

COMUNE DI SURBO

MANCA

Piano quadro del comprensorio di zone "C1" e "C2" con individuazione del comparto P.E.E.P.

PROGETTISTA

ING. VINCENZO PARLANGELI

all. 2: norme tecniche di attuazione

IL SEGRETARIO COMUNALE

EGIDIO SAMBATI

L'ASSESSORE L.L.P.P.

ALBERTO FALCONIERI

IL SINDACO

GREGORIO NICOLI

Falconieri Alberto

DISEGNI

ED. AR. STUDIO

DATA

SCALA

C O N T E N T I

Provincia di Lecco

**PIANO QUADRO DEL COMPRESORIO DI ROME "01" E "02"
CON INDIVIDUAZIONE DEL COMPARTO P.R.S.P.**

ALLEGATO 2: NORME DI ATTUAZIONE

INDICE

TITOLO I: CONTENUTO DEL PIANO

TITOLO II: NOMINATIVA DEL PIANO

TITOLO III: ATTUAZIONE DEL PIANO

TITOLO I

CONTENUTO DEL PIANO QUADRO

Art. 1

Il piano soggetto alle presenti norme urbanistiche-edilizie è inserito nel comprensorio di aree del territorio comunale indicate nel Programma di Fabbricazione come zona G1.

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

Art. 2

Il piano estende le sue previsioni anche su aree limitrofe alle zone di cui al precedente art. 1 e precisamente alla zona G2, al fine di precisare il necessario coordinamento fra la struttura di progetto delle aree oggetto del piano ed il tessuto urbanistico definito dal P. di F. comunale, nel quale il piano s'inserisce.

Le previsioni di coordinamento sono parte integrante del piano e da esso inscindibili, compromettendosi altrimenti l'attuazione della struttura prevista per le zone costituenti il piano.

Le aree investite dalle previsioni di coordinamento restano pertanto soggette al disposto delle norme di attuazione del P. di F. ed al rispetto dei tracciati e delle destinazioni di zona introdotte dal presente piano.

Art. 3

Il piano si compone dei seguenti elaborati grafici:

- 1) Stralcio planimetrico in scala 1:5000, recante la sovrapposizione di P. di F. con individuazione del comprensorio di intervento in oggetto;

- 2) Planimetria in scala 1:2000 con individuazione degli isolati regolati dal presente piano nonché dei comparti di zona 02 da destinare all'edilizia economica e popolare e dei comparti suscettibili di edificazione a mezzo di planivolumetrico di iniziativa pubblica e privata.
- 3) Planimetria generale di progetto in scala 1:1000, ~~in scala~~ indicante le previsioni del piano con allegata tabella riassuntiva dei conteggi.

All.1 - Relazione generale illustrativa, contenente i criteri informativi del piano;

All.2 - Norme tecniche di attuazione con allegata tabella recante le tipologie edilizie esemplificative.

T I T O L O II

NORMATIVE DEL PIANO

Art. 4

Le norme di cui al presente titolo sono vincolanti per la redazione dei piani esecutivi dei comparti di cui al precedente art.3

Art. 5

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

- 1) Aree destinate a residenza;
- 2) Aree per attrezzature pubbliche
- 3) Aree destinate a percorsi pedonali e verde pubblico
- 4) Aree destinate a sedi stradali e parcheggi.

Art. 6

L'edificazione delle aree destinate a residenza avverrà nel rispetto delle tipologie di lotti e tipi edilizi contemplati nelle presenti norme. Su queste aree possono essere costruiti edifici destinati esclusivamente a residenza.

Art. 7

Per i lotti destinati a edilizia residenziale è fissato un unico indice di fabbricabilità fondiaria. Desso indica il rapporto tra il volume realizzabile sull'area residenziale e la superficie dell'area stessa. Non è ammesso un volume superiore a quello riveniente ad ogni lotto dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiaria.

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: veripi, autorimesse sotterranee, cantine sotterranee, servizi tecnici sotterranei del fabbricato (centrale termica, elettrica, di condizionamento, ecc.), porticati pubblici e privati".

L'indice di fabbricabilità fondiaria è fissato in 3 mc/mq. secondo quanto disposto dall'art. 63 del R.D.-

Art. 8

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 e complessi di edifici distinti non devono essere inferiori all'altezza dell'edificio più alto e comunque a mt. 10,00.

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

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

Art. 9

X La suddivisione in lotti delle aree residenziali, indicate nelle tavole di progetto, rappresenta solo una indicazione di massima e può essere variata in sede di presentazione di singoli progetti. Il volume risultante dall'applicazione degli indici di fabbricabilità prescritti, ed indicato nelle tavole di progetto, può pertanto essere distribuito liberamente all'interno delle singole aree residenziali già individuate nel piano.

I criteri di massima per la formazione e l'utilizzazione fabbricativa dei lotti, sono indicati in allegato alle presenti norme (tipologia edilizia esemplificativa).

Art. 10

La progettazione esecutiva degli edifici residenziali dovrà conformarsi alla seguente tipologia:

- a) case unifamiliari isolate o abbinatae o riunite a schiera, con uno o due piani abitabili fuori terra ed eventuale piano seminterrato di altezza massima fuori terra pari a m.1,00, da adibire esclusivamente a servizi (cantina, lavanderia, box, ecc.) - TIPO EDILIZIO A / B -
- b) edificio in linea di 3 piani fuori terra, oltre piano scan-tinato come in a) e piano terra di altezza massima pari a m.4,00, da adibire esclusivamente a negozi - TIPO EDILIZIO E -

c) edifici isolati di 2 o 3 piani fuori terra oltre piano seminterrato come in a) o in alternativa eventuale piano terra di altezza massima pari a m.2,50 da adibire esclusivamente a servizi come in a) - TIPO EDILIZIO C / D -

I tipi edilizi previsti sono applicabili, in relazione all'indice di fabbricabilità di ciascuna area.

Art. 11

Il progetto esecutivo edilizio di cui al precedente art.9 dev'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 facenti parte dei nuclei residenziali devono essere armonizzati fra di loro, sia per ciò che concerne la soluzione delle coperture sia per le superfici esterne.

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

Art. 12

Le attrezzature pubbliche sono individuate nell'ambito del comprensorio e precisamente nel comparto PEEP di cui al precedente art.3. Esse sono:

- A - Scuola materna
- Se - Scuola elementare
- Sm - Scuola media
- M - Mercato

Resta individuata nell'ambito del comparto, direttamente regolato dal presente piano quadro, l'ubicazione di edifici per il culto.

Al proprietario del lotto, non potendo essi cedere aree in misura adeguata, sarà fatto carico degli oneri di urbanizzazione secondaria secondo quanto disposto dal successivo art.17.

I richiedenti autorizzazioni a costruire dovranno, prima della licenza edilizia versare l'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria, o in alternativa prestare fidejussione di pari importo sino alla richiesta del permesso di abitabilità all'atto della quale dovranno comunque essere versate le somme di che trattasi.

Il conteggio delle somme da pagare verrà fatto in ragione della cubatura realizzata.

Art. 13

Le aree destinate a verde pubblico attrezzate dovranno essere cedute all'Ass.ne Comunale la quale provvederà ad attrezzarle a parco o giardino pubblico e a centro ricreativo - sportivo per ragazzi -

Art. 14

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'Ass.ne dovranno esserlo da parte dei proprietari frontisti all'atto del rilascio della licenza edilizia.

R I T O L O III

ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 15

Il presente piano si attua attraverso piani particolareggiati per quanto attiene il comparto PSEP e gli altri due comparti in zona C2 individuati nell'allegato 2 di cui al precedente art. 3.

Per tutte le altre zone di cui alla planimetria generale di progetto (allegato 3 di cui al precedente art. 3) si attua attraverso il rilascio di singole licenze edilizie nel rispetto delle norme e tipologie indicate nel presente piano.

I piani particolareggiati dei comparti in zona C2 di iniziativa pubblica o privata ed il piano di zona per il PSEP devono rispettare le indicazioni del presente piano quadro secondo quanto disposto dal precedente art. 2.

Art. 16

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

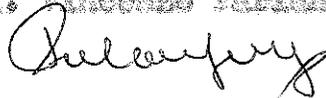
Art. 17

Gli oneri di urbanizzazione secondaria, di cui al precedente art. 12, sono a carico dei richiedenti licenze edilizie nella misura di una quota parte dell'incidenza a mc. fissata nella relazione.

Trattandosi di servizi di primaria importanza ai quali l'Amministrazione Comunale provvede con i finanziamenti previsti da leggi statali e regionali in materia di opere pubbliche, la quota parte a carico dei privati resta fissata in 2.400/mc., corrispondenti ad un terzo dei costi generali computati nella relazione allegata al presente piano.

Il progettista

Ing. Vincenzo Parlengali



TIPOLOGIA EDILIZIA ESEMPLIFICATIVA

TIPI EDILIZI

SUP. MIN.
DEL LOTTO
MG/MC/MG

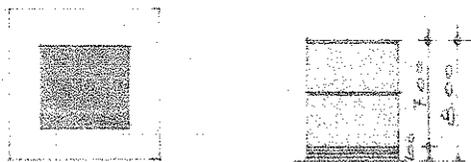
I_f

DISTACCHI
LATER DA
M STRADA
M

ALTEZZA
MAX
M/LI

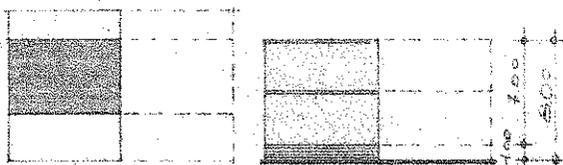
PIANI
ABITABI
LI

A ISOLATO



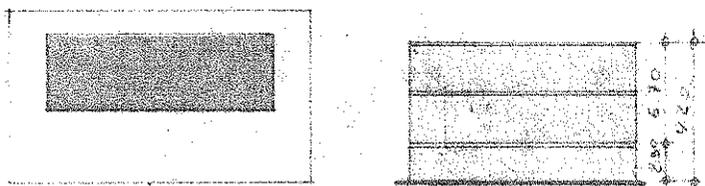
400 3 4,00 5,00 8,00 2

B ABBINATO O A SCHIERA



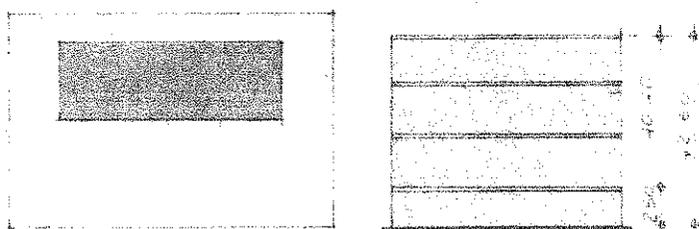
300 3 3,00 8,00 2

C ISOLATO



900 3 4,60 3,00 9,20 2

D ISOLATO



1.200 3 6,50 3,00 12,60 3

E IN LINEA



1.500 3 7,00 3,00 14,00 3