

COMUNE DI SURANO

(LE)

VARIANTE GENERALE AL P. DI F.



DELEGATO: alla nota di pari data e numero Bari 11/5/83 prot. 7922
IL COORDINATORE
DEL SETTORE URBANISTICO REGIONALE
(Dr. Ing. A. Cirrottola)

VISTO: Parere favorevole condizionato all'osservanza di quanto riportato nella relazione n. 5232 in data 14/1/83 con n. 5834 del 2/2/83
Settore Urbanistico Regionale
e Delib. G.P. n. 8512 del 2/3/83 con n. 709 del 4/2/85
IL FUNZIONARIO DIRIGENTE RESPONSABILE

(Dr. Ing. Enio Bernetti)

VISTO: IL COORDINATORE
(Dr. Ing. Mario PARISI)



dr. architetto
SISINMI NELLO
Iscriz. Albo n. 46

Sisinmi

**RELAZIONE TECNICA
NORME DI ATTUAZIONE**

DICEMBRE 1979

Premessa :

Scopo della variante generale al Programma di Fabbricazione di Surano è di tutelare l'osservanza delle leggi vigenti e salvaguardare i diritti della collettività con particolare riguardo ai ceti meno abbienti.

Surano si trova in una fase di rapida accelerazione dello sviluppo urbano, caratterizzata anche dalla necessità che gli emigranti sentono di realizzare una dimora, proprio nel momento in cui hanno intuito l'irrigidirsi ed il contrarsi dell'occupazione in altri Stati.

In questo combinarsi di fattori oggettivi, interni al nuovo strutturarsi del lavoro in Surano, si può, in larga misura, trovare la spiegazione di come e perchè l'Amministrazione Comunale ha inteso procedere alla presente variante del P. di F.

Caratteristiche del territorio e sistema urbano :

Tutto il territorio di Surano si estende per ben 885 ha e confina con i Comuni di : Nociglia, Poggiardo, Spongano, Montesano.

La quota altimetrica, rispetto al livello del mare, è di mt. 116 .

Il sistema urbano di Surano è caratterizzato dalle tradizionali case a schiera che tracciano i nastri stradali e solo in qualche caso " a cortile " , riescono ancora a definire una funzione meramente spaziale come penetrazione dello interno verso l'esterno e viceversa.

E' del tutto scontato che il problema degli avvenuti interventi edilizi (localizzazioni, allineamenti, tipologie, scelta di materiali, ecc.) può indicare una nuova soluzione al futuro problema edilizio : l'integrazione architettonica - ambientale, disponendo di nuove e più efficaci letture del centro antico.

Fabbisogno vani :

Per quanto riguarda il fabbisogno degli alloggi, è necessario sottolineare, in ordine prioritario, la richiesta crescente degli emigranti oltre alla necessità della popolazione esistente in loco; ciò ha fatto determinare un fabbisogno in alloggi sui novecento vani.

La variante generale al Programma di Fabbricazione contiene la previsione, per i prossimi dieci anni, di cinquemila abitanti.

Il grafico della variante al P. di F. risulta, a prima vista, quasi esuberante; in effetti vaste superfici (circa il 60%) della zona di completamento urbano resteranno intercluse proprio per l'utilizzazione, a giardini-orti, che gli stessi abitanti ne faranno per usi e consuetudini locali.

Distinzione del territorio comunale in zone territoriali :

Il territorio comunale di Surano è distinto in zone territoriali omogenee secondo il D.I. del 2 aprile 1968 nelle sottoelencate zone :

Zona A - Residenziale di interesse storico ambientale e monumentale;

Zona B - Residenziale di completamento dell'abitato esistente ;

Zona C - Residenziale di espansione ;

Zona D - Destinata ad attività produttiva artigianale ;

Zona E - Destinata a verde agricolo ;

- Aree destinate ad attrezzature sportive;
- Aree destinate ad attrezzature ed impianti ad uso pubblico;
- Aree destinate a verde residenziale;
- Aree destinate alla viabilità e relative fasce di rispetto stradale , cimiteriale.

Concetti generali del P. di F.

1- Consolidamento, ristrutturazione e risanamento igienico-ambientale della zona A.

E' stato stralciato qualche episodio che non ha alcuna attinenza né con il centro antico, né con l'ambiente in cui si colloca: si tratta dei pessimi e recenti interventi edilizi, privi di alcuno stimolo e che degradano lo stesso ambiente.

2- Completamento del tessuto urbano esistente mantenendo l'unità di stile (in linea generale con corpi di fabbrica a schiera).

La mancanza di particolari tipologie da cui risultino delle precise letture e valori ambientali nelle attuali zone B e B₁, hanno consigliato di unire in una unica classificazione : zona B.

3- La viabilità:

Si è sistemata la rete stradale esistente e si è inserita la provinciale, in fase di realizzazione da parte della Provincia, che ~~si~~ dalla zona per gli insediamenti produttivi, condurrà alla strada per Nociglia.

L'inserimento della circonvallazione che, dalla strada per Nociglia, porterà alla provinciale per Poggiardo, qualificherà ancor più l'utilizzazione del territorio di Ssrano, le sue destinazioni d'uso e le localizzazioni economiche.

Capacità ricettiva del P. di Fabbricazione.

La sommatoria degli abitanti esistenti nelle zone : A, B e B₁ corrisponde agli effettivi abitanti di Surano .

-Zona A, B e B₁ (per i volumi esistenti)

Numero abitanti 2127

-Zona B - restante completamento

It. 8 mc. /mq; terreno disponibile

mq. $\frac{16250 \times 8}{100} =$ numero abitanti 1300

-Zona C - di espansione .

It. 1,5 mc. / mq

terreno disponibile mq. 91.800

mq. $\frac{63.330 \times 1,5}{100} =$ numero abitanti 950

- Area destinata all'edilizia economica e popolare " 167 " .

It. 1 mc. / mq.

terreno disponibile mq. 25.600

mq. $\frac{25.600 \times 1,00}{100}; =$ numero abitanti 256

-Zona artigianale (D).

It. 0,9 mc. /mq; terreno disponibile mq. 78.000

mq. $\frac{78.000 \times 0,9}{100} =$ numero abitanti 702

Capacità ricettiva globale

abitanti 5335

- Le superfici con destinazione pubblica e da localizzare, sulla base di v
25 mq. / abitante, nelle zone C di espansione, nelle zone D artigianali,
nella zona " 167 " , sono rispettivamente :

- abitanti 950 x 25 mq. =	23. 750 mq.
- abitanti 702 x 25 mq=	17. 550 mq.
- abitanti 256 x 25 mq=	6. 400 mq.
Complessive superfici a destinazione pubblica sono	mq. 47.700

" Parte III - Artt. 3 e 4 - zone "B di completamento".

Nelle zone omogenee di tipo B valgono le norme e disposizioni di cui all'art. 3
delle "norme tecniche di attuazione" tavola 7 del P.F. approvata con D.R. n. 2465/
1977.

In alternativa potranno essere redatti piani particolareggiati estesi ad in-
teri ~~xxxxx~~ nuclei, nel rispetto degli indici e parametri di zona. Resta eviden-
te che, in sede di P.R.G. cui il Comune é obbligato, i predetti indici e param-
etri potranno essere rivisti alla luce dei contenuti della circolare dell'Asses-
sorato Regionale all'Urbanistica n. 344/1972, unitamente alla predisposizione
delle tavole al 1000^{mo} di cui al punto 2/é dell'art. 55 della citata legge regio-
nale n. 56/1980.

NORME D' ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE .

La variante generale al Programma di Fabbricazione contiene , altresì, la modifica delle norme tecniche d'attuazione e precisamente :

Parte II: art. 1

Parte III: art. 3 ; 4 ;

Parte IV : art. 1; 2.

Parte V : art. 2

che verranno così sostituite :

Parte II -

Art. 1 -

La classificazione delle zone facenti parte del territorio comunale di Surano e previste nella variante generale del P. di F. sarà così suddivisa :

Zona A- corrispondente al centro antico;

Zona B- sono le zone residenziali di completamento urbano;

Zona C- zone di espansione reisdenziale ;

Zona D- per insediamenti produttivi;

Zona E- zona agricola ;

Zona F- zona per attrezzature sportive.

Parte III-

Art. 3-;4- Zone B- di completamento urbano.

~~Le zone B , come si evince dalla variante generale al P. di F. sono urbanisticamente definite " in quanto la classificazione è quasi totale lungo le castris stradali ed il tessuto edilizio urbano è definito. Particolare per gli interventi singoli, indicati al piano terreno e primo piano, da realizzare in dette zone B, urbanisticamente definite si prevede :~~



A)- Distanza fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti :

La edificazione dovrà eseguirsi in linea con i fabbricati preesistenti e la distanza fra pareti finestrate , o non finestrate, potrà anche essere inferiore a metri dieci , ma mai inferiore a metri tre.

Il rapporto tra l'altezza degli edifici e la larghezza stradale dovrà, al massimo, essere pari a : $H/L = 3/2$.

A chiarimento della circolare della Regione Puglia n. 344 in data 4/5/1972, le norme di cui al punto 2 dell'art. 9 del D. M. 2/4/1968 n. 1444, va applicata compatibilmente con lo studio dei luoghi e che rappresenta di fatto un piano particolareggiato.

Per la sola realizzazione della sopraelevazione sul piano terreno esistente, e della sostituzione edilizia (limitata al piano terreno o al piano terreno e primo piano) o di nuove costruzioni (anche limitate al piano terreno e primo) è necessario che il rapporto H/L sia uguale a 3/2. Tale rapporto risulta senz'altro valido se si tiene conto che l'altezza massima delle nuove costruzioni non supera l'altezza degli edifici esistenti e circostanti .

B)- Densità fondiaria relativa a sopraelevazioni. Sostituzioni edilizie.
Nuove costruzioni.

Tenuto conto del basso indice della densità fondiaria esistente nelle zone "B urbanisticamente definite " (5,21 mc. /mq.), si osserva che, con tale indice, anche applicando il disposto di cui al punto 2 dell'art. 7 del D. M. citato, non riuscirebbe a realizzarsi l'intervento singolo della sola sopraelevazione del primo piano , dovendo tenere conto della cubatura già esistente a piano terra.

D'altro canto, sotto l'aspetto tecnico-urbanistico, nonchè sotto l'aspetto igienico sanitario (specie al fine di ridurre l'indice di affollamento), si ritiene , quanto mai opportuno, un certo livellamento dei fabbricati alla quota di gronda del primo piano sul piano terra esistente .

Le stesse considerazioni valgono per la sostituzione edilizia e per le



nuove costruzioni, entrambe comunque limitate in altezza al solo piano terra e primo piano.

Pertanto: per quanto concerne la densità fondiaria delle zone " B urbanisticamente definite " , pur rimanendo assegnato l'indice previsto dal vigente P. di F. , sarà comunque sempre consentita la sopraelevazione del solo primo piano su piano terra esistente, su tutta la già esistente superficie coperta di piano terra, con un'altezza massima di ml. 8,50 e comunque sempre rispettando gli allineamenti orizzontali degli edifici attigui.

Per la stessa ragione sarà comunque consentito, nel caso di demolizione e ricostruzione, di arggiungere lo stesso volume della parte demolita, nonché la stessa superficie coperta, salvi restando i rapporti prima fissati tra altezza dei fabbricati, larghezza stradale e distanza fra pareti ; e ciò varrà pure nel caso di nuove costruzioni limitate al piano terra ed al primo piano .

Avendo comunque fissato per la densità fondiaria valori massimi relativamente modesti (8,00 mc. / mq.) si ritiene largamente soddisfatto il disposto di cui al primo comma del punto 2 , art. 7, del D.M. n. 14444 .

Nel caso di nuove costruzioni con altezza superiore al 2 piano fuori terra, dovrà rispettarsi invece l'indice fondiario fissato dalle norme del regolamento edilizio vigente.

Analogamente la sostituzione edilizia di gruppi di edifici, o le nuove costruzioni interessanti una intera maglia urbana, con indice superiore a 3mc. /mq., dovrà realizzarsi mediante preventiva lottizzazione convenzionata, da approvarsi secondo legge, estesa all'intera maglia, nel rispetto della relativa normativa : in tal caso l'indice non potrà essere superiore all'indice consentito dalle norme del Regolamento Edilizio vigente.

Parte IV : Zone produttive

Art. 1- Zona destinata ad attività produttiva mista ed artigianale (D) .

La zona territoriale D comprende aree destinate ad insediamenti artigianali e produttivi di carattere generale con annesse costruzioni ad esclusiva destinazione residenziale del direttore d'impresa.

La fabbricazione avverrà per Piano di lottizzazione convenzionato o per ~~quadro~~ nel rispetto delle seguenti norme:



- 1- If- Indice di fabbricabilità territoriale 0,9 mc./mq.
- 2- Iff- Indice di fabbricabilità fondiario 1,5 mc./mq.
- 3- H - Altezza massima ammissibile m. ~~10,50~~ **8,00** "Salvo volumi speciali"
- 4- Dc - Distanza dai confini - Il distacco minimo è fissato dalla metà della altezza del fabbricato stesso- In nessun caso il distacco minimo potrà essere inferiore a mt. 5.
- 5- Df- Distanza fra fabbricati - In tutti i casi è prescritta la distanza minima assoluta di ml. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici anti-stanti.
- 6- Spazi pubblici nella misura fissata dall'art.5 del D.M. n.1444/1968 nella zona D non sono ammessi impianti e lavorazioni che comportino qualsiasi tipo di inquinamento .

Art. 2 - Zona destinata a verde agricolo (Zona E*).

Detta zona E è da considerare come zona destinata all'agricoltura; ai fini dell'applicazione delle presenti norme, gli interventi , in detta zona, vanno distinti in due categorie : A e B .

Interventi di tipo A :

(Agricoltura, caccia, foreste)

Iff. - Indice di fabbricabilità fondiaria : è prescritta per le abitazioni la massima densità fondiaria di mc. 0,03 per mq.

Rc- Rapporto di copertura : 10% dell'area.

H- Altezza massima : m. 8,00- salvo costruzioni speciali per volumi tecnici (serbatòi , silos ecc.)

Dc- Distanza dai confini : in assoluto ml. 5,00.

Df- Distanza tra i fabbricati : in assoluto la somma delle altezze dei fabbricati prospicienti , comunque non inferiore a ml. 10,00.

Ds- Distanza dalla strada minimo ml 15. e comunque sempre nel rispetto del D. M. 1 aprile 1968 n. 1404.

In detta zona E, il lotto minimo di intervento resta sempre di mq. ~~3000~~ **3000** ma è consentito l'accorpamento di tutte le particelle entro un raggio di tremila metri; detto accorpamento dovrà risultare da un atto pubblico in data precedente al rilascio della concessione . Le aree oggetto dell'atto pubblico per l'accorpamento resteranno vincolate con regolare nota di trascrizione su pubblici registri *"In conformità del punto g. dell'art.51 delle l.o. n. 56/81"*

Interventi di tipo B :

(Attività industriali connesse con l'agricoltura, allevamenti bestiame, industrie estrattive, depositi carburante, lavorazione del legno; attività industriali secondarie, deposito auto usate ecc.)

Iff. - Indice di fabbricabilità fondiaria : 0,3 mc. / mq. di cui 0,03 mc. /mq destinati alla residenza del direttore d'azienda.

Rc. - Rapporto di copertura : 20% della superficie.

P. - Parcheggi : il 20% dell'area.

Pc. - Percorsi interni il 20 % della superficie del lotto.

Va- Verde agricolo alberato il 40% dell'area.

H. - Altezza massima : mt. 7

Dc. - Distanza dai confini , in assoluto, mt. 20,00.

Df. Distanza dei fabbricati, in assoluto , mt. 40,00.

Ds. Distanza dalle strade in assoluto mt. 30,00.

Du. - Distanza dal perimetro urbano e precisamente distanza da tutte le altre zone (A , B, C, D) presenti in detta variante generale al P. di F., in assoluto, metri tremila.

Lim. - Lotto minimo di intervento : mq. ~~3000~~ 10.000

"Superiori indici e parametri sono applicabili con la procedura e deroga di cui all'art.6 della l. n. 765/67 ed all'art.30 delle

Parte V .

Art. 2 . ~~La zona di rispetto cimiteriale , nella variante generale del Programma di~~
~~Per quanto attiene l'area di rispetto cimiteriale valgono le norme del~~
P.F. per cui si depenna l'art.2.

Art. 3. - Aree per

Scuola d'obbligo ed asilo nido scelte nel rispetto del D. M. del 18. XII. 1975 e della legge ministeriale sugli Asili nido.

Parte VII .

Art. 1 . Attrezzature sportive : è consentito l'intervento per la costruzione di impianti sportivi di qualsiasi natura. (palestre, piscine coperte o scoperte, piste di pattinaggio, campi da tennis, palla a volo, ecc.)

Iff. - Indice di fabbricabilità fondiario : 0,5 mc. /mq. di cui 0,03 per la residenza del custode.

Rc. - Rapporto di copertura 10% dell'area.

Va. - Verde attrezzato il 40% dell'area.

Regolamento Edilizio :

La lettera f) ^{dell'art. 4} del Regolamento edilizio vigente va così sostituita :

" f) da un esperto nelle materie inerenti l'edilizia "

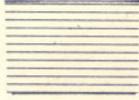
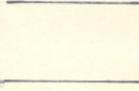
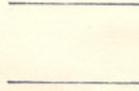
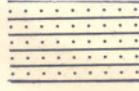
"Nominato dal Consiglio Comunale.

C) L'approvazione della variante di che trattasi non va a configurarsi quale legittimazione di quelle eventuali opere eseguite abusivamente e/o illegittimamente e/o in difformità dalle norme tecniche di attuazione del P.F. vigente.

D) Per quanto qui non trattato, valgono le norme e le previsioni del P.F. e P.E. riapprovati con D.P.G.R. n. 2445 del 27.10.77."



ABACO ZONIZZAZIONE

QUALIFICAZIONE			PARAMETRI			
Zone territo- riali omoge- nee	Simbolo	Definizione	Indice fondiario If. (mc. /mq)	Indice territoriale It. (mc. /mq)	Strumento attuativo	Ra- c Re
A		centro antico, zona di interesse artistico e ambientale.	50% esist. 5 mc. /mq.		Concessione previo parere Soprintenden- za.	
B		zona residenziale dello abitato esistente: zona ur- banisticamente definita.	8 mc. /mq.		Concessio- ne.	
C		zona residenziale di espansione	2,00	1,5	P. L.	
D		zona artigianale	1,5mc. /mq	0,9	Lottizzaz.	
E / a		zona a verde agricolo	massima densità fond. per abitazio- ni 0,03		concessione	
E / b		zona a verde agricolo n per attività industriali	0,3		concessione	
Attrez- zature spor- tive.		zona per impianti spor- tivi	0,5		P. Lottizz.	
Verde privato		mantenimento dello stato di fatto.				
Area di rispetto cimiteria- le.		area di rispetto assoluto				

URBANISTICI				DESTINAZIONE
Rapporto di copertura Re. ‰	Altezza massima H. (ml)	Distanze D (ml)		
	8 mt.		abitazioni, centri culturali, esercizi pubblici, studi professionali, uffici ed impianti di interesse pubblico.	
65	H/2=3/2	vedi art. N. T. A.	"	" " " "
50‰	9,5	" "		
	10,50.	" "	edifici artigianali, magazzini e depositi, residenza del direttore d'azienda.	
10‰	8,00	" "	attrezzature attinenti alla conduzione del fondo; abitazioni del conduttore del fondo; stalle, silos, serbatoi non fanno volume.	
20‰	7,00	" "	attività industriali connesse all'agricoltura; allevamento bestiame, depositi carburante, lavorazione legno attività industriali secondarie.	
10‰		D. M. 1. IV. 1968 n. 1404		
			esclusi tutti gli interventi di qualsiasi tipo e natura.	