



RELAZIONE PAESAGGISTICA

Istanza di accertamento di compatibilità paesaggistica - art. 91 NTA PPTR

Intervento edilizio di riqualificazione funzionale del manufatto rurale a trullo e annessa realizzazione di complesso turistico-ricettivo ecosostenibile in modalità "Glamping" in agro del comune di Castellana Grotte, alla contrada "Via Monopoli", su suolo censito in catasto al Fg. 6 p.lle 102, 501 sub. 1

Committente

GREEN PROJECT S.R.L.
Amm. Gianfranco Travisani

I tecnici

Ing. Anna Laura Crescente
Geom. Vincenzo Dipalma



INDICE

1. PREMESSA.....	2
2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE, URBANISTICO E PAESAGGISTICO.....	2
3. DESCRIZIONE DEL CONTESTO TERRITORIALE E DELLA PROPOSTA PROGETTUALE	3
4. ANALISI DELLO STATO DEI LUOGHI	5
5. DESCRIZIONE E ANALISI DEI LIVELLI DI TUTELA RISPETTO AL PPTR PROPOSTA DI INTERVENTO	6
6. DESCRIZIONE GENERALE DELL'INTERVENTO DA REALIZZARE	13
7. RECINZIONI	17
8. RIQUALIFICAZIONE DEL TRULLO ESISTENTE	17
9. VEGETAZIONE PRESENTE SULL'AREA DI INTERVENTO.....	18
10. REVERSIBILITA' DELL'INTERVENTO E TUTELA DEL SUOLO.....	19
11. SOSTENIBILITA' AMBIENTALE ED ENERGETICA.....	19
12. INSERIMENTO PAESAGGISTICO E MITIGAZIONE VISIVA.....	19
13. VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI PAESAGGISTICI	20
14. COMPATIBILITA' CON L'ART.37 DEL PRG – ZONO AGRICOLE NORMALI E1.....	20
15. VALUTAZIONE DEL RISCHIO PAESAGGIO	20
16. CONCLUSIONI.....	20

1. PREMESSA

La presente relazione paesaggistica è redatta al fine di valutare la compatibilità dell'intervento proposto con i valori paesaggistici tutelati, in coerenza con il Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs. 42/2004), con gli indirizzi del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) e con i criteri di cui al D.P.C.M. 12 dicembre 2005.

L'intervento è improntato a un modello di sviluppo sostenibile, fondato su principi di reversibilità delle opere, uso di materiali naturali e rinnovabili, autosufficienza energetica e minimizzazione dell'impatto paesaggistico e ambientale, con l'obiettivo di garantire la tutela attiva del paesaggio e il mantenimento dei caratteri identitari del contesto.

Il progetto prevede la realizzazione di una struttura turistico-ricettiva in modalità GLAMPING, con unità abitative, di tipo unifamiliare e bifamiliare, che saranno realizzate prevalentemente in legno, con tecniche costruttive a bassissimo impatto ambientale e nel rispetto dei caratteri tipologici e architettonici del contesto rurale locale.

L'intervento mira a una piena integrazione tra ospitalità turistica e paesaggio agricolo, attraverso la valorizzazione delle tradizioni costruttive locali, la tutela delle visuali e della morfologia del territorio, nonché la promozione delle produzioni agroalimentari tipiche. In particolare, l'attività ristorativa della struttura sarà orientata all'impiego di prodotti locali e a KMO, contribuendo a un modello di sviluppo turistico sostenibile, responsabile e coerente con le vocazioni del territorio.

La documentazione, che qui di seguito si riassume, è quella desumibile dai contenuti della "relazione paesaggistica" esplicitata nel DPCM 12/12/2005 e precisamente:

- Descrizione del contesto territoriale e della proposta progettuale;
- Analisi dello stato attuale;
- Descrizione e analisi dei livelli di tutela rispetto al PPTR;
- Descrizione dell'intervento da realizzare;
- Elementi per la valutazione di compatibilità paesaggistica.

2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE, URBANISTICO E PAESAGGISTICO

L'area di intervento è sita nel Comune di Castellana Grotte ed è identificata al Catasto Terreni e Fabbricati al Foglio di mappa n. 6, particelle nn. 102 e 501 sub. 1. Il Piano Regolatore Generale vigente, adeguato al Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR), attribuisce alle particelle interessate una destinazione urbanistica prevalentemente agricola, con specifiche tutele paesaggistiche e storico-culturali.

In particolare:

2.1.1 Particella n. 102 – Foglio di mappa n. 6

- [Art. 55] Strade di PRG: 0,68% della superficie;
- [Art. 37] Zone agricole normali – E1: 99,32% della superficie;
- [Art. 40] Zone di interesse storico: 10,44% della superficie;
- [Art. 14] PRG–PPTR – Componenti storico-culturali – UCP Paesaggi rurali di tipo 1: 100% della superficie;
- [Art. 14] PRG–PPTR – UCP beni diffusi (muretti a secco): 0% della superficie;
- [Art. 14] PRG–PPTR – UCP beni diffusi: 0,09% della superficie;
- [Art. 57] Fascia di rispetto stradale e ferroviaria: 13,35% della superficie.

2.1.2 Particella n. 501 – Foglio di mappa n. 6 [TRULLO]

- [Art. 37] Zone agricole normali – E1: 100% della superficie;
- [Art. 14] PRG–PPTR – Componenti storico-culturali – UCP Paesaggi rurali di tipo 1: 100% della superficie;
- [Art. 14] PRG–PPTR – UCP beni diffusi: 78,44% della superficie.

Il contesto paesaggistico è pertanto riconducibile integralmente alla categoria dei **paesaggi rurali storici di tipo 1**, per i quali il PPTR individua come obiettivi prioritari la conservazione delle strutture storiche del paesaggio agrario, la promozione di interventi reversibili e pienamente integrati.

La morfologia del territorio si presenta sostanzialmente pianeggiante e priva di emergenze geomorfologiche rilevanti, consentendo l'inserimento dell'intervento senza alterazioni permanenti dell'assetto dei luoghi né compromissione delle visuali paesaggistiche tutelate

3. DESCRIZIONE DEL CONTESTO TERRITORIALE E DELLA PROPOSTA PROGETTUALE

Allo stato attuale, l'area oggetto di intervento si presenta sostanzialmente integra sotto il profilo paesaggistico e ambientale. Il suolo mantiene un elevato grado di naturalità e permeabilità, non risultando interessato da urbanizzazioni invasive o infrastrutture incongrue. La vegetazione esistente è costituita da essenze tipiche del contesto rurale locale (uliveto); non sono presenti elementi arborei monumentali o sistemi vegetazionali di pregio che risultino compromessi dall'intervento. L'assenza di opere permanenti e la limitata antropizzazione rendono il sito particolarmente idoneo a interventi leggeri, temporanei e reversibili

Il lotto di terreno oggetto di intervento è localizzato in zona agricola del Comune di Castellana Grotte, e più precisamente in contrada "Via Monopoli".

L'area oggetto di intervento non è servita dai servizi primari di illuminazione pubblica e acqua potabile (AQP), ma risulta raggiungibile da strade asfaltate.

La viabilità esterna di accesso al lotto è già presente ed è definita con strade pubbliche asfaltate, mentre l'accesso all'area oggetto di intervento è consentito per mezzo di una parziale recinzione esterna di proprietà. L'intero lotto invece risulta essere recintato con cordolo in c.a. e sovrastante paletti in ferro di delimitazione.

Il terreno, meglio individuato nell'allegata planimetria, risulta proprietà di soggetti privati individuabili dalle visure catastali nelle persone di:

- CARLONE Teresa (CRLTRS80E61L219N) nata a TORINO (TO) il 21/05/1980 proprietà per 1/2 ;
- RINALDI Alessio Antonio (RNLLSN91P21H096Q) nato a PUTIGNANO (BA) il 21/09/1991 Proprietà per ¼;
- RINALDI Cristiano (RNLCST03E12A662Z) nato a BARI (BA) il 12/05/2003 proprietà per ¼.

Pertanto i suddetti proprietari hanno concesso in comodato d'uso alla società GREEN PROJECT SRL mediante regolare contratto registrato al protocollo dell'Agenzia delle Entrate al n.26021912440619347 l'uso del terreno oggetto di intervento.



- **Indirizzo o contrada:**

L'accesso al terreno avviene dalla Strada Provinciale 237 – Contrada “Via Monopoli”

- **Superficie catastale totale del terreno:**

5.308,00 mq

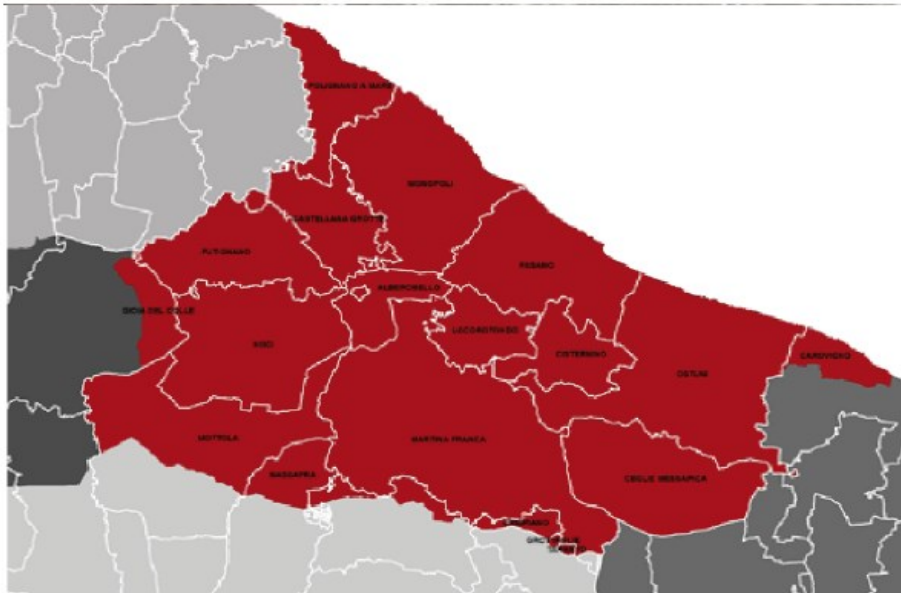
- **Destinazione urbanistica:**

Il terreno è classificato come “Zone agricole normali - E1 secondo il vigente Piano Regolatore Generale (PRG).

4. ANALISI DELLO STATO DEI LUOGHI

L'ambito in cui ricade il lotto oggetto degli interventi edilizi è collocabile nella più ampia area metropolitana del Comune di Bari ed esattamente nell'area sud-est di Bari.

La porzione di territorio in esame, dunque, appartiene al comprensorio territoriale della Murgia dei Trulli, caratterizzato dalla presenza di un vasto paesaggio rurale che si poggia su due unità territoriali principali: la "piana degli olivi secolari" e la "Valle d'Itria". L'ambito in oggetto è quello della "Valle d'Itria" che rappresenta una fascia territoriale trasversale, più allungata che compatta, che collega Murge e area premurgiana con un orientamento diagonale NO-SE; precisamente, la zona in esame interessa un'area localizzata in prossimità del centro abitato del Comune di Castellana Grotte (BA).



L'agro di Castellana Grotte si inserisce nel complesso geomorfologico delle Murge e alle porte della Valle d'Itria:

- La Murgia è un altopiano karstico calcareo con morfologia legata a processi di carsismo superficiale e profondo, caratterizzato da superfici rocciose affioranti, doline, lami, inghiottitoi e grotte naturali, testimonianza dell'intensa azione dissolutiva delle acque.
- Nel territorio comunale di Castellana Grotte si osservano quote di circa 290–330 m s.l.m. con spiccata discontinuità morfologica ed evidenti fenomeni carsici anche superficiali.
- Non esistono corsi d'acqua superficiali stabili: la rete idrografica è internamente drenante, con acque che infiltrano profondamente nei calcari e riemergono solo in punti distanti.

Le contrade agricole (come Via Monopoli) si sviluppano su questo contesto di plateau modellato, con microrelief poco accentuati ma con fenomeni carsici diffusi che influenzano

uso del suolo e stabilità superficiale.

La litologia del sito è dominata da rocce carbonatiche del Cretaceo superiore, parte della piattaforma carbonatica apula.

Formazioni carbonatiche principali

- Calcarea di Altamura (e similari calcari murgiani):
 - Roccia sedimentaria carbonatica a grana da fine a molto fine, ricca in carbonato di calcio (CaCO_3).
 - Deposizione in ambiente marino poco profondo durante il Cretaceo superiore (circa 90–100 Ma).
 - Affioramenti diffusi nell'area delle grotte e in superficie nell'agro circostante.
- Calcarea di Bari e terreni terra rossa: presenti a volte come copertura superficiale o intercalati, con spessori variabili e influenzano anche la fertilità superficiale (terra rossa spesso residua).

Questa sequenza carbonatica è altamente suscettibile alla carsificazione: infiltrazione di acque meteoriche leggermente acide crea fratture, solchi, cavità e sistemi sotterranei come quello delle Grotte di Castellana (dove il calcarea ha subito intensa dissoluzione).

La coltivazione presente è quella orticola con presenza di un modesto numero di alberi di ulivo.

5. DESCRIZIONE E ANALISI DEI LIVELLI DI TUTELA RISPETTO AL PPTR PROPOSTA DI INTERVENTO

Con la Deliberazione n. 176 del 16.02.2015, la Giunta Regionale ha approvato definitivamente il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale della Puglia.

Per quanto attiene alle disposizioni normative del PPTR, queste si articolano in indirizzi, direttive e prescrizioni, oltre che linee guida per orientare strumenti o interventi di particolare rilievo.

- Si specifica che gli indirizzi sono disposizioni che indicano ai soggetti attuatori gli obiettivi generali e specifici del PPTR da conseguire.

- Le direttive sono disposizioni che definiscono modi e condizioni idonei a garantire la realizzazione degli obiettivi generali e specifici del PPTR da parte dei soggetti attuatori mediante i rispettivi strumenti di pianificazione o di programmazione. Esse, pertanto, devono essere recepite da questi ultimi secondo le modalità e nei tempi stabiliti dal PPTR.

- Le prescrizioni sono disposizioni conformative del regime giuridico dei beni oggetto del piano, volte a regolare gli usi ammissibili e le trasformazioni consentite. Esse contengono norme vincolanti, immediatamente cogenti, e prevalenti sulle disposizioni incompatibili di ogni strumento vigente di pianificazione o di programmazione regionale, provinciale e locale. Le prescrizioni riguardano, in particolare, i Beni paesaggistici e gli Ulteriori contesti paesaggistici individuati dal PPTR.

- I Beni paesaggistici sono costituiti dagli immobili e dalle aree di cui all'art. 134 del Codice. Essi sono delimitati e rappresentati, nonché sottoposti a specifiche prescrizioni d'uso ai sensi dell'art. 143, co. 1°, lett. a), b) e c) del Codice, secondo le disposizioni di cui al Titolo VI delle nta.

- Gli Ulteriori contesti paesaggistici sono invece costituiti dagli immobili e dalle aree sottoposti a specifica disciplina di salvaguardia e di utilizzazione ai sensi dell'art. 143, co. 1°, lett. e) del Codice, finalizzata ad assicurarne la conservazione, la riqualificazione e la valorizzazione, secondo le disposizioni di cui al Titolo VI delle nta.

Il progetto in oggetto, ricade in un'area soggetta ai seguenti vincoli di PPTR aggiornato alla DGR 1112/2025:

STRUTTURA ANTROPICA E STORICO-CULTURALE:

Componenti culturali e insediative

Ulteriori Contesti Paesaggistici

- **Paesaggi rurali** che contengono al loro interno **beni diffusi** quali: **trulli**

Componenti dei valori percettivi

Ulteriori Contesti Paesaggistici

- **Strade panoramiche**

COMPONENTI CULTURALI E INSEDIATIVE

Art. 14.9 MISURE DI SALVAGUARDIA ED UTILIZZAZIONE PER I PAESAGGI RURALI (*Sub Paesaggio 1*) che al comma 3 recita:

3. Fatta salva la procedura di **accertamento di compatibilità paesaggistica**, nel rispetto degli obiettivi di qualità di cui all'art.8 e delle normative d'uso di cui all'art.9, nonché degli atti di governo del territorio vigenti ove più restrittivi, sono ammissibili,

piani, progetti e interventi diversi da quelli di cui al comma 2, nonché i seguenti:

b1) realizzazione di sistemi per la raccolta delle acque piovane, di reti idrico/fognarie duali, di sistemi di affinamento delle acque reflue attraverso tecniche di lagunaggio e fitodepurazione anche ai fini del loro riciclo. L'installazione di tali sistemi tecnologici deve essere realizzata in modo da mitigare l'impatto visivo, non alterando la struttura edilizia originaria, senza comportare aumenti di superficie coperta o di volumi, non incidendo in modo significativo nella lettura dei valori paesaggistici;

b2) l'ampliamento delle attività estrattive autorizzate ai sensi della L.R. 37/1985 e s.m.i. in esercizio alla data di adozione del presente Piano può essere autorizzato solo a seguito dell'accertamento dell'avvenuto recupero di una superficie equivalente a quella di cui si chiede l'ampliamento stesso avendo cura di preservare, nell'individuazione dell'area di ampliamento, i manufatti di maggiore pregio ivi presenti.

In ogni caso la superficie richiesta di ampliamento non deve eccedere il 50% della superficie già autorizzata. Tutta la documentazione relativa all'accertamento dell'avvenuto recupero delle aree già oggetto di coltivazione deve essere trasmessa all'Amministrazione competente

al rilascio dell'accertamento di compatibilità paesaggistica unitamente all'aggiornamento del Piano di Recupero, esteso all'intera area di cava e comprensivo di azioni ed interventi riguardanti l'area già coltivata e recuperata. Il Piano di Recupero dovrà mirare all'inserimento delle aree oggetto di attività estrattiva nel contesto paesaggistico in coerenza con le componenti antropiche, agricole, insediative e con la struttura geomorfologica e naturalistica dei luoghi.

b3) interventi di permeabilizzazione degli spazi aperti, indirizzati alla minima trasformazione dello stato naturale e quindi in misura strettamente necessaria e dimensionata rispetto alla destinazione d'uso, quali parcheggi, aree di sosta, piazzali pubblici e privati. Realizzazione delle sole aree di sosta, manovra e parcheggio, progettate in modo che non vengano generate superfici impermeabili (ma drenanti, quali a titolo di esempio brecciolino, terra battuta e "terra stabilizzata" ecocompatibile della medesima cromia del terreno circostante), garantendo la salvaguardia delle componenti vegetazionali che caratterizzano il paesaggio e prevedendone la piantumazione (essenze arboree autoctone) in misura adeguata alla mitigazione degli impatti e al migliore inserimento paesaggistico. Percorsi e aree di pertinenza prossimi a edifici storici esistenti saranno realizzati con basolati lapidei o materiali naturali e avranno ridotte dimensioni al fine di non modificare le relazioni originarie fra edifici storici, qualora presenti, e suolo naturale;

b4) realizzazione di opere infrastrutturali a rete interrate pubbliche e/o di interesse pubblico, di cui va dimostrata la necessità di realizzazione sul sito; In relazione, poi, a componenti impiantistiche e accessorie dei singoli complessi o manufatti edilizi, le stesse dovranno essere opportunamente schermate e integrate nel paesaggio mediante mix di arbusti e alberature autoctone, preferibilmente a sesto di impianto irregolare;

b5) nel rispetto dell'orografia e dei caratteri geomorfologici del terreno, interventi mirati alla conservazione e valorizzazione dei caratteri identitari peculiari del paesaggio rurale nonché interventi finalizzati al recupero di situazioni compromesse documentate mediante la rimozione dei fattori detrattori della qualità paesaggistica e/o la mitigazione dei loro effetti negativi;

b6) interventi di ampliamento, restauro conservativo e ristrutturazione edilizia, cosiddetta pesante con demolizione e ricostruzione di edifici legittimamente esistenti esclusi per quest'ultima fattispecie i manufatti di valore storico testimoniale, culturale e/o identitario, a condizione che i progetti e gli interventi seguano i criteri in appresso indicati:

Per i manufatti realizzati prima del 1967 aventi qualunque destinazione:

– il progetto dovrà essere rispettoso dello schema formativo ed evolutivo del manufatto originario nonché delle relazioni di lunga durata fra la componente antropica e quella ambientale. L'intervento dovrà correttamente relazionarsi con il volume e lo schema

compositivo della preesistenza; esso dovrà garantire la continuità dei fronti, il rispetto degli elementi architettonici,

l'uso di forme, tecniche costruttive e materiali coerenti con la tipologia del manufatto preesistente assicurando la distinguibilità e riconoscibilità del corpo contemporaneo ed al contempo la sua corretta integrazione; al fine di garantire la corretta integrazione, l'omogeneità e coerenza del disegno complessivo, nel programma di ampliamento o ricostruzione, dovrà avere preferenza la conservazione, il recupero o ripristino di tipologie della tradizione locale, semplificate e riconoscibili come elementi aggiuntivi, l'uso di materiali, soluzioni tecniche e costruttive tradizionali dei luoghi, utilizzando tecnologie sostenibili ed eco-compatibili;

- l'eventuale edificazione di un livello interrato, qualora effettivamente necessario per un uso non residenziale, dovrà essere posta al disotto dell'ampliamento, non eccedere la sagoma dello stesso e comunque sufficientemente distanziato dalla preesistenza al fine di non creare problematiche alle fondazioni della stessa. L'accesso al piano interrato dovrà essere garantito da scala interna al corpo in ampliamento o esterna posta in aderenza ai muri perimetrali dell'edificio stesso; i torrini scala per l'accesso al lastrico solare dei corpi in ampliamento devono essere limitati alla sola ultima rampa di arrivo al lastrico solare e Il presente documento non sostituisce per fini legali e amministrativi le certificazioni tecnico - urbanistiche rilasciate dagli uffici tecnici comunali Il presente documento non sostituisce per fini legali e amministrativi le certificazioni tecnico - urbanistiche rilasciate dagli uffici tecnici comunali avere il profilo volumetrico secondo l'inclinazione di detta rampa; i parapetti di delimitazione del lastrico dovranno avere altezza compatibile con l'edificio preesistente al fine di assicurare la coerenza del disegno con l'edificio nel suo complesso e comunque non potrà essere superiore a 100 cm;

- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di manufatti di riconosciuto valore storico testimoniale classificati come UCP – Testimonianze della Stratificazione Insediativa ed individuati negli elaborati dell'Adeguamento devono seguire le medesime indicazioni metodologiche dettate della disciplina del restauro architettonico di cui alle Misure di Salvaguardia e Utilizzazione della Città Consolidata. In linea generale dovrà essere garantita la conservazione assoluta del manufatto originario, dei segni della stratificazione formale e materiale, operando interventi di ripristino degli elementi originari eventualmente impropriamente alterati; dovrà essere preservato il rapporto fra i vuoti ed i pieni lungo le facciate, conservando gli elementi riconoscibili delle stratificazioni e la leggibilità del manufatto originario; eventuali nuove aperture dovranno essere proporzionalmente compatibili e coerenti con il disegno originario nonché strutturalmente rispettose dell'impianto esistente, dovranno essere tutelate le tinteggiature ed i cromatismi

caratterizzanti gli immobili di particolare pregio; per quanto concerne i manufatti in pietra a secco la progettazione dovrà attenersi alle indicazioni contenute nell'elaborato del PPTR 4.4.4 – Linee guida per il restauro e il riuso dei manufatti in pietra a secco; e nello specifico Cap. 3, “Interventi di manutenzione, recupero, restauro dei manufatti in pietra a secco” e Cap. 4 “Interventi di adeguamento a fini abitativi dei manufatti in pietra a secco con aumento di volumetria”. In particolar modo, in riferimento all'ampliamento di immobili a trullo è opportuno evidenziare quanto di seguito riportato:

- l'ampliamento dovrà essere rispettoso dell'organismo preesistente, del quale vi è l'obbligo del contestuale restauro e risanamento conservativo. La proposta progettuale non potrà stravolgere l'impianto planimetrico originario né comportare compromissioni di elementi costruttivi caratteristici;

- l'intervento di ampliamento, dovrà considerare l'impianto strutturale murario esistente e non intersecare le linee di gronda; è auspicabile, salvo casi specifici documentati, la realizzazione di un vano filtro di dimensioni limitate ed altezza inferiore alla linea di gronda, atto a disciplinare la congiunzione della preesistenza al manufatto in ampliamento e garantire la distinguibilità e riconoscibilità del corpo contemporaneo in un contesto di corretta integrazione; sarà possibile realizzare nel rispetto architettonico del manufatto preesistente la realizzazione di nuove finestre esterne sino ad una dimensione massima di cm 30x30; è consentita la realizzazione di tettoie in legno lamellare in aderenza ai manufatti in ampliamento. Per i manufatti realizzati dopo il 1967 aventi qualunque destinazione (privi di valore storico-testimoniale):

- gli interventi di demolizione e ricostruzione dovranno consentire di liberare visuali significative eventualmente interrotte, ripristinare la morfologia dei luoghi qualora compromessa, attraverso il recupero, se riconoscibile dell'orografia originaria, valorizzando altresì il rapporto con le aree contigue anche se residuali. Per gli interventi di demolizione parziale e ricostruzione e di ampliamento dovranno essere mantenuti esposizione ed orientamento prevalente dell'edificio esistente e preferite soluzioni di continuità con l'andamento della cortina edilizia in coerenza con i rapporti planovolumetrici del tessuto edilizio esistente. Tutti i predetti interventi saranno improntati alla massima semplicità escludendo soluzioni progettuali incoerenti con il contesto per quanto attiene a forme, materiali, cromie e caratteristiche tipologiche;

b8) realizzazione di nuove costruzioni secondo i seguenti criteri:

– ricorso a caratteri formali di massima semplicità e coerenti con il contesto. Le rifiniture, i materiali ed i trattamenti cromatici dovranno essere anch'essi in sintonia con i caratteri del luogo;

b9) installazione di serre e strutture zootecniche, purché realizzate secondo le seguenti modalità:

- dovranno rispettare l'andamento orografico esistente, senza alterare i profili altimetrici e le linee di massima pendenza del terreno, gli allineamenti degli edifici/strutture esistenti, le giaciture e l'andamento della trama fondiaria e degli altri elementi minori che hanno storicamente strutturato il territorio (pozzi, specchie, muretti a secco, fogge, ecc.);
- dovranno essere previste soluzioni ad elementi prefabbricati, totalmente reversibili, leggeri, a sezioni ridotte, semplicemente ancorati al suolo senza l'uso di piattaforme o fondazioni in c.a.; dovranno essere previste soluzioni che interrompano la continuità e la densità dell'assetto plano-volumetrico delle serre e delle strutture zootecniche, con vegetazione di tipo locale, lineare, arborea e/o arbustiva, al fine di mitigare l'impatto visivo dei teloni e delle strutture; saranno comunque evitati impianti (serre, tendoni etc) di tipo estensivo.
- dovrà essere prevista una distanza dal ciglio stradale e/o da muretti a secco e/o altri manufatti del patrimonio rurale pari almeno a 10 m;
- in presenza di viabilità di valore paesaggistico i manufatti dovranno contenere l'altezza massima entro i 5 metri ed essere posti a distanza adeguata dalla viabilità, opportunamente mitigati da piantumazioni arboree tipiche del luogo;
- dovranno essere previste soluzioni che evitino materiali riflettenti e coloriture incoerenti con il contesto;

COMPONENTI DEI VALORI PERCETTIVI

Art. 88 (del PPTR) MISURE DI SALVAGUARDIA E DI UTILIZZAZIONE PER LE COMPONENTI DEI VALORI PERCETTIVI che recita:

1. Nei territori interessati dalla presenza di componenti dei valori percettivi come definiti all'art. 85, comma 4), si applicano le misure di salvaguardia e di utilizzazione di cui ai successivi commi 2) e 3).
2. In sede di accertamento di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 91, ai fini della salvaguardia e della corretta utilizzazione dei siti di cui al presente articolo, si considerano non ammissibili tutti i piani, progetti e interventi in contrasto con gli obiettivi di qualità e le normative d'uso di cui all'art. 37 e in particolare, fatta eccezione per quelli di cui al comma 3, quelli che comportano:
 - a1) modificazione dello stato dei luoghi che possa compromettere l'integrità dei peculiari valori paesaggistici, nella loro articolazione in strutture idrogeomorfologiche, naturalistiche, antropiche e storico-culturali, delle aree comprese nei coni visuali;
 - a2) modificazione dello stato dei luoghi che possa compromettere, con interventi di grandi dimensioni, i molteplici punti di vista e belvedere e/o occludere le visuali sull'incomparabile panorama che da essi si fruisce;
 - a3) realizzazione e ampliamento di impianti per lo smaltimento e il recupero dei rifiuti;
 - a4) realizzazione e ampliamento di impianti per la produzione di energia, fatta eccezione per quanto

previsto alla parte seconda dell'elaborato del PPTR 4.4.1 - Linee guida sulla progettazione e localizzazione di impianti di energia rinnovabile;

a5) nuove attività estrattive e ampliamenti.

3. Nel rispetto delle norme per l'**accertamento di compatibilità paesaggistica**, si auspicano piani, progetti e interventi che:

c1) comportino la riduzione e la mitigazione degli impatti e delle trasformazioni di epoca recente che hanno alterato o compromesso le relazioni visuali tra le componenti dei valori percettivi e il panorama che da essi si fruisce;

c2) assicurino il mantenimento di aperture visuali ampie e profonde, con particolare riferimento ai coni visuali e ai luoghi panoramici;

c3) comportino la valorizzazione e riqualificazione delle aree boschive, dei mosaici colturali della tradizionale matrice agricola, anche ai fini della realizzazione della rete ecologica regionale;

c4) riguardino la realizzazione e/o riqualificazione degli spazi verdi, la riqualificazione e/o rigenerazione architettonica e urbanistica dei fronti a mare nel rispetto di tipologie, materiali, colori coerenti con i caratteri paesaggistici del luogo;

c5) comportino la riqualificazione e valorizzazione ambientale della fascia costiera e/o la sua rinaturalizzazione;

c6) riguardino la realizzazione e/o riqualificazione degli spazi verdi e lo sviluppo della mobilità pedonale e ciclabile;

c7) comportino la rimozione e/o delocalizzazione delle attività e delle strutture in contrasto con le caratteristiche paesaggistiche, geomorfologiche, naturalistiche, architettoniche, panoramiche e ambientali dell'area oggetto di tutela.

4. Nei territori interessati dalla presenza di componenti dei valori percettivi come definiti all'art. 85, commi 1), 2) e 3), si applicano le misure di salvaguardia e di utilizzazione di cui al successivo comma 5).

5. In sede di accertamento di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 91, ai fini della salvaguardia e della corretta utilizzazione dei siti di cui al presente articolo, si considerano non ammissibili tutti i piani, progetti e interventi in contrasto con gli obiettivi di qualità e le normative d'uso di cui all'art. 37 e in particolare quelli che comportano:

a1) la privatizzazione dei punti di vista "belvedere" accessibili al pubblico ubicati lungo le strade panoramiche o in luoghi panoramici;

a2) segnaletica e cartellonistica stradale che comprometta l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.

a3) ogni altro intervento che comprometta l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche definite in sede di recepimento delle direttive di cui all'art. 87 nella fase di adeguamento e di formazione dei piani locali.

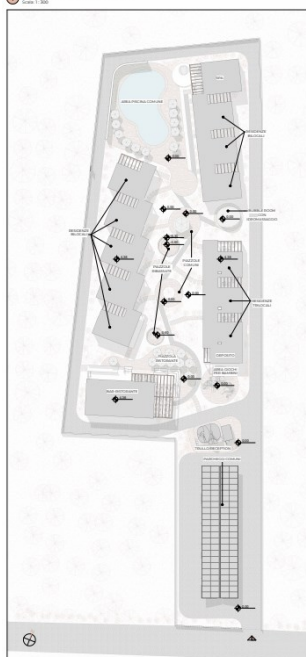
6. DESCRIZIONE GENERALE DELL'INTERVENTO DA REALIZZARE

Il progetto prevede la realizzazione di un complesso edilizio a destinazione turistico – ricettiva composto esclusivamente da unità costruite in legno, mediante sistemi costruttivi a secco e tecnologie di bioedilizia. La scelta del legno non assume unicamente valenza strutturale, ma costituisce un preciso linguaggio architettonico e paesaggistico, coerente con il contesto rurale e con i principi di sostenibilità ambientale.

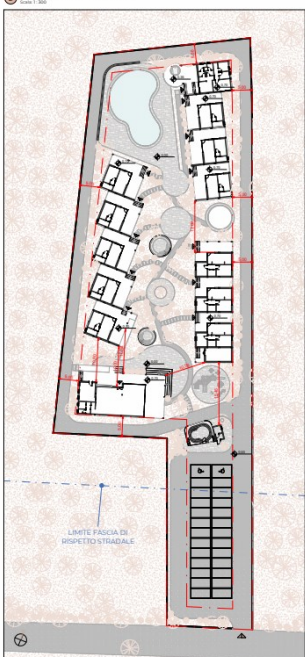
Le strutture sono concepite come volumi di modesta entità, con altezze contenute e sviluppo orizzontale, evitando qualsiasi elemento emergente o dominante rispetto al paesaggio circostante. Le cromie naturali e le finiture materiche consentono un'efficace integrazione visiva con l'ambiente.

INQUADRAMENTO DEL LOTTO E DISTANZE

1 PLANIVOLUMETRICO E LAYOUT



2 SCHEMA PERCORSI E DISTANZE



3 VISTA GENERALE 3D E RENDER DI DETTAGLIO



La proposta progettuale, è stata elaborata nel rispetto dei principi fondamentali di conservazione e di valorizzazione del territorio nella sua natura complessa di oggetto della cultura materiale e del mantenimento dell'identità rurale:

- *coerente con la lettura della morfologia insediativa esistente (è prevista la realizzazione di un solo piano fuori terra, la cui altezza è limitata al minimo indispensabile per il rispetto dei parametri igienico sanitari.);*
- *coerente con le relazioni esistenti con il paesaggio (non sono previste eradicazioni definitive ma solo spostamento di alcune alberature);*
- *coerente e rispettoso dei coni visuali dalla strada panoramica (l'edificio oltre a essere disposto su un solo piano fuori terra è disposto in maniera omogenea sull'intero terreno per lasciare quanta più area destinata al verde pertinenziale con essenze tipiche della macchia mediterranea) e quindi rispettoso delle visuali paesaggistiche. La vegetazione presente e di*

nuova coltura, le recinzioni perimetrali ed il posizionamento all' interno del lotto, non permetterebbero alta visibilità del fabbricato dalla strada principale di accesso;

- rispettoso della sostenibilità ambientale grazie all'uso di materiali in progetto rispondenti a criteri CAM (Criteri Ambientali Minimi) per l'isolamento delle coperture e dei solai, l'uso di tamponature per la realizzazione di murature di tamponamento ad elevata prestazione termica secondo le NTC 2018, conforme ai Criteri Ambientali Minimi (CAM). Saranno realizzati infissi ad alte prestazioni termiche al fine di ridurre al minimo la richiesta termica;

- rispettoso della sostenibilità ambientale grazie all'uso di impianti ad energia quasi zero come pompe di calore elettriche che assorbono energia elettrica prodotta in sito e solare termico per la produzione di ACS;

- di ottima qualità architettonica grazie all'uso di materiali tradizionali come il legno al fine di valorizzare il margine dell'edificato storico della "campagna abitata";

- rispettoso delle forme tradizionali, con un andamento regolare, volumi squadrati e compatti, e area pertinenziali e accessoria dislocate in continuità degli edifici;

- saranno piantumate essenze al fine di mitigare l'effetto dei raggi solari esterni e camminamenti in brecciolino bianco drenante al fine di ridurre al minimo le porzioni impermeabili, così come prevede la tradizione locale;

- I pannelli fotovoltaici e le unità impiantistiche esterne saranno posizionate su una struttura anch'essa removibile e reversibile e comunque nascoste dalla visuale esterna;

Gli edifici di nuova edificazione saranno posti con una buona "capacità di assorbimento visuale" ovvero con una buona attitudine ad assorbire visivamente le modificazioni senza diminuire sostanzialmente le qualità, riducendo, pertanto, il "rischio paesaggistico", proprio per l'altezza dell'edificio ridotta ad un solo piano fuori terra ed il posizionamento all' interno del lotto.

L'interesse principale è quello di valorizzare il territorio preservando e promuovendo le attività tradizionali, con un approccio multifunzionale che integra anche la produzione agricola e offerta turistica garantendo servizi di ospitalità e ristorazione basata su prodotti locali e attività esperienziali, generando nuove opportunità di lavoro e reddito, attraverso l'uso di risorse locali e il rispetto dei vincoli paesaggistici e ambientali, l'iniziativa mira a un turismo responsabile e rispettoso del territorio.

L'intervento, pur non essendo pienamente conforme ai vincoli urbanistici e paesaggistici previsti dal PRG, garantisce la salvaguardia delle risorse naturali e culturali dell'area e favorisce la manutenzione del paesaggio rurale attraverso la gestione attiva del territorio agricolo, prevenendo fenomeni di abbandono e degrado.

L'iniziativa supporta lo sviluppo di nuove attività imprenditoriali nel settore turistico, stimolando un indotto economico positivo per l'intera comunità.

Viene incentivata l'innovazione nell'utilizzo del patrimonio agricolo, con ricadute positive per altre attività economiche locali come l'artigianato, la gastronomia e il commercio.

Il progetto prevede interventi rispettosi delle caratteristiche storiche e paesaggistiche dell'area, contribuendo alla conservazione e alla promozione dei valori identitari del territorio, si creano nuove occasioni per sensibilizzare residenti e visitatori sull'importanza del paesaggio rurale e delle tradizioni locali offrendo un'esperienza autentica e rispettosa dell'ambiente, rivolta sia ai turisti italiani che internazionali.

La realizzazione di questo intervento contribuisce a un utilizzo sostenibile del suolo, stimola lo sviluppo economico locale e tutela il patrimonio paesaggistico e culturale del territorio.

Il progetto nasce con l'obiettivo di creare una struttura ricettiva di alto profilo fortemente integrata in un contesto paesaggistico e culturale d'eccezione: la Puglia.

Il territorio di Castellana Grotte rappresenta un unicum per biodiversità, qualità del paesaggio, storia ed attrattività turistica. Diventa un polo attrattivo all'interno del territorio pugliese per la sua ottima posizione geografica e contesto territoriale.

La visione fondante è quella di coniugare bellezza discreta e autentica, sostenibilità e materiali locali nel pieno rispetto del paesaggio rurale pugliese.



La proposta progettuale prevede la realizzazione di un complesso ricettivo orizzontale composto da unità unifamiliari e bifamiliari con piscina comune e spazi comuni, un ristorante e zona servizi nonché aree riservate al passeggio nel verde.



Gli immobili saranno immersi nel verde e saranno utilizzati materiali tradizionali quali legno e intonaci a base di calce per rispettare quanto più il territorio.

Tutta l'area è definita in maniera tale da poter avere spazio per le attività ricreative.



7. RECINZIONI

Si rappresenta che l'area di intervento risulta attualmente delimitata da una recinzione realizzata mediante cordolo in calcestruzzo armato, elemento privo di specifica coerenza con i caratteri del contesto paesaggistico circostante.

Tale manufatto sarà integralmente rimosso e sostituito con un muretto a secco, eseguito secondo tecniche e tipologie tradizionali locali, in piena continuità formale e materica con quelli presenti nelle immediate adiacenze, contribuendo in tal modo a un più armonico inserimento dell'opera nel paesaggio e a una complessiva riduzione dell'impatto visivo dell'intervento in progetto.

8. RIQUALIFICAZIONE DEL TRULLO ESISTENTE

Il trullo rurale presente all'interno della proprietà costituisce elemento identitario e storico dell'area. L'intervento sul manufatto sarà limitato a opere di:

- consolidamento strutturale;
- recupero conservativo;
- rifunzionalizzazione compatibile con l'uso turistico-ricettivo.

Saranno utilizzate tecniche tradizionali e materiali coerenti con quelli originari, evitando qualsiasi alterazione volumetrica o tipologica, preservando l'autenticità del manufatto e rafforzando il legame tra architettura storica e nuovo complesso ecosostenibile.



Prima



Dopo

9. VEGETAZIONE PRESENTE SULL'AREA DI INTERVENTO

L'area oggetto di intervento è attualmente caratterizzata dalla presenza di esemplari di ulivo, parte integrante del paesaggio agrario locale.

In fase di progettazione è stata perseguita la massima tutela di tali elementi vegetazionali, limitando gli interventi di espianto ai soli casi strettamente necessari e non altrimenti evitabili, in ragione delle esigenze funzionali e distributive dell'opera.

In particolare, l'abbattimento di alcuni esemplari si rende indispensabile esclusivamente in corrispondenza delle aree interessate dalle opere fondazionali e dalle sistemazioni indispensabili alla realizzazione dell'intervento, non essendo tecnicamente possibile garantirne la conservazione in sito senza compromettere la sicurezza e la corretta esecuzione delle opere.

Gli ulteriori esemplari interferenti con il progetto saranno invece oggetto di espianto e successivo reimpianto all'interno del medesimo lotto, in posizioni idonee e compatibili, previo rispetto delle tecniche agronomiche più appropriate, al fine di assicurarne l'attecchimento e la continuità vegetativa.

Tale operazione consentirà la conservazione del patrimonio arboreo esistente e il mantenimento della leggibilità del paesaggio rurale originario.

L'intervento, nel suo complesso, non comporta un impoverimento del sistema paesaggistico, ma si configura come operazione di razionalizzazione e riordino, finalizzata a preservare il carattere agrario del sito e a garantire la permanenza degli ulivi quali elementi identitari del contesto.

10. REVERSIBILITA' DELL'INTERVENTO E TUTELA DEL SUOLO

Elemento qualificante e centrale del progetto è la totale reversibilità delle opere.

Le costruzioni in legno sono realizzate consentono, in qualsiasi momento, la completa rimozione delle strutture e il ripristino dello stato originario dei luoghi.

Questa impostazione progettuale garantisce:

- assenza di trasformazioni permanenti del suolo;
- tutela del suolo come risorsa non rinnovabile;
- piena conformità ai principi di precauzione e sostenibilità;
- riduzione del rischio paesaggistico nel medio-lungo periodo.

Il progetto si pone pertanto in netta discontinuità rispetto ai modelli di edificazione tradizionali irreversibili, proponendo un approccio compatibile con i più avanzati indirizzi di pianificazione paesaggistica..

11. SOSTENIBILITA' AMBIENTALE ED ENERGETICA

L'intervento è concepito secondo criteri di green building e di edilizia a energia quasi zero.

In particolare, il progetto prevede:

- utilizzo prevalente di materiali naturali, rinnovabili e riciclabili;
- elevato isolamento termo-acustico degli involucri;
- impianti completamente elettrici, con assenza di combustibili fossili;
- integrazione di sistemi di produzione di energia da fonti rinnovabili;
- gestione efficiente dei consumi energetici.

Tali soluzioni consentono di ridurre drasticamente le emissioni climalteranti e di garantire un funzionamento del complesso orientato alla quasi autosufficienza energetica, con benefici ambientali sia a scala locale che globale.

12. INSERIMENTO PAESAGGISTICO E MITIGAZIONE VISIVA

Dal punto di vista paesaggistico, l'intervento è studiato per risultare discreto, non invasivo e coerente con il contesto. La frammentazione volumetrica, le altezze contenute e la scelta dei materiali consentono di evitare effetti di alterazione delle visuali e dei coni percettivi.

Le sistemazioni esterne privilegiano:

- superfici permeabili;
- utilizzo di essenze autoctone;
- continuità ecologica con il paesaggio agrario circostante;
- assenza di elementi artificiali estranei al contesto.

Il progetto non introduce barriere visive né elementi di discontinuità percettiva, ma si inserisce come parte integrante del paesaggio, favorendone la lettura unitaria.

13. VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI PAESAGGISTICI

L'analisi degli impatti evidenzia un livello di incidenza paesaggistica estremamente contenuto, sia in fase di realizzazione che a regime. L'assenza di strutture in elevazione in cemento armato, la ridotta movimentazione di terra e la natura completamente reversibile delle opere escludono effetti irreversibili sul paesaggio. L'intervento non compromette i valori tutelati, non altera i caratteri identitari del luogo e, al contrario, contribuisce alla gestione ordinata e sostenibile del territorio, contrastando fenomeni di abbandono e degrado.

14. COMPATIBILITA' CON L'ART.37 DEL PRG – ZONO AGRICOLE NORMALI E1

L'intervento proposto risulta pienamente compatibile con la disciplina delle Zone agricole normali – E1, di cui all'Art. 37 del P.R.G. vigente del Comune di Castellana Grotte, in quanto non configura un processo di urbanizzazione del territorio agricolo, né determina consumo irreversibile di suolo. La progettazione è espressamente orientata al rispetto delle finalità proprie delle zone E1, che prevedono la tutela della vocazione agricola, la salvaguardia del paesaggio rurale e la limitazione delle trasformazioni permanenti. In tal senso, le unità edilizie previste:

- sono realizzate con sistemi costruttivi leggeri e a secco;
- non comportano la realizzazione di infrastrutture urbanizzative invasive;
- non alterano in modo stabile la destinazione agricola del suolo;
- risultano integralmente reversibili, consentendo il ripristino dello stato originario dei luoghi.

L'intervento non introduce funzioni incompatibili con l'uso agricolo del territorio, ma si inserisce come elemento di supporto e valorizzazione del contesto rurale, nel rispetto dei caratteri storici e paesaggistici dell'area. Alla luce di quanto sopra, il progetto risulta conforme alle disposizioni dell'Art. 37 del P.R.G. e coerente con gli indirizzi del PPTR per i paesaggi rurali.

15. VALUTAZIONE DEL RISCHIO PAESAGGIO

Il rischio paesaggistico associato all'intervento è da considerarsi estremamente basso, in quanto:

- l'impatto visivo è mitigato dalla frammentazione e dalla distribuzione dei volumi;
- i materiali impiegati presentano elevata compatibilità cromatica e materica;
- la reversibilità consente il completo ripristino dei luoghi.

In termini di analisi preventiva, il progetto si colloca nella fascia di interventi a incidenza paesaggistica residuale, pienamente compatibile con gli obiettivi di tutela del Codice.

16. CONCLUSIONI

Alla luce dell'analisi paesaggistica, urbanistica e normativa svolta, l'intervento proposto risulta pienamente compatibile con il contesto territoriale di riferimento e con i valori paesaggistici



tutelati dal D.Lgs. 42/2004, nonché coerente con le disposizioni del Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Castellana Grotte, adeguato al PPTR.

Il progetto si configura come intervento a bassissimo impatto paesaggistico, fondato su principi di sostenibilità ambientale, totale reversibilità delle opere, in quanto realizzato mediante sistemi costruttivi leggeri in legno e tecnologie a secco, tali da non determinare trasformazioni permanenti dello stato dei luoghi.

La localizzazione dell'intervento in Zona Agricola E1 e all'interno di UCP – Paesaggi rurali di tipo 1 è affrontata in modo coerente con le finalità di tutela del paesaggio rurale storico, garantendo il rispetto delle visuali, della morfologia del territorio e delle strutture identitarie del paesaggio agrario, senza introdurre elementi di urbanizzazione incongrui o infrastrutture invasive. L'intervento non compromette beni paesaggistici o componenti storico-culturali tutelate, non interferisce con beni diffusi e rispetta le fasce di rispetto e le prescrizioni percettive previste dagli strumenti di pianificazione vigenti, contribuendo al contempo a una gestione attiva e consapevole del territorio rurale.

Timbro e firma

(firmato digitalmente)