

**COMUNE DI
SAN VITO DEI NORMANNI**
(Provincia di Brindisi)

OGGETTO:

**Piano particolareggiato per la realizzazione di
attrezzature sportive e parcheggio, in zona G, sottozone
G4-G5, del vigente PRG**

Committente - Proprietà:

LA PIANTATA S.R.L.
P.Iva 02600320747
Ostuni - Viale dello Sport 26 - 72017
Rapp. Legale Epifani Vincenzo

Progettazione:

arch. LOPALCO Roberta
arch. SICILIANO Mariarosaria



ELABORATI:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Rev.

Rev. 02

Data

Aprile 2024

Scale

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Premessa	2
Ubicazione ed inquadramento territoriale	2
Inquadramento geologico	2
Analisi dello stato di fatto	2
Situazione vincolistica	3
Criteri di impostazione del piano	3
Attrezzature sportive	3
Aree Parcheggio	3
Fabbricati di nuova costruzione connessi alle attività	4
Sostenibilità	5
Urbanizzazioni primarie	5
Urbanizzazioni secondarie	5
Modalità attuative	5
Allegato fotografico	6

Premessa

In riscontro alla richiesta di integrazione prot. n. 9441 del 4 aprile 2024, la presente relazione sostituisce la precedente trasmessa in allegato alla comunicazione integrativa di documenti acquisita dal SUET del Comune di San Vito dei Normanni al Prot. n. 713 del 16/03/2024.

La proposta illustrata riguarda un Piano di iniziativa privata che interessa un'area ricadente nel comune di San Vito dei Normanni (BR), identificata in catasto al foglio n. 18 p.lla n. 663.

Dal punto di vista urbanistico la zona è considerata zona edificabile "G - Sera per servizi".
Le aree sono di proprietà privata come segue:

terreno identificato in foglio n. 18 p.lla n. 663, superficie catastale pari 16.885 m², proprietà de LA PIANATA S.R.L. - P.lva 02600320747 con sede in Ostuni (BR) - Viale dello Sport 26 - 72017 Rapp. Legale Epifani Vincenzo.

Come si evince dal rilievo plano-altimetrico più dettagliato riportato negli elaborati grafici oggetto di revisione e allegati alla presente, la superficie reale della particella è pari a 10.028 m².

Ubicazione ed inquadramento territoriale

L'area in esame è ubicata alla periferia N-W del centro abitato del comune di San Vito dei Normanni, lungo la direttrice per Carovigno da cui è delimitata lungo il lato N-E. Lungo il lato S-O l'area è accessibile dalla pubblica via Don Minzoni e delimitata da edilizia residenziale.
La morfologia del terreno non presenta particolari pendenze.

Inquadramento geologico

L'area indagata è ubicata nel territorio comunale di San Vito dei Normanni (BR), in particolare nella periferia a NW del suddetto abitato. L'area si presenta subpianeggiante ad una quota di c.a 103 m sul livello del mare.

L'assetto geologico generale del territorio indagato è caratterizzato dall'affioramento di unità formazionali di età differente e di ambiente marino o continentale che vengono a contatto lungo superfici trasgressive, discordanti o paraconcordanti, di solito evidenziate da cambi di pendenza in corrispondenza di orli morfologici appena pronunciati. Tali orli, infatti, sono interpretabili come antiche linee di costa sulle quali si sono addossati sedimenti marini più recenti. Questi ultimi si sono depositati in bacini venutisi a delineare a seguito dell'azione di faglie dirette che in più fasi hanno dislocato la sequenza Carbonatica di base, facendole assumere una tipica configurazione a blocchi rialzati (*Horst*) ed abbassati (*Graben*), nei quali è avvenuta la sedimentazione delle nuove unità marine. In linea generale, l'allineamento Punta Penna Grossa - Castello di Serranova - Masseria Monte segna il limite dell'affioramento dei Calcarei Mesozoici: al di là di tale allineamento, infatti, il tetto dei Calcarei sprofonda rapidamente, tramite una scarpata, tanto che in corrispondenza della località di S. Sabina esso si rinviene a discrete profondità al di sotto del livello mare.

Analisi dello stato di fatto

La zona è situata alla periferia Nord- Ovest di San Vito dei Normanni.
Attualmente l'area si presenta come terreno incolto e non vi è presenza di alberi. Sono presenti, invece, rovi/cespugli, a ridosso del muretto a secco che costeggia la direttrice per Carovigno. L'area, così come ridefinita in sede di progetto, è libera da edificazioni.

Nella zona sono presenti i seguenti impianti tecnologici: illuminazione stradale, acquedotto, fognatura, linea del gas metano, linea telefonica, linea di fornitura dell'energia elettrica, e ciò in relazione del fatto che l'area in questione confina con altra completamente urbanizzata.

Situazione vincolistica

L'area oggetto di intervento non ricade in aree soggette tutela del vigente PPTR e del vigente PAI. Si allegano a seguire i relativi stralci.

Criteri di impostazione del piano

La stesura del presente piano particolareggiato, oltre che nel rispetto della legislazione vigente in materia, viene redatto in ottemperanza a quanto disposto dall'art.28 del vigente P.R.G. per le aree ricadenti in zona G - aree per servizi, in particolare l'area in esame ricade nella sottozona G4 - verde pubblico, piazze e spazi pedonali. Poiché il proponente intende realizzare attrezzature sportive (coerente con sottozona G3), **la destinazione d'uso differente, nell'ambito di quelle consentite nelle zone G, è subordinata alla presentazione di Piano Particolareggiato** nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

(...) distanze dai confini e tra fabbricati secondo le esigenze progettuali e nel rispetto del codice civile.

(...) è consentita la costruzione dei fabbricati strettamente connessi alla funzionalità delle attività con un indice (Uf) non superiore a 0,1 mq/mq.

(...) dovrà comunque essere garantita una quota di parcheggio pari a 5 mq ogni 100 mq di superficie destinata all'attività.

Al fine di uniformare l'intervento e rispondere al principio della pubblica utilità, il Piano Particolareggiato è esteso alla zona identificata come sottozona G5 (parcheggi) sempre ricadente in parte della particella n.663.

La superficie territoriale di riferimento per la redazione del piano è quella topografica, come da rilievo plani-altimetrico di dettaglio ed è pari a mq 10.028.

Il Piano Particolareggiato si pone come obiettivo il soddisfacimento delle seguenti necessità:

- definire le aree da destinare a verde attrezzato con aree sportive e servizi connessi, da sottoporre a specifica convenzione d'uso con la Pubblica Amministrazione;
- definire le aree da destinare a parcheggio per rispondere ad esigenze di sosta attrezzata anche per posteggio di motocicli, ciclomotori e biciclette nelle quantità previste per ogni uso e nel rispetto delle norme in materia di barriere architettoniche.
- individuare e organizzare una viabilità interna continua ed integrante l'esistente, tenendo presente i perimetri delle singole proprietà e le strade pubbliche di accessibilità;
- distribuire le aree destinate alle attrezzature pubbliche all'interno del comparto, ubicandole idoneamente rispetto alla loro destinazione.

Attrezzature sportive

Il Piano prevede la realizzazione di n.3 campi da destinare al gioco del padel e n.1 campo da destinare al gioco del basket e pallavolo.

I campi da Padel potranno avere copertura temporanea (stagionale) e amovibile su struttura metallica.

Aree Parcheggio

Il Piano prevede la realizzazione di un parcheggio nel rispetto della superficie già destinate dal vigente PRG, suddiviso in maniera funzionale in due aree poste ai due lati del comparto in corrispondenza dell'accessibilità dalla pubblica via Don Minzoni e della SS16 direttrice San Vito dei N - Carovigno. Parte delle aree destinate a parcheggio saranno cedute come standard in misura non inferiore ai minimi previsti dal DM 1444/68, il resto sarà utilizzato come parcheggio privato eventualmente da sottoporre ad apposita convenzione d'uso con la Pubblica Amministrazione. Le

aree da destinare a parcheggio pertinenziale delle attività sportive sono individuate secondo le disposizioni del Piano Urbanistico vigente.

Fabbricati di nuova costruzione connessi alle attività

Il Piano prevede la realizzazione di un fabbricato da adibire a servizi igienici, vendita e ristoro connessi allo svolgimento delle attività sportive. L'impianto e la tipologia insediativa, di tipo compatto e lineare, è stata determinata sia in relazione alle caratteristiche geometriche dell'organizzazione delle aree da destinare alle attività sportive che alla sua accessibilità. Lo stesso sarà definito in sede di progettazione esecutiva.

Si riportano seguire le tabelle di verifica dei parametri e delle superfici.

PARTICELLE	superficie catastale	superficie topografica	destinazioni PRG	destinazioni in percentuale	destinazione in superficie (mq)*
Particella 663	16.885 mq	10.028 mq	Parcheggio	30	3.008,4 mq
			Verde pubblico (zona G)	70	7.019,60 mq

**Le superfici si riferiscono a dati topografici*

AREA DI INTERVENTO: 10.028 mq di cui in zona G: 7.019,60 mq NORMATIVA <u>FABBRICATO connesso alle attività - superficie coperta</u> Uf non superiore a 0,1 mq/mq <u>AREA PARCHEGGIO zona G5 secondo PRG pari a = 3.008,40 mq</u> <u>PARCHEGGI PERTINENZIALI da NTA zona G</u> 5 mq/100 mq di superficie destinata alla attività CALCOLO STANDARD ex DM 1444/68 80% della superficie destinata alle attività	PROGETTO <u>FABBRICATO connesso alle attività - superficie coperta</u> 7.019,60 mq * 0,1 = 701,96 mq superficie prevista pari a 350 mq <u>AREA PARCHEGGIO zona G5 previsti pari a = 3.266,13 mq</u> Totale area destinata a verde attrezzato = 4504,48 mq all'interno delle aree sono individuati i PARCHEGGI PERTINENZIALI per una superficie pari a 190 mq > 60,4 mq dove l'area minima si calcola come aree destinate alle attività = 1208*0,05 = 60,4 mq CALCOLO STANDARD ex DM 1444/68 80% di 350,00 mq = 280,00 mq di cui almeno 140,00 mq a parcheggi
--	---

Sostenibilità

Trattandosi di interventi finalizzati alla sistemazione di aree prevalentemente scoperte o con copertura temporanee e amovibili da destinare ad attività sportive e parcheggio al fine di limitare il consumo del territorio ovvero l'impermeabilizzazione del suolo nella normativa di attuazione del PP si è introdotto l'obbligo che almeno l'80% dell'area fondiaria dell'intero comparto sia permeabile o drenante.

Urbanizzazioni primarie

Le urbanizzazioni primarie necessarie al completamento dell'urbanizzazione dell'area saranno realizzate direttamente dal proponente previa stesura del progetto esecutivo, che dovrà essere coerente con il progetto definitivo integrante il piano di lottizzazione, da sottoporre, comunque, all'approvazione comunale e comunque secondo le modalità stabilite nella convenzione.

Urbanizzazioni secondarie

Si provvederà alla monetizzazione delle stesse, salvo diversi accordi con l'Amministrazione comunale.

Modalità attuative

Il Piano verrà attuato in un solo contesto nei termini stabiliti dalla convenzione, salvo diversi successivi accordi con l'Amministrazione comunale.

Allegato fotografico

Si allegano, di seguito, alcune **foto** rappresentative dell'attuale situazione dell'area di intervento e delle aree immediatamente circostanti.



Vista lato nord-est [lungo la direttrice San Vito - Carovigno]



Vista lato sud-ovest [vista del confine con edilizia residenziale]



Vista lato sud-ovest [vista interna di accesso all'area da Via Don Minzoni]



Vista lato nord [vista del confine delimitato dal canale]