

COMUNE DI ORIA

PROVINCIA DI BRINDISI



RELAZIONE ILLUSTRATIVA

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

INDICE

1.	PREMESSA E CONDIZIONI AMBIENTALI	2
2.	LEGGI E NORME DI RIFERIMENTO	4
3.	LUOGO DELL'INTERVENTO E STATO DEI LUOGHI	6
4.	DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI	12
5.	OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	16
5.1.	VIABILITÀ E SERVIZI	16
5.2.	SMALTIMENTO ACQUE METEORICHE	16
5.3.	RETE IDRICA E FOGNARIA	16
5.4.	IMPIANTO DI PUBBLICA ILLUMINAZIONE	16
5.5.	RETI DISTRIBUZIONE ELETTRICA, DATI E TELECOMUNICAZIONI	16
5.6.	RETE DISTRIBUZIONE GAS	17
6.	TIPOLOGIE EDILIZIE	18

1. **PREMESSA E CONDIZIONI AMBIENTALI**

La complessità dell'attuazione delle leggi urbanistiche ha condizionato negativamente lo sviluppo socio-economico delle città italiane. Inoltre, 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 spazi urbani sia residenziali che commerciali attraverso l'individuazione di aree appositamente progettate per le attuali esigenze.

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 di nuove aree edificabili, in passato promossa con l'adozione di Piani particolareggiati di iniziativa pubblica, esperienza largamente verificata a partire dagli anni '80, è risultata pressoché inattuata, in assenza di volontà nell'aderire ai piani predisposti dall'Amministrazione Comunale sia da parte dei privati che degli operatori del settore, ciò provocando, di fatto, la mancata realizzazione dei piani attuativi di iniziativa pubblica.

Immettere quindi sul mercato nuovi lotti edificatori, attraverso l'iniziativa privata, come in questo caso, oltre a soddisfare bisogni residenziali e commerciali, consente di mettere in moto un meccanismo economico che interessa particolarmente le imprese ed artigiani locali, in un momento di forte recessione economica.

In tale ottica nasce la proposta del presente intervento, che prevede un piano attuativo di iniziativa privata da realizzare nell'insula C5 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 espansione.

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 lungo via Manduria; per l'altro lato si sviluppa su via Cesare Abba. Gli altri due lati confinano: a nord con porzione di territorio con destinazione urbanistica "B" quasi interamente edificata e con l'insula C3 di espansione, mentre a sud confina con territorio comunale avente destinazione urbanistica agricola. È importante precisare che tutta l'area ricade comunque internamente alla circonvallazione di Oria.

Un ulteriore parametro di pregio del sito è rappresentato dal rapporto visivo offerto che permette di tutelare il pregio storico-architettonico della città individuato dalla Basilica-cattedrale e dal Castello Svevo.

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;
- caratterizzazione degli interventi come edilizia abitativa isolata;
- porre l'area destinata a standard urbanistici, a parcheggi e verde di quartiere, quale cerniera tra l'area urbanizzata e non, tra la città e la campagna;
- la costante comune, per la progettazione dei singoli interventi abitativi o commerciali, per creare quel dialogo con il complesso della realtà urbana, ponendo come fattore 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.

Nel redigere il seguente Piano di Lottizzazione ci si è riferiti alla normativa nazionale e regionale, alle Norme Tecniche di Attuazione ed al Regolamento Edilizio del P.d.F. vigente nel Comune di Oria.

Secondo le N.T.A. del P.d.F. l'insula C5 è normata dall' articolo riportato a pag. 13 – Zone Territoriali Omogenee “C”, il quale stabilisce che nei limiti degli indici e prescrizioni, stabilite per ciascuna zona C, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Abitazioni;
- Attività direzionali e rappresentative;
- Culturali;
- Scolastiche;
- Commerciali;
- Professionali.

Nel territorio costruito di Oria per la zona “C5” sono validi i seguenti parametri urbanistici:

- Indice di fabbricabilità territoriale $I_{ft} = 1,3 \text{ mc/mq}$;
- Altezza massima $H_{max} = 11,00 \text{ m}$;
- Numero dei piani = 3;
- Distanze dagli edifici = 10 m;
- Distanze dai confini = 5 m.

2. LEGGI E NORME DI RIFERIMENTO

Tutti i lavori saranno svolti a regola d'arte in accordo alle seguenti Norme e Leggi:

Legge n. 1150 del 17.08.1942	Legge urbanistica
Legge n. 765 del 06.08.1967	Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150
D. M. n. 1444 del 02.04.1968	Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 765 del 1967
Legge n. 10 del 28.01.1977	Norme in materia di edificabilità dei suoli
L. R. n. 6 del 12.02.1979	Adempimenti regionali per l'attuazione della "Adempimenti regionali per l'attuazione della legge statale n. 10 del 28- legge statale n. 10 del 28- 1- 1977
L. R. n. 66 del 31.10.1979	Modifiche alla l.r. n. 6/79 - Adempimenti regionali per l'attuazione della legge n. 10 del 28/01/1977
L. R. n. 56 del 31.05.1980	Tutela e uso del territorio
Legge n. 47 del 28.02.1985	Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia. Sanzioni amministrative e penali
Legge n. 13 del 09.01.1989	Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati
L. R. n. 20 del 27.07.2001	Norme generali di governo e uso del territorio
D.P.R. 06/06/2001, n. 380	Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia
NTC 2018	Norme tecniche per le costruzioni;
D. Lgs. 81 del 09/04/2008	Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro;
D. Lgs. 106/09	Decreto correttivo del Dlgs 81/2008.
D.Lgs. 195/05	"Attuazione della direttiva 2003/4/CE sull'accesso del pubblico all'informazione ambientale"

Legge n. 10/1991	Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso nazionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia
DM 26/6/2015	Adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici
DM n. 37/2008	Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici

3. LUOGO DELL'INTERVENTO E STATO DEI LUOGHI

L'area interessata dall'intervento viene definita “**Insula C5**” e tipizzata come zona di espansione dal P.d.F. vigente. La stessa si estende per 12.672,91 m² e prospetta a nord su terreni privati, a sud con terreni agricoli, ad est con via Manduria e ad Ovest con via Cesare Abba.

Per una quota pari al 90,41 % risulta di proprietà dei richiedenti:

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

mentre la restante superficie, pari al 9,59 % dell'intera area, è di proprietà del sig. **CHIETI EMILIO**, nato a ORIA (BR) il 11/01/1942, Cod. Fisc. CHTMLE42A11G098Q.

La zona morfologicamente si presenta a forma quadrangolare delle dimensioni di circa 138,55 m x 84,61 m, con il lato minore prospiciente via Manduria, essenzialmente pianeggiante e priva di vegetazione significativa.

Le quote di livello corrispondono sostanzialmente a quelle delle strade circostanti.

Non insistono fabbricati.

L'intera area risulta distinta nel Catasto dei Terreni del Comune di Oria al Foglio 39, p.lle 269, 361, 362, 1151, 1810, 2287, 3002.



propr. Mola-Zanzarelli



propr. Chieti



Figura 1 Stralcio di pianta catastale foglio 39 del Comune di Oria con ubicazione dell'area

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



Figura 2 Ortofoto di Oria con ubicazione dell'area

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

Il lotto interessa interamente l'Insula C5, come indicata nel Piano di Fabbricazione del Comune di Oria.

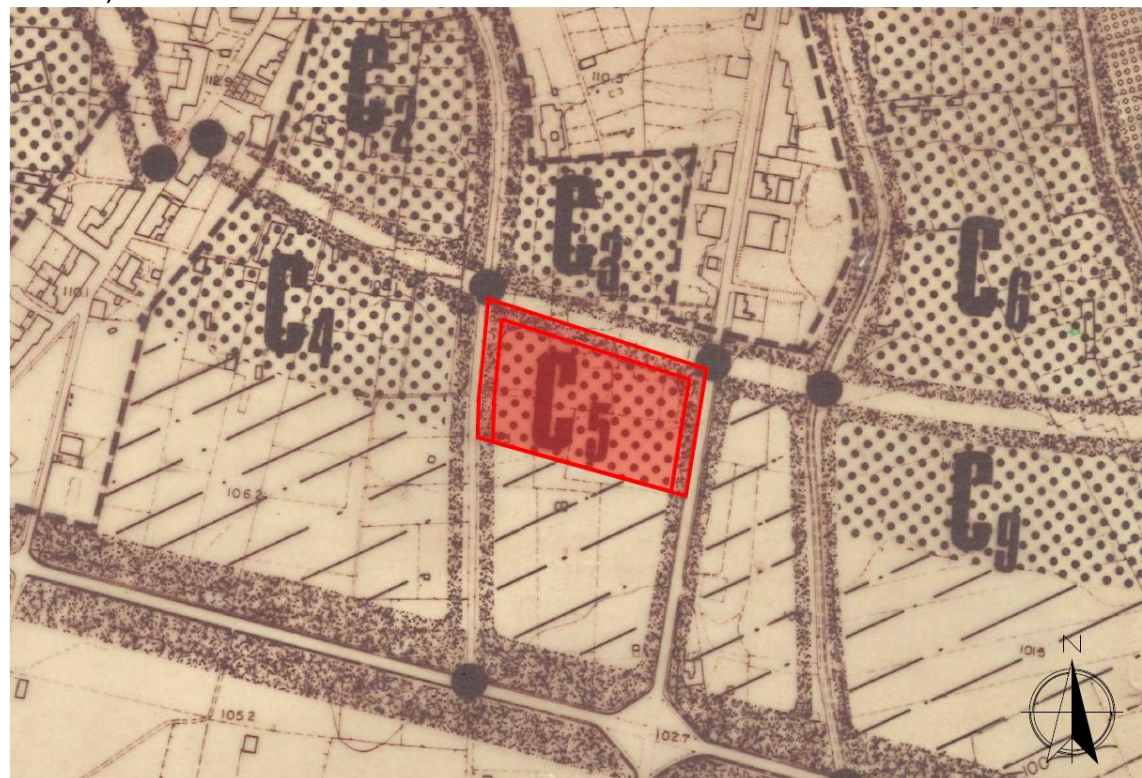


Figura 3 Stralcio P.d.F. del Comune di Oria con ubicazione dell'area

STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA

Dott. Ing. Vincenzo PESCATORE

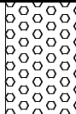
Via Torneo dei Rioni, 30 – 72024 Oria (Br)

Tel: 0831 845970 Fax: 0831 840780

e-mail: vincenzopescatore@gmail.com

PEC pescatore.vincenzo@ingpec.eu

e per la quale sono previsti i seguenti indici, come ricavati dalle Norme Tecniche di Attuazione:

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE	SIMBOLOGIA	SETTORE DI INTERVENTO MINIMO	NUMERO D'ORDINE DELLE INSULE	DESTINAZIONI D'USO	INDICE TERRITORIALE	INDICE FONDIARIO	RAPPORTO	SUPERFICIE MIN. DEL LOTTO	INDICE DI COPERTURA DEL LOTTO	ALTEZZA MAX	NUMERO MAX DEI PIANI COMPRESO IL PIANO TERRA	DISTACCHI MINIMI				TIPO EDILIZIO MEDIO	COSTRUZIONI ACCESSORIE	DOTAZIONE SPAZI MINIMI PER ATTREZZATURE				INDICE DI PIANTUMAZIONE	NOTE
												DAGLI EDIFICI		DAGLI CONFINI				ISTRUZIONE	INTERESSE COMUNE	VERDE PUBBLICO E SPORT	PARCHEGGI PUBBLICI		
												IN RAPPORTO ALL'ALTEZZA DELL'EDIFICIO PIU' ALTO	ASSOLUTO	IN RAPPORTO ALL'ALTEZZA DELL'EDIFICIO PIU' ALTO	ASSOLUTO								
												M/M	M	M/M	M								
C ESPANSIONE		INSULA	II	EDILIZIA RESIDENZIALE E ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO	1,3	3	I			11,00	3	10/10	10	5/10	5	CASE ISOLATE ABBINATE O A SCHIERA	1/10	4,50	2	9	2,50		
																		TOTALE 18 MQ/AB					

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

In fase di progettazione è stato effettuato un rilievo esatto delle superfici.



Figura 4 Rilievo delle aree

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

4. DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

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, della cittadinanza 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 degli edifici principali del centro storico che si fa particolarmente apprezzare per la sua bellezza, evidenziata ancora di più nel contesto notturno, la possibilità di realizzare interventi commerciali di pregio.

La proposta progettuale rispetta i parametri urbanistici della zona di espansione (Zona C) dello Strumento urbanistico generale vigente. In particolare, l'I.T. della zona è 1,3 mc/mq.

LOTTO numerazione	SUPERFICIE LOTTO mq	SUPERFICIE FONDIARIA mq	VOLUME DI PROGETTO mc	SUPERFICIE COPERTA mq	If mc/mq
L1	991,30	433,91	1.263,61	191,71	2,91
L2	9.304,71	8.205,62	10.972,52	2.153,93	1,34
Totali	10.296,01	8.639,53	12.236,13	2.345,64	1,42

Come si evince dalla predetta tabella (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. (I.F. = 3 mc/mq).

AREA	SUPERFICIE LOTTO mq	NOTE
P	1.317,73	Area per parcheggi inclusa nelle Aree a Standard D.M. 1444/68 da cedere al Comune
As	1059,17	Area per servizi inclusa nelle Aree a Standard D.M. 1444/68 da cedere al Comune
Totali	2376,90	As + P

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.toll)			
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

Il progetto prevede una porzione di volumetria destinata a residenziale e una porzione destinata a commerciale. La superficie dell'area di intervento da destinare a residenziale è pari a circa 991,30 m² per cui consente un volume massimo edificabile di 1.288,69 m³; ipotizzando una distribuzione di 100 mc/ab., per cui risulta un insediamento nell'intera insula di 13 persone. La superficie destinata a standard è di 234 m² pari a quella derivante dal D.M. del 02.04.1968 n° 1444 di 18 mq/ab.

La superficie dell'area di intervento da destinare a commerciale è pari a circa 2.062,02 m², per cui consente un volume massimo edificabile di 11.215,15 m³. In tale caso la superficie da destinare a servizi, pari a 80% della superficie netta commerciale, è pari a 1.649,62 m². Di questa, la superficie a parcheggio sarà pari a 1.032,00 e la restante parte sarà destinata a verde pubblico.

Complessivamente l'Area a Standard sarà così suddivisa:

- Area istruzione, area per attrezzature di interesse comune, area per spazi pubblici attrezzati = 819,12 m²
- Area per parcheggi = 1.064,50 m²

Nel rispetto del numero dei piani consentiti, nonché dei distacchi minimi richiesti sia fra edifici che dai confini, la proposta progettuale prevede n. 2 lotti complessivamente, uno residenziale ed uno commerciale.

Lungo il confine con via Cesare Abba 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 del lotto residenziale 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 50%.

All'interno del lotto commerciale sono previsti n. 135 posti auto per una superficie pari a 1.830,43 m² e una superficie a verde pari a 1.615,43 m².

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.

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

5. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

5.1. VIABILITÀ E SERVIZI

Le strade di nuova formazione che interessano il piano si possono classificare, come strade di penetrazione. Nel caso specifico l'intera Insula insiste su due strade già urbanizzate e confina con una area sulla quale è in previsione una strada di piano.

Gli interventi troveranno raccordo con la viabilità esistente e saranno ripristinati gli asfalti in prossimità dei confini e realizzati i marciapiedi in continuità con quelli esistenti.

L'area interessata dal verde di quartiere 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.

5.2. SMALTIMENTO ACQUE METEORICHE

Tutte le aree saranno permeabili e non sono previste nuove viabilità, a meno della realizzazione dei parcheggi, anch'essi realizzati con superfici drenanti.

5.3. RETE IDRICA E FOGNARIA

Nel caso specifico non sono previsti nuovi tronchi fognari essendo l'area già servita rete pubblica fognante, in capo all'A.Q.P..

Anche per quanto riguarda la rete idrica non sono previsti nuovi ampliamenti. Gli allacci saranno realizzati sulla rete esistente dell'A.Q.P..

5.4. IMPIANTO DI PUBBLICA ILLUMINAZIONE

L'impianto di pubblica illuminazione prevede l'illuminamento delle aree a parcheggio mediante installazione di pali zincati con altezza fuori terra non inferiore a m.8.00, posti sui marciapiedi in posizione arretrata rispetto ai cordoli di cm 40 per consentire il passaggio dei pedoni.

5.5. RETI DISTRIBUZIONE ELETTRICA, DATI E TELECOMUNICAZIONI

Non è prevista la realizzazione di nuove reti.

Per quanto riguarda la rete di energia elettrica sarà richiesta nuovo allaccio con la disponibilità di realizzare una cabina di consegna per l'attività commerciale nelle aree individuate nel progetto di lottizzazione.

La nuova cabina di energia elettrica sarà realizzata da e-distribuzione S.p.A., a seguito del preventivo per l'elettrificazione, che sarà richiesto dai lottizzanti dopo l'approvazione del piano di lottizzazione da parte del Comune.

5.6. RETE DISTRIBUZIONE GAS

Non è prevista nuova rete di distribuzione gas. Sulle aree interessate sono già presenti le reti di distribuzione gas.

6. TIPOLOGIE EDILIZIE

L'analisi delle caratteristiche dimensionali dei lotti e le necessità di utenza hanno determinato sia l'organizzazione spaziale degli esterni che l'organizzazione funzionale degli interni dei volumi da realizzare.

I margini di trasformazione delle singole caratteristiche tipologiche, nelle rappresentazioni più dettagliate dei vari momenti progettuali, sono circoscritti, sia per l'utenza, circa l'uso dei volumi massimi, che per il progettista, entro limiti ben precisati che riguardano i parametri dimensionali da usarsi e gli stessi materiali da impiegare.

Le recinzioni sul lato strada saranno in muratura o cemento armato o pietra e ringhiere metalliche corredate da siepi sempreverdi.

Nel lotto residenziale sono previste costruzioni composte da piano terra e primo piano. L'altezza utile per il piano terra e il piano primo dovrà essere pari a 2,70 m. È previsto altresì la possibilità di realizzare un volume tecnico di altezza utile interno pari a 2,30 m.

Nel lotto commerciale sono previste costruzioni composte da solo piano terra e potranno essere ammesse anche strutture prefabbricate.

In ogni caso è possibile realizzare volumi interrati.

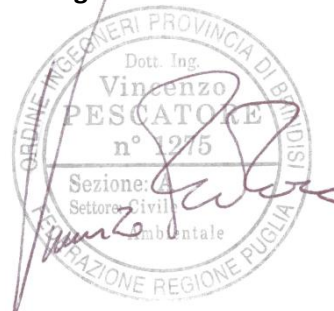
Nelle coperture potranno essere integrati pannelli fotovoltaici e solari termici.

Si precisa che 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 l'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.

Oria, lì 05 maggio 2025

Dott. Ing. Vincenzo Pescatore



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