

# COMUNE DI ORIA

PROVINCIA DI BRINDISI



OGGETTO:

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE DELL'INSULA BI**

TITOLO:

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

COMMITTENTE:

Cannalire Liliana, nata a Francavilla F.na il 14/01/1963

FIRMA:

PROGETTISTA:

**STUDIO D'INGEGNERIA**

Inq. Cosimo Pescatore

vico Firenze, 4

72024 - Oria (BR)

tel 0831 845970 - fax 0831 840780

email: inq.pescatore@gmail.com

DATA:

01/03/2024

**DISEGNATO**

**CODICE**

COMMESSA

NUMERO


Questo disegno di proprieta'  
dello "Studio d'Ingegneria Pescatore"  
e' tutelato a termini di legge

aggiornamento	disegnato	approvato

## PRINCIPI INFORMATORI

La complessità dell'attuazione delle leggi urbanistiche ha condizionato negativamente lo sviluppo socio-economico delle città italiane. Il sistema di pianificazione e gestione del territorio comunale individuato dalle leggi, pur inquadrandosi nel rispetto delle pianificazioni superiori del tipo piramidale quali la pianificazione territoriale nazionale, regionale e provinciale, presuppone l'attuazione degli strumenti urbanistici comunali che soddisfino l'atavico bisogno di residenze urbane attraverso l'individuazione di aree destinate all'edilizia residenziale e di aree destinate alle urbanizzazioni.

L'indisponibilità sul mercato immobiliare nel Comune di Oria di suoli edificatori, a fronte di una domanda crescente, impone una politica amministrativa che favorisca il rilascio di concessioni. Le disponibilità comunali tendono sempre di più ad assottigliarsi, impedendo, di fatto, l'attuazione dello Strumento Urbanistico Generale con Piani particolareggiati di iniziativa pubblica. Esperienza, questa, già largamente verificata in questo ambito territoriale dove si è assistito ad una assenza di volontà nell'aderire ai piani predisposti dall'Amministrazione Comunale sia da parte dei privati che degli operatori del settore, provocando, di fatto, la mancata realizzazione dei piani attuativi. Allo stato delle cose l'Amministrazione Comunale può favorire il rilascio delle concessioni singole (permessi di costruire) attraverso un nuovo strumento urbanistico che preveda tale rilascio o, in alternativa, incoraggiare la formazione ed attuazione dei piani di lottizzazione da parte dei privati.

Immettere sul mercato nuovi lotti edificatori, oltre a soddisfare bisogni residenziali, consente di mettere in moto un meccanismo economico che interessa quasi esclusivamente piccole imprese ed artigiani locali in un momento di recessione economica creando, pertanto, un necessario e conseguente beneficio collettivo. L'intervento in oggetto ha previsto un piano attuativo di iniziativa privata in corso di realizzazione nell' **insula B1** della Variante al P.d.F. approvata con D.P.G.R. n° 54 del 18.01.1978.

Detta zona è riportata nello strumento urbanistico generale (Variante al P.d.F.) quale **zona di completamento**.

Lo studio dello strumento urbanistico generale e l'indagine sul territorio nonché le esigenze individuate all'interno della comunità cittadina hanno fornito una serie di elementi guida per l'impostazione del presente piano urbanistico attuativo. Questa area, anche se periferica, risulta ben contestualizzata. Essa, per un lato, si sviluppa tra via Visciglio e via Frascati, percorso molto sentito dai cittadini in quanto strada che porta direttamente al collegamento con la S.P. 51 Circonvallazione per Cellino San Marco.

Per quanto esposto precedentemente e per tutto ciò che possa facilitare nei fruitori l'autoidentificazione, l'approvazione, accettazione e l'appartenenza ad un luogo, si sono individuati i criteri ispiratori della lottizzazione:

- Prevedere interventi dimensionalmente omogenei che rendono l'area

solidale con la città e quindi in armonia con chiunque la viva;

- Gli interventi proposti si caratterizzeranno con una edilizia abitativa isolata, sia essa singola o abbinata, simplex o duplex;
- Porre l'area destinata a standard urbanistici a parcheggi e verde di quartiere quale cerniera fra l'area urbanizzata e non, tra la città e la campagna;
- La costante comune per la progettazione delle singole unità abitative dovrà essere il dialogo con il complesso della realtà urbana, ponendo come determinante la condivisione tra gli abitanti degli spazi di vita collettiva;
- Suscitare e alimentare la cultura della città accessibile, cioè della città che si modella e si trasforma nel tempo (infatti non si sono previsti fili fissi o sagome abitative vincolanti) adeguandosi ai cicli ed ai percorsi di vita dei fruitori della residenza;
- Stimolare alla partecipazione del fare e del sentire il senso di appartenenza alla città, utilizzando al meglio le risorse paesaggistiche (evidenziando con la futura progettazione puntuale le risorse percettive con l'ambiente, in particolare con gli altri quartieri, con alcune emergenze architettoniche e con emergenze ambientali) pensando alla propria residenza come luogo pregno di riferimenti culturali ed emozionali e, come tale, rendendolo ricercato.

Tutto questo è stato pensato come un gioco di equilibri tra il costruito antico e moderno e il non costruito, che offre ai fruitori un'occasione importante quanto unica. Riempire così di significati sia gli spazi che il tempo in essi trascorso e predisponendo una serie di operazioni tali da garantire uno sviluppo corretto del territorio che eviti scempi ambientali ma che, di contro, salvaguardi la "qualità della vita".

## **UBICAZIONE E STATO DI FATTO**

L'area interessata dall'intervento è l'insula B1" tipizzata come zona di completamento del P.d.F. vigente. La stessa si estende per mq. 6.858,11 utili e prospetta a nord con via Visciglio, a sud con via Frascati, ad est con Zona "B" di completamento e a Ovest con S.P. 51 Circonvallazione per Cellino San Marco.

L'area interessata dall'intervento risulta essere pianeggiante e priva di vegetazione significativa. Insistono tettoie e alcuni volumi di fabbrica di vecchia fattura che verranno interamente demoliti.

Essa si sviluppa a livello rispetto alle strade circostanti.

Si specifica che all'interno dell'area oggetto di intervento e perimetrata urbanisticamente come "Zona Omogenea B1" , sono stati concessi, a terzi, nel tempo titoli edilizi singoli (su fronti strada urbanizzata ex legge Nicolazzi o a seguito di condoni edilizi), e che, pertanto, l'attuale proposta avrà anche l'obiettivo di saldare e allineare le urbanizzazioni di piano e di progetto con quelle esistenti,

conformando l'intera area alle procedure urbanistiche.

La giurisprudenza ha stabilito, infatti, che l'obbligo del piano particolareggiato sussiste non soltanto nelle ipotesi di zone assolutamente inedificate, ma anche in quelle intermedie di zone parzialmente urbanizzate nelle quali si configuri una esigenza di raccordo col preesistente aggregato abitativo e di potenziamento delle opere di urbanizzazione.

#### A) SUPERFICIE CATASTALE

La superficie catastale dell'intera Insula B1 é pari a mq. 6.858,11 corrispondente alle somma delle aree di proprietà:

- Cannalire Liliana per mq. 4.841,64, pari al 70,60% del valore complessivo;
- Arpa Pasquale per mq. 83,24, pari al 1,21% del valore complessivo;
- Micelli Cosimo per mq. 211,65 pari al 3,09% del valore complessivo;
- Calò Giuseppe per mq. 125,95, pari al 1,48% del valore complessivo;
- Suma Concetta per mq. 172,00, pari al 2,51% del valore complessivo;
- Biasi Angela, Biasi Carmela per mq. 1.423,64, pari al 20,75% del valore complessivo;

L'attuale proposta parte, al momento, da una iniziativa della sig.ra Cannalire Liliana, a ciò legittimata dalla vigente normativa regionale, la quale assegna tale prerogativa ai proprietari che risultano detenere almeno il 50% dell'intera area disponibile.

La verifica degli standard é stata comunque effettuata (vedi tavola 02 allegata) sia sulla superficie complessiva che su quelle rispettivamente di proprietà della sola Cannalire e di proprietà delle altre ditte.

Nella tabella sottostante si riportano le identificazioni catastali e le rispettive superfici.

QUADRO RIEPILOGATIVO PARTICELLE LOTTIZZAZIONE B1									
n° lotto	DITTA PROPRIETARIA	Quota propr.	ESTREMI CATASTALI			Superficie catastale mq			Superficie interessata mq
			Fg.	Part.	Sub.	Ha	Are	Ca	
1	ARPA PASQUALE	1000/1000	24	284		0	1	41	83,24
2	MICELLI COSIMO	1000/1000	24	661		0	3	45	211,64
3	CANNALIRE LILIANA	100/100	24	1062		0	74	71	4841,64
4	CALO' GIUSEPPE	1/1	24	1063		0	2	35	125,95
5	SUMA CONCETTA		24	934		0	1	72	172,00
6	BIASI ANGELA	1/2	24	928		0	16	58	1423,64
	BIASI CARMELA	1/2							
									6858,11

**La superficie territoriale "St"** utilizzata per il dimensionamento dei volumi realizzabili non hanno, comunque, tenuto conto della quota di superficie tipizzata quale "fascia di rispetto", per cui le superfici reali risultano:

**St = 6.858,11 MQ**

di cui mq. 4.841,64 in proprietà Cannalire Liliana (70,60% circa sul totale) e mq. 2.016,47 in proprietà altre ditte (29,40% circa sul totale).

In coda alla presente relazione vengono inoltre riportate le Tabelle di calcolo dei parametri urbanistici - edilizi di cui al D.M. 1444/68 necessari ad individuare l'intervento.

## **CONTENUTI PROGETTUALI**

L'intervento previsto tende a raggiungere gli obiettivi essenziali enunciati nei criteri di impostazione del piano, con particolare attenzione alla qualità della vita dei residenti ed alla salvaguardia dell'ambiente circostante. La particolare ubicazione dell'intervento, posto a cerniera tra il tessuto urbano e la retrostante zona agricola e quindi tra la città e la campagna, assicura, con l'inserimento del verde attrezzato di quartiere localizzato a confine fra le due (diverse) zone urbanisticamente tipizzate un soddisfacimento ai bisogni ed alle esigenze degli utenti per i quali le radici contadine ed il rapporto con la campagna rimangono sempre molto forti. La distribuzione planimetrica prevista dall'intervento consente una residenza ricercata in quanto assicura una buona qualità della vita relativamente alla dotazione degli standard urbanistici previsti quale parcheggio pubblico anche con posti auto riservati ai disabili e verde di quartiere attrezzato per l'incontro e la conversazione; un buon livello di privacy, un'attenta distribuzione planimetrica che crea un cono ottico capace di dare una visione panoramica dei edifici principali del centro storico che si fa particolarmente apprezzare per la sua bellezza, evidenziata ancora di più nella scenografia notturna.

La proposta progettuale rispetta i parametri urbanistici della zona di completamento (Zona B) dello strumento urbanistico generale vigente. In particolare l' I.F.T. della zona è 1,0 mc/mq, la superficie dell'area d'intervento è di 6.858,11 m<sup>2</sup> e consente un volume massimo edificabile di m<sup>3</sup> 6.858,11;

ipotizzando una distribuzione di 100 mc/ab., per cui risulta un insediamento nell'intera porzione di insula di n. 69 abitanti. La superficie minima da destinarsi a standard, applicando la dotazione minima di 18 mq/ab prescritta dal D.M. del 02.04.1968 n°1444, è pari a m<sup>2</sup> 1.242,00

La superficie che invece verrà complessivamente ceduta al Comune supera quella minima imposta dal D.M. 1444/68.

Riepilogando:

- Area a standard mq. 1.242,00  
(superficie minima richiesta a norma del D.M. 1444/68), di cui:
  - Istruzione mq. 310,50;
  - Attrezzature di interesse comune mq. 138,00;
  - Spazi pubblici attrezzati mq. 621,00;

- Parcheggi mq. 172,50;

Il progetto prevede che l'area da destinarsi a viabilità da cedere al Comune sia pari a m<sup>2</sup> 1.443,35, mentre quella da destinarsi a standard, incluso parcheggi, sarà pari a m<sup>2</sup> 1.257,78, valore comunque superiore a quello minimo imposto dalle norme.

Nel rispetto del numero dei piani consentiti compreso il piano terra (n.2), oltre al piano secondo di volumi tecnici e all'eventuale piano interrato e/o seminterrato (facoltativo), nonché dei distacchi minimi richiesti sia fra edifici che dai confini, la proposta progettuale prevede la possibilità di edificare sia in lotti singoli che abbinati, con l'obbligo, in questo caso, di costruire in aderenza sul confine comune, esclusivamente lungo la dividente individuata.

La collocazione è stata pensata per migliorare la privacy fra confinanti, così come riportato sugli elaborati grafici.

I lotti risultano esattamente individuati nei grafici allegati.

Essi si articolano sulla viabilità perimetrale esistente (via Visciglio e via Frascata), oltre che sulla nuova viabilità interna di progetto.

Come si evince dalla tabella riportata in tavola 02 (redatta a norma del D.M. 1444/68), l'indice fondiario dell'intero comparto risulta verificato entro i limiti imposti dalle N.T.A. del P.d.F.

La potenzialità edificatoria di ogni singolo lotto deriva dalla applicazione delle tabelle riportate nelle tabelle di cui alla tavola 03 e dalla tavola del planovolumetrico (tav.04). Gli indici fondiari, calcolati e riportati fuori tabella di cui alla tav. 03.

All'interno dell'area trova collocazione la superficie destinata agli standard urbanistici, ossia l'area istruzione, l'area per attrezzature di interesse comune, l'area per spazi pubblici attrezzati e l'area destinata a parcheggi, la cui superficie risulta determinata in valori riportati nella tabella allegata e pari alla dotazione minima prevista per legge (D.M. del 02.04.1968 n°1444).

All'interno di ciascun lotto è prevista una quota di parcheggi privati non inferiore ad un metro quadrato ogni dieci metri cubi di costruzione da individuare al piano seminterrato o al piano terra o sulla restante superficie scoperta. La superficie scoperta del lotto deve essere sistemata a verde per non meno del 15%.

Fra i diversi corpi di fabbrica costituenti una stessa unità, si provvederà a soluzioni comuni in riferimento alle forme architettoniche, ai sistemi costruttivi, ai materiali da costruzione, alle facciate in vista, ai colori, ai tipi di finitura, etc. I disegni dei muri ciechi o comunque delle recinzioni dovranno essere uniformati ai caratteri architettonici del corpo di fabbrica.

Il disegno delle recinzioni e delle cancellate devono osservare il principio della massima semplicità e leggerezza estetica.

La filosofia che ha guidato la progettazione del piano di lottizzazione ha tenuto conto oltre che ai principi già enunciati, anche a quei parametri che portano ad una edilizia abitativa particolarmente flessibile, con lo scopo di soddisfare le diverse

esigenze familiari degli insediati. Si sono previste tipologie abitative che vanno dalla abitazione singola su l'intero lotto a quella abbinata sempre su unico lotto, all'abitazione duplex, con una libertà progettuale che si può esprimere sia modulando l'altezza, sia modulando la superficie abitativa sino alla copertura massima consentita.

L'obiettivo da raggiungere è stato quello di riappropriarsi di una progettazione ragionata, pur nel rispetto dei parametri fondamentali come quelli di piano e quelli estetici dettati dalle norme tecniche di attuazione della lottizzazione. Queste ultime sono state sviluppate tenendo conto dell'ambiente, del gusto, dei materiali locali e dei principi che hanno sorretto il costruire dei nostri antenati rivisitati alla luce delle nuove tecnologie, in altri termini privilegiando i principi di bioarchitettura.

## **VIABILITÀ E SERVIZI**

La strada di nuova formazione che interessa il piano si può classificare come strada di penetrazione. La stessa ha una doppia corsia di marcia ognuna della larghezza di m. 3,50, per una larghezza totale di m. 7,00, e marciapiedi laterali di m. 1,50.

La sede stradale sarà pavimentata con bitume, i marciapiedi con pietrini di cemento componibili. L'area interessata dal verde dovrà essere arredata con elementi che favoriscono gli incontri, la sosta e la conversazione, posta in una zona sufficientemente riservata ed ombreggiata, completata da piantumazioni arboree.

Gli impianti a rete (rete idrica e fognaria, gas metano, cavidotti reti elettriche e telecomunicazioni) si collegheranno alle reti pubbliche esistenti.

L'impianto di pubblica illuminazione prevede l'illuminamento stradale con sostegni in pali zincati con altezza fuori terra non inferiore a m.8,00, posti sui marciapiedi in posizione arretrata rispetto ai cordoli per consentire il passaggio dei pedoni. I centri luminosi, posti ad una distanza media di m.20, tra di loro sono del tipo testa-palo posizionati su tutte le strade di penetrazione.

<b>TABELLA INTERA INSULA B1 (D.M. 2 APRILE 1968, N ° 1444)</b>		
1. SUPERFICIE AREA CATASTALE INSULA B1	(rimane esclusa fascia di rispetto)	mq. 6.858,11
2. SUPERFICIE S <sub>t</sub> INSULA B1	————	mq. 6.858,11
3. VOLUME MAX EDIFICABILE	(mq. 6.858,11 x 1,0 mc./mq.)	mc. 6.858,11
4. ABIT. MAX DA INSEDIARE	(mq. 6.858,11/100 ab)	ab. 69,00
5. SUPERFICIE DA DESTINARE A SERVIZI A <sub>s</sub> (superficie minima secondo le disposizioni del D.M. 1444/68)	( 69 ab. x 18 mq.)	mq. 1.242,00
<b>SUDDIVISA IN:</b>		
5.1 AREA ISTRUZIONE	( 69 ab. x 4,50 mq/ab.) =	mq. 310,50
5.2 AREA PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	( 69 ab. x 2,00 mq/ab.) =	mq. 138,00
5.3 AREA PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI	( 69 ab. x 9,00 mq/ab.) =	mq. 621,00
5.4 AREA PER PARCHEGGI	( 69 ab. x 2,50 mq/ab.) =	mq. 172,50
		<b>TOT. mq. 1.242,00</b>
6.1 SUP. A <sub>s</sub> DI PROGETTO	Area da cedere al Comune	mq. 1.257,78
6.2 SUP. VIABILITA' DI PROGETTO	Area da cedere al Comune	mq. 1.443,35
		<b>TOT. mq. 2.701,13</b>
<b>VOLUME DI PROGETTO INTERA INSULA B1</b>		<b>mc. 6.831,30 &lt; 6.858,11</b>



