



COMUNE DI CAROVIGNO

PROVINCIA DI BRINDISI

PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN RISTORANTE TRAMITE LA RICONVERSIONE DI UN FABBRICATO RURALE ESISTENTE ai sensi dell'art.8 del D.P.R. 160/2010

Fabbricato realizzato con permesso di costruire n.319/2009, n.71/2011 e S.C.I.A. n.123/2011

RELAZIONE TECNICA

adeguamento alla nota prot. A00_79 25.07.2013 0008209 del Servizio Urbanistica
in seguito alla convocazione della Conferenza di Servizi del 05.08.2013

Ubicazione: Comune di Carovigno - Contrada "PIETRAFITTA"

Fg. 39, mapp. 92, 610 e 893

*Progetto architettonico: **dott.ing. Pietro IAIA***

*La committente: **PALMISANO Antonia***

corte Silvio Pellico, 19 – 72012 Carovigno (Br)

Carovigno, li 19.08.201



PREMESSA

0. Adeguamento alla nota prot. A00 079 25.07.2013 0008209

Il Servizio Urbanistica della Regione Puglia a seguito della convocazione di Conferenza di Servizi prevista per il 05.08.2013 inerente la realizzazione delle opere in oggetto, con la nota prot. A00_079 25.07.2013 0008209, ha chiesto l'adeguamento del progetto tramite la produzione ad integrazione della pratica di atti e chiarimenti nonché l'aggiornamento della stessa C..d.S.; in particolare veniva osservato che:

- a) le aree a standard urbanistici, art. 5, punto 2 del D.M. 1444/68 risultavano (tav.1) individuate anche in aree soggette ad allargamento stradale, condizione esclusa espressamente dal citato D.M., di conseguenza veniva chiesto di prevedere tali aree oltre la fascia di rispetto stradale;
- b) la viabilità di ingresso alla struttura doveva essere individuata unitariamente all'impianto produttivo.

Pertanto si è proceduto ad adeguare il progetto a quanto richiesto secondo le seguenti specifiche:

- a) relativamente ai contenuti di cui alla prima osservazione, premesso che comunque l'allargamento stradale proposto in realtà era stato così denominato in maniera impropria trattandosi in realtà di un parcheggio a pettine, nonché verificato che la viabilità prospiciente l'impianto è all'interno del centro urbano (come risulta dalla segnaletica esistente), si è tuttavia recepito in toto l'osservazione del Servizio Urbanistica della Regione Puglia prevedendo le aree a standard oltre la fascia di rispetto di 3m prevista per le strade comunali extraurbane al fine di migliorare la fruizione pubblica delle stesse aree, eliminando conseguentemente l'allargamento stradale in prima istanza proposto; giova precisare che tali aree potranno essere in fase esecutiva anche essere dislocate diversamente ove ciò possa essere di utilità ai fini della compatibilità con il P.U.G. adottato e secondo le esigenze dell'Amministrazione Comunale. Le aree a standard previste hanno mantenuto la consistenza iniziale pari a 1460,00mq.
- b) E' stata inserita la viabilità di accesso alla struttura compensando la maggiore superficie necessaria con una conseguente riduzione di quella già prevista in modo che non cambiasse la consistenza delle superfici inizialmente indicate (5.540,00mq).

Sulle allegate tavole aggiornate sono riportati i contenuti grafici esplicativi degli adeguamenti sopra descritti.

Si osserva che la richiesta Relazione Paesaggistica era stata già allegata alla pratica; tuttavia mancando al Servizio Urbanistica della Regione Puglia tale documento appare concreta la possibilità che per un mero disguido la stessa non sia in effetti pervenuta al Servizio; per tale motivo si allega alla presente copia della su citata relazione paesaggistica.



1. Impianto pratica e stato dei luoghi.

La committente Palmisano Antonia è proprietaria di un terreno a destinazione agricola nelle immediate adiacenze del centro urbano di Carovigno (c/da Pietrafitta), direttamente ubicato sulla strada interna al centro abitato, ex S.S. 16 che collega Carovigno con Ostuni; il terreno in questione è distinto in catasto terreni sul Fg. 39 - mappali 92, 610 e 893.

Su tale terreno è stato costruito (*attualmente allo stato rustico*) un fabbricato a destinazione agricola in conformità ai seguenti titoli abilitativi, rilasciati a titolo oneroso:

- permesso di costruire n. 319 del 12.10.2009 - COSTRUZIONE DI RESIDENZA RURALE E DEPOSITO;

(il progetto prevedeva la costruzione di un fabbricato "A" per deposito ed un fabbricato "B" per la residenza)

- permesso di costruire n. 71 del 10.03.2011 - VARIANTE IN CORSO D'OPERA AL PERMESSO DI COSTRUIRE N.319 DEL 12.10.2009 LIMITATAMENTE AL FABBRICATO "A";

- segnalazione certificata di inizio attività n.123/2011 - VARIANTE IN CORSO D'OPERA AL PERMESSO DI

COSTRUIRE N.71 del 10.03.2011 - MODIFICHE INTERNE AL DEPOSITO ATTREZZI AGRICOLI; (il progetto prevedeva di non realizzare il fabbricato "B", destinato alla residenza, con spostamento dei relativi volumi all'interno della sagoma del fabbricato "A" in zona inizialmente destinata a porticato, senza incidere sui parametri urbanistici e sulle volumetrie e senza alterare la sagoma dell'edificio e la destinazione d'uso).

I lavori de quo - iniziati in data 28.10.2009, giusta comunicazione prot. 20522 in pari data - hanno riguardato pertanto solo la costruzione del fabbricato "A", a cura dell'impresa GRECO 2 SRL con sede in Carovigno alla via C. Monteverdi, 1 e sotto la direzione lavori dell'ing. Pietro IAIA con studio in Carovigno alla via G. Matteotti, 1.

La committente, in questa fase di particolare contingenza per quasi tutti i settori produttivi ed in particolare per il settore agricolo, dopo ponderata valutazione economica ha verificato che i proventi derivanti dall'attività agricola a cui erano destinati i fabbricati in costruzione non sono sufficienti per il mantenimento della stessa attività. Nella necessità di individuare delle soluzioni alternative per creare opportunità d'impresa per se stessa e per l'indotto che ne deriverà, seppur nel limitato ambito delle proprie risorse e disponibilità, intende riconvertire la struttura esistente per adibirla ad attività di ristorazione; l'idea di base è scaturita dalla circostanza che negli ultimi anni sono state realizzate molte strutture simili in prossimità della fascia costiera ma nessuna in ambito urbano (*tale infatti si può configurare la collocazione del sito di interesse, di fatto in un contesto urbanizzato*).

2. Destinazione Urbanistica

L'area d'intervento è tipizzata come AGRICOLA di tipo b2, nel vigente Programma di Fabbricazione; gli indici ammissibili sono: i.f.f. 0,02 mc/mq per il deposito attrezzi agricoli, i.f.f. 0,03 mc/mq per la residenza, rapporto di copertura di 0,10 mq/mq, altezza massima dei fabbricati ml 8,00, distanza dai confini non inferiore a 6 ml e distanza tra corpi di fabbrica non inferiore a 12 ml. Dal punto di vista della cartografia con i tematismi del P.U.T.T. l'area è contemplata totalmente nell'ambito "B".



In data 27.10.2012, con deliberazione di C.C. n. 47, è stato adottato il Piano Urbanistico Generale. Si è reso pertanto necessario, ai sensi dell'art.13 - "Misure di salvaguardia" della L.R. 27.07.2001, n.20 "Norme generali di governo e uso del territorio" (*per il periodo di due anni a decorrere dalla data di adozione del P.U.G., il Comune sospende ogni determinazione sulle domande di permesso di costruire in contrasto con il P.U.G. stesso*), dimostrare che l'intervento proposto non è in contrasto con il P.U.G. adottato, integrando la documentazione agli atti.

In questa fase di transizione tra l'adozione del P.U.G. e la sua approvazione è indispensabile e utile dimostrare la compatibilità dell'intervento proposto con le previsioni dello stesso P.U.G. al fine di non stravolgerne le finalità; in particolare:

- 1) l'ubicazione del fabbricato (*esistente*) è all'interno di un sub-comparto indicato C.3.2. (TAV.13.2) e trattato nelle N.T.A. dall'art.58 - Zone C3: residenziale di nuovo impianto; in queste zone sono ammesse le destinazioni d'uso riportate all'art.55 delle N.T.A. tra le quali anche le attività di ristorazione purché non superino il 20% della volumetria complessiva. Nello specifico caso proposto il quadro parametrico allegato dimostra la verifica e la compatibilità di tutti gli indici richiesti.
- 2) rispetto alle indicazioni non prescrittive riportate sulla tavola 14.0 Centro Storico N viene dimostrata la sostanziale sovrapposizione tra la sagoma del fabbricato esistente e quanto indicato nella stessa tavola; si osserva che la soluzione guida proposta dal P.U.G., ancorché non vincolante, non ha tenuto conto della presenza della condotta sub-urbana dell'AQP, come dimostrano le sagome dei fabbricati sovrapposte ad essa.
- 3) L'ubicazione del lotto sulla tavola 11a/s dimostra la non interferenza dell'intervento con gli aspetti rilevanti indicati sulla stessa tavola.
- 4) La su indicata deliberazione di C.C. n. 47 del 27.10.2012 da atto inoltre che nei due anni successivi alla data di adozione del P.U.G. potranno essere approvate varianti al P.d.F. vigente ai sensi dell'art.16 della L.R. n.13/2001 e varianti necessarie a garantire la realizzazione di opere pubbliche, di pubblico interesse o di pubblica utilità.

INQUADRAMENTO NORMATIVO - Risultanze C.S. del 21.01.2013

SUSSISTENZA DEL PRESUPPOSTO GIURIDICO PER L'ATTIVAZIONE DELLE PROCEDURE DI CUI ALL'ART.8 DEL D.P.R. 160/2010 PER RICONVERSIONE DI ATTIVITA' PRODUTTIVA.

a) TIPOLOGIA D'INTERVENTO: Il fabbricato era stato realizzato, non già per essere utilizzato come semplice residenza e deposito agricolo, bensì (*come già indicato nel "PIANO DI SVILUPPO PRODUTTIVO" allegato ai permessi di costruire di cui sopra*) con i seguenti indirizzi produttivi:

- Coltivazioni biologiche con applicazioni sperimentali di colture idroponiche da sottoporre a successivo sviluppo in caso di test favorevoli.
- Confezionamento in sito dei prodotti biologici e valorizzazione del sito nelle strategie di marketing.
- Sviluppo futuro di attività di degustazione e vendita dei prodotti in sito.



Pertanto, alla luce del parere del Servizio Urbanistica della Regione Puglia espresso in seno alla C.S. del 21.01.2013, con riferimento alle tipologie di interventi consentiti ai sensi della Delibera di G.R. n.2581 del 22.11.2011, si propone che l'intervento sia inquadrato giuridicamente come REALIZZAZIONE di ristorante mediante "RICONVERSIONE" del fabbricato esistente da un ciclo merceologico come sopra descritto ad attività di ristorazione;

La tipologia sopra individuata presuppone una nuova zonizzazione delle aree coinvolte.

Per quanto sopra è intendimento della committente avviare la procedura di variante urbanistica per ottenere la pronuncia di ammissibilità del progetto alla procedura dell'art.8 del D.P.R. n.160/2010.

b) ESTENSIONE AREE DI INTERVENTO: Sulla base del parere del Servizio Urbanistica della Regione Puglia espresso in seno alla C.S. del 21.01.2013, inerente la rilevata sproporzione tra le aree asservite (28.326mq di terreno a fronte di una superficie coperta di 1.960mq circa) il progetto è stato modificato con riduzione delle aree asservite da 28.326mq a 3.580mq.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

1. Ubicazione .

Come già accennato in precedenza il lotto di interesse è ubicato in una posizione strategica rispetto al contesto urbano di Carovigno trovandosi appena fuori il centro abitato vero e proprio ma in un ambito già completamente interessato da interventi vari e di varie tipologie; sono infatti presenti molte abitazioni private, attività produttive, commerciali ecc. realizzate negli anni scorsi a vario titolo (fabbricati rurali ed ex - rurali, costruzioni realizzate legittimamente, costruzioni abusive condonate, fabbricati derivanti da varianti urbanistiche, ecc..), inoltre la sua collocazione sulla strada interna al centro abitato, ex-S.S.16 per Ostuni lo rende facilmente raggiungibile da qualsiasi direzione.

2. Tipologia costruttiva.

Il **fabbricato esistente**, da adibire ad attività di ristorazione, è stato realizzato poggiando le fondazioni di tipo continuo (travi rovesce in c.a.) su un consistente strato di calcari grigio-chiari a grana compatta; si è proceduto quindi alla realizzazione delle varie strutture verticali (intelaiate) ed orizzontali in c.a. e c.a.p. con contemporaneo innalzamento dei paramenti murari a doppio corso di conci di tufo; in alcune zone del fabbricato sono state realizzate delle "volte a stella" a carattere puramente estetico essendo affidata la portanza alla struttura in c.a. intelaiata. Come si evince dalla relazione di calcolo facente parte del fascicolo "sismica" depositato presso la Struttura Tecnica Provinciale l'ex Genio Civile di Brindisi, le strutture portanti sono state calcolate per carichi compatibili con la nuova destinazione d'uso; tuttavia in sede esecutiva si provvederà a darne dimostrazione diretta. Pur trovandoci di fronte ad un fabbricato rurale la tecnica costruttiva è stata molto curata soprattutto in relazione all'aspetto esteriore dei paramenti



esterni, tutti realizzati con conci di tufo trattati a faccia vista che hanno ricoperto come già detto la struttura intelaiata.

Ampi spazi verdi, percorsi pedonali in masselli posati a secco, ulivi secolari e palmizi faranno da corona all'ampia piscina che avrà anche funzioni di riserva idrica antincendio.

Nessuna nuova costruzione è prevista in questo intervento, trattasi di pura riconversione di spazi esistenti, ad eccezione di una piccola porzione sul lato posteriore del fabbricato da adibire a servizi.

3. Scarico acque meteoriche.

La struttura in progetto prevede i seguenti tipi di superfici con i relativi trattamenti delle acque meteoriche:

- terreno naturale con piantumazioni arboree tipiche dei luoghi e prato tipo inglese; le acque meteoriche vengono direttamente assorbite in modo naturale dai terreni interessati senza alcun tipo di raccolta superficiale per cui si renda necessario un trattamento;
- viali pedonali e viabilità di servizio perimetrale in conci prefabbricati tipo “betonella” drenante; l'assorbimento avviene in modo diretto e naturale da parte del terreno sottostante senza alcun tipo di raccolta superficiale per cui si renda necessario un trattamento.
- parcheggi realizzati con massiciati di inerte stabilizzato e pietrischetto; assorbimento diretto da parte del sottostante terreno senza alcun tipo di raccolta superficiale per cui si renda necessario un trattamento.
- tetti dei fabbricati: lo scarico delle acque meteoriche avviene direttamente, tramite i pluviali, nelle aiuole circostanti senza alcun tipo di raccolta per cui si renda necessario un trattamento.

Per quanto sopra, ai sensi quanto stabilito all'art.39, comma 3, del Decreto Legislativo n.152/99, come novellato dal D. Lgs 258/2000, le acque di prima pioggia ricadenti sull'impianto in questione non devono essere raccolte in vasca a tenuta stagna e sottoposte ad un trattamento depurativo appropriato in loco, tale da conseguire il rispetto dei limiti di emissione previsti dalla Tab.3 di cui all'Allegato 5 del D.Lgs.152/99 per le immissioni in fogna e nelle acque superficiali.

4. Approvvigionamento idrico e scarico acque reflue.

I servizi igienici e i locali per attrezzature presenti nella struttura, saranno direttamente collegati alla rete di fogna nera, anche mediante l'adozione di eventuali impianti di sollevamento. Le specifiche tecniche per la realizzazione degli impianti tecnologici saranno oggetto di apposite separate relazioni tecniche a corredo dei progetti esecutivi che saranno allegati alla documentazione, prima dell'avvio della fase costruttiva e secondo le disposizioni della normativa vigente. La necessaria acqua potabile sarà fornita direttamente dalla rete AQP.



5. Aspetti paesaggistici.

Il fabbricato esistente ha ottenuto l'autorizzazione paesaggistica n.87 del 01.10.2010. Si mette in evidenza che quanto proposto si inserisce armoniosamente in un contesto rurale con prossimità di contesto urbanizzato stante la contiguità con la periferia urbana. L'inserimento di vegetazione autoctona abbinata a modesti inserimenti di piante esotiche, la razionalizzazione degli spazi ad uliveto da attuare con l'espianto di alcuni alberi e re-impianto in sito, la disponibilità di ampi spazi a verde, il basso indice di fabbricabilità fondiaria e di copertura ed in generale lo studio puntuale per la logica integrazione dell'intervento con il contesto circostante, costituiscono elementi caratterizzanti del basso peso specifico e mitigazione dell'impatto volumetrico della costruzione.

Il fabbricato rispetta i valori ambientali del luogo integrandosi perfettamente nel contesto circostante, sia in funzione dell'architettura proposta sia in funzione dell'integrazione volumetrica rispetto al circondario. In riferimento al panorama è rilevante notare, ai fini di una corretta valutazione dell'intervento proposto, che gli edifici in oggetto non limitano alcuna visuale significativa.

In definitiva è possibile affermare che la realizzazione di quanto proposto, non alterando in alcun modo le visuali esistenti e fruibili da luoghi pubblici, si inserisce armoniosamente nel contesto rurale, senza incidere sulle caratteristiche di uniformità dell'intorno. Per i dettagli si rimanda alla relazione paesaggistica.

PIETROIAIA

ingegnere civile edile , assetto del territorio