

LORIA

**P. di L.**

progetto di coordinamento urbanistico  
in ambito 'C2/5'

GENNAIO 2026

**V**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

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

Arch. Stefano Zanellato

## Indice

PARTE PRIMA	-	<u>Disposizioni generali</u>
Art. 1	-	Ambito del Piano di Lottizzazione
Art. 2	-	Validità del piano
Art. 3	-	Misure di salvaguardia
Art. 4	-	Elaborati del piano
Art. 5	-	Definizioni
PARTE SECONDA		<u>Disciplina dell'edificazione</u>
Art. 6	-	Utilizzo delle aree
Art. 7	-	Parametri edificatori
Art. 8	-	Indicazioni tipologiche
Art. 9	-	Usi consentiti
Art. 10	-	Recinzioni
Art. 11	-	Superfici scoperte private
PARTE TERZA		<u>Attuazione degli interventi</u>
Art. 12	-	Progettazione esecutiva
Art. 13	-	Rilascio di concessioni
Art. 14	-	Oneri accessori
Art. 15	-	Certificato di abitabilità
PARTE QUARTA	-	<u>Disciplina degli spazi pubblici</u>
Art. 16	-	Utilizzo delle aree
Art. 17	-	Rete viaria
Art. 18	-	Marciapiedi
Art. 19	-	Pista ciclabile
Art. 20	-	Parcheggi ad uso pubblico
Art. 21	-	Fognatura bianca
Art. 22	-	Fognatura nera
Art. 23	-	Acquedotto
Art. 24	-	Rete distribuzione irrigazione orti, giardini e verde pubblico
Art. 25	-	Illuminazione pubblica
Art. 26	-	Rete energia elettrica
Art. 27	-	Rete telefonica
Art. 28	-	Rete per cablaggio fibra ottica
Art. 29	-	Segnaletica stradale
Art. 30	-	Verde pubblico
Art. 31	-	Modalità attuative
PARTE QUINTA	-	<u>Procedimento di attuazione</u>

## Norme tecniche di attuazione

### PARTE PRIMA - Disposizioni generali

#### Art. 1 - Ambito del Piano di Lottizzazione

Trattasi del 1° stralcio di previsione, ricadente nel P. di L. DUSE in ZTO C2/5, localizzato in Loria -TV-, 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, oltrechè in due aree preferenziali inserite in due pettini -centrali- con stalli distribuiti a spina pesce ombreggiati da alberature perimetrali.

Catastalmente l'ambito dell'intervento di pianificazione attuativa è così individuato:

Fg. n.	Mappale n.	Superficie catastale			Ditta
		ha	a	ca	
11	183	0	36	04	IM. MA. S.R.L.
	1046	0	07	50	
	1049	0	04	50	
	1052	0	01	97	
	1149	0	14	60	
11	182	0	52	97	Comacchio Andrea, Bailoni Lucia e Comacchio Serena
	1041	0	09	24	
	1043	0	01	00	
TOTALE		1	27	82	

#### Art. 2 - Validità del piano

Ai sensi dell'art. 58 della L.R. 27 giugno 1985 n. 61 e s.m.i., il presente piano ha efficacia, per le opere in esso previste, per un periodo di 10 anni. Decorso il termine stabilito per l'esecuzione esso diviene inefficace per la parte non attuata, salvo l'obbligo di osservare allineamenti e prescrizioni previsti nello stesso piano.

Prima della scadenza indicata il Consiglio Comunale può prorogare la validità del piano per un periodo non superiore a 5 anni.

#### Art. 3 - Misure di salvaguardia

Nel periodo compreso tra l'adozione e l'approvazione del presente piano valgono le norme di salvaguardia di cui all'art. 71 della L.R. 27 giugno 1985, n. 61.

#### Art. 4 - Elaborati del piano

Il piano è composto oltre che dalle Norme d'Attuazione, dai seguenti sottoelencati elaborati:

- I DATI DI BASE
- II TITOLI DI POSSESSO
- III RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- IV PARERI ENTI GESTORI SERVIZI A RETE
- V NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

VI	RELAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA
VII	COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE
VIII	CAPITOLATO PRESTAZIONALE DEI LAVORI
IX	PROPOSTA DI CONVENZIONE
X	PRONTUARIO DELLA MITIGAZIONE AMBIENTALE
tavola 23.1D.1	Stato di fatto: cartografie e planimetria generale;
tavola 23.1D.2	Stato di fatto: rilievo fotografico;
tavola 23.2D	Progetto: planimetria generale;
tavola 23.3D.1	Progetto: planimetria generale e verifiche urbanistiche;
tavola 23.3D.2	Progetto: sezioni stradali e particolari architettonici;
tavola 23.4D.1	Progetto: planimetria generale, ingrandimento scala 1/250;
tavola 23.4D.2	Progetto: planimetria generale, aree oggetto di cessione;
tavola 23.4D.3	Progetto: dettaglio sistemazione aree a verde pubblico;
tavola 23.4D.4	Progetto: segnaletica stradale;
tavola 23.5D.1	Ubicazione sottoservizi: planimetria fognatura nera;
tavola 23.4D.2	Ubicazione sottoservizi: particolari esecutivi fognatura nera;
tavola 23.6D	Ubicazione sottoservizi: planimetria acquedotto;
tavola 23.7D.1	Ubicazione sottoservizi: planimetria fognatura bianca;
tavola 23.7D.2	Ubicazione sottoservizi: planimetria irrigazione orti e giardini;
tavola 23.8D	Ubicazione sottoservizi: planimetria Enel;
tavola 23.9D	Ubicazione sottoservizi: planimetria Fibercop;
tavola 23.10D	Ubicazione sottoservizi: planimetria illuminazione pubblica e Ascotlc;
	- Attestazione di Microzonazione Sismica;
	- Relazione Geologica;
	- Attestazione VAS;
	- Modulo di identificazione del P/P/P/I/A;
	- Valutazione previsionale di clima acustico (VPCA);
	- Relazione illuminotecnica impianto di illuminazione pubblica.

Nel caso di discordanza fra le previsioni delle tavole grafiche e le previsioni delle norme di attuazione, si ricorda che fa testo il presente articolato.

## **Art. 5 - Definizioni**

Si riportano integralmente e si recepiscono le definizioni contenute nelle N.T.A. del P.R.G. vigente.

### **Superficie territoriale - St**

La superficie territoriale (alla quale si applica l'indice di densità territoriale  $I_t$ ) è la superficie suscettibile di edificazione che comprende la superficie fondiaria ( $S_f$ ), le aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché le eventuali aree di rispetto.

### **Superficie fondiaria - $S_f$**

La superficie fondiaria (alla quale si applica l'indice di densità fondiaria  $I_f$ ), è la superficie suscettibile di edificazione risultante dalla superficie reale del lotto, nonché le eventuali aree di rispetto, al netto delle superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

### **Indice di densità edilizia territoriale - $I_t$**

Rappresenta il rapporto massimo ammissibile tra il volume realizzabile e la superficie territoriale ( $St$ ) espresso in mc/mq.

### **Indice di densità edilizia fondiaria - $I_f$**

Rappresenta il rapporto massimo ammissibile tra il volume realizzabile e la superficie fondiaria ( $S_f$ ) (espresso in mc/mq).

### **Superficie coperta - $Sc$**

E' la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, compresi i portici delimitati da pilastri di sostegno indipendentemente dalle loro dimensioni, ad esclusione degli aggetti senza sovrastanti corpi chiusi con sbalzo fino a ml 1,20, nonché cornici di gronda, canne fumarie, scale scoperte, ecc.

Nel caso in cui l'aggetto sia superiore a ml 1,20 l'intero aggetto concorre al computo della superficie coperta.

Indice di copertura - Ic

E' il rapporto tra superficie coperta da edifici e la superficie fondiaria del lotto.

Piano campagna

E' la quota media dell'area di sedime dell'edificio prima dell'intervento edilizio e corrisponde al livello naturale dei luoghi prima di eventuali trasformazioni morfologiche, escluse quelle conseguenti all'attività agricola.

Altezza - H

E' la misura determinata dalla differenza tra la quota media del piano campagna e la quota dell'intradosso del solaio dell'ultimo piano.

Qualora tale solaio non sia piano, andrà considerata ai fini del calcolo dell'altezza la quota media tra il colmo e il punto più basso del vano abitabile.

Non vanno computati, ai fini del calcolo di cui sopra, i volumi tecnici.

Volume del fabbricato - V

E' dato dalla somma di tutti i volumi emergenti dal piano campagna, ottenuti dal prodotto della superficie coperta delle singole parti di edificio per le rispettive altezze.

Sono inclusi nel calcolo del volume:

- Le superfici dei sottotetti aventi altezza media, misurata dal pavimento all'intradosso della struttura di copertura, superiore a ml 1,50;
- Le parti aggettanti costituite da volumi chiusi;
- Le parti delle logge che superano la profondità di ml 1,50;
- I porticati interni al corpo di fabbrica ed esterni alla sagoma dell'edificio;
- I locali seminterrati per la parte emergente il piano campagna.;
- Le scale e le rampe.

Sono esclusi dal calcolo del volume:

- I volumi tecnici;
- Gli aggetti aperti quali terrazze, balconi;
- I porticati pubblici o di uso pubblico ed i portici privati fino ad un massimo del 20% del volume edificabile;
- Le scale derivanti dallo sdoppiamento di unità immobiliari.

Volumi tecnici

Si intendono le opere edilizie poste a servizio dell'edificio e che hanno una funzione strumentale, anche se essenziale, all'uso della costruzione principale senza assumere il carattere di vani chiusi utilizzabili, come ad esempio: elementi accessori, locali per impianti termici, per il gas, vespai, canalizzazioni, torri scale, ascensori, camini, abbaini, ecc.

Non possono essere considerati volumi tecnici le verande incorporate nel corpo di fabbrica, i vani chiusi comunque utilizzabili, le mansarde utilizzate come locali abitabili, i locali sottotetto utilizzati come accessori all'abitazione.

Distanza dai confini - dc

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale ed in senso lineare, tra la linea di confine e la superficie coperta del fabbricato.

E' sempre ammessa la deroga al rispetto della distanza dal confine, previa sottoscrizione di atto di vincolo da parte del proprietario confinante da richiamare nella Concessione Edilizia o nella Autorizzazione Edilizia.

E' comunque sempre fatto salvo il disposto dell'articolo 2 L.R. n. 21/96 e successive modifiche ed integrazioni.

Distanze dai fabbricati - df

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale ed in senso ortogonale, intercorrente tra le pareti o loro parti strutturali di edifici antistanti.

Gli strumenti urbanistici attuativi con previsione planivolumetrica possono stabilire, ai sensi dell'ultimo comma dell'articolo 23 L.R. n. 61/85, distanze dalle strade e tra fabbricati diverse da quelle previste per le singole ZTO.

Distanza dalle strade - ds

E' la distanza minima, misurata sul piano orizzontale ed in senso lineare, tra la superficie coperta dell'edificio ed il limite esterno della viabilità esistente o di progetto, compresi i marciapiedi, gli spazi a parcheggio pubblico, le banchine laterali, i fossati di scarico, ecc.

La distanza dalla strada non viene in predicato nell'ipotesi di ampliamento in linea del fabbricato e cioè senza riduzione della distanza verso la strada.

Non sussiste l'obbligo del rispetto della distanza minima, salva diversa specifica disposizione delle presenti Norme, dalle strade private non gravate da servitù di uso pubblico.

Resta comunque la facoltà del Responsabile Comunale del procedimento (sentita la C.E.) di imporre un diverso allineamento in conformità alla situazione esistente in loco.

Le distanze minime indicate per ciascuna zona negli articoli seguenti, lasciano salvi gli eventuali diversi arretramenti stabiliti in sede di piano urbanistico attuativo o di progetto esecutivo di nuove strade.

#### Numero dei Piani

E' il numero dei piani fuori terra dell'edificio, compresi attici e mansarde.

I soppalchi non costituiscono piano qualora siano aperti per almeno un lato sul locale sottostante.

### PARTE SECONDA

#### Disciplina dell'edificazione

#### **Art. 6 - Utilizzo delle aree**

Le aree riservate ad interventi di edificazione da parte di privati, sono delimitate nella tavola 3, contraddistinte da una numerazione progressiva. Esse sono destinate all'edificazione, ad area scoperta per il parcheggio privato, a verde privato e ad accessi veicolari/pedonali.

#### **Art. 7 - Parametri edificatori**

I parametri da osservare nella edificazione dei lotti sono i seguenti:

##### a) Indice di densità edilizia fondiaria – If

LOTTO N°	INDICE (mc/mq)
1	1,585
2	1,532

b) Distanze dai confini: D= minimo ml 5,00 (cinque), salvo quanto disposto dall'art. 5 punto 11 delle presenti Norme. Per le pompeiane scoperte sono ammessi i distacchi come definito all'art. 31, punto 3 del R.E. del P.R.G.

Sono ammessi distacchi inferiori, in alternativa al precedente articolo sulla base di una regolare convenzione tra i confinanti.

c) Indice di copertura, ovvero il rapporto massimo di copertura non dovrà essere superiore al 50% della superficie fondiaria.

d) Distanze tra i fabbricati: D = 10 m. Per uno stesso fabbricato non costituisce distacco il rientro nello stesso corpo di fabbrica purché non ecceda in profondità i 2/3 della lunghezza e comunque non sia superiore ai 4 m. Sono richiamate le disposizioni del C.C. per ciò che concerne le costruzioni in aderenza, luci, vedute, etc. E' ammessa la costruzione in aderenza fra pareti a testata cieca.

e) Distanza dalle strade: l'arretramento minimo dovrà essere uguale a ml 5,00 (cinque) essendo tutte strade di lottizzazione. Per le pompeiane scoperte sono ammessi i distacchi come definito all'art. 31, punto 3 del R.E. del P.R.G.;

- f) Dotazione di parcheggi privati: dovrà rispettare quanto prescritto dal 2° comma dell'art. 2 della legge 24 marzo 1989, n. 122 e dell'art. 3 del D.M. conseguente.  
Nel caso di nuova costruzione, nonché di cambio di destinazione d'uso/ristrutturazione integrale/ricostruzione, i parcheggi privati dovranno essere realizzati all'interno delle costruzioni e/o su aree scoperte all'interno del lotto oppure in aree attigue.
- g) Dimensione minima degli alloggi: gli alloggi di nuova costruzione non dovranno essere di dimensione inferiore a 60 mq di superficie netta escluse autorimesse, cantine e lavanderie ad eccezione degli alloggi monolocale ricavabili nelle parti mansardate sottotetto che comunque dovranno rispettare i disposti dell'art. 2 del DM 5 luglio 1975.
- h) L'altezza degli edifici, come definita all'art. 4, non può essere superiore ai ml 9,50 (nove virgola cinquanta).
- i) Nell'ambito individuato dal presente piano attuativo, nel rispetto del precedente punto g), sono ammessi trasferimenti di volumi urbanistici tra un lotto ed un altro al fine di consentire una adeguata differenziazione dell'offerta tipologica. Sempre con tale obiettivo sono pure consentiti gli accorpamenti di massimo tre lotti adiacenti nel rispetto dei parametri edificatori stabilito con le presenti norme.

#### **Art. 8 - Indicazioni tipologiche**

Al fine di uniformare l'intervento edilizio si prescrive quanto segue:

1. All'interno della lottizzazione è ammessa l'edificazione delle seguenti tipologie edilizie: isolata, continua, a schiera, abbinata e a blocco come definita all'art. 15/d, punto 5 delle N.T.A. del P.R.G.;

1. Gli edifici dovranno essere realizzati con dei volumi semplici e possibilmente allineati secondo le indicazioni delle tavole di progetto, ove sono indicati degli ingombri di massima e, secondo delle altezze e delle configurazioni volumetriche che rispondano ad una volontà di uniformare l'edificato. Sarà perciò cura di ogni singolo permesso a costruire, di volta in volta, secondo le valutazioni della Commissione Edilizia, privilegiare un tipo di progettazione attenta al rispetto di alcuni principi informativi accomunanti: dall'orientamento prevalente delle falde del tetto, sino all'assenza di eccessiva frammentazione dei volumi;

2. E' fatto divieto assoluto di decorazioni particolari mediante "rocce", sassi e simili, le finiture consentite sono ad intonaco colorato nelle tinte pastello, in mattoni facciavista o scaglie di pietra naturale o ricostruita, purché le differenziazioni di texture non si limitino a singoli elementi architettonici (pilastri, camini), ma costituiscano caratterizzazione di parti dell'edificio anche funzionalmente distinte;

3. Si privilegiano edifici con forme geometriche semplici, manto a coppi in laterizio con pendenze comprese tra il 30% ed il 45% e sporgenze massime di cm 120 sui fronti e cm 30 sui timpani; le strutture al di sopra delle coperture (camini, lucernari, abbaini, ecc...) devono essere omogenee come dimensioni ed ordinate come disposizione;

4. L'altezza degli edifici, come definita all'art. 15/d, punto 6 delle N.T.A. del P.R.G., non può essere superiore ai 9,50 metri;

Rispetto al disegno dei lotti previsto dalla presente variante, sono ammessi accorpamenti di massimo due lotti, allo scopo di realizzare una edificazione comprendente più unità abitative per un massimo di cinque.

#### **Art. 9 - Usi consentiti**

Sono consentite le sole destinazioni residenziali e quelle a servizio della residenza (commercio e artigianato di servizio), sono escluse tutte le altre destinazioni. L'eventuale maggiore reperimento di spazi a parcheggio verrà effettuato all'interno dei lotti privati

#### **Art. 10 - Recinzioni**

Le recinzioni dovranno essere di un'unica foggia e materiale. Sono consentiti manufatti in cls o muratura pieni per un'altezza massima di m. 1,50. In alternativa le recinzioni dovranno essere costituite da zoccolature in cls/muratura e maglie od inferriate metalliche superiori la cui altezza massima non dovrà superare anche in questo caso m. 1,50. Sono consigliate le piantumazioni di essenze arboree a siepe da accostare alle recinzioni del tipo: bosso (*Buxus sempervirens*), ligustro (*Ligustrum vulgare*), alloro (*Laurus nobilis*).

Per ciò che concerne l'accesso carraio, è fatto obbligo il rientro della recinzione in corrispondenza dello stesso, dimodoché la sosta dei veicoli avvenga completamente al di fuori della carreggiata stradale (marciapiedi compreso). L'individuazione nelle tavole di piano della posizione e numero è indicativa e verrà specificata in base al tipo di intervento che di volta in volta verrà realizzato, avendo cura di accoppiare gli accessi uniformandoli tra di loro, per quanto possibile e non incidendo sfavorevolmente sullo standard. Nel caso di accessi carrabili attestantisi sulle strade a servizio dei lotti, a fondo cieco e comunque non a servizio di potenziali futuri stralci di lottizzazione, sono consentite installazioni a filo della recinzione, senza necessità di arretramento del cancello.

#### **Art. 11 - Superfici scoperte private**

Per le superfici pavimentate, particolarmente di accessi e vialetti carrai, sono da preferire materiali di minor impatto possibile, da "integrare" nel manto erboso se possibile o pavimentazioni connotate da elementi modulari nei toni pastello del cotto fino a quelli scuri del porfido.

### **PARTE TERZA                      Attuazione degli interventi**

#### **Art. 12 - Progettazione esecutiva**

I progetti edilizi dovranno essere corredati da una tavola con lo studio delle sistemazioni esterne dell'area di proprietà. Piccole variazioni delle dimensioni dei lotti sono ammesse nel rispetto degli indici fondiari fissati all'art. 7, nonché della salvaguardia del comma 2 dell'art. 3 della L.R. 47/93. Le stesse variazioni dimensionali dovranno contemplare la superficie fondiaria non disgiunta dalla volumetria ad essa riferita.

#### **Art. 13 - Rilascio di permessi a costruire**

Il rilascio dei permessi a costruire per i singoli interventi è subordinato, oltre che ai normali adempimenti di legge, alla stipula della convenzione riguardante l'attuazione delle opere di urbanizzazione a cura e spese della Ditta Lottizzante.

#### **Art. 14 - Oneri accessori**

Al momento del rilascio del permesso a costruire saranno determinati gli oneri di urbanizzazione che non dovessero oggetto di scomputo e l'eventuale contributo sul costo di costruzione in conformità alle vigenti tabelle regionali e deliberazioni comunali di recepimento.

#### **Art. 15 - Certificato di agibilità**

L'uso del fabbricato è subordinato al rilascio del certificato di agibilità, in conformità a quanto previsto dal Regolamento Edilizio e dalle vigenti leggi. Tale certificazione potrà venire rilasciata non prima del favorevole collaudo provvisorio delle opere di urbanizzazione a servizio dei lotti.

### **PARTE QUARTA                      Disciplina degli spazi pubblici**

#### **Art. 16 - Utilizzo delle aree**

Nelle tavole sono individuate le aree deputate a servizi di interesse generale, e per le urbanizzazioni.

Le predette aree sono utilizzate per la viabilità, parcheggi pubblici, marciapiedi, piste ciclabili, aiuole e verde attrezzato.



**Art. 17 - Rete viaria**

Il tracciato delle strade è indicato nella tavole di progetto, le dimensioni della sede stradale sono indicate nella tavole 23.2D, 23.3D.1 e 23.4D.1.

La rete viaria sarà realizzata mediante un sottofondo di tout-venant rullato, di spessore tale da assicurare il transito dei sovraccarichi di legge, senza che si manifestino deformazioni permanenti, successiva stesura di binder semichiuso rullato dello spessore finito di cm 7 + tappeto di 3 cm sigillato. La stesa finale del tappeto di usura verrà realizzato alla fine della edificazione dei lotti così da evitare che i singoli cantieri dei lotti danneggino il fondo stradale.

**Art. 18 - Marciapiedi**

I marciapiedi delle dimensioni e forma previste nelle tavole di progetto saranno realizzati mediante stesura di tout-venant rullato, sp. cm 30, successivo massetto in cls magro sp. Cm 10 e posa finale di pavimentazione in betonella, essi saranno delimitati da cordone stradali in cls posate su zoccolo di magrone.

**Art. 19 - Pista ciclabile**

Le piste ciclabili delle dimensioni e forma previste nelle tavole di progetto saranno realizzati mediante stesura di tout-venant rullato, sp. cm 30, successivo massetto in cls armato con rete metallica Ø 6 mm/20\*20, sp. cm 10, tappetino d'usura finale in conglomerato bituminoso di tipo chiuso dello spessore di cm 3 essi saranno delimitati da cordone stradali in cls posate su zoccolo di magrone. Laddove è prevista la posa di elementi geometrici in cls (betonella) si prevede lo stesso strato di sottofondo con posa su ghiaia fine (risetta) per uno spessore minimo di cm 5.

**Art. 20 - Parcheggio ad uso pubblico**

I parcheggi ad uso pubblico delle dimensioni e forma previste nelle tavole di progetto saranno realizzati mediante stesura di tout-venant rullato, sp. Cm 30 e successivo allettamento su risetta di masselli autobloccanti modello Hydrocity autodrenante. Gli stalli saranno delimitati da masselli di colorazione differente a creare le linee limite. Al fine di bloccare la pavimentazione ove si distinguerà dal manto bituminoso delle aree di transito, si prevede la posa della prima fila posata su zoccolo in cls (magrone).

**Art. 21 - Fognatura bianca**

Le condotte della fognatura bianca verranno realizzate come riportato nella tavola 23.7D.1 di progetto, in base alle indicazioni riportate nel parere preventivo rilasciato dal Consorzio di Bonifica Piave, le acque verranno convogliate preventivamente in appositi pozzi perdenti a sfioro collocati in batteria nell'area a verde.

**Art. 22 - Fognatura nera**

Questa infrastruttura verrà realizzata in base al progetto (tavole 23.5D.1 e 23.5D.2) e verrà collegata alla condotta esistente lungo via Duse. Le opere, conformemente al progetto redatto su indicazione dell'ATS spa, verranno condotte sotto le indicazioni del personale dell'Ufficio Tecnico dell'ente medesimo.

**Art. 23 - Acquedotto**

La rete idrica verrà realizzata in base al progetto (tavola 23.6D), anche in questo caso saranno necessari dei lavori di collegamento dall'area d'intervento sino alla condotta esistente a nord di via Duse. Le opere, conformemente al progetto redatto su indicazione dell'ATS spa, verranno condotte sotto le indicazioni del personale dell'Ufficio Tecnico dell'ente medesimo.

**Art. 24 - Rete distribuzione irrigazione orti, giardini e verde pubblico**

La rete per la distribuzione dell'irrigazione orti, giardini e verde pubblico verrà realizzata in base al progetto (tavola 23.7D.1), in questo caso saranno necessari dei lavori di collegamento

alla condotta esistente, un tratto della stessa verrà, rimosso, perché sottostante ad alcuni lotti di progetto, e riposizionato lungo la nuova viabilità di previsione in base alle indicazioni riportate nel parere preventivo rilasciato dal Consorzio di Bonifica Piave.

**Art. 25 - Illuminazione pubblica**

L'impianto di illuminazione pubblica verrà realizzato da elementi in tubi di acciaio zincato e verniciato, altezza ml 8,50, armatura marca AEC per l'illuminazione stradale e dei parcheggi modello ILO LED della potenza di 54 LED, il tutto collegato mediante cavo isolato in gomma alla rete di alimentazione, resa ispezionabile in più punti per la messa in opera di pozzetti.

La derivazione per il collegamento alla rete comunale verrà effettuata da un nuovo quadro di alimentazione da realizzare.

**Art. 26 - Rete energia elettrica**

La rete di distribuzione dell'energia elettrica, su indicazioni dell'ENEL è stata predisposta collegandosi alla rete interrata esistente su via Duse.

**Art. 27 - Rete telefonica**

Su indicazione del personale FIBERCOP è stato predisposto il progetto dell'impianto telefonico, mediante la previsione degli allacciamenti, delle cassette a colonnina, degli idonei pozzetti.

**Art. 28 - Rete per cablaggio fibra ottica**

Su indicazione del personale ASCOTLC è stato predisposto il progetto dell'impianto per il cablaggio della fibra ottica, mediante la previsione del cavidotto e degli idonei pozzetti.

**Art. 29 - Segnaletica stradale**

Materiali, tipi e dimensioni della segnaletica stradale dovranno rispondere ai requisiti imposti dalla vigente legislazione sulla circolazione stradale.

**Art. 30 - Verde pubblico**

L'area destinata a verde pubblico verrà sistemata con inerbimento previa preparazione del suolo, semina con l'impiego di un miscuglio a base di essenze graminacee. Contestualmente verranno eseguiti i lavori per la realizzazione dei percorsi pedonali e la posa dell'arredo urbano.

Le piantumazione prevista lungo le piste ciclabili e nelle aree a parcheggio pubblico sarà costituita da aceri campestri.

**Art. 31 - Modalità attuative**

Il complesso delle opere di urbanizzazione possono essere realizzate direttamente dalla Ditta Lottizzante, anche per tratti, in relazione alla progressiva utilizzazione delle aree edificabili, purché sia in definitiva assicurata la funzionalità ed abitabilità degli insediamenti realizzati. Si precisa che la normativa D.Lgs. 163/2006 (Codice degli appalti) all'art. 32 aveva unificato sotto la medesima disciplina le opere di urbanizzazione primaria e opere di urbanizzazione secondaria, riconducendole, a prescindere dal loro importo (inferiore, pari o superiori alla soglia comunitaria) nella disciplina del Codice dei contratti e differenziandole, in base all'importo, esclusivamente sotto il profilo della procedura applicabile.

L'articolo 32, comma 1, lett. g), primo periodo, del Codice attribuiva la funzione di stazione appaltante al privato titolare del permesso di costruire (o titolare del piano di lottizzazione o di altro strumento urbanistico attuativo che preveda l'esecuzione di opere di urbanizzazione).

Il privato era quindi tenuto ad appaltare le opere di urbanizzazione a terzi, nel rispetto del Codice e, in qualità di stazione appaltante, ed era esclusivo responsabile dell'attività di progettazione, affidamento e di esecuzione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie, ferma restando la vigilanza da parte dell'amministrazione.

Più recentemente il D.L. 13 maggio 2011, n. 70 (in vigore dal 14.05.2011) all'art. 5, comma 2, lett. a) n.2, modifica l'art. 16 del D.P.R. 380/2001 prevedendo che, nell'ambito dei piani

attuativi l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, sia a carico del titolare del permesso di costruire. **In questo caso, quindi, non è più necessario esperire la procedura negoziata di cui all'art. 57, comma 6 del D.Lgs. 163/2006, ma sarà possibile procedere direttamente alla realizzazione delle urbanizzazioni stesse da parte del titolare del permesso a costruire.** L'esclusione dall'evidenza pubblica riguarda, in particolare, la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sotto soglia comunitaria (€ 4.845.000,00), la norma stabilisce infatti che non trova applicazione l'art. 122, comma 8 del D.Lgs. 163/2006.

## PARTE QUINTA - Procedimento di attuazione

Ad avvenuta definitiva approvazione del Piano, il Sindaco invita i singoli proprietari a stipulare apposita convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste. I singoli permessi a costruire possono essere rilasciati soltanto previa stipula della convenzione per l'attuazione delle opere di urbanizzazione.

Nel caso specifico non essendo al momento tutti i proprietari concordi nell'intenzione di urbanizzare l'area si dovrà procedere secondo quanto previsto dagli artt. 19 e ss. della L.R. 11/2004, che introduce la disciplina per l'approvazione di un piano attuativo in presenza di dissenzienti.

Le fasi in cui si dovrà articolare la procedura di approvazione del piano di lottizzazione saranno quindi le seguenti:

I proponenti, rappresentanti almeno il 51% del valore degli immobili ricompresi nell'ambito (calcolato in base al relativo imponibile catastale) e almeno il 75% delle aree inserite nell'ambito, effettueranno il deposito in Comune della proposta di Piano di lottizzazione, che è strumento attuativo di iniziativa privata.

La proposta dovrà essere corredata, ai sensi dell'art. 19 comma 2 L.R. 11/2004, da tutti i documenti ed elaborati grafici necessari (planimetrie, norme di attuazione, schema di convenzione, progetto planivolumetrico ecc. ) e dall'elenco catastale dei terreni interessati, con il nome e cognome dei proprietari iscritti negli elenchi catastali, compresi quelli dissenzienti (vedi relazione).

Sebbene non espressamente previsto dalla L.R. 11/2004, può essere opportuno notificare l'avvenuto deposito del Piano, nelle forme previste per gli atti processuali civili o a mezzo di messo comunale, ai proprietari dissenzienti, nonché ai terzi pignoranti o che comunque hanno trascrizioni a favore sugli immobili da espropriare.

La comunicazione di intervenuto deposito avrà anche funzione di avviso di avvio del procedimento (ai sensi dell'art. 16 T.U. Espropri) preordinato all'eventuale esproprio dell'area di proprietà dei dissenzienti, conterrà il nominativo del responsabile del procedimento e l'invito a presentare a quest'ultimo, entro 30 giorni dal ricevimento, le eventuali osservazioni in merito, con avvertimento che, ai sensi dell'art. 25 D.P.R. 327/2001, l'espropriazione del diritto di proprietà comporta l'estinzione automatica di tutti gli altri diritti, reali o personali, gravanti sul bene espropriato, salva la possibilità di far valere tali diritti sull'indennità di esproprio.

Inoltre tale comunicazione ufficiale ai dissenzienti potrebbe avere funzione decisiva ai fini di indurli a partecipare, o meno, alla lottizzazione in progetto.

Il piano depositato dovrà essere adottato dalla Giunta Comunale (o restituito, se ritenuto non conforme: cosa da escludere nella fattispecie, visto il parere preventivo favorevole già ottenuto), entro sessanta giorni dal deposito.

Entro cinque giorni dall'adozione il piano verrà depositato presso la segreteria del Comune per la durata di dieci giorni.

Dell'avvenuto deposito in segreteria sarà data notizia mediante avviso pubblicato nell'albo pretorio del Comune e mediante l'affissione di manifesti.

Nei successivi 20 giorni i proprietari degli immobili potranno presentare opposizioni, mentre chiunque potrà presentare osservazioni.

Entro 30 giorni successivi al termine ultimo di cui al punto precedente per presentare opposizioni/osservazioni, il Piano verrà approvato da parte del Consiglio comunale, che deciderà sulle osservazioni e/o opposizioni presentate.

Il piano approvato verrà depositato presso la segreteria del Comune.

È rilevante ricordare che l'approvazione del piano comporta dichiarazione di pubblica utilità per le opere in esso previste per la durata di dieci anni.

Nella delibera di approvazione si dirà che il decreto di esproprio dovrà intervenire entro i dieci anni dall'approvazione del piano (termine di validità della dichiarazione di pubblica utilità).

Ai proprietari dissenzienti verrà notificato, nelle forme previste per gli atti processuali civili o mediante messo comunale, l'avviso di deposito del piano approvato in segreteria, al quale sarà allegata la delibera di approvazione.

Con la notifica dell'avviso di deposito del piano verrà altresì comunicata la facoltà di prendere visione della relativa documentazione e sarà contestualmente comunicato che gli interessati potranno fornire ogni utile elemento per determinare il valore da attribuire all'area ai fini della liquidazione della indennità di esproprio.

La delibera di approvazione del piano verrà pubblicata nell'albo pretorio; dieci giorni dopo la pubblicazione, il Piano entrerà in vigore.

A questo punto, entrato in vigore il Piano, **gli interessati si costituiranno in Consorzio per l'attuazione del piano e delle opere di urbanizzazione** (nonché per la sottoscrizione della convenzione urbanistica già concordata con il Comune).

In base all'art. 21 L.R. 11/2004 il Consorzio sarà costituito dai soggetti interessati rappresentanti almeno il 51% del valore degli immobili del comparto sulla base dell'imponibile catastale e, comunque, che rappresentino almeno il 75% delle superfici utili di pavimento esistenti oggetto degli interventi, mediante atto sottoscritto ove, in particolare, saranno fissati i criteri per un equo riparto degli oneri e dei benefici secondo quanto stabilito all'art. 35 L.R. 11/2004.

L'art. 21 L.R. 11/2004 pone l'obbligo di dare notizia dell'avvenuta costituzione del Consorzio a tutti i proprietari o aventi titolo compresi nel comparto.

È rilevante ricordare che il Consorzio, ai sensi dell'art. 21 comma 5 L.R. 11/2004, avrà titolo per procedere all'occupazione temporanea degli immobili dei dissenzienti per l'esecuzione degli interventi previsti, con diritto di rivalsa delle spese sostenute nei confronti degli aventi titolo; oppure per procedere all'espropriazione degli stessi immobili, ai prezzi corrispondenti all'indennità di esproprio.

Pertanto, in base a queste norme, il Consorzio da subito, una volta ottenuti i permessi di costruire, potrà eseguire le opere anche sulle aree di proprietà dei dissenzienti, avendo titolo per occuparle d'urgenza.

Divenuto efficace l'atto che dichiara la pubblica utilità, entro i successivi trenta giorni il promotore dell'espropriazione effettuerà gli adempimenti previsti dall'art. 20 T.U. Espropriazioni: ovvero compilerà l'elenco dei beni da espropriare, con una descrizione sommaria, e dei relativi proprietari, ed indicherà le somme che offre per le loro espropriazioni (ovvero l'indennità di esproprio provvisoria).

L'elenco va notificato a ciascun proprietario, nella parte che lo riguarda, con le forme degli atti processuali civili. Gli interessati nei successivi trenta giorni possono presentare osservazioni scritte e depositare documenti.

Diversi potranno essere gli esiti a seconda che vi sia condivisione, o meno, in merito alla misura dell'indennità di esproprio provvisoria.

A) Qualora, decorsi i 30 giorni a loro disposizione per le osservazioni, i dissenzienti abbiano condiviso la misura dell'indennità di esproprio e non vi siano opposizioni all'indennità, i proprietari sono tenuti a consentire l'immissione nel possesso del fondo.

In tal caso il proprietario (o l'avente diritto) dovrà ricevere un acconto pari almeno all'80% dell'indennità. Potrà poi essere emesso il decreto di esproprio.

B) Se invece sono state presente opposizioni in relazione all'indennità di esproprio il Comune, ove lo ritenga opportuno, può invitare, ai sensi dell'art. 20 T.U. Espropriazioni, i soggetti a precisare, entro 20 giorni, quale sia il valore ritenuto congruo ai fini della determinazione dell'indennità di esproprio; qualora l'importo proposto dovesse essere ritenuto congruo dal Comune, esso verrà approvato e si procederà come al punto precedente.

C) Se invece manca l'accordo sulla determinazione dell'indennità di esproprio, l'autorità espropriante inviterà il proprietario interessato, con atto notificato a mezzo di ufficiale giudiziario, a comunicare se intende avvalersi, per la determinazione dell'indennità, del procedimento previsto dall'art. 21 T.U. Espropriazioni.

In caso positivo, si seguirà tale procedura; in caso il proprietario non risponda, dovrà essere chiesto il parere della Commissione Regionale istituita ai sensi dell'art. 41 T.U. Espropriazioni.

In entrambi i casi, nell'ipotesi di mancato accordo sull'indennità di esproprio, come già sopra ricordato il consorzio costituito per l'attuazione del piano di lottizzazione ha titolo, ai sensi dell'art. 21 L.R. 11/2004, per procedere all'occupazione temporanea degli immobili dei dissenzienti, con diritto di rivalsa delle spese sostenute.

Pertanto in tale ipotesi verrà notificato (nelle forme degli atti processuali civili o a mezzo ufficiale giudiziario) ai dissenzienti, ai sensi dell'art. 21, quinto e sesto comma L.R. 11/2004, il decreto di occupazione temporanea degli immobili per il tempo necessario ad eseguire i lavori.

**In alternativa, il Consorzio potrà valutare se effettuare da subito l'espropriazione delle aree dei dissenzienti.**