

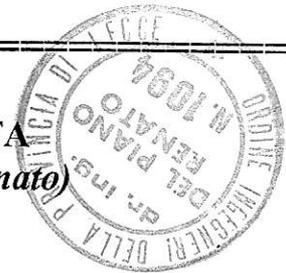
COMUNE: **RACALE**

PROVINCIA: **LECCE**

UFFICIO TECNICO

**PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA  
OMOGENEA DI COMPLETAMENTO B/5  
LOCALITA' "POSTO RACALE"**

IL PROGETTISTA  
(Ing. *DEL PIANO Renato*)



**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

TAV.n° **1**

**PARERE C.E.C.**

VISTO: Si approva sentito  
il parere espresso dalla  
Commissione Edilizia nella  
seduta del 12 FEB. 1998  
verbale n. 711

IL DIRIGENTE UFF. TECNICO  
(Dott. Ing. *Del Piano Renato*)



## - GENERALITA' -

Il presente progetto si propone di sistemare definitivamente una superficie di circa mq. **443.833**, costituita da aree tipizzate dal Vigente P.di F. come zone B/3 e dalla Variante Generale allo stesso approvata dalla G.R. con provvedimento n°5724 del 13.07.1981 come zona omogenea di completamento B/5 .-

Dette aree formano un comparto di minimo intervento così come richiesto dall'art.51 punto m.della L.R.n°56/80.-

Le zone di completamento B/5 già inserite nel I° Programma Pluriennale di Attuazione ( I°P.P.A.) scaduto nell'anno 1985, sono state in passato oggetto di uno studio, il cui piano attuativo è stato rigettato dal Comitato Urbanistico Regionale di Bari con parere n°262 espresso nella seduta del 14.10.1988, pertanto, le zone sono state riprogrammate per l'attuazione con il II° P.P.A. approvato con delibera di C.C.n°56 del 08.08.1994.-

Le zone omogenee di completamento comprendono due comparti:

- a) “ **Posto Racale** “- confina a Nord ed Est con zona agricola, Ovest con zona F/SPECIALE, a Sud con zona F/5 e F/SPECIALE.-
- b) “ **Posto Tabarano** “ - delimitato a Nord e ad Est dalla zona agricola, ad Ovest dalla Litoranea Strada Provinciale Gallipoli - S.Maria di Leuca e a Sud dalla zona omogenea di completamento B/6.-

Negli ultimi anni, in detti comparti si è sviluppata un'edilizia residenziale caotica e frammentaria che ha in parte compromesso la notevole qualità ambientale e paesaggistica del luogo che è quella tipica della costa Jonico - salentina meridionale.-

La confusa trasformazione edilizia, ha di fatto consolidato isolati delimitati da strade pubbliche, peraltro già classificate e denominate dall'Amministrazione Comunale di Racale ai sensi della L.R.n°37/78.-

Le aree oggetto di riqualificazione ambientale sono orograficamente acclive verso il mare, con pendenza media del 3%, e si trovano ad una quota di circa 18 m.s.l.m.- Lo studio è stato preceduto da un esame dello stato dei luoghi, con rilievi planimetrici, altimetrici e schede sintetiche d'informazione urbanistica riguardante le preesistenze autorizzate con licenze e/o concessioni edilizie ovvero condonate ai sensi della legge n°47/85 e legge n°724/94.-

Il previsto completamento edilizio delle aree in argomento, e la loro definizione in dettaglio, ha comportato operativamente, un lavoro di integrazione, che mira al rinnovamento urbano, indicando con normativa specifica gli interventi edilizi possibili, le attrezzature pubbliche necessarie per migliorare nel settore la qualità della vita urbana.-

**- Articolazione Piano Particolareggiato -**

Si è intervenuto su tessuti urbani prevalentemente costruiti e pertanto si è cercato di adeguare la zona B/5 agli standard urbanistici, sulla base del servizio realmente prestato e sulla valutazione qualitativa, mentre per i nuovi insediamenti si è cercato di garantire il massimo di integrazione.-

Inoltre si è proposto di migliorare il sistema del traffico sia carrabile che pedonale, quest'ultimi formalizzati in percorsi, spazi per il gioco, aree d'interesse collettivo... ect.-

Tutto questo è stato progettato sulla base delle informazioni acquisite, stato dei luoghi, rispetto dei requisiti tecnico-normativi e prescrizioni del vigente P.di F. per cui è stata definita in ogni comparto la viabilità di completamento funzionalmente collegata con quella preesistente.-

Il progetto nella soluzione adottata, ha inteso dotare agli edifici residenziali esistenti e ai nuovi insediamenti previsti, uno spazio centrale, in massima parte aperto, destinato ad attrezzature pubbliche per una significativa riqualificazione socio-collettiva della condizione urbana.- La progettazione dell'intero insediamento è stata condotta secondo gli standard di progetto previsti dal vigente P.di F.-

Tali standard prevedono fra istruzione, attrezzature interesse comune, verde attrezzato e parcheggi, un'incidenza sul totale di superficie disponibile a mq.20.200.-

Questa quantità in fase progettuale si è rilevata un po' più elevata, incidendo ovviamente sui costi di insediamento.- Su tali costi hanno poi ulteriormente gravato le opere necessarie all'allacciamento dell'intera zona con la viabilità esistente, e reti principali di urbanizzazione (Fognatura, Strade, Acqua... etc) ed opere di urbanizzazione secondarie (aree istruzione, verde pubblico... etc).-

**- DATI TECNICI DI PROGETTO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO -**

<b>LOCALITA' " POSTO RACALE "</b>	
- Superficie territoriale del comparto	[ mq.] 210.091
- Aree per attrezzature scolastiche	[ mq.] 4.570
- Spazi di verde privato	[ mq.] 1.800
- Spazi di verde pubblico attrezzato	[ mq.]
- Spazi opere di interesse Comune	[ mq.]
- Parcheggi Pubblici	[ mq.] 2.450
- Strade carrabili e percorsi pedonali	[ mq.] 33.351
- Fascia di rispetto stradale	[ mq.] 4.340
- Superficie fondiaria	[ mq.] 169.720
- Volume edificabile	[ mc.] 253.622
- Volume edificato	[ mc.] 85.499
- Volume Residuo	[mc. ] 168.123
<b>LOCALITA' " POSTO TABARANO "</b>	
- Superficie territoriale del comparto	[ mq.] 233.742
- Aree per attrezzature scolastiche	[ mq.]
- Spazi di verde privato	[ mq.] 9.480
- Spazi di verde pubblico attrezzato	[ mq.] 3.137
- Spazi opere di interesse Comune	[ mq.] 1.853
- Parcheggi Pubblici	[ mq.] 1.469
- Strade carrabili e percorsi pedonali	[ mq.] 17.620
- Fascia di rispetto stradale	[ mq.]
- Superficie fondiaria	[ mq.] 200.183
- Volume edificabile	[ mc.] 300.275
- Volume edificato	[ mc.] 109.450
- Volume Residuo	[ mc.] 190.825

Il P.di F. indica la zona omogenea di completamento B/5 come comparto di lottizzazione unitaria e fissa i seguenti dati tecnici per i settori denominati “ **Posto Racale** “ e **Posto Tabarano** “.-

<b>SERVIZI PREVISTI DAL P.DI F.</b>					
Zona omogenea di completamento B/5	Aree per l'istruzione [ mq.]	Attrezzature d'interesse comune [ mq.]	Spazi pubblici attrezzati [ mq.]	Parcheggi Pubblici [ mq.]	Totale per zona [ mq.]
	4.500	1.500	12.000	2.200	20.200

Per quanto concerne le aree per l'istruzione lo strumento urbanistico generale indica per il comparto “ **Posto Racale** “ la necessità di istituire un Asilo Nido, una Scuola Materna e una Scuola Elementare.-

<b>SERVIZI PREVISTI DAL P.P.</b>					
Zona omogenea di completamento B/5	Aree per l'istruzione [ mq.]	Attrezzature d'interesse comune [ mq.]	Spazi pubblici attrezzati [ mq.]	Parcheggi Pubblici [ mq.]	Totale per zona [ mq.]
Posto Racale	4.570	---	1.800	2.450	8.820
Posto Tabarano	---	1.853	12.617	1.469	15.939
Totale per servizi	4.570	1.853	14.417	3.919	24.759

### **- TIPOLOGIA EDILIZIA -**

La tipologia edilizia, sotto il profilo architettonico- progettuale è libera.- La libera varietà delle tipologie costruttive deriva da una scelta progettuale che intende proporre la più ampia gamma di offerta sia sul piano economico che su quello dei modelli abitativi.-

L'indicazione tipologica del progetto, è un complesso di ville unifamiliari a schiera il cui " modulo tipo " è costituito da:

- piano seminterrato adibito ad autorimessa e deposito;
- piano rialzato adibito a residenza;

L'organizzazione del modulo tenta di ripetere in chiave attuale, le abitudini tipiche della casa unifamiliare tradizionale della zona.-

### **- Caratteristiche Costruttive -**

Il Comune di Racale (LE ) non è fra quelli della Regione Puglia inclusi nell'elenco delle zone da considerarsi sottoposte a rischio sismico e pertanto dal punto di vista strutturale è data la possibilità di adoperare la " struttura mista", le cui caratteristiche costruttive fondamentali degli edifici si possono così sintetizzare:

- Struttura mista in opera (c.a. e murature perimetrali portanti );
- Solaio piano in latero-cemento e copertura piana delle terrazze;
- Tamponamenti in muratura intonacata.-

### **- INDICAZIONI PLANOVOLUMETRICHE -**

Al fine di evitare ulteriori alteranti trasformazioni delle aree dei comparti " Posto Racale " e " Posto Tabarano " si è suggerito il criterio di accorpamento delle aree libere con una disposizione indicativa degli edifici.- Trattasi di uno schema e pertanto flessibile e privo di rigida prefigurazione degli edifici, che lascia libertà tipologica ed espressiva alla successiva fase di progettazione architettonica ed evita la cristallizzazione di forme precostituite che prescindono da reali contenuti architettonici e consistenza del lotto d'intervento.-

### **-UNITA' MINIME D'INTERVENTO-**

Nell'ambito della zona edificabile, sono state individuate n°40 lotti, definite unità minime d'intervento, nelle quali sono consentite tipologie edilizie funzionalmente diverse tra loro, ma con unitarie caratteristiche costruttive ed architettoniche.-

Ciò 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 -**

Il collegamento della rete elettrica nei due comparti non presenta particolari difficoltà essendo gli stessi già completamente elettrificati.-

Per la rete fognante nera si prevede la realizzazione dei tronchi necessari per l'urbanizzazione dei comparti, da eseguire sulla base di un progetto esecutivo secondo le previsioni del progetto generale di fognatura redatto nell'anno 1987 ed approvato dalla G.C. con delibera n°111 del 30.01.1996.-

In attesa della realizzazione della rete fognante ed opere terminali, i lotti saranno serviti da fosse IMHOFF conformi alla legge n°319 del 10.05.1979 e successive modifiche ed integrazioni nonché Regolamento Regionale n°4 del 1989, restando fermo l'obbligo dell'allacciamento alla rete urbana entro 90 gg. dell'entrata in funzione delle opere terminali e fognanti.-

L'impianto di pubblica illuminazione servirà le nuove vie di previsione del comparto, mentre le strade esistenti risultano essere già completamente illuminate.-

I parcheggi pubblici sono stati distribuiti seguendo il criterio della massima funzionalità per l'utenza, e nello stesso tempo, verranno usati quali aree di manovra per l'inversione del senso di marcia, in modo che il traffico interno si svolga con regolarità.-

Circa la rete di acquedotto si prevede la realizzazione dei tronchi necessari per l'urbanizzazione del comparto, da eseguire sulla base di un progetto esecutivo secondo le previsioni del progetto generale di acquedotto redatto dall'E.A.A.P. nell'anno 1996 ed approvato con delibera di G.C. n°114 del 30.01.1996.-

**In attesa della realizzazione della rete idrica gli insediamenti saranno serviti da cisterne.-**

#### **- URBANIZZAZIONI SECONDARIE -**

Le urbanizzazioni secondarie sono costituite dall'area di verde pubblico, attrezzature d'interesse comune ed area per l'istruzione.-

L'ubicazione delle destinazioni specifiche delle aree per attrezzature e servizi pubblici sono state suddivise nei due comparti " **Posto Racale** " e **Posto Tabarano** " e dettate da considerazioni di necessità e situazioni particolari dei luoghi.-

In particolare nel comparto " **Posto Racale** " non sono state distribuite le aree destinate a verde pubblico ed aree d'interesse comune che costituiscono il polmone di verde per lo svago e il relax nelle ore non lavorative, in quanto risultano già localizzate in misura sufficiente in zone limitrofe (zona F/3 Torre Suda).-

Sono state invece concentrate le aree per l'istruzione prevedendo un Asilo Nido, una Scuola Materna composta da due sezioni ed una Scuola Elementare costituita da quattro classi.-

Le attrezzature d'interesse comune, istruzione e verde pubblico attrezzato rappresentano la parte più viva e dinamica di tutta la zonizzazione dei comparti " **Posto Racale** " e " **Posto Tabarano** "

### **- 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 offrono 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 ...etc.) che determinano un organismo urbano con precise forme progettuali.-

In fase progettuale di dettaglio pertanto 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 a 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 livello stradale o è interrotto da un passo carrabile, sono ammesse brevi rampe di pendenza non superiore al15% 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 antisdrucchiolevole, 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 -**

Nell'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

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.2 del D.P.R. 27 aprile 1978 n°384.-

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 -**

Nell'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.-

Il presente Piano Particolareggiato è composto oltre che della presente relazione dai seguenti elaborati:

- Stralcio del vigente P.di F: - Aerofotogrammetria – Inserimento P.P.A;
- Rappresentazione del P.P. su Mappa Catastale – Superficie fondiaria e loro Dimensionamento;
- Zonizzazione e Lottizzazione;
- Schema delle Urbanizzazioni – Rete Elettrica- Telefonica e di Pubblica Illuminazione;
- Schema delle Urbanizzazioni – Rete Idrica e Fognante;
- Stato di Fatto – Piano Quotato;
- Indicazione accorpamento lotti edificatori - unità minima d'intervento delle aree edificabili;
- Indicazione Planivolumetrica;
- Tipologia Edilizia;
- Documentazione Fotografica;
- Norme Tecniche di attuazione;
- Relazione Finanziaria ed Incidenza Costi;
- Piano Particellare di Esproprio;
- Ripartizione Oneri;
- Schede Urbanistiche d'informazione – Elenco ditte Catastali.-

Racale li .....  
27 GEN. 1998



IL PROGETTISTA  
( Ing. DEL PIANO Renato)