

**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 PAESAGGISTICA

Rev.

Rev. 02

Data

Aprile 2024

Scale

Sommario

Premessa.....	1
Ubicazione e descrizione dell'area	1
Strumenti di gestione paesistico territoriale.....	2
Contesto paesaggistico di riferimento	3
ALLEGATI	11
Ubicazione dell'opera e/o dell'intervento	11
Stralci del PPTR.....	11
Elaborati grafici stato fatto – tavole architettoniche allegate	11
Elaborati grafici di progetto – tavole architettoniche allegate	11

Premessa

In riscontro alla richiesta di integrazione prot. n. 9441 del 4 aprile 2024, la presente relazione paesaggistica 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.

Le sottoscritte:

architetto SICILIANO MARIAROSARIA, CF SCLMRS87D57B180R, regolarmente iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Brindisi, al n° 544

architetto LOPALCO ROBERTA regolarmente iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Brindisi, al n° 329,

in qualità di professioniste incaricate, redigono la presente relazione paesaggistica, ai sensi dell'art. 96.1 lettera d) delle NTA del PPTR, relativamente al Piano particolareggiato per la realizzazione di attrezzature sportive e parcheggio, in zona G, sottozone G4-G5, del vigente PRG riguardante area sita nel comune di San Vito dei Normanni.

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 PIANTATA S.R.L. - P.Iva 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 e descrizione dell'area

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.

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.

Dal punto di vista urbanistico la zona è considerata zona edificabile "G - aree per servizi".

Si allegano a seguire individuazione dell'area su stralci di ortofotocarta e PRG vigente

Ortofoto

Sistema Informativo Territoriale - Regione Puglia -- 08/03/2023



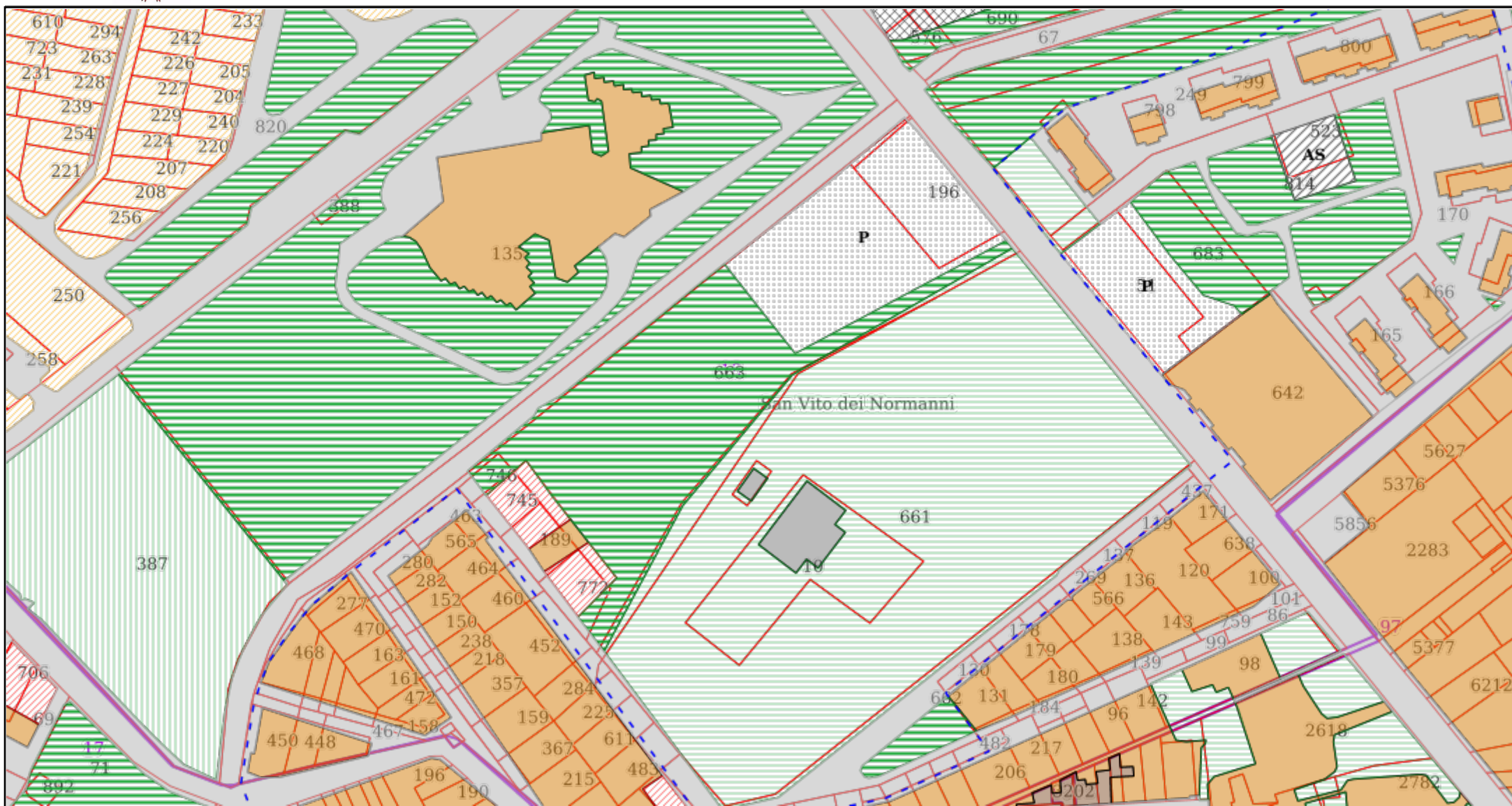
0 0,05 0,1 0,2 km



Confini Comunali



PRG su stralcio catastale



Stralcio di mappa estratto da webgis.sit-puglia.it/sanvitodeinormanni

Scala 1:2000

Sistema di proiezione: UTM 33N - WGS84 (EPSG:32633)

Coordinate vertice inferiore sinistro: 728093.88, 4504525.91

Coordinate vertice superiore destro: 728665.38, 4504827.88

09.01.2023, 18:23

Strumenti di gestione paesistico territoriale

Il PPTR è piano paesaggistico ai sensi degli artt. 135 e 143 del Codice, con specifiche funzioni di piano territoriale ai sensi dell'art. 1 della L.r. 20/2009, "Norme per la pianificazione paesaggistica". Esso è rivolto a tutti i soggetti pubblici e privati e, in particolare, agli enti competenti in materia di programmazione, pianificazione e gestione del territorio e del paesaggio.

Il piano paesaggistico PPTR è stato approvato dalla Giunta Regionale con delibera n. 176 del 16 febbraio 2015 e s.m.i.

Ai sensi dell'art. 145, comma 3 del Codice, le previsioni del PPTR sono cogenti e non sono derogabili da parte di piani, programmi e progetti di settore e territoriali; inoltre esse sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici e negli atti di pianificazione ad incidenza territoriale previsti dalle normative di settore, ivi compresi quelli degli enti gestori delle aree naturali protette. Le disposizioni normative del PPTR individuano i livelli minimi di tutela dei paesaggi della Regione. Eventuali disposizioni più restrittive contenute in piani, programmi e progetti sono da ritenersi attuative del PPTR, previa acquisizione del parere di compatibilità paesaggistica volto alla verifica di coerenza rispetto alla disciplina del PPTR.

Gli obiettivi generali del PPTR sono di seguito elencati:

- Realizzare l'equilibrio idrogeomorfologico dei bacini idrografici;
- Sviluppare la qualità ambientale del territorio;
- Valorizzare i paesaggi e le figure territoriali di lunga durata;
- Riqualificare e valorizzare i paesaggi rurali storici;
- Valorizzare il patrimonio identitario culturale insediativo;
- Riqualificare i paesaggi degradati delle urbanizzazioni contemporanee;
- Valorizzare la struttura estetico percettiva dei paesaggi della Puglia;
- Valorizzare la fruizione lenta dei paesaggi;
- Valorizzare, riqualificare e ricostruire i paesaggi costieri della Puglia;
- Definire standard di qualità territoriale e paesaggistica nello sviluppo delle energie rinnovabili;
- Definire standard di qualità territoriale e paesaggistica per l'insediamento, la riqualificazione e il riuso delle attività produttive e delle infrastrutture;
- Definire standard di qualità edilizia, urbana e territoriale negli insediamenti residenziali urbani e rurali.

Contesto paesaggistico di riferimento

Il territorio del comune di San Vito dei Normanni ricade nell'Ambito di Paesaggio n. 9 la Campagna Brindisina.

La pianura brindisina è rappresentata da un uniforme bassopiano compreso tra i rialti terrazzati delle Murge a nord-ovest e le deboli alture del Salento settentrionale a sud. Si caratterizza, oltre che per la quasi totale assenza di pendenze significative e di forme morfologiche degne di significatività, per l'intensa antropizzazione agricola del territorio.

Si tratta di un territorio di transizione tra il paesaggio dell'altopiano murgiano e quello della piana salentina, e per questo presenta caratteristiche ibride appartenenti agli ambiti limitrofi soprattutto in corrispondenza dei confini.

Il paesaggio prevalente è quello della piana brindisina e, alcuni dei principali caratteri che si individuano e che caratterizzano l'entroterra dell'ambito sono:

- La vasta pianura che si estende da Brindisi verso l'entroterra stesso;
- La forte antropizzazione che caratterizza le zone rurali;
- Un sistema diffuso di masserie nelle zone rurali;
- La presenza di colture diversificate principalmente costituite da oliveti e vigneti, che occupano distese di terra rossa e verdeggianti.

Il PPTR sottolinea la necessità di mettere in campo politiche per promuovere ed incentivare la riqualificazione ecologica degli insediamenti attraverso:

- l'impiego di energie rinnovabili;
- l'uso di materiali costruttivi ecocompatibili;
- l'adozione di sistemi di raccolta e riuso delle acque piovane;
- la dotazione di una rete idrica fognaria duale in chiave modulare adeguabile alla stagionalità delle utenze oppure l'adozione di sistemi di riciclo delle acque reflue attraverso tecniche di lagunaggio e fitodepurazione;
- la deimpermeabilizzazione degli spazi aperti.

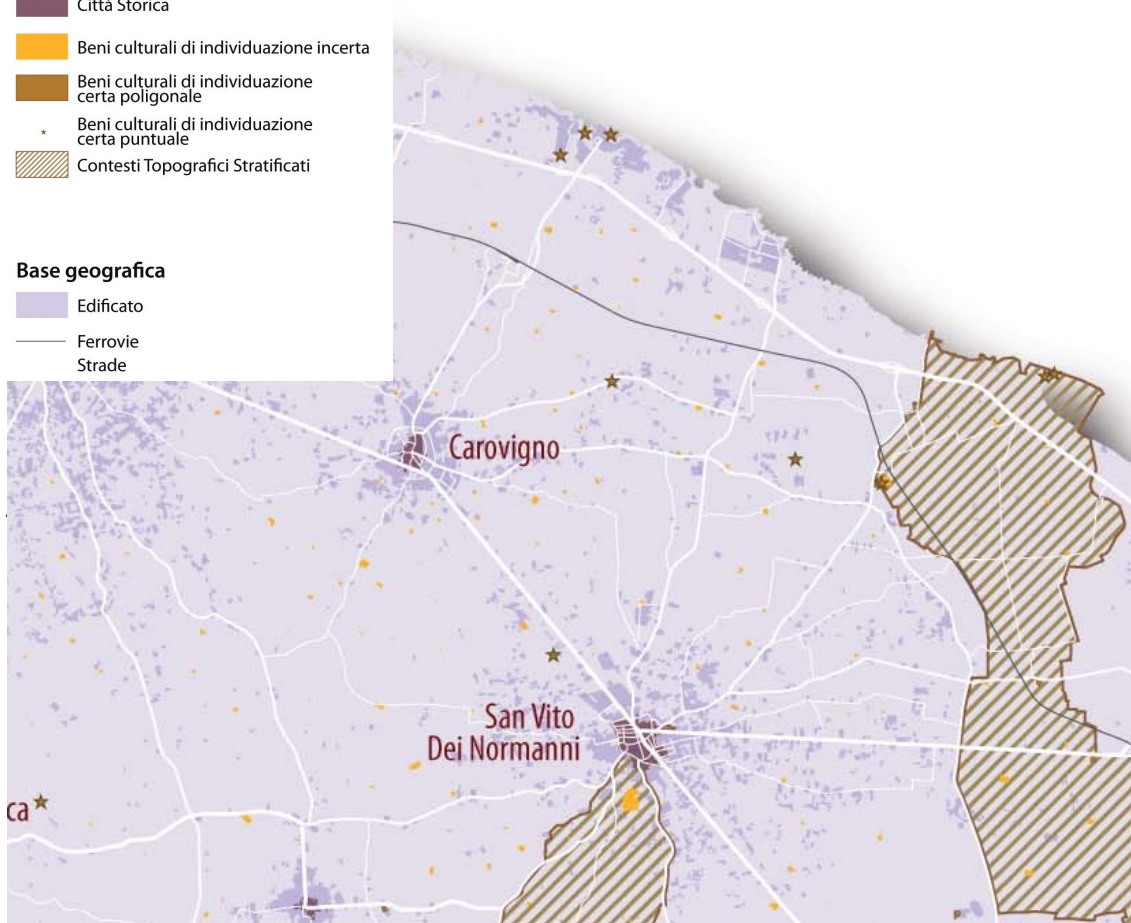
Di seguito si allegano l'immagine relativa all'individuazione delle componenti della struttura antropica e storico culturale relative al centro urbano di San Vito dei Normanni.

Carta dei Beni Culturali

-  Città Storica
-  Beni culturali di individuazione incerta
-  Beni culturali di individuazione certa poligonale
-  Beni culturali di individuazione certa puntuale
-  Contesti Topografici Stratificati

Base geografica

-  Edificato
-  Ferrovie
-  Strade



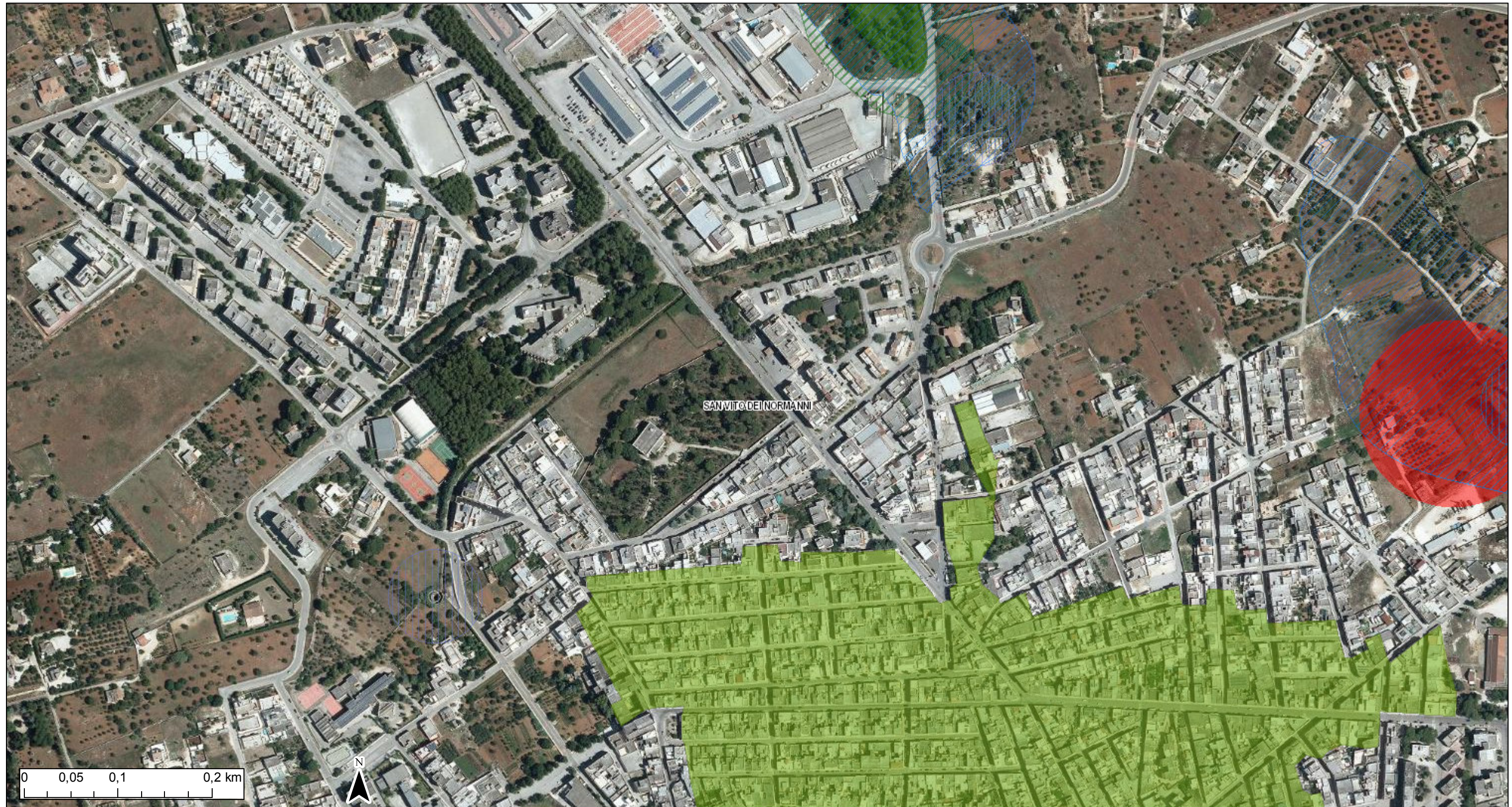
Per quanto attiene al rapporto tra l'intervento e gli strumenti di pianificazione territoriale, come prima indicato, la Regione Puglia ha definitivamente approvato con delibera di G.R. n°176 del 16/02/2015 il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale, che si configura come Piano con specifica considerazione dei valori paesistici ed ambientali, come previsto dal DL 42/2004.

Secondo quanto previsto dal piano paesaggistico PPTR, nell'area oggetto dell'intervento proposto non sono individuati beni paesaggistici né ulteriori contesti paesaggistici.

Si allegano a seguire individuazione dell'area su stralcio del PPTR vigente

PPTR stralcio

Sistema Informativo Territoriale - Regione Puglia -- 13/04/2022



Confini Comunali	Territori costieri	Aree di rispetto dei boschi	ZSC	Zone gravate da usi civici	Città consolidata
Lame e gravine	Aree contermini ai laghi	Aree umide	ZPS_ZSC	Zone di interesse archeologico	Paesaggi rurali
Doline	Fiumi e torrenti, acque pubbliche	Prati e pascoli naturali	ZPS MARE	a - siti interessati da beni storico culturali	
Geositi (fascia tutela)	Sorgenti	Formazioni arbustive in evoluzione naturale	ZSC MARE	b - aree appartenenti alla rete dei tratturi	
Inghiottoi	Reticolo idrografico di connessione della R.E.R.	Aree e riserve naturali marine	ZPS_ZSC MARE	c - aree a rischio archeologico	
Cordoni dunari	Vincolo idrogeologico	Parchi nazionali e riserve naturali statali	Aree di rispetto dei parchi e delle riserve regionali	Rete tratturi	
Grotte	Boschi	Parchi e riserve naturali regionali	Immobili e aree di notevole interesse pubblico	Siti storico culturali	
Versanti	Zone umide Ramsar	ZPS	Zone gravate da usi civici validate	Zone interesse archeologico	

Ortofoto: riprese AGEA 2019

Descrizione dell'intervento

Criteri di impostazione del piano

La stesura del 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) ricadente nella p.lla 197 e in parte della particella n.663 di proprietà del proponente.

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 destinata 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 Normanni - 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.



Planimetria generale

Dimensionamento del Piano e verifica dei parametri.

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 FABBRICATO connesso alle attività - superficie coperta Uf non superiore a 0,1 mq/mq AREA PARCHEGGIO zona G5 secondo PRG pari a = 3.008,40 mq PARCHEGGI PERTINENZIALI da NTA zona G 5 mq/100 mq di superficie destinata alla attività CALCOLO STANDARD ex DM 1444/68 80% della superficie destinata alle attività	PROGETTO FABBRICATO connesso alle attività - superficie coperta 7.019,60 mq * 0,1 = 701,96 mq superficie prevista pari a 350 mq AREA PARCHEGGIO zona G5 previsti pari a = 3.266,13 mq 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
---	---

Situazione ex ante

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]



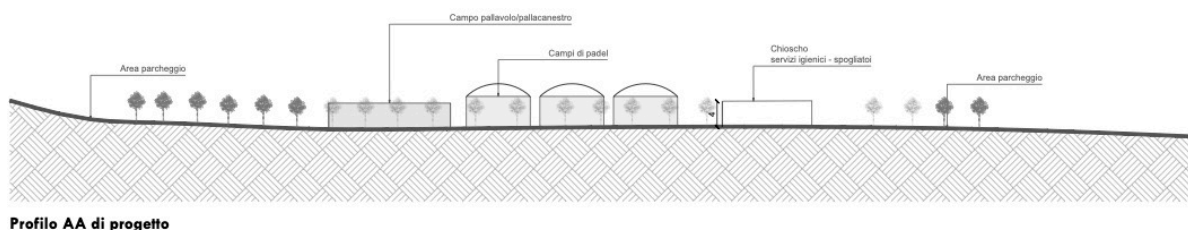
Vista lato sud-ovest [vista interna di accesso all'area da Via Don Minzoni]



Vista lato nord [vista del confine delimitato dal canale]

Situazione ex post

Si allega, di seguito, profilo e tipologie dell'intervento.



Identificazione impatti paesaggistici e strumenti di mitigazione

L'intervento è stato progettato tenendo conto delle caratteristiche geomorfologiche del sito. In merito alla qualità paesaggistica del sito occorre tener conto che trattasi di un contesto già urbanizzato, in assenza di evidenze di interesse paesaggistico sottoposte a tutela.

Le tipologie edilizie previste, così come l'intero comparto, si caratterizzano per un impianto a sviluppo orizzontale, allo scopo di mantenere una equilibrata relazione tra il nuovo insediamento e i valori di contesto esistente.

Inoltre la bassa densità edilizia, l'inserimento di arbusti e alberature nel nuovo insediamento consentono di configurare l'intervento come elemento di connessione tra il tessuto urbano esistente e il territorio rurale, quindi come nuovo margine della città.

In merito alla percezione del paesaggio si raccomanda l'impiego di specie autoctone nella definizione delle aree verdi.

San Vito dei Normanni, lì aprile 2024

I professionisti incaricati

Architetto Mariarosaria Siciliano

Architetto Roberta Lopalco

ALLEGATI

Ubicazione dell'opera e/o dell'intervento

Individuazione area d'intervento attraverso opportuno segno grafico su:

Stralcio IGM

stralcio Aerofotogrammetria (Carta Tecnica Regionale);

stralcio Ortofoto con individuazione area d'intervento;

stralcio Mappa Catastale con individuazione area d'intervento;

stralcio Piano urbanistico generale con individuazione area d'intervento;

Stralci del PPTR

stralcio cartografico degli elaborati del PPTR (sistema delle tutele: beni paesaggistici e ulteriori contesti paesaggistici) con individuazione area d'intervento attraverso opportuno segno grafico;

Elaborati grafici stato fatto – tavole architettoniche allegate

planimetria generale dell'area d'intervento con individuazione del piano quotato, integrato eventualmente da curve di livello. In caso di interventi su aree o lotti edificati rappresentazione di tutti gli edifici, le sistemazioni esterne;

Elaborati grafici di progetto – tavole architettoniche allegate

planimetria dell'intera area completa dalla rappresentazione dei profili e delle tipologie edilizie.