

REGIONE PUGLIA

COMUNE DI STATTE (TA)

ACCORDO DI PROGRAMMA PER UN INSEDIAMENTO TURISTICO ALBERGHIERO AD ACCETTA GRANDE - STATTE (TARANTO)

KIKAU
Turismo e Cultura S.p.A.



COMMITTENTE

KIKAU - turismo e cultura S.p.A.

PROGETTO ARCHITETTONICO

ARCH. GIANCARLO CAVALLERA
ARCH. GIOVANNI VINCENTI

CONSULENTI PER IL PAESAGGIO

RICERCA & PROGETTO SpA
Arch. Daniela Sallustro

CONSULENTE PER LE URBANIZZAZIONI

ING. BIAGIO LAURIERI

CONSULENTI PER LE STRUTTURE

STUDIO TECNICO C.N.C. - Ingegneri -
S. Caputi Iambrenghi L. Nigro P. Ciamarrusti

CONSULENTE PER LA SICUREZZA

ING. SILVANO CAVALLERA

COLLABORAZIONI

R. Petrillo - Arch. M. Turtur - Ing. A. Doucet

DIREZIONE DEI LAVORI

ARCH. GIANCARLO CAVALLERA
ARCH. GIOVANNI VINCENTI

ELABORATI TECNICO - AMMINISTRATIVI
RELAZIONE DESCRITTIVA GENERALE

TAV.

TA.0.1.0

ACCORDO DI PROGRAMMA	PRELIMINARE	DEFINITIVO	ESECUTIVO
●			
DOCUMENTO ESEGUITO DA	SCALE	DATA	AGGIORNAMENTO
Giancarlo Cavallera - Giovanni Vincenti Architetti		MARZO 2009	
ZONA	DOCUMENTO	NOTE	INDICE
Masseria Accetta Grande - Statte (TA)	03/09		

GIOVANNI VINCENTI - GIANCARLO CAVALLERA
ARCHITETTI

studio professionale via Dalmazia, 179 - 70122 BARI
tel. 080.5539217 fax 080.5417855
e-mail: vincenti.star@alice.it

INDICE DEGLI ARGOMENTI

1.	PREMESSA	2
2.	INQUADRAMENTO TERRITORIALE	3
3.	DESCRIZIONE DELL'AREA D'INTERVENTO	5
3.1	Caratteristiche paesaggistiche	5
3.2	La strumentazione urbanistica vigente: il PRG	5
3.3	Le prescrizioni del Documento Programmatico Preliminare del redigendo PUG	6
3.4	Il regime vincolistico: il PUTT/P	8
4.	STORIA DEL COMPLESSO "MASSERIA ACCETTA GRANDE"	8
5.	LA MASSERIA OGGI	10
5.1	Il nucleo centrale della masseria e l'ovile San Paolo	10
5.2	L'ovile a Sud	12
5.3	L'ovile a Nord e l'agrumeto	13
6.	IL PROGETTO	14
6.1	Gli interventi sui manufatti esistenti	16
6.1.1	Comparto - A - Il nucleo centrale della Masseria Accetta Grande	16
6.1.2	Comparto - B - L'ovile a Sud	18
6.1.3	Comparto - C - L'ovile Nord	20
6.1.4	Comparto - D - La struttura polivalente (il Centro Congressi)	20
6.1.5	Comparto - E - Il nucleo alberghiero centrale	24
6.1.6	Comparto - F - Le unità alberghiere dell'agrumeto	26
6.1.7	Comparto - G - Le unità alberghiere "Ipogee"	30
6.1.8	Comparto - H - Le unità alberghiere "Rurali"	32
6.1.9	Comparto - I - Il centro benessere (SPA)	34
6.2	Le opere di urbanizzazione	35
6.2.1	La viabilità pedonale, veicolare e le aree a parcheggio (Tav. IU. 0.9.0)	35
6.2.2	Le aree a "verde" (Tav. DA. 0.12.0)	38
6.2.3	Gli impianti	40
6.2.3.1	la rete idrica	40
6.2.3.2	impianto di trattamento delle acque meteoriche	40
6.2.3.3	impianto fognante e di depurazione	40
6.2.3.4	impianto di riscaldamento e reti di adduzione del gas	40
6.2.3.5	impianto elettrico (illuminazione e forza motrice)	40
6.2.3.6	impianto di illuminazione esterna	40
6.2.3.7	La rete idrica (Tav. IU. 0.9.2)	40
6.2.3.8	Impianto di trattamento delle acque meteoriche (Tav. IU. 0.9.1)	41
6.2.3.9	Impianto fognante e di depurazione (Tav. IU. 0.9.1)	41
6.2.3.10	Impianto di riscaldamento e reti di adduzione del gas (Tav. IU. 0.9.2)	41
6.2.3.11	Impianto elettrico - (illuminazione e forza motrice (Tav. IU. 0.9.0)	42
6.2.3.12	Impianto di illuminazione esterna (Tav. IU. 0.9.0)	43

1. PREMESSA

L'intervento "turistico alberghiero" in oggetto interessa un'area di circa 85 ettari situata a Ovest del Comune di Statte in agro "Accetta Grande". Su detta area sono presenti alcuni manufatti tra cui spicca il complesso rurale denominato "Masseria Accetta Grande" (Tav. IU. 0.1.0 – 0.2.0).

L'area risulta inserita all'interno del perimetro dei "Territori Costruiti" così come definiti con delibera di C.C. n. 180 del 16/12/2003 con la quale si approvavano le scelte urbanistiche dei "PRIMI ADEMPIMENTI" così come previsto dal P.U.T.T. /P. e successivamente trasmessa con nota n. 3186/TEC del 02/03/2004 all'Assessorato Urbanistica della Regione Puglia la quale approvava detti adempimenti ai sensi del art. 5.05.6 delle N.T.A. dello stesso P.U.T.T. /P. *Si vuole precisare che la proposta progettuale, alla luce delle prescrizioni del P.U.T.T. concentra tutti i manufatti edilizi all'interno del perimetro dei Territori Costruiti, e tiene conto comunque delle componenti di carattere geo-morfo-idrogeologico, botanico-vegetazionale e storico-culturale presenti.*

Si sottolinea inoltre che lo stesso Documento Programmatico Preliminare del redigendo P.U.G. del Comune di Statte, tipizza l'intera area in oggetto come "Area per attività turistico alberghiera" recependo i contenuti di un Accordo di Programma avviato nel Giugno del 2000 tra la "KIKAU Turismo e Cultura" S.p.A. , il Comune di Statte e la Regione Puglia.

A seguito di tale accordo pervenivano all'Assessorato all'Urbanistica e Assetto del Territorio della Regione Puglia le dichiarazioni attestanti la coerenza dei contenuti dell'Accordo di Programma rilasciate dal responsabile del Servizio Urbanistica – Ecologia del Comune di Statte e dal Responsabile del Servizio del Settore Tecnico Sezione Urbanistica dello stesso Comune.

Il 17 gennaio 2003 inoltre, con determina del Dirigente del Settore Ecologia della Regione Puglia veniva espresso parere favorevole per la valutazione di incidenza ambientale e si riteneva il progetto escluso dalla applicazione delle procedure di V.I.A. .

In data 3 Ottobre 2003 l'Assessorato all'Urbanistica e Assetto del Territorio della Regione Puglia comunicava di non poter dare ulteriore corso alla richiesta di Accordo di Programma in quanto l'intervento proposto appariva, per l'entità volumetrica e per l'estensione, in contrasto con i valori paesaggistici e panoramici dell'area d'intervento. L'ufficio scrivente riteneva quindi che l'intervento proposto, pari a mc 130.000 circa, dovesse essere adeguatamente ridimensionato, controllando in particolare l'impatto delle nuove volumetrie rispetto ai valori paesistici e panoramici del sito.

A seguito di questo parere, la società "KIKAU", ha avviato una radicale revisione del progetto presentato al fine di soddisfare il parere contrario espresso dall'Assessorato all'Urbanistica e Assetto del Territorio della Regione Puglia.

Pertanto la nuova soluzione progettuale è stata elaborata in stretto rapporto sia con l'Amministrazione del Comune di Statte sia con l'Assessorato Regionale all'Urbanistica.

Come si vedrà nel seguito la nuova soluzione progettuale ha recepito le osservazioni sollevate dall'Assessorato Regionale all'Urbanistica riducendo significativamente (circa 25% in meno) le volumetrie fuori terra. Inoltre tale volumetria è stata "diluata" sull'intera area di intervento utilizzando

anche un sistema di strutture e di tipologie edilizie a carattere “ipogeo”. Queste scelte progettuali hanno contribuito considerevolmente a ridurre l’impatto visivo dei nuovi volumi da realizzare.

Particolare attenzione è stata posta infine nella definizione del sistema vegetazionale che prevede sia il recupero delle associazioni vegetali esistenti (il bosco di conifere, la macchia mediterranea, ecc.) sia l’ampliamento delle aree destinate a “verde” con la messa a dimora di nuove essenze congruenti con la vegetazione esistente (macchia mediterranea, pineta, ecc.).

2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L’area della Masseria Accetta Grande fa parte del cosiddetto “territorio delle Gravine” costituito dagli ultimi gradoni Murgiani che si affacciano sulla pianura costiera del Golfo di Taranto da Matera, ad ovest, sino a Grottaglie, ad est.

Quest’area pur rientrando in un contesto di area vasta a forte valenza paesaggistica e ambientale mostra, come le aree limitrofe, i segni evidenti degli interventi antropici che si sono succeduti nel corso degli anni e che hanno portato ad un progressiva riduzione della vegetazione naturale a favore di un’agricoltura spesso intensiva (aree coltivate a vigneto) e di un conseguente abbandono delle aree boschive (Tav. IU. 0.3.0).

Il complesso edilizio della Masseria di Accetta Grande nel suo periodo di massima espansione controllava un territorio di oltre 600 ettari il quale era utilizzato per le diverse attività agricole tipiche di quel territorio (pascolo, uliveto, seminativo, ecc.). Vaste parti di detto territorio erano incolte e lasciate alla vegetazione spontanea (macchia mediterranea, pinete, ecc.) che comunque producevano reddito sia dalla potatura (produzione di legna) sia dalla raccolta dei prodotti spontanei del sottobosco (funghi, erbe, frutta, ecc.).

Oggi l’area continua ad avere una vocazione agricola ma deve convivere con la ingombrante presenza dell’Italsider che occupa una parte del panorama verso Sud e quindi verso il mare.

Restringendo la descrizione ai circa 85 ettari interessati dal progetto, questa grande area, di forma rettangolare allungata nella direzione Est – Ovest (mt 360 x 2200), si presenta con un andamento pressoché pianeggiante. Infatti il dislivello nella sezione trasversale Nord – Sud risulta di circa mt 15, ossia con una pendenza media di circa il 4% (**figura 1.0**).



Figura 1.0 – Aereo foto verso il vigneto

I circa 82 ettari dell'area di intervento sono in minima parte occupati da due agrumeti, in parte coltivati a vigneto (12 ettari), in parte incolti con vegetazione residuale di macchia mediterranea e la restante parte caratterizzata da una diffusa presenza di conifere in forma di arbusto con formazioni di macchia mediterranea (condizione attuale a seguito di intervento di rimboschimento). Il suo andamento orografico pressoché pianeggiante e privo di rilievi risulta solcato in senso trasversale e nella zona più a Ovest dell'area di intervento, da due depressioni carsiche (gravine) che, pur se di limitata estensione, diventano situazioni di valore aggiunto da rispettare e valorizzare nelle scelte progettuali del nuovo intervento.

La Masseria (per estensione una delle più grandi del territorio), la cui storia e descrizione si rimanda ad apposito capitolo di questa relazione, è ubicata sul lato Est dell'area di intervento, delimitata a Nord ed a Est dalla Provinciale n° 40. Essa è circondata da pertinenze e annessi (ricoveri, ovili, cisterne, orti, ecc.) e si affaccia, con il fronte Ovest su una depressione orografica nella quale trova posto un agrumeto ricco di varietà di specie.

Al di là dell'agrumeto, dietro un muro in tufo che ne delimita fisicamente l'area di pertinenza, si apre una vasta zona di forma rettangolare che si allunga per circa mt 1300. Una prima porzione di tale area (di circa 14 ettari) è attualmente priva di vegetazione o rilievi e degrada lievemente verso Sud in direzione del mare (**figure 2.0 – 2.1**). Il resto dell'area di intervento, per una lunghezza di circa mt 1000, è nettamente suddivisa in due parti secondo la direzione longitudinale:

- la prima parte a Sud corrisponde alla zona percorsa da incendio circa 15 anni or sono e soggetta ad un forte intervento di rimboschimento ma con scarsi lavori di manutenzione che ne hanno condizionato la naturale "crescita".
- La seconda parte a Nord corrisponde alla zona oggetto di una riconversione a vigneto (circa ha 12) operata alla fine degli anni novanta.

Sul fronte Est della masseria (ingresso principale), al di là della strada provinciale, si estende un'altra porzione dell'area di intervento (circa ha 16) caratterizzata quasi esclusivamente da una folta vegetazione anche ad alto fusto (pineta) con la presenza spontanea della macchia mediterranea.



Figura 2.0 – Foto panoramica verso il vigneto



Figura 2.1– Foto panoramica verso la masseria

3. DESCRIZIONE DELL'AREA D'INTERVENTO

3.1 Caratteristiche paesaggistiche

Gli aspetti paesaggistici relativi all'area d'intervento sono stati ampiamente sviluppati nella relazione paesaggistica (Tav. TA. 0.2.0) di accompagnamento al progetto (Tav. IU. 0.4.0); si rimanda a questo documento per gli approfondimenti. In particolare detta relazione evidenzia l'attuale situazione delle aree interessate dal progetto, documentando in modo dettagliato le trasformazioni subite dal territorio e sottolineando le valenze paesaggistiche che tutt'ora permangono e che sono state pienamente rispettate e valorizzate nella proposta progettuale.

3.2 La strumentazione urbanistica vigente: il PRG

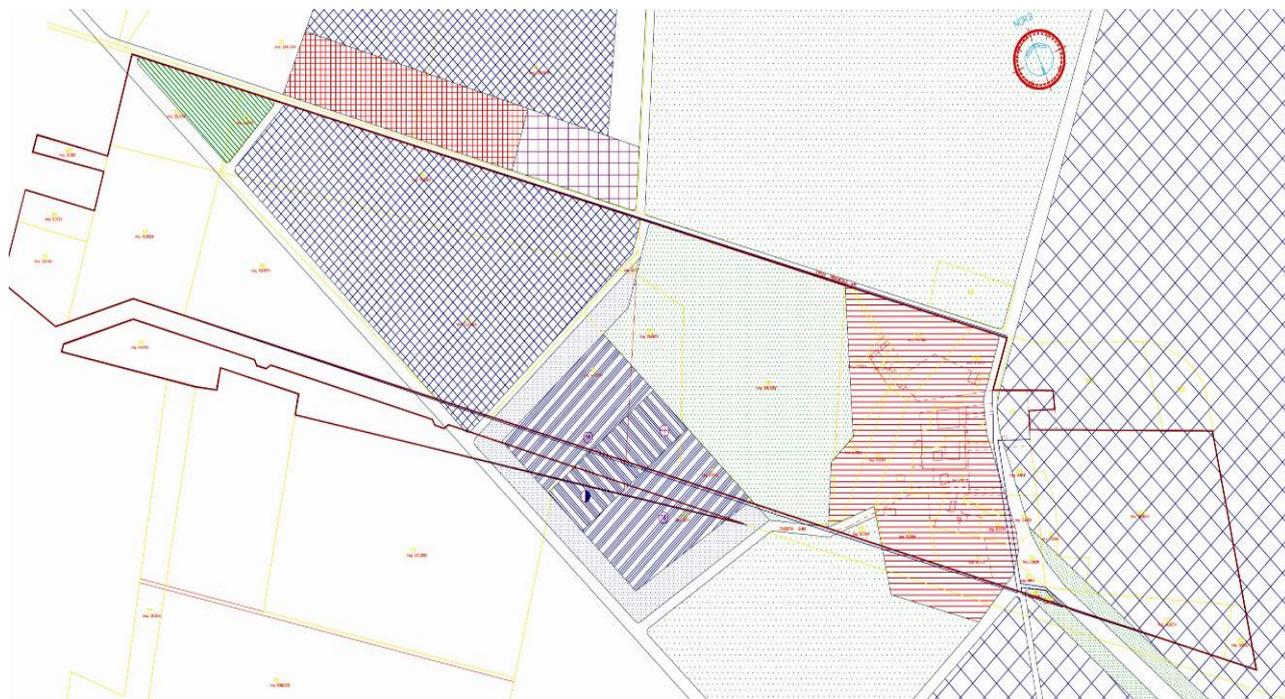
Il Comune di Statte, che, pur costituendo da più di dieci anni una realtà urbana e amministrativa autonoma, caratterizzata quindi da problematiche insediative tipiche di un piccolo centro urbano profondamente diverse da quelle di una grande città come Taranto, risulta ancora oggi governata da uno strumento urbanistico concepito quasi trent'anni fa per una città portuale di più di 100.000 abitanti. La Variante Generale al Prg di Taranto, adottata nel 1974 e definitivamente approvata nel 1978, delegava al territorio di Statte la funzione di un quartiere satellite destinato prevalentemente a zone residenziali periferiche per edilizia economica popolare, zone per attrezzature d'interesse collettivo e per servizi di interesse pubblico e zone per insediamenti legati alle attività industriali e retroportuali. L'analisi dello strumento urbanistico vigente si è rivelata però fondamentale per le seguenti ragioni:

- 1°, confermare l'anomalia registrata nell'indagine conoscitiva riguardante la realtà urbanistica e territoriale del Comune di Statte, verificando come le previsioni della Variante Generale, peraltro poco attente alle peculiari caratteristiche storiche, ambientali, paesaggistiche e geomorfologiche del territorio in oggetto, possano essere comprese solo considerando la loro aderenza non solo ad una realtà urbana di grandi dimensioni, ma anche e soprattutto in relazione a strategie di sviluppo legate ad un quadro storico e a realtà socio-economiche profondamente lontani da quelli attuali;
- 2°, evidenziare la presenza di eventuali residui residenziali, produttivi, commerciali e/o ricettivi e valutarne l'eventuale compatibilità con le scelte e gli indirizzi programmatici del nuovo strumento urbanistico in fase di elaborazione.

Nello specifico l'area in oggetto è interessata dalle seguenti tipizzazioni (**figura 3.0**):

- A2 - Verde vincolato
- A4 - Verde agricolo di tipo A
- A14 - Aree di parcheggio
- B 1.1 - Attrezzature di interesse collettivo religioso
- B 2.9 - Servizi d'interesse pubblico Autoporto

- C 9.5 A - *Attrezzature turistico - balneari, fieristiche, Attrezzature alberghiere a carattere residenziale*
- C 9.5 B - *Attrezzature turistico – balneari, fieristiche Attrezzature alberghiere B di transito*
- D9 - *Zona residenziale di espansione di tipo B*



	A 1 - Verde di rispetto		A 12 - Aree per attrezzature d'interesse comune		C 9.5 A - Attrezzature turistiche, balneari, fieristiche. Attrezzature alberghiere A a carattere residenziale
	A 2 - Verde vincolato		A 14 - Aree di parcheggio		C 9.5 B - Attrezzature turistiche, balneari, fieristiche. Attrezzature alberghiere B di transito
	A 4 - Verde agricolo di tipo A		B 1.1 - Attrezzature d'interesse collettivo religioso		D 9 - Zona residenziale di espansione tipo B
	A 5 - Verde agricolo di tipo B		B 1.3 - Attrezzature d'interesse collettivo sociale		
	A 11 - Aree per l'istruzione		B 2.9 - Servizi d'interesse pubblico. Autoporto		

Figura 3.0 - Piano Regolatore Generale 1978

3.3 Le prescrizioni del Documento Programmatico Preliminare del redigendo PUG

Il redigendo Piano Urbanistico Generale (PUG) di Statte si sta confrontando, da un lato, con una realtà urbana e territoriale profondamente segnata dalle conseguenze negative di una generale carenza, negli anni passati, dell'azione di controllo dei processi di crescita spontanea e, soprattutto, della insufficiente qualità e funzionalità degli spazi urbani prodotti, dall'altro con l'esigenza reale dell'Amministrazione di dotarsi, a oltre dieci anni dall'autonomia, di un proprio strumento di governo del territorio e di indirizzo programmatico delle trasformazioni per lo sviluppo futuro.

In una realtà comunale come quella attuale, nella quale la mancanza di suoli edificabili, esaurite le aree destinate del Prg vigente all'espansione, la carenza di servizi e infrastrutture nei tessuti urbani esistenti e il degrado ambientale del territorio nel suo complesso hanno determinato un evidente aumento dei flussi migratori in direzione dei Comuni limitrofi, in particolare Crispiano e Massafra, il

nuovo piano promuove interventi di trasformazione e riqualificazione urbana, interventi sull'ambiente finalizzati alla salvaguardia delle zone di valore ambientale e naturalistico presenti nel territorio e soprattutto si prefigge di rilanciare lo sviluppo economico della città e del territorio, promuovendo strategie di intervento non solo nei settori tradizionali dell'attività produttiva e commerciale, ma anche e soprattutto nei settori legati ai servizi, all'attività ricettiva e turistico-alberghiera, attraverso la disponibilità di nuove trasformazioni nel territorio e la programmazione di interventi mirati al recupero e alla valorizzazione del patrimonio storico-architettonico e naturalistico-ambientale, anche attraverso la previsione di nuove infrastrutture e al completamento dei progetti in corso di attuazione.

In quest'ottica i contenuti della proposta dell'Accordo di Programma sono stati favorevolmente recepiti e nella tavola P3- Schema strutturale del Documento Programmatico Preliminare del redigendo PUG, l'area del presente intervento è stata tipizzata come "Area destinata ad attività turistico alberghiera" (figura 4.0).

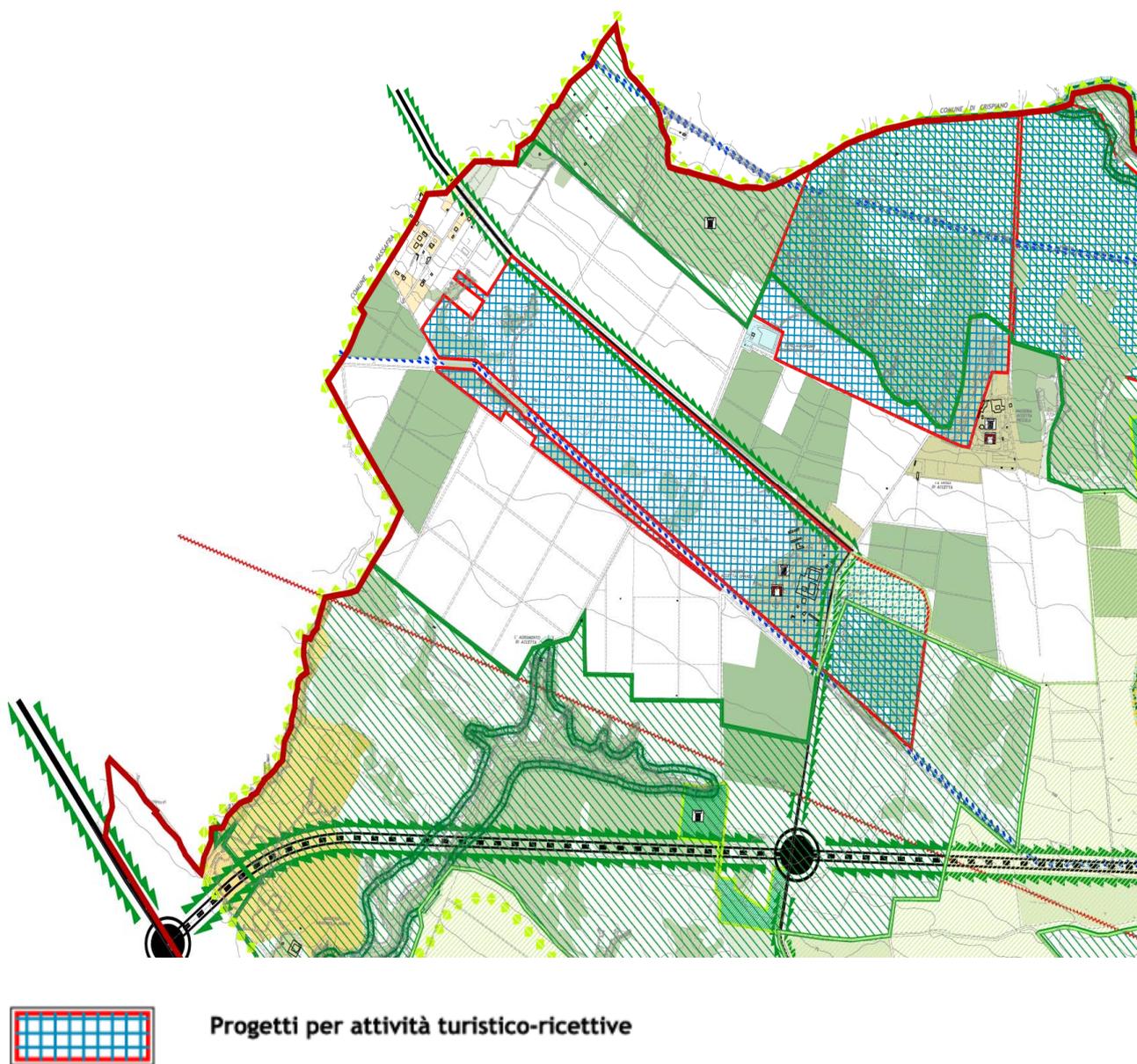


Figura 4.0 – Tav. P3-Schema Strutturale – D.P.P del redigendo PUG

3.4 Il regime vincolistico: il PUTT/P

Come precisato in premessa, l'intera area rientra tra i Territori Costruiti, così come perimetrati nei primi adempimenti, poiché è oggetto di un P.P.A. precedente al 1990. Pertanto ai sensi dell'art. 1.03 punto 5 delle N.T.A. del P.U.T.T. / P le norme riferite al titolo II "ambiti territoriali estesi" e titolo III "ambiti territoriali distinti" non trovano applicazione all'interno dei territori costruiti (Tav. IU. 0.5.0). Si rimanda, comunque, alla relazione paesaggistica allegata per una completa ed esauriente istruttoria relativa a quanto prescritto dal P.U.T.T. / P.

4. STORIA DEL COMPLESSO "MASSERIA ACCETTA GRANDE"

Le vicende storiche del complesso "Masseria Accetta Grande" e del vasto territorio agricolo su cui esercitava la sua influenza sono state ampiamente e approfonditamente trattate in una pubblicazione curata da Vincenzo Antonio Greco ed edita dalla stessa "KIKAU Turismo e Cultura" nel 2001. In questa sede quindi si riassumeranno sinteticamente alcune fondamentali note informative, ricavate da tale pubblicazione, il cui scopo è quello di sottolineare l'importanza di questa struttura e la valorizzazione che potrebbe derivarne da un corretto sviluppo del suo territorio circostante immettendola in un circuito turistico qualificato.



Figura 5.0 – Aereo foto verso del Complesso Masseria Accetta Grande

La prima menzione di una tenuta denominata “di San Paolo e Accetta” risale al 1465 quando la stessa viene donata alle Benedettine del monastero di San Giovanni Battista di Taranto.

Nel 1512 la tenuta viene concessa in enfiteusi perpetua alla Congregazione degli Olivetani di stanza a Taranto. Il tentativo delle Benedettine di rientrarne in possesso fallì definitivamente con una sentenza del supremo tribunale ecclesiastico del 1573.

Per tutto il '500 la masseria e le sue difese furono al centro di varie vicende legate sia alla sua gestione sia ai rapporti con le autorità centrali (Dogana e Università di Taranto) che con le città vicine (Massafra, Martina, Grottaglie) la cui importanza era in forte crescita. Il territorio della masseria è caratterizzato in questo periodo dalla presenza di coltivazioni cerealicole, ulivi e macchia ed è quindi attiva anche nel settore della pastorizia. Il '600 rappresentò per Accetta un periodo critico legato alla crisi congiunturale negativa che aveva interessato tutta l'area europea. Sono numerosi gli affittuari che si avvicendarono nel corso del secolo con inevitabili liti giudiziarie.

Il nuovo secolo, il '700, rappresenta al contrario un periodo di grande crescita per l'agricoltura meridionale in generale e per Accetta in particolare.

Questo è il periodo delle grandi trasformazioni per la masseria sia sotto il profilo organizzativo produttivo che edilizio promosse dai Padri Olivetani. I nuovi conduttori si assumono anche l'onere di apportare migliorie alla torre, alle suppine, ai magazzini e alle case.

Il 1744 è l'anno delle grandi innovazioni edilizie come si legge in una relazione stilata dai “fabbricatori Francesco Paolo Lentino, Cataldo Sponziello, Lorenzo Ogliarulo”. L'elenco comprende:

- *Un lamione per i coloni con arcate di carparo bianco e lamie incassate, di fabbrica massiccio e sopra dette incassature un astrico scoperto (400 ducati);*
- *Una cucina nuova alla monacale con forno dentro (125 ducati);*
- *Una pagliera nuova, tutta lamiata con incassature ed astrico (130 ducati);*
- *Una stalla nuova, lamiata con incassature e astrico ed in ogni posta un rannicchio ad uso di stalla, un magazzino da conservar vettovaglie con graniero (120 ducati);*
- *Una grotta con farci dentro una cucina monacale per gli scalatori di olive ed altri faticatori (50 ducati).*

Di tali trasformazioni esiste traccia già nel Catasto Onciario di Taranto pubblicato nel 1746 che ne registra anche la trasformazione dell'assetto produttivo.

L'ampliamento della masseria proseguì per tutto il secolo anche con la costruzione della casina o torre e degli spazi a giardino ad essa connessi.

Con l'inizio del nuovo secolo, la soppressione dell'Ordine degli Olivetani e il trasferimento della proprietà nel patrimonio del Duca di Taranto per volere di Murat, inizia la nuova storia della masseria che deve alla nuova proprietà l'attuale assetto.

Successivamente alla caduta di Napoleone e alla restaurazione dei Borboni la masseria entrò nel demanio pubblico e fu quindi venduta per 2500 ducati a Giandomenico Cordiglia commerciante di origine genovese ma da tempo residente a Taranto.

Per tutto l'800 e la prima parte del '900 la masseria appartenne alla famiglia Cordiglia dopo di che, a seguito di varie vicissitudini sarà suddivisa prima tra i diversi eredi e successivamente tra i

diversi acquirenti. Solo alla fine del secolo scorso (1992) la Kikau S.p.A., attuale proprietaria, ricostituiva il nucleo originario, acquistando tutte le quote e, quindi, rendeva possibile l'attuale assetto unitario dei vari corpi di fabbrica che in precedenza erano stati frazionati (Tav. IU. 0.6.0) **(figura 5.0 – 5.1).**



Figura 5.1 – Complesso Masseria Accetta Grande

5. LA MASSERIA OGGI

Il complesso edilizio della Masseria di Accetta Grande è costituito sostanzialmente da:

- Il nucleo centrale della Masseria e l'ovile San Paolo
- L'ovile a Sud
- L'ovile a Nord e l'agrumeto

5.1 Il nucleo centrale della masseria e l'ovile San Paolo

Questo comparto è costituito dal nucleo centrale della masseria con una superficie coperta di circa mq 7.500 e dall'adiacente (ma separato) Ovile S. Paolo ubicato sul fronte Sud della stessa masseria che, con le sue due particolari coperture a falda ricoperte con lastre di pietra, costituisce il primo insediamento intorno al quale si è sviluppato l'attuale complesso rurale **(figura 6.0).**



Figura 6.0 – Vista da Sud del Complesso Masseria Accetta Grande

Il corpo di fabbrica più importante del complesso di Accetta Grande, che ne rappresenta il nucleo centrale, risulta costituito da due grandi corpi di fabbrica di forma quadrangolare, dotati di due portali di ingresso indipendenti sul lato Est (prospetto principale) attraverso i quali si accede alle grandi corti interne a forma anch'esse quadrangolari su cui si affacciano tutti gli ambienti e gli spazi che ne definiscono il piano terra.

Il primo corpo di fabbrica, situato a Sud del complesso, presenta al suo interno una grande corte (mt 35 x 25) segnata dalla presenza di un pozzo realizzato in conci di pietra che contribuisce, con la sua centralità, a caratterizzarne lo spazio.

Su questa grande corte affacciano tutti gli ambienti e gli spazi che individuano, con la loro successione, il perimetro della stessa corte. Di particolare interesse è la piccola chiesetta ubicata, entrando dal portone principale, sulla destra sotto l'ampio androne. Al suo interno si segnala, sulla parete di fondo, la presenza di un pregevole altare ricco di stucchi e decorazioni. Sulla sinistra si aprono i grandi ambienti voltati, destinati alle varie attività produttive che si sono svolte nel corso dei secoli. Al centro di questi spazi interni troneggia il "grande camino" che per dimensioni e forma risulta sufficiente a caratterizzarne l'unicità estetica e a misurarne la spazialità.

Da questi ambienti si accede al "trappeto" dove sono ben visibili le dieci nicchie realizzate nello spessore della muratura in cui erano alloggiati i torchi per la spremitura delle olive.

Completano gli ambienti di questo primo corpo di fabbrica le stalle delle quali, una, risulta ancora completa di rivestimento in maiolica e di paratie lignee di separazione dei vari box.

Attraverso un arco, posto sul lato opposto all'ingresso principale ma disassato rispetto ad esso, si passa alla corte più piccola, di pertinenza del palazzo padronale, su cui si affacciano altri ambienti e lo stesso portone di accesso a detto palazzo. A questo edificio, costituito da due piani fuori terra con destinazione residenziale (residenza padronale), è stato aggiunto sul lato Nord, successivamente, un secondo edificio, sempre a carattere residenziale (residenza padronale), ma con accesso dal giardino di sua pertinenza al quale si arriva mediante la corte più grande ubicata a Nord della prima. Le due unità residenziali, benché distinte, sono state, nel corso degli anni, collegate tanto da apparire un unico organismo, mantenendo comunque una certa autonomia funzionale ed estetica. Il secondo edificio, con il suo ingresso di rappresentanza sul giardino, la grande scalinata di collegamento con il piano nobile e gli ampi saloni che ne caratterizzano la qualità estetica, confermano la crescita economica e sociale della proprietà che sente la necessità di dotarsi di adeguati spazi di rappresentanza.

Dalla seconda grande corte a Nord (mt 30 x 40), anch'essa dotata di un pozzo ubicato in posizione eccentrica, si accede a una serie di ambienti voltati destinati in passato a deposito, magazzini e alloggi per la manodopera stagionale proveniente anche da altri Comuni della Regione.

In una parte di questi ambienti è presente, ancora oggi, completo degli antichi torchi in legno, il secondo trappeto. Quindi nel suo insieme "la masseria" costituisce un organismo architettonico complesso, dove ai caratteri essenziali propri degli edifici rurali destinati alle attività produttive si uniscono qualità funzionali ed estetiche stratificate nel corso dei secoli e che oggi, con la sua attuale configurazione, ne testimonia l'importanza storico - culturale ed economica per il suo

territorio. Il fascino di questo grande complesso rurale risiede anche nella definizione di quegli elementi architettonici che esaltano, facendoli coesistere, le contrapposizioni tra i volumi massicci delle sue murature voltate con i leggeri e delicati parapetti in volute di cotto sovrapposti che coronano gli ampi terrazzi, oppure con le delicate aperture ovali o, ancora, con i numerosi e variegati comignoli in tufo che ne caratterizzano fortemente la linea del cielo (Tav. DA. 0.3.0).

5.2 L'ovile a Sud

E' ubicato a Sud del nucleo centrale della masseria e dello stesso Ovile San Paolo, dal quale è separato data la presenza della strada che corre in direzione Est - Ovest e che collega, costeggiandola, la parte più a Sud dell'area di intervento. Ancora più a Sud, in adiacenza con l'altra viabilità pubblica, si segnala la presenza della condotta interrata del Sinni (**figura 7.0**).



Figura 7.0 – Foto satellitare dell'Ovile Sud del Complesso Masseria Accetta Grande

Lo stato di conservazione di questa parte del complesso di Accetta Grande risulta fortemente compromesso (crolli, asportazione di materiali, superfetazioni, ecc.) al punto che in alcune sue parti possono solo intuirsi i volumi e le funzioni che in esse si svolgevano. Comunque nel suo insieme questa parte del complesso di Accetta Grande era sicuramente destinato al ricovero degli animali. Infatti è costituito da vecchie stalle prive di coperture, aree recintate da alti muri in tufo per lo stazionamento delle greggi, piccoli ambienti con aree annesse recintate per il ricovero dei suini e interessanti strutture per la raccolta dell'acqua piovana (cisterne).

Inoltre, ubicata al centro, si delinea una modesta costruzione a destinazione residenziale, parzialmente crollata ma caratterizzata dalla presenza di una stanza-camino su cui emerge, con la sua essenziale forma a tronco di piramide, il grande comignolo realizzato con conci di pietra e tufo.

Questa costruzione centrale merita sicuramente un intervento di recupero e di restauro con ricostruzione delle parti mancanti e naturalmente una sua riconversione funzionale così come per gli altri manufatti al fine di restituire unitarietà e funzionalità all'intero comparto.

Infine si sottolinea che il mancato intervento di recupero e di riconversione di detti manufatti condannerebbe rapidamente e definitivamente alla dissoluzione questa parte del complesso di Accetta Grande. Si segnala, sul lato Ovest, in adiacenza con la Provinciale n° 40, la presenza di un agrumeto, completamente recintato da muri in tufo, nel quale si evidenzia la presenza di un piccolo ma caratteristico volume "ipogeo" (annesso rustico) (Tav. DA. 0.4.0).

5.3 L'ovile a Nord e l'agrumeto

Il comparto C è ubicato a Nord del nucleo centrale della Masseria ed è separato da questo da una depressione (in parte artificiale) che attraversa l'area di intervento in direzione trasversale (nord-est / sud-ovest).

Questa depressione, che lambisce il volume principale dell'ovile Nord, è ancora oggi un suggestivo agrumeto con un'ampia varietà di specie di agrumi.

Lo spazio si articola secondo una "scenografica" costruzione geometrica in cui il percorso centrale longitudinale è segnato (nei due punti estremi) a Nord dalla presenza di una scala "monumentale" in tufo che consente l'accesso diretto da nord-est superando il relativo dislivello e a Sud da un "abside" in tufo che rappresenta l'elemento di chiusura e quindi il limite Sud di detto asse. Su detto asse si struttura tutto lo spazio dell'agrumeto, seguendo il lieve e naturale degradare verso Sud dell'andamento orografico (**figura 8.0**).

La sequenza di alcune grotte e rocce affioranti sul versante nord-ovest, intervallate da una vegetazione autoctona (ulivo, macchia, fico, ficodindia, ecc.), contribuiscono alla formazione di un piccolo "sistema ambientale chiuso". Ciò è confermato sia dalla presenza, nella parte più alta dello stesso versante, del lungo muro in tufo (crollato in un punto) sia, sul versante Sud – Est, dalla presenza del muro di contenimento in tufo che regge il salto di quota dal piano più basso dell'agrumeto al piano di sistemazione della masseria.

Entrambi, come può ben immaginarsi, ne definiscono fisicamente l'ambito.

Interessante risulta il canale per la raccolta delle acque meteoriche segnato, con passo regolare, dalla presenza di colonnine in tufo che ne individuano il tracciato alla base del muro di contenimento del versante Sud-Est.

Il canale, seguendo l'andamento della depressione, passa al di sotto della "struttura a ponte", la quale, superando in piano detta depressione, collega il nucleo centrale della masseria con l'ovile Nord. La soluzione consente il regolare deflusso, verso valle, delle acque meteoriche e, grazie alla presenza di appositi canali, l'alimentazione delle varie cisterne presenti lungo il suo tracciato.

A monte della "struttura a ponte" si affaccia, sulla citata depressione, un grande trappeto ipogeo risalente alla metà del '700 che rappresenta, in parte, il piano interrato del volume principale dell'ovile Nord. Quest'ultimo è costituito da un'area completamente recintata, all'interno della quale, trovano spazio due ordini doppi di arcate destinate in passato al ricovero degli animali e il

già citato volume principale destinato sia a dormitorio per i braccianti stagionali chiamati a svolgere le varie attività agricole sia ad abitazione del pastore / custode (Tav. DA. 0.5.0).

Assai particolare risulta il manufatto che accoglie l'ambiente per la mungitura degli animali.

Esso è costituito da un cilindro con copertura in stile moresco, con le due aperture contrapposte che, attraverso un percorso obbligato, consentivano il passaggio e lo stazionamento degli animali e quindi il razionale e ordinato svolgersi delle varie fasi operative.



Figura 8.0 – Vista sull’Ovile Nord

6. IL PROGETTO

Scopo dell'intervento, che ricade interamente su una unica proprietà (KIKAU Turismo e Cultura) (Tav. IU. 0.7.0), è quello di definire una strategia che sia in grado di riportare quest'area ad un ruolo centrale di sviluppo territoriale, dove, il complesso della Masseria Accetta Grande, cessata la sua funzione attiva nel processo di produzione agricola, assuma il ruolo di "volano" da cui trarre, per il fascino della sua storia, per le dimensioni e la qualità degli spazi disponibili, le risorse culturali, e non solo, necessarie ed indispensabili ad avviare nuovi processi di trasformazione e di crescita di tutto il territorio, sempre nell'ottica della valorizzazione e tutela del patrimonio storico-architettonico e naturalistico-ambientale.

Tale impostazione consentirà di ricostituire un "luogo riconoscibile" fortemente legato alle sue radici anche nella sua nuova dimensione di elemento propulsivo per lo sviluppo economico, sociale e culturale di questa parte del territorio.

Non si tratta quindi di immaginare una ennesima struttura agrituristica bensì di creare una nuova "infrastruttura territoriale" che trova linfa vitale nel mondo della "civiltà contadina" nell'accezione più moderna del termine. In questa ottica si inquadra la presente proposta progettuale che si inserisce

all'interno di un più vasto programma di investimenti che la "KIKAU Turismo e Cultura" ha intrapreso anche con l'acquisizione di un'altra masseria storica (Lamastuola) e l'avvio a breve di una produzione vinicola di alto livello proprio intorno a quest'ultima struttura, dove appare evidente la qualità e la congruenza dell'intervento paesaggistico realizzato. Punto di partenza del presente progetto è la nota dell'Assessorato all'Urbanistica della Regione Puglia n. 11276/c del 31.10.2003 con cui si sottolinea che *"per le caratteristiche intrinseche di integrità ancora evidenti, richiede cautela negli interventi, onde non alterare sensibilmente i valori paesaggistici e panoramici esistenti, anche in rapporto al complesso storico – architettonico della masseria Accetta Grande."* e a proposito degli aspetti prettamente urbanistici si legge *"in relazione alle varie funzioni urbanistiche interessate soprattutto di carattere pubblico, necessita più propriamente di valutazioni da correlare alla struttura ed impostazione del P.R.G."* si conclude quindi che *"Tutto ciò premesso, e previa verifica più approfondita della natura e qualità delle caratteristiche vegetazionali delle aree interessate, questo ufficio ritiene che l'intervento proposto pari a mc. 130.000 circa debba essere adeguatamente ridimensionato, con particolare considerazione dei valori paesistici e panoramici."*

Dal contenuto di queste note si possono quindi estrapolare gli elementi vincolanti e gli stimoli per una più aderente e congrua impostazione progettuale, che per punti può essere così sintetizzata:

- 1) Necessità di una attenta analisi delle caratteristiche paesaggistiche e panoramiche dell'area di intervento che diventano valore aggiunto per le scelte progettuali;
- 2) Verifica sul territorio, a seguito delle trasformazioni degli ultimi anni, dell'esistenza degli elementi di rilevanza paesistica e confronto con il regime vincolistico fissato dal PUTT - Puglia;
- 3) Approfondimento della conoscenza dei manufatti emergenti esistenti sull'area di intervento, finalizzando detto approfondimento in una ottica di recupero, restauro e riconversione funzionale congruente con le naturali vocazioni che gli edifici e le loro pertinenze esprimono;
- 4) Verifica e confronto delle indicazioni contenute nel P.R.G. vigente rispetto a quanto previsto nel D.P.P. del futuro P.U.G. in fase di elaborazione;
- 5) Ridimensionamento della cubatura complessiva da realizzare ma soprattutto maggiore controllo delle volumetrie rispetto alle emergenze architettoniche, alla loro eventuale integrazione e al rapporto con le "visuali panoramiche esistenti";
- 6) Valorizzazione dell'attuale situazione vegetazionale, anche se ridotta e residuale, a causa degli interventi di cui già detto, quale aspetto centrale nella impostazione programmatica e progettuale dell'intervento.

Questa condizione di precarietà, in particolare della macchia mediterranea ma anche delle altre essenze esistenti, rappresenta una occasione importante sia per recuperare e tutelare la situazione esistente sia per ripristinare, ove possibile, quelle parti del paesaggio ormai compromesse, grazie all'ampliamento delle aree a "verde", proprio quelle aree che hanno subito le trasformazioni più pesanti negli ultimi anni (situazione foto satellitare).

Le condizioni fissate risulteranno congruenti con le finalità dell'intervento stesso che vede la "natura" quale reale e fondamentale valore aggiunto su cui poggiare l'intero investimento economico e di risorse umane.

Per una più chiara e sintetica esposizione delle scelte progettuali, ma anche come programma temporale delle realizzazioni, si ritiene di suddividere l'insieme degli interventi in "COMPARTI". Tale suddivisione (Tav. IU. 0.10.0), strumentale anche nella programmazione degli investimenti economici, può essere rappresentata come di seguito riportato:

- COMPARTO - A – IL NUCLEO CENTRALE DELLA MASSERIA ACCETTA GRANDE
- COMPARTO – B – L'OVILE A SUD (RESIDENZE STORICHE)
- COMPARTO – C – L'OVILE A NORD (CENTRO PER L'ASCOLTO DELLA MUSICA)
- COMPARTO – D – LA STRUTTURA POLIVALENTE (CENTRO CONGRESSI)
- COMPARTO – E – IL NUCLEO ALBERGHIERO CENTRALE
- COMPARTO – F – LE UNITA' ALBERGHIERE DELL'AGRUMETO
- COMPARTO – G – LE UNITA' ALBERGHIERE "IPOGEE"
- COMPARTO – H - LE UNITA' ALBERGHIERE "RURALI"
- COMPARTO – I – IL CENTRO BENESSERE (SPA)

6.1 Gli interventi sui manufatti esistenti

6.1.1 Comparto - A - Il nucleo centrale della Masseria Accetta Grande

Il nucleo centrale della Masseria dovrà costituire il vero "valore aggiunto" dell'intervento attraverso la massima valorizzazione dell'esistente in un approccio di tipo strettamente conservativo. Per queste motivazioni, in questa fase del progetto, non sono stati individuati nello specifico gli interventi puntuali da realizzarsi.

Questi saranno oggetto della successiva fase dell'iter progettuale in cui sarà indispensabile dialogare e concordare, le linee filologiche degli interventi, con l'Ente preposto alla tutela del Bene (Soprintendenza della Provincia di Taranto).

Quindi, per ora, sono stati definiti gli ambiti funzionali necessari allo svolgimento delle attività turistico alberghiere le quali dovranno essere compatibili con gli spazi e le strutture esistenti, preservandone la loro integrità e specificità.

Per queste motivazioni i posti letto, dell'intera struttura alberghiera, sono stati individuati al di fuori del nucleo centrale della Masseria, la quale, invece, dovrà accogliere funzioni di carattere più generale e di supporto.

In particolare la struttura sarà suddivisa in quattro grandi ambiti funzionali:

- Spazi di ricezione, accoglienza e amministrazione;
- Spazi per il museo di Accetta Grande e della Civiltà Contadina;
- Spazi per la promozione esposizione e vendita dei prodotti del territorio;
- Spazi per le attività di ristorazione ed intrattenimento.

(Tav. DA. 0.3.1)

Spazi di ricezione, accoglienza e amministrazione

L'approccio dell'utenza con la struttura turistico alberghiera nel suo complesso dovrà avvenire attraverso la fruizione degli spazi del nucleo centrale della Masseria, i quali bene si prestano all'accoglienza, grazie alle loro caratteristiche architettoniche di grande semplicità e fascino. L'accoglienza non avrà solo funzione di portineria ma conterrà tutti gli spazi di relazione tipici delle strutture alberghiere: salotti, salette per riunioni, sale multimediali, bar, info-point, ecc..

Le funzioni amministrative saranno ubicate in parte al piano terra ed in parte nell'edificio padronale che affaccia sulla corte più piccola.

Spazi per il museo di Accetta Grande e della Civiltà Contadina

Nella zona più a Sud della masseria, quella con affaccio sulla corte con il pozzo centrale, saranno allestiti degli spazi attrezzati per accogliere sia le testimonianze legate alla storia della masseria di Accetta Grande e del suo territorio, sia per musealizzare l'insieme dei numerosi oggetti e strumenti legati alla tradizione contadina del territorio nelle varie epoche storiche.

In questa ottica e, in funzione di supporto scientifico e divulgativo, saranno raccolti e visualizzati i contenuti della importante ricostruzione storica del territorio di Accetta Grande, curata da Vincenzo Antonio Greco (per la KIKAU SPA), dalla quale emerge evidente l'importanza che questa struttura ha rappresentato nel tempo per lo sviluppo culturale, politico, e socio – economico di questo ambito territoriale e non solo.

Spazi per la promozione esposizione e vendita dei prodotti del territorio;

Insieme al Museo di Accetta Grande altri spazi saranno destinati alla promozione dei prodotti dell'artigianato e dell'agricoltura di questo ambito territoriale ma anche di quelle produzioni che la stessa proprietà attualmente già produce e commercializza (agrumi, uve, vino, ecc.).

In particolare, nella parte a Nord della Masseria, quella che affaccia sulla corte più grande, sono previsti spazi per l'esposizione, la degustazione e la vendita, con specifici ambienti in cui riprodurre, a scopo divulgativo, le tecniche di lavorazione dei prodotti tipici del territorio.

Una parte di questi spazi saranno attrezzati con strutture mobili dove potranno svolgersi manifestazioni con una partecipazione limitata di pubblico, sapendo che, eventi di grande importanza potranno essere realizzati negli spazi della nuova Struttura Polivalente prevista in progetto che, con il suo grande Centro Congressi, è in grado di accogliere manifestazioni per 1100 persone.

Spazi per le attività di ristorazione ed intrattenimento.

La parte centrale della masseria, quella ubicata tra le due grandi corti, sarà destinata alle attività di ristorazione e intrattenimento e agli spazi di supporto necessari al suo funzionamento.

Anche il primo piano del secondo edificio, quello a Nord, con ingresso dal giardino, sarà destinato alle stesse attività di ristorazione ed intrattenimento. Questi servizi saranno a disposizione dei visitatori della masseria, ma potranno affiancarsi agli spazi della ristorazione previsti nella nuova struttura del Centro Polivalente (Comparto D) in caso di grandi eventi che il Centro Congressi potrà accogliere e al quale è destinato. Come già detto tutti gli interventi di riconversione saranno sempre rispettosi della integrità del complesso architettonico.

6.1.2 Comparto - B - L'ovile a Sud

Gli interventi e le destinazioni funzionali previste per questa parte del complesso di Accetta Grande, devono tener conto sia dello stato di conservazione che risulta fortemente compromesso (crolli, asportazione di materiali, superfetazioni, ecc.) sia della netta separazione determinata dalla viabilità storica esistente (direzione Est – Ovest) tra la masseria e lo stesso ovile Sud.

Anche la sua configurazione morfologica, chiusa in se stessa dai muri di recinzione che ne definivano gli spazi in cui erano raccolti e difesi gli animali, determina un organismo che, pur rappresentando una parte del complesso di Accetta Grande, risulta autonomo ed autosufficiente nel suo ruolo di nucleo “periferico”. La lettura dello stato dei luoghi suggerisce l'indirizzo delle scelte progettuali.

Infatti il progetto prevede di recuperare, nel segno della massima semplicità costruttiva e formale, le volumetrie residuali, per destinarle ad unità alberghiere residenziali, autonome nella loro disponibilità di spazi e servizi, ma legate al nucleo centrale della masseria sia per il ruolo complementare della loro nuova funzione sia per mantenere una “visione” unitaria, dell'intero complesso.

Quindi l'Ovile Sud sarà costituito complessivamente da tre corpi di fabbrica (in parte esistenti) destinati alle unità alberghiere (n° 28 unità), un corpo centrale (esistente) che ospiterà gli spazi comuni ed i servizi, due nuovi corpi di fabbrica (porticati) destinati a spazi comuni esterni e pensati come elementi di “ricucitura” delle diverse volumetrie esistenti e di progetto.

L'intervento, nelle sue scelte “linguistiche” intende mantenere lo stesso livello di “semplicità” architettonica che caratterizza le volumetrie residuali.

Il tufo, la pietra, l'intonaco bianco, l'arco, gli ambienti voltati, il pergolato, il pozzo, il muro, rappresentano alcuni dei “materiali” del linguaggio architettonico adottato per recuperare e conservare, all'interno di una più ampia visione di insieme, le caratteristiche costruttive, formali e tipologiche di questa parte del complesso di Accetta Grande (Tav. DA. 0.4.1 – 0.4.2).

Per le sistemazioni esterne si prevede:

- il recupero delle originarie recinzioni in tufo;
- la realizzazione di percorsi e spazi comuni ombreggiati da porticati;
- la caratterizzazione dello spazio centrale con l'inserimento del “pozzo” come elemento di riferimento geometrico della sequenza “modulare” delle colonne e dei pergolati che individuano le singole unità alberghiere;
- la scelta dell'ulivo come elemento naturale nella costruzione dello spazio esterno;
- le pavimentazioni realizzate con materiali drenanti e, ove possibile, utilizzando il banco tufaceo emergente.

E' importante sottolineare, ancora una volta, che il mancato recupero e la necessaria riconversione di detti manufatti determinerebbe, rapidamente, la dissoluzione di questa parte importante del complesso rurale della Masseria Accetta Grande con evidenti ripercussioni sull'originario assetto plano-altimetrico che, anche se definito per parti, presenta una certa unitarietà nella sua configurazione architettonica e funzionale. **(Figura 9.0 – 9.1).**



Figura 9.0 – Vista sull’Ovile Sud

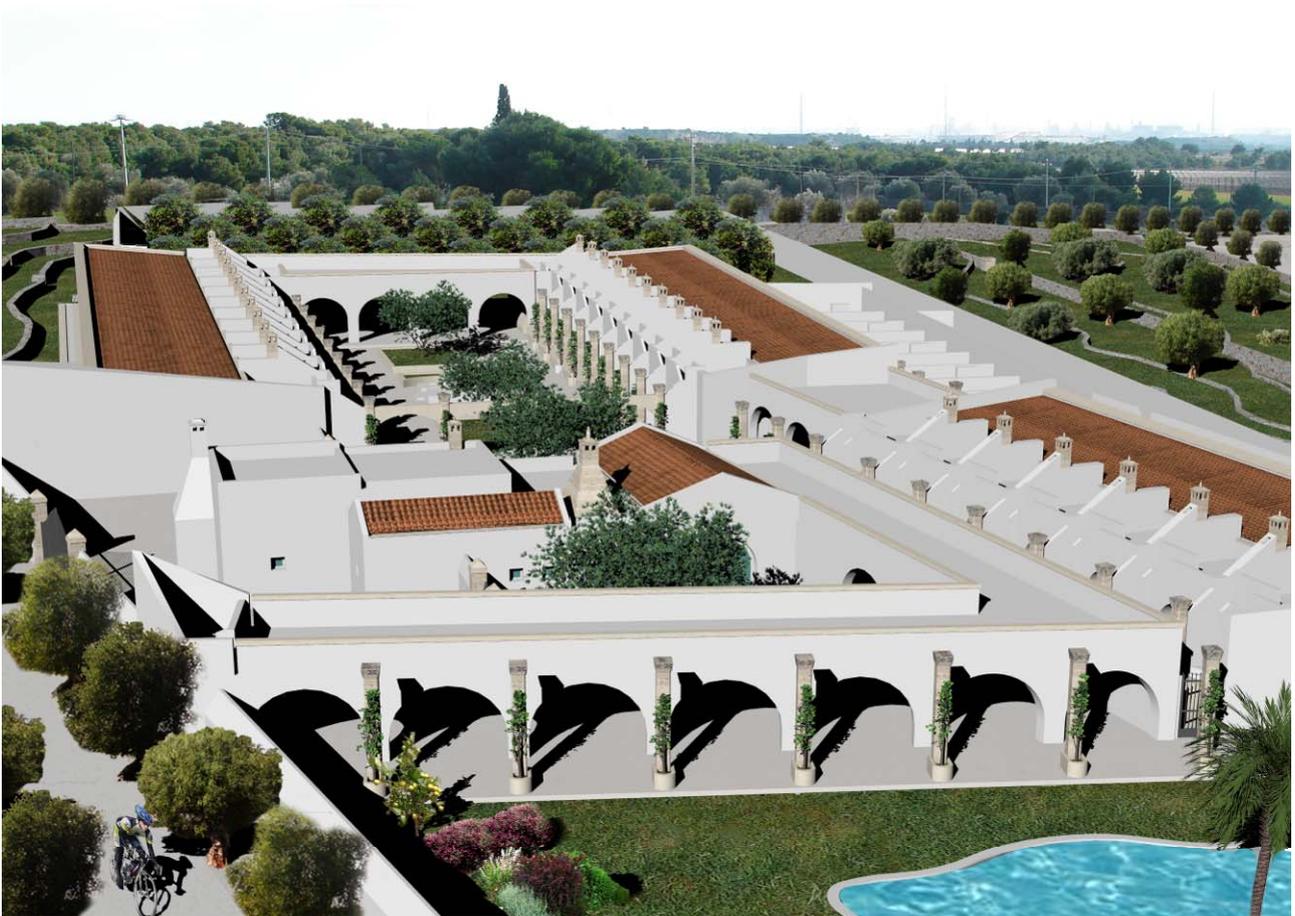


Figura 9.1 – Vista sull’Ovile Sud

6.1.3 Comparto - C - L'ovile Nord

Il Comparto C è costituito da un'area completamente recintata, all'interno della quale, trovano spazio, da una parte le arcate aperte utilizzate in passato come mangiatoie e/o ricoveri per gli animali e dall'altra i volumi principali destinati storicamente a dormitorio per i braccianti stagionali e ad abitazione del pastore / custode. Alla quota più bassa, in corrispondenza del solco carsico dell'agrumeto, si affaccia il grande "trappeto ipogeo" risalente alla metà del '700 e che rappresenta il piano interrato dell'ovile Nord.

Gli interventi previsti saranno indirizzati alla valorizzazione dell'esistente con un approccio di tipo strettamente conservativo. Per queste motivazioni, in questa fase del progetto, non sono stati definiti nello specifico gli interventi da realizzarsi. Questi saranno oggetto di successivi approfondimenti in cui sarà indispensabile, prima di assumere decisioni definitive, concordare le linee filologiche degli interventi, con l'Ente preposto alla tutela del Bene (Soprintendenza della Provincia di Taranto).

Pertanto si sono definite solo le destinazioni d'uso da attribuire agli spazi e ai volumi di cui è composto il Comparto. Queste destinazioni d'uso saranno complementari al funzionamento dell'intero complesso turistico alberghiero e finalizzate ad accogliere piccole manifestazioni per l'ascolto della musica all'aperto e/o al coperto.

In particolare la struttura sarà suddivisa sostanzialmente in due ambiti funzionali:

- Spazi di ricezione, accoglienza e amministrazione (palazzina);
- Spazi per la realizzazione del "centro dell'ascolto della musica" (spazi esterni e ipogeo).

Gli interventi da realizzare per adeguare la struttura alle nuove funzioni, dovranno essere compatibili con i manufatti esistenti, preservandone la loro integrità e specificità.

Stesso approccio sarà mantenuto per il suggestivo trappeto ipogeo che si sviluppa sotto l'ovile e che sarà conservato nello suo assetto originario, inserendo esclusivamente quelle strutture necessarie all'adeguamento degli spazi alla vigente normativa in materia di sicurezza.

Questi interventi, pur se pensati in sintonia con la situazione esistente, dovranno avere una loro precisa riconoscibilità.

Infine i lavori sulle sistemazioni esterne riguarderanno la parte antistante l'accesso all'ipogeo (canale) e la scala in tufo ubicata sul lato Sud dell'edificio principale che mette in comunicazione i due livelli della struttura (Tav. DA. 0.5.1).

6.1.4 Comparto - D - La struttura polivalente (il Centro Congressi)

La struttura polivalente è ubicata in posizione centrale lungo l'asse che taglia trasversalmente l'area di intervento. La sua posizione "strategica" consente un accesso diretto dalla viabilità perimetrale che corre parallelamente alla condotta del Sinni e su cui è ubicata un'area a parcheggio caratterizzata dalla orditura regolare dei filari alberati.

Le sistemazioni a terra, delle aree di pertinenza della struttura polivalente, prevedono, sul fronte principale, la definizione degli spazi e delle percorrenze in funzione degli accessi agli edifici, conferendo al "verde" il ruolo principale per la loro caratterizzazione. Questa definizione della

sistemazione esterna sarà strettamente legata, in continuo, con lo spazio di pertinenza, più a Nord, del Nucleo Alberghiero Centrale.

Queste nuove strutture saranno realizzate al di fuori dell'ambito di stretta pertinenza del nucleo centrale della masseria, su aree prive di vincoli e caratterizzate da un basso e controllato impatto ambientale in quanto parzialmente incassate e con coperture a "tetto giardino" (**Figura 10.0**).

Pur mantenendo una stretta relazione funzionale con la masseria e con le sue pertinenze, si tenderà a tenere distinte, dal punto di vista formale e del linguaggio architettonico, le nuove realizzazioni evitando di cadere in facili operazioni di architettura in "vernacolo".

Infatti gli edifici, nella loro definizione architettonica, presenteranno ampi riferimenti formali e tecnologici con "l'immagine ambientale consolidata" grazie anche all'utilizzo di materiali (la pietra, il tufo, l'intonaco bianco, ecc.) e scelte costruttive (l'arco, la volta, ecc.) che possano facilitare l'integrazione di questi manufatti con il contesto, senza però rinunciare ad una rilettura "moderna" dell'uso sia dei materiali sia delle tecniche costruttive.

Complessivamente la superficie lorda impegnata per la Struttura Polivalente è di circa mq 8.460 con una cubatura fuori terra di circa mc 14.418 (Tav. DA. 0.6.0 – 0.6.1 – 0.6.2 – 0.6.3).

La struttura, benché configurata come un unico organismo, risulta costituita, nelle sue funzioni principali, sostanzialmente da due parti:

- Il Centro Congressi ed i relativi spazi di servizio;
- La struttura per la ristorazione, l'accoglienza e relativi servizi.

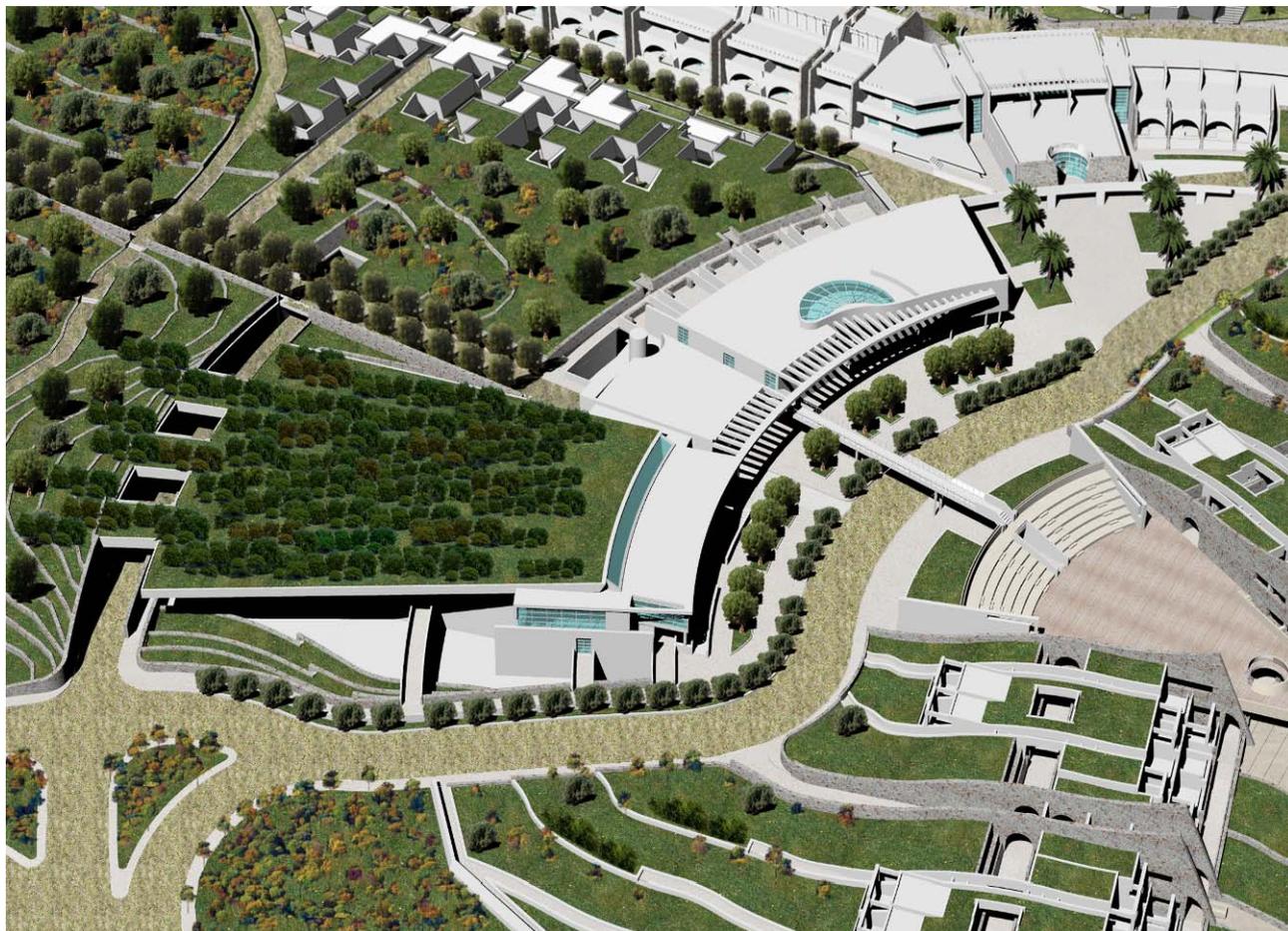


Figura 10.0 – Piano volumetrico della struttura polivalente

Centro congressi ed i relativi spazi di servizio

Elemento centrale e futuro motore propulsivo delle attività turistiche previste dall'intervento, è sicuramente il grande auditorium, destinato a "Centro Congressi" (**Figura 11.0 – 11.1**).

Esso è costituito da un corpo di fabbrica che si sviluppa su tre livelli, di cui uno completamente interrato dove è ubicata la grande sala principale da 600 posti a sedere espandibile a 800 posti accorpando lo spazio antistante che accoglie altri 200 posti a sedere.

Allo stesso piano sono previsti i servizi per il pubblico, gli ambienti di servizio per le attività congressuali, le salette di supporto alla platea, le scale, gli ascensori, i percorsi di distribuzione con le relative vie di fuga, i servizi del personale, i depositi, i locali tecnici e l'autorimessa per 14 posti auto raggiungibile mediante una rampa quasi interamente interrata.

Al piano terra trovano spazio la grande hall di ingresso con la sua reception, la caffetteria con i relativi gli spazi di servizio, i servizi per il pubblico, le salette per traduttori, le scale e gli ascensori.

Nel volume separato dalla viabilità centrale, con accesso indipendente al piano terra, sono ubicati gli uffici per l'informazione aperti al pubblico.

Al primo piano, oltre alla galleria che affaccia sulla platea con i suoi 300 posti a sedere (totale 1100 posti a sedere), sono sistemati i servizi per il pubblico, le salette riunioni di piano, gli spazi di distribuzione, gli uffici amministrativi con i relativi servizi, i corpi scala e gli ascensori.

I tre livelli, nella parte dell'ingresso principale, trovano ampie relazioni spaziali che mettono in diretto rapporto prospettico ambiti funzionali omogenei (connettivo).

La struttura polivalente è stata in parte incassata (un piano interrato), al fine di contenerne il forte impatto visivo che avrebbe potuto determinare data la sua dimensione. La stessa copertura, nella parte di pertinenza del centro congressi, è stata concepita come un grande "tetto giardino" tanto da formare una collinetta, piantumata con specie botaniche autoctone, in continuità con il sistema della macchia mediterranea esistente che, gradualmente, si integra con il bosco delle conifere.



(Figura 11.0 – vista sul Centro Congressi)



(Figura 11.1 – vista sul Centro Congressi)

La struttura per la ristorazione, l'accoglienza e relativi servizi

Questa parte della struttura polivalente, fisicamente e funzionalmente collegata con il piano interrato ed il primo piano del centro congressi, contiene gli spazi necessari per i servizi di ristorazione e/o di catering strettamente funzionali alle attività congressuali

Il corpo di fabbrica si sviluppa su tre livelli, di cui uno completamente interrato dove è ubicata una autorimessa per 12 posti auto più un'area esterna destinata a parcheggio e servita da una rampa quasi completamente interrata. Sempre al piano interrato sono ubicati i servizi del personale, la scala, l'ascensore (montacarichi), i depositi, le celle frigorifere e l'area di movimentazione e stoccaggio. Al piano terra trovano spazio, l'ingresso che si apre direttamente sulla grande sala per ricevimento, gli spazi caffetteria e guardaroba, i servizi per il pubblico, la scala di servizio, gli spazi di disimpegno e distribuzione, il montacarichi con la sua area di controllo e movimentazione, l'area per la preparazione e, distinta, quella per il lavaggio. Al centro della grande sala, in prossimità dell'ingresso principale è ubicata la scala di collegamento con il primo piano che, con la sua grande apertura, consente di mettere in relazione spaziale e percettiva i due livelli dell'edificio.

Al primo piano, oltre alla seconda grande sala per ricevimento, sono ubicati i servizi del pubblico, lo spazio guardaroba, la scala di servizio ed il montacarichi, l'area di controllo e distribuzione, gli uffici e uno spazio di ricevimento riservato.

L'intero volume è caratterizzato dal grande lucernario posto in copertura che, con la sua luce zenitale, illumina il primo piano e il piano terra (**Figura 12.0**).



(Figura 12.0 – vista sulla struttura di accoglienza)

6.1.5 Comparto - E - Il nucleo alberghiero centrale

Il Nucleo Alberghiero Centrale rappresenta il punto di riferimento logistico e funzionale per tutte le diverse tipologie dell'offerta ricettiva (unità alberghiere, unità ipogee, unità rurali) prevista in progetto e strettamente connesse con l'attività congressuale. Infatti, in questa parte dell'intervento, sono ubicati tutti gli spazi ed i servizi per l'accogliimento, l'accettazione e la distribuzione della clientela verso le diverse situazioni abitative. La morfologia del volume centrale con le sue due estensioni laterali riveste il ruolo di "cerniera" ed elemento ordinatore per le volumetrie adiacenti.

In particolare questa struttura è costituita da un unico corpo di fabbrica con un piano interrato in corrispondenza della parte centrale dell'edificio, un piano terra che nella parte più ad Est, risulterà parzialmente incassato, viste le quote altimetriche delle sistemazioni esterne adiacenti ed un primo piano che insiste solo su una parte dell'intero edificio (Tav. DA. 0.7.0 – 0.7.1 – 0.7.2 – 0.7.3).

Al piano interrato sono sistemati i depositi, i locali tecnici, le scale, gli ascensori e un'autorimessa per 10 posti auto con accesso mediante la stessa rampa veicolare che serve la struttura polivalente più a Sud. Il piano terra dell'edificio contiene in posizione centrale, l'ingresso con la grande hall dove trovano spazio i salottini per l'accoglienza, la reception, il deposito bagagli, l'amministrazione e il bar con i relativi servizi. L'ingresso, nella sua parte esterna, è caratterizzato dal grande spazio circolare scoperto definito da vetrate e delimitato, sul fronte principale, da una massiccia muratura in pietra realizzata con la tecnica del "muro a secco".

Dal lato opposto dell'edificio si apre il secondo ingresso, quello a Nord in cui sono ubicati la direzione ed i servizi per la clientela. Questa parte è impostata ad una quota più alta di 1 mt rispetto a quella della grande hall su cui si affaccia e alla quale si collega con una scalinata centrale dotata di servoscala (superamento barriere architettoniche). La quota più alta rimane

costante per tutta l'ala destra della struttura e a sinistra, fino allo spazio comune di piano. Ai due lati dello spazio centrale sono ubicati, simmetricamente, i due vani scala con ascensore:

- quello a destra distribuisce, tramite il primo corridoio, le 4 stanze degli ospiti, con il secondo corridoio, gli spazi per la preparazione e le 4 stanze del personale;
- quello a sinistra distribuisce, prima lo spazio comune di piano e successivamente, superato un piccolo dislivello, la "galleria" del piano terra dalla quale si accede ai 3 spazi di servizio e alle 23 unità alberghiere, distribuite su ambo i lati dell'asse della galleria, ma sfalsate di mezzo piano – le stanze del lato Sud sono in piano e con accesso diretto dalla galleria, mentre per quelle del lato Nord l'ingresso avviene dopo aver superato mezza rampa di scala.

La galleria centrale, a tutt'altezza (piano terra e primo piano), è coperta da un lucernario continuo che ne caratterizza lo spazio con la sua luce zenitale. Il primo piano dell'edificio contiene al centro, la sala per la prima colazione, la direzione ed i servizi di piano della clientela. Ai due lati dello spazio centrale sono ubicati, simmetricamente, i due vani scala con ascensore:

- quello a destra distribuisce, tramite corridoio, gli spazi per la preparazione e le altre 4 stanze del personale;
- quello a sinistra distribuisce, prima lo spazio comune di piano e successivamente, tramite ballatoio le 26 unità alberghiere, distribuite su ambo i lati dell'asse della galleria, ma anch'esse sfalsate di mezzo piano – le stanze del lato Sud sono in piano e con accesso diretto dal ballatoio, mentre per quelle del lato Nord l'ingresso avviene dopo aver superato mezzo piano.

Si evidenzia che questa parte dell'edificio (ala sinistra), al piano terra, è interrotta in quanto attraversata trasversalmente dalla viabilità (asse Nord – Sud). Al primo piano, invece, il ballatoio scavalca, con una struttura a ponte, il suddetto asse, ritrovando la continuità funzionale e volumetrica di questa parte dell'edificio.

In conclusione, il Comparto E (Nucleo Alberghiero Centrale), è dotato di 61 unità alberghiere e complessivamente presenta una superficie lorda di circa mq 4.854 con una cubatura fuori terra di circa mc 14.418 (**Figura 13.0 – 13.01**).



(Figura 13.0 – vista sul nucleo alberghiero centrale)



(Figura 13.1 – vista sul nucleo alberghiero centrale)

6.1.6 Comparto - F - Le unità alberghiere dell'agrumeto

Nella definizione progettuale di questa parte dell'intervento si è tenuto conto della forte presenza della Masseria. Il progetto "Aulenti" prevedeva le unità alberghiere a ridosso di questa emergenza storica, posizionandole all'interno della depressione carsica dell'agrumeto in corrispondenza del versante Est.

Per la nuova proposta progettuale, le emergenze architettoniche (Masseria e Ovile Nord) ed ambientali (solco dell'agrumeto), rilevate dall'attenta lettura dello stato dei luoghi di questa parte dell'area di intervento, rappresentano un "insieme chiuso". Questa lettura è suffragata anche dalla presenza del lungo muro in tufo, ubicato sul versante Ovest dell'agrumeto, che ne definisce il limite fisico di questo ambito.

Alla luce di queste valutazioni, l'obiettivo primario delle scelte progettuali è stato quello di non interrompere questo "sistema", mantenendo un profilo discreto ma, comunque, cercando di trovare punti di incontro e di dialogo tra "vecchio" e "nuovo".

L'inserimento delle nuove volumetrie al di là del muro di tufo e la stessa configurazione planimetrica che ne ripercorre la traccia, ribadiscono la volontà progettuale di conservare inalterato l'assetto delle relazioni tra le parti storiche e di confermare, con questa presenza volumetrica, il ruolo di "chiusura" che questo "nuovo muro" svolge. Infatti la soluzione architettonica, oltre a mantenere i corpi di fabbrica a circa 100 mt dal nucleo centrale della Masseria, consente di costruire, in continuità con le volumetrie e la sequenza delle arcate dell'Ovile Nord, il nuovo "limite" Ovest del "sistema chiuso" (Tav. DA. 0.8.0 – 0.8.1 – 0.8.2).

Il tufo, la pietra, l'intonaco bianco, l'arco, rappresentano alcuni dei "materiali" del linguaggio architettonico adottato per recuperare e conservare, all'interno di una più ampia visione di insieme, le caratteristiche costruttive, formali e tipologiche di questa parte del complesso di Accetta Grande.

Le Unità Alberghiere dell'Agrumeto, nel loro insieme, non si presentano come un unico corpo di fabbrica ma sono pensate come sequenza di "blocchi" (due stanze per due livelli) separati dai percorsi e dalle scalette scoperte che ne consentono l'accesso. Quindi la scelta progettuale è stata quella di non chiudere in un volume gli spazi del connettivo; infatti gli stessi assi principali di distribuzione che servono i due livelli del "blocco", quelli che percorrono longitudinalmente tutta la "stecca" adeguandosi all'andamento degradante del suolo, sono interpretati come "viali", completamente scoperto quello che corre alla quota più bassa, in parte coperto, quello della quota più in alto. Quest'ultimo, nel suo procedere, trova dei piccoli spazi (piazzette), delle dimensioni di un blocco, su cui dilatarsi per costruire le relazioni prospettiche con l'agrumeto e con la masseria. Gli spazi vuoti nella sequenza degradante dei "blocchi", la diversità delle soluzioni di prospetto delle unità alberghiere, il congruente uso dei materiali, rappresentano alcuni degli elementi che concorrono alla formazione di un organismo edilizio "spontaneo" che, benché razionalmente strutturato, trova il giusto equilibrio formale con le vicine volumetrie dell'Ovile Nord.

Complessivamente sono previste, per il Comparto F, 102 unità oltre agli spazi di servizio, con una superficie lorda di circa mq 4.467 ed una cubatura di circa mc 11.073.

In particolare al piano "interrato" sono sistemate le prime 42 unità, con accesso dal viale della quota più bassa, il quale serve anche la zona centrale coperta ma aperta in cui sono ubicati il bar con la sua area esterna per l'intrattenimento, gli spazi di preparazione e lavaggio di supporto al bar, i servizi del personale, i servizi degli ospiti compresi gli spogliatoi per l'uso della "piscina", i depositi ed i locali tecnici. Tutta la depressione, di cui l'agrumeto costituisce la parte più bassa, verrà sistemata con terrazzamenti realizzati con muretti a secco e rispettando l'andamento naturale del terreno così come oggi si presenta.

Dal piano interrato si raggiunge il piano terra mediante le scale e/o gli ascensori presenti lungo il viale di distribuzione. La presenza degli ascensori e la configurazione a rampa dei viali di distribuzione, consentono la libera circolazione anche a persone con ridotta capacità motoria.

Allo scopo saranno previste, in prossimità degli ascensori, alcune unità alberghiere dotate dei requisiti dettati dalla vigente normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche.

Il piano terra, strutturato dal viale della quota più alta, sul versante dell'agrumeto serve 36 unità, sul lato opposto, altre 24 unità.

Le coperture di questi volumi sono state previste con la soluzione del "tetto giardino" che consente di uniformare e connettere il costruito alle sistemazioni delle aree esterne in particolare quelle della parte più a Ovest della "stecca". Il terminale del viale, quello alla quota più in alto, è rappresentato dalla piazza che, con la sua gradonata, individua il centro geometrico delle volumetrie di progetto, quindi, spazio privilegiato per l'osservazione e la valorizzazione degli scorci prospettici che la sua posizione consente rispetto alle emergenze storiche. Lo stesso asse pedonale (ponte sull'agrumeto) di collegamento tra il Nucleo Centrale della Masseria (Comparto A) e le Unità Alberghiere dell'Agrumeto (Comparto F), oltre a rappresentare un elemento di connessione tra le volumetrie esistenti e quelle di progetto, diventa "passeggiata panoramica" data la sua configurazione plano-altimetrica (**Figura 14.0 – 14.1 – 14.2 – 14.3 – 14.4**).



(Figura 14.0 – vista sulle unità alberghiere dell’agrumeto)



(Figura 14.1 – vista sulle unità alberghiere dell’agrumeto)



(Figura 14.2 – vista sulle unità alberghiere dell’agrumeto)



(Figura 14.3 – vista sulle unità alberghiere dell’agrumeto)



(Figura 14.4 – vista sulle unità alberghiere dell’agrumeto)

6.1.7 Comparto - G - Le unità alberghiere “Ipogee”

Per soddisfare una domanda turistica sempre più articolata si è inteso affiancare alla tipologia alberghiera tradizionale, quella che prevede lo schema dell'unica camera con bagno, la tipologia della residenza alberghiera, soluzione che sembra trovare il favore del turismo nord europeo. In particolare lo studio dell'unità minima prevede tre tipi base, più un quarto solo come possibile soluzione ad una domanda più specifica di spazi:

1. Il tipo ad “L” con la due camere doppie, bagno, angolo cottura e patio;
2. Il tipo ad “L” suddivisibile in due unità autonome ma collegate, ognuna con camera doppia, bagno, patio ma senza angolo cottura;
3. Il tipo a “I” con camera doppia, bagno, angolo cottura e patio;
4. Il tipo a “T” con due camere doppie, bagno, soggiorno, angolo cottura e due patii non utilizzati;
5. il tipo a “S” di taglio più grande non utilizzato nell’aggregazione proposta.

Lo studio delle unità minime di intervento e le loro possibili aggregazioni, hanno determinato la morfologia del tessuto edilizio, che risulterà “denso”, articolato nella composizione e apparentemente “disordinato”, caratteri, questi, peculiari del tessuto edilizio dei centri storici.

Il fitto intrecciarsi dei percorsi pedonali, stretti, scoperti, segnati da archi o coperti da tratti voltati, o ancora, il diradarsi del tessuto edilizio come costruzione dello spazio vuoto il cui uso collettivo lo renderà “piazza”, tutto questo, sommato alla articolazione altimetrica del piano di imposta dei

manufatti, sempre in stretta relazione con il naturale degradare verso Sud del terreno e all'uso sapiente dei "materiali", definisce la volontà progettuale di ricostruire l'immagine della dimensione territoriale in cui si colloca (Tav. DA. 0.9.0 – 0.9.1).

Tutto l'impianto si sviluppa a Nord e, per una piccola parte a Sud dell'ala Ovest del Nucleo Alberghiero Centrale, secondo una maglia di percorsi pedonali e/o a prevalenza pedonale, di cui due, il primo con direzione Nord – Sud e l'altro Est – Ovest, assumono il ruolo di gli assi portanti (cardo e decumano) dell'intero Comparto G.

Tutto il Comparto G è strettamente connesso, per quanto riguarda la dotazione dei servizi e degli spazi comuni, con il Nucleo Alberghiero Centrale, con il quale è collegato anche dall'asse veicolare che termina proprio sul suo ingresso Nord. Anche in Nucleo Centrale della Masseria, nella gestione delle diverse attività alberghiere di carattere più generali, rappresenta un altro punto di riferimento per il Comparto G ma anche per tutti gli altri comparti.

Nella definizione delle volumetrie e del loro impatto fuori terra si è sempre cercato di mantenere un basso profilo.

Infatti, il rispetto del naturale degradare del suolo per la definizione delle quote di imposta dei moduli alberghieri che nella maggior parte dei casi risulteranno sottoposti sia rispetto alle quote della viabilità esterna sia rispetto alle sistemazioni interne al tessuto, l'utilizzo, in alcuni punti, della soluzione a "tetto giardino" alternata da coperture a terrazzo, hanno consentito di preservare la prevalenza prospettica e ambientale del Nucleo Centrale della Masseria e delle sue pertinenze.

Complessivamente il Comparto G risulta formato da 136 unità, corrispondenti ad una superficie lorda di circa mq 4.853 e ad una cubatura fuori terra di circa mc 12.132 (**Figura 15.0**).



(Figura 15.0 – vista sulle unità alberghiere "ipogee")

6.1.8 Comparto - H - Le unità alberghiere "Rurali"

Anche la tipologia abitativa di questa parte dell'intervento è pensata con l'obiettivo di soddisfare una domanda turistica sempre più articolata.

Nello specifico queste unità sono destinate a un turismo che prevede una permanenza più prolungata. Questo tipo di offerta, che incontra sempre più il favore della domanda turistica proveniente dal nord Europa, è destinata soprattutto ad una clientela più matura che sempre più frequentemente preferisce utilizzare, la maggiore disponibilità di tempo libero, in strutture alberghiere che riproducano "modelli di vita" vicini alla tradizione e alla civiltà della nostra terra.

In quest'ottica la proposta progettuale si ispira alla "semplicità del casale rurale" e, partendo dalla soluzione adottata per il Comparto B (Ovile Sud) ne rielabora la configurazione planimetrica e la tipologia abitativa per poterla inserire in questa parte più decentrata dell'area di intervento.

L'ubicazione più decentrata del Comparto H risponde alla volontà progettuale di carattere generale di "diluire" gli interventi sull'intera area, evitando discutibili concentrazioni volumetriche che, proprio perché distribuite su superfici ridotte, avrebbero richiesto, a parità di volumi insediabili, una maggiore altezza dei manufatti. Ciò avrebbe determinato un diverso e più problematico rapporto prospettico con le volumetrie storiche che, invece devono conservare il loro ruolo di "emergenza" per l'intero ambito territoriale (Tav. DA. 0.10.0 – 0.10.1).

Allo scopo la maggior parte delle unità alberghiere sono pensate con il solo piano terra, spesso parzialmente incassato e solo in alcuni casi con un primo piano.

In particolare, le unità alberghiere e tutti i relativi spazi di servizio del Comparto H, sono costituite dal solo piano terra, prevedendo una modesta maggiore altezza solo per le volumetrie degli spazi comuni.

Il Comparto H, come già detto, è ubicato nella parte più a Ovest dell'area di intervento ed in particolare nella zona attualmente occupata dal vigneto, disponendosi con il suo sviluppo longitudinale, nella direzione Est – Ovest, parallelamente alla Provinciale n° 40 e ad una distanza minima, dalla stessa provinciale, di mt 30. Il fronte Sud si attesta, ad una distanza minima di 100 mt dall'attuale limite del bosco, su alcune aree a parcheggio servite dalla nuova viabilità, la quale con il suo sinuoso tracciato ridisegna, quella parte di vigneto residuo, secondo una valenza paesistica, in coerenza con la tipologia "rurale" insediata in questa parte dell'area di intervento.

Queste scelte progettuali sono state dettate anche e soprattutto dalla necessità di "recuperare" la traccia storica del confine della parte boscata così come si può apprezzare dalla ortofoto risalente agli anni ottanta che rappresenta la situazione dell'area prima che i vari eventi ed interventi realizzati ne modificassero il suo assetto originario.

Il Comparto H è costituito sostanzialmente da 112 unità, distribuite in quattro settori, ognuno dei quali costituito da 28 unità di un solo tipo edilizio con modeste varianti dimensionali.

La superficie lorda complessiva è di circa mq 4.684, mentre la cubatura fuori terra è di mc 16.210. In particolare la tipologia abitativa prevede, due camere doppie, l'angolo camino, un bagno, l'angolo cottura per il taglio più grande e un terrazzino esterno con scala di accesso al terrazzo praticabile.

Tutte le unità del fronte Nord sono dotate di “orti con palmento” (vasca per la raccolta dell’acqua piovana), recintati con muri in tufo, che potranno accogliere le colture tipiche del luogo (frutteto, ortaggi, ecc.) da affidare alla cura degli ospiti.

Nella configurazione generale di tutto il comparto si individua lo spazio centrale in cui sono ubicati i servizi e gli spazi di uso collettivo. In particolare nella grande area, articolata dai terrazzamenti degradanti verso la quota più bassa (- 3.00 mt) dello spazio centrale della piscina, sono ubicati (piano interrato), il bar con la sua area esterna per l’intrattenimento, gli spazi di preparazione e lavaggio di supporto al bar, i servizi del personale, i servizi degli ospiti compresi gli spogliatoi per l’uso della “piscina”, i depositi ed i locali tecnici.

Al piano terra, il manufatto centrale, che reinterpreta il volume e il prospetto principale della Masseria, contiene gli spazi di reception, di intrattenimento e di servizio, integrati dagli spazi esterni porticati che si aprono sull’ampio terrazzo e su tutta l’area della piscina.

Il suo ruolo, data la sua configurazione, è quello di elemento architettonico e funzionale centrale e quindi di connessione delle varie parti del Comparto.

Lo stesso porticato esterno, con al centro il grande arco, oltre a individuare l’ingresso principale alla struttura, potrà essere valorizzato come spazio esterno coperto dove accogliere la funzione di “mercantino” per la esposizione e la vendita degli oggetti dell’ antiquariato ed in particolare di quelli provenienti dal mondo della tradizione contadina (**Figura 16.0 – 16.1**).



(Figura 16.0 – vista sulle unità alberghiere “rurali”)



(Figura 16.2 – vista sulle unità alberghiere “rurali”)

6.1.9 Comparto - I - Il centro benessere (SPA)

Il Centro Benessere può rappresentare un'ulteriore offerta di prestazioni di servizio, sia per gli ospiti dell'intero complesso turistico sia per una utenza occasionale esterna e quindi mettendo la struttura a disposizione del territorio, anche per giustificare l'investimento economico che l'iniziativa comporta. Il Comparto I è stato localizzato a Nord delle Unità Alberghiere Ipogee, in un'area facilmente raggiungibile anche dai visitatori esterni e quindi in grado di essere gestito autonomamente. La scelta progettuale per questo comparto è stata quella di ridurre al minimo la presenza delle volumetrie fuori terra, trasferendo al piano interrato tutti gli spazi e le attività previste per questo tipo di struttura. All'esterno, il volume, manifesta la sua presenza, oltre che con il segno del grande muro in pietra che ne individua l'asse longitudinale, i due piccoli volumi del piano terra in cui sono ubicati gli ingressi alla struttura, le reception, gli uffici, le scale e gli ascensori per il collegamento al piano interrato e infine i lucernari e i patii. Questi ultimi individuano tutti quegli spazi interrati in cui si svolgono le varie attività, garantendone l'illuminazione e l'aerazione naturale nel rispetto delle norme igienico – sanitarie (Tav. DA. 0.11.0 – 0.11.1).

Tutta la copertura delle volumetrie interrate è prevista con la soluzione del “tetto giardino”, con una parte, in piano, destinata ad attrezzature sportive e la rimanente parte a “verde”, con l'inserimento di essenze arbustive tipiche della macchia mediterranea e con il piano di campagna in sintonia con l'andamento degradante verso Sud dell'area di intervento. Sviluppato secondo un asse rettilineo, il Centro è organizzato sostanzialmente in due ambiti funzionali complementari:

- il primo, quello dei trattamenti estetici, trova il suo elemento centrale nella grande piscina dove saranno inserite tutte le funzioni e le attività legate all'elemento "acqua", a cui saranno affiancate spazi e attrezzature per i diversi trattamenti fino ad arrivare alle varie tipologie di sauna e ai relativi servizi di supporto (bagni, spogliatoi, ecc.);
- il secondo, in continuità funzionale con il primo, ma separato da esso, prevede le palestre per la fitness e la rieducazione con i relativi servizi di supporto (bagni, spogliatoi, ecc.) che saranno al utilizzati anche per le attività sportive all'esterno.

Al piano interrato, sono previsti depositi, locali tecnici, e una autorimessa per 6 posti auto con accesso dalla viabilità veicolare del comparto. Tutto il manufatto interrato è delimitato da una adeguata intercapedine areata che ne garantirà la salubrità e la vivibilità di tutti gli ambienti.

Complessivamente il Comparto I sviluppa una cubatura fuori terra di circa mc 1.202 con una superficie lorda, quasi completamente interrata, di circa mq 3.803 (**Figura 17.0**).



(Figura 17.0 – vista sul centro benessere)

6.2 Le opere di urbanizzazione

6.2.1 La viabilità pedonale, veicolare e le aree a parcheggio (Tav. IU. 0.9.0)

L'area di intervento è servita a Nord e ad Est dalla strada Provinciale n° 40, a Sud dalla viabilità secondaria (non asfaltata) che corre lungo il limite Sud della proprietà, mentre nel suo limite estremo ad Ovest confina con altre proprietà .

Prima di descrivere l'assetto strutturale del sistema viario dell'intervento si evidenzia che il tracciato della gran parte della viabilità di progetto (pedonale e veicolare) riprende l'andamento dei "segni" emergenti dalla lettura attenta dell'area di intervento, dove per segni devono intendersi, le strade già formate, la viabilità a servizio della zona coltivata a vigneto, i sentieri sterrati e le linee di impluvio definite dall'orografia del terreno.

Tutti i percorsi previsti, pedonali e/o carrabili saranno realizzati recuperando il carattere "rurale" sia nella loro configurazione planimetrica (tracciati irregolari) sia nella loro definizione tecnico –

costruttiva che prevede l'esclusione assoluta delle superfici asfaltate e l'utilizzo di materiale sciolto ma compattato, atto a garantire elevate caratteristiche drenanti delle superfici rispetto alle acque meteoriche (anche per le aree a parcheggio).

Queste scelte progettuali, sommate all'utilizzo della vegetazione e delle alberature lungo il loro tracciato, contribuiscono complessivamente, alla formazione e caratterizzazione della maglia strutturante il complesso turistico alberghiero, senza determinare, comunque, alterazioni significative dei valori paesistici e panoramici esistenti.

Nella stessa ottica, alcuni tracciati, saranno segnati e delimitati da strutture in pietra (muretto a secco) come recupero semantico del "tratturo".

L'intero impianto urbanistico è strutturato secondo una "maglia" di percorsi veicolari e pedonali che ne definiscono i diversi ambiti e le relative relazioni. La stessa gerarchizzazione delle percorrenze risulterà funzionale alla formazione della diversità degli spazi e delle tipologie edilizie che su dette percorrenze si strutturano (Tav. IU. 0.9.0).

Si sottolinea che la viabilità a servizio dell'intero complesso turistico alberghiero sarà prevalentemente a carattere pedonale, supportata da alcuni assi veicolari di accesso e distribuzione a servizio delle esigenze logistiche e funzionali delle diverse strutture dell'intervento.

Tale è da considerare l'asse che taglia in senso trasversale (Nord – Sud) tutta la profondità dell'area di intervento.

Questo tracciato, che ripercorre una viabilità esistente, si dispone con il suo andamento sinuoso al centro delle nuove volumetrie di progetto ed in particolare su di esso si aprono:

- la Struttura Polivalente (Centro Congressi) con i suoi servizi;
- il Nucleo Alberghiero Centrale;
- le Unità Alberghiere dell'Agrometo;
- la struttura dell'Ovile a Nord destinato a centro per l'ascolto della musica;
- il Centro Benessere (SPA);

e sia pur indirettamente e con il supporto di un secondo asse posizionato più ad Est, le stesse Unità Alberghiere Ipogee.

Restano nel loro attuale rapporto di dipendenza con la viabilità esterna le volumetrie storiche ed in particolare:

- Il Nucleo Centrale della Masseria Accetta Grande servito dal tratto ad Est della Provinciale su cui si aprono gli ingressi principali della struttura;
- L'Ovile a Sud (Unità Alberghiere Storiche) servito dalla viabilità di penetrazione esistente a Nord dello stesso ovile e che si raccorda sempre con il tratto Est della Provinciale;
- L'Ovile a Nord (Centro per l'ascolto della Musica) che, oltre ad essere servito dall'asse centrale di cui sopra, trova, sul tratto Nord della Provinciale il suo ingresso specifico.

Sempre sul tratto Nord della Provinciale è posizionato un secondo ingresso controllato a servizio delle Unità Alberghiere Rurali.

Si sottolinea che gli ingressi ubicati sul tratto Nord non sono con inserimento diretto sulla Provinciale ma opportunamente filtrati dalla viabilità (complanare in parte esistente) che corre

parallelamente a quest'ultima su tutto il fronte dell'area di intervento e che svolge anche il ruolo di raccordo della viabilità interna di progetto.

L'intero impianto progettuale, come già detto, prevede un sistema di accessi veicolari controllati, in particolare due sul tratto Est e due sul tratto Nord della stessa Provinciale.

In prossimità di questi ingressi al complesso turistico alberghiero sono ubicate le grandi aree a parcheggio ed in particolare:

- Area a parcheggio, di mq 4255 circa, posizionata ad Est, in prossimità del fronte principale della Masseria, dove attualmente, sia pur in forma precaria, la stessa area è utilizzata già a parcheggio durante le manifestazioni culturali organizzate, all'interno della masseria, dalla proprietà. L'intervento su detta area prevede modesti lavori finalizzati alla regolarizzazione plano-altimetrica del piano di sedime che dovrà conservare l'esistente "pavimentazione" costituita da un substrato prevalentemente calcarenitico (banco di tufo) esteso su gran parte di quest'area. A completamento saranno messe a dimora alberature (olivo selvatico) disposte secondo corsi regolari che ne caratterizzeranno la funzione.
- Area a parcheggio, di mq 4527 circa, ubicata lungo il tratto Nord della Provinciale, dalla quale si accede ed in prossimità dell'Ovile Nord. Anche in questo caso la sistemazione dell'area prevede modesti interventi per la regolarizzazione plano altimetrico del piano di sedime e la messa a dimora di ulivi, disposti secondo corsi regolari ed in sintonia con la presenza in quella zona, anche se in ordine sparso e rado, della stessa tipologia di pianta.
- Completano le aree destinate a parcheggio quelle previste in dotazione alle "unità alberghiere rurali" (mq 5000 circa) ubicate ad Ovest della Masseria in corrispondenza dell'attuale vigneto. In particolare sono previsti degli spazi sul fronte Sud, in corrispondenza degli ingressi alle unità residenziali; altre due aree, ad Est e ad Ovest del costruito, completano la dotazione di questo settore. Queste aree a parcheggio sono servite dalla viabilità interna di progetto e sono caratterizzate anch'esse dalla presenza di filari regolari di alberi di pino Aleppo in sintonia con l'adiacente pineta.

Per quanto attiene alla viabilità pedonale, rimandando alla specifica descrizione dei singoli Comparti la loro più puntuale definizione, si ritiene in questa fase, di evidenziare il significato "strutturante" di alcune percorrenze. In particolare l'asse che mette in comunicazione il Comparto A della Masseria con il Comparto F delle Unità Alberghiere dell'Agrumeto, oltre a rappresentare un elemento di connessione tra le volumetrie esistenti e quelle di progetto, diventa "passeggiata panoramica" data la sua configurazione plano-altimetrica. Infatti il percorso, nel tratto della depressione dell'agrumeto, continua il suo tracciato in piano, scavalcando, con una leggera struttura a ponte (tre campate in legno), tale dislivello. Questa soluzione consente di mantenere una visuale prospettica dell'intero agrumeto compresi tutti i manufatti che su questo spazio si affacciano. Lo stesso terminale di questo asse, costituito dalla piazza con la sua gradinata, oltre a rappresentare, data la sua geometria, l'elemento generatore di tutte le volumetrie che ruotano intorno al suo centro, diventa anche spazio privilegiato per la valorizzazione degli scorci prospettici, data la sua posizione rispetto ai manufatti storici.

Un'ultima annotazione sulla viabilità pedonale va riservata alla rete dei percorsi previsti nella parte boscata ubicata a Sud delle Unità Alberghiere Rurali. Quest'area, importante per l'interesse generale dell'intervento e non solo, è stata, come già detto, percorsa da incendio circa quindici anni fa e successivamente è stata oggetto di un intervento di rimboschimento che ha stabilito il suo confine Nord sulla viabilità di servizio al vigneto adiacente. La stridente diversità delle vegetazioni che caratterizzano le due aree, il tracciato rigidamente rettilineo di questo asse (circa mt 800 di fronte), hanno determinato una profonda spaccatura tra le due parti. Con il progetto in essere viene eliminata totalmente detta viabilità, mentre il limite dell'area boscata viene spostato più a Nord (circa mt 30), aumentandone la superficie complessiva (circa mq 20000), a discapito della stessa area del vigneto che subisce un drastico ridimensionamento tanto da conferirgli una diversa valenza paesistica. La stessa nuova viabilità a servizio delle unità alberghiere, con il suo andamento sinuoso cerca di "recuperare" la traccia storica della parte boscata così come si può apprezzare dalla ortofoto risalente agli anni ottanta che rappresenta la situazione dell'area prima che i vari eventi ed interventi realizzati ne modificassero il suo assetto originario **(Figura 18.0)**.

Questa "ricostruzione", per quanto possibile, tenta di restituire all'area un più forte carattere di "spontaneità", dove la stessa maglia dei percorsi pedonali prevista in progetto, recupera i vecchi tracciati esistenti e li integra con la nuova viabilità. Quindi il sistema pedonale nel suo insieme dovrà garantire il pieno godimento dell'area boscata sia agli ospiti della struttura alberghiera sia ad una più vasta utenza esterna, nel rispetto delle regole di tutela del bene per la sua conservazione.



(Figura 18.0 – stralcio piano volumetrico del nuovo tracciato sul bosco)

6.2.2 Le aree a "verde" (Tav. DA. 0.12.0)

Il progetto, in questa fase di pianificazione generale, considera con particolare attenzione le scelte da operare in merito alle sistemazioni degli spazi non costruiti che rappresentano circa il 90% in termini di superficie impegnata dell'intera area di intervento. I temi su cui si è lavorato sono sostanzialmente tre: il bosco, la campagna, l'architettura.

Ciò ha consentito di identificare e gerarchizzare le diverse componenti esistenti, sulle quali, in ultima analisi, attraverso operazioni di integrazione e inserimento, riorganizzare quelle congrue e compatibili con il paesaggio locale. L'impianto dell'assetto vegetazionale assume un ruolo preponderante all'interno delle soluzioni progettuali, determinando quindi, un'elevata qualità ambientale per l'intervento nel suo complesso.

La masseria, la campagna ed il bosco si presentano attualmente come entità prive di relazioni e di continuità fisica e in stato di rilevante abbandono.

La proposta progettuale intende utilizzare “il verde” come elemento di ricucitura, in grado di caratterizzare i diversi “luoghi costruiti” intessendo una molteplicità di relazioni e connessioni tra il sistema seminaturale della campagna, quello naturale del bosco di conifere e quello dei piccoli solchi erosivi che si attestano a margine dell’area d’intervento.

Particolare attenzione è stata posta nel controllo e nella conservazione dei valori paesistici e panoramici esistenti tra la masseria, la campagna ed il bosco. Infatti i nuovi interventi previsti dal progetto si inseriscono, fra queste tre presenze costitutive del paesaggio locale, come progressivo alternarsi di vuoti e di pieni, sempre controllati in altezza e caratterizzati da forme e materiali storicamente radicati sul territorio (tufo, pietra, intonaco bianco, ecc).

Pertanto, fondamentale è risultato lo studio delle quote di imposta delle nuove volumetrie (spesso interrate e/o seminterrate), sempre pensate in stretta relazione sia con l’assetto orografico esistente sia con la vegetazione di progetto o esistente. Tutto ciò potrà determinare la formazione di veri e propri “ambiti prospettici”, di zone tematiche fra di esse connesse grazie anche al sistema della viabilità pedonale che invita l’utenza alla percorrenza e alla scoperta graduale degli spazi e delle varietà botaniche. La scelta delle specie vegetali e la loro disposizione morfologica sul suolo, devono rispondere anche a precisi criteri funzionali congruenti con il ruolo che quelle aree sono destinate ad assolvere. In particolare:

- la tessitura regolare dei filari di alcune essenze (olivo, leccio, cipresso ecc.) che diventa ordinatrice degli spazi destinati al parcheggio ma anche ad individuare la gerarchia delle percorrenze pedonali e/o veicolari;
- lo spessore della macchia mediterranea alta che costruisce il margine con il tessuto della campagna;
- l’uso della vegetazione rupestre a ridosso dei muri a secco e lungo le sponde dei solchi erosivi, ricostituisce la suggestione dei luoghi e ripropone un paesaggio ormai raro;
- l’uso del tetto giardino che diventa elemento di mediazione tra architettura e natura;
- la macchia mediterranea bassa e la gariga che costruiscono il “paesaggio di mezzo” attestandosi tra il villaggio ipogeo, il bosco ed il villaggio rurale;
- il recupero e la valorizzazione degli agrumeti e degli orti storici, strettamente radicati con il “luogo costruito della masseria”, deve restituire il ruolo di “spazio annesso” indispensabile alla ricomposizione unitaria del complesso rurale;
- il sistema degli orti e dei frutteti del villaggio rurale che restituisce una dimensione di “natura addomesticata”;
- il forte ridimensionamento e la riconversione del vigneto esistente, secondo una valenza paesistica, reinterpretata un elemento del paesaggio che normalmente è assunto come detrattore se presente nella sua forma di agricoltura intensiva;

- il “restauro” del bosco di conifere e del suo sottobosco infine, data l’ampia estensione dell’area su cui insiste, dovrà contribuire alla formazione di quel valore aggiunto che caratterizzerà tutto l’intervento.

Si ribadisce che tutte le viabilità pedonali e veicolari e tutti gli spazi a parcheggio non saranno mai asfaltate ma lasciate sempre come viali o aree sterrate al fine di garantire il minor impatto possibile e le migliori proprietà drenanti (Tav. DA. 0.12.0).

La scelta delle specie vegetali terrà conto inoltre di diversi fattori:

- l’adattabilità alle condizioni pedoclimatiche del sito;
- la funzione paesaggistica e la compatibilità dei gruppi vegetazionali;
- la reperibilità sul mercato;
- le basse esigenze colturali.

6.2.3 Gli impianti

Gli impianti tecnologici previsti nell’intervento riguardano soltanto le opere di urbanizzazione esterne e sono i seguenti:

6.2.3.1 la rete idrica

6.2.3.2 impianto di trattamento delle acque meteoriche

6.2.3.3 impianto fognante e di depurazione

6.2.3.4 impianto di riscaldamento e reti di adduzione del gas

6.2.3.5 impianto elettrico (illuminazione e forza motrice)

6.2.3.6 impianto di illuminazione esterna

Nella esecuzione delle opere per la installazione degli impianti, nonché nella fornitura ed installazione di componenti, apparecchi, macchine, apparecchiature ed apparati tecnologici, saranno osservate le prescrizioni contenute nelle leggi, disposizioni legislative e normative tecniche e in generale del D.L.vo n° 81 del 09/04/2008 “Attuazione dell’art. 1 della Legge 03 agosto 2007 n° 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza dei luoghi di lavoro” e delle norme UNI e CEI vigenti alla data di installazione.

Saranno altresì rispettate tutte le altre leggi, i decreti e le circolari ministeriali concernenti aspetti specifici dell’impiantistica meccanica ed elettrica e le disposizioni specifiche concernenti ambienti ed applicazioni particolari.

6.2.3.7 La rete idrica (Tav. IU. 0.9.2)

Tutto il complesso sarà alimentato da una centrale idrica ubicata in un locale interrato adiacente la centrale termica. E’stata prevista una riserva idrica della capacità $C = 500 \text{ m}^3$ da cui saranno alimentati i diversi gruppi di pressurizzazione utilizzati per garantire l’approvvigionamento dell’acqua potabile ai diversi blocchi di edifici.

La distribuzione sarà realizzata con tubazioni in polietilene del tipo PE 100 con pressione nominale PN 20, rispondente alla norma UN EN 12201 e posata interrata con le modalità previste dalle Norme. Alla fine dei lavori sarà eseguito il collaudo (prova a freddo) con le modalità previste dalle Norme vigenti e comunque ad una pressione di almeno 800 KPa per un tempo non inferiore alle 12 ore.

6.2.3.8 Impianto di trattamento delle acque meteoriche (Tav. IU. 0.9.1)

Sono stati previsti tre impianti di raccolta delle acque meteoriche delle sole coperture degli edifici, il trattamento previsto per queste acque è la sola grigliatura e sedimentazione, lo smaltimento sarà fatto in pozzi anidri. Gli impianti saranno realizzati nel rispetto di quanto previsto dal D.Lgs 152/06 e s.m.i. , dal Decreto del Commissario Delegato per l'Energia Ambientale del 13/06/2002 n° 191 e dal Decreto del Commissario Delegato Emergenza Ambientale del 21 / 11 / 03 n° 282.

6.2.3.9 Impianto fognante e di depurazione (Tav. IU. 0.9.1)

La rete esterna sarà realizzata con tubazioni in PVC tipo SN4 delle dimensioni rispondenti alle specifiche della Norma UNI EN 1401 per quelle a gravità, mentre, per quelle in pressione sarà realizzata con tubazione in PVC con pressione nominale PN16 secondo UNI EN 1452. Sono stati previsti tre impianti di sollevamento per far confluire tutti i reflui all'unico impianto di depurazione.

Le tubazioni saranno posate interrate con le modalità previste dalle Norme vigenti. Il recapito finale dei reflui è stato previsto in un impianto di depurazione, poiché la zona non è dotata di pubblica fogna, dopo il trattamento, le acque reflue saranno smaltite tramite sub-irrigazione.

L'installazione dell'impianto di trattamento delle acque reflue sarà fatto nel pieno rispetto del D.Lgs n° 152 del 2006 e i reflui finali avranno parametri tali da farli rientrare nei valori previsti dalla Tab. 4 del D.Lgs n° 152.

6.2.3.10 Impianto di riscaldamento e reti di adduzione del gas (Tav. IU. 0.9.2)

Il riscaldamento – condizionamento della zona destinata ad attività ricettiva, Masseria ed edifici annessi, sarà fatto con apparecchiature installate in un locale interrato destinato a centrale termica in cui saranno installate tutte le apparecchiature necessarie al condizionamento di detti ambienti. Saranno installate, per la produzione del calore, generatori modulari alimentati a gas metano, mentre, per la produzione del freddo saranno installati gruppi frigo alimentati ad energia elettrica. Il metano sarà approvvigionato dalle bombole previste in un idoneo deposito esterno (carro bombolaio). La rete di distribuzione

dell'acqua calda-fredda di collegamento tra la centrale termica e gli edifici sarà realizzata con tubazioni in acciaio preisolate installate interrato. Il riscaldamento negli altri locali sarà sempre fatto con generatori alimentati a gas metano, quest'ultimo sarà prelevato da idonei carri bombolai previsti per i diversi blocchi. La distribuzione del gas sarà fatta con tubazioni in polietilene tipo S5 posate interrato.

6.2.3.11 Impianto elettrico - (illuminazione e forza motrice (Tav. IU. 0.9.0)

La tipologia degli impianti proposti terrà conto delle necessità tipiche degli ambienti a cui saranno destinati nel rispetto delle normative di legge, nonché delle norme CEI.

Gli impianti elettrici per le diverse zone saranno costituiti da:

- **Cabine di trasformazione MT/bt;**
- **Impianto di distribuzione (quadri elettrici, linee di distribuzione luce e f.m.);**
- **Impianto di terra e protezione scariche atmosferiche.**

I materiali da installare saranno tutti conformi alle norme CEI e tabelle UNEL e dotati, ove possibile, di marchio di qualità IMQ.

- **Impianto MT/bt cabina di trasformazione**

L'impianto sarà alimentato dalla rete ENEL in MT a tensione $V = 20 \text{ kV}$.

La trasformazione MT/bt è stata prevista in idonei locali dove saranno installate tutte le apparecchiature necessarie per avere in uscita una tensione nominale di esercizio pari a $V = 400/230V$. Il sistema elettrico sarà classificabile del tipo con conduttore di neutro e di protezione separati (tipo TN-S).

- **Impianto di distribuzione**

L'impianto di distribuzione sarà costituito da:

- Quadro elettrico di protezione e comando;
- Tubazioni e pozzetti di derivazione;
- Linee di alimentazione.

- **Quadri elettrici di protezione e comando**

Dal quadro generale installato nella cabina di trasformazione si alimenteranno i quadri elettrici di zona con conduttori in rame a doppio isolamento tipo FG7 posati in cavidotto interrato. I quadri elettrici nelle diverse strutture saranno dimensionati in funzione delle esigenze impiantistiche e funzionali dei locali serviti; nei quadri saranno installati tutti gli interruttori di comando e protezione dei diversi circuiti che alimenteranno gli altri quadri e/o le diverse utenze.

- **Tubazioni e pozzetti di derivazione**

I conduttori saranno posati in tubazioni in PVC del tipo flessibile a doppia parete, serie pesante, posati interrati e con pozzetti di derivazione e transitto realizzati in cls prefabbricati e muniti di chiusini carrabili, per consentire l'ispezione e la sfilabilità.

- **Linee di alimentazione**

Le linee di alimentazione saranno realizzate con conduttori in rame con doppio isolamento del tipo FG7.

- **Impianto di terra e protezione scariche atmosferiche**

L'impianto di terra sarà costituito da una corda di rame nuda della sezione di 50 mmq posato in intimo contatto con il terreno.

L'impianto di terra, interno agli edifici, sarà realizzato con conduttori in rame tipo N07V-K di colore giallo-verde e delle sezioni indicate dalle Norme.

Sarà fatta la verifica per tutti gli edifici per quanto riguarda la protezione delle scariche atmosferiche in seguito alla quale sarà deciso se realizzare o meno l'impianto di protezione delle scariche atmosferiche.

6.2.3.12 Impianto di illuminazione esterna (Tav. IU. 0.9.0)

E' stata prevista l'illuminazione delle strade interne all'insediamento così come riportato nell'elaborato allegato. Gli organi illuminanti previsti saranno rispondenti alla Legge Regionale n° 15 del 23/11/2005 e al Regolamento Regionale n° 13 del 23/08/2006 "Misure urgenti per il contenimento dell'inquinamento luminoso e risparmio energetico".

Tutti gli organi illuminanti saranno alimentati con cavi a doppio isolamento posati in cavidotti di PVC interrati. L'intera area interessata dall'intervento sarà dotata di un impianto di illuminazione pubblica principale (di tipo stradale) che correrà lungo i principali assi veicolari ed un impianto di illuminazione secondario che interesserà le aree a verde e quelle prospicienti gli edifici.

Le tubazioni di distribuzione saranno interrate e collegate, mediante opportuni quadri alla rete esistente. Sarà impiegata una tubazione flessibile pesante in polietilene di colore rosso (secondo Norme CEI 23-46 tipo normale con marchio IMQ e marcatura CE), inoltre saranno realizzati con un coefficiente di riempimento massimo del 60% per garantire la completa sfilabilità dei conduttori. Le tensioni nominali verso terra e le tensioni nominali (Uo/U) non devono essere inferiori a 0.6/1kV, utilizzando conduttori multipolari non propagandi l'incendio isolati in gomma G7 sotto guaina di PVC del tipo FG7OR/4, aventi grado di isolamento quattro per le linee principali e per la derivazione al centro luminoso.

I sostegni (pali) previsti per realizzare l'illuminazione stradale sono in acciaio zincato laminato e saranno installati in idonei blocchi di ammarro gettati in opera nella zona

sottoposta il livello stradale, in modo che l'altezza utile rispetto alla carreggiata stradale risulti di mt 10. In testa ai suddetti sostegni saranno installate armature per lampade da 250 W a vapori di sodio ad alta pressione. L'impianto si svilupperà lungo i lati delle carreggiate e secondo gli schemi grafici allegati. Per le aree a verde, le rampe ed i percorsi pedonali sono previste diverse tipologie di apparecchi illuminanti che vanno dal tipo - globo/disano - su palina di acciaio zincato conico (H = 2.50 mt) con globo in policarbonato e lampada da 125 W, al tipo - faro / disano - (H = 0.55 mt) con lampada a vapori di mercurio di potenza non inferiore a 80 W. Tutti gli elementi sin qui forniti rappresentano le indicazioni tecniche di massima di tutte le opere di urbanizzazione le quali sono rappresentate negli allegati elaborati grafici del progetto di massima. Di seguito saranno forniti per le singole opere di urbanizzazione i relativi quadri economici che pur essendo preliminari rappresentano un sufficiente riferimento per una corretta valutazione utile alle determinazioni tecnico - amministrativo.

RIEPILOGO DELLE SUPERFICI LORDE E DELLE CUBATURE DI PROGETTO		
Progetto:	REGIONE PUGLIA COMUNE DI STATTE PROVINCIA DI TARANTO Accordo di Programma per un nuovo insediamento turistico - alberghiero in località "ACCETTA GRANDE" nel Comune di Statte (TA)	
Oggetto:	Riepilogo superfici lorde e cubature	
COMPARTI	superfici lorde mq	volumi mc
COMPARTO - A - MASSERIA - OVILE S. PAOLO SERVIZI GENERALI	5.709,96	29.888,52
COMPARTO - B - OVILE SUD – RESIDENZE STORICHE	1.225,57	4.618,91
COMPARTO - C – OVILE NORD - CENTRO MUSICA	642,16	1.143,37
COMPARTO - D - STRUTTURA POLIVALENTE	8.459,33	15.451,53
COMPARTO - E - NUCLEO ALBERGHIERO CENTRALE	4.853,43	14.417,56
COMPARTO - F - UNITA' ALBERGHIERE AGRUMETO	4.466,76	11.072,85
COMPARTO - G - RESIDENZE ALBERGHIERE "IPOGEE"	4.852,52	12.131,31
COMPARTO - H - RESIDENZE ALBERGHIERE "RURALI"	4.683,23	16.210,68
COMPARTO - I - CENTRO BENESSERE (SPA)	3.802,54	1.201,98
TOTALI	38.695,50	106.136,71
SUPERFICIE AREA INTERVENTO	811.773,00	
INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE - Ift - MC/MQ	0,13	

RIEPILOGO DEI PARAMETRI URBANISTICI	
SUPERFICIE AREA DI INTERVENTO CATASTALE	MQ 811.773,00
CUBATURA COMPLESSIVA DI PROGETTO	MC 106.137,00
SUPERFICIE LORDA	MQ 38.696,00
INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE	MQ/MC 0.13
SUPERFICIE COPERTA	MQ 26.309,00
RAPPORTO DI COPERTURA	MQ/MQ 032
AREE A PARCHEGGIO	MQ 27.546,00
VERDE PUBBLICO	MQ 635.583,00
VERDE DI PERTINENZA	MQ 20.664,00
SUPERFICIE VIABILITA' VEICOLARE	MQ 37.617,00
SUPERFICIE PERCORSI PEDONALI	MQ 66.705,00
SUPERFICI AUTORIMESSE	MQ 2.630,00
NUMERO POSTI AUTO INTERRATI	N° 71