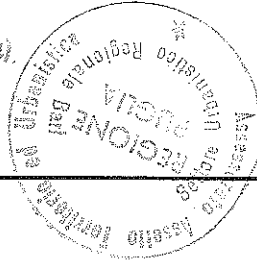


COMUNE DI SURBO

PROVINCIA DI LECCE

PIANO QUADRO DEI COMPENSORI DI ZONA RESIDENZIALE " B 1 "

L'ASSESSORE
(Dott. Graziano Cioia)



VISTO: Parere favorevole concesso
all'osservanza di quanto riportato
nella relazione n° 2147
in data 4/4/78
del settore urbanistico regionale
ufficio urbanistico operativo

IL COORDINATORE
DEL SETTORE URBANISTICO REGIONALE
(Prof. Ing. V. Gattichis)

PROGETTISTA

ING. V. PARLANGELI

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

IL SEGRETARIO COMUNALE

DR. PIETRO ATTANASI



IL COMMISSARIO PREFETTIZIO

DR. FRANCESCO LEOPIZZI

DISEGNI
ED. A.R. STUDIO

DATA
29 OTT. 1977

SCALA

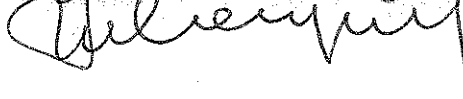
COMUNE DI SURBO

PIANO QUADRO PER LE ZONE "B1".--

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Il Progettista

Ing. Vincenzo Parlangei



PIANO QUADRO PER LE ZONE B1

Relazione illustrativa

Caratteristiche generali

Il programma di fabbricazione individua 4 comparti classificati B1, cioè zone di espansione in Zona B.

Per tale Zona B1 le norme urbanistiche di attuazione subordinano il rilascio di licenza edilizia (oggi concessione) alla preventiva approvazione di un piano di lottizzazione dell'intero comparto di iniziativa privata. Qualora la proposta dei privati fosse limitata ad una parte del comparto, spetta all'Amm.ne Comunale dare a mezzo di un piano quadro le direttive generali d'intervento.

Poichè la proprietà è molto frazionata non sono pervenute all'Amm.ne proposte di lottizzazioni ancorchè parziali; i proprietari dei singoli lotti esercitano pressione sull'Amm.ne al fine di avere una positiva risposta alle loro necessità di edificare.

L'Amm.ne comunale si è perciò assunto l'onere di procedere d'ufficio alla redazione dei piani quadro per tutte le Zone B1. In linea di massima giacchè i 4 comparti in argomento sono a ridosso della zona di completamento, su di essi si è

manifestato un diffusissimo frazionamento sulla base del pedissequo frazionamento delle strade in Zona B. Sicchè il reticato, apparentemente ordinato ma essenzialmente disorganico, a maglie più o meno piccole che caratterizza la zona B si è ampliato, almeno nelle previsioni dei quotizzatori, investendo le diacenti zone di espansione.

Primo obiettivo del presente progetto è stato quello di dare alla viabilità un certo ordine razionale e pertanto una graduazione di priorità alle varie strade cercando anche di individuare dei percorsi pedonali alternativi ma complementari di quelli veicolari.

L'altro obiettivo da risolvere era quello del reperimento delle aree per servizi e verde.

Tale reperimento è oltre modo difficile nel senso, che a causa del completo e spesso minuto frazionamento della proprietà, la individuazione di spazi organicamente destinati a servizi e verde molto spesso significava interessare con la cessione di aree, solo pochi proprietari lasciando integri i lotti già costituiti per altri. E siccome un conguaglio si presentava materialmente irrealizzabile, ciò avrebbe significato vanificare già in partenza l'attuazione del piano Quadro.

Le soluzioni adottate consentono una pressochè organica

ca utilizzazione degli spazi pubblici che ricadono in maniera proporzionale all'entità della proprietà almeno per i lotti più significativi, trascurando quei lotti piccoli già oggi al limite di edificabilità e quindi non ulteriormente riducibili.

~~È stata infine regolamentata~~ la edificazione a scopo residenziale imponendo gli allineamenti stradali ed indicando le tipologie edilizie che di massima andranno rispettate.

Non è stata effettuata la quotizzazione dei lotti in quanto, essendo le zone largamente frazionate, è risultato impossibile ricondurre i lotti ad unico taglio senza alterare gravemente assetti di proprietà preesistenti.

Sono stati inoltre dettati i limiti di distacchi e arretramenti che in sintesi dalle norme di attuazione sono posti negli elaborati grafici unitamente alle tipologie edilizie esemplificative per tipi e dimensioni tipo di lotti.

Queste notazioni di carattere generale si riferiscono a tutti e 4 i comparti di zona B1 perchè analoghe sono le caratteristiche dello stato attuale e quindi simili le condizioni in cui si è operato l'intervento pianificatorio.

Descrizione degli interventi

Il comprensorio A in località Fontanella costituisce la saldatura tra la zona B e il comparto di zona C1 denominato Le Rene

In adiacenza esiste la scuola media di recente realizzazione. Si è reso necessario individuare delle linee di traffico principali ed attribuire alle stesse percorsi preferenziali evitando le continue intersezioni.

Le aree per attrezzature e verde ubicate in posizione pressochè baricentrica si saldano all'area della scuola media, individuando la possibilità di percorsi pedonali indipendenti dai veicolari a servizio dell'intera maglia.

L'area per l'istruzione individuata all'interno della maglia potrà essere utilizzata per scuola materna o asilo nido a seconda del programma per l'edilizia sociale che l'Amm.ne farà nel contesto di un comprensorio più ampio. Per analoghi motivi non è stata espressamente indicata l'area per le attrezzature di interesse comune, che è stata invece inglobata al verde pubblico.

Le scelte dell'Amm.ne ne specificheranno ubicazione e destinazione. La verifica degli standards di cui al D.M. 2.4. 1968 è stata fatta nella globalità dell'intervento.

Il comprensorio B di dimensioni più estese rispetto agli altri posto in località Uluzzi era largamente compromesso da un diffuso reticato stradale.

Anche in questo caso, correggendo i difetti della rete stradale si è proceduto ad una razionalizzazione del reticolo stradale individuando i percorsi principali da quelli di semplice penetrazione.

Le aree per servizi sono state individuate pressocchè in tre fasce trasversali all'asse longitudinale del comprensorio. I parcheggi sono stati compiutamente definiti e dimensionati. E' stata altresì prevista una suddivisione degli spazi per attrezzature e verde in ragione proporzionale ai valori fissati dal D.M. 2.4.68 per ciascun tipo di attrezzature e per una incidenza totale di 18 mq/ab. Tale suddivisione ha tuttavia solo valore indicativo e preferenziale, restando arbitraria l'Amm.ne comunale di variare le destinazioni parziali nel quadro della pianificazione dei servizi a scala cittadina.

In tal senso è stata individuata un'area a ridosso di una più ampia destinata dal P. di F. a verde agricolo speciale e quindi utilizzabile per altri servizi.

Le superfici comunque individuate per l'istruzione e quella su cui è prevista la localizzazione di attrezzature di interesse comune hanno dimensioni tali da essere utilizzabili per attrezzature minime puntuali.

I comprensori C e D sono stati considerati in un unico elaborato perchè stante la loro piccola dimensione e la loro vicinanza non potevano che essere considerati l'uno complementare all'altro.

In tal senso la individuazione delle aree per servizi e verde quasi irrealizzabile per la forma e la dimensione del comprensorio C è stata resa possibile dalla presenza delle adiacenze di un'area già destinata a servizi che è stata adeguatamente completata ed ampliata per renderla funzionale.

La suddivisione nelle varie quote relative agli standards urbanistici non poteva in questo caso realizzarsi se non a condizioni di individuare aree non utilizzabili per la scarsa dimensione. Si è pensato perciò ad una integrazione tra i servizi previsti nei rispettivi comparti C e D e perciò la necessità di procedere ad una duplice verifica del dimensionamento delle aree per servizi e verde: l'una per ciascun comprensorio e l'altra globale applicato all'unico comparto costituito dai comprensori C e D.

Dimensionamento del piano

Il comprensorio A sviluppa una superficie di 38.592 mq. Complessivamente la superficie destinata a suoli stradali assom-

ma a mq. 7736 oltre a mq. 1760 destinati a parcheggi pubblici.

Le aree reperite per spazi pubblici attrezzati sono complessivamente mq. 10.376 così distinte:

- parcheggi pubblici mq. 1760
- verde attrezzato ed aree per attrezzature di interesse comune mq. 6072
- aree per l'istruzione " 2544

Restano pertanto mq. 20.480 destinati a superficie fondiaria. La cubatura prevista è di mc. 57.344 (20.480 x 2,8).- Gli abitanti insediati risultano perciò 573 mentre quelli insediabili in applicazione ~~da~~ agli standards urbanistici, sarebbero: $10.376/18 = 576$ ab.

Il comprensorio B sviluppa invece una superficie di mq. 104.264.- La superficie destinata a sedi stradali ammonta a 17.662 mq. oltre a 3740 mq. destinati a parcheggi pubblici.

Le aree reperite per spazi pubblici attrezzati sono complessivamente 29.156 mq. così distinte:

- parcheggi pubblici mq. 3740
- verde attrezzato " 14654
- aree per l'istruzione 7467
- " " attrezzatura di interesse comune mq. 3295

Restano perciò per superficie fondiaria mq. 57.446. La

capacità realizzabile è pertanto: $2,8 \times 57.446 = 160.848$.

Gli abitanti insediati sono 1608 mentre quelli insediabili in applicazione agli standards urbanistici di cui al D. M. 2.4.68, sarebbero: $29.516/18 = 1620$ abitanti.

I comprensori C e D sviluppano complessivamente mq. 49.073.

Le singole superficie e loro destinazione nell'ambito di ciascun comparto sono riportate come per gli altri nelle rispettive tavole grafiche.

Come si è detto in sede di descrizione, il dimensionamento per quanto attiene destinazioni della varie aree per attrezzature e verde è stato fatto unitariamente stante anche la stretta vicinanza e connessione morfologica.

La superficie destinata a strade è complessivamente pari a mq. 5853. Le aree destinate a spazi pubblici attrezzati sviluppano in totale mq. 14.489, così distinte:

- aree per parcheggi pubblici mq. 2264
- " " verde attrezzato e
attrez. di interesse comune " 8599
- aree per l'istruzione " 3626

Restano mq. 28731 di superficie di fondiarie.

La capacità realizzabile nel totale è di mc. $2,8 \times 28.731 = 80.446$ e pertanto gli abitanti insediati sono 804 inferiori al

La edificazione nei singoli lotti dovrà inoltre rispettare le norme tecniche di attuazione poste in appendice alla presente relazione.

La concessioni ad edificare saranno comunque subordina-
te come previsto dalla legge 28.1.77 n° 10, al pagamento degli oneri di urbanizzazione del Consiglio Comunale, nonché al pagamento dell'onere relativo al costo di costruzione.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

T I T O L O I

CONTENUTO DEL PIANO

Art. 1

Le aree soggette alle presenti norme urbanistiche-edilizie costituiscono i comprensori di Zona B1, dell'area del territorio comunale così come indicate nella TAV. 1 del presente piano.

Le aree di detto comprensorio sono oggetto di edificazione da parte dei proprietari nel rispetto delle norme contenute nel presente piano.

Gli edifici pubblici, per i quali restano individuate le aree di localizzazione, saranno realizzati dall'Amministrazione comunale.

Art. 2

Il piano si compone dei seguenti elaborati:

- 1) Planimetrie di P.d.F. in scala 1/4000 con la individuazione dei comprensori di intervento;

2) TAV. 2 recante lo studio di piano quadro per il comprensorio "A" contenente:

- la planimetria catastale in scala 1:2000 con l'individuazione del comprensorio;
- l'elenco delle ditte catastali interessate;
- planimetria 1:1000 recante la destinazione d'uso delle aree con individuazione delle superfici fondiarie private e superfici di dotazione pubblica, nonché delle sezioni stradali;
- planimetria 1:1000 recante le indicazioni per l'edilizia residenziale, gli allineamenti fissati dal piano per gli edifici, le tipologie edilizie esemplificative e la sintesi delle norme di attuazione nonché, infine, il calcolo delle aree.

3) TAV. 3: idem come la TAV. 2 ma per il comprensorio "B";

4) TAV. 4: " " " " " " per i comprensori "C" e "D"

5) All. 1: Relazione generale illustrativa, contenente i criteri informativi del piano e le norme tecniche di attuaz.

T I T O L O I I

NORMATIVA DEL PIANO

Art. 3

Le norme di cui al presente titolo sono vincolanti per

la redazione dei singoli progetti esecutivi.

Art. 4

Le aree comprese nel piano e direttamente regolate dalle presenti norme sono distinte in:

- 1) Aree destinate all'edilizia privata;
- 2) " " a percorsi pedonali e verde pubb. attrezz.;
- 3) " " a sedi stradali e parcheggi;
- 4) " di localiz. di attrezzature e servizi.

Art. 5

L'edificazione delle aree destinate all'edilizia privata avverrà nel rispetto delle tipologie di lotti e tipi edilizi esemplificati nelle presenti norme. Sulle planimetrie di progetto sono individuati i lotti così come risultano dall'attuale frazionamento; ciò non comporta vincolo alcuno.

Art. 6

Per i lotti destinati a edilizia privata è fissato un unico indice di fabbricabilità Fondiaria. Esso indica il rapporto tra il volume realizzabile nel lotto e la superficie del lotto stesso. Non è ammesso un volume superiore a quello riveniente ad ogni lotto dall'applicazione dell'indice di

fabbricabilità fondiario.

Il volume utile degli edifici è computato secondo la seguente definizione:

"per volume utile s'intende la somma dei volumi lordi di tutti i piani (compresi scale e vani ascensore) fuori ed entro terra ad esclusione di: vespai, autorimesse sotterranee, cantine sotterranee, servizi tecnici sotterranei del fabbricato (centrale termica, elettrica, di condizionamento) porticati pubblici o privati".-

L'indice di fabbricabilità fondiario è fissato in 2,80 mc/mq., conformemente alle norme urbanistiche in vigore.

Art. 7

La superficie coperta degli edifici non deve superare il 50% dell'area edificabile (lotto).

La superficie del lotto di pertinenza di ogni singolo edificio non deve essere inferiore a mq. 400. I distacchi fra le fronti di edifici o complessi di edifici destinati non devono essere inferiori all'altezza dell'edificio più alto diviso per 1,5 e comunque a mt. 10.00 tra pareti finestrate.

I distacchi dai confini del lotto di pertinenza di ogni edificio, o complessi di edifici, non devono essere inferiori ad un terzo dell'altezza dell'edificio e comunque a mt. 5,00 per

pareti finestrate.

Le alberature esistenti dovranno essere rispettate, salvo autorizzazione scritta del Sindaco.

Art. 8

La suddivisione in lotti delle aree residenziali rivenienti dall'attuale frazionamento, indicate nelle tavole di progetto, non fornisce alcuna indicazione e può essere variata in sede di presentazione di singoli progetti. Il volume risultante dall'applicazione degli indici di fabbricabilità prescritti, ed indicate nelle tavole di progetto, può pertanto essere distribuito liberamente all'interno delle singole aree residenziali nel rispetto degli allineamenti e tipologie edilizie dalla pianimetria generale; il rispetto degli allineamenti stradali fissati dal presente piano dovrà essere rigoroso.

Art. 9

Il progetto esecutivo edilizio per le singole realizzazioni deve ispirarsi alle tipologie esemplificative e deve essere corredato anche di un progetto dettagliato della sistemazione delle aree libere con precisazione dei materiali di pavimentazione, dei tipi di essenze delle alberature esistenti e di progetto, attrezzature da gioco, panchine, passaggi pedonali, ecc..-

Tutti gli edifici g facenti parte dei nuclei residenziali devono essere armonizzati fra di loro, sia per ciò che concerne la soluzione delle coperture, sia per le superficie esterne.

Di tale armonizzazione sarà garante il parere espresso dalla C.E.C.

Art. 10

Le aree destinate a verde pubblico attrezzato e alla localizzazione di edifici pubblici, dovranno essere cedute all'Amm.ne Comunale, la quale provvederà ad attrezzarle a parco pubblico e a centro ricreativo-sportivo per ragazzi e ^{ad} ubicarvi edifici pubblici.

Art 11

Le aree destinate dal piano a sedi stradali comprendono:

- a) Strade di progetto e relative zone di parcheggio;
- b) percorsi pedonali da attrezzare con alberature.

Tali aree, ove non fossero già cedute all'Amm.ne dovranno esserlo da parte dei proprietari frontisti all'atto del rilascio della concessione edilizia.

T I T O L O III - ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 12

Per tutte le zone individuate come superficie fondiaria nelle tavole di progetto si attua attraverso il rilascio di singole concessioni edilizie nel rispetto delle norme e tipologie indicate nel presente piano.

Tali concessioni edilizie saranno rilasciate in conformità delle vigenti disposizioni statali e regionali in materia e previo il pagamento del corrispettivo secondo quanto determinato dal Consiglio Comunale.

Potrà essere prevista anche su alcune superfici fondiarie la servitù di uso pubblico qualora nella progettazione fossero individuati locali a piano terra per attività commerciali?

Art. 13

Le nuove costruzioni dovranno osservare, oltre le presenti norme, anche le prescrizioni d'igiene, del Regolamento edilizio e dello strumento urbanistico in vigore al momento della approvazione dei progetti e per quanto non contrastanti con le disposizioni di cui ai precedenti articoli.

Art. 14

Sui lotti già edificati ed individuati negli elaborati grafici di piano saranno consentiti interventi di ampliamento, so praelevazione e sostituzione nel rispetto dell'indice di fabbri-

bricabilità fondiaria, iff 2,80,-

Art. 15

Per lotti già edificati in assenza di autorizzazione qualora l'Amm.ne individuasse gli estremi per autorizzazioni in sanatoria, le stesse potranno essere rilasciate sempre nel rispetto dell'indice di 2,80 mc/mq. ma eventualmente anche in deroga alle presenti disposizioni per il rapporto di copertura e i distacchi purchè gli stessi non siano in contrasto con le norme generali edilizie e di igiene.-

COMUNE DI SURBO
(Prov. di Lecce)

Il sottoscritto Segretario Comunale
certifica

che il presente provvedimento è stato affisso
all'atto Presind. del Comune dell' 8-5-1979
all' 8-6-1979 e che nel predetto periodo non
sono stati presentati e fatti uffici opposizioni
o ricorsi.

Surbo, 10-6-79



L. SEGRETARIO CAPO
(Firma)