



REGIONE PUGLIA

COMUNE DI GUAGNANO

PROVINCIA DI LECCE

Località: Masseria Poggi



IMPIANTO DI PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA PER CONVERSIONE FOTOVOLTAICA DELLA FONTE SOLARE "LI POGGI" - POTENZA DI PICCO 30,06 MW_p

OPERE DI CONNESSIONE NEI COMUNI DI: GUAGNANO (LE), SAN PANCRAZIO SALENTINO (BR), ERCHIE (BR)

PROGETTO DEFINITIVO - CODICE AU V1YFCO5

PROGETTAZIONE:

Architetto Stefano Ghiretti
ghirettistefano@gmail.com

+39 329 2093087

COMMITTENTE:



ACCIONA Energia Global Italia S.r.l.
Via Achille Campanile, n. 73 - 00144 ROMA
Tel. +39 06 5051 4225



Titolo elaborato

RELAZIONE TECNICA

<small>Questo elaborato è di proprietà dell'Architetto Stefano Ghiretti e pertanto non può essere riprodotto né integralmente, né in parte senza l'autorizzazione scritta della stessa. Da non utilizzare per scopi diversi da quelli per cui è stato fornito</small>	Data	Codice Pratica	Codice Ident. Elaborato	Scala	N. Elaborato
		V1YFCO5_RELAZIONE TECNICA_17			ED.60.17
	Redatto	Controllato	Approvato	Descrizione	
N° revisione	Data Revisione	Oggetto revisione			
0		Prima emissione			

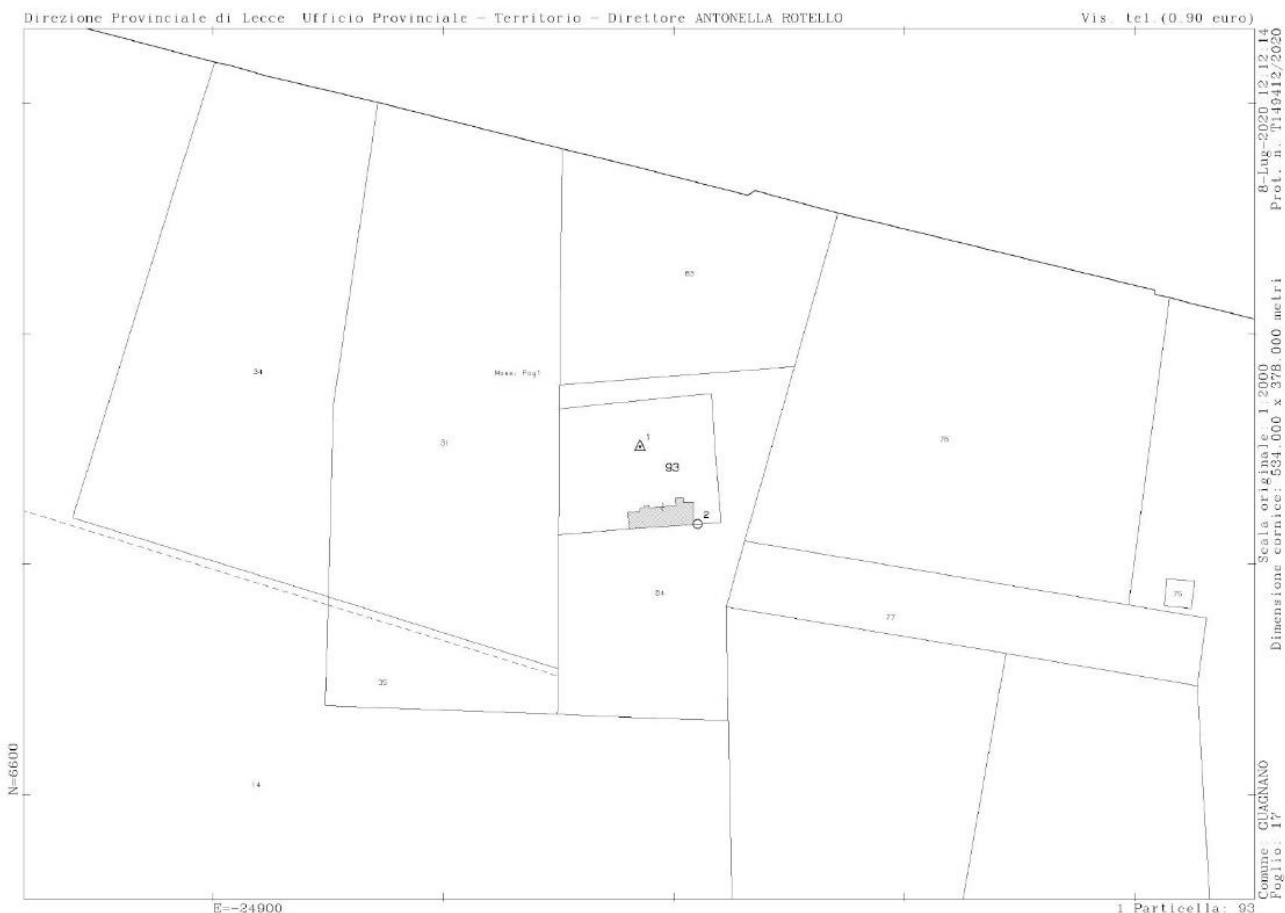
1. Premessa

In seguito all’iniziativa in progetto avviata dalla committente Acciona Energia Global Italia S.r.l., con sede legale in Roma (RM) alla via Achille Campanile, n°. 73, P.IVA 12990031002, iscritta alla CCIA di Roma (numero di iscrizione RM14155727), è stato effettuato dal sottoscritto, uno studio di verifica preventiva del quadro vincolistico normativo relativo alla Masseria oggetto di indagine ai fini di realizzare un progetto di risanamento conservativo della stessa.

La masseria “Li Poggi” è attualmente identificata come fabbricato collabente nella Cartografia IGM 1:25000 con il toponimo “Masseria Poggi” Guagnano (LE).I lavori del Permesso di Costruire in oggetto di cui la presente costituisce allegato, da effettuarsi su un lotto di terreno sito nel comune di Guagnano, consistono nel Risanamento conservativo della masseria presente nel lotto e la realizzazione di un nuovo deposito.

2. Inquadramento territoriale

La masseria è ubicata su un terreno sito sulla strada statale 7 ter che collega il comune di San Pancrazio a Guagnano, ed è individuata al foglio 17 particella 93 nel NCF.



Le particelle catastali oggetto dell’iniziativa, già acquisite dalla Società Committente per effetto di un contratto preliminare di acquisto sottoscritto con i legittimi proprietari delle stesse, ricadono tutte nel Foglio 17 del Comune di Guagnano ed appartengono al N.C.T. Il lotto totale si estende, dunque per una superficie di 52,71 ha ca.



3. Destinazione urbanistica e paesaggistica

Il Comune di Guagnano è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato dalla Giunta Regionale con Deliberazione n.1116 del 06.08.2005 e divenuto efficace dalla data di pubblicazione della medesima delibera sul BURP n. 109, avvenuta in data 31.08.2005. Un primo importante elemento di riflessione è offerto dalla TAVOLA N°10 – “Zonizzazione” (fig. 8) nella quale sono riportate le suddivisioni in zone territoriali omogenee a norma dell’art. 2 del D.M. n.1444 del 02/04/1968.

L’area in esame rientra in Zona E: Zone per attività primarie, comprendenti le parti del territorio destinate ad uso agricolo. Le NTA del PRG di Guagnano (Art. 13/D) per tali zone prevedono l’esercizio di attività agricole dirette o connesse all’agricoltura, all’allevamento di bestiame ed all’industria estrattiva.

Per quanto riguarda la masseria, il fabbricato non ricade tra gli “Edifici Rurali di rilevante interesse storico-architettonico”, equiparati come da Art. 10 delle NTA del P.R.G. ai fabbricati appartenenti alla Zona A (Centro Storico), per i quali sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di tipo conservativo, restauro e risanamento conservativo soggetti a parere vincolante della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Brindisi, Lecce e Taranto.

In tali zone l’edificazione è consentita mediante l’intervento edilizio diretto applicando la seguente normativa:

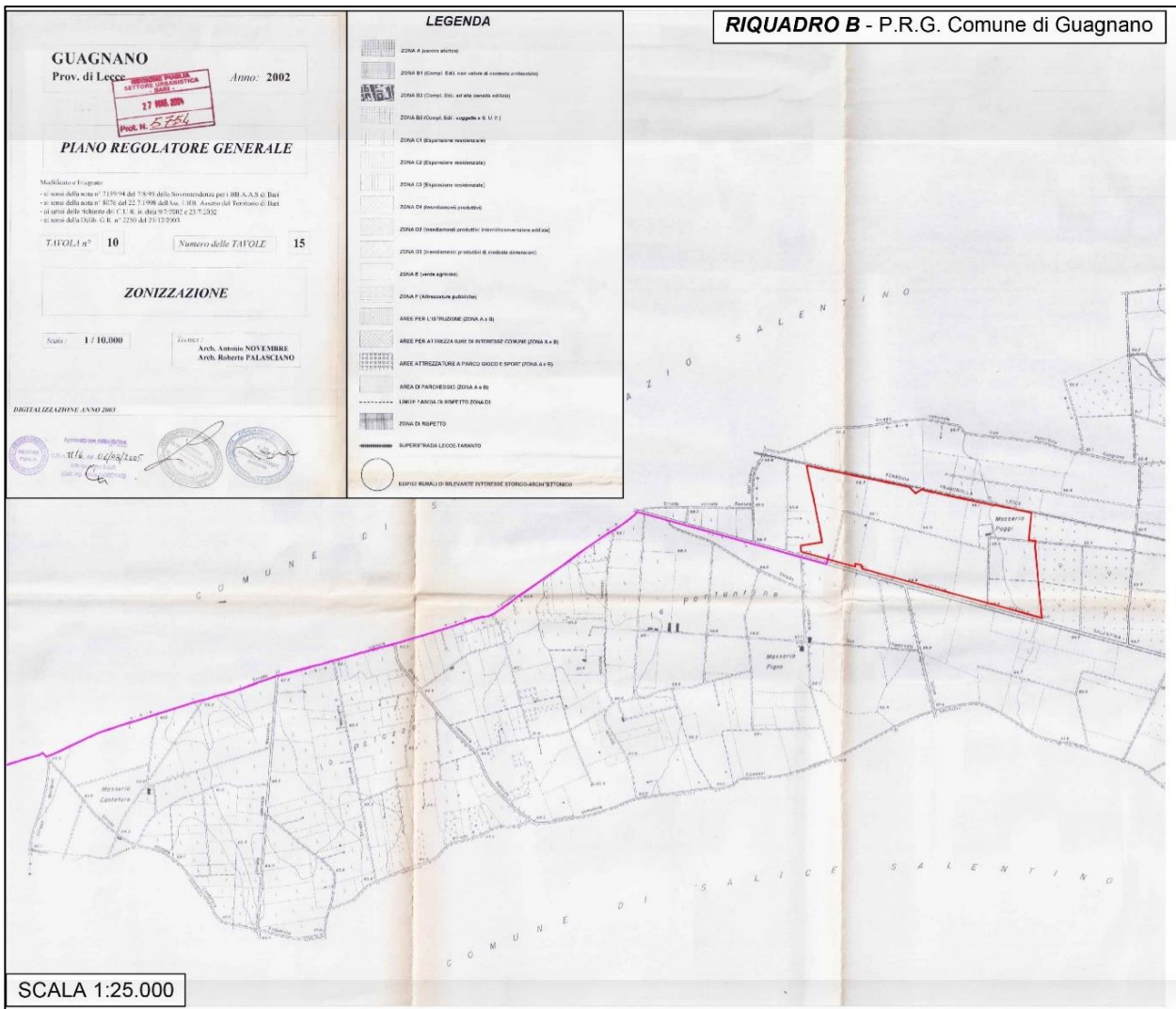
- Indice massimo di fabbricabilità fondiaria 0.05 mc/mq di cui al massimo 0.03 destinati a residenza
- Rapporto max di copertura: 15 % della sup. del lotto
- Altezza massima: 8.00 m salvo costruzioni speciali
- Distanza di confini: minimo 5 ml
- Distanza tra i fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti (minimo 10 m)
- Distanza stradale come indicata dal D.M. 01.04.1968 e s.m.i.
- Parcheggi: 20 mq per ogni 100 mc di volume edificato
- Verde agricolo minimo 80 % del lotto

Committente:



ACCIONA Energia Global Italia S.r.l. -
Via Achille Campanile, n. 73 - 00144
ROMA - Tel. +39 06 5051 4225

Architetto Stefano Ghiretti
Via Ludovico Ariosto, 55
73100 Lecce

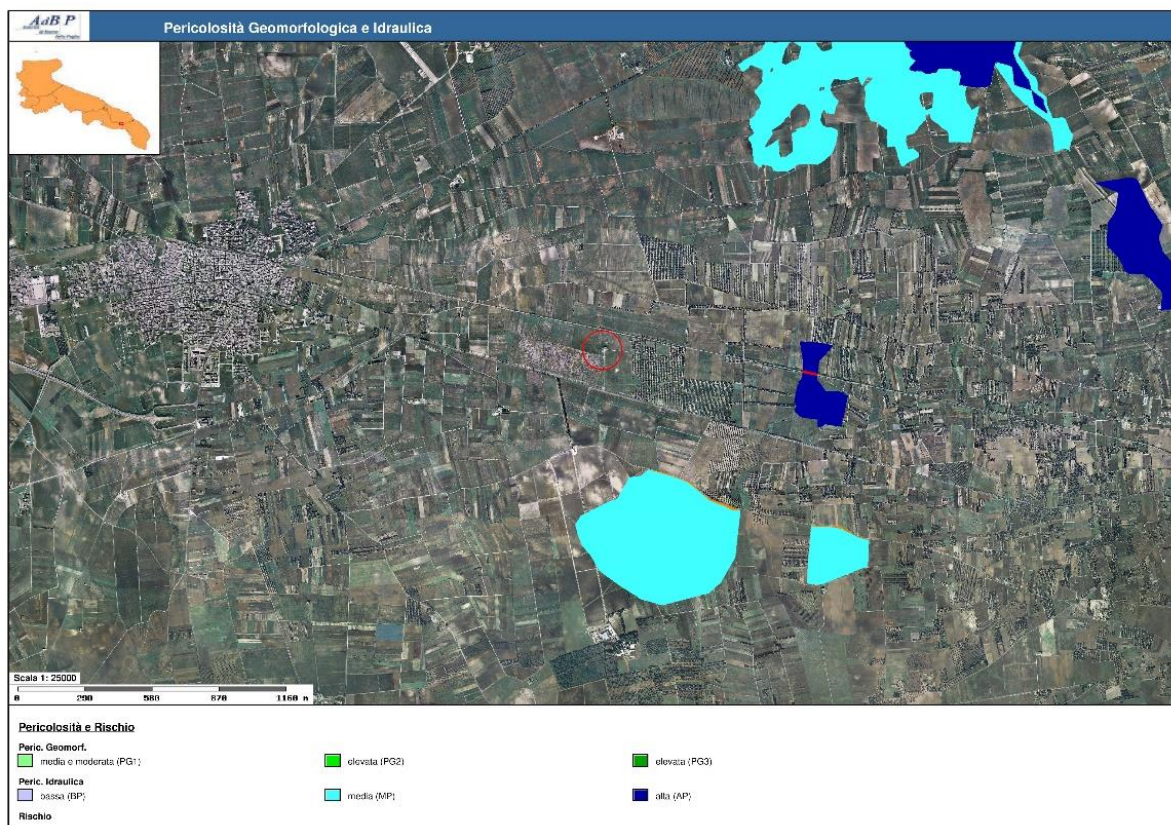


4. Analisi del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale

Dall'analisi dei vincoli del P.P.T.R. della Regione Puglia, si evince che il lotto sul quale ricade l'intervento è collocato all'interno dell'ambito paesaggistico 10 "Tavoliere salentino" nella figura "10.2 "Terra dell'Arneo" e risulta non essere interessato direttamente né da beni paesaggistici né da ulteriori contesti paesaggistici del P.P.T.R. vigente. A circa 350 metri dal fabbricato, è presente un tratto della strada statale 7 ter, sulla quale insiste l'Ulteriore Contesto Paesaggistico "Strada a valenza paesaggistica" delle Componenti dei valori percettivi 6.3.2 ai sensi del P.P.T.R. (D.G.R. 2439/2018).

4.1 Ambito: "Tavoliere salentino". Come si evince da immagine di seguito allegata. L'area di interesse è evidenziata con linea color ciano.

4.3 Pericolosità e rischi geomorfologici e idrici; come si evince dalle schede dell'Adb Puglia, nell'area non sussistono i pericoli o rischi geomorfologici e idrici. L'area in oggetto è evidenziata con un cerchio rosso.



5. Descrizione dell'intervento

Lo stato del fabbricato è identificato come pessimo nel Sistema Paesaggio "terre dell'Arneo"; si configura pertanto necessario un intervento di risanamento per riportare l'edificio a nuova vita; è richiesto un intervento di carattere architettonico e strutturale. Il richiedente intende valorizzare il bene ripristinandone gli aspetti estetici, funzionali e strutturali. Da un esame dei documenti nell'archivio del Comune di Guagnano non risultano depositate autorizzazioni relative alla masseria; il fabbricato è pertanto ante 67. Il Comune non impone vincoli specifici rispetto al fabbricato che non rientra negli elenchi dei beni vincolati dal codice dei Beni Culturali.

Manca la titolarità a livello comunale per il cambio di destinazione d'uso, in quanto Acciona non ha i requisiti di "azienda Agricola"; per tale obiettivo si rimanda all'Autorizzazione Unica della Commissione dei Servizi. Pertanto, in mancanza di direttive specifiche di intervento per la Masseria "Li Poggi", si seguiranno le N.T.A. del Comune e le Linee guida delle componenti percettive del PPTR 4.4.4 (Linee Guida Regionali per il restauro e il riuso dei manufatti in pietra a secco) e 4.4.6 ("Linee Guida Regionali per il restauro e il riuso dei manufatti rurali).

6. Stato di Fatto

Come evidenziato negli elaborati grafici, il manufatto insiste su un lotto pianeggiante collegato alla strada provinciale da un percorso sterrato.

Il contesto è caratterizzato da piantagioni spontanee infestanti e dalla presenza di un muretto a secco sul retro.

Committente:



ACCIONA Energia Global Italia S.r.l. -
Via Achille Campanile, n. 73 - 00144
ROMA - Tel. +39 06 5051 4225

Architetto Stefano Ghiretti
Via Ludovico Ariosto, 55
73100 Lecce

Pag. 5 di 15

6.1 Notizie storiche

Non si hanno molte notizie storiche sul fabbricato. L'impianto architettonico risale al XIX sec anche se, come testimoniato nel rilievo fotografico, la masseria è stata caratterizzata da interventi posticci e superfetazioni risalenti a più recenti anni.

6.2 Descrizione dell'impianto e analisi del degrado

Premessa:

nella seguente relazione si userà, per quanto riguarda il degrado della masseria una scala di valori così suddivisa:

- Ottimo stato
- Buono stato
- Cattivo stato
- Pessimo stato

L'impianto è allo stato attuale composto da un corpo principale posizionato parallelamente alla strada provinciale e un secondo piccolo volume più basso (sicuramente di recente costruzione) attiguo al prospetto posteriore. In continuità con il lato corto posto ad ovest insiste una parte di fabbricato completamente crollato. Una serie di murature a secco in cattivo stato di conservazione caratterizza tutta l'area posteriore alla masseria andando a circoscrivere un'area con della vegetazione incolta.

Il corpo principale masserizio si sviluppa su due livelli fuori terra; Il piano terra della struttura presenta le originarie coperture a volta in cattivo stato conservativo; trattasi di volte a spigolo e nel vano 1-2-3-6-7-8 e di volte a botte nel vano 4 e 5 ; un corpo scala in muratura in cattivo stato di conservazione posizionato in adiacenza al vano 3 dà accesso al piano primo.

Il piano terra è completamente privo sia di pavimentazione e attualmente il piano di calpestio è definito da uno strato di sabbia e ghiaia.

Il piano primo presenta diverse tipologie di coperture voltate. Volte a padiglione in buono stato di conservazione nei vani 11-12-14-16-17, volte a spigolo in cattivo stato di conservazione nel vano 15 caratterizzate da fenomeni di fessurazione, dei solai piani in latero cemento gettati in opera nei restanti vani 18-19-20-21-22-23-24 in pessimo stato di conservazione. Le superfici calpestabili si presentano con un massetto cementizio e pavimentazione realizzata in mattonelle di cemento in cattivo stato di conservazione.

Tutte le murature della masseria sono in pietrame calcareo di spessore variabile in evidente stato di degrado superficiale, e staticamente compromesse, che quindi necessitano di consolidamento e ripristino.

Per quanto riguarda le finiture, l'edificio si presenta all'esterno con un intonaco tradizionale a base calce con buono stato di conservazione, caratterizzato da fenomeni di graffito vandalico e da patina biologica; per il prospetto sud; invece, sono presenti fenomeni di distacco dell'intonaco importanti. All'interno il quadro del degrado è più importante infatti gli intonaci si presentano in pessimo stato di conservazione presentando fenomeni di distacco, esfoliazione ed efflorescenza.

Il prospetto sud è caratterizzato da aperture incorniciate da elementi lapidei a differenza degli altri prospetti in cui le aperture non presentano cornici decorative.

La copertura si presenta in cattivo stato di conservazione.

Nel fabbricato sono presenti catene in ferro parzialmente deteriorate.

Il muretto a secco preesistente si sviluppa sul lato sud per 180 metri lineari e ha un'altezza di 1.40 metri. Il manufatto si trova in pessimo stato di conservazione. Non è presente vegetazione infestante.

7. Progetto


Il progetto consiste nel restauro totale della masseria con destinazione d'uso di officio. In sintesi l'intervento prevede:

- Risanamento conservativo e strutturale della masseria
- Nuova costruzione avente la funzione di deposito.

7.1 Risanamento conservativo

Il progetto di risanamento ha come obiettivo quello di ridare alla masseria un importante miglioramento sia a livello visivo che a livello strutturale, con operazione minime, rispettose dell'impianto e delle tecniche tradizionali. L'impianto del corpo edilizio resterà, infatti, uguale allo stato di fatto.

Sostanzialmente le operazioni previste sono:

Committente: 	ACCIONA Energia Global Italia S.r.l. - Via Achille Campanile, n. 73 - 00144 ROMA - Tel. +39 06 5051 4225	Architetto Stefano Ghiretti Via Ludovico Ariosto, 55 73100 Lecce	Pag. 6 di 15
---	--	--	--------------

- Consolidamento strutturale, come descritto nella relazione allegata, con l'integrazione di nuove catene in ferro e il ripristino di quelle esistenti; sostituzione dei conci in pietra fratturati e lesionati con operazioni di CUCI E SCUCI
- Sostituzione del solaio piano in latero cemento in pessimo stato di conservazione con un nuovo solaio piano in latero cemento al fine di garantire la pubblica e privata incolumità.
- Rifacimento di intonaco interno ed esterno come descritto nelle tavole di progetto, a base di calce dato a 3 strati (rinzafo, arriccio e tonachino) secondo le tecniche tradizionali e successiva tinteggiatura.
- Nuova pavimentazione in pietra calcarea delle cave di soletto o corsi per tutti gli ambienti fatta eccezione per gli ambienti dei bagni in cui è prevista una pavimentazione in microcemento.
- Realizzazione di nuovi infissi a taglio termico in alluminio anodizzato verniciato con colorazione RAL 70 40
- Rimozione dei pluviali esistenti e rifacimento di nuove Tubazioni verticali per scarichi in PVC, con colonne di esalazioni sopra il tetto.
- Pulitura, stilatura dei giunti e dove necessario sostituzione dei conci di pietra leccese delle cornici ornamentali delle finestre del prospetto sud
- Consolidamento del manto di copertura con la rimozione e la sostituzione delle chianche degradate.

Inoltre per rendere fruibile l'edificio per la destinazione d'uso di opificio è stato previsto:

- Realizzazione di alcune nuove aperture per l'adeguamento funzionale degli ambienti, ripristinando la rigidità della muratura esistente mediante la realizzazione di Cerchiature in Calcestruzzo Armato come descritto nella relazione strutturale e nelle tavole di progetto;
- Realizzazione di nuove tramezzature eseguite in conci di tufo
- Realizzazione di una scala esterna sul lato nord in ferro zincato e verniciato con colorazione ral 70 40
- Realizzazione e montaggio di nuove porte interne.
- Realizzazione di nuovo impianto idrico fognante ed elettrico secondo la normativa vigente

I nuovi ambienti saranno così suddivisi:

PIANO TERRA:

- 4 locali magazzino
- 2 wc
- 1 sala comune
- 1 ufficio

PIANO PRIMO

- 1 cucina
- 1 zona pranzo
- 2 uffici
- 1 sala riunione
- 1 archivio
- 1 spazio disimpegno

Lavorazioni esterne:

Le aree esterne di pertinenza del fabbricato saranno trattate come segue:

Il piazzale di arrivo sul prospetto sud è previsto in terra battuta attraversato da vialetti di ghiaia che collegano la parte anteriore a quella posteriore della masseria;


per un metro intorno alla masseria è prevista una pavimentazione in chianche di pietra leccese;

Sono previsti davanti al piazzale, n° 12 posti auto per un totale di 149 mq di parcheggi. Tala zona sarà caratterizzata da una pavimentazione in ghiaione battuto drenante.

Restauro del muretto a secco esistente

Per quanto riguarda il restauro del muretto di pietra secco presente sul lato sud del lotto si usano le misure previste dalle linee guida 4.4.4del PPTR per la tutela, il restauro e gli interventi sulle strutture in pietra a secco della Puglia.

Nella fattispecie l'intervento di recupero del muretto a secco prevede la ricostruzione parziale del manufatto garantendo la capacità di drenaggio dello stesso, mantenendo altezza e spessore originario. Per i materiali

Committente: 	ACCIONA Energia Global Italia S.r.l. - Via Achille Campanile, n. 73 - 00144 ROMA - Tel. +39 06 5051 4225	Architetto Stefano Ghiretti Via Ludovico Ariosto, 55 73100 Lecce	Pag. 7 di 15
---	--	--	--------------

di riempimento degli spazi centrali di utilizzerà esclusivamente pietrame di ridotte dimensioni. Tutte le operazioni saranno effettuate garantendo il l'utilizzo esclusivo di mezzi manuali e non meccanici.

7.2 Nuova costruzione

Il progetto prevede la costruzione di un nuovo edificio destinato a magazzino che si sviluppa a piano terra con una superficie utile di 154 mq con un'altezza utile di 3.50 m.

La struttura verticale perimetrale sarà costituita da muratura in poroton portante dello spessore di 25 cm a cui si aggiungerà una camera d'aria di 5 cm delimitata da un rivestimento in fette di tufo interno dello spessore di 10 cm il tutto a raggiungere lo spessore complessivo di 40 cm.

Le strutture verticali interne di tramezzatura, saranno realizzate in muratura di fette di tufo dello spessore di 10 cm.

La struttura orizzontale sarà piana, realizzata in solaio latero cementizio e coibentata con lastre di polistirene espanso; sarà realizzato un massetto per le pendenze con relativa impermeabilizzazione; la finitura della superficie sarà realizzata con rivestimento in guaina ardesiata, colore grigio chiaro.

Per quanto riguarda le rifiniture, le pareti interne ed esterne saranno intonacate secondo le tecniche tradizionali, a base calce a tre strati, di cui rinzaffo, arricciamento e tonachino bianco liscio.

Gli infissi esterni saranno in alluminio, dello stesso tipo di quelli della masseria

La pavimentazione interna sarà del tipo monolitico col sistema fresco su fresco, costituita da massetto di calcestruzzo armato con rete elettrosaldata a maglia quadrata e manto di usura a base di quarzo compresa la lisciatura finale con mezzi meccanici.

La pitturazione esterna ed interna delle pareti sarà eseguita con pittura idrorepellente a base di resine acriliche e quarzo nella tonalità del bianco naturale.

L'impianto elettrico, idrico e fognante saranno realizzati secondo la normativa vigente.

8. Dati volumetrici di progetto

Di seguito si riporta un quadro riassuntivo dei volumi realizzati ed assentiti e da realizzare con l'intervento edilizio in progetto:

Superficie del lotto: 527000 mq

Volume max: $527000 \times 0.05 = 26.350$ mc

Masseria esistente

Sup. Coperta = 266 mq

Volume sviluppato masseria:

- PT: $266 \text{ mq} \times h \text{ 3.50} = 931$ mc

- P1: $210 \text{ mq} \times h \text{ 3.50} = 735$ mc

tot: $931 + 735 = 1666$ mc

Nuovo deposito

Superficie coperta nuovo deposito: 210 mq

Altezza nuovo deposito: 4.30 m

Volume nuovo deposito = $210 \text{ mq} \times 4.30 = 903$ mc

Volume totale masseria + nuovo deposito: $1666 + 903 = \mathbf{2.569}$

Committente:



ACCIONA Energia Global Italia S.r.l. -
Via Achille Campanile, n. 73 - 00144
ROMA - Tel. +39 06 5051 4225

Architetto Stefano Ghiretti
Via Ludovico Ariosto, 55
73100 Lecce

Pag. 8 di 15

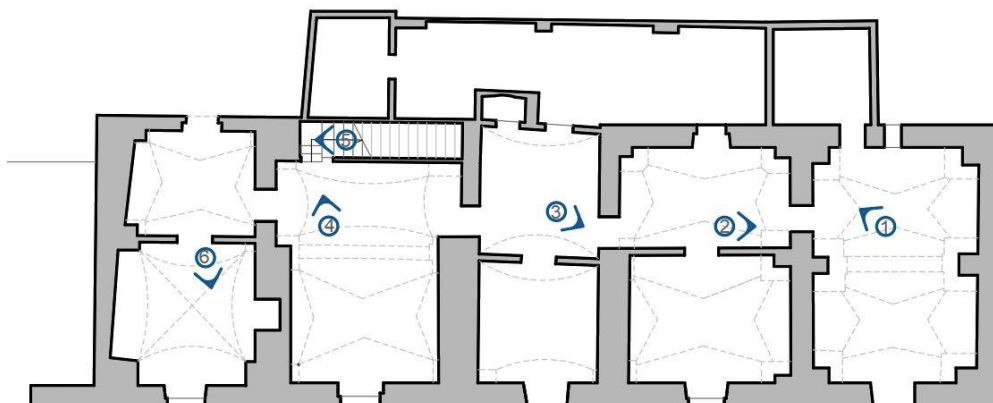
9. Superamento delle barriere architettoniche

Per quanto riguarda l'adeguamento alla Legge n.13 del 09.01.1989 e al D.M. n.236 del 14.06.1989 e s.m.i. relative al superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, il piccolo servizio igienico all'interno del deposito prodotti agricoli e i percorsi interni agli immobili sono stati progettati con caratteristiche costruttive e dimensioni tali da garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità ai portatori di handicap e gli elaborati allegati sono conformi alle disposizioni previste dall'Art.77 del D.P.R. 06.06.2001 n.380 e s.m.i.

La qualità dello spazio in genere consente comunque ogni tipo di relazione fondamentale anche alle persone con ridotta o impedita capacità motoria.

10. Rilievo fotografico

10.1 Piano terra



1



2



Committente:



ACCIONA Energia Global Italia S.r.l. -
Via Achille Campanile, n. 73 - 00144
ROMA - Tel. +39 06 5051 4225

Architetto Stefano Ghiretti
Via Ludovico Ariosto, 55
73100 Lecce

Pag. 9 di 15

3



4



5



6



Committente:

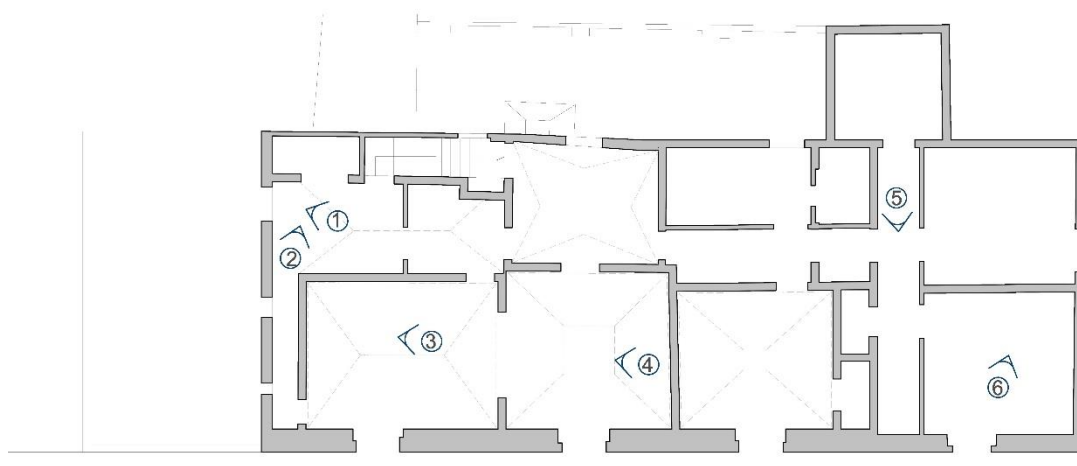


ACCIONA Energia Global Italia S.r.l. -
Via Achille Campanile, n. 73 - 00144
ROMA - Tel. +39 06 5051 4225

Architetto Stefano Ghiretti
Via Ludovico Ariosto, 55
73100 Lecce

Pag. 10 di 15

10.2_PIANO PRIMO



1



2



Committente:



ACCIONA Energia Global Italia S.r.l. -
Via Achille Campanile, n. 73 - 00144
ROMA - Tel. +39 06 5051 4225

Architetto Stefano Ghiretti
Via Ludovico Ariosto, 55
73100 Lecce

Pag. 11 di 15

3



4



5



6.



Committente:

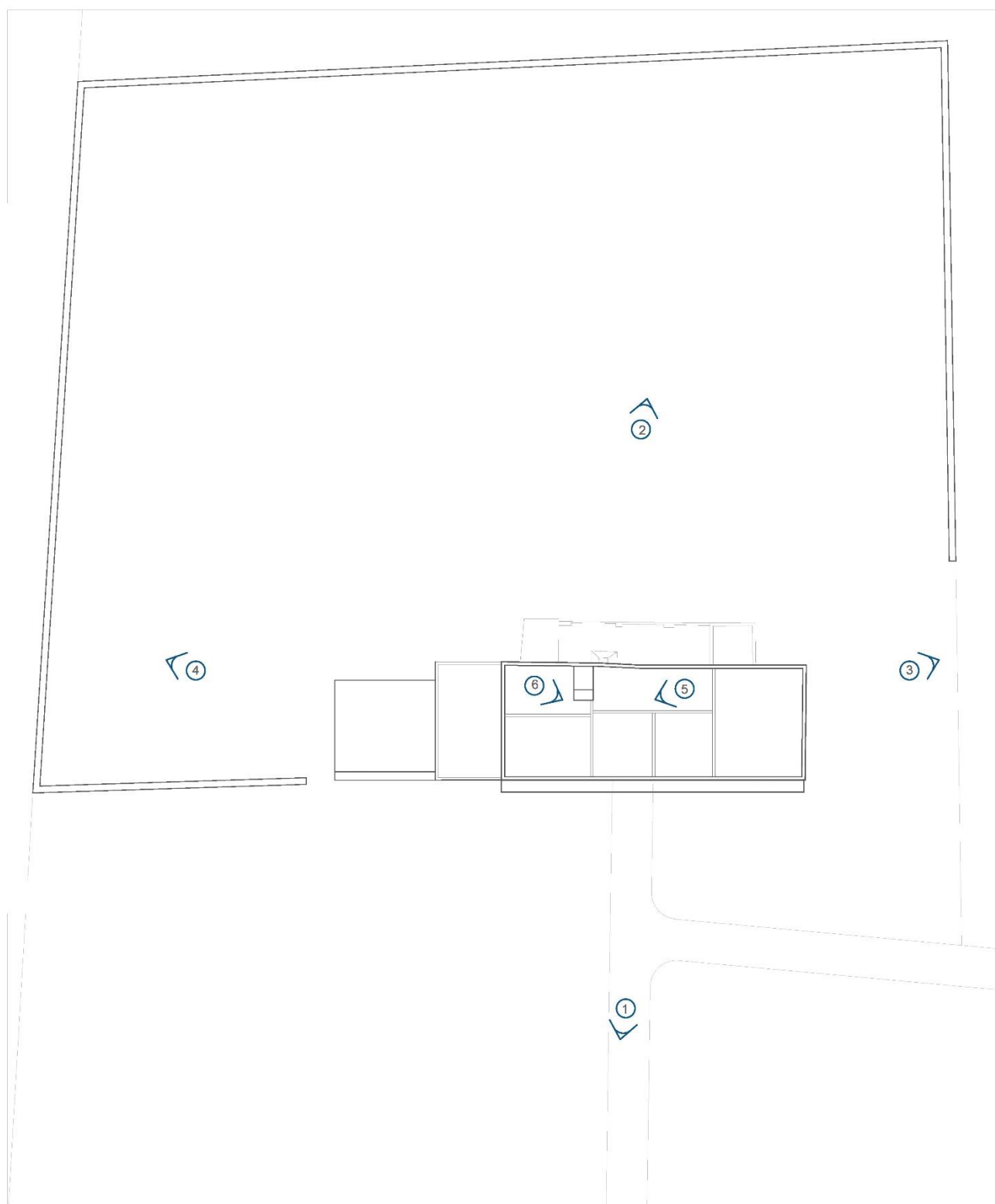


ACCIONA Energia Global Italia S.r.l. -
Via Achille Campanile, n. 73 - 00144
ROMA - Tel. +39 06 5051 4225

Architetto Stefano Ghiretti
Via Ludovico Ariosto, 55
73100 Lecce

Pag. 12 di 15

PLANIMETRIA GENERALE



Committente:



ACCIONA Energia Global Italia S.r.l. -
Via Achille Campanile, n. 73 - 00144
ROMA - Tel. +39 06 5051 4225

Architetto Stefano Ghiretti
Via Ludovico Ariosto, 55
73100 Lecce

Pag. 13 di 15

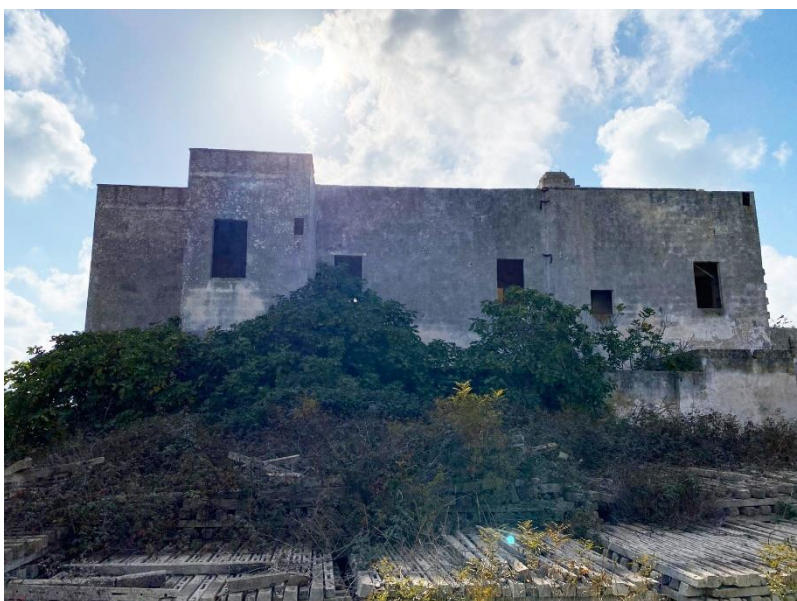
1



3



2



4



Committente:



ACCIONA Energia Global Italia S.r.l. -
Via Achille Campanile, n. 73 - 00144
ROMA - Tel. +39 06 5051 4225

Architetto Stefano Ghiretti
Via Ludovico Ariosto, 55
73100 Lecce

Pag. 14 di 15

5



6 (muretto a secco esistente)



Lecce, 16.11.2020

Il tecnico

Architetto Stefano Ghiretti

Committente:



ACCIONA Energia Global Italia S.r.l. -
Via Achille Campanile, n. 73 - 00144
ROMA - Tel. +39 06 5051 4225

Architetto Stefano Ghiretti
Via Ludovico Ariosto, 55
73100 Lecce

Pag. 15 di 15