



RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

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.	TITOLARITA' ALLA RICHIESTA DI INTERVENTO	3
3.	PROPOSTA DI INTERVENTO: GLAMPING	3
4.	DATI URBANISTICI E CATASTALI	4
5.	PROGETTO.....	5
6.	ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE	14
7.	PRODUZIONE DI MATERIALI DI RISULTA	14
8.	CONCLUSIONI	15

1. PREMESSA

Il sottoscritto geom. Vincenzo Dipalma, nato a Barletta il 5 ottobre 1985, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Barletta-Andria-Trani al n. 459, con studio professionale in Barletta alla via Sen. Cesare Dante Cioce n. 34, in qualità di tecnico incaricato dal Sig. TRAVISANI GIAFRANCO (C.F. TRVGFR97A22L328W), nato a Trani (BT) il 22/01/1997 e residente a Trani alla Via Capirro I, 39 in qualità di rappresentante legale della società GREEN PROJECT S.R.L. con sede a Trani alla via Giuseppe Di Vittorio, 32/A – P.IVA 09132290728, espone la presente relazione tecnica illustrativa a corredo dell'istanza di Permesso di Costruire.

L'intervento oggetto di richiesta riguarda la riqualificazione funzionale di un manufatto rurale a trullo esistente e la realizzazione di un complesso turistico-ricettivo ecosostenibile in modalità "Glamping", da realizzarsi in agro del Comune di Castellana Grotte, alla contrada Via Monopoli, su suolo censito al Foglio 6, particelle 102 e 501 sub. 1, per una superficie complessiva di mq 5.308

La trasformazione riguarderà tutte le particelle menzionate che attualmente presenta il seguente assetto:



Tale area sarà oggetto di totale trasformazione, tenendo conto della contestualizzazione dell'area e dei suoi parametri da rispettare.

All'interno degli elaborati grafici in allegato risulta meglio specificata la rappresentazione grafica della nuova costruzione da realizzare con relativi conteggi volumetrici, planimetrie di progetto, sezioni, prospetti ed inserimenti fotorealistici.

2. TITOLARITA' ALLA RICHIESTA DI INTERVENTO

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 1/4;
- RINALDI Cristiano (RNLCST03E12A662Z) nato a BARI (BA) il 12/05/2003 Proprietà per 1/4.

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.

3. PROPOSTA DI INTERVENTO: GLAMPING

Inquadramento Concettuale

Il termine Glamping nasce dalla fusione tra "Glamour" e "Camping". Sotto il profilo urbanistico-ricettivo, si configura come un'evoluzione della ricettività all'aria aperta (Open Air). A differenza del campeggio tradizionale, il Glamping offre unità abitative indipendenti, preallestite e dotate di elevati standard di comfort, mantenendo però un rapporto di osmosi e minima interferenza con l'ambiente naturale circostante.

Caratteristiche Tipologiche e Costruttive

Le strutture glamping si distinguono per l'impiego di soluzioni architettoniche a basso impatto volumetrico. Gli elementi chiave che caratterizzano questo tipo di strutture sono:

- *Reversibilità*: Le strutture (siano esse tende lodge, dome geodetici o yurt, bungalow) sono progettate per essere rimosse senza alterare permanentemente lo stato dei luoghi.
- *Materiali Ecocompatibili*: Ampio utilizzo di legno, tessuti tecnici ad alte prestazioni, canapa e metalli riciclabili, volti a garantire l'integrazione cromatica e materica con il paesaggio.

Sistemi di Fondazione Non Invasivi: Utilizzo di pedane in legno poggiate su fondazioni dirette o indirette, che evitano l'impermeabilizzazione del suolo e preservano il reticolo idrografico superficiale.

Funzionalità e Dotazioni Igienico-Sanitarie

Ogni unità glamping è concepita come modulo autonomo. All'interno della relazione tecnica, si specifica che:

- *Servizi Interni*: Ogni modulo è dotato di servizi igienici privati, integrati nella struttura attraverso sistemi impiantistici a scomparsa.
- *Impiantistica*: Il progetto prevede l'allaccio alle reti tecnologiche (idrica, elettrica, fognaria) mediante condotti interrati o soluzioni off-grid (fitodepurazione, pannelli fotovoltaici), garantendo la piena autonomia funzionale nel rispetto delle norme di sicurezza.

Sostenibilità e Inserimento Paesaggistico

Il Glamping rappresenta una forma di turismo esperienziale sostenibile. La progettazione ha

seguito i criteri di:

- *Mitigazione Visiva*: Posizionamento strategico delle unità per sfruttare la morfologia del terreno e la vegetazione esistente, minimizzando lo skyline del costruito.
- *Permeabilità*: Il progetto garantisce il mantenimento di elevati indici di permeabilità del suolo, in linea con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti (PRG/PUC).

Conformità Normativa

L'intervento si inquadra nelle fattispecie previste dalle normative regionali in materia di turismo e attività ricettive all'aria aperta. Ai fini del rilascio del PDC, si sottolinea che le strutture, pur essendo caratterizzate da requisiti di trasportabilità, presentano un uso continuativo e finalità ricettiva, motivando così la richiesta del titolo abilitativo edilizio in conformità con il D.P.R. 380/01.

4. DATI URBANISTICI E CATASTALI

La sezione di terreno sita nel Comune di Castellana Grotte ed identificata al catasto Terreni e fabbricati al Foglio di mappa 6 p.lle 102, 501 sub. 1 nel P.R.G. vigente ed adeguato al PPTR risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

La particella n. 102 del foglio di mappa n. 6 ricade in:

[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 culturale UCP paesaggi rurali di tipo 1:
100 % della superficie;

[Art. 14] PRG-PPTR Componenti storico culturale UCP beni diffusi - muretti a secco:
0 % della superficie;

[Art. 14] PRG-PPTR Componenti storico culturale UCP beni diffusi: 0,09 % della superficie;

[Art. 57] Fascia rispetto stradale e ferroviaria: 13,35 % della superficie;

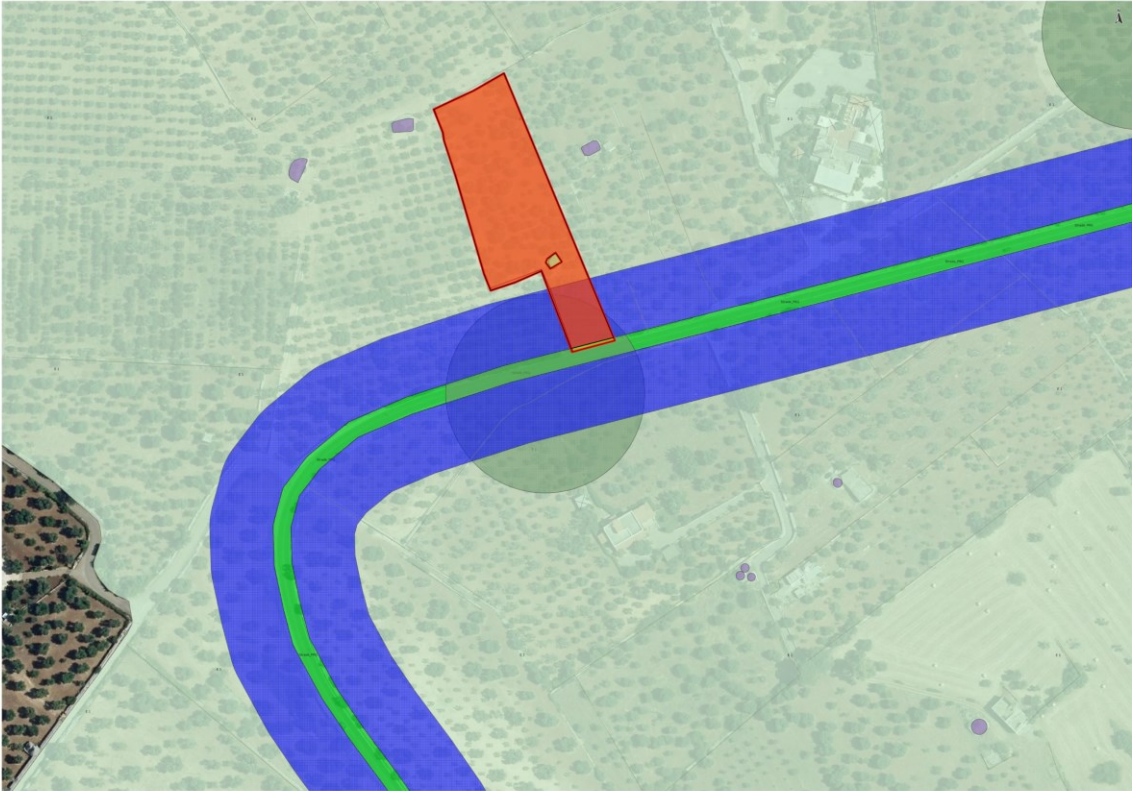
La particella n. 501 del foglio di mappa n. 6 ricade in:

[Art. 37] Zone agricole normali: E1: 100 % della superficie;

[Art. 14] PRG-PPTR Componenti storico culturale UCP paesaggi rurali di tipo 1:
100 % della superficie;

[Art. 14] PRG-PPTR Componenti storico culturale UCP beni diffusi: 78,44 % della superficie;

Con apposita documentazione tecnica, sarà chiesta per il Paesaggio, l'"autorizzazione paesaggistica" degli interventi in oggetto.



5. PROGETTO

CONCETTO GENERALE DELL'INTERVENTO: ARCHITETTURA GREEN E ZERO IMPATTO AMBIENTALE

L'intervento è concepito secondo i principi dell'edilizia sostenibile, a basso impatto ambientale e ad alta efficienza energetica, con l'obiettivo di realizzare una struttura turistico-ricettiva quasi autosufficiente dal punto di vista energetico, priva di utilizzo di combustibili fossili e pienamente integrata nel contesto rurale.

Il progetto si fonda su un modello di sviluppo che:

- riduce drasticamente le emissioni climalteranti;
- privilegia materiali naturali e riciclabili;
- adotta soluzioni impiantistiche avanzate e completamente elettriche.

L'intervento configura una trasformazione funzionale sostenibile del territorio agricolo, coerente con le moderne politiche ambientali e con le strategie di contrasto ai cambiamenti climatici.

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

COMPLESSO RICETTIVO TIPO "GLAMPING": STRUTTURE LEGGERE, SICURE E REVERSIBILI

Il complesso ricettivo "glamping" sarà costituito da unità abitative prefabbricate in legno, caratterizzate da elevata efficienza energetica e minimo impatto ambientale. Le strutture:

- saranno totalmente in legno, con le sole fondazioni tradizionali continue su platee in cemento armato esclusivamente per ragioni di sicurezza sismica, garantendo stabilità strutturale e tutela degli occupanti;
- resteranno potenzialmente reversibili, senza alterazioni permanenti del suolo.

Tale soluzione consente di conciliare:

- le esigenze di sicurezza strutturale;
- la tutela del territorio rurale;
- l'assenza di urbanizzazione permanente.





IMPIANTISTICA AVANZATA E ASSENZA TOTALE DI GAS

L'intero complesso sarà progettato secondo un modello full electric, senza alcun utilizzo di gas metano o altri combustibili fossili.

In particolare sono previsti:

- impianti di climatizzazione a pompa di calore elettrica ad alta efficienza;
- produzione di acqua calda sanitaria tramite sistemi elettrici integrati;
- impianti a bassa temperatura per il massimo rendimento energetico.

Tutte le unità e i servizi comuni saranno dotati di sistemi di Building Automation, finalizzati a:

- monitorare e ottimizzare i consumi energetici;
- gestire illuminazione, climatizzazione e sicurezza;
- ridurre sprechi e migliorare il comfort degli ospiti.

PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI

È prevista la realizzazione di un impianto fotovoltaico da installarsi sulle tettoie della zona parcheggio, evitando l'occupazione di superfici agricole e l'impatto visivo sul paesaggio.

L'impianto sarà dimensionato per coprire una quota significativa del fabbisogno energetico dell'intera struttura, contribuendo a rendere il complesso quasi autosufficiente dal punto di vista energetico.

Questa soluzione consente:

- riduzione delle emissioni di CO₂;
- contenimento dei costi di gestione;
- integrazione funzionale tra infrastrutture e produzione energetica.

SERVIZI COMUNI E DESTAGIONALIZZAZIONE DELL'ATTIVITÀ

Grazie alla presenza di servizi quali SPA, ristorazione e spazi comuni fruibili tutto l'anno, la struttura potrà operare anche nei periodi di bassa stagione, contribuendo alla destagionalizzazione dei flussi turistici. Ciò consente:

- maggiore continuità occupazionale;
- utilizzo razionale delle risorse;
- stabilità economica dell'attività;
- riduzione della pressione turistica concentrata nei soli mesi estivi.

Il progetto si configura pertanto come un intervento coerente con le strategie di sviluppo sostenibile, capace di coniugare tutela del territorio, crescita economica e valorizzazione culturale.

Piscina esterna

La piscina esterna è concepita come servizio accessorio a basso impatto, inserita armonicamente nel verde, con materiali e finiture coerenti con il contesto naturale. Rappresenta un elemento di benessere e socializzazione, senza assumere carattere di attrattore autonomo.



SPA

È prevista la realizzazione di una SPA, progettata secondo criteri di efficienza energetica e benessere ambientale, che consentirà l'utilizzo della struttura anche nei periodi non estivi.

La SPA rappresenta un elemento strategico per:

- ampliare l'offerta turistica;
- migliorare la sostenibilità economica dell'intervento;
- favorire la destagionalizzazione dei flussi turistici.



Bar / Ristorante

Il bar/ristorante previsto all'interno del complesso sarà improntato a una filosofia di cucina territoriale e sostenibile, basata prevalentemente sull'utilizzo di prodotti locali a km 0, provenienti da aziende agricole e produttori del territorio.

Tale scelta progettuale consente di:

- valorizzare le eccellenze enogastronomiche locali;
- sostenere l'economia agricola del territorio;
- ridurre l'impatto ambientale legato ai trasporti;
- offrire agli ospiti una cucina autentica e identitaria.

La proposta gastronomica sarà orientata alla cucina tipica locale, particolarmente apprezzata dalla clientela straniera, che ricerca esperienze culinarie genuine, legate alla tradizione e alla cultura del luogo.



INSERIMENTO PAESAGGISTICO E TUTELA DEL CONTESTO RURALE

L'area interessata dall'intervento è collocata in ambito rurale, in un contesto paesaggistico caratterizzato dalla presenza di terreni agricoli, dalla diffusione di manufatti rurali tradizionali – quali trulli, lamie e muretti a secco – e da un assetto insediativo rarefatto, privo di urbanizzazione compatta.

Il paesaggio si presenta come un paesaggio agrario, nel quale la percezione visiva è dominata dall'orizzontalità dei suoli coltivati, dalla continuità delle visuali e dalla presenza di emergenze

architettoniche puntuali, che assumono valore identitario senza determinare alterazioni della morfologia naturale del territorio.

All'interno di tale contesto è già presente un trullo rurale, testimonianza significativa dell'architettura tradizionale locale, che costituisce elemento strutturante del paesaggio e riferimento percettivo dell'area.

L'intervento proposto si fonda su un principio di minima trasformazione del territorio, perseguendo la valorizzazione dell'esistente e l'inserimento di nuove funzioni attraverso soluzioni leggere, reversibili e a ridotto impatto ambientale.

Il recupero del trullo esistente è concepito come operazione di tutela attiva del paesaggio rurale. Le opere previste non comportano modifiche volumetriche o alterazioni delle caratteristiche tipologiche e costruttive originarie, ma sono finalizzate al consolidamento, alla conservazione e alla rifunzionalizzazione compatibile del manufatto. In tal modo, il trullo non solo viene preservato, ma assume un ruolo centrale nel nuovo assetto funzionale dell'area, rafforzandone la leggibilità paesaggistica e il valore culturale.

Accanto al manufatto storico, il progetto prevede la realizzazione di un complesso turistico-ricettivo in modalità glamping, costituito da unità abitative leggere prefabbricate in legno, distribuite all'interno del lotto.

Le strutture presentano volumetrie contenute, altezze ridotte e finiture coerenti con i colori e le matericità del paesaggio agricolo circostante. Le fondazioni sono previste esclusivamente mediante platee in cemento armato per ragioni di sicurezza sismica, senza realizzazione di opere invasive o irreversibili, garantendo così la stabilità delle strutture e, al contempo, la reversibilità dell'intervento nel tempo.

Dal punto di vista percettivo, l'intervento è stato progettato affinché le nuove strutture non alterino le visuali principali né i profili naturali del paesaggio. La disposizione delle unità segue l'andamento naturale del terreno e tiene conto delle visuali lunghe e delle direttrici di percezione esistenti, evitando l'introduzione di elementi verticali emergenti o di volumi incongrui.

Le opere di mitigazione paesaggistica sono affidate prevalentemente a soluzioni naturali, quali la conservazione della vegetazione esistente e l'integrazione con essenze autoctone, in modo da accompagnare nel tempo l'inserimento delle strutture e favorirne la progressiva integrazione visiva nel contesto.

Particolare attenzione è stata riservata all'impianto fotovoltaico, previsto sulle tettoie della zona parcheggio. Tale scelta consente di evitare l'occupazione di superfici agricole e di limitare l'impatto visivo, integrando la produzione di energia rinnovabile in elementi funzionali già previsti dal progetto.

L'intervento adotta un modello insediativo improntato alla sostenibilità ambientale, intesa come parte integrante della tutela paesaggistica. L'intero complesso sarà alimentato esclusivamente da impianti elettrici ad alta efficienza, con utilizzo di pompe di calore, sistemi

di building automation per il controllo dei consumi e produzione di energia da fonti rinnovabili, senza ricorso a gas o combustibili fossili.

La riduzione delle emissioni, il contenimento dei consumi e la gestione intelligente delle risorse contribuiscono alla tutela del paesaggio non solo sotto il profilo estetico, ma anche sotto quello ecologico, rafforzando l'equilibrio tra attività umana e ambiente.

La luce delle considerazioni sopra esposte, l'intervento proposto risulta paesaggisticamente compatibile, in quanto non compromette i valori tutelati, non altera i caratteri identitari del paesaggio rurale e contribuisce alla valorizzazione del patrimonio edilizio storico e del contesto agricolo.

L'opera si configura come intervento di qualità, coerente con i principi di tutela del D.Lgs. 42/2004 e con gli indirizzi del PPTR della Regione Puglia, idoneo a ricevere parere favorevole in sede di Autorizzazione Paesaggistica.

VALENZA SOCIO-ECONOMICA E TURISTICA DELL'INTERVENTO. IMPATTO OCCUPAZIONALE E RICADUTE ECONOMICHE LOCALI

L'intervento proposto non si limita alla realizzazione di una struttura ricettiva, ma si inserisce in un più ampio processo di sviluppo economico e occupazionale del territorio rurale.

La messa in esercizio del complesso turistico-ricettivo comporterà la creazione di nuovi posti di lavoro, sia diretti che indiretti, in particolare nei settori:

- accoglienza e gestione delle strutture ricettive;
- ristorazione e somministrazione;
- manutenzione ordinaria delle strutture e delle aree verdi;
- servizi di benessere e SPA;
- pulizia e gestione degli spazi comuni.

A tali occupazioni dirette si affiancheranno ricadute occupazionali indirette, legate all'indotto locale, quali fornitori di beni e servizi, artigiani, imprese agricole, produttori locali e attività commerciali del territorio comunale.

INSERIMENTO NEL CONTESTO DEL TURISMO RURALE INTERNAZIONALE

Il progetto si colloca pienamente nel contesto del turismo rurale, settore in forte crescita e particolarmente apprezzato dalla clientela straniera, sempre più orientata verso esperienze autentiche, sostenibili e radicate nel territorio.

Il turismo rurale rappresenta oggi una delle forme di turismo più in voga tra i visitatori internazionali, attratti da:

- paesaggi agricoli integri;
- architetture tradizionali come trulli e manufatti storici;
- enogastronomia locale;
- esperienze di soggiorno immersive e non standardizzate.

La realizzazione del complesso glamping in agro di Castellana Grotte contribuirà ad incrementare l'attrattività turistica del Comune, favorendo l'arrivo di visitatori stranieri e

ampliando il bacino di utenza rispetto al turismo stagionale tradizionale.

EFFETTI POSITIVI SUL COMMERCIO LOCALE

L'incremento dei flussi turistici comporterà un effetto moltiplicatore sull'economia locale, determinando un aumento della domanda di:

- attività commerciali;
- servizi turistici e culturali;
- prodotti tipici locali;
- visite a siti di interesse storico, naturalistico e culturale.

La struttura fungerà da volano economico per il territorio comunale, stimolando la permanenza prolungata dei visitatori e favorendo la spesa diffusa all'interno del Comune di Castellana Grotte e delle aree limitrofe.

6. ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE

Il progetto è stato redatto nel rispetto delle disposizioni normative contenute nella Legge n° 13/89. Questo sia per quanto riguarda il ristorante sia per quanto riguarda un alloggio e la sistemazione generale delle aree circostanti.

Trattandosi di edifici aperti al pubblico sono state quindi garantite "accessibilità, visitabilità ed adattabilità" sia per le aree turistiche che per i servizi ed i parcheggi. Saranno individuati gli accorgimenti tecnici al fine di ottemperare alle prescrizioni normative in merito all'abbattimento e superamento delle barriere architettoniche suddivisi per le differenti funzioni caratterizzanti l'intervento.

L'accessibilità è sempre garantita da varchi (porte standard a battente e/o scorrevoli ad apertura automatica) aventi una luce netta passaggio > 90 cm. Tutte le porte interne di collegamento avranno una luce netta passaggio > 80 cm. Le vie di esodo, apribili verso l'esterno, saranno dotate di "maniglioni anti panico" posti ad un'altezza da terra conforme alla vigente normativa in materia e quindi di agevole apertura anche da persone disabili.

I servizi igienici aperti al pubblico prevedono un servizio igienico dedicato a persone con ridotte e/o impedite capacità motorie idoneamente dimensionato e allestito con le dotazioni standard:

A servizio dell'attività è prevista la realizzazione della necessaria dotazione di parcheggi pertinenziali distribuiti su un unico livello a raso. I posti auto saranno evidenziati con idonea segnaletica sia orizzontale che verticale, ubicati in zona comoda per il raggiungimento degli accessi e dalle dimensioni regolamentari. Il "percorso pedonale" di accesso sarà privo di ostacoli ed eventuali differenze di quota della pavimentazione saranno raccordati con "rampe" in lieve pendenza.

7. PRODUZIONE DI MATERIALI DI RISULTA

Il conferimento dei materiali di risulta derivanti dalle attività di cantiere, presso discariche, sarà



effettuato a cura e spese dell'Impresa appaltatrice in idonei impianti autorizzati e comunque presenti nelle immediate vicinanze del sito di intervento. Le opere saranno conformi alla normativa relativa ai materiali di risulta ai sensi del D.lgs. n. 152/2006 s.m.i..

8. CONCLUSIONI

L'intervento proposto assume pertanto una valenza che trascende l'iniziativa privata, contribuendo in modo concreto:

- allo sviluppo del turismo rurale;
- all'occupazione locale;
- alla promozione dell'immagine del territorio di Castellana Grotte;
- al rafforzamento del commercio e delle produzioni locali.

In tale ottica, il progetto si configura come opportunità di crescita sostenibile per il territorio, pienamente coerente con le finalità di tutela, valorizzazione e sviluppo economico del contesto rurale comunale.

Alla luce di quanto sopra, pertanto, l'intervento risulta coerente con i principi, gli obiettivi e le finalità della normativa regionale pugliese in materia di turismo rurale e agriturismo di alloggio, configurandosi come:

- iniziativa compatibile con il territorio agricolo;
- progetto di valorizzazione del patrimonio rurale;
- modello di sviluppo sostenibile e innovativo.

L'opera proposta non contrasta con la destinazione agricola dell'area, ma ne rappresenta una evoluzione funzionale ammissibile e incentivabile dalla nuova legislazione vigente ZES.

Timbro e firma
(firmato digitalmente)