

---

COMUNE DI SPINEA – CITTÀ METROPOLITANA DI VENEZIA

Ditta:

**COMETTI MARISA e altri**

Via Roma 108/B – 30038 Spinea (VE)

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.)  
AREA ACCORDO DI PIANIFICAZIONE AP-01 "COMETTI"

in Spinea (VE), Via Mons. L. Giussani  
C.T.: Foglio 9 – Mappali 2093, 1888, 130

# NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Rev. 02 – Luglio 2020

**arch. STEFANO RANDO – ing. OSVALDO STELLA**

Via C.Colombo 2 I/A 30035 MIRANO (VE) Tel. e fax: 041 432855 – e-mail: [ing.stella@tin.it](mailto:ing.stella@tin.it)

---

**INDICE**

Art. 1	AMBITO DI APPLICAZIONE .....	2
Art. 2	MODALITÀ E TEMPI DI ATTUAZIONE .....	3
Art. 3	ELENCO ELABORATI DEL PUA .....	3
Art. 4	RIFERIMENTI NORMATIVI .....	4
Art. 5	CARATURE URBANISTICHE DEL PUA .....	5
Art. 6	CRITERI DI PROGETTAZIONE .....	5
Art. 7	DESTINAZIONI D'USO .....	6
Art. 8	ACCESSI CARRAI .....	7
Art. 9	CARATTERISTICHE SPECIFICHE DEGLI INTERVENTI EDIFICATORI .....	7
Art. 10	PARCHEGGI PRIVATI .....	8
Art. 11	LOCALI INTERRATI ED IMPIANTI TECNOLOGICI .....	8
Art. 12	SPAZI PUBBLICI .....	9
Art. 13	STRALCI FUNZIONALI AUTONOMI – AGIBILITÀ PARZIALI .....	9
Art. 14	VARIANTI AL PUA .....	9
Art. 15	VALIDITÀ DELLE PREVISIONI DEL PUA – ULTRATTIVITÀ .....	10

**Art. 1 – AMBITO DI APPLICAZIONE**

1. Le presenti Norme Tecniche di Attuazione si riferiscono al Piano Urbanistico Attuativo (PUA), di iniziativa privata, relativo all'accordo di Pianificazione AP-01 "Cometti", nel Comune di Spinea (VE) in via Mons. L. Giussani.
2. L'accordo procedimentale di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, è stato sottoscritto in data 19 settembre 2018 innanzi al Segretario Generale del Comune di Spinea, come da rep. 2771 registrato e trascritto all'Agenzia delle Entrate di Venezia il 28/09/2018 al n°32222 del Registro Generale e n°21944 del Registro Particolare.
3. L'accordo di pianificazione e gli allegati elaborati grafici e normativi riportati in calce all'atto di cui al precedente comma, costituiscono parte integrante del Piano degli Interventi e sono stati contestualmente recepiti in sede di approvazione di quest'ultimo ai sensi dell'art. 6, terzo comma, della legge regionale n. 11 del 2004, avvenuta con Delibera di Consiglio comunale n. 8 del 06/04/2018.
4. Il Piano Urbanistico Attuativo, redatto ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/2004, è presentato a nome di tutti soggetti proprietari dell'area.
5. La superficie territoriale oggetto del P.U.A. di cui all'accordo di pianificazione AP-01 è individuata al Catasto Terreni del Comune di Spinea al foglio n°9, particella 2093. Le opere previste nell'accordo di pianificazione sottoscritto, interessano anche una porzione delle particelle n°130 e 1888, di proprietà Comunale (strada via Mons. L. Giussani), esterne all'ambito.
6. Le carature urbanistiche relative all'ambito di trasformazione denominato AP-01 "Cometti", espresse in Superficie netta di pavimento (S.n.p.) sulla base delle N.T.A. vigenti al momento della proposta di accordo, sono le seguenti:

– Superficie Territoriale Catastale	8.270,00 mq
– Superficie fondiaria privata (40% ST) C2-090	3.308,00 mq
– Superficie fondiaria del lotto pubblico (20% ST) C2-089	1.654,00 mq
– Superficie a verde	2.481,00 mq
– Superficie a parcheggio pubblico	827,00 mq
– Superficie netta pavimento massima privata C2-090	1.500,00 mq
– Superficie netta pavimento massima pubblica C2-089	827,00 mq

7. Preso atto della sopravvenuta disciplina urbanistica e, in particolare delle nuove Norme Tecniche Operative (N.T.O.) del Piano degli Interventi, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n°8 del 06/04/2018, si è precisato che le carature sopra riportate, espresse in Superficie Netta di Pavimento (S.n.p.) a destinazione residenziale, vadano convertite in Superficie Complessiva (SC) utilizzando il seguente parametro:  $SC = S.n.p. \times 1,5$ .

**Art. 2 - MODALITÀ E TEMPI DI ATTUAZIONE**

1. Per poter dare attuazione agli interventi oggetto dell'accordo di pianificazione, il soggetto attuatore si impegna:
  - a) A cedere al Comune, dopo apposito frazionamento, l'area identificata come "lotto A", ex zona C2/089, entro tre mesi dalla sottoscrizione della convenzione afferente al presente Piano Urbanistico Attuativo.
  - b) A presentare la richiesta di permesso di costruire per l'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione entro e fuori ambito previste dal Piano Urbanistico Attuativo, entro 12 mesi dalla stipula della convenzione
  - c) A presentare l'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione entro un anno dalla notifica dell'avvenuto rilascio del titolo edilizio ai sensi dell'articolo n.78 della L.R. 61/85 e art. 15 del D.P.R. 380/2001 e ultimarli entro tre anni dalla data del loro inizio, salvo proroghe.
  - d) Decorsi inutilmente i termini di cui ai punti precedenti la variante al P.I. decadrebbe, ai sensi dell'art. 18, comma 7 della LR 11/2004.
2. Le opere di urbanizzazione di cui al comma precedente devono essere iniziate prima del rilascio di qualsiasi atto legittimante gli interventi edilizi previsti dallo strumento urbanistico attuativo, almeno per il tratto al servizio del singolo intervento. Nessun atto legittimante potrà essere rilasciato se non sia iniziata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione descritte al servizio dell'intervento richiesto.
3. La realizzazione delle opere di urbanizzazione, a cura e spese del soggetto attuatore, dovrà avvenire con regolarità e continuità prima o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse. In ogni caso, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 10 (dieci) anni dalla data della stipula della convenzione medesima.
4. Fermo quanto previsto al successivo comma 5 riguardo all'agibilità, la cessione della proprietà delle aree oggetto delle urbanizzazioni, in forma gratuita a favore del Comune, deve avvenire non oltre sei mesi dall'ultimazione delle opere e comunque non oltre il termine di cui al precedente comma 3.
5. La segnalazione certificata di agibilità dei fabbricati sarà auto-dichiarata nei termini di legge solo dopo l'esecuzione e cessione, anche per stralci, delle opere di urbanizzazione funzionali alla concreta agibilità dei fabbricati e delle relative aree.
6. Per quanto non espressamente indicato, si farà riferimento alla convenzione urbanistica, le cui previsioni prevalgono in caso di contrasto con le Norme Tecniche di Attuazione.

**Art. 3 – ELENCO ELABORATI DEL P.U.A.**

Fanno parte integrante del P.U.A. relativo all' accordo di Pianificazione AP-01 "Cometti" i seguenti

elaborati:

- A) Relazione tecnica
- B) Norme tecniche di attuazione
- C) Computo metrico estimativo
- D) Relazione economico-finanziaria
- E) Relazione geologica
- F) Relazione geotecnica
- G) Verifica analitica di conformità ambientale
- H) Relazione previsionale di Impatto/Clima acustico
- I) Valutazione di compatibilità idraulica. Relazione – Planimetrie generali di inquadramento – Planimetria di rilievo – Planimetria di progetto – Profili longitudinali - Particolari
- J) Dichiarazione di non necessità di valutazione di incidenza
- Tav. 01 Estratto C.T. - Estratto P.I. vigente
- Tav. 02 Previsioni accordo di pianificazione. Allegato "C" - Planimetria
- Tav. 03 Stato attuale. rilievo celerimetrico
- Tav. 04 Planimetria generale. Zonizzazione su rilievo e carature PUA
- Tav. 05 Stato di progetto. Planimetria generale quotata
- Tav. 06 Stato Comparativo. Planimetria generale
- Tav. 07 Stato di progetto. Sezioni stradali
- Tav. 08 Planimetria generale. Ipotesi disposizione edifici.
- Tav. 09 Planimetria – Fognatura nera
- Tav. 10 Planimetria – Rete acque bianche. Compatibilità idraulica
- Tav. 11 Planimetria – Rete acquedotto
- Tav. 12 Planimetria – Rete elettrica Enel
- Tav. 13 Planimetria – Rete gas metano
- Tav. 14 Planimetria – Rete Telecom
- Tav. 15 Planimetria – Rete illuminazione pubblica
- Tav. 16 Planimetria – Segnaletica stradale
- Tav. 17 Stato di progetto: Planimetria – Accessibilità Legge 13
- Tav. 18 Stato attuale - progetto: Isole ecologiche
- Tav. 19 Stato di progetto: Particolari recinzioni
- Tav. 20 Stato di progetto: Planimetria area a verde
- Tav. 21 Stato di progetto: Aree da cedere

#### **Art. 4 – RIFERIMENTI NORMATIVI**

Gli interventi previsti dal Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di cui all'accordo di pianificazione AP-01, sono disciplinati dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione e, per quanto non previsto, dalle Norme Tecniche Operative (N.T.O.) del Piano degli Interventi e dal Regolamento Edilizio vigenti al momento di approvazione del PUA.

Eventuali modifiche alle N.T.O. del P.I. ed al Regolamento Edilizio, adottate e/o approvate successivamente all'approvazione del PUA, non saranno applicabili qualora determinassero modalità più

restrittive per il calcolo dei parametri urbanistici quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: Superficie Coperta, Superficie Utile, Superficie Accessoria, Superficie Complessiva, Indice di copertura, Altezze e Distanze.

#### Art. 5 – CARATURE URBANISTICHE DEL P.U.A.

Le definizioni urbanistiche sono quelle del Piano degli interventi vigenti al momento dell'approvazione del presente Piano Urbanistico Attuativo.

Le carature urbanistiche del P.U.A., in base alla Superficie Territoriale ottenuta dal rilievo ed espresse in Superficie Complessiva SC (residenziale) in luogo della Superficie netta di pavimento S.n.p., parametro utilizzato in base delle norme vigenti al momento della proposta, sono le seguenti:

CARATURE URBANISTICHE DEL P.U.A.	
– Superficie Territoriale da rilievo	8.246,78 mq
– Superficie fondiaria del lotto A "pubblico" (ex C2-089)	1.654,37 mq
– Superficie fondiaria "privata" lotto B (ex C2-090)	3.281,85 mq
– Superficie a verde	2.482,50 mq
– Superficie a parcheggio pubblico	828,06 mq
– Superficie Complessiva SC massima "pubblica" lotto A (ex C2-089)	1.240,50 mq
– Superficie Complessiva massima "privata" lotto B (ex C2-090)	2.250,00 mq
– Indice di edificabilità fondiaria lotto A (ex C2-089)	0,75 mq/mq
– Indice di edificabilità fondiaria lotto B (ex C2-090)	0,69 mq/mq
– Indice di copertura massimo	35,00 %
– Altezza massima dei fabbricati	16,30 m
– Tipologie previste dell'abaco dei tipi edilizi	Classe 4

#### Art. 6 – CRITERI DI PROGETTAZIONE

Negli elaborati di progetto, tavole: 4 e 5, sono individuati gli ambiti edificabili, quelli destinati ai parcheggi ed al verde pubblico, che riproducono, sostanzialmente le previsioni dell'Accordo di Pianificazione recepito dal Piano degli Interventi.

Hanno carattere prescrittivo le indicazioni relative alla Superficie Complessiva SC massima realizzabile, l'altezza massima dei fabbricati, le distanze minime e l'indice di copertura massimo.

1. Suddivisione della *Superficie Complessiva SC* massima edificabile: secondo la tabella di cui al precedente articolo 5:

- SC residenziale massima Lotto A (ex C2-089)	1.240,50 mq
- SC residenziale massima Lotto B (ex C2-090)	2.250,00 mq
- SC residenziale totale massima	3.490,50 mq

In ciascun lotto si potrà realizzare più di un edificio, fino alla concorrenza della rispettiva Superficie Complessiva SC massima prevista.

2. *Indice di copertura massimo* IC = 35% della superficie fondiaria di pertinenza. Qualora su un lotto venissero previsti più edifici, l'indice di copertura verrà calcolato come rapporto tra la sommatoria della superficie coperta dagli edifici e la superficie fondiaria del lotto.
3. *Altezza massima dei fabbricati*: Piano Terra + tre piani abitabili fino a 16,30 m.
4. *Distanza minima dai confini del lotto* DC = 5,00 m. Negli elaborati grafici è riportato il limite massimo di involucro degli edifici
5. *Distanza minima dalla strada via Mons. L. Giussani* DS = 7,50 m. Rispetto alla porzione di strada ad est dell'ambito, a fondo chiuso, la distanza verrà misurata dal bordo del marciapiede, dove inizia l'aiuola. Negli elaborati grafici è riportato il limite massimo di involucro degli edifici.
6. *Distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti* DF = 10,00 m
7. *Distanza minima tra pareti cieche* = 6,00 m.
8. *Tipologie edilizie ammesse*: classe 4 dell'abaco dei tipi edilizi - condomini.
9. *Raggio minimo* RC = 10 m rispetto a edifici esterni all'ambito del PUA.

Si precisa che il perimetro dei fabbricati, la posizione dei posti auto privati e il verde privato, così come appaiono negli elaborati grafici, sono puramente indicativi, nel senso che potranno anche prevedersi soluzioni diverse.

#### **Art. 7 – DESTINAZIONI D'USO**

All'interno degli ambiti edificabili, così come individuati nelle tavole di progetto del P.U.A., sarà ammessa la costruzione di fabbricati la cui destinazioni d'uso potranno essere:

- *Residenze*: permanenti e temporanee, urbane, individuali e collettive.

**Art. 8 – ACCESSI CARRAI**

1. L'accesso ai lotti edificabili avviene a mezzo di passi carrai lungo la viabilità esistente, nel rispetto delle distanze previste dal Codice della strada.
2. Il lotto edificabile A (ex C2-089), previsto in cessione al Comune, avrà un unico accesso carraio a sul tratto nord di via Mons. L. Giussani.
3. Per il lotto B (ex C2-090) che rimarrà nella disponibilità del soggetto privato, sono previsti due accessi carrai, un primo a nord ed un secondo ad est sulla strada a fondo cieco; i due accessi carrai sono indispensabili per garantire la fruizione degli spazi a parcheggio privati, coperti e scoperti, stante la presenza del percorso ciclo-pedonale in uso pubblico.
4. I cancelli a chiusura dei passi carrai dovranno essere dotati di un comando di apertura automatica ed a distanza; potranno risultare in linea con la recinzione del lotto in quanto quest'ultima si troverà, dal limite della carreggiata ad una distanza maggiore di 5 metri. Il tratto di via Mons. L. Giussani ad est dell'ambito del PUA è a fondo cieco, sia nello stato attuale che nella previsione urbanistica.

**Art. 9 - CARATTERISTICHE SPECIFICHE DEGLI INTERVENTI EDIFICATORI**

1. La progettazione edilizia dovrà essere condotta secondo criteri volti ad assicurare la formazione di un raggruppamento edificato organico e unitariamente coerente.
2. Tali criteri, volti a garantire un insediamento uniforme e decoroso non solo per le tipologie, dovranno trovare applicazione sia nella scelta del sistema costruttivo che dei materiali di finitura e completamento, comprese le coloriture.
3. È consentita la realizzazione di coperture piane, sulle quali potranno essere collocati vani e volumi tecnici e dotazioni impiantistiche, opportunamente mascherate ed integrate nella costruzione.
4. Le recinzioni degli spazi scoperti dovranno essere realizzate utilizzando i seguenti materiali:
  - a) zoccolo in muratura o calcestruzzo non superiore a 50 cm e rete metallica, accompagnata da essenze arbustive potate a siepe;
  - b) zoccolo in muratura o calcestruzzo non superiore a 50 cm e rete metallica;
  - c) zoccolo in muratura o calcestruzzo non superiore a 50 cm con soprastante ringhiera metallica verniciata e/o materiale similare;
  - d) in calcestruzzo, in muratura, in cotto "faccia a vista" ovvero intonacato con colori naturali nelle gradazioni dal bianco all'ocra al rosso mattone;
  - e) pali e rete metallica;
  - f) essenze arbustive potate a siepe.
5. Le recinzioni dei lotti A (ex C2-089) e B (ex C2-090) prospettanti il nuovo marciapiede sul tratto nord di via Mons. L. Giussani, dovranno avere la medesima altezza di 1,50 m misurata a partire dalla

quota più alta di detto marciapiede. Tali recinzioni potranno essere diverse per ciascun lotto, ma comunque scelte tra le tipologie a) e/o c) di cui al precedente comma 4.

6. Le recinzioni tra la superficie fondiaria ad uso privato ed il verde pubblico, dovranno essere conformi al tipo a) oppure b) di cui al precedente comma 4.
7. Le recinzioni all'interno dell'area a il verde pubblico, dovranno essere conformi al tipo e) oppure f) di cui al precedente comma 4.
8. L'installazione di cassette in legno per gli attrezzi da giardino, oltre a rispettare i limiti dimensionali per superficie ed altezza previste dalle N.T.O. e dal Regolamento Edilizio, dovranno rispettare le distanze dai fabbricati e dai confini previsti al precedente Art. 6 – Criteri di progettazione.
9. Le aree a verde privato dovranno essere progettate unitamente tenendo in considerazione le quote stradali e le quote dei terreni circostanti e potranno essere piantumate in modo coerente con l'assetto delle aree a verde pubblico
10. Non è ammessa la realizzazione di isole ecologiche a servizio dei singoli fabbricati.

#### **Art. 10 – PARCHEGGI PRIVATI**

1. Per la residenza è obbligatorio ricavare appositi spazi a parcheggio ad uso privato negli edifici e nelle pertinenze degli stessi nella misura non inferiore ad un metro quadrato ogni dieci metri cubi di costruzione destinati a residenza.
2. Per ogni unità abitativa dovrà prevedersi la realizzazione di almeno due posti auto per ogni nuova unità abitativa, delle dimensioni di almeno 2,50 x 5,00 - se coperti - escluso lo spazio di manovra.
3. I posti auto scoperti dovranno essere adeguatamente dimensionati (almeno 2.20 x 5.00) e disposti in maniera da garantire l'autonomia all'accesso ai garage/posti auto coperti relativi ad ogni unità abitativa.
4. Tutti i posti auto privati di cui ai commi precedenti potranno non essere autonomamente accessibili direttamente dall'esterno; gli spazi a parcheggio per i visitatori non residenti sono già garantiti dal parcheggio pubblico previsto dal PUA.

#### **ART. 11 – LOCALI INTERRATI ED IMPIANTI TECNOLOGICI**

1. All'interno dei lotti è consentita la realizzazione di locali interrati, anche per la realizzazione dei parcheggi necessari a garantire il soddisfacimento degli standard edilizi. Le caratteristiche dei locali interrati saranno coerenti con le previsioni normative afferenti alle destinazioni d'uso previste.
2. Sulle coperture degli edifici è consentito il posizionamento di impianti tecnici, di unità per il trattamento dell'aria, di caldaie, pompe di calore, eccetera, nel rispetto di quanto previsto all'articolo 9 comma 4,

3. I fabbricati facenti parte di strutture tecnologiche ritenute “essenziali e necessarie” per assicurare una adeguata urbanizzazione dell’insediamento e che ne assicurano la funzionalità quali ad esempio cabine di trasformazione Enel, centraline di pompaggio, eco-piazzole, torre radiocomunicazioni eccetera, non rientrano nel calcolo della superficie coperta, della SC e dovranno rispettare una distanza dai confini privati di ml 1,50 oppure posizionate a confine con le aree pubbliche. La loro collocazione potrà avvenire all’interno delle aree asservite ad uso pubblico vincolando il sedime all’uso pubblico con servitù a favore dell’Ente gestore. Le specifiche e l’effettiva dimensione saranno definite in sede esecutiva in relazione alle esigenze tecniche prescritte dall’ente competente.

#### **ART. 12 – SPAZI PUBBLICI**

1. Le aree a verde pubblico, i materiali e i particolari costruttivi degli spazi pubblici contenuti negli elaborati del PUA, non hanno carattere prescrittivo ma di “indirizzo” e sono mirati a qualificare l’intervento in termini positivi rispetto agli impatti sull’ambiente.
2. All’interno delle aree destinate a verde pubblico, la scelta delle essenze d’impianto e la loro piantumazione, dovrà essere conforme a quanto previsto dal “Regolamento Comunale del Verde”.
3. Nella progettazione delle opere di urbanizzazione e dotazioni territoriali di servizi dovrà essere posta particolare cura all’arredo urbano e alle alberature.
4. Gli spazi di parcheggio pubblico, dovranno essere realizzati con materiali permeabili.

#### **Art. 13 – STRALCI FUNZIONALI AUTONOMI – AGIBILITÀ PARZIALI**

1. Gli interventi edilizi sui lotti A (ex C2-089) e B (ex C2-090) potranno essere realizzati anche per stralci funzionali autonomi; potranno essere richiesti (e rilasciati) i Permessi di Costruire per ciascuno dei fabbricati in esso eventualmente previsti.
2. In ogni caso, potranno essere richieste le agibilità parziali per ciascun edificio, a condizione che siano state realizzate le opere funzionali a ciascuno di essi, ivi compresi i relativi spazi a parcheggio.

#### **Art. 14 – VARIANTI AL PUA**

1. Sarà consentito apportare, in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di una preventiva variante al P.U.A., modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e dalle norme di attuazione del P.U.A., non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti, non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica e non modifichino significativamente il numero degli accessi ai lotti.
2. Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al

regolamento edilizio e, in particolare, alle norme di attuazione del piano di lottizzazione e ai criteri costruttivi ivi previsti:

- a) lo spostamento e/o la limitata variazione del numero dei passi carrai previsti nelle planimetrie del piano di lottizzazione, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione, purché nel rispetto della tipologia edilizia scelta e della relativa modalità insediativa, sempre a condizione che tali modifiche non comportino eccessivo asservimento della pubblica utilità;
  - b) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;
3. Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo devono essere autorizzate con la procedura richiesta dall'art. 20 della L.R. n. 11/2004, tenendo conto di quanto già realizzato.

#### **Art. 15 – VALIDITÀ DELLE PREVISIONI DEL PUA - ULTRATTIVITÀ**

1. Entro il periodo di validità del PUA, le destinazioni d'uso e i tipi di intervento previsti sono quelli disciplinati dalle presenti norme di attuazione e della relativa convenzione.
2. Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del Piano Urbanistico Attuativo, le destinazioni d'uso, i tipi di intervento previsti nonché le carature urbanistiche saranno quelle previste dalla disciplina urbanistica definita dal PI vigente in quel momento e della zonizzazione contenuta nel PUA previgente per quanto compatibile con il PI, che potranno essere realizzate, nelle parti residue, secondo le disposizioni di cui al comma successivo.
3. Se, entro il termine stabilito per l'esecuzione del PUA, sono state interamente realizzate le opere di urbanizzazione previste, secondo le modalità contenute nella convenzione allegata, ma gli interventi edilizi sui lotti non sono stati realizzati o sono stati realizzati solo in parte, l'edificazione all'interno dei lotti potrà essere attuata attraverso intervento edilizio diretto, secondo l'edificabilità prevista dal PUA originario, anche se decaduto.
4. Al rilascio/presentazione dei titoli edilizi di cui al comma precedente, dovrà essere corrisposto il pagamento del contributo di costruzione (art. 16 DPR 380/2001 e successive modifiche) che verrà conteggiato applicando criteri ed eventuali scomputi analoghi a quelli previsti in vigore della convenzione urbanistica, ma sulla base del tariffario/tabelle vigenti all'atto di rilascio/presentazione del titolo edilizio. Se, entro il termine stabilito per l'esecuzione del PUA, non sono state interamente realizzate le opere di urbanizzazione ivi previste secondo le modalità contenute nella convenzione allegata, gli interventi di nuova edificazione, nella parte rimasta inattuata, saranno subordinati all'approvazione di un nuovo strumento urbanistico attuativo.