



C I T T A' di O R I A

(Provincia di Brindisi)

IV SETTORE – TECNICO MANUTENTIVO Ufficio Tecnico Comunale

Alla Sig.ra **Liliana CANNALIRE**
c/o Ing. **Cosimo PESCATORE**
pec: **pescatore.cosimo@ingpec.eu**

e p.c.

Al Sig. **Sindaco del Comune di Oria**
Sig. **Cosimo FERRETTI**
SEDE

e p.c.

Al Sig. **Segretario Generale del Comune di Oria**
Dott. **Mauro PIZZI**
SEDE

e p.c.

All'Assessore ai **Lavori Pubblici, Urbanistica e Ambiente**
Ing. **Domenico D'IPPOLITO**
SEDE

Oggetto: PROPOSTA DI PIANO DI LOTTIZZAZIONE AD INIZIATIVA PRIVATA DELL'INSULA B1 IN ORIA, DISTINTA IN CATASTO TERRENI AL FG. 24, P.LLE 1062, 1063, 231, 934, 928, 920, 284, 661, 810, 641, 234, 439, 440 E 648 . – PRATICA EDILIZIA CON NUM. DI PROT. 35 E.M. DEL 17/08/2022. _RELAZIONE ISTRUTTORIA.

Proponente-proprietaria: sig.ra Liliana CANNALIRE.

Tecnico progettista: Ing. Cosimo PESCATORE.

Proprietari non proponenti: sigg.ri Giuseppe DE NUZZO, Tiziana MAZZA, Pasquale PIDULO, Domenico CARONE, Concetta SUMA, Daniele IUNCO, Luigi MELE, Nunzia DI COSMO, Anna D'ALESSANO, Pasquale ARPA, Cosimo MICELLI, Giuseppe CALO', Concetta SUMA, Angela BIASI e Carmela BIASI.

Inquadramento normativo ed urbanistico

Il quadro di riferimento normativo è definito dall'insieme di leggi e disposizioni nazionali, tra cui:

- Legge Urbanistica n. 1150/1942 e ss.mm.ii.;
- D. M. n. 1444 del 02/04/1968 (standard urbanistici);
- Legge 28/01/1977 n° 10 (edificabilità dei suoli);
- Testo aggiornato della Legge 28/02/1985 n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive);

Le norme e disposizioni di riferimento emanate dalla Regione Puglia, in materia urbanistica, sono costituite da:

- L. R. n. 6 del 12/02/1979 e ss.mm.ii. (attuazione legge statale n. 10/1977 - comparti edificatori);
- L. R. n. 56 del 31/05/1980 e ss.mm.ii. (Uso e tutela del territorio);
- L. R. n. 6 del 8/03/1985 (Modifiche ed integrazioni alla L. R. n. 6/1979);
- D. G. R. n. 6320 del 13/11/1989 (Approvazione criteri per la formazione di strumenti urbanistici art. 51 L. R. n. 56/1980);
- L. R. n. 20 del 27/07/2001 (Norme generali di governo e uso del territorio);

- **L. R. n. 22 del 19/07/2006** (Assestamento e prima variazione al bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2006).

Il Comune di Oria è dotato di variante al Programma di Fabbricazione approvata con D.P.G.R. Puglia n. 54 del 18/01/1978, con relativi Regolamento Edilizio e Norme Tecniche di Attuazione.

L'Insula B1 si estende per una superficie territoriale catastale di mq 10.326. All'interno dell'insula sono presenti alcune particelle e porzioni di esse già edificate, sia su fronti strada urbanizzata (ex Legge c.d. "Nicolazzi"), che a seguito di condoni edilizi e nulla osta edilizi precedenti l'approvazione del Programma di Fabbricazione stesso, le quali "aree compromesse" misurano una superficie di circa 3.467 mq catastali; pertanto, la superficie territoriale dell'insula, al netto delle aree sopraccitate, risulta pari a 6.858,11 mq (in Catasto, al Fg. 24, p.lle 934, 928, 1063, 1062, 661 284).

Gli interventi nell'area di cui trattasi sono disciplinati dal paragrafo "Zone residenziali di completamento B1-B2-B3-B4-B5-B6" delle NTA della vigente variante al Programma di Fabbricazione, di seguito, per sommi capi, riportato:

Tali zone...sono destinate ad abitazioni, attività direzionali e rappresentative, culturali, scolastiche, commerciali e professionali, sono ammessi altresì edifici per l'assistenza e lo svago, alberghi e pensioni, magazzini, depositi, autorimesse pubbliche e private.

...Il rilascio delle licenze edilizie dovrà essere proceduto dalla redazione ed approvazione...di lottizzazioni planovolumetriche convenzionate che dovranno interessare l'intera insula.

Vigono i seguenti indici e parametri:

- *Indice di fabbricabilità territoriale: IFT= 1 mc/mq*
- *Indice di fabbricabilità fondiario: IFF = 2 mc/mq*
- *Superficie minima del lotto: 600 mq*
- *Indice di copertura del lotto: 25%*
- *Numero max dei piani: P.T. + 1*
- *Altezza max degli edifici: 8 m*

Premessa

La presente relazione istruttoria viene redatta in riferimento al procedimento di adozione di un Piano di Lottizzazione ad iniziativa privata (art. 27 della Legge Regionale Puglia n. 56/1980), in esecuzione agli obiettivi strategici del vigente Programma di Fabbricazione.

Con istanza protocollata al Comune di Oria al n. 35 E.M. in data 17/08/2022, e successive integrazioni documentali pervenute al Protocollo generale del Comune di Oria in data 17/10/2023 con il num. 19043, e in data 06/03/2024 con il num. di prot. 4513, la sig.ra Liliana CANNALIRE ha presentato la proposta progettuale di Piano di Lottizzazione dell'Insula B1, redatta a cura dell'Ing. Cosimo PESCATORE, su aree parzialmente di proprietà. L'area interessata dall'intervento è tipizzata, ai sensi delle NTA della variante al Programma di Fabbricazione vigente nel Comune di Oria, quale "B1 - zona di completamento con destinazione d'uso di edilizia residenziale e attrezzature di interesse collettivo". Tale area confina a Nord con via Visciglio, a Sud con via Frascata, ad Est con aree edificate e ad Ovest con la Circonvallazione Oria-Cellino San Marco.

Con nota prot. num. 4598 del 07/03/2024, inviata a mezzo pec al progettista incaricato, Ing. Cosimo PESCATORE, questo UTC ha richiesto documentazione integrativa; la stessa è pervenuta al Protocollo generale del Comune di Oria in data 26/04/2024 con il num. 8072.

La prassi istruttoria ha verificato che la documentazione allegata alla proposta contiene:

- Relazione illustrativa;
- Relazione tecnica;
- Relazione sulle barriere architettoniche;
- Rapporto preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS;
- Relazione intervento non in contrasto con norma PPTR Puglia;
- Relazione geologica-geotecnica-idrogeologica;
- Relazione finanziaria;
- Norme urbanistiche di esercizio del Piano di Lottizzazione;
- Schema di Convenzione urbanistica;
- Titolo di proprietà;
- Tav. 01 – Inquadramento urbanistico-territoriale;
- Tav. 02 – Planimetria stato di fatto della zona, Planimetria piano quotato e curve di livello, Planimetria destinazione d'uso delle aree;
- Tav. 03 – Planimetria generale, Stralci, Profili e Sezioni;
- Tav. 04 – Planovolumetrico;
- Tav. 05 a – Viabilità e Servizi (rete idrica, rete fognante, rete gas e particolari costruttivi);
- Tav. 05 b – Viabilità e Servizi (pubblica illuminazione, rete elettrica, telecomunicazioni e particolari costruttivi);
- Tav. 06 – Tipologie edilizie;
- Copia del versamento dei Diritti di Segreteria pari ad € 2.562,00;
- Documentazione integrativa con prot. num. 8072 del 26/04/2024.

Verificati i presupposti di coerenza con la normativa urbanistica vigente, vista la documentazione presentata, la proposta di Piano è risultata pertanto procedibile.

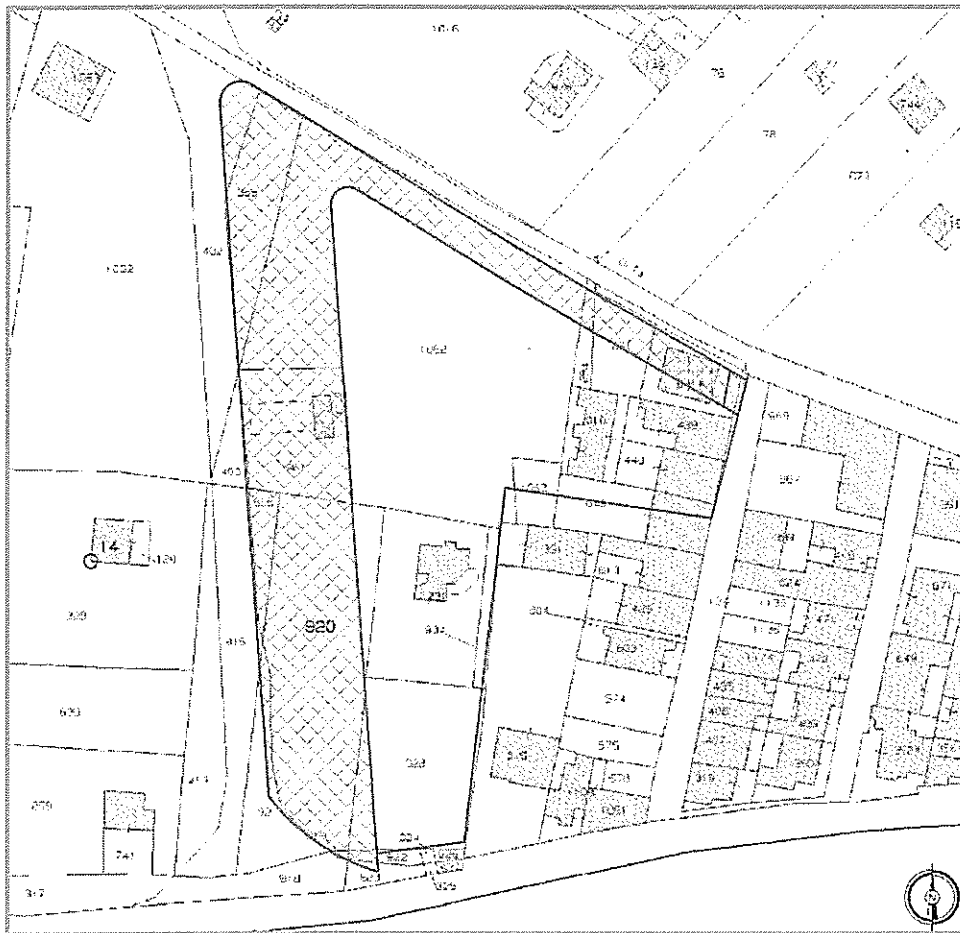
Considerazioni particolari sulla proposta di Piano

Il progetto di Piano è esteso all'intera maglia dell'Insula B1, coi come previsto per le zone territoriali omogenee "B" dalle Norme Tecniche di Attuazione della variante al Programma di Fabbricazione Comunale vigente.

Catastalmente, l'Insula B1 risulta così identificata: Fg. 24, p.lle 1062, 1063, 231, 934, 928, 920, 284, 661, 810, 641, 231, 439, 440 e 648.

La superficie territoriale interessata dall'intervento risulta essere di proprietà della proponente, sig.ra Liliana CANNALIRE, per una quota pari al 70,60% (in Catasto, al Fg. 24 p.lla 1062, con mq 4.841,64 di superficie ricadente nell'insula in questione).

Ai sensi del combinato disposto degli art. 16 della L. Reg. Puglia n. 20 del 27/07/2001 ed art. 37 della L. Reg. Puglia n. 22 del 19/07/2006, per la formazione e attuazione degli strumenti esecutivi di cui alla legislazione regionale in materia, e per l'attuazione dei comparti edificatori, occorre individuare, su base catastale, almeno il 51% degli immobili compresi entro il perimetro dell'area interessata, ed i proprietari di tale quota di superficie catastale possono legittimamente redigere e proporre il Piano di Lottizzazione. E' questo il caso in oggetto.



Stralcio catastale dell'Insula B1

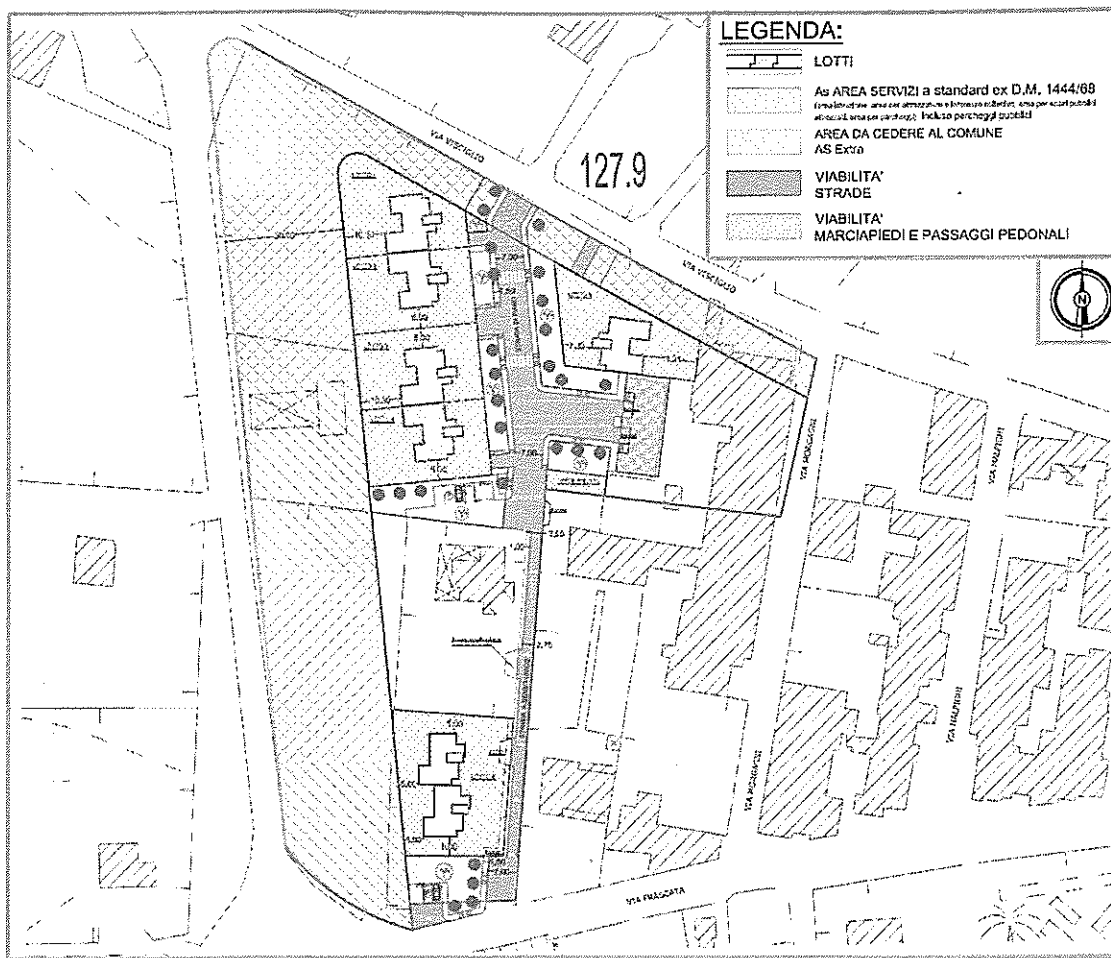
Come precedentemente specificato, non si può ignorare il condizionamento derivante dalle preesistenze edificate, tanto rilevanti da consentire la qualificazione dell'area oggetto di pianificazione come "territorio costruito".

L'area oggetto di proposta di Piano ricade, ai sensi del P.P.T.R. Puglia e del D. Lgs. n. 42/2004, nell'Ambito di paesaggio e figura territoriale e paesaggistica n. 9 - "Campagna Brindisina" con il seguente Sistema di Tutela: Struttura antropica e storico-culturale - Componenti culturali e insediative - Ulteriori Contesti Paesaggistici "Coni visuali" (art. 143, comma 1, lett. e) del Codice dei beni culturali e del paesaggio). La stessa area è compresa all'interno dei "Territori Costruiti", giusta Delibera di Commissario Straordinario n. 05 del 12/02/2015 "Approvazione Nuova Perimetrazione dei Territori Costruiti".

La superficie territoriale interessata dall'intervento, al netto della superficie tipizzata quale "fascia di rispetto" e di quella già costruita, è pari a 6.858,11 mq.

Le NTA della variante al programma di Fabbricazione vigente prevedono, per la zona omogenea B1, un indice di fabbricabilità territoriale pari a 1,00 mc/mq; pertanto, la volumetria massima realizzabile è pari a 6.858,11 mc.

La proposta progettuale prevede che la superficie fondiaria di pertinenza dell'intervento sia suddivisa in lotti edificabili con destinazione d'uso residenziale.



Planimetria con destinazione d'uso delle aree dell'Insula B1

Nello specifico, sono previsti n. 6 lotti esattamente definiti nella Tav. 03 "Planimetria generale, Stralci, Profili e Sezioni" sia in termini di superficie coperta (inferiore al 25% della superficie fondiaria relativa) che in termini di volumetria di progetto (compreso nell'indice fondiario ammissibile).

TABELLA LOTTI

LOTTO N°	SUPERFICIE LOTTO mq	VOLUME DI PROGETTO mc	II mc/mq	SUP. COPERTA mq	I copertura %
LOTTO 1	613,00	1.068,21	1,74	147,34	24,03%
LOTTO 2	607,90	1.068,21	1,76	147,34	24,24%
LOTTO 3	607,70	1.068,21	1,76	147,34	24,25%
LOTTO 4	607,70	1.068,21	1,76	147,34	24,25%
LOTTO 5	636,82	1.154,34	1,81	159,22	25,00%
LOTTO 6	952,14	1.404,12	1,47	233,00	24,47%
TOTALE		6.831,30			

Dalla "Relazione illustrativa" e dalla Tav. 02 "Planimetria stato di fatto della zona, Planimetria piano quotato e curve di livello, Planimetria destinazione d'uso delle aree" si evince l'ottemperanza alle norme di cui al D.M. n. 1444 del 02/04/1968 in merito agli standard urbanistici, così come riportato nella tabella qui di seguito allegata.

TABELLA INTERA INSULA B1 (D.M. 2 APRILE 1968, N° 1444)		
1. SUPERFICIE AREA CATASTALE INSULA B1	(rimane esclusa fascia di rispetto)	mq. 6.858,11
2. SUPERFICIE SI 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 AS (superficie minima secondo le disposizioni del D.M. 1444/68)	(69 ab. x 18 mq.)	mq. 1.242,00
SUDDIVISA IN:		
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
		TOT. mq. 1.242,00
6.1 SUP. AS 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
		TOT. mq. 2.701,13
VOLUME DI PROGETTO INTERA INSULA B1		mc. 6.831,30 < 6.858,11

<u>A.S. mq. 19,41</u> 1	<u>A.S. mq. 294,07</u> 5
<u>A.S. mq. 80,23</u> 2	<u>A.S. mq. 114,10</u> 6
<u>A.S. mq. 152,94</u> 3	<u>A.S. mq. 239,86</u> 7
<u>A.S. mq. 357,17</u> 4	

AS TOTALE DI PROGETTO:
mq. 1.257,78

La rete viaria di progetto è costituita da un'arteria di collegamento principale tra via Visciglio e via Frascati. Questa, partendo da via Visciglio, è costituita da una sede carrabile a doppio senso di marcia, con corsie di larghezza pari a 3,50 m, incluso banchine, e marciapiedi di larghezza pari a 1,50 m, con una larghezza complessiva della carreggiata di 10 m. La fascia residuale di collegamento tra le vie esistenti è costituita da una corsia di marcia a senso unico, di larghezza pari a 2,75 m, e marciapiede di larghezza pari a 1 m.

La realizzazione della viabilità comprensoriale dovrebbe permettere il raccordo ed il completamento della viabilità esistente e delle opere di urbanizzazione, rendendo compiuto il disegno urbano dell'intera zona.

La previsione progettuale della viabilità presentata in tale istanza sembra essere l'unica in grado di coordinare e rendere più o meno omogenea la coesistenza tra l'ipotesi di piano e la situazione di fatto dovuta alla localizzazione dell'edificato preesistente.

1. Emerge, comunque, la necessità di garantire ai lotti serviti dall'arteria di collegamento N-S tra i lotti presenti nell'Insula B1 un accesso carrabile in condizioni di sicurezza.

Valutazione - Parere

L'iter procedurale ha previsto l'effettuazione dell'istruttoria della proposta al fine di valutarne la conformità urbanistico-edilizia, tecnico-amministrativa, nonché la coerenza con la strumentazione urbanistica vigente.

Preso atto che:

- La proposta di Piano di Lottizzazione risulta conforme al vigente strumento urbanistico Comunale (variante al Programma di Fabbricazione);
- L'area in oggetto intervento ricade, ai sensi del P.P.T.R. Puglia e del D. Lgs. n. 42/2004, nell'Ambito di paesaggio e figura territoriale e paesaggistica n. 9 - "Campagna Brindisina" con il seguente Sistema di Tutela: Struttura antropica e storico-culturale - Componenti culturali e insediative - Ulteriori Contesti Paesaggistici "Coni visuali" (art. 143, comma 1, lett. e) del Codice dei beni culturali e del paesaggio). La stessa area,

comunque, è compresa all'interno dei "Territori Costruiti", giusta Delibera di Commissario Straordinario n. 05 del 12/02/2015 "Approvazione Nuova Perimetrazione dei Territori Costruiti";

- La prescrizione alla quale il Progettista ed il Proponente del Piano dovranno attenersi è riportata al "numero 1" nel paragrafo precedente "*Considerazioni particolari sulla proposta di Piano*".

Accertati:

- Il quadro legislativo e regolamentare vigente in materia di pianificazione urbanistica ed in particolare: la Legge Regionale della Puglia n. 59/1980 "Tutela ed uso del territorio", la Legge Regionale della Puglia n. 20/2001 "Norme generali di governo ed uso del territorio" e ss.mm.ii.;
- Il quadro legislativo e regolamentare vigente in materia di Valutazione Ambientale Strategica, ed in particolare: la Direttiva Europea 2001/42/CE del 27/06/2001, il D. Lgs. n. 152 del 03/04/2006, la Legge Regionale della Puglia n. 44/2012 "Disciplina regionale in materia di valutazione ambientale strategica", il Regolamento Regionale della Puglia n. 18/2013 "Regolamento di attuazione della Legge Regionale n. 44/2012 del 14/12/2012" e ss.mm.ii.

DICHIARA

- Che il procedimento si sta svolgendo nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti;
- Che risulta verificata la coerenza della proposta con gli altri atti di governo del territorio di riferimento vigenti e adottati;
- Che l'ipotesi di Piano di Lottizzazione relativo all'Insula B1 possiede i presupposti per essere presentata e valutata dal Consiglio Comunale di Oria.

Oria, li 29/04/2024

Il Responsabile del Settore Tecnico Manutentivo
Arch. Antonio DATTIS

