriere ed opere di mitigazione.....	21
7.18. Il sistema infrastrutturale e della mobilità	22
7.19. L'aggiornamento dei documenti del PI.....	22
8. Dimensionamento.....	22

8.1. Capacità insediativa residenziale del Pl	22
8.2. Capacità insediativa zone D	25
8.3. Verifica dotazione delle aree a servizi	30
9. Consumo di suolo.....	32
9.1. Il consumo di suolo ai sensi della LR n° 14/2017	32
10. Allegati	33

1. Premessa

La legge urbanistica regionale LR n° 11/2004, prevede che la pianificazione urbanistica di livello comunale si attui mediante il Piano Regolatore Comunale, che sostituisce il precedente Piano Regolatore Generale disciplinato dalla LR n° 61/1985.

L'art. 12 della LR n° 11/2004 stabilisce che il piano regolatore comunale sia articolato in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (PAT) o nel Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI), qualora predisposto in concerto tra due o più Amministrazioni comunali ed infine nelle disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (PI).

Il Piano degli Interventi (PI) è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.

Il Piano Regolatore Comunale di Loria è costituito dal Piano di Assetto del Territorio comunale (PAT) e dal Piano degli Interventi (PI), costituito dal previgente PRG che a seguito dell'approvazione del PAT è diventato, come previsto dall'art. 48 comma 5 bis LR n° 11/2004, per le sole parti compatibili con il PAT, il Piano degli Interventi.

Per la formazione del nuovo Piano degli Interventi di recepimento sistematico delle indicazioni strutturali e strategiche del PAT, il Comune di Loria ha operato in tre fasi.

- Una prima fase, che può essere definita preliminare, in cui è stato dato avvio ai lavori per la definizione degli obiettivi del PI, predisponendo il documento preliminare di cui all'art. 18 comma 1 LR n° 11/2004 e dando avvio alle attività di consultazione, partecipazione e concertazione previste al comma 2 del medesimo art. 18, pubblicando un avviso finalizzato a favorire la manifestazione di interessi da parte dei cittadini e di chiunque abbia interesse alla formazione dei contenuti del PI. Tale fase preliminare ha consentito di focalizzare gli obiettivi del nuovo Piano sulle effettive esigenze della comunità esaminando tutte le istanze pervenute.
- Una seconda fase che ha affrontato alcune problematiche urgenti, adottando alcune varianti tematiche riguardanti le zone agricole, gli annessi rustici non più funzionali alla conduzione dell'azienda agricola, gli ambiti di edificazione diffusa, alcune previsioni di trasformazione in recepimento di accordi pubblico privato, l'inserimento di alcune opere pubbliche e le varianti verdi di cui all'art. 7 LR n° 4/2015.
- Una terza fase dedicata alla formazione della variante generale al PI (variante n° 6), per il recepimento sistematico delle indicazioni strutturali del PAT e con la trasformazione in previsioni operative delle principali azioni strategiche dello stesso.

I contenuti della variante sono sottoposti alle seguenti procedure di valutazione specialistica:

- Valutazione di incidenza ambientale (VInCA) che ha il compito di valutare se, a causa delle nuove previsioni urbanistiche, possano verificarsi effetti significativi sul sito "Natura 2000" più vicino;
- Valutazione di compatibilità idraulica (VCI) affinché le scelte urbanistiche, sin dalla fase della loro formazione, tengano conto dell'attitudine dei luoghi ad accogliere la nuova edificazione, considerando le interferenze che questa ha con i dissesti idraulici presenti e potenziali, nonché le possibili alterazioni del regime idraulico che le nuove destinazioni o trasformazioni di uso del suolo possono venire a determinare;
- Valutazione di compatibilità sismica: il comune di Loria essendo classificato, ai sensi di OPCM n° 3274/2003, in zona sismica 2, ha predisposto gli studi di microzonazione sismica estesi a tutto il territorio, sia nella fase di Livello 1 sia di Livello 2, ai quali per la verifica della compatibilità sismica la presente variante fa riferimento.

Il percorso amministrativo per la formazione del PI e delle sue varianti è definito dall'art. 18 della LR n° 11/2004, con adozione mediante deliberazione del Consiglio comunale a cui segue:

- Il deposito, 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 è la possibilità di formulare osservazioni per un periodo di trenta giorni;
- L'approvazione, unitamente alla formulazione delle controdeduzioni alle osservazioni, che avviene con apposita deliberazione del Consiglio comunale.

L'entrata in vigore avviene quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'albo pretorio del Comune, previa trasmissione alla Giunta regionale del quadro conoscitivo aggiornato, come previsto dal comma 5bis dell'art. 18 LR n° 11/2004.

2. Il Piano degli Interventi nella legislazione regionale

La legge regionale n° 11/2004 prevede che il nuovo Piano degli Interventi, come già previsto dalla LR n° 61/1985 per il Piano Regolatore Generale, sia attuato mediante interventi diretti o per mezzo di piani urbanistici attuativi e definisce, all'art. 17, che i suoi contenuti siano sviluppati sulla base del quadro conoscitivo aggiornato, elencando vari temi da affrontare che riprendono in larga misura i temi del vecchio PRG.

I principali elementi di novità introdotti dalla LR n° 11/2004 nella nuova pianificazione, da sviluppare attraverso il PI comprendono:

- La formazione di un quadro conoscitivo inteso come l'insieme delle informazioni digitali necessarie alla comprensione delle tematiche svolte dagli strumenti di pianificazione e che costituisce l'intero dataset del Piano Regolatore Comunale;

- La perequazione urbanistica, che persegue l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali, già sperimentata in molti PRG prima della LUR del 2004 ma che con la LR n° 11/2004 e poi con il DL 133/2014 convertito con L 164/2014 trova supporto normativo sia a livello regionale che nazionale;
- Il credito edilizio, consistente nella capacità edificatoria riconosciuta a seguito della realizzazione di interventi di eliminazione di elementi di degrado, o la realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica e ambientale o riconosciuta a titolo di compensazione urbanistica;
- La compensazione urbanistica, che permette ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo;
- L'obbligo per il PI di rapportarsi con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali, al fine di assumere nella pianificazione operativa solo gli interventi effettivamente attuabili nell'orizzonte temporale del PI;
- Il fattore tempo, che ha assunto un ruolo importante nel PI in quanto la nuova LUR ha fissato in 5 anni la decadenza delle previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio.

Oltre alle indicazioni fornite dalla LR n° 11/2004 il PI deve tenere conto anche delle disposizioni impartite dalla LR n° 4/2015 che all'art. 7 prevede precisi procedimenti per la raccolta e la valutazione delle istanze dei cittadini tendenti ad ottenere la riclassificazione di aree edificabili affinché siano private della capacità edificatoria.

Ulteriore novità nel compendio delle norme regionali di riferimento per la pianificazione comunale è costituita dalla LR 06/06/2017 n° 14 che ha dato disposizioni per il contenimento del consumo di suolo nel territorio regionale, in coerenza con l'obiettivo comunitario di azzerarlo entro il 2050 ed alla quale la pianificazione comunale (PAT e PI) deve adeguarsi.

Da ultimo il PI deve recepire le definizioni uniformi definite nell'intesa riguardante il Regolamento Edilizio Tipo (RET) di cui all'art. 4 comma 1-sexies del DPR n° 380/2001, sancita in sede di Conferenza Unificata Governo Regioni ed Autonomie Locali in data 20/11/2016, confermate con la DGR n° 1986 del 22/11/2017 e integrate con le successive Linee guida e suggerimenti operativi rivolti ai Comuni di cui alla DGR n° 669 del 15/05/2018.

3. Il quadro pianificatorio comunale

Il Comune di Loria è dotato del Piano di Assetto del Territorio adottato con delibera del Consiglio Comunale n° 58 del 21/12/2012, approvato con conferenza di servizi in data 13/12/2013, ratificato con delibera della Giunta provinciale n° 555 del 23/12/2013 ed entrato in vigore il 08/02/2014.

Il primo Piano degli Interventi attualmente vigente è costituito dal PRG divenuto PI alla data di entrata in vigore del PAT, per le parti con esso compatibili così come modificato con alcune varianti tematiche per l'inserimento di alcune aree a servizi, per la riconversione degli annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo, per lo stralcio di aree edificabili (varianti verdi), per il recepimento di accordi pubblico/privato e per la ridefinizione dei nuclei residenziali in territorio extraurbano.

La cronistoria del quadro pianificatorio comunale comprensivo del Piano di Assetto del Territorio (PAT) e del Piano degli interventi (PI) è meglio descritta nell'allegato "A Cronistoria del PRC" alla presente relazione.

L'allegato "A" dovrà essere mantenuto costantemente aggiornato in occasione dell'approvazione di varianti al PAT o al PI ed anche in occasione di altri procedimenti che hanno valore di variante.

4. Gli obiettivi del PI e la partecipazione

4.1. Documento programmatico preliminare

Per la redazione del Piano degli Interventi o per le sue varianti l'art. 18 comma 1 della LR n° 11/2004 prevede che *"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"*.

Il Documento Programmatico Preliminare del PI, nel quale sono stati fissati gli obiettivi della pianificazione operativa, è stato illustrato al Consiglio Comunale, il quale ne ha formalmente preso atto con la deliberazione n° 7 del 30/04/2013.

4.2. Consultazione, partecipazione e concertazione

L'art. 18 comma 2 della LR n° 11/2004 prevede che *"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."*

Con l'illustrazione al Consiglio Comunale del documento preliminare (DCC n° 7/2013) è stato dato avvio al procedimento di consultazione, partecipazione e concertazione con altri enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessati a partecipare alla definizione degli

obiettivi e delle scelte strategiche individuate dagli strumenti di pianificazione, come previsto dagli artt. 5 e 18 comma 2 della LR n° 11/2004.

Per favorire la partecipazione l'Amministrazione comunale ha approvato gli schemi di avviso pubblico con allegate le linee guida e la modulistica per la presentazione delle richieste di modifica del PI:

- DGC n° 73 del 22/06/2013:
 - o All. A avviso pubblico per la raccolta delle proposte di accordo pubblico privato per interventi di trasformazioni o riqualificazioni di rilevante interesse pubblico;
 - o All. B linee guida e criteri generali;
 - o All. C schema tipo atto d'obbligo;
 - o All. D modulo per la proposta di accordo pubblico – privato;
- DGC n° 74 del 22/06/2013:
 - o All. A avviso pubblico per la raccolta di proposte di recupero con cambio di destinazione d'uso di costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola;
 - o All. B linee guida e criteri generali;
- DGC n° 75 del 22/06/2013:
 - o All. A avviso pubblico per la raccolta di proposte di edificazione di nuove abitazioni in ambiti di edificazione diffusa da collocare in lotti liberi;
 - o All. B linee guida e criteri generali;
- DGC n° 76 del 22/06/2013:
 - o All. A avviso pubblico per la raccolta di proposte di interesse diffuso o puntuale;
 - o All. B modulo di richiesta generico.

L'avviso e gli allegati sono stati pubblicati in data 26/06/2013.

L'Amministrazione Comunale ha inoltre incontrato la Cittadinanza in assemblea pubblica in cui sono stati illustrati i contenuti del Documento Preliminare e le modalità di presentazione di contributi o di manifestazioni di interesse.

In particolare, per definire alcune proposte di interventi di rilevante interesse pubblico, è stata svolta una puntuale attività di consultazione dei proprietari delle aree al fine di addivenire, quando possibile, a previsioni urbanistiche condivise.

Le istanze pervenute a seguito degli avvisi pubblici sono state catalogate per temi in modo da fornire un quadro generale delle necessità da considerare nella progettazione del Piano.

5. Contenuti e forma del Piano degli Interventi

5.1. Elaborati grafici e documenti del PI vigente

L'elenco degli elaborati e dei documenti che compongono il PI vigente è specificato nell'allegato "B *Elenco elaborati vigenti*" alla presente relazione.

Nell'allegato "B" sono indicati, per ogni elaborato del PI:

- Il riferimento all'ultima variante che ha modificato i contenuti;
- Il numero e la data di revisione;
- La data di efficacia.

Poiché la variante generale al PI non comporterà la sostituzione di tutti gli elaborati del PI previgente, i dati di cui al precedente paragrafo (per i nuovi elaborati) verranno compilati solo dopo l'approvazione.

Gli elaborati del previgente PI che rimangono vigenti anche a seguito della variante generale sono:

- P5 – schede normative degli edifici non più funzionali alle esigenze dell'azienda Agricola;
- P6 – schede normative degli accordi di pianificazione;
- Le valutazioni di compatibilità idraulica (VCI) delle precedenti varianti al PI e le relative prescrizioni degli enti competenti.

L'allegato "B" dovrà essere mantenuto costantemente aggiornato in occasione dell'approvazione di varianti al PAT o al PI ed anche in occasione di altri procedimenti che hanno valore di variante.

5.2. Elaborati grafici e documenti della variante n° 6 al PI

Gli elaborati del Piano degli Interventi comprendono:

- a) Documenti ed elaborati grafici del PI aventi valore normativo:
 - i) RP - Relazione programmatica;
 - ii) NTO - Norme Tecniche Operative e repertori;
 - iii) P1.1 – disciplina generale dell'intero territorio comunale – parte nord – scala 1:5.000;
 - i) P1.2 – disciplina generale dell'intero territorio comunale – parte sud – scala 1:5.000;
 - ii) P2.0 – disciplina specifica: Legenda tavole serie P2;
 - iii) P2.1 – disciplina specifica del territorio: Bessica – scala 1:2.000;
 - iv) P2.2 – disciplina specifica del territorio: Loria nord – scala 1:2.000;
 - v) P2.3 – disciplina specifica del territorio: Cantoni di Sotto – scala 1:2.000;
 - vi) P2.4 – disciplina specifica del territorio: Loria – scala 1:2.000;
 - vii) P2.5 – disciplina specifica del territorio: Ramon Campagna – scala 1:2.000;
 - viii) P2.6 – disciplina specifica del territorio: Ramon – scala 1:2.000;
 - ix) P2.7 – disciplina specifica del territorio: Castione – scala 1:2.000;

- x) P3.1 – disciplina specifica del centro storico: Loria – scala 1:1.000;
- xi) P3.2 – disciplina specifica del centro storico: Bessica e cantoni di sotto – scala 1:1.000;
- xii) P3.3 – disciplina specifica del centro storico: Ramon – scala 1:1.000;
- xiii) P3.4 – disciplina specifica del centro storico: Castione – scala 1:1.000;
- xiv) P4.1 – fragilità geologiche, idrogeologiche e idrauliche – parte nord – scala 1:5.000;
- xv) P4.2 – fragilità geologiche, idrogeologiche e idrauliche – parte sud – scala 1:5.000;
- b) Documenti di verifica della compatibilità e sostenibilità del PI:
 - i) VCI - Valutazione di compatibilità idraulica;
 - ii) VINCA - Relazione di non necessità della valutazione di incidenza ambientale;
- c) Documenti di verifica del dimensionamento del PI e del consumo di suolo:
 - i) V0 – Verifica del dimensionamento: Relazione;
 - ii) V1 – Verifica del dimensionamento: Individuazione delle zone a servizi – scala 1:10.000;
 - iii) V2 – Verifica del consumo di suolo – scala 1:10.000
- d) Banca dati alfa-numerica e vettoriale del PI.

5.3. Base cartografica di sfondo degli elaborati grafici

La base cartografica che rappresenta lo stato di fatto del territorio comunale, utilizzata per gli elaborati del PI è la Carta Tecnica Regionale Numerica (CTRN) fornita dalla Regione nel formato SHAPE, aggiornata con metodo speditivo.

Come previsto dal Decreto n° 1 del 06/12/18 del Direttore dell'unità organizzativa urbanistica della Regione Veneto, la carta tecnica regionale numerica è stata georeferenziata sulla base del sistema di riferimento geodetico nazionale ETRF2000 proiettato sul Fuso 12.

5.4. Banca dati alfa-numerica e vettoriale

Il PI è corredato di una banca dati alfanumerica e vettoriale creata mediante l'uso di un sistema GIS (Geographic Information System) utilizzando come base cartografica la CTRN aggiornata.

La banca dati è stata redatta in conformità alle specifiche tecniche definite con i vari atti d'indirizzo regionali, in particolare al Decreto n° 1 del 06/12/18 del Direttore dell'Unità Organizzativa Urbanistica *"Aggiornamento delle "Specifiche tecniche per la formazione e l'aggiornamento delle banche dati per la redazione degli strumenti urbanistici generali su carta tecnica regionale e per l'aggiornamento della relativa base cartografica da parte dei Comuni". Articolo 50, comma 1 e articolo 18, comma 5 bis della LR n° 11/2004. DGR n. 3811 del 9 dicembre 2009"*.

Gli elaborati di progetto del PI in scala 1:5.000, 1:2.000 e 1:1.000 sono stati generati utilizzando la suddetta banca dati, opportunamente integrata come descritto del documento "Relazione sul dataset del PI" contenuto del DVD del PI.

Il dataset del PI è parte integrante del dataset del PRC, che va trasmesso alla Giunta regionale prima della pubblicazione del PI approvato, in ottemperanza alle disposizioni di cui all'art 18 comma 5bis della LR n° 11/2004. La trasmissione alla Regione del quadro conoscitivo e del suo aggiornamento è condizione per la pubblicazione del piano.

6. Gli accordi di pianificazione

L'art. 6 della LR n° 11/2004 prevede che i comuni, le province e la Regione, nei limiti delle proprie competenze, possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico. Gli accordi sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. L'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato.

Durante la fase di predisposizione della variante al PI sono pervenute al Comune alcune proposte di accordo pubblico privato.

In attuazione delle linee guida e criteri generali approvati dal Consiglio Comunale, le attività di concertazione sulle proposte di accordo dei privati e la successiva valutazione della presenza del rilevante interesse pubblico è stata demandata alla Giunta Comunale, previa istruttoria tecnica.

Per la definizione dei contenuti delle proposte di accordo sono state svolte presso la sede comunale varie riunioni con i richiedenti e con i loro consulenti tecnici (come risulta dalle varie lettere di convocazione e dai verbali delle riunioni) al fine di addivenire a soluzioni che presentano un rilevante interesse pubblico, condivise dai proponenti e rispettose delle indicazioni del PAT.

La variante generale al PI non prevede recepimento di accordi di pianificazione in quanto le proposte di accordo pervenute al Comune e valutate positivamente dalla Giunta Comunale sono già state recepite nelle varianti tematiche n° 1 e 5.

L'elenco e le schede normative degli accordi di pianificazione sono contenuti nell'elaborato "P6 – schede normative degli accordi di pianificazione" che non è oggetto di modifica con la presente variante.

7. Temi del Piano degli Interventi

7.1. Il corpo normativo e le definizioni uniformi del Regolamento Edilizio Tipo

Le norme tecniche del previgente PRG sono state completamente sostituite dalle norme tecniche operative (NTO) del nuovo PI, attualizzate sia per quanto riguarda i riferimenti normativi alle disposizioni vigenti, sia per quanto riguarda la loro struttura, più aderente a quella del PAT.

Nelle nuove NTO sono state recepite le definizioni uniformi contenute all'allegato 1A) dell'intesa tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'art. 4

comma 1-sexies del DPR n° 380/2001, sancita in sede di Conferenza Unificata Governo Regioni ed Autonomie Locali in data 20/11/2016.

Nelle NTO sono state inserite tutte definizioni uniformi recepite dalla regione Veneto con la DGR n° 1986 del 22/11/2017 ed anche le definizioni uniformi integrative approvate con le successive Linee guida e suggerimenti operativi rivolti ai Comuni di cui alla DGR n° 669 del 15/05/2018.

Per alcune definizioni, pur mantenendo i contenuti essenziali delle definizioni uniformi del RET, sono state aggiunte alcune precisazioni ritenute necessarie per una corretta applicazione dei parametri urbanistici da utilizzare nel PI e nei piani urbanistici attuativi.

Le definizioni uniformi sono state inoltre integrate da alcune ulteriori definizioni, necessarie per la disciplina degli interventi previsti dal PI.

7.2. Recepimento dei contenuti strutturali del PAT

Il PI recepisce i contenuti del PAT per quanto riguarda i vincoli, la pianificazione sovraordinata, le invarianti e le fragilità.

Sono stati recepiti e precisati gli ambiti dei vari elementi generatori di vincolo o di fasce di rispetto e riportati gli areali delle zone a pericolosità idraulica del Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del fiume Brenta - Bacchiglione adottato con delibera del Comitato Istituzionale n° 3 del 09/11/2012 – approvato con DPCM 21/11/2013 e smi.

Sulla base degli elementi conoscitivi e degli approfondimenti eseguiti già nella fase di redazione del quadro conoscitivo del PAT, sono state identificate le aree sulle quali, per le loro caratteristiche litologiche, geomorfologiche e idrogeologiche, vanno applicati diversi gradi di limitazione o condizione all'attività edificatoria.

Il PI ha riportato nei propri elaborati grafici i perimetri delle aree idonee, delle aree idonea a condizione e delle aree non idonee.

Sulle aree idonee, caratterizzate da buone o ottime caratteristiche geotecniche dei terreni, assenti o limitati fenomeni di esondazione ed elevata profondità della falda, non è stato posto alcun limite all'edificabilità rinviando alle norme generali di cui al DM 17/01/2018 "Norme tecniche per le costruzioni" e alle norme generali di salvaguardia idrogeologica del PI.

Sulle aree idonee a condizione per rischio esondazione e/o ristagno idrico sono state poste delle prescrizioni e degli approfondimenti, da effettuare secondo quanto indicato per le aree soggette a dissesto idrogeologico e secondo quanto previsto dalla Valutazione di Compatibilità Idraulica che integrano le NTO del PI.

Sulle aree non idonee che comprendono essenzialmente il sedime dei corsi d'acqua, le discariche e gli specchi d'acqua delle ex cave sono stati esclusi gli interventi di nuova costruzione, ricostruzione ed ampliamento.

7.3. Tessuto insediativo storico

Le componenti più antiche del tessuto insediativo storico del territorio di Loria e che costituiscono la matrice del tessuto insediativo attuale sono costituite dai centri storici, dalle ville e dai parchi storici; dai numerosi edifici di interesse etnoantropologico presenti prevalentemente nelle aree agricole che costituiscono valida testimonianza dell'edilizia rurale storica e dagli edifici di archeologia industriale (mulini).

La matrice del tessuto storico è determinata anche dalla presenza della centuriazione romana (la trama delle strade, dei canali di scolo-fossati, la partizione poderali) che riguarda una parte del territorio comunale di Loria ove il sistema delle centurie è ancora leggibile anche se i cardini e i decumani sono spesso latenti o inesistenti.

Il PI ha previsto una specifica disciplina volta alla tutela, al recupero e alla valorizzazione dei tessuti insediativi storici, delle Ville Venete e degli edifici di interesse storico o artistico, architettonico, etnoantropologico, sia ricadenti all'interno sia all'esterno dei centri storici, affinché possano essere riqualificati e valorizzati con modalità d'intervento, materiali e finiture coerenti con i valori da tutelare.

A tal fine il PI ha identificato le Unità Edilizie di valore culturale che comprendono, oltre agli immobili di pregio ed eventuali pertinenze, anche le aree scoperte di afferenza ed eventuali immobili privi di valore o di minor valore posti all'interno delle stesse.

Sulla base delle categorie di valore previste dalle NT del PAT per gli edifici e manufatti di valore culturale, il PI ha attribuito ad ogni Unità Edilizia la categoria di valore di appartenenza definendo, per ogni categoria, le destinazioni d'uso compatibili e gli interventi ammessi.

Per i centri storici il PI ha previsto una disciplina specifica e di maggiore dettaglio rispetto al restante territorio fornendo indicazioni puntuali in scala 1:1.000 sulla disposizione e la conformazione dell'edificato, sull'accesso, la percorrenza e l'utilizzo degli edifici a terra e sull'utilizzo e la sistemazione del suolo. Gli elaborati della serie *P3 Disciplina specifica dei centri storici* sostituiscono la precedente disciplina di dettaglio del previgente PRG.

Al fine di incentivare il recupero degli immobili di valore culturale, sono state previste alcune forme di agevolazione da definire operativamente con successivo provvedimento della Giunta o del Consiglio comunale.

Le agevolazioni comprendono una riduzione del contributo di costruzione e l'applicazione, per anni 10 dal rilascio del titolo abilitativo all'esecuzione dell'intervento di recupero, delle aliquote dell'imposta comunale sugli immobili (IMU) nelle misure minime consentite, aggiungendo anche, a maggior incentivo, la possibile restituzione parziale o totale dei suddetti oneri o imposte.

Una ulteriore agevolazione consiste nell'applicazione del credito edilizio con aumento premiale in termini di volume o di superficie, nel caso di demolizione senza ricostruzione di edifici incoerenti o in contrasto con i valori presenti nelle Unità edilizie di valore culturale.

Le agevolazioni sono condizionate ad interventi di recupero che conducano al ripristino dell'originario aspetto degli immobili di valore culturale.

7.4. Aree di urbanizzazione consolidata

Le parti del territorio in larga prevalenza già edificate con continuità, che presentano una trama viaria già completata ed un livello di qualità urbana e ambientale tale da non richiedere interventi rilevanti di riqualificazione, sono state classificate come aree di urbanizzazione consolidata.

Sulla base della destinazione d'uso prevalente e della densità, con riferimento ai parametri di cui al DM 1444/1968 o l'appartenenza ai centri storici, sono state classificate dal PI come ZTO tipo A, B, C1.

Le zone a prevalente destinazione produttiva o commerciale che il PAT ha indicato come da confermare, sono state classificate come zone D1 o D2.

Le zone ricadenti all'interno dei centri storici sono state classificate come zone A, se a prevalente destinazione residenziale, oppure come zone a servizi.

Le zone B e C1 che si presentano come già edificate con saturazione degli indici attribuiti dal previgente PRG, sono state riclassificate nel PI senza indice di edificabilità in quanto da mantenere allo stato di fatto, consentendo tutti gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d) del DPR n° 380/2001. I lotti liberi presenti (non ancora edificati) sono stati puntualmente individuati attribuendo ad ognuno di essi la corrispondente capacità edificatoria, operando nella maggior parte dei casi mediante una riconferma della capacità edificatoria già prevista dal PRG e dalle precedenti varianti al PI. Per gli edifici con tipologia uni o bifamiliare, anche per piani sovrapposti, è stato previsto anche l'ampliamento fino a mc. 150, per ogni unità abitativa esistente. Gli interventi non devono però comportare l'aumento del numero dei piani.

Sulle aree di urbanizzazione consolidata B e C1 l'edificazione può avvenire anche sfruttando crediti edilizi eventualmente acquisiti, nel rispetto dell'indice di atterraggio consentito.

7.5. Disciplina delle aree non pianificate

Il comma 5 bis dell'art. 48 della LR n° 11/2004 prevede che *“a seguito dell'approvazione del primo piano di assetto del territorio (PAT), il piano regolatore generale vigente, per le parti compatibili con il PAT, diventa il piano degli interventi”*. Il successivo comma 5 quater prevede che *“Dall'approvazione del primo PAT decorre, per il piano degli interventi di cui al comma 5 bis, il termine di decadenza di cui all'articolo 18, comma 7, ferma restando la specifica disciplina per i vincoli preordinati all'esproprio prevista dalla normativa vigente”*.

Il comma 7 dell'art. 18 della LR n° 11/2004 prevede che *“Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34. In tali ipotesi si applica l'articolo 33 fino ad una nuova disciplina urbanistica delle aree...”*.

Il comma 1 dell'art. 33 – Aree non pianificate, della LR n° 11/2004, recita *“Si intendono aree non pianificate quelle per le quali sia intervenuta la decadenza di cui all'articolo 18, comma 7”*.

Le “aree non pianificate” presenti nel Piano degli Interventi di Loria possono essere raggruppate nelle seguenti due categorie:

1. Le aree non pianificate per decadenza delle previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati;
2. Le aree non pianificate per decadenza delle previsioni relative a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio.

Le aree non pianificate per decadenza delle previsioni relative alle aree di trasformazione sono diventate tali alla decorrenza di cinque anni dall'approvazione del PAT, avvenuta nell'anno 2014 oppure dall'entrata in vigore del piano (PRG) che le ha disciplinate (fatte salve eventuali reiterazioni nei termini di legge).

Per le aree non pianificate, fino ad una nuova disciplina urbanistica attribuita dal Comune mediante variante, vanno applicate le disposizioni dell'articolo 33 della LR n° 11/2004.

Poiché la variante generale al PI ha interessato l'intero territorio comunale e tutti i temi della pianificazione operativa, di fatto anche tutte le aree non pianificate, per decorrenza dei termini di legge, sono state ripianificate introducendo una nuova disciplina urbanistica coerente le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio delineate dal PAT.

7.6. Previsioni di trasformazione o riqualificazione definiti mediante accordi di pianificazione

Le nuove aree di trasformazione sono state inserite nel PI solo a seguito della sottoscrizione, da parte dei proprietari proponenti e del Comune di Loria, di un accordo di pianificazione secondo le procedure di cui all'art. 6 della LR n° 11/2004.

Gli accordi recepiti nel PI sono quattro, due dei quali riguardano interventi di trasformazione e due interventi di riqualificazione. Gli accordi costituiscono parte integrante del PI e sono stati già recepiti nelle varianti al PI n° 1 approvata con DCC n° 29 del 30/07/2014 e n° 5 approvata con DCC n° 17 del 31/07/2018.

L'accordo pubblico/privato proposto dai Sigg. Stangherlin Augusto e Bertolo Anna Maria prevede la ripermetrazione di una zona residenziale esterna ai centri urbani C1.1 per consentire la demolizione e ricostruzione di volumi già esistenti sulla medesima zona e collocati a confine con la strada comunale via Campagna. L'accordo è stato recepito nella variante n° 1 al PI approvata con la deliberazione di Consiglio Comunale n° 9 del 08/04/2014.

L'accordo pubblico/privato proposto dalla ditta Edil Bessica srl prevede la riclassificazione da zona agricola a zona residenziale priva di capacità edificatoria di un'area vicino al centro storico di Castione e la riclassificazione di una zona F (impianti – protezione civile) situata a sud di Castione, a zona residenziale C2 di espansione attuabile attraverso PUA. L'accordo è stato recepito nella variante n° 5 al PI approvata con la deliberazione di Consiglio Comunale n° 17 del 31/07/2018.

L'accordo pubblico/privato proposto dai Sigg. Canil Katty prevede la riclassificazione dell'ambito da zona agricola a zona residenziale C di espansione, attuabile attraverso PUA. L'accordo è stato recepito nella variante n° 5 al PI approvata con la deliberazione di Consiglio Comunale n° 17 del 31/07/2018.

L'accordo pubblico/privato proposto dalla Società agricola Marina ss di Sartore Marina Pia & C e dai Sigg. Gazzola Roberto, Forato Gemma, Gazzola Assunta, Gazzola Fabio, Gazzola Michela prevede la demolizione totale dei fabbricati esistenti all'interno dell'ambito, la riclassificazione da zona E.b a zona residenziale C.1 e la ricostruzione di 2.000 mc ad uso residenziale tramite intervento diretto. L'accordo è stato recepito nella variante n° 5 al PI approvata con la deliberazione di Consiglio Comunale n° 17 del 31/07/2018.

Gli accordi di pianificazione recepiti nel PI ai sensi dell'art. 6 LR n° 11/2004, sottoscritti dall'Amministrazione comunale e dai privati proponenti con atto notarile registrato e trascritto, sono perimetrati nelle cartografie di piano.

7.7. Piani Urbanistici Attuativi decaduti. Abrogazione con attribuzione della disciplina per interventi in diretta attuazione del PI

Per i piani urbanistici attuativi in cui sono state già completamente realizzate le opere di urbanizzazione con edificazione quasi completa delle capacità edificatorie ed inoltre che risultano decaduti per decorrenza dei termini di validità, è stata prevista l'abrogazione e la sostituzione della disciplina previgente con la nuova disciplina del PI.

Le aree sono state classificate come zone B, C1, D1 o D2, estrapolando le strade e le aree per servizi.

Per i lotti non ancora costruiti sono state previste edificabilità puntuali su lotto libero su cui intervenire in diretta attuazione del PI. Ad ogni lotto è stata attribuita la capacità edificatoria prevista nei piani attuativi abrogati.

Eventuali prescrizioni generali o puntuali contenute nelle NT o negli elaborati dei vari PUA sono state esaminate e, quando ritenute ancora attuali, sono state riportate come prescrizione nel Repertorio Normativo delle zone o nel Repertorio Normativo dei lotti.

L'elenco dei PUA vigenti è contenuto nell'allegato alla presente relazione: *C1 Pianificazione urbanistica attuativa vigente*.

L'elenco dei PUA per i quali il PI ha previsto l'abrogazione sono elencati all'art. 134 delle NTO e descritti nell'allegato alla presente relazione: *C2 pianificazione urbanistica attuativa abrogata*.

Gli allegati "C1" e "C2" dovranno essere mantenuti costantemente aggiornati in occasione dell'approvazione di nuovi PUA o di abrogazione di PUA Vigenti.

7.8. Aree produttive non ampliabili da riconvertire

Le zone che il previgente PRG classificava come ZTO D per insediamenti artigianali e industriali o agroindustriali e che il PAT, in adempimento alle disposizioni di cui agli artt. 13 e 15 delle NT del PTCP, ha indicato come da riconvertire o da riclassificare ad altri usi, sono state classificate dal PI, in parte come ZTO DR *Aree produttive non ampliabili da riconvertire* ed in parte come ZTO D2 *Insediamenti commerciali*.

Le nuove destinazioni delle zone DR saranno definite con variante al PI da adottarsi anche a seguito di accordo di pianificazione pubblico privato di cui all'art. 6 LR n° 11/2004. I criteri da adottarsi per la definizione delle nuove destinazioni sono definiti dal comma 1 dell'art. 13 delle NT del PTCP.

Per i fabbricati esistenti nelle zone DR sono comunque ammessi gli interventi di cui alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 3 DPR n° 380/2001, senza aumento del numero delle unità immobiliari ed insediamento di nuove attività produttive, fatta salva la possibilità di applicare la procedura di sportello unico per le attività produttive (SUAP) di cui alla LR n° 55/2012, comunque nel rispetto delle invarianti di natura geomorfologica, ambientale e paesaggistica, storico – culturale nonché della compatibilità geologica ai fini urbanistici.

Nelle zone produttive DR sono comunque transitoriamente fatte salve, per l'arco di validità delle rispettive convenzioni, le previsioni dei PUA vigenti.

7.9. Attività produttive in zona impropria

Le attività produttive in zona impropria sono state disciplinate nel PRG distinguendo le attività da confermare, le attività da bloccare e le attività da trasferire, disponendo una specifica normativa diversificata per le tre tipologie e consentendo, per quelle confermate, di eseguire ampliamenti.

Le attività produttive esistenti sono state individuate nelle cartografie del PRG assegnando ad ognuna la categoria di appartenenza. Gli interventi sono stati disciplinati attraverso schede normative con previsioni puntuali approvate con specifiche varianti tematiche ai sensi dell'art. 30 LR n° 61/1985 e/o ai sensi della LR n° 11/1987.

Il nuovo PI ha individuato le attività produttive esistenti in zona impropria classificandole in una delle seguenti categorie:

- a) Attività produttive che comportano elevati impatti sul contesto insediativo, naturalistico e ambientale in cui ricadono per le quali va previsto il trasferimento in zona propria;
- b) Attività produttive in zona impropria assimilabili alle aree produttive non ampliabili di cui agli artt. 13 e 15 delle Norme Tecniche del PTCP.

Sulle attività insediate che non comportano elevati impatti sul contesto insediativo, naturalistico e ambientale in cui ricadono restano comunque applicabili le disposizioni sullo sportello unico per le attività produttive (SUAP) ai sensi della LR n° 55/2012.

7.10. Le zone soggette a riqualificazione e rigenerazione urbana (Cru)

Il PI ha individuato, all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata, gli ambiti urbani degradati come definiti dall'art. 2 comma 1 lett. g) della LR n° 14/2017 per sottoporli agli interventi di riqualificazione urbana di cui all'art. 6 LR n° 14/2017.

Nel caso questi ambiti siano caratterizzati dalla presenza di edifici a prevalente destinazione residenziale o destinazioni ad essa compatibili, sono stati classificati come ZTO B o C1 con

perimetrazione di ambiti urbani degradati ed obbligo di intervenire mediante PUA con attribuzione di indici massimi da rispettare nel recupero delle volumetrie esistenti.

Nel caso gli ambiti siano caratterizzati dalla presenza di insediamenti produttivi non compatibili con la residenza, sono stati classificati come ZTO Cru.

Sulle zone Cru, fino all'adozione della variante di adeguamento del PRC alle disposizioni della LR n° 14/2017, nei termini previsti dall'art. 48 ter LR n° 11/2004, è stata prevista una disciplina transitoria che consente, per i fabbricati esistenti gli interventi di cui alle lett. a) e b) dell'art. 3 DPR n° 380/2001, senza aumento del numero delle unità immobiliari o in alternativa, in caso di completa demolizione dei fabbricati esistenti, l'applicazione della disciplina prevista dal PI per le ZTO di tipo C2, con possibilità di recupero parziale del volume esistente.

Una diversa disciplina può comunque essere definita mediante accordo di pianificazione da recepire in una specifica variante.

7.11. Gli ambiti di edificazione diffusa

La perimetrazione e la disciplina dei nuclei residenziali in territorio extraurbano ricadenti negli ambiti di edificazione diffusa del PAT è stata inserita nel PI con la variante tematica n° 1, approvata con DCC n° 29 del 30/07/2014.

Sulla base di una approfondita analisi della effettiva consistenza e destinazione d'uso degli edifici presenti all'interno degli ambiti di edificazione diffusa individuati dal PAT, il PI ha classificato come "nuclei residenziali in territorio extraurbano" gli ambiti già dotati delle principali opere di urbanizzazione e che rientrano nei parametri dimensionali previsti dal PAT.

La variante al PI n° 1 ha infatti riclassificato tali aree come ZTO C4, utilizzando una classificazione di zona già esistente nel PRG, rinnovandone però la pertinente normativa.

La variante generale al PI ha operato una ridenominazione delle ZTO C4 in ZTO C1.1, apportando solo modeste modifiche di perimetrazione e mantenendo invariata la normativa già approvata con la variante al PI n° 1 che può essere così sintetizzata:

- limitazione della dilatazione degli insediamenti esistenti consentendo, esclusivamente per una sola volta ed allo scopo di rispondere a problemi abitativi di carattere familiare, l'individuazione di lotti liberi di testa;
- individuazione di lotti liberi con capacità edificatoria unitaria non superiore a 800 mc lordi, consentendo comunque gli interventi sugli edifici esistenti di cui alle lettere a, b, c, d dell'art. 3 del DPR n° 380/2001 nonché ampliamenti fino ad un massimo di 800 mc compreso l'esistente, oppure, in alternativa, l'aumento volumetrico del 20% fino ad un massimo di mc 150 per ogni alloggio, con il limite massimo di n° 4 alloggi complessivi nell'intero edificio;
- obbligo di non creare una seconda fila di lotti. Nel caso essa sia già esistente, le nuove edificazioni possono avvenire solo al fine di saturare l'edificazione attraverso la previsione di nuovi "lotti liberi" in adiacenza a lotti di seconda fila già edificati;

- obbligo di evitare la formazione di "corridoi urbanizzati" su entrambi i lati delle strade, mantenendo la discontinuità dell'edificato e l'intercomunicazione visiva con il paesaggio agrario.

La perimetrazione delle zone C.1.1 è stata effettuata includendo le aree di pertinenza degli edifici, seguendo gli elementi naturali o artificiali esistenti (recinzioni, filari, viabilità ed idrografia) ponendo la perimetrazione sul limite tra le pertinenze dell'edificato e l'area agricola (spesso coincidente con il confine di proprietà), evitando di includere ampie aree tutt'ora coltivate ad uso agricolo. Sono state incluse modeste porzioni di territorio agricolo per consentire gli ampliamenti o le nuove edificazioni previste sui lotti liberi.

Dalla perimetrazione sono stati generalmente esclusi gli eventuali edifici e le aree che risultino ancora in rapporto funzionale con lo svolgimento dell'attività agricola e le attività produttive che per dimensioni, caratteristiche tipologiche e costruttivo-edilizie, ecc., non risultano compatibili con la residenza.

E' stata prevista la possibilità di demolizione - ricostruzione e accorpamento di edifici non residenziali anche con cambio d'uso.

Avendo stralciato l'indice di edificabilità previsto dal previgente PRG, nelle zone C1.1 è stata individuata, sulle porzioni individuabili come "lotti liberi" un'edificabilità puntuale di 800 mc.

Le nuove edificazioni su lotto libero sono state previste, in coerenza con gli obiettivi del PAT, per rispondere ad esigenze abitative di ordine familiare e non speculativo, con obbligo di sottoscrizione di un atto registrato e trascritto per la non alienazione della nuova abitazione, nei successivi dieci anni dalla data del rilascio del permesso di costruire, a società o enti di qualunque genere o a persone aventi rapporto di parentela oltre il terzo grado.

Inoltre, al fine di evitare il consumo di capacità edificatoria disponibile e poterla utilizzare per dare risposta anche in futuro alle esigenze abitative di carattere familiare, è stato previsto che, nel caso di non attuazione dell'intervento previsto sui lotti liberi entro 5 anni dall'approvazione del PI che disciplina gli ambiti di "edificazione diffusa", la validità della previsione urbanistica decade.

Con la variante generale al PI (variante n° 6) i lotti liberi soggetti alla decadenza quinquennale prevista nella variante n° 1 al PI, che avrà effetto il 16/08/2019, sono da considerarsi reiterati se confermati negli elaborati della variante generale e la decadenza quinquennale verrà computata a partire dalla data della sua entrata in vigore.

L'elenco dei lotti liberi presenti all'interno delle zone C1.1 è contenuto nel Repertorio normativo dei lotti liberi.

7.12. La disciplina degli edifici non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola

La disciplina degli edifici non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola è stata inserita nel PI con la variante tematica n° 1, approvata con DCC n° 29 del 30/07/2014.

Per gli edifici di modesta entità, ricadenti in zona agricola, che rientrano nella fattispecie di cui all'art. 43 comma 2 lett. d) della LR n° 11/2004 i quali, per varie ragioni, non risultano più funzionali alle esigenze

dell'azienda agricola, è stata prevista la possibilità di recupero con modifica della destinazione d'uso a fini abitativi.

La riconversione degli edifici non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola non opera però automaticamente e non riguarda tutti gli annessi che si trovano o potrebbero in futuro trovarsi in tale condizione ma riguarda esclusivamente quelli valutati attraverso una specifica scheda normativa.

La modifica di destinazione d'uso per utilizzazioni diverse da quelle agricole e senza ampliamento, è ammessa esclusivamente per gli edifici che rispettano le condizioni previste dalle Norme Tecniche del PAT.

Questi interventi di riconversione sono previsti per rispondere ad esigenze abitative di ordine familiare con obbligo di sottoscrizione di un atto registrato e trascritto per la non alienazione della nuova abitazione, nei successivi dieci anni dalla data del rilascio del permesso di costruire, a società o enti di qualunque genere o a persone aventi rapporto di parentela oltre il terzo grado.

La variante n° 6 al PI conferma le schede normative introdotte dalla variante n° 1 al PI.

7.13. La perequazione

Il PRG del Comune di Loria, redatto ai sensi della LR n° 61/1985, non è stato progettato ispirandosi a principi perequativi o comunque applicando tecniche di redazione che prevedessero la perequazione urbanistica negli interventi di trasformazione.

La perequazione, all'epoca della redazione del PRG di Loria, non era infatti ancora prevista e disciplinata da nessuna norma né statale né regionale ed è stata utilizzata in via sperimentale solo in alcuni piani nella Regione Veneto e prima di essi in alcune esperienze, anche molto diverse tra loro, in alcuni comuni di altre regioni italiane.

L'istituto della perequazione è stato previsto a livello regionale solo nel 2004, nella LR n° 11/2004, la quale ha previsto anche gli istituti del credito edilizio e della compensazione urbanistica.

Il PAT di Loria, approvato nell'anno 2014, ha previsto la possibilità di applicare nel PI la perequazione urbanistica disponendo, in linea generale, che la perequazione urbanistica venga applicata in modo da ottenere, oltre che un più equo trattamento tra i vari proprietari interessati dalle scelte di pianificazione, anche un ritorno a favore del territorio e della sua comunità, di una quota dell'incremento di valore complessivo degli immobili interessati dalle previsioni urbanistiche perequate.

Nell'anno 2014, dopo l'approvazione del PAT sono però intervenute le nuove disposizioni nazionali di cui all'art. 17 DL 133/2014, convertito con Legge 164/2014 (legge sblocca Italia), che ha modificato l'art. 16 del DPR n° 380/2001, inserendo come obbligatorio il nuovo "contributo straordinario" come percentuale non inferiore al 50% del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso.

Tale contributo di fatto interviene nell'ambito della perequazione urbanistica, fornendole legittimazione giuridica e stabilendo le principali regole per la sua applicazione.

Sempre l'art. 16 del DPR n° 380/2001 al comma 4bis prevede inoltre che *“Con riferimento a quanto previsto dal secondo periodo della lettera d-ter) del comma 4, sono fatte salve le diverse disposizioni delle legislazioni regionali e degli strumenti urbanistici generali comunali”*. Tale disposizione va intesa nel senso che sono fatte salve diverse previsioni e modalità di applicazione della perequazione nei piani urbanistici.

Poiché il Comune di Loria, pur avendo previsto la perequazione nel PAT, non aveva mai inserito previsioni operative in tal senso nel PRG, si è ritenuto di applicare la perequazione nel nuovo PI sulla base delle disposizioni impartite dall'art. 16 del DPR n° 380/2001.

L'applicazione concreta della perequazione, nella forma di contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lett. d-ter) del DPR n° 380/2001, è stata applicata nel PI per gli interventi di trasformazione definiti attraverso gli accordi di pianificazione di cui all'art. 6 LR n° 11/2004 descritti al capitolo 7.6.

7.14. Il credito edilizio e la compensazione urbanistica

Nel PI di Loria è stata prevista la possibilità di utilizzare capacità edificatorie derivanti dal credito edilizio di cui all'art. 36 LR n° 11/2004 e cioè di una capacità edificatoria riconosciuta a seguito di compensazioni urbanistiche o a seguito della realizzazione di interventi di riqualificazione.

Le compensazioni urbanistiche sono state previste per le aree assoggettate a vincoli espropriativi, per le quali il PI ha previsto l'attribuzione di diritti edificatori, espressi attraverso un "indice di edificabilità compensativo", che genera un credito edilizio da utilizzare su altre aree destinate a edificazione, a fronte della cessione al comune delle aree corrispondenti.

Il credito edilizio derivante invece da interventi di riqualificazione non comporta necessariamente la cessione o l'asservimento dei suoli all'uso pubblico. I principali interventi che possono generare credito edilizio sono:

- La demolizione di opere incongrue o di elementi di degrado;
- La demolizione di opere o di elementi finalizzata ad interventi di ripristino e miglioramento della qualità ambientale, di tutela del paesaggio e dei beni culturali (allevamenti dismessi, attività produttive in zona impropria, ecc.);
- Gli interventi di miglioramento della qualità urbana e di riordino della zona agricola;
- La riqualificazione ambientale anche in assenza di demolizione di opere incongrue o di elementi di degrado bensì la realizzazione di opere.

Per rendere strutturale all'interno del PI ed inoltre per favorire l'utilizzo del credito edilizio è stato previsto, per la maggior parte degli ambiti di urbanizzazione consolidata e per quelli di urbanizzazione programmata, l'attribuzione di un "Indice di atterraggio di crediti edilizi", che rappresenta la quantità massima di superficie o di volume edificabile all'interno delle superfici fondiarie mediante l'utilizzo del credito edilizio. L'indice di atterraggio di crediti edilizi è aggiuntivo all'indice di edificabilità proprio delle singole ZTO previsto dal PI.

Il credito edilizio può essere utilizzato anche, con maggiore elasticità rispetto agli indici predefiniti, all'interno di previsioni urbanistiche da perfezionare attraverso accordi di pianificazione.

Per la gestione dei crediti edilizi è prevista l'attivazione del registro elettronico dei crediti edilizi (RECRED) di cui all'articolo 17, comma 5, lettera e) LR n° 11/2004, previa approvazione con deliberazione del Consiglio comunale, di un apposito Regolamento per la gestione dei crediti edilizi.

7.15. Il sistema dei servizi

Per garantire un adeguato livello della qualità della vita e degli insediamenti il PI prevede e localizza un'adeguata dotazione di aree per servizi, in ragione del dimensionamento teorico effettuato sulla base delle diverse destinazioni d'uso.

Le aree per servizi possono essere attuate per iniziativa pubblica o su autonoma iniziativa privata delle previsioni del PI aventi natura conformativa.

In via generale le attrezzature e servizi pubblici e/o di interesse pubblico, localizzati o prescritti puntualmente dal PI, che concorrono al soddisfacimento dello standard minimo di legge comprendono la Zona Fa (servizi per l'istruzione), la Zona Fb (servizi di interesse comune civili e religiosi), la Zona Fc (aree attrezzate a verde, parco, gioco e sport) e la Zona Fd (parcheggio).

L'indicazione negli elaborati del PI delle varie tipologie e destinazioni a servizi hanno valore indicativo. La destinazione specifica delle singole aree può essere modificata con deliberazione del Consiglio Comunale, ferme restando le quantità minime richieste.

Il PI individua e classifica come zone tipo "F" anche le aree destinate ad attrezzature di interesse generale che concorrono al miglioramento complessivo dell'offerta di servizi sul territorio ma che, salvo diversa puntuale indicazione, non concorrono al soddisfacimento dello standard minimo di legge.

Le zone "F" sono identificate, nelle tavole di progetto del PI in scala 1:2.000, attraverso un'etichetta che riporta il codice di zona e il progressivo numerico ed elencate nel Repertorio Normativo delle zone. Le zone F di modesta consistenza sono rappresentate solo con campitura grafica.

Nelle zone F in cui il PI prevede l'organizzazione interna (viabilità, percorsi o utilizzazioni) questa ha, salvo diversa specifica indicazione puntuale, valore orientativo e non prescrittivo.

L'elaborato "V1 – Verifica del dimensionamento: Individuazione delle zone a servizi – scala 1:10.000" individua le zone F distinguendo quelle che concorrono al soddisfacimento dello standard minimo di legge in ragione delle diverse destinazioni d'uso (residenziale, produttiva, commerciale) da quelle che non costituiscono standard.

Nella tabella "1.1: Riepilogo superfici zone F" contenuta nell'elaborato "V0 – Verifica del dimensionamento: Relazione", sono rappresentate per tutte le zone a servizi le superfici e il loro stato di attuazione.

7.16. Il territorio agricolo

La disciplina del territorio agricolo è stata inserita nel PI con la variante tematica n° 2, approvata con DCC n° 6 del 06/04/2016.

La variante n° 2 al PI ha provveduto a suddividere il territorio agricolo, sulla base di un'accurata indagine di tipo agronomico, ambientale e paesaggistico, nelle seguenti zone:

- ZTO E.a) con prevalente utilizzazione agricolo produttiva, che comprende:
 - o ambiti a buona integrità (ZTO E.a1);
 - o ambiti ad elevata frammentazione fondiaria (ZTO E.a2);
- ZTO E.b) di agricoltura specializzata;
- ZTO E.c) agricola con elevato valore ambientale e paesaggistico;
- ZTO E.d) agricola periurbana di ammortizzazione e transizione.

La zona E.a) con prevalente utilizzazione agricolo produttiva, rappresenta la parte più estesa del territorio agricolo e comprende gli ambiti agricoli a buona integrità fondiaria, per la maggiore permanenza della matrice fondiaria agro produttiva, meno interessati da dispersione insediativa, talora associata a discreta presenza di siepi campestri, e gli ambiti ad elevata frammentazione fondiaria, che rispetto ai precedenti ambiti si caratterizzano per la maglia poderale a minore estensione e per la maggiore presenza di edificato sparso.

La Zona E.b) di agricoltura specializzata, comprende il territorio agricolo prevalentemente posto intorno alla frazione di Bessica e che costituisce un importante distretto del settore floro vivaistico.

La zona E.c) agricola con elevato valore ambientale e paesaggistico, nella quale l'attività agricola viene svolta in presenza o in prossimità di significative emergenze ambientali e paesaggistiche, costituite sistema idrografico del torrente Muson – Musoncello, e dei Prai di castello di Godego. Questo ambito presenta i massimi indici di valenza paesaggistica, naturalistica, ambientale ed inoltre comprende itinerari turistici di rilevanza sovra comunale (Sentiero degli Ezzelini);

Zona E.d) agricola periurbana di ammortizzazione e transizione, che comprende le aree perimetrali dei centri urbani del capoluogo e delle frazioni di Bessica, Ramon e Castione nella quale l'attività agricola viene svolta a ridosso dei centri abitati e che svolge un ruolo di cuscinetto tra i margini urbani, l'attività agricola produttiva, i frammenti del paesaggio storico e le aree aperte residuali.

All'interno delle varie zone agricole si è provveduto anche ad individuare gli allevamenti zootecnici intensivi e gli allevamenti di consistenza rilevante, analizzati puntualmente nella relazione agronomica, per i quali sono state definite le fasce di rispetto sulla base dell'atto di Indirizzo di cui all'art. 50 lettera d – Edificabilità zone agricole, della LR n° 11/2004.

Sono stati inoltre individuati gli allevamenti zootecnici dismessi e gli immobili incompatibili presenti in territorio agricolo sulla base delle indagini agronomiche e delle indicazioni strategiche del PAT.

Sono state introdotte delle norme generali valide per tutto il territorio agricolo e delle norme specifiche per le varie zone sulle quali, in base alla loro caratterizzazione, è stata esclusa la possibilità di eseguire determinati interventi di trasformazione.

Nelle nuove Norme per il territorio agricolo introdotte con la variante n°2 al PI, è stata aggiornata la disciplina per gli allevamenti zootecnici di tutte le tipologie, dai piccoli allevamenti ad uso familiare a

quelli classificabili tra le strutture agricole produttive agli allevamenti zootecnici di tipo intensivo e definita la normativa per consentire la realizzazione di modesti manufatti amovibili necessari alla conduzione del fondo.

Le regole da rispettare per gli insediamenti prevedono, ove possibile che gli interventi edificatori siano collocati negli ambiti a minor grado di tutela ambientale e paesaggistica ed in aree contigue a quelle già edificate, rispettando la partizione agraria storica costituita dai tracciati latenti dei cardo e dei decumani.

Per gli interventi di nuova edificazione sono stati definiti tipologia e caratteristiche costruttive degli edifici e l'obbligatorietà di prevedere interventi coerenti con i caratteri ambientali definiti dalla morfologia dei luoghi, dagli insediamenti rurali, dalla tipologia e dall'allineamento delle alberature e delle piantate, dalla maglia podereale, dai sentieri, dalle capezzagne e dai corsi d'acqua.

Tutti gli interventi devono evitare l'eliminazione delle siepi campestri esistenti, prevedendo, ove ciò non sia possibile, una adeguata compensazione ambientale da eseguire preferibilmente lungo i margini degli insediamenti verso il territorio agricolo, da progettare con la doppia funzione di mitigazione sia ambientale che paesaggistica.

7.17. Rete ecologica, barriere ed opere di mitigazione

Il PI individua la rete ecologica costituita dalle aree di connessione naturalistica dotate di sufficiente estensione e naturalità, essenziali per la migrazione, la distribuzione geografica e lo scambio genetico di specie vegetali ed animali, con funzione di protezione ecologica attuata filtrando gli effetti dell'antropizzazione.

Le componenti strutturali della rete ecologica che interessa il territorio comunale, con riferimento alle definizioni di cui all'art. 35 delle NT del PTCP, sono le seguenti:

- a) Le aree nucleo (core area): aree centrali entro le quali mantenere nel tempo le specie guida delle popolazioni animali e/o vegetali;
- b) Le aree di connessione naturalistica che comprendono:
 - i) Le aree di completamento delle aree nucleo;
 - ii) Le buffer zone: fasce-tampone di protezione mirate a ridurre i fattori di minaccia alle aree nucleo ed ai corridoi;
- c) I corridoi ecologici: fasce di connessione mirate a consentire lo scambio di individui tra le aree nucleo, che comprendono:
 - i) Corridoi principali, che si diramano da nord verso sud del territorio provinciale;
 - ii) Corridoi secondari, che connettono trasversalmente i rami della rete principale;
- d) I varchi: strettoie esistenti nella rete ed aree in cui sono in atto processi dinamici di occlusione;
- e) Le stepping zone o isole ad elevata naturalità, che comprendono i parchi urbani, i giardini e parchi di ville storiche e le formazioni naturaliformi presenti in area agricola;

Il PI ha individuato sul territorio le varie componenti la rete ecologica precisandone i perimetri ed areali rispetto alle più generiche indicazioni derivanti dal PAT.

7.18. Il sistema infrastrutturale e della mobilità

Il PI prevede, nell'arco temporale della sua validità, la realizzazione di alcune opere viarie, riportando in cartografia le previsioni dei rispettivi progetti delle opere pubbliche provinciali e regionali: il progetto denominato "Itinerario della Valsugana - Bassano Est - Superstrada a pedaggio"(aggiornato nel 2014) e la viabilità di complemento previsto dal progetto della "superstrada a pedaggio Pedemontana Veneta".

Le nuove opere viarie hanno comportato anche l'indicazione delle rispettive fasce di rispetto.

Il PI indica anche alcune previsioni strategiche di viabilità riprese dal PAT. Si tratta delle "diretrici preferenziali per l'organizzazione delle nuove connessioni viarie territoriali ed extraurbane" presenti nella tav. P4 del PAT. Tali indicazioni non generano vincoli pre-espropriativi ma vanno considerate, nell'approvazione dei piani attuativi e dei progetti edilizi che possono interferire con l'attuazione della previsione strategica, adottando le soluzioni di minore impatto.

7.19. L'aggiornamento dei documenti del PI

Per l'aggiornamento degli elaborati del PI che si rendono necessari a seguito dell'approvazione di norme speciali, progetti o pianificazioni aventi valore di variante automatica del PI e nei soli casi in cui non residui in capo al comune alcuna facoltà di valutazione o decisione discrezionale in ordine all'applicazione di una norma, progetto o atto di pianificazione di livello sovraordinato o l'effetto dei medesimi non sia subordinato al recepimento nel PI, è stato previsto che l'aggiornamento dei documenti sia effettuato d'ufficio senza variante al PI, attraverso una apposita determinazione dirigenziale.

8. Dimensionamento

8.1. Capacità insediativa residenziale del PI

La verifica del dimensionamento del PI viene eseguita riprendendo i valori risultanti dal dimensionamento del PAT che ha valutato il fabbisogno abitativo decennale sulla base:

- dell'aumento del numero di nuclei familiari dovuto all'incremento della popolazione;
- dell'aumento del numero di nuclei familiari dovuto alla suddivisione dei nuclei esistenti;
- del fabbisogno edilizio per attività compatibili di servizio alla residenza;

La volumetria residenziale complessiva necessaria per soddisfare le esigenze abitative, comprensiva delle attività di servizio è stata determinata dal PAT in mc 542.251.

Tale volumetria è costituita dalla capacità insediativa residenziale teorica residua, ancora edificabile nel PRG e quella virtuale a disposizione, che il PI può conformare attraverso varianti.

Nella sottostante tabella viene riportata la capacità insediativa residenziale virtuale disponibile per la redazione del PI, suddivisa per ATO (dati desunti dagli articoli da 125 a 135 delle NT del PAT).

Tabella 8.1.1: Capacità insediativa residenziale complessiva da PAT

ATO		CAPACITA' INSEDIATIVA		
n°	Denominazione	Volumetria edificabile residua da PRG	Volumetria virtuale prevista dal PAT	Totale
				PRG + PAT
		mc	mc	mc
AA1	Muson dei Sassi - Musonello	12.148	4.000	16.148
AG1	Bessica territorio aperto	28.342	16.000	44.342
AG2	Ramon campagna	44.239	14.000	58.239
AG3	Castione sud	15.541	3.000	18.541
IR1	Loria	78.322	100.000	178.322
IR2	Bessica	96.379	36.624	133.003
IR3	Ramon	22.543	20.000	42.543
IR4	Castione	22.565	22.200	44.765
IP1	Z.I. Loria sud	0	0	0
IP2	Z.I. Ramon sud	0	0	0
IP3	Z.I. Castione	5.348	1.000	6.348
TOTALE		325.427	216.824	542.251

Per eseguire la verifica della capacità insediativa residenziale virtuale residua è necessario calcolare la capacità insediativa teorica complessiva presente nella variante generale al PI e confrontarla con quella indicata dal PAT.

Tale modalità di verifica, estesa a tutte le aree edificabili previste nella variante generale al PI, è necessaria in quanto la variante generale ha comportato una completa e generale revisione della zonizzazione e degli indici di edificabilità dei vari ambiti edificabili.

Una modalità di verifica di tipo puntuale e comparativa rispetto al PI previgente, non sarebbe comunque praticabile considerata l'entità delle variazioni apportate.

La modalità di verifica applicata consente inoltre una più precisa verifica della capacità insediativa teorica impegnata nel PI rispetto a quella residua del previgente PRG indicata nel PAT, perché estesa a tutti gli ambiti edificabili distinguendo quelli che presentano capacità edificatoria effettivamente edificabile da quelli oramai saturi.

La verifica così elaborata comprende anche la capacità insediativa residenziale teorica derivante dai principali interventi di riqualificazione urbana che prevedono il cambio d'uso per la destinazione residenziale.

Nella tabella che segue viene riportata la capacità insediativa residenziale teorica e gli abitanti teorici per ogni singolo ATO calcolati in occasione dell'adozione della variante generale al PI. I dati sono stati desunti dall'allegato 1 "Calcolo della capacità insediativa residenziale teorica e quantificazione del fabbisogno di aree per servizi alla residenza" all'elaborato "V0 - Verifica del dimensionamento" il quale contiene il calcolo della capacità insediativa residenziale teorica, distinta per singola ZTO.

Tabella 8.1.2: Capacità insediativa residenziale teorica del PI per ATO

ATO		Nuova cubatura residenziale realizzabile	Nuovi abitanti teorici
n°	Denominazione	(mc)	(ab)
AA1	Muson dei Sassi - Musonello	3.800	25
AG1	Bessica territorio aperto	17.176	115
AG2	Ramon campagna	22.400	149
AG3	Castione sud	3.200	21
IR1	Loria	86.647	870
IR2	Bessica	79.318	593
IR3	Ramon	32.403	253
IR4	Castione	44.595	364
IP1	Z.I. Loria sud	0	0
IP2	Z.I. Ramon sud	0	0
IP3	Z.I. Castione	800	5
TOTALE		290.339	2.397

Il totale degli abitanti teorici del PI è di n° 11.760 abitanti (somma degli abitanti insediati al 31/12/2018, pari a 9.363 abitanti, più i nuovi abitanti teorici previsti dal PI, paria a 2.397).

La sottostante tabella rappresenta la capacità insediativa residenziale virtuale disponibile per le future varianti al PI.

Tabella 8.1.3: capacità insediativa residenziale virtuale disponibile per future varianti al PI

ATO		RESIDENZA		
n°	Denominazione	Capacità insediativa prevista dal PAT	Carico insediativo conformato (PRG+PI)	Capacità insediativa virtuale disponibile per future varianti al PI
		(mc)	(mc)	(mc)
AA1	Muson dei Sassi - Musonello	16.148	3.800	12.348
AG1	Bessica territorio aperto	44.342	17.176	27.166
AG2	Ramon campagna	58.239	22.400	35.839
AG3	Castione sud	18.541	3.200	15.341
IR1	Loria	178.322	86.647	91.675
IR2	Bessica	133.003	79.318	53.685
IR3	Ramon	42.543	32.403	10.140
IR4	Castione	44.765	44.595	170
IP1	Z.I. Loria sud	0	0	0
IP2	Z.I. Ramon sud	0	0	0
IP3	Z.I. Castione	6.348	800	5.548
TOTALE		542.251	290.339	251.912

Capacità insediativa virtuale residenziale disponibile per le future varianti al PI è pari a mc **251.912**.

Nell'allegato "E - Verifica dimensionamento" alla presente relazione sono contenuti i dati necessari a mantenere la contabilità della capacità insediativa residenziale virtuale disponibile per future varianti al PI.

L'allegato "E" dovrà essere mantenuto costantemente aggiornato in occasione dell'approvazione di varianti al PI o in occasione di altri procedimenti che hanno valore di variante.

8.2. Capacità insediativa zone D

Il PAT nella Relazione tecnica generale capitolo "34 – Dimensionamento settore produttivo e commerciale", ha previsto una capacità insediativa aggiuntiva pari al 15% della superficie della superficie complessiva delle zone produttive e commerciali (zone D) del PRG vigente.

La nuova capacità insediativa è stata collocata dal PAT nell'ATO IP3 – Z.I. Castione posta lungo la SR n° 245, sul quale è stata prevista la possibilità di inserire nuove zone D per 79.069 mq;

Il PAT ha inoltre previsto:

- la conferma della zona produttiva ricadente nell'ATO AA1 - Muson dei Sassi – Musonello posta in adiacenza alla zona produttiva del comune di Riese Pio X;
- la riclassificazione delle aree produttive programmate e non ancora realizzate del PRG previgente e la riconversione funzionale delle aree produttive esistenti ricadenti nelle ATO AG2, IR1, IP e IP2.

Il PAT non ha previsto nuove zone D con destinazioni commerciali non integrabili con la residenza, permettendo comunque l'individuazione di zone D2 per insediamenti commerciali mediante la riclassificazione di zone produttive ricadenti all'interno degli "Ambiti di riconversione funzionale delle aree produttive esistenti non ampliabili" e delle "Aree di urbanizzazione programmata dal PRG non compatibili con il PAT: attività economiche non integrabili con la residenza da riclassificare".

La tabella seguente contiene una sintesi delle previsioni del PAT specificando per ogni ATO il carico insediativo previsto e la superficie degli ambiti di riconversione funzionale delle aree produttive esistenti non ampliabili.

Tabella 8.2.1: Zone D previsioni PAT

Tipo zona		Ambiti Territoriali Omogenei											TOTALE
		AA1	AG1	AG2	AG3	IR1	IR2	IR3	IR4	IP1	IP2	IP3	
		Muson dei Sassi - Musonello	Bessica territorio aperto	Ramon campagna	Castione sud	Loria	Bessica	Ramon	Castione	Loria sud	Ramon sud	Castione	
		mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	
CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO PREVISTO DA PAT: Da PRG vigente (programmato e confermato da PAT)													
Produttivo		19.069	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19.069
Produttivo da riclassificare		0	0	0	0	6.467	0	0	0	45.833	17.261	0	69.561
Commerciale e direzionale		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO PREVISTO DA PAT: Nuova previsione PAT													
Produttivo		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	79.069	79.069
Produttivo da riclassificare		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Commerciale e direzionale		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ambiti di riconversione funzionale delle aree produttive esistenti non ampliabili													
Produttivo		0	0	5.730	0	74.477	0	0	0	106.965	58.681	0	245.853

La tabella che segue rappresenta per ogni ATO la superficie territoriale o fondiaria delle ZTO del PI (ex PRG) distinte per destinazione d'uso, necessaria per il confronto con le previsioni della variante generale.

Tabella 8.2.2: Zone D secondo la classificazione del previgente PRG alla data di adozione del PAT

Tipo zona		Ambiti Territoriali Omogenei											TOTALE
		AA1	AG1	AG2	AG3	IR1	IR2	IR3	IR4	IP1	IP2	IP3	
		Muson dei Sassi - Musonello	Bessica territorio aperto	Ramon campagna	Castione sud	Loria	Bessica	Ramon	Castione	Z.I. Loria sud	Z.I. Ramon sud	Z.I. Castione	
		mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	
D1	Attività industriali, artigianali, commerciali, direzionali o ad esse assimilate, totalmente o parzialmente edificate	9.454	0	5.355	2.634	50.485	0	0	0	66.904	10.669	0	145.501
D2	Attività industriali, artigianali, commerciali, direzionali o ad esse assimilate, di nuova formazione	37.885	0	0	0	20.166	0	0	0	61.713	51.873	183.679	355.316
D3	Attività agroindustriali, totalmente o parzialmente edificate	0	0	0	0	9.343	0	0	0	13.800	0	0	23.143
TOTALE		47.339	0	5.355	2.634	79.994	0	0	0	142.417	62.542	183.679	523.960

La tabella che segue rappresenta per ogni ATO la superficie territoriale o fondiaria delle ZTO del PI aggiornata con la variante generale, distinte per destinazione d'uso.

Tabella 8.2.3: Zone D della variante generale al PI

Tipo zona		Ambiti Territoriali Omogenei											TOTALE
		AA1	AG1	AG2	AG3	IR1	IR2	IR3	IR4	IP1	IP2	IP3	
		Muson dei Sassi - Musonello	Bessica territorio aperto	Ramon campagna	Castione sud	Loria	Bessica	Ramon	Castione	Z.I. Loria sud	Z.I. Ramon sud	Z.I. Castione	
		mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	
D1	Insedimenti produttivi	46.786	0	0	0	0	0	0	0	0	0	145.475	192.261
D2	Insedimenti commerciali	0	0	0	0	24.171	0	3.007	0	37.758	17.223	0	82.159
DR	Aree produttive non ampliabili da riconvertire	0	0	5.276	0	62.859	0	0	0	87.945	35.524	0	191.604
TOTALE		46.786	0	5.276	0	87.030	0	3.007	0	125.703	52.747	145.475	466.024

Dalla comparazione tra le due tabelle sopra riportate risulta che la variante generale ha previsto la riconversione di alcune zone produttive non ampliabili, come da indicazioni strategiche del PTCP e del PAT.

La riconversione operata dal PI ha interessato varie aree produttive riclassificandole come zone commerciali, residenziali, a servizio o ad uso agricolo, oppure come zone "produttive non ampliabili da riconvertire - DR" sulle quali applicare le disposizioni di cui all'articolo 77 delle NTO.

Nel complesso la variante generale ha comportato una riduzione delle zone D da mq 523.960 a mq 466.024.

I dettagli sulla riclassificazione e riconversione delle zone produttive sono contenuti nella tabella seguente, ottenuta dalla sovrapposizione grafica tra le zone D del PRG vigente alla data di adozione del PAT (zone D1, D2, e D3) e le zone del PI.

Tabella 8.2.4: Zone D riconversioni e riclassificazioni

Tipo zona	Ambiti Territoriali Omogenei											TOTALE
	AA1	AG1	AG2	AG3	IR1	IR2	IR3	IR4	IP1	IP2	IP3	
	Muson dei Sassi - Musonello	Bessica territorio aperto	Ramon campagna	Castione sud	Loria	Bessica	Ramon	Castione	Loria sud	Ramon sud	Castione	
	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	
B	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1
C1	0	0	0	0	877	0	0	0	426	0	0	1.303
C1.1	0	0	0	2.628	1.472	0	0	0	0	0	6.978	11.078
D1	46.641	0	0	0	0	0	0	0	0	0	129.652	176.293
D2	0	0	0	0	10.863	0	0	0	37.775	17.197	0	65.835
DR	0	0	5.278	0	62.281	0	0	0	87.982	35.537	0	191.078
E.a1	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	0	3
E.a2	0	0	0	5	0	0	0	0	0	0	0	5
E.c	738	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	738
E.d	0	8	0	0	199	0	0	0	0	0	0	207
F1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.333	1.333
F3	7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7
Fbc	0	0	0	0	1.585	0	0	0	2.107	0	0	3.692
Fc	0	0	0	0	1.356	0	0	0	214	2.929	11.275	15.774
Fd	0	0	0	0	1.959	0	0	0	3.587	3.987	10.979	20.512
TOTALE	47.386	8	5.278	2.633	80.596	0	0	0	132.091	59.650	160.217	487.859

L'elaborazione non ha considerato le aree a standard interni ai PUA (verde, parcheggi, ecc.) che il PI ha individuato puntualmente in quanto già realizzati. Dal confronto eseguito risultano inoltre delle modeste differenze tra la somma delle zone DR della presente tabella e la tabella 8.2.3 dovute alla ridefinizione dei perimetri di zona in adeguamento allo stato di fatto.

La tabella che segue rappresenta per ogni ATO le capacità insediative virtuali disponibili per nuove zone D da inserire con future varianti al PI.

Tabella 8.2.5: Zone D capacità residue produttive disponibili per future varianti

Tipo zona	Ambiti Territoriali Omogenei											TOTALE
	AA1	AG1	AG2	AG3	IR1	IR2	IR3	IR4	IP1	IP2	IP3	
	Muson dei Sassi - Musonello	Bessica territorio aperto	Ramon campagna	Castione sud	Loria	Bessica	Ramon	Castione	Z.I. Loria sud	Z.I. Ramon sud	Z.I. Castione	
	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	
capacità residua disponibile derivante dalle varianti verdi	553	0	0	0	0	0	0	0	0	0		553
capacità residua virtuale prevista dal PAT	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	63.329	63.329
capacità residua a destinazione produttiva derivante da riconversione e riclassificazione di zone D	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	120.488	120.488
TOTALE	553	0	0	0	0	0	0	0	0	0	183.817	184.370

Le ATO AG1, AG2, AG3, IR1, IR2, IR3, IP1, IP2 sono prive di capacità residua a destinazione produttiva in quanto il PAT prevede la riconversione di tutte le zone produttive non ampliabili (come da indicazioni del PTCP).

La capacità residua dell'ATO AA1 deriva dallo stralcio di una porzione di zona D che il PAT classifica come "Aree di urbanizzazione consolidata: attività economiche non integrabili con la residenza" ed è stata calcolata confrontando le superfici delle zone D del PRG vigente alla data di adozione del PAT pari a mq 47.339 (vedi tabella 8.2.2) con la superficie delle zone D1 del PI pari a mq 46.786 (vedi tabella 8.2.3).

La capacità residua dell'ATO IP3 è data dalla somma della:

- capacità residua del PAT non confermata dal PI pari a mq 63.329. La quantità è stata calcolata sottraendo alle nuove previsioni da PAT di mq 79.069 la superficie della zona D1/9 (unica zona D1 di nuova previsione inserita successivamente all'adozione del PAT nell'ATO mediante SUAP in variante al PI) di mq 15.740;
- Le superfici delle zone produttive del PRG, classificate dal PAT come "Ambiti di riconversione funzionale delle aree produttive esistenti non ampliabili" o "Aree di urbanizzazione programmata dal PRG non compatibili con il PAT: attività economiche non integrabili con la residenza da riclassificare", che il PI ha riclassificato come ZTO commerciali, residenziali, agricole o per servizi pubblici o di interesse generale. Confrontando i dati della tabella 8.2.4 risulta che le zone D del PRG riclassificate dal PI in zone diverse da D1 e DR hanno una superficie pari a mq 120.488 (487.859-176.293-191.078). Tale quantità concorre alla capacità insediativa produttiva che il PI può utilizzare per nuove zone D nell'ATO IP3.

La capacità insediativa di nuove zone commerciali non integrabili con la residenza è pari a zero per tutte le ATO in quanto il PAT non ha previsto nessuna nuova capacità insediativa per tale destinazione.

Le zone D2 commerciali presenti nel PI derivano da:

- riclassificazione e/o riconversione di zone produttive non ampliabili;
- riclassificazione dei lotti di PUA in zone a prevalente destinazione residenziale ed usi compatibili, già attuati ed edificati i quali hanno previsto dei lotti a specifica destinazione commerciale, per l'insediamento di esercizi di vicinato o medie strutture di vendita.

La tabella che segue riepiloga per ogni ATO le capacità insediative virtuali disponibili per nuove zone D individuabili con future varianti al PI distinte per destinazione d'uso.

Tabella 8.2.3: capacità insediativa virtuale disponibile per future varianti al PI

ATO		Capacità insediativa virtuale disponibile per nuove zone D	
n°	Denominazione	insediamenti produttivi (ZTO D1)	insediamenti commerciali (ZTO D2)
		(mq di zona)	(mq di zona)
AA1	Muson dei Sassi - Musonello	553	0
AG1	Bessica territorio aperto	0	0
AG2	Ramon campagna	0	0
AG3	Castione sud	0	0
IR1	Loria	0	0
IR2	Bessica	0	0
IR3	Ramon	0	0
IR4	Castione	0	0
IP1	Z.I. Loria sud	0	0
IP2	Z.I. Ramon sud	0	0
IP3	Z.I. Castione	183.817	0
TOTALE		184.370	0

Nell'allegato "E - Verifica dimensionamento" alla presente relazione sono contenuti i dati necessari a mantenere la contabilità della capacità insediativa produttiva e commerciale virtuale disponibile per future varianti al PI.

L'allegato "E" dovrà essere mantenuto costantemente aggiornato in occasione dell'approvazione di varianti al PI o in occasione di altri procedimenti che hanno valore di variante.

8.3. Verifica dotazione delle aree a servizi

La verifica della dotazione delle aree a servizi è stata eseguita in occasione dell'adozione della variante generale al PI per le destinazioni d'uso residenziale, per le zone produttive e per le zone commerciali mentre la verifica per la destinazione turistica non è stata eseguita perché nel PI non sono previste zone a destinazione turistica.

Si riportano di seguito i risultati delle verifiche della dotazione di aree a servizio per la residenza. La relazione descrittiva e le tabelle con i dati dettagliati sono contenute nel capitolo 2 dell'elaborato "V0 - Verifica del dimensionamento: relazione".

Verifica servizi alla residenza

Come risulta nella tabella sottostante, il PI ha previsto mq **45.229** di aree a servizi alle zone residenziali in più rispetto alle quantità minime di legge.

La dotazione di aree per servizi alla residenza, per ogni abitante teorico previsto dal PI, risulta di mq/ab 35,45 (mq 416.927 / 11.760 abitanti).

Tabella 8.3.1: Verifica dimensionamento delle aree per servizi alla residenza

		istruzione	Servizi di interesse comune		parco gioco e sport	parcheggio	TOTALE
			civili	religiosi			
		(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)
FABBISOGNO	Fabbisogno aree per servizi alla residenza (30 mq/ab) e usi compatibili	52.919	35.279	17.640	197.609	68.252	371.698
			52.919				
DOTAZIONE	Superficie ZTO F (standard), standard prescritti all'interno delle ZTO e standard primari da ricavare nei PUA	54.466	36.831	34.436	204.721	86.473	416.927
			71.267				
VERIFICA	Differenza tra dotazione di standard previsti dal PI e fabbisogno di aree a servizi	1.547	1.552	16.796	7.112	18.222	45.229

Nell'allegato "F - Verifica servizi" alla presente relazione sono contenuti i dati necessari a mantenere la contabilità della verifica della dotazione minima di aree per servizi alla residenza.

L'allegato "F" dovrà essere mantenuto costantemente aggiornato in occasione dell'approvazione di varianti al PI o in occasione di altri procedimenti che hanno valore di variante.

Verifica servizi alle zone produttive

Il PI prevede una dotazione di aree per servizi alle zone produttive di mq **50.807**.

Dalla verifica risultano mq **12.421** di aree a servizi in più rispetto alle quantità minime di legge.

Si riporta di seguito il risultato della verifica della dotazione di aree a servizio delle zone produttive. La relazione descrittiva e le tabelle con i dati dettagliati sono contenute nel capitolo 3 dell'elaborato "V0 - Verifica del dimensionamento: relazione".

Tabella 8.3.2: Verifica dimensionamento delle aree per servizi alle zone produttive

		STANDARD PRIMARI		TOTALE
		parco gioco e sport	parcheggio	
		(mq)	(mq)	(mq)
FABBISOGNO	Fabbisogno aree per servizi alle zone produttive (10mq/100mq)	19.193	19.193	38.387
DOTAZIONE	Superficie ZTO F (standard), standard prescritti all'interno delle ZTO e standard primari da ricavare nei PUA	23.794	27.013	50.807
VERIFICA	Differenza tra dotazione di standard previsti dal PI e fabbisogno di aree a servizi	4.601	7.820	12.421

Nell'allegato "F - Verifica servizi" alla presente relazione sono contenuti i dati necessari a mantenere la contabilità della verifica della dotazione minima di aree per servizi alle zone produttive.

L'allegato "F" dovrà essere mantenuto costantemente aggiornato in occasione dell'approvazione di varianti al PI o in occasione di altri procedimenti che hanno valore di variante.

Verifica servizi alle zone commerciali

Per quanto riguarda le zone commerciali il PI prevede che gli standard siano ricavati all'interno delle singole zone, all'interno delle aree di pertinenza degli interventi come specificato dalle NTO (art. 76).

9. Consumo di suolo

9.1. Il consumo di suolo ai sensi della LR n° 14/2017

La nuova LR n° 14 del 06/06/2017 sul contenimento del consumo di suolo approvata dalla Regione Veneto promuove un processo di revisione sostanziale della disciplina urbanistica che mira a ridurre progressivamente il consumo di suolo non ancora urbanizzato, in coerenza con l'obiettivo europeo di azzerarlo entro il 2050.

Il Comune di Loria, in adempimento alle disposizioni della LR n° 14/2017 ha approvato, con deliberazione della Giunta Comunale n° 63 del 16/08/2017, la perimetrazione degli "ambiti di urbanizzazione consolidata" e la scheda informativa con i dati da inviare alla Regione per l'ottenimento della quantità di consumo di suolo ammesso nel territorio comunale. La suddetta documentazione è stata inviata alla Regione che ha registrato il ricevimento in data 22/08/2017 prot. n° 355490.

La Regione Veneto ha successivamente assegnato al Comune di Loria, con la DGR n° 668 del 15 maggio 2018, la quantità di suolo consumabile, che è risultato pari ad Ha 19,05.

La LR n° 14/2017 all'art. 13 comma 10 ha inoltre previsto che i comuni, entro diciotto mesi dalla pubblicazione sul BUR del provvedimento di individuazione della quantità di suolo consumabile, adeguino la propria strumentazione urbanistica generale.

Il Comune di Loria ha adottato la variante di adeguamento nella forma di variante al PAT (variante n° 1), mediante la quale sono stati verificati e precisati, sulla base dei chiarimenti forniti con la DGR n° 668 del 15/05/2018, sia gli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata, sia i dati contenuti nella scheda informativa già inviati alla regione.

La variante n° 1 al PAT ha quindi aggiornato la perimetrazione degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata e confermato i dati della scheda informativa inviata alla Regione, determinando quindi di applicare la quantità di consumo di suolo, pari ad Ha 19,05 assegnata al comune con la DGR n° 668/2018.

Per verificare nel Piano degli Interventi il rispetto del limite massimo di consumo di suolo assegnato, la variante generale ha eseguito, attraverso la predisposizione dell'elaborato "V2 - Verifica del consumo

di suolo – scala 1:10.000”, la mappatura delle previsioni urbanistiche che comportano consumo di suolo, ovvero delle previsioni che possono comportare “l’incremento della superficie naturale e seminaturale interessata da interventi di impermeabilizzazione del suolo” (art. 2 comma 1 lettera c LR n° 14/2017).

Sulla base della mappatura georeferenziata delle suddette aree è risultato che la superficie complessiva delle previsioni urbanistiche del PI che comportano consumo di suolo è di **Ha. 12.93** e che la stessa risulta inferiore al limite massimo assegnato con la DGR n° 1325/2018, pari ad **Ha. 19.05**.

Nell'allegato “G Verifica del consumo di suolo” alla presente relazione è indicata la quantità di consumo di suolo determinato dalle singole varianti al PI in rapporto alla quantità massima di consumo di suolo ammessa nel territorio comunale.

L'allegato “G” dovrà essere mantenuto costantemente aggiornato in occasione dell'approvazione di varianti al PI ed anche in occasione di altri procedimenti che hanno valore di variante.

L'articolo 133 delle Norme Tecniche Operative del PI prevede inoltre il mantenimento della contabilità del consumo di suolo attraverso un apposito Registro che rappresenti le quantità del consumo di suolo determinate anche dai Piani Urbanistici Attuativi e dagli interventi edilizi.

10. Allegati

- Allegato A: Cronistoria del PRC
- Allegato B: Elenco elaborati vigenti
- Allegato C1: Pianificazione urbanistica attuativa vigente
- Allegato C2: Pianificazione urbanistica attuativa abrogata
- Allegato D: Elenco SUAP in variante
- Allegato E: Verifica dimensionamento
- Allegato F: Verifica servizi
- Allegato G: Verifica del consumo di suolo

Allegato A: Cronistoria del PRC

Piano di Assetto del Territorio Comunale

Il Comune di Loria è dotato del seguente strumento urbanistico di assetto del territorio:

- PAT comunale adottato con delibera del Consiglio Comunale n° 58 del 21/12/2012, approvato con conferenza di servizi in data 13/12/2013, ratificato con delibera della Giunta provinciale n° 555 del 23/12/2013, pubblicato nel BUR n° 10 del 24/01/2014 ed entrato in vigore il 08/02/2014.

Dopo la sua approvazione il PAT di Loria non è stato oggetto di varianti.

Piano Interventi

Il primo Piano degli Interventi di Loria è il PRG divenuto PI alla data di entrata in vigore del PAT, per le parti con esso compatibili, come modificato dalle successive varianti approvate dal Consiglio Comunale ai sensi art. 18 LR n° 11/2004 o dalle altre disposizioni normative vigenti.

Di seguito si riporta la cronistoria delle varianti al PI, successive all'approvazione del PAT, con gli estremi degli atti che hanno costituito l'iter di approvazione:

Variante tematica n° 1

(Accordi pubblico/privato, annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo, nuclei residenziali in territorio extraurbano, variazioni puntuali)

Adottata con delibera del Consiglio Comunale n° 9 del 08/04/2014

Controdeduzioni alle osservazioni ed approvazione con deliberazione del Consiglio Comunale n° 29 del 30/07/2014

Pubblicazione all'albo pretorio 01/08/2014

Entrata in vigore il 16/08/2014

Variante tematica n° 2

(Disciplina delle zone agricole)

Adottata con delibera del Consiglio Comunale n° 13 del 16/04/2015

Controdeduzioni alle osservazioni ed approvazione con deliberazione del Consiglio Comunale n°6 del 06/04/2016

Pubblicazione all'albo pretorio 13/04/2016

Entrata in vigore il 28/04/2016

Variante parziale n° 3

(Ampliamento zona cimiteriale a Loria Fb7 e nuova area per ecocentro sovracomunale)

Adottata con delibera del Consiglio Comunale n° 7 del 06/04/2016

Controdeduzioni alle osservazioni ed approvazione con deliberazione del Consiglio Comunale n° 34 del 30/09/2016

Pubblicazione all'albo pretorio 06/10/2016

Entrata in vigore il 21/10/2016

Variante parziale n° 4

(Variante verde e variazioni puntuali)

Adottata con delibera del Consiglio Comunale n° 10 del 16/03/2017

Controdeduzioni alle osservazioni ed approvazione con deliberazione del Consiglio Comunale n° 30 del 05/07/2017

Pubblicazione all'albo pretorio 18/07/2017

Entrata in vigore il 02/08/2017

Variante parziale n° 5

(Varianti verdi, variazioni puntuali e recepimento accordi pubblico/privato)

Adottata con delibera del Consiglio Comunale n° 14 del 30/04/2018

Controdeduzioni: nessuna

Pubblicazione all'albo pretorio 31/08/2018

Entrata in vigore il 15/09/2018

Allegato B: Elenco elaborati vigenti

ELABORATO	DESCRIZIONE	ULTIMA MODIFICA			REVISIONE	
		VARIANTE N°	DATA APPROVAZIONE	EFFICACE DAL	REV. N°	DATA

Documenti ed elaborati grafici del PI aventi valore normativo						
RP	Relazione programmatica	6				
NT0	Norme Tecniche Operative e repertori	6				
P1.1	Disciplina generale dell'intero territorio comunale – parte nord - scala 1:5.000	6				
P1.2	Disciplina generale dell'intero territorio comunale – parte sud - scala 1:5.000	6				
P2.0	Disciplina specifica: Legenda tavole serie P2	6				
P2.1	Disciplina specifica del territorio: Bessica – scala 1:2.000	6				
P2.2	Disciplina specifica del territorio: Loria nord – scala 1:2.000	6				
P2.3	Disciplina specifica del territorio: Cantoni di Sotto – scala 1:2.000	6				
P2.4	Disciplina specifica del territorio: Loria – scala 1:2.000	6				
P2.5	Disciplina specifica del territorio: Ramon Campagna – scala 1:2.000	6				
P2.6	Disciplina specifica del territorio: Ramon – scala 1:2.000	6				
P2.7	Disciplina specifica del territorio: Castione – scala 1:2.000	6				
P3.1	Disciplina specifica del centro storico: Loria – scala 1:1.000	6				
P3.2	Disciplina specifica del centro storico: Bessica e Cantoni di sotto – scala 1:1.000	6				
P3.3	Disciplina specifica del centro storico: Ramon – scala 1:1.000	6				
P3.4	Disciplina specifica del centro storico: Castione – scala 1:1.000	6				
P4.1	Fragilità geologiche, idrogeologiche e idrauliche – parte nord – scala 1:5.000	6				
P4.2	Fragilità geologiche, idrogeologiche e idrauliche – parte sud – scala 1:5.000	6				
P5	Schede normative degli edifici non più funzionali alle esigenze dell'azienda Agricola	1	30/07/2014	16/08/2014	00	27/08/2018
P6	Schede normative degli accordi di pianificazione	5	31/07/2018	15/09/2018	00	27/08/2018
Valutazione di compatibilità idraulica (VCI)						
	Valutazione di compatibilità idraulica (VCI)	1	30/07/2014	16/08/2014	00	mar-14
	Valutazione di compatibilità idraulica (VCI)	3	30/09/2016	21/10/2016	00	20/01/2016
	Valutazione di compatibilità idraulica (VCI)	5	31/07/2018	15/09/2018	00	16/04/2018
	Valutazione di compatibilità idraulica (VCI)	6				
Verifica del dimensionamento del PI e del consumo di suolo						
V1	Verifica del dimensionamento: Individuazione delle zone a servizi – scala 1:10.000	6				
V2	Verifica del consumo di suolo – scala 1:10.000	6				

ELABORATO	DESCRIZIONE	ULTIMA MODIFICA			REVISIONE	
		VARIANTE N°	DATA APPROVAZIONE	EFFICACE DAL	REV. N°	DATA

Banca dati alfa-numerica e vettoriale

DVD	Banche dati PRC - Label: 026036_AAAAMMGG - Cartella immagine ISO: Loria_PRC_#_AAAA	6				
------------	--	---	--	--	--	--

Allegato C1: Pianificazione Urbanistica Attuativa vigente

ID PUA	TIPO PIANO	INIZIATIVA	DESTINAZIONE D'USO	DENOMINAZIONE	DELIBERA DI ADOZIONE	DELIBERA DI APPROVAZIONE	CONVENZIONE	ATTO ABILITATIVO URBANIZZAZIONE	FINE LAVORI	DATA COLLAUDO
1	PL	Privata	Residenziale	Mercurio		DCC N° 37 del 29/09/08	Rep. 188164 del 24.12.2009 Notaio A.Todescan			
2	PL	Pubblica	Residenziale	Sile	DGC N° 71 del 30/11/2005	DCC N° 71 del 30/11/05	Rep. 181032/38152 del 28.6.2006 Notaio A.Todescan			18/01/2011
3	PL	Pubblica	Residenziale	Tararan - zona C2/19 (1° stralcio)		DCC N° 62 del 19/06/06	Rep. 2364 del 20/09/2006 segretario comunale Orso paolo			14/11/2014
4	PR	Pubblica	Residenziale	Miotto/Comin - Via San Pancrazio		DCC N° 87 del 21/12/06	Rep. 2374 del 14/02/2007 segretario comunale Orso paolo			
5	PL	Privata	Residenziale	Duse	DGC N° 86 del 27/07/2013	DGC N° 116 del 09/11/2013	non stipulata			

Allegato C2: Pianificazione Urbanistica Attuativa abrogata

TIPO PIANO	INIZIATIVA	DESTINAZIONE D'USO	DENOMINAZIONE	LOCALITA'	DELIBERA DI APPROVAZIONE	CONVENZIONE	ATTO ABILITATIVO URBANIZZAZIONE	FINE LAVORI	DATA COLLAUDO
PL	Privata	Residenziale	Andreola - Toffolon	Bessica					
PR	Privata	Residenziale	Torresan	Castione					
PL	Privata	Residenziale	Marchiori	Castione	DCC N° 114 e 115 del 03/11/83	Rep. 44500 del 29.08.1984 Notaio A.Todescan			10/03/1986
PL	Privata	Residenziale	Brenta	Ramon	DCC N° 57 del 02/06/88	Rep. 67791 e 67967 del 04.10.1988 e 18.10.1988 Notaio A.Todescan			05/03/1990
PL	Privata	Residenziale	Bacchiglione	Ramon	DCC N° 58 e 59 del 28/10/92	Rep. 94894 del 18/03/1993 Notaio A. Todescan			05/08/1994
PL	Privata	Residenziale	Enego (I stralcio)	Bessica	DCC N° 60 e 61 del 28/10/92	Rep. 110199 del xxx Notaio Parolin			
PL	Privata	Residenziale	Enego (II stralcio)	Bessica	DCC N° 54 e 55 del 18/09/98	Rep. 137694 del 27.01.1999 Notaio A.Todescan			17/11/1999
PL	Privata	Residenziale	Enego (III stralcio)	Bessica	DCC N° 28 e 29 del 08/03/99	Rep. 72484 del 01/06/1999 Notaio F. Imparato			08/05/2002
PL	Privata	Residenziale	Primavera	Bessica	DCC N° 34 e 35 del 30/06/94, N° 57 del 07/09/94 e N°85 del 19/12/94	Rep. 108366 del 10.02.1995 Notaio A.Todescan			19/09/1996
PL	Privata	Residenziale	Terranova	Loria	DCC N° 36 e 37 del 06/06/94, N° 58 del 07/09/94 e N° 86 del 19/12/94	Rep. 119768 del 27.05.1996 Notaio A.Todescan			13/10/2000
PL	Pubblica	Produttiva	Giorgione	Ramon	DCC n. 8 del 24/02/1994, n. 70 del 26/10/1994, n. 71 del 26/10/1994, n. 87 del 19/12/1994 e n. 88 del 19/12/1994	Rep. 109876/109934 del 07.04.1995 Notaio A.Todescan			11/01/2000
PL	Pubblica	Commerciale	Balbi	Loria	DCC N° 37 del 13/06/96	Rep. 124452 del 04.09.1997 Notaio A.Todescan			25/10/2202 e 07/02/2003

TIPO PIANO	INIZIATIVA	DESTINAZIONE D'USO	DENOMINAZIONE	LOCALITA'	DELIBERA DI APPROVAZIONE	CONVENZIONE	ATTO ABILITATIVO URBANIZZAZIONE	FINE LAVORI	DATA COLLAUDO
PL	Privata	Residenziale	Levante	Loria	DCC N° 80 del 12/11/96	Rep. 130643 del 30.12.1997 Notaio A.Todescan			07/02/2003
PL	Privata	Residenziale	Vega	Loria	DCC N° 54 del 08/08/1996 e N° 87 del 30/11/96	Rep. 124061 del 15.01.1997 Notaio A.Todescan			27/07/1999
PR	Privata	Residenziale	P.R. Fogal Luigi	Bessica	DCC N° 13 del 28/02/97 - ZONA B	Rep. 61525 del 24.07.1997 Notaio F. Imparato			09/04/1999
PL	Pubblica	Produttiva	Via delle Fosse	Ramon	DGC N° 213 del 16/07/97	Rep. 62062 del 11.09.1997 Notaio F. Imparato			04/02/2000
PR	Privata	Commerciale	Ramon Futura	Ramon	DCC N° 51 del 24/07/98	Rep. 135369 del 24.09.1998 Notaio A.Todescan			06/12/2001
PL	Privata	Residenziale	Venere	Castione	DCC N° 56 e 57 del 18/09/98	Rep. 72485 del 22.02.1999 Notaio A.Todescan			26/06/2001
PL	Privata	Residenziale	Via Asiago	Bessica	DGC N° 161 del 03/10/01	Rep. 88988 del 07.02.2002 Notaio F. Imparato			24/10/2008
PL	Privata	Commerciale	Superloria	Loria	DCC N° 33-34 del 30/06/03	Rep. 179461 del 21.7.2003 Notaio L. Tassitani			19/01/2009
PL	Privata	Residenziale	Saturno	Loria	DCC N° 35-36 del 30/06/03	Rep. 167673 del 6.8.2003 Notaio A.Todescan			29/09/2010
PL	Privata	Residenziale	Domus - C2/22 (1° stralcio)	Ramon	DCC N° 32 del 30/06/03	Rep. 1881 del 31.07.2005 Notaio E. Bernini			21/08/2006
PL	Pubblica	Produttiva	D2/7 Castion	Castione	DCC N° 47 del 06/08/2003	Rep. 168636 del 17.10.2003 Notaio A.Todescan			26/01/2007
PL	Privata	Residenziale	Piva	Loria	DCC N° 34-35 del 04/08/04	Rep. 173899 del 31.08.2004 Notaio A.Todescan			10/07/2008
PL	Privata	Residenziale	Marte - C2/27	Castione	DCC N° 39 del 18/05/06	Rep. 180858/38063 del 9.6.2006 Notaio A.Todescan			03/06/2008
PL	Pubblica	Residenziale	Vega - C2/8	Loria	DCC N° 11 del 30/04/2008	convenzione non sottoscritta			

Allegato D: Sportello Unico Attività Produttive (SUAP) in variante

ID SUAP	DITTA	ATO	ADOZIONE	APPROVAZIONE	CONVENZIONE
SUAP 1	Sistemi Tecnologici Srl	IP3	Conferenza di servizi del 10/06/2013	DCC n° 12 del 01/08/2013	Rep. 345 del 23/05/2014 Notaio Michele Dal Maso
SUAP 2	Andreola costruzioni generali Spa	IR1	Conferenza di servizi del 10/06/2010	DCC n° 46 del 30/09/2010	

Allegato E: Verifica dimensionamento

1 - Capacità insediativa residenziale

La sottostante tabella è predisposta per rappresentare, la variazione della capacità insediativa residenziale, conformata o recuperata con le singole varianti al PI, al fine di quantificare la capacità insediativa residenziale teorica virtuale disponibile per future varianti al PI.

Tabella E.1.1: Capacità insediativa residenziale virtuale

	Ambiti Territoriali Omogenei (**)											TOTALE
	AA1	AG1	AG2	AG3	IR1	IR2	IR3	IR4	IP1	IP2	IP3	
	Muson dei Sassi - Musonello	Bessica territorio aperto	Ramon campagna	Castione sud	Loria	Bessica	Ramon	Castione	Z.I. Loria sud	Z.I. Ramon sud	Z.I. Castione	
	(mc)	(mc)	(mc)	(mc)	(mc)	(mc)	(mc)	(mc)	(mc)	(mc)	(mc)	(mc)
Capacità insediativa aggiuntiva prevista da PAT	16.148	44.342	58.239	18.541	178.322	133.003	42.543	44.765	0	0	6.348	542.251
Variante n°6 al PI Generale (adozione) (*)	3.800	17.176	22.400	3.200	86.647	79.318	32.403	44.595	0	0	800	290.339
Variante n°... al PI												
RESIDUO	12.348	27.166	35.839	15.341	91.675	53.685	10.140	170	0	0	5.548	251.912

(*) Variazione di capacità insediativa comprensiva delle precedenti varianti al PI

(**) Valori negativi corrispondono a consumo di capacità insediativa

La capacità insediativa virtuale residenziale disponibile per le future varianti al PI è pari a mc **251.912**

2 - Capacità insediativa per insediamenti produttivi (zone D1)

La sottostante tabella è predisposta per rappresentare, a partire dall'adozione dalla variante generale al PI, la variazione della superficie delle zone per insediamenti produttivi (ZTO D1) al fine di quantificare, le capacità insediative ancora disponibili per future varianti al PI.

Tabella E.2.1: capacità insediativa produttiva virtuale

	Ambiti Territoriali Omogenei											TOTALE
	AA1	AG1	AG2	AG3	IR1	IR2	IR3	IR4	IP1	IP2	IP3	
	Muson dei Sassi - Musonello	Bessica territorio aperto	Ramon campagna	Castione sud	Loria	Bessica	Ramon	Castione	Z.i. Loria sud	Z.i. Ramon sud	Z.i. Castione	
	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)
Capacità insediativa residua disponibile dopo l'adozione della variante n°6 (variante generale al PI)	553	0	0	0	0	0	0	0	0	0	183.817	184.370
VARIAZIONE CAPACITA' INSEDIATIVA (*) (**)												
variante n°... al PI												
RESIDUO	553	0	0	0	0	0	0	0	0	0	183.817	184.370

(*) Valori negativi corrispondono a consumo di capacità insediativa

(**) Concorrono al ripristino di capacità residua dell'ATO IP3 la riconversione e la riclassificazione di zone produttive che il PAT classifica come "Ambiti di riconversione funzionale delle aree produttive esistenti non ampliabili" o "Aree di urbanizzazione programmata dal PRG non compatibili con il PAT: attività economiche non integrabili con la residenza da riclassificare"

3 - Capacità insediativa per insediamenti commerciali (zone D2)

La capacità insediativa di nuove zone commerciali non integrabili con la residenza (ZTO D2) è pari a zero per tutte le ATO in quanto il PAT non ha previsto nessuna nuova capacità insediativa per tale destinazione.

Il PAT consente comunque l'individuazione di nuove zone per insediamenti commerciali all'interno degli Ambiti di riconversione funzionale delle aree produttive esistenti non ampliabili" o "Aree di urbanizzazione programmata dal PRG non compatibili con il PAT: attività economiche non integrabili con la residenza da riclassificare".

Allegato F: Verifica servizi

1 - Verifica dotazione delle aree a servizi per la residenza

La sottostante tabella è predisposta per rappresentare il fabbisogno di aree a servizi per la residenza a partire dal dimensionamento della variante generale al PI calcolato considerando il fabbisogno generato dagli abitanti teorici e il fabbisogno generato dalle attività esistenti compatibili con la residenza.

La tabella contiene i dati relativi agli abitanti teorici e al corrispondente fabbisogno di aree per servizi indotto dalle varianti successive all'adozione della dalla variante generale.

Tabella F.1.1: Abitanti teorici e fabbisogno e aree per servizi alla residenza

	Abitanti teorici totali (**)	FABBISOGNO					
		istruzione	Servizi di interesse comune		parco gioco e sport	parcheggio	TOTALE
			civili	religiosi			
		4,5 mq/ab	3 mq/ab	1,5 mq/ab	16 mq/ab	5 mq/ab	30 mq/ab
n°	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	
Variante n°6 al PI Generale (adozione) (*)	11.760	52.919	35.279	17.640	197.609	68.252	371.698
VARIAZIONE FABBISOGNO							
Variante n°... al PI							
TOTALE	11.760	52.919	35.279	17.640	197.609	68.252	371.698
			52.919				

(*) Fabbisogno di aree per servizi alla residenza comprensivo del fabbisogno generato dagli abitanti teorici e del fabbisogno generato dalle attività esistenti compatibili con la residenza (commerciale e direzionale interno alle zone residenziali)

(**) Valori negativi corrispondono a diminuzione di abitanti teorici insediabili

La tabella che segue è stata predisposta per quantificare la dotazione di aree a servizi per la residenza a partire dal dimensionamento fatto in occasione della variante generale al PI e contiene:

- la dotazione di aree a servizi calcolato in occasione della variante generale (comprensivo delle zone F a servizio della residenza, delle aree a standard previste da ricavare all'interno delle ZTO residenziali e delle aree a standard da realizzare in fase di attuazione del PUA);
- le variazioni di superficie delle aree per servizi introdotte da varianti successivamente all'adozione della dalla variante generale.

Tabella F.1.2: dotazione aree per servizi alla residenza

	DOTAZIONE					
	istruzione	Servizi di interesse comune		parco gioco e sport	parcheggio	TOTALE
		civili	religiosi			
	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)
Variante n°6 al PI Generale (adozione)	54.466	36.831	34.436	204.721	86.473	416.927
VARIAZIONE DOTAZIONE						
Variante n°... al PI						
TOTALE	54.466	36.831	34.436	204.721	86.473	416.927
		71.267				

Come risulta nella tabella sottostante, risultano mq **45.229** di aree a servizi alle zone residenziali in più rispetto alle quantità minime di legge.

La dotazione di aree per servizi alla residenza, per ogni abitante teorico previsto dal PI, risulta di mq/ab 35,45 (mq 416.927 / 11.760 abitanti).

Tabella F.1.3: Verifica dimensionamento delle aree per servizi alla residenza

		istruzione	Servizi di interesse comune		parco gioco e sport	parcheggio	TOTALE
			civili	religiosi			
		(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)
FABBISOGNO	Fabbisogno aree per servizi alla residenza (33 mq/ab) e usi compatibili	52.919	35.279	17.640	197.609	68.252	371.698
DOTAZIONE	Superficie ZTO F (standard), standard prescritti all'interno delle ZTO e standard primari da ricavare nei PUA	54.466	36.831	34.436	204.721	86.473	416.927
VERIFICA	Differenza tra dotazione di standard previsti dal PI e fabbisogno di aree a servizi	1.547	1.552	16.796	7.112	18.222	45.229
			18.348				

2 - Verifica dotazione delle aree a servizi alle zone produttive

La sottostante tabella è predisposta per rappresentare il fabbisogno di aree a servizi per le zone produttive a partire dal dimensionamento della variante generale.

La tabella contiene i dati relativi alla superficie delle zone produttive e al corrispondente fabbisogno di aree per servizi indotto dalle varianti successive all'adozione della dalla variante generale.

Tabella F.2.1: Fabbisogno di aree per servizi alle zone produttive

	Superficie zone produttive (D1 + DR) (*)	FABBISOGNO		
		parco gioco e sport	parcheggio	TOTALE
		5 mq/100 mq ZTO	5 mq/100 mq ZTO	
n°	(mq)	(mq)	(mq)	
Variante n°6 al PI Generale (adozione)	383.865	19.193	19.193	38.387
VARIAZIONE FABBISOGNO (*)				
Variante n°... al PI				
TOTALE	383.865	19.193	19.193	38.387

(*) valori negativi corrispondono a stralcio di zone produttive.

La tabella che segue è stata predisposta per quantificare la dotazione di aree a servizi alle zone produttive a partire dal dimensionamento fatto in occasione della variante generale al PI e contiene:

- la dotazione di aree a servizi calcolato in occasione della variante generale (comprensivo delle zone F a servizio delle zone produttive, delle aree a standard previste da ricavare all'interno delle ZTO D e delle aree a standard da realizzare in fase di attuazione del PUA);
- le variazioni di superficie delle aree per servizi introdotte da varianti successivamente all'adozione della dalla variante generale.

Tabella F.2.2: Dotazione aree per servizi alle zone produttive

	DOTAZIONE		
	parco gioco e sport	parcheggio	TOTALE
	(mq)	(mq)	(mq)
Variante n°6 al PI Generale (adozione)	23.794	27.013	50.807
VARIAZIONE DOTAZIONE			
Variante n°... al PI			
TOTALE	60.449	50.539	50.807

Come risulta nella tabella sottostante, dalla verifica risultano mq **12.421** di aree a servizi in più rispetto alle quantità minime di legge.

Tabella F.2.3: Verifica dimensionamento delle aree per servizi alla residenza

		parco gioco e sport	parcheggio	TOTALE
		(mq)	(mq)	(mq)
FABBISOGNO	Fabbisogno aree per servizi alle zone produttive (10mq/100mq)	19.193	19.193	38.387
DOTAZIONE	Superficie ZTO F (standard), standard prescritti all'interno delle ZTO e standard primari da ricavare nei PUA	23.794	27.013	50.807
VERIFICA	Differenza tra dotazione di standard previsti dal PI e fabbisogno di aree a servizi	4.601	7.820	12.421

Allegato G: Verifica del consumo di suolo

La sottostante tabella è predisposta per confrontare la quantità massima di consumo di suolo assegnato al Comune con la quantità di superficie naturale e seminaturale interessata da interventi di impermeabilizzazione del suolo, determinata dalle previsioni urbanistiche di ogni singola variante al PI.

Tabella G.1.1: Verifica del consumo di suolo

	Suolo (**)
	(mq)
QUANTITÀ MASSIMA DI CONSUMO DI SUOLO ASSEGNATO AL COMUNE	190.500
CONSUMO DI SUOLO DEL PI:	
Variante n°6 al PI Generale (adozione) (*)	-129.312
Variante n°... al PI	
QUANTITÀ RESIDUA	61.188

(*) Valore comprensivo delle precedenti varianti al PI

(**) Valori negativi corrispondono a consumo di suolo naturale o seminaturale, valori positivi corrispondono a ripristino di suolo naturale o seminaturale

L'elaborato "V2 - Verifica del consumo di suolo – scala 1:10.000" rappresenta la mappatura delle previsioni urbanistiche che comportano consumo di suolo.

La quantità di consumo di suolo residua disponibile per future varianti al PI è pari a **61.188** mq.