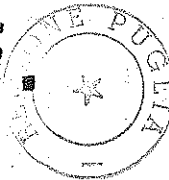


COMUNE DI SURBO

PIANO QUADRO DEL COMPENSORIO DI ZONA "C1" IN LOCALITA' "LE RENE" IN VARIANTE AL P.d.F.



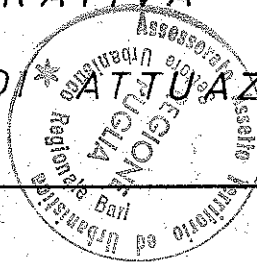
IL PRESIDENTE
(*Ar. Michele Ratoio*)

PROGETTISTA

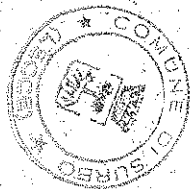
ING. V. PARLANGELI
V. Parlangeli

RELAZIONE ILLUSTRATIVA
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

VISTO: Parere favorevole condizionato
all'osservanza di quanto riportato
nella relazione n° 2446
in data 11/11/78
del settore urbanistico regionale
operativo
L. URBANISTICO REGIONALE
DEL SETTORE URBANISTICO REGIONALE
(Prof. Ing. V. Minichini)



IL SEGRETARIO COMUNALE
DR. PIETRO ATTANASI
P. Attanasi



IL COMMISSARIO PREFETTIZIO
DR. FRANCESCO LEOPIZZI
F. Leoizzi

DISEGNI
ED. AR. STUDIO

DATA 11.11.1977

SCALA

COMUNE DI CERRO

PIANO QUADRO DEL CONVENZIO DI ROMA "C1" IN LOCALITA'
"DE RENE" IN VARIANTE AL P.C.P.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

A handwritten signature in black ink, appearing to be the initials 'dy' or a similar stylized name, located in the lower right quadrant of the page.

COMUNE DI SURBO

Piano quadro del Comprensorio di Zona "C1" in località
"Le Rone" in variante al P.d.P.-

Relazione illustrativa

Premesse

Con atto per notar Vincenzo Miglietta in data 15.9. 1969 (rep. n. 2064) l'Amministrazione Comunale di Surbo ha stipulato convenzione con l'originario proprietario del suolo signor Bossi Colonna Giuseppe, per l'attuazione delle opere di urbanizzazione sul fondo n° "Le Rone".

Tale atto discendeva dalla delibera n. 56 del 3.7. 1969 con la quale il Consiglio Comunale, preso atto che parte del fondo "Le Rone" risultava già edificato e peraltro parzialmente inserito nella perimetrazione del Centro urbano, ritenuto doversi procedere al completamento delle utenze primarie appena abbozzate sulla zona, accettava la proposta avanzata dal Signor Giuseppe Bossi Colonna il quale, ai sensi dell'art. 19 della legge 765/67 si era dichiarato disposto a stipulare convenzione per la cessione al Comune delle aree per sedi stradali e verde pubblico, nonché per la realizzazione della rete elettrica e di pubblica illuminazione e la definitiva sistemazione delle strade.

La C.F.A. nella tornata del 29.8.1969 approvava la citata deliberazione consiliare n. 56 avvertendo che le licenze edilizie dovevano essere rilasciate in conformità delle norme di cui all'art. 17 della legge 765/67.-

In forma della convenzione si procedeva alla realizzazione della rete stradale la quale peraltro è ampiamente estesa alla aree circoscrizioni.

L'intervenuto P.d.F. qualifica però gran parte della zona di cui alla citata deliberazione consiliare come C1 parte zona agricola, parte verde agricole speciale e solo un lotto come zona D.-

Tale destinazione così differenziata produceva uno stato di incertezza amministrativa derivante dal dubbio se il rilascio di licenza edilizia su zone già lottizzate e convenzionate per le urbanizzazioni nonché parzialmente servite da utenze, dovesse essere subordinato ad ulteriore piano di lottizzazioni.

Si è pertanto manifestato il fenomeno dell'abusivismo al quale l'Ass.ne ha inteso dare una risposta non solo repressiva ma anche positiva nel senso di dare definitiva regolamentazione alla zona in oggetto per consentire la edificazione in attuazione di un piano quadro.

Peraltro va considerato il fatto che il presente piano quadro, regolando la edificazione della zona già coperta da lottizzazione convenzionata nelle norme della legge 765/57, solleva l'Amministrazione da un notevole contenzioso, per effetto degli avvenuti dignieghi di licenze, i cui risultati secondo alcuni esperti di diritto interpellati nelle vie brevi, hanno larga probabilità di essere negati per la stessa con la conseguente azione civile di risarcimento dei danni.

Caratteristiche generali

La prima cosa che vien dato di considerare all'esame dello stato dei luoghi e quindi alla lettura della planimetria dello stato attuale è che la rete stradale della località in questione così come disegnata e realizzata è caratterizzata da un graticcio uniforme a maglia stretta senza priorità di viabilità.

La seconda è invece la carenza di spazi pubblici. Entrambe carenze si è cercato di eliminare col presente piano quadro. Si è proceduto innanzitutto alla ristrutturazione della viabilità individuando a fianco della viabilità principale prevista dal P.d.P. una prima viabilità di maglia dalla quale si dipartono poi le strade di penetrazione.

Fissate pertanto le priorità è venute naturale ridurre o percorsi pedonali alcuni tratti di strade ancorché esistenti; tali percorsi costituiranno piccole isole di verde pubblico che favoriranno gli spostamenti pedonali nell'ambito del comparto.

Altro problema risolto è quello dei parcheggi pubblici tutti completamente definiti e dimensionati nell'ambito del comparto.

Gli spazi per attrezzature e verde, a parte le isole di verde pubblico precedentemente descritte, sono stati concentrati al fine di una più organica utilizzazione.

È stata altresì prevista una suddivisione degli stessi in una ragione proporzionale ai valori fissati dal D.M. 2.4.1968 per ciascun tipo di attrezzatura e per una inidenza totale di 18 mq./ab.--

Tale suddivisione ha tuttavia solo valore indicativo e preferenziale restando arbitra l'amministrazione comunale di variarne le destinazioni parziali nel quadro della pianificazione dei servizi a scala cittadina.

Le aree per attrezzature sono state individuate ampliando e adeguando le superfici già cedute al comune in forza della originaria lottizzazione e convenzione.

Il perimetro del comprensorio, infine, va al di là tanto della originaria lottizzazione che dell'attuale limite di Zona O1. Tale nuova perimetrazione discende dalla individuazione di una zona omogeneamente interessata tanto dalla realizzazione delle utenze primarie quanto dagli effetti di bordo della originaria lottizzazione.

La necessità di ampliare e correggere il perimetro è risultata altresì la necessità di un corretto disegno del comparto di che fosse organicamente concepito e razionalmente riannegliato al resto del tessuto urbano.

Tale ampliamento di perimetro, che costituisce la variante al P.d.P., giacché coincide con una riduzione degli indici non comporta, come meglio si vedrà nel seguito, scompensi nel quadro dell'originario dimensionamento del vigente P.d.P..-

Si rileva infine che la maggior parte delle aree originariamente previste a verde agricole e col presente piano inserite nel perimetro del comprensorio è costituita dalle superfici per attrezzature e verde già largamente nella disponibilità dell'amm/ne per effetto della citata lottizzazione e convenzione.

Dimensionamento del piano

La superficie dell'intero comprensorio oggetto della presente pianificazione sviluppa mq. 152.716 circa.

Tutto il comprensorio poggia di fatto su due strade l'una prevista dal P.d.R. che lambisce la zona e la riannega alla viabilità esterna, l'altra, che riprende una vecchia strada esistente, serve a riunire i nuovi isolati con la parte centrale della cittadina.

Complessivamente la superficie destinata a sedi stradali ammonta a mq. 42.144 oltre a mq. 4644 destinati a parcheggi pubblici.

Le aree reperite per spazi pubblici attrezzati sono complessivamente mq. 31.029 così distinte:

| | | |
|----------------------------------|-----|-------|
| - parcheggi pubblici | mq. | 4644 |
| - verde attrezzato | " | 16325 |
| - aree per l'istruzione | " | 7820 |
| - aree per attrezzature generali | " | 2840 |

Da tale valore delle superfici di spazi pubblici è disceso di fatto il dimensionamento: il fatto amministrativo descritto nelle premesse ha costituito lo stimolo per redigere il presente piano quadro anche in variante alle perimetrazioni del vigente P.d.R.; ma ciò non poteva costituire occasione per eludere il dimensionamento originario del P.d.R. mancando in questa sede gli strumenti per una verifica generale estesa a tutto il territorio comunale.

Poichè dunque questa nuova perimetrazione, pur ne-

cessaria dal punto di vista amministrativo ed auspicabile dal punto di vista di una organica progettazione urbanistica del comprensorio e del suo inserimento nel contesto urbano, rientrasse nel dimensionamento globale dello strumento urbanistico vigente era necessario ridurre gli indici di ff originari.

Ciò è stato fatto deducendo dalle aree per attrezzature individuate dal presente piano quadro gli abitanti effettivamente insediabili nel rispetto degli standard urbanistici di cui al D/R. 2.4.1958 e richiamati nelle norme tecniche di attuazione del vigente P.d.P..-

si è avuto dunque: $31.029/18 = 1725$ arrotondato a 1750 abitanti.

Il volume realizzabile è dunque di 173.000 mc. attribuendo appunto 100 mc. ad ogni abitante insediabile.

La superficie fondiaria rimanente dal presente piano quadro assomma a mq. 79.543 circa e pertanto si è ricavato l'indice di fabbricabilità fondiaria applicabile alla superficie compatibilmente con il volume edificabile precedentemente definito: $173.000/79.543 = 2,18$ mc/mq. che si è ritenuto nella normativa di portare a 2,25 mc/mq. solo per praticità di calcolo.

CONCLUSIONE

In definitiva il presente piano quadro riqualifica la zona dal punto di vista urbanistico, ne regola la edificazione sanando il vuoto derivante dalle incertezze amministrative ma opera una parziale variante al P.d.P. solo dal punto

di vista della destinazione e non già del dimensionamento globale. La realizzazione del comprensorio sarà regolata dal presente piano quadro che si compone oltre che della presente relazione, dei seguenti elaborati:

- PAV. 1: Confezionamento di P.d.P. con individuazione del comprensorio di intervento;
- PAV. 2: PIA Ministeria catastale;
- PAV. 3: Stato attuale - ristrutturazione della viabilità - Sezioni stradali;
- PAV. 4: Indicazioni per l'edilizia residenziale - Calcolo delle aree.-

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

Le concessioni saranno comunque subordinate, come per legge, al pagamento degli oneri di urbanizzazione determinati dal Consiglio Comunale nonché al pagamento dell'onere relativo al costo di costruzione*

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TITOLO I

CONTENUTO DEL PIANO

Art. 1

Le aree soggette alle presenti norme urbanistiche-edilizie costituiscono il comprensorio di Zona C, dell'area del territorio comunale così come indicate in variante al P.d.P. 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.

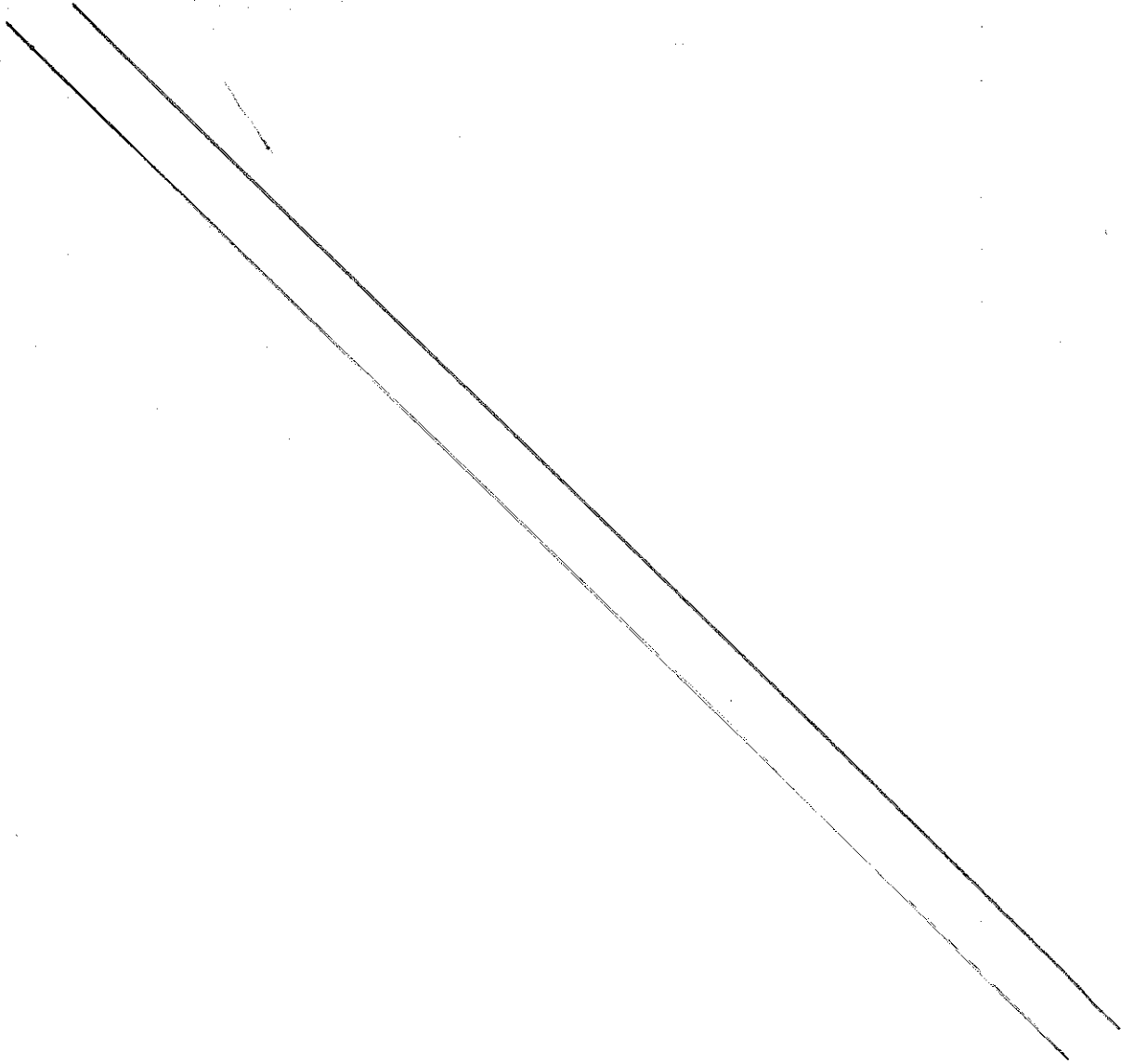
Gli edifici pubblici, per i quali restano individuate le aree di localizzazione, saranno realizzati dall'Amministrazione comunale.-

Art. 2

Il piano si compone dei seguenti elaborati:

- 1) Planimetria di P.d.P. in scala 1: con la individuazione del comparto di intervento in oggetto;
- 2) Planimetria catastale in scala 1:2000 con l'individuazione del comprensorio di intervento e dell'attuale perimetro di Zona C, con allegato elenco delle ditte catastali;

- 3) Planimetria generale di progetto in scala 1:1000 recante lo stato attuale, la ristrutturazione della viabilità con individuazione di superfici fondiarie private e superfici di dotazione pubblica nonché delle sezioni stradali.

 - 4) Planimetria generale di progetto in scala 1: 1000 recante la destinazione d'uso delle aree gli allineamenti fissati dal piano, la tipologie edilizie esemplificative, nonché infine il calcolo delle aree.-
- 

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

TITOLO II

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

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 risultante 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: vespai, autorimesse, sotterranei, cantine sotterranei, servizi tecnici sotterranei del fabbricato (centrale termica, elettrica, di condizionamento) porticati pubblici o privati".-

L'indice di fabbricabilità fondiaria è fissato in 2,25 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 e 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, e 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 rivincente 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 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 armonizzanti 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.S.C..-

Art. 10

Le aree destinate a verde pubblico attrezzato e alla localizzazione di edifici pubblici, dovranno essere cedute all'Amministrazione 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'Amministrazione dovranno essere da parte dei proprietari frontisti all'atto del rilascio della concessione edilizia.

TITOLO 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 fog

sere 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 dei cui ai precedenti ~~articoli~~ articoli.

Art. 14

Sui lotti già edificati e appositamente individuati negli elaborati grafici di piano saranno consentiti interventi di ampliamento, sopraelevazione e sostituzione nel rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria, iff 2,25.-

Art. 15

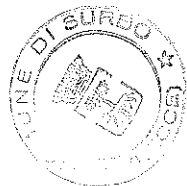
Per lotti già edificati in assenza di autorizzazione qualora l'A.M.C. ne individuasse gli estremi per autorizzazioni in sanatoria, le stesse potranno essere rilasciate sempre nel rispetto dell'indice di 2,25 mc/mq. ma eventualmente anche in deroga alle presenti disposizioni per il rapporto di copertura e 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
Attesta

che il presente atto è stato pubblicato
all'Albo Pretorio per la durata di 15 (quindici)
gg. consecutivi dal 19 agosto al 4 settembre
1978 -

Surbo, li 9. 1978



IL SEGRETARIO CAPO
(Dr. Salvatore Sessa)