

Jonic Integrated Systems

Engineering & Construction - S.r.l.s.

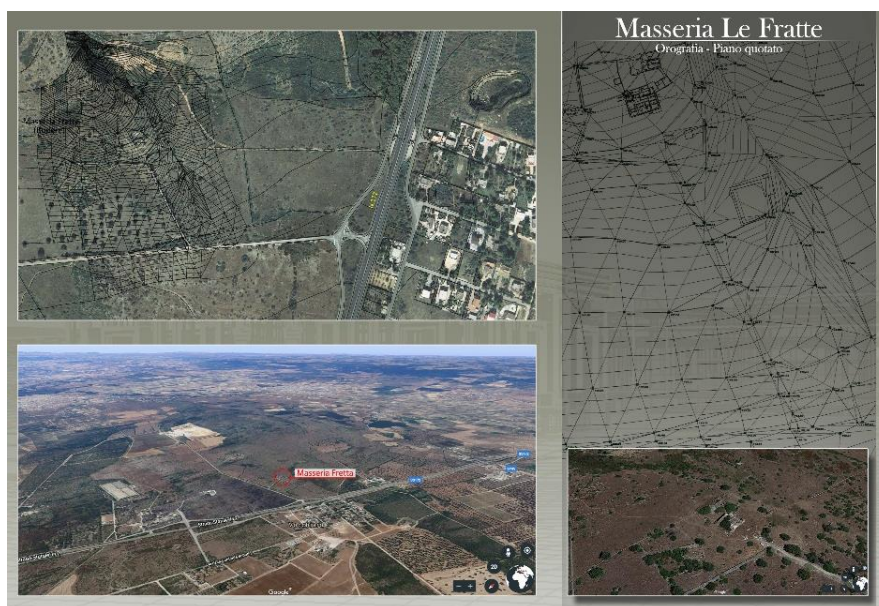
Via G. Oberdan, 127 - 74121 TARANTO - ITALY

Tel. (+39) 0994793048 – mobile (+39) 3804369301

E-mail: jonicintegratedsystems@gmail.com

Pec: jis@pec.it

COMUNE DI STATTE



OGGETTO: Proposta di Piano Urbanistico Esecutivo (P.U.E.) come previsto dall'art. 28/S delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.G. di Statte

LOCALITÀ: C.da Grottafornara - Masseria "Le Fratte"

COMMITTENTE: Azienda Agricola Giuseppe PETRONELLA

PROGETTISTA: Dott. Arch. Antonio LAGHEZZA

RELAZIONE GENERALE

Luglio 2021

INDICE

1. PREMESSA	3
2. L'AREA DI INTERVENTO	4
3. IL REGIME VINCOLISTICO	5
3.1 Normativa di Riferimento	6
• N.T.A. del P.U.G.	6
• L.R. n. 18 del 20.12.2005 di “Istituzione del Parco naturale regionale ‘Terra della gravine’”	9
• Norme di Attuazione del P.P.T.R./P..	11
• Presenza di un reticolo Idrografico in prossimità dell’area di interesse	14
4. IL CONTESTO– LA PROPOSTA	16
5. DIMENSIONAMENTO E STANDARD	18
• Dimensionamento Indici e Parametri	
• Calcolo Standard Urbanistici	20
• Dotazione Minima Parcheggi Pubblici e Privati	20
6. URBANIZZAZIONI PRIMARIE	22
• Smaltimento dei Reflui	22
7. MODALITÀ E FASI DI ATTUAZIONE	24
8. LA FATTIBILITÀ ECONOMICA DELL’INTERVENTO	25
9. CONCLUSIONI	26

**PROPOSTA DI PIANO URBANISTICO ESECUTIVO (P.U.E.)
per il Recupero e la Riqualificazione Urbanistico-Edilizia della Masseria Le Fratte, in agro
di Statte - Contrada Grottafornara**

**Relazione Generale con attenzione agli Obiettivi, Contenuti, Criteri
e Modalità Attuative in Coerenza con il PUG/s e PUG/P**

1. PREMESSA

Lo scrivente, Dott. Arch. Antonio LAGHEZZA, in qualità di Amm. Unico della “Jonic Integrated Systems – Engineering & Constructions S.r.l.s.”, a seguito di incarico ricevuto dal Signor Giuseppe PETRONELLA, titolare dell’omonima azienda agricola, proprietaria di alcuni suoli ricadenti nel Comune di Statte, e in particolare il C.da Grottafornara, ha predisposto l’unità Relazione Descrittiva, volta a illustrare la proposta di Piano Urbanistico Esecutivo (P.U.E.) in attuazione di quanto richiamato dall’art. 28/S delle N.T.A. allegate al P.U.G. vigente del Comune di Statte, poiché parte delle aree di proprietà sono normate proprio da detto articolo.

All’interno di detta area insiste un complesso agricolo, denominato Masseria “Le Fratte”, in stato di abbandono da diversi anni, in parte crollato, per il quale l’attuale proprietà ha intenzione di promuovere un progetto di riqualificazione e valorizzazione, in attuazione proprio di quanto previsto dal P.U.G. vigente.

Del resto, così come evidenziato nelle N.T.A., in particolare nell’Art. 1/S “Contenuti del PUG/S”, il PUG/S, redatto in attuazione del Documento Regionale di Assetto Regionale (DRAG), nelle “previsioni strutturali” (PUG/S):

- *persegue l’obiettivo della sostenibilità ambientale e territoriale, della salvaguardia e della tutela ambientale, della tutela e della valorizzazione delle invariante strutturali e infrastrutturali*
- *indica le grandi scelte di assetto di medio e lungo periodo del territorio comunale*
- *detta gli indirizzi per le “previsioni programmatiche” (PUG/P) e per la pianificazione attuativa*
- *detta i criteri generali della perequazione urbanistica come modalità ordinaria di attuazione del piano.*

2. L'AREA DI INTERVENTO

L'area nella quale si inserisce la proposta di PUE, è collocata in agro di Statte (40°34'04.7"N 17°16'40.9"E), in Contrada Grottafornara, nei pressi dell'omonima masseria e della Strada Statale n.ro 172 che collega Taranto con Martina Franca ed è raggiungibile attraverso la Via G. Arresti; è ubicata a circa 200 metri di altitudine dal mare, quasi al confine con il comune di Crispiano, nei pressi della masseria Calvello.

L'orografia del terreno, in realtà presenta un moderato declivio sull'asse Nord- Sud, dalla quota di circa mt 206 s.l.m. in prossimità dell'area di sedime del corpo di fabbrica principale, alla quota di mt 195 s.l.m. dell'ingresso al podere su via comunale G. Arresti, le quote aumentano verso Nord in modo più deciso, sino ai piedi della cresta collinare e limite comunale di Statte – Crispiano, limite questo interessato da una cava estrattiva calcarea non più in coltivazione, facente parte sempre dell'Azienda Agricola Petronella.

All'interno della indicata area, insiste la masseria "Le Fratte" la quale, come sopra evidenziato, versa da lungo tempo in stato di abbandono.

La porzione di area di proprietà oggetto di detta proposta, è identificata presso il N.C.T. Del Comune di Statte, al Fg. 16, P.lla 17 (parte), 431 (parte) e 432 (parte), è tipizzata dal PUG vigente, come già espresso, come "Contesti multifunzionali ad indirizzo agrituristico" ed è normata dall'art. 28/S delle Norme Tecniche di Attuazione.

Sulla porzione di area tipizzata dal P.U.G gravano dei vincoli, individuati tra l'altro negli elaborati grafici allegati al P.P.T.R./P..

L'area tipizzata dal P.U.G., normata dall'art. 28/S, ha una superficie di 8.096,38 mq. rilevati dagli elaborati grafici di piano, in realtà il perimetro risulta traslato verso ovest, anche se di pochi metri, rispetto ai limiti fisici esistenti, che sono stati individuati a seguito di rilievo. La superficie rinveniente da rilievo dei limiti fisici è di poco inferiore a quella di piano, ed è pari a mq. 7.992,55.

3. IL REGIME VINCOLISTICO

Come sopra evidenziato, l'area è gravata da alcuni vincoli, così come normati dagli artt. 142 e 143 del "Codice dei beni culturali e del paesaggio", trasferiti nella cartografia del P.P.T.R./P., e confermati dal P.U.G., come meglio rilevabile nell'elaborato grafico identificato dalla tavola AR_03 (Fig. 1).



Figura 1: Stralcio dell'elaborato AR_03

LEGENDA

STRUTTURA ECOSISTEMICA E AMBIENTALE 6.2.1 - 6.2.2

COMPONENTI BOTANICO VEGETAZIONALI

-  Boschi
-  Area di rispetto dei Boschi
-  Prati e Pascoli naturali

COMPONENTI DELLE AREE PROTETTE E DEI SITI NATURALISTICI

-  Parchi e Riserve Naturali Regionali
-  Area di rispetto dei Parchi e Riserve Naturali Regionali

Nello specifico, l'area è interessata da alcune componenti di tutela, quali:

- Beni Paesaggistici – art. 142, comma 1 del “Codice dei beni culturali e del paesaggio”, ovvero “le aree tutelate per legge”, lettera f)
 - Parchi e Riserve;
- Ulteriori Contesti Paesaggistici - – art. 143, comma 1, lettera e) del “Codice dei beni culturali e del paesaggio”
 - prati e pascoli naturali;
 - area di rispetto dei boschi.

L’area oggetto della presente proposta di Piano Urbanistico Esecutivo, ricade nell’Ambito Paesaggistico n. 8 “Arco Jonico Tarantino” - 8.1 “l’Anfiteatro e la Piana Tarantina”, del P.P.T.R./P.

La Scheda d’Ambito, riporta nella sezione C2 gli Obiettivi di Qualità Paesaggistica e Territoriale e la Normativa d’Uso.

3.1 Normativa di Riferimento

Considerato la condizione vincolistica, la tipizzazione e le caratteristiche intrinseche dell’area, la trasformazione benché consentita, deve rispettare diversi parametri e condizioni che di fatto ne limitano parzialmente l’edificabilità.

Interesse prioritario della proprietà, del resto, è quello di promuovere un progetto di recupero e valorizzazione assolutamente in linea con le caratteristiche del sito e dei fabbricati esistenti, riquilificando di fatto questa porzione di territorio oltre che sotto l’aspetto turistico anche, e ancor più, per quanto attiene la funzione agricola, cercando di promuovere un’economia in controtendenza rispetto a quella attuale.

Per quanto sopra, la trasformazione del territorio, rappresentata attraverso l’unità proposta di P.U.E., tiene conto rispettivamente di quanto stabilito dalle:

- N.T.A. allegate al P.U.G.;
- dei vincoli evidenziati nella L.R. n. 18 del 20.12.2005 di “Istituzione del Parco naturale regionale ‘Terra della gravine’”;
- dei vincoli e prescrizioni individuate dalle Norme di Attuazione del P.P.T.R./P..

- **N.T.A. del P.U.G.**

Nel P.U.G. e in particolare nell’art. 28/S, vengono individuate chiaramente le caratteristiche delle aree da esso normate, a tal proposito si riporta lo stesso articolo, nel quale è stato evidenziato quanto di interesse per la presente proposta di P.U.E.:

Capo IV Contesti rurali

Art. 28/S

Contesti multifunzionali ad indirizzo agrituristico

28.01 *Riguardano parti del territorio extraurbano caratterizzate da un’economia agricola residuale, il cui sistema aziendale è frammentato e sostituito da altri usi e funzioni, ma con la presenza di significativi insediamenti rurali anche di valore storico, che opportunamente valorizzati e tutelati possono rappresentare il cardine sui cui organizzare*

una possibile offerta turistica e agrituristica, rendendo evidente l'idea del PUG come opportunità di sviluppo coerente con le indicazioni emerse nella fase di ascolto delle esigenze degli abitanti. In tali Contesti, oltre alla conferma dell'attività produttiva agricola, il PUG/S indica nel consolidamento delle altre funzioni ed in particolare di quella turistica, la strategia per una riqualificazione complessiva del territorio, salvaguardandone i caratteri ambientali fondamentali.

28.02 *In questi Contesti gli interventi previsti sono, di norma, quelli del **Recupero edilizio e quelli di Nuova costruzione attraverso gli Interventi di Trasformazione urbanistica estesi all'intero contesto, con l'introduzione di una lieve edificabilità** per scopi prevalentemente turistici ed agrituristici, specificata, nei suoi valori massimi, già nel PUG/S.*

Previsioni di dettaglio (trasferite dal PUG/P al PUG/S dalla Conferenza di Servizi).

28.03 *Obiettivi*

- ***Conferma dell'attività produttiva agricola** come elemento fondamentale dell'economia, dell'ambiente e del paesaggio del territorio di Statte*
- ***Consolidamento delle altre funzioni ed in particolare di quella turistica e agrituristica in particolare, per perseguire la strategia di una riqualificazione complessiva del territorio**, salvaguardandone i caratteri ambientali fondamentali*
- *Possibilità di realizzare attrezzature pubbliche e private e attività al servizio della popolazione insediata, consolidando al contempo gli insediamenti esistenti.*

28.04 *Modalità di attuazione*

- ***Intervento urbanistico preventivo esteso all'intero contesto individuato nel PUG/S** (tavole: P 2.1 - P 2.2 - P 2.3 - P 2.4) o a lotti minimi di 2 Ha, purché comprendenti l'edificio rurale di valore storico da ristrutturare o restaurare in funzione delle indicazioni presenti nelle analisi della stratificazione storica del sistema insediativo svolta nel PUG*

28.05 *Modalità di Intervento*

- ***MO, MS, RC, RE1, RE2, RE3** per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente*
- ***DR, AMP, NE** per gli interventi di nuova edificazione.*

28.06 *Destinazioni d'uso*

- *Funzioni residenziali: U1/3*
- *Funzioni commerciali: U2/1*
- ***Funzioni terziarie: U3/3, U3/5, U3/6, U3/8***
- *Funzioni per attività: U4/1*
- ***Funzioni turistico ricettive: U5/1; U5/2; U5/3; U5/4***
- ***Funzioni agricole: U6/1, U6/2, U6/4***
- *Servizi pubblici: U7/3, U7/5*

28.07 *Indici*

- ***Ef = 0,02 mq/mq***
- ***H = 7,50 m ad eccezione delle attrezzature e degli impianti produttivi agricoli***
- *Dc.: distanza dai confini: $H \times 0,5 = \text{min. ml.5}$;
È consentita la costruzione sul confine, in aderenza a parete cieca di fabbricato esistente;*
- *Df.: distanza tra fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti moltiplicata per 0,5 = $[(H + H1) \times 0,5]$, con un minimo di ml.10; - 72*
- *Ds.: distanza dal ciglio stradale, misurata in relazione alla larghezza stradale sulla quale i fabbricati prospettano e salvo allineamenti prevalenti esistenti:*

- a) per strade di larghezza inferiore a ml.7: ml.5;
- b) per strade di larghezza da ml.7 a ml.15: ml.7,50;
- c) per strade di larghezza superiore a ml.15: ml.10;

28.08 Prescrizioni specifiche 1

- **Per gli eventuali interventi di nuova edificazione devono essere comunque assicurati dai privati, a loro cura e spese, i servizi inerenti: all'approvvigionamento idrico e alla depurazione delle acque, alla difesa del suolo, tale da tutelare le aree interessate da rischi di esondazione o di frana, alla gestione dei rifiuti solidi, alla disponibilità di energia e ai sistemi di mobilità.**
- **Il fabbisogno energetico degli edifici realizzati, calcolato in base al D.Lgs. 192/2005 e agli eventuali indirizzi del Piano Energetico Ambientale Regionale, sia soddisfatto per almeno il 60% del totale attraverso fonti energetiche rinnovabili**
- **I nuovi edifici dovranno realizzarsi secondo i criteri della L.R. 13/2008. L'edificio ricostruito dovrà acquisire almeno il punteggio 2 e dotarsi della certificazione di cui all'art. 9 previsto dalla stessa legge regionale.**
- **Le acque meteoriche devono essere opportunamente utilizzate almeno per usi irrigui, dimostrandolo con opportuni accorgimenti negli elaborati grafici e argomentato con apposita relazione asseverata**
- **Per le aree vincolate ai sensi del R.D.L. 3267/1923, le acque meteoriche, a seguito di parere preventivo del competente Servizio Foreste, potranno essere opportunamente utilizzate per usi irrigui.**

28.09 Prescrizioni specifiche 2

Per gli eventuali interventi di nuova edificazione il lotto minimo da asservire, con apposito atto notarile, è di 2ha.

- *Gli impianti e le attrezzature rurali devono rispettare le seguenti prescrizioni:*
 - *distacco dalle strade secondo le prescrizioni delle leggi vigenti;*
 - *distacco minimo dai confini mt 5 (cinque).*
- **La SUL sviluppata da eventuali edifici esistenti è aggiuntiva rispetto alla edificabilità complessiva assegnata al contesto.**

28.10 Prescrizioni specifiche 3

- *Sono ammesse le attività commerciali limitatamente alla vendita di prodotti alimentari, ai bar ed all'attività di ristorazione.*
- *Sono ammesse le attività artigianali e terziarie solo se a servizio dell'attività agricola.*

- **L.R. n. 18 del 20.12.2005 di “Istituzione del Parco naturale regionale ‘Terra della gravine’”**

L’area di interesse, rientra totalmente nella Zona Centrale della perimetrazione del Parco naturale regionale “Terra delle gravine”, così come rilevabile dagli elaborati grafici allegati alla LEGGE REGIONALE 21 aprile 2011 n. 6 “*Modifiche e integrazioni alla legge regionale 20 dicembre 2005, n. 18 (Istituzione del Parco naturale regionale ‘Terra delle gravine’)*”, di cui si allega uno stralcio (Fig. 2).

La legge di istituzione del Parco, comunque evidenzia chiaramente all’art. 2 le finalità, ed in particolare nel punto 1. si afferma: *Le finalità istitutive del Parco naturale regionale “Terra delle gravine” sono le seguenti:*

... omissis ...

- h) *promuovere e riqualificare le attività economiche, in particolare quelle agro-silvopastorali, del turismo, dell’artigianato e dei servizi, compatibili con le finalità del presente articolo, al fine di migliorare la qualità della vita delle popolazioni residenti;*

... omissis ...

Perseguendo ovviamente la stesa logica di quanto richiamato nell’art. 2, il punto 2 dell’art. 4 – *Azioni di valorizzazione del territorio e norme di tutela*, così recita:

2. Sull’intero territorio del Parco naturale regionale “Terra delle gravine” l’Ente di gestione di cui all’articolo 5 promuove azioni di valorizzazione e, in particolare:

... omissis ...

- g) *l’agriturismo, il turismo storico-culturale, il turismo enogastronomico;*

... omissis ...

E ancora sempre nello stesso articolo, ma nel punto 4. Si afferma:

Sull’intero territorio del Parco è consentita la realizzazione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dei manufatti edilizi esistenti, ai sensi delle lettere a), b) e c) del comma 1 dell’articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), e in particolare:

... omissis ...

- b) *gli interventi di manutenzione straordinaria necessari per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d’uso;*

... omissis ...

Per quanto concerne invece la possibilità di trasformare e ampliare gli edifici, a seguire il punto 5. sempre dell’art. 4 così recita:

Con l’autorizzazione dell’Ente di gestione possono essere consentiti gli interventi di

trasformazione e/o ampliamento degli edifici rurali e annessi rustici esistenti nella misura massima del 20 per cento della loro superficie totale, previa valutazione e approvazione di apposito piano di miglioramento aziendale redatto a norma del regolamento (CE) n. 1257/1999 del Consiglio, del 17 maggio 1999, concernente il sostegno allo sviluppo rurale da parte del Fondo europeo agricolo di orientamento e di garanzia (FEAOG), e sue applicazioni e modifiche. Sono altresì consentiti interventi di adeguamento di tipo tecnologico e/o igienico-sanitario connessi all'applicazione delle normative vigenti in materia agro-zootecnica, interventi di miglioramento delle prestazioni energetiche attive e passive degli edifici, di recupero e riciclo delle acque, di riduzione della produzione di rifiuti, nonché, ove non producente volumetria aggiuntiva, la realizzazione di annessi agricoli

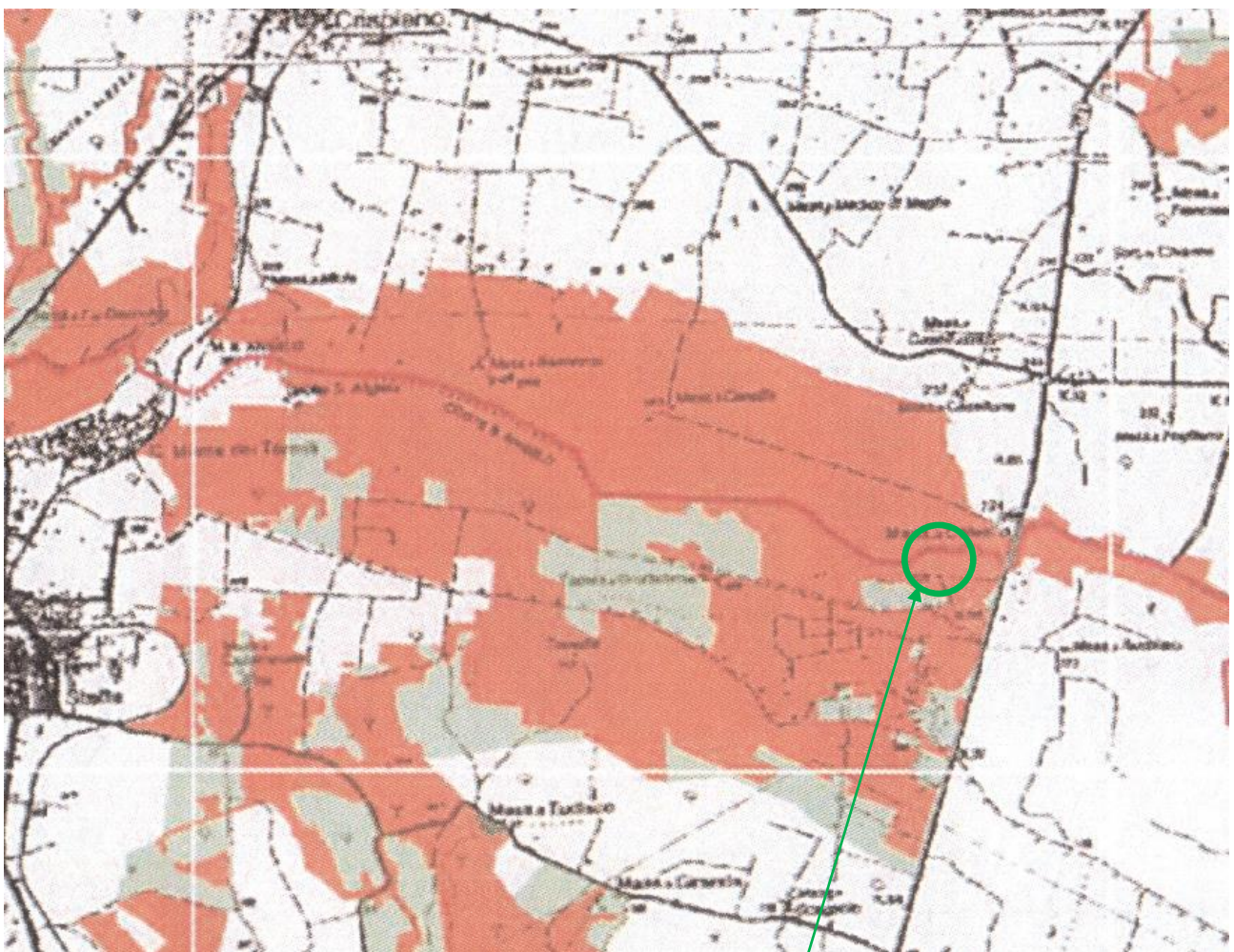


Figura 2: Stralcio della Cartografia allegata alla L.R. 21.04.2001 n. 6

Area di Intervento

- **Norme di Attuazione del P.P.T.R./P..**

Come evidenziato in precedenza, sull'area gravano alcune componenti di tutela riportate nel P.P.T.R. quali:

- A. Beni Paesaggistici – art. 142, comma 1 del “Codice dei beni culturali e del paesaggio”, ovvero “le aree tutelate per legge”, lettera f)
 - Parchi e Riserve;
- B. Ulteriori Contesti Paesaggistici - – art. 143, comma 1, lettera e) del “Codice dei beni culturali e del paesaggio”
 - prati e pascoli naturali;
 - area di rispetto dei boschi.

A. Parchi e Riserve

In riferimento al Bene Paesaggistico “Parchi e Riserve”, è stata evidenziata in precedenza la Legge Regionale di riferimento e le possibilità di valorizzazione/trasformazione dei manufatti esistenti, compreso eventuali ampliamenti.

In aggiunta a quanto rappresentato nella legge di istituzione del Parco, le N.T.A. del P.P.T.R., prevedono Indirizzi e Prescrizioni.

Relativamente agli Indirizzi, viene dedicato l'art. 69 - *Indirizzi per le componenti delle aree protette e dei siti naturalistici*, che così recita:

1. ***Privilegiare politiche di manutenzione, valorizzazione, riqualificazione del paesaggio naturale e culturale tradizionale al fine: della conservazione della biodiversità, della diversità dei paesaggi e dell'habitat; della protezione idrogeologica e delle condizioni bioclimatiche; della promozione di un turismo sostenibile basato sull'ospitalità rurale diffusa e sulla valorizzazione dei caratteri identitari locali.***
2. ***Le politiche edilizie anche a supporto delle attività agro-silvo-pastorali devono tendere al recupero e al riutilizzo del patrimonio storico esistente. Gli interventi edilizi devono rispettare le caratteristiche tipologiche, i materiali e le tecniche costruttive tradizionali oltre che conseguire un corretto inserimento paesaggistico.***

Per quanto riguarda le Prescrizioni, evidenziate nell'art. 71, interessa in particolare il punto:

2. ***Tutti gli interventi di edificazione, ove consentiti dai piani, dai regolamenti e dalle norme di salvaguardia provvisorie delle aree protette, e conformi con le presenti norme, devono essere realizzati garantendo il corretto inserimento paesaggistico e il rispetto delle tipologie tradizionali e degli equilibri eco-sistemico-ambientali.***

B. Prati e Pascoli Naturali e Area di Rispetto dei Boschi

Per quanto riguarda invece gli Ulteriori Contesti Paesaggistici, di cui alle componenti botanico-vegetazionali, previsti dall'art. 143, comma 1, lettera e) del “Codice dei beni culturali e del paesaggio”, le Norme tecniche di Attuazione allegate al P.P.T.R., prevedono specifiche misure di salvaguardia e di utilizzazione.

In particolare per quanto concerne i “prati e pascoli naturali”, l'art. 60 della N.T.A. indica gli

“indirizzi per le componenti botanico-vegetazionali” e chiarisce al punto 1:

Gli interventi che interessano le componenti botanico-vegetazionali devono tendere a:

- a. *limitare e ridurre gli interventi di trasformazione e artificializzazione delle aree a boschi e macchie, dei prati e pascoli naturali, delle formazioni arbustive in evoluzione naturale e delle zone umide;*

... omissis ...

L'art. 66, “Misure di salvaguardia e di utilizzazione per “Prati e pascoli naturali” e “Formazioni arbustive in evoluzione naturale”, chiarisce:

3. *Nei territori interessati dalla presenza di Prati e pascoli naturali e Formazioni arbustive in evoluzione naturale come definiti all'art. 59, punto 2), si applicano le misure di salvaguardia e di utilizzazione di cui ai successivi commi 2) e 3).*
4. *In sede di accertamento di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 91, ai fini della salvaguardia e della corretta utilizzazione dei siti di cui al presente articolo, si considerano non ammissibili tutti i piani, progetti e interventi in contrasto con gli obiettivi di qualità e le normative d'uso di cui all'art. 37 e in particolare, fatta eccezione per quelli di cui al comma 3, quelli che comportano:*

... omissis ...

a5) *nuovi manufatti edilizi a carattere non agricolo;*

... omissis ...

Per quanto concerne l'“Area di rispetto dei boschi”, viene dedicato ampiamente l'art. 63 delle N.T.A. “Misure di salvaguardia e di utilizzazione per l'Area di rispetto dei boschi”, e in particolare:

1. *Nei territori interessati dalla presenza di aree di rispetto dei boschi, come definite all'art. 59, punto 4) si applicano le misure di salvaguardia e di utilizzazione di cui ai successivi commi 2) e 3).*
2. *In sede di accertamento di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 91, ai fini della salvaguardia e della corretta utilizzazione dei siti di cui al presente articolo, si considerano non ammissibili tutti i piani, progetti e interventi in contrasto con gli obiettivi di qualità e le normative d'uso di cui all'art. 37 e in particolare, fatta eccezione per quelli di cui al comma 3, quelli che comportano:*

... omissis ...

a2) *nuova edificazione;*

... omissis ...

3. *Fatta salva la procedura di accertamento di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 91, nel rispetto degli obiettivi di qualità e delle normative d'uso di cui all'art. 37, nonché degli atti di governo del territorio vigenti ove più restrittivi, sono ammissibili, piani, progetti e interventi diversi da quelli di cui al comma 2, nonché i seguenti:*

b1) trasformazione di manufatti legittimamente esistenti per una volumetria aggiuntiva non superiore al 20%, purché detti piani e/o progetti e interventi:

- siano finalizzati all'adeguamento strutturale o funzionale degli immobili, all'efficientamento energetico e alla sostenibilità ecologica;*
- comportino la riqualificazione paesaggistica dei luoghi;*

... omissis ...

4. Nel rispetto delle norme per l'accertamento di compatibilità paesaggistica, si auspicano piani, progetti e interventi:

... omissis ...

c3) di ristrutturazione di manufatti edilizi ed attrezzature legittimamente esistenti destinati ad attività strettamente connesse con l'attività alla presenza del bosco (educazione, tempo libero e fruizione, manutenzione e controllo);

c4) di manutenzione e ripristino dei muretti a secco esistenti limitati alle parti in cattivo stato di conservazione, senza smantellamento totale del manufatto;

... omissis ...

- **Presenza di un Reticolo Idrografico in prossimità dell'area di interesse**

L'area non è interessata da alcuna perimetrazione di tutela da parte del Piano di Bacino Stralcio Assetto Idrogeologico (PAI) e pertanto non è classificata come area a "Pericolosità Idraulica" ma in prossimità della stessa è presente un tratto di "reticolo idrografico" riportato sulla cartografia ufficiale dell'I.G.M. (Fig. 3), da cui scaturiscono aree disciplinate dagli artt. 6 e 10 delle N.T.A. del P.A.I. della Regione Puglia.

Oltre al ramo prossimo all'area di intervento, è presente un secondo ramo, il quale si unisce al primo in un'area posta subito a valle e a ridosso della S.S. 172 (Fig. 4).

Si riportano di seguito gli inquadramenti territoriali su base IGM, CTR e ortofoto (Fig. 5), ove è evidenziato il reticolo idrografico dell'IGM, il reticolo della carta idrogeomorfologica e l'area di intervento.

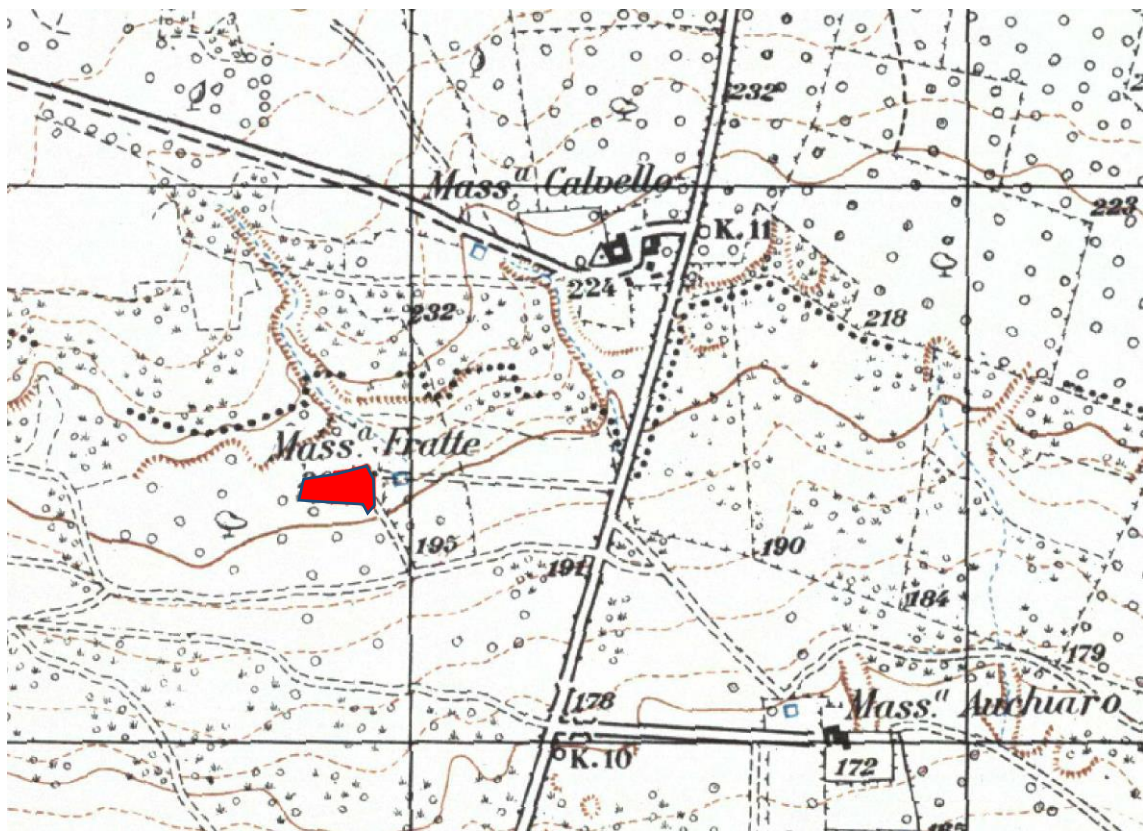


Figura 3: Cartografia I.G.M. e previsioni PAI

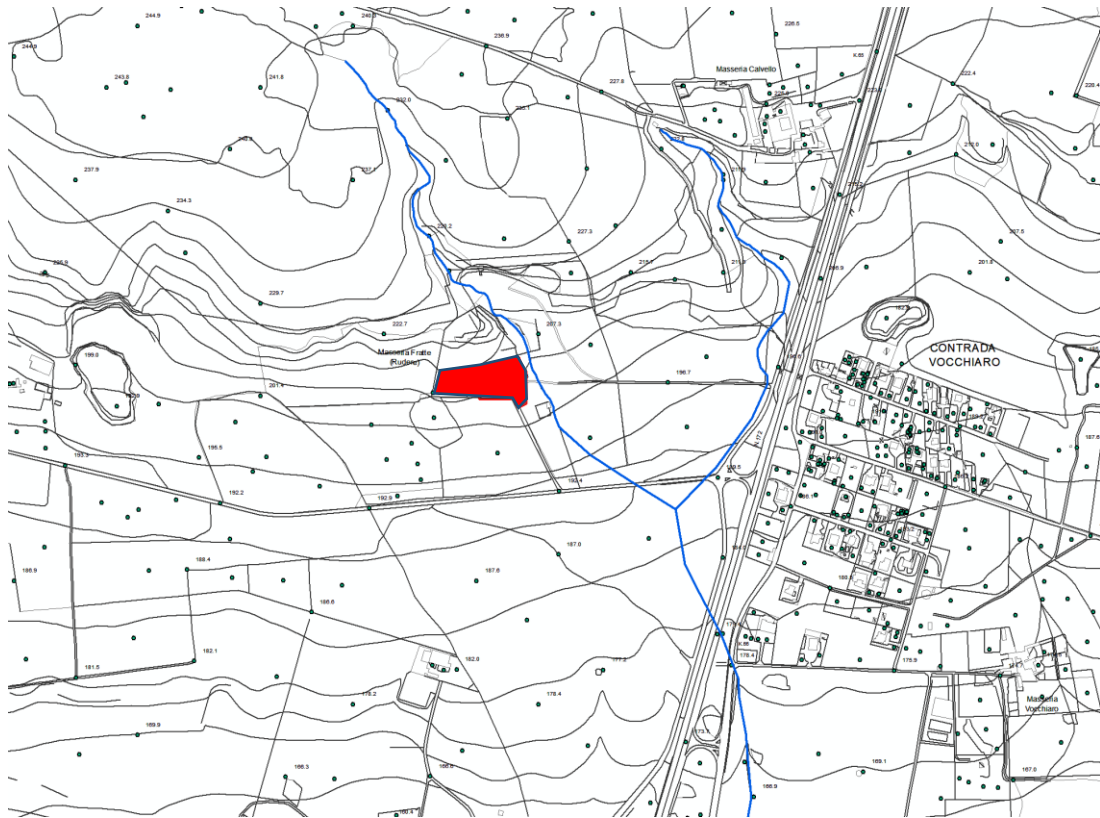


Figura 4: CTR con reticolo Carta IGM e carta idrogeomorlogica



Figura 5: Ortofoto con reticolo Carta IGM e carta idrogeomorlogica

Si rimanda alla relazione specialistica per il dettaglio delle attività di verifica svolte.

4. IL CONTESTO – LA PROPOSTA

La proposta di Piano Urbanistico Esecutivo, come già anticipato in premessa, è stata elaborata nell'ottica della riqualificazione e valorizzazione non solo dell'area, ma dell'intero comparto, nel rispetto di quanto previsto dal P.U.G: vigente.

L'unità proposta, è volta a promuovere interventi di manutenzione straordinaria oltre che di restauro conservativo, sugli immobili preesistenti, fatiscenti e in parte crollati (in particolare nelle coperture), a cui si aggiungono ampliamenti, realizzati nel rispetto delle norme sopra evidenziate, necessari a poter meglio valorizzare e fruire l'intera struttura a fini agrituristici.

Il contesto ambientale, mostra chiaramente una significativa azione antropica rilevabile dalla presenza di muretti a secco, terrazzamenti, canalizzazioni, cisterne, ecc., anche se oramai in totale abbandono non solo per i manufatti ma anche per le colture, al punto tale che la vegetazione spontanea si è diffusa notevolmente, sostituendo in parte il preesistente oliveto, in cui sono comunque presenti anche esemplari secolari.

Il riutilizzo delle strutture, oltre che del fondo, attualizzando e rivalutando il tutto con interventi economicamente vantaggiosi, sviluppando pertanto l'intera proprietà a fini agrituristici, sono necessari anche per poter garantire la tutela dell'ambiente, non solo per le aree di proprietà, ma anche per quelle circostanti, atteso il fatto che nelle aree limitrofe, anch'esse in parte abbandonate, negli anni addietro, in particolare nella stagione estiva, si sono sviluppati incendi che hanno danneggiato in alcuni casi irreparabilmente la vegetazione autoctona.

Il complesso edilizio, è composto da una serie di edifici, in parte in stato di degrado, in parte diroccati.

Ne deriva, che in fase esecutiva, una volta approvato il P.U.E. e il Progetto Architettonico, per quanto attiene il corpo principale, si potrà certamente procedere con interventi di restauro, mentre gli altri manufatti, oramai quasi totalmente dissestati, bisognerà procedere esclusivamente con una ricostruzione morfologica.

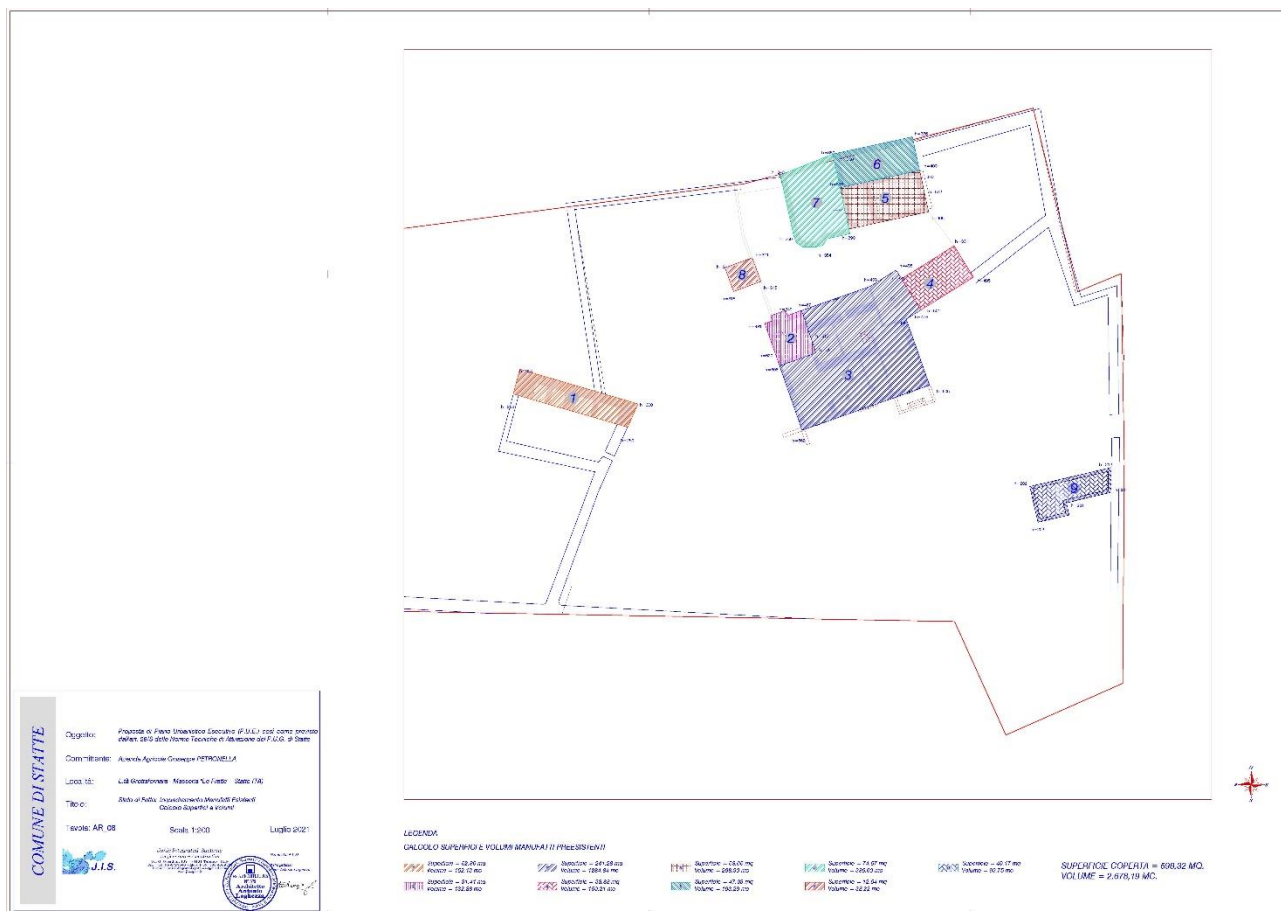
Il Piano è stato elaborato prevedendo il recupero complessivo della masseria "Le Fratte", oltre che dei fabbricati posti nelle immediate vicinanze, facenti parte del complesso edilizio, che saranno uniti tra loro attraverso un fabbricato di nuova edificazione a Est, necessario per una completa fruizione della struttura, in quanto i manufatti preesistenti, nel complesso, hanno una superficie coperta ridotta, che non consente appieno la singola fruibilità.

Oltre all'ampliamento previsto a Est, considerato la superficie e la volumetria residua utilizzabile, è stato ipotizzato anche un nuovo volume a Nord-Ovest, separato dagli edifici esistenti, ma posizionato comunque nel rispetto degli indici urbanistici, comunque necessario alla completa valorizzazione della struttura, anche in termini di ritorno economico dell'investimento.

Complessivamente la struttura ipotizzata, anche se elaborata esclusivamente in questa fase in forma plano-volumetrica, risulta decisamente ben armonizzata non solo tra gli stessi fabbricati, ma anche con il contesto e con il territorio, come rilevabile dall'elaborato grafico n. AR_13 - Inserimento nel Contesto: Rappresentazione Tridimensionale dell'Intervento – Rendering.

In termini dimensionali, la superficie coperta complessiva, dei corpi di fabbrica preesistenti è di 598,32 mq, mentre la volumetria complessiva è pari a 2.678,19 mc., come rilevabile anche

dall'elaborato grafico AR_08 parte integrante dell'unita proposta di Piano Urbanistico Esecutivo.



Detti parametri sono indispensabili per poter determinare le superfici e i volumi in ampliamento, nel rispetto della normativa, come rilevabile in seguito.

Tali dati sono stati elaborati a seguito di rilievo plano-altimetrico, oltre che geometrico, effettuato dal geom. Giovanni Colucci e dall'arch. Sandro Rinaldi.

5. DIMENSIONAMENTO E STANDARD

• Dimensionamento Indici e Parametri

Considerato quanto evidenziato al paragrafo “3.1 Normativa di Riferimento”, la proposta di Piano è stata redatta nel rispetto dei vincoli e parametri dettati dalle differenti norme che in qualche modo si sovrappongono.

In particolare sono stati presi ovviamente in considerazione gli indici e parametri stabiliti dalla N.T.A. del P.U.G., ma sono stati comunque rivalutati a causa dei vincoli presenti, e delle rispettive norme restrittive.

Il P.U.G. prevede, come già evidenziato, all’art. 28/S ed in particolare al punto “28.07 Indici” un’edificabilità fondiaria (EF) pari a 0,02 mq/mq, con un’altezza massima (H) di 7,50 m.

Il punto 28.09 Prescrizioni specifiche 2” viene affermato che: **“La Sul sviluppata da eventuali edifici esistenti è aggiuntiva rispetto alla edificabilità complessiva assegnata al contesto”**.

Pertanto per quanto evidenziato dalle Norme di Piano, considerando in termini più restrittivi la superficie tipizzata quantificata a seguito di rilievo topografico, si otterrebbe:

$$\text{Sup. Coperta} = 0,02 \text{ mq/mq} = 0,02 \times 7.992,55 = 159,85 \text{ mq.}$$

Tale superficie è da considerarsi Superficie Utile Lorda (SUL) come previsto dalle Norme stesse

$$\text{Volumetria} = 159,85 \times 7,5 = 1.189,88 \text{ mc.}, \text{ comunque in funzione della SUL realizzata.}$$

Detti parametri devono però essere valutati anche con le altre norme, più restrittive, imposte dai vincoli presenti sull’area, in particolare, per quanto riguarda la superficie ampliabile, bisogna considerare quanto stabilito al **punto 5 della Legge Regionale n. 18 del 20.12.2005** di “Istituzione del Parco naturale regionale ‘Terra della gravine’”, in detto punto è evidenziato che sono consentiti gli interventi di trasformazione e/o ampliamento degli edifici rurali e annessi rustici esistenti nella misura massima del 20 per cento della loro superficie totale.

Pertanto nel rispetto di quanto affermato da detta norma si ha:

Superficie Coperta complessiva = 598,32 mq (così come già evidenziata al paragrafo 4).

$$\text{Ampliamento consentito} = 598,32 \times 20\% = 119,66 \text{ mq.}$$

Ne deriva, pertanto, che la massima superficie realizzabile sull’intero comparto non deve essere superiore a 717,98 mq., quest’ultima, da norme del P.U.G. è da considerarsi Superficie Utile Lorda (SUL).

Oltre alle norme più restrittive dettate dalla Legge di istituzione del “Parco terra delle gravina”, che però valuta esclusivamente gli eventuali ampliamenti in termini di Superficie, bisogna considerare anche le **Norme allegata al P.P.T.R.**, per la presenza di “Area di rispetto dei boschi”, e come evidenziato chiaramente nel paragrafo 3.1, l’art. 63 delle N.T.A. stabilisce le Misure di salvaguardia e di utilizzazione, consentendo si fatto la **trasformazione di manufatti legittimamente esistenti per una volumetria aggiuntiva non superiore al 20%**.

Per quanto sopra si ha che la volumetria ampliabile è pari a: $2.678,19 \times 20\% = 535,64 \text{ mc.}$

Ne deriva che la volumetria massima realizzabile è pari a: 2.678,19 mc. + 535,64 mc. = 3.213,83 mc.

Pertanto, in considerazione di quanto sopra si ha:

Massima Superficie Copribile, consentita da Norme del Parco = 717,98 mq.

Massima Volumetria Realizzabile, consentita da N.T. del P.P.T.R. = 3.213,83 mc.

Quanto sopra è rilevabile dalla allegata tabella sottostante

Fabbricato (numerazione da elaborato grafico 08)	Superficie Coperta	Volume
1	52,89	152,13
2	31,41	132,88
3	241,28	1284,84
4	38,88	159,21
5	58,65	268,3
6	47,93	163,26
7	74,57	385,6
8	12,54	38,22
9	40,17	93,75
	598,32	2678,19

Norme di Riferimento:

Parco Terra delle Gravine art. 5

Ampliamento pari al 20% della Superficie Totale

20% 598,32 **119,664**

N.T.A. P.P.T.R. art. 63 c. 3 lett. b1)

Ampliamento Volumetria Manufatti del 20%

20% 2678,19 **535,638**

N.T.A. P.U.G. art. 28/S p. 28.07(Ef= 0,02 mq/mq) e 28.09

0,02 7992,5455 **159,851**

Sup. Cop. Max Consentita da Norme Parco

717,984

Volume Max Consentito da N.T.A. P.P.T.R.

3 213,828

SUPERFICIE COPERTA DI PROGETTO

638,79 mq.

< 717,984

VOLUME PROGETTO

3 172,97 mc.

< 3 213,828

- **Calcolo Standard Urbanistici**

Calcolata la volumetria realizzabile, risulta indispensabile determinare il numero degli abitanti convenzionali, al fine di poter quantificare le aree a standard, nel rispetto del D.M. n. 1444 del 02 aprile 1968.

Pertanto, considerato che per l'area in oggetto, di natura agricola, ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondano mediamente 25 mq di superficie lorda abitabile (pari a circa 80 mc vuoto per pieno), vista la Volumetria ipotizzata di 3.172,97 mc. si ottiene facilmente il numero degli abitanti insediabili pari a:

$$3.172,97 \text{ mc.} / 80 \text{ mc./ab.} = (39,66) \text{ **40 abitanti convenzionali.**}$$

Il D.M. 1444/68 stabilisce all'art. 4. *“Quantità minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi da osservare in rapporto agli insediamenti residenziali nelle singole zone territoriali omogenee”*, che nelle Zone E, individuate nell'art. 2 come *le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui - fermo restando il carattere agricolo delle stesse - il frazionamento delle proprietà richiede insediamenti da considerare come zone C)*, la quantità minima da destinare a dotazione di standard è stabilita in mq 6 da riservare complessivamente per le attrezzature ed i servizi di cui alle lettere

a) aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;

b) aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre.

Ne deriva che la superficie da destinare a Standard è pari a:

$$\text{Aree a Standard: } 40 \text{ ab.} \times 6 \text{ mq./ab.} = \text{**240,00 mq.**}$$

Considerato la ridotta superficie di dette aree, la distanza dall'abitato di Statte, la localizzazione delle stesse, poste all'interno della proprietà dell'Azienda Agricola Petronella, non direttamente accessibile dalla strada, si proporrà all'Amministrazione Comunale di Statte di provvedere a monetizzare la superficie da cedere, in modo da consentire all'Amministrazione stessa un introito economico, seppur non eccessivo, a fronte di inutili problemi, cui potrebbe far fronte, anche nel caso in cui si dovesse procedere a far provvedere alla manutenzione delle aree, direttamente al proponente.

Tali aree sono state comunque perimetrate, come rilevabile dalla lettura dell'elaborato grafico identificato con il n. AR_12.

- **Dotazione Minima Parcheggi Pubblici e Privati**

Per la determinazione delle aree a parcheggio, si è tenuto conto di quanto esplicitato nell'art. 6/P delle N.T.A. allegate al P.U.G., e per poter correttamente quantificare le superfici da destinare a parcheggio pubblico piuttosto che privato, è stato necessario individuare innanzitutto le destinazioni d'uso da prevedere nella proposta di piano, valutando attentamente quelle che più erano confacenti alla proposta, tra quelle previste al punto 28.06 dell'art. 28/S.

Le destinazioni ipotizzate sono:

- U3/3 Artigianato di servizio (laboratori, piccolo artigianato, ecc.) il cui Carico Urbanistico

è basso (Cu B);

- U5/2 Strutture ricettive definite dagli artt.14a) e 41a) della L.R. 11/1999 il cui Carico Urbanistico è (Cu B);
- U6/4 Agriturismo il cui Carico Urbanistico è (Cu B).

Alle succitate destinazioni d'uso sono state associate le relative SUL, che ovviamente in alcuni casi non corrispondono alla superficie coperta, in quanto alcuni fabbricati sono stati ipotizzati su due livelli, nel rispetto ovviamente dell'altezza massima consentita.

La determinazione delle superfici a parcheggio, è verificabile dall'elaborato grafico identificato con il n. AR_12; nello stesso elaborato, si nota chiaramente che alle superfici a parcheggio privato e pubblico, è stata aggiunta una maggiore quantità rinveniente dal rispetto della Legge 122/89, in quanto le superfici ottenute dall'attuazione dell'art. 6/P delle N.T.A. risultano inferiori a quelle che si ottengono dal rispetto della Legge 24 marzo 1989, n. 122, cosiddetta Legge Tognoli.

Nello specifico comunque le superfici ottenute sono:

<u>Art. 6/P N.T.A. del P.U.G.</u>		
- Parcheggi Privati	=	132,03 mq.
- Parcheggi Pubblici o di uso Pubblico	=	115,89 mq.
	<i>Totale</i>	<i>247,92 mq.</i>
<u>L. 122/89</u>		
- P_{Tot} per soddisfacimento L. 122/89	=	317,29 mq.

6. URBANIZZAZIONI PRIMARIE

Per quanto concerne le Urbanizzazioni Primarie, si fa presente che l'area è notevolmente distante dall'abitato, pertanto non è servita dalla rete idrica cittadina oltre che dal gas e dalla rete dinamica dei reflui.

Per quanto riguarda l'approvvigionamento idrico, saranno previste delle idonee cisterne, da interrare oltre che da allocare negli eventuali piani interrati:

relativamente all'eventuale utilizzo del gas, qualora necessario si provvederà a dotare la struttura di idonei serbatoi, da posizionare nel rispetto delle norme.

- **Smaltimento dei Reflui**

Capitolo a parte riveste invece lo smaltimento dei reflui, in quanto considerato la destinazione di tipo agrituristico della struttura, bisognerà rispettare la normativa di settore (che nello specifico è il D.Lgs. 152/2006, R.R. Puglia 26 maggio 2016, n. 7 e EN 1825-1), nella quale è stabilito che tutte le attività che scaricano acque contenenti grassi da lavorazione di carni e pesce o oli vegetali, come ad esempio le cucine di ristoranti o strutture ricettive, hanno l'obbligo di installare un componente preposto alla separazione di suddetti grassi dalle acque di scarico ovvero un degrassatore.

Considerato la tipologia dell'intervento è stato ipotizzato un degrassatore del tipo statico il cui funzionamento è basato sul principio della gravità e della differenza di densità cioè, le sostanze più pesanti sedimentano sul fondo mentre quelle più leggere, come i grassi e gli oli, flottano galleggiando, rimanendo quindi in superficie.

Pertanto il degrassatore ipotizzato sarà costituito da una vasca di calma in cui le sostanze a peso specifico inferiore a quello dell'acqua vengono separate per risalita o "flottazione".

Per il dimensionamento del degrassatore si è tenuto conto del numero di abitanti equivalenti (A.E.) della struttura che si desume dalla normativa vigente e dalle linee guida essere pari a 40 A.E.

Il volume del degrassatore in rapporto agli abitanti equivalenti è pari a 2500 litri, e avrà dimensioni utili non inferiori a 125x180xh150cm.

Le acque provenienti dai WC (lavelli, lavastoviglie, lavatrici, docce ecc..) non dovranno essere trattate dal degrassatore.

Per quanto concerne il trattamento finale e lo smaltimento di tutte le acque reflue si farà ricorso, in accordo con la tabella C del R.R. n.7 del 26 maggio 2016, ad una Fossa Imhoff con subirrigazione.

La fossa Imhoff, affinché possa trattare efficacemente le acque prodotte dai 40 A.E., avrà una camera di sedimentazione di almeno 2 mc. ed una camera di digestione di almeno 6 mc., ed un volume totale di 8 mc.

La fossa Imhoff sarà interrata all'esterno del fabbricato e distante oltre 5 m. dalle fondazioni del fabbricato e a non meno di 20 m. da condotte, pozzi o serbatoi di acqua potabile interrati., sarà inoltre munita di idoneo tubo di ventilazione.

Salvo ulteriori verifiche che saranno fatte dal geologo, relativamente alla natura del terreno, per

quanto attiene la lunghezza della condotta disperdente questa dovrà avere una lunghezza compresa tra 2 - 4 m. per A.E. ovvero una lunghezza compresa tra 80-160 m. nel rispetto del R.R. n.7/2016.

La condotta sarà installata in una trincea profonda 60-70 cm. in uno strato di pietrisco, dello spessore di circa 30 cm., collocato nella metà inferiore della trincea; sarà riempita con terreno vegetale di copertura, previa posa in opera di uno strato di tessuto non tessuto, al fine di evitare la penetrazione di materiale fine all'interno dello strato di pietrisco sottostante.

Lungo l'asse della condotta saranno messe a dimore piante sempreverdi ad elevato apparato fogliare.

Nell'installazione della condotta saranno osservate le seguenti prescrizioni:

- distanza maggiore di 5 m. dai muri perimetrali di fondazione dei fabbricati;
- distanza maggiore di 30 m. da condotte, serbatoi o altri servizi di acqua potabile;
- distanza tra il massimo livello di una eventuale falda, in condizioni di massima ricarica, ed il fondo della trincea maggiore di 1 m.;
- l'eventuale falda a valle del sistema di dispersione, per una distanza di almeno 100 m. da essa, non potrà essere utilizzata per usi domestici o per l'irrigazione di prodotti da mangiare crudi a meno di accertamenti chimici e microbiologici valutati dall'autorità sanitaria.

7. MODALITÀ E FASI DI ATTUAZIONE

L'intero intervento, considerato l'esiguità degli interventi proposti e realizzabili, sarà attuato in un'unica fase.

I lavori saranno realizzati e completati nel periodo di validità del permesso di costruire da rilasciare a seguito di presentazione di progetto architettonico, che di fatto risponderà alla presente proposta di PUE, con i relativi indici e parametri.

8. LA FATTIBILITÀ ECONOMICA DELL'INTERVENTO

Il Piano Urbanistico Esecutivo sarà attuato totalmente con fondi privati, sarà cura dei proponenti valutare eventuali forme di finanziamento pubblico che possano rendere certamente più veloce l'attuazione del Piano/Progetto.

9. CONCLUSIONI

Nella Relazione Generale, è stata posta particolare attenzione agli Obiettivi, ai Contenuti, ai Criteri e alle Modalità Attuative in Coerenza con il PUG/s e PUG/P.

In particolare la proposta si pone come obiettivi prioritari:

- la conferma dell'attività produttiva agricola come elemento fondamentale per sviluppare economia e tutelare l'ambiente e il paesaggio;
- il consolidamento della funzione turistica e agrituristica in particolare, al fine di perseguire la strategia di una riqualificazione complessiva del territorio, salvaguardandone i caratteri ambientali fondamentali;
- la valorizzazione e tutela dell'attività rurale.

L'intera proposta comunque persegue l'obiettivo della sostenibilità ambientale e territoriale oltre che della salvaguardia e della tutela ambientale.

Il fabbisogno energetico sarà soddisfatto almeno per il 60% del totale dal rispetto del D.Lgs. 192/2005 o da eventuali ulteriori indirizzi del Piano Energetico Ambientale Regionale, attraverso lo sfruttamento di fonti energetiche rinnovabili.

I fabbricati in ampliamento, compreso quelli che saranno ricostruiti, considerato le condizioni statiche degli stessi, saranno realizzati secondo i criteri della L.R. 13/2008, e acquisiranno almeno il punteggio 2. Inoltre saranno dotati della Certificazione di Sostenibilità così come previsto dall'art. 9 dalla legge stessa.

Le acque meteoriche saranno opportunamente riutilizzate, non si esclude la possibilità di realizzare una rete duale, altrimenti saranno recuperate per usi irrigui.

Il progettista
Arch. Antonio LAGHEZZA

A circular professional stamp of the Order of Architects, Planners, and Landscape Architects of the Province of Taranto. The stamp contains the text: "sez. A ARCHITETTURA", "N°:378", and "Architetto Antonio Laghezza". The outer ring of the stamp reads "Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Taranto". To the right of the stamp is a handwritten signature in blue ink.