

COMUNE DI SURBO

PROVINCIA DI LECCE

PIANO QUADRO DEL COMPRENSORIO DI ZONA " C1 " IN LOCALITA' " GIORGILORIO "

PROGETTISTA

ING. V. PARLANGELI

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E NOR-
ME TECNICHE DI ATTUAZIONE

IL SEGRETARIO COMUNALE

DR. PIETRO ATTANASI



IL COMMISSARIO PREFETTIZIO

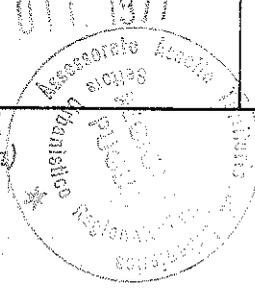
DR. FRANCESCO LEDDIZZI

DISEGNI
ED. AR. STUDIO

DATA

29 OTT. 1977

ASSESSORE
(Dot. Graziano Ciocia)



VISTO: l'arere favorevole condizionato
all'osservanza di quanto riporta
to nella relazione n° 2441
in data 29/13/78

SCALA del settore urbanistico regionale
ufficio urbanistico operativo

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

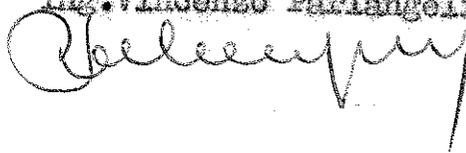
COMUNE DI SURECO

Piano Quadro del Comprensorio di Zona "C" in località
"Giorgilorio",--

Relazione illustrativa

Il Progettista

Ing. Vincenzo Parlangei



COMUNE DI SURBO

Piano quadro del Comprensorio di Zona "C" in località
"Giorgilorio".-

Relazione illustrativa

Premesse:

Con atto per notar Bruno Franco in data 19.7.1968 (rep. n° 97803) reso esecutivo dalla Prefettura giusta comunicazione n° 30534/Div. 4 del 21.12.1968, l'Amministrazione Comunale di Surbo ha stipulato convenzione con i Signori De Pandis e Bozzi Corse, proprietari della masseria Giorgilorio, per la urbanizzazione della lottizzazione a zona residenziale dei terreni in argomento, lottizzazione questa autorizzata in precedenza con provvedimento sindacale del 4.7.1967.-

Tale atto discendeva dalla delibera n° 16 del 10.2.1968, "approvata dalla G.P.A. di Lecce ai sensi dell'art.20 della legge 6.8.67 n° 765, per decorrenza dei termini", con la quale il Consiglio Comunale, in esecuzione del V° comma dell'art. 8 della legge 765/67, su istanza dell'originario proprietario dei suoli, approvava convenzione per la urbaniz

zazione della lottizzazione a zona residenziale dei terreni facenti parte della masseria "Giorgilorio".

Quando nel 1970 i proprietari presentarono due richieste di licenze edilizie, la C.E.C. adeguandosi all'avviso contrario manifestato dalla Sezione Urbanistica Regionale, espresse parere contrario; il Sindaco conseguentemente rigettò le domande di licenza edilizia.

Avverso tale diniego i proprietari proposero ricorso presso il Consiglio di Stato che annullò con decisione del 14.12.71 il provvedimento sindacale impugnato.

Il Sindaco dovette perciò rilasciare licenze edilizie su alcuni lotti ricadenti nella lottizzazione.

Contestualmente alla edificazione i proprietari hanno proceduto alla realizzazione delle utenze primarie previste dalla lottizzazione: lo stato attuale delle stesse si evince dalla planimetria apposita inserita nella tavola n° del presente studio di piano quadro.

Con decreto Regionale n° 1023 del 19.6.73 è stato approvato il regolamento edilizio con annesso Programma di Fabbricazione che qualifica i suoli in oggetto ed alcune zone con termini come Ci, subordinando il rilascio delle licenze edilizie alla redazione di piani di lottizzazione con la individuazione e cessione di servizi e verde nella misura prevista

dalle vigenti leggi.

L'avv. Codacci Pisanelli, legale dei Sig.ri De Pandis e Bozzi Corso, con nota 9.9.1974 ha invitato "l'amministrazione comunale ad adempiere all'obbligo di conformarsi, nel Programma di Fabbricazione, al giudicato amministrativo che ha riconosciuto la piena validità ed efficacia della lottizzazione "Giorgilorio".

La Commissione Edilizia Comunale, con delibera n° 11 del 30.9.74 ha determinato di "subordinare il rilascio delle singole licenze edilizie ad una redazione di progetti che garantiscono una uniformità di destinazione urbanistica edilizia, almeno per singoli isolati, mediante studi planovolumetrici eventuali e secondo criteri conformi ai progetti già presentati per parte della lottizzazione degli stessi proprietari lottizzanti e già oggetto di licenza edilizia da parte del Comune".

Da tutte queste premesse, tanto di carattere giuridico che urbanistico, nasce la necessità della redazione di un Piano Quadro, peraltro previsto dal R.E., che disciplini la edificazione dei lotti non coperti da licenze edilizie nonché delle zone contermini alla originaria lottizzazione di Giorgilorio e ricadenti nello stesso comparto di Zona C1.

Descrizione

Allo stato attuale la zona si presenta quasi del tutto urbanizzata, almeno per quanto attiene le utenze primarie.

Sono state realizzate le sedi stradali, anche fuori del perimetro della lottizzazione con i conseguenti allacciamenti alla rete stradale urbana ed extraurbana. Tra gli allacciamenti realizzati a cura e spese dei lottizzanti vi è anche il collegamento diretto con la superstrada Lecce-Brindisi che poi, attraverso Giofglorio, immette tutto Surbo su tale arteria.

Risulta anche realizzata la rete di fognatura nera, la rete di distribuzione idrica e di alimentazione elettrica, con annesse cabine di trasformazione e l'impianto di pubblica illuminazione.

La rete di fognatura nera è anche completa di allacciamento ai condotti della zona industriale; il consiglio dell'ASI nel deliberare tale allacciamento esteso a tutto l'abitato di Surbo, lo ha subordinato alla realizzazione di un impianto di sollevamento. A fronte di tale impegno i lottizzanti hanno prestato ulteriore fideiussione di 20.000.000 in aggiunta a quella di cui alla convenzione.

In attesa dell'allacciamento hanno realizzato l'impianto di chiarificazione assumendo in proprio l'onere della

manutenzione.

Tutto ciò rende intangibile dal punto di vista della composizione urbanistica il tessuto urbano che si è venuto così creando.

Al progettista resta soprattutto il compito dell'inserimento delle aree contermini e quello della definizione ai bordi della rete viaria per cercare di delimitare il discorso ed evitare che si dipartano a raggiera altre strade che perpetuino il tipo di isolato che si è manifestato a Giorgiorio, pessima caratteristica, peraltro, di tutto il tessuto urbano di Surbe.

Il grosso problema si poneva invece dal punto di vista del dimensionamento e cioè del reperimento delle aree di servizi e verde, nell'ambito di tutto il comparto di Zona C1, ma naturalmente con l'esclusione di quei lotti già coperti da autorizzazione a costruire di cui alle premesse.

Nelle planimetrie sono evidenziati i lotti già impegnati con autorizzazione che occorre stralciare dal discorso del dimensionamento.

Peraltro in sede di redazione di P.d.F. il problema era già stato affrontato e risolto con l'individuazione ai margini della Zona C1, addirittura nella parte esterna rispetto al centro urbano di un'ampia area destinata a verde agrico_

lo speciale con l'evidente scopo di creare delle riserve per spazi pubblici a servizio delle residenze.

E la relazione al P.d.P. è molto chiara nello specificare che nelle zone di espansione non convenzionate gli spazi per servizi vanno trovati all'interno delle zone residenziali.

La rimanente parte (per quelle convenzionate) viene assicurata, conclude la citata relazione, come verde agricolo speciale.

A riprova di tanto sta il fatto che le uniche due aree dedute dai proprietari dall'atto della convenzione, e quindi prima della redazione del P.d.P., venivano delimitate e qualificate appunto verde agricolo speciale pur ricadendo nell'intera maglia di Zona C1.

Se le aree per servizi e verde fossero state da reperire nell'area classificata C1 risulterebbe inspiegabile tale delimitazione. Perciò per la parte di Zona C1 già convenzionata, e cioè per la originaria lottizzazione, le aree per servizi e verde vanno reperite nell'adiacente zona di verde agricolo speciale.

Per la parte marginale non convenzionata le aree vanno reperite all'interno della zona C1.

C'è da fare poi un'altro distinguo e ciò in relazio-

ai risvolti che sul caso in questione può rivenire dall'applicazione della legge 28.1.1977 N° 10.-

Occorre distinguere infatti, nell'ambito della lottizzazione i lotti già impegnati da costruzioni o comunque da autorizzazione a costruire, dai lotti ancora liberi.

I proprietari dei suoli, divenuti poi titolari di licenze edilizie per la più parte di lotti edificati o impegnati, oltre alla originaria cessione di aree divenute poi verde agricolo speciale, per quanto innanzi richiamato, hanno provveduto a realizzare anche tutte le utenze primarie e ciò per tutta la parte di territorio interessata dalla lottizzazione.

In sede di redazione del piano quadro i proprietari si sono altresì dichiarati disposti a cedere ulteriori aree per servizi e verde e precisamente, essenzialmente quelle che nell'originario progetto erano destinate a Zona sportiva e quindi di uso collettivo ancorchè privato.

In definitiva perciò gli originari lottizzanti hanno eseguito tutte le utenze primarie, e cedono ora anche aree in eccedenza a quelle previste dalla convenzione, hanno realizzato infine tutti gli allacciamenti generali ai pubblici servizi che l'art. 8 della legge 765/67 pone come alternativa ai lottizzanti invece del pagamento della quota parte per la

realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria.

Resta sempre, però, il problema di completare l'adotta zione dei servizi per il quartiere.

Se da un punto di vista strettamente tecnico ed urbanistico il problema è risolto con l'individuazione in sede di P.d.F. del verde agricolo speciale, resta per l'Amm.ne il problema di asservirlo e di attrezzarlo.

Tale onere dovrà essere assolto da chi intende costruire sulla restante parte della lottizzazione e del comparto: in fatti oggi chi intende costruire si trova nelle condizioni favorevoli di avere già tutte le utenze primarie e dovrà invece versare all'Amm.ne il corrispettivo della concessione commisurata all'incidenza delle opere di urbanizzazione secondaria (compresa l'acquisizione del suolo) sulla base del principio della monetizzazione degli oneri sancito dalla legge 28.1.77 n° 10.

Risolto questo problema il piano detta poi indicazioni per l'edilizia residenziale fissando le norme tecniche di attuazione, le tipologie edilizie esemplificative nonché gli allineamenti da rispettare in sede di progetto esecutivo dei singoli edifici.

Ogni altra destinazione del piano si evidenzia dagli elaborati grafici di progetto.

Dimensionamento del piano

La soluzione di progetto data a tutto il comparto comprensivo di Zona C1 e Zona E1, prevede una utilizzazione complessiva dello stesso così ripartita:

- superfici strade	Ha	98937
- " verde ad attrezzature	"	95068
- " parcheggi nei lotti già edificati	"	12102
- " parcheggi nella zona di intervento	"	8400
- " lotti già impegnati con costruzioni o con licenze già rilasciate o con progetti approvati dalla C.E.C	"	87542
- volume realizzato o approvato	m ³ .	297694
- abitanti insediati	ab.	2980
- superficie lotti liberi	"	114666
- volume realizzabile sui lotti liberi	m ³ .	343998
- abitanti di nuovo insediamento	ab.	3440
Totale abitanti nel comparto	"	6420
Superficie necessaria per soddisfare gli standards di cui al D.M. 2.4.68	mq.	115.560
Superficie reperita per attrezzature servizi e verde	"	115.570

Da tener presente che la lottizzazione convenzionata copre una superficie di Ha 32.53.94 e il verde agricolo speciale

individuato dal p.d.F. a servizio di talà area copre una superficie di Ha 7.12,00,-

Le aree che i proprietari si sono dichiarati disposti a cedere in eccesso a quelle di cui alla convenzione sviluppano una superficie di m. 17.150,-

Fatti salvi i parcheggi già esistenti in abbondanza, tale superficie, aggiunta a quella ceduta con la convenzione, riesce a coprire il fabbisogno di aree per l'istruzione (4,5 mq/ab.) e per attrezzature di carattere generale (2 mq/ab.) limitatamente agli abitanti insediati sui lotti già impegnati 2980/ab.-

Infatti: $2980 \text{ ab.} \times 6,5 \text{ mq/ab} = 19.370 \text{ mq.}$ necessarie
Le aree così disponibili sono: 17.150 di nuova cessione e (5400 + 800) già cedute con la convenzione; in definitiva: 23.350 mq.-

A fronte di tale cessione ed agli impegni finanziari assunti per gli allacciamenti ai pubblici servizi, cui in nanzi si è accennato, l'autorizzazione a costruire per i progetti già approvati dalla C.E.C. non dovrebbe comportare ulteriori oneri finanziari già abbondantemente assolti nel modo descritto.

Il rilascio della concessione su lotti liberi

sarà invece regolato da quanto ~~stipulato~~ disposto dalla legge 28.1.77 n° 10.

In particolare oltre l'onere dell'urbanizzazione secondaria determinata dall'Amn.ne ai sensi degli artt. 3 e 5 della legge 10/77 dovrà essere corrisposta un'ulteriore incidenza per l'acquisizione delle aree per servizi tra l'adiacenze verde agricolo speciale.

Computando £. 2.000 il costo di tale suolo a mq. si ha un importo globale di £. 142.400.000 con un'incidenza di £. 458/mc. rapportato ai 310.962 mc. realizzabili sui lotti liberi del presente piano.

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 il comparto di Zona C1 ed E1, dell'area del territorio comunale in località Giorgilorio, così come indicate nella TAV. 1 del presente piano.

Le aree di detto comparto 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'Amm.ne comunale.

Art. 2

Il piano si compone dei seguenti elaborati:

- 1) Planimetrie di P.d.F. in scala 1: con la individuazione

del comparto di intervento in oggetto;

- 2) planimetria in scala 1/2000 con l'individuazione del comparto di intervento con inquadramento dello stesso nel contesto urbano;

TAV. 3 - planimetria dello stato attuale in scala 1:1000 con la individuazione dei lotti edificati, di quelli impegnati da costruzioni autorizzate o comunque il cui progetto sia stato approvato dalla C.E.C. e con le indicazioni infine delle utenze primarie esistenti o in corso di realizzazione.

- 3) Planimetria generale di progetto in scala 1:1000 recante il completamento della viabilità e la destinazione d'uso delle aree con individuazione di superfici fondiarie private o superfici di dotazione pubblica nonché delle sezioni stradali.
- 4) Planimetria generale di progetto in scala 1:1000 recante le indicazioni per l'edilizia residenziale, gli allineamenti fissati dal piano, le tipologie edilizie esemplificative, nonché il calcolo delle aree.

All. 1 - Relazione generale illustrativa, contenente i criteri informativi del piano e le norme tecniche di attuazione.-

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 pubblico attrezzato;
- 3) " " " sedi stradali e parcheggi;
- 4) " di localizzazione di attrezzature, servizi e verde pubblico.

Art. 5

L'edificazione delle aree destinate all'edilizia privata av verrà nel rispetto delle tipologie di lotti e tipi edilizi esempli ficati nelle presenti norme. Sulle planimetrie di progetto sono in- dividuati 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 lori 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 3.00 mc/mq..-

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.

I distacchi fra le fronti di edifici o complessi di edifici

distinti 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 dal Sindaco.

Art. 8

La suddivisione in lotti delle aree residenziali riveniente 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 indicato nelle tavole di progetto, può pertanto essere distribuito liberamente all'interno delle singole aree residenziali nel rispetto degli allineamenti e tipologie edilizie della planimetria 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 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. 10

Le aree destinate a verde pubblico attrezzato e alla localizzazione di edifici pubblici, saranno acquisite dall'Amm.ne Comunale, la quale provvederà ad attrezzarle a parco o giardino 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 I I I

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 che 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 o comunque impegnati e appositamente individuati negli elaborati grafici di piano, saranno consentiti interventi di ampliamento, sopraelevazione e sostituzione nel rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria; iff 3,00.-

COMUNE DI SURBO
(Prov. di Lecce)

Il sottoscritto Segretario Comunale
Certifica

che in seguito provvedimenti e note offese
all'Alto Pretorio del Comune dell'8-5-1979
all'8-6-1979 e che nel predetto periodo
non sono stati formulati e presentati
opposizioni o ricorsi.

Giulio 10-6-1979



E SOTTOSCRITTO
(Firma)