

# Comune di SPECCHIA

Provincia di LECCE

## RECUPERO AMBIENTALE E RIUSO DELLA CAVA IN CONTRADA MAGNONE PER DESTINARLA ALLA ORGANIZZAZIONE DI SPETTACOLI (CENTRO EVENTI)

Intervento comportante variante urbanistica al vigente P.U.G.  
Richiesta attivazione procedura di cui al D.P.R. 160/2010

### Proprietà:

- Masciali Pasqualina nata a Miggiano il 12/05/1951 ed ivi residente alla via Prov. le Miggiano - Taurisano n.1 con C.F. MSCPQL51E52F194Z
- Masciali Vincenzo nato a Miggiano il 25/05/1953 ed ivi residente alla via D. Aligheri n. 111 con C.F. MSCVCN53E25F194N

### Ubicazione:

Strada Prov.le n°75 - Contrada Magnone 73040 Specchia (LE)

Elaborato	1	RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA
-----------	---	--------------------------------

### PROGETTISTI

CAPUTO PARTNERSHIP s.r.l. - Arch. Paolo CAPUTO

Ing. Vito Antonio GIANGRECO



DATA: Giugno 2015

I proprietari:

Masciali Pasqualina

Masciali Vincenzo

## **1. Premessa**

La proposta progettuale oggetto della presente relazione riguarda il recupero ambientale e riuso della Cava in Contrada Magnone per destinarla alla organizzazione di spettacoli (**centro eventi**) come intervento comportante variante urbanistica al vigente P.U.G con la richiesta di attivazione della procedura di cui all'art. 8 – D.P.R. 160/2010.

L'intervento è ubicato sulla Strada Prov.le n. 75 – Contrada Magnone di Specchia (LE) e la proprietà è dei Sigg.:

- Masciali Pasqualina nata a Miggiano il 12/05/1951 ed ivi residente alla via Prov.le Miggiano - Taurisano n.1 (cod. fisc. MSCPQL51E52F194Z);
- Masciali Vincenzo nato a Miggiano il 25/05/1953 ed ivi residente alla via D.Aligheri n. 111 (cod. fisc. MSCVCN53E25F194N).

Le particelle di proprietà dei suddetti signori su cui è allocato l'intervento sono individuate nel NCT del Comune di Specchia al foglio 8 particelle 109, 113, 115, 116, 119, 121, 124, 125, 248, 321, 335, 392, 407, 408, 409, 422, 425, 429, 461, 463, 464, 483, 607,631, 637, 639, della **superficie complessiva di mq. 99.295,00.**

La particella 392, di proprietà dei proponenti, non è interessata dall'intervento di variante per la sua particolare posizione e conformazione.

## **2. Inquadramento urbanistico**

Come si evince dalle tavole di progetto (vedi Elaborato 3- Inquadramento urbanistico – stralcio P.U.G. 1:10.000), le aree interessate dal programma costruttivo proposto ricadono in una zona tipizzata zona agricola E4 con l'indicazione della conformazione della cava esistente ed inoltre con una piccola quota di zona F – parco territoriale – Bosco Magnone.

Le destinazioni previste, disciplinate dalle relative NTA per la zona (vedi allegato 1), non consentono la realizzazione dell'intervento di che trattasi e, pertanto, per la proposta avanzata, è necessario ricorrere alla variante al PUG vigente ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010.

Tale proposta è giustificata anche dal fatto che, allo stato, **lo strumento urbanistico non individua aree destinate all'insediamenti del tipo commerciale – turistico ossia di aree da destinare all'organizzazione di spettacoli con annesse strutture per l'accoglimento del pubblico.**

L'intervento programmato, inoltre, risulta essere conforme alle norme vigenti in materia ambientale (vedi in proposito l'Elaborato progettuale 4), sanitaria e di sicurezza del lavoro e, pertanto, si ritiene applicabile quanto disposto dall'art. 8 del DPR 160/2010 citato.

### **3. Stato dei luoghi**

L'area su cui si propone l'intervento dista circa 800 mt. dall'agglomerato urbano di Specchia ed è disimpegnata per un fronte di circa 180 mt. dalla strada Provinciale n. 75.

Il terreno per tutta la sua estensione è recintato con una recinzione di cemento prefabbricata sulla strada Prov.le n.75 e sulla rimanente quota di proprietà con una rete metallica ancorata al terreno con dei paletti in cls.

Il sito è collocato, quindi, in un'area periurbana servita da viabilità e dotata di alcuni servizi (rete elettrica e telefonica).

Sotto il profilo igienico – sanitario ed ambientale, la costruzione prevista si colloca in un comprensorio privo di discariche ed inceneritori, di insediamenti industriali che producono fumi nocivi, da fonti di inquinamento elettromagnetico o comunque da qualunque altro insediamento che possa provocare inconvenienti di natura igienico – sanitaria o ambientale.

Il complesso, inoltre, di per sé non produrrà reflui di processo, in quanto gli unici reflui prodotti sono rappresentati da quelli degli scarichi dei servizi igienici e della cucina della zona pizzeria.

### **4. Verifica del regime giuridico**

L'area interessata dall'intervento non risulta sottoposta a nessun tipo di tutela paesaggistica riveniente dal D.Lgs.vo n° 42 del 22/01/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio), né risultano interessate emergenze e/o ambiti territoriali distinti individuati dal PUTT/P (vedi Elaborato 4 – relazione di compatibilità ambientale).

Inoltre, dallo studio di compatibilità paesaggistica al PPTR allegato alla tav. 4, si è verificata la conformità dell'intervento al PPTR adottato dalle Regione Puglia

Nella ubicazione delle strutture edilizie è necessario rispettare inoltre le seguenti distanze minime:

- m 10 dai confini laterali (vedi NTA – PUG);
- m. 5,80 minima e 9,70 massima dalla stradina laterale;
- m 30 dal ciglio della strada Provinciale n. 75 (fascia di rispetto stradale ai sensi del NCS).

## **5. L'intervento proposto**

L'intervento riguarda il recupero ambientale e il riuso della cava Magnone per destinarla alla organizzazione di spettacoli (**centro eventi**); tutto ciò implica che oltre alla predisposizione della cava per realizzare palchi, sedute e manufatti al servizio della zona spettacolo (strutture per spettacoli, concerti, manifestazioni e meeting all'aperto), in apposito edificio localizzato nell'ambito Nord dell'area saranno realizzate anche quelle attività ricettive comprensive di tutti servizi del tipo locali destinati al ristoro e bar (caffetteria, aperitivi e pizzeria) al piano terra ed inoltre uno sky - bar panoramico al primo piano; nell'ambito della medesima struttura saranno realizzati, inoltre, alcuni locali per uffici e strutture relative all'uso didattico scientifico, culturale e amministrativo dell'opera riqualificata (sala riunioni, sala convegni con la predisposizione per eseguire anche proiezioni e alcuni uffici. In corrispondenza di tali locali al primo piano sarà realizzata una piccola foresteria di 10 camere per l'accoglimento degli artisti che dovranno esibirsi e pernottare in loco durante i periodi degli eventi; tale foresteria potrà accogliere anche dei turisti in periodi diversi da quelli indicati.

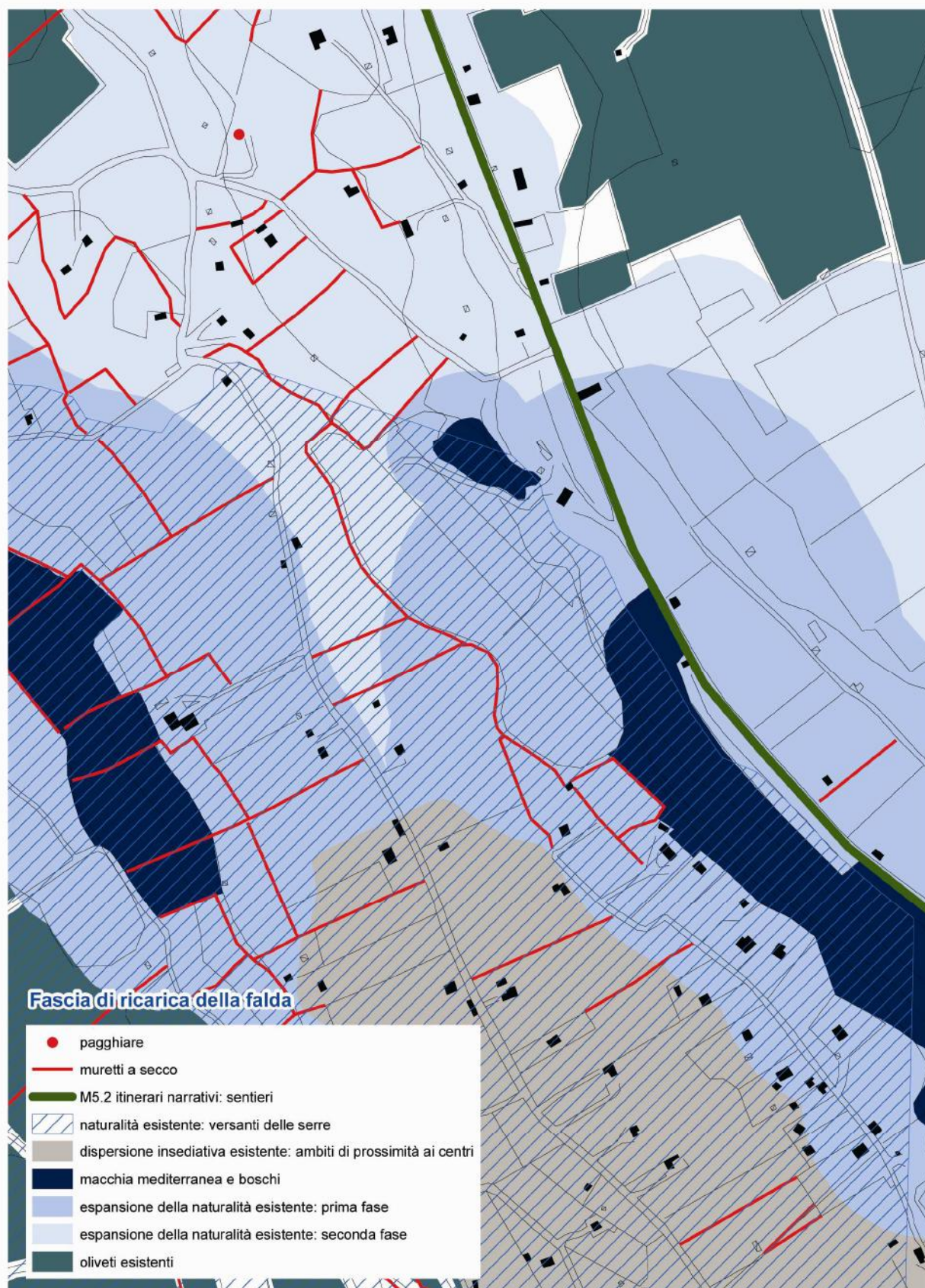
Dall'area libera compresa tra il ciglio dell'invaso e la Strada Provinciale si accede ad una scala in ferro – legno marino di adeguate dimensioni, che porterà il pubblico, in caso di emergenza, dal piano cava dove vi sono le sedute per il pubblico all'uscita sul piazzale di accesso del complesso.

### **Compatibilità con il PTCP Vigente.**

L'intervento risulta essere coerente con le indicazioni e prescrizioni espresse dal PTCP vigente. E' infatti allegato uno stalcio della normativa vigente dello stesso strumento pianificatorio ed una sovrapposizione del progetto a tale tavola di indirizzi.

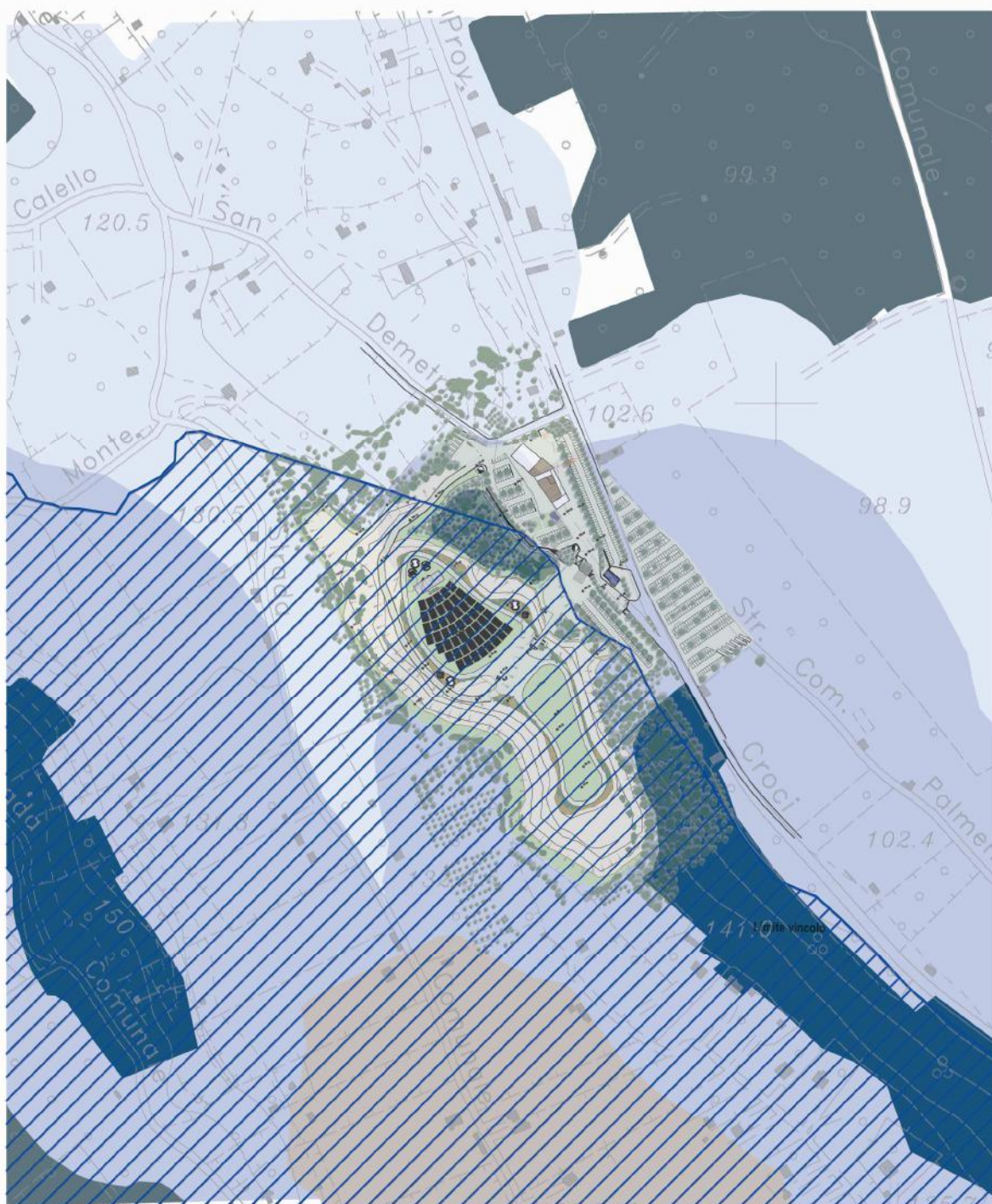
Il progetto è stato sviluppato in coerenza con tali previsioni.










Estratto da PTCP vigente





#### Legenda

-  Naturalidade esistente
-  Espansione naturalidade esistente - prima fase
-  Espansione naturalidade esistente - seconda fase
-  Oliveti esistenti
-  Dispersione insediativa esistente

Verifica di compatibilità dell' intervento con in PTCP vigente





### Interventi sugli spazi aperti.

L'intervento proposto pone particolare attenzione alla riqualificazione e rifunzionalizzazione degli spazi aperti e della cava, in conformità agli indirizzi previsti dal PTCP vigente per la zona di Specchia.

L'ambito della cava prevede interventi di rinaturalizzazione e consolidamento delle pareti, attraverso un risanamento statico delle parti pericolanti e piantumazione con essenze locali in forma di rampicanti, essenze procombenti e a cespuglio.

Il bordo fondo cave sarà piantumato con essenze arboree quali lecci, querce, peri selvatici, pruni e cespugli di rosmarino.

Una parte del fondo cava prevede la realizzazione di un'area a prato, atta ad ospitare eventi di carattere ludico e per il relax, che sarà mantenuto grazie ad un sistema di irrigazione che utilizzerà acque meteoriche, opportunamente raccolte in una vasca di accumulo interrata.

L'idea è quella di creare una sorta di "orto botanico" che racchiuda varietà arboree locali e che sia anche fruibile – nella parte piana – per iniziative e manifestazioni.

L'altra zona della cava sarà utilizzata per manifestazioni musicali o teatrali, ed è quindi prevista la realizzazione di una vasta superficie finita in pietrisco stabilizzato (calcestre) drenante, su cui saranno posizionate le sedute per gli spettatori.

A quota stradale sono previsti due ambiti da destinare alla sosta di auto: il primo si sviluppa ad est e ad ovest dell'edificio previsto e a sud in prossimità nell'area della cava, e sarà realizzato sempre con materiali drenanti e piantumato con filari di alberi del pepe e pruni (più piccoli, in adiacenza alla strada pubblica).

Il secondo è ricavato nell'area adiacente al sito sull'altro lato della strada, già piantumata ad uliveti, senza interventi che possano modificare il naturale assetto esistente.

L'intervento, sotto il profilo della sostenibilità ambientale, sarà realizzato nel rispetto dell'ambiente e delle tipologie strutturali esistenti, privilegiando l'uso di materiali tradizionali, e l'uso delle linee architettoniche tipiche del nostro paesaggio.



L'ingresso principale al complesso edilizio in esame è posizionato dalla strada Prov.le n. 75, mentre l'ingresso secondario è posizionato dalla strada Comunale San Demetrio (vedi planimetria di progetto tav. 6b).

Le aree a parcheggio ubicate in posizione strategica, tenuto conto dell'accesso principale, dell'ingresso secondario e delle destinazioni d'uso delle zone del complesso sono realizzate con l'impiego di materiali e soluzioni tecniche atti ad evitare una completa impermeabilizzazione del suolo e quindi con strato di finitura con ghiaietta; esse potranno contenere complessivamente un numero tale di automobili e pullman fino ad arrivare ad un pubblico di circa 2000 persone.

Oltre alle aree a parcheggio previste all'interno del lotto di insediamento del complesso produttivo, sono state previste anche delle aree a parcheggio suppletive da realizzare su di un lotto agricolo adiacente al complesso suddetto, separato da esso solo dalla strada Provinciale n. 75 con un fronte stradale comune di mt. 230 circa; trattasi di un fondo agricolo pianeggiante delimitato da muretti a secco con il livello del piano campagna leggermente al di sotto del piano della strada Provinciale n. 75.

L'uliveto in questione ha una presenza di alberi di ulivo di modeste dimensioni, piantumati in modo rado, ossia con notevole distanza l'uno dall'altro, **non classificati ai sensi della Legge Regionale n. 14/2008 quali ulivi secolari**, con possibilità quindi anche di eventuale espianto e reimpianto degli stessi.

Tale zona parcheggio servirà ad aumentare la zona suddetta fino ad arrivare ad un numero di circa 400 posti auto suppletivi e quindi con la possibilità di accogliere pubblico fino a 4000 persone.

La viabilità interna che si snoda al fine di disimpegnare al meglio la struttura, con percorsi anche pedonali, è costituita da uno strato di fondazione di tout-venant di adeguato spessore opportunamente costipato è completato con uno strato di finitura con ghiaietta; per le parti della viabilità interna in pendenza ( accesso alla cava) sullo strato di fondazione di tout-venant della strada sarà realizzato un massetto di cemento bianco di adeguato spessore con rete metallica di ripartizione elettrosaldata affogata nel cls.

L'ambito d'intervento, oltre alla presenza della cava, identifica per le rimanenti quote di proprietà un'area di tipo rurale, dominata da alberature autoctone sempreverdi che sono presenti tutte in un'area ben definita; tale area verrà interamente salvaguardata e costituirà un polmone di verde all'interno del complesso.

Il sistema del verde verrà completato con piantumazioni di nuove essenze mediterranee di vario tipo (eucalipto, carrubo, alloro e alcune piante di corbezzolo e pino ecc.).

Il lotto della proprietà della cava sarà recintato con rete metallica su telai in ferro di adeguate dimensioni ancorati a terra e cancellate in ferro agli ingressi ancorate a colonne in tufo rivestite in pietra.

Sul sito interessato dall'intervento esiste nelle adiacenze della zona parcheggio una piccola chiesa rupestre sulla quale sarà eseguito un intervento di restauro conservativo.

Per la realizzazione del complesso di che trattasi sarà pertanto necessaria la variazione della destinazione urbanistica dell'area da "zona agricola E4" a "zona per insediamento turistico – commerciale per destinarla alla organizzazione di spettacoli creando un centro eventi" con l'applicazione degli indici e parametri meglio specificati nel paragrafo che segue.

## **6. Dati tecnici ed urbanistici**

Come si evince dai dati riportati nella tabella che segue, l'intervento realizzerà una superficie coperta di mq 1250 al piano terra e stessa superficie al primo piano, mentre al piano terrazza si avrà una superficie coperta di mq. 132,00 che costituirà la continuazione dello Sky – bar panoramico anche su tale predetta terrazza.

Tenuto conto delle altezze dei locali suddetti la cubatura del fabbricato ammonta complessivamente a 10.356,40 mc.

La superficie coperta di tutti i servizi inerenti la zona spettacolo vera e propria (camerini, deposito, servizi igienici per il pubblico, torre regia, baretto e locale tecnico) ammonta a mq. 188 mentre la cubatura espressa da tali fabbricati ammonta a mc. 1008.

La superficie coperta complessiva ammonta quindi a mq.  $1250 + 188 = \text{mq. } 1438$  mentre il volume complessivo ammonta a mc.  $10.356,40 + 1008 = 11.364,40$ , con un rapporto di copertura corrispondente al 1,60 % ed un indice di fabbricabilità di 0,126 mc./mq.

Con riferimento alle superfici destinate a parcheggio ed a verde attrezzato (vedi Elaborato 6b), viene ampiamente soddisfatto lo standard complessivo di cui all'art. 5 punto 2 del D.M. n° 1444/68 che così recita: “nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a mq 100 di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di mq 80 di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta di quelli previsti dalla L. 122/89).

L'intervento proposto servirà ad occupare un numero di addetti - a regime - tra operai ed impiegati nella amministrazione, pari a 6 (sei) unità, mentre nel periodo estivo il numero degli addetti verrà raddoppiato (12 unità).

Si riporta di seguito la tabella riassuntiva dei principali dati tecnici urbanistici di progetto.

Descrizione	Unità di misura	Dati di progetto
Superficie dell'area	mq	99.295,00
Superficie coperta da realizzare	mq	1438,00
Rapporto di copertura	%	1,4482%
Superficie utile	mq	2019,00
Volume da realizzare	mc	11.364,40
Altezza massima	ml	11,00
Numero dei piani fuori terra	N°	2
Area a standard: art. 5 punto 2 D.M. n° 1444/68 (2019x 0,80) = mq.1.615,20 di cui bisogna destinare:		
- a verde mq. 807,60 (50%)	mq	5900 > 807,60
- a parcheggi mq. 807,60 (50%)	mq	8606 > 807,60
Parcheggi: L. 122/89 (1 mq/10mc) (11.364,40x0,10)= mq. 1.136	mq	1556 > 1.136
Distanza dalla strada provinciale	m	30



## **7. Soluzioni costruttive**

Per quanto attiene ai materiali costruttivi e di finitura, si prevede l'impiego di:

- ❑ Fondazioni delle murature portanti che saranno costituite da spianamento in CLS di spessore medio 15 cm e murature in fondazione fino ad arrivare al piano di posa dell'elevato.
- ❑ Telai in cemento armato come rivenienti dai calcoli statici sismici
- ❑ Murature in elevato di spessore adeguato realizzate in tufo carparo fino ad arrivare alle altezze previste in progetto.
- ❑ Solai latero - cementizi per tutte le coperture.
- ❑ Tramezzi realizzati con murature in tufo carparo dello spessore di cm 10/12.
- ❑ Impermeabilizzazione della copertura eseguita con lastricato di pietra di Corsi dello spessore di cm 4 su idoneo masso a pendio, previa coibentazione da eseguire con massetto di cemento cellulare.
- ❑ Scarichi pluviali in supertubo di PVC del diametro occorrente ed in numero adeguato, ivi compresi i bocchettoni per l'innesto degli stessi.
- ❑ Infissi interni in legno naturale colorati con colori chiari.
- ❑ Infissi esterni in legno - alluminio costituiti con vetro camera e lustrini, il tutto di colore chiaro per renderli di tonalità adeguata al cromatismo dell'insieme.
- ❑ Finiture esterne con la maggior parte dei prospetti costituiti da rivestimento con lastre di carparo faccia vista e alcune parti con intonaco eseguito con malta a tre strati e tinteggiatura dello stesso colore del carparo.
- ❑ Finiture interne con intonaco eseguito con malta a tre strati e tinteggiatura con colori chiari.
- ❑ Impianto idrico – fognante realizzato con componenti conformi alla normativa vigente e modalità della buona regola d'arte; gli scarichi fognanti saranno convogliati in un impianto di smaltimento costituito da due fosse IMHOFF più elementi di subirrigazione come previsto dal regolamento regionale n. 26 del 12/12/2011, mentre l'approvvigionamento idrico sarà garantito da apposito deposito di acqua potabile (cisterna) riempita periodicamente da cisterne dall'AQP.

Per l'irrigazione e l'innaffiamento delle aree verdi sarà realizzato un pozzo artesiano opportunamente dislocato.

- ❑ Smaltimento dei rifiuti solidi urbani: tale servizio verrà garantito dalla nettezza urbana comunale, anche perché nelle vicinanze del lotto vi sono altri fabbricati ad uso abitazione.
- ❑ isolamento termico ed acustico dei locali: sarà assicurato coibentando i locali in modo opportuno ed erigendo murature con le caratteristiche tecniche adatte allo scopo.
- ❑ Impianto elettrico realizzato conformemente a quanto previsto dalla Legge 46/90. (vedi elaborati di riferimento).
- ❑ Impianto di condizionamento come indicato negli elaborati di riferimento.
- ❑ Smaltimento delle acque piovane: l'area di fondo cava interessata dall'intervento è caratterizzata dalla presenza di roccia calcarea con permeabilità principale per fratturazione e carsismo; i valori di permeabilità misurati sono risultati molto elevati, pertanto le acque meteoriche che confluiscono sull'area di fondo cava saranno smaltite attraverso delle vasche drenanti opportunamente posizionate nei punti dove lo stato di fratturazione risulta molto elevato.

L'area di pertinenza del complesso sarà sistemata con una serie di spazi costituiti dai parcheggi, dalle zone di accesso e dai percorsi carrabili e pedonali .

Le ampie aree a parcheggio, le zone di accesso al lotto, i percorsi carrabili sono realizzati con l'impiego di materiali e soluzioni tecniche atte ad evitare una completa impermeabilizzazione del suolo e quindi con strato di finitura con ghiaio costipato o calcestruzzo; i percorsi pedonali, invece, sono realizzati con pavimentazioni in lastre di pietra calcarea (scorza di Trani dello spessore 4/6 cm.).

La sistemazione esterna di tutti gli spazi restanti sarà a giardino completata con piantumazioni di essenze arboree locali di opportune dimensioni.

Infine è previsto l'impianto di illuminazione esterno da realizzarsi con lampade montate su sostegni adeguatamente scelti per il sito in questione.

Nella redazione dell'intero progetto, sono state rispettate le norme imposte dalla legge 13/89 sulla eliminazione delle barriere architettoniche.

#### **8. Prevenzione incendi**

Per essa vedasi gli elaborati di riferimento del progetto definitivo.

Data, Ottobre 2015

I Progettisti