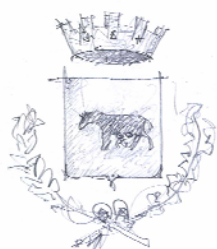


RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

allegati:

CARTOGRAFIA PUTT/P - PPTR - PAI



Comune di Racale

Provincia di Lecce

PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E RICONVERSIONE DI ATTIVITA'

(D.P.R. n.160 del 07/09/2010 - art.8)

"CASA FAMIGLIA PER PERSONE CON PROBLEMATICHE
PSICO-SOCIALI A MEDIA INTENSITA'
ASSISTENZIALE SANITARIA" (art.70 Reg.Regionale n.4/2007)

richiedente: DOMUS VIVENS srl - via Ospina sn Racale (Le)

proprietà: CORSANO Daniela

ubicazione: Loc. "PARAMONTE"



danielemanniarchitetto

73055 racale (le)

via umberto I 11

tel/fax 0833901622

MNN DNL 69L31 H1470

email: dmanni@alice.it

gennaio 2014

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

OGGETTO: **PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E RICONVERSIONE DI ATTIVITA' (D.P.R. n.160 del 07/09/2010 art.8) – CASA FAMIGLIA PER PERSONE CON PROBLEMATICHE PSICO-SOCIALI A MEDIA INTENSITA' ASSISTENZIALE SANITARIA (art.70 Reg. Regionale n.4/2007)**

PROPRIETA': **CORSANO Daniela**

RICHIEDENTE: **DOMUS VIVENS srl – via Ospina Racale**

UBICAZIONE: **Loc. "Paramonte" – Racale (Le)**

Per incarico ricevuto dal Sig. MIGLIACCIO Marco, nato a Gallipoli il 22/08/1969 residente in Taviano via Ottaviano 1, in qualità di amministratore unico della DOMUS VIVENS srl – Servizi Socio-Sanitari con sede in Racale via Ospina sn per la redazione del progetto di cui in oggetto da realizzarsi sull'immobile sito in Racale Loc. "Paramonte", di proprietà della Sig.ra CORSANO Daniela nata a Racale il 10/11/1957 ed ivi residente alla via Ospina, il sottoscritto arch. Daniele MANNI con studio in Racale alla via Umberto I 11, regolarmente iscritto al n° 991 dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Lecce, ha redatto l'allegato progetto per la richiesta di Permesso a Costruire per la ristrutturazione e la riconversione del suddetto immobile da locale artigianale "Calzificio" a " Casa famiglia per persone con problematiche psico-sociali a media intensità assistenziale sanitaria".

PREMESSA

La presente relazione con allegati grafici è stata redatta ai sensi dell'art.8 del D.P.R. n.160 del 07/09/2010 e secondo quanto previsto dal "Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive" (DEL. GIUNTA REG. 22/11/2011 n. 2581).

Inquadramento dell'intervento e sue caratteristiche

L'immobile in esame, originariamente costruito in data ante 1967 come opificio industriale, viene destinato ad attività artigianale "calzificio" con Concessione Edilizia n.9 del 01/02/1993 e successiva D.I.A del 01/12/2000. La zona su cui insiste è tipizzata dal vigente P.di F. come zona E1 verde agricolo produttivo. La proposta di variante di destinazione d'uso consiste nel ristrutturare l'immobile adeguandolo alle esigenze funzionali previste per "Casa famiglia per persone con problematiche psico-sociali" prevista dal vigente P. di F. come zona F2 ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE.

Documentazione catastale

L'immobile su cui viene chiesta il Permesso di Costruire è distinto in Catasto al foglio 11 p.lla 230 sub.1 e 4 e p.lla 229, acquisita la proprietà dalla sig.ra Corsano con Atto di Donazione del notaio Cascione del 29/10/1992 (rep.n.8442). La superficie reale su cui insiste l'immobile è di mq 2091 corrispondente alla p.lla 229 e al sub.4 come area di pertinenza del sub. 1.

Descrizione dello stato dei luoghi

Il fabbricato esistente occupa una superficie coperta di mq 452.51 per un volume complessivo di mc 1781.08. La superficie complessiva dell'area è di mq 2091. L'immobile è stato realizzato con struttura in c.a. (pilastri e travi) con muratura di tamponamento esterna del tipo a cassetta dello spessore di cm 50 e tramezzature interne di cm 20, solaio del tipo latero-cementizio con travetti precompressi dello spessore di cm 20+5 di caldana. All'interno il locale è costituito da ampi spazi un tempo utilizzati a sala macchine e depositi con annessi servizi igienici e ufficio. L'area di pertinenza esterna è costituita da pavimentazione con asfalto e sterrato.

L'area su cui insiste l'immobile oggetto d'intervento dista dalla periferia di Racale circa 300 metri e si presenta con una morfologia pianeggiante a circa 55 m s.l.m. L'ingresso al lotto interessato, non coinvolge tratti provinciali ed è garantito da una strada con accesso dalla strada comunale denominata via Ospina (distante circa 35 metri), che dal centro urbano porta al mare. Il contesto, su cui insiste l'immobile, pur trovandosi in territorio prevalentemente agricolo, tipico per la presenza mista di oliveti e seminativi, è caratterizzato dalla presenza di numerosi fabbricati residenziali a carattere permanente sparsi nella zona realizzati negli ultimi 30 anni. Le opere di urbanizzazione presenti sono illuminazione pubblica e strada asfaltata di accesso. L'attività che viene proposta viene già svolta in un immobile adiacente all'area in esame con una struttura avente le stesse caratteristiche realizzata ai sensi della L.R. n.3/98.

Verifica del regime giuridico (compatibilità PUTT/P e PPTR, PAI)

Al fine di inquadrare i vincoli esistenti nella zona soggetta all'intervento, si è provveduto a rilevare lo stato di tali vincoli attraverso l'analisi della cartografia tematica esistente allegata al Piano Urbanistico Territoriale Tematico della Regione Puglia e al Piano Paesaggistico Territoriale Regionale, localizzando sulla stessa cartografia il sito dell'intervento e rilevando, di conseguenza, i relativi ambiti di tutela.

E' stata verificata la compatibilità e il rispetto delle norme di salvaguardia del piano di Autorità di Bacino della Puglia – PAI, l'immobile non rientra in aree con particolari pericolosità idrauliche.

Non è incluso in aree S.I.C. e/o Z.P.S. di cui al D.M. 03/04/2000 così come modificato dal D.P.R. 12/03/2003 n.120.

L'intervento non è soggetto a procedura di assoggettabilità a VIA ai sensi del D.Lgs 152/2006.

Di seguito vengono riportate le tabelle per la verifica del PUTT/P e del PPTR della regione Puglia:

Vincoli e ambiti presenti sulla zona (PUTT/P)

Vincoli Faunistici	NO
Vincoli ex legge 1497	NO
Ambiti territoriali estesi	NO
Idrologia superficiale	NO
Vincoli architettonici ed archeologici	NO
Catasto delle grotte	NO
Boschi-Macchia-Biotopi-Parchi	NO
Decreti "Galasso"	NO
Vincoli Idogeologici	NO
Geomorfologia	NO

Il sistema delle tutele: beni paesaggistici e ulteriori contesti paesistici (PPTR)

6.1 STRUTTURA IDROGEOMORFOLOGICA

6.1.1 COMPONENTI GEOMORFOLOGICHE		6.1.2 COMPONENTI IDROGEOLOGICHE	
Versanti	NO	Territori costieri	NO
Lame e gravine	NO	Territori contermini ai laghi	NO
Doline	NO	Fiumi e torrenti, acque pubbliche	NO
Grotte	NO	sorgenti	NO
Grotte (ingresso)	NO	Reticolo idrografico di connessione della RER	NO
Geositi	NO	Vincolo idrogeologico	NO
Geositi (fascia di tutela)	NO		
Inghiottitoi	NO		
Cordoni dunari	NO		

6.2 STRUTTURA ECOSITEMICA- AMBIENTALE

6.2.1 COMPONENTI BOTANICO VEGETAZIONALI		6.2.2 COMPONENTI AREE PROTETTE E DEI SITI NATURALISTICI	
Boschi	NO	Aree e riserve naturali marine	NO
Zone umide Ramsar	NO	Parchi naturali e riserve naturali statali	NO
Aree umide	NO	Parchi e riserve naturali regionali	NO
Prati e pascoli naturali	NO		NO
Formazioni arbustive in evoluzione naturale	NO		NO
Aree di rispetto dei boschi	NO		NO

6.3 STRUTTURA ANTROPICA E STORICO-CULTURALE

6.2.1 COMPONENTI CULTURALI E INSEDIATIVE		6.2.2 COMPONENTI DEI VALORI PERCETTIVI	
Aree e riserve naturali marine	NO	Strade a valenza paesaggistica	NO

Parchi naturali e riserve naturali statali	NO	Strade panoramiche	NO
Parchi e riserve naturali regionali	NO	Luoghi panoramici	NO
Aree di rispetto dei parchi e riserve regionali	NO	Coni visuali	NO
Siti di rilevanza naturalistica ZPS	NO		
Siti di rilevanza naturalistica SIC	NO		
Siti di rilevanza naturalistica SIC mare	NO		

Per quanto innanzi premesso si ritiene che l'intervento edilizio oggetto di tale relazione può considerarsi migliorativo dal punto di vista ambientale e paesaggistico, in quanto la destinazione d'uso proposta in variante è da ritenersi sicuramente più compatibile con il contesto rispetto a quella esistente (artigianale calzificio) e non presenta alcun grado di rischio paesaggistico per l'area da esso interessata, tenuto in debito conto del contesto già parzialmente costruito in cui l'opera è ubicata, nonché della tipologia edilizia costruttiva e dei materiali usati.

Inoltre nella zona circostante non vi sono particolari vincoli o situazioni (discariche, siti di particolare pericolosità o interesse, cimiteri ecc) da rendere tale intervento incompatibile.

Si allegano di seguito, gli stralci delle cartografie tematiche del PUTT/P e del PPTR - Regione Puglia, riportanti l'ubicazione dell'area interessata.

Assetto urbanistico previsto

Con la proposta di variante di destinazione d'uso dell'area (mq 2091 con superficie fondiaria pari a mq 1881 detraendo il 10% a standards ai sensi del DM 1444/68 dalla superficie territoriale), da zona E1 AGRICOLA PRODUTTIVA a zona F2 ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE, verranno rispettati tutti gli indici previsti dalla zona F2 pur trattandosi, oltre che di riconversione di attività, di ampliamento di fabbricato esistente, in particolare:

INDICI F2	CONSENTITI	PROGETTO
I.F.F. 2.5 mc/mq	4702.50 mc	2143.84 mc
Rapp. Copertura 30%	564.30 mq	564.13 mq
Altezza max	8.00 m	4.25 m
Parcheggi 5mq/100mc	107.19 mq	128.00 mq

La superficie coperta complessiva di progetto sarà di mq 564.13 costituita da mq 452.51 esistenti e mq 111.62 di ampliamento. Volume complessivo mc 2143.84 di cui mc 1781.08 esistenti e mc 362.76 di ampliamento.

Descrizione sommaria dell'intervento edilizio

Le lavorazioni principali previste per la nuova destinazione d'uso del fabbricato ed il suo adeguamento funzionale sono:

- opere di demolizione di murature di tamponamento interno compreso le demolizioni di alcune pareti esterne per adeguare le aperture esterne (porte e finestre) alle nuove destinazioni degli spazi interni;
- ampliamento per la realizzazione dei vani cucina, lavanderia, vano tecnico e servizi igienici per le attività esterne;
- ripristino degli intonaci del tipo civile a tre strati di malta, previo rinzafo con malta cementizia e rifiniti lisci o bocciardati di colore bianco;
- realizzazione di impianto idrico-fognante realizzato sotto traccia con immissione finale in impianto di depurazione biologico (tipo SBR) per il trattamento delle acque reflue (vedi allegati);
- realizzazione di impianto elettrico;
- realizzazione di impianto termico del tipo a soffitto;
- realizzazione delle pareti interne di tamponamento in cartongesso con inserimento all'interno della struttura di pannelli fono-assorbenti;
- pavimentazione interna con tavole di gres porcellanato;
- infissi interni ed esterni in legno;
- sistemazione esterna.

La distribuzione degli spazi interni è stata progettata secondo quanto previsto dall'art. 70 del Regolamento regionale n. 4/2007 del 18/1/2007, di attuazione alla Legge Regionale 10 luglio 2006, n. 19 – "Disciplina del sistema integrato dei servizi sociali per la dignità e il benessere delle donne e degli uomini di Puglia". In particolare la struttura è costituita dai seguenti vani:

- n.8 camere doppie per gli ospiti con dotazione completa di n.2 letti con comodino, armadio, n.2 sedie e scrittoio
- n.6 servizi igienici di pertinenza delle camere con dotazione completa di vaso, lavabo, bidet, piatto doccia
- n.2 camere per il personale

- n.2 servizi igienici per il personale
- n.2 spogliatoi per il personale
- ufficio direzione con servizi igienici di pertinenza

inoltre, spazi collettivi destinati alla socializzazione di cui: cucina con dispensa, sala pranzo e TV, spazio destinato ad attività giornaliere e ricreative. Vano lavanderia con annesso deposito biancheria.

Gli spazi esterni verranno attrezzati per lo svolgimento di attività ricreative libere come orto, spazi per la socializzazione e lo sport. Lungo i confine della strada verranno individuate delle aree a parcheggio per una superficie di circa 230 mq.

L'approvvigionamento idrico avverrà mediante riserva idrica esterna realizzata con due serbatoi in polietilene delle dimensioni complessive totali di 15.000 litri.

Lo scarico delle acque reflue, avverrà in una fossa di tipo IMOFF per il trattamento primario, successivamente per il trattamento secondario verrà predisposto un impianto di sub-irrigazione con trincea interrata.

Tutti gli impianti idrico, fognante, elettrico, verranno realizzati secondo le norme e i materiali previsti dalle vigenti disposizioni.

Allegati alla presente:

- tavole PUTT/p
- tavole PPTR
- tavola PAI

Racale, gennaio 2014

Il tecnico

arch. Daniele Manni



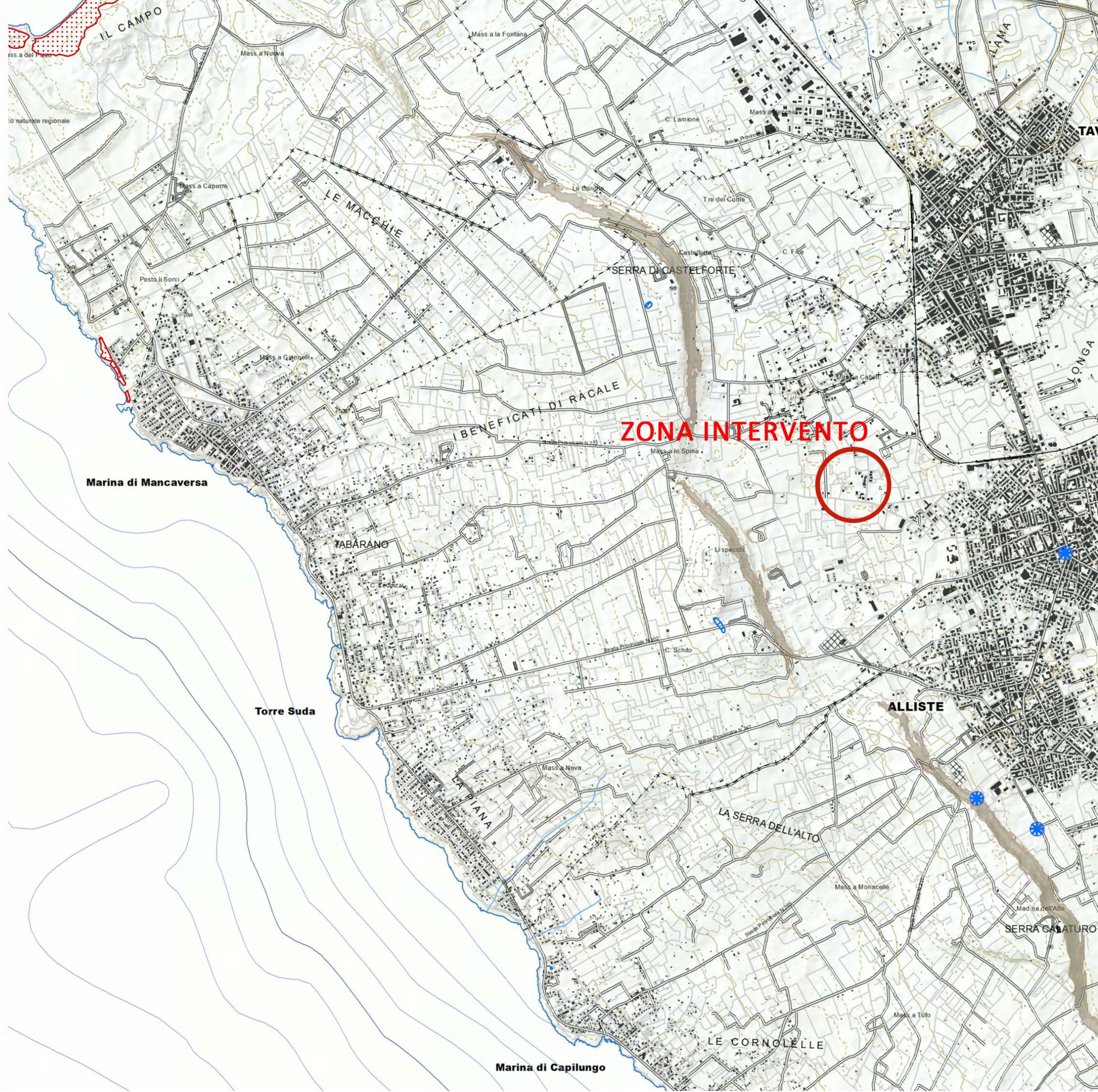
**Il sistema delle tutele:
beni paesaggistici e ulteriori
contesti paesaggistici**

**6.1
STRUTTURA
IDROGEOMORFOLOGICA**

**6.1.1
Componenti geomorfologiche**

Ulteriori contesti paesaggistici

-  Versanti
-  Lame e gravine
-  Doline
-  Grotte
-  Grotte (ingresso)
-  Geositi
-  Geositi (fascia di tutela)
-  Inghiottitoi
-  Cordoni dunari



Il sistema delle tutele: beni paesaggistici e ulteriori contesti paesaggistici

6.2

STRUTTURA ECOSISTEMICA-AMBIENTALE

6.2.1

Componenti botanico-vegetazionali

Beni paesaggistici



Boschi



Zone umide Ramsar

Ulteriori contesti paesaggistici



Aree umide



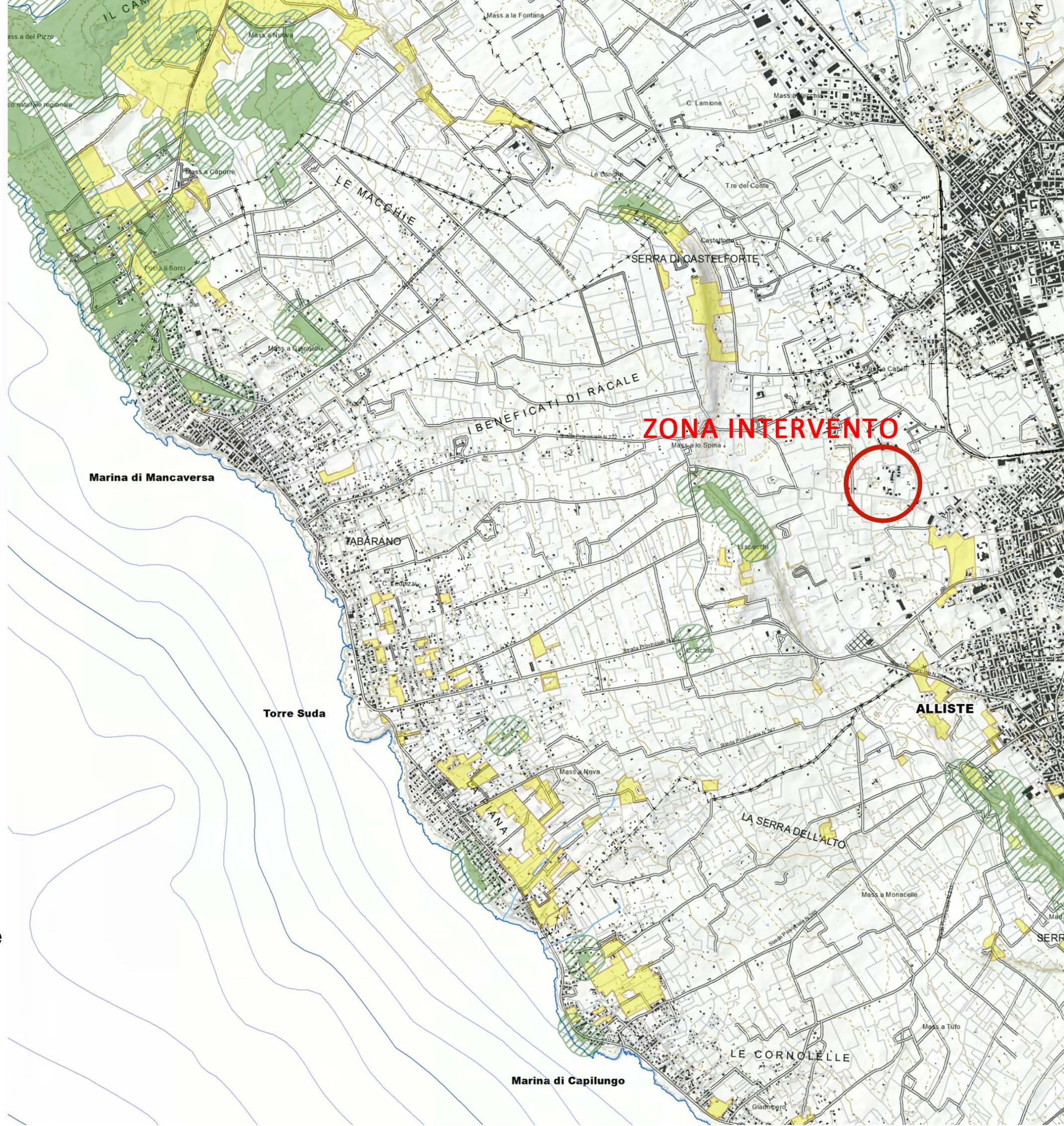
Prati e pascoli naturali



Formazioni arbustive in evoluzione naturale



Aree di rispetto dei boschi



piano paesaggistico territoriale

REGIONE PUGLIA - Assessorato all'Assetto del Territorio

Il sistema delle tutele: beni paesaggistici e ulteriori contesti paesaggistici

6.2

STRUTTURA ECOSISTEMICA-AMBIENTALE


6.2.2

Componenti delle aree protette e dei siti naturalistici

Beni paesaggistici


Parchi e riserve

 Aree e riserve naturali marine

 Parchi nazionali e riserve naturali statali

 Parchi e riserve naturali regionali

Ulteriori contesti paesaggistici

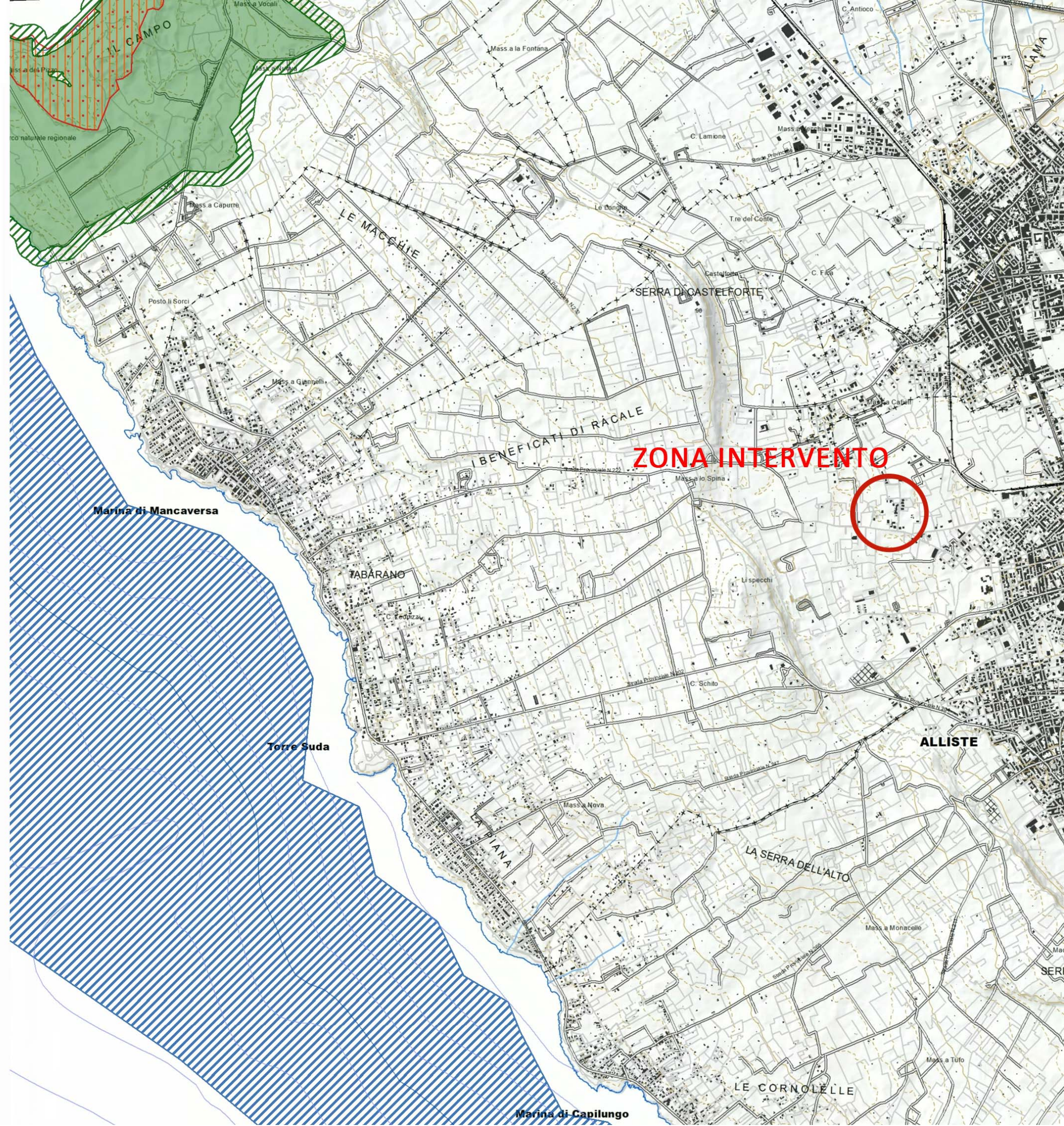
 Area di rispetto dei parchi e riserve regionali

Siti di rilevanza naturalistica

 ZPS

 SIC

 SIC MARE



Il sistema delle tutele: beni paesaggistici e ulteriori contesti paesaggistici




6.3

STRUTTURA ANTROPICA E STORICO-CULTURALE






6.3.1

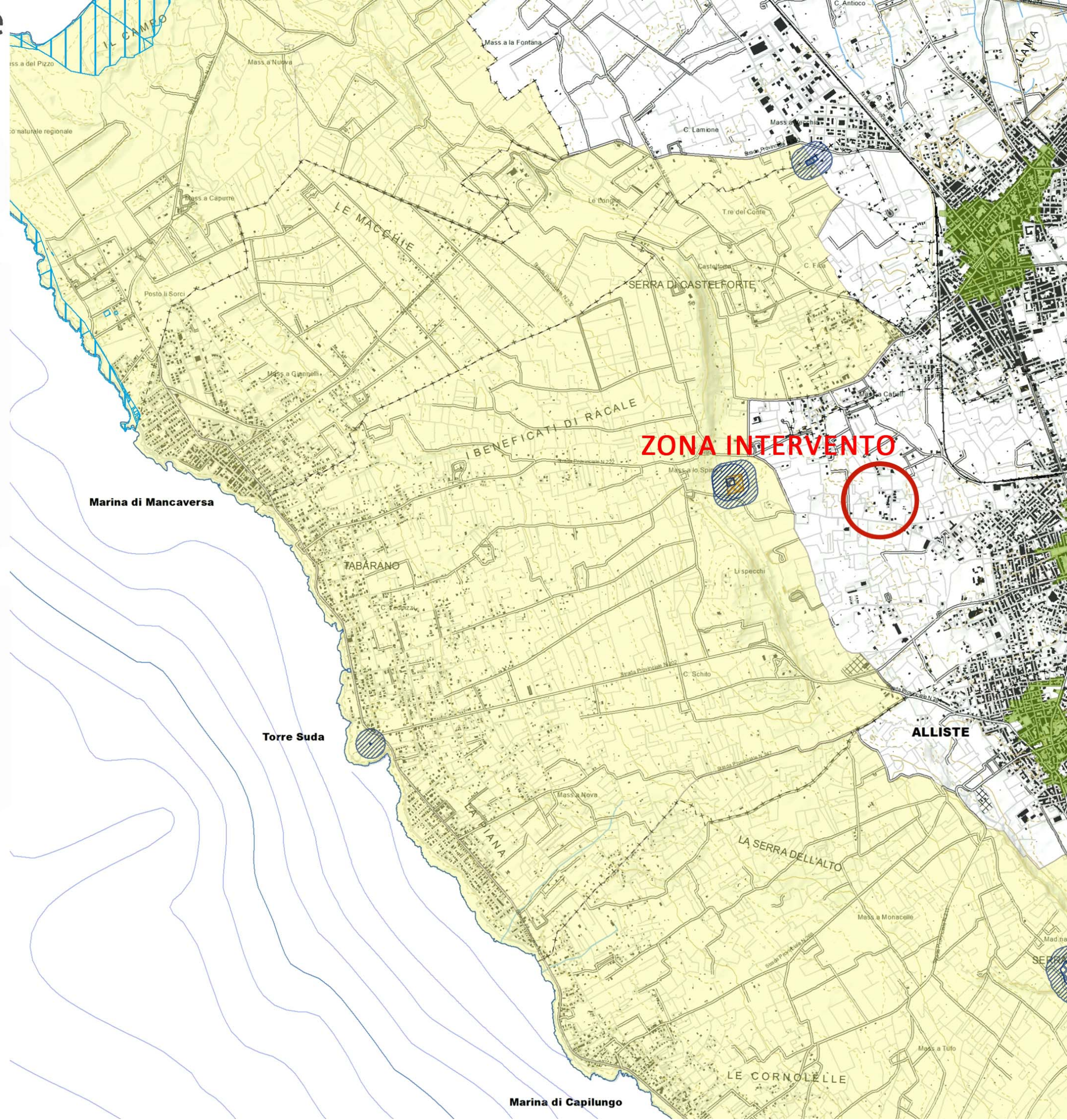
Componenti culturali e insediative

Beni paesaggistici

-  Immobili e aree di notevole interesse pubblico
-  Zone gravate da usi civici
-  Zone di interesse archeologico

Ulteriori contesti paesaggistici

-  Città consolidata
- Testimonianze della stratificazione insediativa:
-  a) Siti interessati da beni storico-culturali
 -  b) Aree appartenenti alla rete dei tratturi
 -  Area di rispetto delle componenti culturali e insediative
 -  Paesaggi rurali



Il sistema delle tutele: beni paesaggistici e ulteriori contesti paesaggistici

6.3

STRUTTURA ANTROPICA E STORICO-CULTURALE

6.3.2

Componenti dei valori percettivi

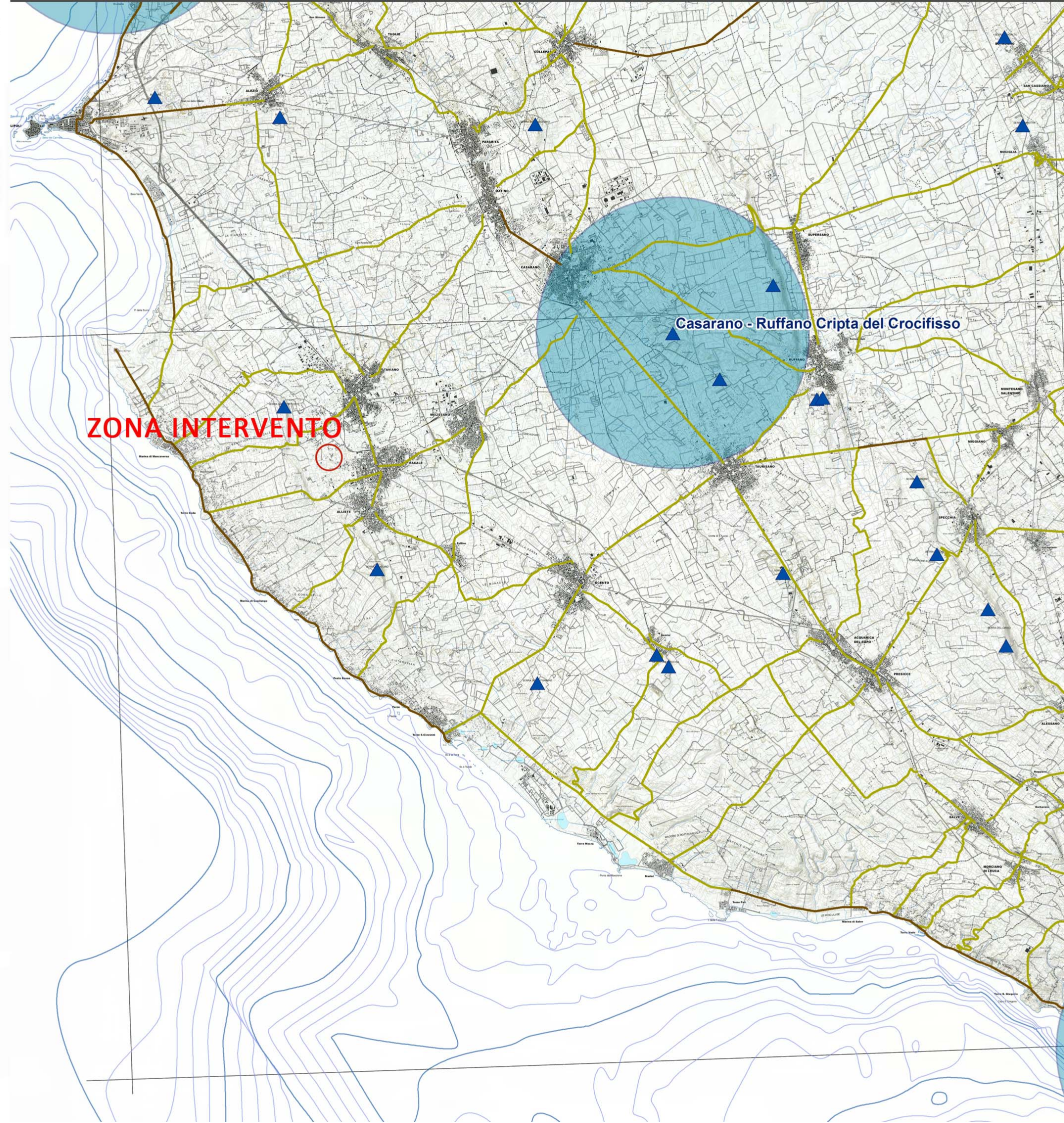
Ulteriori contesti paesaggistici

— Strade a valenza paesaggistica

— Strade panoramiche

▲ Luoghi panoramici

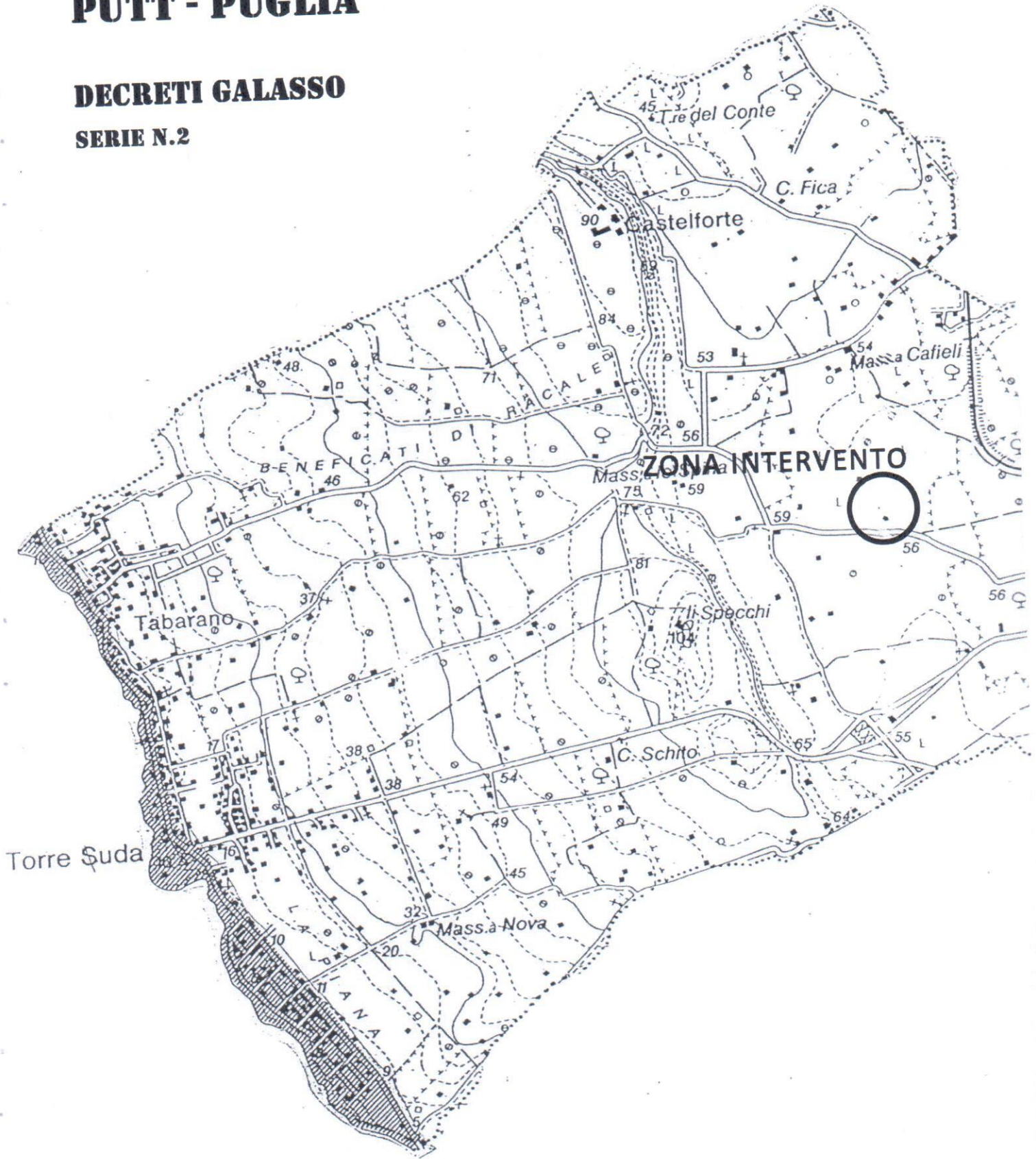
■ Coni visuali



PUTT - PUGLIA

DECRETI GALASSO

SERIE N.2

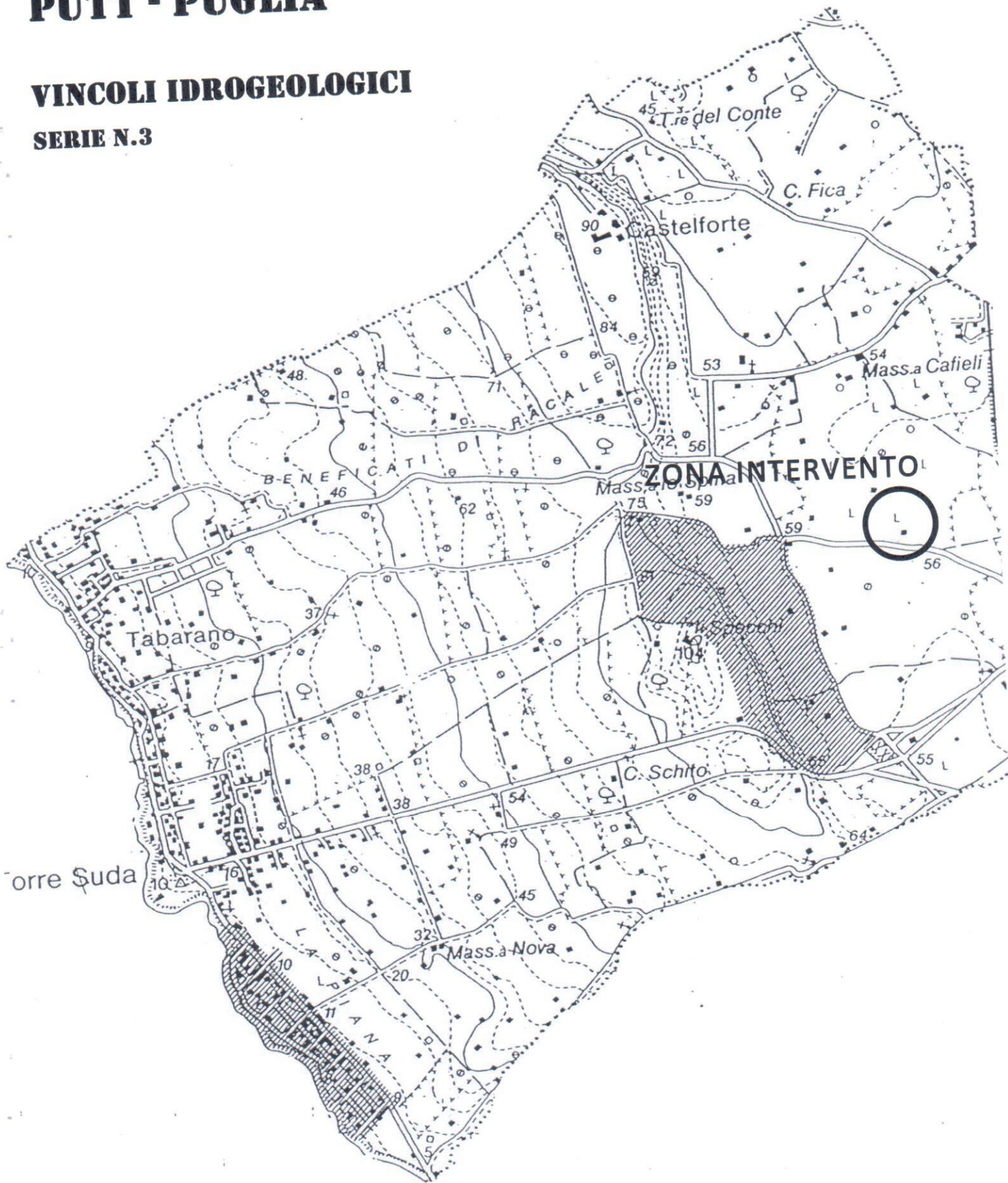


cartografia 1:25.000

PUTT - PUGLIA

VINCOLI IDROGEOLOGICI

SERIE N.3

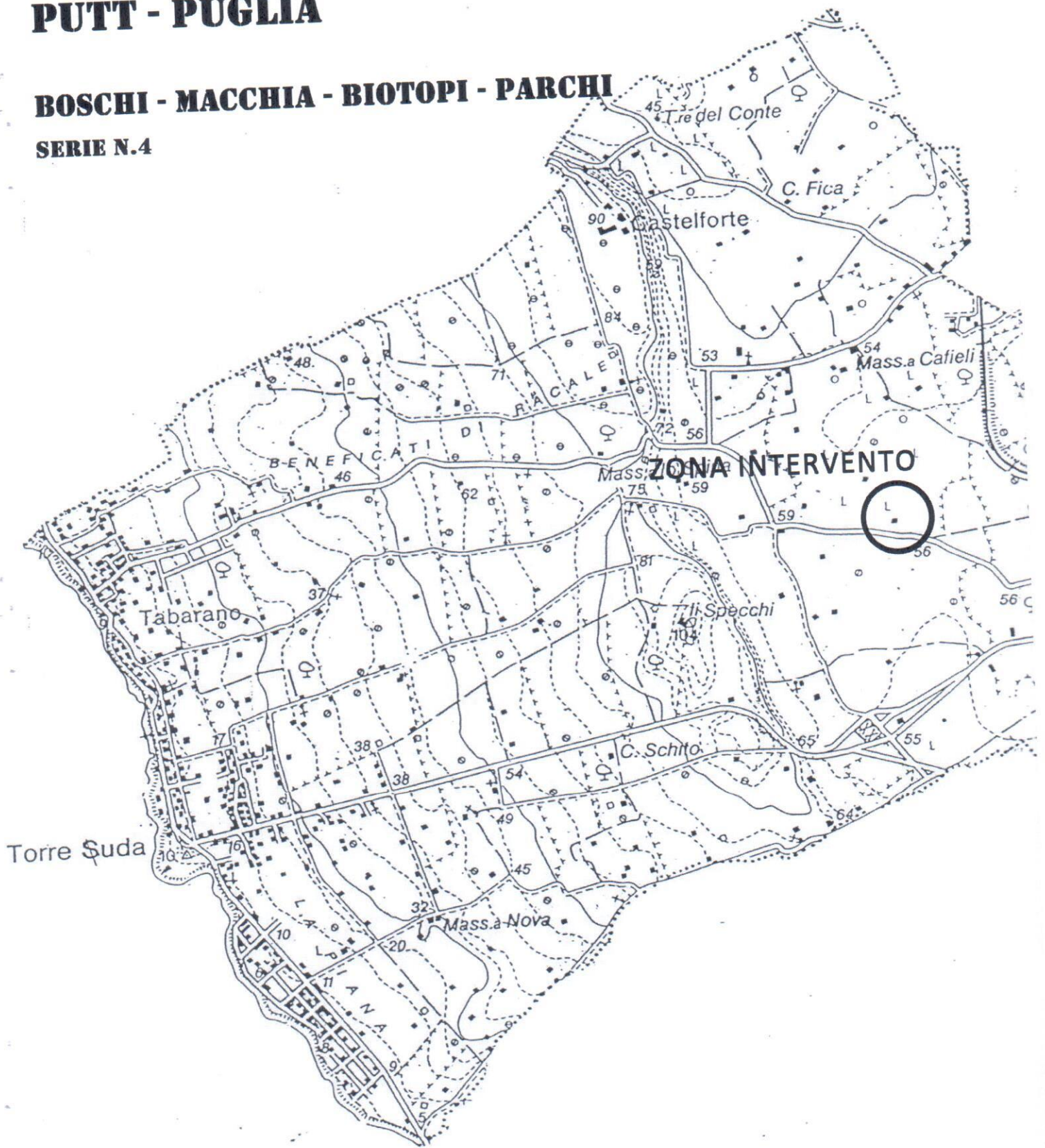


cartografia 1:25.000

PUTT - PUGLIA

BOSCHI - MACCHIA - BIOTOPHI - PARCHI

SERIE N.4

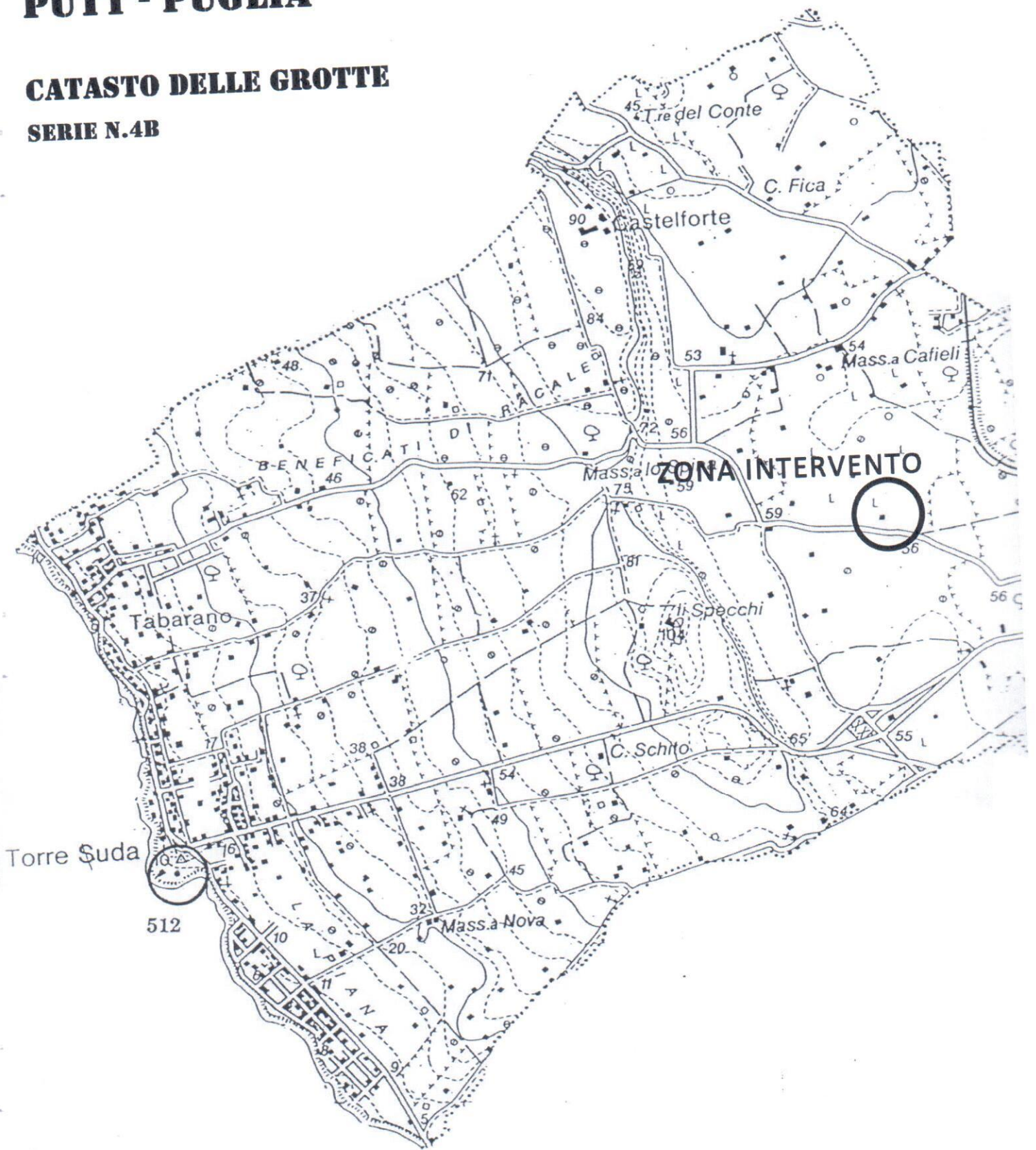


cartografia 1:25.000

PUTT - PUGLIA

CATASTO DELLE GROTTI

SERIE N.4B

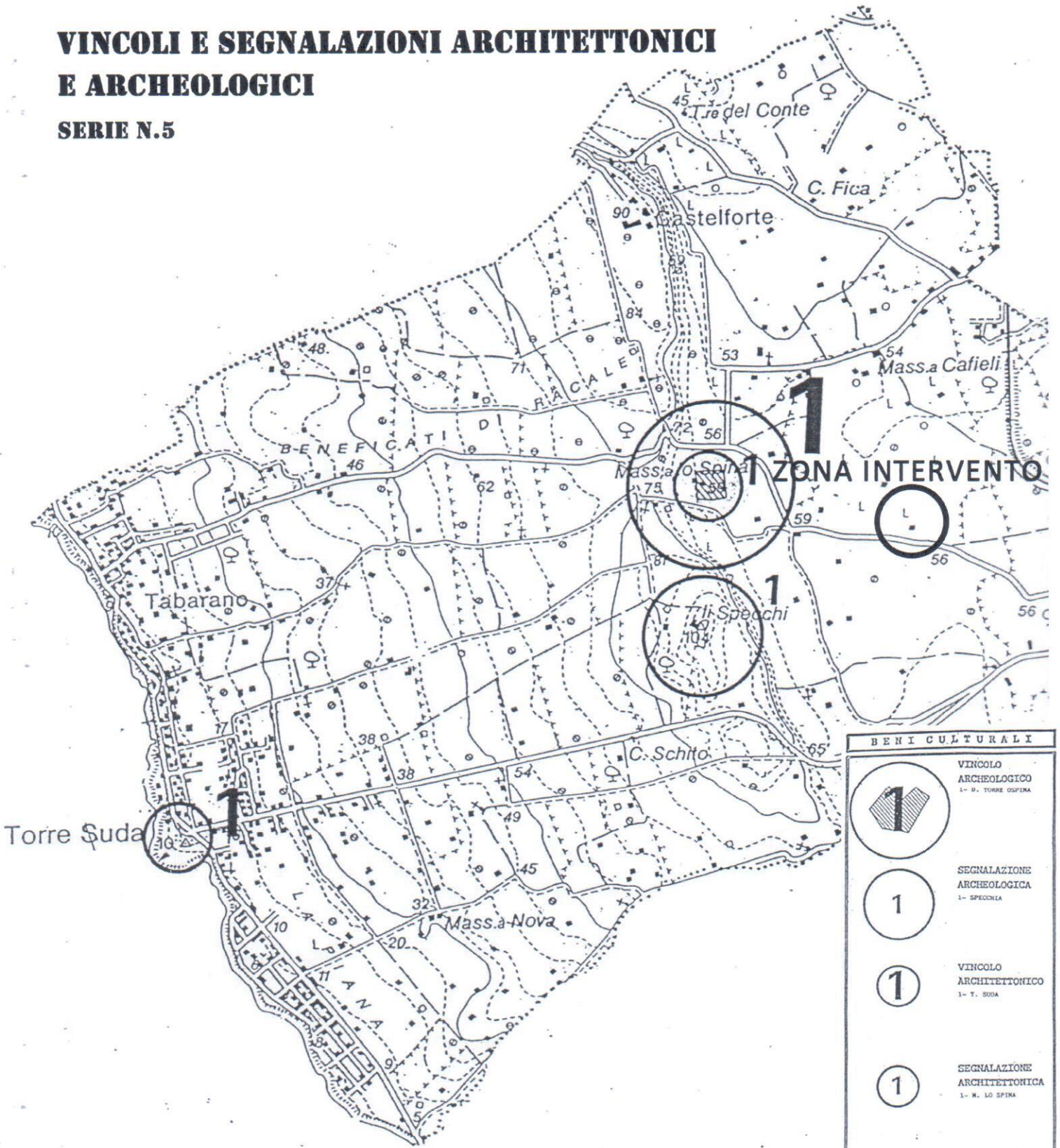


cartografia 1:25.000

PUTT - PUGLIA

VINCOLI E SEGNALAZIONI ARCHITETTONICI E ARCHEOLOGICI

SERIE N.5

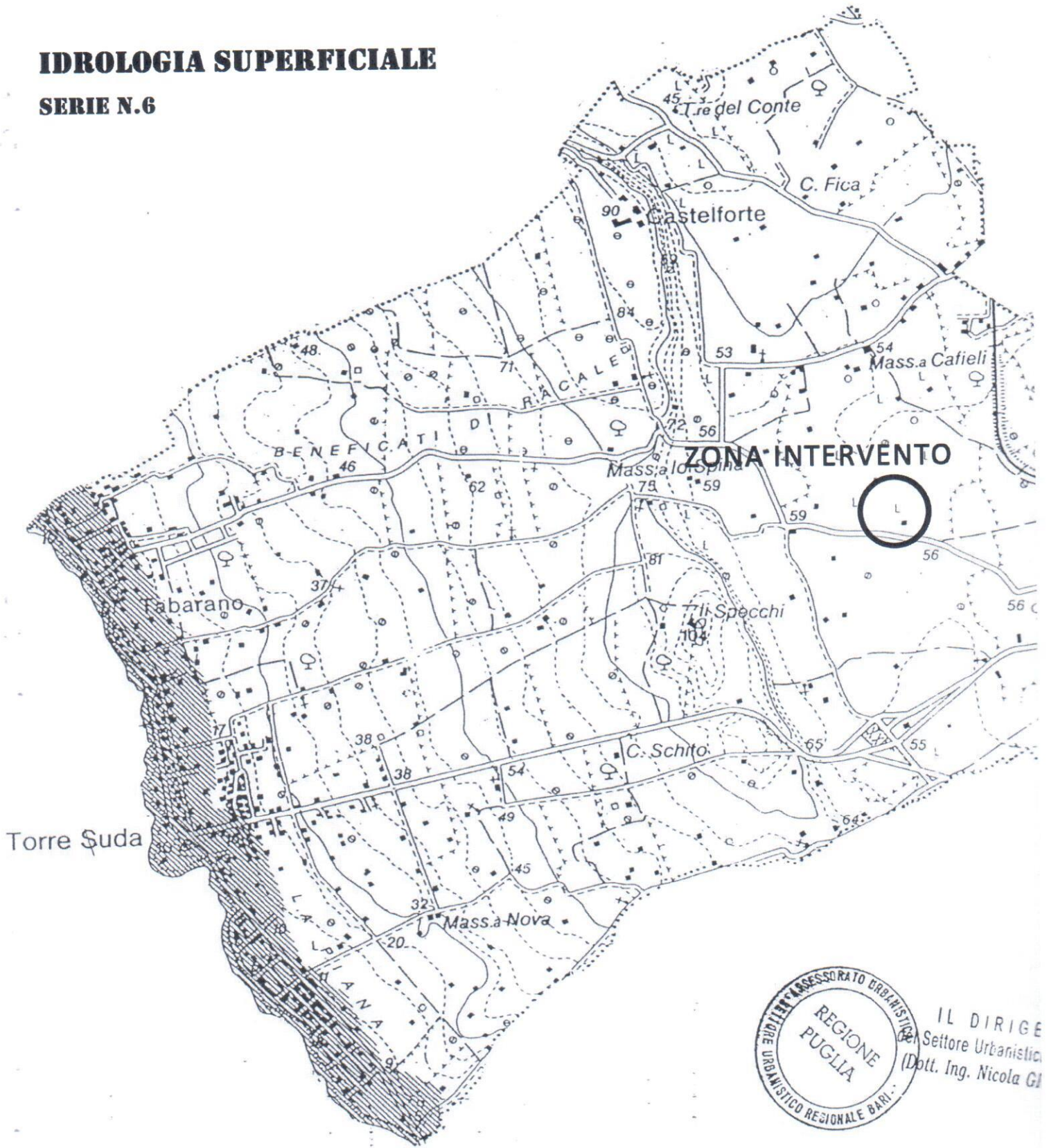


cartografia 1:25.000

PUTT - PUGLIA

IDROLOGIA SUPERFICIALE

SERIE N.6



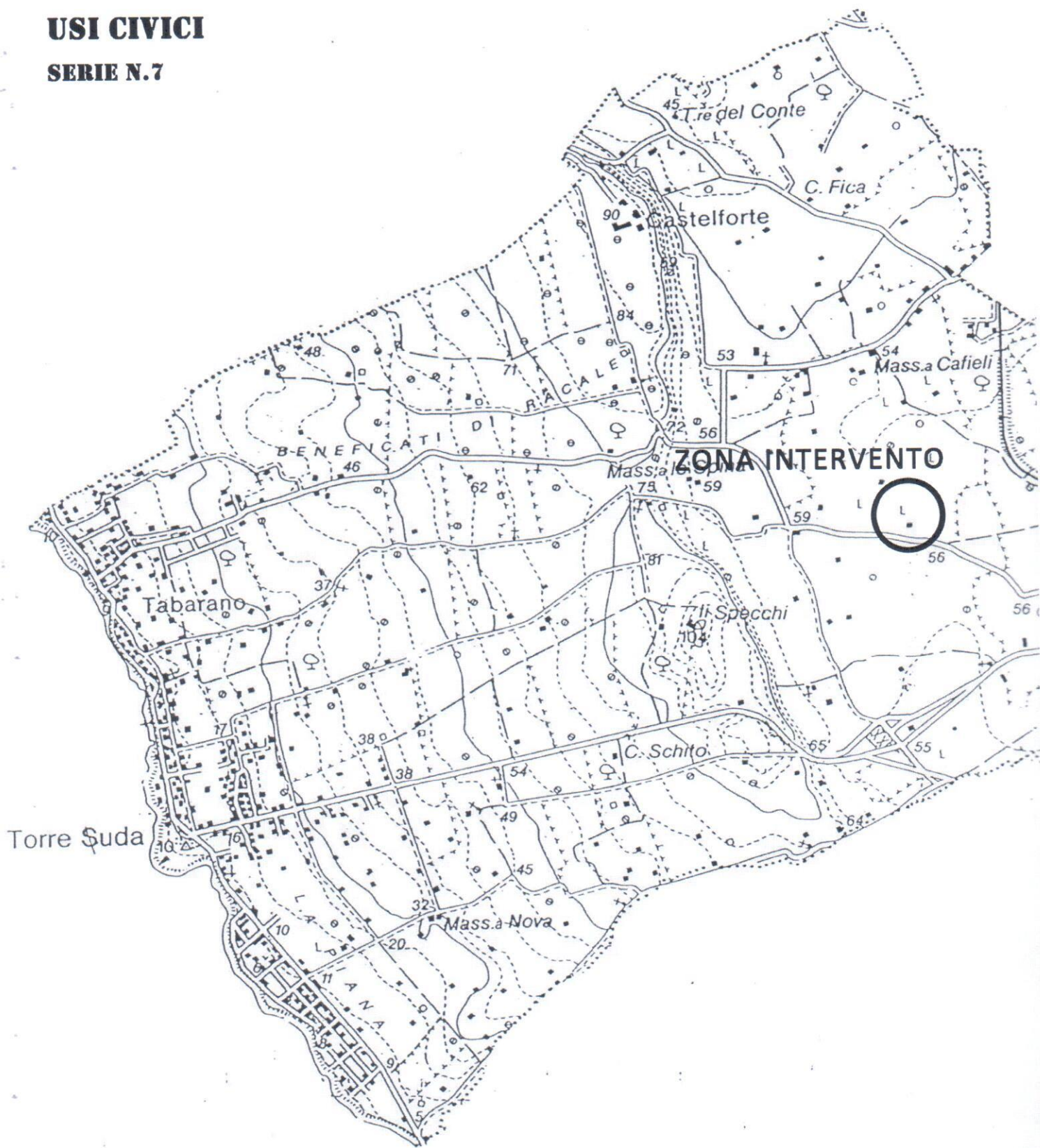
IL DIRIGENTE
Settore Urbanistico
(Dott. Ing. Nicola G...)

cartografia 1:25.000

PUTT - PUGLIA

USI CIVICI

SERIE N.7

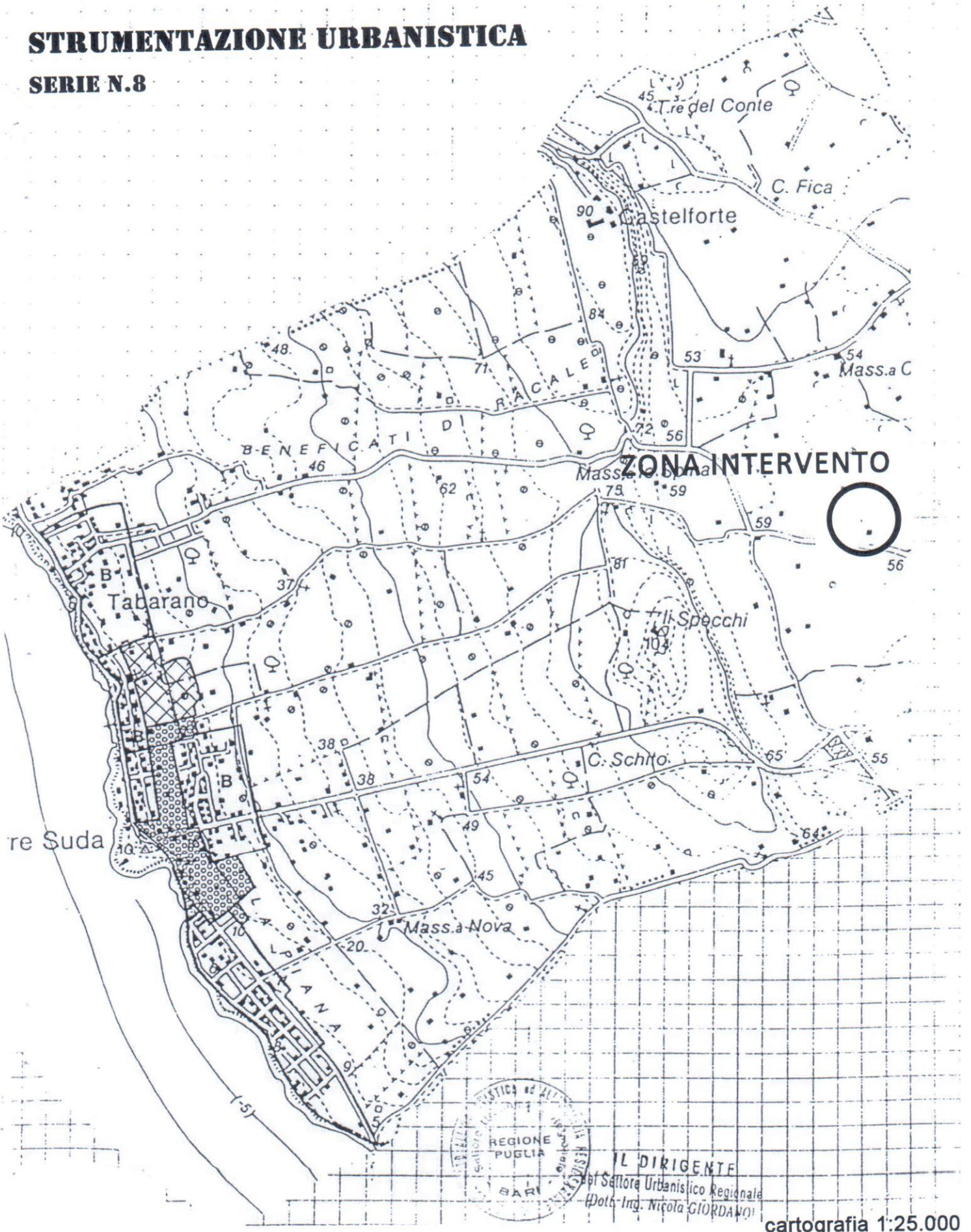


cartografia 1:25.000

PUTT - PUGLIA

STRUMENTAZIONE URBANISTICA

SERIE N.8



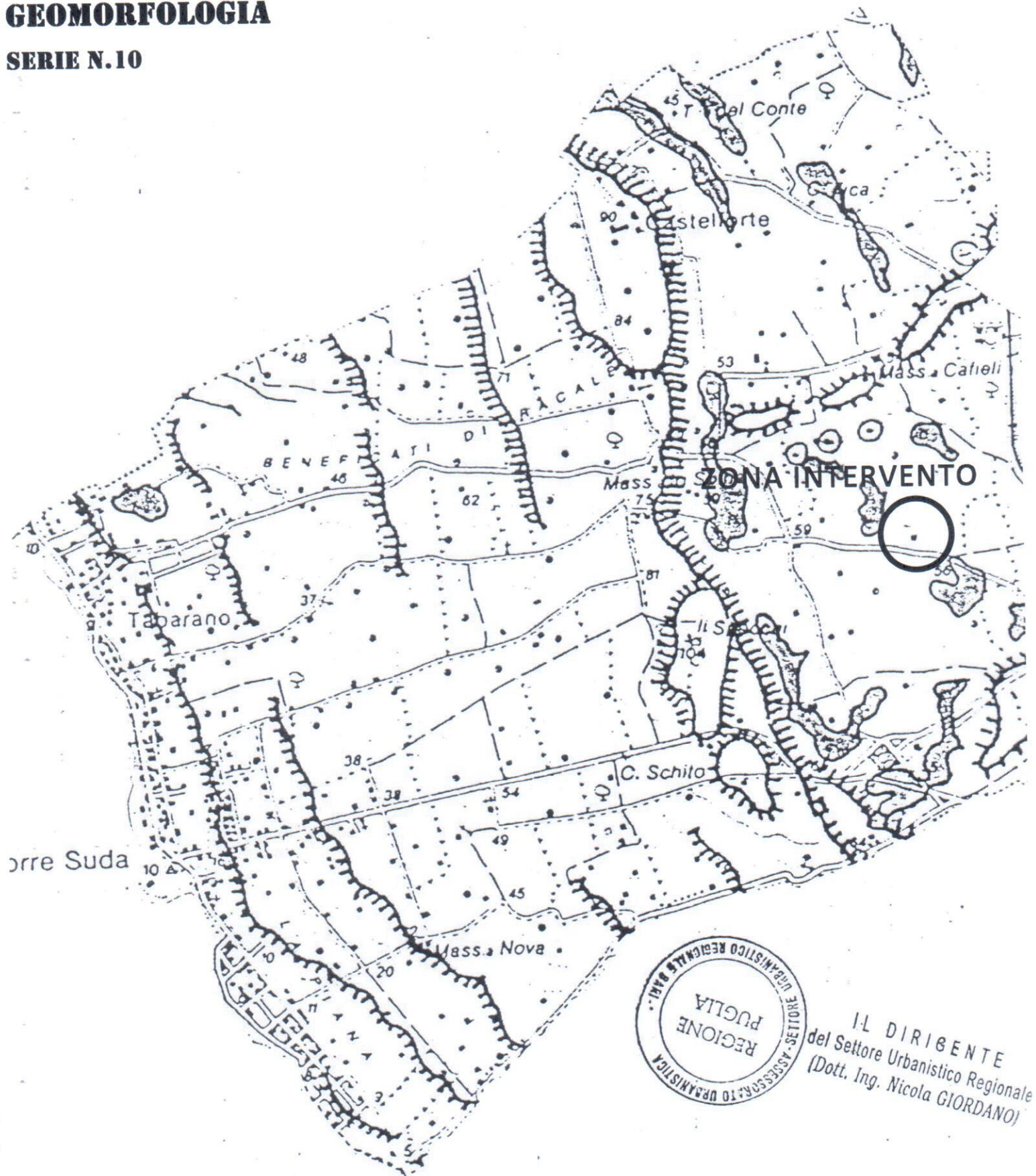
IL DIRIGENTE
del Settore Urbanistico Regionale
(Dott. Ing. Nicola GIORDANO)

cartografia 1:25.000

PUTT - PUGLIA

GEOMORFOLOGIA

SERIE N.10

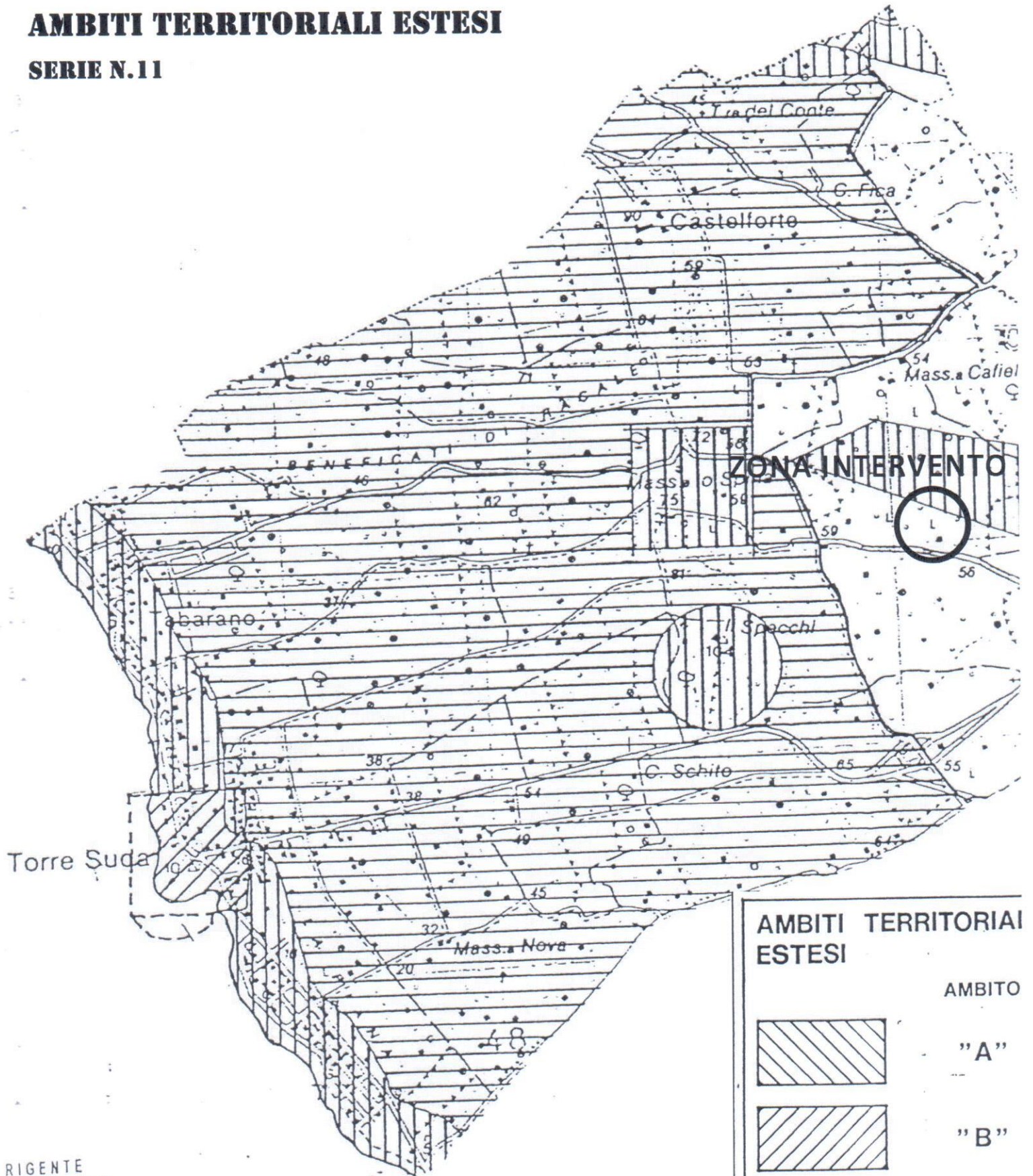


cartografia 1:25.000

PUTT - PUGLIA

AMBITI TERRITORIALI ESTESI

SERIE N.11



AMBITI TERRITORIALI ESTESI

AMBITO



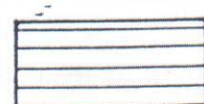
"A"



"B"



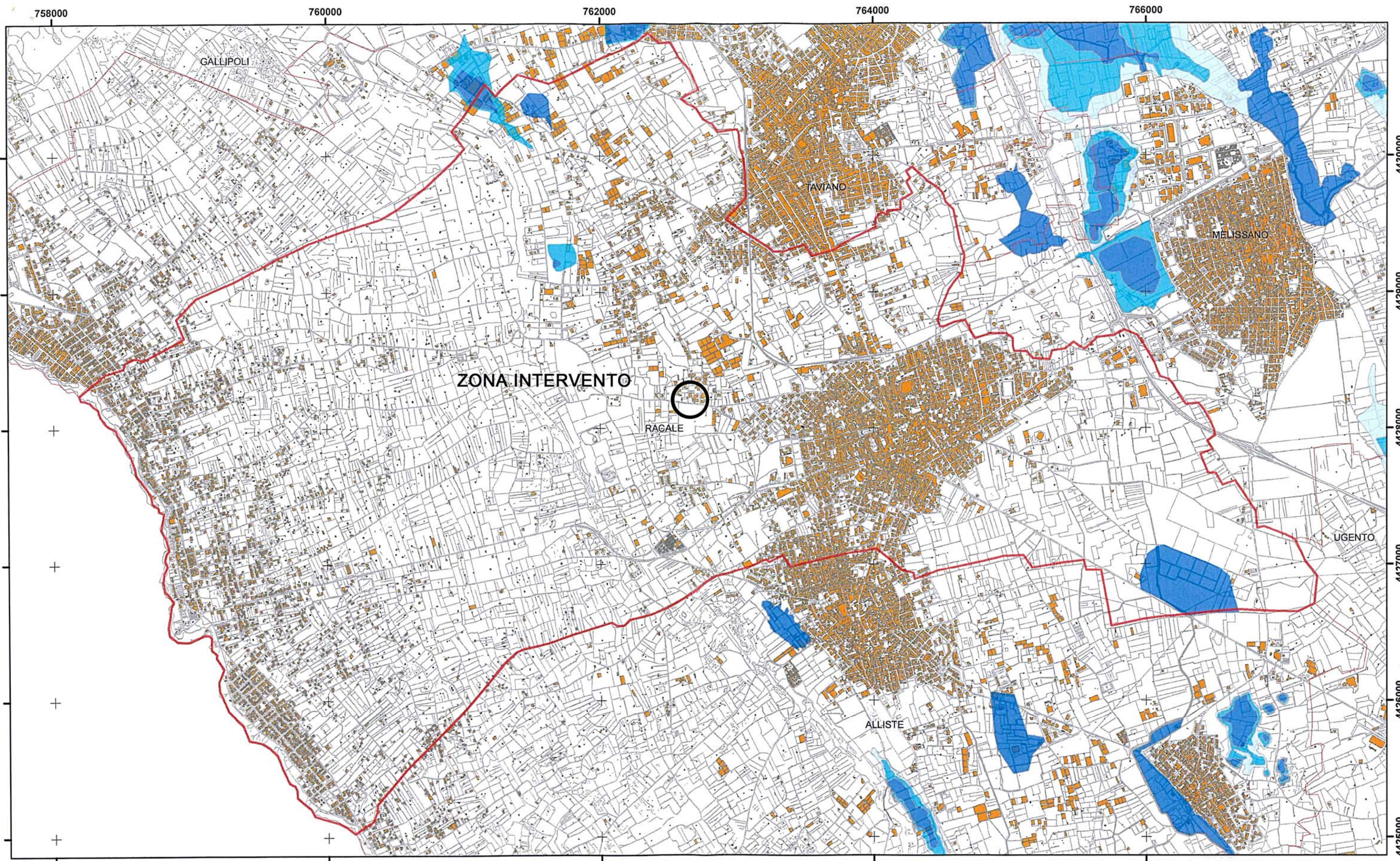
"C"



"D"

cartografia 1:25 000

RIGENTE
Urbanistico Regionale
(Vicola GIORDANO)



**Proposta di nuova perimetrazione PAI
 Aggiornamento del 11 marzo 2009**

Pericolosità idraulica

- AP: aree ad alta pericolosità idraulica
- MP: aree a media pericolosità idraulica
- BP: aree a bassa pericolosità idraulica



1:25.000

Autorità di Bacino della Puglia
 AOO Protocollo Generale
 10/03/2009 19:40 - 0003141
 PROTOCOLLO : USCITA

Base cartografica
 CTR scala 1:5000
 Sistema di riferimento WGS84 - ETRS89



**Territorio comunale
 di RACALE**

