

# COMUNE DI ORIA

PROVINCIA DI BRINDISI



OGGETTO:

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE DELL'INSULA BI**

TITOLO:

**NORME URBANISTICHE DI ESERCIZIO  
DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE**

COMMITTENTE:

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

FIRMA:

PROGETTISTA:

**STUDIO D'INGEGNERIA**

Inq. Cosimo Pescatore

vico Firenze, 4

72024 - Orta (BR)

tel 0831 845970 - fax 0831 840780

email: inq.pescatore@gmail.com

DATA:

01/03/2024

**DISEGNATO**

**CODICE**

COMMESSA

NUMERO

Questo disegno di proprietà  
dello "Studio d'Ingegneria Pescatore"  
è tutelato a termini di legge

aggiornamento	disegnato	approvato

## NORME URBANISTICHE - EDILIZIE DI ESERCIZIO DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

### ART. 1

Ai fini della attuazione del presente piano si considerano i seguenti riferimenti normativi e legislativi:

- Legge n° 1150 del 17.08.1942
- Legge n° 765 del 06.08.1967
- D. M. n. 1444 del 02.04.1968
- Legge n°10 del 28.01.1977
- L. R. n° 6 del 12.02.1979
- L. R.n°66 del 31.10.1979
- L. R.n° 56 del 31.05.1980
- Legge n°47 del 28.02.1985
- Legge n° 13 del 09.01.1989
- L. R. n°20del 27.07.2001
- D. P. R. n° 380 del 06.06.2001

### ART. 2

Il seguente P. d. L. riguarda l'area individuata dalla variante del P. d. F. come insula B1. La perimetrazione dell'area di progetto del piano è indicata nelle Tav. 1-2-3 con particolare riferimento alla planimetria catastale.

### ART. 3

E' obbligo dei proprietari dei terreni e di immobili di qualsiasi specie, ricadenti in tali aree di rispettare e far rispettare le norme e le prescrizioni stabilite.

### ART. 4

Sono da ritenersi parte integrante delle seguenti norme tutte quelle indicazioni contenute nelle tavole costituenti il progetto del Piano di Lottizzazione redatto in conformità della vigente normativa urbanistica e comprende i seguenti elaborati e tavole:

- relazione illustrativa;

- relazione tecnica;
- norme urbanistiche edilizie di esercizio del piano di lottizzazione;
- superamento delle barriere architettoniche;
- relazione finanziaria;
- schema convenzione urbanistica;
- 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 - piano volumetrico;
- Tav. 05a - viabilità e servizi (rete idrica, rete fognante, rete gas e particolari costruttivi);
- Tav. 05b - viabilità e servizi (pubblica illuminazione, rete elettrica, telecomunicazioni e particolari costruttivi);
- Tav. 06 - tipologie edilizie;

#### ART. 5

Per quanto non è precisato nelle presenti norme sono da rispettare rigorosamente gli indici, parametri e definizioni dettati dalla variante al P.d.F..

#### ART. 6

Il progetto piano volumetrico dell' intera area con suddivisione dei lotti delle aree edificabili e con l'indicazione delle caratteristiche architettoniche strutturali e tipologiche, nonché le prescrizioni relative a tutti gli indici, all'arredo urbano, alle destinazioni d'uso degli edifici ed alle altre prescrizioni di P.d.L. restano da considerarsi non vincolanti per la morfologia dei tipi edilizi e quindi indicativi e potranno variare in sede di rilascio delle singole concessioni edilizie entro le norme e le volumetrie ammesse.

#### ART. 7

La destinazione di uso è così definita per le varie aree (Tav. 3):

- Area per l'edilizia residenziale privata:
  - gli interventi devono rispettare le norme del P.d.L.;
  - la tipologia residenziale è del tipo a schiera e isolato con abitazione su due piani e tre piani. I lotti potranno essere destinati ad abitazioni, attività professionali

ed artistiche, attività commerciale, parcheggi privati al piano seminterrato o interrato, e/o area scoperta;

- Area per la viabilità carrabile e pedonale;
- Area per urbanizzazione primaria e secondaria come da D.M. 02.04.1968 così individuate nell'ambito della lottizzazione: parcheggio pubblico di integrazione alle superfici di cui all'art. 41 sexies L. 1150/42 come modificato dalla L. 122/89 e verde di quartiere.

#### ART. 8

Per i parametri ed indici urbanistici di base che individuano i limiti di attuazione dell'intervento di urbanizzazione, si rinvia al Regolamento Edilizio Comunale e alle Norme Tecniche di Attuazione della Variante al P. di F. ed alla vigente normativa.

#### ART. 9

Nell'ambito del comparto, la cubatura espressa dal terreno può essere oggetto di un contratto di trasferimento con il quale il proprietario di un'area trasferisce a titolo oneroso, mediante atto di asservimento, parte delle sue possibilità edificatorie ad altro soggetto, allo scopo di consentire a quest'ultimo di realizzare, nell'area di sua proprietà, una costruzione di maggiore cubatura.

#### ART. 10

##### Comparto B1

In tale comparto è consentito l'intervento di edilizia residenziale libera, secondo le indicazioni di superficie e di volume di cui alla planimetria generale e di dettaglio e piano volumetrica riportate nella Tavole progettuali nr. 02-03-04, e secondo gli schemi tipologici e norme particolari di attuazioni di cui al successivo art. 11.

La disposizione planimetrica dei fabbricati, così come prevista nel Piano di Lottizzazione è semplicemente indicativa. Sono indicativi anche i corpi di fabbrica così come presentati nel piano. Si tratta di tipologie che non impegnano la esecutività delle opere, se non per quanto riguarda le superfici e i volumi massimi edificabili. La sagoma è stata indicata al solo scopo di assicurare la più opportuna esposizione dei fabbricati, il rispetto del contesto paesaggistico e dell'andamento geomorfologico dei siti. Sono indicativi, inoltre, l'andamento e le quote di progetto del terreno.

E' possibile inoltre effettuare interventi edilizi unitari previo accorpamento di più lotti.

## ART. 11

### Norme particolari di attuazione

- La superficie coperta massima e il volume edificabile sono riportati, per ciascun lotto, nell' allegata tav. 03 di progetto;
- L'altezza di ciascun fronte degli edifici non può essere superiore a ml. 8,00;
- Il numero massimo dei piani completamente fuori terra è di n° 2: piano terra o piano rialzato, piano primo, volumi tecnici a secondo piano, oltre ad eventuale piano interrato e/o seminterrato;
- La minima distanza dai confini è di 5,00 ml (salvo deroghe di cui al D.M. 1444/68);
- Nei casi di lotti binati, come da planimetria di piano, è obbligatorio costruire in aderenza lungo la dividente individuata;
- La minima distanza fra pareti e pareti finestrate è di 10,00 ml;
- Gli sporti, i balconi, i frangisole, le verande e i particolari architettonici, non vanno computati all'interno della superficie coperta massima per ciascun lotto;
- Le verande dovranno essere contenute entro il 20% della superficie coperta al piano (es.: un fabbricato costituito da copertura di 100 mq per piano, permette di realizzare 20 mq di veranda a piano terra/rialzato e 20 mq di veranda a piano primo);
- La sistemazione a parcheggio in area privata, direttamente accessibile dalla via pubblica, deve essere almeno pari a 1,00 mq per ogni 10,00 mc di costruzione abitabile;
- Al di sopra delle altezze massime è consentita la realizzazione di volumi tecnici o soprastrutture degli edifici devono essere limitati unicamente al sottotetto non praticabile (pendenza superiore al 35% ed altezza al piano di imposta della gronda non superiore a cm. 30), al torrino della scala, al torrino per l'impianto di elevazione meccanica, al locale per lavatoio stenditoio. Detti volumi devono dovranno rispondere alle seguenti caratteristiche: - essere progettati con unità architettonica in modo da costituire armonico coronamento all'edificio; - essere compresi da ogni parte nelle relative inclinate massime, con la sola eccezione della gabbia scala; - avere altezza utile interna non superiore a m. 2,30; - non superare, nel complesso, un quinto della superficie lorda del piano sottostante.

□ Il piano terra deve essere sopralzato sul piano di campagna per un'altezza non superiore a cm 75. Tutta la costruzione completa delle parti accessorie e dei servizi, relativa ad ogni lotto, può essere realizzata in varie soluzioni e nel rispetto delle prescrizioni e dei vincoli; l'altezza netta interna dei volumi tecnici non deve essere maggiore di m.2,30.

□ Le coperture degli edifici potranno essere anche inclinate. I materiali dei fronti dovranno essere: materiale locale, intonaco a vista, intonaco in grassello di calce e materiale locale a vista opportunamente composti tra loro, sistema di parete ventilata con lastre di materiale naturale, sistema di vetrate. Le facciate degli edifici abbinati di uno stesso lotto dovranno essere improntati con gli stessi materiali.

#### ART. 12

La delimitazione dei lotti, sia verso spazi pubblici che verso aree confinanti dovranno essere eseguite con materiali e forme intonati all'edificio ed avere carattere unitario per ogni fronte di isolato. Le recinzioni dei rispettivi lotti avranno un'altezza massima di mt. 2,00 su tutti i lati escluso quello su fronte strada. Le recinzioni prospicienti le strade di progetto avranno un'altezza utile di cm 80 in muratura piena, con ulteriore recinzione a giorno (cancellate e/o reti metalliche improntate a forme semplici) siepi verdi sino ad un'altezza massima complessiva di mi 2,00. Le recinzioni prospicienti le strade sia di progetto che esistenti dovranno essere realizzate con pietra calcarea ben squadrate per un'altezza così come si evince dal comma precedente.

Almeno il 15% della superficie scoperta deve essere destinata a verde, prioritariamente con piantumazione di essenze autoctone.

#### ART. 13

Le zone destinate alla viabilità comprendono le aree del piano di lottizzazione evidenziate nella tav. 05a. Le larghezze e sezioni tipo sono indicate nella medesima tavola.

#### ART. 14

Le opere di urbanizzazione primaria (viabilità residenziale, spazi di sosta e parcheggio, impianti tecnologici), saranno direttamente realizzate dal lottizzante sulla base di progetti esecutivi redatti dallo stesso di concerto con l'Amministrazione Comunale e con gli Enti competenti per gli allacciamenti ai servizi pubblici; oltre a rispettare le prescrizioni stabilite

dagli Enti ad essi preposti, i proprietari dei lotti dovranno assumere istruzioni dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Per gli spazi aperti, marciapiedi e slarghi percorsi pedonali della zona a verde saranno realizzati con pietrini in cemento.

I cordoli perimetrali saranno in elementi di calcestruzzo vibrato del tipo prefabbricato del tipo in uso per le nuove aree. I pali della pubblica illuminazione saranno in acciaio/ghisa/alluminio o zincati con linee moderne ed altezza di mt 8,00. Le superfici di sosta e penetrazione veicolari saranno bitumate. Gli accessi carrabili e/o pedonali sulla viabilità esistente e/o di progetto rispetteranno e conserveranno le pavimentazioni esistenti, secondo le caratteristiche riportate nella relazione relativa al "Superamento delle barriere Architettoniche". La larghezza massima degli accessi carrabili non dovrà superare m. 3,50 di larghezza. Le rampe per il superamento del marciapiede debbono essere pari alla larghezza dell'accesso carraio.

Il dislivello dovrà essere superato con rampa avente una profondità massima di cm. 50 a partire dal ciglio stradale

#### ART. 15

Tutte le opere edilizie da realizzare e comprese nella Lottizzazione devono rispettare le norme e prescrizioni contenute nel P.d.F. del Comune di Oria. I relativi progetti, predisposti da tecnici abilitati, dovranno essere sottoposti a particolare esame circa la rispondenza alle presenti norme, alle norme del P.d.F. ed alla legislazione vigente all'atto della presentazione del progetto delle opere edilizie.

Ogni progetto, oltre agli allegati prescritti dalle norme di attuazione del P.d.F., dovrà comprendere una planimetria dalla quale risulti l'esatta ubicazione del lotto nell'insula, una tavola in scala sufficiente a rilevare la sistemazione dell'area libera, della recinzione e delle alberature poste lungo le vie di piano.

## ART. 16

### Disciplina aree destinate a verde privato

Si tratta di aree destinate a verde privato e funzionalmente collegate alle singole proprietà private previste nella lottizzazione. Tali aree sono inedificabili, ma concorrono alla determinazione della volumetria edificabile, rappresentando quota parte della superficie fondiaria.

Le superfici delle zone verde privato, così come previste nel Piano di Lottizzazione, non rientrano nella dotazione minima inderogabile di spazi da assicurare ad ogni abitante insediabile ai sensi del D.M. 2.4.1968 n°1444.

Le recinzioni prospicienti le strade di progetto avranno un'altezza utile di cm 80 in muratura piena, con ulteriore recinzione a giorno (cancellate e/o reti metalliche improntate a forme semplici, siepi verdi) sino ad un'altezza massima complessiva di ml 2,00.

La sistemazione delle aree a verde privato dovrà essere completata entro e non oltre sei mesi dal rilascio del certificato di agibilità.

Al fine di migliorare la qualità dell'ambiente naturale preesistente, è fatto obbligo di procedere alla messa a dimora di alberature in numero adeguato o proporzionale alla disponibilità di terreno.

È consigliato procedere alla piantumazione di essenze arboree tipiche della zona.

## ART. 17

### Disciplina aree destinate ad insediamenti commerciali

Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi, ai sensi dell'art. 5 comma 2 del D.M. 2 aprile 1968, n.1444.

Per le medie strutture si dovrà inoltre ottemperare alle norme di cui alla L.R. 11/2003 (art. 13) con una dotazione di aree private da destinare a parcheggio come dettati dal Regolamento Regionale n. 7/2009. Tale superficie sostituisce, a norma dell'art.4 del Regolamento, quella prevista dalla Legge 122/89 e s.m.i.. Gli esercizi di vicinato (superficie sino a 250 mq) ne rimangono esclusi.



**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 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>

ZONE TERRITORIALI OMogenee	SETTORE DI INTERVENTO MUN.	NUMERO DI INVERNI DELLE ESALLE	IDENTIFICAZIONE BUONO	INDICE TERRITORIALE POSTULATO M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup>	INDICE PONTUATO M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup>	RAPPORTO M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup>	SUPERFICIE MINIMA DELLOTTA M <sup>2</sup>	INDICE DI COPERTURA DELLOTTA %	ALTEZZA MAX M.	SCHEDA MAX IN PIANO IN COMPRESO IL PIANO TERZA PUNTA	POSTACCHI MINIMI				CATEGORIE ACCESSIBILI	BOUTIQUE SPAZI MINIMI PER ATTREZZATURE	INDICE DI COPERTURA DELLE ZONDE	NOTE
											DAGLE ERITICE		DAL CONTINI					
											in rapporto all'area del lotto M.	NUM	in rapporto all'area del lotto M.	NUM				
<b>B</b>	In parte della Maglia	/	Attrezzati, a.F.A. affrontare di intorno collettiva	/	3	1,25	/	/	3. scuola edifici circon.	/	NUM	NUM	NUM	NUM	Totale 10 mq/da reperire nelle aree assegnate dall'area Bona P2 e nelle trasmissioni adiacenti del centro abitato	/	/	
					5	1,25					8/10	10	4/10	0				
COMPLETAMENTO	In tutto	1,1,3,5	/	/	3	1,25	600	25%	17,20	5	NUM	NUM	NUM	NUM	/	/	/	
		4,5,6			4	1,25	3200	4	NUM	NUM	NUM	NUM						