

LORIA

P. di L.

progetto di coordinamento urbanistico  
in ambito 'C2/5'

GENNAIO 2026

III

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

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

Arch. Stefano Zanellato

## **Premessa**

La presente relazione viene presentata a corredo dell'istanza di approvazione definitiva del progetto di coordinamento urbanistico, ai sensi dell'Art. 7 punto 3 delle N.T.O. del Piano degli Interventi, preventivamente alla presentazione di un Piano Urbanistico Attuativo per il primo stralcio funzionale all'interno dell'ambito C2/5 (P.diL. "DUSE").

## **Dati catastali della proprietà richedente**

Il Sig. MAZZON LUCA, nato a Riese Pio X (TV) il 25 giugno 1970, C.F. MZZLCU70H25H280Q, residente in Via Callalta n. 35/b, legale rappresentante della ditta IM.MA. S.R.L., partita IVA 03611390265, con sede in BORGO TREVISO n. 164/E, Castelfranco Veneto (TV), PROPRIETARIA delle unità immobiliari di seguito catastalmente descritte: N.C.T.: Comune di Loria; Foglio 11; M.N. 183, 1046, 1049, 1052, 1194, ricadenti appunto all'interno dell'ambito C2/5 della Lottizzazione "DUSE".

I Sigg. COMACCHIO ANDREA nato a Bassano del Grappa (VI) il 21.10.1961, c.f. CMCNDR61R21A703F COMPROPRIETARIO per la quota di  $\frac{1}{2}$  e BAILONI LUCIA nata a Vigolo Vattaro (TN) il 19.11.1961, c.f. BLNLCU61S59L896T, è COMPROPRIETARIA per la quota di  $\frac{1}{3}$  (di cui  $\frac{1}{6}$  in regime di comunione dei beni con COMACCHIO ANDREA); COMACCHIO SERENA nata a MAROSTICA (VI) il 19/06/1982, c.f. CMCSRN82H59E970C, è COMPROPRIETARIA per la quota di  $\frac{1}{6}$ , delle unità immobiliari di seguito catastalmente descritte: N.C.T.: Comune di Loria; Foglio 11; M.N. 182, 1041, 1043.

## **Descrizione urbanistica dell'area**

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 permesso 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.

### **Descrizione generale dell'area**

L'area oggetto del Piano di Lottizzazione DUSE C2/5 si colloca in una zona pressoché pianeggiante, nella zona sud-occidentale del capoluogo in comune di Loria. Essa è delimitata ad est dalla ZTO "Fa/8" che perimetra l'area della scuola media e del parcheggio comunale. A sud è lambita dalla viabilità della lottizzazione "Terranova", a ovest confina in parte con le proprietà private escluse dall'ambito di lottizzazione e in parte con la viabilità comunale di via Crosera.

L'accesso all'allegato 1° stralcio (di previsione) avverrà attraverso la viabilità esistente di Via Duse; se ne propone in particolare l'interruzione con incrocio ove "dare la precedenza" alla viabilità ortogonale-trasversale (in parte presente) che andrà implementata fino al limite ovest dello stralcio proposto (pronta per eventuali estensioni sino alla via Crosera, nei successivi stralci. Altresì la viabilità del presente ambito proposto è impostata su di un "anello" a senso unico che distribuisce i lotti su ambo i lati e si caratterizza per la localizzazione dello standard a parcheggio in linea lungo la viabilità, oltreché in due aree preferenziali inserite in due pettini -centrali- con stalli distribuiti a spina pesce ombreggiati da alberature perimetrali.

La viabilità pedonale segue anch'essa la distribuzione ad anello; il collegamento est-ovest che ha come obiettivo l'unione del parcheggio comunale esistente a sud della scuola media con la via Crosera è invece dotato di pista ciclabile al momento "stoppata" ai limiti del presente ambito coinvolto nella presente richiesta.

### **Parametri urbanistici di previsione**

La dimensione totale dell'ambito territoriale ricadente nel P. di L. DUSE in ZTO C2/5 è di complessivi mq. 24.683 con indice di edificabilità territoriale pari a 1,00 mc./mq..

La dimensione dell'ambito territoriale del **1° stralcio di previsione** di proprietà delle ditte IM. MA. S.R.L., Comacchio Andrea, Bailoni Lucia e Comacchio Serena, ricadente nel P. di L. DUSE in ZTO C2/5 è di complessivi mq. 12.782 con indice di edificabilità territoriale -evidentemente- pari a 1,00 mc./mq..

Lo standard ad essa riferito dovrà essere quindi pari a:

- standard a parcheggio mq.  $12.782 \times 10/150 = \text{mq. } 852,13$ ;

- standard a verde mq.  $12.782 \times 5/150 = \text{mq. } 426,06$ ;

La distribuzione dello standard nella presente proposta progettuale è caratterizzata dalla concentrazione nel cuore dell'ambito di progetto (vedi tavola 23.2D):

- standard a parcheggio mq.  $871,50 > \text{mq. } 852,13$ ;

- standard a verde mq.  $426,06 = \text{mq. } 426,06$ ;

La localizzazione del verde attrezzato coincide con l'area più baricentrica dell'ambito proposto, fatta eccezione per la piccola porzione a sud-est così concepita per garantire il futuro utilizzo edificatorio, quindi la possibilità di un futuro accesso alla proprietà "fratelli Castellan", sita a est; la condizione per il suo utilizzo in quanto strada sarà comunque legata al reperimento della superficie a verde che si dovesse sottrarre con il nuovo accesso, in contiguità con l'area verde proposta, come prospettato nei grafici di progetto.

Per la verifica di funzionalità del futuro stralcio si sono condotte le verifiche urbanistiche secondo l'ipotesi progettuale rappresentata e di seguito puntualizzate.

La dimensione dell'ambito territoriale del **2° stralcio futuro** delle rimanenti proprietà ricadente in ZTO C2/5 è di complessivi mq. 11.901 con indice di edificabilità territoriale pari a 1,00 mc./mq..

Lo standard ad essa riferito dovrà essere quindi pari a:

- standard a parcheggio mq.  $11.901 \times 10/150 = \text{mq. } 793,40$ ;

- standard a verde mq.  $11.901 \times 5/150 = \text{mq. } 396,70$ ;

La caratterizzazione dello standard nella presente proposta progettuale è così realizzata (vedi tavola 23.2D):

- standard a parcheggio mq.  $798,00 > \text{mq. } 793,40$ ;

- standard a verde mq.  $438,00 > \text{mq. } 396,70$ .