

COMUNE DI ORIA

PROVINCIA DI BRINDISI



NORME URBANISTICHE - EDILIZIE DI ESERCIZIO
DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE
PIANO DI LOTTIZZAZIONE DELL'INSULA C 5

Committente:

MOLA FABIANA

nata a MESAGNE (BR) il 19/01/1984

Cod. Fisc. MLOFBN84A59F152T

MOLA GIOVANNI

nato a MESAGNE (BR) il 16/01/1993

Cod. Fisc. MLOGNN93A16F152F

MOLA VALERIA

nata a MESAGNE (BR) il 08/08/1989

Cod. Fisc. MLOVLR89M48F152K

ZANZARELLI ANTONIO

nato a ORIA (BR) il 25/01/1961

Cod. Fisc. ZNZNTN61A25G098K

ZANZARELLI ANNA

nata a BRINDISI (BR) il 01/01/1965

Cod. Fisc. ZNZNNA65A41B180X

ZANZARELLI COSIMO

nato a BRINDISI (BR) il 14/05/1969

Cod. Fisc. ZNZCSM69E14B180I

Tecnico:

Ing. Vincenzo PESCATORE

via Torneo dei Rioni, 30

72024 Oria (BR)

Luogo e Data:

Oria, 05/05/2025

Rev.:

01

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°20 del 27.07.2001
- D. P. R. 380 del 06.06.2001
- D.G.R. n. 554 del 11.04.2017

ART. 2

Il seguente P. d. L. riguarda l'area individuata dalla variante del P. d. F. come insula C5. La perimetrazione dell'area di progetto del piano è indicata nelle Tav. 1-2-3-4 con particolare riferimento alla planimetria catastale.

ART. 3

È 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;
- Relazione sul superamento delle barriere architettoniche;
- Relazione paesaggistica;
- Relazione geomorfologica;
- Relazione geotecnica;
- Norme urbanistiche edilizie di esercizio del piano di lottizzazione;
- Relazione finanziaria;
- Schema di convenzione urbanistica;

- Tav. 01 – Inquadramento territoriale;
- Tav. 02 – Inquadramento vincolistico - PPTR,
- Tav. 03 – Inquadramento vincolistico idro - geo - morfologici,
- Tav. 04 – Inquadramento catastale,
- Tav. 05 – Rilievo topografico,
- Tav. 06 – Planimetria generale del Piano di Lottizzazione,
- Tav. 07 – Sezione / Profilo A-A' del Piano di Lottizzazione,

- Tav. 08 - Planimetria planovolumetrica del Piano di Lottizzazione,
- Tav. 09 - Planimetria viabilità di progetto, sezioni stradali tipo e particolari costruttivi,
- Tav. 10 - Planimetria rete pubblica illuminazione e particolari costruttivi,
- Tav. 11 – Tipo edilizio lotto “L1”,
- Tav. 12 - Tipo edilizio lotto “L2”,
- Tav. 13 – Fotoinserimenti intervento del Piano di Lottizzazione,

ART. 5

Per quanto non è precisato nelle presenti norme sono da rispettare rigorosamente gli indici, parametri e definizioni dettati dalla variante al P. di 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. 6):

- Area per l'edilizia residenziale e commerciale 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 oltre vano tecnico/lavanderia. 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 del 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 C5

In tale comparto è consentito l'intervento di edilizia residenziale e commerciale libera, secondo le indicazioni di superficie e di volume di cui alla planimetria generale e di dettaglio e piano volumetrica riportate nella Tavole progettuali 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.

È 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. 06 di progetto;
- L'altezza di ciascun fronte degli edifici non può essere superiore a ml. 11,00;
- Il numero massimo dei piani completamente fuori terra è di n° 3: 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 60 mq per piano, permette di realizzare 12 mq di veranda a piano terra/rialzato e 12 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 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, rivestimento ceramico, con pannelli compositi composti da lamiera in lega d'alluminio tipo Aluconbond. Le facciate degli edifici abbinati di uno stesso lotto dovranno essere improntati con gli stessi materiali.

ART. 13

Le zone destinate alla viabilità comprendono le aree del piano di lottizzazione evidenziate nella tav. 9. Le larghezze e sezioni tipo sono indicate nella medesima tavola.

ART. 14

Le opere di urbanizzazione primaria (viabilità, 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, e/o in calcestruzzo architettonico, e/o masselli autobloccanti.

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. 12,00 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'isola, 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.

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

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

ART. 17

Disciplina fascia di rispetto stradale

La disciplina delle zone di rispetto stradale è dettata dal Codice della Strada, approvato con il D. Lgs. n.285/1992 e dal relativo Regolamento di cui al D.P.R. n. 495/1992.

Non sono consentite costruzioni entro la fascia di rispetto della strada per una profondità di 10 metri dal ciglio o banchina stradale.

Sono consentite piantumazioni, siepi, sistemazione a verde, conservazione dello stato della natura o delle coltivazioni agricole.

Gli alberi devono essere posizionati ad una distanza non inferiore alla loro altezza, e comunque a distanza assoluta non inferiore a 6 metri dalla banchina stradale.

ART. 18

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.

STRALCIO TAV. 3 TIPI EDILIZI - P.d.F

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE	SIMBOLOGIA	SETTORE DI INTERVENTO MINIMO	NUMERO D'OPERE NELLE INELLE	DESTINAZIONI D'USO	INDICE TERRITORIALE	INDICE FORNATO	RAPPORTO	SAPERFICIE P.M. DEL LOTTO	INDICE DI CAPACITÀ DEL LOTTO	ALTEZZA MAX	NUMERO MAX DEI P.L.M. PRESSO IL P.L.M. TIRATA	DISTACCHI MINIMI						TIPO EDILIZIO MEDIO	COSTRUZIONI ACCESSORIE	DOTAZIONE SPAZI MINIMI PER ATTREZZATURE				INDICE DI PIANTUMAZIONE	NOTE				
												DAGLI EDIFICI			DAGLI CONFINI														
												IN P.L.M.	ALTEZZA MAX DELL'EDIFICIO	RAPPORTO DELL'EDIFICIO ALLA SUPERFICIE DEL LOTTO	IN P.L.M.	ALTEZZA MAX DELL'EDIFICIO	RAPPORTO DELL'EDIFICIO ALLA SUPERFICIE DEL LOTTO												
												IN P.L.M.	ALTEZZA MAX DELL'EDIFICIO	RAPPORTO DELL'EDIFICIO ALLA SUPERFICIE DEL LOTTO	IN P.L.M.	ALTEZZA MAX DELL'EDIFICIO	RAPPORTO DELL'EDIFICIO ALLA SUPERFICIE DEL LOTTO												
C ESPANSIONE		ISOLA	II	EDILIZIA RESIDENZIALE E ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO	1,3	3	I	MQ	%	M	3	10/10	10	5/10	5	CABE ISOLATE ABBINATE O A SCHIERA	1/10												
																										4,50	2	9	2,50

STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA

Dott. Ing. Vincenzo PESCATORE

Via Torneo dei Rioni, 30 – 72024 Oria (Br)

Tel: 0831 845970 Fax: 0831 840780

e-mail: vincenzopescatore@gmail.com

PEC pescatore.vincenzo@ingpec.eu

TABELLA (D.M. 2 APRILE 1968, N° 1444)		
CALCOLO STANDARD URBANISTICI PARTE RESIDENZIALE (D.M. n. 1444/68, artt. 3 e 4)		
1. SUPERFICIE AREA CATASTALE (prop. Chieti)	—	mq. 1.215,68
2. SUPERFICIE COMPLESSIVA "FASCE DI RISPETTO" (prop. Chieti)	—	mq. 224,38
3. SUPERFICIE S _r (prop. Chieti)	(mq. 1.215,68 - mq. 224,38)	mq. 991,30
4. VOLUME MAX EDIFICABILE (prop. Chieti)	(mq. 991,30 x 1.3 mc./mq.)	mc. 1.288,69
5. ABIT. MAX DA INSEDIARE (prop. Chieti)	(mc. 1.288,69/100 ab./mc.)	ab. 13
6. SUPERFICIE DA DESTINARE A SERVIZI A _s (prop. Chieti) (superficie minima secondo le disposizioni del D.M. 1444/68)	(13 ab. x 18 mq./ab.)	mq. 234,00
SUDDIVISA IN :		
6.1 AREA ISTRUZIONE	(13 ab. x 4,50 mq./ab.) =	mq. 58,50
6.2 AREA PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	(13 ab. x 2,00 mq./ab.) =	mq. 26,00
6.3 AREA PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI	(13 ab. x 9,00 mq./ab.) =	mq. 117,00
6.4 AREA PER PARCHEGGI	(13 ab. x 2,50 mq./ab.) =	mq. 32,50
		TOT. mq. 234,00
CALCOLO STANDARD URBANISTICI PARTE COMMERCIALE (D.M. n. 1444/68, art. 5, p. II)		
1. SUPERFICIE AREA CATASTALE (prop. Zanzarelli, Mola)	—	mq. 11.457,23
2. SUPERFICIE COMPLESSIVA "FASCE DI RISPETTO" (prop. Zanzarelli, Mola)	—	mq. 2.830,19
3. SUPERFICIE S _r (prop. Zanzarelli, Mola)	(mq. 11.457,23 - mq. 2.830,19)	mq. 8.627,04
4. VOLUME MAX EDIFICABILE (prop. Zanzarelli, Mola)	(mq. 8.627,04 x 1.3 mc./mq.)	mc. 11.215,15
7. SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE (prop. Zanzarelli, Mola)	—	mq. 2.062,02
8. SUPERFICIE DA DESTINARE A SERVIZI A _s (prop. Zanzarelli, Mola) (superficie minima secondo le disposizioni del D.M. 1444/68)	(mq. 2.062,02 x 80%)	mq. 1.649,62
SUDDIVISA IN :		
8.1 AREA PER PARCHEGGI	> 50 % SUP. LORDA COM.	mq. 1.032,00
8.2 AREA A VERDE PUBBLICO	(mq. 1.649,62 - mq. 1.032,00) =	mq. 617,62
		TOT. mq. 1.649,62
STANDARD URBANISTICI COMPLESSIVI MINIMI		
9. SUP. A _s MINIMI DA DESTINARE A SERVIZI		mq. 1.883,62
SUDDIVISA IN :		
9.1 AREA ISTRUZIONE	(Somma delle precedenti voci 6.1, 6.2, 6.3 e 8.2) =	mq. 819,12
9.2 AREA PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE		
9.3 AREA PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI		
9.4 AREA PER PARCHEGGI	(Somma delle precedenti voci 6.4 e 8.1) =	mq. 1.064,50
		TOT. mq. 1.883,62
STANDARD URBANISTICI COMPLESSIVI DI PROGETTO		
10. SUP. A _s DI PROGETTO DA DESTINARE A SERVIZI	TOT. mq. 2.376,90	
SUDDIVISA IN :		
10.1 AREA ISTRUZIONE	mq. 1.059,17	
10.2 AREA PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE		
10.3 AREA PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI		
10.4 AREA PER PARCHEGGI	mq. 1.317,73	
		TOT. mq. 2.376,90 > mq. 1.883,62
12. VOLUME DI PROGETTO	mc. 12.236,12 < mc. 12.503,84	

STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA

Dott. Ing. Vincenzo PESCATORE
 Via Torneo dei Rioni, 30 – 72024 Oria (Br)
 Tel: 0831 845970 Fax: 0831 840780
 e-mail: vincenzopescatore@gmail.com
 PEC pescatore.vincenzo@ingpec.eu