

INDICE

- 1. RAPPORTI DELL'INTERVENTO CON IL P.P.T.R., ADEGUATO AL CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO**

- 2. NOTE DESCRITTIVE DELL'AREA OGGETTO DI INTERVENTO**

- 3. DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'INTERVENTO**

- 4. CLASSIFICAZIONE DELL'AREA INTERESSATA IN OTTEMPERANZA ALLE PRESCRIZIONI DI BASE ED ALLE DIRETTIVE DI TUTELA E SALVAGUARDIA DEL PPTR e del CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO**

- 5. VERIFICA IDONEITA' LOCALIZZATIVA DELL'INTERVENTO IN OTTEMPERANZA ALLE PRESCRIZIONI DI BASE, ALLE DIRETTIVE DI TUTELA E ALLE MISURE DI SALVAGUARDIA PREVISTE DALLE N.T.A.DEL PPTR E CONCLUSIONI**

1. RAPPORTI DELL'INTERVENTO CON IL P.P.T.R., ADEGUATO AL CODICE DEI BENI

CULTURALI E DEL PAESAGGIO Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42

Il presente studio è sostanzialmente volto ad analizzare le presumibili variazioni che potrebbero essere indotte dall'intervento in progetto sulle diverse componenti ambientali e paesaggistiche che attualmente caratterizzano l'ambito oggetto di intervento.

Al fine di evidenziare il grado di sensibilità paesaggistica delle aree oggetto d' intervento si rappresenta qui di seguito il rapporto dell'opera in progetto con gli strumenti di pianificazione territoriale Regionale che per la Regione Puglia risulta adottato (con delibera di C.R. n° 880 del 25/07/1994), nonché definitivamente approvato (con delibera di G.R. n° 1748 del 15/12/2000) il Piano Urbanistico Territoriale Tematico per il Paesaggio (P.U.T.T./P), ed in particolare con la cartografia dei sottopiani del P.U.T.T./P redatti dal Comune di Monopoli, allegati al Piano Urbanistico Generale (P.U.G.) approvato con Delibera C.C. n. 68 del 22.10.2010. Ciò nonostante si è ritenuto superfluo verificare le possibili interferenze e/o eventuali incompatibilità tra l'intervento in progetto e gli indirizzi e le direttive di tutela paesistica previsti dal P.U.T.T. in quanto ricade nei "TERRITORI COSTRUITI".

Pertanto il progetto nonostante sia stato impostato inizialmente secondo le NTA del P.U.T.T. (a cui il PUG è adeguato) ha subito, successivamente, delle modifiche sostanziali ponendo molta attenzione alle prescrizioni e alle direttive di tutela del P.P.T.R. (Piano Paesaggistico Territoriale Regionale), approvato con Delibera di G.R. n. 176 del 16 febbraio 2015, adeguato al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

Il processo progettuale, iniziato in una data precedente all'approvazione del P.P.T.R. e, comunque interessando un'area su cui attualmente vige il P.U.T.T., ha risentito della presenza delle emergenze paesaggistiche che il P.P.T.R. stesso ha evidenziato.

In tale situazione transitoria l'obiettivo del presente studio paesaggistico, pertanto, è quello di mostrare il rispetto delle scelte progettuali coniugandole dapprima secondo le norme previste dal P.U.T.T., e successivamente da quelle imposte dall'attuale P.P.T.R. a cui il PUG dovrà adeguarsi.

2. NOTE DESCRITTIVE DELL'AREA OGGETTO DI INTERVENTO

L'area oggetto delle opere previste risulta dalla cartografia regionale vincolata dal Decreto legislativo 22.01.2004 n° 42 , G.U. 24.02.2004 con particolare riferimento alla parte III del Codice relativa ai Beni Paesaggistici (art.131-159); trattasi infatti di un'area che costituisce **un'area di notevole interesse pubblico per il Decreto** (art.136 e 157 del Codice).

Articolo 136.

(Immobili ed aree di notevole interesse pubblico):

Sono soggetti alle disposizioni di questo titolo per il loro notevole interesse pubblico:

a) le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale o di singolarità geologica;

b) le ville, i giardini e i parchi, non tutelati dalle disposizioni della Parte seconda del presente codice, che si distinguono per la loro non comune bellezza;

c) i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, ivi comprese le zone di interesse archeologico;

d) le bellezze panoramiche considerate come quadri e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.

Dagli elaborati e dalle tavole del P.P.T.R., per l'area su cui si articola il progetto, si evidenzia per ciascuna struttura la seguente situazione:

6.1 Struttura idrogeomorfologica

6.1.1 Componenti geomorfologiche non rilevato

6.1.2 Componenti idrologiche -Territori costieri (300 m)
- Reticolo idrografico di connessione della R.E.R (100 m)
Lama presso Torre Cintola

6.2 Struttura ecosistemica ambientale

6.2.1 Componenti botanico vegetazionali Area di rispetto di bosco

6.2.2 Componenti delle aree protette e dei siti naturalistici non rilevato

6.3 Struttura antropica e storico-culturale

6.3.1 Componenti culturali e insediative

“Paesaggio rurale”

Parco Agricolo Multifunzionale di Valorizzazione degli Ulivi Monumentali

“Immobili o aree di notevole interesse pubblico”

Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona della fascia costiera o delle lame sita nei

Comuni di Polignano a Mare e Monopoli

Vincolo Paesaggistico Istituito ai sensi della L. 1497 - Galassino, Num. decr.: 01-08-1985, pubblicazione G.U. n. 30 del 06-02-1986

6.3.2 Componenti dei valori percettivi

non rilevato

3. DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'INTERVENTO

L'intervento di cui all'oggetto è la redazione di un piano urbanistico esecutivo per la microzona 6CA. La microzona si sviluppa in direzione sudovest-nordest, in posizione pressoché ortogonale alla costa. L'orografia si presenta con un andamento di pendenza pari quasi al 6% con una differenza di quota di 8,29 mt in un andamento lineare di 155 mt. Non si riscontra la presenza di ulivi monumentali all'interno dell'area, a meno di pochi esemplari di media taglia che si ritrovano lungo la linea che delimita la lama e che saranno totalmente preservati. Si rileva piuttosto la presenza di pochi arbusti di macchia e alberi di piccola taglia, in prevalenza lentisco e ginestre, sempre nei pressi della lama. Un sistema infrastrutturale rende facilmente raggiungibile tutti i punti del comparto. Da nordovest a sud est si sviluppa la strada comunale litoranea, la via Traiana, che si dirama attraverso un'altra via comunale interna, la quale divide la particella 20 dalla 45 e dalla 71. Essa si estende parallelamente alla prima ed è fornita di pista ciclabile e parcheggi. Una strada privata, ortogonale alla precedente, costeggia per il lato lungo la microzona. La zona è capillarmente fornita di reti infrastrutturali come acqua potabile, fognatura, energia elettrica, telefono.

La microzona, così come rappresentata e identificata nel PUG/programmatico, si estende per 6.044 mq ed ha un indice di edificabilità Et, essendo una ex zona 7 del “PRG Piccinato”, di 0,035 mq/mq, tale da sviluppare una SUL di 211,54 mq. L'area è inedificata.

Preso atto di questi dati forniti dallo strumento urbanistico, si è, in fase di rilievo celerimetrico, posata a terra la linea di confine della microzona individuata dal Pug/P e si è constatato che solo una parte delle singole particelle 20, 45 e 71 del foglio 61 del Catasto Terreni, rientra effettivamente nella microzona. In particolare si ha:

- particella 20 è di proprietà comunale e ha un'estensione catastale di 9419 mq ma, solo 1171 mq solo nella microzona; per di più solo 708 mq possono generare SUL poiché il resto è strada urbana (vedi NORME art. 41/P Viabilità e fasce di rispetto: 41.04 Le strade esistenti, urbane e extraurbane, per le quali non sono previsti interventi significativi non sono individuate negli elaborati progettuali del Pug/P; la relativa superficie non genera comunque alcuna edificabilità, né pubblica, né privata); trattasi, pertanto di $708 \text{ mq} \times 0,035 \text{ mq/mq} = 24,78 \text{ mq}$ (che sono al di sotto di una unità minima abitabile);
 - particella 45 è di proprietà di "Nuove Armonie Srl", con sede in Conversano alla via G. Giusti n. 1, P.IVA 06252060725 e catastalmente misura 4960 mq ma soltanto 4624,43 mq fanno parte della microzona; pertanto questa particella sviluppa una SUL pari a 161,85 mq.
 - particella 71 è di proprietà di Ester Donati, nata a Fasano (Br) il 04.04.1910, c.f. DNTSTR10D44D508I e catastalmente misura 280 mq ma, soltanto 157,30 mq fanno parte della microzona; pertanto questa particella sviluppa una SUL pari a 5,50 mq e non costituisce un'unità minima abitabile.
- La microzona pertanto sviluppa una Sul Totale di 192,13 mq < 211,54 mq previsti dal Pug/P; inoltre l'art. 24/S delle Norme tecniche del Pug al punto 24.04 afferma: "Per gli interventi di **nuova edificazione**, ampliamento, sostituzione e ristrutturazione degli edifici esistenti, ad esclusione di quelli inclusi nelle Invarianti strutturali a prevalente valore storico-culturale, sono consentiti incrementi fino al 10% del volume ai sensi del art. 12 della L.R. 13/2008" e , pertanto la Sul di 192,13 mq può usufruire di un bonus del 10% per gli incentivi di edilizia sostenibile. In particolare la Sul spettante a Nuove Armonie sarà di 178,03 mq e quella spettante al Comune di Monopoli di 27,26 mq. La Sul relativa alla proprietà di Ester Donati non si è collocata all'interno del piano e con l'incremento del 10% può arrivare sino a 6,05 mq.

NORME URBANISTICO-EDILIZIE PER LA REALIZZAZIONE DEL PUE

Le destinazioni d'uso previste dal piano sono quella residenziale (U1/1), commerciale (U2/1) e terziaria (U3/1, U3/2,U3/3), con un massimo di n. 2 piani fuori terra. Il progetto prevede la sola funzione residenziale sia per quanto concerne la Sul spettante a Nuove Armonie di 176 mq <178,03 mq (da NTA del PUG) sia per la Sul spettante al Comune di Monopoli di 27,26 mq. I principi alla base della proposta progettuale avanzata attraverso il PUE e dell'organizzazione spaziale dei manufatti e della loro composizione sono i seguenti:

- Riqualificazione paesaggistica del luogo (una nuova edificazione che garantisca l'inserimento paesaggistico, il rispetto delle tipologie edilizie e dei paesaggi agrari).
- Recupero e ripristino delle caratteristiche costruttive , delle tipologie e dei materiali, dei colori tradizionali del luogo, evitando l'inserimento di elementi dissonanti (utilizzo di materiali naturali, che non compromettano i caratteri del luogo, rispondenti all'esigenza di salvaguardia ecologica e promozione di biodiversità).
- Uso di tecniche e metodi della bioarchitettura (uso di materiali e tecniche locali, potenziamento dell'efficienza energetica, recupero delle tecniche tradizionali, potenziamento dell'efficienza energetica, recupero delle tecniche tradizionali di raccolta dell'acqua piovana)
- Salvaguardia delle visuali
- Fruizione dell'area a verde e dell'area sottoposta a vincolo archeologico
- Recupero e ripristino delle componenti del patrimonio botanico, floro- vegetazionale esistente.

In particolare, si prevede la realizzazione di due manufatti all'interno della particella 45, la cui superficie totale misura 203,28 mq (usufruendo del bonus del 10% del volume ai sensi del art. 12 della L.R. 13/2008") a fronte dei 211,34 mq previsti (non sono stati collocati 2 mq di Nuove Armonie e i 6.05 mq di Ester Donati). Si vuole evidenziare che, il Pug/p ha previsto per quest'area una Sul edificabile di 211,54 mq e che, nel caso in esame, questo valore lo si potrà perseguire soltanto, ponendo una particolare attenzione alla tematica della sostenibilità ambientale e del risparmio energetico (art. 12 della L.R. 13/2008). Il primo manufatto misura 67,76 mq ed è costituito da un vano soppalcato di 34 mq che, costituisce la zona giorno, da un bagno di 3,80 mq e una camera da letto singola di 9,00 mq; il vano soppalco è di 13,60 mq ed

ha un'altezza libera di 2,70 mt ed ha la funzione di camera da letto. Allo stesso livello del piano soppalco c'è un altro bagno a servizio dello stesso. Il parapetto d'attico del vano soppalcato è di 40 cm; questo primo manufatto rientra nella Sul realizzabile di Nuove Armonie.

Il secondo manufatto è un unico corpo costituito da due parti di cui una, quella più grande, di proprietà Nuove Armonie, l'altra è una volumetria spettante al Comune di Monopoli. La parte più grande ha una Sul di 108,24 mq ed è costituita da un vano soppalcato di 34 mq che, costituisce la zona giorno, da un bagno di 3,80 mq e una camera da letto singola di 9,00 mq; il vano soppalco è di 13,60 mq ed ha un'altezza libera di 2,70 mt; allo stesso livello del piano soppalco c'è un altro bagno a servizio dello stesso; vi è inoltre un secondo vano soppalcato di 34 mq che, costituisce la zona notte della casa con una camera da letto matrimoniale e uno studio; il relativo vano soppalco è di 13,60 mq ed ha un'altezza libera di 2,70 mt ed ha la funzione di camera da letto.

La parte più piccola, la quale costituisce la Sul spettante al Comune di Monopoli, è su due livelli ed in particolare, la stanza al piano soppalco funge da deposito al piccolo monolocale sottostante.

Questi manufatti sono stati disposti parallelamente alla viabilità esistente (strada privata) in modo da mantenere una distanza maggiore dalla lama e tale da non compromettere i coni visivi da e verso il territorio. Si vorrà pertanto attestare i singoli manufatti alla strada esistente quanto più possibile (distanza minima 5 mt, trattasi di strada privata, in particolare di proprietà per metà, quella adiacente al lotto in questione, di Nuove Armonie e per l'altra metà di Ester Donati -in allegato gli atti che dimostrano il diritto al passaggio-) e, non potranno essere collocati nella fascia al di sotto degli 80 mt dall'area archeologica (si veda PPTR approvato-Componenti Culturali, per tale motivo anche la Sul spettante al Comune di Monopoli si è preferita collocarla nella particella 45 di proprietà Nuove Armonie).

La delimitazione dell'area di intervento dalla strada privata sarà costruita con muretto perimetrale a secco di altezza massima di un metro e dal verde che funziona da vero e proprio filtro; le aree di parcheggio privato di superficie massima di 87,50 mq saranno del tipo drenante (pavimentazione permeabile costituita da basole di pietra locale a giunto aperto inerbite).

Inoltre, le superfici pavimentate di pertinenza alle abitazioni che non supereranno i 225 mq saranno di materiale naturale come la pietra (chianche).

Sarà inoltre prevista la creazione di un percorso pedonale di collegamento tra la singola villa e l'altro manufatto, in materiale permeabile prevedendo ciottolato di grana piccola e colorazione disomogenea tendente al beige (viale sterrato in pietrisco).

L'indice di permeabilità è al di sopra, di gran lunga, all'indice previsto dalle Nta del Pug (si veda la tav. 4);

Sarà inoltre indicata una misura massima della piscina che, come si vede dagli elaborati grafici, è in prossimità dei manufatti in modo da garantire un unico scavo di sbancamento (misura massima 16 mq);

Sono stati ridotti a zero gli interventi di trasformazione nella restante area a verde se non attraverso un recupero e ripristino delle componenti del patrimonio botanico, fito - vegetazionale esistente, attualmente in stato di degrado; sarà previsto l'inserimento di vegetazione arbustiva ed arborea sparsa, a macchiali e non lineare lungo la lama al fine di garantire la creazione di coni visuali verso la stessa garantendo la continuità della matrice vegetativa; sono stati superati gli indici previsti dallo strumento urbanistico (Da e Dar).

Sono stati inoltre, evitati i piani interrati al fine di non compromettere la conservazione dei siti interessati dalla presenza e/o stratificazione di beni storico culturali visto che siamo nei pressi di area di rispetto delle componenti culturali.

4. CLASSIFICAZIONE DELL'AREA INTERESSATA IN OTTEMPERANZA ALLE PRESCRIZIONI DI BASE ED ALLE DIRETTIVE DI TUTELA E SALVAGUARDIA DEL PPTR e del CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO

4.1 Individuazione di eventuali impatti sulla Struttura idrogeomorfologica

La struttura idrogeomorfologica è costituita dalle componenti idrologiche e da quelle geomorfologiche.

Il P.P.T.R. all'art. 40 articola le componenti idrologiche in beni paesaggistici e ulteriori contesti.

2. I beni paesaggistici sono costituiti da:

1) Territori costieri; 2) Territori contermini ai laghi; 3) Fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche.

3. Gli ulteriori contesti paesaggistici sono costituiti da:

1) Reticolo idrografico di connessione della Rete Ecologica Regionale; 2) Sorgenti; 3) Aree soggette a vincolo idrogeologico.

Art. 41 Definizioni dei beni paesaggistici di cui alle componenti idrologiche

1) **Territori costieri** (art 142, comma 1, lett. a, del Codice)

Consistono nella fascia di profondità costante di 300 m, a partire dalla linea di costa individuata dalla Carta Tecnica Regionale, come delimitata anche per le isole nelle tavole della sezione 6.1.2.

2) **Territori contermini ai laghi** (art 142, comma 1, lett. b, del Codice)

Consistono nella fascia di profondità costante di 300 m, a partire dal perimetro esterno dei laghi come delimitata nelle tavole della sezione 6.1.2. sulla base della carta tecnica regionale. Il PPTR definisce laghi i corpi idrici superficiali caratterizzati da acque sostanzialmente ferme, con presenza di acqua costante per tutto il periodo dell'anno, individuati tra quelli perimetrati dalla Carta Idrogeomorfologica della Regione Puglia nella classe "Bacini Idrici".

3) **Fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche** (art 142, comma 1, lett. c, del Codice)

Consistono nei fiumi e torrenti, nonché negli altri corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche approvati ai sensi del R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775 e nelle relative sponde o piedi degli argini, ove riconoscibili, per una fascia di 150 metri da ciascun lato,

come delimitati nelle tavole della sezione 6.1.2. Ove le sponde o argini non siano riconoscibili si è definita la fascia di 150 metri a partire dalla linea di compluvio identificata nel reticolo idrografico della carta Geomorfoidrologica regionale, come delimitata nelle tavole della sezione 6.1.2.

Art. 42 Definizioni degli ulteriori contesti di cui alle componenti idrologiche

- 1) **Reticolo idrografico di connessione della R.E.R.** (Rete Ecologica Regionale) (art. 143, comma 1, lett. e, del Codice)

Consiste in corpi idrici, anche effimeri o occasionali, come delimitati nelle tavole della sezione 6.1.2, che includono una fascia di salvaguardia di 100 m da ciascun lato o come diversamente cartografata.

- 2) **Sorgenti** (art. 143, comma 1, lett. e, del Codice)

Consistono in punti della superficie terrestre ove viene alla luce, in modo del tutto naturale, una portata apprezzabile di acqua sotterranea, come individuati, in coordinamento con l' "Autorità di Bacino della Puglia", dalla carta Idro-geo-morfologica della Regione Puglia e riportati nelle tavole della sezione 6.1.2 con una fascia di salvaguardia di 25 m a partire dalla sorgente.

- 3) **Aree soggette a vincolo idrogeologico** (art. 143, comma 1, lett. e, del Codice)

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.

Nell'area oggetto di intervento, sono presenti le seguenti componenti idrologiche :

- **Territori costieri (300 m)**
- **Reticolo idrografico di connessione della R.E.R (100 m)**

Lama presso Torre Cintola

Si sono pertanto considerati gli indirizzi per le componenti idrologiche dove l' **art. 43** in particolare al punto d. comma 1. dice di 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; al comma 2. dello stesso punto si parla di salvaguardia e di valorizzazione dei caratteri storico-identitari delle componenti idrologiche; al punto 4. dello stesso articolo si parla di interventi di bonifica ambientale e riqualificazione/rinaturalizzazione dei paesaggi degradati.

Si sono inoltre considerate le direttive per le componenti idrologiche dove l' **art. 44** in particolare di al punto d. comma 1. parla di efficientamento energetico, di uso di materiali costruttivi ecocompatibili, di disimpermeabilizzazione degli spazi aperti quali parcheggi, aree di sosta, stabilimenti balneari, piazzali pubblici e privati; al punto g. si parla di interventi attraverso l'utilizzo di metodi e tecniche orientati alla tutela del paesaggio e alla sostenibilità ambientale.

Per quanto concerne, nel particolare **Le prescrizioni per i " Territori costieri"** l' **art. 45** parla al comma a4 del punto 2 di utilizzo di materiali e tecniche costruttive che garantiscano permeabilità; al comma b1 del punto 3 dello stesso articolo si parla di progetti o interventi che:

- siano finalizzati all'efficientamento energetico e alla sostenibilità ecologica;
- che comportino la riqualificazione paesaggistica dei luoghi;
- che non interrompano la continuità naturalistica;
- che garantiscano il mantenimento, il recupero o il ripristino di tipologie, materiali, colori coerenti con i caratteri paesaggistici del luogo, evitando l'inserimento di elementi dissonanti e privilegiando l'uso di tecnologie eco-compatibili;

e si parla di garantire la salvaguardia delle specie vegetazionali naturali, prevedendone la piantumazione in misura adeguata alla mitigazione degli impatti e al migliore inserimento paesaggistico.

Per quanto concerne “**Le Misure di salvaguardia e di utilizzazione per il Reticolo idrografico di connessione della R.E.R.**” l’art. 47 in particolare al punto b1) comma 3. parla di interventi che:

- garantiscano la salvaguardia o il ripristino dei caratteri naturali, morfologici e storico-culturali del contesto paesaggistico;
- garantiscano la salvaguardia delle visuali e dell’accessibilità pubblica ai luoghi dai quali è possibile godere di tali visuali;
- assicurino la salvaguardia delle aree soggette a processi di rinaturalizzazione.

Il P.P.T.R. all’ **art. 49** articola inoltre, le componenti geomorfologiche in ulteriori contesti costituiti da:

1) Versanti; 2) Lame e Gravine; 3) Doline; 4) Grotte; 5) Geositi; 6) Inghiottitoi; 7) Cordoni dunari.

Art. 50 Definizioni degli ulteriori contesti di cui alle componenti geomorfologiche

1) **Versanti** (art. 143, comma 1, lett. e, del Codice)

Consistono in parti di territorio a forte acclività, aventi pendenza superiore al 20%, come individuate nelle tavole della sezione 6.1.1. Negli ambiti di paesaggio 5.1 Gargano e 5.2 Monti Dauni la definizione del livello di pendenza potrà essere modificata in relazione alle caratteristiche morfologiche dei luoghi in sede di adeguamento dei Piani urbanistici generali e territoriali.

2) **Lame e Gravine** (art. 143, comma 1, lett. e, del Codice)

Consistono in solchi erosivi di natura carsica, peculiari del territorio pugliese, dovuti all’azione naturale di corsi d’acqua di natura episodica, come delimitati nelle tavole della sezione 6.1.1.

3) **Doline** (art. 143, comma 1, lett. e, del Codice)

Consistono in forme carsiche di superficie, costituite da depressioni della superficie terrestre con un orlo morfologico pronunciato di forma poligonale che ne segna il limite esterno rispetto alle aree non interessate dal processo di carsogenesi, come individuate nelle tavole della sezione 6.1.1.

4) **Grotte** (art. 143, comma 1, lett. e, del Codice)

Consistono in cavità sotterranee di natura carsica generate dalla corrosione di rocce solubili, anche per l’azione delle acque sotterranee, alla quale si aggiunge, subordinatamente, anche il fenomeno dell’erosione meccanica, come individuate nelle

tavole della sezione 6.1.1 con relativa fascia di salvaguardia pari a 100 m o come diversamente cartografata. L'esatta localizzazione delle cavità sotterranee è comunque da verificare nella loro reale consistenza ed estensione in sede pianificatoria o progettuale.

5) **Geositi** (art. 143, comma 1, lett. e, del Codice)

Consistono in formazioni geologiche di particolare significato geomorfologico e paesaggistico, ovvero in qualsiasi località, area o territorio in cui possa essere definibile un interesse geologico, geomorfologico, idrogeologico, paleontologico e pedologico, significativo della geodiversità della regione: doline di particolare valore paesaggistico; campi di doline, vale a dire aree estese ad alta concentrazione di doline anche di ridotta dimensione che configurano un paesaggio di particolare valore identitario; luoghi di rilevante interesse paleontologico (es. cava con orme di dinosauri ad Altamura); calanchi, vale a dire particolari morfologie del territorio causate dall'erosione di terreni di natura prevalentemente pelitica ad opera degli agenti atmosferici; falesie, porzioni di costa rocciosa con pareti a picco, alte e continue; alcuni siti di primaria importanza geologica (fra i quali Cave di Bauxite, Punta delle Pietre Nere, Faraglioni), come delimitati nelle tavole della sezione 6.1.1 con relativa fascia di salvaguardia pari a 100 m o come diversamente cartografata.

6) **Inghiottitoi** (art. 143, comma 1, lett. e, del Codice)

Consistono in varchi o cavità carsiche, localmente definite anche vore, abissi, gravi, voragini, a sviluppo prevalentemente verticale, attraverso cui le acque superficiali possono penetrare in profondità e alimentare le falde idriche profonde, come delimitati nelle tavole della sezione 6.1.1 con relativa fascia di salvaguardia pari a 50 m o come diversamente cartografata.

7) **Cordoni dunari** (art. 143, comma 1, lett. e, del Codice)

Consistono in areali, di estensione cartografabile in rapporto alla scala di rappresentazione del PPTR, in cui sono presenti accumuli naturali di materiale originati da processi di trasporto eolico, sia in fase attiva di modellamento, sia più antichi e, talvolta, anche parzialmente occupati in superficie da strutture antropiche, come individuati nelle tavole della sezione 6.1.1.

Nell'area oggetto di intervento, non è presente alcuna componente geomorfologica; non si sono considerati pertanto gli indirizzi, le prescrizioni e le misure di salvaguardia e di utilizzazione previste per tale componente.

Ai fini della redazione progettuale si sono considerati gli indirizzi, le prescrizioni e le misure di salvaguardia e di utilizzazione previste per le componenti della Struttura idrogeomorfologica.

4.2 Individuazione di eventuali impatti sulla Struttura ecosistemica e ambientale

Il P.P.T.R. all' **art. 57** articola le componenti botanico-vegetazionali e controllo paesaggistico in beni paesaggistici e ulteriori contesti.

2. I beni paesaggistici sono costituiti da:

1) Boschi; 2) Zone umide Ramsar.

3. Gli ulteriori contesti sono costituiti da:

1) Aree umide 2) Prati e pascoli naturali; 3) Formazioni arbustive in evoluzione naturale; 4) Area di rispetto dei boschi

Art. 58 Definizioni dei beni paesaggistici di cui alle componenti botanico-vegetazionali

1) **Boschi** (art. 142, comma 1, lett. g, del Codice)

Consistono nei territori coperti da foreste, da boschi e da macchie, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e in quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del D.lgs. 18 maggio 2001, n. 227, e delimitati nelle tavole della sezione 6.2.1.

2) **Zone Umide Ramsar** (art 142, comma 1, lett. i, del Codice)

Consistono nelle zone incluse nell'elenco previsto dal D.P.R. 13 marzo 1976, n. 448, come delimitate nelle tavole della sezione 6.2.1.

Art. 59 Definizioni degli ulteriori contesti di cui alle componenti botanico-vegetazionali

1) **Aree umide** (art 143, comma 1, lett. e, del Codice)

Consistono nelle paludi, gli acquitrini, le torbe e i bacini naturali o artificiali, permanenti o temporanei, con acqua stagnante o corrente, dolce, salmastra, o salata, caratterizzate da flora e fauna igrofile, come delimitati nelle tavole della sezione 6.2.1.

2) **Prati e pascoli naturali** (art 143, comma 1, lett. e, del Codice)

Consistono nei territori coperti da formazioni erbose naturali e seminaturali permanenti, utilizzati come foraggere a bassa produttività di estensione di almeno un ettaro o come diversamente specificato in sede di adeguamento degli strumenti urbanistici o territoriali al PPTR. Sono inclusi tutti i pascoli secondari sia emicriptofitici sia terofitici diffusi in tutto il territorio regionale principalmente su substrati calcarei, caratterizzati da grande varietà floristica, variabilità delle formazioni e frammentazione spaziale elevata, come delimitati nella tavola 6.2.1.

3) **Formazioni arbustive in evoluzione naturale** (art 143, comma 1, lett. e, del Codice)

Consistono in formazioni vegetali basse e chiuse composte principalmente di cespugli, arbusti e piante erbacee in evoluzione naturale, spesso derivate dalla degradazione delle aree a bosco e/o a macchia o da rinnovazione delle stesse per ricolonizzazione di aree in adiacenza, come delimitati nelle tavole della sezione 6.2.1.

4) **Area di rispetto dei boschi** (art 143, comma 1, lett. e, del Codice)

Consiste in una fascia di salvaguardia della profondità come di seguito determinata, o come diversamente cartografata:

a) 20 metri dal perimetro esterno delle aree boscate che hanno un'estensione inferiore a 1 ettaro e delle aree oggetto di interventi di forestazione di qualsiasi dimensione, successivi alla data di approvazione del PPTR, promossi da politiche comunitarie per lo sviluppo rurale o da altre forme di finanziamento pubblico o privato;

b) 50 metri dal perimetro esterno delle aree boscate che hanno un'estensione compresa tra 1 ettaro e 3 ettari;

c) 100 metri dal perimetro esterno delle aree boscate che hanno un'estensione superiore a 3 ettari.

Nell'area oggetto di intervento, è presente una componente botanico-vegetazionale; si sono considerati pertanto gli indirizzi, le prescrizioni e le misure di salvaguardia e di utilizzazione previste per tale componente : Area di rispetto dei boschi.

Si sono pertanto considerati gli indirizzi per le componenti botanico-vegetazionali dove l' **Art. 60** punto 1. dice che gli interventi che interessano le componenti botanico-vegetazionali devono tendere a (si enunciano alcuni commi):

- b. recuperare e ripristinare le componenti del patrimonio botanico, floro-vegetazionale esistente;
- d. prevedere l'uso di tecnologie eco-compatibili e tipologie, materiali, colori coerenti con i caratteri paesaggistici del luogo e conseguire un corretto inserimento paesaggistico;
- e. concorrere a costruire habitat coerenti con la tradizione dei paesaggi mediterranei ricorrendo a tecnologie della pietra e del legno e, in generale, a materiali ecocompatibili, rispondenti all'esigenza di salvaguardia ecologica e promozione di biodiversità.

Inoltre al punto 2. dello stesso articolo si dice che nelle zone a bosco o area annessa è necessario favorire: c. la manutenzione, senza demolizione totale, dei muretti a secco esistenti e la realizzazione di nuovi attraverso tecniche costruttive tradizionali ed in pietra calcarea a secco.

Si sono inoltre considerate le direttive per le componenti botanico-vegetazionali dove l' **Art. 61** al punto 1. dice che gli enti e i soggetti pubblici, nei piani di settore di competenza:

- a. perseguono politiche di manutenzione, valorizzazione, riqualificazione del paesaggio naturale e colturale tradizionale al fine della conservazione della biodiversità; di protezione idrogeologica e delle condizioni bioclimatiche; di promozione di un turismo sostenibile basato sull'ospitalità rurale diffusa e sulla valorizzazione dei caratteri identitari dei luoghi.

Per quanto concerne, nello specifico, le **“Misure di salvaguardia e di utilizzazione per l' Area di rispetto dei boschi”** l' **Art. 63** al punto 2. comma a1 parla della non rimozione della vegetazione arborea e arbustiva preesistente; del ripristino/recupero di situazioni degradate coerenti con il mantenimento/ripristino della sosta e della presenza di specie faunistiche autoctone.

Al punto 3. comma b1 dello stesso articolo si parla di interventi che:

- siano finalizzati all'efficientamento energetico e alla sostenibilità ecologica;
- comportino la riqualificazione paesaggistica dei luoghi;
- assicurino l'incremento della superficie permeabile e la rimozione degli elementi artificiali che compromettono la tutela dell'area boscata;

- garantiscano il mantenimento, il recupero o il ripristino di tipologie, materiali, colori coerenti con i caratteri paesaggistici del luogo, evitando l'inserimento di elementi dissonanti e privilegiando l'uso di tecnologie eco-compatibili;
- incentivino la fruizione pubblica del bene attraverso la riqualificazione ed il ripristino di percorsi pedonali abbandonati e/o la realizzazione di nuovi percorsi pedonali, garantendo comunque la permeabilità degli stessi.

Allo stesso punto 3. comma b5 si parla di manufatti che dovranno mantenere, recuperare o ripristinare tipologie, materiali, colori coerenti con i caratteri paesaggistici del luogo, evitando l'inserimento di elementi dissonanti e privilegiando l'uso di tecnologie eco-compatibili.

Al punto 4 comma c4 si parla di manutenzione e ripristino dei muretti a secco esistenti limitati alle parti in cattivo stato di conservazione, senza smantellamento totale del manufatto.

Ai fini della redazione progettuale si sono considerati gli indirizzi, le direttive, le prescrizioni e le misure di salvaguardia e di utilizzazione previste per le componenti della Struttura ecosistemica e ambientale.

4.3 Individuazione di eventuali impatti sulla Struttura antropica e storico-culturale

Il P.P.T.R. all'art. 74 articola le componenti culturali e insediative in beni paesaggistici e ulteriori contesti.

2. I beni paesaggistici sono costituiti da:

1) Immobili o aree di notevole interesse pubblico; 2) zone gravate da usi civici; 3) zone di interesse archeologico.

3. Gli ulteriori contesti paesaggistici sono costituiti da:

1) Città consolidata; 2) Testimonianze della stratificazione insediativa; 3) Area di rispetto delle componenti culturali e insediative; 4) Paesaggi rurali

Art. 75 Definizioni dei beni paesaggistici di cui alle componenti culturali e insediative

1) **Immobili e aree di notevole interesse pubblico** (art. 136 del Codice)

Consistono nelle aree dichiarate di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 e 157 del Codice, come delimitate nelle tavole della sezione 6.3.1.

2) **Zone gravate da usi civici** (art 142, comma 1, lett. h, del Codice)

Consistono nelle terre civiche appartenenti alle comunità dei residenti o alle università agrarie, ovvero terre private gravate da uso civico, individuate nella tavola 6.3.1 o come diversamente accertate nella ricognizione effettuata dal competente ufficio regionale. Nelle more di detta ricognizione, l'esatta localizzazione delle terre civiche è comunque da verificare nella loro reale consistenza ed estensione in sede pianificatoria o progettuale.

3) **Zone di interesse archeologico** (art 142, comma 1, lett. m, del Codice)

Consistono nelle zone di cui all'art. 142, comma 1, lett. m), del Codice, caratterizzate dalla presenza di resti archeologici o paleontologici, puntuali o aerali, emergenti, oggetto di scavo, ancora sepolti o reintegrati, il cui carattere deriva dall'intrinseco legame tra i resti archeologici e il loro contesto paesaggistico di giacenza e quindi dalla compresenza di valori culturali e paesaggistici. Tali zone sono individuate nelle tavole della sezione 6.3.1.

Art. 76 Definizioni degli ulteriori contesti riguardanti le componenti culturali e insediative

1) **Città consolidata** (art 143, comma 1, lett. e, del Codice)

Consistono in quella parte dei centri urbani che va dal nucleo di fondazione fino alle urbanizzazioni compatte realizzate nella prima metà del novecento, come individuati nelle tavole della sezione 6.3.1.

2) *Testimonianze della stratificazione insediativa* (art 143, comma 1, lett. e, del Codice)

Così come individuati nelle tavole della sezione 6.3.1 consistono in:

a) siti interessati dalla presenza e/o stratificazione di beni storico culturali di particolare valore paesaggistico in quanto espressione dei caratteri identitari del territorio regionale: segnalazioni architettoniche e segnalazioni archeologiche

b) aree appartenenti alla rete dei tratturi e alle loro diramazioni minori in quanto monumento della storia economica e locale del territorio pugliese interessato dalle migrazioni stagionali degli armenti e testimonianza archeologica di insediamenti di varia epoca. Tali tratturi sono classificati in "reintegrati" o "non reintegrati" come indicato nella Carta redatta a cura del Commissariato per la reintegra dei Tratturi di Foggia del 1959. Nelle more dell'approvazione del Quadro di assetto regionale, di cui alla LR n. 4 del 5.2.2013, i piani ed i progetti che interessano le parti di tratturo sottoposte a vincolo ai sensi della Parte II e III del Codice dovranno acquisire le autorizzazioni previste dagli artt. 21 e 146 dello stesso Codice. A norma dell'art. 7 co 4 della LR n. 4 del 5.2.2013, il Quadro di assetto regionale aggiorna le ricognizioni del Piano Paesaggistico Regionale per quanto di competenza;

c) aree a rischio archeologico in quanto interessate dalla presenza di frammenti e da rinvenimenti isolati o rinvenienti da indagini su foto aeree e da riprese all'infrarosso.

3) *Area di rispetto delle componenti culturali e insediative* (art 143, comma 1, lett. e, del Codice)

Consiste in una fascia di salvaguardia dal perimetro esterno dei siti di cui al precedente punto 2), lettere a) e b), e delle zone di interesse archeologico di cui all'art. 75, punto 3, finalizzata a garantire la tutela e la valorizzazione del contesto paesaggistico in cui tali beni sono ubicati. In particolare:

- per le testimonianze della stratificazione insediativa di cui al precedente punto 2, lettera a) e per le zone di interesse archeologico di cui all'art. 75, punto 3, prive di prescrizioni di tutela indiretta ai sensi dell' art. 45 del Codice, essa assume la profondità di 100 m se non diversamente cartografata nella tavola 6.3.1.
- per le aree appartenenti alla rete dei tratturi di cui all'art.75 punto 3) essa assume la profondità di 100 metri per i tratturi reintegrati e la profondità di 30 metri per i tratturi non reintegrati.

3) **Paesaggi rurali** (art 143, comma 1, lett. e, del Codice)

Consistono in quelle parti di territorio rurale la cui valenza paesaggistica è legata alla singolare integrazione fra identità paesaggistica del territorio e cultura materiale che nei tempi lunghi della storia ne ha permesso la sedimentazione dei caratteri.

Essi ricomprendono:

a) i parchi multifunzionali di valorizzazione, identificati in quelle parti di territorio regionale la cui valenza paesaggistica è legata alla singolare integrazione fra le componenti antropiche, agricole, insediative e la struttura geomorfologica e naturalistica dei luoghi oltre che alla peculiarità delle forme costruttive dell'abitare, se non diversamente cartografati, come individuati nelle tavole della sezione 6.3.1:

- a. il parco multifunzionale della valle dei trulli
- b. il parco multifunzionale degli ulivi monumentali
- c. il parco multifunzionale dei Paduli
- d. il parco multifunzionale delle serre salentine
- e. il parco multifunzionale delle torri e dei casali del Nord barese
- f. il parco multifunzionale della valle del Cervaro.

b) paesaggi perimetrati ai sensi dell'art. 78, co. 3, lettera a) che contengono al loro interno beni diffusi nel paesaggio rurale quali muretti a secco, siepi, terrazzamenti; architetture minori in pietra a secco quali specchie, trulli, lamie, cisterne, pozzi, canalizzazioni delle acque piovane; piante, isolate o a gruppi, di rilevante importanza per età, dimensione, significato scientifico, testimonianza storica; ulivi monumentali come individuati ai sensi della LR 14/2007; alberature stradali e poderali.

Nell'area oggetto di intervento sono presenti alcune delle componenti culturali e insediative; pertanto **si sono considerati gli indirizzi, le direttive previste per le componenti della Struttura antropica e storico-culturale.**

Si sono pertanto considerati Indirizzi per le componenti culturali e insediative dove l' **Art. 77** al punto 1 comma d. parla di garantirne una appropriata fruizione/utilizzazione, unitamente alla salvaguardia/ripristino del contesto in cui le componenti culturali e insediative sono inserite; al comma e. dello stesso punto di promuovere la tutela e riqualificazione delle città consolidate con particolare riguardo al recupero della loro percettibilità e accessibilità monumentale e alla salvaguardia e valorizzazione degli spazi pubblici e dei viali di accesso.

Si sono inoltre considerate le Direttive per le componenti culturali e insediative dove l' **Art. 78** al punto 1. comma i) dice che nell'area di rispetto delle componenti culturali e insediative sia evitata ogni alterazione della integrità visuale nonché ogni destinazione d'uso non compatibile con le finalità di salvaguardia e sia perseguita la riqualificazione del contesto, individuando i modi per innescare processi di corretto riutilizzo e valorizzazione o incentivi per il ripristino dei caratteri originari del contesto qualora fossero stati alterati o distrutti; al punto 3. comma c) favoriscono l'uso di tecniche e metodi della bioarchitettura (uso di materiali e tecniche locali, potenziamento dell'efficienza energetica, recupero delle tecniche tradizionali di raccolta dell'acqua piovana) .

*In particolare, per quanto riguarda i beni paesaggistici, trattasi di immobili e aree di notevole interesse pubblico (art.136 del Codice)che, consistono nelle aree dichiarate di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 e 157 del Codice, come delimitate nelle tavole della sezione 6.3.1.; in particolare **Dichiarazione di notevole interesse pubblico della fascia costiera o delle lame sita nei Comuni di Polignano a Mare e Monopoli (Vincolo Paesaggistico Istituito ai sensi della L. 1497 - Galassino, Num. decr.: 01-08-1985, pubblicazione G.U. n. 30 del 06-02-1986).***

Per quanto concerne nello specifico “**le prescrizioni per Immobili o aree di notevole interesse pubblico**”, l’ **art. 79** ed in particolare al punto 1. comma 1.3 dice che per tutti gli interventi di trasformazione ricadenti nell’area interessata da dichiarazione di notevole, ed in particolare per le trasformazioni urbane, assumono carattere prescrittivo:

- 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 P.P.T.R. 4.4.3: **Linee guida per il patto città-campagna: riqualificazione delle periferie e delle aree agricole periurbane;**

*Per quanto riguarda gli ulteriori contesti trattasi di paesaggio rurale (art. 143, comma 1, lett.e. del Codice) in cui rientrano quelle parti di territorio rurale la cui valenza paesaggistica è legata alla singolare integrazione fra identità paesaggistica del territorio e cultura materiale che nei tempi lunghi della storia ne ha permesso la sedimentazione dei caratteri; nel caso in particolare, trattasi di **parco Agricolo Multifunzionale di Valorizzazione degli Ulivi Monumentali**.*

Per quanto riguarda le “**misure di salvaguardia ed utilizzazione per i paesaggi rurali**”, l’**art. 83** al punto 2. comma a2 parla di edificazione che garantisca il corretto inserimento paesaggistico, il rispetto delle tipologie edilizie e dei paesaggi agrari tradizionali, nonché gli equilibri ecosistemico-ambientali;

Per quanto riguarda gli ulteriori contesti trattasi anche di area di rispetto delle componenti culturali e insediative (art. 143, comma 1, lett.e. del Codice) che consiste in una fascia di salvaguardia dal perimetro esterno dei siti di cui al precedente punto 2), lettere a) e b), e delle zone di interesse archeologico di cui all’art. 75, punto 3, finalizzata a garantire la tutela e la valorizzazione del contesto paesaggistico in cui tali beni sono ubicati. In particolare:

- *per le testimonianze della stratificazione insediativa di cui al precedente punto 2, lettera a) e per le zone di interesse archeologico di cui all’art. 75, punto 3, prive di prescrizioni di tutela indiretta ai sensi dell’ art. 45 del Codice, essa assume la profondità di 100 m se non diversamente cartografata nella tavola 6.3.1.*

- per le aree appartenenti alla rete dei tratturi di cui all'art.75 punto 3) essa assume la profondità di 100 metri per i tratturi reintegrati e la profondità di 30 metri per i tratturi non reintegrati.

Nel caso in questione, trattasi di fascia di rispetto zona di interesse archeologico con una profondità di 100 m.

Per quanto concerne le “**Misure di salvaguardia e di utilizzazione per l’area di rispetto delle componenti culturali insediative**” l’ **Art. 82** parla di recupero o ripristino delle caratteristiche costruttive, le tipologie, i materiali, i colori tradizionali del luogo evitando l’inserimento di elementi dissonanti; interventi che:

- siano finalizzati all’efficientamento energetico e alla sostenibilità ecologica;
- comportino la riqualificazione paesaggistica dei luoghi;
- non interrompano la continuità dei corridoi ecologici e assicurino nel contempo l’incremento della superficie permeabile e l’eliminazione degli elementi artificiali che compromettono la visibilità, fruibilità ed accessibilità degli stessi:
- garantiscano il mantenimento, il recupero o il ripristino delle caratteristiche costruttive, delle tipologie, dei materiali, dei colori tradizionali del luogo, evitando l’inserimento di elementi dissonanti;
- incentivino la fruizione pubblica del bene attraverso la riqualificazione ed il ripristino di percorsi pedonali abbandonati e/o la realizzazione di nuovi percorsi pedonali, garantendo comunque la permeabilità degli stessi;
- non compromettano i con visivi da e verso il territorio circostante.

Al punto 4. comma c1 dello stesso articolo si parla di conservazione, protezione e valorizzazione dei siti, delle emergenze architettoniche ed archeologiche, nel rispetto della specifica disciplina in materia di attività di ricerca archeologica e tutela del patrimonio architettonico, culturale e paesaggistico e al comma c2 di realizzazione di aree a verde, attrezzate con percorsi pedonali e spazi di sosta nonché di collegamenti viari finalizzati alle esigenze di fruizione dell’area da realizzarsi con materiali compatibili con il contesto paesaggistico e senza opere di impermeabilizzazione.

Il P.P.T.R. all' **art. 84** articola le componenti dei valori percettivi e controllo paesaggistico in ulteriori contesti costituiti da :

- 1) strade a valenza paesaggistica
- 2) strade panoramiche
- 3) punti panoramici
- 4) con visuali

Nell'area oggetto di intervento, non è presente alcuna componente dei valori percettivi e controllo paesaggistico; non si sono considerati pertanto gli indirizzi, le prescrizioni e le misure di salvaguardia e di utilizzazione previste per tale componente.

Ai fini della redazione progettuale si sono considerati gli indirizzi, le prescrizioni e le misure di salvaguardia e di utilizzazione previste per le componenti della Struttura antropica e culturale.

5. VERIFICA IDONEITA' LOCALIZZATIVA DELL'INTERVENTO IN OTTEMPERANZA ALLE PRESCRIZIONI DI BASE, ALLE DIRETTIVE DI TUTELA E ALLE MISURE DI SALVAGUARDIA PREVISTE DALLE N.T.A.DEL PPTR E CONCLUSIONI

Il presente progetto nasce sulla base delle NTA del P.U.T.T. ed, essendo un "Territorio costruito" non sono individuate delle emergenze paesaggistiche che avrebbero condizionato lo stesso; peraltro non è da sottovalutare la presenza nel contesto stesso di alcune presenze di edifici carichi di elementi dissonanti che hanno deturpato il paesaggio. Sulla base di ciò non si è voluto trascurare il nuovo strumento paesaggistico P.P.T.R. che ha evidenziato nell'area una serie di peculiarità di notevole interesse paesaggistico. Come sopra esposto nell'area di intervento sono presenti le componenti della struttura idrogeomorfologica, sia della struttura ecosistemica ambientale che di quella antropico e storico –culturale.

Il progetto generato e ideato sulla base delle NTA del P.U.T.T., ha assunto una nuova fisionomia considerando le direttive, le prescrizioni, le misure di salvaguardia e di utilizzazione previste dalle componenti del P.P.T.R.; si è partiti dall'analisi che l'area di intervento è un paesaggio fortemente degradato e in uno stato di totale abbandono; l'obiettivo che ci si è posti e che peraltro, costituisce una prescrizione del P.P.T.R è la riqualificazione/rinaturalizzazione dei paesaggi degradati attraverso la salvaguardia delle specie vegetazionali naturali e prevedendo la piantumazione in misura adeguata alla mitigazione degli impatti e al migliore inserimento paesaggistico; tale operazione consiste nel recuperare e ripristinare le componenti del patrimonio botanico, floro-vegetazionale esistente (nell'assoluta non rimozione della vegetazione arborea e arbustiva preesistente di pregio); la collocazione della nuova flora a macchia è stata distribuita in modo alternato creando una continuità con la vegetazione esistente e dei coni visuali con affaccio verso la lama.

Per quanto riguarda ancora la sistemazione delle aree esterne sarà prevista la realizzazione di nuovi muretti a secco attraverso tecniche costruttive tradizionali a secco con pietra calcarea, al fine di delimitare i lotti dalla strada esistente privata; per quanto riguarda i materiali per le pavimentazioni esterne , al fine di soddisfare il principio di disimpermeabilizzazione degli spazi aperti (P.P.T.R.), sono di tipo drenante sia i parcheggi che le aree di sosta o di manovra (pavimentazione permeabile costituita da basole di pietra locale a giunto aperto inerbito, viale

sterrato in pietrisco); per le aree di pertinenza degli edifici è previsto l'uso di materiale naturale (chianche).

L'area a standard inoltre, individuata nella porzione della particella di proprietà Comunale , garantirà il recupero di un' area sottoposta a vincolo archeologico attualmente in uno stato di totale abbandono; tale area sarà oggetto di operazioni di pulitura delle erbe infestanti, spazzolatura di pattumi residui presenti sui reperti archeologici di sicuro interesse storico-culturale.

Lo studio della tipologia costruttiva dei manufatti, il loro orientamento e la collocazione rispetto ai vincoli paesaggistici sopra analizzati tutelano la salvaguardia dei caratteri naturali, morfologici e storico-culturali del contesto paesaggistico.

Per quanto concerne la soluzione tecnologica e costruttiva si è fatto riferimento alla "storia" quindi a vecchie tipologie di costruzione in muratura portante con materiale lapideo ma, allo stesso tempo a metodi e tecniche orientati alla tutela del paesaggio e alla sostenibilità ambientale, in termini anche di efficientamento energetico; si è assolutamente scartato l'uso di materiali cementizi, sintetici che possono dar luogo a comportamenti emissivi e di contaminazione ambientale; inoltre si è esaltata l'importanza nell'uso del colore bianco dell'intonaco (di tipo tradizionale) tipico delle masserie limitrofe, nell'utilizzo del tufo a faccia vista proprio della "torre Incina" prospiciente, dei materiali per la sistemazione delle aree esterne e l'insieme delle essenze vegetazionali coerenti con i caratteri paesaggistici del luogo.

Alla luce di quanto sinora argomentato si può affermare che con riferimento al progetto specifico si sono accolti gli indirizzi, le direttive, le prescrizioni, le misure di salvaguardia e di utilizzazione del P.P.T.R..