

RELAZIONE PAESAGGISTICA

redatta ai sensi del D. P. C. M. del 12.12.2005

(Autorizzazione Paesaggistica art. 146 d.lgs. 42/ 2004- art. 90, NTA PPTR)

Oggetto: Progetto di variante ai sensi dell'art. 8 D.P.R. 160/2010 per modifiche e ampliamento struttura ricettiva denominata "Torre Guaceto Resort" sita a Carovigno alla località Bufalaria, approvata con D.C.C. n°4/2010 ai sensi dell'art.9 del D.P.R. 447/1998.

Committente: **SEMERARO s.r.l.**, con sede legale a Carovigno (BR), in via Archimede n°4, partita IVA n°02139700740, Amministratore Unico sig. **SEMERARO Mario**, nato a Carovigno (BR) il 18/02/1978 ed ivi residente in via Imperatore Adriano n°6, codice fiscale SMR MRA 78B18 B809I.

1. PREMESSA

La presente relazione paesaggistica correda l'istanza di Autorizzazione Paesaggistica di cui all'art. 90 delle N.T.A. del P.P.T.R. – ex art. 146 del D. Lgs n°42/2004 congiuntamente al progetto dell'intervento che si propone di realizzare ed alla relazione tecnica di progetto, e costituisce la base di riferimento dell'Autorizzazione Paesaggistica per interventi che comportino modifica dello stato dei luoghi.

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.

Ubicazione

L'area sul quale verranno eseguite le opere oggetto di intervento è ubicata in Carovigno, alla località Bufalaria, alla struttura ricettiva denominata *"Torre Guaceto Resort"*. L'intera struttura dove verranno realizzate le opere è riportata al N.C.E.U. del Comune di Carovigno al foglio di mappa n°24 particella n°2501, categoria D/2, mentre il terreno agricolo adiacente sul quale verranno effettuate parte delle opere è riportato nel N.C.T. del Comune di Carovigno, al foglio di mappa n°24 particella 2669, 1944, 1945.

L'area attualmente non è libera da costruzioni, in quanto sussiste già la struttura, è recintata, è collegata direttamente alla normale viabilità pubblica ed è posta in una **zona agricola tipo B2 e zona Turistico Ricettiva**.



Stralcio Ortofoto estratto da Google Earth

Destinazione Urbanistica

L'area oggetto della seguente relazione su cui sussiste già la struttura è riportata nello Strumento Urbanistico vigente, (Programma di Fabbricazione, approvato con Decreto Regionale n°518 del 05/04/1973), come ***“Zona per l'insediamento di una attività produttiva ricettiva alberghiera”***, ex zona agricola, variante al suddetto Strumento Urbanistico, approvata con delibera di Consiglio Comunale n°7 del 02/04/2004.

L'area oggetto di ampliamento, ricade, secondo lo Strumento Urbanistico (P. di F.) del Comune di Carovigno in **“zona agricola tipo B2”** e con detto progetto è prevista la variante ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. n°160/2010.

3. PIANO PAESAGGISTICO TERRITORIALE REGIONALE.

AMBITO PAESAGGISTICO

In merito al P.P.T.R. approvato dalla Regione Puglia l'area in questione ricade nell'Ambito Paesaggistico, di cui all'art. 36 delle N.T.A. del P.P.T.R., Murgia dei Trulli.

La normativa d'uso di cui alla sezione C2 della scheda d'ambito fissa gli Obiettivi di Qualità Paesaggistica e Territoriale d'Ambito per i piani ai progetti dei soggetti privati che comportino opere di rilevante trasformazione territoriale.

INDIVIDUAZIONE DELLE STRUTTURE E DELLE COMPONENTI CARATTERIZZANTI L'AREA DI INTERVENTO

Per la descrizione dei caratteri del paesaggio, il P.P.T.R. definisce tre strutture, a loro volta articolate in componenti ciascuna delle quali soggetta a specifica disciplina.

STRUTTURA IDROGEOMORFOLOGICA

Dall'analisi della tavole 6.1.1. del P.P.T.R. adottato risulta che l'area d'intervento è interessata dalle seguenti **componenti geomorfologiche**:

- ☐ UCP - Versanti (punto 1) dell'art. 50;
- ☐ UCP - Lame e gravine (punto 2) dell'art. 50;
- ☐ UCP - Doline (punto 3) dell'art. 50;
- ☐ UCP - Grotte (punto 4) dell'art. 50;
- ☐ UCP - Geositi (punto 5) dell'art. 50;
- ☐ UCP - Inghiottitoi (punto 6) dell'art. 50;
- ☐ UCP - Cordoni dunari (punto 7) dell'art. 50;
- ☒ **Nessuno.**

Dall'analisi della tavola 6.1.2. del PPTR adottato risulta che l'area d'intervento è interessata dalle seguenti **componenti idrologiche**:

- ☐ BP - Territori costieri (punto 1) dell'art. 41;
- ☐ BP - Territori contermini ai laghi (punto 2) dell'art. 41;
- ☐ BP - Fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbl. (punto 3) dell'art. 41;
- ☐ UCP - Reticolo idrografico di connessione della R.E.R. (punto 1) dell'art. 42;
- ☐ UCP - Sorgenti (punto 2) dell'art. 42;
- ☒ **UCP - Aree soggette a vincolo idrogeologico (punto 3) dell'art. 42;**
- ☐ Nessuno.

STRUTTURA ECOSISTEMICA – AMBIENTALE

Dall'analisi della tavola 6.2.1. del P.P.T.R. adottato risulta che l'area d'intervento è interessata dalle seguenti **componenti botanico vegetazionali**.

- ☐ BP - Boschi (punto 1) dell'art. 58;
- ☐ BP - Zone umide Ramsar (punto 2) dell'art. 58;
- ☐ UCP - Aree umide (punto 1) dell'art. 59;
- ☐ UCP - Prati e pascoli naturali (punto 2) dell'art. 59;
- ☐ UCP - Formazioni arbustive in evoluzione naturale (punto 3) dell'art. 59;
- ☐ UCP - Aree di rispetto dei boschi (punto 4) dell'art. 59;
- ☒ **Nessuno.**

Dall'analisi della tavola 6.2.2. del P.P.T.R. adottato risulta che l'area d'intervento è interessata dalle seguenti **componenti delle aree protette e dei siti naturalistici**:

- ☐ BP - Parchi e riserve (punto 1) dell'art. 68);
- ☐ UCP - Siti di rilevanza naturalistica (punto 2) dell'art. 68);
- ☐ UCP - Aree di rispetto dei parchi e delle riserve regionali (punto 3) dell'art. 68);
- ☒ **Nessuno.**

STRUTTURA ANTROPICA E STORICO-CULTURALE

Dall'analisi della tavola 6.3.1. del P.T.T.R. adottato risulta che l'area d'intervento è interessata dalle seguenti **componenti culturali e insediative**:

- ☒ **BP - Immobili e aree di notevole interesse pubblico (punto 1) dell'art. 75;**
- ☐ BP - Zone gravate da usi civici (punto 2) dell'art. 75;
- ☐ BP - Zone di interesse archeologico (punto 3) dell'art. 75;
- ☐ UCP - Città Consolidata (punto 1) dell'art. 76;
- ☐ UCP - Test. della Stratificazione Insediativa : siti storico-culturali (punto 2) dell'art. 76;
- ☐ UCP - Testimonianze della Stratificazione Insediativa : rete dei tratturi (punto 2) dell'art. 76;
- ☐ UCP - Area di rispetto delle componenti culturali e insediative: tratturi (punto 3) dell'art. 76;
- ☐ UCP - Area di rispetto delle comp. cult. e insed.: siti storico culturali (punto 3) dell'art. 76;
- ☐ UCP - Area di risp. delle comp. cult. e insed.: zone di int. archeologico (punto 3) dell'art. 76;
- ☐ UCP - Paesaggi rurali (punto 4) dell'art. 76;
- ☐ Nessuno.

Dall'analisi della tavola 6.3.2 del PPTR adottato risulta che l'area d'intervento è interessata dalle seguenti **componenti dei valori percettivi**:

- ☐ UCP - Strade a valenza paesaggistica (punto 1) dell'art. 85);
- ☐ UCP - Strade panoramiche (punto 2) dell'art. 85);
- ☐ UCP - Luoghi panoramici (punto 3) dell'art. 85);
- ☐ UCP - Coni visuali (punto 4) dell'art. 85);
- ☒ **Nessuno.**

Individuazione degli obiettivi di qualità e delle normative d'uso art. 37 delle N.T.A.

La scheda d'ambito "**5.7 Murgia dei Trulli**", dove ai sensi dell'art. 135, commi 2, 3 e 4, del Codice, sono individuate le caratteristiche paesaggistiche dell'ambito in questione, alla sezione C2 fissa gli *Obiettivi di Qualità Paesaggistica e Territoriale d'Ambito* per i piani ai programmi di competenza degli Enti e dei soggetti pubblici nonché ai piani e ai progetti dei soggetti privati che comportino opere di rilevante trasformazione territoriale, così come definite all'art. 89 delle N.T.A..

Gli obiettivi di qualità derivano, anche in maniera trasversale, dagli obiettivi generali e specifici dello scenario strategico di cui al *Titolo IV*, nonché dalle "*regole di riproducibilità*" delle invarianti, in ragione degli aspetti e caratteri peculiari che connotano gli undici ambiti di paesaggio.

Essi indicano, a livello di ambito, le specifiche finalità cui devono tendere i soggetti attuatori, pubblici e privati, del P.P.T.R. perché siano assicurate la tutela, la valorizzazione ed il recupero dei valori paesaggistici riconosciuti all'interno degli ambiti, nonché il minor consumo del territorio.

Il perseguimento degli obiettivi di qualità è assicurato dalla normativa d'uso, costituita da indirizzi e direttive specificamente individuati nella Sezione C2 della scheda, nonché dalle disposizioni normative contenute nel *Titolo VI* riguardante i beni paesaggistici e gli ulteriori contesti ricadenti negli ambiti di riferimento.

Le disposizioni normative di cui innanzi, con particolare riferimento a quelle di tipo conformativo, vanno lette alla luce del principio in virtù del quale è consentito tutto ciò che la norma non vieta.

Sistema delle tutele: beni paesaggistici e ulteriori contesti paesaggistici.

Il P.P.T.R. adottato definisce per ogni struttura i beni paesaggistici e le relative prescrizioni d'uso e gli ulteriori contesti paesaggistici con le relative misure di salvaguardia e utilizzazione.

Con riferimento **ai beni paesaggistici**, come individuati dal comma 2 dell'art. 38 delle N.T.A. del P.P.T.R. adottato, ogni modificazione dello stato dei luoghi è subordinata al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica di cui agli artt. 146 e 159 del Codice.

Con riferimento agli **ulteriori contesti** di cui ai commi 3 e 4 dell'art. 38 delle N.T.A., ogni piano, progetto o intervento è subordinato all'accertamento di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 89, comma 1, lettera b.

Prescrizioni d'uso, misure di salvaguardia e utilizzazione per i beni paesaggistici e gli ulteriori contesti paesaggistici individuati.

L'area di intervento **non è interessata** dalla presenza di beni paesaggistici di cui all'art. 134 del Codice e pertanto le opere in questione non sono soggette alla disciplina di salvaguardia di cui all'art.105 delle N.T.A. del P.P.T.R..

Si rileva invece che la stessa è ubicata nell'area sottoposta a **vincolo idrogeologico** a norma dell'art. 43 co. 3) del Codice, per i quali il P.P.T.R. detta **le seguenti misure di salvaguardia e utilizzazione**.

Riferimento alle N.T.A. del P.P.T.R.: Art. 43 - prescrizioni per le componenti idrogeologiche.

Consistono nelle aree tutelate ai sensi del R.D. 30 dicembre 1923, n. 3267, "Riordinamento e riforma in materia di boschi e terreni montani", che sottopone a vincolo per scopi idrogeologici i terreni di qualsiasi natura e destinazione che, per effetto di forme di utilizzazione contrastanti con le norme, possono con danno pubblico subire denudazioni, perdere la stabilità o turbare il regime delle acque, come delimitate nelle tavole della sezione 6.1.2.

- **Gli interventi che interessano le componenti idrologiche devono tendere a:**
 - a) coniugare il miglioramento della qualità chimico-fisica e biologica delle risorse idriche, l'equilibrio idraulico e il pareggio del bilancio idrologico regionale con il miglioramento della qualità ecologica e paesaggistica dei paesaggi dell'acqua;
 - b) salvaguardare i caratteri identitari e le unicità dei paesaggi dell'acqua locali al fine di contrastare la tendenza alla loro cancellazione, omologazione e banalizzazione;
 - c) limitare e ridurre le trasformazioni e l'artificializzazione della fascia costiera, delle sponde dei laghi e del reticolo idrografico; migliorare le condizioni idrauliche nel rispetto del naturale deflusso delle acque e assicurando il deflusso minimo vitale dei corsi d'acqua;
 - d) conservare e incrementare gli elementi di naturalità delle componenti idrologiche riducendo i processi di frammentazione degli habitat e degli ecosistemi costieri e fluviali, promuovendo l'inclusione degli stessi in un sistema di corridoi di connessione ecologica.

- e) garantire l'accessibilità e la fruibilità delle componenti idrologiche (costa, laghi, elementi del reticolo idrografico) anche attraverso interventi di promozione della mobilità dolce (ciclo-pedonale etc.).
- I caratteri storico-identitari delle componenti idrologiche come le aree costiere di maggior pregio naturalistico, i paesaggi rurali costieri storici, i paesaggi fluviali del carsismo, devono essere salvaguardati e valorizzati.
 - Gli insediamenti costieri a prevalente specializzazione turistico-balneare devono essere riqualificati, migliorandone la qualità ecologica, paesaggistica, urbana e architettonica al fine di migliorare la qualità dell'offerta ricettiva e degli spazi e servizi per il turismo e per il tempo libero.
 - La pressione insediativa sugli ecosistemi costieri e fluviali deve essere ridotta attraverso progetti di sottrazione dei detrattori di qualità paesaggistica, interventi di bonifica ambientale e riqualificazione/rinaturalizzazione dei paesaggi degradati.
 - Nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico come definite all'art. 42, punto 4), fatte salve le specifiche disposizioni previste dalle norme di settore, tutti gli interventi di trasformazione, compresi quelli finalizzati ad incrementare la sicurezza idrogeologica e quelli non soggetti ad autorizzazione paesaggistica ai sensi del Codice, devono essere realizzati nel rispetto dell'assetto paesaggistico, non compromettendo gli elementi storico-culturali e di naturalità esistenti, garantendo la permeabilità dei suoli.

Direttive per le componenti idrologiche

1. Gli enti e i soggetti pubblici, nei piani urbanistici, territoriali e di settore di competenza:
 - a) ai fini del perseguimento in particolare dell'indirizzo di cui al punto 1a dell'articolo che precede, realizzano strategie integrate e intersettoriali secondo i dettami della Direttiva europea 2000/60.
 - b) ai fini del perseguimento in particolare dell'indirizzo di cui al punto 1b dell'articolo che precede, promuovono il restauro dei paesaggi storici della bonifica idraulica, riqualificando le reti di canali e strade poderali come micro-corridoi ecologici e come itinerari ciclo-pedonabili, valorizzando il sistema di segni e manufatti legati alla cultura idraulica storica, ivi compresi

gli edifici e i manufatti storici del sistema acquedottistico regionale per il loro riuso nel contesto dei progetti di itinerari ciclo-pedonali.

c) ai fini del perseguimento in particolare dell'indirizzo di cui al punto 3 dell'articolo che precede, prevedono ove necessario interventi di riqualificazione e rinaturalizzazione al fine di:

- creare una cintura costiera di spazi ad alto grado di naturalità finalizzata a potenziare la resilienza ecologica dell'ecotono costiero (ripristino dei sistemi naturali di difesa dall'erosione e dall'intrusione salina e dei meccanismi naturali di ripascimento degli arenili);
- potenziare la connessione e la connettività ecologica tra costa ed entroterra;
- contrastare il processo di formazione di nuova edificazione.

d) ai fini in particolare del perseguimento degli indirizzi 3 e 4 dell'articolo che precede promuovono progetti di declassamento delle strade litoranee a rischio di erosione e inondazione e la loro riqualificazione paesaggistica in percorsi attrezzati per la fruizione lenta dei litorali.

e) ai fini in particolare del perseguimento dell'indirizzo 3 dell'articolo che precede, prevedono interventi di rigenerazione e riqualificazione urbanistica del patrimonio turistico ricettivo esistente, promuovendone ed

incentivandone la riqualificazione ecologica attraverso:

- l'efficientamento energetico anche con l'impiego di energie rinnovabili di pertinenza di insediamenti esistenti e ad essi integrati e che non siano visibili dai punti di vista panoramici e dagli spazi pubblici;
- l'uso di materiali costruttivi ecocompatibili;
- l'adozione di sistemi per la raccolta delle acque piovane;
- la dotazione di una rete idrica fognaria duale o l'adozione di sistemi di riciclo delle acque reflue attraverso tecniche di lagunaggio e fitodepurazione;
- la disimpermeabilizzazione degli spazi aperti quali parcheggi, aree di sosta, stabilimenti balneari, piazzali pubblici e privati;

f) individuano le componenti idrogeologiche che sono parte integrante di un sistema di corridoi ecologici connessi alla rete ecologica regionale;

- g) ove siano state individuate aree compromesse o degradate ai sensi dell'art. 143, co. 4, lett. b) del Codice e secondo le modalità di cui all'art. 93, co. 1 delle presenti norme, propongono interventi volti al recupero ed alla riqualificazione nel rispetto delle relative prescrizioni attraverso l'utilizzo di metodi e tecniche orientati alla tutela del paesaggio e alla sostenibilità ambientale. Contestualmente individuano nei loro piani aree, esterne alle zone sottoposte a tutela, dove delocalizzare, arretrare, accorpate o densificare i volumi ricadenti in dette zone in quanto incompatibili con le caratteristiche paesaggistiche.

Riferimento alle N.T.A. del P.P.T.R.: Art. 79 – *Prescrizioni per gli immobili e le aree di notevole interesse pubblico.*

1. Sugli immobili e le aree di notevole interesse pubblico di cui all'art. 136 del Codice, nei termini riportati nelle allegate schede di "identificazione e definizione della specifica disciplina d'uso" dei singoli vincoli, si applicano le seguenti specifiche discipline d'uso, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 90, 95 e 106 delle presenti norme e il rispetto della normativa antisismica:
 - la normativa d'uso della sezione C2 della scheda d'ambito, di cui all'art.37, comma 4, in cui ricade l'immobile o l'area oggetto di vincolo ha valore prescrittivo per i piani e i programmi di competenza degli Enti e dei soggetti pubblici, nonché per tutti i piani e i progetti di iniziativa pubblica o privata fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali al PPTR;
 - le disposizioni normative contenute nel Titolo VI riguardanti le aree tutelate per legge di cui all'art. 142 del Codice e gli ulteriori contesti ricadenti nell'area oggetto di vincolo;
 - per tutti gli interventi di trasformazione ricadenti nell'area interessata da dichiarazione di notevole interesse pubblico, è obbligatorio osservare le raccomandazioni contenute nei seguenti elaborati:
 - a) per i manufatti rurali in pietra a secco:
 - Elaborato del PPTR 4.4.4 – Linee guida per il restauro e il riuso dei manufatti in pietra a secco;

- b) per i manufatti rurali non in pietra a secco:
 - Elaborato del PPTR 4.4.6 – Linee guida per il recupero, la manutenzione e il riuso dell’edilizia e dei beni rurali;
- c) per i manufatti pubblici nelle aree naturali protette:
 - Elaborato del PPTR 4.4.7 - Linee guida per il recupero dei manufatti edilizi pubblici nelle aree naturali protette;
- d) per la progettazione e localizzazione di impianti di energia rinnovabile:
 - Elaborato del PPTR 4.4.1: Linee guida sulla progettazione e localizzazione di impianti di energia rinnovabile;
- e) per le trasformazioni urbane:
 - Documento regionale di assetto generale (DRAG) - criteri per la formazione e la localizzazione dei piani urbanistici esecutivi (pue) – parte II - criteri per perseguire la qualità dell’assetto urbano;
 - Elaborato del PPTR 4.4.3: linee guida per il patto città-campagna: riqualificazione delle periferie e delle aree agricole periurbane;
- f) per la progettazione e localizzazione delle infrastrutture:
 - Elaborato del PPTR 4.4.5: Linee guida per la qualificazione paesaggistica e ambientale delle infrastrutture;
- g) per la progettazione e localizzazione di aree produttive:
 - Elaborato del PPTR 4.4.2: Linee guida sulla progettazione di aree produttive paesaggisticamente ed ecologicamente attrezzate.

Fin quanto fin qui esposto e in riferimento agli elaborati PPTR di riferimento si può dedurre che, anche se le opere da realizzare risultano situati in una zona di notevole interesse pubblico, l’ampliamento da realizzare si integrerà perfettamente con il contesto esistente in quanto, le opere da realizzare si andranno ad accorpate ad una struttura turistica ricettiva attualmente già esistente e funzionante.

4. 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'edificato

- ☐ Edificio, manufatti o lotto d'intervento inseriti in uno spazio pubblico (piazze, larghi, 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.).

Proposta progettuale

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.

Per quanto fin qui esposto la committenza intende ampliare la struttura turistica ricettiva di proprietà su un terreno di (anch'esso di proprietà) attualmente incolto e in stato di abbandono. Le opere non incideranno paesisticamente in quanto il tutto si andrà ad integrare con il contesto esistente. La committenza, per esigenze lavorative, per il flusso clientelare in aumento, per la destagionalizzazione del turismo, ha bisogno di ampliare la propria struttura, in modo da soddisfare al meglio i propri clienti. L'ampliamento consiste nella costruzione di un nuovo blocco di camere e servizi, la realizzazione di un centro benessere, l'ampliamento della sala ristorante e la realizzazione di una sala convegni, il tutto come meglio evidenziato dagli elaborati grafici allegati alla presente relazione.

L'intervento che si andrà a realizzare si integra pienamente nel contesto urbanistico della zona in quanto si andranno a rispettare gli equilibri eco sistemico-ambientali; la vegetazione esistente non verrà modificata, anzi verrà migliorata mediante la piantumazione di nuove piante per limitare l'impatto visivo delle strutture che si andranno a realizzare.

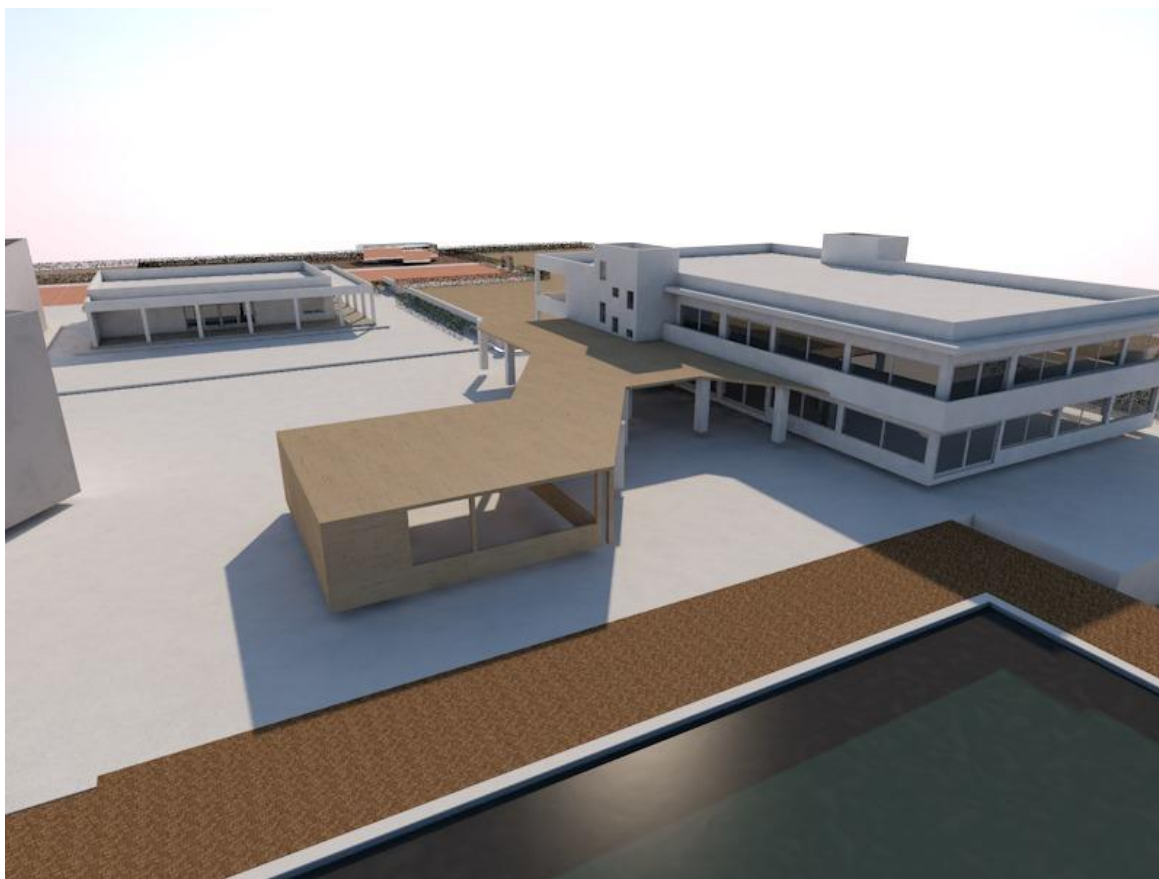
Analogamente nell'elaborato grafico di progetto, si rappresenta la vista tridimensionale dell'area oggetto di intervento.



Particolare del lotto – planimetria generale



Particolare del lotto – planimetria generale



Particolare ampliamento sala ristorante, sala convegni e servizi



Particolare ampliamento sala ristorante, sala convegni e servizi



Particolare centro benessere (SPA) da realizzare



Particolare blocco camere e servizi da realizzare

Progetto

Il progetto prevede l'ampliamento della struttura ricettiva esistente al fine di migliorare la funzionalità e l'insediamento degli avventori. L'intervento edilizio in oggetto sarà realizzato secondo le prescrizioni della Legge Regionale n. 11/99.

Il progetto prevede l'ampliamento di alcuni fabbricati esistenti all'interno della struttura, finalizzata alla destagionalizzazione della ricettività della struttura esistente, e precisamente:

- **AL CORPO RISTORANTE:**

- al piano terra composto da reception, bar, servizi, cucina e sala colazione, saranno realizzati due ampliamenti di cui uno adiacente ai servizi della cucina più veranda, e l'altro in adiacenza e prospiciente al lato nord della reception e cucina, in sostituzione dell'attuale gazebo sarà realizzata un'ampia sala ristorante;
- al piano primo, attualmente destinato a sala ristorante con servizi ed office, l'intervento prevede un ampliamento della sala, veranda retrostante per la realizzazione di una sala convegni;

- **CENTRO BENESSERE:** la SPA sorgerà dove attualmente sorge un campo polivalente che sarà rimosso. Il centro benessere sarà costituito da una zona servizi (reception, spogliatoi e wc), e una zona destinata a saune, piscine idromassaggio, zona relax e zone massaggi.
- Installazione frangisole in legno a servizio del mini-club, posto nelle immediate vicinanze della piscina;
- Realizzazione di frangisole in cemento armato a collegamento tra la sala il centro benessere e il blocco delle camere a realizzarsi (identificato sugli elaborati grafici come **lotto A**);
- realizzazione di ballatoio di collegamento, ai piani primi dei fabbricati evidenziati con i lotti A-B-C, finalizzati ad una migliore gestione del servizio ai piani delle camere;
- Costruzione di un nuovo blocco di camere e servizi a piano terra con annessa piccole verande;
- Realizzazione di attrezzature sportive all'aperto, quali campi polivalenti;

- Realizzazione di mura di recinzione del lotto che sarà realizzato in blocchi di pietra di varie dimensioni posate a secco.
- Realizzazione parcheggio e viabilità interna che sarà realizzata mediante la posa in opera di materiale drenante per facilitare e favorire il drenaggio delle acque meteoriche.

ATTESTAZIONE DI CONFORMITÀ DELL'INTERVENTO ALLE N.T.A. P.P.T.R.

I sottoscritti tecnici:

- **geom. Vincenzo LOTTI**, nato a Mesagne (Br) il 04/07/1989, codice fiscale LTT VCN 89L04 F152C, residente a Carovigno (Br), con studio professionale sito Carovigno (BR), in via Lecce n°67/A, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Brindisi al n°1528,
- **arch. Antonio CRISTOFORO**, nato a Mesagne (Br) il 02/04/1979, codice fiscale CRS NTN 79D02 F152X, residente a Carovigno (Br), con studio professionale in Carovigno (BR), in via Don Minzoni n°6, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Brindisi al n°463,

in qualità di tecnici progettisti della richiesta di Autorizzazione Paesaggistica, ai sensi dell'art. 90 delle N.T.A. del P.P.T.R., riguardante la richiesta di **Autorizzazione Paesaggistica inerente il progetto di variante ai sensi dell'art. 8 D.P.R. 160/2010 per modifiche e ampliamento struttura ricettiva denominata "Torre Guaceto Resort" sita a Carovigno alla località Bufalaria, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n°4/2010 ai sensi dell'art.9 del D.P.R. 447/1998**

ATTESTANO

che l'intervento è conforme alle NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE del P. P. T. R. approvato dalla Regione Puglia.

Carovigno, 24/07/2017

I Tecnici

ALLEGATI GRAFICI

5 Ambiti Paesaggistici










- | | |
|------------------------|---------------------|
| Figure | Monti Dauni |
| Alta Murgia | Murgia dei trulli |
| Arco Jonico Tarantino | Ofanto |
| Gargano | Salento delle Serre |
| La Puglia centrale | Tavoliere |
| La campagna brindisina | Tavoliere Salentino |

6.1.1 Componenti Geomorfologiche

Sistema Informativo Territoriale - Regione Puglia -- 13/02/2018









- | | | | |
|--|-------------------------|---|----------|
|  | Lame e gravine |  | Versanti |
|  | Doline | | |
|  | Geositi (fascia tutela) | | |
|  | Inghiottoi | | |
|  | Cordoni dunari | | |
|  | Grotte | | |

Ortofoto: riprese AGEA 2016

6.1.2 Componenti Idrologiche

Sistema Informativo Territoriale - Regione Puglia -- 13/02/2018









-  Territori costieri
-  Aree contermini ai laghi
-  Fiumi e torrenti, acque pubbliche
-  Sorgenti
-  Reticolo idrografico di connessione della R.E.R.
-  Vincolo idrogeologico

6.2.1 Componenti Botanico Vegetazionali

Sistema Informativo Territoriale - Regione Puglia -- 13/02/2018



-  Boschi
-  Zone umide Ramsar
-  Aree di rispetto dei boschi
-  Aree umide
-  Prati e pascoli naturali
-  Formazioni arbustive in evoluzione naturale

Ortofoto: riprese AGEA 2016

6.2.2 Componenti delle Aree Protette e dei Siti Naturalistici

Sistema Informativo Territoriale - Regione Puglia -- 13/02/2018



- Aree e riserve naturali marine
- Parchi nazionali e riserve naturali statali
- Parchi e riserve naturali regionali
- ZPS
- SIC
- SIC MARE
- Aree di rispetto dei parchi e delle riserve regionali

6.3.1 Componenti culturali e insediative

Sistema Informativo Territoriale - Regione Puglia -- 13/02/2018



- | | |
|---|---|
|  Immobili e aree di notevole interesse pubblico |  c - aree a rischio archeologico |
|  Zone gravate da usi civici validate |  Rete tratturi |
|  Zone gravate da usi civici |  Siti storico culturali |
|  Zone di interesse archeologico |  Zone interesse archeologico |
|  a - siti interessati da beni storico culturali |  Città consolidata |
|  b - aree appartenenti alla rete dei tratturi |  Paesaggi rurali |

Ortofoto: riprese AGEA 2016

6.3.2 Componenti dei Valori Percettivi

Sistema Informativo Territoriale - Regione Puglia -- 13/02/2018



- ▲ Luoghi panoramici
- Luoghi panoramici (poligoni)
- Strade a valenza paesaggistica
- Strade panoramiche
- Coni visuali