

C I T T A' di O R I A

(Provincia di Brindisi)

IV SETTORE - ASSETTO E GESTIONE DEL TERRITORIO Ufficio Tecnico Comunale

Alla Sig.ra **Ginevra FIERAMOSCA**

Alla Sig.ra **Fabiana MOLA**

Alla Sig.ra **Valeria MOLA**

Al Sig. **Giovanni MOLA**

Al Sig. **Antonio ZANZARELLI**

Al Sig. **Cosimo ZANZARELLI**

Domiciliati presso lo studio dell'Ing. Vincenzo PESCATORE

All'Ing. **Vincenzo PESCATORE**
pec: pescatore.vincenzo@ingpec.eu

Per notifica tramite Messo Comunale

Al Sig. **Emilio CHIETI**
Via Attilio Regolo, n. 5
72024 **Oria (BR)**

e p.c.

Al Sig. **Sindaco del Comune di Oria**
Dott.ssa **Maria CARONE**
SEDE

e p.c.

Al Sig. **Segretario Generale del Comune di Oria**
SEDE

e p.c.

All'Assessore ai **Lavori Pubblici, Urbanistica e Ambiente**
Ing. **Simona ERARIO**
SEDE

Oggetto: PROPOSTA DI PIANO DI LOTTIZZAZIONE AD INIZIATIVA PRIVATA DELL'INSULA C5 IN ORIA, DISTINTA IN CATASTO TERRENI AL FG. 39, P.LLE 269, 361, 362, 1151, 1810, 2287, 3002. – PRATICA EDILIZIA CON NUM. DI PROT. 14446 DEL 14/10/2020. _RELAZIONE ISTRUTTORIA.

Proponenti-proprietari: sig.ra Ginevra FIERAMOSCA, sig.ra Fabiana MOLA, sig.ra Valeria MOLA, sig. Giovanni MOLA, sig. Antonio ZANZARELLI, sig. Cosimo ZANZARELLI.

Tecnico progettista: Ing. Vincenzo PESCATORE.

Proprietario non proponente: sig. Emilio CHIETI.

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 n. 59/1980), in esecuzione agli obiettivi strategici del vigente Programma di Fabbricazione.

Con istanza protocollata al Comune di Oria al n. 14446 in data 14/10/2020, i sigg. proprietari proponenti hanno presentato la proposta progettuale di Piano di Lottizzazione dell'Insula C5, redatta a cura dell'Ing. Vincenzo PESCATORE, su aree parzialmente di proprietà. L'area interessata dall'intervento ha una estensione di circa 12.672,91

mq ed è tipizzata, ai sensi delle NTA del Programma di Fabbricazione vigente nel Comune di Oria, quale “zona di espansione con destinazione d’uso di edilizia residenziale e attrezzature di interesse collettivo”. Tale area prospetta a Nord su terreni privati, a Sud su terreni agricoli, ad Est su via Manduria e a Ovest su via C. Abba.

Completezza formale degli elaborati depositati a corredo della proposta

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

- Relazione illustrativa;
- Relazione tecnica;
- Relazione sul superamento delle barriere architettoniche;
- Rapporto preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS;
- Relazione paesaggistica;
- Relazione geomorfologica;
- Relazione geotecnica;
- Relazione finanziaria;
- Norme urbanistiche edilizie di esercizio del Piano di Lottizzazione;
- Schema di Convenzione urbanistica;
- Tav. 01 – Inquadramento territoriale;
- Tav. 02 – Inquadramento vincolistico PPTR;
- Tav. 03 – Inquadramento vincolistico idro-geo-morfologico;
- 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 – Profilo longitudinale viabilità;
- Tav. 11 – Planimetria rete idrica e particolari costruttivi;
- Tav. 12 – Planimetria rete fognaria e particolari costruttivi;
- Tav. 13 – Profilo longitudinale fognatura;
- Tav. 14 – Planimetria sistema di raccolta acque meteoriche e particolari costruttivi;
- Tav. 15 – Planimetria rete pubblica illuminazione e particolari costruttivi;
- Tav. 16 – Planimetria rete gas e particolari costruttivi;
- Tav. 17 – Planimetria rete elettrica, rete telecomunicazioni e particolari costruttivi;
- Tav. 18 – Tipo edilizio lotto “L1”;
- Tav. 19 – Tipo edilizio lotto “L2”;
- Tav. 20 – Fotoinserimenti intervento del Piano di Lottizzazione.

Le relazioni illustrativa e tecnica contengono i caratteri e l’entità dell’intervento, che danno compiutamente conto della coerenza e che motivano i contenuti del Piano, con riferimento alle disposizioni dello strumento urbanistico vigente, e sono corredate dalle specifiche norme di attuazione del piano attuativo. L’assetto planovolumetrico complessivo dell’area di intervento contiene le indicazioni delle sue componenti tipologiche e di destinazione d’uso. La planimetria generale contiene la suddivisione dell’insula in lotti edificabili, tra loro funzionalmente coordinati, con la localizzazione degli spazi di uso pubblico, le aree da cedere al Comune di Oria, ivi compreso il progetto di massima delle opere di urbanizzazione.

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

Rilievi di carattere generale

Il progetto di Piano è esteso all’intera maglia dell’Insula C5, così come previsto per le zone territoriali omogenee “C” dalle Norme Tecniche di Attuazione della variante al Programma di Fabbricazione Comunale vigente, giusto Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 54 del 18/01/1978.

L’area interessata dall’intervento risulta essere di proprietà dei proponenti per una quota pari al 90,41%, mentre la restante superficie costituente l’Insula C5, il 9,59%, è di proprietà del sig. Emilio CHIETI; sull’area in questione non insistono fabbricati.

Ai sensi del combinato disposto degli art. 16 della L. Reg. n. 20 del 27/07/2001 ed art. 37 della L. Reg. n. 222 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.

L’area oggetto di proposta di Piano, ai sensi della D.G.R. n. 176/2015 (approvazione del PPTR Puglia), è sottoposta al vincolo paesaggistico diretto denominato “Tre Colli di Oria”, codice PAE 0132, istituito con Legge n. 1497, Supp. G.U. n. 30 del 06/02/1986. La stessa area, inoltre, rientra all’interno della perimetrazione dell’Ulteriore Contesto Paesaggistico del PPTR denominato “Cono Visuale Oria – Castello”.

Da quanto si evince dalla Tav. "Tipi edilizi" allegata alla variante al programma di Fabbricazione vigente, l'Insula C5 è caratterizzata da un I.F.T. pari a 1,3 mc/q e da un I.F.F. pari a 3 mc/mq.

La proposta progettuale prevede che la superficie fondiaria di pertinenza dell'intervento sia suddivisa in un lotto edificabile con destinazione d'uso residenziale (L1), un lotto edificabile con destinazione d'uso commerciale (L2), e la realizzazione di una porzione di strada di piano a Nord dell'Insula C5, confinante con l'Insula C3.

Nello specifico:

- a) Il lotto L1, a destinazione residenziale, ha una superficie di 1.215,68 mq ed una superficie fondiaria pari a 991,30 mq, che consente di realizzare una volumetria massima di 1.288,69 mc.

La proposta di piano prevede all'interno del lotto L1 una superficie coperta del fabbricato residenziale pari a 176,40 mq, che andrà a sviluppare una volumetria pari a 1.278,90 mc, quindi perfettamente conforme alle prescrizioni delle NTA dello strumento urbanistico vigente.

Per la dotazione di aree da destinarsi a servizi, le prescrizioni di cui all'art. 3 del D.M. n. 1444/1968 prevedono una quota di area per le urbanizzazioni fissata in almeno 18 mq/ab. Si è ipotizzata una distribuzione di 100 mc/ab., per cui nell'intera insula risulta un insediamento di 13 persone, con una superficie minima da destinare a standard pari a 234,00 mq.

La dislocazione e lo schema tipologico (sagome, prospetti e piante) sono puramente indicativi, e l'edificazione potrà avvenire con tipologie diverse nel rispetto degli indici urbanistico-edilizi del Piano di Lottizzazione e delle NTA del Programma di Fabbricazione vigente.

Sono vincolanti: le distanze dalle aree pubbliche, dalle strade e dai confini, e l'altezza massima degli edifici. E' ammesso il trasferimento volumetrico tramite atto di asservimento ed è consentita la costruzione a confine nel caso di lotti binati.

- b) Il lotto L2, a destinazione commerciale, si estende su una superficie di 9.372,60 mq, con superficie fondiaria di 7.689,62 mq che consente di realizzare una volumetria massima di 11.215,15 mc.

La proposta di piano prevede all'interno del lotto L2 la realizzazione di un esercizio commerciale, con superficie coperta pari a 2.015,00 mq che svilupperà una volumetria di 11.082,50 mc.

Per la dotazione di aree destinate a servizi, da cedere al Comune di Oria, le prescrizioni di cui all'art. 5 del D.M. n. 1444/1968 prevedono una quota di area per le urbanizzazioni fissata in almeno 80 mq per ogni 100 mq di superficie commerciale coperta, pertanto la superficie minima da destinare a standard è pari a 1.612,00 mq.

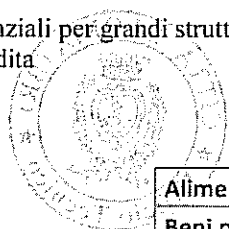
Si sottolinea come, da quanto si evince dalla Relazione illustrativa e dalle tavole allegate alla proposta di Piano, le aree da cedere al Comune e destinate a standard risultano essere maggiori del minimo previsto da normativa: aree a standard per parcheggi pari a 1.058,00 mq (contro i 1.040,00 mq minimi) e aree a standard per istruzione, attrezzature di interesse comune e spazi pubblici attrezzati pari a 816,30 mq (contro gli 806,00 mq minimi). Tali aree destinate a standards urbanistici trovano collocazione sul lato Ovest dell'Insula C5, e sono prospicienti su via C. Abba.

Ai sensi del combinato disposto degli art. 2 del Reg. Reg. n. 11 del 10/09/2018 e artt. 3, 16 e 18 della L. Reg. n. 24 del 16/04/2015 "Codice del Commercio", il rilascio dell'autorizzazione per l'insediamento di nuove strutture di vendita comporta, oltre al rispetto degli standard urbanistici pubblici previsti dal D.M. n. 1444/1968, la previsione dei seguenti standard minimi di parcheggio, pertinenziali, a servizio dell'utenza dell'attività commerciale:

1. Standard pertinenziali per medie strutture, per ogni mq di superficie di vendita

	mq 251-600	mq 601-1.500	mq 1.501-2.500
Alimentare e misto	0,7 mq	1 mq	1,5 mq
Beni persona	0,5 mq	0,8 mq	1 mq
Altri beni e beni a basso impatto	0,4 mq	0,5 mq	0,8 mq

2. Standard pertinenziali per grandi strutture oltre 2.500 mq di superficie di vendita, per ogni mq di superficie di vendita



	oltre mq 2.500
Alimentare e misto	2,5 mq
Beni persona	2 mq
Altri beni e beni a basso impatto	1,5 mq

Dalla Relazione illustrativa e dalla Tav. 19 – Tipo edilizio lotto "L2" si evince che all'interno del lotto commerciale sono previsti n. 147 posti auto, corrispondenti ad una superficie a parcheggio di 1.933,05 mq, ed una superficie a verde pari a 1.304,00 mq, e la superficie di vendita è pari a 1.367,00 mq.

Pertanto, la superficie destinata a parcheggio prevista risulta rispettare i parametri minimi previsti dalla normativa di settore vigente.

- c) La porzione di strada di piano proposta, ai sensi del combinato disposto del D. Lgs. n. 285/1992 “Nuovo Codice della Strada” e del D.M. del 05/11/2001 “Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade” è classificabile come strada di tipo “F” locale urbana, per la quale le normative suindicate prevedono che gli elementi costitutivi minimi della piattaforma stradale siano: due corsie di marcia ciascuna di larghezza pari a 2,75 m, due banchine ciascuna di larghezza pari a 0,50 m, due marciapiedi ciascuno di larghezza pari a 1,50 m, con una larghezza complessiva della carreggiata di 9,50 m.

La soluzione progettuale prevista nella proposta di piano prevede una piattaforma stradale di sezione complessiva pari a 12 m, composta da: due corsie di marcia con banchine laterali ciascuna della larghezza di 3,50 m, due marciapiedi laterali ciascuno di larghezza pari a 1,50 m, una fascia di sosta laterale di larghezza pari a 2 m. Pertanto, la proposta progettuale risulta conforme alle prescrizioni di normativa.

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 (Programma di Fabbricazione);
- L'area in oggetto è gravata da vincoli per cui, tra l'eventuale fase di adozione e approvazione di tale proposta sarà necessario acquisire i relativi atti di assenso e/o pareri;
- Il proprietario non proponente, sig. Emilio CHIETI, è informato della proposta di Piano di lottizzazione tramite la presente;
- Non si ravvisano contrasti con le disposizioni degli strumenti urbanistici vigenti e l'istanza è sostanzialmente completa per sottoporla agli Organi competenti per le successive approvazioni;
- In relazione alla proposta di Piano di Lottizzazione si sono formati i presupposti per la sua adozione, in conseguenza delle verifiche condotte sul progetto.

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 Regione 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.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale
Ing. Gaetano PADULA

