

RELAZIONE GENERALE

PUG SURBO 2006

ILLUSTRAZIONE DEL PIANO INDICATORI SOCIO-ECONOMICI DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

1 Premessa	3
2 Origine e crescita urbana	5
3 Il contesto territoriale e le relazioni di area vasta	6
3.1 Il contesto territoriale	6
3.2 Relazioni di area vasta	7
4 Principali indicatori demografici e socio-economici	8
5 Lo stato di attuazione del pre-vigente Pdf	9
5.1 La città costruita	9
5.2 Gli spazi aperti	10
5.3 Le reti e gli impianti	11
5.4 Viabilità, traffico urbano e sosta	12
5.5 Le aree residue del pre-vigente Pdf	13
6 Obiettivi e azioni del Piano	14
7 Gli elaborati del Piano urbanistico generale	15
8 La costruzione del piano	16
8.1 Il linguaggio del Piano	17
8.2 I Sistemi territoriali e le Invarianti strutturali	17
9 Le Previsioni del PUG	26
9.1 Le Previsioni strutturali del PUG	26
9.2 Le Previsioni programmatiche	28
10 La Perequazione e il Comparto urbanistico e perequativo	30
11 Il dimensionamento del Piano	32
12 Attuazione delle Previsioni programmatiche del Piano urbanistico generale	33
Tabelle e grafici	35
Appendice	71
Cronologia degli avvenimenti principali	72
Documento programmatico preliminare del PUG (ottobre 2002)	73
Relazione di base per la deliberazione preliminare	82
Relazione di base per la deliberazione preliminare. (Testo coordinato con le integrazioni e i commenti proposti dalla commissione consultiva per il P.R.G.C)	90

1 Premessa

La relazione generale descrive l'impostazione del piano e i contenuti che lo costituiscono, influenzati, non poco, dagli accadimenti regionali attinenti alle approvazioni del Piano Urbanistico Territoriale Tematico per il Paesaggio –PUTT/P prima, del Piano di assetto Idrogeologico dopo, e alle contemporanee innovazioni legislative, tuttora in via di definizione, intervenute successivamente al deposito del primo progetto urbanistico preliminare (Bozza del PRG) e del secondo Documento Programmatico Preliminare del PUG.

La legge urbanistica regionale n°20/2001, nell'introdurre la nuova forma del Piano Urbanistico generale (PUG), rinviava alla redazione del Documento regionale di assetto generale (Drag) la definizione dei contenuti del piano urbanistico generale. La prima Bozza del Drag diffusa nel settembre del 2003 non è giunta a conclusione anche per la scadenza del mandato del Governo regionale che l'aveva redatta. Solo di recente (novembre 2006) l'Assessorato regionale - Assetto del Territorio e Urbanistica – del nuovo Governo regionale, ha diffuso il documento di “Indirizzi, criteri e orientamenti per la formazione dei Piani Urbanistici Generali (PUG)” in attuazione ai contenuti degli articoli 4 - comma 3 - lett. b - e 5 – comma 10 bis della L.R. 20/2001.

Infine, la Provincia di Lecce, in attuazione ai recenti provvedimenti regionali che abilitano definitivamente le Province a redigere i propri piani territoriali (L.R.22/2006), si appresta ad adottare lo Schema del Piano Territoriale di coordinamento, che diventerà il quadro di riferimento della pianificazione comunale

Il piano urbanistico di Surbo, che nel corso degli accadimenti appena esposti sinteticamente era già in fase di conclusione, è stato quindi verificato, aggiornato e reso coerente e compatibile ai contenuti e alle norme del Piano Urbanistico Territoriale Tematico per il Paesaggio -PUTT/P-, al Piano di Assetto Idrogeologico -PAI- e, successivamente, agli indirizzi regionali prima citati e ai contenuti del Piano territoriale di coordinamento provinciale (Ptcp).

In appendice sono riportati, secondo l'ordine cronologico, gli avvenimenti principali che hanno caratterizzato e scandito il percorso e la costruzione del piano. In appendice sono riportati, inoltre, i Documenti programmatici preliminari (DPP) nei quali sono richiamati gli studi di settore: Stato dell'Ambiente, Aspetti Agro-ambientali, Analisi

Idro-geo-morfologiche, sulla base dei quali si è proceduto alla costruzione del progetto urbanistico definitivo.

La Relazione generale riassume quindi in un'unica illustrazione, la costruzione del PUG utilizzando anche parti testuali che illustrano le precedenti fasi del piano.

Gli argomenti esposti nelle pagine seguenti confermano e descrivono gli **obiettivi di Piano** approvati con il DPP e, insieme, ripropongono una sintesi delle principali questioni urbanistiche, inerenti lo stato e l'organizzazione urbana del Comune di Surbo, emerse nel corso delle indagini preliminari finalizzate alla lettura e alla conoscenza del territorio.

Alla costruzione del quadro conoscitivo, hanno partecipato, in primo luogo, i cittadini di Surbo offrendo, nelle diverse occasioni di partecipazione (conferenza cittadina, incontri con i docenti e gli alunni della scuola elementare, riunioni tematiche con i professionisti di settore, sportello pubblico, casuali conversazioni), informazioni, impressioni, aspettative e desideri.

Agli esperti di settore è stato affidato il compito di analizzare lo stato dell'ambiente, le caratteristiche agro-paesaggistiche e idro-geo-morfologiche, le cui descrizioni, più specifiche, sono contenute nei separati rapporti uniti agli elaborati di progetto. Gli stessi rapporti, a suo tempo redatti, sono stati verificati nell'anno in corso (2006) rispetto alle condizioni di contesto e, ove necessario, sono stati effettuati gli opportuni aggiornamenti a cura dei redattori del PUG.

Il quadro conoscitivo, rappresentato sulle tavole di progetto riassume in sintesi le informazioni degli esperti di settore e quelle relative al contesto territoriale, alla storia dei luoghi e alla crescita urbana, alle dinamiche demografiche e socioeconomiche, agli aspetti legati alla mobilità e al traffico urbano, allo stato di fatto dei contesti territoriali, urbani e rurali, e degli strumenti urbanistici che fin qui hanno regolato le trasformazioni urbanistiche.

L'analisi dello stato dei luoghi è stata eseguita mediante rilievi di campo effettuati a vista e mediante osservazione di ortofoto; i necessari aggiornamenti sono stati quindi riportati sulle carte aerofotogrammetriche, ove carenti di oggetti.

Il quadro conoscitivo e interpretativo così composto, consente di valutare con sufficiente grado di attendibilità le principali questioni cui si riferiscono gli obiettivi di Piano.

I contenuti del PUG sono strettamente connessi alle informazioni desumibili dal quadro conoscitivo che diventa parte integrante dello stesso PUG in quanto consente di verificare la congruenza degli obiettivi, dei criteri di impostazione e delle scelte di piano.

Il PUG si presenta ancora come uno strumento aperto quindi permeabile alle eventuali integrazioni e agli ulteriori approfondimenti.

2 Origine e crescita urbana

L'originario piccolo centro agricolo ricco di buona e fruttuosa vegetazione formatosi attorno al "**Casale di Surbo**"¹, di cui si trova traccia in alcuni scritti a partire dal 1180... 1190, divenuto poi parte integrante del "**Feudo di Lecce**" (1470), si sviluppa in modo trasversale rispetto alla direzione descritta dalla via Appia-Traiana da cui si dipartono, da nord a sud, i collegamenti per i luoghi di Cerrate, Sant'Angelo, Aurio, San Giorgio (Surbo), Lecce.

Il nucleo urbano, all'inizio, assume una forma lineare e i primi insediamenti trovano posto sull'itinerario che porta, in direzione ovest alle aree interne e, in direzione est, verso Aurio, le zone umide e boschive e verso il mare.

Successivamente, la città tende a espandersi verso altre direzioni radiali, sino a privilegiare, in epoca moderna e contemporanea, la direzione sud verso Lecce, la città capoluogo, di cui diventa periferia urbana con tutti i problemi che questa trasformazione solitamente introduce nell'organizzazione sociale e della città più in particolare.

Nel 1874 il suolo occupato dal costruito, rilevato dalla carta ITM (Istituto Topografico Militare) misura circa **28 Ha**; nel 1948 (Tavola IGM) l'estensione dell'area urbanizzata passa a **46 Ha** con un incremento del 64.3% pari allo 0.86% annuo; nel 1977 la superficie urbanizzata, misurata dalla carta aerofotogrammetrica passa a circa **135 Ha**. e l'incremento medio annuo sale al 13.7%. Allo stato attuale, l'estensione del suolo urbanizzato, tenendo conto delle condizioni ambientali osservate, può essere stimata in circa **550 Ha**, pari al 27,4% del territorio municipale, più di un quarto (Cfr. Tav. n°1).

L'edificato sparso e le opere che preludono all'edificazione, si estendono oltre i confini disegnati dal Programma di Fabbricazione la cui formazione risale al 1972 e la sua definitiva approvazione al 1978.

¹Cfr. D. Capone - Surbo Casale e Territorio dal XII al XVIII sec. - Ed. R. Longo.

3 Il contesto territoriale e le relazioni di area vasta.

3.1 Il contesto territoriale

E' piuttosto singolare la posizione e la condizione geografica del Comune di Surbo: è un'isola municipale, di 20,34 Km² (ISTAT 2001)) di forma allungata, inscritta nel territorio della città di Lecce, ubicata a nord del centro urbano della città capoluogo.

I due centri sono ormai conurbati sul versante est del territorio di Surbo dove si è formata la località satellite di Giorgilorio, sorta agli inizi degli anni Settanta per iniziativa di privati che propongono nel 1967 un Piano di Lottizzazione convenzionata.

Questa consistente iniziativa immobiliare segna il primo tentativo di decentramento urbano pianificato, sostenuto anche da quella politica di industrializzazione delle aree meridionali che indirizzò anche a Lecce, tra la seconda metà degli anni Sessanta e i primi anni Settanta, gli investimenti della grande industria. Infatti, sorse proprio in quegli anni l'insediamento Fiat per macchine -movimento terra-, oggi FIAT CNH - NEW HOLLAND, ubicato nel comprensorio per gli insediamenti industriali Lecce-Surbo, (ex ASI, oggi SISRI) sistemato sul versante nord-ovest comune ai due centri.

Lo spostamento di popolazione dalla Città capoluogo verso Surbo, in quegli anni, come oggi, è favorito anche dalle convenienze economiche e finanziarie che il mercato immobiliare offriva per la località di Giorgilorio soprattutto alle giovani coppie che non trovavano accesso al mercato immobiliare leccese.

Surbo vive, soprattutto in quegli anni, l'effetto urbano emanato dalla città di Lecce perché diventa una sua parte, una sua propaggine, ma le relazioni che nel tempo si instaurano con la città capoluogo portano a Surbo effetti che somigliano a quelli che subiscono le periferie urbane.

Nell'ultimo decennio però Surbo con il suo polo commerciale e l'area industriale consortile -SISRI- assume un ruolo più incisivo nelle relazioni di area vasta.

3.2 Relazioni di area vasta

Surbo e Lecce sono parte dello stesso paesaggio; “condividono”:

- ampi territori agricoli coperti da uliveti, anche di antico impianto che a tratti assumono l’aspetto di boschi contornati dai tipici muretti a secco, punteggiati da masserie, rifugi, *pagghiare* e altri manufatti rurali di interesse storico culturale e testimonianze della tradizione contadina locale;
- un lungo tratto costiero che si estende da Casalabate fino a Torre Chianca lungo circa km 10 diffusamente occupato dalle seconde case sorte nella gran parte abusivamente;
- una zona umida residuale, un tempo prolungamento delle sorgenti dell'Idume dentro cui si colloca anche il Bosco di Rauccio, oggi area protetta, circonscritta dagli insediamenti spontanei che definiscono un paesaggio urbano piuttosto marginale.

Sono i luoghi in cui persistono i lavori agricoli e i valori della tradizione e, insieme, i luoghi del tempo libero e della residenza estiva. I cittadini di Surbo come quelli leccesi li riconoscono come propri pur appartenendo a municipi diversi.

“Condividono”, inoltre, infrastrutture e nodi territoriali che agevolano l’accessibilità, sostengono le attività produttive e, più in generale, alimentano lo sviluppo locale:

- la piattaforma industriale con scalo merci e linea ferroviaria;
- il polo commerciale caratterizzato dagli insediamenti della grande e media distribuzione e dell’intrattenimento;
- la grande viabilità per i collegamenti nord-sud connessa all’anulare di Lecce.

A fronte di queste principali risorse territoriali che accomunano le due municipalità non corrispondono politiche di cooperazione e misure concordate di livello intercomunale in grado di governare i processi tendenziali e le nuove dinamiche urbanistiche che interessano i territori contermini.

Al contrario, le politiche locali si distinguono per la separatezza e l’elevato grado di competizione che alimentano conflitti interistituzionali:

- politiche commerciali (grande e media distribuzione a Surbo e aperture domenicali Vs piccola distribuzione leccese);
- smaltimento dei rifiuti solidi urbani (localizzazione del termovalorizzatore in territorio leccese sul confine con Surbo) pulizia delle spiagge (appartenenti al territorio

leccese ma frequentate dagli abitanti dell'Unione dei comuni del Nord - Surbo Trepuzzi Campi Squinzano..);

- politiche della mobilità;

sono solo alcuni dei casi recenti e meno recenti che generato conflitti le due municipalità Il PUG oppone a queste forme di separazione indirizzi e azioni orientate all'integrazione territoriale che sono parte integrante degli obiettivi del piano (Cfr. Tav. n°1 e n°2).

4 Principali indicatori demografici e socio-economici

I principali e più significativi indicatori demografici e socio economici contenuti nelle tabelle allegate alla presente relazione² evidenziano una sostanziale tendenza all'aumento.

La popolazione residente, in costante crescita, registrata al dicembre del 2005 è pari a 13842 con un incremento rispetto all'ultimo censimento del 2001 pari al 8,04 % Nella serie storica degli ultimi quattro censimenti 1971 1981, 1991, 2001, la popolazione residente è aumentata rispettivamente del 22,56 (71-81) del 5,20% (81-91), del 20,54% (91-2001);

Sulla base degli andamenti verificati, la proiezione della popolazione residente al periodo massimo di validità del PUG (previsioni strutturali - cfr Tabella n°6 allegata alla presente relazione) potrebbe attestarsi attorno a 19.000 abitanti con un considerevole aumento della densità della popolazione già allo stato di gran lunga superiore alla densità media provinciale e alla densità della stessa città capoluogo che sono pari, rispettivamente, a 286 ab/kmq e 349 ab/kmq (Istat 2001); la densità del Comune di Surbo calcolata al dicembre del 2005 è pari a circa 680 ab/kmq.

Nell'ultimo decennio 1991 – 2001, crescono il numero delle famiglie +33.16, rimane stabile il numero medio dei componenti pari a 3,5 ma aumentano considerevolmente le famiglie composte da un solo componente, +70,34%

Tra il 2001 e il 2005 continua a crescere il numero delle famiglie con una percentuale pari a 8.30%

Nello stesso periodo cresce il livello di scolarizzazione; crescono, infatti, i laureati che passano dallo 0.7% al 5% e i diplomati dal 10,9 al 20.9.

² Sono state utilizzate le tabelle più significative allegate alla Deliberazione della G.R. n°6320/89, già allegate al Documento preliminare. Tutti i dati sono stati aggiornati e interpretati rispetto alle attuali tendenze.

Aumentano però gli analfabeti che passano dallo 0.48 al 3.8. Il dato si presta a varie interpretazioni ma per tutte mancano gli opportuni approfondimenti.

La popolazione attiva è in costante crescita dal 1981 al 2001: rispettivamente +42,5 - +44,96 - +50,15 (dati Istat) soprattutto nel settore del commercio, nel quale occupa una posizione di dominio il polo commerciale della grande distribuzione e del tempo libero (Ipercoop, Multisala-Medusa, Decathlon, Concessionaria Fiat ...), In flessione l'industria e in declino l'agricoltura sempre più frammentata.

Tra il 1991 e il 2001, gli addetti per Ramo di Attività economica, variano con le con le seguenti percentuali:

- Agricoltura 9,02% scende rispetto al 23% del 1991;
- Industria 34,53% scende rispetto al 41% del 1991;
- Commercio 34,61% sale rispetto al 12,88% del 1991;
- Trasporti e Credito 14,87% sale rispetto al 3,4% del 1991;
- Pubblica Amministrazione 6,98% scende rispetto al 17,12% del 1991.

(Cfr. Tabelle allegate)

5 Lo stato di attuazione del pre-vigente Pdf

5.1 La città costruita

Il Programma di Fabbricazione vigente disegna e immagina una città, proiettata nella metà degli anni Novanta, abitata da 23330 abitanti (previsioni insediative del Pdf). E nonostante le previsioni demografiche non si siano tuttora avverate, negli anni più recenti, si decide di impegnare altro suolo agricolo, in Variante al Pdf, per la realizzazione di nuovi insediamenti a destinazione residenziale e produttiva: il PEEP "Le Franche" tra il 1990 e il 1997; l'ampliamento della Zona "RENE" nel 1990, il Piano per gli Insediamenti Produttivi – PIP nel 1990.

Tra la fine degli anni Ottanta e i primi anni Novanta, la produzione di numerosi piani urbanistici attuativi non produce gli esiti prefigurati anche a causa dei mancati indirizzi e controlli sulle attività di trasformazione, mentre contemporaneamente il mercato fondiario e l'attività edilizia, anche illegale, sostenuta da un forte orientamento alla deregolamentazione, realizzano una "città liquida" che si insinua nei territori agricoli tra orti, seminativi e uliveti lasciati al progressivo abbandono.

Il totale degli edifici censiti al 2001 è pari a 4582 di cui 3969 sono destinati a uso abitativo (95,2%).

Il totale delle abitazioni censite al 2001 è pari a 5001, di cui 4155 occupate (83%) e 833 vuote (17%).

La produzione di abitazioni è in costante crescita: +32% nell'ultimo decennio 91-01.

Il numero delle stanze costruite nel 2001 ammonta a 23154 con un aumento percentuale rispetto al 1991 (17704 st.) del 30.78%.

Il numero medio di stanze per abitazione è in costante aumento; passa dal 3,69 nel 1971 al 4,96 nel 2001.

Nel 1991, il rapporto tra stanze occupate e abitanti (indice di affollamento) è pari a 0,71 e nel 2001 scende a 0,55

La spinta alle trasformazioni urbanistiche, orientate solo alla costruzione di alloggi e lo scarso interesse alla conservazione e alla tutela del patrimonio storico e culturale, hanno cancellato nel tempo gran parte delle tracce storico-architettoniche; restano solo alcuni esempi significativi e alcuni tracciati viari che fanno individuare possibili morfologie dell'originario nucleo urbano.

Nell'ultimo periodo si registra una timida attività volta a intervenire sul patrimonio edilizio esistente. Manca però un vero interesse per l'attività di recupero, né sembra essere stato efficace il Piano del Centro Storico approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n°40 del 25 11 1985.

Sulla Tabella A, allegata alla presente relazione, e sulla Tavola n°5 del PUG sono riportate le previsioni del PdF, le aree occupate e le aree residue con le relative capacità volumetriche, ove previste, distinte per zone territoriali omogenee. La gran parte delle aree destinate a servizi, sia quelle classificate come Zone E1 dal PdF, sia quelle incluse nei piani esecutivi sono ancora libere a causa della mancanza di risorse necessarie a far fronte ai costi espropriativi e attuativi o non sono più utilizzabili proprio a causa di quei fenomeni illegali prima descritti.

5.2 Gli spazi aperti

Gli spazi pubblici della città, in verità pochi ed esigui, avrebbero dovuto assumere perlopiù funzione di arredo urbano ma si mostrano in cattivo stato di manutenzione.

La piazza e i giardini sono gli unici spazi che aggregano e attraggono popolazione ma sono scarsamente attrezzati per favorire la sosta e la permanenza delle persone.

Mancano gli spazi pubblici attrezzati per le attività del tempo libero e per le pratiche dello sport, più in particolare, per le quali si registra una forte domanda soprattutto da

parte degli adolescenti e dei giovani. Né è pensabile che il campo di calcio esistente possa da solo rispondere alla domanda più generale. E' apprezzato e frequentato il centro sportivo Fiat (privato), presso cui è possibile praticare attività di vario genere sia pure a pagamento.

E' interessante segnalare alcuni comportamenti attivi dei giovani e degli adolescenti che occupano e usano in modo diretto e immediato le aree libere esistenti come per continuare le pratiche più tradizionali dei giochi di strada.

5.3 Le reti e gli impianti.

La dotazione di impianti è ancora insufficiente ma in linea con lo standard provinciale.

La rete fognante nera copre circa l'80% del territorio comunale; quella delle acque piovane invece copre una ridotta superficie comunale: centro storico e località "Rene".

Le acque piovane scorrono quindi in superficie e la scarsa permeabilità degli spazi urbanizzati favorisce gli allagamenti di ampie zone della città

A questi fenomeni, che diventano sempre più frequenti, si fa fronte mediante pozzi trivellati e pozzi cisterna scavati nei punti più critici della città. Il problema tuttavia permane e in più la soluzione adottata comporta la dispersione di acqua che è una risorsa scarsa.

Non si è tenuto conto, nel valutare i fenomeni, che molte vie naturali di deflusso delle acque sono state sbarrate con l'edificazione o rese impermeabili con le coperture di asfalto e con le colmate di rilasci superficiali. Le ultime trasformazioni compiute per la realizzazione delle nuove opere nell'area PIP ne sono un chiaro esempio.

La rete di pubblica illuminazione sebbene non copra l'intero territorio costruito è stata potenziata con recenti ampliamenti.

La rete di distribuzione del gas metano copre la gran parte del territorio comunale con esclusione di piccole porzioni periferiche con insediamenti sparsi .

Alcune parti della città sono sprovviste di strade asfaltate e tutte le altre necessitano di manutenzione e ammodernamento in ordine alla costruzione di marciapiedi e alla sistemazione di alberature, ove possibile. Di recente, sono state realizzate opere in questa direzione.

5.4 Viabilità, traffico urbano e sosta

Gli attuali assetti viari non sono in grado di assorbire le pressioni esercitate dal traffico veicolare, di rispondere alla domanda di mobilità e sosta, di garantire sicurezza ai pedoni e agli stessi utenti motorizzati.

Alcune arterie urbane, disegnate più per le funzioni di quartiere, hanno assunto nel tempo il ruolo di viabilità primaria e di scorrimento ed esprimono quindi livelli di servizio insufficienti perché al di sopra delle loro capacità originarie. Inoltre, la permanenza di connessioni di questi tracciati con le aree più centrali, dove le ridotte dimensioni delle sedi stradali si restringono ulteriormente per le auto in sosta anche attratte dai generatori di traffico, non consentono uno scorrimento fluido del traffico.

Questa promiscuità di servizio sulla viabilità crea ulteriori problemi anche per gli attraversamenti che esercita il traffico pesante in ambito urbano: via Trabucco, via Lecce, via Caduti d'Africa, p.zza A. Moro, via d'Aurio e per gli effetti che questo traffico procura in termini di inquinamento atmosferico, inquinamento da rumore e in termini di sicurezza per le persone (sono numerosi gli incroci a rischio di incidenti).

La soluzione adottata per il senso unico sul ponte della Superstrada Lecce-Brindisi e la rotonda, di recente realizzata, su via Lecce, aprono verso nuovi modelli orientati alla garantire migliori standard di sicurezza e a favorire la velocità lenta in prossimità dei e lungo i percorsi urbani.

I problemi derivanti dalla domanda di sosta e parcheggi espressa dai cittadini giunta anche allo "**sportello pubblico**" merita successivi approfondimenti. Vale la pena, però, di sottolineare due aspetti del problema, emersi nel corso dei colloqui con i cittadini:

- la richiesta spesso è legata alla domanda di spazi protetti per i pedoni e alla trasformazione della Piazza comunale in isola pedonale;
- non esistono spazi specializzati destinati esclusivamente a parcheggi.

Un'ulteriore considerazione, ricavata dai colloqui avuti con i cittadini intervistati, riguarda la diffusa abitudine a non osservare le indicazioni della segnaletica stradale e più in particolare a transitare in senso vietato, oltre a non osservare le norme più generali del codice della strada.

Per i comportamenti trasgressivi segnalati il PUG non fornisce soluzioni particolari ma le azioni individuate per la regolamentazione del traffico nelle aree sensibili implicano

la definizione di programmi mirati al controllo e al presidio della città da parte degli agenti preposti.

La sosta si pratica prevalentemente sulle strade nelle ore diurne, mentre, durante quelle notturne le auto trovano posto nei garage privati. Ciò è confermato anche dall'alto numero di passi carrabili rilevati lungo le strade.

Una riflessione a parte merita la stazione ferroviaria di Surbo, da tempo dismessa. Una sua ricostruzione sarebbe certamente auspicabile nella ipotesi, sempre più concreta, dell'organizzazione del servizio di trasporto collettivo provinciale mediante la ristrutturazione della ferrovia Sud-Est in metropolitana di superficie.

5.5 Le aree residue del pre-vigente PdF.

Il PUG riconosce lo stato di fatto e di diritto delle aree comprese nel pre-vigente Programma di Fabbricazione –PdF-. Ritiene acquisite al patrimonio comunale quelle aree già destinate a servizi dai piani attuativi redatti e approvati in osservanza e/o in variante al PdF vigente.

Coerentemente alle strategie del piano, sulla base delle quantità residue calcolate e delle tendenze osservate in ordine anche alle caratteristiche tipologiche e dimensionali degli interventi finora attuati, il PUG definisce nuove norme per l'uso delle aree parzialmente edificate e, per le aree libere; introduce nuove regole insediative accompagnate da norme specifiche e regole di progetto che disciplinano le possibili trasformazioni.

Il PUG, riconosce quindi i cosiddetti “diritti acquisiti”, derivanti dalle destinazioni urbanistiche definite dal pre-vigente PdF, calcolando la quota relativa sulla base degli indici parametrici, ove applicabili, mediamente ed effettivamente utilizzati, accertato che i più alti parametri urbanistico-edilizi previsti dal PdF non hanno trovato pratica applicazione tanto nelle zone caratterizzate da edificazione compatta, tanto nelle zone di nuova espansione a media e bassa densità.

L'applicazione del principio della perequazione, nella forme illustrate nei punti seguenti, consentirà invece di realizzare quei servizi previsti dal PdF nelle aree rimaste libere per le ragioni innanzi evidenziate, evitando così il ricorso all'esproprio e all'esborso di risorse comunali.

6 Obiettivi e azioni del Piano

Il PUG assume come obiettivo precipuo l'attuazione delle cinque scelte fondamentali, strategiche e di lungo periodo enunciate nel Documento programmatico preliminare di seguito elencate:

1. **Salvaguardia e valorizzazione** degli elementi stabili e di lunga durata che caratterizzano il territorio comunale, riconoscibili nelle forme dei beni ambientali, paesaggistici e storico-culturali;
2. **Usi coerenti e controllati** del suolo urbano e dei territori agricoli finalizzati alla costruzione della qualità urbana e ambientale più in generale e al sostegno e valorizzazione della produzione agricola tipica;
3. **Rigenerazione, riqualificazione e manutenzione** della città per assicurare funzionalità e sicurezza, estetica e socialità;
4. **Bilanciamento e integrazione** dei ruoli e delle funzioni urbane e territoriali tra Surbo e Lecce, città capoluogo;
5. **Organizzazione** di infrastrutture e luoghi centrali di interesse, non solo locale, in grado di promuovere, accogliere e sostenere ricerca e formazione scientifica, innovazione e competizione tecnologica, scambi economici e relazioni sociali sovralocali.

Il progetto urbanistico seleziona una serie di azioni propedeutiche al raggiungimento degli obiettivi sopra elencati, capaci anche di offrire soluzioni per il superamento delle condizioni di contesto rilevate e descritte al punto precedente.

Allo scopo il PUG:

- fissa gli interventi di mitigazione e/o eliminazione degli impatti ambientali negativi e assegna usi del suolo compatibili per contesti territoriali sensibili e vulnerabili in cui le risorse ambientali - suolo, acqua, aria, flora e fauna – evidenziano condizioni di rischi reali e potenziali.
- definisce le regole per la tutela e la valorizzazione del patrimonio ambientale, paesistico e culturale, costituito da paesaggi rurali di rilevante valore paesaggistico e produttivo. Il PUG assegna al territorio agricolo usi del suolo compatibili, orientati alla conservazione al recupero e alla valorizzazione delle fabbriche e dei manufatti

esistenti, delle coltivazioni e delle produzioni tipiche e di qualità e, più in generale, orientati alla tutela e valorizzazione del paesaggio agrario;

- sostiene la permanenza e promuove il ritorno della popolazione ai lavori agricoli favorendo il recupero degli insediamenti esistenti e, ove compatibile con il contesto, la formazione di nuovi presidi delle aree agricole nelle forme consolidate della tradizione (casa e lavoro) e nelle forme dell'organizzazione aziendale agricola contemporanea anche caratterizzata da funzioni complementari e integrate (ad esempio: accoglienza turistica, tempo libero, cura del corpo fisica ed emozionale);
- descrive nuovi spazi e nuovi insediamenti ai quali assegna le funzioni strategiche per il sostegno e la promozione dello sviluppo locale;
- regola gli interventi di saturazione, di recupero e di rigenerazione da attuarsi nella città consolidata e i nuovi insediamenti, destinati anche a soddisfare la domanda di edilizia sociale, da realizzare nella città in formazione orientati anche alla costruzione di nuovi servizi e spazi aperti, accessibili, in grado di favorire la socialità, le pratiche sportive, il relax e il gioco dei bambini e delle bambine.
- disegna un nuovo sistema per la mobilità, connesso alla viabilità urbana e agli assi primari di collegamento extraurbano, basato su gerarchie, standard dimensionali e caratteristiche dei tracciati viari in grado anche di promuovere la velocità lenta, offrire sufficienti spazi per la sosta e migliori condizioni di sicurezza alla mobilità ciclopedonale e a quella motorizzata.

7 Gli elaborati del Piano urbanistico generale

Il Piano si compone di tavole, elaborati scritto-grafici e documenti testuali.

Le tavole grafiche sono suddivise in tre gruppi: il primo attiene alle analisi, alle descrizioni e alle interpretazioni territoriali e costituiscono appunto i quadri conoscitivi e interpretativi (Relazione e carte geologiche, Relazione sullo stato dell'ambiente, relazione agro-paesaggistica e tavole da n°1 a n°5); il secondo gruppo attiene ai contenuti progettuali del PUG che si articolano in "Previsioni strutturali" e "Previsioni programmatiche" così come previsto dall'articolo 8 della L.R.20/2001 (Tavole da n° 6.1 a n°9.2); il terzo gruppo di elaborati attiene alla disciplina regolativa e attuativa degli interventi previsti dal PUG, alla identificazione delle Zone territoriali omogenee di cui

al DM 1444/68 e alla perimetrazione delle aree disciplinate da PUE (Tavole. da n°10.1 a n°12).

Gli elaborati scritto-grafici comprendono le *Schede di progetto e le Schede norma* tutte raccolte nell'*Album dei progetti* (cfr. tav. n° 12) e il *Catalogo delle Masserie*.

I documenti testuali includono la presente Relazione, il Regolamento Edilizio, le Norme Tecniche di attuazione. Queste ultime assumono carattere rilevante non tanto e non solo perché costituiscono lo strumento regolativo per l'attuazione e la gestione del piano ma soprattutto perché gli articoli che le compongono contengono ampie descrizioni dei contenuti del PUG, anche più estese di quelle riportate nella presente relazione; ciò allo scopo di agevolare la corretta applicazione delle norme e di escludere il più possibile interpretazioni diverse dal pensiero autentico degli autori.

Costituiscono il PUG tutti gli elaborati fin qui redatti, anche quelli attinenti alle fasi preliminari, elencati e ordinati all'articolo 6 delle Norme Tecniche di Attuazione del PUG.

8 La costruzione del piano

Il Piano Urbanistico Generale del Comune di Surbo è redatto in conformità alle leggi regionali n°20 del 27.07.2001 e ss. mm. e ii; al Dlgs n°301 del 27.12.2002 – Nuovo testo unico dell'edilizia.

E' redatto in coerenza con i contenuti della Circolare dell'Assessorato all'Assetto del Territorio n°1/2005 contenente le "Linee interpretative per l'attuazione delle LL.RR. n°20/2001 e n°24/2004. Tiene conto delle indicazioni dello "Schema di bozza del Piano Territoriale di coordinamento della Provincia di Lecce" -, ancorché allo stato non vigente; assume i contenuti e le prescrizioni del Piano di Assetto Idrogeologico –PAI.

E' redatto in variante al Piano Urbanistico Territoriale Tematico per il Paesaggio - PUTT/P- in quanto definisce i nuovi Ambiti Territoriali Estesi (ATE) e Distinti (ATD) e, in conformità alle norme del PUTT/P perimetra i Territori costruiti.

Infine, assume i contenuti del DRAG di recente diffusi dall'Assessorato regionale all'Urbanistica – dedicati agli "*Indirizzi, criteri e orientamenti per la formazione dei Piani Urbanistici generali (PUG)*".

Il PUG è strutturato in tre parti: la parte strutturale, la parte programmatica la parte regolativa.

Le prime due attengono rispettivamente alla definizione delle Previsioni strutturali e delle Previsioni programmatiche così come distintamente stabilite dalla L.R.20/2001, la cui trattazione è sviluppata nei punti seguenti; la terza parte, quella regolativa attiene più strettamente alla identificazione delle Zone territoriali omogenee e alle rispettive modalità di attuazione delle trasformazioni ove previste dal PUG.

8.1 Il linguaggio del Piano

Il PUG utilizza un proprio linguaggio costituito da termini specifici. Alcuni termini sono spiegati nel corpo della presente relazione tutti gli altri, anche di significato più specifico, importanti ai fini della interpretazione dei contenuti del PUG sono spiegati nelle definizioni contenute nell'articolo 7 delle Norme tecniche di Attuazione.

8.2 I Sistemi territoriali e le Invarianti strutturali

Il piano descrive e interpreta il territorio distinguendo tre principali sistemi: il Sistema ambientale, il Sistema insediativo, il Sistema delle infrastrutture, le cui componenti e le condizioni di contesto, più in generale, sono rappresentate sulle rispettive tavole del PUG nelle quali si includono anche le condizioni di vulnerabilità e di rischio, accertate e potenziali, rilevate nel corso delle ricognizioni (cfr tavole da n°3.1 a n°3.5).

Le indagini e le interpretazioni hanno consentito di selezionare i caratteri strutturanti e identitari dei sistemi che costituiscono le **invarianti territoriali**, cioè l'insieme delle componenti/emergenze ambientali, paesaggistiche e culturali persistenti o di lunga durata, che definiscono l'identità di un luogo e attribuiscono efficienza, anche funzionale, al territorio, non solo comunale. L'insieme di questi elementi strutturanti, di valore notevole, costituiscono un patrimonio da tutelare e valorizzare secondo il principio della sostenibilità e sono definite **Invarianti strutturali**.

I) Il sistema ambientale rappresenta i caratteri fisici, idro-geo-morfologici e vegetazionali del territorio comunale e, insieme, i caratteri paesaggistici che conferiscono specificità al paesaggio salentino e, più in particolare al territorio di Surbo; include i contesti rurali e si integra con il sub-sistema delle infrastrutture ambientali e delle attrezzature urbane che costituiscono la rete verde di connessione.

Le componenti ambientali naturali che caratterizzano il territorio di Surbo attengono esclusivamente alle forme e ai caratteri geologici del suolo; sono piuttosto residuali e marginali le risorse naturali di tipo botanico-vegetazionali.

Assumono invece un certo rilievo le risorse storico-culturali, quelle determinate dall'azione antropica e più in particolare dalle pratiche agricole e dalle tradizioni rurali che hanno fortemente connotato il territorio di Surbo e il suo paesaggio e, più in generale, il paesaggio salentino.

Il territorio e il paesaggio agricoli sono caratterizzati da contesti diversi. Percorrendo il territorio da sud verso nord si attraversano:

- contesti agricoli periurbani, frammisti a oliveti persistenti, occupati da insediamenti residenziali spontanei;
- insediamenti produttivi diffusi destinati anche a usi diversi da quelli attinenti alle attività agricole;
- contesti agricoli caratterizzati da oliveti di nuovo impianto e aree coltivate a seminativo e colture miste, intervallate da ampie zone incolte o a riposo verso cui, le forme del suolo, “aprono” larghe viste panoramiche;
- la grande campagna olivetata, che occupa più in particolare il versante nord nord-est e che unisce e caratterizza il paesaggio di Surbo e del Salento, più in generale. Uno spazio occupato prevalentemente da folti oliveti prevalentemente di impianto antico e consolidati, anche secolari, spesso delimitati dai tipici muretti a secco dentro cui resistono le antiche fabbriche rurali, le masserie, le pagghiare, e i rifugi dei contadini insieme ai resti di vecchi nuclei rurali, che conferiscono particolare pregio al paesaggio. Uno spazio rurale nel quale, da una parte persistono le attività agricole della tradizione legate prevalentemente alla coltivazione delle olive e alla produzione di olio e dall'altra, si aggiungono le attività più contemporanee legate all'agriturismo e alla produzione agroalimentare tipica;
- piccole porzioni di aree boscate: lecceta e pineta, testimonianze residuali di impianti più estesi
- alberi di pino a filari o isolati, che ancora delimitano i viali di accesso alle antiche residenze padronali o alle grandi fabbriche agricole - masserie.

II) Il sistema insediativo descrive le diverse forme dell'insediamento e distingue le parti di città e i contesti, entro cui funzioni urbane, prestazioni e usi del suolo si differenziano e/o si integrano secondo la seguente articolazione:

la Città storica, la Città consolidata e in via di consolidamento, la Città in formazione, la campagna abitata

II a) La città storica unisce lo spazio caratterizzato dalle più significative stratificazioni storiche che testimoniano le origini e la formazione della città; comprende il nucleo antico, i tessuti e gli spazi aperti di interesse storico (viabilità, piazze e slarghi), gli edifici e le strutture architettoniche dai caratteri stilistici di interesse ancora riconoscibili, i giardini storici, gli orti interni e le aree scoperte di pertinenza e tra queste anche le corti e i cortili che caratterizzano le morfologie insediative.

Il Comune di Surbo ha approvato il Piano di Recupero del Centro Storico con deliberazione del Consiglio Comunale n°40 del 25 11 1985. Il lungo periodo trascorso dalla data della sua approvazione, le anomalie riscontrate dalla Regione Puglia inerenti alle procedure approvative (cfr. note dell'Assessorato Urbanistica ed ERP del 15 marzo 1991 prot. n°6281 e del 21 marzo 1991 prot. n°4172), l'assenza di concrete e favorevoli valutazioni relative all'attuazione del piano di recupero e agli esiti relativi, autorizzano a ritenere il Piano di Recupero in questione privo di sostanziale efficacia. Anche i contenuti, le indicazioni e le prescrizioni del Piano di Recupero necessiterebbero ormai degli opportuni aggiornamenti e adeguamenti anche per effetto delle sopravvenute norme in materia e dei nuovi orientamenti disciplinari.

I fenomeni e i risultati osservati nel corso dei rilievi effettuati sul campo, hanno suggerito di effettuare, con il PUG, alcuni essenziali aggiornamenti e adeguamenti in ordine alla identificazione del nucleo antico e dei tessuti che lo costituiscono, dei fabbricati e degli spazi aperti di interesse storico architettonico e ambientale e di proporre forme di intervento dirette e norme sostitutive ed integrative di quelle previste dal Piano di Recupero.

Il rilievo, le descrizioni, le interpretazioni, il progetto e le rappresentazioni di dettaglio inerenti, più in generale, alla Città storica sono riportate nelle tavole n°4.2, n°4.3, n°11.1 e n°11.2.

La Città storica include i Tessuti da tutelare, restaurare e recuperare ma anche i Tessuti da ristrutturare che identificano i fabbricati realizzati in epoca recente e contemporanea

con caratteri dissonanti rispetto al contesto, diffusi e "incastonati" tra tessuti e morfologie con carattere storico quindi difficilmente separabili dal contesto. Per questi fabbricati, individuati con colore differente, il PUG prescrive norme specifiche orientate ad agevolare interventi di rigenerazione edilizia e urbanistica.

II b) La Città consolidata e in via di consolidamento è la parte di città più densamente abitata; include le addizioni realizzate nel periodo postbellico, le altre disegnate dal pre-vigente Pdf riconoscibili dalla rigida maglia stradale che disegna forma e dimensioni degli isolati, aree non pianificate occupate da insediamenti residenziali, ubicate ai margini del nucleo urbano, in prossimità delle località distinte dalle seguenti denominazioni: Muffi, Rene, Brizzi. Include, infine, piccoli nuclei non conclusi e frammenti di insediamenti spontanei a prevalente destinazione residenziale che il PUG riunisce in un disegno di generale riordino

I rilievi di campo hanno evidenziato parziali difformità rispetto alle previsioni del Pdf e dei relativi piani attuativi (Piani Quadro). Queste variazioni apportate in corso d'attuazione hanno prodotto modifiche al disegno della viabilità originaria e sostanziali riduzione delle superfici destinate a parcheggi e degli spazi verdi e pedonali.

Il PUG per questa parte di città agevola la conservazione e il completamento dei tessuti e dei fabbricati rimasti incompleti sui fronti, senza tuttavia negare la possibilità di attuare interventi di trasformazione edilizia e urbanistica mediante demolizioni e ricostruzioni anche allo scopo di diradare gli spazi edificati e realizzare nuovi servizi e spazi aperti anche di uso pubblico, pedonali e, insieme, aree di sosta soprattutto per i residenti. Questi ultimi interventi orientati quindi alla riqualificazione e alla riabilitazione dello spazio urbano consolidato sono particolarmente indicati sugli assi viari principali, a sezione più ampia, che già si caratterizzano per la presenza di attività commerciali e, più in generale, di centralità urbane.

II c) La Città in formazione comprende tessuti e ambiti in via di completamento definiti da progetto unitario (PEEP "Le Franche"), aree di espansione del pre-vigente Pdf non attuate, altri insediamenti anche di tipo spontaneo sorti in prossimità delle aree pianificate; include, inoltre, aree di margine urbano libere o parzialmente edificate punteggiate da oliveti con carattere marginale già interessate da processi di trasformazione tendenti a modificare l'originaria condizione agricola; si aggiungono;

infine, la Piattaforma industriale (Area SISRI. -Comprensorio Lecce Surbo-) con l'area delle cave e la Piattaforma commerciale (PIP comunale).

L'area consortile degli insediamenti produttivi SISRI (ex ASI) definisce "l'Agglomerato A.S.I. Lecce-Surbo", il comprensorio intercomunale degli insediamenti produttivi, la cui attuazione è disciplinata dal Piano Regolatore Territoriale della Provincia di Lecce di recente aggiornato con la variante approvata con delibera regionale n° 668 del 28.05.2002.

La competenza gestionale è demandata al SISRI - Consorzio per lo Sviluppo ed i Servizi Reali alle Imprese - del quale il Comune di Surbo è parte.

Nel Comprensorio, nato negli anni Settanta per accogliere prevalentemente insediamenti industriali, nel tempo, anche per sopravvenute dinamiche di sviluppo locale, si sono insediate anche altre attività più in particolare dei settori finanziario, import-export, commerciale e della grande distribuzione.

Allo stato, il comprensorio è pressoché saturo, anche se alcuni dei lotti assegnati non sono edificati, ma il livello di infrastrutturazione appare ancora al di sotto degli standard prestazionali necessari.

E' previsto un ampliamento del comprensorio con l'individuazione di aree ubicate a nord di Lecce, la cui utilizzazione è subordinata alla redazione e approvazione di piano attuativo.

L'Area delle cave interessa un'ampia porzione dell'area consortile SISRI ed è caratterizzata dalla presenza di cave prevalentemente disattivate o in via di esaurimento. Le attività tuttora insediate interessano in minima parte l'attività estrattiva e in prevalenza il taglio e la lavorazione di blocchi provenienti da altre zone per la realizzazione e vendita di lastre e blocchi per pavimentazioni e rivestimenti, riproduzioni di ornamenti per l'architettura e per l'edilizia, elementi di arredo esterno.

Il PUG per questi contesti sinteticamente descritti, formula azioni e progetti differenti:

- propone una rimodulazione compositiva della parte non attuata del comparto PEEP con un nuovo progetto urbano interessante le aree adiacenti allo scopo di costruire un ambiente urbano più qualificato e integrato.
- prevede la costruzione di un "parco abitato" di particolare configurazione e prestazioni e assegna all'ambito del "parco abitato" interventi di recupero e di trasformazione integrata per la realizzazione di infrastrutture ambientali e di

riassetto idrogeologico come meglio specificato nelle relative norme tecniche di attuazione;

- individua gli ambiti urbani per i quali definisce i relativi progetti urbanistici, di trasformazione e di recupero, rispettivamente nelle specifiche Schede di progetto e Schede norma.

Il PUG non può determinare effetti immediati sull'organizzazione della piattaforma industriale, ma può indirizzare verso intese, azioni e progetti che appaio, allo stato, necessari per la riqualificazione e l'ammodernamento dell'area industriale, anche in considerazione delle relazioni territoriali che attraversano, non senza conflitti, la città capoluogo, il Comune di Surbo e, più in generale, l'area vasta leccese.

Qui di seguito se ne elencano alcune che attengono alla piattaforma industriale ed altre che più in particolare interessano l'Area delle Cave in essa incluse.

Per la piattaforma industriale il programma degli interventi dovrà prevedere:

- la ristrutturazione urbanistica della piattaforma industriale orientata alla valorizzazione del mix funzionale che nel tempo si è determinato e alla integrazione con il PIP di Surbo;
- la densificazione insediativa e azioni di diradamento per aumentare le superfici verdi e permeabili;
- la manutenzione e la riabilitazione degli spazi aperti;
- la qualificazione e messa in sicurezza della rete viaria mediante riduzione della sezione stradale per favorire l'attuazione delle opere di ambientamento stradale;
- il completamento, potenziamento e ammodernamento del sistema infrastrutturale per favorire l'accessibilità ai servizi a tecnologia avanzata materiali e immateriali;
- l'attuazione dell'ampliamento previsto della piattaforma industriale per la concentrazione e la localizzazione di sistemi a filiera, eco-compatibili, per la raccolta, il trattamento il riciclaggio e lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani e di quelli provenienti dalle lavorazioni industriali e per la localizzazione di impianti speciali e di interesse generale e sovracomunale.
- la valorizzazione dell'area delle cave mediante azioni orientate alla realizzazione di luoghi attrezzati per la ricerca, i servizi avanzati, gli affari, la cultura, la comunicazione l'intrattenimento;

La piattaforma commerciale corrisponde esattamente alla "zona PIP" del pre-vigente PdF, così come perimetrata dal Piano degli Insediamenti Produttivi (PIP) approvato con Deliberazione del Consiglio comunale di Surbo n° 38 del 28 marzo 1991 e successive modifiche e integrazioni.

La "zona PIP" è disposta a cul-de-sac, ai margini e al confine meridionale del territorio comunale, compresa tra la strada veloce Lecce - Brindisi e l'anello della città di Lecce. Nata per accogliere gli insediamenti artigianali e commerciali, oggi si caratterizza soprattutto come polo commerciale e del tempo libero, di interesse sovralocale, la cui influenza si irradia nel territorio delle province jonico-salentine: Lecce Brindisi Taranto. Lo stato di attuazione del comparto e il bilancio degli esiti fin qui riscontrabili evidenziano principalmente:

- un sostanziale esaurimento delle aree disponibili;
- saturazione ed eccessiva impermeabilizzazione del suolo e alterazioni delle condizioni morfologiche (colmature di aree depresse);
- una significativa presenza di aziende commerciali della grande distribuzione, del cinema e intrattenimento che tendono a formare nuove centralità urbane e territoriali;
- significativi fenomeni di squilibrio socio-economico e territoriale per effetto della forte presenza di grandi strutture commerciali che generano incertezza per la sopravvivenza delle piccole e medie aziende commerciali e per i servizi di vicinato;
- un sovraccarico urbanistico che genera impatti negativi inerenti principalmente alla sicurezza stradale e alla mobilità anche sovralocale.

Per le condizioni di contesto sopra descritte e, insieme, per la particolare condizione topica della zona che implica anche la limitata disponibilità di superficie, con il PUG, in questa fase, si avanzano alcune soluzioni inerenti alla rete viaria e ai nuovi accessi, si individuano azioni e si delineano progetti orientati alla trasformazione e riqualificazione di alcune aree e si rinvia alla formazione di successivo PUE per la specificazione degli interventi e dei progetti interessanti l'intera area PIP da redigersi in coerenza con gli indirizzi e le direttive riportate nelle norme tecniche di attuazione, qui sinteticamente anticipate:

- ristrutturazione urbanistica del comparto orientata all'integrazione con l'agglomerato ASI di Lecce-Surbo, con la città e le nuove centralità urbane e territoriali;

- potenziamento e valorizzazione del mix funzionale
- completamento, potenziamento e ammodernamento del sistema infrastrutturale (fornitura di servizi a tecnologia avanzata, materiali e immateriali);
- attrezzamento del nuovo accesso all'area PIP
- chiusura dell'accesso, ubicato a sud della zona PIP, dalla superstrada Lecce Brindisi;
- riordino, gerarchizzazione e messa in sicurezza della rete viaria
- interventi di trasformazioni basati su insediamenti di tipo verticale per favorire da una parte la densificazione insediativa e dall'altra il recupero di superfici verdi e permeabili;
- manutenzione e qualificazione degli spazi aperti;
- riduzione delle superfici a parcheggio sistemate a raso e realizzazione di autosilo multipiano
- opere di ambientamento stradale e di riduzione degli impatti acustici.

II d) La campagna abitata. Con questo termine si vuole indicare più genericamente la forma tendenziale che stanno assumendo i contesti rurali periurbani e marginali caratterizzati da forme insediative a metà tra la forma urbana e la forma agricola.

Il PUG, in questi contesti, più precisamente distinti sulle tavole del piano e specificamente disciplinati dalle norme, sperimenta nuove forme insediative, eco-compatibili, in grado di elevare la qualità estetica, paesaggistica e ambientale, vicine alle attese dei soggetti che scelgono di vivere in queste aree.

Lo schema direttore PS3 riportato sulla tavola n° 8.2 ne tratteggia una possibile organizzazione articolata su due principali azioni:

- la prima, orientata alla realizzazione del Parco d'Aurìo;
- la seconda, orientata alla realizzazione di presidi rurali e infrastrutture ambientali e paesaggistiche.

Il Parco d'Aurìo dovrà comprendere la Chiesa, la Torre, e le aree di contorno come, indicato sulle tavole del PUG, necessarie per favorire la tutela e la valorizzazione architettonica e paesaggistica del sito nel suo complesso. La sua fattibilità dipenderà dalle intese che si potranno concludere con il Comune di Lecce, giacché il parco include anche terreni ricadenti in agro di Lecce.

Per la seconda azione, tesa alla realizzazione di presidi rurali e infrastrutture ambientali e paesaggistiche, lo schema direttore PS3 delinea il “campo” da sottoporre a piano di

recupero rurale e paesaggistico i cui contenuti strategici fondamentali dovranno mirare a:

- ricostruire equilibri ecologici,
- ricostruire le forme del paesaggio rurale delle biodiversità,
- privilegiare le colture di eccellenza quali vigneti e oliveti
- agevolare le forme promiscue degli impianti (uliveti e vigneti misti a alberi da frutto (fico, mandorlo, gelso, ciliegio, pesco, pero, melo altri; ma anche pascoli e seminativo) a scarso consumo di acqua;
- considerare utile la presenza e la permanenza dell'uomo rendendola compatibile con le necessità ambientali.

I presidi rurali, nelle forme che stabilirà il piano di recupero rurale e paesaggistico, dovranno assicurare la costruzione di nuovi paesaggi rurali e una forte densificazione della naturalità costituita da nuovi impianti arborei e/o arbustivi che dovranno assicurare una copertura non inferiore all'80% dell'unità minima del fondo interessato.

III) Il sistema delle infrastrutture.

Il termine di infrastruttura, nella fattispecie, è usato con un significato più ampio; unisce, infatti, in un insieme integrato di sub-sistemi comprendenti le attrezzature ambientali le attrezzature urbane la rete della mobilità

Le attrezzature ambientali intrecciano le componenti ambientali e la campagna olivetata alle quali è attribuita la funzione di riequilibrio ecologico dei contesti urbani e territoriali secondo quanto riportato al punto precedente dedicato al sistema ambientale. Le attrezzature urbane sommano le attrezzature collettive e gli impianti di interesse generale, gli spazi della città pubblica, le aree ad elevata specializzazione commerciale che assegnano significative potenzialità al sub-sistema.

La rete della mobilità e più in generale le infrastrutture della movimentazione esistenti consentono al Comune di Surbo di godere di una particolare accessibilità determinata dai seguenti fattori:

- la condizione geografica,
- la presenza della linea ferroviaria e dello scalo merci,
- la strada veloce, itinerario da e per il nord che lambisce il territorio comunale con accessi diretti,
- la tangenziale di Lecce,

che determinano oggettive condizioni favorevoli per la movimentazione di persone e merci anche se i relativi flussi determinano conflitti a causa della mancata integrazione funzionale delle diverse infrastrutture.

Il PUG coglie e assume le condizioni di favore e disegna una rete di connessione che assume carattere strutturante e si articola nelle seguenti principali infrastrutture coerenti con gli obiettivi generali del piano:

- strada primaria di cinta urbana denominata “Quadra” connessa alle vie di comunicazione sovralocale e alla viabilità urbana primaria,
- viabilità primaria e residenziale, ordinata secondo la sequenza gerarchica, connessa agli spazi aperti di centralità,
- attrezzamento dell’area stazione e della “fermata” della programmata metropolitana di superficie.

Il PUG mira a dare efficienza all’intero sistema sia attraverso la formulazione di indirizzi e direttive di tutela sia mediante la definizione di azioni di valorizzazioni e progetti integrati regolati dalle specifiche norme tecniche di attuazione.

9 Le Previsioni del PUG

Il PUG si articola nelle due forme previsive così come definite all’articolo 9 della L.R. 20/2001: previsioni strutturali e previsioni programmatiche.

I contenuti specifici delle distinte forme del piano i rispettivi valori e le rispettive efficacie sono definite al Capitolo 2° - Titoli 1° e 2°- delle Norme Tecniche di Attuazione

Le rappresentazioni spaziali delle distinte Previsioni sono rappresentate sulle tavole di progetto n°8.1, n°8.2, n°9.1, n°9.2.

9.1 Le Previsioni strutturali del PUG.

Le Previsioni strutturali:

- assumono come contenuti costitutivi le invarianti strutturali, attinenti alle componenti paesaggistiche e storico-culturali soggette o da assoggettare a tutela, per le quali definiscono azioni e norme prescrittive per la conservazione e la valorizzazione;
- assumono i valori delle invarianti infrastrutturali e individuano i contesti territoriali urbani e rurali per i quali dettano indirizzi direttive e prescrizioni;

- individuano le “direttrici di sviluppo” e tratteggiano i “campi” verso cui orientare gli assetti strategici futuri anche in coerenza con il disegno delle previsioni programmatiche;
- individuano le scelte di assetto territoriale di lungo e medio periodo coerenti e compatibili con i quadri conoscitivi e interpretativi relativi ai sistemi territoriali ambientale, insediativo e infrastrutturale rappresentati sulle tavole n°8.1, 8.2.

Le “direttrici di sviluppo” assumono nel PUG funzioni strategiche e di orientamento per gli assetti di lungo periodo e stabiliscono due principali opzioni tra loro complementari. La prima individua territori rurali marginali e periurbani. Include "campi" ampi e indefiniti, disposti, principalmente lungo due direttrici tra loro parallele:

- la prima direttrice, orientata sul versante Ovest Sud-Ovest, è individuata dagli ampi spazi disposti lungo la strada veloce Lecce - Brindisi e la strada consolare;
- la seconda direttrice, più complessa, è definita da spazi più articolati, disposti a Sud-Est, prospicienti le vie Unità d'Italia e 1° Maggio e dalla trasversale che unisce Surbo a Giorgilorio dove si concludono su un ampio spazio con vista aperta sul territorio agricolo.

La seconda opzione prevede azioni di rinnovo urbano da attuarsi mediante interventi di ristrutturazione urbanistica che interessano gli isolati prospicienti i principali assi della città. La seconda opzione impegna quindi la città esistente e in formazione e mira alla riqualificazione e all’ammodernamento dei tessuti urbani.

Gli schemi direttori rappresentati sulla tavola n°8.2”, riproducono in modo semplificato i contesti territoriali descritti e delineano possibili assetti previsivi secondo le seguenti articolazioni.

1^ Lo schema direttore -PS1- prefigura la costruzione della nuova porta della città, aperta sul versante Ovest, su cui si attestano infrastrutture e attrezzature a carattere innovativo e tecnologico, di interesse territoriale (polo scientifico e tecnologico), connesse all’area delle cave e alla vecchia stazione ferroviaria, (oggi dismessa), pensata come nuova “fermata” attrezzata della costruenda metropolitana di superficie dell’area urbana di Lecce, integrata all’area SISRI (ex ASI) al nuovo polo tecnologico e all’area sistema dell’Università del Salento della quale il polo tecnologico potrebbe diventare parte.

2^ Lo schema direttore -PS2- delinea la formazione di un sistema integrato cui assegnare le seguenti funzioni e prestazioni:

- nuovi luoghi di centralità urbana e territoriale, per il tempo libero gli eventi e l'intrattenimento uniti a luoghi attraenti per la residenza e il lavoro;
- infrastrutture ambientali di riassetto idrogeologico e di riequilibrio ambientale.

3^ Lo schema direttore PS3 raffigura in modo essenziale la riqualificazione di territori periurbani ai quali assegna funzioni di recupero urbanistico e ambientale, di presidio di contesti rurali in via di abbandono e di degrado fisico-ambientale e di regolazione dell'equilibrio ecologico. Lo schema tratteggia la costruzione di nuovi paesaggi di "campagna abitata" sostenuti da nuove forme urbane e agricole tra loro compatibili.

4^ Lo Schema direttore PS4 e le immagini tridimensionali prefigurano possibili soluzioni, la cui attuazione è rinviata agli interventi di ristrutturazione urbanistica, disciplinati nella parte regolativa che attiene, più in particolare, alle le Zone territoriali omogenee, alle quali si rinvia.

I "campi", entro cui sono tratteggiate le previsioni strutturali, devono considerarsi come contesti abilitati ad accogliere politiche e azioni mirate e opportunità scandite dagli eventi e dalle contingenze che siano coerenti con le finalità più generali di sostenibilità ambientale, sociale ed economica e con gli obiettivi del PUG che richiamano le cinque scelte strategiche fondamentali del piano per Surbo elencate nel precedente punto 6 e dichiarate nel Documento Programmatico Preliminare.

I contesti rurali interessati dalle direttrici di sviluppo delle Previsioni strutturali anche se a suscettività di trasformazione assumono efficacia, ai fini della conformazione di diritti edificatori, solo se inclusi nelle previsioni programmatiche mediante apposito piano urbanistico esecutivo -PUE- da approvarsi con lo stesso procedimento di cui all'articolo 11 della LR n°20/2001

Anche le previsioni strutturali che interessano i contesti urbani assumono efficacia, ai fini della conformazione dei nuovi diritti edificatori, solo se direttamente disciplinati dalle norme attinenti alla parte regolativa delle NTA o se inclusi nelle previsioni programmatiche mediante apposito piano urbanistico esecutivo -PUE- da approvarsi con lo stesso procedimento di cui all'articolo 11 della LR n°20/2001.

9.2 Le Previsioni programmatiche

Le Previsioni programmatiche del PUG definiscono:

in coerenza con i quadri conoscitivi e interpretativi,
in coerenza con le Previsioni strutturali,
sulla base degli indicatori demografici e socio-economici, della domanda sociale, delle dinamiche di mercato e di quelle territoriali attinenti alle trasformazioni edilizie, i contesti gli ambiti e i tessuti urbani nei quali sono ammissibili le trasformazioni, fisiche e funzionali, da attuarsi secondo le modalità stabilite e con l'applicazione del principio di perequazione di cui agli articoli 2 e 14 della LR 20/2001.

Le Previsioni programmatiche sono rappresentate sulle tavole n°9.1 e n°9.2, sulla Tavola n°21 -Album dei progetti - - contenente le Schede di progetto e le Schede norma e sulle Tavole relative alla Disciplina regolativa distinte dai numeri 10.1, 10.2, 11.1, 11.2

Le Schede di progetto individuano e disciplinano, per l'Ambito di riferimento, i comparti urbanistici e perequativi e, in coerenza con le Invarianti territoriali strutturali, stabiliscono le modalità di attuazione, i criteri generali per la progettazione, gli elementi invarianti del progetto, le destinazioni d'uso, le regole insediative.

Le schede di progetto se pur nella forma di progetti non definitivi, assumono carattere di **PUE**, vincolante e prescrittivo nei casi in cui i contenuti progettuali siano condivisi e accettati dai soggetti interessati e legittimati ad eseguire gli interventi previsti nel comparto disciplinato dalla stessa Scheda di progetto.

Le Schede norma, aventi analoghe caratteristiche delle schede di progetto, disciplinano l'attuazione diretta degli interventi previsti nei contesti caratterizzati da Tessuti urbani consolidati o in formazione.

Entrambe le schede contengono la descrizione e la rappresentazione dello stato dei luoghi (ortofoto), gli usi del suolo e le destinazioni urbanistiche, la rappresentazione delle invarianti strutturali, la rappresentazione della dotazione infrastrutturale, la rappresentazione del progetto urbanistico alla scala 1:2000, abachi illustrativi e simulazioni, gli obblighi a carico dei soggetti legittimati ad eseguire le trasformazioni previste.

Gli elementi sopra elencati descrittivi delle condizioni di contesto hanno consentito (e consentono) di effettuare direttamente e contestualmente le opportune misurazioni valutative: di coerenza e di compatibilità.

Funzioni e contenuti e delle Schede di progetto e delle Schede norma sono meglio definiti agli articoli 34 e 35 delle NTA

10 La Perequazione e il Comparto urbanistico e perequativo

Il principio della perequazione urbanistica consente di annullare le disparità tra le diverse aree che nella stessa condizione di fatto e di diritto sono comprese dal piano, negli ambiti di trasformazione, garantendo inoltre, l'efficacia delle scelte progettuali in quanto le stesse non introducono vincoli urbanistici che potrebbero procurare diminuzione di valore fondiario.

Il PUG estende l'utilizzazione del "comparto" urbanistico e perequativo a tutti gli Ambiti di trasformazione.

Il piano riconosce a tutte le aree comprese nei distinti ambiti di trasformazione, anche se diversamente tipizzate, un equo diritto di edificabilità, espresso in termini volumetrici. A compensazione dei diritti edificatori concessi i proprietari delle aree comprese nell'ambito di trasformazione cedono al Comune un'equa superficie del fondo, secondo quanto stabilito dal PUG e dalla specifica Scheda di progetto relativa al comparto.

Il PUG applica il sistema compensativo in quei casi in cui sia prevista l'acquisizione di aree comprese nei tessuti urbani consolidati e aree non comprese negli ambiti di trasformazione, necessarie per soddisfare la domanda pregressa di servizi. Tale sistema consente di annullare il ricorso all'esproprio (o considerarlo come estrema soluzione) anche ai sensi dell'articolo 21 della L.R.n°3/2005 contenente norme in materia di esproprio

L'attuazione dei Comparti urbanistici e perequativi sarà tanto più praticabile quanto più sarà estesa la pratica della concertazione con i proprietari delle aree tesa a concordare reciproci impegni, modalità di attuazione delle opere, eventuale realizzazione e gestione dei servizi compresi nel comparto.

Sarà compito dell'Ufficio del PUG agevolare e facilitare la costruzione di intese anche mediante esaurienti informazioni alle parti interessate.

Le modalità di applicazione del principio di perequazione e la definizione del comparto urbanistico e perequativo sono contenute negli articoli 36 e 37 delle NTA mentre l'articolazione spaziale, l'ipotesi progettuale e le modalità di attuazione sono contenute

e descritte nelle schede di progetto relative ai singoli comparti che identificano e distinguono l'ambito di trasformazione.

L'Ambito di trasformazione è suddiviso in:

- **Ambito di concentrazione dei volumi insediabili**
- **Ambito di compensazione.**

L'Ambito di concentrazione dei volumi insediabili è destinato ad accogliere gli interventi, le concentrazioni volumetriche, in attuazione alle previsioni del PUG, in coerenza con le destinazioni d'uso stabilite e nel rispetto delle regole insediative e degli indici e parametri urbanistici prescritti nelle Schede di progetto. E, ove indicato e prescritto, le aree da destinare alle attrezzature collettive e agli standard residenziali di cui al DM 1444 del 2.4.1968

L'Ambito di compensazione definisce l'area da cedere al Comune a compensazione dei valori volumetrici e dei diritti edificatori concessi.

L'ambito di compensazione è di norma destinato ad accogliere attrezzature ed impianti di interesse generale, interventi di edilizia sociale (Edilizia Residenziale sovvenzionata agevolata e convenzionata -ERSAC-), la localizzazione di volumi trasferiti provenienti da diritti compensati per l'acquisizione di aree non comprese negli ambiti di trasformazione e, a seconda dei casi, attrezzature di cui al DM 1444/68 quando non già comprese negli ambiti di concentrazione dei volumi,

Il rapporto tra ambito di concentrazione e ambito di compensazione è variabile e dipende dalle condizioni di contesto.

11 Il dimensionamento del Piano.

Il dimensionamento del PUG non viene effettuato sulla base di previsioni esclusivamente quantitative come nella tradizione ma tiene conto della molteplicità di fattori che caratterizzano il sistema territoriale e i contesti urbani. Del resto gli esiti auspicati di un piano dipendono da numerose variabili: sono sicuramente influenzati da fattori, endogeni ed esogeni di tipo socio-economico e finanziario, dalle politiche locali e di area vasta messe in campo, dalle capacità operative che esprime il territorio e dagli interessi che stesso territorio e i contenuti del PUG riescono ad attrarre, eccetera.

Il Piano, quindi, organizza, più in generale, assetti territoriali e spaziali coerenti con le scelte strategiche e le azioni del PUG elencate al punto 6 orientati a determinare e/o agevolare condizioni di sviluppo locale.

Tuttavia, allo solo scopo di consentire un'immediata valutazione delle quantità rispetto ai parametri fissati dalle norme vigenti, i dati relativi al dimensionamento del PUG sono stati sistemati nelle Tabelle B1, B2, B3, allegate alla presente relazione, rispettivamente dedicate agli insediamenti residenziali, agli insediamenti produttivi, ai servizi e alle attrezzature

Gli stessi dati derivano dalla elaborazione e dalle stime effettuate sulla base dei principali indicatori, di seguito riportati, che consentono di verificare, anche secondo tradizione, la congruenza delle scelte del piano.

Le previsioni demografiche al 2022 (previsione di lungo periodo come previsto dalla D.G.R. 6320/89 cfr. tabella n°6) stimano una popolazione pari a 19577 abitanti, con un incremento medio annuo pari al 2,4% assai vicino all'incremento registrato negli ultimi quattro anni 2001-2005 pari a circa 2,2% .

Il fabbisogno di edilizia residenziale calcolato allo stesso anno 2022 secondo i procedimenti illustrati sulle tabelle 12 e 13 corrisponde a:

- 6110 stanze, secondo la procedura della Tabella 12;
- 9626 stanze, secondo la procedura della Tabella 13;

Il numero di stanze corrispondente alla media dei due valori (appare prudente effettuare la media aritmetica tra i due valori calcolati) è pari a 7868 stanze cui corrisponde un volume totale di circa 786.800 mc (100mc/st/ab).

Sulle Tabelle B1-B2-B3, sono ordinate per zone territoriali omogenee le superfici impegnate dal PUG e le volumetrie ammissibili ove consentite.

In particolare, la Tabella B1 contiene le quantità relative agli insediamenti, prevalentemente residenziali per i quali è calcolata una volumetria totale pari a poco più di mc 700.000, inferiore, evidentemente, alla quantità corrispondente alle stanze stimate (786.800 mc).

Le stesse quantità volumetriche previste dal PUG sono al lordo delle volumetrie residue già previste dal pre-vigente PdF e acquisite dal PUG, sebbene rimodulate in funzione e in coerenza delle caratteristiche dei contesti cui si riferiscono.

Il volume netto dei nuovi insediamenti, prevalentemente residenziali, risulta pertanto pari a **mc 199.339** così calcolato $709.135 - (479.796 + 30.000) = \text{mc } 199.339$

12 Attuazione delle Previsioni programmatiche del Piano urbanistico generale

Per evitare forme di possibile cristallizzazione dello sviluppo locale, è opportuno attribuire alle previsioni programmatiche e operative un termine di validità medio-breve, contenuto entro il termine del mandato amministrativo o a questo assai vicino; oppure subordinarne l'attuazione a programmi temporali attuativi stabiliti dal Comune.

Il Comune, in sede di adozione e di approvazione finale del PUG, potrà stabilire il periodo di validità delle previsioni programmatiche e operative e se approvare in tutto o in parte le stesse Previsioni programmatiche rappresentate sulle relative tavole del PUG.

Qualora si decidesse di approvare solo parte delle Previsioni programmatiche, la parte non approvata resterà inclusa nelle Previsioni strutturali del PUG priva quindi della conformazione di qualsiasi diritto edificatorio.

Le Previsioni programmatiche potranno quindi essere attuate sulla base di programmi temporali stabiliti dal Comune.

Il programma di attuazione dovrà stabilire priorità e tempi in coerenza con il programma comunale delle opere pubbliche e dovrà tenere conto:

- delle risorse finanziarie impiegabili;
- della capacità di attrarre investimenti e di coinvolgere partners pubblici e privati nell'attuazione degli interventi programmati;
- delle tendenze del mercato;
- della domanda sociale e dei bisogni espressi soprattutto in termini di disagio abitativo.

Le NTA, all'articolo 33, stabiliscono gli strumenti, di seguito elencati, con i quali si attuano le previsioni programmatiche del PUG:

- a) piani e programmi previsti dalle leggi regionali, statali e comunitarie;
- b) programma comunale delle opere pubbliche
- c) piano urbanistico esecutivo PUE-di iniziativa pubblica o privata o mista (pubblico-privato)
- d) scheda di progetto,
- e) piano di recupero –PR-;
- f) piano di intervento di recupero territoriale –PIRT-
- g) Piano per gli insediamenti produttivi -PIP;
- h) piano per l'edilizia economica e popolare –PZ - PEEP;
- i) scheda norma,
- j) intervento edilizio diretto come per legge e secondo le presenti norme;
- k) attività edilizia libera.

TABELLE E GRAFICI

APPENDICE ³

³ L'Appendice contiene la cronologia degli avvenimenti principale e i DPP che hanno preceduto la redazione della Bozza del PRG prima e del PUG dopo.

Cronologia degli avvenimenti principali

- 13 febbraio 1995 Sottoscrizione del Primo disciplinare di incarico
- 22 giugno 1995 1^ Conferenza cittadina sul PRG
- 26 gennaio 1996 Apertura dello “Sportello Pubblico”
- 03 dicembre 1996 Consegna della “Relazione di base “ del PRG L.R. 56/80
(1° Documento programmatico)
- 11.marzo.1997 Riunione della Commissione consultiva per il PRG
- 04 aprile 1997 Riunione della Commissione consultiva per il PRG
- 18 aprile 1997 Riunione della Commissione consultiva per il PRG
- 22 aprile 1997 Riunione della Commissione consultiva per il PRG
- 29 maggio 1997 Consegna della “Relazione di base” del PRG L.R..56/80
Testo coordinato con le integrazioni e i commenti proposti
dalla Commissione consultiva per il PRG
- 26 giugno 1997 Del. CC n° 43/97 Approvazione della “Relazione di Base”
del PRG L.R.56/80
- 22 luglio 1997 2^ Conferenza cittadina sul PRG e presentazione dei lavori
della Commissione consultiva
- 25 settembre 1997 Del. G.C. n°58/97 Integrazione alla deliberazione della
G.C. n°43/97 Integrazioni proposte dal Responsabile dell’Area tecnica
- 15 aprile 1999 Consegna del Progetto preliminare del PRG- “Bozza” L.R. 56/80
- 30 gennaio 2001 Del. G. C. n°9/2001 Approvazione del Progetto preliminare
del PRG “Bozza” l.r.56/80
- 27 luglio 2001 Approvazione della L.R. 20/2001
- 18 aprile 2002 Sottoscrizione di nuovo disciplinare di incarico per la redazione
del PUG L.R. 20/20012001
- 15 ottobre 2002 consegna del “Documento Programmatico Preliminare”
del Piano urbanistico generale (Pug) L.R. 20/2001
- 16 marzo 2003 Del. G. C. n° 64/2003 Approvazione del
“Documento Programmatico Preliminare” del Pug L.R. 20/2001
- 04 febbraio 2004 Adozione del Documento Programmatico Preliminare”
del Pug L.R. 20/2001 Del. C.C. 2/2004
- 29 dicembre 2006 Consegna elaborati del Pug.

COMUNE DI SURBO

PIANO URBANISTICO GENERALE
L.R. 20/2001, L.R. 56/80, CIRC. 6320/98

DOCUMENTO PROGRAMMATICO PRELIMINARE
Obiettivi e criteri di impostazione del Pug

OTTOBRE 2002

PROGETTISTI INCARICATI DELLA REDAZIONE DEL PUG
arch. Salvatore Mininanni ing. Andrea Retucci

COMUNE DI SURBO

PIANO URBANISTICO GENERALE

L.R. 20/2001

DOCUMENTO PROGRAMMATICO PRELIMINARE

Obiettivi e criteri di impostazione del Pug

Premessa

Il Documento Programmatico Preliminare del Piano urbanistico generale (Pug) illustrato nelle pagine seguenti è redatto ai sensi della nuova legge urbanistica regionale L.R. 20/2001.

Il regime transitorio previsto dalla nuova legge urbanistica mentre considera efficaci gli strumenti urbanistici comunali adottati con le procedure della L.R. 56/80 non attribuisce alcuna efficacia al progetto preliminare "Bozza" costruito nelle forme stabilite dalla L.R.56/80 anche se, come nel caso del Comune di Surbo, fornito di presa d'atto da parte della Giunta comunale.

Le nuove norme, tuttavia, non influiscono sulla validità del processo compiuto e quindi non inficiano le scelte di piano e le determinazioni conseguenti che saranno tutte riassunte nel Documento preliminare del Pug, la cui redazione riavvia il processo di formazione del nuovo strumento urbanistico generale comunale.

Per le considerazioni appena esposte il Documento preliminare del Pug, unisce in un unico testo sintetico i contenuti degli elaborati fin qui prodotti e allegati al progetto preliminare del PRG – "Bozza" di cui la Giunta municipale ha preso atto con deliberazione n°9 del 30 01 2001 ai sensi della L.R. 56/80.

Le tabelle di cui alla delibera della Giunta regionale n°6320 allegata ai precedenti elaborati di progetto non sono state aggiornate, ma sono state verificate in ordine alle tendenze che esprimevano al momento (1999).

L'andamento generale descritto dagli indicatori demografici, socio economici ed edilizi contenuti nelle tabelle può ritenersi assolutamente confermato, anche se, in sede di elaborazione definitiva del Pug si faranno, ovviamente, le necessarie verifiche di dettaglio.

Un dato significativo per tutti: la popolazione residente registrata al 2001 è pari a 12800 abitanti (dato provvisorio dell'ultimo censimento), a fronte di una popolazione stimata all'anno 2012 di 13522 abitanti (proiezioni del progetto preliminare del Prg). Negli ultimi tre censimenti 1981, 1991, 2001 la popolazione residente è aumentata rispettivamente del 5,21% (81-91) e del 21,22% (91-2001); nel prossimo decennio (2001-2011), se la popolazione raggiungerà la stima calcolata con le previsioni si attesterà su un incremento del 5.6% assai più basso del trend dell'ultimo decennio e in linea con l'andamento minimo (decennio 81-91).

Il Documento Programmatico Preliminare del Pug, nel proporre gli obiettivi e i criteri di impostazione del PUG (che confermano quelli già indicati nelle "Relazioni di base del Prg" –Dic.1996-maggio 1997), tiene conto più in particolare delle "integrazioni e dei commenti" alla "Bozza" del Prg proposti dal Direttore dell'Area Tecnica con propria relazione redatta in data 25.10 2000 prot. UTC 334 nella quale sono anche comprese le osservazioni avanzate dai cittadini e, più in generale, dei contenuti del Piano urbanistico territoriale tematico per il paesaggio PUTT/P della regione Puglia nel frattempo approvato.

Il presente Documento rappresenta pertanto un ulteriore approfondimento dei temi trattati nelle fasi preliminari della costruzione dello strumento urbanistico comunale e quindi contiene anche alcuni avanzamenti in ordine alle opzioni di piano già indicate nella "Bozza" del Prg.

Le tavole grafiche che lo accompagnano definiscono gli schemi direttori delle aree strategiche già selezionate con la stessa "Bozza" e anticipano, in forma schematica, la struttura del Piano urbanistico generale (Pug).

In appendice sono elencati tutti gli elaborati (tavole, relazioni, tabelle ed altri allegati) depositati in atti, che sono parte integrante del presente documento.

1 Criteri metodologici e di impostazione del piano

I risultati delle indagini preliminari sullo stato dell'ambiente, sulle caratteristiche agropaesaggistiche del territorio di Surbo, sulla consistenza e qualità del patrimonio culturale descritti negli studi e nei rapporti di settore allegati al Documento preliminare del PRG e sulle tavole tematiche del progetto preliminare, cui la presente relazione fa riferimento e le successive verifiche effettuate rispetto ai contenuti e alle norme del Putt/P, hanno suggerito, e in un certo senso imposto, per la costruzione del piano, un approccio di tipo ecologico e ambientale.

Del resto, da tempo l'urbanistica riconosce la necessità di aggiungere alle tradizionali tecniche e ricerche interne alla disciplina nuovi studi e indagini multidisciplinari orientati a conoscere lo stato di salute del territorio da pianificare. Difatti, questi stessi studi hanno determinato gli aggiornamenti di molte leggi regionali in materia urbanistica. La stessa Circolare n° 6320 emanata dalla Giunta regionale pugliese nel novembre del 1989 in attuazione alla legge urbanistica regionale n°56/80 tuttora in vigore nonostante l'approvazione della nuova legge urbanistica n°20/2001, introduce, l'obbligo di indagare più complessivamente sulle caratteristiche del territorio da pianificare anche mediante l'ausilio di esperti di altre discipline che concorrono alla formazione delle conoscenze utili per la pianificazione urbanistica e territoriale.

Il caso di Surbo rappresenta ormai non una sperimentazione ma una pratica in direzione delle evoluzioni disciplinari già riconosciute e, in altri contesti, regolate da quadri normativi pertinenti.

2 Gli obiettivi del piano.

Il documento preliminare del Pug conferma gli obiettivi indicati nelle precedenti "Relazioni di base" riportate in appendice e richiama le cinque scelte strategiche fondamentali del piano per Surbo:

SALVAGUARDIA E VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE NATURALI, AMBIENTALI E STORICO CULTURALI.

USI COERENTI E CONTROLLATI DEL SUOLO E DEL TERRITORIO.

RI-QUALIFICAZIONE E MANUTENZIONE DELLA CITTÀ.

BILANCIAMENTO DEI RUOLI E DELLE FUNZIONI URBANE TRA SURBO E LECCE, CITTÀ CAPOLUOGO.

ORGANIZZAZIONE DI UN SISTEMA DI INFRASTRUTTURE E SERVIZI PER LA RESIDENZA E LA PRODUZIONE.

3 Azioni di valorizzazione delle risorse naturali, ambientali e storico culturali.

Le indagini e gli studi fin qui prodotti selezionano le principali risorse territoriali, ambientali e culturali, verso cui prefigurano azioni di tutela attiva e indicano le scelte strutturali per la futura organizzazione urbanistica.

- Individuano gli ambiti territoriali vulnerabili in cui le componenti ambientali: suolo, falda acquifera, aria, flora e fauna, sono sottoposti a rischi reali e potenziali e per i quali il progetto preliminare indica le scelte necessarie per una mitigazione o eliminazione degli impatti negativi e per una possibile rigenerazione delle condizioni originarie.
- Riconoscono il patrimonio ambientale e culturale, costituito di paesaggi e beni diffusi nel centro urbano e nel territorio agricolo, al quale assegna obiettivi di tutela e valorizzazione.

Da qui l'individuazione dei territori agricoli di pregio caratterizzati da folti uliveti anche di vecchio impianto, spesso delimitati dai tipici muretti a secco dentro cui resistono le antiche fabbriche rurali, le masserie, i rifugi dei contadini insieme ai resti di vecchi nuclei rurali.

A queste porzioni verdi di territorio facilmente raggiungibili dalla città, sebbene da questa separate, gli studi assegnano la funzione di *parchi agricoli* da unire alla città mediante cunei verdi di penetrazione e infiltrazione.

Alle "aree verdi di riequilibrio ambientale", così denominate nel corso delle elaborazioni progettuali, è affidata la funzione di difesa ambientale e di mitigazione degli impatti: acustico, atmosferico, visivo, elettromagnetico.

I filari di alberature e di arbusti disegnati ai bordi delle strade e dei percorsi extraurbani, le aree di infiltrazione formeranno continuità sino a giungere ai parchi urbani di difesa idrogeologica e negli interstizi verdi della città: giardini e orti privati, piazze, slarghi e aiuole.

Le fabbriche rurali esistenti, sia che si tratti di manufatti con caratteristiche architettoniche di rilievo sia che si tratti di altri interessanti manufatti, saranno considerati patrimonio d'interesse ambientale e culturale da recuperare alle destinazioni d'uso più pertinenti, selezionate con criterio di sostenibilità ambientale: turismo rurale, produzione bio-agro-alimentare, destinazione residenziale per ricostruire presidi per il controllo del territorio agricolo oggi totalmente abbandonato e quindi facilmente aggredibile.

Per le masserie, in particolare, è stato redatto un apposito “album”, che è parte integrante del presente Documento, contenente anche i principali elementi di catalogazione: identificazione catastale, planimetrie, notizie storiche, documentazione fotografica.

La successiva specificazione di norme attuative, ne incentiverà il loro recupero e indicherà le modalità di catalogazione delle fabbriche rurali al fine di produrre una documentazione esaustiva. I rilievi e gli studi allegati al progetto di recupero avranno quindi anche lo scopo di integrare il quadro delle informazioni disponibili e già comprese nell’album e, più in particolare, di aggiungere informazioni per ciò che concerne i sistemi costruttivi e distributivi, i caratteri tipologici e formali le tecniche e i materiali di costruzione che caratterizzano i manufatti.

4 Il disegno della nuova città schemi direttori, infrastrutture per la mobilità, schema strutturale del Pug.

Per salvaguardare adeguatamente le risorse naturali e culturali, recuperare e difendere la qualità ambientale, governare i processi trasformazione il piano per Surbo prevede usi più razionali del suolo e del territorio tenendo conto, però, dello stato di fatto e di diritto, degli squilibri urbani e delle carenze funzionali riscontrate, delle aspettative e dei desideri espressi dalla popolazione anche attraverso lo *sportello pubblico* e le altre occasioni di partecipazione attivate durante lo svolgimento delle indagini e degli studi.

Più in generale, però, il piano individua tra gli obiettivi prioritari la necessità di costruire e avviare nuovi rapporti con la città capoluogo, anche allo scopo di concertare politiche urbane finalizzate agli esiti di quelle scelte che influenzeranno la dimensione sovralocale, che il piano proporrà e che si riterrà di condividere.

Sulla base di questo principale presupposto, il Documento preliminare del Pug assume le ipotesi del progetto preliminare “Bozza” e conferma l’individuazione delle nuove aree alle quali si assegnano funzioni strategiche e di riorganizzazione della città che prefigurano le nuove e auspiccate relazioni con la città capoluogo, partner principale anche per la promozione e la fattibilità stessa degli interventi immaginati.

Gli studi fin qui prodotti aggiornati con le integrazioni fornite dall’Area tecnica hanno consentito di effettuare una prima elaborazione schematica della *Struttura del Pug* comprendente gli ambiti già individuati con la “Bozza” del Prg di seguito ordinati e descritti e, insieme, alcuni schemi direttori interessanti parti di città significative.

- il centro antico e la città consolidata
- gli ambiti di saturazione e di recupero urbano
- gli ambiti di trasformazione e di riqualificazione urbana
- i parchi.

4.1 Il centro antico.

Unisce lo spazio caratterizzato dalle più significative stratificazioni storiche; individua i tessuti viari, gli edifici e le strutture architettoniche di interesse, ancora riconoscibili (“*netto storico*”), esclude tutti gli interventi moderni e contemporanei e i fabbricati contraffatti, che si mostrano incoerenti e contrastanti rispetto alle morfologie e ai tessuti edificati storici.

Il Pug disciplinerà, in relazione alla qualità dei manufatti e degli spazi, le possibilità d’intervento anche mediante abachi e schede progettuali, contenenti specificazioni grafiche, con l’intento di rendere più comprensibile il contenuto della norma e la finalità della stessa e, per quanto possibile, immediatamente eseguibile l’intervento previsto.

Il centro antico, esprime ancora una forte centralità; in esso, infatti, sono collocate le principali funzioni urbane, gli edifici più rappresentativi, le attività terziarie prevalentemente commerciali.

I carichi urbanistici che determinano le funzioni indicate pongono problemi noti: traffico, sosta, sicurezza pedonale, inquinamento acustico e atmosferico.

Il Documento preliminare (come in precedenza la “Bozza” del Prg) assume tutta la rilevanza di questi problemi e riconosce la necessità di organizzare azioni mirate alla graduale riduzione del traffico urbano, principale causa dei fenomeni descritti, alla formazione di spazi pedonali protetti, all’organizzazione di idonee aree di sosta dedicate alle necessità residenziali e commerciali.

Gli studi fin qui condotti individuano alcuni percorsi urbani caratterizzati da flussi pedonali confluenti nella piazza cittadina, attualmente, però, interessati anche e soprattutto da consistenti flussi di traffico veicolare assolutamente incompatibili con le caratteristiche degli spazi in

questione. Questi stessi percorsi, saranno sottoposti ad opportuna regolamentazione con l'intento di ridurre la quantità di veicoli circolanti in favore di una maggiore sicurezza dei pedoni.

Per la Piazza cittadina, sarà possibile indicare e attuare, anche in corso d'opera, alcune esplorazioni progettuali coerenti con le scelte del Documento preliminare, orientate alla costruzione di uno spazio centrale più ampio, più accogliente e separato dal traffico.

4.2 La città consolidata

Include tutte le *addizioni* realizzate nel corso della prima metà del secolo oltre la parte di città disegnata dal PdF vigente, la cui formazione risale al 1972 e la sua definitiva approvazione al 1978.

Il Documento preliminare del Pug, in questa fase di avanzamento degli studi, accenna indicazioni concettuali che alludono a forme di disegno urbano, attraverso schemi direttori che includono i luoghi della manutenzione e riabilitazione urbana: aree e spazi esposti a rischio di degrado, spazi aperti centrali, tracciati viari, verso cui sarà necessario eseguire, anche in corso d'opera, specifiche esplorazioni progettuali allo scopo di riordinare i tessuti interessati e costruire una migliore immagine urbana.

Tra questi se ne indicano alcuni: gli spazi e la viabilità che circondano l'asilo ubicato nella zona Rene, tutti gli spazi aperti di Giorgilorio, l'area antistante il campo sportivo, gli spazi liberi disposti intorno al comparto residenziale "Due Torri" (zona PEEP) le cui previsioni di piano sono totalmente confermate dal presente Documento, la strada consolare, gli spazi e la viabilità limitrofi alla nuova chiesa Madre, tutte le altre aree indicate con maggiore dettaglio nella tav. n° 5 del progetto preliminare (Bozza del Prg) – Rilievo del centro urbano- e successive integrazioni che il presente Documento fa proprie.

Nelle fasi successive il piano ordinerà le maglie urbane anche con l'eventuale individuazione di aree a servizio nei punti in cui ciò sarà necessario e possibile, con ogni salvaguardia dei diritti acquisiti.

4.3 Gli ambiti di saturazione e di recupero urbano.

Comprendono:

- settori caratterizzati da edificazione spontanea e abusiva poi condonata;
- lotti liberi, alcuni già destinati a "zona E1 – Verde agricolo speciale -" del PdF vigente contigui alle aree edificabili già contornati da tracciati viari e recinzioni che preludono alla futura edificazione (zona Muffi, Rene, area a sud della zona Manca);
- aree edificabili e lotti interclusi per i quali esistono forti attese da parte dei cittadini, i quali auspicano una nuova destinazione urbanistica più favorevole alla trasformazione edilizia diretta (zona Uluzzi, Fontanelle, Manca, Brizzi).

Per gli ambiti descritti, gli schemi direttori rappresentati sulla tavola n1 Dpp/Pug, prevedono la ricucitura dei vari frammenti anche mediante la formazione di "comparti", ove possibile.

Gli interventi di nuova costruzione previsti saranno a bassa densità e a destinazione mista, (residenziale, produttiva, servizi di interesse comune) in grado di fornire prestazioni di qualità ad ogni singolo comparto urbano.

Le dimensioni degli interventi, le modalità di attuazione e gli oneri relativi, i carichi insediativi saranno descritti nelle fasi successive mediante apposite schede progettuali e studi particolareggiati che conterranno anche norme di dettaglio. L'osservanza di questi ultimi strumenti potrà consentire l'ottenimento immediato dell'atto autorizzativo.

Per gli *ambiti di trasformazione e di ri-qualificazione urbana*, lo schema strutturale del Pug, (cfr tav. n°3 Dpp/Pug) in questa fase, "*tratteggia*" le possibili soluzioni senza definirne i contorni, ma riconosce alcune principali direzioni verso cui operare le successive scelte definitive:

- quella trasversale che collega la vecchia e dismessa stazione ferroviaria con la chiesa d'Aurio, attraversando il comprensorio industriale Lecce Surbo fino ad incrociare la strada consolare e poi il centro antico fino a congiungersi con le principali vie che conducono alle aree costiere;
- l'altra, quella descritta dalla strada consolare, principale via di collegamento da e per la città fino all'epoca della realizzazione della superstrada Lecce - Brindisi che ne sancì la morte, bloccando il tracciato originario.

Da questa matrice storica, ortogonale, raccontata anche dagli storici e riportata sull'apposita tavola allegata al precedente *Documento preliminare* del PRG, scaturisce l'organizzazione del nuovo sistema urbano circoscritto in una *Quadra* che disegna l'anulare esterno della città di Surbo su cui si innesta l'intero sistema della viabilità urbana.

I *pesi* che lo schema strutturale aggiunge sulla direzione trasversale, verso est, consentono di riequilibrare il sistema, oggi fortemente sbilanciato sulla direzione nord-sud e di preservare da ulteriori addizioni le aree poste a nord di forte valenza agro-paesaggistica, caratterizzate da folti uliveti e ampi territori agricoli.

Per le parti di città appena delineate, lo schema strutturale, già in questa fase, prefigura trasformazioni strategiche in grado di ricomporre l'intera struttura urbana con un nuovo progetto ricco di qualità e di nuove funzioni. Queste ultime, utili anche per accogliere attrezzature di tipo superiore quali ad esempio: ricerca scientifica, promozione e accoglienza turistica, sport e tempo libero, attività direzionali legate alla finanza all'import/esport al commercio, favoriranno l'integrazione con la città capoluogo e il bilanciamento dei rispettivi ruoli così come indicato negli obiettivi prioritari e con questo Documento preliminare confermati.

Il progetto, inoltre, con gli interventi di *ri-qualificazione* urbana mira al recupero degli insediamenti abusivamente realizzati ed all'integrazione degli episodi edilizi, come ad esempio le cosiddette "case gialle", il comparto PEEP "Le due di Torri"; oppure, di quelle residenze diffuse e disperse in aree periurbane che conservano ancora una condizione agricola; oppure, come nel caso di Giorgilorio, di un intero quartiere.

La delimitazione delle aree su cui potranno ricadere le soluzioni "*tratteggiate*" dagli schemi direttori, dipenderà soprattutto dalla volontà dei privati di partecipare a questo ambizioso progetto per il quale occorrono consistenti risorse finanziarie e dalla capacità dell'Amministrazione comunale di saper avviare e guidare la necessaria negoziazione tra i soggetti interessati.

La fattibilità degli interventi, in questa fase auspicati, sarà tanto più attendibile quanto più si potrà estendere la definizione dei "comparti" e l'applicazione dei modelli di perequazione e di compensazione; tutti strumenti necessari per l'operatività del piano e la sua concreta attuazione, la cui legittimità è stata di recente confermata dalla legge urbanistica regionale n20/2001.

Le aree in questione, per le quali è prevista, nelle fasi successive, la elaborazione di studi e progetti particolareggiati, comprendono ampie porzioni già destinate dal PdF a zona E1 -"Verde agricolo speciale"(Coda di Piccioni), sulle quali è consentita la realizzazione di servizi comunali anche per il soddisfacimento degli standard di piano; lotti liberi o parzialmente occupati anche da edificazione illegale, poi condonata, contigui alle aree edificate e edificabili (Insite, Pitte); altre aree libere (settore a nord del PIP, settore est in direzione della chiesa d'Aurio).

4.4 I parchi.

Comprendono aree agricole, ad esclusione di una modesta porzione, ubicata *in zona Manca* già destinata dal PdF vigente a zona C2. Si tratta, in generale, di aree vulnerabili già individuate nelle carte dei rischi ambientali.

I parchi, le fasce verdi di salvaguardia ambientale disposte lungo le principali infrastrutture, gli spazi verdi urbani e i giardini privati costituiranno un unico sistema di difesa ambientale in grado anche di favorire la rigenerazione delle principali risorse naturali: aria, acqua, suolo, fauna e flora.

Per gli ambiti in argomento, si prevede il mantenimento delle alberature esistenti e il rimboschimento, anche con essenze arboree ed arbustive legate alle produzioni agricole locali, di tutte quelle parti più rade o prive di vegetazione.

Il parco del Cimitero, ubicato a nord, incluso tra un'arteria urbana e un'asta trasversale della *Quadra* interrompe le radiali lungo cui si è verificata una consistente espansione urbana. La soluzione proposta con lo schema strutturale esclude il cimitero dal perimetro urbano immaginandolo come un grande spazio verde praticabile e allontanato dal traffico veicolare che in quel tratto, nelle condizioni attuali, assume livelli di pericolosità critica per l'alta velocità che i mezzi raggiungono, agevolati anche dalle caratteristiche fisiche della viabilità esistente.

Il parco d'Aurio, unisce spazi verdi dedicati alla tutela e alla valorizzazione del sito che prende il nome dall'omonima località in cui resistono una piccola chiesa romanica (XII Sec.) e i resti di una torre, facenti parte dello stesso complesso. Questi interessanti manufatti storici e i territori circostanti, hanno subito gli impatti nocivi derivanti dalla presenza della discarica di rifiuti solidi urbani ubicata in agro leccese ma a ridosso del confine con Surbo, ormai esaurita.

L'indicazione del parco deve indurre ad opporsi a qualsiasi proposta di ampliamento della stessa discarica, per immaginare piuttosto azioni di futura cooperazione con il comune capoluogo per la bonifica e la riabilitazione dei luoghi e del paesaggio circostante.

Il parco di Giorgilorio, sarà un luogo per lo sport e la salute, per lo svago e il tempo libero; un grande spazio verde in cui si potranno localizzare attività a servizio del quartiere omonimo e altre attrezzature di interesse comunale e sovracomunale la cui realizzazione potrà essere affidata anche ai privati.

Il parco della arti (della musica, degli artisti e dei poeti), è ubicato a sud-est, in prossimità della "Zona Manca"; comprende territori depressi, disposti lungo le linee di displuvio, spesso colpiti da fenomeni alluvionali.

Con la previsione del parco, che include la realizzazione di idonee strutture per la pratica delle attività elencate e più in generale di quelle letterarie, artistiche e scientifiche, nelle aree interessate si potranno raggiungere nuovi equilibri idrogeologici.

5 Schemi direttori, infrastrutture per la mobilità, schema strutturale del Pug.

li schemi direttori interessano alcuni ambiti strategici compresi tra quelli prima descritti e anticipano in modo concettuale, schematico, una serie di indicazioni progettuali che consentono di valutare preliminarmente alcune opzioni di piano, discuterne le ipotesi ed eventualmente integrarle o modificarle.

SD1 – La via consolare e la nuova porta della città

Lo schema prevede il ridisegno dell'antica strada; immagina un *boulevard* urbano sul quale si affacciano la nuova "porta" della città e altri importanti luoghi: una sequenza di spazi costruiti e aperti, attrezzature collettive e pubbliche anche di rango superiore che trasformino la *via consolare* come un nuovo fatto urbano, funzionalmente e figurativamente riconoscibile in grado di identificare una città dei servizi.

I temi di progetto comprendono interventi riabilitativi dell'intero comparto (zone Pitte Insite Uluzzi) e nuove opere architettoniche:

- connessione del comparto residenziale delle "due torri" al "*boulevard*",
- prestigioso centro ricerche e sperimentazione con annessi spazi e campi sperimentali;
- centro sportivo polivalente privato e pubblico e ridisegno degli spazi limitrofi;
- un'area commerciale con annessa piazza sistemata con alberature e spazi per la sosta
- una piazza verde per le attività e le manifestazioni temporanee all'aperto (piazza del mercato, delle feste e delle sagre)

SD2 SD3: "I parchi residenziali"

Tema di fondo dei due schemi direttori sono la possibile congiunzione degli spazi aperti esistenti in ambito urbano (giardini privati, piccole aree inedificate) con il sistema dei parchi e più in generale tenta di dare continuità al sistema ambientale.

Lo schema SD2, da piazza Aldo Moro a viale dei Pini, include una parte di città posta a sud del centro antico e limitrofa alle aree PIP e alle grandi centralità di attrazione sovralocale come Ipercoop e Multisala Medusa. Lo schema riconosce l'utilità di differenti progetti:

- il completamento di un tessuto edificato, ma carente delle principali opere di urbanizzazioni (illuminazione stradale, fogna, marciapiedi, asfalto, piazzette, parcheggi, ecc..)
- il rafforzamento della *strada mercato*, la vecchia provinciale per Lecce, che penetra nel tessuto più compatto della città, il cui primo tratto è fortemente caratterizzato da edifici destinati ad attività di commercio, uffici, e attività artigianali;
- Il completamento del margine a sud verso l'area Pip mediante l'inclusione di un'area prettamente residenziale che rimandi al grande spazio aperto del Parco delle arti (Parco della musica degli artisti dei poeti);
- il recupero e la riqualificazione dei fabbricati esistenti (le cosiddette case gialle e le altre) e degli spazi aperti disposti sulle trasversali est-ovest, verso il Parco delle arti e i nuovi insediamenti sportivi (SD1), che includono la piazzetta Aldo Moro, il centro antico, la nuova chiesa;

Lo schema SD3 (include le zone Coda di Piccioni Fontanelle Muffi e Rene) propone

- il ridisegno del margine urbano edificato con la previsione di servizi e attrezzature di carattere urbano lungo la strada di bordo e l'infiltrazione di spazi verdi attrezzati, con l'obiettivo di garantire una continuità funzionale delle superfici permeabili che dalla campagna si insinuano fin dentro la città

Il progetto riprende le direttrici degli assi alberati preesistenti e della ripartizione fondiaria e le utilizza per definire una nuova struttura a fasce lungo le quali si distribuiscono i nuovi servizi e le nuove residenze.

SD4 La "città rurale"

Il progetto considera la possibilità di "aggiungere" alla struttura insediativa, consolidata e compatta, porzioni agricole punteggiate da residenze abusivamente realizzate nei tratti compresi tra la Masseria Rene e la chiesa D'Aurio.

E' una parte fortemente degradata, priva di infrastrutturazione ma particolarmente interessante perché intarsiata a grandi proprietà con al centro masserie.

L'obiettivo è di dare senso a questa parte di città con interventi di "Riqualificazione ecologica" atti a contenere i fenomeni di inquinamento del suolo e della falda e a promuovere interventi di nuova infrastrutturazione, leggera, orientata a sperimentare le fonti di energia rinnovabili, i sistemi ecologici di smaltimento e riciclaggio dei liquami e dei rifiuti, la raccolta e l'utilizzo delle acque meteoriche.

Il nuovo sistema urbano sarà sorretto da un telaio infrastrutturale che funzionerà secondo nuove gerarchie che lo schema strutturale assegna già in questa fase.

La *Quadra*, come già detto in precedenza, costituisce l'anulare esterno, la viabilità primaria, che eviterà ed annullerà gli attraversamenti urbani. Sull'anulare, dove convergerà la gran parte del traffico urbano, si attestano le radiali per gli accessi alle diverse parti di città e le aste

per i collegamenti con le tangenziali della città di Lecce (in corso di realizzazione) e con la superstrada Lecce Brindisi per i collegamenti nord-sud.

Il disegno della nuova viabilità include e riabilita la strada consolare, attualmente senza uscita, bloccata dall'asse stradale Lecce Brindisi. Essa costituisce uno degli assi longitudinali, qualificati e attrezzati, della *Quadra* lungo cui lo schema direttore SD1 delinea possibili soluzioni di trasformazione e di riqualificazione urbana.

Lungo la quadra si collocano alcune previsioni di parchi che assumono un ruolo fondamentale per la città sia da un punto di vista ecologico che funzionale. Questi sono ubicati ai bordi della città e conservano il loro valore agricolo. Costituiscono nella maggior parte dei casi delle fasce di salvaguardia che mediano, soprattutto verso la direzione nord, il passaggio dalla città alla grande piantata olivetata.

La quadra non va quindi considerata come nuovo limite fisico alla città e non segna necessariamente in modo netto il passaggio tra campagna e città ma diventa occasione per ridisegnare i margini in modo articolato rispetto alle diverse parti di territorio che attraversa.

Il disegno delle infrastrutture della mobilità include un lungo percorso ciclabile che attraversa ed unisce itinerari e paesaggi urbani ed extraurbani e non trascura la possibilità di riattivare la vecchia stazione ferroviaria.

Lo schema strutturale del Pug rappresentato sulla tavola n° 3 Dpp/Pug costituisce una prima "carta" comunale che prelude alla città futura, la cui costruzione dipenderà dalla coerenza ed efficacia delle azioni delineate nel presente documento.

I cittadini ed ogni altro soggetto interessato potranno utilizzare "la carta" ed il documento programmatico preliminare per valutarne la coerenza rispetto agli obiettivi enunciati, ai problemi che investono il territorio comunale ed anche rispetto ai propri bisogni ed eventualmente proporre osservazioni, modifiche ed integrazioni.

6 Indirizzi di perequazione urbanistica.

Il ricorso al "comparto" perequativo sarà esteso a tutti gli ambiti di trasformazione e di riqualificazione urbanistica. Per le altre previsioni del piano che implicheranno opere di pubblica utilità, volte quindi al soddisfacimento di interessi generali (infrastrutture, servizi, aree e spazi verdi, impianti sportivi, edilizia scolastica e sociale, ecc.) il ricorso all'esproprio sarà considerato solo come estrema soluzione.

Il piano riconoscerà a tutte le aree comprese nei distinti ambiti e interessate dalle destinazioni urbanistiche un equo diritto di edificabilità (valore) eventualmente trasferibile su altre aree, che annulla anche il legittimo indennizzo da corrispondere ai proprietari interessati dall'apposizione del vincolo urbanistico.

Perciò, il proprietario del suolo interessato dal vincolo urbanistico potrà utilizzare la porzione di area proporzionale all'edificazione concessa e cedere la restante area al Comune che potrà utilizzarla per le opere di pubblico interesse la cui realizzazione potrà essere affidata anche ai privati, oppure ottenere una permuta e un trasferimento dei volumi a lui spettanti.

Il principio della perequazione urbanistica, qui appena accennato, da una parte consente di annullare le disparità tra le diverse aree che nella stessa condizione di fatto saranno comprese nel piano e, dall'altra, garantirà la sopravvivenza delle scelte strutturali del piano anche a seguito di decadenza dei vincoli per decorrenza dei termini stabiliti dalle norme vigenti; ciò anche alla luce della recente sentenza della Corte costituzionale n°179/99, in quanto i vincoli di piano nella condizione descritta non procurano diminuzione di valore.

Lo strumento della perequazione sarà più efficace per quelle aree che il piano individuerà negli ambiti di saturazione e recupero urbano e che destinerà a servizi per ridurre il deficit di standard rilevato.

Appendice.

In appendice sono riportati (in corpo ridotto) i testi delle precedenti “*Relazioni di base per la deliberazione preliminare*” contenenti “*i criteri di impostazione e gli obiettivi del Prg*” redatte ai sensi della LR 56/80 e della Deliberazione della Giunta regionale n°6320/89.

Inoltre, sono allegate, in copia, le lettere di trasmissione contenenti gli elenchi degli elaborati e degli allegati fin qui prodotti e depositati presso gli uffici comunali, inerenti lo strumento urbanistico comunale in corso di redazione, già denominato Piano regolatore generale (Prg), oggi denominato Piano urbanistico generale (Pug).

Tutti gli elaborati e gli allegati riportati nei suddetti elenchi cui il Documento preliminare fa espressamente riferimento e che si intendono qui richiamati, sono parte integrante del presente documento.

COMUNE DI SURBO

RELAZIONE DI BASE PER LA DELIBERAZIONE PRELIMINARE.

(Del. G.R. n°6320 del 13.11.1989 - Art.16 L.R. n°56/80)

CRITERI DI IMPOSTAZIONE E OBIETTIVI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Arch. Salvatore Mininanni Ing. Andrea Retucci

3 Dicembre 1996

Premessa.

Gli argomenti esposti nelle pagine seguenti delineano gli *obiettivi di Piano*, i *criteri di impostazione del Piano* e insieme rappresentano una sintesi delle principali questioni urbanistiche, inerenti lo stato e l'organizzazione urbana del Comune di Surbo, emerse nel corso delle indagini preliminari, finalizzate alla lettura e alla conoscenza del territorio.

Alla costruzione del *quadro conoscitivo*, non concluso, hanno partecipato, in primo luogo, i cittadini di Surbo offrendo, nelle diverse occasioni di partecipazione (conferenza cittadina, incontri con i docenti e gli alunni della scuola elementare, riunioni tematiche con i professionisti di settore, sportello pubblico, casuali conversazioni), informazioni, impressioni, aspettative e desideri.

Agli esperti di settore è stato affidato il compito di analizzare lo stato dell'ambiente, le caratteristiche agro-paesaggistiche e idro-geomorfologiche, le cui descrizioni, più specifiche, sono contenute nei separati rapporti allegati alla presente relazione

Il quadro conoscitivo, qui esposto, riassume in sintesi le informazioni degli esperti di settore e quelle relative al contesto territoriale, alla storia dei luoghi e alla crescita urbana, alle dinamiche demografiche e socioeconomiche, agli aspetti legati alla mobilità e al traffico urbano, allo stato di fatto e di diritto degli ambiti urbani regolati dagli strumenti urbanistici vigenti.

Si tratta, come già detto, di un documento non conclusivo aperto alle eventuali integrazioni e agli ulteriori approfondimenti.

La metodologia adottata per la costruzione del PRG riconosce la *Relazione di base per la Delibera Preliminare al PRG (art. 16 L.R. 56/80)*, come elemento del processo di formazione del Piano regolatore generale perciò strettamente connessa alle informazioni desumibili dal quadro conoscitivo che, nella fattispecie, diventa parte integrante della stessa *Relazione di base* in quanto consente di verificare la congruenza degli obiettivi e dei criteri di impostazione del piano in essa contenuti.

L'attività di ricerca delle informazioni necessarie è andata avanti a fatica perché manca una raccolta di dati sistematica e finalizzata e, soprattutto non esiste una cartografia utile, aggiornata (è in corso la costruzione di carte aerofotogrammetriche), per la lettura delle più elementari rappresentazioni. Le stesse informazioni reperibili sono tuttora trascritte secondo vecchi criteri non più funzionali per gli scopi di lavoro.

Inoltre è mancata, finora, una concreta collaborazione dell'Ufficio tecnico comunale, il cui personale sembrava essere sempre impegnato in compiti di routine.

Queste particolari condizioni hanno posto non pochi ostacoli all'avvio dei lavori, mentre si procedeva alla lettura puntuale del territorio comunale in tutte le sue parti.

L'analisi dello stato dei luoghi è stata eseguita mediante rilievi di campo effettuati a vista e i necessari aggiornamenti sono stati riportati su carte aerofotogrammetriche, relativamente recenti (scala 1:10000 gennaio 1984 - scala 1:5000 luglio 1978), recuperate presso l'Ufficio del Piano Regolatore del Comune di Lecce.

L'indagine, totalmente compiuta dal gruppo di redazione del PRG, senza alcuna forma di collaborazione, più volte richiesta, da parte delle strutture tecniche comunali, ha consentito di costruire una cartografia di base provvisoria.

Le carte preliminari, su cui sono rappresentati i principali temi osservati, consentono di valutare con sufficiente grado di attendibilità le principali questioni a cui si riferiscono gli obiettivi di Piano, ma non hanno alcuna efficacia per altre eventuali valutazioni di tipo amministrativo diverse da quelle per le quali le stesse carte sono state costruite.

1.0 Il contesto territoriale

Colpisce immediatamente la posizione e la condizione geografica del Comune di Surbo: *un'isola municipale* di 2032 Ha (20.32 Km²) racchiusa nel territorio della città di Lecce, ubicata a nord del centro urbano della città capoluogo.

I due centri sono ormai conurbati sul versante est dove si è formata la località satellite di Giorgilorio sorta agli inizi degli anni Settanta per iniziativa di privati che propongono nel 1967 un Piano di Lottizzazione convenzionata.

Questa consistente iniziativa immobiliare segna il primo tentativo di decentramento urbano "pianificato", sostenuto anche da quella politica di industrializzazione delle aree meridionali che indirizzò anche a Lecce, tra la seconda metà degli anni Sessanta e i primi anni Settanta, gli investimenti della grande industria. Infatti, sorse proprio in quegli anni l'insediamento Fiat per macchine agricole e movimento terra, oggi Fiat Hitachi, ubicato nel comprensorio per gli insediamenti industriali Lecce-Surbo, sistemato sul versante nord-ovest comune ai due centri.

Lo spostamento di popolazione dalla Città capoluogo verso Surbo è favorito anche dalle convenienze economiche e finanziarie che il mercato immobiliare offriva per il sito di Giorgilorio soprattutto alle giovani coppie che non trovavano accesso al mercato immobiliare leccese, in quegli anni tutto impegnato a sostenere la realizzazione dei nuovi quartieri residenziali.

Surbo vive, soprattutto in quegli anni, *l'effetto urbano* emanato dalla città di Lecce perché diventa una sua parte, una sua propaggine, ma le relazioni che nel tempo si instaurano con la città capoluogo portano a Surbo effetti che somigliano a quelli che subiscono le periferie urbane.

1.1 Principali indicatori demografici e socioeconomici

Al 31.12.1995 il Comune di Surbo conta 11410 abitanti residenti, dei quali 1500 circa risiedono a Giorgilorio.

La densità abitativa è di 561 ab/Kmq a fronte di 423 ab/Kmq per la città di Lecce e 291 ab/kmq per la Provincia di Lecce (ISTAT '91)

La popolazione residente, osservata nella seguente serie storica, mostra una continua crescita:

+19.07% dal 1961 al 1971;

+22.56% dal 1971 al 1981;

+ 5.20% dal 1981 al 1991;

+ 8.04% dal 1991 al 1995.

Con la stessa tendenza crescono il numero delle famiglie mentre decresce il numero dei componenti. Nell'ultimo censimento (ISTAT 91), infatti, il numero medio dei componenti scende a 3,4 e compare una significativa componente di single.

Si riscontra un basso livello di scolarizzazione: solo lo **0.7%** è in possesso di laurea e l'**11%** circa è in possesso di diploma; il **34%** ha conseguito la scuola dell'obbligo, mentre rimane una sacca di analfabetismo pari allo **0,48%**

La popolazione attiva, nel 1991, (dato ISTAT) con **4748 addetti** in condizione professionale rappresenta il **45%** della popolazione residente.

Gli addetti sono distribuiti per Ramo di Attività con le seguenti percentuali:

Agricoltura 23%;

Industria 41%;

Altre Attività 36% di cui il 17% occupato nella Pubblica Amministrazione.

La più alta percentuale di crescita di popolazione e famiglie si registra negli anni Settanta soprattutto per quegli effetti, prima accennati, generati dall'attuazione del comparto residenziale di Giorgilorio.

La nuova località, tuttora in corso di completamento, è pensata come quartiere satellite della città capoluogo per la breve distanza che la separa da questa e per la presenza ravvicinata dell'unico grande insediamento industriale, oggi FIAT HITACHI, che avrebbe alimentato la domanda di alloggi

2.0 La crescita urbana

L'originario piccolo centro agricolo ricco di buona e fruttuosa vegetazione formatosi attorno al "*Casale di Surbo*"¹, di cui si trova traccia in alcuni scritti a partire dal 1180... 1190, divenuto poi parte integrante del "*Feudo di Lecce*" (1470), si sviluppa in modo trasversale rispetto alla direzione descritta dalla via Appia-Traiana da cui si dipartono, da nord a sud, i collegamenti per i luoghi di Cerrate, Sant'Angelo, Aurio, San Giorgio (Surbo), Lecce.

Il nucleo urbano, all'inizio, assume una forma lineare e i primi insediamenti trovano posto sull'itinerario che porta, in direzione ovest alle aree interne e, in direzione est, verso Aurio, le zone umide e boschive e verso il mare.

Successivamente, la città tende a espandersi verso altre direzioni radiali, sino a privilegiare, in epoca moderna e contemporanea, la direzione sud verso Lecce, la città capoluogo, di cui diventa *periferia urbana* con tutti i problemi che questa trasformazione solitamente introduce nell'organizzazione sociale e della città più in particolare.

Nel 1874 il suolo occupato dal costruito, rilevato dalla carta ITM (Istituto Topografico Militare) misura circa **28 Ha**; nel 1948 (Tavola IGM) l'estensione dell'area urbanizzata passa a **46 Ha** con un incremento del 64.3% pari allo 0.86% annuo; nel 1977 la superficie urbanizzata, misurata dalla carta aerofotogrammetrica passa a circa **135 Ha**. e l'incremento medio annuo sale al 13.7%. Allo stato attuale, l'estensione del suolo urbanizzato, tenendo conto delle condizioni ambientali osservate, può essere stimata in circa **550 Ha**, pari al 27,4% del territorio municipale, più di un quarto, con un incremento medio annuo del 16.15%.

L'edificato e le opere che preludono all'edificazione, si estendono oltre i confini disegnati dal Programma di Fabbricazione, tuttora vigente, la cui formazione risale al 1972 e la sua definitiva approvazione al 1978.

Il piano urbanistico disegna e immagina una città, proiettata nella metà degli anni Novanta, abitata da 23330 abitanti.

E nonostante non si siano avverate le previsioni demografiche, la popolazione attuale è meno della metà (11410 ab. al 31.12.95), negli anni più recenti, si decide di impegnare altro suolo agricolo, in Variante al PdF, per dare attuazione a nuovi comparti a destinazione residenziale e produttiva (PEEP "Due colonne", ampliamento della ZONA RENE, PIP).

Restano ancora congelate la gran parte delle aree destinate a servizi (Zone E1) per la mancanza di risorse finanziarie necessarie a far fronte agli oneri espropriativi, e alcuni comparti residenziali inclusi nel PdF. a causa dei considerevoli costi attuativi.

Se la politica urbanistica locale si lascia imbrigliare, senza reagire, dalle complicate procedure legislative in materia, dalla produzione di piani urbanistici inefficaci e dalle "pressioni" ambientali e contingenti e non riesce a dare indirizzi e regole e a praticare controlli, contemporaneamente, il mercato fondiario e l'attività edilizia, anche illegale, disegnano una "*città Liquida*" che si insinua nei territori agricoli tra orti, seminativi e uliveti lasciati al progressivo abbandono. Queste aree agricole periurbane segnano nettamente il confine della città costruita senza alcun elemento di attenuazione.

Il numero delle stanze costruite a partire dal 1961 è sempre in aumento. I maggiori picchi si registrano nel decennio 61-71 (+63%) e 71-81 (+62%). Nell'ultimo decennio 81-91 le stanze costruite aumentano del 30%

Nel 1991, il rapporto tra stanze e abitanti (**indice di affollamento**) è pari a **0,67** con un'eccedenza di 7144 stanze (17704 st. - 10560 ab.).

La spinta alle trasformazioni urbanistiche, orientate solo alla costruzione di alloggi e lo scarso interesse alla conservazione e alla tutela del patrimonio culturale locale, hanno cancellato nel tempo gran parte delle tracce storico-architettoniche; restano solo alcuni esempi significativi e alcuni tracciati viari che fanno individuare possibili morfologie dell'originario nucleo urbano.

¹Cfr. D. Capone - Surbo Casale e Territorio dal XII al XVIII sec. - Ed. R. Longo.

Nell'ultimo periodo si registra una *timida* attività volta a intervenire sul patrimonio edilizio esistente. Manca però un vero interesse per l'attività di recupero, né sembra essere stato efficace lo strumento urbanistico (PR) specifico da tempo predisposto.

E' visibile il grande deficit di servizi per le necessità civiche e per gli interessi contemporanei.

Servono nuovi spazi in grado di offrire attività alternative rispetto a quelle ora praticate nei bar e nei *circoli*.

2.1 Gli spazi aperti.

Gli spazi pubblici della città, in verità, pochi ed esigui, avrebbero dovuto assumere funzione di arredo urbano ma si mostrano in cattivo stato di manutenzione.

La piazza e i giardini sono gli unici spazi che aggregano e attraggono popolazione. Tutti gli altri versano in stato di abbandono e offrono complessivamente un'immagine marginale con caratterizzazione di degrado.

Il grande *vuoto* di "piazza A. Moro", in corso di sistemazione, potrà rappresentare un'opportunità per la città se i contenuti del progetto che si sta attuando risponderanno almeno alle aspettative della popolazione.

Mancano gli spazi pubblici attrezzati per le attività del tempo libero e per le pratiche dello sport, più in particolare, per le quali si registra una forte domanda soprattutto da parte degli adolescenti. Né è pensabile che il campo di calcio esistente possa da solo rispondere alla domanda più generale.

Invece, è molto apprezzato e frequentato il centro sportivo Fiat (privato), presso cui è possibile praticare attività di vario genere sia pure a pagamento.

E' interessante segnalare alcuni comportamenti attivi dei giovani e degli adolescenti che occupano e usano in modo diretto e immediato le aree libere esistenti come per continuare le pratiche più tradizionali dei *giochi di strada* (campetto a Giorgilorio).

Un'attenta valutazione di queste aree libere, degli impianti (campi da tennis della scuola materna in Zona rene), dei locali (cinema), dei fabbricati (asilo nido in via Cosma) e di ogni altra opera dismessa o incompleta sarà utile per tentare di recuperare questo prezioso patrimonio. per nuove funzioni urbane

2.2 Le infrastrutture a rete.

La dotazione infrastrutturale è assolutamente insufficiente ma in linea con lo standard provinciale.

La rete fognante nera non é ancora attiva, sono in corso i lavori di completamento. Funziona solo il tratto interno a Giorgilorio e al comparto PEEP "Le due colonne".

In attesa dell'attivazione, La gestione dei liquami di fogna è affidata alle imprese private di autospurgo, i cui costi caricati sugli utenti sono ritenuti insostenibile.

E' lecito supporre che parte di questi liquami finiscono direttamente in falda: o dai pozzi neri resi perdenti per ridurre in parte i costi di svuotamento , o attraverso i campi su cui spesso i liquami vengono scaricati abusivamente.

Le acque piovane scorrono in superficie e la scarsa permeabilità degli spazi urbanizzati favorisce gli allagamenti. A questi fenomeni, che diventano sempre più frequenti, si fa fronte mediante pozzi trivellati e pozzi cisterna scavati nei punti più critici della città. Il problema tuttavia permane e in più la soluzione adottata comporta la dispersione di acqua che è una risorsa non riproducibile.

Non si è tenuto conto, nel valutare i fenomeni, che molte vie naturali di deflusso delle acque sono state sbarrate con l'edificazione o rese impermeabili con le coperture di asfalto e con le colmate di rilasce superficiali. L'ultima trasformazione compiuta per la realizzazione del parcheggio dell'IPERCOOP ne è un chiaro esempio.

I rifiuti solidi urbani vengono raccolti e scaricati nel recapito comprensoriale ubicato in prossimità di Aurio. Nonostante si tratti di discarica controllata, si rilevano visibili effetti nocivi da inquinamento: cattivi odori, particelle solide sparse sui campi circostanti, presenza di volatili dai quali è impossibile proteggere la produzione agricola dei terreni vicini. A questa condizione, si aggiungono, inoltre, i problemi derivanti dalle vecchie e nuove discariche abusive a cielo libero

La rete di pubblica illuminazione non copre l'intero territorio costruito e in alcune zone provviste di impianto l'illuminazione è insufficiente.

La rete di distribuzione del gas metano copre la gran parte del territorio comunale con esclusione di piccole porzioni periferiche con insediamenti sparsi.

Alcune parti della città sono sprovviste di strade asfaltate e tutte le altre necessitano di manutenzione e ammodernamento in ordine alla costruzione di marciapiedi e alla sistemazione di alberature, ove possibile.

Merita interventi particolari, di riqualificazione e di rifunzionalizzazione, la strada *consolare* attualmente scollegata dal sistema viario per effetto della costruzione della superstrada LE - BR

2.3 Mobilità, traffico urbano e sosta

Gli attuali assetti viari non sono in grado di assorbire le pressioni esercitate dal traffico veicolare, di rispondere alla domanda di mobilità e sosta, di garantire sicurezza ai pedoni e agli stessi utenti motorizzati.

Alcune arterie urbane, disegnate più per le funzioni di quartiere, hanno assunto nel tempo ruolo di *viabilità primaria* e di *scorrimento* ed esprimono quindi livelli di servizio insufficienti perché al di sopra delle loro capacità originarie. Inoltre, la permanenza di connessioni di questi tracciati con le aree più centrali, dove le ridotte dimensioni delle sedi stradali si restringono ulteriormente per le auto in sosta anche attratte dai generatori di traffico, non consentono uno scorrimento fluido del traffico.

Questa promiscuità di servizio sulla viabilità crea ulteriori problemi anche per gli attraversamenti che esercita il traffico pesante (trasporto di rifiuti, calce, inerti e pietre naturali, materiale edile) in ambito urbano: via Trabucco, via Lecce, via Caduti d'Africa, p.zza A. Moro, via d'Aurio. Gli abitanti residenti negli ambiti descritti dalle vie indicate hanno già manifestato il loro disagio per gli effetti che questo traffico procura in termini di inquinamento atmosferico, inquinamento da rumore e in termini di sicurezza per le persone.

Sulla base dei rilievi effettuati e delle funzioni espresse dalla viabilità è possibile indicare una prima classificazione pur tenendo conto delle promiscuità sopra accennate:

viabilità primaria - via Lecce e proseguimento con via B. Croce (St. prov. per Casalabate), via Trepuzzi, via del mare (per Torre Rinalda) via Trabucco, via d'Aurio;

viabilità di scorrimento - via I° Maggio con via Fazzi, via Perrone con viale dei Pini, via Caduti d'Africa, via Diaz.

La strada *consolare* merita invece di essere riqualificata

I problemi derivanti dalla domanda di sosta e parcheggi espressa dai cittadini giunta anche allo "**sportello pubblico**" merita successivi approfondimenti. Vale la pena, però, di sottolineare due aspetti del problema, emersi nel corso dei colloqui con i cittadini:

- la richiesta spesso è legata alla domanda di spazi protetti per i pedoni e alla trasformazione della Piazza in isola pedonale;
- non esistono spazi specializzati destinati esclusivamente a parcheggi.

Un'ulteriore considerazione, ricavata dai colloqui avuti con i cittadini intervistati, riguarda la diffusa abitudine a non osservare le indicazioni della segnaletica stradale e più in particolare a transitare in senso vietato, oltre a non osservare le norme più generali del codice della strada.

La sosta si pratica prevalentemente sulle strade nelle ore diurne, mentre, durante quelle notturne, le auto trovano posto nei garage privati. Ciò è confermato anche dall'alto numero di passi carrabili rilevati lungo le strade.

Una riflessione a parte merita la stazione ferroviaria di Surbo, da tempo dismessa. Una sua ricostruzione sarebbe certamente fattibile nella ipotesi della riorganizzazione del servizio di trasporto collettivo urbano ed extraurbano a cui pensa la costituenda **Azienda unica di Trasporto provinciale**.

3.0 I sistemi ambientali e le relazioni di Area Vasta.

A questa graduale azione di consumo e trasformazione del suolo municipale fin qui descritta resistono con forza una discreta porzione di territorio agricolo caratterizzata, in alcuni tratti, da folti uliveti di grande valore paesistico e ambientale; i resti, assai modesti di un lecceto e di una pineta; le tracce dell'originaria macchia mediterranea che lasciano presupporre una sua possibile rigenerazione, insieme ad alcune fabbriche rurali sparse, alcune delle quali di rilevante interesse ambientale e architettonico (masserie).

Non sono allo stato visibili, in ambito comunale, tracce dell'antica presenza di zone umide, un tempo prolungamento delle sorgenti dell'Idume situate in territorio leccese, ad est, verso la fascia costiera adriatica dentro cui si colloca anche il Bosco di Rauccio, oggi area protetta.

I cittadini di Surbo riconoscono come propri i luoghi costieri ricadenti nel territorio leccese. E, più in particolare, l'area descritta dalla fascia che si estende da Torre Rinalda a Torre Chianca con la retrostante zona umida e boscosa dell'Idume e di Rauccio. Sono i luoghi del tempo libero e della residenza estiva.

In prossimità della fascia litorale la scena è quella tipica delle aree invase dall'edilizia prevalentemente abusiva anche se restano ancora, fortunatamente, pezzi di territorio con elementi, anche naturali, di valore paesaggistico.

La condizione geografica di Surbo, prima definita come *isola municipale* racchiusa nel territorio leccese e le relazioni con i luoghi esterni appena descritte, pongono alcune questioni di rilevante problematicità inerenti la dimensione sovracomunale che non possono essere tralasciate in sede di definizione degli obiettivi di PRG anche se questo strumento urbanistico per sua natura non può organizzare azioni di tipo sovracomunale. Può, però indicare adeguate politiche urbane per strutturare forme di accordi intercomunali finalizzati, così come la L.142/90 consente di fare.

Le *pressioni* derivanti dall'organizzazione, in territorio leccese, di funzioni specializzate, servizi superiori, servizi tecnologici, infrastrutture tutte diffuse in prossimità del confine con Surbo¹, sommate ai nuovi *carichi* già introdotti dalla grande distribuzione commerciale con l'IPERCOOP situata a Surbo in prossimità del confine con Lecce, impongono l'assunzione di misure concordate di livello intercomunale, in grado di governare le nuove dinamiche urbanistiche e di garantire adeguate difese ambientali per la mitigazione degli impatti

Le recenti proteste della popolazione di Surbo contro la localizzazione dell'inceneritore dei rifiuti solidi urbani, decisa dal Comune di Lecce, in prossimità della discarica che già provoca non pochi disagi per la sua relativa vicinanza al centro abitato di Surbo (2 Km circa) e le opposizioni dei commercianti leccesi all'apertura domenicale dei negozi (IPERCOOP compresa) deliberata di recente dal Comune di Surbo, sono un chiaro segnale dei conflitti in atto e della necessità di concertare le decisioni che implicano relazioni di tipo bilaterale.

4.0 Gli "Obiettivi invariati" del Piano

La descrizione fin qui esposta, sia pure in modo sommario, della realtà urbana, dei fenomeni e dei problemi, tratteggia i criteri di impostazione del Piano e alcuni obiettivi ai quali si aggiungono quelli più espliciti e *invarianti* di seguito elencati.

Il territorio agricolo e la risorsa idrica sotterranea.

In primo luogo, il Piano riconoscerà il territorio agricolo come principale risorsa, perché in esso risiedono le maggiori possibilità di riequilibrio ecologico e le caratteristiche, anche di qualità, del paesaggio salentino.

Le azioni di tutela e di valorizzazione di questo territorio che il Piano introdurrà, assicureranno, tra l'altro, l'uso degli itinerari agropaesaggistici punteggiati dalle fabbriche rurali e dalle masserie.

Questi manufatti potranno tornare ad essere presidi attivi contro le aggressioni ambientali.

La vita dei territori agricoli è strettamente legata alla risorsa idrica e Surbo dispone di una falda acquifera di buona qualità e quantità. Perciò, per la sua tutela, il Piano conterrà tutte quelle azioni necessarie per garantire difese e controlli e prevenire eventuali contaminazioni

La pietra locale.

La presenza di cave, tuttora attive, testimonia l'uso che ancora si fa della pietra locale. Tuttavia sarà necessario rendere l'attività estrattiva e di trasformazione della pietra in attività compatibile con le necessità ambientali e di tutela della salute della popolazione.

Per quanto concerne, le cave dismesse e abbandonate, Il Piano proporrà adeguati interventi con l'intento di sollecitare interesse a partecipare attivamente al loro recupero.

L'idea di città

In relazione all'idea più generale di città che il PRG prefigura per Surbo, è certo che il Piano assumerà contenuti operativi in grado di tramutare l'attuale condizione di *periferia insulare* del capoluogo, a porzione integrata e complementare della città di Lecce.

Il recupero e la qualificazione di particolari ambiti territoriali, anche mediante la introduzione di servizi specializzati per funzioni urbane superiori, potranno dare in tal senso esiti positivi.

Riqualificazione e manutenzione della città

Le possibilità di raggiungere esiti positivi aumenteranno tanto più, quanto più efficaci saranno le proposte di Piano tese a ri-organizzare soprattutto il tessuto edificato esistente, in tutte le sue parti, per raggiungere uno standard accettabile di qualità.

Da qui la necessità di introdurre norme promozionali a sostegno dei programmi e degli interventi di manutenzione urbana finalizzati a ri-organizzare le principali funzioni dei quartieri e dare a questi requisiti di residenzialità: immagine urbana, spazi protetti, servizi adeguati.

Nel quadro degli interventi di manutenzione urbana assume rilevanza l'attività edilizia che dovrà essere orientata verso esiti di qualità anche con l'ausilio di norme particolari, chiare e facilmente applicabili.

Il "completamento" urbano e le difese ambientali.

Una migliore e nuova organizzazione consentirà anche di rispondere più agevolmente alla domanda espressa da alcuni cittadini di *completamento/trasformazione* di quei comparti urbani rimasti ineditati. Da qui sarà possibile far partire anche i percorsi verdi che collegheranno ove possibile gli interstizi urbani con i territori agricoli. Questi corridoi ecologici avranno anche la funzione di indicare il percorso che conduce al paesaggio agricolo.

Per la mitigazione dei rischi ambientali cui il territorio di Surbo è sottoposto il Piano disegnerà adeguate difese ambientali nei punti di particolare sensibilità. A questi luoghi si attribuirà anche il ruolo di ricomposizione dell'immagine del paesaggio urbano.

¹Zona industriale e ampliamento previsto, supercarcere, discarica RSU e inceneritore ROT, previsione di realizzazione di nuovi impianti per il compostaggio e la termodistruzione di RSU, scalo merci

RELAZIONE DI BASE PER LA DELIBERAZIONE PRELIMINARE.

(Del. G.R. n°6320 del 13.11.1989 - Art. 16 L.R. n°56/80)

CRITERI DI IMPOSTAZIONE E OBIETTIVI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

TESTO COORDINATO CON LE INTEGRAZIONI E I COMMENTI PROPOSTI DALLA COMMISSIONE CONSULTIVA PER IL P.R.G.C.1

Arch. Salvatore Mininanni

Ing. Andrea Retucci

29 maggio 1997

-
- ¹ *In corsivo e grassetto, le integrazioni apportate dalla Commissione Consultiva per il PRG.
La Commissione si è riunita nei giorni: 11.03.97 - 04.04.97 - 18.04.97 - 22.04.97
I contenuti dei lavori della Commissione sono stati presentati il 22.06.97, in occasione della seconda conferenza cittadina sul PRG.
Il testo, inoltre è stato integrato con le seguenti tabelle:
26/1, 26/2, 26/3, 26/4, tabella riassuntiva (standard) e stato di attuazione del P.d.F.
Sono parte integrante del testo coordinato:
i rapporti di settore*
- *Osservazioni geologico ambientali, geologico-tecniche e idrogeologiche riguardanti il territorio amministrativo di Surbo in provincia di Lecce con n° 5 tavole allegate - Dr. Geol. Bruno Margiotta*
 - *Relazione sullo stato dell'ambiente - Ing. Luisella Guerrieri*
 - *Analisi degli aspetti agro-ambientali del territorio comunale e lineamenti per una pianificazione del territorio rurale - Dr. Agr. Fabio Ippolito*
- le tavole rese in fotocopia a colori formato A3*
- | | |
|---|---------------------|
| ◆ <i>Tav. n° 1 Carta sintetica delle relazioni territoriali</i> | <i>sc. 1:25.000</i> |
| ◆ <i>Tav. n° 2 Formazione e crescita urbana</i> | |
| ◆ <i>Tav. n° 3 Stato di attuazione della strumentazione urbanistica</i> | <i>sc. 1:5.000</i> |
| ◆ <i>Tav. n° 4 Stato di fatto</i> | <i>sc. 1:5.000</i> |
| ◆ <i>Tav. n° 5 I luoghi della manutenzione urbana</i> | <i>sc. 1:5.000</i> |
| ◆ <i>Tav. n° 6 Mobilità e traffico urbano</i> | <i>sc. 1:5.000</i> |
| ◆ <i>Tav. n° 7 Carta sintetica dei sistemi ambientali</i> | <i>sc. 1:10.000</i> |
| ◆ <i>Tav. n° 8 Carta dei rischi ambientali</i> | <i>sc. 1:10.000</i> |

Premessa.

Gli argomenti esposti nelle pagine seguenti delineano gli *obiettivi di Piano*, i *criteri di impostazione del Piano* e insieme rappresentano una sintesi delle principali questioni urbanistiche, inerenti lo stato e l'organizzazione urbana del Comune di Surbo, emerse nel corso delle indagini preliminari, finalizzate alla lettura e alla conoscenza del territorio.

Alla costruzione del *quadro conoscitivo*, non concluso, hanno partecipato, in primo luogo, i cittadini di Surbo offrendo, nelle diverse occasioni di partecipazione (conferenza cittadina, incontri con i docenti e gli alunni della scuola elementare, riunioni tematiche con i professionisti di settore, sportello pubblico, casuali conversazioni), informazioni, impressioni, aspettative e desideri.

Agli esperti di settore è stato affidato il compito di analizzare lo stato dell'ambiente, le caratteristiche agro-paesaggistiche e idro-geomorfologiche, le cui descrizioni, più specifiche, sono contenute nei separati rapporti allegati alla presente relazione

Il quadro conoscitivo, qui esposto, riassume in sintesi le informazioni degli esperti di settore e quelle relative al contesto territoriale, alla storia dei luoghi e alla crescita urbana, alle dinamiche demografiche e socioeconomiche, agli aspetti legati alla mobilità e al traffico urbano, allo stato di fatto e di diritto degli ambiti urbani regolati dagli strumenti urbanistici vigenti.

Si tratta, come già detto, di un documento non conclusivo aperto alle eventuali integrazioni e agli ulteriori approfondimenti.

La metodologia adottata per la costruzione del PRG riconosce la *Relazione di base per la Delibera Preliminare al PRG (art. 16 L.R. 56/80)*, come elemento del processo di formazione del Piano regolatore perciò strettamente connessa alle informazioni desumibili dal quadro conoscitivo che, nella fattispecie, diventa parte integrante della stessa *Relazione di base* in quanto consente di verificare la congruenza degli obiettivi e dei criteri di impostazione del piano in essa contenuti.

L'attività di ricerca delle informazioni necessarie è andata avanti a fatica perché manca una raccolta di dati sistematica e finalizzata e, soprattutto, non esiste una cartografia utile, aggiornata (è in corso la costruzione di carte aerofotogrammetriche) per la lettura delle più elementari rappresentazioni. Le stesse informazioni reperibili sono tuttora trascritte secondo vecchi criteri non più funzionali per gli scopi di lavoro.

Inoltre è mancata, finora, una concreta collaborazione dell'Ufficio tecnico comunale, il cui personale sembrava essere sempre impegnato in compiti di routine.

Per le difficoltà di ordine burocratico, manifestate dal CO.RE.CO, non si è potuto, finora, attivare un Ufficio del Piano. Né si è potuto organizzarlo con il personale in servizio presso l'Ufficio tecnico comunale: gli addetti, quotidianamente impegnati in altri incarichi di lavoro, sono spesso sopraffatti dalle urgenze dell'ultima ora.

Queste particolari condizioni hanno posto non pochi ostacoli all'avvio dei lavori, mentre si procedeva alla lettura puntuale del territorio comunale in tutte le sue parti.

L'analisi dello stato dei luoghi è stata eseguita mediante rilievi di campo effettuati a vista e i necessari aggiornamenti sono stati riportati su carte aerofotogrammetriche, relativamente recenti (scala 1:10000 gennaio 1984 - scala 1:5000 luglio 1978), recuperate presso l'Ufficio del Piano Regolatore del Comune di Lecce.

L'indagine, totalmente compiuta dal gruppo di redazione del PRG, senza alcuna forma di collaborazione, più volte richiesta, da parte delle strutture tecniche comunali, ha consentito di costruire una cartografia di base provvisoria.

Le carte preliminari, su cui sono rappresentati i principali temi osservati, consentono di valutare con sufficiente grado di attendibilità le principali questioni a cui si riferiscono gli obiettivi di Piano, ma non hanno alcuna efficacia per altre eventuali valutazioni di tipo amministrativo diverse da quelle per le quali le stesse carte sono state costruite.

1.0 Il contesto territoriale. (TAV. I)

Colpisce immediatamente la posizione e la condizione geografica del Comune di Surbo: *un'isola municipale* di 2032 Ha (20.32 Km²) racchiusa nel territorio della città di Lecce, ubicata a nord del centro urbano della città capoluogo.

I due centri sono ormai conurbati sul versante est dove si è formata la località "satellite" di Giorgilorio sorta agli inizi degli anni Settanta per iniziativa di privati che propongono nel 1967 un Piano di Lottizzazione convenzionata.

Questa consistente iniziativa immobiliare segna il primo tentativo di decentramento urbano "pianificato", sostenuto anche da quella politica di industrializzazione delle aree meridionali che indirizzò anche a Lecce, tra la seconda metà degli anni Sessanta e i primi anni Settanta, gli investimenti della grande industria. Infatti, sorse proprio in quegli anni l'insediamento Fiat per macchine agricole e movimento terra, oggi Fiat Hitachi, ubicato nel comprensorio per gli insediamenti industriali Lecce - Surbo, sistemato sul versante nord - ovest comune ai due centri.

Lo spostamento di popolazione dalla Città capoluogo verso Surbo è favorito anche dalle convenienze economiche e finanziarie che il mercato immobiliare offriva per il sito di Giorgilorio soprattutto alle giovani coppie che non trovavano accesso al mercato immobiliare leccese, in quegli anni tutto impegnato a sostenere la realizzazione dei nuovi quartieri residenziali.

Surbo vive, soprattutto in quegli anni, *l'effetto urbano* emanato dalla città di Lecce perché diventa una sua parte, una sua propaggine, ma le relazioni che nel tempo si instaurano con la città capoluogo portano a Surbo effetti che somigliano a quelli che subiscono le periferie urbane.

1.1 Principali indicatori demografici e socioeconomici.

Al 31.12.1995 il Comune di Surbo conta 11410 abitanti residenti, dei quali 1500 circa risiedono a Giorgilorio.

La densità abitativa è di 561 ab/Kmq a fronte di 423 ab/Kmq per la città di Lecce e 291 ab/kmq per la Provincia di Lecce (ISTAT '91)

La popolazione residente, osservata nella seguente serie storica, mostra una continua crescita:

+19.07% dal 1961 al 1971;

+22.56% dal 1971 al 1981;

+ 5.20% dal 1981 al 1991;

+ 8.04% dal 1991 al 1995.

Con la stessa tendenza crescono il numero delle famiglie mentre decresce il numero dei componenti. Nell'ultimo censimento (ISTAT 91), infatti, il numero medio dei componenti scende a 3,4 e compare una significativa componente di single.

Si riscontra un basso livello di scolarizzazione: solo lo 0.7% è in possesso di laurea e l'11% circa è in possesso di diploma; il 34% ha conseguito la scuola dell'obbligo, mentre rimane una sacca di analfabetismo pari allo 0,48%

La popolazione attiva, nel 1991, (dato ISTAT) con 4748 addetti in condizione professionale rappresenta il 45% della popolazione residente.

Gli addetti sono distribuiti per Ramo di Attività con le seguenti percentuali:

Agricoltura 23%;

Industria 41%;

Altre Attività 36% di cui il 17% occupato nella Pubblica Amministrazione.

La più alta percentuale di crescita di popolazione e famiglie si registra negli anni Settanta soprattutto per quegli effetti, prima accennati, generati dall'attuazione del comparto residenziale di Giorgilorio.

La nuova località, tuttora in corso di completamento, è pensata come quartiere satellite della città capoluogo per la breve distanza che la separa da questa e per la presenza ravvicinata dell'unico grande insediamento industriale, oggi FIAT HITACHI, che avrebbe alimentato la domanda di alloggi

2.0 La crescita urbana. (TAV. 2-3-4).

L'originario piccolo centro agricolo ricco di buona e fruttuosa vegetazione formatosi attorno al "*Casale di Surbo*" di cui si trova traccia in alcuni scritti a partire dal 1180... 1190, divenuto poi parte integrante del "*Feudo di Lecce*" (1470), si sviluppa in modo trasversale rispetto alla direzione descritta dalla via Appia - Traiana da cui si dipartono, da nord a sud, i collegamenti per i luoghi di Cerrate, Sant'Angelo, Aurio, San Giorgio (Surbo), Lecce.

Il nucleo urbano, all'inizio, assume una forma lineare e i primi insediamenti trovano posto sull'itinerario che porta, in direzione ovest alle aree interne e, in direzione est, verso Aurio, le zone umide e boschive e verso il mare.

Successivamente, la città tende a espandersi verso altre direzioni radiali, sino a privilegiare, in epoca moderna e contemporanea, la direzione sud verso Lecce, la città capoluogo, di cui diventa *periferia urbana* con tutti i problemi che questa trasformazione solitamente introduce nell'organizzazione sociale e della città più in particolare.

Nel 1874 il suolo occupato dal costruito, rilevato dalla carta ITM (Istituto Topografico Militare) misura circa 28 Ha; nel 1948 (Tavola IGM) l'estensione dell'area urbanizzata passa a 46 Ha con un incremento del 64.3% pari allo 0.86% annuo; nel 1977 la superficie urbanizzata, misurata dalla carta aerofotogrammetrica passa a circa 135 Ha. e l'incremento medio annuo sale al 13.7%. Allo stato attuale, l'estensione del suolo urbanizzato, tenendo conto delle condizioni ambientali osservate, può essere stimata in circa 550 Ha, pari al 27,4% del territorio municipale, più di un quarto, con un incremento medio annuo del 16.15%.

L'edificato e le opere che preludono all'edificazione, si estendono oltre i confini disegnati dal Programma di Fabbricazione, tuttora vigente, la cui formazione risale al 1972 e la sua definitiva approvazione al 1978.

Il piano urbanistico vigente (PdF) disegna e immagina una città, proiettata nella metà degli anni Novanta, abitata da 23330 abitanti.

E nonostante non si siano avverate le previsioni demografiche, la popolazione attuale è meno della metà (11410 ab. al 31.12.95), negli anni più recenti si decide di impegnare altro suolo agricolo, in Variante al PdF, per dare attuazione a nuovi comparti a destinazione residenziale e produttiva (PEEP "Due colonne", ampliamento della ZONA RENE, PIP).

Restano ancora congelate la gran parte delle aree destinate a servizi (Zone E1) per la mancanza di risorse finanziarie necessarie a far fronte agli oneri espropriativi, e alcuni comparti residenziali inclusi nel PdF. a causa dei considerevoli costi attuativi (TAV.: 4).

Se la politica urbanistica locale si lascia imbrigliare, senza reagire, dalle complicate procedure legislative in materia, dalla produzione di piani urbanistici inefficaci e dalle "pressioni" ambientali e contingenti e non riesce a dare indirizzi e regole e a praticare controlli, contemporaneamente, il mercato fondiario e l'attività edilizia, anche illegale, disegnano una "*città Liquida*" che si insinua nei territori agricoli tra orti, seminativi e uliveti lasciati al progressivo abbandono. Queste aree agricole periurbane segnano nettamente il confine della città costruita senza alcun elemento di attenuazione.

Il numero delle stanze costruite a partire dal 1961 è sempre in aumento. I maggiori picchi si registrano nel decennio 61-71 (+63%) e 71-81 (+62%). Nell'ultimo decennio 81-91 le stanze costruite aumentano del 30%

Nel 1991, il rapporto tra stanze e abitanti (indice di affollamento) è pari a 0,67 con un'eccedenza di 7144 stanze (17704 st. - 10560 ab.).

La spinta alle trasformazioni urbanistiche, orientate solo alla costruzione di alloggi e lo scarso interesse alla conservazione e alla tutela del patrimonio culturale locale, hanno cancellato nel tempo gran parte delle tracce storico-architettoniche; restano solo alcuni esempi significativi e alcuni tracciati viari che fanno individuare possibili morfologie dell'originario nucleo urbano.

Nell'ultimo periodo si registra una *timida* attività volta a intervenire sul patrimonio edilizio esistente. Manca però un vero interesse per l'attività di recupero, né sembra essere stato efficace lo strumento urbanistico specifico (*Piano di Recupero*) da tempo predisposto.

E' sentita, tuttavia, la necessità di indicare, con le norme di PRG, vie agevoli per il recupero del patrimonio di valore storico - architettonico e ambientale e di proporre incentivi concreti per il recupero delle facciate degli edifici, specialmente per quelli prospicienti la piazza.

E' visibile il grande deficit di servizi per le necessità civiche e per gli interessi contemporanei.

Servono nuovi spazi in grado di offrire attività alternative rispetto a quelle ora praticate nei bar e nei circoli.

In particolare, si avverte la mancanza di nuovi spazi attrezzati per favorire gli incontri tra le persone, per i quali si richiede una specifica localizzazione nelle destinazioni di Piano.

2.1 Gli spazi aperti (TAV. 5).

Gli spazi pubblici della città, in verità, pochi ed esigui, avrebbero dovuto assumere funzione di arredo urbano ma si mostrano in cattivo stato di manutenzione.

La piazza e i giardini sono gli unici spazi che aggregano e attraggono popolazione. Tutti gli altri versano in stato di abbandono e offrono complessivamente un'immagine marginale con caratterizzazione di degrado.

Il grande vuoto di "piazza A. Moro", in corso di sistemazione, potrà rappresentare un'opportunità per la città se i contenuti del progetto che si sta attuando risponderanno almeno alle aspettative della popolazione.

Mancano gli spazi pubblici attrezzati per le attività del tempo libero e per le pratiche dello sport più in particolare, per le quali, si registra una forte domanda soprattutto da parte degli adolescenti. Né è pensabile che il campo di calcio esistente possa da solo rispondere alla domanda più generale.

Invece, è molto apprezzato e frequentato il centro sportivo Fiat (privato), presso cui è possibile praticare attività di vario genere sia pure a pagamento.

E' interessante segnalare alcuni comportamenti attivi dei giovani e degli adolescenti che occupano e usano in modo diretto e immediato le aree libere esistenti come per continuare le pratiche più tradizionali dei giochi di strada (campetto a Giorgilorio).

Un'attenta valutazione di queste aree libere, degli impianti (campi da tennis della scuola materna in Zona rene), dei locali (cinema), dei fabbricati (asilo nido in via Cosma,) e di ogni altra opera dismessa o incompleta, sarà utile per tentare di recuperare questo prezioso patrimonio. per nuove funzioni urbane

Più in particolare si sottolinea la priorità di intervento per quelle aree e quei fabbricati di proprietà pubblica. Ad esempio: mercato coperto e fabbricato attiguo, casa Eredi Pico ed altre, non comprese nell'elenco delle proprietà pubbliche reso disponibile.

2.2 Le infrastrutture a rete.

La dotazione infrastrutturale è assolutamente insufficiente ma in linea con lo standard provinciale.

La rete fognante nera non é ancora attiva, sono in corso i lavori di completamento. Funziona solo il tratto interno a Giorgilorio e al comparto PEEP "Le due colonne".

In attesa dell'attivazione, La gestione dei liquami di fogna è affidata alle imprese private di autospurgo, i cui costi caricati sugli utenti sono ritenuti insostenibile.

E' lecito supporre che parte di questi liquami finiscono direttamente in falda: o dai pozzi neri resi perdenti per ridurre in parte i costi di svuotamento , o attraverso i campi su cui spesso i liquami vengono scaricati abusivamente.

Le acque piovane scorrono in superficie e la scarsa permeabilità degli spazi urbanizzati favorisce gli allagamenti. A questi fenomeni, che diventano sempre più frequenti, si fa fronte mediante pozzi trivellati e pozzi cisterna scavati nei punti più critici della città. Il problema tuttavia permane e in più la soluzione adottata comporta la dispersione di acqua che è una risorsa non riproducibile.

Non si è tenuto conto, nel valutare i fenomeni, che molte vie naturali di deflusso delle acque sono state sbarrate con l'edificazione o rese impermeabili con le coperture di asfalto e con le colmate di rilasci superficiali. L'ultima trasformazione compiuta per la realizzazione del parcheggio dell'IPERCOOP ne è un chiaro esempio.

E' possibile, allo stato, predisporre interventi mitigativi immaginando, per il caso appena indicato, la riduzione degli spazi asfaltati impermeabili, la sistemazione di una densa piantumazione di idonee essenze arboree e arbustive, l'adeguamento delle superfici carrabili con pavimentazioni assorbenti.

Più in generale, per le aree libere a rischio di allagamenti sarà necessario organizzare opportune difese, per quelle già edificate o in via di completamento il PRG dovrà indicare norme utili per annullare e/o ridurre i rischi.

I rifiuti solidi urbani vengono raccolti e scaricati nel recapito comprensoriale ubicato in prossimità di Aurio. Nonostante si tratti di discarica controllata, si rilevano visibili effetti nocivi da inquinamento: cattivi odori, particelle solide sparse sui campi circostanti, presenza di volatili dai quali è impossibile proteggere la produzione agricola dei terreni vicini. A questa condizione, si aggiungono, inoltre, i problemi derivanti dalle vecchie e nuove discariche abusive a cielo libero

Il territorio di Surbo subisce in modo particolare gli effetti prodotti dall'attività di smaltimento dei rifiuti. I principali recapiti attivi e gli altri programmati sono situati ai margini del territorio leccese a confine con il territorio di Surbo: discarica dei rifiuti solidi urbani, termodistruttore a Nord-Est (masseria Santoni) di recente approvazione; inceneritore dei rifiuti tossici ospedalieri Nord-Ovest; discariche incontrollate; individuazione del sito per l'impianto di compostaggio a Ovest.

Per i rischi derivanti dalle attuali e future condizioni ambientali, il PRG dovrà prevedere adeguate difese da concertare soprattutto con la città capoluogo.

La rete di pubblica illuminazione non copre l'intero territorio costruito e in alcune zone provviste di impianto l'illuminazione è insufficiente.

La rete di distribuzione del gas metano copre la gran parte del territorio comunale con esclusione di piccole porzioni periferiche con insediamenti sparsi.

Alcune parti della città sono sprovviste di strade asfaltate e tutte le altre necessitano di manutenzione e ammodernamento in ordine alla costruzione di marciapiedi e alla sistemazione di alberature, ove possibile.

Merita interventi particolari, di riqualificazione e di rifunzionalizzazione, la strada *consolare* attualmente scollegata dal sistema viario per effetto della costruzione della superstrada LE - BR

2.3 Mobilità, traffico urbano e sosta (TAV: 6).

Gli attuali assetti viari non sono in grado di assorbire le pressioni esercitate dal traffico veicolare, di rispondere alla domanda di mobilità e sosta, di garantire sicurezza ai pedoni e agli stessi utenti motorizzati.

Alcune arterie urbane, disegnate più per le funzioni di quartiere, hanno assunto nel tempo ruolo di *viabilità primaria* e di *scorrimento* ed esprimono quindi livelli di servizio insufficienti perché al di sopra delle loro capacità originarie. Inoltre, la permanenza di connessioni di questi tracciati con le aree più centrali, dove le ridotte dimensioni delle sedi stradali si restringono ulteriormente per le auto in sosta anche attratte dai generatori di traffico, non consentono uno scorrimento fluido del traffico.

Questa promiscuità di servizio sulla viabilità crea ulteriori problemi anche per gli attraversamenti che esercita il traffico pesante (trasporto di rifiuti, calce, inerti e pietre naturali, materiale edile) in ambito urbano: via Trabucco, via Lecce, via Caduti d'Africa, p.zza A. Moro, via d'Aurio. Gli abitanti residenti negli ambiti descritti dalle vie indicate hanno già manifestato il loro disagio per gli effetti che questo traffico procura in termini di inquinamento atmosferico, inquinamento da rumore e in termini di sicurezza per le persone.

Sulla base dei rilievi effettuati e delle funzioni espresse dalla viabilità è possibile indicare una prima classificazione pur tenendo conto delle promiscuità sopra accennate:

viabilità primaria - via Lecce e proseguimento con via B. Croce (St. prov. per Casalabate), via Trepuzzi, via del mare (per Torre Rinalda) via Trabucco, via d'Aurio;

viabilità di scorrimento - via I° Maggio con via Fazzi, via Perrone con viale dei Pini, via Caduti d'Africa, via Diaz.

La strada *consolare* merita invece di essere riqualificata.

Per le considerazioni innanzi esposte, sarà necessario prevedere una viabilità esterna in grado di favorire gli spostamenti evitando gli attraversamenti urbani. Questa nuova infrastruttura, se pur pensata con le necessarie caratteristiche di sicurezza, deve tener conto degli impatti sull'ambiente e perciò avere adeguate dimensioni.

Per la viabilità esistente, sarà indispensabile organizzare la sua continuità con un disegno che unisca razionalmente le parti prive di collegamento. Ad esempio: zona Rene e zona Muffi; via Casalabate e via Torrechianca; zona Rene e "Pigna te lu lupu".

Infine, l'intero tracciato urbano dovrà essere rivisto al fine di proporre i necessari ammodernamenti per aumentare i livelli di sicurezza, specialmente negli incroci e nei punti di pericolo indicati nella Tavola 6. Particolare attenzione meritano gli accessi alla città.

I problemi derivanti dalla domanda di sosta e parcheggi espressa dai cittadini giunta anche allo "sportello pubblico" merita successivi approfondimenti. Vale la pena, però, di sottolineare due aspetti del problema, emersi nel corso dei colloqui con i cittadini:

- la richiesta spesso è legata alla domanda di spazi protetti per i pedoni e alla trasformazione della Piazza in isola pedonale;
- non esistono spazi specializzati destinati esclusivamente a parcheggi.

Un'ulteriore considerazione, ricavata dai colloqui avuti con i cittadini intervistati, riguarda la diffusa abitudine a non osservare le indicazioni della segnaletica stradale e più in particolare a transitare in senso vietato, oltre a non osservare le norme più generali del codice della strada.

La sosta si pratica prevalentemente sulle strade nelle ore diurne, mentre, durante quelle notturne, le auto trovano posto nei garage privati. Ciò è confermato anche dall'alto numero di passi carrabili rilevati lungo le strade.

Una riflessione a parte merita la stazione ferroviaria di Surbo, da tempo dismessa. Una sua ricostruzione sarebbe certamente fattibile nella ipotesi della riorganizzazione del servizio di trasporto collettivo urbano ed extraurbano a cui pensa la costituenda *Azienda unica di Trasporto provinciale*.

3.0 I sistemi ambientali e le relazioni di Area Vasta. (TAV. 1-7-8).

A questa graduale azione di consumo e trasformazione del suolo municipale fin qui descritta resistono con forza una discreta porzione di territorio agricolo caratterizzata, in alcuni tratti, da folti uliveti di grande valore paesistico e ambientale; i resti, assai modesti di un lecceto e di una pineta; le tracce dell'originaria macchia mediterranea che lasciano presupporre una sua possibile rigenerazione, insieme ad alcune fabbriche rurali sparse, alcune delle quali di rilevante interesse ambientale e architettonico (masserie).

Non sono allo stato visibili, in ambito comunale, tracce dell'antica presenza di zone umide, un tempo prolungamento delle sorgenti dell'Idume situate in territorio leccese, ad est, verso la fascia costiera adriatica dentro cui si colloca anche il Bosco di Rauccio, oggi area protetta.

I cittadini di Surbo riconoscono come propri i luoghi costieri ricadenti nel territorio leccese. E, più in particolare, l'area descritta dalla fascia che si estende da Torre Rinalda a Torre Chianca con la retrostante zona umida e boscosa dell'Idume e di Rauccio. Sono i luoghi del tempo libero e della residenza estiva.

In prossimità della fascia litorale la scena è quella tipica delle aree invase dall'edilizia prevalentemente abusiva anche se restano ancora, fortunatamente, pezzi di territorio con elementi, anche naturali, di valore paesaggistico.

La condizione geografica di Surbo, prima definita come *isola municipale* racchiusa nel territorio leccese e le relazioni con i luoghi esterni appena descritte, pongono alcune questioni di rilevante problematicità inerenti la dimensione sovracomunale che non possono essere tralasciate in sede di definizione degli obiettivi di PRG anche se questo strumento urbanistico per sua natura non può organizzare azioni di tipo sovracomunale. Può, però indicare adeguate politiche urbane per strutturare forme di accordi intercomunali finalizzati, così come la L.142/90 consente di fare.

Le *pressioni* derivanti dall'organizzazione, in territorio leccese, di funzioni specializzate, servizi superiori, servizi tecnologici, infrastrutture tutte diffuse in prossimità del confine con Surbo¹, sommate ai nuovi *carichi* già introdotti dalla grande distribuzione commerciale con l'IPERCOOP situata a Surbo in prossimità del confine con Lecce, impongono l'assunzione di misure concordate di livello intercomunale, in grado di governare le nuove dinamiche urbanistiche e di garantire adeguate difese ambientali per la mitigazione degli impatti

Le recenti proteste della popolazione di Surbo contro la localizzazione dell'inceneritore dei rifiuti solidi urbani, decisa dal Comune di Lecce, in prossimità della discarica che già provoca non pochi disagi per la sua relativa vicinanza al centro abitato di Surbo (2 Km circa) e le opposizioni dei commercianti leccesi all'apertura domenicale dei negozi (IPERCOOP compresa) deliberata di recente dal Comune di Surbo, sono un chiaro segnale dei conflitti in atto e della necessità di concertare le decisioni che implicano relazioni di tipo bilaterale.

4.0 Gli “Obiettivi invariati” del Piano

La descrizione fin qui esposta, sia pure in modo sommario, della realtà urbana, dei fenomeni e dei problemi, tratteggia i criteri di impostazione del Piano e alcuni obiettivi ai quali si aggiungono quelli più espliciti e *invarianti* di seguito elencati.

Il territorio agricolo e la risorsa idrica sotterranea.

In primo luogo, il Piano riconoscerà il territorio agricolo come principale risorsa, perché in esso risiedono le maggiori possibilità di riequilibrio ecologico e le caratteristiche, anche di qualità, del paesaggio salentino.

Le azioni di tutela e di valorizzazione di questo territorio che il Piano introdurrà, assicureranno, tra l'altro, l'uso degli itinerari agropaesaggistici punteggiati dalle fabbriche rurali e dalle masserie.

Questi manufatti potranno tornare ad essere presidi attivi contro le aggressioni ambientali.

La vita dei territori agricoli è strettamente legata alla risorsa idrica e Surbo dispone di una falda acquifera di buona qualità e quantità. Perciò, per la sua tutela, il Piano conterrà tutte quelle azioni necessarie per garantire difese e controlli e prevenire eventuali contaminazioni

La pietra locale.

La presenza di cave, tuttora attive, testimonia l'uso che ancora si fa della pietra locale. Tuttavia sarà necessario rendere l'attività estrattiva e di trasformazione della pietra in attività compatibile con le necessità ambientali e di tutela della salute della popolazione.

Per quanto concerne, le cave dismesse e abbandonate, Il Piano proporrà adeguati interventi con l'intento di sollecitare interesse a partecipare attivamente al loro recupero.

L'idea di città

In relazione all'idea più generale di città che il PRG prefigura per Surbo, è certo che il Piano assumerà contenuti operativi in grado di tramutare l'attuale condizione di *periferia insulare* del capoluogo, a porzione integrata e complementare della città di Lecce.

Il recupero e la qualificazione di particolari ambiti territoriali, anche mediante la introduzione di servizi specializzati per funzioni urbane superiori, potranno dare in tal senso esiti positivi.

Le influenze che già esercitano alcuni grandi servizi di interesse generale come il Centro direzionale della Banca del Salento, l'IPERCOOP, il Super-carcere, la possibile organizzazione dell'Interporto presso lo Scalo merci di Surbo, rendono più solida l'ipotesi accennata.

Riqualificazione e manutenzione della città

Le possibilità di raggiungere esiti positivi aumenteranno tanto più, quanto più efficaci saranno le proposte di Piano tese a ri-organizzare soprattutto il tessuto edificato esistente, in tutte le sue parti, per raggiungere uno standard accettabile di qualità.

Da qui la necessità di introdurre norme promozionali a sostegno dei programmi e degli interventi di manutenzione urbana finalizzati a ri-organizzare le principali funzioni dei quartieri e dare a questi requisiti di residenzialità: immagine urbana, spazi protetti, servizi adeguati.

Nel quadro degli interventi di manutenzione urbana assume rilevanza l'attività edilizia che dovrà essere orientata verso esiti di qualità anche con l'ausilio di norme particolari, chiare e facilmente applicabili.

Il “completamento” urbano e le difese ambientali.

¹Zona industriale e ampliamento previsto, supercarcere, discarica RSU e inceneritore ROT, previsione di

Una migliore e nuova organizzazione consentirà anche di rispondere più agevolmente alla domanda espressa da alcuni cittadini di *completamento/trasformazione* di quei comparti urbani rimasti ineditati. Da qui sarà possibile far partire anche i percorsi verdi che collegheranno ove possibile gli interstizi urbani con i territori agricoli. Questi corridoi ecologici avranno anche la funzione di indicare il percorso che conduce al paesaggio agricolo.

Il PRG mirerà soprattutto a riequilibrare l'attuale organizzazione determinata dal PdF vigente in ordine alle destinazioni urbanistiche. Il ricorso alla individuazione di "comparti" porterà certamente ad una diffusa perequazione, cioè oneri e benefici saranno equamente distribuiti.

Per la mitigazione dei rischi ambientali cui il territorio di Surbo è sottoposto, il Piano disegnerà adeguate difese ambientali nei punti di particolare sensibilità. A questi luoghi si attribuirà anche il ruolo di ricomposizione dell'immagine del paesaggio urbano.

realizzazione di nuovi impianti per il compostaggio e la termodistruzione di RSU, scalo merci.