

LORIA

**P. di L.**

progetto di coordinamento urbanistico  
in ambito 'C2/5'

AGOSTO 2025

**I**

**DATI DI BASE**

**Committenti: IM. MA. S.r.l., Comacchio Andrea e Serena, Bailoni Lucia**

Arch. Stefano Zanellato

## I.1 IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETÀ

L'ambito di pianificazione attuativa, già Piano di Lottizzazione "Duse", è individuato come ZTO tipo C2/5 nel Piano degli Interventi vigente, ambito regolamentato dall'art. 70 delle NTO, l'area oggetto di intervento è catastalmente così descritta: **Comune di Loria, Foglio 11, M.N. 182, 183, 1041, 1043, 1046, 1049, 1052, 1194, con indice di densità territoriale di 1,00 mc/mq, soggetta a Strumento Urbanistico Attuativo – PIANO DI LOTTIZZAZIONE (PL).** La proprietà così composta:

- IM. MA. S.R.L. PROPRIETARIA delle unità immobiliari di seguito catastalmente descritte: N.C.T.: Comune di Loria; Foglio 11; M.N. 183, 1046, 1049, 1052, 1194;
- COMACCHIO ANDREA, BAILONI LUCIA e COMACCHIO SERENA COMPROPRIETARI delle unità immobiliari di seguito catastalmente descritte: N.C.T.: Comune di Loria; Foglio 11; M.N. 182, 1041, 1043;

**che rappresenta l'ipotesi progettuale per la realizzazione del 1° stralcio funzionale ricadente nell'ambito originale del Piano di Lottizzazione, relativo alla proprietà della ditta IM. MA. S.R.L. unitamente alla proprietà indivisa dei coniugi Comacchio-Bailoni e della loro nipote Serena.**

## I.2 ESTRATTO DELLE NORME DI ATTUAZIONE

L'ambito di pianificazione attuativa, già Piano di Lottizzazione "Duse", è individuato come ZTO tipo C2/5 nel Piano degli Interventi vigente, ambito regolamentato dall'art. 70 delle NTO che così recita:

### **Art. 70 – Zone "B" e "C1" residenziale di urbanizzazione consolidata**

- 1. All'interno delle aree di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale del PAT, il PI individua e classifica come zone B e C1 le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, sulla base dell'art. 2 del DI n° 1444/1968 e del provvedimento della Giunta regionale di cui all'art. 50, comma 1 lett. a) LR n° 11/2004.*
- 2. Destinazioni d'uso: quelle indicate all'art. 68, eventualmente precisate per le singole zone nel Repertorio Normativo;*
- 3. Modalità d'intervento:*
  - a) In diretta attuazione del PI come indicato nel Repertorio Normativo e verificata l'esistenza delle principali opere di urbanizzazione. In caso di mancanza o carenza delle opere di urbanizzazione l'intervento è subordinato all'approvazione di un PUA o al rilascio di un per -*

*messo di costruire convenzionato di cui all'art. 28 bis del DPR n° 380/2001 per l'esecuzione delle opere mancanti;*

*b) Previa approvazione di un PUA convenzionato come indicato nelle tavole grafiche e/o nel Repertorio Normativo.*

#### *4. Interventi ammessi:*

*a) Sull'edilizia residenziale esistente gli interventi di cui all'art. 17;*

*NORME TECNICHE OPERATIVE COMUNE DI LORIA – PI variante n° 7 REV:00 – 04/05/2023 Pagina 72 di 136*

*b) Demolizione, ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione nel rispetto delle norme generali del PI e delle indicazioni specifiche del Repertorio Normativo.*

*c) Per gli immobili che fanno parte del tessuto insediativo storico valgono le disposizioni di cui agli articoli da 53 a 67.*

#### *5. Parametri edilizi:*

*a) Quelli indicati nel Repertorio Normativo;*

*b) Salvo diversa indicazione del Repertorio normativo, nei casi di demolizione - ricostruzione con accorpamenti di edifici non residenziali e nei casi di cambio di destinazione d'uso di edifici per interventi volti alla residenza, la ricostruzione o la conversione d'uso non può superare l'indice di edificabilità (4) di 2,5 mc/mq per le zone B e di 1,5 mc/mq per le zone C1;*

*c) Il volume necessario alla costruzione di garage, può essere realizzato in aggiunta all'indice di edificabilità (4) o al volume totale edificabile previsto nel lotto (2ter). Il volume aggiuntivo è di mc 60 per alloggio.*

*6. Nei casi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione o rifacimento delle recinzioni, è prescritta la realizzazione di opere di mitigazione ambientale e paesaggistica nei casi previsti e con le modalità di cui all'art. 125.*

Ai sensi dell'**Art. 7 punto 3 delle NTO del PI – Ambiti soggetti a pianificazione attuativa**, per l'approvazione di un PUA che non comprenda l'intero ambito indicato dal PI è necessario approvare preliminarmente, mediante deliberazione della Giunta Comunale, un **progetto di coordinamento urbanistico**, il quale dovrà dimostrare l'attuabilità delle previsioni del PI anche per stralci funzionali attraverso più piani attuativi autonomi, il presente progetto preliminare prevede appunto l'ipotesi progettuale per la realizzazione del **1° stralcio funzionale** relativo alla proprietà della ditta IM. MA. S.R.L. unitamente alla proprietà indivisa dei coniugi Comacchio-Bailoni e della loro nipote Serena.

Contestualmente, come richiesto, negli elaborati di progetto viene dimostrata:

a) La possibilità di mantenere l'unità formale e funzionale degli interventi;

b) L'attuabilità e la ripartizione degli spazi pubblici e delle dotazioni pubbliche previste dal PI

e) richieste in ragione degli interventi e delle destinazioni previste;

c) La modalità da seguire per il conseguimento delle relative dotazioni.

## ESTRATTO PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE