

VARIANTE URBANISTICA ALLO STRUMENTO GENERALE VIGENTE (P.I.P.)

RELAZIONE TECNICA

SOMMARIO

<u>1. PREMESSA.....</u>	<u>2</u>
<u>1.1. Incarico – estremi e finalità.....</u>	<u>2</u>
<u>1.2. Breve cronistoria della strumentazione urbanistica generale e esecutiva vigente.....</u>	<u>2</u>
<u>1.3. Nuovo strumento generale - P.U.G.</u>	<u>3</u>
<u>2. MOTIVAZIONI DELLA VARIANTE AL P. DI F. E PRESUPPOSTI GIURIDICI.....</u>	<u>3</u>
<u>3. DETERMINAZIONE DEL FABBISOGNO DEL SETTORE PRODUTTIVO.....</u>	<u>4</u>
<u>3.1. Dimensionamento – tabelle.....</u>	<u>4</u>
<u>3.2. Aree per nuovi insediamenti industriali e artigianali.....</u>	<u>19</u>
<u>3.3. Aree per nuovi insediamenti commerciali e direzionali.....</u>	<u>19</u>
<u>4. SCELTE LOCALIZZATIVE.....</u>	<u>21</u>
<u>5. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.....</u>	<u>21</u>
<u>6. NORME PER LE ZONE A VERDE E ATTREZZATURE.....</u>	<u>22</u>
<u>7. COMPATIBILITÀ DELLA VARIANTE AL P.U.T.T./P.....</u>	<u>23</u>
<u>7.1. L'area di intervento.....</u>	<u>23</u>
<u>7.2. Ambiti territoriali distinti.....</u>	<u>23</u>
<u>7.3. ambiti territoriali estesi (A.T.E.).....</u>	<u>24</u>
<u>8. COMPATIBILITÀ CON IL P.A.I. (PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO).....</u>	<u>24</u>
<u>9. ELABORATI DI PROGETTO.....</u>	<u>25</u>
Allegato A	
Allegato B	
Allegato C	

1. PREMESSA

1.1. INCARICO – ESTREMI E FINALITÀ

Il Comune di Surbo, in esecuzione delle Delibera della Giunta Comunale n. 58 del 29/03/2007, ha affidato l'incarico per la redazione della variante al P.d.F. vigente per l'ampliamento dell'area PIP (Piano per gli insediamenti produttivi) di questo Comune nel rispetto delle norme vigenti (L.R. n. 56/80 s.m.i.) all'ufficio tecnico comunale. Successivamente il responsabile dell'ufficio tecnico ha conferito incarico all'arch. Raffaele Guido, per la collaborazione con l'ufficio per la redazione degli atti della variante di cui l'oggetto.

In data 8 giugno 2007 è stato sottoscritto il relativo disciplinare d'incarico.

1.2. BREVE CRONISTORIA DELLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA GENERALE E ESECUTIVA VIGENTE

Il Comune di Surbo è attualmente dotato, quale strumento urbanistico generale del programma di fabbricazione annesso al Regolamento edilizio approvato con delibera C.C. n. 79 del 6/7/1972 e dalla Regione Puglia con D.P.G.R. n. 1023 del 1973.

Successivamente tale strumento è stato oggetto di più varianti urbanistiche e di uno studio particolareggiato delle Zone B e C, PEEP e PIP ecc. .

Delibere di approvazione di :

Zona A Piano di Recupero Centro Storico Delibera C.C. n° 40 del 25.11.85

Zone B1 Delibera Commissario Prefettizio n° 325 del 29.10.77 – D.P.G.R. n° 764 del 28.04.79 comprensori "A", "B", "C – D"

Zone B1 Variante comprensorio "A" Delibera C.C. n° 57 del 31.10.90 e n° 59 del 13.05.91

Zone C1 Delibera C.C. n° 65 del 08.04.74 – D.P.G.R. n° 166 del 22.01.75 Zona Manca

Zone C1 Delibera C.P. n° 323 del 29.10.77 – D.P.G.R. n° 1782 del 28.07.78 Zona Rene

Zone C1 Delibera C.P. n° 325 del 29.10.77 – D.P.G.R. n° 763 del 28.04.79 Loc. Giorgilorio

Zona C1 Variante Delibera C.C. n° 20 del 25.03.97 Località Giorgilorio

Zona C1 P.P. Delibera C.C. n° 6 del 26.02.99 Località Giorgilorio

PEEP Delibera di C.C. n° 34 del 25.09.1989 Zona Manca o Brizzi e Zona Franche

Zona C2 P.P. Delibera C.C. n° 39 del 28.03.91 Zona Manca

PIP Delibera C.C. n° 38 del 28.03.1991 – Variante interna Delibera C.C. n° 51 del 25.09.97

1.3. NUOVO STRUMENTO GENERALE - P.U.G.

Attualmente è in corso di redazione il P.U.G. per il quale il Consiglio Comunale, con atto n° 43 del 26.06.97 e n° 58 del 25.09.97, ha deliberato gli obiettivi e i criteri, ai sensi dell' Art. 11 della legge urbanistica regionale n. 20/2001 e s.m.i. e con delibera di Giunta Comunale n° 9 del 30.01.01 ha approvato il documento programmatico.

2. MOTIVAZIONI DELLA VARIANTE AL P. di F. E PRESUPPOSTI GIURIDICI

Come detto in premessa, il Comune di Surbo è dotato di Programma di Fabbricazione (P.d.F.). Detto P.d.F. non ha previsto alcun ambito del territorio comunale tipizzato come Zone D destinate ad accogliere insediamenti produttivi, commerciali e direzionali. Successivamente è stata approvata una variante finalizzata alla redazione di un piano per gli insediamenti produttivi con Delibera C.C. n° 59/90 vistata dal CO.RE.CO prot. 49370/1 del 13.11.90 e D.G.R. n° 2424/90 vistata dal Commissario di Governo prot. 7357 del 17/05/90 e P.P approvato con Delibera di C.C. n° 38 del 28.03.91.

Le richieste di insediamento di attività produttive hanno di fatto esaurito le previsioni del P.I.P. vigente. Da qui la necessità di predisporre in tempi brevi una variante che possa soddisfare le nuove domande insediative di attività produttive.

Per tale stato di cose, l'amministrazione Comunale ha deciso di dotarsi di un nuovo Piano per Insedimenti produttivi (P.I.P.), in ampliamento a quello esistente, ai sensi dell'art. 27 della Legge 22/10/1971 n. 865, alla formazione del quale la presente variante al P.d.F. è finalizzata. I presupposti giuridici di detta variante sono costituiti dall'art. 55 della L.R. 31/5/80 n.56, come modificato dall'art. 2 della L.R. 24/1/1981 n. 11 e comma 3 dell'art. 20 L.R. n° 20 del 27.07.2001.

Le aree interessate alla presente variante sono tipizzate dallo strumento urbanistico generale vigente, parte in zone agricole ("E1 – E2") e parte, come fasce di rispetto.

La nuova tipizzazione dell'area perimetrata nella TAV. 4 – ZONIZZAZIONE DI PROGETTO avrà la destinazione di zona omogenea di tipo "D" (zona per attività produttive). La fascia di rispetto prevista attualmente dal P.d.F. vigente e del vigente SISRI che interessa la zona oggetto della variante sarà riportata a una distanza dalla rete viaria esistente S.S. 613 di 40 m.

3. DETERMINAZIONE DEL FABBISOGNO DEL SETTORE PRODUTTIVO

3.1. DIMENSIONAMENTO – TABELLE

Nell'operare il dimensionamento si sono tenute come riferimento, oltre alle considerazioni espresse nel precedente paragrafo, le indicazioni di cui alla Deliberazione G.R. del 13/11/1989, n. 6320, in attuazione dell'art. 51 della L.R. n. 56/80, che indica i criteri per il calcolo del fabbisogno produttivo.

Si è quindi provveduto a elaborare i conteggi secondo gli schemi tabellari in essa proposti.

Stante l'insufficienza di aree destinate al settore produttivo (industria e artigianato) si assume come dato di riferimento il numero degli addetti (vedi Tab. 17) nel settore industria e costruzioni riferito al 2016, sostanzialmente stabilite rispetto agli anni precedenti.

Tale fabbisogno, in assenza di specifici studi di settore, non può che essere basato sull'analisi degli insediamenti e delle attività produttive esistenti (per poter adeguatamente individuare i fabbisogni pregressi) e sull'analisi delle dinamiche riferite alla popolazione attiva mediante proiezioni riferite al 2016.

Si riporta di seguito le tabelle contenute nella citata deliberazione G.R. n. 6320/89, compilate con riferimento ai censimenti ISTAT 1971 – 1981 – 1991 – 2001 e ai dati comunali riferiti a tutto il 2005 e ai Censimenti dell'Industria, Commercio, Servizi e Artigianato 1991 e 2001.

TABELLA N. 1

COMUNE DI SURBO

POPOLAZIONE RESIDENTE AI CENSIMENTI

		1971	1981	1991	2001	2005 (1)
MASCHI		4.059	4.930	5.156	6.159	
DONNE		4.131	5.108	10.560	6.570	
TOTALE		8.190	10.038	10.560	12.729	13.842
	ASSOLUTA		1.848			
VARIAZIONE						
1971-1981	%		22,56			
	MEDIA ANNUALE		2,26			
	ASSOLUTA			522		
VARIAZIONE						
1981-1991	%			5,20		
	MEDIA ANNUALE			0,52		
	ASSOLUTA				2.169	
VARIAZIONE						
1991-2001	%				20,54	
	MEDIA ANNUALE				2,05	
	ASSOLUTA					1.113
VARIAZIONE						
2001-2005	%					8,04
	MEDIA ANNUALE					2,01
	ASSOLUTA					3.282
VARIAZIONE						
1991-2005	%					31,08
	MEDIA ANNUALE					2,22

(1) Dati Comunali al 31/12/2005

ELABORAZIONE DATI ISTAT E DATI COMUNALI

TABELLA N. 2

COMUNE DI SURBO

POPOLAZIONE RESIDENTE PER CLASSI DI ETA'

CLASSI DI ETA'	CENSIMENTO 1971				CENSIMENTO 1981				CENSIMENTO 1991				CENSIMENTO 2001			
	M	F	TOT	%	M	F	TOT	%	M	F	TOT	%	M	F	TOT	%
FINO A 5	475	468	943	12,51	460	475	935	9,31	332	327	659	6,24			760	5,97
FINO A 6																
FINO A 14	830	810	1640	22,00	1050	1000	2050	22,42	811	851	1662	15,73			1591	12,50
FINO A 24	667	651	1318	16,47	830	831	1661	17,77	1006	983	1989	18,84			1757	13,80
FINO A 25																
FINO A 45	1073	1080	2153	26,28	1323	1351	2674	27,94	1474	1533	3007	28			4282	33,64
FINO A 54	335	396	731	8,90	541	545	1086	12,68	564	597	1161	10,99			1583	12,44
FINO A 55																
FINO A 60	177	171	348	4,20	204	237	441	5,39							605	4,75
FINO A 64	161	160	321	4,00	128	154	282	3,90	504	518	1022	9,67			583	4,58
FINO A 65																
OLTRE 65	208	242	450	5,5	263	306	569	5,8	281	343	624	5,90			957	7,52
OLTRE 74																
OLTRE 75	133	153	286	4,5	131	209	340	4,47	184	252	436	4,23			611	4,80
TOTALE	4059	4131	8190	100,00	4930	5108	10038	100,00	5156	5404	10560	100,00			12729	100,00

ELABORAZIONE DATI ISTAT

TABELLA N. 3

COMUNE DI SURBO

POPOLAZIONE RESIDENTE NEL DECENNIO (*) 1996-2006

(AL 31/12)	SALDO NATURA- LE		SALDO SOCIA- LE		VARIAZIONE TOTALE		POPOLAZIO- NE RESIDENTE
	N.ro	%	N.ro	%	N.ro	%	
1995							11410
1996	101		68		169		11579
1997	97		215		312		11891
1998	81		150		231		12122
1999							12532
2000							12935
2001							12729
2002							13291
2003							13505
2004							13576
2005							13842
VARIAZIONE MEDIA AN- NUA NEL DE- CENNIO							17,57

(*) Il periodo considerato è di dieci anni in quanto riferito al periodo di validità del P.I.P..

ELABORAZIONE DATI COMUNALI

POPOLAZIONE RESIDENTE CON PIU' DI 6 ANNI PER GRADO DI ISTRUZIONE

	1971		1981		1991		2001	
	MF	%	MF	%	MF	%	MF	%
LAUREA	33	0,46	133	1,40	76	0,77	594	5,02
DIPLOMA	237	3,58	591	6,66	1072	10,94	2591	21,91
LIC. SC. MEDIA	636	9,00	1868	21,17	3356	34,30	4077	34,48
LIC. ELEMEN.	2686	38,00	3665	41,31	3501	35,76	2816	23,82
ALFABETI	2608	36,96	1991	22,44	1738	17,75	1380	11,67
ANALFABETI	855	12,00	623	7,02	47	0,48	364	3,08
TOTALI	7055	100	8871	100	9790	100	11822	100

ELABORAZIONE DATI ISTAT

FAMIGLIE RESIDENTI PER AMPIEZZA

NUM. Componenti	1 9 7 1		1 9 8 1		1 9 9 1		2 0 0 1	
	N.	%	N.	%	N.	%	N.	%
1. In coabit.								
Non coabit.							581	
TOTALE	191	8,90	305	10,93	344	10,99	586	14,06
2.	368	18,01	470	16,85	612	19,6	930	22,31
3.	384	17,90	529	18,96	643	20,5	952	22,84
4.	490	22,76	703	25,28	870	27,8	1219	29,25
5.	379	17,00	486	17,43	470	15,0	388	9,31
6.	192	8,95	180	6,52	138	4,4	93	2,23
7.	77	3,59	73	2,61	53	1,7		
8 e più Fam.	62	2,89	42	1,51				
Comp.	238		364		398		605	
TOT. FAMIG.	2143	100	2788	100	3130	100	4168	100,00
TOT. COMP.	7863		10029		10533		12723	
Numero medio comp. Famiglia	3,7		3,6		3,4		3,05	

ELABORAZIONE DATI ISTAT

TABELLA N. 8

COMUNE DI SURBO

ABITAZIONI OCCUPATE PER TITOLO DI GODIMENTO

	1971		1981		1991		2001	
	N.	%	N.	%	N.	%	N.	%
<u>PROPRIETA'</u>								
N. Ab.ni	1527	72,10	2132	77,02	2510	80,19	3481	83,78
N. Stanze	5973		10071		12295		16965	
N. Famiglie	1538		2144		2510		3493	
N. Occup.	5964		7770		8526		10779	
<u>AFFITTO</u>								
N. Ab.ni	500	23,61	484	17,49	407	13,00	360	8,66
N. Stanze	1617		1873		1695		1460	
N. Famiglie	501		486		407		361	
N. Occup.	1830		1723		1352		1059	
<u>ALTRO TITOLO</u>								
N. Ab.ni	91	4,30	152	5,49	213	6,81	314	7,56
N. Stanze	321		697		952		1418	
N. Famiglie	92		154		213		314	
N. Occup.	326		528		675		885	
TOT. Ab.ni	2118	100	2768	100	3130	100	4155	100

ELABORAZIONE DATI ISTAT

TABELLA N. 9

COMUNE DI SURBO

ABITAZIONI OCCUPATE PER EPOCA DI COSTRUZIONE

EPOCA IGNOTA E PRIMA DEL		1 9 9 1		2 0 0 1		DIFFER. '91 - '01
		N.	%	N.	%	
1919 :	ABITAZIONI	247	7,89	290	5,80	43
	STANZE	1011	6,77	1159	5,01	148
1919 ÷ 1945	ABITAZIONI	328	10,48	376	7,52	48
	STANZE	1424	9,53	1717	7,42	293
1946 ÷ 1961	ABITAZIONI	570	18,21	799	15,98	229
	STANZE	2501	16,74	3650	15,76	1149
1962 ÷ 1971	ABITAZIONI	691	22,08	971	19,42	280
	STANZE	3322	22,23	4536	19,59	1214
1972 ÷ 1981	ABITAZIONI	910	29,07	1133	22,66	223
	STANZE	4710	31,52	5390	23,28	680
1982 ÷ 1991	ABITAZIONI	234	7,48	614	12,28	380
	STANZE	1205	8,06	2992	12,92	1787
DOPO IL 1991	ABITAZIONI	150	4,79	818	16,36	668
	STANZE	769	5,15	3710	16,02	2941
TOTALI :	ABITAZIONI	3130	100	5001	100	1871
	STANZE	14942	100	23154	100	8212

ELABORAZIONE DATI ISTAT

ABITAZIONI OCCUPATE PER NUMERO DI STANZE

			1 9 9 1		2 0 0 1		DIFFER.
			N.	%	N.	%	'91 - '01
1.	N.RO	ABITAZIONI	9	0,29	10	0,24	1
	N.RO	FAMIGLIE	9	0,29	10	0,24	1
	N.RO	COMPONENTI	15	0,14	23	0,18	8
2.	N.RO	ABITAZIONI	84	2,68	124	2,98	40
	N.RO	FAMIGLIE	84	2,68	124	2,98	40
	N.RO	COMPONENTI	183	1,73	291	2,29	108
3.	N.RO	ABITAZIONI	406	12,97	531	12,78	125
	N.RO	FAMIGLIE	406	12,97	533	12,79	127
	N.RO	COMPONENTI	1109	10,51	1370	10,77	261
4.	N.RO	ABITAZIONI	859	27,44	1079	25,97	220
	N.RO	FAMIGLIE	859	27,44	1084	26,01	225
	N.RO	COMPONENTI	2826	26,78	3155	24,80	329
5.	N.RO	ABITAZIONI	1020	32,59	1375	33,09	355
	N.RO	FAMIGLIE	1020	32,59	1380	33,11	360
	N.RO	COMPONENTI	3644	34,53	4381	34,43	737
6. E PIU'	N.RO	ABITAZIONI	752	24,03	1036	24,93	284
	N.RO	STANZE					
	N.RO	FAMIGLIE	752	24,03	1037	24,88	285
TOTALI	N.RO	COMPONENTI	2776	26,31	3503	27,53	727
		ABITAZIONI	3130	100	4155	100	1025
		FAMIGLIE	3130	100	4168	100	1038
		COMPONENTI	10553	100	12723	100	2170

ELABORAZIONE DATI ISTAT

POPOLAZIONE ATTIVA E NON ATTIVA

	1971		1981		1991		2001(*)	
	N.	%	N.	%	N.	%	N.	%
In Condizione professionale:								
OCCUPATI	3174	55,26	2854	28,43	3228	30,56	4001	38,55
DISOCCUPATI			738	7,35	622	5,89	1204	11,60
TOTALE	3174	55,26	3592	35,78	3850	36,45	5205	50,15
In cerca di 1 ^a occupazione	198	3,44	675	6,72	898	8,5	/	/
Totale pop. Attiva	3372	58,71	4267	42,5	4748	44,96	5205	50,15
Totale pop. Non attiva	2371(**)	41,29	5771(**)	57,5	5812	55,04	5173	49,85
TOTALE	5743(**)	100	10038(**)	100	10560	100	10378	100

* Popolazione Residente da 10 anni in poi.

** Popolazione Residente da 14 anni in poi.

ELABORAZIONE DATI ISTAT

TABELLA N. 15

COMUNE DI SURBO

POPOLAZIONE RESIDENTE ATTIVA PER RAMO DI ATTIVITA' ECONOMICA

	1971		1981		1991		2001	
	MF	%	MF	%	MF	%	MF	%
0 AGRICOLTURA	909	28,60	1010	28,12	901	23,4	345	9,02
INDUSTRIA								
Totale 1-5	1753	55,22	1514	42,15	1570	40,8	1321	34,53
1A Combust.			2					
1B Elet. Gas, acqua	16		18					
Totale 1A+1B	16	0,50	20	0,55	41	1,0	/	/
2 Estrattivi			191	5,31	45	1,1		
3 Lav. Metallici	1251	39,4	302	8,40	1001	26,0		
4 Al. Tess. Leg.			519	14,44				
Totale 3+4								
5 Costruzioni	486	15,3	482	13,41	483	12,5		
COMMERCIO								
6A Pub. Eser.			327		443			
6B Riparaz.			115					
Totale 6			442	12,30	496	12,8	1324	34,61
7 TRASP./Com.ni	85	2,67	92	2,58	91	2,36		
CREDITO ASS.							250	6,53
8A Credito			18		33			
8B Servizi			45		98			
Totale 8	8	0,25	63	1,75	131	3,40	569	14,87
PUBBL. AMMIN.							1111	29,04
9A Pub. Amm.	53		139		321			
9B Servizi	175 (1)		332		338			
Totale 9	228	7,18	471	13,11	659	17,1	267	6,98
TOTALI	3174	100	3592	100	3848	100	3826	

1) In parte nel ramo
8B

ELABORAZIONE DATI ISTAT

TABELLA N. 16

COMUNE DI SURBO

POPOLAZIONE RESIDENTE ATTIVA PER RAMO E POSIZIONE PROFESSIONALE

	1971		1981		1991		2001	
	N.	%	N.	%	N.	%	N.	%
AGRICOLTURA	902	28,64	1010	28,12	901	23,43	345	8,62
Impr./Lib. Prof.	1	0,03	8	0,22	20	0,52	5	1,45
Lav. in proprio	163	5,13	63	1,75	89	2,31	28	8,12
Coadiutore	11	0,34	2	0,06	8	0,21	4	14,29
Dirig. e Impieg.	3	0,09	5	0,14	29 (1)	0,75	2	50,00
Lav. Dipen.	731	23,03	932	25,94	755 (1)	19,64	306	88,70
INDUSTRIA	1753	55,23	1514	42,15	1570	40,83	1321	33,02
Impr./Lib. Prof.	18	0,56	8	0,22	81	2,11	70	5,30
Lav. in proprio	106	3,33	94	2,62	174	4,53	180	13,63
Coadiutore	8	0,25	3	0,08	10	0,26	7	0,53
Dirig. e Impieg.	18	0,56	89	2,48	125 (1)	3,25	23	1,74
Lav. Dipen.	1603	50,50	1320	36,75	1178 (1)	30,64	1041	78,80
ALTRE ATTIVITA'	512	16,13	1068	29,73	1374	35,73	2335	58,36
Impr./Lib. Prof.	20	0,63	68	1,89	114	2,96	158	6,77
Lav. in proprio	128	4,03	188	5,20	252	6,55	352	15,07
Coadiutore	10	0,31	24	0,67	17	0,45	32	1,37
Dirig. e Impieg.	139	4,37	392	10,91	475 (1)	12,35	24	1,03
Lav. Dipen.	215	6,77	396	11,02	516 (2)	13,43	1769	75,76
TOTALE	3174	100	3592	100	3845	100	4001	100,00
Impr./Lib. Prof.	39	1,23	84	2,34	215	5,59	233	5,82
Lav. in proprio	397	12,51	345	9,60	515	13,39	560	14,00
Coadiutore	29	0,91	29	0,81	35	0,91	43 (*)	1,07
Dirig. e Impieg.	160	5,04	486	13,53	664 (1)	17,27	49(**)	1,22
Lav. Dipen.	2549	80,31	2648	73,72	2449 (2)	63,70	3116	77,88

(1) Sono inseriti i soci di cooperative

(2) Sono inseriti i direttivi e i quadri

* Coadiuvante familiare

** Socio di Cooperativa

ELABORAZIONE DATI ISTAT

TABELLA N. 17

COMUNE DI SURBO

CALCOLO DEI NUOVI POSTI-LAVORO PER RAMO DI ATTIVITA'

	1991(1)		2001(2)		variaz.	2005(4)	2016(5)		nuovi posti lav.	
	N.	%	N.	%	'91-'01(3)	% variaz.corret- ta	N.	% variaz.corret- ta	N.	al 2016(6)
Popolazione TOTALE	10560	100,00	12729	100,00	2169	100,00	13842	100,00	17749	3907
Popolaz. attiva	3848	36,44	3826	30,06	-22	30,06	4161	30,06	5335	1174
Add. Agricoltura	901	8,53	345	2,71	-556	2,71	375	2,71	481	106
Add. Ind. (1-4)	1087	10,29								
Add.Costruz.(5)	483	4,57								
Add. Totale	1570	14,87	1321	10,38	-249	10,38	1437	10,38	1842	405
Add. Commercio	496	0,05	1324	10,40	828	10,40	1440	10,40	1846	406
Add. Trasporto	91	0,01								
Add. Cred. e Assic.	131	0,01	569	4,47	438	4,47	619	4,47	793	175
Add. Pub. Ammin.	659	0,06	267	2,10	-392	2,10	290	2,10	372	82

(1) Dalla Tabella 15;

(2) Dalla Tabella 15;

(3) = (2) - (1);

(4), (5) In assenza di uno studio socio-economico specifico si applicano le stesse percentuali del censimento 2001;

(6) = (5) - (4);

TABELLA N. 18

COMUNE DI SURBO

UNITA' LOCALI E ADDETTI PER RAMO E CLASSE DI ATTIV. ECONOMICA

RAMO E CLASSE DI ATTIVITA'	1981		1991		2001		VARIAZIONI '91 - '01	
	Unità	Add	Unità	Add	Unità	Add.	Unità	Add.
0.4 - Attività connesse all'agr.								
Totale ramo 0		1010		901		345		-556
1.6 - Prod., Distr., En. Elettrica								
2.3 - Estr. Minerali non metal.								
2.4 - Lav. Minerali non metal.								
Totale ramo 1		211		86		1321		1235
3.1 - Costr. di prod. in metallo								
3.7 - Costr. App. di precisione								
Totale ramo 3 e 4		821		1001		404		-597
4.1 - Ind. Alimentari di base								
4.5 - Ind. Calz. Abb. Bianch.								
4.6 - Industria del Legno e del								
4.9 - Ind. Manifatt. diverse								
5.0 - Edilizia e Genio Civile								
6.1 - Comm. All'ingrosso								
6.4 - Comm. min. Al. Abb. Arr.								
6.5 - Comm.min.veic.mat.carb.								
6.6 - Pub. eser. ed eser. Alber.								
6.7 - Rip. di beni di cons. e veic.								
Totale ramo 5		482		481		1324		843
Totale ramo 6		442		496		/		/
7.1 - Ferrovia								
7.2 - Altri trasporti terrestri								
7.9 - Comunicazioni								
Totale ramo 7		92		91		2		-89
8.1 - Istituti di Credito								
8.2 - Assicurazioni								
8.3 - Finan., assic., serv. Imp.								
Totale ramo 8		63		131		82		-49
9.1 - Pub. Amm., sicurezza sociale obbl.								
9.2 - Servizi igiene pub., cimit.								
9.3 - Istruzione								
9.5 - Sanità e servizi veterinari								
9.6 - Altri servizi sociali								
9.7 - Servizi ricreativi ed altri servizi sociali								
9.8 - Servizi personali								
Totale ramo 9		471		342		1027		685
TOTALE COMPLESSIVO		3592		3529		4001		472

DATI ISTAT - Censimenti (1991 e 2001) Ind. Comm. Servizi e Artig.

DENSITA' DI ADDETTI

SETTORE INDUSTRIALE	Numero di addetti per Ha di lotto			
Molitoria e panificazione, dolciaria	tra	57	e	100
Conserviera, casearia	tra	57	e	30
Olearia	meno di			30
Del freddo	tra	57	e	100
Bevande alcoliche	tra	57	e	30
Bevande analcoliche	tra	57	e	100
Dei mangimi	tra	57	e	30
Metallurgiche, fonderia di seconda fusione	tra	57	e	100
Costruzione di macchine utensili, macchine operatrici	meno di			30
Industria del cemento e della calce	tra	57	e	30
Industria dei laterizi	tra	57	e	30
Industria della fabbricazione del vetro	oltre			100
Lavorazione del vetro	tra	57	e	100
Lavorazione della ceramica	tra	57	e	30
Manufatti in cemento	meno di			30
Industria del cotone	oltre			100
Industria della lana	tra	57	e	100
Industria delle calzature	oltre			100
Industria delle pelli e del cuoio	tra	57	e	100
Industria del vestiario e dell'abbigliamento	oltre			100
Mobili ed arredo	tra	57	e	100
Chimiche detersivi	meno di			30
Chimiche saponi	tra	57	e	100
Chimiche farmaceutiche	oltre			100
Chimiche colori e vernici	tra	57	e	30
Industrie della carta (manifatturiere)	tra	57	e	100
Poligrafiche	oltre			100
Industrie per la fabbricazione della carta	meno di			30
Materie plastiche	tra	57	e	100

Da: PROBLEMI TERRITORIALI DELLO SVILUPPO INDUSTRIALE - A. Lacava, pag. 175

3.2. AREE PER NUOVI INSEDIAMENTI INDUSTRIALI E ARTIGIANALI

La complessiva crescita della popolazione attiva per il prossimo decennio, mediante l'applicazione delle stesse percentuali derivanti dal censimento ISTAT 2001, è pari a 1174. A questa si accompagna un incremento tra gli addetti a settore industria e costruzioni di 405 unità (vedi tab. 17).

3.3. AREE PER NUOVI INSEDIAMENTI COMMERCIALI E DIREZIONALI

Anche per il settore del commercio si prevede per il prossimo decennio un incremento di 406 posti di lavoro (vedi tab 17), derivante dall'aumento già registrato nel decennio 1991 – 2001 di 828 nuovi posti di lavoro.

Un'analogha crescita è ipotizzabile per il settore direzionale per il 2016 quantificabile in 175 unità.

La conformazione degli attuali insediamenti per la grande, media e piccola distribuzione del settore commercio compresi nell'ambito del vigente P.I.P. potrà costituire un polo di attrazione per i futuri insediamenti, con una tendenza, quindi, a sviluppare ulteriormente il "parco commerciale" di Surbo che assume ormai una rilevanza di carattere comprensoriale.

Riepilogando:

• settore industriale e artigianale	405 addetti
• settore commerciale e distributivo	406 addetti
• settore direzionale	<u>175 addetti</u>
TOTALE	986 addetti

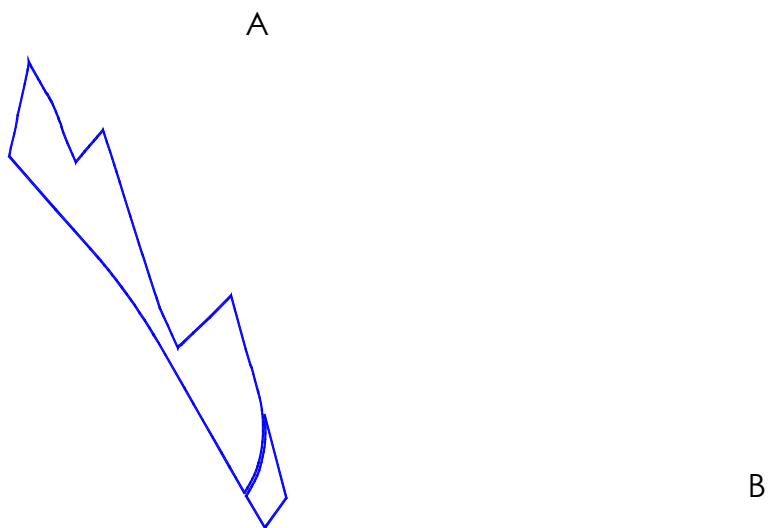
Assegnando un parametro medio di 50 addetti per ettaro di superficie di lotti edificatori, si ricava un fabbisogno fondiario di 19,72 ettari.

Dette aree dovranno essere dotate delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. In particolare si fa riferimento all'art. 5 del D.M. 2/4/1968 n. 1444, relativamente alla dotazione di spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi, oltre alle aree necessarie per la viabilità. Per quanto riguarda la dotazione di parcheggi si deve tener conto della legge regionale per le aree artigianali e del Regolamento Regionale per il Commercio per le aree commerciali.

Ai fini di quantificare dette aree si ritiene di fare riferimento alle previsioni, per analogia, del vigente P.I.P. Possiamo considerare un'incidenza di strade, parcheggi e attrezzature pubblica pari al 35% della superficie fondiaria. Assumendo tale percentuale anche per il nuovo ampliamento del P.I.P., avremo un fabbisogno di aree per viabilità e standard urbanistici in circa 6,90 ettari. Pertanto la superficie territoriale per gli insediamenti industriali, artigianali, commerciali – direzionali e ricettivi sarà di 26,62 ettari pari a

266.200 mq, inferiore a quella individuata dalla presente variante pari a 23,35 ettari, pari a **233.526 mq**. La differenza tra il fabbisogno di aree per attività produttive sopra determinato e l'area individuata nella presente variante sarà utilizzata per il soddisfacimento di eventuali lotti ancora liberi sulle aree industriali e artigianali esistenti.

CALCOLO DELLE AREE DI AMPLIAMENTO DEL P.I.P.



$$A + B = 216.139 \text{ mq} + 17.387 \text{ mq} = 233.526 \text{ mq (pari a 23,3526 Ha)}$$

4. SCELTE LOCALIZZATIVE

La localizzazione del P.I.P. ha tenuto conto dei vincoli urbanistici stabiliti dal P.d.F., dal P.U.T.T. vigenti e da specifiche richieste pervenute, oltre al criterio di salvaguardare il complesso di aree agricole comprendenti culture arboree. Le aree comprese nell'ampliamento del P.I.P. non sono interessate dal P.A.I. (Piano di assetto idrogeologico) vigente.

5. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

L'ambito delle Zone D – Produttive, come individuato nella presente variante al Programma di Fabbricazione, costituisce comparto unitario di intervento al quale dare attuazione mediante Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) ai sensi dell'art. 27 della Legge 22/10/1971, n. 865.

Le destinazioni saranno quelle già stabilite nel P.I.P. vigente e pertanto saranno consentite le seguenti destinazioni:

- impianti industriali e/o artigianali;
- attività commerciali e distributive;
- depositi, magazzini e spazi espositivi;
- attrezzature per autotrasporti e simili;
- uffici e attività direzionali e ricettive.

E' vietata la destinazione residenziale ad eccezione di un solo alloggio per azienda, ad uso del titolare o dirigente dell'azienda, ovvero del custode, per una superficie utile netta non superiore a mq 95.

Gli indici di fabbricabilità e gli altri parametri urbanistici della variante saranno analoghi a quelli del P.I.P. vigente.

INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE	1,7 mc/mq
INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA	3 mc/mq
RAPPORTO DI COPERTURA	40%
ALTEZZA MASSIMA (CON ESCLUSIONE DEI VOLUMI TECNICI)	10,50 m
PIANI FUORI TERRA	3
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI DEL LOTTO	5 m
DISTACCO MINIMO TRA GLI EDIFICI ALL'INTERNO DEL LOTTO	5 m
ARRETRAMENTO DAL FILO STRADALE	5 m
AREA DEL LOTTO DA DESTINARE A VERDE ALBERATO	20%
SPAZI PUBBLICI DESTINATI AD ATTIVITÀ COLLETTIVE, A VERDE PUBBLICO E A PARCHEGGI (ESCLUSE LE SEDI VIARIE) NON INFERIORI A QUELLI STABILITI DAL D.M. 2/4/1968, N. 1444, ART. 5	10%

6. NORME PER LE ZONE A VERDE E ATTREZZATURE

Dette zone possono comprendere:

- verde con attrezzature sportive;
- verde con servizi.

Le zone a verde con attrezzature sportive possono comprendere:

- campi sportivi di qualunque tipo, con annessi locali per spogliatoi, docce e deposito attrezzi;
- spazi alberati separati da ogni tipo di circolazione motorizzata a eccezione di quella delle strade di penetrazione e dei relativi parcheggi.

Le zone per servizi possono comprendere le seguenti costruzioni:

- centro per manifestazioni sociali, culturali, ricreative e assistenziali;
- centro di servizi di interesse generale (pronto soccorso, ufficio postale, istituti di credito, polizia, ...)

Per dette zone gli indici di fabbricazione saranno i seguenti:

- indice di copertura massima: 20% dell'area del lotto;
- indice di fabbricabilità territoriale massima: 1 mc/mq;
- altezza massima: 8,50 m.

7. COMPATIBILITÀ DELLA VARIANTE AL P.U.T.T./P

7.1. L'AREA DI INTERVENTO

L'ambito oggetto della variante urbanistica, dell'estensione di 23,35 ettari, è posta a ovest dell'abitato di Surbo in prossimità della S.S.S. 613 Lecce – Brindisi.

Le aree, site a una altitudine media di mt. 44 s.l.m., sono prevalentemente incolte, utilizzate a pascolo, in parte a seminativo, e in parte sono interessate da uliveto parzialmente rado e con coltivi spesso mal curati e inesistenti.

L'area è, inoltre, interessata da un fabbricato agricolo (vedi tavola con documentazione fotografica).

7.2. AMBITI TERRITORIALI DISTINTI

Le tavole *ALLEG. 1, ALLEG. 2, ALLEG. 3, ALLEG. 4* contengono le cartografie del PUTT/P, riportate sul rilievo aerofotogrammetrico aggiornato, scala 1:1.000, sulle quali è stata evidenziata la localizzazione dell'area oggetto della variante urbanistica.

A riscontro delle stesse planimetrie, per l'area in parola, risulta quanto segue:

- decreti Galasso: assenti nella zona interessata;
- vincoli idrogeologici: assenti nella zona interessata ;
- idrologia superficiale: assente nella zona interessata;
- usi civici: assenti nella zona interessata;
- vincoli ex lege 1497: assenti nella zona interessata;
- boschi, macchie, biotipi, parchi: assenti nella zona interessata;
- grotte: assenti nella zona interessata;
- vincoli e segnalazioni architettonici: assenti nella zona interessata;
- vincoli faunistici: assenti nella zona interessata;
- geomorfologia: assente nella zona interessata.

7.3. AMBITI TERRITORIALI ESTESI (A.T.E.)

Parte dell'area oggetto della variante urbanistica è classificata dal PUTT/P quale ambito di "VALORE DISTINGUIBILE" ("C") *laddove sussistono condizioni di bene costitutivo*" (art. 2.01 delle NTA del PUTT/P). Si rimanda alla TAV. ALLEG. 4.

Essendo il sito classificato come A.T.E. di tipo ("C") ne deriva che gli indirizzi di tutela per lo stesso, come riportato nell'art. 2.02 delle Norme tecniche di Attuazione del PUTT/P sono: *"salvaguardia e valorizzazione dell'assetto attuale se qualificato; qualificazione dell'assetto attuale, se compromesso, per il ripristino e l'ulteriore qualificazione; trasformazione dell'assetto attuale che sia compatibile con la qualificazione paesaggistica"*.

La classificazione del sito come tipo ("C") deriva dalla presenza della *Masseria Schiavelle*, inserita nel P.I.P. vigente, mentre nel settore territoriale non è presente alcun bene costitutivo. La classificazione A.T.E. di valore distinguibile ("C") non appare, quindi, giustificata e in sede di sottopiano o di verifica dell'ATE potrebbe essere sicuramente oggetto di riconsiderazione.

Le previsioni insediative della variante intervengono in ambito che non può ritenersi qualificato, per l'assenza di beni costitutivi. Lo stesso, invece, è da ritenersi compromesso sia per le presenze esistenti precedentemente dette, sia per lo stato di degrado riscontrabile, che per la previsione realizzativa del Rondò del Comune di Surbo immediatamente contiguo all'area di intervento prevista, il cui disegno è riportato sugli elaborati della variante urbanistica.

La variante urbanistica, non sottraendo al territorio alcuna valenza paesaggistica rilevabile, si propone di utilizzare l'ambito interessato, consentendo all'Amministrazione Comunale di Surbo di dare risposta alle esigenze di carattere produttivo e occupazionale.

8. COMPATIBILITÀ CON IL P.A.I. (PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO)

La tavola ALLEG. 5 contiene la cartografia con le prescrizioni del P.A.I., riportate sul rilievo aerofotogrammetrico aggiornato, scala 1:1.000, sulle quali è stata evidenziata la localizzazione dell'area oggetto della variante urbanistica, da cui risulta che l'area oggetto della presente variante non è assoggettata ai vincoli proposti dal Piano di assetto idrogeologico. Pertanto si può considerare la compatibilità delle aree previste nella presente variante alla utilizzazione ai fini degli insediamenti produttivi, secondo la normativa vigente in materia.

9. ELABORATI DI PROGETTO

La presente variante al P.d.F.. finalizzata alla redazione di un nuovo Piano per gli insediamenti produttivi ai sensi dell'art. 27 della legge n. 265/71 e L.R. n. 56/80 e L.R. n. 1/1981 è costituita dai seguenti elaborati:

TAV. 1	RELAZIONE TECNICA, DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E ALLEGATI	
TAV. 2	INQUADRAMENTO TERRITORIALE SCHEMA DEL RETICOLO INFRASTRUTTURALE INTEGRATO LECCE - SURBO	SCALA 1:25.000
TAV. 3	STATO DI ATTUAZIONE DELLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE	SCALA 1:5.000
TAV. 4	VARIANTE AL P.DI F. – ZONIZZAZIONE DI PROGETTO	SCALA 1:5.000
TAV. 5	STATO DI FATTO DELLA ZONA INTERESSATA	SCALA 1:2.000
ALLEG. 1	VERIFICA DI COMPATIBILITÀ CON IL P.U.T.T./P. BOSCHI – MACCHIA – BIOTIPI – GEOMORFOLOGIA	SCALA 1:10.000
ALLEG. 2	VERIFICA DI COMPATIBILITÀ CON IL P.U.T.T./P. VINCOLI E SEGNALAZIONI ARCHITETTONICI E ARCHEOLOGICI	SCALA 1:10.000
ALLEG. 3	VERIFICA DI COMPATIBILITÀ CON IL P.U.T.T./P. ELENCO VINCOLI FAUNISTICI	SCALA 1:10.000
ALLEG. 4	VERIFICA DI COMPATIBILITÀ CON IL P.U.T.T./P. AMBITI TERRITORIALI ESTESI	SCALA 1:10.000
ALLEG. 5	VERIFICA DI COMPATIBILITÀ CON IL P.A.I.	SCALA 1:10.000

LECCE, settembre 2007

Arch. Raffaele Guido

Arch. Giovanni Frassanito