



CITTA' DI SAN SEVERO



CITTA' DI FOGGIA



COMUNE DI LUCERA

**prov. di Foggia
REGIONE PUGLIA**

Impianto Agrivoltaico "SAN SEVERO"

della potenza di 32,642 MW in DC ubicato nel Comune di San Severo e relative opere di connessione ricadenti anche nei territori di Foggia e Lucera

PROGETTO DEFINITIVO

COMMITTENTE:



SOLAR SUD SRL
LARGO AUGUSTO, 3
20122 MILANO (MI)
email PEC: solarsudsrl@legalmail.it

PROGETTAZIONE:



TEKNE srl
Via Vincenzo Gioberti, 11 - 76123 ANDRIA
Tel +39 0883 553714 - 552841 - Fax +39 0883 552915
www.gruppotekne.it e-mail: contatti@gruppotekne.it



PROGETTISTA:

Dott. Ing. Renato Pertuso
(Direttore Tecnico)

LEGALE RAPPRESENTANTE:

Dott. Renato Mansi



TEKNE srl
SOCIETÀ DI INGEGNERIA
IL PRESIDENTE
Dott. RENATO MANSI

PD

PROGETTO DEFINITIVO

**RECUPERO DELLA MASSERIA ZACCAGNINO
Bene rurale prossimo all'area di impianto**

Tavola: **RE06.4**

Filename:

TKA999-PD-RE06.4-Masseria Zaccagnino-R0.pptx

Data 1°emissione:

Marzo 2024

Redatto:

A.MUSAIO

Verificato:

G.PERTUSO

Approvato:

R.PERTUSO

Scala:

Protocollo Tekne:

n° revisione

1
2
3
4

TKA999

Recupero della Masseria Zaccagnino

Bene rurale prossimo all'area di impianto



INDICE

- 01. Inquadramento
- 02. Masseria Zaccagnino
- 03. Palazzina Baronale
- 04. Intervento di recupero
- 06. Linee guida per il recupero, la manutenzione e il riuso dell'edilizia e dei beni rurali-PPTR Puglia
- 07. Ecosostenibilità e biocompatibilità degli interventi
- 08. Costi dell'intervento

Il progetto dell'impianto agrivoltaico «San Severo» prevede la **riqualificazione** della **Casa Baronale** del complesso edilizio **Masseria Zaccagnino** sita nel territorio agricolo di San Severo in località Motta Perastro.

La Masseria interessa la particella 5 del foglio 132 del Catasto terreni di San Severo (FG).



Stralcio catastale 1901



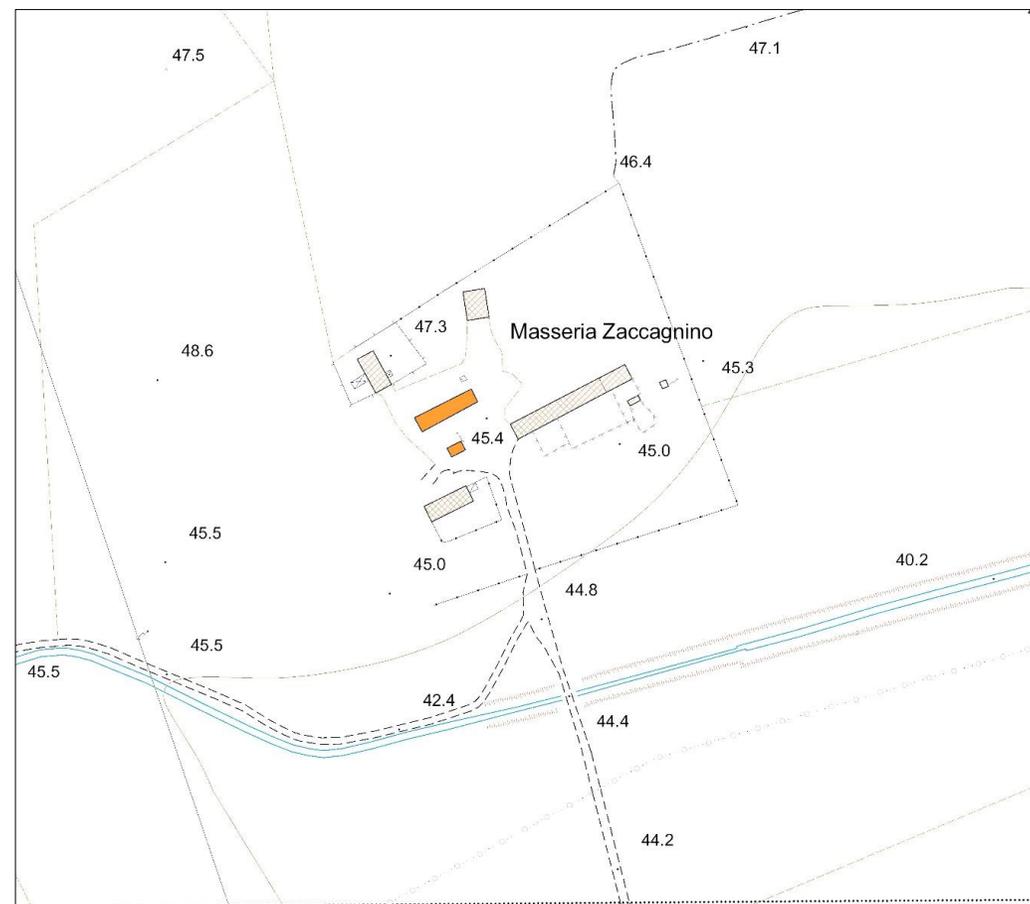
Stralcio catastale

Il bene rurale «Masseria Zaccagnino» è prossimo all'area di impianto e attualmente versa in uno stato di abbandono e degrado;

l'intervento di recupero avverrà nel rispetto del contesto storico-culturale e ambientale di riferimento.



Inquadramento su IGM e ortofoto



Inquadramento su CTR

Il complesso della Masseria Zaccagnino è un insediamento con funzione ABITATIVA/RESIDENZIALE-PRODUTTIVA di età contemporanea (XIX-XX secolo).

All'interno ci sono:

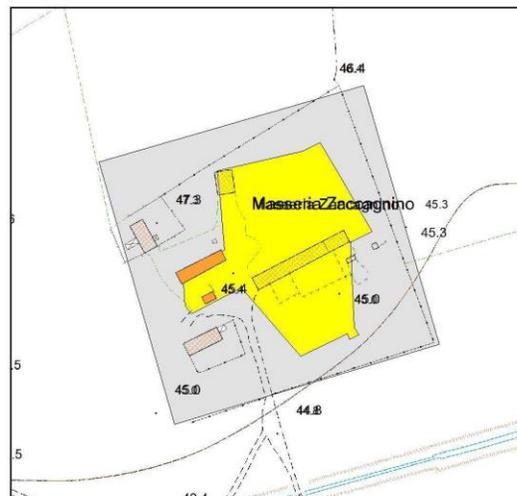
- Palazzina Baronale,
- Deposito attrezzi,
- Fienile,
- Tettoia,
- Abitazione,
- Recinto per ovini,
- Ovile,
- Cabina Enel.





Localizzazione del bene architettonico

Scala 1:10.417



Individuazione del bene architettonico su aerofotogrammetria

Scala 1:3.000

IDENTIFICAZIONE

Nome del bene:..... Masseria Zaccagnino
 N° id. dell'elenco del P.U.T.T./P:..... N/D
 N° id. dell'elenco del P.U.G.:..... 104
 Frazione/località/via:..... Località Motta Perastro
 Genere dell'affaccio ed accessibilità:..... Accesso diretto dalla SP21
 Foglio catastale:..... 132
 Particella:..... 5-6
 Quota altimetrica:..... 45 m.l.m.

DESCRIZIONE ARCHITETTONICA E ARCHEOLOGICA:

Tipologia di bene e tipo di insediamento:.....
 Dimensioni complessive:.....
 Impianto strutturale e tecniche costruttive:.....

NOTIZIE STORICHE

Autore:.....
 Anno e periodo di costruzione:.....
 Stile architettonico:.....
 Restauri ed interventi:.....

CONDIZIONE GIURIDICA E VINCOLI

Legge, articolo, decreto:.....
 Possesso:.....

FONTI E DOCUMENTI DI RIFERIMENTO

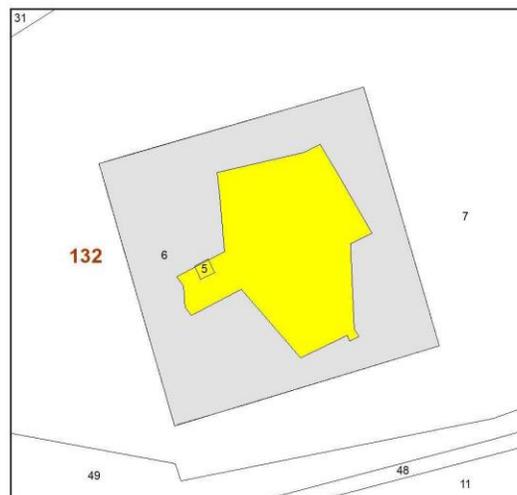
Bibliografia:.....
 Fonti archivistiche:.....

 "Area di pertinenza" del bene
 "Area annessa" del bene



Individuazione del bene architettonico su ortofoto 2010

Scala 1:3.000



Individuazione del bene architettonico su stralcio di carta catastale

Scala 1:3.000

Nell'elaborato C4.2 ter del PUG di San Severo "Atlante degli UCP-Testimonianze della stratificazione insediativa: segnalazioni architettoniche e archeologiche" viene riportata la scheda numero A60 relativa a Masseria Zaccagnino.



La Palazzina Baronale è un edificio isolato facente parte del complesso della Masseria Zaccagnino. Presenta una pianta lineare con il corpo centrale che si sviluppa su due livelli, mentre i due corpi laterali dell'abitazione si sviluppano esclusivamente sul piano terra. Caratteristico è il camino, purtroppo compromesso, che sbuca dal tetto della parte est. È chiaro lo stato generale di degrado della palazzina in quanto ci sono parti di intonaco distaccato, lesioni strutturali varie e presenza di vegetazione infestante.



Prospecto Sud



Prospecto Nord



Si riportano alcune foto dell'esterno e dell'interno da cui si evince lo stato compromesso di degrado e abbandono in cui versa l'intera struttura.



Pareti perimetrali verticali portanti in muratura realizzata in pietra calcarea. L'apparecchio si compone prevalentemente di elementi grossi, irregolari, posti di punta, ingranati e assestati, e da elementi medio-piccoli con funzione di riempimento dei vuoti lasciati dagli elementi più grandi. Lo spessore è variabile.

Sono chiare le lesioni.



Gli ambienti sono coperti con volta a botte in mattoni pieni e il piano superiore ha una copertura in legno (tavolato).

Le coperture presentano importanti lesioni e deterioramenti.

Sui solai a terra è visibile il materiale di posa della pavimentazione, completamente assente in tutto l'edificio.



Le finestre non murate prevedono grate in ferro battuto incrociato a scacchiera e ante in legno.





Le porte interne, qualora presenti, risultano essere in legno deteriorato.



Resti di muratura esterna probabilmente corrispondente a antiche cisterne per la raccolta di acqua piovana.

I **principi fondamentali** su cui si baserà l'intervento di recupero del Bene Rurale sono:

- **Conservazione** e la **Valorizzazione** del bene culturale nella sua natura complessa di oggetto della cultura materiale;
- Mantenimento dell'**identità** rurale.

L'intervento progettuale di Recupero dovrà perseguire i seguenti **obiettivi**:

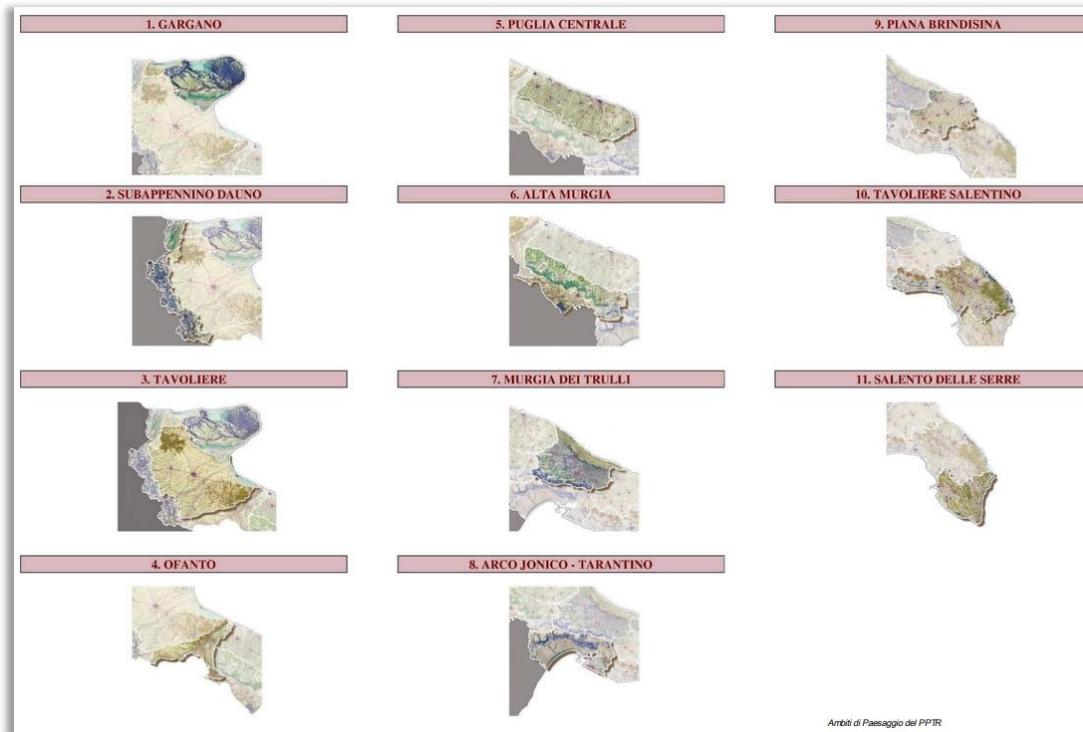
- conservazione dell'identità morfotipologica del manufatto e del morfotipo rurale (con possibilità di ampliamento e trasformazione come più avanti indicato);
- conservazione dell'identità tipologica-costruttiva dell'edificio;
- conservazione dell'identità materica e geometrica del manufatto;
- conservazione ed implementazione compatibile delle caratteristiche bioclimatiche del manufatto e del suo contesto rurale;
- eliminazione dei detrattori che ne alterino l'identità originaria;
- sostenibilità ambientale e culturale dell'intervento;
- reversibilità degli interventi di progetto senza alterazioni permanenti del morfotipo edilizio e rurale;
- adeguamento tecnologico, prestazionale ed igienico sanitario che non alteri l'identità del morfotipo edilizio;
- conservazione delle "Visuali di Paesaggio".



“Gli ambiti del PPTR costituiscono sistemi territoriali e paesaggistici individuati alla scala subregionale e caratterizzati da particolari relazioni tra le componenti fisico-ambientali, storico-insediative e culturali, che ne connotano l’identità di lunga durata. L’ambito è individuato attraverso una visione sistemica e relazionale in cui prevale la rappresentazione della dominanza dei caratteri che volta a volta ne connota l’identità paesaggistica.” Tale articolazione deriva anche dalle forme dei sistemi insediativi rurali, che in tutto il territorio regionale si presentano con varianti tipologiche e caratterizzazioni costruttive fortemente condizionate dai caratteri morfologici del territorio, dagli aspetti climatici, dalle trasformazioni storico-culturali, dalle colture agrarie e dai caratteri ambientali ed ecosistemici.

Dall’analisi condotta nell’ambito di studio del PPTR, ed attraverso lo studio integrato dei caratteri fisico-morfologici, socio-economici, storici e culturali, sono stati individuati i seguenti **Ambiti di Paesaggio**:

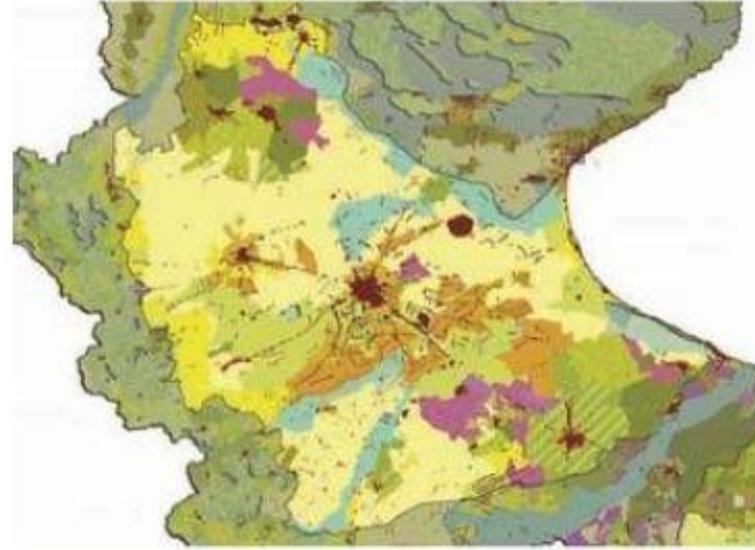
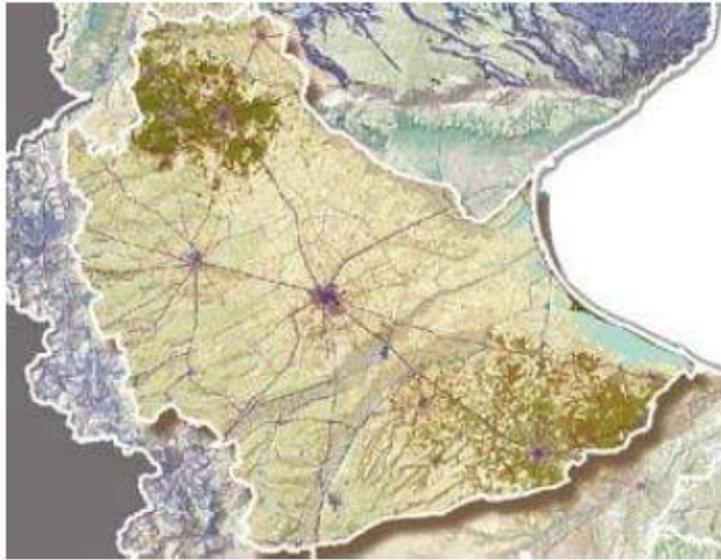
1. Gargano
2. Subappennino Dauno
3. Tavoliere
4. Ofanto
5. Puglia centrale
6. Alta Murgia
7. Murgia dei Trulli
8. Arco Jonico Tarantino
9. Piana Brindisina
10. Tavoliere Salentino
11. Salento delle Serre



Ambiti di Paesaggio del PPTR

Masseria Zaccagnino rientra nell'Ambito 3 "**Tavoliere**", in cui la tipologia prevalente di morfotipi edilizi è caratterizzata da masserie compatte, di grandi dimensioni, realizzate prevalentemente secondo schemi di palazzo gentilizio, con elementi di fortificazione. La loro originaria destinazione era monocolturale, cerealicola e di allevamento ovino.

3. TAVOLIERE



Molti i segni della **Transumanza**: diffusi elementi accessori quali Poste, Jazzi e “vagni”, vasche per il lavaggio delle pecore prima della tosatura. Si riscontra, inoltre, la diffusa presenza di “casini”, anch’essi compatti, con qualche vano abitativo e ambienti per la lavorazione e conservazione delle derrate.

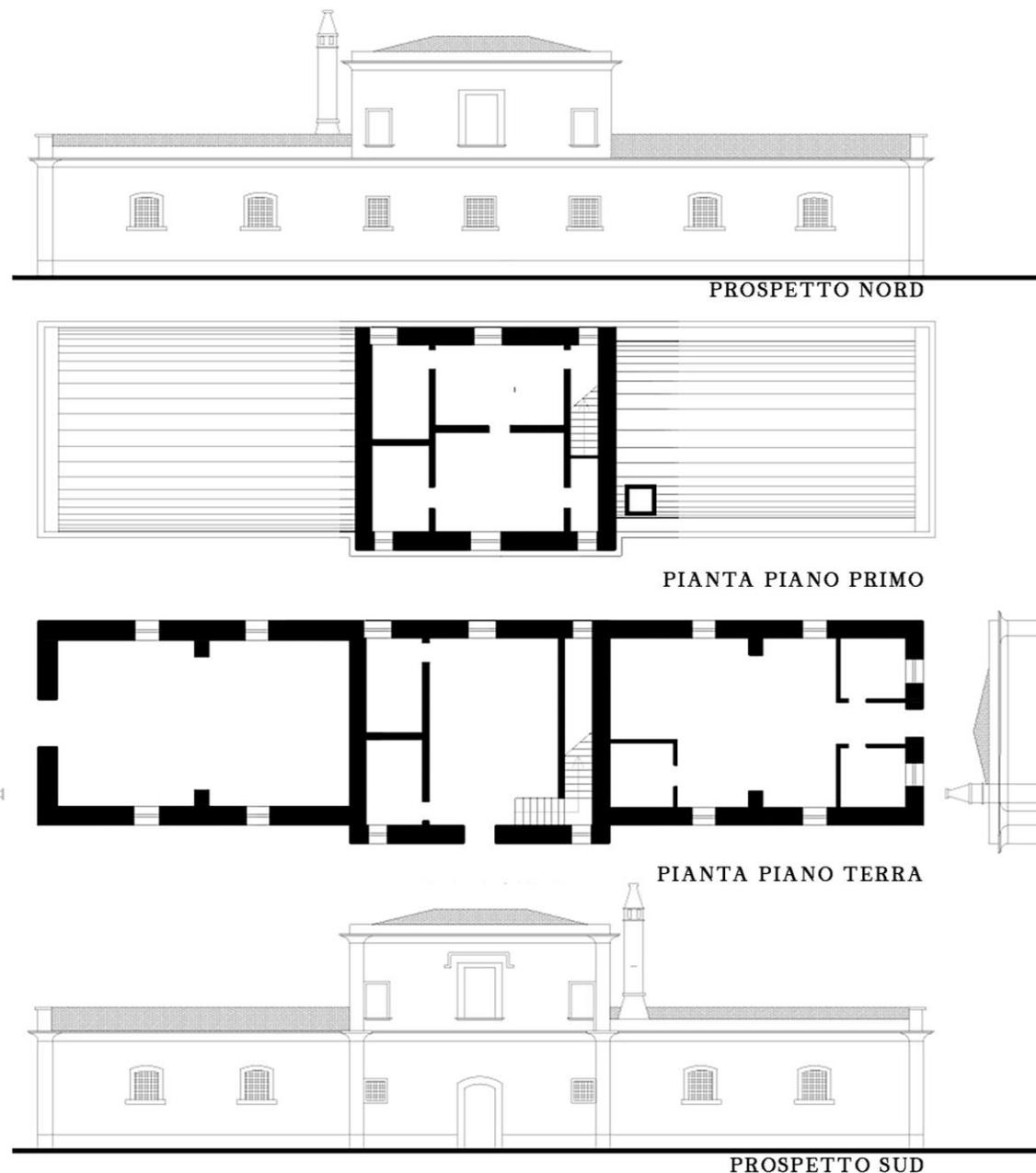
Questa tipologia di masseria ha una distribuzione di tipo **lineare**, priva della corte, interna o esterna. In essa i vari corpi di fabbrica, complessi o meno, a seconda della grandezza della masseria, giustapposti nel corso degli anni, sono disposti lungo un unico asse con i locali a solo pianterreno o a piani sovrapposti. Può, anche, essere costituita da un unico fabbricato a due piani con i locali e la cappella al pianterreno. Solitamente è situata vicino a viabilità rurale principale.

4.b Tipo lineare

- a. Casa colonica
- b. Masseria**
- c. Masseria con trulli
- d. Villa -Casina
- e. Casino
- f. Abbazia/ Monastero
- g. Opificio agro-alimentare



[...]Questa tipologia di masseria ha una distribuzione di tipo lineare, priva della corte, interna o esterna. In essa i vari corpi di fabbrica, complessi o meno, a seconda della grandezza della masseria, giustapposti nel corso degli anni, sono disposti lungo un unico asse con i locali a solo pianterreno o a piani sovrapposti. Può, anche, essere costituita da un unico fabbricato a due piani con i locali e la cappella al pianterreno. Solitamente è situata vicino a viabilità rurale principale



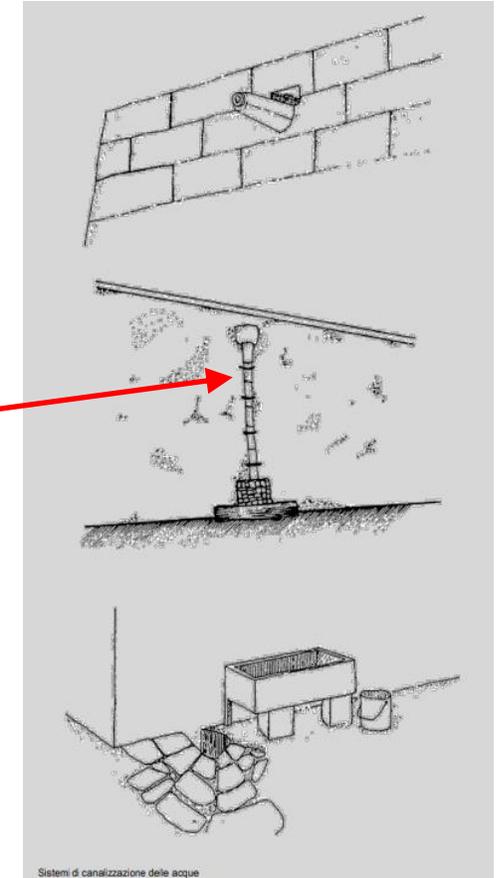
Il recupero di Masseria Zaccagnino verrà attuato adottando soluzioni **ecosostenibili** e **biocompatibili**, garantendo benessere e salubrità degli ambienti. Verranno adottati sistemi tecnologici poco invasivi, realizzati con la logica del “minimo impatto”, orientati all’utilizzo di fonti energetiche rinnovabili ed al mantenimento di apparecchi tradizionali (camini e cucine in muratura).



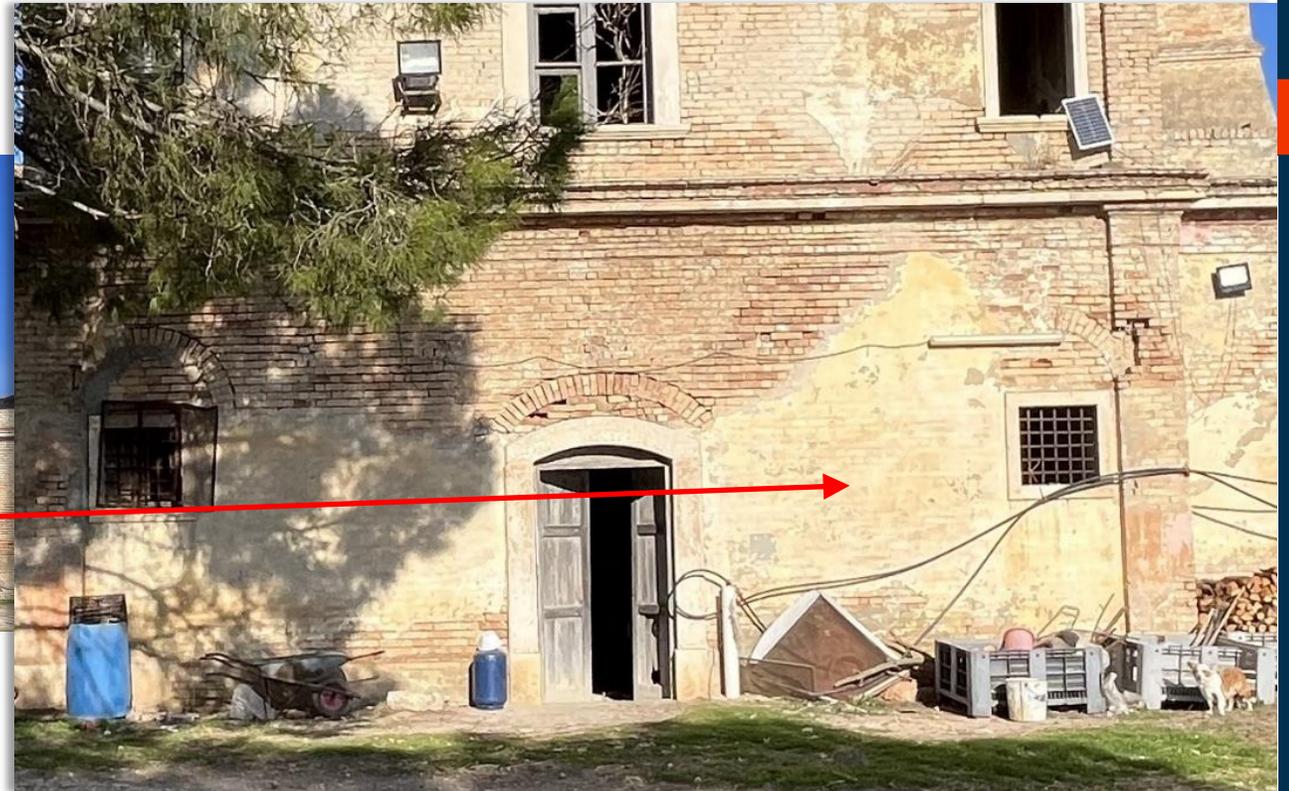
Si utilizzeranno materiali edili e finiture **biosostenibili**, di **provenienza locale** ed appartenenti alla **tradizione costruttiva** locale, **materiali di recupero** o recuperabili.

Gli interventi riguarderanno la riqualificazione delle **prestazioni energetiche** dell'involucro dell'edificio, con soluzioni che incrementino l'inerzia termica degli involucri con materiali naturali e biocompatibili.

Tutti gli interventi prevederanno il recupero di tecniche, strutture e componenti esistenti finalizzati alla raccolta delle acque piovane ed al contenimento dei consumi di acqua potabile (ripristino di canali, cisterne, scoli, pozzi di raccolta, pozzelle, riproposizione di tecniche mutuata dalla tradizione locale, ecc.).



L'uso del colore o la scelta della finitura superficiale negli involucri esterni del manufatto verrà effettuata considerando le soluzioni **tradizionali** presenti nel contesto locale (pietra o tufo facciavista, scialbature, intonaci, ecc.). I pigmenti saranno biocompatibili e la scelta del colore garantirà la capacità di riflessione della luce solare; a tal proposito nelle coloriture esterne si preferirà il bianco.



La strategia migliore da adottare in questi casi è quella del restauro conservativo, ovvero attuare degli interventi volti a conservare e recuperare il fabbricato in sé, senza troppe modifiche strutturali soprattutto per la presenza di elementi caratteristici, pavimenti e intonaci di pregio. Lasciare questi elementi invariati, riportandoli alla luce e al loro originario splendore con il restauro, renderà lo stabile unico e prezioso intervenendo anche con il consolidamento della struttura, mantenendo quella esistente e recuperando tutte le parti che si sono conservate al meglio.

In base allo stato di conservazione e agli obiettivi predisposti, i costi di ristrutturazione della palazzina Baronale si aggirano attorno a mille euro al mq.



La società SOLAR SUD srl stanzierà un totale di quattrocentomila euro per il recupero di tale immobile.