



COMUNE DI CAROVIGNO

provincia di Brindisi

1

Oggetto: VARIANTE URBANISTICA AI SENSI DELL'ART.8 DEL D.P.R. n.160/2010 PER LA REALIZZAZIONE DI UN CENTRO BENESSERE E POTENZIAMENTO DELLA RICETTIVITA' IN AMPLIAMENTO DELLA MASSERIA CASELLI IN C/DA CASELLI. RICHIESTA TITOLO UNICO AI SENSI DELL'ART. 8 DEL D.P.R.07.09.2010 n. 160.

Committente: MASSERIA CASELLI SRL - 72012 CAROVIGNO (BR)
Legale Rappresentante CARLUCCI MARIA ROSARIA
via Delle Donne, n.23 - 72012 CAROVIGNO (BR)

Ubicazione intervento : c/da CASELLI - CAROVIGNO (Br);
in Catasto al foglio 35 part. 401 sub 1-2

Progettista: ing. Pietro IAIA

Tipologia intervento DPR 160/10: **AMPLIAMENTO**

RELAZIONE PAESAGGISTICA

(adeguata alle previsioni del P.P.T.R. approvato con D.G.R. n.176/2015)

CAROVIGNO, li NOVEMBRE 2015





finalità della relazione

La presente relazione è stata redatta per integrare la documentazione richiesta in sede di Conferenza di Servizi del 29.05.2015 relativamente alle previsioni del Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia - P.P.T.R. approvato con D.G.R. n.176 del 16/02/2015 per la conclusione della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS (Valutazione Ambientale Strategica) in ordine ai contenuti del progetto presentato ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010, per l'**AMPLIAMENTO** di un insediamento esistente, ricorrendone i presupposti.

Tale verifica di assoggettabilità fu attivata allo scopo di valutare se l'intervento previsto potesse avere effetti significativi sull'ambiente e pertanto essere sottoposto alla fase di valutazione secondo le disposizioni della normativa che segue.

Come è noto la VAS è un processo che concorre alle scelte di Piano per garantire adeguati livelli di protezione dell'ambiente e più in generale la promozione dello sviluppo sostenibile; a differenza della VIA, la VAS si sviluppa in parallelo alla redazione del piano oggetto della valutazione, per assicurarne le opportune correzioni in corso di redazione e il monitoraggio nelle successive fasi di attuazione, avendo l'obiettivo di "contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione e dell'adozione di piani e programmi [...] che possono avere effetti significativi sull'ambiente" (art. 1 Direttiva 42/2001).

Le norme di riferimento sono: a livello europeo la Direttiva 2001/42/CE; a livello nazionale il Decreto legislativo 4/2008; a livello regionale la Circolare 1/2008 Assessorato all'ecologia della Regione Puglia (DGR 13 giugno 2008 n 981).

descrizione delle opere progettate

Premessa.

La società committente, che ha realizzato la struttura esistente con i permessi di costruire n.65 del 27.02.2006, n. 60 del 03.03.2008 e n. 123 del 16.04.2009 e ne ha ottenuto l'agibilità con certificato n. 63 del 23.10.2009, si trova adesso nella necessità di realizzare alcuni ampliamenti necessari affinché la struttura possa essere utilizzata al meglio. Occorre pertanto prevedere degli spazi da adibire a: centro benessere il quale potrà garantire un afflusso di utenza e di reddito nei periodi di bassa stagione, giustificando l'intervento stesso e garantendo la de – stagionalizzazione dell'offerta alberghiera; incremento della ricettività per garantire la copertura delle spese necessarie al sostentamento della struttura ed a supporto dell'offerta alberghiera;

Descrizione delle opere.

Centro benessere.

Il centro benessere da realizzare a est della struttura esistente sarà ad essa collegata per mezzo di una galleria commerciale, direttamente collegata alla hall dell'hotel; tale galleria sarà realizzata al piano seminterrato della terrazza ristorante. Anche il centro benessere risulterà seminterrato rispetto al



terrazzamento posto a sud della struttura. L'architettura di riferimento è quella tipica mediterranea, con linee semplici scaturenti dall'assemblaggio classico di conci di pietra tufacea e ornamenti quali stipiti, cornici, cornicioni, mappette ecc, in pietra locale lavorata nell'ambito dell'artigianato locale; la matrice architettonica mediterranea si estende dal corpo principale, al distaccato blocco suite sino alle sale per i convegni.

Le suite

Le camere saranno dotate di tutti i confort e dotazioni di sicurezza, quali attrezzature idonee anche all'utilizzo da parte di persone con ridotte capacità motorie, collegamento video-citofonico e telefonico con i servizi generali e con l'esterno, segnalazioni di emergenza in testa letto e nel bagno, tv, frigobar, climatizzazione con regolazione autonoma, ecc. L'ospitalità aggiuntiva prevista è di 120 unità che insieme alle 70 unità già in essere porterà complessivamente la ricettività a 190 unità.

Anche in questo caso l'architettura di riferimento è quella tipica mediterranea, con linee semplici scaturenti dall'assemblaggio classico di conci di pietra tufacea e ornamenti quali stipiti, cornici, cornicioni, mappette ecc, in pietra locale lavorata nell'ambito dell'artigianato locale; la matrice architettonica mediterranea si estende dal corpo principale, al distaccato blocco suite sino alle sale per i convegni. Tutti i manufatti sono organicamente collegati da un pergolato in legno.

descrizione delle opere di mitigazione previste

Le aree esterne sono state tutte sistemate a verde. È da evidenziare il fatto che nell'ambito dell'area di intervento, in posizione nord è situata la linea ferroviaria MI-LE la cui presenza è stata già mitigata con opere a verde lungo il perimetro. Inoltre lungo il perimetro della zona interessata sono state già piantumate varie siepi ed alcune essenze esotiche già ambientate nei nostri climi. All'interno dell'impianto tutta l'area libera è stata sistemata a verde. L'irrigazione avviene tramite un sistema in costante equilibrio costituito da un laghetto direttamente alimentato dal pozzo artesiano esistente; per tracimazione dello stesso laghetto l'acqua si sposta, ruscellando, in un sottostante invaso di tipo naturale che costituisce la fonte di alimentazione dell'impianto di irrigazione.

Anche le suite ed il centro benessere, oggetto dell'intervento di ampliamento, saranno opportunamente celate da una intensa piantumazione di essenze di vario tipo. L'effetto finale, di ridotto impatto, è visibile sulle fotoriproduzioni realistiche che seguono.

La zona non riveste di aspetti paesaggistici e ambientali sensibili quali aree protette, SIC, ZPS, parchi di cui al Decreto del Ministero dell'Ambiente del 03.04.2000; per questa zona non sono stati effettuati studi o analisi di mercato particolari. L'intervento proposto attraverso il recupero dell'antica masseria e l'impianto di varie essenze arboree autoctone, ha riqualificato il sito con benefici riflessi anche sul circondario; la compatibilità ambientale con il circondario sarà assicurata anche dalla perfetta integrazione delle strutture a realizzarsi con le essenze arboree esistenti (uliveto) che sono state mantenute nel numero attuale. L'ampliamento da realizzare non incide sulle singole componenti e sull'insieme paesaggio così come questo viene percepito dall'osservatore a terra; ovviamente la struttura

sarà visibile a bordo di aerei che sorvolano la zona ma considerata la modesta superficie occupata dalle costruzioni rispetto all'intera area disponibile, nonché l'assenza di altre strutture nelle vicinanze, l'impatto visivo non inciderà in modo rilevante escludendo una caratterizzazione particolare del paesaggio; quanto affermato è dimostrato che dalla realizzazione di un fotomontaggio eseguito su foto aerea e confrontato con lo stato dei luoghi.

Segue una composizione fotografica che rappresenta lo stato dei luoghi e le opere da eseguire con il confronto diretto tra il "prima" e il "dopo" intervento al fine di meglio illustrare gli effetti derivanti.



Ortofoto con ubicazione dell'intervento



Skyline 1 verso le colline



Skyline verso il mare



Foto aerea – panoramica verso il mare



Foto aerea – stato dei luoghi



Foto aerea – inserimento struttura in ampliamento



Foto panoramica ripresa da nord – stato dei luoghi



Foto panoramica ripresa da nord – inserimento struttura in ampliamento



Foto interna – stato dei luoghi



Foto interna – inserimento struttura in ampliamento



via Dalmazia, 31/a - 72100 BRINDISI

cell 338 1385439



Foto interna – stato dei luoghi



Foto interna – inserimento struttura in ampliamento



stralcio della tavola I.G.M.



piano paesaggistico territoriale regionale (PPTR)

inquadramento

Nel corso del 2007 l'Amministrazione Regionale avviò la redazione di un nuovo Piano Paesaggistico, coerente con le recenti innovazioni legislative, con l'obiettivo di realizzare uno strumento capace di riconoscere i principali valori del territorio della Regione, di definirne le regole d'uso e di trasformazione e di stabilire le condizioni normative e progettuali per la costruzione del paesaggio.

Il giorno 11 Gennaio 2010 la Giunta Regionale approvò la Proposta di Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR). Tale approvazione, non richiesta dalla legge regionale n. 20 del 2009, fu effettuata per conseguire lo specifico accordo con il Ministero per i Beni e le Attività Culturali previsto dal Codice e per garantire la partecipazione pubblica prevista dal procedimento di Valutazione Ambientale Strategica. Pertanto, nessuna norma di salvaguardia entrò in vigore a seguito di detta approvazione.

Con delibera n. 1435 del 2 agosto 2013, pubblicata sul BURP n. 108 del 06.08.2013, la Giunta Regionale ha adottato il Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia.

Con delibera n.176 del 16 febbraio 2015, pubblicata sul BURP n. 40 del 23.03.2015, la Giunta Regionale ha approvato il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale della Puglia; rileva il fatto che, ai sensi dell'art. **106 - disposizioni transitorie, c. 3**, è dalla data di approvazione del PPTR che **cessa l'efficacia del PUTT/P.** Il decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), unitamente alla Legge regionale n. 20 del 7 ottobre 2009, "Norme per la pianificazione paesaggistica", hanno innovato la materia paesaggistica, con riferimento tanto ai contenuti, alla forma e all'iter di approvazione del piano paesaggistico, quanto al procedimento di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica.

COMPONENTI GEOMORFOLOGICHE - verifica della compatibilità dell'intervento .

"Il sistema delle tutele: beni paesaggistici e ulteriori contesti paesaggistici " del PPTR indica per la zona d'intervento sita nel riquadro n.476 della TAV. 6.1.1. COMPONENTI GEOMORFOLOGICHE (sotto componente della 6.1. STRUTTURA IDROGEOMORFOLOGICA) **è privo, per l'area d'intervento, di segnalazioni come si evince dallo stralcio che segue del medesimo riquadro.**

COMPONENTI IDROLOGICHE - verifica della compatibilità dell'intervento .

"Il sistema delle tutele: beni paesaggistici e ulteriori contesti paesaggistici " del PPTR non indica per la zona d'intervento alcun aspetto rilevante ai fini delle su citate tutele; infatti il riquadro n.476 della TAV. 6.1.2.COMPONENTI IDROLOGICHE (sottocomponente della 6.1. STRUTTURA IDRO- GEOMORFOLOGICA), **è privo, per l'area d'intervento, di qualsiasi segnalazione come si evince dallo stralcio che segue del medesimo riquadro:**

COMPONENTI BOTANICO-VEGETAZIONALI - verifica della compatibilità dell'intervento .

"Il sistema delle tutele: beni paesaggistici e ulteriori contesti paesaggistici " del PPTR non indica per la zona d'intervento alcun aspetto rilevante ai fini delle su citate tutele; infatti il riquadro n.476 della TAV. 6.2.1. COMPONENTI BOTANICHE-VEGETAZIONALI (sottocomponente della 6.2. STRUTTURA ECOSISTEMICA-AMBIENTALE), **è privo, per l'area d'intervento, di qualsiasi segnalazione come si evince dallo stralcio che segue del medesimo riquadro.**

COMPONENTI DELLE AREE PROTETTE E DEI SITI NATURALISTICI - verifica della compatibilità dell'intervento .

"Il sistema delle tutele: beni paesaggistici e ulteriori contesti paesaggistici " del PPTR non indica per la zona d'intervento alcun aspetto rilevante ai fini delle su citate tutele; infatti il riquadro n.476 della TAV. 6.2.2. COMPONENTI DELLE AREE PROTETTE E DEI SITI NATURALISTICI (sottocomponente della 6.2. STRUTTURA ECOSISTEMICA-AMBIENTALE), **è privo, per l'area d'intervento, di qualsiasi segnalazione come si evince dallo stralcio che segue del medesimo riquadro:**

COMPONENTI CULTURALI E INSEDIATIVE - verifica della compatibilità dell'intervento .

"Il sistema delle tutele: beni paesaggistici e ulteriori contesti paesaggistici " del PPTR indica per la zona d'intervento la presenza di **paesaggi rurali** ai fini delle su citate tutele; infatti il riquadro n.476 della TAV. 6.3.1. COMPONENTI CULTURALI E INSEDIATIVE (sottocomponente della 6.3. STRUTTURA ANTROPICA E STORICO - CULTURALE); il sito è interessato da UCP "siti interessati da beni storico culturali" (masseria), UCP "sito storico culturale" (area di rispetto) e UCP "paesaggi rurali".

IN ALLEGATO GLI STRALCI PPTR CON EVIDENZA DELLE COMPONENTI RILEVATE.

conclusioni

La struttura da realizzare ricade nell'area di rispetto delle componenti culturali insediative per la quale l'art.82 delle N.T.A. allegate al P.P.T.R. prevede, in sede di accertamento di compatibilità paesaggistica di cui all'art.91 delle stesse N.T.A., ai fini della salvaguardia e della corretta utilizzazione dei siti, si considerano non ammissibili tutti i piani, progetti ed interventi in contrasto con gli obiettivi di qualità e le normative d'uso di cui all'art. 37 ed in particolare tutti quelli elencati al comma 2 dello stesso art.82 dalla lettera a1) alla a8). Nel caso specifico al comma 3 dell'art.82 sotto la lettera b7) risulta ammissibile la realizzazione di strutture connesse ad attività di tipo turistico-ricettivo purché dimensionalmente compatibili con le preesistenze e i caratteri del sito e dovranno garantire il mantenimento, il recupero o il ripristino di tipologie, materiali, colori coerenti con i caratteri paesaggistici, evitando l'inserimento di elementi dissonanti e privilegiando l'uso di tecnologie ecocompatibili.

Come si evince da tutti gli elaborati, relazioni, adempimenti e pareri facenti parte del progetto tutte le caratteristiche richieste sono rispettate nel caso specifico, pertanto si può ritenere che l'intervento proposto possa essere considerato ammissibile.

PIETROIAIA

ingegnere civile edile , assetto del territorio



COMPONENTI CULTURALI E INSEDIATIVE

Sistema Informativo Territoriale - Regione Puglia -- 25/11/2015



- Confini Comunali
- a - siti interessati da beni storico culturali
- Siti storico culturali
- Paesaggi rurali

TUTTE LE ALTRI COMPONENTI

Sistema Informativo Territoriale - Regione Puglia -- 25/11/2015



	Confini Comunali		Versanti		Parchi nazionali e riserve naturali statali		Strade a valenza paesaggistica
	Lame e gravine		Territori costieri		Parchi e riserve naturali regionali		Strade panoramiche
	Doline		Aree contermini ai laghi		ZPS		Coni visuali
	Geositi (fascia tutela)		Fiumi e torrenti, acque pubbliche		SIC		
	Inghiottoi		Sorgenti		SIC MARE		
	Cordon dunari		Reticolo idrografico di connessione della R.E.R.		Aree di rispetto dei parchi e delle riserve regionali		
	Grotte		Vincolo idrogeologico		Luoghi panoramici		

Ortofoto: riprese AGEA 2013