

Premesso:

Con delibera di C.C.n°6 del 09.01.1978 questo Comune ha adottato la variante generale al proprio P.di F. allo scopo di prevedere una zona per insediamenti produttivi.

La variante è stata approvata dalla G.R. con provvedimento n°5724 del 13.07.1981. Nelle more di approvazione di cui sopra l'A.N.A.S. di Lecce trasmetteva a questo Comune, in quanto parte interessata, il progetto relativo alla variante stradale del tratto Taviano – Ugento inserita nel programma di adeguamento ed ammodernamento della SS 274.

Il progetto esecutivo stradale prevedeva in corrispondenza della strada provinciale Racale – Melissano uno svincolo che interessava marginalmente l'area industriale D/2 di questo Comune, riducendone la superficie territoriale, da ciò la necessità della seconda variante al P. di F., adottata dal Consiglio Comunale di Racale con delibera n°142 del 22.7.1982 ed approvata con delibera di Giunta Regionale n°6962 del 14.7.1987.

DATI RELATIVI AL PROCEDIMENTO DI ESPROPRIO

L'Amministrazione comunale di Racale, in attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico, con deliberazione del Consiglio Comunale n°81 del 23.12.1991, adottava il Piano particolareggiato delle aree per gli Insediamenti Produttivi, predisposto dall'Ufficio Tecnico Comunale, giusta deliberazione d'incarico della Giunta Comunale n°670 del 21.11.1991, con delibera di C.C. n. 38 del 21.5.1992 è avvenuta l'approvazione definitiva; L'Amministrazione ha effettuato l'esproprio delle aree necessarie per i lotti e per le strade in tempi diversi, con distinti procedimenti.

Il Piano per gli Insediamenti Produttivi di che trattasi oggi è stato attuato parzialmente (TAV. 4). e realizzate le strade, su progetto esecutivo redatto dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale, approvato dalla Giunta Comunale con deliberazione n°179 del 26.3.1999.

OPIFICI COSTRUITI E IN CORSO DI REALIZZAZIONE

- 1) Permesso di costruire n. 44 del 5.12.2003
Volumetria mc.15.053,68.
- 2) Permesso di costruire n. 2 del 28.1.2004
Volumetria mc.3.888,07.
- 3) Permesso di costruire n. 24 del 16.4.2004
Volumetria mc.31.144,43
- 4) Permesso di costruire in fase di rilascio
Volumetria mc. 3.864,30

ARTICOLAZIONE P.I.P.

L'intervento sull'area destinata ad insediamenti produttivi è, per dimensioni e modalità di attuazione, indubbiamente la più importante iniziativa realizzata in questo settore dal Comune di Racale dal dopoguerra ad oggi.

La localizzazione dell'intervento nella zona Sud-Est del paese è particolarmente felice per questo tipo di attività di carattere produttivo in quanto è collegata attraverso la variante A.N.A.S., sia alla viabilità statale, sia all'aree destinate ad attrezzature economiche varie in quanto questa ultima può costituire nel tempo un valido supporto alle attività industriali potendo ospitare particolari attività terziarie e direzionali di ausilio al momento produttivo (sale di esposizione, depositi, negozi, magazzini, uffici, ecc.) ed è sufficientemente integrata con il tessuto sociale ed urbano dell'area racalina.

Complessivamente è previsto l'insediamento di circa 23 aziende, da attuarsi attraverso l'applicazione dell'art.27 Legge 865/71.

La realizzazione dell'insediamento è stata regolamentata da uno schema di convenzione con la quale sono stati stabiliti alcuni impegni che le aziende assegnatarie assumeranno nei confronti del Comune.

La progettazione dell'intero insediamento è stata condotta secondo gli standards previsti dalle norme tecniche di attuazione dal P. di F.

Tali standards prevedono fra parcheggi, verde, ed aree per servizi, un'incidenza sul totale di superficie disponibile pari al 10%.

Questa percentuale in fase di progettazione si è rilevata indubbiamente assai elevata, specie per quanto riguarda la viabilità, incidendo in modo sensibile sui costi di insediamento. Su tali costi hanno poi ulteriormente gravato le opere necessarie all'allacciamento dell'intera zona con la viabilità esistente, reti principali di urbanizzazione (fognatura, E.N.E.L., acqua ecc.).

All'area si accede attraverso un collegamento stradale perpendicolare alla S.P. Racale – Melissano che raggiunge il centro del sistema diramandosi poi in assi stradali ortogonali alla stessa a servizio dei lotti.

In posizione baricentrica è ubicata la zona destinata ad attività d'interesse comune, verde attrezzato. L'intervento interessa una superficie di mq. 158.902 di cui mq. 117.968 edificabili sulla quale saranno costruiti circa mq. 47.187,20 di edifici (capannoni, abitazione custode ed uffici).

La zona edificabile comprende nr. 7 maglie per un totale di nr. 32 lotti la cui superficie media è di mq. 3.000, con una notevole prevalenza del lotto minimo previsto dalle norme del P. di F. (\geq mq. 2.000)

TIPOLOGIA EDILIZIA

La tipologia edilizia, sotto il profilo architettonico e progettuale è libera al fine di proporre la più ampia gamma di offerta sia sul piano economico che su quello dei modelli di fabbricati produttivi. Le caratteristiche costruttive fondamentali degli opifici si possono così sintetizzare:

a)	CAPANNONI:
	- struttura in c.a. prefabbricata od in opera cercando di eliminare qualsiasi pilastro nella zona di lavorazione;
	- Coperto con travi a doppia pendenza e solaio in latero-cemento;
	- Pannelli di tamponamento orizzontali prefabbricati in argilla espansa (interasse mt. 5,00 spessore cm. 20) e/o murature perimetrali in conci di tufo;
	- Altezza interna sotto trave: mt. 6,50, mensola carroponete h = ml. 5,00;
	- Illuminazione dall'alto con schede sul colmo dotati di finestre apribili;
	- Illuminazione e areazione sui fronti ed occorrendo sui lati perimetrali con doppia finestratura orizzontale continua sotto il coperto e all'altezza dell'occhio;
	- Coibenza sul coperto;
	- Coibenza sulle pareti;
	- Divisori interni in pannelli verticali prefabbricati in c.a. o in conci di tufo.
b)	CORPI ANNESSI (Abitazioni-Uffici)
	- Struttura mista in opera (c.a. e murature perimetrali portanti);
	- Coperto piano in latero-cemento e copertura delle terrazze;
	- Tamponamenti in muratura intonacata.

UNITA MINIME D'INTERVENTO

Nell'ambito della zona edificabile, sono state individuate nr. 7 maglie, definite unità minime d'intervento, nelle quali sono consentite tipologie edilizie funzionalmente diverse tra loro, ma con unitarie caratteristiche costruttive ed architettoniche.

Cio' al fine di assicurare l'armonizzazione ed omogeneizzazione degli interventi per quanto attiene la tipologia edilizia, gli allineamenti, le altezze, le caratteristiche planimetriche dei fabbricati e le finiture delle superfici esterne, il tutto nel rispetto delle disposizioni regolamentari delle singole zone.

URBANIZZAZIONI PRIMARIE

SISTEMA STRADALE

La rete si articola su tre livelli di collegamenti:

- a) l'esistente asse viario Racale – Melissano in direzione Est-Ovest, distante circa m. 150 dalla zona industriale, sul quale andrà ad innestarsi la strada di penetrazione principale a servizio dell'intera area; è un asse a scorrimento veloce che collega i centri urbani di Racale e Melissano e che in seguito servirà le rispettive aree industriali;
- b) il previsto asse viario principale, della larghezza di ml. 10, penetra nel cuore della zona attraversandola interamente, e dal quale si dipartono i collegamenti viari secondari e lungo il quale è ubicata l'area per attività consortili, attrezzature sociali, ecc..
- c) gli assi viari secondari, della larghezza di ml. 7,00 che permettono l'accesso ai singoli lotti.

Con lo svincolo A.N.A.S. in corrispondenza dell'asse Racale – Melissano, che lambisce la zona industriale, il sistema viario si arricchirà ulteriormente, potendo servire la zona dall'esterno ed evitando così ogni attraversamento urbano.

I parcheggi pubblici, distribuiti per tutta l'area sono stati prevalentemente ubicati in corrispondenza delle zone maggiormente fruite.

I collegamenti della rete idrica e della rete elettrica non presentano particolari difficoltà essendo presenti rispettivamente nelle vicinanze la condotta di acqua potabile del Pertusillo e la linea di media ed alta tensione E.N.E.L.-

URBANIZZAZIONI SECONDARIE

Le urbanizzazioni secondarie sono costituite dalle aree per verde attrezzato e dalle attrezzature consortili (sociali, commerciali, etc.-)

Le prime sono localizzate in un'area posta al centro dell'intero sistema e costituiscono il polmone di verde per lo svago e il relax nelle ore non lavorative.-

Le attrezzature consortili (centro direzionale, commerciale, ristoro, etc) ubicate in posizione baricentrica rispetto all'intera area, rappresentano insieme alle vicine aree verde attrezzato, la parte piu' viva e dinamica di tutta la zonizzazione.

ARREDO URBANO

- Spazi esterni

Gli spazi esterni destinati ai momenti d'incontro e di relax hanno lo scopo di coinvolgere sia i luoghi di lavoro che quelli dell'abitare ed i servizi sociali, in modo tale che i diversi momenti della giornata non siano rigidamente separati, ma offrano ampie possibilità di relazioni comunitarie.

La fruibilità e la vivibilità degli spazi esterni sono strettamente connesse con il complesso di presenze vivibili costituite dagli spazi concatenati (piazzette, edicole, giardino ecc..) che determinano un organismo urbano con precise forme progettuali.

In fase progettuale di dettaglio i percorsi per i disabili assumono un'estrema importanza, in quanto bisogna dare agli handicappati la possibilità di circolare nell'ambiente urbano permettendo loro di rimanere inseriti nella vita sociale della comunità.

Si devono prevedere percorsi pedonali preferibilmente in piano con una larghezza minima di 90 cm., pendenza longitudinale non superiore di norma 5% e pendenza trasversale massima ammissibile dell'1%.

Ove sia necessario prevedere un ciglio, questo deve essere sopraelevato di cm. 10 dal piano di calpestio, essere differenziato per materiale e colore della pavimentazione del percorso, non essere a spigoli vivi ed essere interrotto, almeno ogni 10 mt. da varchi che consentano l'accesso alle zone adiacenti non pavimentate.

Allorquando il percorso si raccorda con il livello stradale o è interrotto da un passo carrabile, sono ammesse brevi rampe di pendenza non superiore al 15% per un dislivello massimo di 15 cm.

PAVIMENTAZIONE

E' importante la scelta dei materiali che, architettonicamente adatti e a costi accessibili, offrano garanzia di resistenza adeguata nel tempo.

La pavimentazione dev'essere antistrucciolevole, gli elementi costituenti la pavimentazione devono presentare giunture inferiori a 5 mm., stilate con materiali durevoli, essere piani con eventuali risalti di spessore non superiore a mm. 2.

SEGNALETICA

Nelle unità immobiliari e negli spazi esterni accessibili devono essere installati, in posizione tali da essere agevolmente visibili, cartelli di indicazione che facilitano l'orientamento e la fruizione degli spazi costruiti e che forniscano una adeguata

informazione sull'esistenza, degli accorgimenti previsti per l'accessibilità di persone ad impedite o ridotte capacità motorie; in tale caso i cartelli indicatori devono riportare anche il simbolo internazionale di accessibilità di cui all'art. 120 del Regolamento di esecuzione del codice .della strada DPR 16.12.92 n. 495.

I numeri civici, le targhe ed i contrassegni di altro tipo devono essere facilmente leggibili. In generale, ogni situazione di pericolo dev'essere resa immediatamente avvertibile anche tramite accorgimenti e mezzi riferibili sia alle percezioni acustiche che a quelle visive.

PARCHEGGI

Nelle aree di parcheggio devono comunque essere previsti, nella misura minima di 1 ogni 50 o frazione di 50, posti auto di larghezza non inferiore a m. 3,20, e riservati gratuitamente ai veicoli al servizio di persone disabili. Detti posto auto, opportunamente segnalati, devono essere ubicati in aderenza ai percorsi pedonali e nelle vicinanze dell'edificio o attrezzature.

INQUINAMENTO ACUSTICO

Il D.P.C.M. 1 Marzo 1991 ha fissato per la prima volta i limiti massimi di esposizione al rumore per tutto il territorio nazionale.

Il principio ispiratore della nuova disciplina è l'inserimento negli strumenti di pianificazione urbanistica di norme regolamentari per disciplinare la compatibilità ambientale degli insediamenti in relazione al grado di emissione sonore.

In osservanza a tale principio i nuovi impianti industriali quando faranno richiesta del permesso di costruire dovranno includere nella domanda di autorizzazione o licenza all'esercizio, una idonea documentazione di previsione di impatto acustico ai sensi della Legge n. 447/95 e L.R 32/02.

Nell'aerea esclusivamente industriale il valore del limite massimo del livello sonoro sia nelle ore diurne come nelle ore notturne è di 70 decibel.

INQUINAMENTO ATMOSFERICO

Il D.P.R. nr. 203/88 si applica agli impianti industriali di produzione di beni o servizi, ivi compresi gli impianti di imprese artigiane di cui alla legge 8 Agosto 1985, nr. 443, nonché agli impianti di pubblica utilità, che diano luogo ad emissioni inquinanti convogliate o tecnicamente convogliabili.

Sono esclusi dal campo di applicazione del D.P.R. nr. 203/88:

- gli impianti termici non inseriti in un ciclo di produzione industriale (ndr. cfr. D.P.R. nr. 1391/1970) (ivi compresi gli impianti inseriti in complessi industriali, ma destinati

esclusivamente a riscaldamento dei locali);

- gli impianti di climatizzazione;
- gli impianti termici destinati a: riscaldamento di ambienti; riscaldamento di acqua per utenze civili; sterilizzazioni e disinfezioni mediche; lavaggio di biancheria e simili; uso di cucine, mense, forni da pane ed altri pubblici esercizi destinati ad attività di ristorazione;
- gli impianti di distribuzione di carburanti per autotrazione;
- gli impianti di produzione di energia elettrica tramite sistemi eolici, fotovoltaici e solari;
- gli impianti di emergenza e di sicurezza, nonchè i laboratori di analisi e ricerca (non sono soggetti alla procedura autorizzatoria di cui agli articoli 12 e 13 del D.P.R. nr. 203/88).

CALCOLO ANALITICO AREE PRODUTTIVE

Analisi della dinamica demografica

La dinamica demografica del Comune di Racale è stata analizzata ed elaborando i dati censuari ISTAT e dati anagrafici comunali in modo da individuare:

Tabella nr. 1: la popolazione residente ai censimenti anno 1961-1971-1981-1991-2001, con determinazione delle relative quantità e percentuali di modificazione;

Tabella nr. 2: la popolazione residente nel periodo 1981 – 2004, con disaggregazione per anno del saldo naturale e del saldo migratorio, e con determinazione delle relative percentuali;

TABELLA NR.1

	1961	1971	1981	1991	2001
MASCHI	3.349	3.781	4.477	4.909	_____
DONNE	3.348	3.834	4.657	5.069	_____
TOTALE	6.797	7.615	9.128	9.978	10.460
ASSOLUTA		818	=	=	=
Variazione 1961 – 1971					
%		12,03	=	=	=
MEDIA ANN.		0,01203	=	=	=
ASSOLUTA			1.513	=	=
Variazione 1971 – 1981	=				
%	=		19,86	=	=
MEDIA ANN.	=		0,01986	=	=
ASSOLUTA				850	=
Variazione 1971 – 1981					
%	=	=		9,3	=
MEDIA ANN.	=	=		0,0093	=
ASSOLUTA					302
Variazione 1991 – 2001					
%	=	=	=		3,03
MEDIA ANN.	=	=	=		0,00303

TABELLA NR. 2
POPOLAZIONE RESIDENTE NEL PERIODO 1981 – 2004

AL 31/12	Saldo Naturale		Saldo Sociale		Variazione totale		Popolazione Residente
	Numero	%	Numero	%	Numero	%	
1981	+70	=	+55	=	+125	=	9.166
1982	+ 97	=	+ 208	=	+ 305	=	9.471
1983	+ 87	=	- 22	=	+ 65	=	9.536
1984	+ 76	=	+ 43	=	+ 119	=	10.163
1985	+ 57	=	+ 119	=	+ 176	=	10.339
1986	+ 77	=	52	=	+ 129	=	10.468
1987	+ 73	=	+ 23	=	+ 96	=	10.564
1988	+ 86	=	+ 29	=	+ 115	=	10.679
1989	+ 91	=	- 61	=	+ 30	=	10.709
1990	+ 73	=	- 672	=	- 599	=	10.110
1991	+ 48	=	0	=	+ 48	=	10.158
1992	+ 62	=	+ 48	=	+ 110	=	10.268
1993	+ 62	=	0	=	+ 12	=	10.280
1994	+ 12	=	- 7	=	+ 5	=	10.285
1995	+ 68	=	+ 4	=	+ 72	=	10.357
1996	+ 33	=	- 82	=	- 49	=	10.308
1997	+ 34	=	- 32	=	+ 2	=	10.310
1998	+ 41	=	+ 26	=	+ 67	=	10.377
1999	+8	=	-	=	+8	=	10.385
2000	+15	=	-	=	+15	=	10.400
2001	+60	=	-	=	+60	=	10.460
2002	+49	=	-	=	+49	=	10.509
2003	+74	=	+13	=	+87	=	10.596
2004		=		=	+61	=	10.657

Ab. 10.657 di cui: maschi 5200; Femmine 5.427; Famiglie n. 3.960;

PROIEZIONI

TASSO MEDIO DI CRESCITA	MEDIA ANNUA 1961 : 1971	MEDIA ANNUA 1981 : 1991	MEDIA ANNUA 1981 : 1996	MEDIA ANNUA 1991 : 2001	MEDIA DELLE MEDIE ANNI 1981 - 2001
	0,01203	0,00931	0,00831	0,00303	0,00567

Popolazione al (2004 + 10)	$P (2004 + 10) = P 04 (1,00567) 10$ Considerato l'anno [2004 + 10] $POPOLAZIONE (2004 + 10) = 10.657 (1,00567) X10=$ 11.279 abit.
------------------------------	---

Stima della popolazione prevista nell'anno 2004 +10= 2014.

ANALISI DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE ATTIVA E NON ATTIVA

In assenza di uno studio specialistico, la strutturazione e la dinamica della popolazione attiva è stata analizzata organizzando i dati censuari ISTAT e i dati comunali in modo da individuare:

Tabella nr. 3: la popolazione residente attiva e non attiva, ai censimenti, con relative percentualizzazioni;

Tabella nr. 4: la popolazione residente attiva, ai censimenti, per ramo di attività, ai censimenti, per ramo di attività economica e relative percentualizzazioni;

Tabella nr. 5: la popolazione residenziale attiva, ai censimenti, disaggregata per ramo di attività e per posizione professionale e relative percentualizzazioni.

La popolazione all'anno (2004 + 10) della popolazione attiva e delle sue disaggregazioni per ramo di attività e condizione professionale si è determinata applicando alla popolazione complessiva proiettata al (2004 + 10) le stesse percentuali del censimento 1991 con correzioni dedotte da valutazioni qualitative delle differenze 1981 - 1991.

La proiezione del calcolo dei nuovi posti-lavoro per ramo di attività è risultato dallo schema della tabella nr. 6, rimanendo sempre acclarato il limite qualitativo dei risultati per mancanza di uno studio socio-economico del paese.

TABELLA NR. 3
POPOLAZIONE ATTIVA E NON ATTIVA

	1951		1961		1971		1981		1991	
	MF	%	MF	%	MF	%	MF	%	MF	%
In Condizione Professionale:										
OCCUPATI	=	=	=	=			3.080	33,7	2.794	28,00
DISOCCUPATI	=	=	=	=			151	1,3	468	4,69
TOTALE	3.466	66,31	3.383	61,15	2.974	54	3.231	35	4.140	41,49
In cerca di 1° occupazione	36	0,69	47	0,85	107	2	455	5	879	8,79
Tot. Pop. Attiva	3.502	67	3.430	62	3.081	56	3686	40	5.018	50,29
Pop. Non Attiva	1.690	33	2.129	38	2.409	44	5.442	60	4.960	49,71
TOTALE	5.192	100	5.559	100	5.490	100	9.128	100	9.978	100

TABELLA NR. 4
POPOLAZIONE RESIDENTE ATTIVA PER RAMO DI ATTIVITA' ECONOMICA

	1961		1971		1981		1991	
	MF	%	MF	%	MF	%	MF	%
AGRICOLTURA	2.529	76	1.806	61	1.490	46	882	28
INDUSTRIA TOT.		=					=	
1/5							6	
1. A Combust.							1	
1. B El., Gas, Acqua	1		2	=				
TOTALE							=	
2. Estrattivi					68	2		
3. Lav. Metallici	398	12	473	16	118	4	826	25
4. Al. Tess. Leg.					320	10		
5. Costruzioni	95	3	181	6	285	9	240	7
COMMERCIO								
6. A Pub. Eserc.					338			
6. B Riparaz.					105			
TOTALE/3	167	5	233	8	443	14	572	18
TRASP./Conn/7	59	1	52	2	45	1	40	1
CREDITO, ASS.								
8. A Credito	5		8		16		131	
8. B Servizi	82		137		47			
TOTALE/8	87	2	145	5	63	2	131	4
PUBBL. AMMIN.								
9. A Pubb. Ammin.	47		82		110			
9. B Servizi					289			
TOTALE/9	47	1	82	2	399	12	564	17
TOTALI	3.383	100	2.974	100	3.231	100	3.262	100

TABELLA NR. 5
POPOLAZIONE RESIDENTE ATTIVA PER RAMO E POSIZIONE PROFESSIONALE

	1961		1971		1981		1991	
	MF	%	MF	%	MF	%	MF	%
AGRICOLTURA								
Impr./Lib. Prof.	4		2		1		26	
Lav. In proprio	140		112		96		246	
Coadiutore	130		20		1		23	
Dirig. e impieg.	1		11		6		18	
Lav. Dipend.	2.254		1.661		1386		570	
INDUSTRIA								
Imp./Lib. Prof.	5		26		6		107	
Lav. in proprio	155		203		212		289	
Coadiutori	31		10		18		48	
Dirig. e impieg.	3		21		23		50	
Lav. Dipend.	300		396		352		578	
ALTRE ATTIVITA'								
Impr./Lib. Prof.	23		50		59		142	
Lav. in proprio	166		201		297		372	
Coadiutore	19		19		40		54	
Dirig. e impieg.	71		153		336		454	
Lav. Dipend.	81		89		218		285	
TOTALE	3.383	100	2.974	100	3.231	100	3.262	100
Impr./Lib. Prof.	32		78		66		275	
Lav. in proprio	461		516		605		907	
Coadiutore	180		49		59		125	
Dirig. e impieg.	75		185		365		522	
Lav. Dipend.	2.635		2.146		2.136		1.433	

**TABELLA NR. 6
CALCOLO DEI NUOVI POSTI-LAVORO PER RAMO DI ATTIVITA'**

	1981		1991		Variaz. 81-91 ± N	1998		1998+10		Nuovi Posti-Lav. al 1998+15
	N.	%	N.	%		% 1991 corrett a	N.	% 1991 corrett a	N.	
Popol. Totale	9.128		9.978		850		10.377		12.052	1.675
Pop. Attiva	3.231	100	3.262	100	31	100	3.424	100	3.977	553
Add. Agricolt.	1.490	46	882	27	- 608	27	925	27	1.074	149
Add. Ind.	506	17	833	25, 5	327	26	890	26	1034	144
Add. Costruz.	285	7	240	7,4	- 45	7	240	7	278	38
Add. Totale	791	24	1.073	32, 9	282	33	1.130	33	1.312	182
Add. Commer.	443	14	572	17, 5	129	18	616	18	716	100
Add. Trasp.	45	1,4	40	1,2	- 5	1	34	1	40	6
Add. Cred., Ass.	63	2	131	4	68	4	137	4	159	22
Add. Pub. Amm.	399	12, 6	564	17, 4	165	17	582	17	676	94

FABBISOGNO DI AREE PER EDILIZIA PRODUTTIVA

Con la tabella nr. 7 si individuano (al 1981-1991) le unità locali ed i numeri degli addetti per le classi di attività più significative nei rapporti con il territorio che devono essere spostate per esigenze di pubblico interesse.

Evidenziato il numero degli addetti emergenti nel decennio di validità del P.I.P. (tabella nr. 6) ed il numero degli addetti esistenti per ramo di attività (tabella nr. 7) che devono essere trasferiti nella zona produttiva, si è determinato con la tabella nr. 8 la superficie complessiva di lotti, sufficienti a soddisfare il prevedibile fabbisogno di edilizia produttiva nel decennio 2005/2015, tenendo ben presente le indicazioni di A. Lacava: (Problemi territoriali dello sviluppo industriale pag. 175) circa la densità di addetti per settore industriale.

TABELLA NR. 7
UNITA' LOCALI E ADDETTI PER RAMO E CLASSE DI ATTIVITA' ECONOMICA

RAMO E CLASSE DI ATTIVITA'	1991		1981		Variazioni 1991-1981	
	Unità	Add.	Unità	Add.	Unità	Add.
Agricoltura caccia ...	2	4	1	2	1	2
Pesce, piscicoltura	0	0	0	0	-	-
Estrazione di minerali	0	0	-	-	-	-
Estrazione di attività energetici	0	0	0	0	-	-
Estrazione di attività non energetici	0	0	0	0	-	-
Attività manifatturiere	216	729	101	197	115	532
Ind. Alimentari, bevande, tabacco	17	171	7	37	10	134
Ind. Tessile/Abbigliamento	121	378	11	15	110	363
Ind. Conciarie, prod. pelle	2	13	-	-	2	13
Ind. Legno e prod. Legno	26	50	-	-	26	50
Ind. Carta stampa editoria	4	6	-	-	4	6
Fabb. Come, raff. di petrolio	0	0	-	-	-	-
Prod. Chimici e fibre sint./artificiali	1	1	-	-	1	1
Gomma e plastica	1	3	-	-	1	3
Lav. Minerali non metalliferi	7	27	8	30	- 1	-3
Prod. Metallici e fabb. prod. Metallo	17	42	36	89	-19	-47
Macch. ed apparecchi meccanici	3	5	-	-	3	5
Macch. Elettr., app. elettr./ottiche	5	8	-	-	5	8
Fabbricazione di mezzi di trasporto	0	0	-	-	-	-
Altre industrie manifatturiere	12	25	-	-	12	25
Energia elettrica, gas ed acqua	0	0	-	-	-	-
Costruzioni	31	60	39	135	- 8	- 75
Commerci ingrosso ed dettaglio	287	479	242	386	45	93
Alberghi e ristoranti	21	53	22	48	- 1	5
Trasporti magazz. e comunicazioni	8	33	9	21	- 1	12
Intern monetarie finanziaria	6	17	1	11	5	6
Att. Immobiliare	52	83	29	48	23	35
P.A. e difesa Assicura soc. obblig.	3	44	2	98	1	- 54
Istruzione	17	198	12	143	5	55
Sanità e altri servizi sociali	21	24	10	29	11	- 5
Altri servizi pubbl., sociali e personali	52	71	25	54	27	17

TABELLA NR. 8
UNITA' LOCALI E ADDETTI PER RAMO E CLASSE DI ATTIVITA' ECONOMICA

RAMO E CLASSE DI ATTIVITA'		Numero addetti esistenti + emergenti 1991	Numero Add/Ha	Sup. Fond. Ha
		Add.	Add.	Add.
Add. Agricol.	Agricoltura caccia ...	151	20	7,55
	Pesce, piscicoltura			
Add. Industria	Estrazione di minerali	1.306	60	21,77
	Estrazione di attività energetici			
	Estrazione di attività non energetici			
	Attività manifatturiere			
	Ind. Alimentari, bevande, tabacco			
	Ind. Tessile/Abbigliamento			
	Ind. Conciarie, prod. pelle			
	Ind. Legno e prod. Legno			
	Ind. Carta stampa editoria			
	Fabb. Come, . di petrolio			
	Prod. Chimici e fibre sint./artificiali			
	Gomma e plastica			
	Lav. Minerali non metalliferi			
	Prod. Metallici e fabb. Prod. Metallo			
	Macch. ed apparecchi meccanici			
Macch. Elettr., app. elettr./ottiche				
Fabbricazione di mezzi di trasporto				
Altre industrie manifatturiere				
Energia elettrica, gas ed acqua				
Add.. Costr.	Costruzioni	38	25	1,52
Add.. Comm.	Commerci ingrosso ed dettaglio	198	60	3,30
	Alberghi e ristoranti			
Add. Trasp.	Trasporti magazz. e comunicazioni	18	30	0,60
Totale Ha				34,74

Prevedibile bisogno di aree produttive nel periodo di validità P.I.P.

STATO DI ATTUAZIONE DEL VIGENTE STRUMENTO URBANISTICO

L'esame puntuale dei contenuti e dello stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente si è reso necessario essenzialmente per verificare quanta parte del fabbisogno residenziale può essere o è già stato soddisfatto: dagli opifici già in costruzione, dai permessi di costruzione rilasciati e ritirati, dalle possibilità di edificare ancora offerte dalle aree già urbanizzate o comunque già interessate dal processo di sviluppo urbanistico in atto. La stima della potenzialità edificatoria della zona produttiva, è stata effettuata prendendo in esame i comparti esistenti ed individuando in essi le aree libere con potenzialità edificatoria residuale. La previsione può contenere imprecisioni (comunque sempre in eccesso) a causa dell'elevato numero di variabili da prendere necessariamente in considerazioni , quali: situazione catastale ed aerofotogrammetria non aggiornata. Da questa analisi è scaturita una messa a punto sistematica dello stato di attuazione dello strumento urbanistico per le aree produttive

- ZONA INSEDIAMENTI PRODUTTIVI – D/1 -

- **Zona Omogenea:** “D/1” (Artigianale)
- **Modalità di Attuazione:** Piano Particolareggiato.
- **Adozione:** Delibera C.C. n°136 del 19.06.1982
- **Approvazione:** Delibera di C.C. n° 149 del 07.08.1982.-

Superfici e (mq.)	I.F.T (mc/mq)	I.F.F. Mc/mq	Cubatura ammissibile (mc)	Cubatura realizzata (mc)	Cubatura realizzabile (mc)	Consistenza Urbanizzazione Primaria	
174.151	-	3	425.856	205.590	220.266	Non urbanizzata	
-	-	-	-	-	-	Semi urbanizzata	X
						Totalmente urbanizzata	

- ZONA INSEDIAMENTI PRODUTTIVI - D/2 -

- **Zona Omogenea:** “D/2” (Industriale)
- **Modalità di Attuazione:** Piano Particolareggiato.-
- **Adozione:** Delibera di C.C. n°81 del 23.12.1991
- **Approvazione:** Delibera di C.C. n° 38 del 21.05.1992.-

Superfici e (mq.)	I.F.T (mc/mq)	I.F.F. Mc/mq	Cubatura ammissibile (mc)	Cubatura realizzata (mc)	Cubatura realizzabile (mc)	Consistenza Urbanizzazione Primaria	
117.968	-	3,00	353.904	50.086	303.818	Non urbanizzata	x
-	-	-	-	-	-	Semi urbanizzata	
						Totalmente urbanizzata	

- ZONA INSEDIAMENTI PRODUTTIVI - D/3 -

- **Zona Omogenea:** “D/3” (Industriale esistente)
- **Modalità di Attuazione:** Concessione edilizia diretta.-
- **Adozione:**
- **Approvazione:**

Superfici e (mq.)	I.F.T (mc/mq)	I.F.F. Mc/mq	Cubatura ammissibile (mc)	Cubatura realizzata (mc)	Cubatura realizzabile (mc)	Consistenza Urbanizzazione Primaria	
37.000	-	1,00	37.000	37.000	trascurabile	Non urbanizzata	
-	-	-	-	-	-	Semi urbanizzata	x
						Totalmente urbanizzata	

- ZONA ATTREZZATURE ECONOMICHE VARIE -

- **Zona Omogenea:** “A.E.V.” (Attrezzature Economiche Varie)
- **Modalità di Attuazione:** Piano Di Lottizzazione.-
- **Adozione:** delibera C.C. n°250 del 09.12.1983
- **Approvazione:** delibera C.C. n°78 del 28.02.1984

Superfici e (mq.)	I.F.T (mc/mq)	I.F.F. mc/mq	Cubatura ammissibile (mc)	Cubatura realizzata (mc)	Cubatura realizzabile (mc)	Consistenza Urbanizzazione Primaria	
50.000	-	3,00	118.500	75.000	43.500	Non urbanizzata	x
-	-					Semi urbanizzata	
						Totalmente urbanizzata	

Riepilogo potenzialità edificatoria produttiva:

CAPOLUOGO

- Zona insediamenti produttivi D/1 mc.220.266 * piano decaduto per decorrenza dei termini
 - Zona insediamenti produttivi D/2 mc. 303.818
 - Attrezzature Economiche Varie mc. 43.500
- TOTALE mc.567.584 (Volumetria residua Insed. Produttivi)**

L'analisi analitica della presente relazione evidenzia in modo dettagliato lo stato di attuazione dello strumento urbanistico generale vigente e dimostra giustificazione analitica del fabbisogno di nuove aree e conferma di quelle già previste dal vigente P.di F. destinate all'edilizia produttiva nel capoluogo;

TABELLA NR. 9

PREVISIONE DELVIGENTE PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

Zone produttive	Superficie territoriale (mq.)	Ipotetica superficie fondiaria (mq.)
Zona D/1 -Residenziale	130.000	91.000
Zona D/2	157.678	115.350
Zona D/3	37.000	37.000
Totale superficie fondiaria mq. 243.350 (aree produttive tipizzate dal vigente P. di F.)		

Confrontando il risultato finale della tabella nr. 8 con quello della tabella 9 si evince chiaramente che l'intero complesso di aree che il vigente strumento urbanistico generale destina ad insediamenti produttivi **è inferiore ai prevedibili fabbisogni di aree produttive da soddisfare nel decennio di validità del P.I.P.. mq. 243.350 minore mq. 347.400**

**ELENCO DELLE DITTE GIA' OPERANTI CHE HANNO CHIESTO LOTTI EDIFICATORI
NELL'AREA PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**

Ragione sociale o denominazione	Attività esclusiva o principale	Superficie richiesta in concessione (mq.)
1) Calzificio Astra	Calzificio	2.500
2) Fernando Ferrari	Mobilificio	3.000
3) Gottardo Luigi	Calzificio	3.000
4) Sebastiano Giannelli	Calzificio	3.000
5) Rimo Candida	Tomaificio	2.000
6) Napoli Claudio	Panificio/Biscottificio	2.000
7) Memmi Giuseppe	Infissi Alluminio	2.500
8) Agri Protect S.r.l.	Tunnels, attrezz Agric.	5.000
9) Coronese Mobili	Mobilificio	8.000
10) Fachechi Cosimo	Mobilificio	8.000
11) Peluso Giovanni	Mobilificio	2.000
12) Culiarsi Mario	Anodizzazione-Ossidazione laminati	4.000
13) Marzo Nerina	Tubi pozzi artesiani	2.000
14) Toma Antonella	Abbigliamento	2.000
15) La Sorgente	Conservazione_trasformazione e surgelazione prodotti agricoli	10.000
16) Minutello Sebastiano	Infissi in alluminio	4.000
17) Ruggeri Vito	Calzificio	2.000
18) Elastex S.n.c.	Filati Elastici	3.000
Ragione sociale o denominazione	Attività esclusiva o principale	Superficie richiesta in concessione (mq.)
19) Vergari Liberato	Carpenteria Metallica	3.000
20) Corsano Quintino	Elementi Termo-Idraulici	3.000
21) Normanno Concetta	Calzificio	2.000
22) Cimino Antonio	Autocarrozziere	2.000
23) De Iorenzis Salvatore	Teloni, Materiali in p.v.c.	6.400

24)Caputo Luigia	Calzificio	3.000
25)Megatex S.r.l.	Calzificio	6.300
26)Gesualda Pacella	Calzificio	2.500
27)Francioso Giuseppe	Lavorazione ferro	3.000
28)Corvaglia Rocco	Calzificio	3.000
29)Soc. Coop. “Maricol”	Mangimi pesci	5.000
30)Pizzileo Donata	Calzificio	3.000
31)Zizza Francesco	Lavori in legno	3.000
32)Margarito Quintino	Calzificio	3.500
33)Bruno Pasquale	Ripar. Mezzi movimento terra	4.000
34)Vitali Rolando	Calzificio	3.500
35)Francioso Giuseppe	Costruzione attrezzature edili	4.000
36)Casto Nazario	Calzificio	3.000
37)Corsano Antonio	Calzificio	3.000
38)Nuzzo Concepita	Calzificio	5.000
39)Zizza Fausto	Autocarrozzeria	3.000
40)Filatura di Racale S.n.c.	Produzione Filati elastici	3.500
41)Spiri Andrea	Materiale tessile	5.000
42)Orlando Edda	Calzificio	2.500

PROCEDURE DI APPROVAZIONE E DI ATTUAZIONE DEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.)

Il piano per gli insediamenti produttivi (P.I.P.) ha origine dalla legge 22 Ottobre 1971 nr. 865 che, all'art. 27, ne ha definito i contenuti e la portata in analogia alle previsioni dal piano di zona per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18 aprile 1962 nr. 167.

Il P.I.P. si configura quindi come uno strumento attuativo della pianificazione generale comunale teso al raggiungimento di concrete esigenze di carattere pubblico.

Come tale il P.I.P. è, tra l'altro, sottoposto sia alla procedura di approvazione da parte degli organi istituzionale, sia, occorrendo, alla procedura di attuazione finalizzata all'espropriazione ed all'occupazione d'urgenza dei suoli.

Dall'entrata in vigore del D.P.R. 24 Luglio 1977 nr. 616, le Regioni si sono date, a seconda delle proprie esigenze (strutture, grado di industrializzazione, costituzione o meno di organismi comprensoriali) assetti diversi in ordine alle procedure per l'approvazione del P.I.P.

Le procedure per l'occupazione d'urgenza e per l'espropriazione dei suolo risultano invece sostanzialmente legate alle disposizioni nazionali, salvo la connessione con le strutture pubbliche delegate dalle regioni stesse.

La Regione Puglia, si è dotata di un testo coordinato sulla tutela ed uso del suolo (legge Regionale nr. 56 del 31/05/1980 e legge Regionale n°11/1981 e L.R. n. 20/01) che determina, all'art. 21 le procedure di approvazione dei piani particolareggiati (e quindi anche del P.I.P.).

Con tale articolo, l'approvazione del P.I.P. viene sostanzialmente affidata ai Comuni. Essi, infatti, provvedono all'adozione, pubblicazione ed approvazione (con eventuali modifiche a seguito di osservazioni ricevute) del P.I.P., che assume efficacia al momento della sua pubblicazione sul bollettino Regionale.

Per quanto riguarda le procedure espropriative, alle quali il P.I.P. è abilitato per le sue caratteristiche di piano di pubblica utilità, si dovrà sempre dare puntuale adempimento alla normativa nazionale, pur rimanendo utile riferirsi, anche alla normativa regionale, soprattutto per quanto attiene alle deleghe.

Il piano particolareggiato delle aree per gli insediamenti produttivi è composto dalle seguenti tavole:

- ⇒ TAVOLA N.1 – Stralcio del vigente P. di F. variante n.2 (scala 1:5000)
- ⇒ TAVOLA N.2 – Estratto del foglio di mappa (scala 1:2000)
- ⇒ TAVOLA N.3 – Stato giuridico dei luoghi (scala 1:2000)
- ⇒ TAVOLA N.4 – Stato di attuazione esproprio (scala 1:1000)
- ⇒ TAVOLA N.5 – Zonizzazione e lottizzazione (scala 1:1000)
- ⇒ TAVOLA N.6 – Superfici fondiarie e loro dimensionamento (scala 1:2000)
- ⇒ TAVOLA N.7 – Unità minima intervento (scala 1:1000)
- ⇒ TAVOLA N.8 – Schema rete elettrica e telefonica (scala 1:1000)
- ⇒ TAVOLA N.9 – Schema rete idrica e fognante (scala 1:1000)
- ⇒ TAVOLA N.10 – Opere stradali (scala 1:1000)
- ⇒ TAVOLA N.11 – Relazione illustrativa
- ⇒ TAVOLA N.12 – Regolamento di fabbricazione e N.T.A.
- ⇒ TAVOLA N.13 – Regolamento per la concessione e vendita dei suoli alle imprese
- ⇒ TAVOLA N.14 – Piano particellare
- ⇒ TAVOLA N.14/bis – Piano particellare dei lotti e relativa consistenza
- ⇒ TAVOLA N.15 – Piano particellare di esproprio
- ⇒ TAVOLA N.16 – Previsione di spesa ed incidenza costi
- ⇒ TAVOLA N.17 – Schema di convenzione per la concessione dei suoli ai sensi dell'art.27 – L.865/71
- ⇒ TAVOLA N.18 – Regolamento di utilizzazione della rete fognante

I PROGETTISTI

Ing. Renato DEL PIANO
Ing. Gianfranco MANCO
Geom. Luigi MARROCCO

Racale, lì ottobre 2005