

**RELAZIONE PAESAGGISTICA**  
Redatta ai sensi del D.P.C.M. 12/12/2005

**OGGETTO:** PROGETTO REDATTO AI SENSI DEL D.P.R. 447/1998 COME MODIFICATO DAL D.P.R. n. 440/2000 PER AMPLIAMENTO E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO FABBRICATI ESISTENTI, DA DEPOSITI ATTREZZI AGRICOLI CON ANNESSA ABITAZIONE A STRUTTURA SOCIO SANITARIA, DA REALIZZARSI IN AGRO DI CAROVIGNO ALLA CONTRADA "PARCO GRANDE".

**1. - PREMESSA**

La presente relazione correda l'istanza di autorizzazione paesaggistica congiuntamente al progetto dell'intervento che si propone di realizzare ed alla relazione tecnica di progetto, e costituisce la base di riferimento per la verifica della compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs n. 42/2004 "codice dei beni culturali e del paesaggio".

Tale relazione dà conto sia dello stato dei luoghi prima dell'esecuzione delle opere previste sia delle caratteristiche progettuali dell'intervento, e rappresenta in modo chiaro ed esaustivo lo stato dei luoghi dopo l'intervento.

In essa sono riportati gli elementi di analisi paesaggistica e progettuale, che tenendo conto della tipologia e dell'entità degli effetti modificativi prodotti, consentono una valutazione esaustiva della compatibilità dell'intervento, meno discrezionale e soggettiva, al fine di pervenire quindi all'adozione di un provvedimento amministrativo più coerente con gli obiettivi di tutela dell'ambito paesaggistico vincolato interessato.

**2. - ANALISI DELLO STATO ATTUALE. Quadro conoscitivo.**

La conoscenza delle caratteristiche specifiche dei luoghi, dunque, ha un ruolo fondativo in ogni progetto di trasformazione, sia esso di conservazione, che di innovazione, che di riqualificazione.

**2.1 - Ubicazione**

Il lotto di intervento presso il quale la Società "Cooperativa Sociale Pegaso a.r.l." con legale rappresentante la Signora Leobilla Antonietta, intende realizzare l'intervento in oggetto, è ubicato alla contrada "Parco Grande", nel Comune di Carovigno.

E' riportato in catasto al Fg. 38, mappali n°52, 158, 159, 178, 348, 350, 352, 354, 356, 380, 381, 382, 383, 384, 385 e 248 sub. 4, 6, 7, e 8 (fabbricati autorizzati ed esistenti) , si estende per una superficie di circa mq. 35.026,00.

L'immobile è direttamente collegato alla Strada Statale 16 che collega Carovigno ad Ostuni. L'area attualmente non è libera da costruzioni e vegetazione, è recintata ed è posta in zona agricola del tipo B2, edificata nella quale sono presenti edifici ad un piano fuori terra.

**2.2 - Destinazione Urbanistica**

L'area ricade in zona "**Zona agricola tipo B2**" per la quale il programma di fabbricazione del Comune di Carovigno prevede la possibilità di realizzare con un indice di fabbricabilità fondiario pari a 0,05 mc/mq, di cui il 0,03 da destinarsi ad abitazione e il 0,02 destinato a deposito attrezzi agricoli, con altezza massima di ml. 7,50, distanza dai confini non inferiore a 6 ml. o sul confine e distanza tra corpi di fabbrica non inferiore a 12 ml.

Il lotto non è compreso nel limite dei 200 metri dalla linea del demanio marino e secondo le previsioni del PUTT Paesaggio della Regione Puglia ricade in ambito territoriale esteso di valore "**B**".

Il lotto, secondo le previsioni del PUTT Paesaggio della Regione Puglia ricade in un cosiddetto "**territorio esteso**" rispetto al quale valgono le norme del di seguito riportato art. 1.03, ossia:

**5. Le norme contenute nel Piano, di cui al titolo II "ambiti territoriali estesi" ed al titolo III "ambiti territoriali distinti", non trovano applicazione all'interno dei "territori costruiti" che vengono, anche in applicazione dell'art. I della legge 431/1985, così definiti:**

5.1. aree tipizzate dagli strumenti urbanistici vigenti come zone omogenee "A" e "B";

5.2- aree tipizzate dagli strumenti urbanistici vigenti come zone omogenee "C" oppure come zone "turistiche" "direzionali" "artigianali" "industriali" "miste" se, alla data del 6 giugno 1990, incluse in strumento urbanistico esecutivo (piano particolareggiato o piano di lottizzazione) regolarmente presentato e, inoltre, le aree incluse, anche se in percentuale, in Programmi Pluriennali di Attuazione approvati alla stessa data;.....omissis.....

### 2.3 - Contesto paesaggistico di riferimento.

Il criterio principale di progetto e di valutazione è espresso con il termine compatibilità, tra nuovo e preesistente, dal punto di vista paesaggistico e coinvolge anche il linguaggio architettonico e formale.

La conoscenza delle caratteristiche specifiche dei luoghi, dunque, ha avuto un ruolo fondativo nel progetto di trasformazione di cui alla presente relazione.

In particolare, la conoscenza dei luoghi si è realizzata :

- attraverso l'analisi dei caratteri della morfologia, dei materiali naturali e artificiali, dei colori, delle tecniche costruttive, degli elementi e delle relazioni caratterizzanti dal punto di vista visivo, ma anche percettivo coinvolgendo gli altri sensi (udito, tatto, odorato);
- attraverso una comprensione delle vicende storiche e delle relative tracce nello stato attuale, non semplicemente per punti (ville, castelli, chiese, centri storici, ecc.), ma per sistemi di relazioni (*sistemi di paesaggio*, come un insediamento rurale con il suo territorio di competenza );
- attraverso una comprensione dei significati culturali, storici e recenti che si sono depositati su luoghi e oggetti (percezione sociale del paesaggio); attraverso la comprensione delle dinamiche di trasformazione in atto e prevedibili.

La conoscenza e le valutazioni di compatibilità hanno riguardato il **contesto** dei luoghi di intervento, che richiede specificità di analisi, di scelte progettuali e di verifica nel merito delle scelte.

Tra questi vi è stato, il **contesto geografico** (naturale, agricolo tradizionale, agricolo industrializzato, urbano, periurbano, insediativo diffuso e/o sparso) e **morfologico** (costiero, di pianura, collinare, montano).

Ma ancora più importante, sono stati i **contesti** specifici di riferimento e di influenza degli interventi di trasformazione, che coinvolgono diverse scale territoriali e variano secondo i caratteri geografici generali, le caratteristiche specifiche dei luoghi e i tipi di intervento, ossia:

- il contesto **ravvicinato**, (ossia l'intorno immediato, come, per esempio, gli edifici adiacenti a quello oggetto di intervento in una cortina edilizia e gli spazi aperti delle strade, dei giardini, dei marciapiedi, ecc.);
- Il contesto **intermedio** (per esempio il quartiere di cui l'edificio e la cortina fanno parte);
- Il contesto di tipo **vasto** (per esempio, l'intero abitato con il suo skyline e il suo ruolo nel paesaggio di cui è parte costitutiva).

Negli esempi di cui sopra vi sono sistemi di relazioni diverse, tutte ugualmente importanti per la qualità paesaggistica dei luoghi.

È importante poter e saper cogliere, utilizzare, rappresentare gli atteggiamenti che le scelte progettuali assumono nei confronti dei contesti, come è altrettanto importante poterne valutare gli effetti .

#### 2.3.1 - Contesto geografico di riferimento

- ☐ **Naturale**
- ☐ **Urbano**
- ☐ **Agricolo Industrializzato**
- ☒ **Agricolo Tradizionale**
- ☐ **Peri-urbano**
- ☐ **Insediativo diffuso e/o sparso**

### 2.3.2 – Contesto morfologico di riferimento

☒ **Pianura**

☐ **Costa bassa**

☐ **Versante collinare**

### 2.3.3 – Contesti specifici di riferimento:

In riferimento alle caratteristiche del paesaggio ed architettonico sugli edifici adiacenti, detti fabbricati esistenti, frutto di interventi di architettura contemporanea, sviluppano una zona agricola poco urbanizzata ed edificata con edifici ad un piano fuori terra.

Per quanto sin qui esposto, sull'ambito urbano dell'intervento, le modifiche all'abitazione e dei depositi attrezzi agricoli esistenti e la costruzione di strutture in ampliamento, saranno realizzati su criteri di congruità paesaggistica, avendo le caratteristiche geometriche, tipologiche e dimensionali tali da renderli completamente integrati nel paesaggio circostante senza costituire interferenza visiva e senza alterare alcuna visuale panoramica.

## 3. - Caratteri paesaggistici dell'area

La descrizione dei caratteri paesaggistici dell'area di intervento viene fornita a seguito di un attento esame dello stato dei luoghi e con il supporto della cartografica allegata al Piano Urbanistico Territoriale Tematico per il Paesaggio della Regione Puglia approvato con delibera di G.R. n. 1748/2000.

### 3.1 – Luoghi d'intervento.

☒ Lotto o edificio sul quale si interviene inserito in una cortina edilizia, più o meno estesa, secondo le principali prospettive visuali da cui l'intervento è visibile;



*Vista panoramica con indicazione dell'altezza dell'edificio*

☐ Edificio, manufatti o lotto d'intervento inseriti in uno spazio pubblico (piazze, slarghi, ecc.); allegare skylines (profilo altimetrico con sagome dell'abitato) e prospetti estesi agli edifici contermini per un'area più o meno estesa, secondo le principali prospettive visuali da cui l'intervento è visibile;

☐ Edificio, manufatti o lotto d'intervento inseriti in un margine urbano verso il territorio aperto; allegare skylines (profilo altimetrico con sagome dell'abitato) e prospetti estesi agli edifici contermini per un'area più o meno estesa, secondo le principali prospettive visuali da cui l'intervento è visibile;

☐ Lotto di intervento o edificio collocato in punti di particolare visibilità (tratto di costa, pendio, ciglio di scarpata, lame, lungo mare, ecc.):

**La tipologia edilizia tipica della zona è quella della villa ad uno piano fuori terra, costituita da volumi scatolari di forma semplice e caratterizzata dall'uso sempre più diffuso della pietra da rivestimento e del legno per la realizzazione degli infissi e degli elementi d'arredo. Il colore prevalente delle opere esistenti è il bianco.**

**La soluzione progettuale andrà a curare, in particolare, la adeguatezza architettonica (forma, colore, materiali, tecniche costruttive, rapporto volumetrico con la preesistenza), del nuovo intervento con l'oggetto edilizio o il manufatto preesistente e con l'intorno basandosi su criteri di continuità paesaggistica laddove questi contribuiscono a migliorare la qualità complessiva dei luoghi.**

Dall'analisi effettuata consegue che la zona in cui si è previsto di ubicare l'opera non risulta priva di elementi vegetazionali peculiari e distintivi.

Ad integrazione di quanto rilevabile dai diversi tematisti del Piano Urbanistico Territoriale Tematico per il Paesaggio della Regione Puglia approvato con delibera di G.R. n. 1748/2000 allegati, si riportano alcune riflessioni che consentono, ancora meglio, tramite specifici parametri una adeguata lettura delle caratteristiche paesaggistiche dei luoghi e di verifica dell'incidenza dell'intervento sul contesto paesaggistico (modificazioni) e dei possibili effetti negativi (alterazioni), ossia:

**Parametri di lettura di qualità e criticità paesaggistiche.**

- **diversità:** riconoscimento di caratteri/elementi peculiari e distintivi, naturali e antropici, storici, culturali, simbolici, ecc.;  
**L'opera a realizzarsi non trasformerà in alcun modo il riconoscimento di caratteri/elementi peculiari e distintivi, naturali e antropici, storici, culturali, simbolici, ecc.;**
- **integrità:** permanenza dei caratteri distintivi di sistemi naturali e di sistemi antropici storici (relazioni funzionali, visive, spaziali, simboliche, ecc. tra gli elementi costitutivi);  
**Gli elementi dell'opera a realizzarsi non presenteranno trasformazioni inerenti la permanenza dei caratteri distintivi di sistemi naturali e di sistemi antropici storici;**
- **qualità visiva:** presenza di particolari qualità sceniche, panoramiche, ecc.;  
**L'ubicazione dell'opera a realizzarsi sarà priva di particolari qualità sceniche, panoramiche, ecc., in quanto del tutto simile qualità già presenti in detta zona;**
- **rarietà:** presenza di elementi caratteristici, esistenti in numero ridotto e/o concentrati in alcuni siti o aree particolari;  
**L'ubicazione dell'opera a realizzarsi non contempla presenza di elementi caratteristici, esistenti in numero ridotto e/o concentrati in alcuni siti o aree particolari;**
- **degrado:** perdita, deturpazione di risorse naturali e di caratteri culturali, storici, visivi, morfologici, testimoniali;  
**L'opera a realizzarsi non comporterà in alcun modo perdita, deturpazione di risorse naturali e di caratteri culturali, storici, visivi, morfologici, testimoniali;**

**Parametri di lettura del rischio paesaggistico, antropico e ambientale.**

- **sensibilità:** capacità dei luoghi di accogliere i cambiamenti, entro certi limiti, senza effetti di alterazione o diminuzione dei caratteri connotativi o degrado della qualità complessiva;  
**Il luogo ove sarà realizzata l'opera ha ottime capacità di accogliere i cambiamenti, entro certi limiti, senza alcun effetto di alterazione o diminuzione dei caratteri connotativi o degrado della qualità complessiva;**
- **vulnerabilità/fragilità:** condizione di facile alterazione e distruzione dei caratteri connotativi;  
**L'area ove sarà ubicata l'opera non comporterà in alcun modo la condizione di facile alterazione e distruzione dei caratteri connotativi;**
- **capacità di assorbimento visuale:** attitudine ad assorbire visivamente le modificazioni, senza diminuzione sostanziale della qualità;  
**L'area ove sarà ubicata l'opera ha sicuramente attitudine ad assorbire visivamente le modificazioni, senza diminuzione sostanziale della qualità;**
- **stabilità:** capacità di mantenimento dell'efficienza funzionale dei sistemi ecologici o situazioni di assetti antropici consolidate;  
**L'area ove sarà ubicata l'opera ha capacità di mantenimento dell'efficienza funzionale dei sistemi ecologici o situazioni di assetti antropici consolidate;**
- **instabilità:** situazioni di instabilità delle componenti fisiche e biologiche o degli assetti antropici.  
**L'area ove sarà ubicata l'opera non presenta alcuna situazione di instabilità delle componenti fisiche e biologiche o degli assetti antropici.**

Con particolare riferimento ai quadri conoscitivi ed ai contenuti del piano a valenza paesaggistica della Regione Puglia – P.U.T.T. – si evidenzia, inoltre, che l'area d'intervento *non presenta* componenti geologiche, geomorfologiche e idrogeologiche di riconosciuto valore scientifico e di rilevante ruolo negli assetti paesistico-ambientali ed inoltre *non appartiene*:

- a sistemi naturalistici (biotopi, riserve, parchi naturali, boschi);



***L'area oggetto d'intervento non presenta segnalazioni con sistemi naturalistici;***

- a sistemi insediativi storici (centri storici, edifici storici diffusi), paesaggi agrari (assetti colturali tipici, sistemi tipologici rurali quali cascine, masserie, baite, ecc.), tessiture territoriali storiche (centuriazioni, viabilità storica);

***L'area oggetto d'intervento non presenta relazioni ai sistemi insediativi storici, paesaggi agrari e tessiture territoriali storiche;***

- a sistemi tipologici di forte caratterizzazione locale e sovralocale (sistema delle cascine a corte chiusa, sistema delle ville, uso sistematico della pietra, o del legno, o del laterizio a vista, ambiti a cromatismo prevalente);

***L'area oggetto d'intervento non presenta relazioni ai sistemi tipologici di forte caratterizzazione locale e sovralocale;***

- a percorsi panoramici o ad ambiti di percezione da punti o percorsi panoramici;

***L'area oggetto d'intervento non interseca nelle vicinanze percorsi panoramici o ad ambiti di percezione da punti o percorsi panoramici;***

- ad ambiti a forte valenza simbolica (in rapporto visivo diretto con luoghi celebrati dalla devozione popolare, dalle guide turistiche, dalle rappresentazioni pittoriche o letterarie).

***L'area oggetto d'intervento non presenta relazioni ad ambiti a forte valenza simbolica.***

Per quanto attiene ai livelli di tutela da raggiungere si è fatto specifico riferimento a quanto riportato dal P.U.T.T. (Art. 2.02, punto 1.3) per il citato Ambito di valore "**B**" che con i chiarimenti di cui sopra le opere oggetto d'intervento saranno realizzate su un'area non caratterizzata da elementi significativi dal punto di vista ambientale, risultando il sito parzialmente edificato paesaggisticamente, per cui lo rende poco interessante per utilizzi a carattere "ambientale" diversi.

Non sono prevedibili, sull'area oggetto dell'intervento, aspetti spontanei di evoluzione connessi alle componenti naturalistiche presenti.

Le modificazioni indotte riguarderanno la realizzazione di strutture che per le caratteristiche già illustrate, si integrano con l'ambiente circostante, migliorandolo attraverso il recupero delle aree, destinandolo a struttura socio-sanitaria con annesso maneggio, con lo scopo di migliorare detta zona.

Per quanto sopra, nel confermare la veridicità di quanto descritto, viene ritenuto ammissibile l'intervento in funzione della compatibilità paesaggistico-ambientale.

Per quanto attiene all'analisi dei livelli di tutela operanti nel contesto paesaggistico e nell'area di intervento considerata, si evidenzia che le motivazioni e le finalità di qualità paesaggistica definite dagli strumenti normativi e dai piani, sono relative al fatto che l'area di intervento non è posta lungo il litorale marino. Le finalità ed i livelli di tale tutela è da ricercare nel rapporto esistente tra la zona ed il suo intorno espresso sia in termini ambientali: vulnerabilità da insediamento, vulnerabilità da dissesto idrogeologico, vulnerabilità da situazione geologica, faunistica e vegetazionale; sia di contiguità e integrazione con le forme d'uso e di fruizione visiva tra il litorale e l'entroterra espresse dalla specificità dei luoghi.

Si allega:

1. **Ampia documentazione fotografica** con punti di presa coincidenti con luoghi di normale accessibilità e da punti e percorsi panoramici, dai quali sia possibile cogliere con completezza le fisionomie fondamentali del territorio.

















































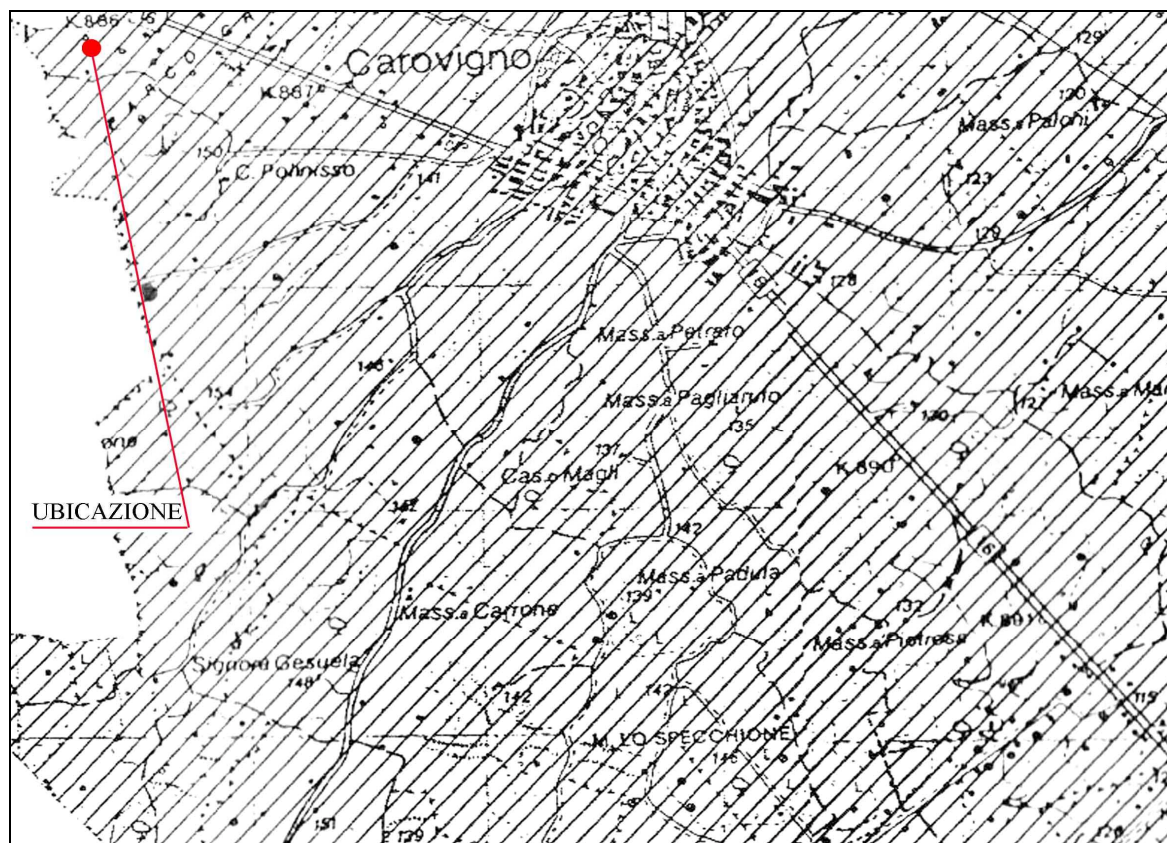






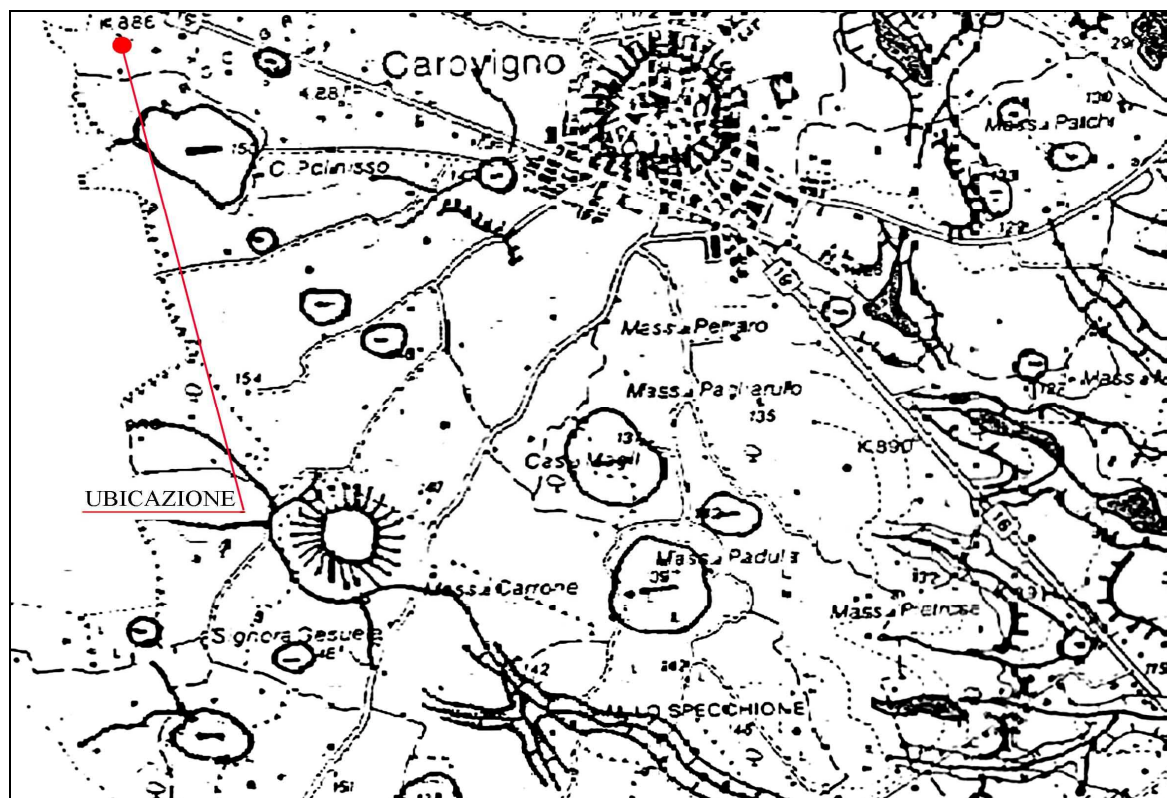


#### 4. Cartografia con tutti i tematismi del P.U.T.T.



Stralcio della serie n. 11 del P.U.T.T. : AMBITI TERRITORIALI ESTESI

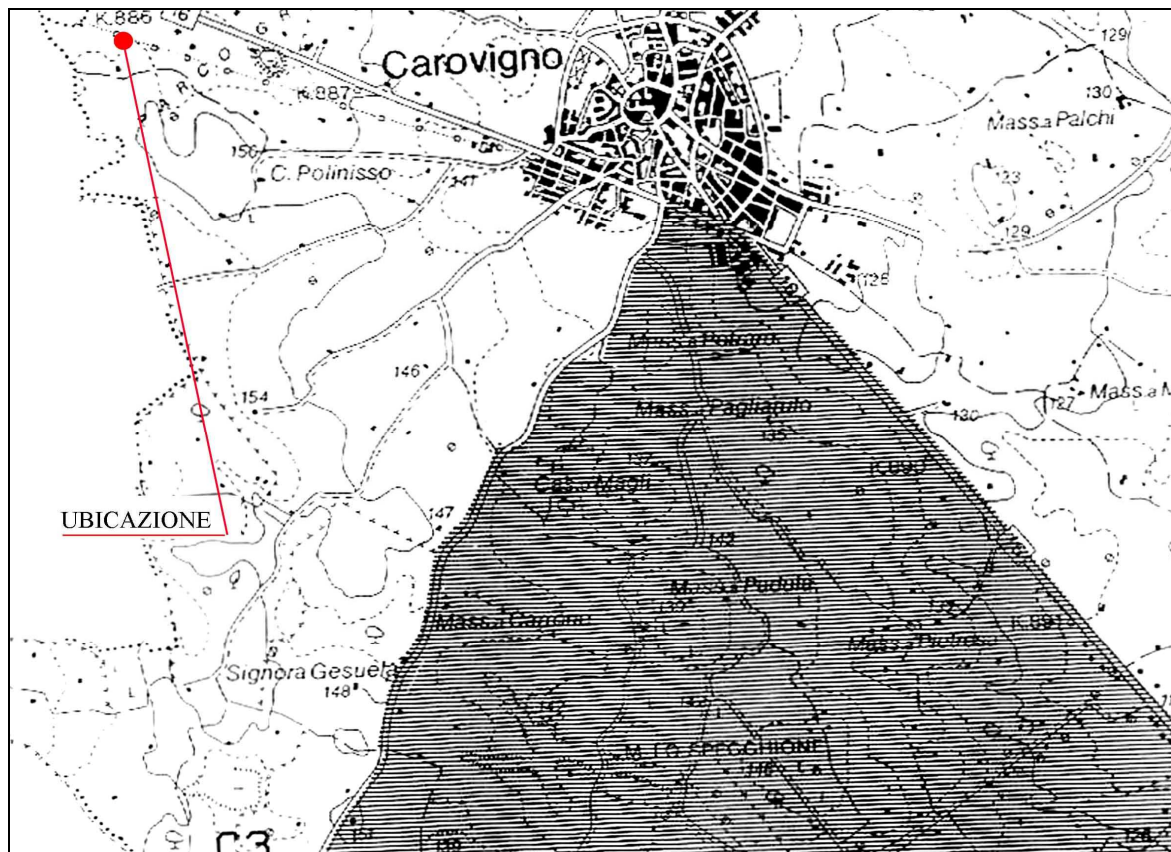
Ubicazione ricade in ambito "B" e come tale è prevista la conservazione e valorizzazione dell'assetto attuale, recuperato delle situazioni compromesse attraverso l'eliminazione dei detrattori e/o la mitigazione degli effetti negativi; massima cautela negli interventi di trasformazione del territorio.



Stralcio della serie n. 10 del P.U.T.T.: GEOMORFOLOGIA

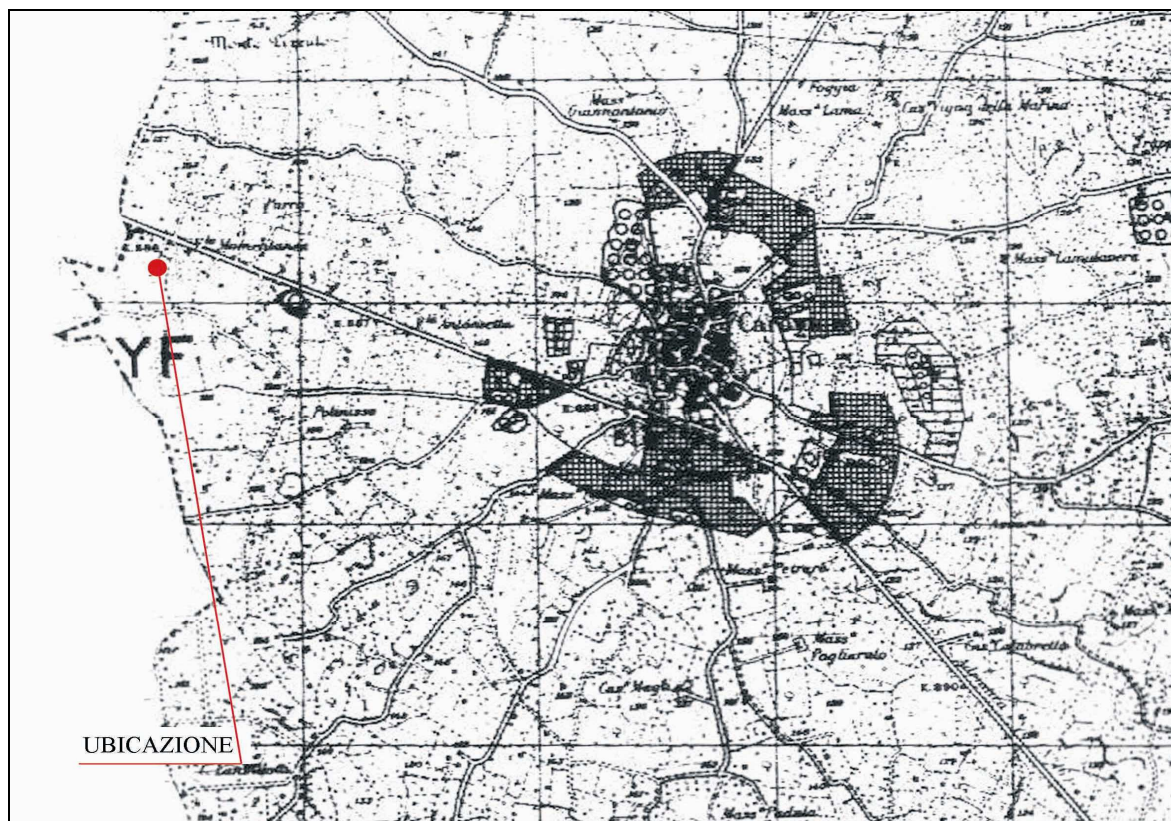
L'ubicazione non interseca nelle vicinanze doline che sul posto non sono presenti.





Stralcio della serie n. 09 del P.U.T.T.: VINCOLI FAUNISTICI.

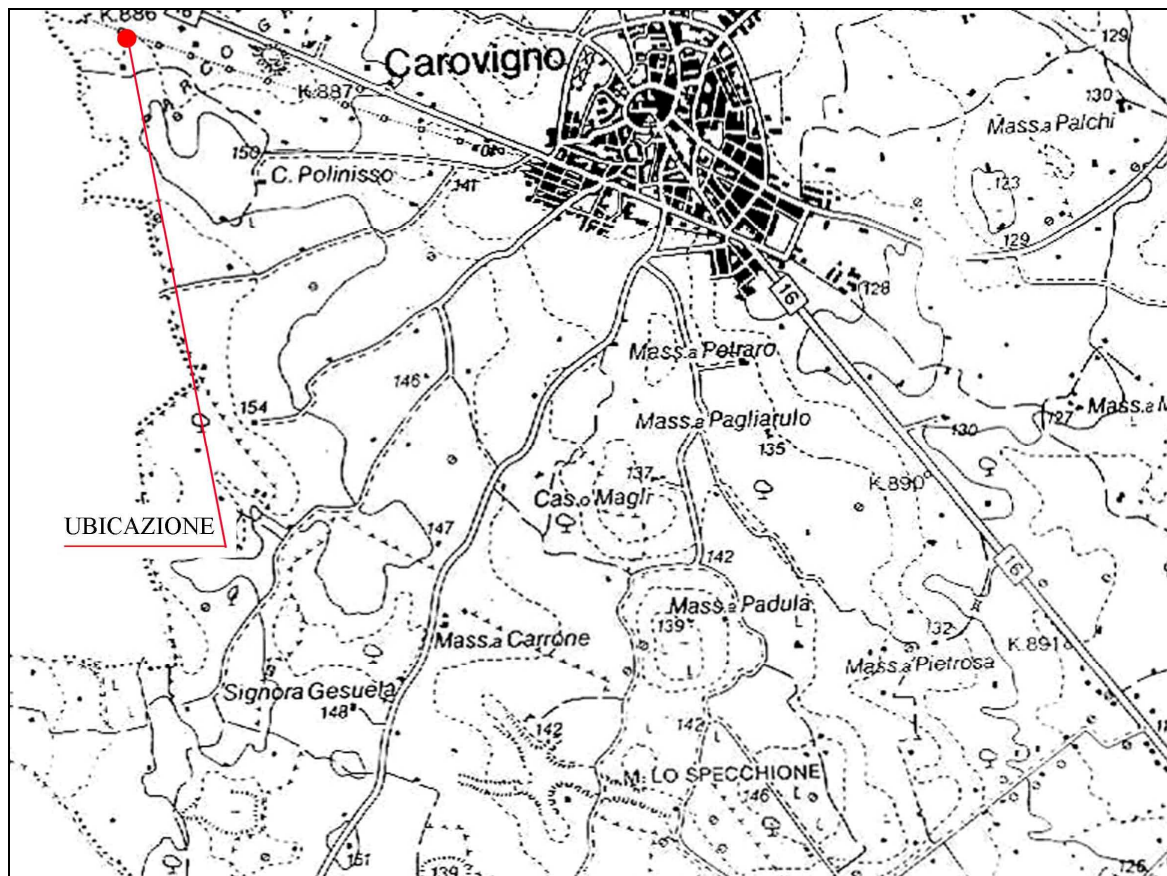
Non ci sono segnalazioni a riguardo dei vincoli faunistici.



Stralcio della serie n. 08 del P.U.T.T.: STRUMENTAZIONE URBANISTICA.

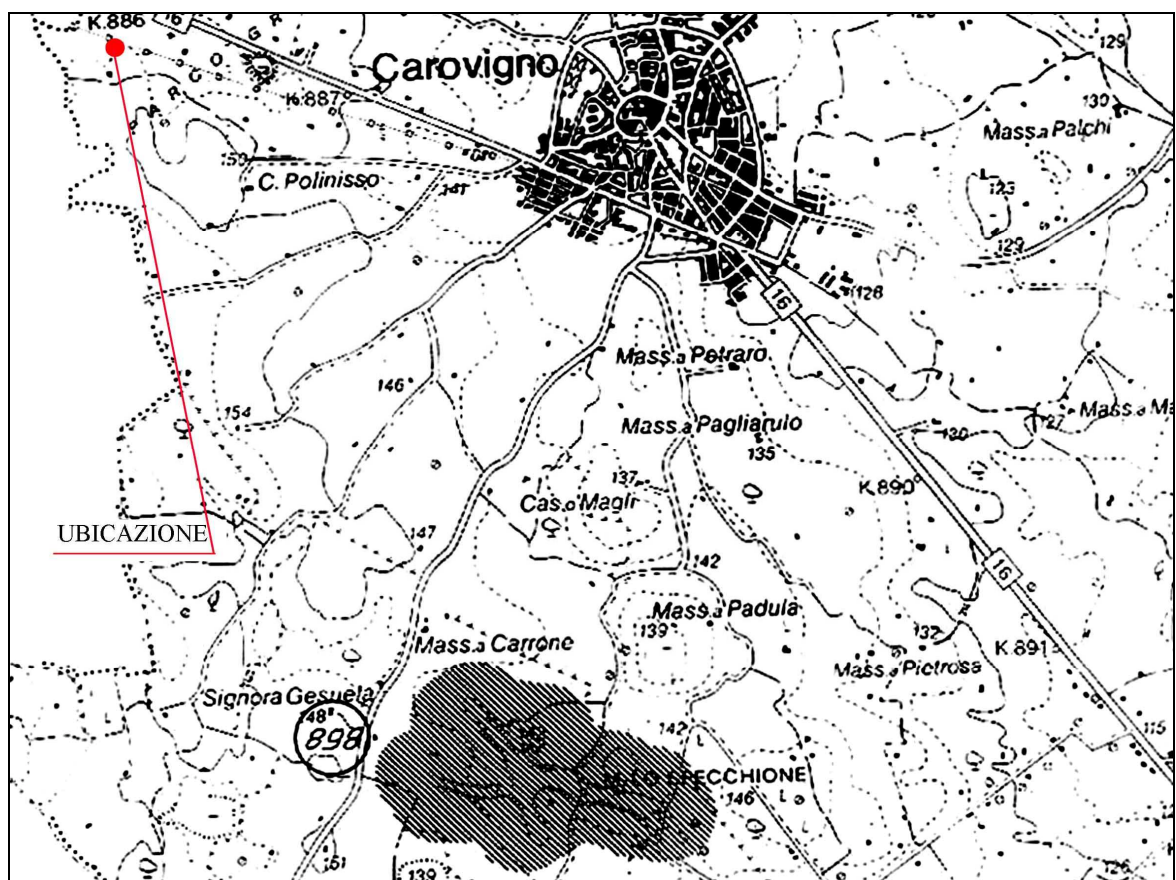
L'ubicazione ricade in "zona agricola tipo B" a riguardo della strumentazione urbanistica.





Stralcio della serie n. 07 del P.U.T.T.: USI CIVILI.

Non presenta segni della stratificazione storica dell'organizzazione sociale a riguardo degli usi civici.



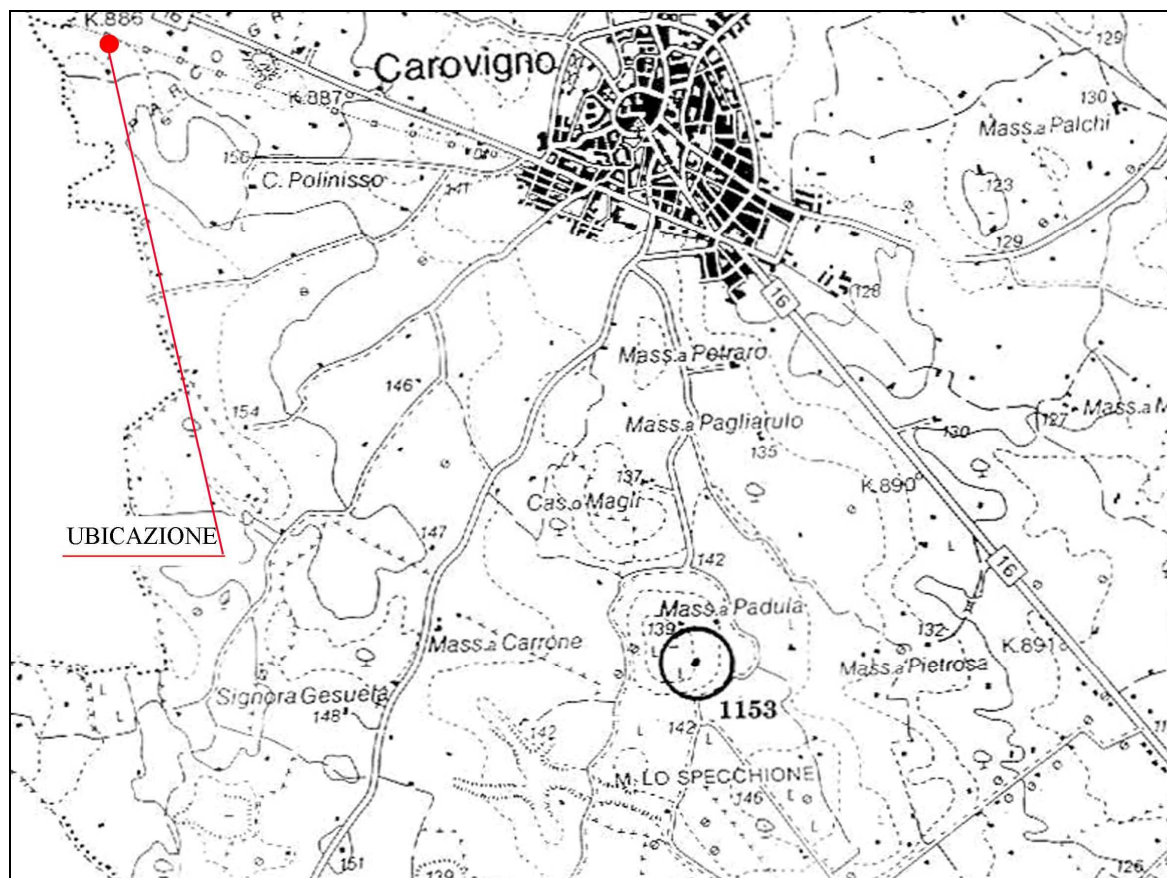
Stralcio della serie n. 06 del P.U.T.T.: IDROLOGIA SUPERFICIALE.

L'ubicazione non è adiacente alle vicinanze di paludi che nell'area in oggetto non sono presenti.



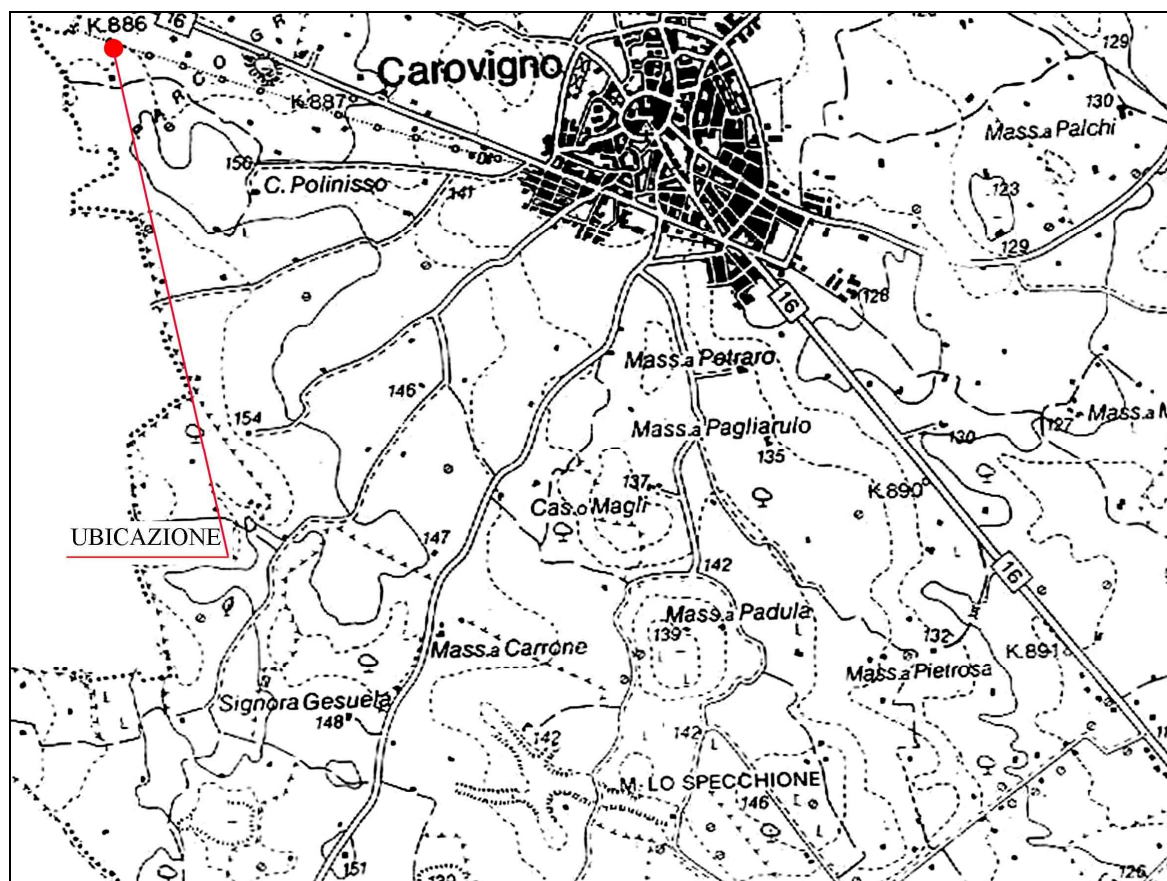






Stralcio della serie n. 04 bis del P.U.T.T. : CATASTO DELLE GROTTA

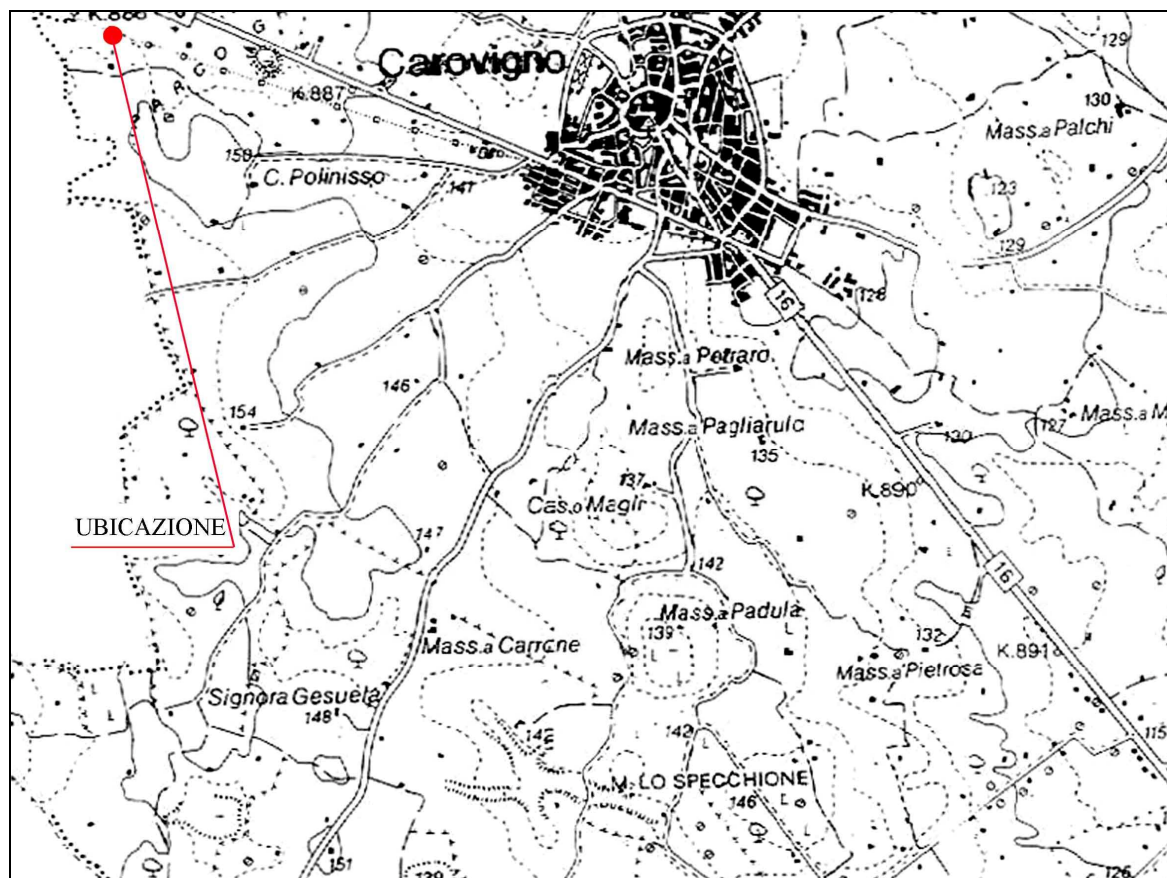
L'ubicazione non è in relazione con aspetti rilevanti relative al catasto delle grotte.



Stralcio della serie n. 03 del P.U.T.T.: VINCOLI IDROGEOLOGICI.

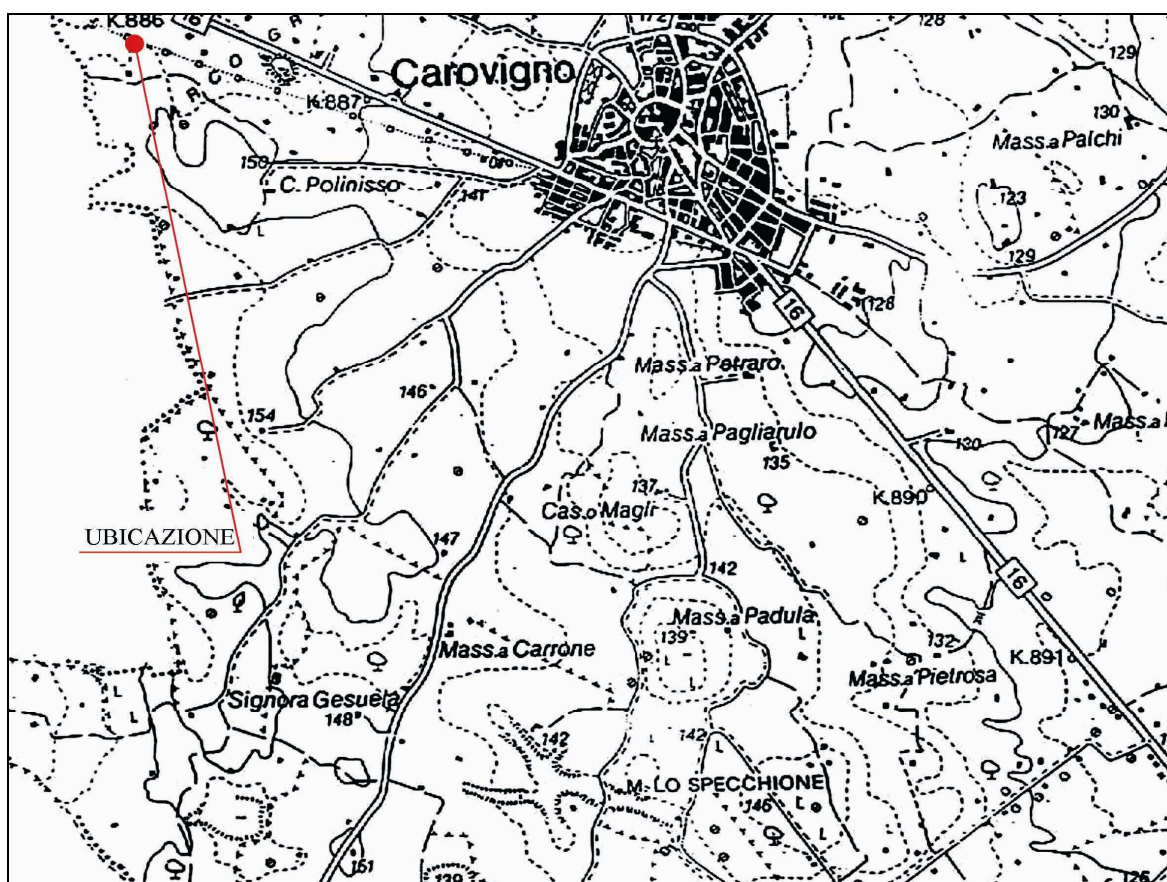
L'ubicazione non presenta relazioni con aspetti rilevanti rispetto ai vincoli idrogeologici.





Stralcio della serie n. 02 del P.U.T.T.: DECRETI GALASSO.

L'area oggetto dell'intervento non interessa nessun Decreto Galasso.



Stralcio della serie n. 01 del P.U.T.T.: VINCOLI EX LEGGE 1497/39

L'ubicazione non è soggetta al nulla-osta della Sovrintendenza ai Monumenti e ai beni ambientali.

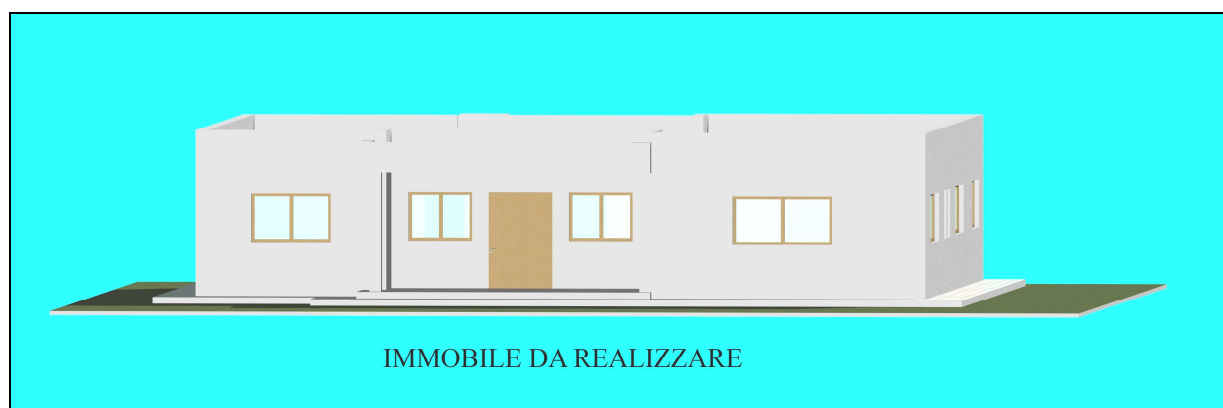


## 5.Elaborati di progetto

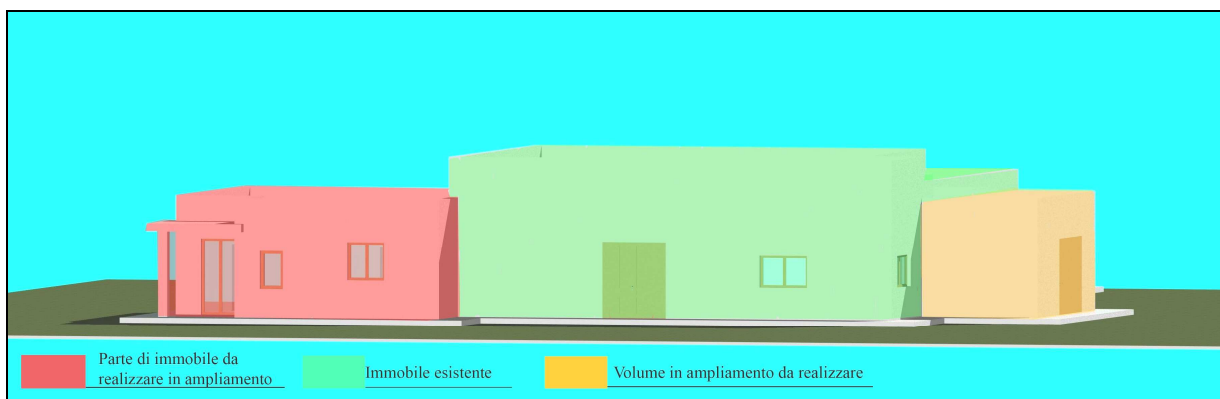
Le proposte progettuali, basate sulla conoscenza puntuale delle caratteristiche del contesto paesaggistico, evitano atteggiamenti di semplice sovrapposizione, indifferente alle specificità dei luoghi. Il criterio principale di progetto e di valutazione è espresso con il termine *compatibilità* tra nuovo e preesistente, dal punto di vista paesaggistico e coinvolge anche il linguaggio architettonico e formale. Si tratta di un tema che richiede ancora degli approfondimenti terminologici e di contenuto e forse il termine più adeguato è probabilmente **appropriatezza**, che sottolinea quanto il progetto di intervento debba porsi in stretto e inscindibile rapporto con i caratteri specifici dei luoghi e non essere semplicemente compatibile, accoglibile, inseribile, in essi e da essi: si tratta, ogni volta, di ripensare complessivamente i luoghi, attualizzandone i significati e gli usi, di fare in modo che le trasformazioni diventino parte *integrante* dell'esistente, anche quando si tratti di prevalente conservazione fisica: si tratta di instaurare un dialogo costruttivo e consapevole tra esistente, opera *aperta* necessariamente alle trasformazioni, e innovazione.

Nella **tavola 1**, vengono riportate le relazioni tecniche del progetto; la **tavola 2** è composta dalla documentazione fotografica; la **tavola 3** vengono riportati gli elaborati grafici di progetto riguardanti le planimetrie e particolare del lotto in scala 1:25.000, 1:5.000, 1:2.000, 1:1.000; nella **tavola 4 e 4.1** vengono riportati piante prospetti e sezioni in scala 1:100 degli immobili autorizzati esistenti; nella **tavola 5 e 5.1** vengono riportati piante, prospetti, sezioni in scala 1:100 e calcolo superfici e volumi in scala 1: 200 degli immobili da realizzare; nella **tavole 6** viene riportata un particolare del lotto con indicazione dell'area standard e area a parcheggio da realizzare e nella **tavola 7** vengono riportati i dati metrici.

Analogamente nell'elaborato grafico di progetto, si rappresenta le viste assonometriche degli immobili oggetto di intervento.







## 6. VALUTAZIONE PER LA COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA

In linea generale dovranno essere preferite le soluzioni progettuali che determinano i minori problemi di compatibilità paesaggistica, dovranno essere indicate le opere di mitigazione sia visive che ambientali previste, nonché evidenziati gli effetti negativi che non possano essere evitati o mitigati e potranno essere proposte le eventuali misure di compensazione.

Le opere di mitigazione e compensazione si fondano sul principio che ogni intervento deve essere finalizzato ad un miglioramento della qualità paesaggistica complessiva dei luoghi, o, quanto meno, deve garantire che non vi sia una diminuzione delle sue qualità, pur nelle trasformazioni.

La relazione paesaggistica, sulla base della lettura degli effetti dell'intervento sulle attuali caratteristiche dei luoghi, fra cui la loro eventuale reversibilità, individua le misure di miglioramento previste, le misure di mitigazione e di compensazione e indica, quando possibile, le diverse soluzioni alternative esaminate e a conclusione la proposta di progetto motivatamente scelto tra queste.

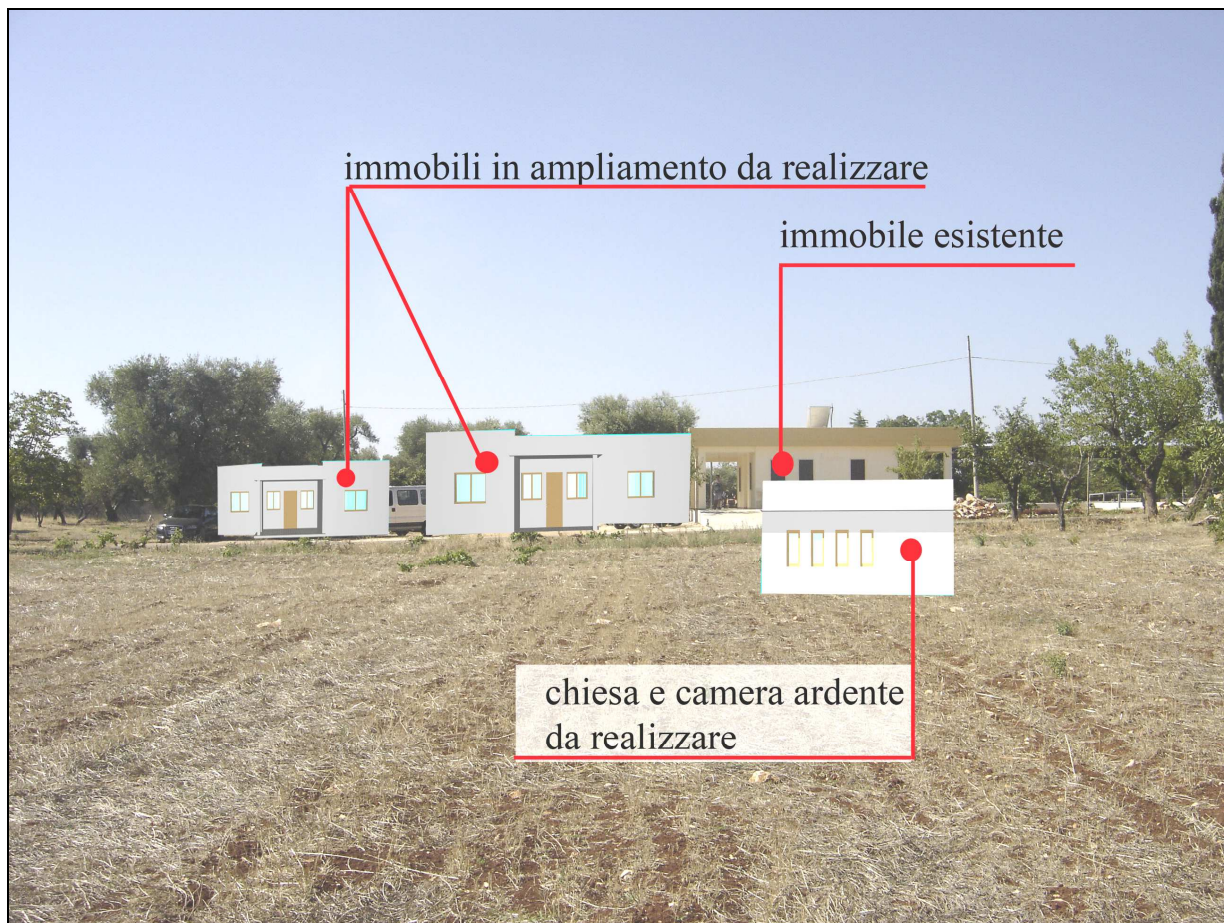
Le opere di mitigazione potranno essere sia *immediate* che *realizzate nel corso dei tempo*, potranno avere un diverso grado di capacità di contrastare gli effetti negativi dell'intervento:

1. annullamento,
2. riduzione,
3. riqualificazione.

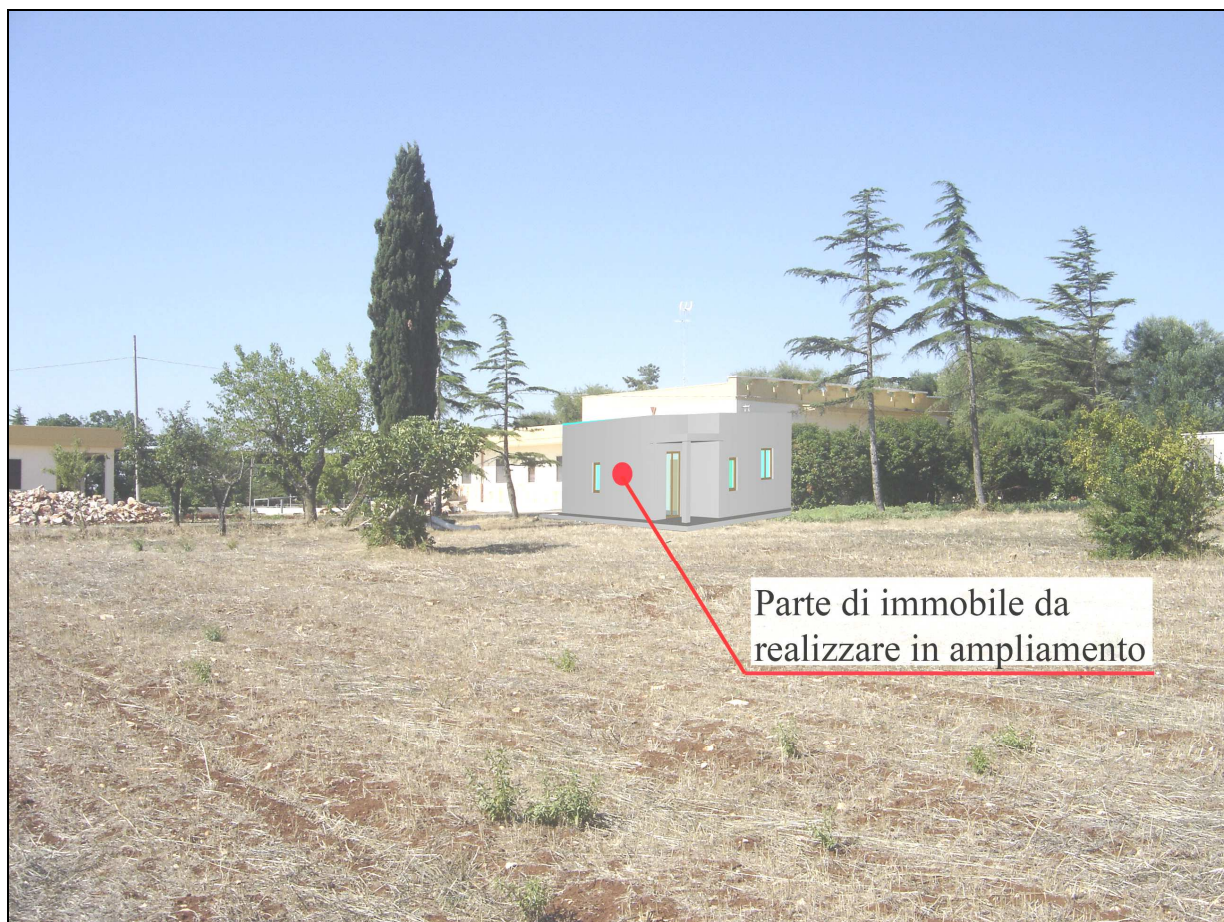
Al fine di consentire le valutazioni di cui al presente paragrafo è obbligatoria la simulazione dettagliata dello stato dei luoghi a seguito della realizzazione del progetto resa mediante foto modellazione realistica comprendente un adeguato intorno dell'area di intervento, desunto dal rapporto di intervisibilità esistente, che si allega alla presente relazione.

**NEL CASO IN OGGETTO L'AREA ESTERNA E' COMUNQUE CONSERVATIVA IN RIFERIMENTO ALLE OPERE ESISTENTI E DA REALIZZARE.**





rendering computerizzato



rendering computerizzato



Per facilitare la verifica della potenziale **incidenza degli interventi** proposti sullo stato del contesto paesaggistico e dell'area, vengono qui di seguito indicati, a titolo esemplificativo, alcuni tipi di modificazioni che possono incidere con maggiore rilevanza:

- ☐ Modificazioni della **morfologia**, quali sbancamenti e movimenti di terra significativi, eliminazione di tracciati caratterizzanti riconoscibili sul terreno (rete di canalizzazioni, struttura parcellare, viabilità secondaria,...) o utilizzati per allineamenti di edifici, per margini costruiti, ecc.
- ☐ Modificazioni della **compagine vegetale** (abbattimento di alberi, eliminazione di formazioni riparali, ...);
- ☐ Modificazioni dello **skyline naturale o antropico** (profilo dei crinali, profilo dell'insediamento);
- ☐ Modificazioni della **funzionalità** ecologica, idraulica e dell'equilibrio idrogeologico, evidenziando l'incidenza di tali modificazioni sull'assetto paesistico;
- ☒ Modificazioni dell'assetto percettivo, scenico o panoramico;  
***Le modifiche indotte riguarderanno la realizzazione di strutture che si integrano perfettamente con l'ambiente circostante.***
- ☐ Modificazioni dell'assetto insediativo-storico;
- ☒ Modificazioni dei **caratteri tipologici**, materici, coloristici, costruttivi, dell'insediamento storico (urbano, diffuso, agricolo);  
***Le opere a realizzarsi saranno contenute nei limiti dei fabbricati esistenti e caratteristiche geometriche, tipologiche e dimensioni, tali da renderlo completamente integrabile nel paesaggio circostante e senza costituire interferenza visiva.***
- ☐ Modificazioni dell'assetto fondiario, agricolo e colturale;
- ☐ Modificazioni dei caratteri strutturanti del territorio agricolo (elementi caratterizzanti, modalità distributive degli insediamenti, reti funzionali, arredo vegetale minuto, trama parcellare, ecc.).

Vengono inoltre indicati, sempre a titolo di esempio, alcuni dei più importanti **tipi di alterazione dei sistemi paesaggistici** in cui sia ancora riconoscibile integrità e coerenza di relazioni funzionali, storiche, visive, culturali, simboliche, ecologiche, ecc.; essi possono avere effetti totalmente o parzialmente distruttivi, reversibili o non reversibili.

- ☐ **Intrusione** (inserimento in un sistema paesaggistico di elementi estranei ed incongrui ai suoi caratteri peculiari compositivi, percettivi o simbolici per es. capannone industriale, in un'area agricola o in un insediamento storico);
- ☐ **Suddivisione** (per esempio, nuova viabilità che attraversa un sistema agricolo, o un insediamento urbano o sparso, separandone le parti);
- ☐ **Frammentazione** (per esempio, progressivo inserimento di elementi estranei in un'area agricola, dividendola in parti non più comunicanti);
- ☐ **Riduzione** (progressiva diminuzione, eliminazione, alterazione, sostituzione di parti o elementi strutturanti di un sistema, per esempio di una rete di canalizzazioni agricole, di edifici storici in un nucleo di edilizia rurale, ecc.);
- ☐ **Eliminazione progressiva** delle relazioni visive, storico-culturali, simboliche di elementi con il contesto paesaggistico e con l'area e altri elementi del sistema;
- ☐ **Concentrazione** (eccessiva densità di interventi a particolare incidenza paesaggistica in un ambito territoriale ristretto);
- ☐ **Interruzione** di processi ecologici e ambientali di scala vasta o di scala locale;
- ☐ **Destutturazione** (quando si interviene sulla struttura di un sistema paesaggistico alterandola per frammentazione, riduzione degli elementi costitutivi, eliminazione di relazioni strutturali, percettive o simboliche, ...);
- ☐ **Deconnotazione** (quando si interviene su un sistema paesaggistico alterando i caratteri degli elementi costitutivi).

In particolare, la documentazione mostra il rapporto dell'intervento con i luoghi sui quali insiste, basando le proposte progettuali sulla conoscenza puntuale delle caratteristiche del contesto paesaggistico ed evitando atteggiamenti di semplice sovrapposizione, indifferente alle specificità.

Le **opere di compensazione** saranno individuate dalla relazione paesaggistica, che analizzando gli effetti dell'intervento sulle attuali caratteristiche dei luoghi, individua le opportune opere di compensazione, **che possono essere realizzate anche prima della realizzazione dell'intervento, all'interno dell'area di intervento**, ai suoi margini, ovvero in un'area lontana ed in tempi diversi da quelli dell'intervento stesso; in quest'ultimo caso, l'amministrazione può individuare un'area comune su



cui concentrare i contributi e le azioni di compensazione da realizzare nel tempo a spese ed eventualmente a cura dei soggetti interessati.

### **Progetto**

**Progetto redatto ai sensi del D.P.R. 447/1998 come modificato dal D.P.R. n°440/2000 per ampliamento e cambio di destinazione d'uso fabbricati esistenti, da depositi attrezzi agricoli con annessa abitazione a struttura socio sanitaria, da realizzarsi in agro di Carovigno alla contrada "Parco Grande", nell'osservanza della normativa urbanistica della zona, per esigenze di miglioramento dei servizi esistenti.**

Le pertinenze previste in progetto sono rappresentate da una zona scoperta di circa 35.026,00 mq. L'altezza dell'edificio non raggiungerà quella massima consentita (h= mt.7,50) ma sarà pari a circa 4,00 mt. L'altezza netta interna sarà pari a 2,70 mt.

#### **Materiali – aspetto del fabbricato**

La struttura portante delle opere a realizzarsi sarà in muratura di blocchi di cemento e conci di tufo.

**Gli intonaci sia interni ed esterni saranno rigorosamente di colore bianco e gli eventuali elementi di rifinitura in pietra locale.**

#### **Effetti della trasformazione**

L'intervento non inciderà e non altererà l'assetto geomorfologico e idrogeologico d'insieme poiché non prevederà la esecuzione di scavi. Assicurerà la conservazione e la difesa del suolo ed il mantenimento delle condizioni di equilibrio ambientale, e non costituirà pericolo per la difesa e l'inquinamento delle sorgenti e delle acque superficiali e sotterranee, in conformità agli indirizzi di tutela dell'ambito territoriale esteso di riferimento.

Complessivamente la struttura progettata si ispirerà a modelli tipologici mediterranei e tipici della zona, caratterizzati dalla semplice definizione geometrica di volumi scatolari impreziositi da elementi minimali propri di tale architettura: la pavimentazione ed i rivestimenti murari in pietra da taglio locale, **gli intonaci rigorosamente di colore bianco.**

**Le ulteriori opere di rifinitura da realizzare anche al fine di mitigare l'impatto paesaggistico, consisteranno nella piantumazione di alberatura di medio/alto fusto tipiche della flora locale.**

La realizzazione delle opere non pregiudicherà l'aspetto ambientale del sito poiché non interesserà in alcun modo elementi caratterizzanti il sistema botanico esistente; l'area di sedime del fabbricato, così come l'intero lotto **non risulta priva di vegetazione.**

Per quanto sin qui esposto si sviluppa una zona agricola poco urbanizzata ed edificata anche con edifici ad un piano fuori terra, si ritiene che le opere progettate avranno una scarsa incidenza sul paesaggio e sulle componenti ambientali della zona anche perché il fabbricato avrà una altezza ampiamente contenuta nei limiti dei fabbricati esistenti e caratteristiche geometriche, tipologiche e dimensioni, tali da renderlo completamente integrabile nel paesaggio circostante senza costituire interferenza visiva e senza alterare la visuale panoramica.

### **Attestazione di conformità dell'intervento alle N.T.A. del PUTT/PUGLIA**

I sottoscritti Ing. Santoro Massimiliano, Geom. Giuseppe Lotti, Geom. Giacomo Scalera, in qualità di Tecnici Progettisti della pratica edilizia riguardante il progetto redatto ai sensi del D.P.R. 447/1998 come modificato dal D.P.R. n. 440/2000, per ampliamento e cambio di destinazione d'uso fabbricati esistenti, da depositi attrezzi agricoli con annessa abitazione a struttura socio sanitaria, da realizzarsi in agro di Carovigno alla contrada "Parco Grande"

### **A T T E S T A N O**

**che l'intervento è conforme alle NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE del P.A.I. e del PUTT/PUGLIA.**

### **I Tecnici**

**(Ing. Santoro Massimiliano) (Geom. Giuseppe Lotti) (Geom. Giacomo Scalera)**



## **INDICE**

|                                                                                             |                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| <b>1.      PREMESSA</b>                                                                     | <b>PAG.   1</b>  |
| <b>2.      ANALISI DELLO STATO ATTUALE. Quadro conoscitivo.</b>                             | <b>PAG.   1</b>  |
| <b>2.1   UBICAZIONE</b>                                                                     | <b>PAG.   1</b>  |
| <b>2.2   DESTINAZIONE URBANISTICA</b>                                                       | <b>PAG.   1</b>  |
| <b>2.3   CONTESTO PAESAGGISTICO DI RIFERIMENTO</b>                                          | <b>PAG.   2</b>  |
| <b>2.3.1   CONTESTO GEOGRAFICO DI RIFERIMENTO</b>                                           | <b>PAG.   3</b>  |
| <b>2.3.2   CONTESTO MORFOLOGICO DI RIFERIMENTO</b>                                          | <b>PAG.   3</b>  |
| <b>2.3.3   CONTESTI SPECIFICI DI RIFERIMENTO</b>                                            | <b>PAG.   3</b>  |
| <b>3. - CARATTERI PAESAGGISTICI DELL'AREA</b>                                               | <b>PAG.   3</b>  |
| <b>3.1   LUOGHI DI INTERVENTO</b>                                                           | <b>PAG.   3</b>  |
| <b>4. - CARTOGRAFIA CON TUTTI I TEMATISMI DEL PUTT/PUGLIA</b>                               | <b>PAG.   20</b> |
| <b>5. - ELABORATI DI PROGETTO</b>                                                           | <b>PAG.   26</b> |
| <b>6. - VALUTAZIONE PER LA COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA</b>                                 | <b>PAG.   27</b> |
| <b>7. - ATTESTAZIONE DI CONFORMITÀ DELL'INTERVENTO ALL'N.T.A.<br/>      DEL PUTT/PUGLIA</b> | <b>PAG.   30</b> |

## **I   Tecnici**

**(Ing. Santoro Massimiliano)   (Geom. Giuseppe Lotti)   (Geom. Giacomo Scalera)**